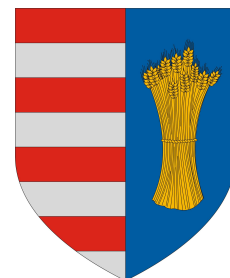


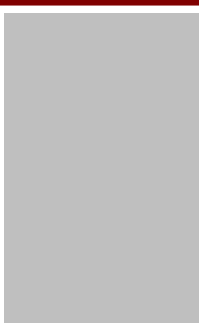
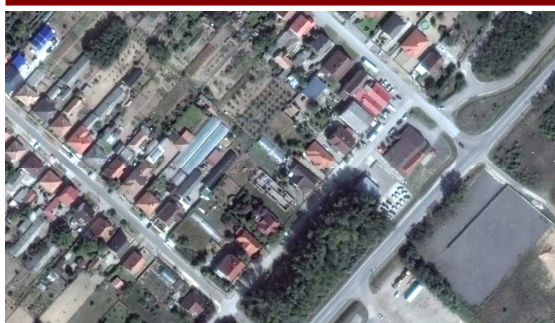


## ÚJHARTYÁN VÁROS



### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA  
TERVEZETT TÁRSASHÁZ KAPCSÁN



### MUNKAKÖZI TÁJÉKOZTATÓ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése szerint

2019. DECEMBER

**ÚJHARTYÁN VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA  
TERVEZETT TÁRSASHÁZ KAPCSÁN

**KÉSZÍTETTÉK:**

---

*Településrendezés:* **TÉR-T-REND KFT.**

Cseri Gabriella  
településmérnök, terület-és településfejlesztő szociológus  
településtervező: TT-01-4867

Wolf Beáta  
okl. építészmérnök, városgazdálkodási mérnök  
vezető településtervező: TT/1É-01-2384

*Munkatársak:* Révész László  
településmérnök

Farkas Zsuzsanna  
tájrendező és kertépítő mérnök BSC.

*Tájrendezés,  
környezetalakítás  
településtervezés:* Adorján Anna  
okl. tájépítészmérnök, településmérnök  
településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

*Közlekedés:* **TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.**

Tóth Attila Gábor  
okl. építőmérnök, településmérnök  
településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559

*Közművek, hírközlés:* Felhős Koppány  
okl. építőmérnök  
településtervezési vízi közmű tervező, TV-01-7609

Csereklyei Tibor  
okl. villamosmérnök  
településtervezési energia-közmű tervező, TE-T-01-5838

Molnár Attila  
építőmérnök  
településtervezési hírközlési tervező, TH-01-6341

**2019. DECEMBER**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK****TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RÉSZMÓDOSÍTÁSÁHOZ**

A 986HR SZ-RE A TERVEZETT 6 LAKÁSOS KISTÁRSASHÁZ ELHELYEZHETŐSÉGE KAPCSÁN

**TARTALOMJEGYZÉK:**

1.	ELŐZMÉNY	2
2.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	3
2.1.	TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA	3
2.2.	A 986HR SZ-Ú TELEK TELEPÜLÉSSZERKEZETEN BELÜLI HELYE	3
2.3.	TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	4
2.3.1.	Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési Terve (MoEKTrT)	4
2.3.2.	Pest Megye Területrendezési Terve	5
2.4.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	7
2.4.1.	Belterületen belüli elhelyezkedés	7
2.4.2.	Útkapcsolatok, infrastrukturális kiépítettség	7
2.4.3.	Jelenlegi területhasználat ismertetése, a társasházzal beépíteni kívánt telek adottságai	7
2.5.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	8
2.5.1.	Hatályos településszerkezeti terv	8
2.5.2.	Hatályos helyi építési szabályzat	9
2.5.3.	Településkép védelmével kapcsolatos ajánlások és előírások	10
3.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁHOZ	12
3.1.	A VÁLTOZÁS ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	12
3.2.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	15
3.2.1.	Településszerkezeti terv módosítási javaslata	15
3.2.2.	Helyi építési szabályzat módosítási javaslata, szabályozási koncepció	15
3.2.3.	A településképi rendelet módosítási javaslata	16
3.3.	A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA	16
4.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	16
5.	SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	17
5.1.	TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT	17
5.2.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	17
5.3.	KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	17
5.4.	VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	17
5.5.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	17
5.6.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	17
5.7.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM	17

## 1. ELŐZMÉNY

Újhartyán város önkormányzata .../2019. (... ..) önkormányzati határozattal kiemelt fejlesztési területté, kiemelt beruházássá nyilvánította a belterület délkeleti határában, a Pipacs utcában található telken megkezdett beruházás befejezhetőségét. A 986hrsz-ú telken egy társasház 1/3 részben kész szerkezete áll. A meglévő épület kívánják bővíteni és átalakítani, befejezni, lakhatóvá tenni. Ez azonban a településrendezési eszközök módosítását teszi szükségessé.

Újhartyán Város az érintett területre vonatkozóan **módosítani kívánja településszerkezeti tervét, a helyi építési szabályzatát és ennek mellékleteit képező szabályozási tervét** a következőkben részletezettek szerint.

Újhartyán Város közigazgatási területére 2019-ben készültek el a **hatályos településrendezési eszközök**. Újhartyán Város Önkormányzati Képviselő-testülete 254/2014. (XI.18.) ÖKT. számú határozatával jóváhagyta a városra vonatkozó településfejlesztési koncepciót (készítette: PESTTERV Kft.). Az **Integrált Településfejlesztési Stratégiáját** a képviselő-testület 98/2015. (V.19.) önkormányzati határozatával fogadta el (készítette: PESTTERV Kft.). A koncepció alapján került sor a kül- és a belterületet egyaránt lefedő településszerkezeti terv (készítette: TÉR-t-REND Kft.) 141/2019. (V. 23.) önkormányzati határozattal történő elfogadására. A település egészére vonatkozó helyi építési szabályzatot és a területrészekre készült, a közigazgatási terület egészét lefedő szabályozási terveket 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelettel állapította meg a képviselő testület.

Újhartyán város Önkormányzata a **kiemelt fejlesztési területté nyilvánított 986hrsz-ú telekre kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását.**

A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit, a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érinti. **Jelen módosítás célja a 6 lakásos társasház épülete és kertje megvalósíthatósága és építésszabályozási feltételeinek biztosítása**, ennek megfelelően a terület-felhasználási besorolás módosítása és a megfelelő építési jog biztosítása.

A polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményeztette a partnerekkel a **partnerségi egyeztetés szabályairól** szóló 5/2017. (V. 26.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint. A partnerségi véleményezés során ellenző észrevétel, eltérő javaslat, elutasító vélemény nem volt, így a partnerségi egyeztetést a képviselő-testület a .../2019. (... ..) önkormányzati határozatával lezárta.

Jelen dokumentáció tartalmazza a jóváhagyandó munkarészeket, így a településszerkezeti terv módosítását, vagyis a 986hrsz-ú telek Vt jelű terület-felhasználásba kerülését és az elfogadó határozat részeként a településszerkezeti tervi módosítás leírását, a változás bemutatását és a területi mérleg változását. A helyi építési szabályzat módosítását és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását is tartalmazza a rendelettel jóváhagyandó munkarészként.

A településszerkezeti tervi módosításához, valamint a helyi építési szabályzat módosításához közös alátámasztó munkarész készül. Jelen dokumentáció részeként a kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei kerülnek kidolgozásra, melyeket az új terület-felhasználási változtatási igény érint. Jelen módosítás keretében nem kerül sor a településszerkezeti terv és a szabályozási tervek egységes összeszerkesztésére. **Egységes megjelenítésre, a végső jóváhagyáskor kerülhet sor.**

A módosítással érintett részterület a belterületen van, a települési térség része, így nem válik szükségessé a térségi övezetek kiterjedésére vonatkozóan előzetes adatszolgáltatás kérés jelen módosítás részeként.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása

jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A tervezett módosítás megvalósulása a telkenként építhető 2 lakás helyett 6 lakás kialakítását teszi lehetővé városi jellegű átalakuló lakóutca 986 hrsz-ú telkén. A 4 lakás csekély forgalomtöbblete jelentős környezeti terhelő hatást nem keletkeztet, ezért a **környezeti vizsgálat lefolytatása önkormányzat véleménye szerint nem szükséges**. A szomszédos telkek megnövelt oldalkerttel és megnövelt hátsókerttel érintkeznek. A tervezett rendeltetés és épülettömeg környezetbe illeszkedő, környezetet nem terhelő.

Jelen módosításnak nem része a **kulturális örökségvédelmi hatástanulmány**. A településre a felülvizsgálat részeként elkészült a települési örökségvédelmi hatástanulmány, ami így közel 1 éves. Elkészült 2017 év végén a TAK (Településképi arculati kézikönyv) és a TkR (Településképi rendelet). Az elkészült felülvizsgálati településrendezési eszközökbe, a TAK-ba és a TkR-be is a kért és kapott adatszolgáltatások beépültek. Ez alapján kijelenthető, hogy a módosítás telkének nincs érintettsége sem országosan, sem helyileg védett építészeti értékkel. A belterületen nincsen nyilvántartott régészeti lelőhely. Így jelen módosítás részeként nem készül kulturális örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítés.

## 2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

Jelen **megalapozó vizsgálat tartalma a módosítás jellegéhez igazodik**, kizárólag a módosítás várható hatása szerinti 986 hrsz-ú telekre és környezetére vonatkozik a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével. A tartalmi követelményt meghatározó főépítési feljegyzés alapján készül. A településhálózati összefüggések nem változnak, a szomszédos települések egymáshoz viszonyított helyzetébe sem következnek be változások. Átsorolásra 1 db telket érintően kerül sor a meglévő belterület délkeleti határában, a Pipacs utcához kapcsolódóan. Az építési telek beépítésre szánt terület volt és beépítésre szánt besorolásban marad. A településhálózat kialakult és tervezett jellegén, jelen módosítás nem változtat.

### 2.1. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A módosítással érintett 986 hrsz-ú telek a központi belterület délkeleti határában helyezkedik el, Pipacs utca 6. szám alatt valósul meg. A telket befoglaló tömböt határoló közterületek:

- északnyugatról az Iskola utca (hrsz. 442/1),
- északkeletről az Erdősor utca (hrsz. 980, 492, 469/45),
- délkeletről a Pipacs utca (hrsz. 1022),
- délnyugatról a Nefejejcs utca (hrsz. 469/28)

A továbbépíteni és befejezni tervezett épület telke, a fent lehatárolt tömb Pipacs utca feletti telek sorában van. A módosítás kizárólag a **986 hrsz.**-ú telket érinti, mivel ezt a telket az önkormányzat a város szempontjából kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A telken megvalósuló kisvárosias átépülést az önkormányzat szorgalmazza.



A TERVEZÉSI TERÜLET 2018-AS GOOGLE EARTH FELVÉTELEN

### 2.2. A 986 HRSZ-Ú TELEK TELEPÜLÉSSZERKEZETEN BELÜLI HELYE

Újhartyán közigazgatási területe szerkezete szempontjából meghatározó a települést északkelet-délnyugati irányban átszelő M5 gyorsforgalmi út, és az erre merőleges térségi jelentőségű 405. számú I. rendű főút. Mindkét út a központi belterületet északkeletről és délkeletről kerüli el. Így az autópálya és a főút forgalmának kedvezőtlen hatásai a központi kialakult belterületen nem érzékelhetők. Az M5 gyorsforgalmi úttól északra települnek be a

település gazdasági területei. A közigazgatási terület középső sávját elfoglaló települési és gazdasági területektől északra és délre mezőgazdasági, erdő, természetközeli területek találhatók.

A tervezési terület a központi belterület keleti határában, a Pipacs utcában helyezkedik el. Az utca épületei az elmúlt 30 évben létesültek, kisebb nagyobb mértékben azóta is átépülnek átalakulnak.

A módosítással érintett telek kiszolgáló út mellé kerül, sem a telket, sem a tömböt nem érinti a települési gyűjtőtűt és annak jelentősebb célirányú és átmenő forgalma. Városszéli kiszolgáló úthoz kapcsolódik a megkezdett és befejezni kívánt társasházi építkezés.

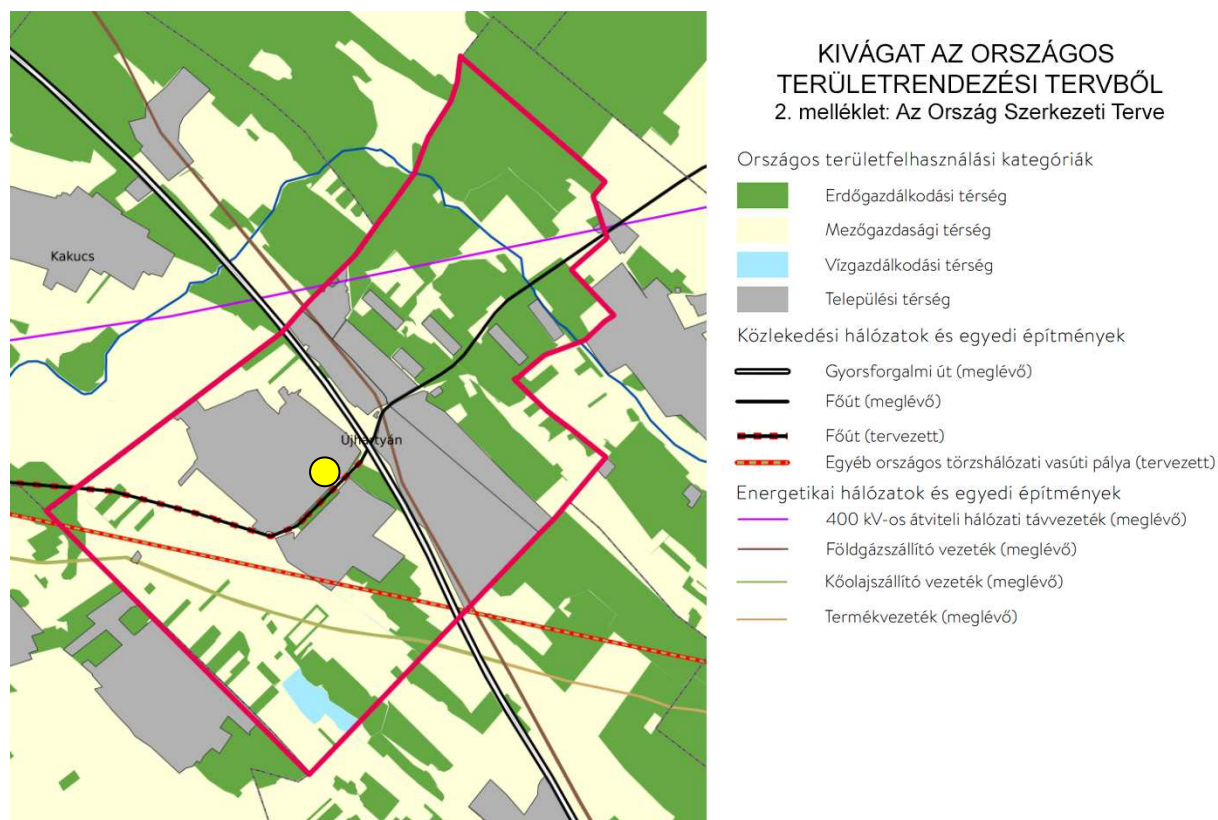
### 2.3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A hatályos településszerkezeti terv elfogadása óta **hatályba lépett** (alkalmazandó 2019. március 15.-étől) a **Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** (a továbbiakban: MoEKTTrT), valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (2019. június 22.-től hatályos). Pest Megye Területrendezési Tervének felülvizsgálata folyamatban van, így az ennek való megfelelésre, nem feltétlen szükséges kitérni, jelen településrendezési eszközök módosítása során.

Az összhang megteremtése érdekében a **különböző szintű (országos, megyei, települési) rendezési tervek egymásra épülő rendszert alkotnak**, az alacsonyabb szintű tervnek meg kell felelnie a magasabb szintű terv előírásainak, így ezek megszabják a **településrendezési eszközök mozgásterét** is.

#### 2.3.1. Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési Terve (MoEKTTrT)

Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési terve 2. melléklete részeként az Ország Szerkezeti Terve tartalmazza az országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését, az országos terület-felhasználási kategóriák területi lehatárolását, valamint a törvény 3. mellékletei tüntetik fel az egyes országos övezetek területi lehatárolását.



**AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE, 2019**

forrás: <https://oeny.e-epites.hu/oeny/4tr/#/tudastar/interaktiv-terkep>

A kivágaton a közigazgatási területet piros folyamatos vonal, a módosítás belterületen belüli elhelyezkedését sárgán kitöltött kis kör jelöli. Az **M5 autópálya nyomvonala** északnyugat-délkeleti irányban szeli át a települést

közigazgatási területét, egy északi és egy déli részre osztja azt. A **település központi belterülete**, az országos mellékúttól délre elhelyezkedő **távlati fejlesztési terület**, és az M5 autópályától északra húzódó **gazdasági területek települési térség** részét képezik. A külterületet jellemzően két terület-felhasználási térség uralja: **mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térség**, melyek közül északon az utóbbi, délen előbbi a meghatározó. **Vízgazdálkodási térség**be került a nyomvonalas vízfolyások (Duna-völgyi - főcsatorna, Hernádi-csatorna), valamint a délkeleti határban lévő Vízitündér horgásztó mesterséges vízfelülete.

A módosítás a települési térségen belül van, nem érintik az országos meglévő és tervezett közlekedéshálózati elemek, a Budapestet délről elkerülő V0 vasútvonal, meglévő szerkezetet meghatározó vonalas közművek (400 kV-os átviteli hálózati távvezeték, földgázszállító - szénhidrogén szállítóvezeték, kőolajszállító és termékvezeték)

Mivel a módosítás során a települési térség kiterjedése és lehatárolása nem változik, a felülvizsgálat során megteremtett térségi tervi összhang jelen módosítás kapcsán is megmarad.

A településrendezési eszközök készítése során az **országos és megyei övezeteket** a meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni, pontosítani. Az országos övezetek lehatárolását az MoEKTTTrT megváltoztatta, a megyei övezetek egy részét megszüntette, így a megyei tervnek azokat a térségi övezeteit, amik megszűntek, már nem kell vizsgálni.

A 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott **országos övezetek** területi lehatárolása szerinti érintettséget a következő táblázat tartalmazza:

Országos övezetek	Területi lehatárolás	Közigazgatási terület érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete	MoEKTTTrT 3/1. melléklet	+	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		+	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		+	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MoEKTTTrT 3/2 melléklet	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	9/2019. MvM. rendelet 1. melléklet	-	-
<b>Erdők övezete</b>	MoEKTTTrT 3/3. melléklet	+	-
<b>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b>	9/2019. MvM. rendelet 2. melléklet	+	-
<b>Tájképvédelmi terület övezete</b>	9/2019. MvM. rendelet 3. melléklet	+	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MoEKTTTrT 3/4 melléklet	-	-
<b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b>	9/2019. MvM. rendelet 4. melléklet	+	-
Nagyvízi meder övezete	9/2019. MvM. rendelet 5. melléklet	-	-
VTT-tározók övezete	9/2019. MvM. rendelet 6. melléklet	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MoEKTTTrT 3/5 melléklet	-	-

**Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítással érintett 986hrsz-ú telek többségét egyik országos övezet lehatárolása sem érinti, így a térségi övezeti előírások a módosítás területére nem vonatkozhatnak.**

### 2.3.2. Pest Megye Területrendezési Terve

Újhartyán közigazgatási területe a Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT) szerint érintett volt több olyan országos és megyei övezettel is, melyeket az MoEKTTTrT hatályon kívül helyezett. Voltak ajánlott megyei övezetek, melyek létesítésére az MoEKTTTrT nem ad lehetőséget, így a 2018. évi CXXXIX. törvény 91. § (1) c) és e) pontja alapján **ezeknek való megfelelést a településrendezési terv készítése-**

**kor nem kell igazolni.** Jelen esetben nem a településrendezési terv készül, hanem a hatályos településrendezési eszközök 1db tömbjét és 1db telkét érintő rész módosítása. Ennek ellenére a közigazgatási terület megyei övezetekkel való érintettségét a meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján, valamint a PMTrT felülvizsgálatának javaslattevő fázisában szereplő lehatárolások alapján vizsgáltuk.

A PMTrT 2011-es felülvizsgálata az akkor hatályos OTrT rendelkezéseivel összhangban készült, a jelölt infrastrukturális elemek, az alkalmazott terület-felhasználási térségek kategóriái és megyei övezetei még hatályosa. A megyei területrendezési terv újabb felülvizsgálata jelen dokumentáció készítése alatt is folyamatban van. A régi és a várhatóan új lehatárolások között eltérések is találhatók.



PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE – 2. SZ. MELLÉKLET: SZERKEZETI TERV, 2019 (MUNKAKÖZI ANYAG)

A jelen módosítás helyét a kisárgított kör jelöli a települési térségen belül. A területrendezési terv tervezete szerint a módosítással érintett terület **térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemével nem érintett.** A 4606 j. Káva - Dabas összekötő út nyomvonalán halad a térségi jelentőségű a Dabas – Újhartyán kerékpárút.

Újhartyán érintettsége Pest Megye Területrendezési Tervének munkaközi anyagában szereplő **megyei és egyedileg meghatározott övezetekkel:**

Megyei övezetek	Területi lehatárolás	Közigazgatási terület érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Ásványi nyersanyag-vagyon területe	3.9. melléklet	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület	3.10. melléklet	-	-
Tanyás területek	3.11. melléklet	-	-
Földtani veszélyforrás	3.12. melléklet	-	-



Egyedileg meghatározott megyei övezetek	Területi lehatárolás	Közigazgatási terület érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete	4.1. melléklet	-	-
<b>Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete</b>	<b>4.2. melléklet</b>	<b>+</b>	<b>-</b>
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	4.3. melléklet	-	-
Kertes mezőgazdasági területek	4.4. melléklet	-	-
<b>Térségi zöldhálózat fejlesztés célterülete</b>	<b>3.19.5. melléklet</b>	<b>+</b>	<b>-</b>
<b>Klímaváltozásnak fokozottan kitett terület</b>	<b>4.6. melléklet</b>	<b>+</b>	<b>-</b>
<b>Együtt tervezhető térségek</b>	<b>4.7. melléklet</b>	<b>+</b>	<b>-</b>

A települési térségben bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető, így a beépítésre szánt terület-felhasználások közötti átsorolásra is sor kerülhet. Az átsorolás a korábban megteremtett, településrendezési eszközök és térségi tervek közötti összhangot nem változtatja meg.

**A módosítás új beépítésre szánt területi kijelölést nem tartalmaz. A tervzet nem tartalmaz olyan megyei vagy egyedi térségi övezetet, mely kijelölése, vagy területi lehatárolása hatással lenne a településrendezési eszközök jelen módosítására.**

## 2.4. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

### 2.4.1. Belterületen belüli elhelyezkedés

A Pacsirta utcai teleksor egyik telke a társasházzal beépíteni kívánt telek. A Pacsirta utca a központi belterület délkeleti határát képezi, kialakult kiszolgáló, lakóút. A lakóút és az országos mellékút között beállt erdőtömb természetes határként zárja le a központi kialakult belterületet. A már beépült telkek egyikén a meglévő épületek elbontását követően került sor az átépítés megkezdésére, megközelítően 10 évvel ezelőtt. A megkezdett építkezés befejezése nem jelent és nem tesz szükségessé belterület bővítést, nem jelent új beépítésre szánt terület kijelölést. A meglévő és tervezett belterületi határok nem változnak.

### 2.4.2. Útkapcsolatok, infrastrukturális kiépítettség

Mivel a módosítás telke a központi belterületen belül van, meglévő és kialakult tömb határán, az infrastrukturális kiépítettség teljeskörű. A módosítással érintett telek kiszolgáló útja a Pacsirta utca, a kiépített teljes közműhálózattal.

### 2.4.3. Jelenlegi területhasználat ismertetése, a társasházzal beépíteni kívánt telek adottságai

A tervezési terület a központi belterület keleti határán, a 4606. jelű Káva – Dabas összekötőúttal párhuzamosan haladó Pipacs utcában helyezkedik el. A terület és a telek is sík. Az utca északnyugati oldalát egyedi telkes földszintes, tetőtér beépítéses, vagy 1 emeletes lakóházak, valamint földszintes éttermek, vendéglők szegélyezik. A Pipacs utca közvetlenül határos a 30 – 40m széles védő erdősávval, mely a forgalmas 4606. jelű összekötő úttól kellőképpen elhatárolja a telkeket. A Pipacs utca és az öt kísérő nagyobb tömegű épületek a nyolcvanas évektől kezdtek el létrejönni.

A módosítással érintett 986 hrsz.-ú telken a 2009-es évek elején kezdődhetett meg az itt található épület kivitelezése. A földszinti falak már állnak, de az építkezés az emeletig nem jutott, az épületet nem fejezték be.

A szomszédos telkek oldalhatáron állóan beépültek. Az épületekre a magastetős lezárás a jellemző. A hajlásszög 20-45° között változik. A Pacsirta utca utcaképe kialakult állapotában nem egységes. Magán hordozza a fokozatos átalakulás jegyeit. Az emeletes épület mellett kis belmagasságú alacsony, padlásteres lakóház jelenik meg. Az előkertek méretei változnak 0-7m között, de az 5m a legmeghatározóbb.



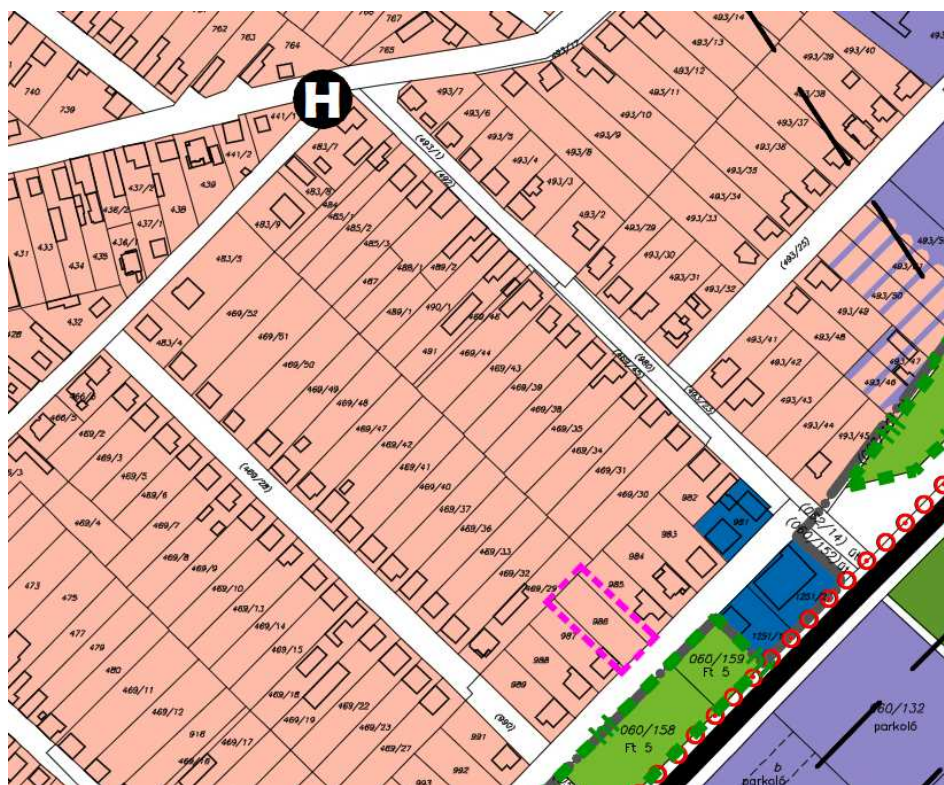
A Pacsirta utca és az Erdősor utca sarkán a forgalmi sávok mellé a szolgáltatás vendéglátás parkolói létesültek, szilárd vízzáró burkolattal és helyenként csak kőszórással. A lakótelkek előtt, ott, ahol a parkoló igénye, vagy a közterületi megállás igénye kisebb, zöld sáv, közlekedési zöldfelület (gyep és lombkoronaszint) alakult ki a villamos légvezeték alatt a légvezeték magasságához igazodóan. Egyoldali járda csak szakaszosan épült ki a Pacsirta utca beépített oldalán. Az erdősáv természetes határként zárja le a Pacsirta utcát és a kialakult belterületet. A 4606 jelű összekötő út forgalmi hatásait teljesen megszüri, szeparálja. A megkezdett építkezés telke közbenső hossztelek. az épületek jellemzően az északkeleti oldalhatáron, vagy annak közelében állnak.

**Tulajdonviszonyok** jelentősen nem változtak meg a teljes felülvizsgálat elfogadása óta. A közterületeket leszámítva a telkek jelentős hányada magántulajdonban van. A tulajdonviszonyok újbóli vizsgálatát nem teszi szükségessé a módosítás jellege és célja, mivel megkezdett beruházás befejezhetősége miatt szükséges a módosítás.

## 2.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### 2.5.1. Hatályos településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti tervet bemutató ábrán a tervezett társasház telkét ciklámen színű szaggatott keret jelöli.



KIVÁGAT A  
141/2019. (V. 23.)  
ÖNKORMÁNYZATI  
HATÁROZATTAL  
ELFOGADOTT  
HATÁLYOS  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI  
TERVBŐL

A tervezési terület északnyugat – délkeleti tengelyű téglalap alakú tömb. A fejleszteni kívánt telket és a tömböt közvetlenül **nem érinti szerkezeti jelentőségű közlekedési területfelhasználásba sorolt vonalas elem**. Minden irányból kiszolgáló lakóutcák határolják.

A 986hrs-ú telek és annak közvetlen szűkebb és tágabb környezete **területfelhasználás szempontjából falusias lakóterületbe tartozik**. A Pipacs utca és az Erdősor utca északi és déli sarkán **településközpont vegyes** besorolásban van 3db építési telek. A településközponti besoroláson belül étterem - vendéglő működik, településközponti szolgáltatást biztosítva. A tömböt határoló utak településszerkezetet nem meghatározó utak, így a közvetlenül kapcsolódó területfelhasználás részei. A Pipacs utcát délkeletről kísérő területfelhasználás a védőerdő akáccal vegyes fenyvese és nyárfás részei.

A módosítás tömbjét közvetlenül nem érinti, de határos vele a védőerdő helyi természetvédelmi területté nyilvánított területi lehatárolása. Az erdő faállományának megmaradása a közlekedés okozta terhelések elleni védelem szempontjából fontos a városnak. Az országos 4606 jelű összekötő út külterületi szakaszán **korlátozást jelent** az úttengelytől számított 50m-es védőtávolság. A védőtávolság az út telkét, a véderdőt és a Pipacs utca erdő felőli részét érinti, a Pipacs utcáról kiszolgált építési telkeket már nem.

A településképi rendelettel helyi védetté nyilvánított egyedi tájérték a tömb északi határában álló út menti kőkereszt.

A **településszerkezeti leírásban** meghatározott beépítési sűrűség a falusias lakóterületnél 0,5, a településközpont vegyes területnél 1,8. Utóbbi nagyobb beépítési mértéket és nagyobb épületmagasságot enged meg.

A településszerkezeti leírás 3. melléklete a korábbi hatályon kívül helyezett tervi állapothoz képest 26 db változást elemzett ki a területnagyság meghatározásával, az átsorolás jellegének meghatározásával, a térségi tervi besorolással, és a területrendezési tervi előírás ismertetésével. Jelen változás e sorban a 27., de ez a most hatályos településszerkezeti tervhez képest határozza meg a terület-felhasználási átsorolást.

A településszerkezeti terv mellékleteként elfogadott területi mérleg a két érintett terület-felhasználáson belül változik: csak a beépítésre szánt területen belül következik be változás.

általános használat	sajátos területfelhasználás	jele	területe (ha)	% a közigazgatási területhez viszonyítottan
beépítésre szánt terület				
lakó	falusias	Lf	126,31	5,36
vegyes	településközpont	Vt	24,02	1,07

Ez az elfogadott a besorolás szerinti területnagyságokban. A közigazgatási terület: 2242,06 ha, nem változik. Az átsorolás változása 1db telket érint, a telek területe 0,10ha.

**A felülvizsgálathoz elkészített és elfogadott biológiai aktivitásérték számítás eredményeként 14,81 pontérték többlet keletkezett.** Ez a módosítást követően is változatlanul megmarad, mivel nem kerül sor új beépítésre szánt területi kijelölésre.

A meglévő és a módosítás révén célzott terület-felhasználásnál is teljes közműellátás biztosítandó.

### 2.5.2. Hatályos helyi építési szabályzat

A jelenlegi besorolásra az alábbi rendelkezés érvényes: a tömb telkei 3 építési övezetbe tartoznak. Az északnyugati határon lévő kisebb telkek Lf-O/1 jelű építési övezetbe tartoznak. a tömbben a meghatározó az Lf-O/2 építési övezet. Ennek paraméterei 900m<sup>2</sup>-es legkisebb kialakítható

telekterületet követelik meg. A tömbben a telkek már kialakultak legfeljebb telekhatár-rendezés, vagy telekegyesítés következhet be. A beépítési mérték legfeljebb 30% lehet. A túlépítettség alaptérképi szinten nem jellemző. Az épületmagasság legfeljebb 4,5m lehet. A tömbben sok a beépített tetőtér, és több emeletes lakóépület is áll 20-30 éve. A HÉSZ-ben meghatározott épületmagasság ezek újraépítését nem teszi lehetővé. A megkezdett építkezés telkén, a környezethez igazodóan, az elképzelt 6 lakás szintén emeletes épületben valósítható meg, ami nem fér bele a 4,5m-es épületmagasságba. A telekhez rendelt zöldfelület legkisebb mértéke 40%, ami legfeljebb 2db parkoló és a parkolót kiszolgáló burkolt felület kialakítását teszi lehetővé. (6db lakást kiszolgáló közlekedési felület mellett legfeljebb 20%-30%-os zöldfelület alakítható ki az előkertben, oldalkertben és a hátsó kertben.)

A Vt-Z/1 jelű építési övezetbe a Pacsirta utca és az Erdősor utca sarán lévő saroktelek tartozik. A telek szintén évtizedek óta beépített. a kialakítható legkisebb telekterület 700m<sup>2</sup> lehet. 60%-os a megengedett beépíthetőség, 7,5m az épületmagasság felső határa, és 20% a legkisebb kialakítandó zöldfelületi mérték.



#### KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL A tömbre vonatkozó terv és építési övezeti besorolás

A tömböt tömbhatár vagyis kialakult közterületi telekhatárok keretezik. A közterületek szabályozási szélessége adott, szélesítés a jelen módosítás kapcsán sem válik szükségessé. Az építési telkek jelenleg 3 építési övezetbe tartoznak. Az építési övezeteket egyrészt a teleknagyságok másrészt a megépített rendeltetések határozták meg. A lakó dominancia falusias lakó építési övezetbe került. A vendéglő, vagyis a közösségi rendeltetés településközponti építési övezet része. A 6 lakásos kistársasház falusias építési övezetbe nem illeszthető bele a telekhasználati intenzitás miatt.

A beépített belterületi Pipacs utcának figyelembe veendő **táji természeti adottságai nincsenek**. A társasházi belterületi átépülésnek ebből következően kedvezőtlen hatása nincsen Újhartyán külterületén meglévő táji természeti értékekre. Az utcát délkeletről kísérő erdőségnek védő szerepe van. A beállt növényzet tájképi megjelenése kedvező, ami a 2 utat kísérő lombkorona-tömeg pozitív hatásában nyilvánul meg. A zöld szalag elválasztja az országos mellékutat és a Pipacs utcát, valamint a meglévő és tervezett belterületet. Ebből következően egy-egy telek társasházi átépülése a város meglévő sziluettje szempontjából észre sem vehető.

A beépített tömb zöldfelületi rendszerleme minden építési telek esetében a telken belüli zöldfelület. Az átépülés után is a kialakuló közös lakókert rész lesz a zöldfelületi rendszer elem.

#### 2.5.3. Településképp védelmével kapcsolatos ajánlások és előírások

Az Önkormányzat elkészítette **Településképi arculati kézikönyvét**, majd erre épülően megalkotta a **településképp védelméről szóló rendeletét** az országos jogszabályi követelményeknek eleget téve, amit a **17/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelettel fogadtak el**.

A településképi rendelet karakter szerint határolja le a város egyes részeit. A mellékleten a településképi szempontból meghatározó lehatárolásba került alá került

A településképp védelméről szóló rendelet szerint a módosítással érintett telek része a kertés elnevezésű karakternek. **Településképi szempontból meghatározó terület lehatárolása megjeleníti az Újfalukaraktert és a Kertés karaktert. Feltételezhető hogy mindkét karakter része a településképi szempontból meghatározó területi lehatárolásnak.**



### TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

Kivágot a településkép védelméről szóló rendelet 2 mellékletéből



a település 2 karakterét határolja le, különbözteti meg a melléklet.

A településképi rendelet 15.§ szerint „a beépítési módnak illeszkednie kell a környező és jellemző telepítési módhoz”. Ami feltehetően az építési övezeti besorolásnak való megfelelést jelenti, mivel a HÉSZ határozza meg a figyelembe veendő beépítési módot. **Az új építési övezeti besorolás is igyekszik megőrizni az oldalhatáron álló beépítési módot.**

A 16.§ szerint a „Közterületről látható kerti építményeket természetes anyaghasználattal (tégla, kő, fa, vakolat stb.) kell kialakítani”. Ez a követelmény a közterületi kerítés kialakítására vonatkozhat, a hatályos HÉSZ. Az előkertben kerti építményt nem nagyon enged meg. A 6 lakásos társasházhoz kerti építmény nem terveznek, mivel a telken belüli zöldfelület és a parkolás helyigénye, ezt nem is tenné lehetővé. (A rendelkezés inkább egyedi, mint területi, a 28.§-30.§ viszont területi rendelkezés de az egyedi rendelkezésekhez került véletlenül.) Az anyaghasználatra vonatkozó rendelkezés betartandó, a HÉSZ erről nem rendelkezik.

„17.§ A falfelületek felületképzése hagyományos anyagból - tégla, kő, fa vagy vakolat – készülhet.” Feltehetőleg a mai energetikai követelményeknek megfelelő hőszigetelés és külső felületképzés is belefér a hagyományos vakolatba, még ha nem is hagyományos.

„18. § A falfelület felületképzésének legfeljebb 20%-a lehet fa anyagú.

19. § Téglaburkolat alkalmazása esetén sárgás vagy terrakotta színű téglát kell felhasználni.

20. § Építmények falazatának színezése során a település hagyományos, pasztell árnyalatú, sárgával tört fehér, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, tégla és terrakotta, valamint fehér színeket kell alkalmazni.

21. § Főépület tetőjének hajlásszöge legalább 35°, de legfeljebb 50° lehet. 35°-nál alacsonyabb hajlásszögű tető vagy lapostető a tetőfelület maximum 50%-án alkalmazható.”

A befejezni kívánt épület egyemeletes, vagyis 2 szintes. Az elképzelés szerint az épület lapostetős 100%-ban. Padlásteret a társasházra nem kívánnak építeni. Ez a szomszédos épület benapozása szempontjából kedvező is lehet. **A megvalósíthatósághoz a településképi rendelkezést módosítani szükséges. A „kertes” karakterű részeken akár 100%-ban is meg lehet engedni a lapostető alkalmazását az épületlezárára az emeletes épületeknél.**

„22. § (1) Új tetőzet építése, meglévő felújítása esetén a magastetők tetőfedéséhez égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalata vagy ahhoz hasonló színű anyag, elsősorban cserép használható.

(2) A tetőfedés nem lehet:

- a) fényes felületű,
- b) sötétbarna,
- c) harsány színű piros és
- d) összhatásában kirívóan tarka fedés.

- (3) Fő funkciójú épületen bitumenes és műanyag hullámlemez, valamint hullámpala tetőhéjazat-ként nem alkalmazható.

23.§

- (1) Közterületre néző homlokzaton

- a) hőszivattyú
- b) klíma berendezés kültéri egysége
- c) parabola antenna  
nem helyezhető el.

- (2) Közterületre néző tetőzeten, mint az épület homlokzatának részén:

- a) hőszivattyú
- b) klíma berendezés kültéri egysége
- c) parabola antenna és  
nem helyezhető el.

24. § Utcai homlokzaton szerelt kémény és parapetes kivezetés kialakítása nem megengedett. Tetőzet - mint az épület homlokzatának része - fölé nyúló kémény csak falazott módon létesíthető, ez alól kivételt képeznek a gázkészülékek turbó kéményei.

25. § Homlokzatra - beleértve a tetőzetet is – szélkerék nem szerelhető.

26.§ Tetőzeten - mint az épület homlokzatának részén - napenergia gyűjtő panel (napelem, napkollektor)

- a) tetősíkból alakítható ki,
- b) utcára merőleges gerincű tetőzeten az utcai oromzattól a lehető legtávolabb kell elhelyezni.

27.§ Garázsbejárat az utcára csak abban az esetben nyitható, ha az épület homlokzatának lakóterületi karaktere megmarad.”

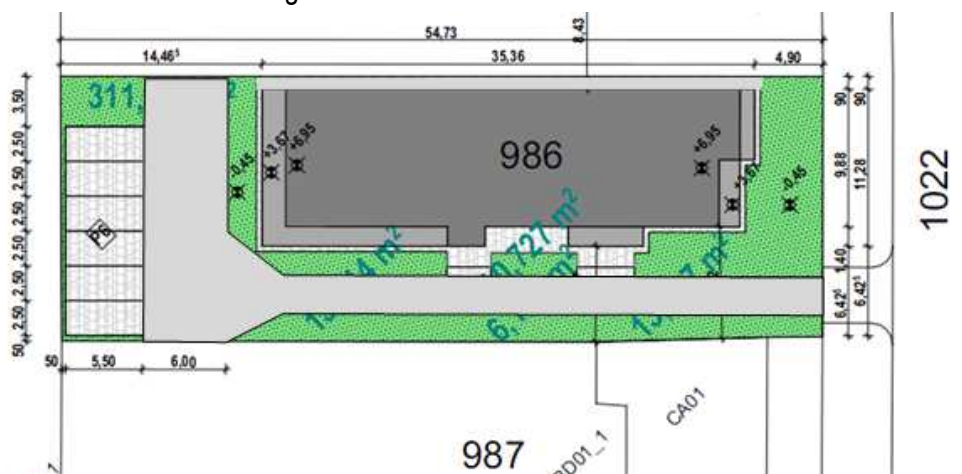
Gépkocsi-tároló a tervezett épülethez nem készül, csak telken belüli parkoló valósul meg. A vázlaton a gépészeti kialakításra nem ad iránymutatást, de az utcai homlokzatra kéményt, napenergia-panelt nem terveznek.

A „kertes” karakterben szabályozott: az épületeken alkalmazható tetőmeredekség, a választható építőanyag jellege, a homlokzatokon elhelyezhető gépészet. Egyéb illeszkedési, tömegformálási igazodási szabályt a településképi rendelet nem tartalmaz.

### 3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

#### 3.1. A VÁLTOZÁS ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

A módosítással érintett telek kiszolgáló út mellé kerül, nem érinti a települési gyűjtőút jelentősebb célirányú és átmenő forgalma. A tervezett épület a környező lakóterületekhez képest intenzívebb beépítettséget eredményez, azonban funkciójában és a csak egyemeletes tömegében a környező kisvárosi, falusias jellegű beépülésekhez igazodik a lakófunkció révén. Ugyanakkor a városi átalakulás elemét képviseli a kistársasház megvalósításával.



### HELYSZÍNRAJZ A TERVEZETT 6 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ ELHELYEZÉSÉRE Fennmaradási és továbbépítési engedély (Janurik Csaba és Czuprák Attila)

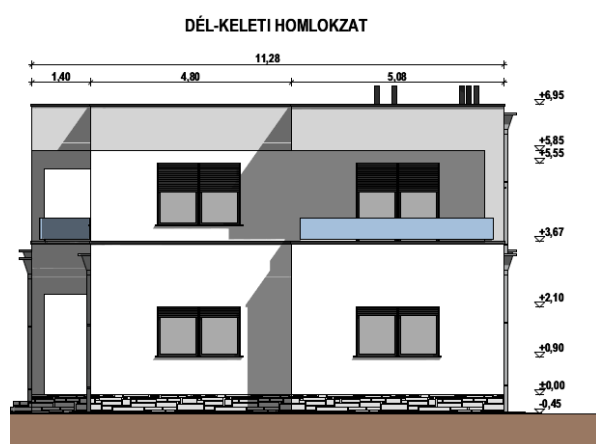
A telek méretei a közvetlen szomszédos telek méreteivel megegyezők, a telek területe 1052m<sup>2</sup>, a telek mélysége az 54,5m-t meghaladja, a telek szélessége 19m.

A jellemzően beépített oldalsó telekhatártól az épület 0,9m-re kerül, így a telektől északra lévő meglévő épület és az új kistársasház közötti távolság (ami egyben telepítési és tűztávolság is) 8,43m. Ennek köszönhetően a téli hónapokat leszámítva a meglévő lakóház benapozás a továbbiakban is megmarad, annak ellenére, hogy a kistársasház végső állapotában emeletes lesz.

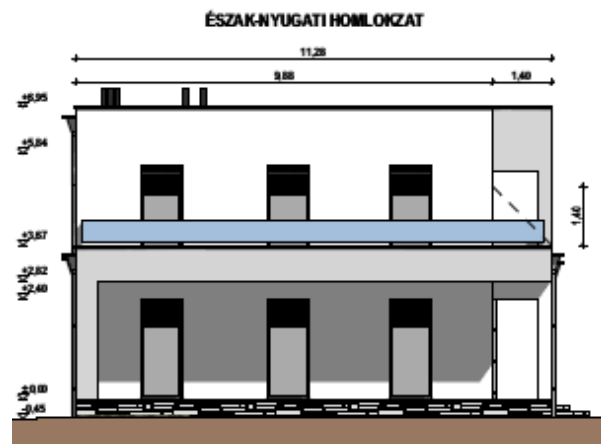
A fennmaradási terv épülete a 10 éve elkészült alapozáshoz és a részben megtartott földszinti falakhoz igazodik. Ez alapján az előkert 4,9m-re adódik, ami igazodik a Pipacs utca 0-7m közötti előkert méreteihez. Az oldalkert 8m, ami több mint az épületmagasságból adódó 7,5m. Az épületmagasságból adódó hátsókert minimum szintén 7,5m. A ténylegesen létrejövő hátsókert méret 14,45m-re adódik. A fedett teraszokat és erkélyeket leszámítva az épület hossza 33m. Az átlagos lakóépület mélység közel kétszerese az oldalkert felől építészeti tagoltan jelenik meg, az oldalsó telekhatár felől azonban síkban tartott a majdnem teljesen tömör homlokzat.

A telekhasználati adottság már kötött, mivel az alapozás már elkészült és a földszinti falak is részben állnak. A parkolást telken belül kell megoldani mind a 6 lakás számára, lehetőleg úgy hogy a mozgó járművek beindításának leállításának kedvezőtlen hatása a lehető legkisebb legyen a földszinti hátsókerti lakásoknál. Parkolási igény 100%-ban telken belül biztosítandó. A hatályos OTÉK szerint: lakásegységként szükséges telken belül 1db gépkocsi-tárolót, vagy parkolót létesíteni. Az a kedvezőbb, ha a földszinti lakásokhoz tartozó parkolóhely a saját homlokzati szakasz közelébe kerül, az emeleti lakásokhoz tartozó parkoló a közös használatú telekrész távolabbi részén valósul meg. A telekhatárok és a parkolók, közlekedő felületek között 1m széles zöldfelület alakítandó ki. Az 1m-nél keskenyebb zöldfelület fenntarthatatlan, növénytelepítésre alkalmatlan, a burkolt felületek szegélye és alapozása, valamint a kerítés alap helyigénye miatt. 1m-nél keskenyebb sávban „függőleges növényfal” nem létesíthető, cserje nem ültethető. Vagy az egyik vagy a másik kiszűri csökkenti a kistársasház telken belüli gépjármű forgalmából adódó kedvezőtlen levegőtisztasági hatásokat (por, kipufogó gáz).

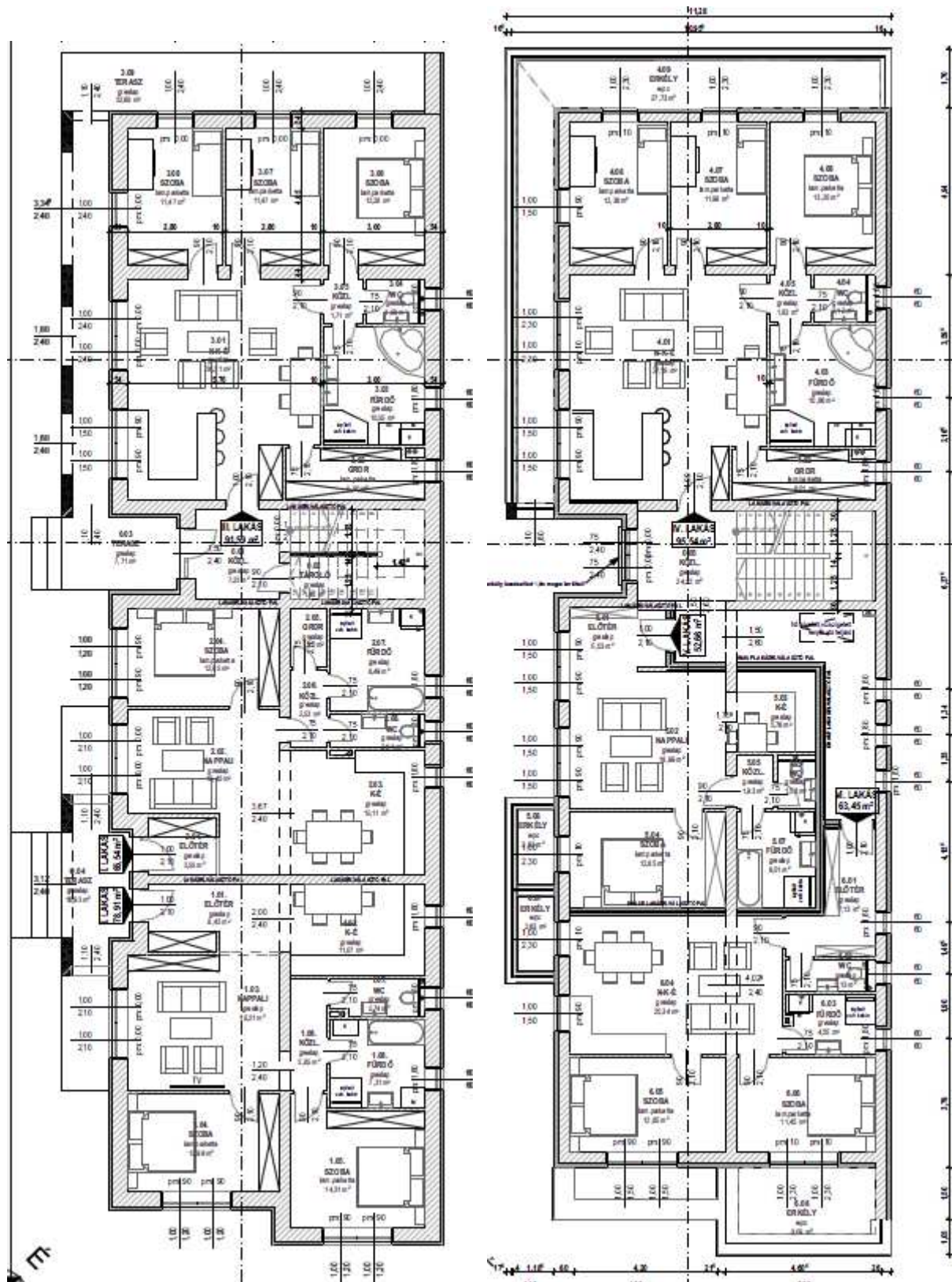
A jellemzően beépített oldalhatárra szintenként a 3db lakás mellékhelyiségei és a nappalig egy része kerül. Mivel az új épület már álló falai és a telekhatár között 0,9m marad szabadon, az oldalhatár felőli homlokzatra csak 60/60 cm-es kis nyílások kerülhetnek. Az építészeti tervek megváltoztatása nem várható. Az oldalhatár menti tagolás azonban az épület összhatását kedvezőbbé teszi. A magastető elhagyása a közvetlen szomszédos telek benapozását segíti. Az építészeti eszközökkel történő tagolás egy másik eleme lehetne az emeleti, lépcsőházhoz kapcsolódó közlekedő teljes kinyitása.



Pipacs utca felőli előkerti homlokzat emeleti erkéllyel



Hátsókert felőli homlokzat, fedett terasszal erkéllyel



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ A TERVEZETT

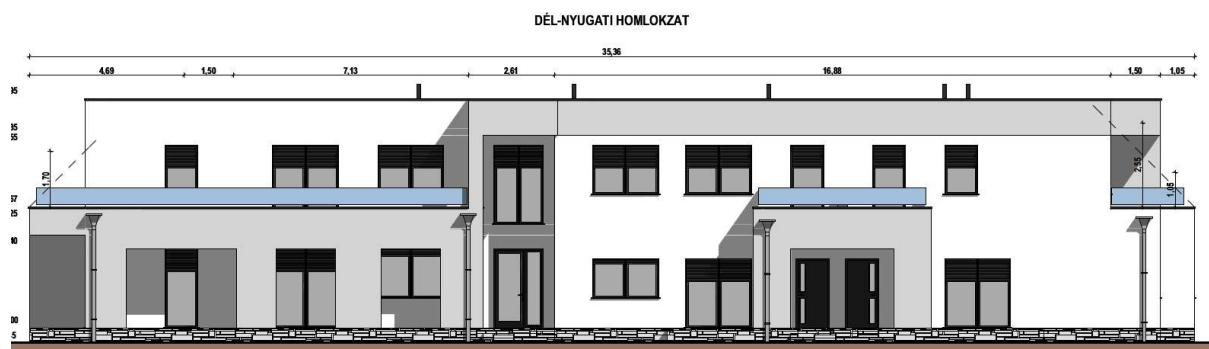
3 KÜLÖN BEJÁRATÚ LAKÁSHOZ

EMELETI 3 LAKÁS ALAPRAJZA A LÉPCSŐHÁZBÓL

(a fennmaradási engedély építész tervezői: Janurik Csaba és Czuprák Attila)

A lépcsőház 90°-os átfordítása az emeleti kényyszer közlekedő hosszát lerövidítheti. Arra is szükséges figyelni, hogy konyha - étkező fölé vizesblokk ne kerüljön az emeleten.





AZ OLDALKERT FELÖLI HOMLOKZAT, FEDETT TERASSZAL, ERKÉLLYEL, BEJÁRATOKKAL TAGOLTAN.

### 3.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Jelen dokumentáció csak a módosítással érintett területre és a tervezési feladatnak megfelelő mélységben tartalmazza az alátámasztó javaslatot. **A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit, a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv vonalas szerkezeti szintű koncepcionális javaslatait nem érinti.**

#### 3.2.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata

A változás a 986hrs-ú telket érinti. A telek települési térség része, falusias lakó terület-felhasználásból településközpont vegyes terület-felhasználásba kerül át.

27. változás	ábrán szereplő szám: 27	érintett hrsz: 986	területe: 1052m <sup>2</sup>
<b>terület-felhasználási változás</b>	falusias lakó → településközpont vegyes		
<b>indoklás:</b>	A telek falusias lakóterületi besorolásba tartozik. A fejlesztési elképzelés 6 lakásos kisvárosias társasház befejezhetősége. Ehhez azonban a terület-felhasználást változtatni szükséges a falusias lakóterületi beépítésnél nagyobb beépítettséget megengedő terület-felhasználásra. Célszerű olyan terület-felhasználást és építési övezetet választani, ami a város HÉSZ-ében már létezik.		
<b>területhasználatot, beépítést befolyásoló tényező</b>	A legmeghatározóbb tényező a 10 éve torzóként félbemaradt építkezés befejezhetősége. Kisvárosias társasházak építésének lehetővé tétele és ezáltal a városon belül jelentkező igények kielégítése, a városi életforma megteremthetősége.		
<b>területrendezési tervek előírásai</b>	<b>Települési térség része</b> , bármelyik települési terület-felhasználásba sorolható. Országos és tervezett infrastrukturális fejlesztések nem érintik. A hatályos térségi terv a fejlesztést nem korlátozza.		

A településközponti vegyes terület-felhasználásban lakó rendeltetés ugyan úgy megvalósítható, mint bármilyen más közösségi rendeltetés. Ugyanakkor a terület-felhasználáshoz intenzívebb építési jog társítható. A tömbben a többi építési telek terület-felhasználási besorolása nem változik.

**A módosítás nem jelöl ki új beépítésre szánt területet.** Az átsorolás két beépítésre szánt terület-felhasználáson belül jön létre. Így a **Biológiai aktivitásérték egyensúly számítása nem válik szükségessé**, mivel a beépítésre szánt terület-felhasználási besorolások össz területi nagysága nem változik. Összesen a változás 1052m<sup>2</sup>-t érint.

#### 3.2.2. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata, szabályozási koncepció

A 6 lakásos társasház falusi jellegű építési övezetben nem fejezhető be, ezért javasolt Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználás és építési övezet választása. A Vt jelű építési övezetek közül mindent figyelembe véve a Vt-O/1 jelű építési övezet teszi lehetővé a megkezdett építkezés befejezhetőségét.

- A beépítési mérték felső határa ebben az övezetben 45%,
- az épületmagassági felső határ 7,5m.
- A telekhez rendelt zöldfelületi minimum 20%.
- Az építési hely az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozik.

Az építési övezet megváltoztatása és főként az épületmagasság megemelése nagyobb oldalkert és hátsókert megtartását teszi szükségessé. A 4,5m –es oldalkert és 6m-es hátsókert helyett 7,5m-es oldalkert és 7,5m-es hátsókert biztosítandó. A megkezdett épület kontúrja az építési helyen belül marad. A megközelítően 10m-es épületszélesség illeszkedik a Pipacs utcai régi és újabb épületek szélességéhez. A társasház mélysége 33-35m körüli. Ez az alapterületi kontúr igényli a 30%-nál nagyobb beépítési mértéket. A nagyobb alapterületi terebélyesedés helyett a felfelé terjeszkedő épülettömeg lazább utcaképi megjelenést eredményez a nagyobb oldalkertnek köszönhetően és az építészeti tagolásnak köszönhetően.

A **szabályozási terv módosítása** kapcsán a 6 lakásos társasházat befogadó telekre rákerül az új építési övezet jele és az építési övezet határa. A tömb és környezete teljesen kiszabályozott és kialakult így egyéb változtatás a terven nem szükséges.

### 3.2.3. A településképi rendelet módosítási javaslata

A rendelet 2. mellékletét lehet módosítani, úgy hogy a Pipacs utca kikerülhet a településképi szempontból meghatározó területi lehatárolásból. Ugy is lehet módosítani, hogy csak a tető formálására vonatkozó rendelkezés változzon a következők szerint:

21. § *Főépület tetőjének hajlásszöge:*

a) *földszintes vagy földszint és tetőtér beépítéses épületnél legalább 35°, de legfeljebb 50° lehet. 35°-nál alacsonyabb hajlásszögű tető vagy lapostető a tetőfelület maximum 50%-án alkalmazható.*

b) *egyemeletes épületnél 0 - 35 °közt változhat. Lapostető a tetőfelület 100%-án is alkalmazható.*

### 3.3. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA

A 10 éve megkezdett építkezés válik befejezhetővé a módosítás révén.

A 6 lakásos kistársasház közlekedési terhelése munkába indulásnál és hazaérkezésnél jelent legfeljebb 5gépjármű többletet. Egy lakóutca mindennapi forgalmánál ez a növekmény nem érzékelhető. A városban belüli közlekedés nem csak gépkocsival, de gyalogosan és kerékpárral is lehetséges. A forgalmi növekedés minimális. **A célzott fejlesztésnek kedvezőtlen hatásai a közlekedéshálózatra és a településszerkezet által meghatározott használatokra nincsen.**

A beépítési intenzitás kismértékben növekszik, a telekhez rendelt zöldfelületi arány a felére csökken. Ezt intenzívebb növényültetéssel biológiailag aktívabb növények telepítésével lehet ellensúlyozni. A telken belüli belső közlekedésre teherbíró felület alkalmazása javasolt, a műanyag gyeprács használata kerülendő. a telekhatárok mentén a szomszédok irányába „függőleges növényfal”, cserjesor ültetése javasolt.

A kivitelezés, megvalósulás időszakában jelentkezik kedvezőtlen hatás helyileg és időszakosan ez jelenthet forgalomnövekedést zaj-, és rezgésterhelés növekedést, esetleg levegőminőség változást. A terhelés az építkezés befejezését követően megszűnik, a kistársasház környezetre gyakorolt hatása határértéken belül marad a szigorúvá váló energetikai követelmények betartása miatt.

### 4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Jelen módosítások során a településszerkezeti terv változik. MoEKTrT-e a tervezett társasház telkét **települési térségbe sorolja**. A PMTrT-nek még nem hatályos munkaközi dokumentációjában a terület szintén települési térségbe tartozik. Így egyetlen olyan térségi övezet sem érinti a fejlesztési területet, mely korlátozná a tervezett társasház befejezését. **Az összhang biztosított**, ezen okokból kifolyólag nem indokolt sem az országos, sem a megyei terveknek való megfelelés bemutatása.

## 5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A tervezési terület települési térségbe tartozik, így a HÉSZ módosítás során a mezőgazdasági, erdőgazdálkodási vagy vízgazdálkodási térség aránya a településen nem változik. **A módosítással érintett telken országosan vagy helyileg védett, illetve védendő tervezett természeti érték nincs.** A településkép védelméről szóló 17/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontja alapján a Pipacs utca ellentétes oldalán húzódó erdőszáv helyi védettségű természetvédelmi terület. A társasház építése kapcsán a természeti környezet értékeit veszélyeztető hatás nem várható. A tervezett épület kapcsán tájképvédelmi szempontú, kilátás és látványvédelmi szempontú kedvezőtlen hatás nem keletkezik. A tervezett fejlesztés környezetrendezése során a zöldfelületek, burkolatok és parkoló felületek igényes kialakítása a környezet minőségét is javíthatja, esztétikus és funkcionális megjelenésével.

### 5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A társasház lakásainak parkolási igényét telken belül kell megoldani, lakásonként egy parkolót szükséges telken belül kialakítani. A Pipacs utca lakóházakkal szegélyezett oldalán gyalogos járda csak részlegesen kiépített. A kerékpáros közlekedés a lakó és kiszolgáló út 2x1 forgalmi sávján megoldható, a gépjármű forgalom nagysága nem zavarja és nem veszélyezteti a kerékpárral közlekedőket.

### 5.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A társasházat teljes közműellátással kell megvalósítani. A kiépített vezetékes hálózat kapacitása a fejlesztés igényeit ki tudja elégíteni.

### 5.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A tervezési terület környezetében a hírközlési hálózat kiépült, várhatóan a vezetékes hálózat fejlesztése nem szükséges. A területen az esetleges fejlesztés csak földalatti elhelyezéssel valósítható meg, egyénileg megkötött szerződés alapján. A vezetékek elhelyezéséhez a tényleges és kiszabályozott közterület rendelkezésre áll. A vezetékes műsorszórás hálózata is kiépített.

### 5.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosításnak nincs hatása a HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezésekre, vagyis az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, levegőtisztaságvédelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak. Az építkezéssel járó forgalom, zaj és porterhelés a közvetlen környezetet fogja érinteni. Törekedni kell a környező telkeket legkevésbé zavaró kivitelezésre.

### 5.6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A jelen módosítás nem jár olyan többlet környezeti terheléssel, ami bármilyen szinten is korlátozná, vagy veszélyeztetné a kialakult környezeti állapotot és a kialakult területhasználatokat. **Ezért jelen terv kidolgozásához környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges az önkormányzat véleménye szerint.**

### 5.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A 2019-es felülvizsgálathoz teljes értékű hivatalos adatszolgáltatást kapott az önkormányzat, a régészeti lelőhelyekre vonatkozóan és az országosan védett művi örökségvédelem kapcsán. Ez alapján készült a települési örökségvédelmi hatástanulmány, a TAK és a TkR. Ebből egyértelműen kiderül, hogy a tervezett társasháznak nincs érintettsége. **A módosítás jellegére való tekintettel jelen fázisban örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítés nem készül.**

---

**HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYADÓ MUNKARÉSZEK**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZMÓDOSÍTÁSA**

**A 986HRSZ-RE TERVEZETT 6 LAKÁSOS KISTÁRSASHÁZ KAPCSÁN**

---

**TARTALOMJEGYZÉK**

**ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2020. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA  
ÚJHARTYÁN VÁROS 141/2019. (V. 23.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI  
TERVÉNEK RÉSZMÓDOSÍTÁSÁRÓL**

1. MELLÉKLET: TSZT-M1/2019 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI RÉSZMÓDOSÍTÁS
2. MELLÉKLET: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZMÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA A TERVEZETT 6 LAKÁSOS  
KISTÁRSASHÁZHOZ

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZMÓDOSÍTÁS TERVEZETE - HATÁROZATI JAVASLAT

**Újhartyán város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2020. (... ..) önkormányzati határozata a 141/2019. (V. 23.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti tervének részmodosításáról**

1. Újhartyán város önkormányzati képviselő-testülete hozzájárul a 141/2019. (V. 23.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv részmodosításához a határozat mellékletét képező leírásban és településszerkezeti tervben foglaltak szerint.
2. Jelen határozat 1. melléklete a TSZT-M1/2019 jelű, a településszerkezeti terv belterületének egy részterületét módosító tervlap a tervezett 6 lakásos kistársasház elhelyezhetősége kapcsán, jelen határozat 2. melléklete a településszerkezeti terv módosításának leírása.
3. A Településszerkezeti terv elnevezésű 2019-ban elfogadott tervlapnak, jelen módosítással érintett területén jelen döntés hatálya által érintett telekre vonatkozó terület-felhasználási elhatározása hatályát veszti. A tervezett településközpont vegyes használathoz igazodóan a területfelhasználási egység besorolása változik.
4. Jelen határozat elfogadását követően a határozattal érintett közigazgatási területen belül készülő szabályozási tervet és a műszaki terveket a Településszerkezeti Terv jelenlegi módosításával összhangban kell elkészíteni.
5. Jelen határozat elfogadását követő napon lép hatályba.

Felelős: Schulcz József polgármester

Határidő: folyamatos

\_\_\_\_\_  
Göndörné Frajka Gabriella

jegyző

Kivonat hiteles:

\_\_\_\_\_  
Göndörné Frajka Gabriella

jegyző

Újhartyán, 2020. ....

\_\_\_\_\_  
Schulcz József

polgármester

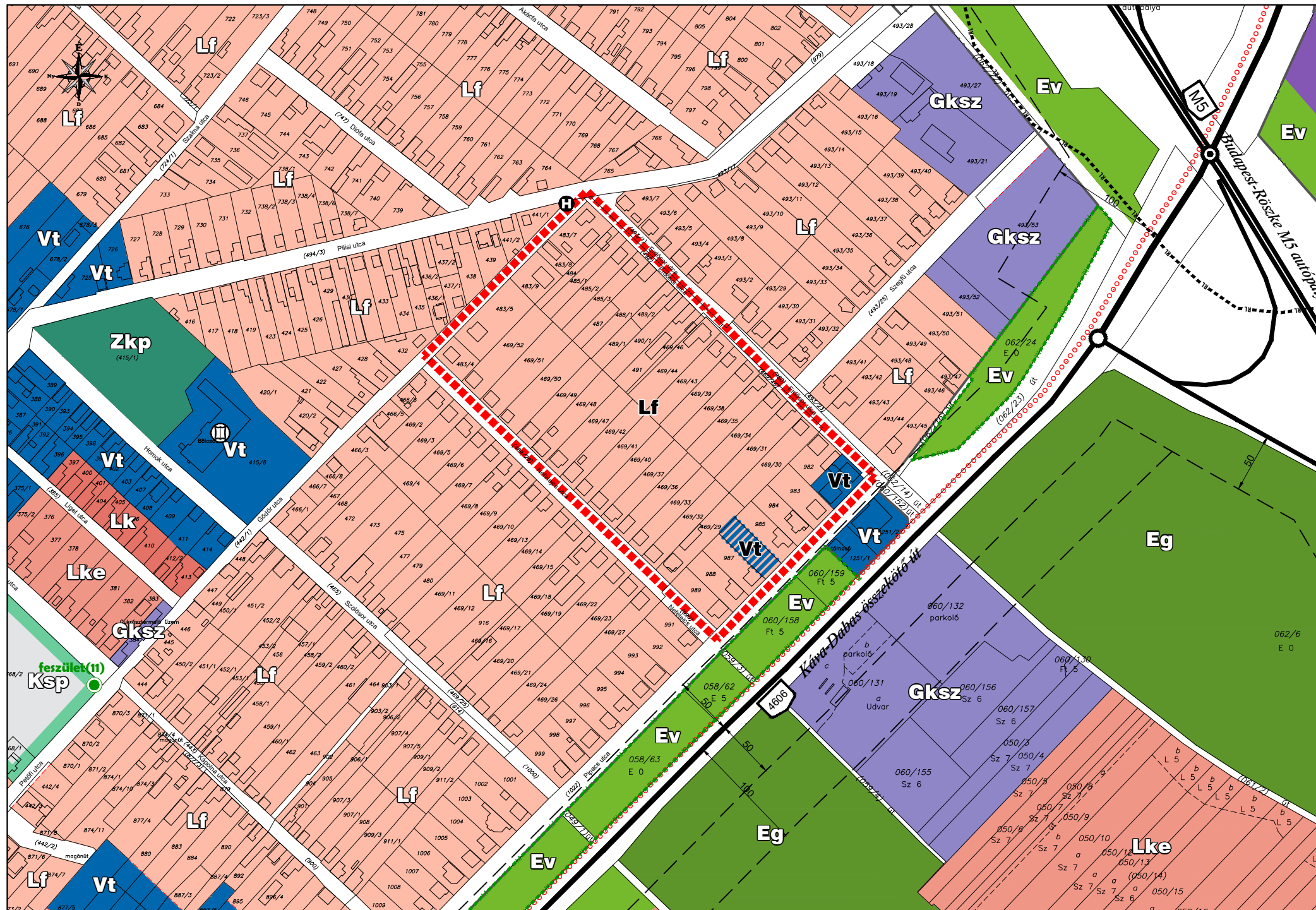
# ÚJHARTYÁN

Pipacs u. - Nefelejcs u. - Gödör u. - Erdősor u. által határolt terület

## Településrendezési eszközök

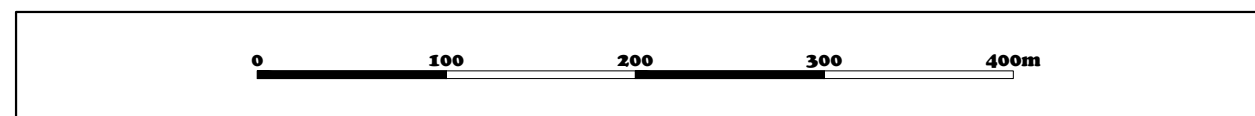
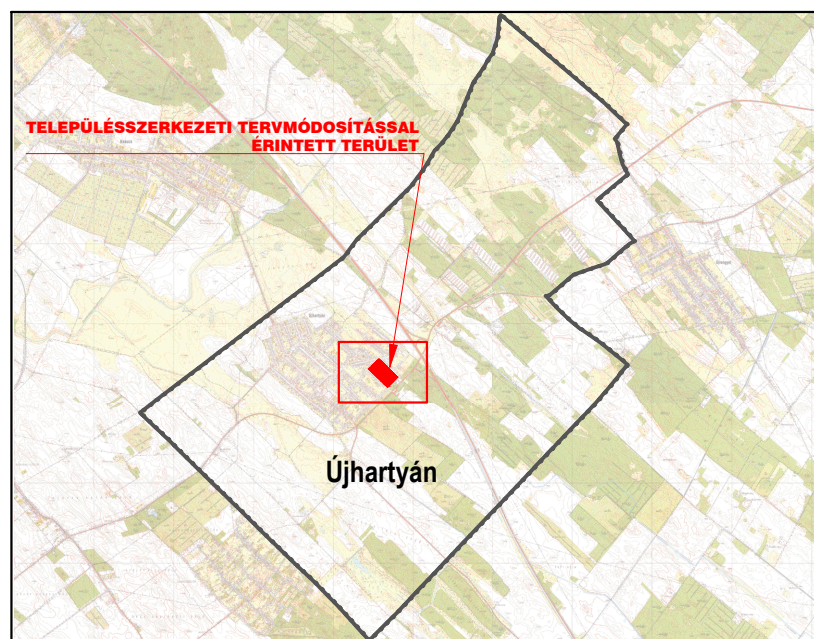
# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 4.000



### Jelmagyarázat

meglévő tervezett ALAPTÉRKÉPI ELEMEK	
	település közigazgatási határa
	belterület határ
	földrészlet határ
	épület
TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMEK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK (tervezési területen belül)	
	lakóterület - falusias
	vegyes terület - településközpont
	hatályban lévő területfelhasználási jel
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	
	régészeti lelőhely határa
	helyi jelentőségű védett érték
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
	egyedi tájérték
	helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
KÖRNYEZETVÉDELEM	
	védőterület, védőtávolság, védősáv határa
KÖZLEKÉDÉS	
	gyorsforgalmi út
	főút (I. rendű)
	országos mellékút
	különszintű közúti csomópont
	fontosabb szintbeni közúti csomópont
	kerékpárút
INTÉZMÉNYEK	
	oktatási központ



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Magassági adatok az 1:10 000-es léptékű topográfiai térkép alapján.

	<b>Tér-T-Rend Kft.</b> Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Tervezők: <b>Wolf Beáta</b> vezető településtervező TT/1 01-2384 <i>Wolf Beáta</i> Munkatársak: Németh Gyula településmérnök	<b>Cseri Gabriella</b> településtervező TT 01-4867 <i>Cseri Gabriella</i> Révész László településmérnök	Megbízó: <b>Újhartyán Város Önkormányzata</b> 2367 Újhartyán, Fő utca 1.	Rajz megnevezése: <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA</b>
	Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263 <i>Adorján Anna</i>	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK-01-10559 <i>Tóth Attila Gábor</i>	Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 <i>Felhős Koppány</i>	Cserekyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 <i>Cserekyei Tibor</i>	Munka megnevezése: <b>Újhartyán</b> Pipacs u. - Nefelejcs u. - Gödör u. - Erdősor u. által határolt terület <b>Településrendezési eszközök</b>
				Rajkszám: <b>TSZT/M1</b>	Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 <i>Molnár Attila</i>

## 2. MELLÉKLET A .../2020. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ

**Újhartyán településszerkezeti terve módosításának leírása  
a tervezett 6 lakásos kistársasház befejezhetősége kapcsán**

A településszerkezeti terv leírása a ..... /2020. (... ..) önkormányzati határozat 1. melléklete szerinti, TSZT-M1/2019 jelű településszerkezeti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:

**1. Területfelhasználás besorolásának változása**

A módosítással érintett 986hrsz-ú telek a központi **belterületen a Pipacs utca mentén** található, a jelenlegi falusias lakóterületi besorolású környezetben. A 6db eltérő nagyságú lakást befogadó telek forgalomnövelő hatása csekély. A Pipacs utca forgalmát csak kis mértékben változtatja meg, elsősorban a reggeli és a délutáni órákban a munkába induláskor és a hazaérkezéskor. A minimális forgalomnövekedés akkor érzékelhető, ha minden beköltöző család gépkocsival közlekedik. A korábbi lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi követelmények nem változnak a módosítás következtében. A teljes közművesítettség igénye változatlanul fennáll. A fűtési környezetterhelő kibocsátások csökkennek a korábbiakhoz képest, az egyre szigorodó energetikai követelmények eredményeként.

Az Lf jelű falusias lakó terület-felhasználási egység változik, a 986hrsz-ú telek településközpont vegyes terület-felhasználási egységbe kerül, a beépítési intenzitás növelhetősége okán (beépítési %, épületmagassági felsőhatár növekedés, zöldfelületi minimum csökkenés), azaz:

**Lf jelű falusias lakó területfelhasználás → Vt jelű településközpont vegyes terület-felhasználási egységbe kerül (0,10 ha-ral).**

**2. A 141/2019. (V. 23.) önkormányzati határozat 3. melléklete 2. Településszerkezeti tervi terület-felhasználási változások pontja kiegészül az alábbiak szerint:**

27. változás	ábrán szereplő szám: 27	érintett hrsz: 986	területe: 1052m <sup>2</sup>
<b>Terület-felhasználási változás</b>	falusias lakó → településközpont vegyes		
<b>indoklás:</b>	A telek falusias lakóterületi besorolásba tartozik. A fejlesztési elképzelés 6 lakásos kisvárosias társasház befejezhetősége. Ehhez azonban a terület-felhasználást változtatni szükséges a falusias lakóterületi beépítésnél nagyobb beépítettséget megengedő terület-felhasználásra. Célszerű olyan terület-felhasználást és építési övezetet választani, ami a város HÉSZ-ében már létezik.		
<b>Területhasználatot, beépítést befolyásoló tényező</b>	A legmeghatározóbb tényező a 10 éve torzóként félbemaradt építkezés befejezhetősége. Kisvárosias társasházak építésének lehetővé tétele és ezáltal a városon belül jelentkező igények kielégítése, a városi életforma megteremthetősége.		
<b>Területrendezési tervek előírásai</b>	<b>Települési térség része</b> , bármelyik települési terület-felhasználásba sorolható. Országos és tervezett infrastrukturális fejlesztések nem érintik. A hatályos térségi terv a fejlesztést nem korlátozza.		

**3. A 141/2019. (V. 23.) önkormányzati határozat 4. melléklete A település területi mérleg a következő szerint változik:**

Változással érintett területfelhasználási egység és jele	Változás mértéke (ha)
<b>Beépítésre szánt területek:</b>	
Falusias lakóterület Lf	126,31-0,10 = <b>126,21</b>
Településközpont vegyes Vt	24,02+0,10= <b>24,12</b>

A változás a közigazgatási területhez viszonyítottan %-san nem mutatható ki.

#### 4. Területrendezési tervvel való összhang igazolása

A módosítás területe települési térség része. A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolásába nem következik be változás. A módosítás területét a térségi övezetek nem érintik a központi belterületen való elhelyezkedés miatt. **A településszerkezeti terv és az országos, valamint a megyei területrendezési tervek közötti összhang a felülvizsgálat során 2019. év elejére létrejött. Ez az összhang a továbbiakban is biztosított.**

#### 5. Biológiai aktivitásérték változásának eredménye

A 141/2019. (V. 23.) önkormányzati határozattal elfogadott a teljes közigazgatási területre kiterjedő felülvizsgálat során Újhartyán biológiai aktivitás érték számítása során **+14,81** pontérték növekményt keletkezett.

**Ez jelen módosítással nem változik, mivel hagyományosan vidéki települési térségbe tartozó beépítésre szánt terület-felhasználások között történik átsorolás.** A módosítás során biológiai aktivitás érték egyensúly számítása nem válik szükségessé, mivel nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

**Újhartyán változatlanul +14,81 biológiai aktivitási pontérték többlettel rendelkezik.**

#### 6. A módosítással érintett területeket érintő védelmek és korlátozások

A településszerkezeti terv módosítással érintett telke része a **településképi szempontból meghatározó területnek**. Településképi véleményezési eljárás során határozandók meg az illeszkedés konkrét szabályai.

#### 7. Meglévő és tervezett infrastruktúra hálózatok változása

A módosítás nem keletkeztet lényegi változást a településszerkezetet meghatározó meglévő műszaki infrastrukturális hálózatban. A Pipacs utca is kialakult mind vonalvezetésében és szélességében, mind kiépítettségben, burkolatban, közművesítettségben.

A beruházás során a telek és a 6db lakás kapcsán a teljes közműhálózati ellátottságot biztosítani kell.



---

**RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RÉSZMÓDOSÍTÁSA  
A 986HRSZ-RE TERVEZETT 6 LAKÁSOS KISTÁRSASHÁZ KAPCSÁN

---

**TARTALOMJEGYZÉK**

**ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2020. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 5/2019. (V. 24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET-TERVEZET

MELLÉKLET:

1. MELLÉKLET: AZ SZT-2/M1 JELŰ MÓDOSÍTÁS A 5/2019. (V. 24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 4. MELLÉKLETE

**Újhartyán város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2020. (... ..) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Újhartyán város Önkormányzat képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (V. 26.) önkormányzati rendelet szerinti véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

- 1. §** Újhartyán város Önkormányzati képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. § (1) bekezdése kiegészül a d) pont rendelkezésével:  
„1.§ (1) d) **4. melléklet: SZT-2/M1 jelű szabályozási tervi módosítás a 986hrsz-ú telekre**”.

**Záró rendelkezés**

- 3. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, majd az azt követő napon hatályát veszti.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (3) Hatályát veszti a HÉSZ melléklete szerinti „SZ-2” jelű terv, jelen rendelet mellékletét képező SZT-2/M1 jelű szabályozási tervi módosítással érintett és lehatárolt területére vonatkozó szabályozása.

\_\_\_\_\_  
Göndörné Frajka Gabriella  
jegyző

\_\_\_\_\_  
Schulcz József  
polgármester

Kihirdetési záradék: 2020. .... ..

\_\_\_\_\_  
Göndörné Frajka Gabriella  
jegyző

1. melléklet a .../..... (.....) önkormányzati rendelethez  
 ... melléklet az 5/2019. (V.24.) önkormányzati rendelethez

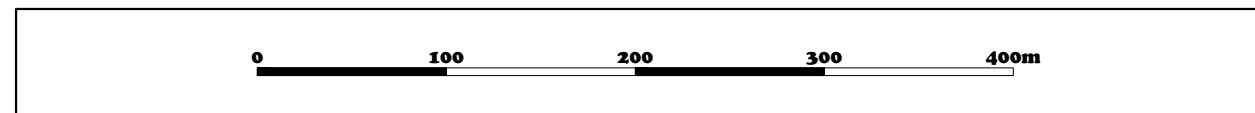
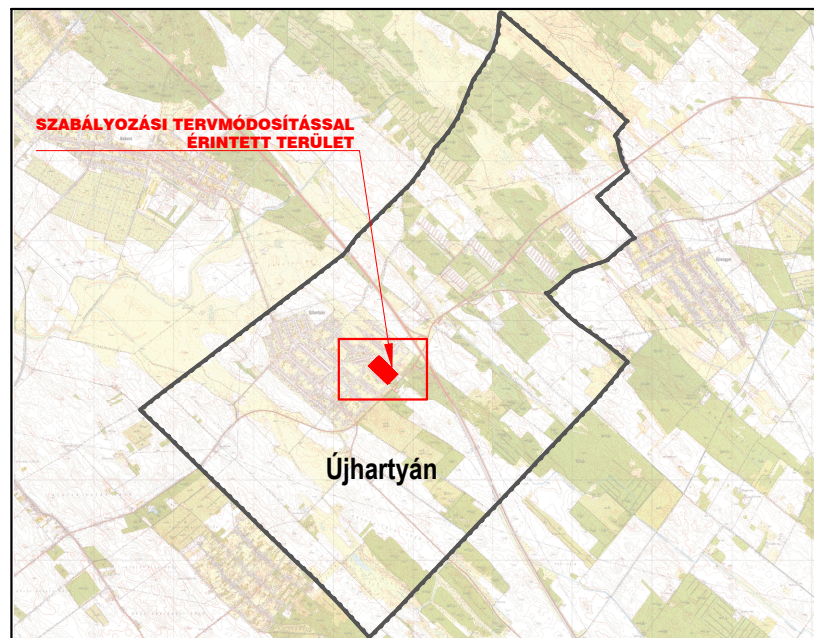
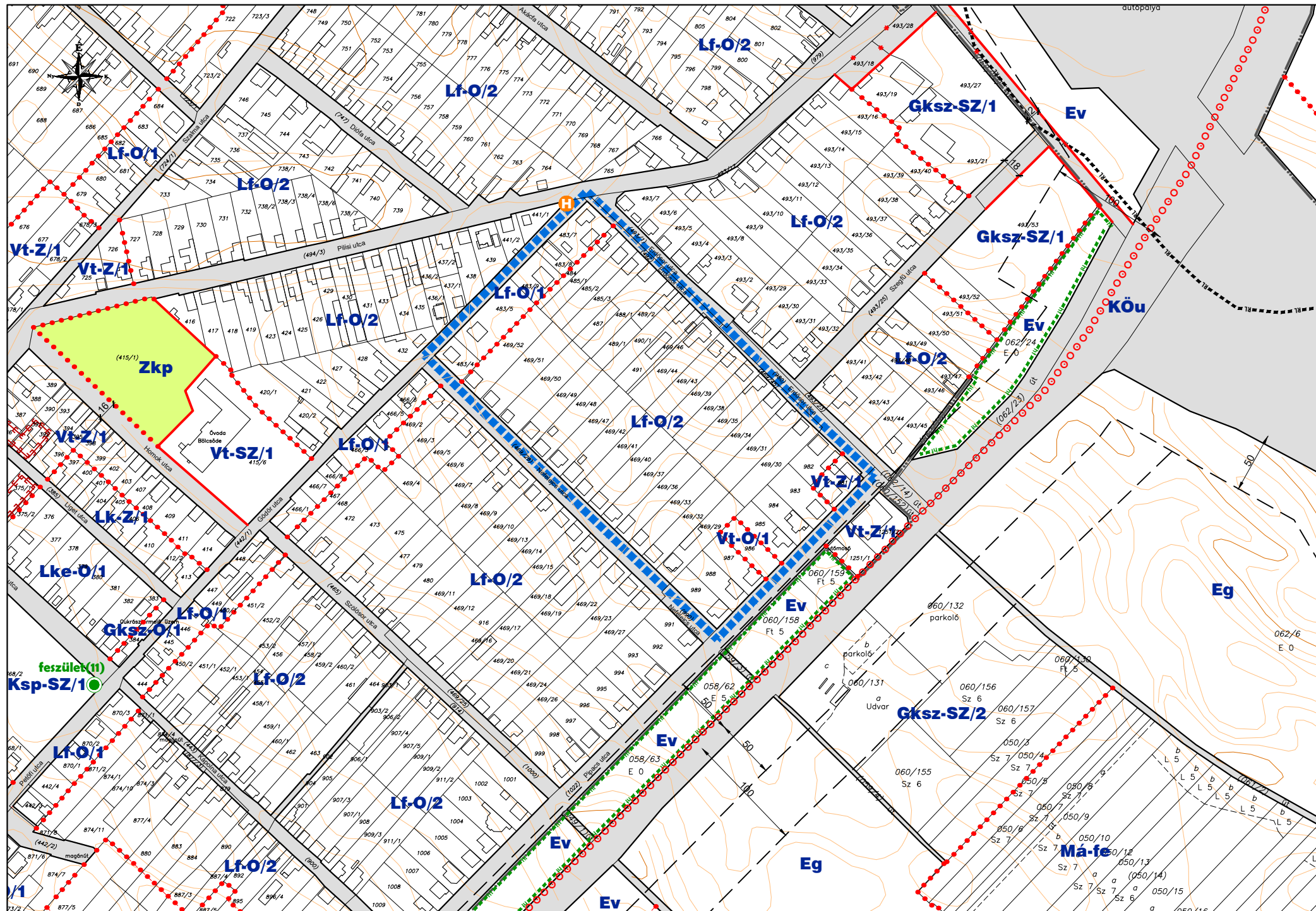
# ÚJHARTYÁN

Pipacs u. - Nefelejcs u. - Gödör u. - Erdősor u. által határolt terület  
 Településrendezési eszközök  
**SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

M = 1 : 4.000

## Jelmagyarázat

TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMELK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
	közterületi telekhatár
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele
	elővásárlási joggal érintett terület határa
MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
	régészeti lelőhely határa
	helyi jelentőségű védett érték
	helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	védőterület, védőtávolság, védősáv határa
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
	megszüntetendő jel
	kerékpárút
TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK	
	közlekedési közterület
	zöldfelület
	egyedi tájérték
ALAPTÉRKÉPI ELEMELK	
	település közigazgatási határa
	belterület határ
	földrészlet határ
	alrészlet határ
	épület
	szintvonal
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK (tervezési területen belül)	
<b>Lf-O/1; Lf-O/2</b>	lakóterület - falusias
<b>Vt-O/1; Vt-Z/1</b>	vegyes terület - településközpont



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Magassági adatok az 1:10 000-es léptékű topográfiai térkép alapján.

 <b>Tér-T-Rend Kft.</b> Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Tervezők: <b>Wolf Beáta</b> vezető településtervező TT/1 01-2384 <i>Wolf Beata</i> Munkatársak: Németh Gyula településmérnök	<b>Cseri Gabriella</b> településtervező TT 01-4867 <i>Cseri Gabriella</i> Révész László településmérnök	Megbízó: <b>Újhartyán Város Önkormányzata</b> 2367 Újhartyán, Fő utca 1.	Rajz megnevezése: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA</b>
	Munka megnevezése: <b>Újhartyán</b> Pipacs u. - Nefelejcs u. - Gödör u. - Erdősor u. által határolt terület <b>Településrendezési eszközök</b>	Dátum: <b>2019. 11.</b> Méretarány: <b>M=1:4.000</b>	Rajkszám: <b>SZT-2/M1</b>	
Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263 <i>Adorján Anna</i>	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK-01-10559 <i>Tóth Attila</i>	Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 <i>Felhős Koppány</i>	Cserekyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 <i>Cserekyei Tibor</i>	Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 <i>Molnár Attila</i>