



ÚJHARTYÁN VÁROS



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA 8 RÉSZTERÜLET KAPCSÁN



MUNKAKÖZI TÁJÉKOZTATÓ

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

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

2022. MÁRCIUS

ÚJHARTYÁNVÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
8 RÉSZTERÜLET 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
okl. tájépítészmérnök

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 víziközmű-tervező, TV-01-7609

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

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

2022. MÁRCIUS

Tartalomjegyzék:

Előzmények	2
1. A tervezési részterületek lehatárolása	4
2. Megalapozó vizsgálat	6
2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések	6
2.1.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek	8
2.1.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák	9
2.1.3. Országos és térségi övezetek	9
2.1.4. Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok	13
2.2. Településszerkezeti összefüggések	14
2.3. A módosítással érintett részterületek bemutatása	14
2.3.1. Útkapcsolatok, infrastrukturális kiépítettség	16
2.4. A hatályos településrendezési eszközök és rendelkezéseik	16
2.4.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT)	16
2.4.2. Hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási tervi részletek (SZT)	19
2.4.3. Településképvédelmi rendelet (TKR) és településképi arculati kézikönyv (TAK)	27
2.5. A módosítási igények összefoglalása	27
3. Módosítási javaslatok	30
3.1. A településrendezési eszközök módosítási javaslata	30
3.1.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata	30
3.1.2. Helyi építési szabályzat és azabályozási terv módosítási javaslata, szabályozási koncepció	31
3.2. A módosítás várható hatása	33
3.3. Környezetalakítási javaslat	34
3.4. Területi mérleg és biológiai aktivitásérték egyensúly	34
3.5. Területrendezési tervekkel való összefüggések	35
3.5.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek	35
3.5.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák	35
3.5.3. Országos és térségi övezetek	35
3.6. Összhang a településfejlesztési koncepcióval	35
4. Szakági alátámasztó javaslat	36
4.1. Tájrendezési és zöldfelületi javaslat	36
4.2. Közlekedési javaslatok	37
4.2.1. Úthálózat	37
4.2.2. Csomópontok	37
4.2.3. Közösségi közlekedés	37
4.2.4. Parkolás	37
4.2.5. Gyalogos és kerékpáros közlekedés	37
4.3. Közművesítési javaslatok	37
4.4. Vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények	38
4.5. Környezeti hatások és feltételek	38
4.6. Környezeti értékelés	39
4.7. Örökségvédelem	39

ELŐZMÉNYEK

Újhartyán Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, településfejlesztési elképzelései és az érvényben lévő településrendezési eszközeiben rögzítettek alapján kezdeményezte a hatályos **településszerkezeti terv**, a hatályos **helyi építési szabályzat** és az ennek mellékletét képező **szabályozási terv módosítását 8 részterületre vonatkozóan**.

A felmerült **módosítási igények** a központi belterületen (1-5.), annak déli határán (6.) és a déli külterületen (7.) elhelyezkedő telkeket érintik.

Az **1. módosítási helyszín** a Homok utcai „Béla gödör”, ahol a 415/8 hrsz-ú telken közösségi épületet szeretne az önkormányzat megépíttetni. A módosítás célja a jelenleg közpark övezetbe sorolt telken többfunkciójú közösségi épület elhelyezhetőségének biztosítása, ami egy magas zöldfelületi, látványtavi és burkolt felületi arányú, vásártér és sétatér jellegű különleges beépítésre nem szánt övezetbe történő átsorolással valósítható meg.

A **2. módosítási helyszín** az új polgármesteri hivatal környéke, ahol a módosítás nyomán a megvalósítható rendeltetések korlátozására kerül sor, csak intézményi épületek építésére nyílna lehetőség a településközpont karakter erősítése érdekében.

A **3. és a 4. módosítások** a Liget utca és a Szobor utca által közrezárt teleksor, valamint a Gödör utca és a Petőfi Sándor utca mentén kialakult kistelkes lakóterületeknek a lakó építési övezeten belüli átsorolását teszik lehetővé, ahol az intenzívebb beépülés az elérendő cél.

Az **5. módosítás** a Petőfi utcáról nyíló 331/2-4 és 333 hrsz-ú telkeket érintő fejlesztési elképzelés. Az Lf-O/2 övezetből Lf-O/1 építési övezetbe történő átsorolás lehetővé teszi a nagyobb telkek megosztását, aprózódását. A tömbbelső belső feltárása végfordulóval ellátott zsákutcával történik az elképzelések szerint.

A **6. módosítás** a tervezett sportcsarnoknak helyet biztosító 1402 hrsz-ú ingatlan környezetében Vt-SZ/1 övezetbe sorolt területeken írja elő, hogy kizárólag sportolási célú funkciók elhelyezésére lehessen használni. Itt is a rendeltetések köre szűkül a helyi építési szabályzat módosításával.

A **7. módosítás** a déli településhatár mellett található gazdasági területen belüli telkek átsorolását célozza meg. Gksz-SZ/2 építési övezetbe sorolt 3 db telek átkerül Gksz-SZ/1 jelű építési övezetbe, ami nagyobb beépíthetőséget enged meg a telkek tulajdonosának, telephely bővítése céljára.

A **8. módosítás** szintén lakótömböt érint. A Cigleher utca - Monori utca - József Attila utca között: a 955/34 és /39 szintén átsorolódik Lf-O/1 jelű építési övezetbe a telekosztás és sűrűsödés lehetővé tétele érdekében.

A tervezési feladattal Újhartyán Város Önkormányzata a TÉR-t-REND Kft.-t bízta meg.

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

A településrendezési eszközök **egy részterületre** (Pipacs utca – 986 hrsz-ú telek) vonatkozóan **módosultak 2020-ban** a településszerkezeti módosítást jóváhagyó 21/2020. (XII. 15.) Képviselő-testületi határozat és a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet módosító 5/2020 (III. 27.) önkormányzati rendelet nyomán. A 16/2020 (X. 30.) és a 6/2021 (IV. 02.) önkormányzati rendeletek a helyi építési szabályzat 3. számú mellékletét, **az elővásárlási joggal érintett területek** listáját módosították. A tervek **2021-ben két részterületre** (Árpád utca – 160/8-10 hrsz-ú telkek, a 4606 jelű és a 46109 jelű utak csomópontjától délkeletre – 038/106-107 hrsz-ú telkek) vonatkozóan a 10/2021. (VI. 25.) Képviselő-testületi határozattal és a 10/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelettel módosultak. A helyi építési szabályzat legutóbb a 16/2021. (XI. 19.) önkormányzati rendelettel módosult. Jelen dokumentáció készítése idején folyamatban van az Újhartyán–Dabas kerékpárút nyomvonalának építészjogi kerekeit megteremtő építési szabályzati módosítás önkormányzati elfogadása.

Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testülete, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében, **.../... (... ..) számú határozatában** a tervi módosítások által érintett **7 db részterületet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította**, így a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése történhet **tárgyalásos eljárás** szerint.

A tárgyalásos eljárás szabályait a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-a tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszközök módosításának munkarészei a partnerségi egyeztetést megelőzően készülnek. A településrendezési eszközök tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményeztetni kell a partnerekkel. A településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól a képviselő-testület a 5/2017. (IV. 26.) önkormányzati rendeletével döntött. A partnerségi véleményezés során érkező észrevétel, vélemény, javaslat a képviselő-testület mérlegelése és döntése alapján beépül a településrendezési eszközök tervezetébe. A partnerségi egyeztetés lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására, mely során a polgármester a teljes tervdokumentációt és az egyeztetés folyamán keletkezett iratanyagot és képviselő-testületi döntést megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ (5) bekezdése szerinti előzetes adatszolgáltatás kérés a 2019 év végén elfogadott felülvizsgálat kapcsán megtörtént a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 14. melléklete, valamint a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete figyelembevételével. A rendelkezésre bocsátott, fontos meghatározó adatok beépültek a településrendezési eszközök módosítási javaslatába.

Jelen egyeztetési dokumentáció tartalmazza a jóváhagyandó munkarészeket, így a településszerkezeti terv módosítását, vagyis a területfelhasználási egységek változását és a módosítás leírását, a helyi építési szabályzat módosítását és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását, valamint az ezekhez készült **megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészt**. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében a **megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot** a módosítás jellegéhez igazodóan a módosítás várható hatása szerinti területre kell elkészíteni. Jelen dokumentáció részeként a meghatározott kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei kerültek kidolgozásra, amelyeket a változtatási igény érint és indokol. A partnerségi egyeztetéshez a dokumentáció a részterületekre készül. A tárgyalásos eljáráshoz és a záró véleménykérehozásához a jóváhagyandó változat készül el. Jóváhagyást követően kerülhet sor a településszerkezeti és szabályozási tervek együttes összeszerkesztet változatának digitális formában történő dokumentálására, njt-be való feltételre. Az állami főépítési kérésre a részterületek önálló dokumentálására végleges formában nem kerül sor.

A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteibe, a településfejlesztési koncepció elhatárolásaiba és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslataiba illeszkedik.

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 módosítások a jelenleg hatályos tervhez viszonyítottan a beépített belterületen belüli és külterületi, beépítésre szánt részterületeken a beépítési intenzitások kismértékű növelését, illetve a 2. és a 6. módosítás esetében az elhelyezhető funkciók körének szűkítését jelentik, a településfejlesztési elképzeléseknek megfelelően. A fejlesztések megvalósulása jelentős környezeti terhelő hatást nem keletkeztet, ezért **a környezeti vizsgálat lefolytatása önkormányzat véleménye szerint nem szükséges**.

Jelen módosítás kapcsán **települési örökségvédelmi hatástanulmány nem készül**. A felülvizsgálat részeként a teljes településre elkészült a települési örökségvédelmi hatástanulmány, 2017 év végén készült továbbá a Településképi arculati kézikönyv (TAK) és a Településképi rendelet (Tkr.). Ezek alapján kijelenthető, hogy a módosítási részterületeknek nincs érintettsége sem országosan, sem helyileg védett építészeti értékkel. A kapott adatszolgáltatások alapján a módosítások sem műemléket, sem régészeti lelőhelyet nem érintenek.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült, a tervező részére adatszolgáltatásként átadott, földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv által szolgáltatott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális adatállománya alapján. Az adatszolgáltatás sorszáma: 2667.

1. A TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

A felmerült fejlesztési igények Újhartyán területén belterületi és külterületi telkeket egyaránt érintenek.



A módosítási helyszínek elhelyezkedése a tervezési alaptérképen piros körben fehér számmal jelenik meg.

Az **1-5. és a 8. módosítás** a központi belterületen belül, annak is a központi részén található. A **6. módosítás** a beépített belterülethez délen kapcsolódó fejlesztési területet érinti a Hernádi utca folytatásában. A **7. módosítási helyszín** a déli, dabasi településhatár mellett, az országos 4606 jelű összekötőút keleti oldalán van.

Az **1. módosítás helyszíne** a Homok utcai „Béla gödör” beépítetlen szabad területe, amely a Homok utca (DNy) – Pilisi utca (É-ÉNy) – Gödör utca (DK) által határolt tömb nyugati sarkában található.

A konkrét módosítás – közösségi épület (városi piac, vagy szabadtéri színpad) építése – a 451/8 hrsz-ú beépítetlen telken tervezett.

A tervezési terület nyilván az egész tömb, annak ellenére, hogy az átsorolás, területfelhasználás váltás csak a nyugati saroktelket érinti.

A **2. és a 3. módosítások** helyszíne a Homok utca (ÉK) – Gödör utca (DK) – Szobor utca (DNy) – Hősök tere (ÉNy) által határolt 2db tömbben helyezkedik el. A 2db tömb közötti kiszolgáló közterület a keskenyebb Liget utca.

A 2. módosítás a telektömbök északi részét, az új Hivatal környékét érinti (hrsz. 370, 371, 386, 387, 391, 392), összesen 3805 m² területet.

A 3. módosítás a Liget utca déli oldalán sorakozó 375/2, 376, 378-383 hrsz-ú telkeket érinti (8339 m²).



A 4. módosítási helyszín a Gödör utca és Petőfi Sándor utca keleti oldala menti kistelkes területeket foglalja magában a Pilisi utca és a Hunyadi János utca által közrezárt szakaszon. Az érintett helyrajzi számok: 442/3-4, 444-449, 450/1, 466/1, 466/3, 466/5-8, 483/4-5, 483/7-9, 867/1-2, 870/1-3, 871/5-6, 873/2, 874/7-8, 868 – összesen 25564 m². A tervezési időszak alatt a lehatárolt terület deli irányban néhány telekkel bővült



A 4. módosítási helyszín

Az 5. módosítás a Szobor utca (ÉK) – Petőfi Sándor utca (DK) – Hunyadi János utca (DNy) – Újsor utca (ÉNy) közterületek által meghatározott tömb déli részén, a temető és a Petőfi Sándor utca által közrezárt 331/2-4 és 333 hrsz-ú telkeket érinti (összterület: 7584 m²).



Az 5. módosítási helyszín

A 6. módosítási helyszín a belterület déli határa mellett, a hatályos településrendezési eszközökben a Hernádi utca folytatásában sportcsarnok létesítésére és ehhez kapcsolódó funkciók elhelyezésére kijelölt fejlesztési terület, amelyen belül a módosítási szándék a 022/55-56, 022/63-67 hrsz-ú külterületi telkek északkeleti részét (a hatályos építési övezeti lehatárolásnak megfelelően – összesen 13972 m²) érinti.

A tervezési részterületet északkeleten a 022/58 és a 031/1 hrsz-ú saját használatú külterületi utak, délkeleten, délen, délnyugaton és északnyugaton pedig külterületi szántók határolják.



A tervezett sportlétesítmények, sportcsarnokok telkei

A 7. módosítás helyszíne a déli településhatár mellett, a 4606 jelű Pilis–Dabas összekötő út keleti oldalán elhelyezkedő, a 016/42 (részben), 016/95-96 hrsz-ú telkeket (összesen 45643 m²) érintő gazdasági fejlesztési terület, a hatályos építési övezeti lehatárolás szerint.

A területet északkeleten a hasonló területfelhasználási besorolású egység területe, délkeleten külterületi szántó, délnyugaton a település közigazgatási határa, északnyugaton pedig a 4606 jelű összekötőút, mint országos mellékút határolják.

A gazdasági céllal használt telephelyi telek 2,0m magasságban tömör előregyártott betonkerítéssel körbekerített. A közvetlen szomszédos szántó már beépült, az északabbra lévő beépítetlenek. A tervezési terület északi határánál telekigényes közmű van.



A 8. módosítási helyszín a belterület északi határa közelében van. A tömböt határoló utcák a következők: délkeletről a Cigleher köz – délnyugatról a Cigleher út – északnyugatról a monori utca – északkeletről a József Attila utca. A tömbben a sorolt álló telkek utcaképet szakítja meg a Cigleher köz. A tulajdonosokban és az önkormányzatban is felmerült a telkek keresztbe való oszthatóságának az igénye, egy telek mélységben.



2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozása a jelenleg (2021.VII. 16.-tól) hatályos Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) tartalmi követelményei alapján, valamint a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények figyelembevételével történt, **a tervezési feladat jellegéhez igazodóan**. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) bekezdés értelmében a megalapozó vizsgálatot a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

2.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Az országos szinten, és országos érdekből meghatározott **infrastruktúra-hálózatok térbeli rendje, a területfelhasználási és övezeti szabályok** megszabják a kiemelt térségek és megyék területrendezési tervei és így közvetve a **településrendezési eszközök mozgásterét** is, mivel az összhang megteremtése érdekében a különböző szintű (országos, megyei, települési) **rendezési tervek egymásra épülő rendszert alkotnak**, és az alacsonyabb csak települési szintű tervnek meg kell felelnie a magasabb szintű terv előírásainak (országos vagy térségi). Így az országos területfelhasználási kategóriák területén kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriákat, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák területén települési területfelhasználási egységeket lehet kijelölni, az országos és térségi övezetek területi lehatárolásának figyelembevételével, pontosításával. (Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm.rendeletben (OTÉK) meghatározottak szerint)

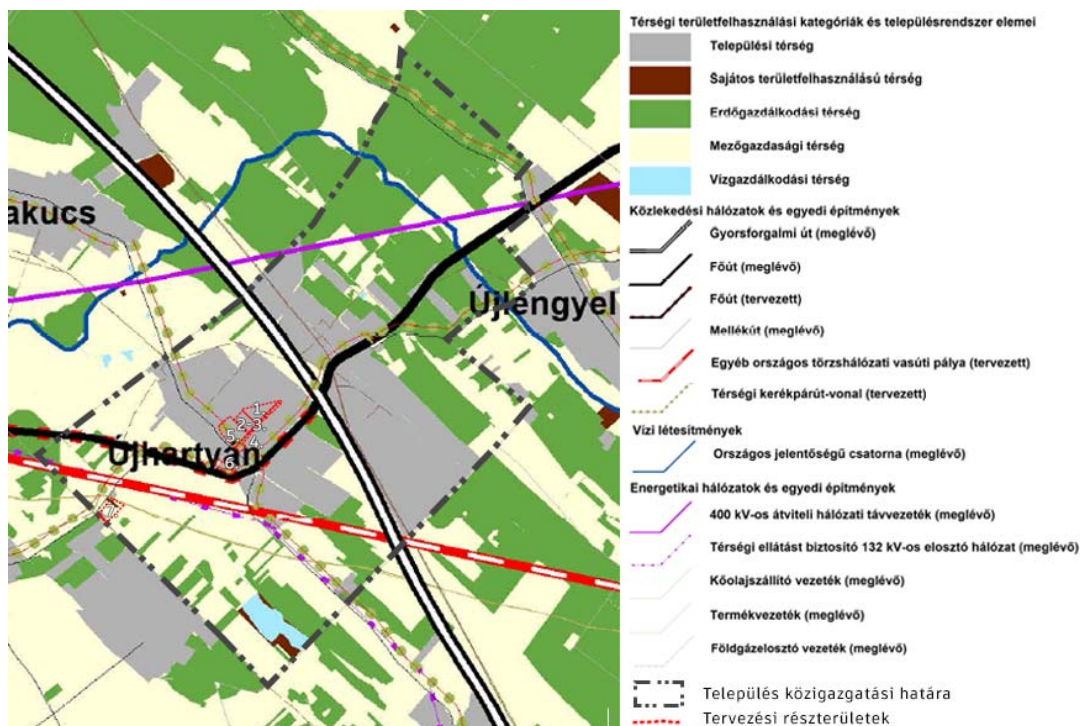
Újhartyán hatályos településszerkezeti tervének elfogadása óta hatályba lépett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv., hatályos: 2019. március 16-tól) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (hatályos: 2019. június 22-től), valamint elkészült és a 10/2020. (VI. 30.) megyei önkormányzati rendelettel elfogadásra került a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTTrT) felülvizsgálata.

A Trtv. 2. melléklete, az Ország Szerkezeti Terve tartalmazza az országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését, az országos területfelhasználási kategóriák területi lehatárolását, valamint az országos övezetek rendszerét, amit a megyei területrendezési tervekben, valamint az érintett települések településszerkezeti tervében kell meghatározni, pontosítani.

A PMTrT tervlapjain szereplő elemek és lehatárolások a Trtv. tervlapjain szereplő elemeket és lehatárolásokat követik, és egészítik ki a térségi jelentőségű elemekkel.



ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV – 2. MELLÉKLET: AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE (2018)
(forrás: <https://oeny.e-epites.hu/oeny/4tr/>)



PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE – 2. MELLÉKLET: SZERKEZETI TERV (2020)
(forrás: <http://www.pestmegye.hu/teruletrendezes-1/teruletrendezesiterv>)

2.1.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek Újhartyánon

A Trtv. szerkezeti tervlapja szerint az Újhartyán közigazgatási területét érintő **országos jelentőségű szerkezeti elemek** a következők:

- az **M5: Budapest – Röske autópálya** nyomvonala északnyugat-délkeleti irányban szeli át a település közigazgatási területét, elválasztva egymástól a központi belterületet és az attól délkeletre elhelyezkedő gazdasági területeket;
- meglévő főút a **405. sz. Albertirsa (4. sz. főút) – Újhartyán (M5) elsőrendű főút**, amely az északkeleti külterületet átszelve éri el az M5 autópályát;
- **tervezett főúti kapcsolat a 100. sz. (Bicske térsége (M1) – Százhalombatta) – Újhartyán (M5) főút** – a 405. sz. főút folytatásában, a központi belterületet övező 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út nyomvonalát követi, majd a tervezett vasúti pálya mellett halad nyugati irányban;
- **egyéb országos törzshálózati vasúti pálya** (tervezett) a Budapestet délről kerülő vasútvonal (V0) nyomvonala a déli külterületen;
- **400 kV-os átviteli hálózati távvezeték** (Albertirsa – Szigetcsép – Ercsi – Martonvásár) a külterület északi részén;
- **földgázszállító vezeték** (303. sz. Algyő – Ópusztaszer – Kiskunfélegyháza – Városföld – Kecskemét – Lajosmizse – Újhartyán – Vecsés, 402. sz. Vecsés – Újhartyán – Lajosmizse – Kecskemét – Városföld) az M5 autópálya mentén;
- **kőolajszállító vezeték** (Algyő – Pálmonostora – Kecskemét – Pustavacs – Százhalombatta) a közigazgatási terület déli, külterületi részén;
- **termékvezeték** (Százhalombatta – Ócsa – Cegléd – Szajol) a fentivel párhuzamos nyomvonalon, a déli külterületen;
- **országos jelentőségű csatorna a Duna-völgyi-főcsatorna**, amely a település északkeleti külterületét szeli át délkelet-északnyugati irányban.

A hatályos Pest megyei szerkezeti terv szerint a **térségi jelentőségű szerkezeti elemek** a következők:

- **meglévő térségi összekötő út a 4606 j. Pilis (4. sz. főút) – Dabas összekötő út**, amely a 405. sz. főútba csatlakozik az újlengyeli településhatár közelében;
- meglévő **mellékutak a 4601 jelű**. Budapest – Tiszakécske összekötő út a külterület északi részén (nem kiépített), valamint a **46108 jelű**. Újhartyán – Sári bekötő út és a 46109 j. Örkény – Újhartyán bekötő út a központi belterülettől északnyugati, illetve délkeleti irányban;
- **térségi jelentőségű kerékpárutak**: Ráckeve – Dabas – Pilis – Nagykáta kerékpárút a 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út nyomvonala mentén, Kakucs – Újhartyán között a 46108 j. mellékút mentén, valamint Hernád – Újhartyán között a 46109 j. mellékút mentén;
- meglévő térségi ellátást biztosító **132 kV-os főelosztó vezeték**: (Ócsa) – Újhartyán – (Lajosmizse), amely a külterület délnyugati-déli részén halad át;
- **meglévő földgázelosztó vezetékek**: Újhartyán – Dabas, Újhartyán – Kakucs – Inárcs, Újhartyán – Hernád – Örkény – Pustavacs, Újhartyán – Újlengyel.

A **módosítási helyszínek** közül a 6. számú, a sportolási célú fejlesztési terület a 4606 j. Pilis–Dabas összekötő út nyomvonalát követő, tervezett 100. sz. főút nyomvonala közelében található. A hatályos Vt területfelhasználási és Vt-SZ/1 építési övezeti lehatárolás a közút 50 m-es védősávját figyelembe veszi. Jelen módosítás a területfelhasználási egység és az építés övezet határát nem változtatja meg.

A **7. módosítási helyszín a meglévő kőolajszállító vezeték és meglévő termékvezeték** mellett helyezkedik el, de nem érinti azokat. A hatályos településszerkezeti terv mindkét nyomvonalat feltünteti, eszerint a vezetékek a szomszédos, 016/35 és 016/38 hrsz-ú földrészleteket szelik át, és a 40,0 m széles védősáv csupán a tervezési terület északi peremébe metsz bele.

A 4. és az 5. módosítási helyszínek a PMTrT szerkezeti tervlapján jelölt, a 46108 jelű. mellékút mentén jelölt **Kakucs – Újhartyán térségi jelentőségű kerékpárút** tervezett nyomvonala mellett található. A módosítások jelenleg is beépített magántelkeket érintenek, ezáltal a kerékpárút megvalósulását nem befolyásolják.

A **6. és a 7. módosítás helyszíne** a 4606 jelű. Pilis–Dabas összekötő út nyomvonalát követő **Ráckeve – Dabas – Pilis – Nagykáta térségi jelentőségű kerékpárút** nyomvonala közelében helyezkedik el. A **6. részterület** déli oldalán, az összekötő út védősávján belül a kerékpárút jövőbeni kiépítésére alkalmas terület, rendelkezésre áll.

A **7. részterület** az országos mellékút keleti oldalán található, míg az adott szakaszon a településrendezési eszközök jelenleg is folyamatban lévő módosítása az Újhartyán–Dabas kerékpárút megépítését a közút keleti oldalán teszi lehetővé, határos a jelen módosítás tervezési területével.

2.1.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

Az **országos területfelhasználási kategóriák** szerint a település központi belterülete, az országos mellékúttól délkeletre elhelyezkedő távlati fejlesztési terület, valamint az M5 autópályától északkeletre húzódó gazdasági területek **települési térség** részét képezik. A külterületet jellemzően két térségi területfelhasználási kategória uralja: **mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térség**, amelyek közül délnyugaton az előbbi, északkeleten az utóbbi a meghatározó. **Vízgazdálkodási térségbe** tartoznak a főbb nyomvonalas vízfolyások (Duna-völgyi-főcsatorna, Hernádi-csatorna), valamint a déli határban található Vízitündér horgásztó mesterséges vízfelülete.

Az Trtv. 91. § (1) b) pontja szerint a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni. A hatályos megyei szerkezeti terv a **térségi területfelhasználási kategóriák** lehatárolásában nagyrészt a Trtv. szerkezeti tervét követi, attól való jelentősebb eltérést csak a **sajátos területfelhasználású térség** alkalmazása jelent, amely kategória a horgásztó körül, valamint a déli településhatár menti gazdasági terület mellett jelenik meg.

Jelen módosítás az Trtv. és a PMTrT szerkezeti tervén nagyrészt, a belterületi módosítások esetében kizárólag **települési térségbe** sorolt területeket érint. A **6. módosítási helyszínek** a 022/60 hrsz-ú úttól nyugatra eső része mezőgazdasági térségbe, míg keleti része szintén **települési térségbe** tartozik. A 7. módosítási helyszín északi pereme **sajátos területfelhasználású térségbe**, középső része **mezőgazdasági térségbe**, míg déli, településhatár menti sávja **települési térségbe** tartozik. **Sem a 6., sem a 7. módosítás nem jár a települési területfelhasználási egységek megváltoztatásával.**

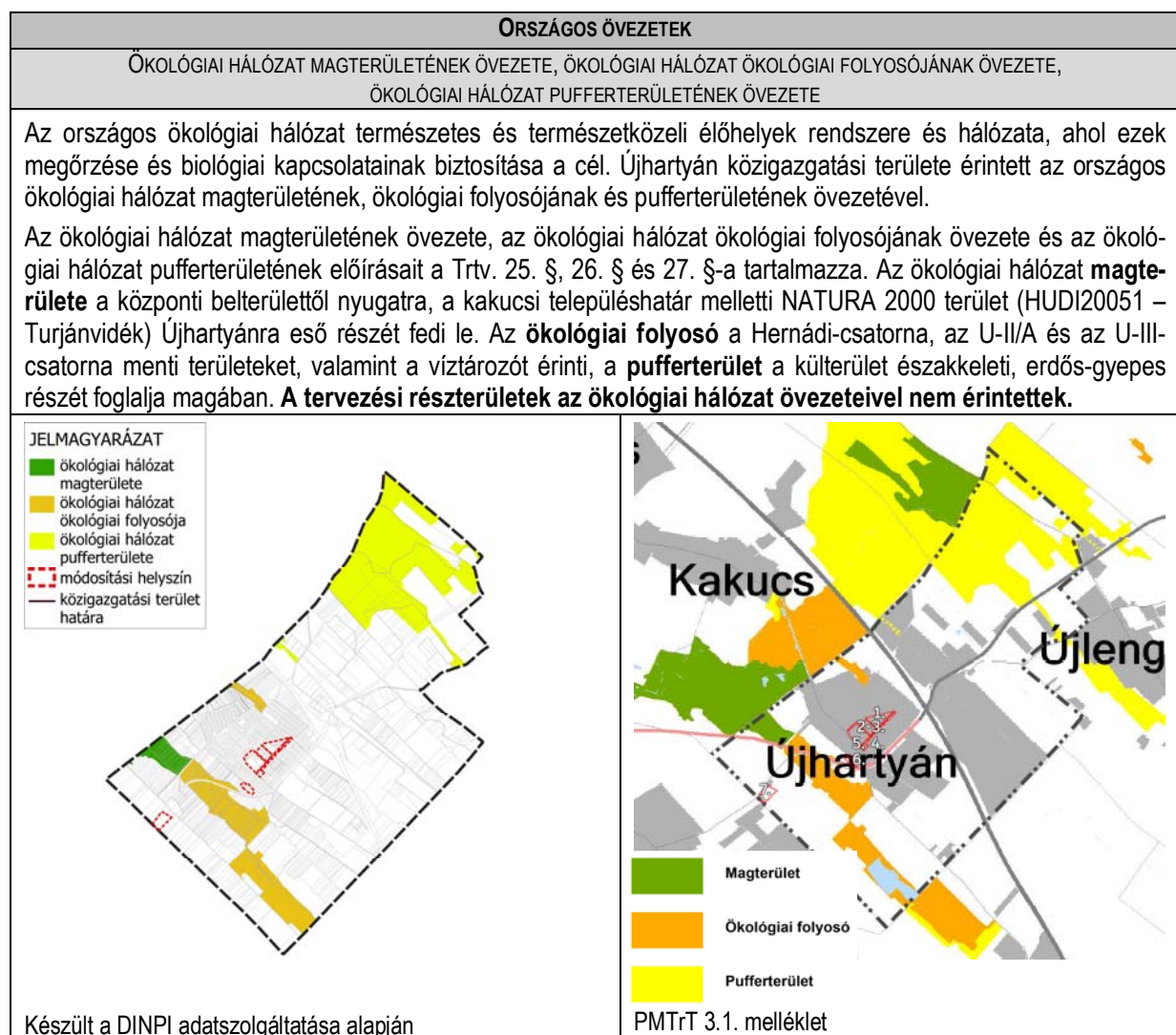
2.1.3. Országos és térségi övezetek

A településrendezési eszközök készítése során az **országos és megyei övezeteket** a meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni, pontosítani.

ORSZÁGOS ÉS MEGYEI ÖVEZETEK	TERÜLETI LEHATÁROLÁS	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE	TERVEZÉSI TERÜLETEK ÉRINTETTSÉGE
ORSZÁGOS ÖVEZETEK			
Ökológiai hálózat magterületének övezete	Trtv. 3/1. melléklet, PMTrT 3.1. melléklet, DINPI adatszolgáltatás	+	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		+	-
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete		+	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Trtv. 3/2. melléklet, PMTrT 3.2. melléklet	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	9/2019. MvM rendelet 1. melléklet, PMTrT 3.2. melléklet	-	-
Erdők övezete	Trtv. 3/3. melléklet, PMTrT 3.3. melléklet, PMKH erdészeti adatszolgáltatása	+	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	9/2019. MvM rendelet 2. melléklet, PMTrT 3.3. melléklet	+	-
Tájképvédelmi terület övezete	9/2019. MvM rendelet 3. melléklet, PMTrT 3.4. melléklet, DINPI adatszolgáltatása	+	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Trtv. 3/4. melléklet, PMTrT 3.5. melléklet	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	9/2019. MvM rendelet 4. melléklet, PMTrT 3.6. melléklet, KDV-VIZIG adatszolgáltatás	+	-
Nagyvízi meder övezete	9/2019. MvM rendelet 5. melléklet,	-	-

	PMTrT 3.7. melléklet		
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Trtv. 3/5. melléklet, PMTrT 3.8. melléklet	-	-
MEGYEI ÖVEZETEK			
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	PMTTrT 3.9. melléklet	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	PMTTrT 3.10. melléklet	-	-
Tanyás területek övezete	PMTTrT 3.11. melléklet	-	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	PMTTrT 3.12. melléklet	-	-
EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK			
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete	PMTTrT 3.13.1. melléklet	-	-
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete	PMTTrT 3.13.2. melléklet	+	településhatáros
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	PMTTrT 3.13.3. melléklet	-	-
Kertes mezőgazdasági területek	PMTTrT 3.13.4. melléklet	-	-
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek	PMTTrT 3.13.5. melléklet	+	településhatáros

A közigazgatási terület és a módosítási helyszínek **országos övezetekkel való érintettségét** az alábbi kivágatok mutatják be, az előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek által szolgáltatott állományok alapján, valamint a tervezési részterület jelölésével:



ERDŐK ÖVEZETE

Az övezet előírásait a Trtv. 29–30.§-a tartalmazza. Az erdők övezetéhez az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. Az erdők övezetébe tartozó területeket a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterületbe kell sorolni.

Az országos övezet pontos lehatárolásához a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya térképi állományt biztosított. Az adatszolgáltatás alapján Újhartyán közigazgatási területén 777,52 ha erdőtervezett terület szerepel a nyilvántartásban, ennek nagyobb része gazdasági rendeltetésű, kisebb része védelmi célú erdő, illetve egyéb részlet. Az övezethez tartozó, a közigazgatási terület északi részén egybefüggő, másutt a mezőgazdasági és néhol a beépített területek közé ékelődő tömböket a településszerkezeti terv jellemzően erdőterület területfelhasználási egységbe sorolta, kivéve a központi belterülethez délkeleten csatlakozó tömböt, amely a távlati fejlesztési célnak megfelelően lakóterületi besorolást kapott, valamint néhány kisebb gazdasági területet.

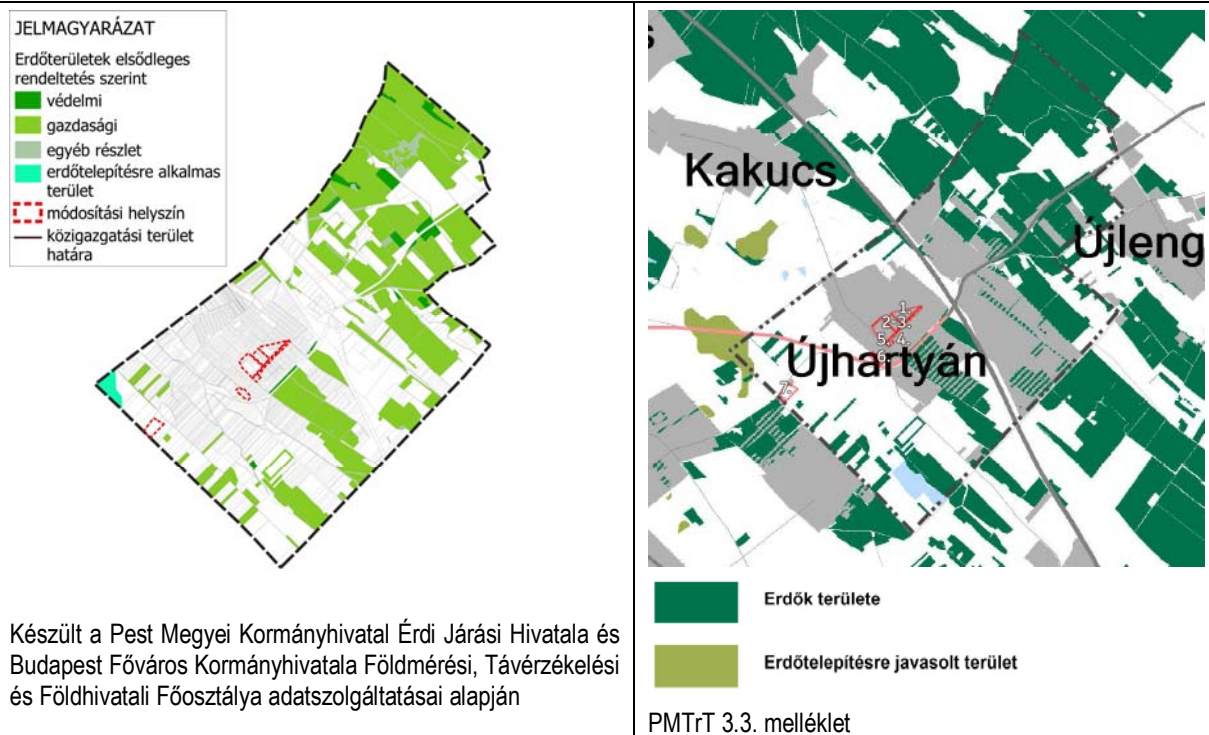
Az övezet a tervezési részterületekkel nincs átfedésben.

ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE

Az **erdőtelepítésre javasolt terület övezetének** előírásait a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. §-a rögzíti. A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket az övezet területén javasolt kijelölni. Az övezet pontos lehatárolása a törvényben meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján történhet.

Újhartyán területén egyetlen erdőtelepítésre javasolt terület található, a közigazgatási terület nyugati sarkában, a kakucs és dabasi településhatárok által közrezártan. Az érintett területet a településszerkezeti terv mezőgazdasági területként kezeli, amely nem lehetetleníti el a távlati erdőterületi hasznosítást.

Az övezet a tervezési részterületekkel nincs átfedésben.



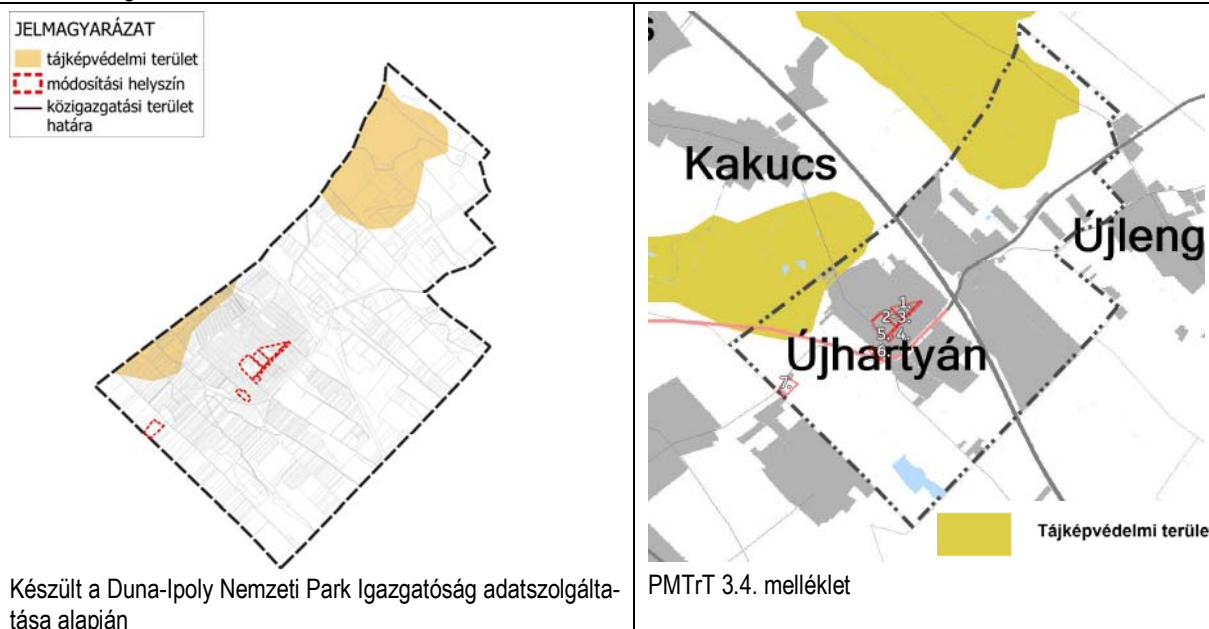
TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A tájképvédelmi terület övezetének előírásait a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-a tartalmazza. A **tájképvédelmi terület övezetével** érintett területeken a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása a cél. A településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatának keretében kell meghatározni a tájjelleg megőrzendő elemeit és elemgyűjtéseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

A településszerkezeti terven a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának adatszolgáltatása alapján történt. Az övezet Újhartyán közigazgatási területének északi részén nagyrészt erdőterületeket, a központi belterület délnyugati részéhez kapcsolódó-

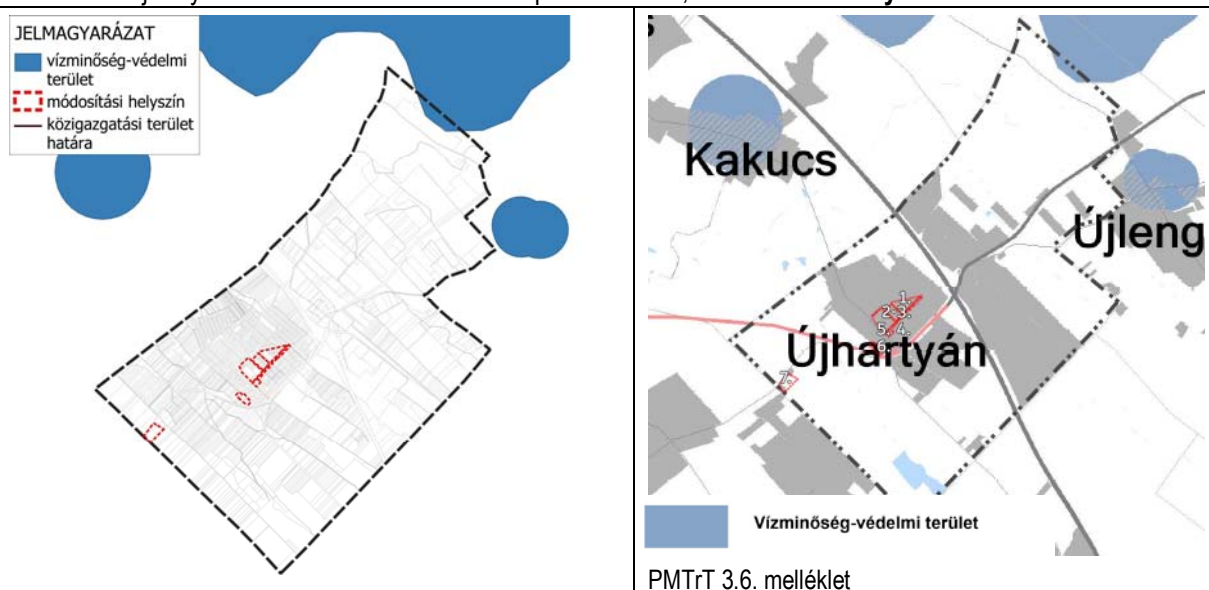
an pedig, a mezőgazdasági és erdőterületek mellett meglévő és tervezett lakóterületeket is érint.


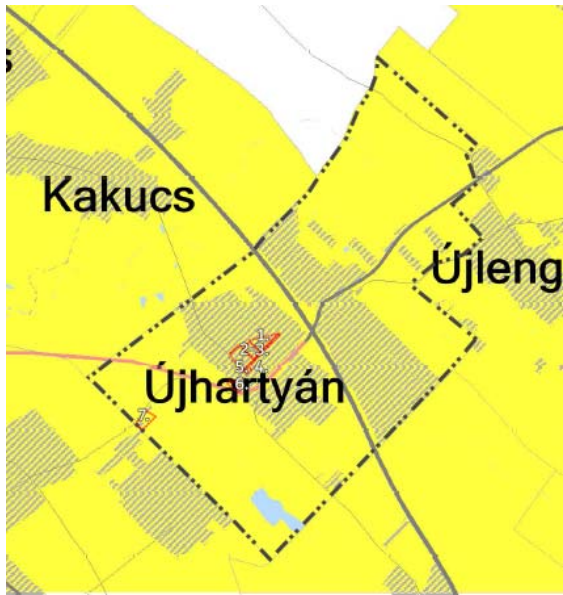
Az övezet területén mind a már beépült, mind a nem beépített területeken biztosítani szükséges a tájképi adottságok, a történelmileg kialakult tájhasználat, művelési mód, művelési ág arány, építési szokások megőrzését, épületek magassági korlátozását. A helyi sajátosságok szerint az övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat további rendelkezéseket hozhat. A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. **A tervezési területek az övezettel nincsenek átfedésben.**



VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A **vízminőség-védelmi terület övezetének** előírásait 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. §-a rögzíti. Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítésének során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, az erre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell rögzíteni. Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezet lehatárolásához a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság térképi állományt biztosított. Újhartyán területén a külterület északi peremét érinti, **a módosítási helyszíneket nem érinti.**



EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK	
LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE	
<p>A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete településhatárosan lehatárolt, egyedileg meghatározott megyei övezet. A PMTrT 9. §-a alapján az érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek: megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott érték. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez viszonyítva.</p> <p>A módosítás kapcsán az önkormányzat nem jelölt ki kiemelt logisztikai fejlesztési területet, jelen módosítások nem ilyen jellegűek.</p>	 <p>Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település</p> <p>PMTTrT 3.13.2. melléklet</p>
KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE	
<p>A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete a PMTrT 12. §-a szerint a Homokhátságot jelenti, és közigazgatási határok mentén lehatárolt övezet, amely Újhartyán területét is magában foglalja. Az érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során meg kell fogalmazni a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására, a település zöldfelületeinek bővítésére, illetve a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat.</p> <p>A módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Az alátámasztó munkarész és az erre alapozott szabályozás tartalmazza a klímaváltozás hatásainak csökkentését célzó, a meglévő zöldfelületek megóvására és a létesítendő zöldfelületek kialakítására, a megszűnő biológiailag aktív felületek pótlására és a csapadékvizek helyben tartására vonatkozó előírásokat, ajánlásokat.</p>	 <p>Klimaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település</p> <p>PMTTrT 3.13.5. melléklet</p>

Figyelembe véve a területrendezési tervek övezeti lehatárolásait és előírásait, valamint az adatszolgáltatásokat, a részterületet érintően **a tervezett módosítást ellehetetlenítő övezet nincs. A hatályos területrendezési tervi térségi övezetek lehatárolásához képest változtatási igény a módosítás kapcsán nem jelentkezett.**

2.1.4. Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok

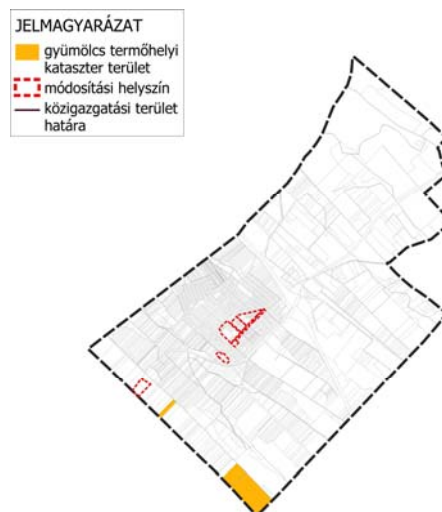
A módosítás során, a településszerkezeti terven **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.** A „Béla gödör” jelenlegi közpark területfelhasználási és övezeti besorolása ugyan változik, de helyette beépítésre nem szánt, maximum 8%-os beépítettséget megengedő, magas zöldfelületi arányú övezet kerül kijelölésre.

Újhartyán **nem borvidéki település**, de a Duna-Tisza közti földrajzi jelzésű borszőlő termőhely része. A közigazgatási területen I-II. osztályba sorolt borszőlő termőhelyi kataszteri területekkel nem rendelkezik¹.

¹ http://fish.fomi.hu/letoltes/nyilvanos/vingis/33_Duna-Tisza_kozi_OFJ-1.jpg

A Trtv. 13.§ (2) bekezdése értelmében az **Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter** I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető. A NÉBIH adatai alapján Újhartyán 016/50, 016/81, 016/82-83, 016/84 hrsz-ú földrészletét érinti gyümölcsstermőhelyi kataszteri terület. A településszerkezeti terv a területeket általános mezőgazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolja.

A módosítások területe nem érintett.



(forrás: <http://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny>)

GYÜMÖLCS TERMŐHELYI KATASZTER

2.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Újhartyán közigazgatási területének szerkezete szempontjából a természetföldrajzi adottságok mellett meghatározó a települést északkelet-délnyugati irányban átszelő M5 gyorsforgalmi út és az erre merőleges, térségi jelentőségű 405. számú főút. A két közút a központi belterületet északkeletről és délkeletről kerüli el, így az autópálya és a főút forgalmának kedvezőtlen hatásai a kompakt központi belterületen nem érzékelhetők. A településen a lakó és a gazdasági funkciójú részek markánsan elkülönülnek, térben a főbb utak által elválasztottak, ami a lakóterületek szempontjából igen kedvező. Az M5 autópályától északra található a település ipari parkja, főbb gazdasági területei. A közigazgatási terület középső sávját elfoglaló települési és gazdasági telkektől északra és délre mezőgazdasági, erdő, természetközeli földrészletek, földhasználatok találhatók.

Az **1-5.** és a **8. tervezési részterületek** a központi belterületen, az Újsor utcától keletre, a Hunyadi János utcától északra helyezkednek el. A Fő utca keleti folytatásában húzódó Hunyadi utca a 46108 jelű. Újhartyán–Sári bekötőút átkelési szakaszaként a belterület legfontosabb gyűjtőútja. Az érintett területeket magában foglaló Újfalú településrész szabályos utcahálózattal feltárt, viszonylag homogén lakóterület, amelyen belül fokozatosan **erősödik a városi arculati jelleg**: szélesedik a településközponti, intézményi, közösségi funkciók kínálata, és több ponton sűrűsödnek az ilyen jellegű területhasználatok. A jelentősebb útvonalak, főbb utcák mentén a lakó funkció is sűrűsödik: nagyobb beépítettség, több helyen is zártosur beépítések, csoportosan épülő kistársasházak, sorházak, láncházak jelennek meg. A tömbfeltárásokat csakúgy, mint az intézményi, közösségi funkciók csoportosítását a meglévő infrastruktúra kihasználtságának növelése, a forgalmi terhelés racionalizálása is alátámasztja.

A déli településrészen, a 4606 jelű összekötő út és a 46109 jelű bekötő út körforgalmi csomópontjának közelében **kialakulóban lévő települési alközpont**hoz kapcsolódik a **6. részterület**. A tervezett sportcsarnok építésére kijelölt terület a belterület déli határán található, a Hernádi utca folytatásában. A létesítmény környezetében szintén sportolási célú, a sportcsarnok funkciót kiegészítő területhasználatok elhelyezése tervezett. A helyszín a településközponttól elérhető közelségben van. A beépített kompakt lakóterületi távolabbi részekről is 1,5-2,0km-es távolságra. Kerékpárral könnyedén leküzdhető, gyalogosan is 20 percnyi távolság.

A **7. részterület** a déli külterületen, közvetlenül a dabasi településhatár mellett helyezkedik el, a **4606 jelű. Pilis–Dabas összekötő út keleti oldalán**, amely a közigazgatási területet szintén északkelet-délnyugati irányban tagolja, és az Újhartyán közigazgatási területén található csomópontján keresztül kapcsolatot ad az M5 gyorsforgalmi úthoz. A gazdasági intenzitás növelés forgalomnövelő hatása a védendő területhasználatokat (lakó, településközponti, közösségi) elkerüli.

A tervezett beruházások közvetlen környezetében nincs olyan területhasználat, amely a célzott fejlesztésekre kedvezőtlen hatással lenne, sem olyan területfelhasználás, amelyre a fejlesztések kedvezőtlenül hatnának.

2.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT RÉSZTERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítási helyszínek Újhartyán **központi belterületét** és **déli külterületét** érintik.

Az **1. módosítás** helyszíne a „Béla - gödör” több mint 10.000 m²-es zöldterülete, amely a Homok utcával együtt alkot egy telket. A telek önkormányzati tulajdonban van. Jelenleg beépítetlen, a környező telkekhez és közterületekhez viszonyítottan mélyebben helyezkedik el, így lefolyástalan. A telek búcsú és egyéb rendezvények helyszínül szolgál. A telekrész a településrendezési eszközök 2018-as módosítása során, területcsere keretében kapta meg a közparki besorolást. A kertépítészeti megtervezett, közösségi használat kivitelezése elmaradt. (A korábbi elképzelés egy többfunkciós park volt, látvány díszítással, zenepavilonnal, játszó és pihenő helyekkel). A mélyebb sík, gyepes központi felületet a határoló közterületek mentén keskeny fás szárú növényzet övezi.

A **2. módosítás** területe, az új polgármesteri hivatal környezete Újhartyán központjában, a Hősök tere mellett helyezkedik el. Az érintett telkekre az oldalhatáron álló, előkert nélküli, utcavonalas beépítés jellemző. A telkek részben az önkormányzat, részben magánszemélyek tulajdonában vannak.

A **3. módosítás** a Liget utcát érinti, amelynek északkeleti oldalán már korábban megosztott és beépült telkek sorakoznak, míg a jelen módosítással érintett délnyugati oldalon a Szobor utca telkeinek hátsókertjei még beépítetlenek. Az érintett, magántulajdonú telkeken már nem jellemző az intenzív kerthasználat, se haszonkertként se díszkertként. A beépítetlen kertek menti kiszolgáló út a Liget utca, jelenleg jellemzően egyoldalas beépítésű.

A **4. módosítás** a Petőfi Sándor utca és a Gödör utca délnyugati oldalán kialakult lakótelkeket érinti. Rendkívül kicsi 373 m²-es mérettől a megosztható 2000 m²-es telek méretig is található a lehatárolt területen építési telek. A kis telkek fejlesztése a jelenlegi besorolások mellett valamiért nem lehetséges.

Az **5. módosítás** területe a temetőtől délkeletre található, a temető telkével közvetlen szomszédos, ahol a kialakult telekszerkezet és a jelenlegi használat és a tulajdonosi fejlesztési elképzelés szintén indokolná a természetes személyek tulajdonában lévő telkek megosztását: a Hunyadi János utcai telkek hátsókertjeit nem használják, így kedvező helyszínt biztosíthatna a lakó fejlesztés számára.

A **6. módosítás** területe szintén természetes személyek tulajdonában van. Az érintett telkek északkeleti, belterület felőli része a sportcsarnokhoz kapcsolódó fejlesztések célterülete. A terület sík, jelenleg szántóföldi művelés alatt áll.

A 6. MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN



A **7. módosítási helyszín** a 4606 jelű. Dabas–Újhartyán összekötő út mellett található, magántulajdonban lévő déli 2/3 része beépített, bekerített, működő telephely. A terület északi részén jelenleg szántóföldi művelést folytatnak. A gazdasági területet és a szántót az országos közúttól zöldsáv és fasor választja el.

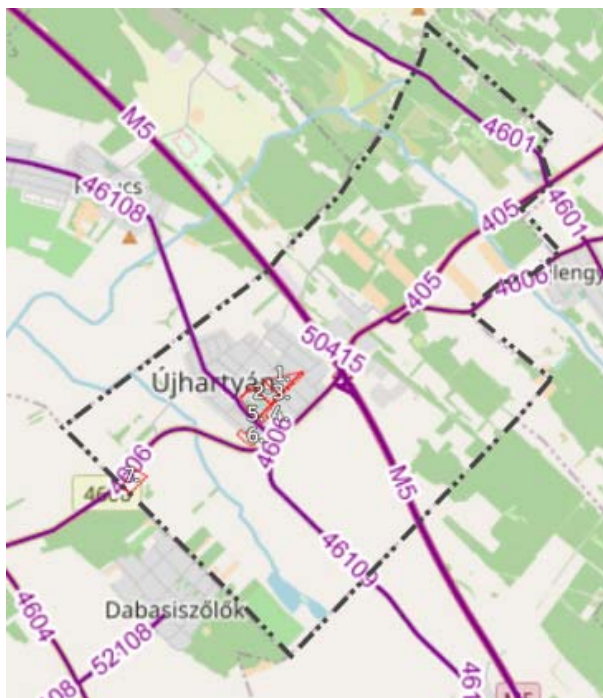


A 7. MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN

A 8. módosítási helyszín szintén a központi belterületen van. **A tervezési átsorolási igény márciusra érett meg.** A tömb keleti határában viszonylag keskeny mély hosszú telkek helyezkednek el. A kertként használt rész beépítetlen. Az intenzív művelés, portahasználat napjainkban már kevésbé igény. Ugyan akkor a Cigleher közben is kiépültek a teljes közműellátás közművezetékei. A vezetékekre való rákötés csak akkor valósulhat meg, ha a határoló építési telkek megoszthatósága és kerthasználat helyett a beépíthetősége megengedett. A közvetlen és a tágabb környezetben is az egyszintes épülettömegek a jellemzők, földszinttel tetőtér beépítéssel.

2.3.1. Útkapcsolatok, infrastrukturális kiépítettség

A térség és Újhartyán legjelentősebb útja az M5 autópálya és az 5. számú Budapest–Szeged–Röszke elsőrendű főút. Az M5 autópályának csomópontja található Újhartyán közigazgatási területénél, a központi belterület és a fejlődő ipari gazdasági terület között. A gyorsforgalmi úttal közel párhuzamosan haladó 5. sz. főút a 4606 jelű. Dabas–Újhartyán összekötő úton keresztül érhető el. Újhartyán közigazgatási területének északkeleti részét érinti a 405. számú elsőrendű főút. A 4606 jelű. Dabas–Újhartyán összekötő út kelet–nyugati irányban szeli át Újhartyán közigazgatási területét, a központi belterületet délkeletről kerüli meg. A 4606 jelű. országos mellékút közelében található a 6. és a 7. **módosítási részterületek**, amelyek közlekedési kapcsolatai a besorolásoknak megfelelően, kedvezőek. Az **1-5. módosítási helyszínek** a központi belterületen belül találhatóak, ahol a kiszolgáló úthálózatnak köszönhetően a közlekedési kapcsolatok kielégítőek. A közműinfrastruktúra kiépítettsége is teljeskörű. A módosítással érintett telkek közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkeznek, a kialakult közterületi szélesség megfelelő. A kialakítás részben vegyeshasználatú és



A módosítási helyszínek közlekedési kapcsolatai
(forrás: <https://kira.kozut.hu/kira/>)

2.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS RENDELKEZÉSEIK

2.4.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT)

A 141/2019. (V. 23.) sz. Képviselő-testületi határozattal elfogadott hatályos településszerkezeti terv a település teljes közigazgatási területét – belterületét és külterületét – egy tervlapon ábrázolja. A 2020. és 2021. évi módosítások a tervezési részterületeket nem érintik.

A részterületekre vonatkozóan egyéb korlátozást a településszerkezeti terv nem ábrázol.

Az **1. módosítással** érintett telket (hrs. 415/8) a hatályos településszerkezeti terv zöldterület, azon belül közpark területfelhasználási egységbe sorolja, amelyet keleten a Gyermekvár Óvoda településközpont vegyes területe, északon a 416 hrsz-ú telken a 2019-ben elfogadott felülvizsgálat során visszasorolt lakó területfelhasználás határol. A tömb északkeleti része falusias lakóterület területfelhasználásba tartozik. A tömböt határoló, közlekedési övezetbe nem sorolt kiszolgáló, utak nem tartoznak a szerkezeti szempontból meghatározó utak közé.

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből



A 2. módosítás helyszíne (hrsz. 370, 371, 386, 387, 391, 392) az új polgármesteri hivatal környéke, amelyet a TSZT a két tömb északnyugati és északkeleti részével együtt településközpont vegyes terület-felhasználásba sorol. A Homok utcai teleksor is a Vt jelű területfelhasználás része. A Liget utca északi oldala Lke jelű lakó-kertvárosias besorolású. A tervezési területet északnyugatról határoló Hősök terén két helyi jelentőségű értéktári érték található: a Hősök tere, mint kegyeleti emlékhely és a Hősök szobra emlékmű.

A 3. módosítás a lehatárolt terület déli részén, a Liget utca déli része Lf jelű lakó-falusias lakóterületi besorolású telkeket érint (hrsz. 375/2, 376-383).

A 384 hrsz-ú, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba tartozó telek a cukrászüzem.



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

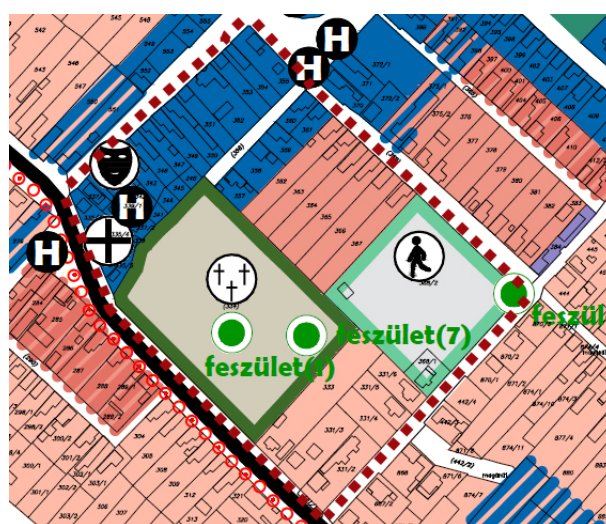
A 4. módosítással érintett Gödör és Petőfi Sándor utcakeleti oldalán lévő telkek a hatályos TSZT szerint egységesen falusias lakóterület területfelhasználásba tartoznak.



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

Az **5. módosítás** tömbjén belül több területfelhasználási kategória megtalálható: a módosítással érintett telkek (hrsz. 331/2-4 és 333) a tömb déli részén falusias lakóterület besorolásba tartoznak, amelyet északnyugaton a temető beépítésre nem szánt különleges terület-felhasználása, északkeleten a labdarúgópálya beépítésre szánt különleges területe határol. A tömb északi-északkeleti részét a TSZT kertvárosias lakó és településközpont vegyes területfelhasználási egységbe sorolja. A lehatárolt területen található, egyedi tájértékként számon tartott feszületek a temetőben és a sportpályát határoló közterületén helyezkednek el, amelyeket jelen módosítás nem érint.

A tömb Vt besorolású részén van a posta, takarékbank, boltok és egyéb szolgáltató funkciók, valamint a faluház (helyi jelentőségű védett érték).



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

A 6. módosítási helyszínt a felülvizsgálat sorolta településközpont vegyes területbe. A sportcsarnok tervezett helye (hrs. 1402) belterületbe tartozik, a szomszédos telkeket még nem vonták belterületbe.

A változással érintett telkek (hrs. 022/55-56, 022/63-67) déli részét érinti a 4606 j. Pilis–Dabas összekötő út nyomvonalán tervezett 100. sz. főút 100 m-es védősávja. Ez rövidtávon nem, de hosszútávon korlátozást jelenthet az összevont telteken az új épület elhelyezésénél. a korlátozás feltételezhetően nem jelentős, mert a közút és a közösségi létesítmény telke között változó szélességben, ugyan de összefüggő védőerdő besorolás húzódik. Az erdőtomb a közlekedésfejlesztés várható kedvezőtlen hatásait kiszűri.



KIVÁGAT A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL

A 7. módosítás kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységbe sorolt területe a 4606 jelű Pilis–Dabas összekötő út mentén ékelődik a környező általános mezőgazdasági területek közé. A terület északnyugati sávját érinti az országos mellékút 50,0 m-es védősávja. A védőtávolságon belül épület, kerítés csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető.

A TSZT tervlapja ábrázolja a tervezési részterülettől északra áthaladó olajvezetékét és termékvezetékét és ezek védősávját, amely a módosítási helyszínbe (a 016/96 hrsz-ú telekbe) kismértékben belemetsz.

Az országos mellékút nyomvonalát követő **Dabas–Újhartyán kerékpárút** a közút keleti oldalán fog megépülni.



KIVÁGAT A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL

A 8. módosítási helyszín tömbje és a környezete északon és keleten is Lf jelű lakó-falusias területfelhasználási besorolásba tartozik. A tömb újabb osztású telkek összessége. A térképi kivágaton is jól látható hogy a lakóépület mellett a gazdálkodást szolgáló és segítő melléképületek építése már nem jellemző. A többen a közepes méretű álló telkek egymás mellett sorakoznak. A délről határoló kiszolgáló Cigleher út mentén zöldterületi közparki területfelhasználás és a vízmű vízgazdálkodási területfelhasználása ékelődik az Lf jelű területfelhasználások közé. Északnyugatról tervezett gyűjtőút halad a tömbök északi határán.

A használatot zavaró korlátozások a tömbben nem jelennek meg. A gyorforgalmi út 100m-es védőtávolsága sem érinti a tömböt. Az ökológiai folyosó határa a Monori út északnyugati oldaláig tart, a tömbre kihatása nincsen.



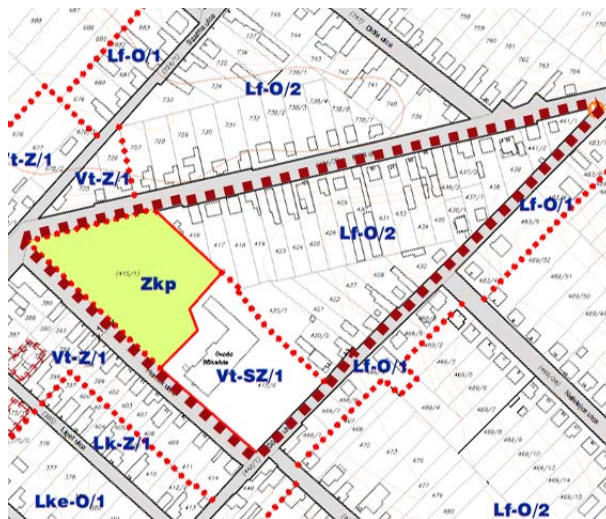
KIVÁGAT A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL

2.4.2. Hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási tervi részletek (SZT)

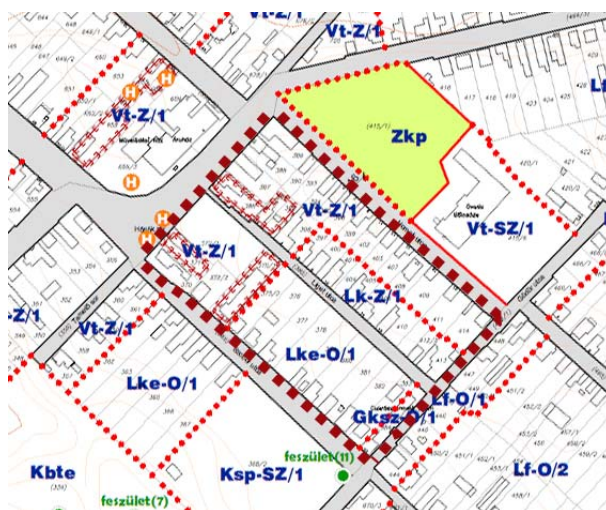
Az 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, 16/2020 (X. 30.) és 10/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendeletekkel módosított helyi építési szabályzat mellékletét képező SZT-1 jelű szabályozási tervlap a külterületre, az SZT-2 jelű szabályozási tervlap a belterületre vonatkozik.

Az 1. módosítás helyszíne (hrsz. 415/1) a szabályozási tervlap szerint a telektömb többi részétől szabályozási vonallal lehatárolt Zkp jelű közpark övezetbe tartozó közterület. Az óvoda telke szabadon álló beépítési módot előíró településközpont vegyes, a tömb északi része oldalhatáron álló beépítésű falusias lakó építési övezetbe tartozik.

A Homok utca délkeleti szakasza 16,0 m-es szabályozási szélességgel szerepel. A Homok utca a 415/1 helyrajzi számon szerepel, zöldterülettel közös része és a kiszolgáló közlekedési rész övezeti határral van elválasztva a tervlapon. Az utca tényleges, burkolati szélessége 5,0-12,0 m között változó: északnyugaton, a Hősök tere felől keskenyebb, délkeleten, a Gödör utca felőli vége szélesebb a parkolók miatt.



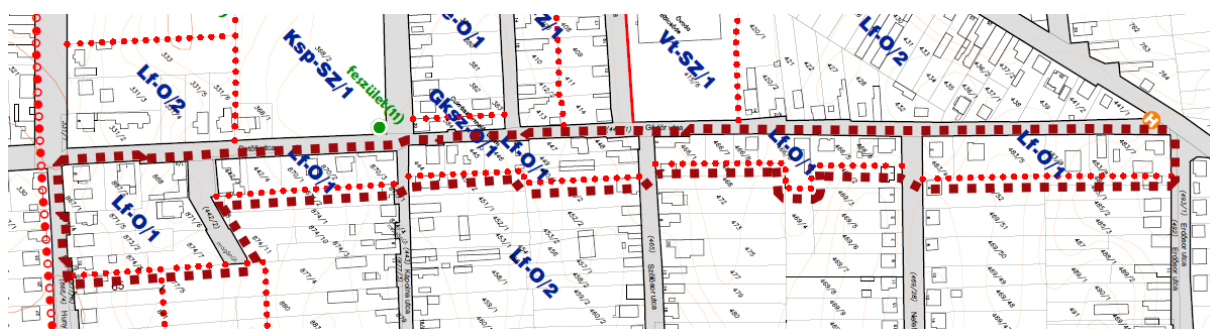
A 2. módosítás helyszínét (a lehatárolt tömbök északnyugati részét – hrsz. 370, 371, 386, 387, 391, 392) a SZT Vt-Z/1 jelű településközpont vegyes építési övezetbe sorolja, amelyben zártisorúan, telekhatártól telekhatárig értelmezhető az építési hely. A 371, a 386 és a 391-392 hrsz-ú telkek elővásárlási joggal érintettek.



A 3. módosítási helyszín telkei (hrsz. 375/2, 376, 378-383) a Vt-Z/1 és a cukrászüzem Gksz-O/1 építési övezetektől övezeti határral elválasztott Lke-O/1 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe tartoznak, amelyet északkeleten a Liget utca, délnyugaton a Szobor utca határol.

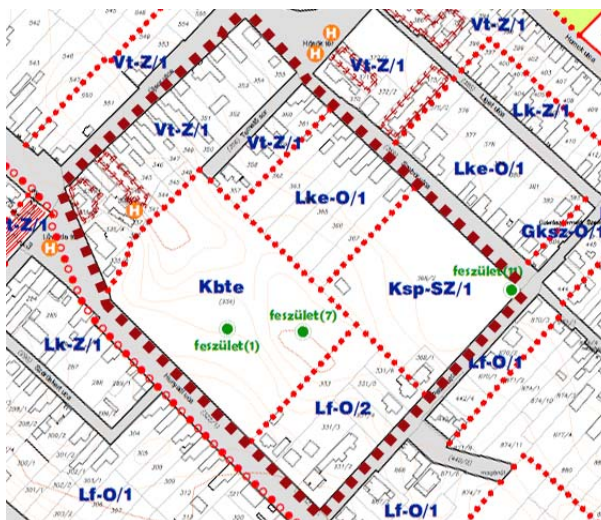
KIVÁGAT AZ SZT-2 JELŰ BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

A 4. módosítás helyszíne, amely a Gödör utca és a Petőfi Sándor utca délkeleti oldalán kialakult telkeket jelenti, a szabályozási tervlapon Lf-O/1 jelű, oldalhatáron álló beépítésű falusias lakó építési övezeti besorolást kapott. Az építési övezetben előírt minimális telekméret 700 m², ahol 30% beépítéssel helyezhetők el legfeljebb 4,5 m épületmagasságú épületek. A tervezési részterületet övezeti határ választja el az Lf-O/2 építési övezetbe sorolt nagyobb telkektől, amelyek beépítési módjukban valóban a falusias portahasználat jellegét őrzik. Az építési övezetbe, jellemzően az utcára forduló keresztben megosztott, fekvőtelkek tartoznak.



Az 5. módosítási helyszín (hrsz. 331/2-4 és 333) a hatályos terv szerint Lf-O/2 jelű, oldalhatáron álló beépítési módú falusias lakó építési övezetbe tartozik. A tömbben építési övezetek (kertvárosias lakó, településközpont vegyes építési övezet, különleges sport övezet) és a beépítésre nem szánt temető különleges övezete váltják egymást.

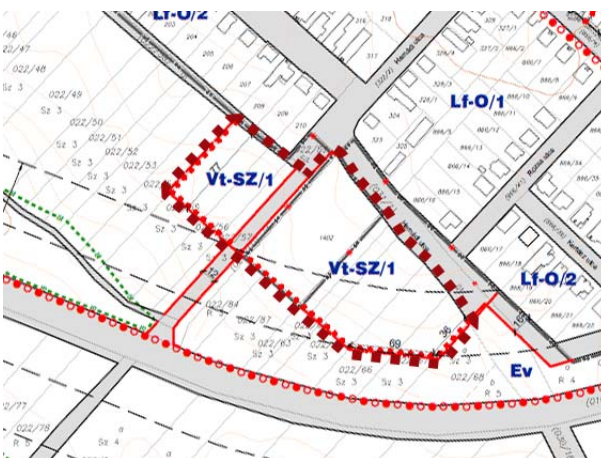
A módosítással érintett telkek közül a 331/4 hrsz-ú beépítetlen, a 331/3 és a 333 hrsz-ú pedig alul épített, jelentős kihasználatlan területtel rendelkezik a tömb belseje felőli részen a hátsókerthben. A fejlesztési kívánók véleménye szerint túl laza a sportpálya és a temető közötti környezet.



KIVÁGAT AZ SZT-2 JELŰ BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL
KIVÁGAT AZ SZT-2 JELŰ BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

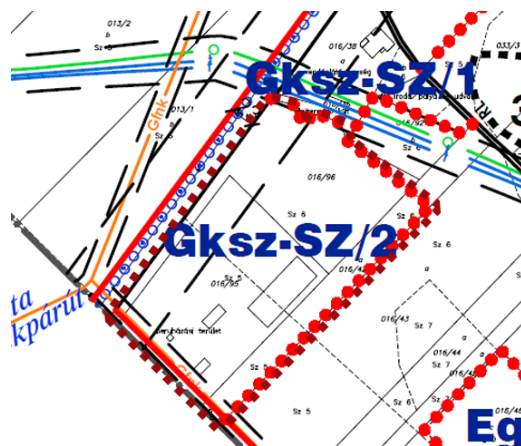
A 6. módosítási helyszín az SZT-2 jelű belterületi tervlapon szerepel, mint fejlesztésre kijelölt, belterületbe vonásra előirányzott terület. A sportcsarnok építésére kijelölt 1402 hrsz-ú földrészlet jobb és bal oldalán sorakozó 022/55-56, 022/63-67 hrsz-ú földrészletek egyaránt Vt-SZ/1 jelű településközpont vegyes építési övezetbe tartoznak, amelyben a beépítési mód szabadon álló.

A terven 12,0 m-es szabályozási szélességgel került kiszabályozásra a 4606 jelű. Pilis–Dabas összekötő utat és a Hernádi utcát összekötő 022/60 hrsz-ú útszakasz. Délről a nagyobb területű Vt-SZ/1 jelű építési övezetbe tartozó részt, védőerdő választja el az országos úttól. A védőerdő 50-80m mélységben változó szélességű.



A 7. módosítási helyszín (hrsz. 016/42 – részben, 016/95-96) az SZT-2 jelű külterületi tervlap szerint Gksz-SZ/2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területi építési övezetbe tartozik, szabadon álló beépítési móddal.

A szabályozási terv is ábrázolja az érintett infrastruktúrahálózati elemeket: a 4606 jelű Pilis–Dabas összekötő út 50,0 m-es védősávját, a települést átszelő olajvezetékét és termékvezetékét és ezek védősávját, amely a 016/96 hrsz-ú földrészletbe kismértékben belemetsz, valamint a Ráckeve–Dabas–Pilis–Nagykátá tervezett kerékpárút nyomvonalát.



8. módosítási helyszín Lf-O/2 jelű építési övezetbe sorolt lakótelkek tömbje. A környező lakótömbök besorolása is Lf-O/2. A Zkp övezetbe kapcsolódóan van nyugat felé Lf-O/1 jelű építési övezet, ami kisebb kialakítható telekterületet enged meg. Építési korlátozás a tömböt és a közvetlen környezetét nem érinti. A Monori útig húzódik le az ökológiai folyosó lehatárolása



A hatályos **helyi építési szabályzat** a következő, a módosítás szempontjából meghatározó, rendelkezéseket tartalmazza: idézetek a HÉSZ-ből

„6. Közterület alakításra vonatkozó előírások

6. §

(1) A település közterületein felszín felett a közlekedési és közmű létesítményeken kívül elhelyezhető:

- a) reklám és reklámhordozó berendezés a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével,
- b) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet,
- c) alkalmi vásárok építményei,
- d) hírlap- és virágárusító pavilon, kiosk,
- e) közisztasággal kapcsolatos építmények,
- f) park és játszótér építményei,
- g) szobor, díszkút, szagrális emlék,
- h) távbeszélőfülke,
- i) közlekedési zöldfelület, útsorfa,
- j) közösségi kulturális célú épület,
- k) közparkoló.

(2) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.

(3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok és a közlekedés forgalomtechnikai igénye nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a következők szerint:

- a) egyoldali fasor telepítendő 10m- 14m közötti szélességű lakóutcákban, egyéb kiszolgáló utakon,
- b) kétoldali fasor telepítendő a 14m széles, vagy 14m-nél szélesebb közterületeken,
- c) közkertek, közlekedési zöldfelületek jelképes, 80%-ban áttört, átlátható, legfeljebb 1,35m magas kerítéssel kerítendő körbe a közlekedés biztonságának megtartása mellett.

(4) A belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, az útburkolathoz és járdához illeszkedő anyaghasználattal, a felszínív-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak útkezelői hozzájárulással valósítható meg.”

...

„15. Telekalakítás általános szabályai

15. §

(5) Az egyes építési övezetekben kialakítható új telek legkisebb szélessége:

- a) lakó építési övezetben:
 - aa) kisvárosias építési övezetben, zártosú beépítési mód esetében, csoportházas (sorház, láncház, ikerház, átrium) beépítésnél legalább 10m,
 - ab) egyéb beépítési módba tartozó új telek szélessége legalább 18m.
- b) Vegyes építési övezetekben 18m-nél keskenyebb új telek nem alakítható ki.
- c) Gazdasági építési övezetben 30m-nél keskenyebb új telek nem alakítható ki.

16. §

(1) A szabályozási terven nem jelölt magánút minden építési telekből és minden telekből kialakítható, függetlenül az építési övezeti, övezetei paraméterek között meghatározott legkisebb telekterülettől, az alábbi minimális szélességek figyelembe vételével:

- a) legfeljebb 2 lakótelket, vagy legfeljebb 4db lakást kiszolgáló magánút szélessége legalább 4,0 m,
- b) 2-nél több lakótelket, vagy 4db lakásnál több rendeletelési egységet kiszolgáló magánút szélessége legalább 8,0 m,
- c) 10-nél több lakótelek megközelítése esetén legalább 12,0 m.
- d) 2-nél több gazdasági telket kiszolgáló magánút szélessége legalább 12,0 m, a burkolt közlekedési felület szélessége legalább 6,0 m.

- (2) A magánút telkének közterülethez kell csatlakoznia, ennek műszaki tartalmáról a telekalakítást megelőzően településrendezési szerződést kell kötni, amelyben a magánút működtetéséről is rendelkezni kell.
- (3) A magánutat úgy kell kialakítani, hogy az út telekhatára és a gépjárműforgalomra szolgáló burkolat kiemelt vagy süllyesztett szegélye külső szélé a szomszédos telken álló épület homlokzatától min. 1 méterre legyen.”

...

19. Kisvárosias lakó építési övezet (Lk)

21. §

- (1) A szabályozási terven Lk jellel jelölt kisvárosias lakó építési övezet elsősorban sűrű beépítésű, aprótelkes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kisvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető épület:
- lakó rendeltetés önállóan, vagy vegyes rendeltetésű épületben a földszinten, emeleten vagy a tetőtérben,
 - a földszinten a beépíthető terület legfeljebb 50%-án a lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató;
 - a 800m²-t meghaladó telken:
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda,
 - sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az Lk jelű építési övezet építési telkein annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, ahányszor az építési telek területének önálló rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 200m²-t, de legfeljebb 6. A rendeltetési egységek több épületben is elhelyezhetők.
- (4) Az előkert:
- Kialakult, beépített tömbben az előkert méretét az utcaszakaszra jellemző építési vonal határozza meg,
 - Nem kialakult, beépített tömbben legalább 5m.
- (5) Az Lk-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a kialakítható telek legkisebb területe: 700 m²;
 - a beépítési mód: szabadon álló;
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;
 - terepszint alatti építés mértéke: 40%.
 - épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,5 m;
 - a közműellátás mértéke és módja: teljes;
 - a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
- (6) Az Lk-Z/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a kialakítható telek legkisebb területe: 400 m²;
 - a beépítési mód: zártosú;
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%;
 - terepszint alatti építés mértéke: 40%.
 - épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,5 m;
 - a közműellátás mértéke és módja: teljes;
 - a zöldfelület legkisebb mértéke: 25%;

20. Kertvárosias lakó építési övezet (Lke)

22. §

- (1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt kertvárosias lakó építési övezet, mely elsősorban lakóépületek, a helyi lakosság ellátását szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Lke jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- lakó,
 - a lakófunkciót nem zavaró hatású, a lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
 - szállás jellegű,
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az Lke jelű lakóövezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön is létesíthetők. I
- (4) A kertvárosias építési övezet építési telkein:
- az építhető épületek száma legfeljebb együttesen 2 db fő és melléképület,
 - az építhető lakások száma legfeljebb 2 db lakás lehet.
- (5) Új beépítésű tömbben az előkert mérete 5,0 méter.
- (6) Az Lke-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a kialakítható telek legkisebb területe: 700 m²;

- b) a beépítési mód: oldalhatáron álló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- d) terepszint alatti építés mértéke: 30%;
- e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
- f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.

21. Falusias lakó építési övezet (Lf)

23. §

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt falusias lakó építési övezet elsősorban lakóépületek, mezőgazdasági építmények, a lakosság ellátását szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Lf jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) lakó,
 - b) a lakófunkciót nem zavaró hatású mezőgazdálkodáshoz kapcsolódó épületek, építmények (pl.: terménytároló, pajta, gépszín, géptároló, állattartó épület, pince, nyárikonyha, füstölő),
 - c) egyéb nem zavaró hatású gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület,
 - d) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató,
 - e) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) szállás,
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A falusias lakóövezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön is létesíthetők legfeljebb 3 db épületben.
- (4) Egy épületben annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, ahányszor az építési telek területének önálló rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 400m²-t.
- (5) Vendég- vagy ügyfélforgalom nélküli gazdasági rendeltetés melléképülete csak a telekhatártól mért 20m-en túl építhető.
- (6) Az Lf-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
 - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 500 m²;
 - b) a beépítési mód: oldalhatáron álló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
 - d) terepszint alatti építés mértéke: 30%;
 - e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
 - f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
 - g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- (7) Az Lf-O/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
 - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 900 m²;
 - b) a beépítési mód: oldalhatáron álló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
 - d) terepszint alatti beépítés mértéke: 30%;
 - e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
 - f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
 - g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- (8) Az Lf-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
 - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m²;
 - b) a beépítési mód: szabadon álló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
 - d) terepszint alatti beépítés mértéke: 20%;
 - e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
 - f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
 - g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

22. Településközponti vegyes építési övezet (Vt)

24. §

- (1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt településközpont vegyes építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület, illetve vegyes rendeltetésű épület lehelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre, a településközpont szerepkörét erősítik.
- (2) A településközponti vegyes építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) lakó,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) környezetet nem terhelő kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) hitéleti, egészségügyi, szociális, oktatási,

- e) kulturális, közösségi, szórakoztató és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat
- (3) Az építési övezet területén nem létesíthető:
- a) üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely,
 - b) a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telep engedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló Korm. rendelet telepengedélyezési eljárásra vonatkozó jogszabály alapján telepengedély köteles tevékenységet kiszolgáló épület, építmény,
 - c) üzemanyagtöltő állomás,
 - d) használatartás céljára szolgáló épület, épületrész.
- (4) A településközpont vegyes építési övezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön is létesíthetők. Az intézményi rendeltetés épületében csak a személyzet, tulajdonos, vagy használó számára alakítható ki legfeljebb 1 db lakás.
- (5) A Vt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m²;
 - b) a beépítési mód építési helye: szabadon álló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%
 - d) terepszint alatti beépítés mértéke: 40%;
 - e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 10,0 m;
 - f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
 - g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.
- (6) A Vt-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 700 m²;
 - b) a beépítési mód építési helye: oldalhatáron álló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45%;
 - d) terepszint alatti beépítés mértéke: 45%;
 - e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
 - f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
 - g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.
- (7) A Vt-Z/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 700 m²;
 - b) a beépítési mód építési helye: zárt sorú;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60%;
 - d) terepszint alatti beépítés mértéke: 60%;
 - e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
 - f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
 - g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.

...

24. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz)

26. §

- (1) A szabályozási terven Gksz jellel jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, beleértve a közlekedéshez és a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó szolgáltatásokat is,
 - c) szállás, huzamos tartózkodásra bérbe vehető apartman-ház jellegű;
 - d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó, legfeljebb 1 db lakás;
 - e) közlekedéshez kapcsolódó (pl.: autómosó),
 - f) a szabályozási terven jelölt helyen üzemanyagtöltő állomás, rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben használatartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.
- (4) Az építési telken belüli út burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 3,0 méter távolságra legyen. Az előkert, oldalkerti és hátsókerti sávban legalább egy sorban kétszintes zöldfelületet, fa- és cserjebeültetést kell megvalósítani.
- (5) A gazdasági forgalom (alapanyag be- és készárú kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, a vendégforgalom parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.

(6) A Gksz-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m²;
- b) a beépítési mód építési helye: szabadon álló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;
- d) terepszint alatti beépítés mértéke: 40%;
- e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
- f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.

(7) A Gksz-SZ/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²;
- b) a beépítési mód építési helye: szabadon álló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25%;
- d) terepszint alatti beépítés mértéke: 25%;
- e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
- f) a közműellátás mértéke és módja: részleges;
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.

(8) A Gksz-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 700 m²;
- b) a beépítési mód építési helye: oldalhatáron álló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%;
- d) terepszint alatti beépítés mértéke: 50%;
- e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
- f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.

...

„30. Közúti közlekedési övezet (KÖu)

32. §

(1) A szabályozási terven KÖu jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgál.

(2) A közutak telekjogilag meglévő közterületi szélességén, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül elhelyezhetők:

- a) a közlekedési létesítmény
- b) a közművek vonalas és telekigényes létesítménye, berendezése,
- c) forgalomtechnikát szabályozó berendezés,
- d) ha a közterület szélessége lehetővé teszi pavilon, közlekedéshez kapcsolódó kereskedelem szolgáltatás épülete,
- e) környezetvédelmi létesítmény,
- f) utcabútor,
- g) megújuló energiaforrás építménye,
- h) közlekedési zöldfelületen szobor, emlékjel helyezhető el, utcafásítás telepítendő.

(3) A közlekedési övezetek és rendeltetésük:

- a) KÖu-1 jelű övezet a gyorsforgalmi út és az elsőrendű főút övezete, a főút és a gyorsforgalmi út műszaki követelményeivel.
- b) KÖu-2 jelű országos mellékút és a települési gyűjtőút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult, vagy a szabályozási terven jelölt tervezett szabályozási vonal által meghatározott.
- c) KÖu-3 jelű helyi kiszolgáló utak övezetébe tartozik a lakóút, és minden olyan út, amit a településszerkezeti terv nem sorol közlekedési területfelhasználásba. A közterületi szélessége kialakult, illetve a szabályozási terven jelölt tervezett szabályozási vonal által meghatározott.

(4) Az övezetekben elhelyezhető épületek legnagyobb épületmagassága 5,0 m, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10%.

(5) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi, kiszolgáló utak mentén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület nem helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(6) Az utak, az övezeti besorolás által meghatározott igény szint szerint (forgalmi sávok száma szélessége, szétválasztott használat, vegyes használat, csapadékvíz elvezetés megoldása, közművesítés, közterület fásítása) építendő ki, újítandók fel.

(7) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál- megfelelő szabályozási szélesség esetén - biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

31. Zöldterület közpark, közkert övezet (Zkp, Zkk)**33. §**

- (1) A szabályozási terven Zkp, Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
 - b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) vendéglátó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (1) Zöldterületi közparkban épületek legfeljebb **2 %-os beépítettségi** felsőhatárig helyezhetők el.
- (2) Az épületek, pavilonok épületmagassága **legfeljebb 6,0 m lehet.**
- (3) Az épületek telken belül szabadon elhelyezhetők, de a telekhatárokat 10m-nél jobban nem közelíthetik meg.
- (4) A közparki rendeltetés parkoló kapacitás igénye a határoló közterületek mentén valósítandó meg.
- (5) A közkert területén épület nem helyezhető el, telekterületén legalább **70%-os zöldfelületi arányt** kell biztosítani.

...

40. Különleges beépítésre nem szánt rendezvényter övezete (Kbrt)**44. §**

- (1) A szabályozási terven Kbrt jellel jelölt övezet, mely szabadtéri rendezvények lebonyolítására alkalmas területhasználattal kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kbrt jelű övezetben elhelyezhető épület:
- a) ökopark, rekreációhoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó,
 - b) szállás,
 - c) az ellátást biztosító szociális, igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltató, közösségi
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A telekhatárok és az épületek között 6,0 m széles beépítetlen sávot kell megtartani.
- (4) A Kbrt jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók:
- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 1000 m²,
 - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az épületre vonatkozóan 8%;
 - c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
 - d) zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %;
 - e) a közműellátás mértéke és módja: teljes.”

2.4.3. Településképvédelmi rendelet (TKR) és településképi arculati kézikönyv (TAK)

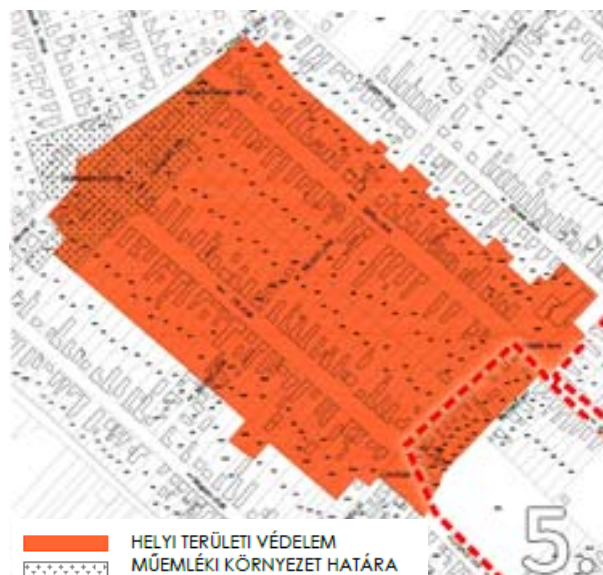
Az Önkormányzat elkészítette **Településképi arculati kézikönyvét**, majd erre épülően, az országos jogszabályi követelményeknek eleget téve megalkotta a **településképvédelméről szóló rendeletét**, amelyet a 17/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelettel fogadtak el.

A TKR. 1. mellékletének 1. pontja alapján a tervezési részterületek **helyi védettség alá tartozó települési értéket** nem érintenek. A 2. módosítási helyszín melletti Hősök tere településképi értékeit a tervezett módosítások nem veszélyeztetik.

A rendelet 1. mellékletének 2. pontjában szereplő lehatárolás szerint az 5. módosítási helyszín tömbjének északnyugati része **helyi területi védelem alatt áll**. A **5. módosítás** kapcsán ténylegesen módosítással érintett 331/2-4 és 333 hrsz-ú földrészletek azonban a tömb déli részén, **a lehatároláson kívül helyezkednek el**.

A módosítási helyszínek **egyike sem érintett** a Grassalkovich teret, a Templom közt, a Szent Flórián teret befoglaló **műemléki környezettel**.

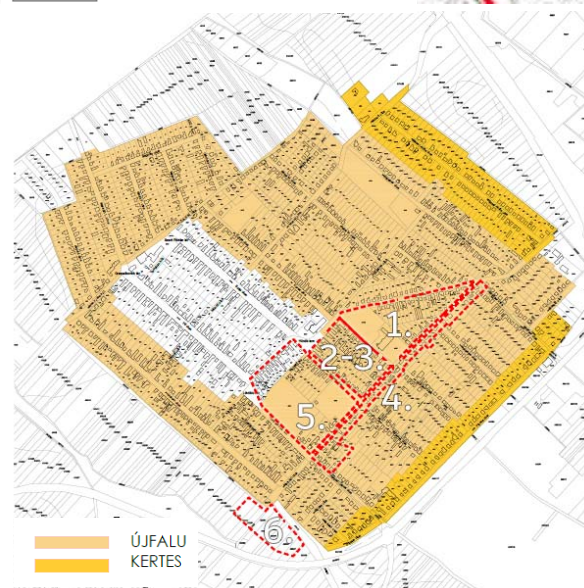
Kivágat a TKR 1. mellékletéből - Helyi területi védelem alatt álló területek lehatárolása, a módosítási helyszínek lehatárolásával



A TKR 2. melléklete szerint az 1., 2., 3., 4. és 5. módosítási helyszínek **a településképi szempontból meghatározó területen** belül lehatárolt **Újfalú** karakterterületen helyezkednek el. A területre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelményeket a 15-30. §-ok tartalmazzák. A fenti módosítások nyomán létrejövő új beépítések tervezése során figyelembe kell venni ezeket az elsősorban az illeszkedésre, anyaghasználatra, felületképzésre vonatkozó előírásokat.

A TKR 3. melléklete alapján a módosítási helyszíneket övező közterületek közül **a város településszerkezeti és városképi szempontból kiemelt jelentőségű útvonalai és közterei** közé tartoznak: a Hunyadi u., a Fő u., Újsor u., Pilisi u., Szép utca, Monori u., Csokonai u., Hősök tere, Béla gödör.

KIVÁGAT A TKR 2. MELLÉKLETÉBŐL - A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA, A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍNEK LEHATÁROLÁSÁVAL



A módosítás nyomán létrejövő új beépítések tervezésénél, megvalósításánál, környezetbe illesztésénél célszerű figyelembe kell venni a TAK szempontjait és ajánlásait.

2.5. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Jelen módosítás belterületi és külterületi részterületekre vonatkozó építésügyi előírások megváltoztatására irányul.

Az **1. módosítás** a Homok utcai 415/1 hrsz-ú telekre, azon belül a **"Béla - gödör"** jelenlegi, kb. 10.000 m²-es zöldfelületi gyeperre vonatkozik, ahol az önkormányzat szándéka egy **közösségi funkciójú épület – városi piac**,

zenepavilon esetleg „kőszínház” – elhelyezése. A terület a hatályos terveken közpark övezetbe tartozik, de rekreációs-közösségi célra nem kialakított. A korábban elkészített kertépítészeti tervek nem valósultak meg. A gyeptet körbe szegélyező rézsűkön spontán nőtt növényzet borítja. A jelenlegi elképzelés, hogy a korábbi tisztán rekreációs közpark helyére, inkább egy rendezvényter kerüljön, egy több funkciós épülettel. Az épület a terület nyugati részén kapna helyet (a helyszínrajz szerint), így egybefüggő zöldfelület maradna a többi részen. A hatályos HÉSZ és OTÉK szabályok szerint a Béla – gödör telekrészén nem valósítható meg a tervezett fejlesztés, a megkötött funkciók és a beépítési mérték felső határa miatt. Ezért szükséges a telek **átsorolása különleges beépítésre nem szánt rendezvényter övezetbe**, ahol magas zöldfelületi arány biztosítja a biológiai aktivitásérték szintentartását. (zöldterület a pihenést testedzést szolgálhatja, parkfenntartás üzemi, vendéglátó, kulturális és közösségi szorakoztató épület lehet a közparkban, vagyis városi piac nem.)



ÚJHARTYÁN, VÁROSI PIAC TERVE – HELYSZÍNRAJZ (KÉSZÍTETTE: HELI AND HELI CONSULTING KFT., 2021)

A helyszínrajz az épület és a kerti építmények telken belüli helyével foglalkozik, megjelöli a látványtő helyét, a tőba nyúló félszigetet, a kapcsolódó rendeltetéseket, valamint a környező közterületeken kialakuló közösségi parkolókat. Belső burkolt vagy vízátersztő

burkolatú organikus vezetett útvonalak használatával közelíthetők meg az egyes rekreációs helyszínek. Gépjárművel is járható burkolat csak a szabadtéri színpadhoz és a zenepavilonhoz vezet, azok kiszolgálását teremti meg. A rekreációs terület zöldfelülete és az óvoda zöldfelülete a tervezői elképzelés szerint (a helyszínrajzon) egymásba olvad, éles elválasztás határ nélkül. A megvalósításnál nyilván valami kerítés is létesül, a 2 rendeltetés között és a közterületi határoknál vagyonzvédelmi szempontok miatt is.

A 2. módosítás célja az új Hivatal környékének egy olyan övezetté alakítása, ahol nem lehet lakást, csak intézményt építeni. Az érintett helyrajzi számok: 370, 371, 386, 387, 391, 392. A feladat a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását teszi szükségessé. A minimális telekszélességet 35 m-ben kell meghatározni, az önkormányzati igények szerint az épületmagassági felső határ 7,5 m, ami F+1+T, vagyis 2,5 szint befogadására alkalmas magasságot ad. A kialakulóban lévő településközpontra vonatkozó fejlesztési elképzelések érvényesülhetnek, és a Hősök tere körül egy funkciógazdag közösségi tér jöhet létre. Az elérendő új arculat formálásánál a cél az, hogy a majdan épülő új épületek ne legyenek magasabbak, mint az új városháza tömege.

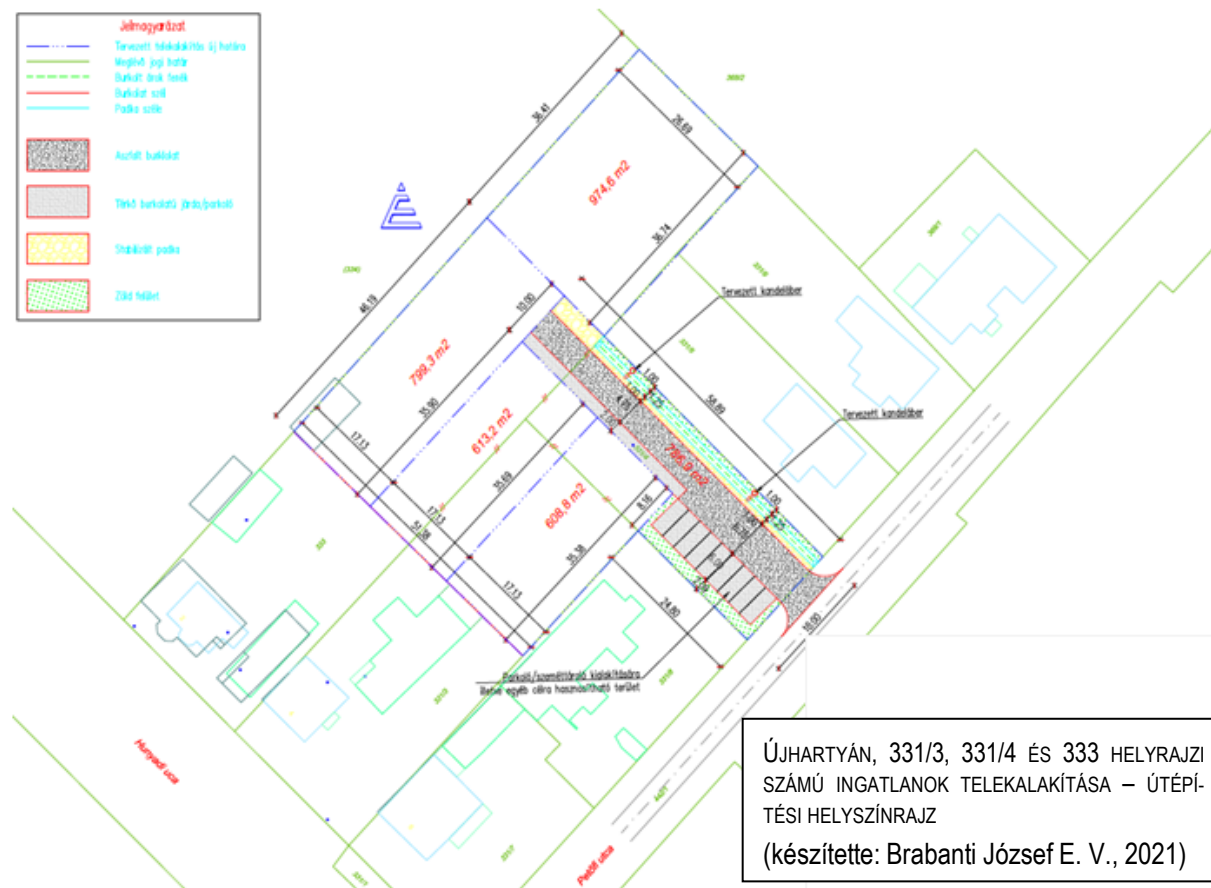
A 3. módosítás a Liget utca délnyugati oldalán elhelyezkedő 375/2, 376, 378, 379-383 hrsz-ú telkeket **sorolja át Lk-Z/1 kisvárosias lakó építési övezetbe**, annak érdekében, hogy az utca északi oldalán már lezajlott átalakuláshoz hasonlóan megoszthatóak legyenek a még megosztatlan telkek, és új apró lakótelkek alakuljanak ki.

A 4. módosítás kapcsán a cél a Gödör utca és Petőfi Sándor utca mentén kialakult kistelkes részekben az intenzívebb beépítés lehetőségének megadása. A lehatárolt területen található kisebb telkek épületei a hatályos besorolás szerint nem bővíthetők a parkolási kötelezés, a minimális kialakítandó zöldfelület miatt és az alacsonyabb beépítési mérték miatt. A városias jelleget sugáló sűrűsödés, oldalkert elmaradás kevésbé tud érvényesülni a jelenlegi építési övezeti besorolásnál. **Az Lf-O/1 építési övezet helyett a magasabb, 40%-os beépítést lehetővé tevő építési övezeti átsorolás a kiemelt fejlesztési igény.** Az intenzitásnövelés a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításával történhet.

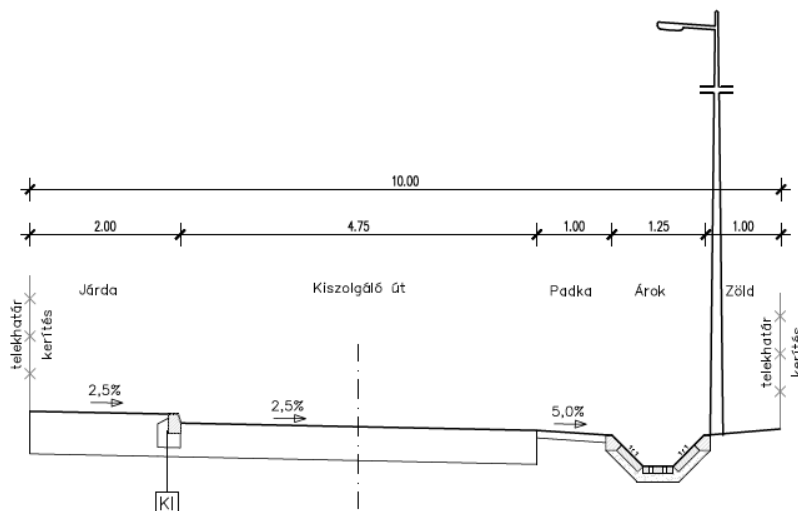
Az **5. módosítás** helyszínét érintő fejlesztési elképzelés alapján a 331/4 és a 333 hrsz-ú telkek megosztásával és a 331/4 hrsz-ú telek igénybevételel egy, **a Petőfi utcáról nyúló zsák „közzel” feltárt 4 db új lakóingatlan jöjjön létre.** A tervezett telekalakításhoz szükséges, hogy **az érintett telkek a jelenlegi Lf-O/2 építési övezet-**

ből Lf-O/1 besorolásba kerüljenek át. A 10,0 m-es szabályozási szélességgel tervezett kiszolgáló út végén 16,0-16,0 m széles végforduló kiszabályozására lenne szükség, ha közterületként jön létre a köz.

A közlekedéstervező magánút jellegű közlekedési szakaszt tervezett, végforduló nélkül 10m-es szélességgel, 60m körüli hosszban. Az útburkolati szélesség meghatározásánál figyelembe vette a közvetlenül az úttest mellett építendő járda esetén a 0,50 m biztonsági sávra vonatkozó szabvány szerinti előírást, ezáltal a kiszolgáló út forgalmi burkolati szélességét 4,75 m-ben, a járda szélességét pedig 2,0 m-ben határozta meg. Az út jobb északkeleti oldalán 1,0 m széles padkának és 1,25 m széles, csapadékvíz elszívó szikkasztó ároknak hagyott helyet. A zsákutca elején (az első új építési telek előtt, a Petőfi utcára nyílóan) a rendelkezésre álló 18,0 m szélesség lehetővé teszi az aszfaltburkolat mellett parkoló kialakítását. A 4db új lakótelekhez telken belül nem kell parkolót építeni. A lakóépületek kiszolgálása a kedvezőtlen zavaró hatás nélkül megoldható.



Mintakeresztmetszvény a 10m széles ingatlanhatárok között



MINTAKERESZTSZELVÉNY

A **6. módosítás** keretében a Sportcsarnoknak helyet biztosító 1402 hrsz-ú ingatlan környezetében Vt-SZ/1 övezetbe sorolt területekre (022/55-56, 022/63-67 hrsz-ú telkek) vonatkozóan a HÉSZ rendelkezése a sport rendeltetés kizárólagosságára egészül ki, annak érdekében, hogy a területen kizárólag sportolási célú funkciók elhelyezésére legyen lehetőség.

A **7. módosítás** a déli, dabasi településhatár mellett található 016/42, 016/95-96 hrsz-ú telkek övezeti besorolását módosítja Gksz-SZ/2-ről Gksz-SZ/1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetre, a fejlesztési igények – telephelybővítés – megvalósítása érdekében.

A **8. módosításnál** a tömb 2 db délkeleti telke átkerül olyan építési övezetbe ahol a kialakítható legkisebb telekterület a megoszthatóságot, 4db önálló beépíthető építési telek kialakítására lehetőség nyílik. A területfelhasználás a beépítési mérték az épületmagasság és a beépítési mód nem változik.

A javaslat szerint a településszerkezeti terv, a területfelhasználás rendszere az **1. a 3. és a 4. sorszámú módosítások** esetében változik, a 2. és az 5-8. módosítások esetében csak a helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási tervek módosulnak.

3. MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK

3.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

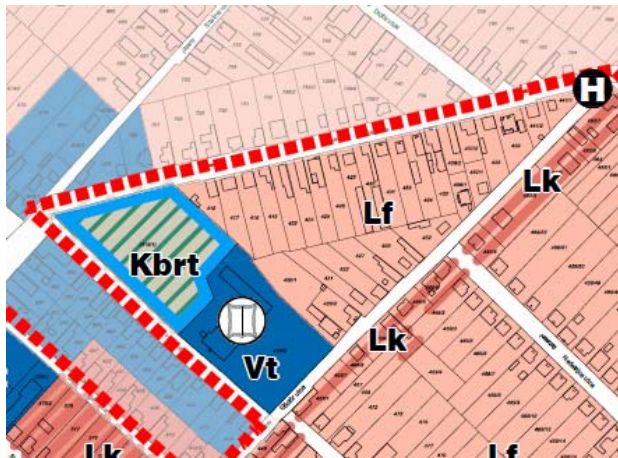
A teljes közigazgatási területre vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálatának készítése kapcsán részletes alátámasztó javaslatok készültek. Jelen dokumentáció csak a módosítással érintett területre és a tervezési feladatnak megfelelő mélységben tartalmazza az alátámasztó javaslatot.

3.1.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata

A módosítások közül a **településszerkezeti tervet az 1., a 3. és a 4. módosítások érintik**, a területfelhasználások a többi módosítás esetén változatlanok maradnak. A településszerkezeti jelentőségű infrastruktúrahálózatok nem változnak.

Az 1. módosítással érintett telkek (hrsz. 415/1) a településszerkezeti terven zöldterületi közparkból Kb-rt jelű különleges beépítésre nem szánt rendezvényter besorolást kap a "Béla - gödör" telkén tervezett közösségi városi piaci funkciójú épület megvalósíthatósága érdekében.

KIVÁGAT A TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL



A 3. módosítás keretében a Liget utca déli beépítetlen oldalán a 375/2 - 383 hrsz-ú telkek Lke jelű lakó-kertvárosias terület-felhasználásból Lk jelű lakó-kisvárosias területfelhasználási besorolásba kerülnek.

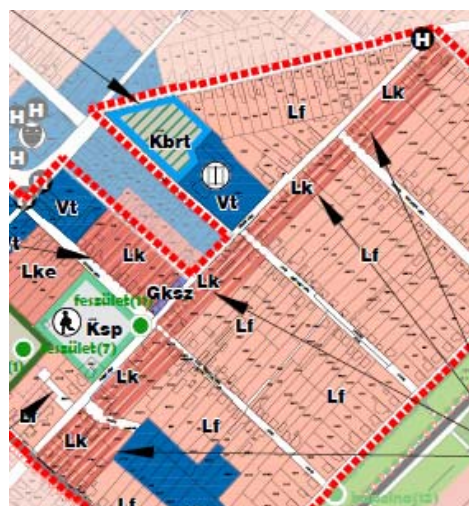
KIVÁGAT A TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL



A 4. módosítással érintettek a Gödör és Petőfi Sándor utcai telkek – hrsz. 442/3-4, 444-449, 450/1, 466/1, 466/3, 466/5-8, 483/4-5, 483/7-9, 867/1-2, 870/1-3, 871/5-6, 873/2, 874/7-8, 868.

A területfelhasználási változással jelölt telkek Lf jelű lakó-falusias besorolásból Lk jelű kisvárosias területfelhasználási egységbe kerülnek át, az intenzívebb beépíthetőség érdekében.

KIVÁGAT A TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL



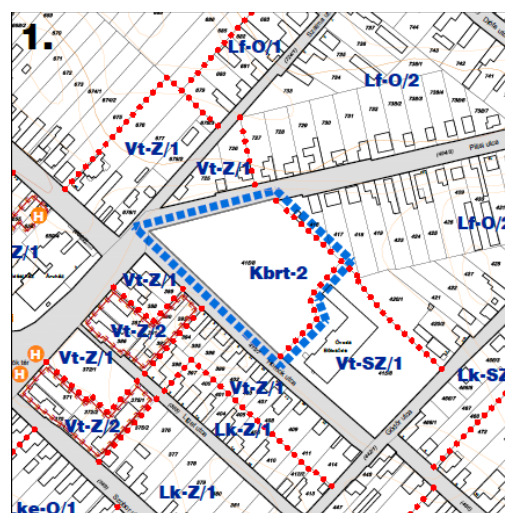
3.1.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata, szabályozási koncepció

A HÉSZ kiegészül a módosításokhoz kapcsolódó új építési övezettel és új övezettel, az 1., 2., 3., 4., 5., 6. és 7., valamint a 8. módosításokkal érintett területekre vonatkozóan változik a belterületi és külterületi szabályozási terv. Az érthetőséget szolgálóan külön rajzi megjelenítés az egyeztetési anyag részeként készül. A jóváhagyás előterjesztési anyagában csak az egybeszerkesztett belterületi és külterületi szabályozási tervek kerülnek.

Az 1. módosítási helyszín hrsz. 415/1 - "Béla - gödör" a szabályozási tervlapon a **Kbrt-2** jelű különleges beépítésre nem szánt rendezvényter övezeti besorolást kap, zöldterületi közpark övezetből. A területen belül a tervezett közösségi épület számára az új övezet biztosít építhetőségi lehetőséget.

A Homok utca alkalmas a gazdasági, vendég és látogatói forgalom kiszolgálására, míg a Pilis utca alkalmas a parkolási igények biztosítására. Gépjármű közlekedést az új övezetbe bevinni a szabadtéri szintpadig és a zenepavilonig érdemes. A tényleges megvalósításnál a kertépítészeti tervet kell figyelembe venni.

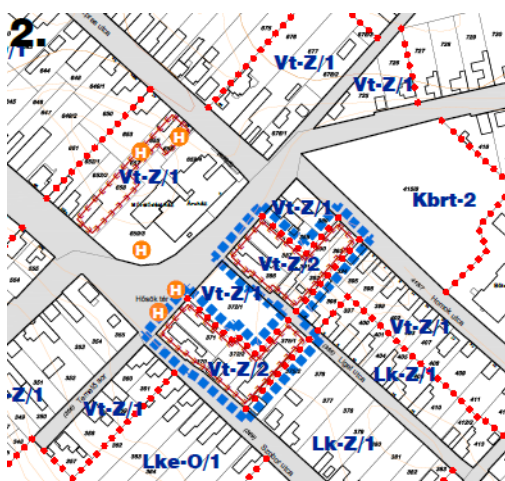
KIVÁGAT A TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



A 2. módosítás helyszíne (hrsz. 370, 371, 386, 387, 391, 392 telkek, a szabályozási terven, az új Vt-Z/2 jelű településközpont vegyes építési övezetbe kerülnek átsorolásra Vt-Z/1 építési övezetből.

Az elővásárlási jog jelölése megmarad és az új építési övezeti lehatárolás szerint változik. Minden telekre ami az új övezetbe tartozik, kiterjed. Az építési övezetben csak közösségi intézményi rendeltetés helyezhető el.

KIVÁGAT A TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



A HÉSZ rendelkezései közé kerül az új, **Vt-Z/2** jelű építési övezet rendeltetése és változatlan paraméterei:

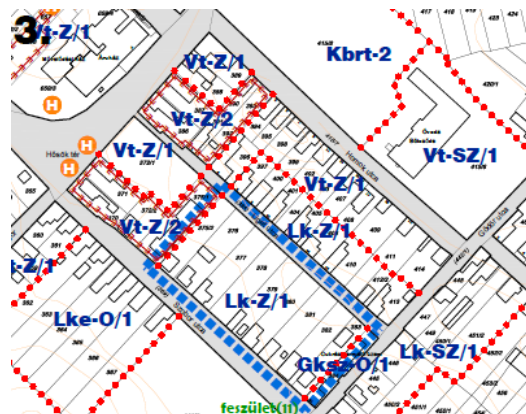
- a) az építési övezetben az elhelyezhető rendeltetés: közösségi intézményi,
- b) a kialakítható telek legkisebb területe: 700 m²;

- c) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 35,0 m;
- d) a beépítési mód építési helye: zárt sorú;
- e) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60%;
- f) terepszint alatti beépítés mértéke: 60%;
- g) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m
- h) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- i) a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.”

A rendeltetés kizárólagossága és a telekszélesség az új szabályozási elem.

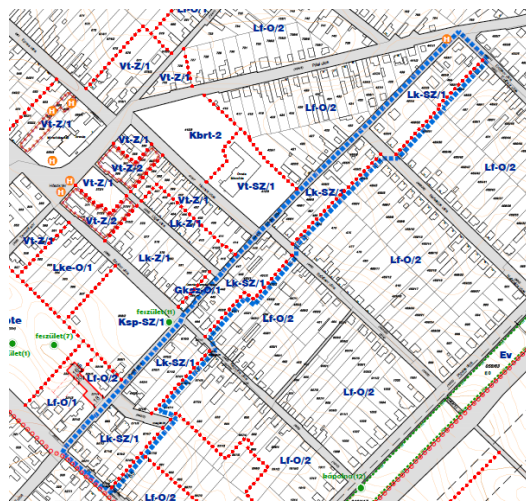
A 3. módosítási helyszín telkei LkeO/1 jelű kertvárosias lakó építési övezetből (hrsz. 375/2, 376-383), a Liget utca északkeleti oldalához hasonlóan a HÉSZ-ben már létező Lk-Z/1 jelű kisvárosias lakó építési övezetbe kerülnek átsorolásra, annak érdekében, hogy megoszthatóak legyenek és intenzívebben beépíthetők. A kiépített közművek terhelése és kihasználtsága nagyobb legyen. Cél a Liget utca kétoldalúan beépítetté válása.

KIVÁGAT A TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

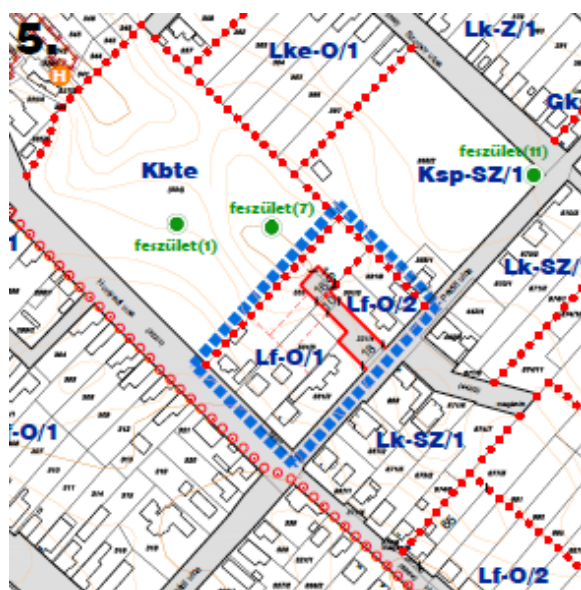


A 4. módosítás helyszíne, vagyis a Gödör utca és a Petőfi Sándor utca délkeleti oldalán kialakult, Lf-O/1 és Lf-O/2 építési övezetbe sorolt önálló hrsz-ú telkek, a szabályozási tervlapon lehatároltan, a hatályos HÉSZ szerinti Lk-SZ/1 jelű kisvárosias lakó építési övezeti besorolást kapják, ahol a kialakítható telek legkisebb területe: 700 m², a beépítési mód szabadon álló építési helyet jelent, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett 40%, a zöldfelület legkisebb mértéke 30%. A beépíthetőség növekedésének mértékével csökken a legkisebb kialakítandó telken belüli zöldfelületi arány a korábbi besoroláshoz képest.

KIVÁGAT A TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



Az 5. módosítási helyszín (hrsz. 331/2-4 és 333) a HÉSZ szerinti Lf-O/2 jelű építési övezetből Lf-O/1 jelű falusias lakó építési övezetbe kerül átsorolásra, amelyben a kialakítható telek legkisebb területe 500 m². Az így kialakítható 4 db új lakótelek feltárása érdekében a 331/4 hrsz-ú telken egy 16,0x16,0 m-es végfordulóval ellátott, 10,0-18,0 m szabályozási szélességű zsákutca kerül kiszabályozásra. A 70m mély zsákutca a Petőfi utcából nyílik, a fejlesztési elképzeléseknek megfelelően Lf-O/1 jelű építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatt és fölött egyaránt 30%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig 20%. Az oldalsó beépíthető oldalsó telekhatár az északnyugati telekhatár, az előkert 5,0m.

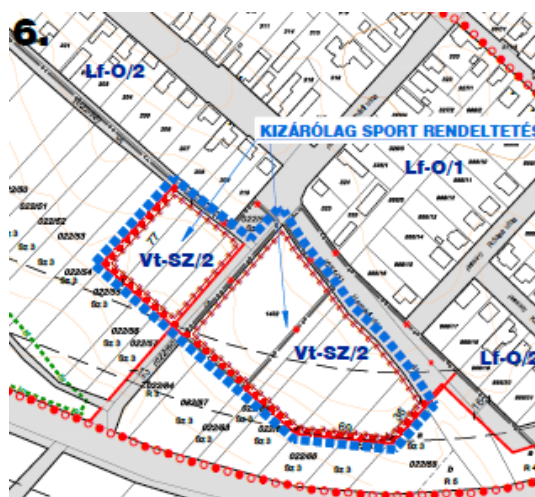


KIVÁGAT A TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

A **6. módosítási** helyszín (a 022/55-56, 022/63-67 hrsz-ú földrészletek – részben)

A HÉSZ is és a szabályozási terv is a kizárólagosan alkalmazható sportolási célú rendeltetés elhelyezhetőségével módosul, az érintett területek Vt-Sz/2 építési övezetbe kerülnek. Az építésjogi határértékek a korábbi besorolás szerinti Vt-Sz/1 jelű építési övezet határértékeivel mindenben meg-
 A 022/60 hrsz-ú Pilis – Dabas összekötő utat és a Hernádi utcát összekapcsoló 022/60 hrsz-ú út 12,0 m-es szabályozási szélessége megmarad. Mindkét sport célokat szolgáló telekcsoport gépjármű forgalma a létrehozott új közlekedési közterületről is kiszolgálható.

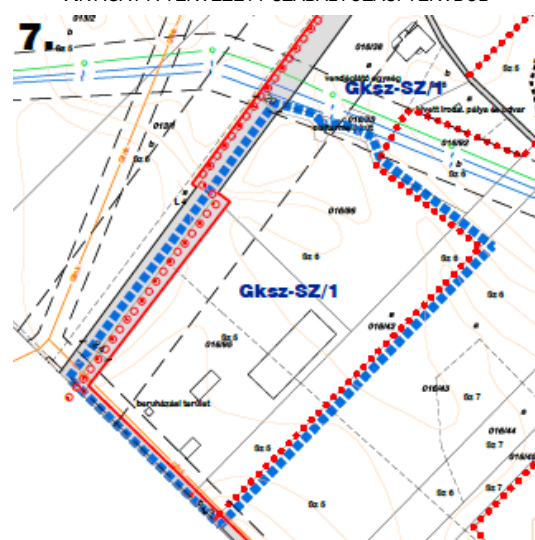
KIVÁGAT A TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



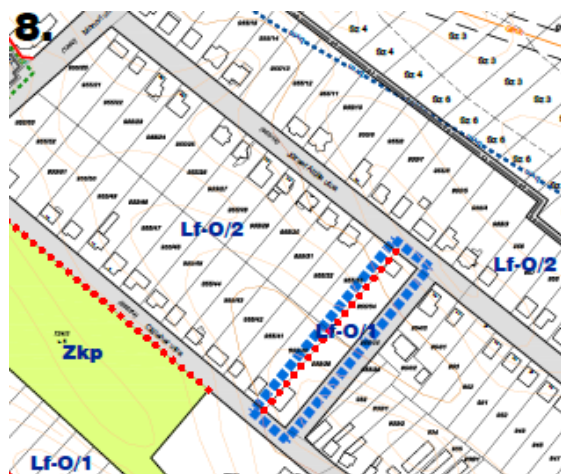
KIVÁGAT A TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

A **7. módosítási** helyszín (hrsz. 016/42 – részben, 016/95-96) övezeti besorolása a jelenlegi Gksz-SZ/2-ről Gksz-SZ/1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetre módosul. Ahol a kialakítható telek legkisebb területe 1500 m², a beépítési mód szabadon álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatt és fölött is 40%, épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%. Az építési övezetben a közműellátás mértéke és módja teljes.

A 016/42 hrsz-ú Pilis–Dabas összekötő út 50,0 m-es védősávja, a települést átszelő olajvezeték és termékvezeték és ezek védősávjának jelölése változatlan marad. A Ráckeve – Dabas – Pilis – Nagykáta tervezett kerékpárút nyomvonalának jelölése átkerül az országút délkeleti oldalára, a legutóbbi jóváhagyás közeli módosítással meg-



A **8. módosítási** helyszín lakótömbje egységesen Lf-O/2 jelű építési övezetbe tartozott. A lakóépületek jellemzően az északnyugati oldalhatárra épültek, 5-10m közötti előkert megtartása mellett. A délkeleti szélső 2 db építési telek teljes hosszában közterülettel határos. Építési övezeti átsorolást követően 2 fekvő telekből 4db fekvő telek alakítható ki. A 2új telek az utcaszakasz közepére kerül. Az új épületek elhelyezése a kialakult rendszerbe is beilleszthető, ha az új épület az északnyugati telekhatárra épül, előkerttel és oldalkerttel. Ebben az esetben a tájolás kedvező. Ha az új épület az új északkeleti telekhatárra kerül az előkert 3m-nél, a hátsókert 4,0m-nél nem lehet nagyobb.



A módosítás beépül Újhartyán város helyi építési szabályzatába és szabályozási tervébe.

3.2. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA

A módosításoknak, jellegükből és az igénybevett területek méretéből adódóan, csak a közvetlen környezetükre lesz hatása. A védendő területhasználatokra (elsősorban lakóterületekre) nézve a módosításoknak nincs kedvezőtlen hatása: a belterületi módosítások esetében részben mivel maguk a módosítások is lakóterületi fejlesztésekhez kapcsolódnak, részben pedig a városi közösségi funkciók tervezett helybiztosítását, egy kedvező településkép kialakítását teszik lehetővé. A 7. számú, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó módosítás helyszíne a lakóterületektől távol, mintegy 1,2 km-re helyezkedik el.

A módosítások nyomán beépítetlen, de már korábban beépítésre szánt belterületi, továbbá alulhasznosított területek fejlesztése válik lehetővé. A lakó célú fejlesztésekkel a településen rendelkezésre álló lakhatási lehetőségek bővülnek, a gazdasági telephely bővítése pedig a munkahelyteremtéshez és az iparüzési adó révén a helyi önkormányzat bevételeinek növeléséhez járul hozzá. Az intézményi területeken belül az intézményi és sport rendeltetések kizárólagos megkötése a tematikus települési alközpontok kialakítását segíti.

A tervezett beruházások közvetlen környezetében nincs olyan területhasználat, amely a célzott fejlesztésekre kedvezőtlen hatással lenne, sem olyan területfelhasználás, amelyekre a fejlesztések kedvezőtlenül hatnának. A fejlesztések megvalósításának a fő közlekedéshálózati elemekre nincs hatása. A várható forgalmi növekedés a város közlekedési közterületein eloszlik a célirányú forgalmak átrendeződése révén.

Az intenzívebb beépítéseket, a burkolt felületek arányának növekedését a kisebb zöldfelületen intenzívebb háromszintű növényültetéssel, biológiailag aktívabb zöldfelületek létrehozásával lehet ellensúlyozni.

A célzott fejlesztéseknek kedvezőtlen hatásai a közlekedéshálózatra és a települési környezetre nincsenek. Zaj- és rezgésterhelés, levegőminőség-változás helyileg és időszakosan, várhatóan a kivitelezés, megvalósítás időszakában jelentkezik.

3.3. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A módosítási helyszínek **belterületen**, illetve **a belterületi határ mellett** és a 7. módosítás esetében a 4606 jelű Pilis – Dabas összekötő út mellett helyezkednek el.

Az 1-5. és 8. módosítások a kialakult, beépült lakóterületen belüli kisvárosias átalakuláshoz járulnak hozzá, a településfejlesztési célok és a településképi szempontok figyelembevételével. Utcaképi sűrűsödést eredményeznek. Az 5. módosítás a tömbbelső építi be, ez által csökkenti a kertségek arányát. Az új lakótelkeket kiszolgáló burkolt út csak a vízvezetés megoldásával együtt valósítható meg. A köz nem fásítható a 10m-es szélesség miatt. A csoportos közterületi parkoló viszont 4 állásonként fásítandó. A parkoló, feltáró köz mellé helyezése a telkeken belüli burkolt felületek nagyságát csökkentheti. A köz hossza 60m körüli, így a Petőfi utcán felállított új felszín feletti tűzcsapról a szükséges oltóvízmennyiség kinyerhető szükség esetén.

A 7., külterületi módosítás esetében a jövőben tervezett épületek, építmények környezetbe illesztése érdekében gyep-, cserje- és lombkoronaszintet is tartalmazó zöldfelületek telepítése szükséges.

Az építéssel járó környezeti hatások mérséklése érdekében a meglévő növényzet minél nagyobb arányú megtartása javasolt, az 1. módosítási helyszínen, a „Béla gödör” területén a kertépítészeti terv megvalósulása jelentősen gazdagítja a várost zöldterületi és zöldfelületi minőségben. Javítja a mikroklímátikus állapotokat, a felmelegedés kedvezőtlen hatásait mérsékli helyileg. A telepítendő növényanyag is a tájra jellemző fajokból álljon össze. A zöldfelületek rendezése egységes táj- és kertépítészeti koncepció alapján történjen. Fontos, hogy a kijelölt zöldfelületek valóban biológiailag aktív felületekként kerüljenek kialakításra.

3.4. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY

A területfelhasználást érintő módosítások miatt **módosul a település területi mérlege**, mivel az **1., a 3. és a 4. módosításokkal** érintett területek más területfelhasználási egységbe kerülnek, az átsorolás beépítésre szánt területek között jön létre.

Területi mérleg változása

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Változással érintett területfelhasználási egység	Változás mértéke (ha)
Beépítésre szánt területek	
Kertvárosias lakó területfelhasználás	- 0,83 ha
Kisvárosias lakó területfelhasználás	+3,39 ha
Falusias lakó területfelhasználás	-2,56 ha
Beépítésre nem szánt területek	
Zöldterület	-10,60 ha
Különleges beépítésre nem szánt rendezvényter	+10,60 ha

A biológiai aktivitásérték egyensúlyának igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében **újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg** a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint **nem csökkenhet**. A biológiai aktivitásérték számításánál a területek biológiai aktivitásértékének (továbbiakban BIA) számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet előírásait kell alapul venni.

A tervezett módosítások új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járnak, ennek révén az egyensúly számítására nincsen szükség. A biológiai aktivitásérték nem csökken a változások eredményeként.

A felülvizsgálathoz elkészített és elfogadott biológiai aktivitásérték számítás eredményeként 14,81 pontérték többlet keletkezett, amely az azóta elfogadott módosítások nyomán is megmaradt. Ez jelen módosítással sem változik, mivel nem került sor új beépítésre szánt területi kijelölésre.

3.5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEK VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

3.5.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

A Trtv. és a PMTrT szerkezeti tervlapján szereplő **műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem érinti**. A településrendezési eszközök módosítása figyelembe veszi a közutak és az energetikai hálózatok vezetékeinek védősávjait, biztonsági övezeteit.

3.5.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

A területfelhasználási módosításokkal járó 1., 3. és 4. módosítások helyszínei települési térségen belül helyezkednek el beépítésre szánt területfelhasználási besorolással, így a módosítás a területrendezési tervekkel összhangban történik. A településszerkezeti terv módosítása során **új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik**.

3.5.3. Országos és térségi övezetek

A módosítással érintett területeket a területrendezési tervek szerinti országos övezetek nem érintik.

A település érintett a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének megyei övezetével, azonban jelen módosítás nem logisztikai jellegű fejlesztésekre vonatkozik.

Tekintve, hogy a település területe érintett a **klimaváltozásnak fokozottan kitett területek megyei övezetével**, a településrendezési eszközök módosítása során meg kell fogalmazni a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására, a település zöldfelületeinek bővítésére, illetve a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat. **Jelen módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**. Az alátámasztó munkarész és az erre alapozott szabályozás tartalmazza a klímaváltozás hatásainak csökkentését célzó, a meglévő zöldfelületek megővésére és a létesítendő zöldfelületek kialakítására, a megszűnő biológiailag aktív felületek pótlására és a csapadékvizek helyben tartására vonatkozó előírásokat, ajánlásokat.

Figyelembe véve a területrendezési tervek övezeti lehatárolásait és előírásait, valamint az adatszolgáltatásokat a területen **a tervezett területfelhasználási egység kijelölését korlátozó övezet nincs**.

3.6. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL

Újhartyán város hatályos településfejlesztési koncepciójának elfogadása a 254/2014. (XI. 18.) sz. Kt. határozattal történt. A koncepció a megfogalmazott jövőkép – **„Falusi gyökerek – Városi jövő”**: **Erőtéljes közösségi hagyományaira építő és stabil gazdasági alapokon nyugvó élhető kisváros** – jegyében a következő átfogó fejlesztési célokat tűzte ki:

- népességmegtartás és fenntartható népességnövekedés,
- gazdaságfejlesztés,
- településkép javítása, környezetfejlesztés,
- településközi együttműködés erősítése, kisközponttá válás.

A településfejlesztési koncepció egyik fontos célkitűzése a városias jelleg erősítése. Cél a több kisebb alközpont kialakítása, valamint a hiányzó funkciók területigényének biztosítása, ezekhez járulnak hozzá a településközpont

vegyes területekre vonatkozó kizárólagos intézményi rendeltetési korlátozás és 6. helyszínen a sportterületi kizárólagos használhatóság.

A népesség megtartáshoz és a fenntartható növekedéshez kapcsolható részcélok között szerepel a városba történő beköltözés támogatása és az életkörülmények javítása. Az 3., 4. és 5. módosítások városi sűrűségű, arcualtú új utcaszakaszok kialakítását teszik lehetővé. A beépítési intenzitás kismértékű növelése a városiasodás irányába mutat.

A gazdaságfejlesztési részcélokat – mint a munkahelyteremtés, szolgáltatás-bővítés – támogatja a 7. módosítás, amely a jó közlekedési kapcsolatokat kihasználva az országos mellékút mentén tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági használati intenzitás körét bővíti.

A módosítások céljai összhangban vannak a város településfejlesztési koncepciójával, rövid-, közép- és hosszútávú céljaival, a tervezett fejlesztési projektekkel.

4. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A tervezési részterületek a beépített belterületen és a nyugati külterületen helyezkednek el. A módosítás során a mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és vízgazdálkodási terület aránya a településen nem változik.

Újhartyán módosításokkal érintett területei természetföldrajzi szempontból az Alföld nagytáján belül a Pilis-Alpári-homokhát és a Kiskunsági-homokhát kistájakon helyezkednek el. A külterületi tájhasználat Újhartyán területén a természeti adottságoknak – elsősorban a talajadottságoknak – megfelelően alakul: délen az elfogadható termőképességű humuszos homokon, öntéstartalajon szántók találhatóak, amelyeket a Hernádi-csatornát kísérő, erdő- és cserjefoltokkal tarkított rét választ el egymástól. A külterület legfőbb ökológiai értéke viszonylag magas fokú (30% körüli) erdősültsége és a rekultivált horgásztó és környezete. A mezsgyék, feltáró utak fásítása kevésbé jellemző, ezek pótlása javasolt a defláció csökkentése érdekében. A tervezési területek közül a 6. és 7. esetében, a 405. sz. főút folytatásaként funkcionáló 4606 j. Pilis–Dabas összekötő út mentén jelentősebb a környezeti terhelés, ezáltal a védőfásítások jelentősége kiemelt ebben a környezetben. A módosítási helyszínek alapvetően sík területek.

A módosítással érintett földrésztelken országosan vagy helyileg védett, illetve védendő tervezett természeti érték nincs. A területet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet szerinti EU-normatívák alapján meghatározott „NATURA 2000” területek nem érintik. A tervezési területeken felszíni vízfolyás nem található, a külterületi módosítások által érintett élőhelyek alacsony természetességűek.

Az 1. módosítás, a „Béla gödör” területén tervezett beépítés kapcsán esetlegesen szükségessé váló fakivágásokat **a tájra jellemző fafajok ültetésével** szükséges kompenzálni. Az építés során csak a minimálisan szükséges fa és cserje kivágása engedélyezett. **A meglévő fákat egyedi védelemmel kell ellátni**, amely biztosítja a törzs és a gyökérzet sérülésmentességét.

A módosítással érintett földrésztelken országosan vagy helyileg védett, illetve védendő természeti érték nincs.

A tervezési részterületeket a **tájképvédelmi terület térségi övezete** nem érinti. A tervezett létesítmények a **tájképben** jelentős változást nem okoznak; megfelelő, háromszintes, honos fajokból álló, biodiverz zöldfelületek kialakításával az új beépítések, beépítési intenzitások a környezetbe illeszthetők. A TÉKA (Tájérték Kataszter) adatbázisa Újhartyán területén 17 db **egyedi tájértéket** tart számon, ezek **egyike sem érintett a módosítási helyszínekkel**. Az igénybe venni kívánt területek **védett vagy védendő természeti elemet nem tartalmaznak**.

A módosítások a **településkép feltárlásának változásait** nem eredményezik, új beépítésre szánt területeket nem jelölnék ki. A tervezett fejlesztések környezetrendezése során a burkolatok és zöldfelületek igényes kialakítása, esztétikus és funkcionális megjelenésével, a környezet minőségét is javítja.

Összességében elmondható, hogy a tervezett beruházások védett elemet nem érintenek, a természeti, táji környezet értékeit veszélyeztető hatás nem várható. A jelenlegi vegetációt a módosítási részterületen megváltoztatja, részben megszünteti, de a telkek zöldfelületein, szakszerű kialakítással és többszintes növényzet telepítésével a jelenleginél kedvezőbb helyzet is kialakítható. A **lombkoronaarány növelése** az árnyékolásban is fontos szerepet játszik. **A tervezett létesítmények kialakításának hatása a táj- és településképvédelmi szempontok megfelelő érvényesítése és betartása mellett összességében nem negatív. A környezetbe, tájbaillesztés alapkövetelményei a helyi építési szabályzat előírásaiban és a szabályozási terven a rögzítésre kerültek.**

4.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A módosítás **nem idéz elő településszerkezeti változást közlekedéshálózati szinten**. Nem változik az országos mellékutak szerepe és vonalvezetése.

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat „A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei – tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. ügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készül, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 „Közutak tervezése ügyi műszaki előírás”-ban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

4.2.1. Úthálózat

A módosítások **nem idéznek elő településszerkezeti változást közlekedéshálózati szinten**. Nem változik az országos mellékutak szerepe és vonalvezetése. A telkek az országos és helyi kiszolgáló utakon megközelíthetők.

Az 1-5. módosítási helyszíneket a térség és Újhartyán gyorsforgalmi főúti, országos mellékút hálózati forgalma – az M5 autópálya, az 5. számú Budapest–Szeged–Röszke elsőrendű főút, a 405. számú elsőrendű főút – elkerülik. A részterületek a kiszolgáló utcahálózati rendszerbe tartozó utcákon közelíthetők meg, amelyek kialakítása a jelenlegi és a célzott területhasználatoknak megfelelő.

A 6. és a 7. módosítási helyszín közelében található 4606 j. Dabas–Újhartyán összekötő út, amin keresztül elérhető az 5. sz. főút és az M5 autópálya is, így a részterületek közlekedési kapcsolatai kedvezők, amennyiben a kiszolgáló utak közterületi szélességei kedvezők, a telken belüli parkolások is biztosíthatók. A 6. módosítási helyszín a tervezett 100. sz. főút és a jelenlegi összekötőút 50 m-es védőtávolságán, a 7. módosítási helyszín pedig részben a 4606 j. út tengelyétől számított 50 m-es védőtávolságon belül fekszik, ezért az érintett területeken tervezett építmények létesítéséhez az utakat kezelő Magyar Közút Nzt. hozzájárulása szükséges.

4.2.2. Csomópontok

A tervezési részterületek közelében a legfontosabb csomópont a 4606 jelű összekötő út és a 46109 jelű bekötő út körforgalmi csomópontja. Ennek forgalmi rendjét a módosítások nem befolyásolják.

4.2.3. Közösségi közlekedés

A településen a közösségi közlekedés fontos szerepet játszik, köszönhetően az 5. számú főközlekedési útvonalnak. A helyközi járatok a város területén a városi tömegközlekedés járatai is egyben. A beruházások jellegéből adódóan nem szükséges vizsgálni a menetrend szerinti autóbusszjáratokhoz való kapcsolódás lehetőségét.

4.2.4. Parkolás

A tervezett új lakótelkek lakásainak parkolási igényét telken belül kell megoldani, lakásonként 1,0 parkolót szükséges kialakítani (jelenleg hatályos OTÉK). A gazdasági és az intézményi építési övezetekben a 20 gépkocsi férőhely befogadásánál több férőhelyes parkoló esetében, a 200m²-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs tereken – a csapadékvíz közcsatornába, vagy élővízfolyásba vezetése előtt, vagy öntözésre történő felhasználása esetén – gondoskodni kell a kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, hordalék és olajfogó műtárggyal való ellátásról.

4.2.5. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. A település közigazgatási területén jelenleg zajlik a kerékpárút kiépítése.

Egyebekben közlekedésfejlesztési igény nem merül fel. A módosítás nem érinti a településrendezési tervek felülvizsgálata során települési szinten megvizsgált, közlekedési hálózatra, forgalmi rendszerre, közösségi, gyalogos és kerékpáros közlekedésre, valamint a közterületi és telken belüli parkolásra vonatkozó korábbi fejlesztési elképzeléseket.

4.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A településen kiépült közműhálózatok – vízellátás, energiaközművek – a módosítási helyszínek közelében megtalálhatók. Valamennyi módosítási helyszínen, az építési övezetekre megállapított közművesítettségi mérték szerint **teljes közműellátás biztosítandó**, amely a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthető. A kiépített vezetékes hálózat kapacitása a fejlesztések igényeit

ki tudja elégíteni. Amennyiben szükséges, a hálózatfejlesztéseket közművenként meg kell valósítani a fejlesztés használatba vételéig.

Víziközművek

A vízellátás kapcsán a lakó és gazdasági fejlesztések területei a helyi hálózatról kiszolgálhatók. A meglévő vezetékek továbbépítésével, kiegészítésével a kiépült szennyvízelvezető hálózatba is bekapcsolhatók.

Újhartyán területén a csapadékvíz elvezetését nagyrészt árkok biztosítják, szikkasztással. A városi lakókörnyezet létrehozása érdekében azonban a lakóterületek intenzív beépítéshez a zárt rendszerű csapadékvíz-csatornák kiépítése kedvezőbb.

A nagy intenzitású csapadékesemények okozta károk csökkentése a csapadékvíz visszatartásával (ideiglenes tározással), késleltetett elvezetésével, hasznosulásának (talajba szivárogtatás) elősegítésével, helyben történő hasznosításával, illetve ezek kombinált megoldásával lehetséges. A csapadékvizek helyben tartásának megoldásai lehetnek: beszivárogtató cellák, zöldtetők, esőkertek, beszivárogtató kavicsdrének, fűborítású árkok és rézsűk, ideiglenes elöntési területek, állandó vízborítású, vizenyős területek (wetland-ek), szilárd, de átteresztő burkolatok, tetővizek és burkolt felületi vizek visszatartása felszín alatti tározókkal.

Energiaközművek

A település középnyomású földgázhálózata továbbvezethető, bővíthető. A villamosenergia-hálózat külterületen is gazdaságosan kiépíthető, emellett alternatív energiahordozók (biomassza, geotermikus, szolár) is alkalmazhatók.

A tervezett beruházások során keletkező hulladékokat a megfelelő módon (szelektíven) és helyen kell összegyűjteni, és elszállításra engedéllyel rendelkező hulladékkezelőnek átadni. Az építési munkálatok befejezésével az általános környezeti rendet vissza kell állítani.

4.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A település területe a távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető. A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásában, a piaci igényeknek megfelelően végzik – az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet figyelembevételével. A távközlési ellátottságot a térségben lényegesen növeli a vezeték nélküli szolgáltatások terjedése, fejlődése. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igény szerint korlátlanul használható.

A tervezési részterületek környezetében a hírközlési hálózat kiépült. A vezetékes hálózat esetleges fejlesztése a lakóterületi módosítási helyszíneken csak földalatti elhelyezéssel valósítható meg, egyénileg megkötött szerződés alapján. A településen a vezetékes műsorszórás hálózata is kiépített.

4.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A település és ezen belül a módosítási helyszínek környezeti állapota, jelentősebb szennyezőforrások hiányában, kedvező. A módosításoknak 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. A módosítási részterületeken és közvetlen környezetében védett vagy védendő természeti, környezeti értékek nem találhatók. **A tervezett beruházásoknak a környezeti elemekre, védendő területhasználatokra kedvezőtlen hatása nincsen.**

A tervezett beruházások levegőtisztaságra gyakorolt káros hatása főként a kivitelezési fázisban jelentkezik, azonban a munkagépek és tehergépjárművek révén időszakosan megemelkedő imissziós terhelés a közvetlen környezetet érinti, és a megvalósítás nagy gépigénnyel járó fázisát követően lecseng. Az építkezéssel járó forgalom, zaj és porterhelés a módosítási helyszínek közvetlen környezetet fogja érinteni. Törekedni kell a környező lakó- és intézményi telkeket legkevésbé zavaró kivitelezésre. Az építési munkákra vonatkozó szabályok betartása mellett nem valószínűsíthető határérték-túllépés. A módosítások nyomán sem a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján meghatározott diffúz kibocsátó forrás, sem üzemi zajforrás nem létezik.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVm rendelet alapján település közigazgatási területe felszín alatti vizek szempontjából érzékeny területnek minősül, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet szerint érzékeny felszín alatti vízminőségi területen fekszik. A település a szennyeződés-érzékenységi „B” – érzékeny kategóriába tartozik. A tervezett beruházások ivóvízbázis védőövezetét, vízminőség-védelmi területet nem érint, felszín alatti vízkivétellel nem járnak.

Az alacsony környezeti hatásokra tekintettel a fejlesztések által generált negatív egészségügyi hatások kialakulása nem várható. A tervezett módosítások jelentős környezeti terhelést nem okoznak, a módosítási helyszínek közvetlen közelében található lakó- és egyéb védendő funkciójú területeket nem befolyásolják negatívan.

4.6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

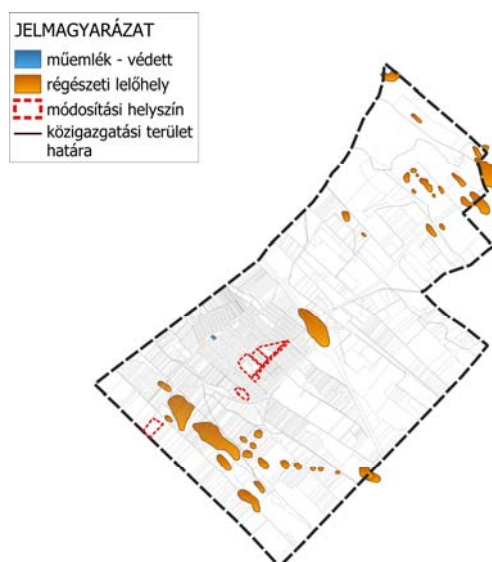
Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A jelenleg hatályos tervhez viszonyítottan a módosítások beépítésre nem szánt területeken belüli átsorolásokat, lakóterületeken belüli átsorolásokat, településközpont vegyes területeken belüli előírások szigorítását, valamint meglévő gazdasági telephely kismértékű bővítését jelentik. A beruházások nem járnak olyan többlet környezeti terheléssel, amely a kialakult környezeti állapotot és a kialakult területhasználatokat veszélyeztetné vagy korlátozná. Ezért **a módosításokra nézve külön, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása az önkormányzat véleménye szerint nem szükséges.**

4.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A 2019-es felülvizsgálathoz kapott teljes értékű hivatalos adatszolgáltatás alapján Újhartyán területén egyetlen műemléki védelem alatt álló épület található: a Fő u. 2. szám alatt álló barokk R.k. templom (hrsz. 496). A módosítási helyszínek sem a műemléket, sem annak műemléki környezetét, sem az egyedi műemléki védelemre javasolt Nepomuki Szent János szobrot (hrsz. 494) nem érintik. A részterületek régészeti lelőhelyet nem érintenek.

A 17/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképi rendelet alapján a tervezési részterületeken **helyi védelem alatt álló elemek nem találhatóak.**

A módosítások jellegére való tekintettel jelen fázisban örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítés nem készül.



HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
3 RÉSZTERÜLET KAPCSÁN

TARTALOMJEGYZÉK

**ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2022. (.....)SZÁMÚ KÉPVISELŐ-
TESTÜLETI HATÁROZATA ÚJHARTYÁN VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

A 141/2019. (V. 23.) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT, 21/2020. (XII.15.) SZÁMÚ ÉS
167/2021. (VI. 24.) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATOKKAL MÓDOSÍTOTT, TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
MÓDOSÍTÁSA

A TSZT JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: TSZT-M1/2022 JELŰ TERVLAP
2. MELLÉKLET: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA A 3 RÉSZTERÜLET KAPCSÁN

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS– HATÁROZATI JAVASLAT

**Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (... ..) Képviselő-testületi határozata
Újhartyán településszerkezeti tervének módosításáról
a „Béla gödör”, a Liget utca és a Gödör utca – Petőfi Sándor utca kapcsán**

1. Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul a 141/2019. (V. 23.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott, és 21/2020. (XII.15.) és 167/2021. (VI. 24.) számú Képviselő-testületi határozatokkal módosított, TSZT jelű Településszerkezeti Terv módosításához, a határozat mellékletét képező leírásban és településszerkezeti tervben foglaltak szerint.
2. Jelen határozat 1. melléklete a TSZT-M1/2022 jelű településszerkezeti tervet módosító tervlap 3 részterület kapcsán, 2. melléklete a településszerkezeti terv módosításának leírása a „Béla gödör”, a Liget utca délnyugati oldala és a Gödör utca – Petőfi Sándor utca délkeleti oldala terület-felhasználási átsorolása kapcsán.
3. A TSZT-M1/2022 jelű településszerkezeti tervmódosítás tervlapjának jelen döntés hatálya által érintett területekre vonatkozóan a korábbi, TSZT jelű településszerkezeti terv terület-felhasználási elhatározásai módosulnak a jóváhagyáshoz készülő egységes összeszerkesztett megjelenítés révén (TSZT-2022).
4. Jelen határozat elfogadását követően a határozattal érintett közigazgatási területen belül készülő szabályozási tervet és egyéb műszaki terveket a településszerkezeti terv jelenlegi módosításával összhangban kell elkészíteni.
5. Jelen határozat elfogadását követő napon lép hatályba.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

Schulz József
polgármester

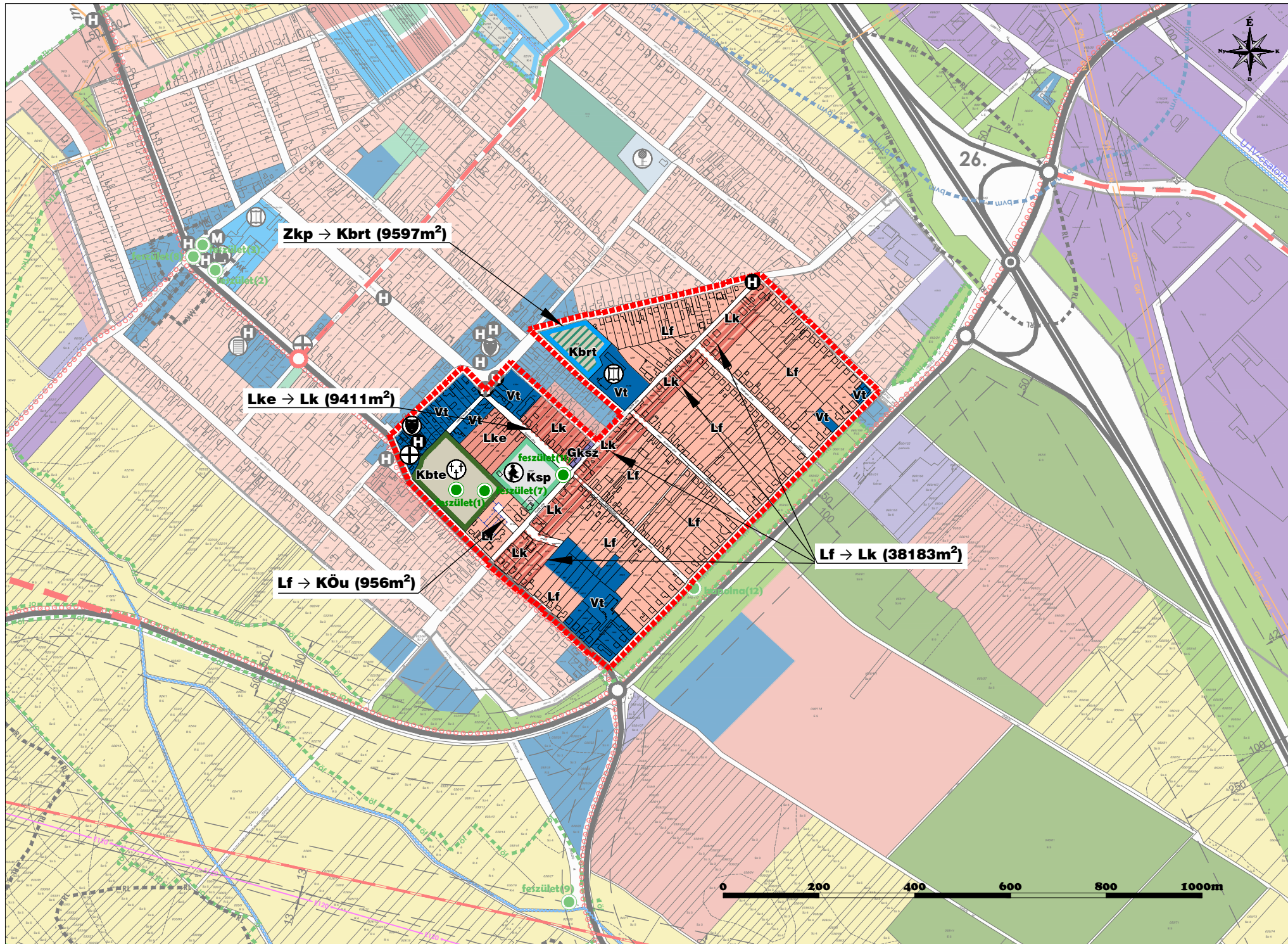
Kivonat hiteles:

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

Újhartyán, 2022.

ÚJHARTYÁN

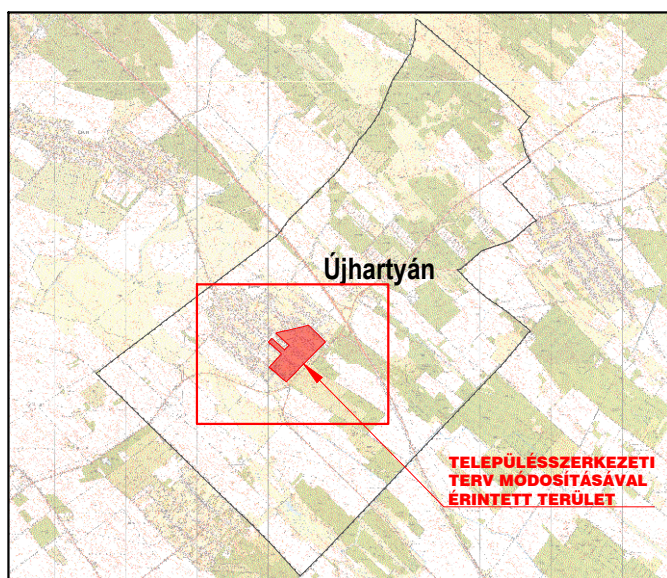
8 részterület kapcsán
Településrendezési eszközök
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
M = 1 : 10.000



Jelmagyarázat

meglévő tervezett	
ALAPTÉRKEPI ELEMEK	
	település közigazgatási határa
	belterület határ
	földrészlet határ
	épület
TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMEK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK (tervezési területen belül)	
	lakóterület - kisvárosias
	lakóterület - kertvárosias
	lakóterület - falusias
	vegyes terület - településközpont
	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	különleges terület - sport
	közlekedési terület - közúti
	zöldterület - közpark
	különleges terület - rendezvényter
	különleges terület - temető
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	
	helyi jelentőségű védett érték
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
	egyedi tájérték
INTÉZMÉNYEK	
	oktatási központ
	művelődési központ
	egészségügyi központ
	sport központ
	temető

beépítésre szánt területek
beépítésre nem szánt területek



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Magassági adatok az adatszolgáltatás alapján.

 TER-T-REND településrendezési zöldségtérkép és tájrendező tervező TK 13-1263	Tér-T-Rend Kft. 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: terrend@tertrend.hu	Tervezők: Wolf Beáta vezető településrendező TT/1 01-2384 <i>Wolf Beáta</i> Munkatársak: Németh Gyula okl. településmérnök	Cseri Gabriella településrendező TT/1 01-4867 <i>Cseri Gabriella</i>	Megbízó: Újhartyán Város Önkormányzata 2367 Újhartyán, Fő utca 1.	Rajz megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
	Munka megnevezése: Újhartyán 8 részterület kapcsán Településrendezési eszközök Munkaszám: TT/0629...-M1/22	Munka megnevezése: Újhartyán 8 részterület kapcsán Településrendezési eszközök Munkaszám: TT/0629...-M1/22	Munka megnevezése: Újhartyán 8 részterület kapcsán Településrendezési eszközök Munkaszám: TT/0629...-M1/22	Munka megnevezése: Újhartyán 8 részterület kapcsán Településrendezési eszközök Munkaszám: TT/0629...-M1/22	Munka megnevezése: Újhartyán 8 részterület kapcsán Településrendezési eszközök Munkaszám: TT/0629...-M1/22
Adorján Anna településrendezési zöldségtérkép 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 energiák-közmű tervező TV-01-7609 <i>Felhős Koppány</i>	Cserekyei Tibor településrendezési energiák-közmű tervező TE-01-5838 <i>Cserekyei Tibor</i>	Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 <i>Molnár Attila</i>	Dátum: 2022. 03. Méretarány: M=1:10.000

2. MELLÉKLET

A .../2022. (... ..) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ

**Újhartyán Város településszerkezeti tervi módosításának leírása
a „Béla gödör”, a Liget utca és a Gödör utca – Petőfi Sándor utca kapcsán**

Újhartyán településszerkezeti tervének alapját a 141/2019. (V. 23.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott, a 21/2020. (XII.15.) és 167/2021. (VI. 24.) számú Képviselő-testületi határozatokkal módosított településszerkezeti terve adja, ehhez képest jelennek meg a jelen településszerkezeti terven feltüntetett, illetve a leírásokban és számításokban szereplő változások.

A településszerkezeti terv leírása a .../2022. (... ..)határozat 1. melléklete szerinti, TSZT-M1/2022jelű településszerkezeti tervlapon lehatárolt részterületekre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS BESOROLÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

A hatályos terv szerinti **beépítésre szánt területek más beépítésre szánt területfelhasználási besorolásba**, a beépítésre nem szánt területek pedig más beépítésre nem szánt terület-felhasználásba kerülnek, a TSZT-M1/2022 jelű településszerkezeti tervlapon jelölteknek megfelelően:

1.1. Zkp jelű Közpark → Különleges beépítésre nem szánt rendezvényter besorolásba kerül (10,60 ha)

Újhartyán központi belterületén, a "Béla - gödör" jelenlegi, több mint 10 ha-os, 415/1 hrsz-ú telek zöldfelületének északi részén az önkormányzat egy többfunkciós közösségi épület – városi piac, zenepavilon esetleg kőszínház – elhelyezését tervezi. A tervezett létesítmény elhelyezésére a hatályos Zkp terület-felhasználási besorolása révén, nem alkalmas. Ezért a telek különleges beépítésre nem szánt rendezvényter területfelhasználási egységbe kerül, ahol a beépítésre nem szánt területfelhasználási besorolás megtartása és a magas zöldfelületi arány biztosítja a tényleges biológiai aktivitásérték szinttartását.

1.2. Lke jelű lakó kertvárosias lehatárolás → Lk jelű kisvárosias lakó besorolásba kerül (0,83 ha)

A Liget utca délnyugati oldalán elhelyezkedő, a hatályos terven kertvárosias lakó terület-felhasználásba tartozó 375/2, 376, 378, 379-383 hrsz-ú telkeken a beépítések a Szobor utca felől helyezkednek el, a Liget utca felőli hátsókertek jelenleg lakókertként használtak. A Liget utca egy szakasza egyoldalasan beépített. A területen a Liget utca északkeleti oldalán már megosztott telkeken kialakult utcakép kétoldalúsítása a cél. Ennek érdekében az utca túloldalára érvényes terület-felhasználási besorolásnak megfelelően a tervezett felhasználás figyelembevételével, kisvárosias lakó terület-felhasználási egységbe kerül a délnyugati oldalhoz kapcsolódó tömbrészt.

1.3. Lf jelű lakó falusias lehatárolás → Lk jelű kisvárosias lakó besorolásba kerül (2,56 ha)

A Gödör utca és Petőfi Sándor utca által meghatározott közlekedési tengely mentén, annak délkeleti oldalán kialakult kistelkes részeken az ingatlanok a hatályos, falusias lakóterület besorolás szerint csak korlátozottan, 30%-os beépítési mértékig bővíthetők, fejleszthetők telkenként. A telkek fekvőtelkek, vagyis a telek szélesség lényegesen nagyobb, mint a telek mélység. Alakjuk és kialakult beépítésükből és a telekhasználatokból adódóan alkalmasak az átalakulásra. Ezekben a telkeken erősíthető a városi jellegű karakter, városi utcaképi átalakulás, így az intenzívebb beépítés lehetőségének megteremtése. A fejlesztési igényt figyelembe véve, a telkek a módosítás során kisvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerülnek.

2. A 141/2019. (V. 23.) számú Képviselő-testületi határozat 3. mellékletének 2. pontja, a Településszerkezeti tervi területfelhasználási változások kiegészül az alábbiak szerint:

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
30.	1.	415/1	10,60 ha
Területfelhasználási változás: Zkp → Kbrt			10,60 ha
Indoklás: Az önkormányzat fejlesztési elképzelése szerint a területen többfunkciós közösségi épület létesül. Ehhez szükséges a terület-felhasználást változtatni a közparki megengedett beépíthetőségénél valamivel magasabb beépítettséget megengedő különleges beépítésre nem szánt rendezvénytéri átsorolás.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: -			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség része			

31.	3.	375/2, 376, 378, 379-383	0,83 ha
Területfelhasználási változás: kertvárosias lakó → kisvárosias lakó			0,83 ha
Indoklás: A tömböt feltáró Liget utca délnyugati oldalán a Szobor utca felőli telkek hátsókertjein nem áll épület. A Liget utca beépítésének kétoldalúsításához a telkek megosztása tervezett. Szükséges a terület-felhasználást változtatni az intenzívebb beépítést megengedő kisvárosias területfelhasználásra, amely a Liget utca túloldalát érintően is hatályban van.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők:-			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			

32.	4.	442/3-4, 444-449, 450/1, 466/1, 466/3, 466/5-8, 483/4-5, 483/7-9, 867/1-2, 870/1-3, 871/5-6, 873/2, 874/7-8, 868	2,56 ha
Területfelhasználási változás: falusias lakó → kisvárosias lakó			2,56 ha
Indoklás: A Gödör utca és Petőfi Sándor utca délkeleti oldalán kialakult kistelkes részekben a cél a telkek legalább 40%-os beépíthetőségi lehetőségének megteremtése. Az országos jogszabályi keretek (OTÉK) az átsorolást teszik szükségessé. A telkek kisvárosias lakóterület besorolást kapnak.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők:-			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi			

3. A 141/2019. (V. 23.) sz. Képviselő-testületi határozat 4. Melléklete „A település területi mérlege a következő szerint változik:

Területfelhasználási egység		Jele	Terület (ha)	%
Általános használat	Sajátos használat			
Beépítésre szánt területek				
lakó	kisvárosias	Lk	5,13+ 3,39=8,52	0,38
	kertvárosias	Lke	49,91– 0,83= 49,08	2,19
	falusias	Lf	126,31–2,56 = 123,75	5,52
Beépítésre nem szánt területek				
zöld	közpark	Zkp	3,06–1,06=2,00	0,09
különleges beépítésre nem szánt	rendezvénytér	Kbrt	2,64+1,06 =3,70	0,17

4. ÖSSZHANG A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

Az összhangot a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, valamint a 10/2020. (VI. 30.) megyei önkormányzati rendelettel elfogadott Pest Megye Területrendezési Tervének (PMTrT) előírásaival kell igazolni.

4.1. Műszaki infrastruktúra hálózati elemek

Az Trtv és a PMTrT szerkezeti tervlapján szereplő műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településszerkezeti terv jelen módosítása nem érinti, így a meglévő összhang biztosított marad.

4.2. Térségi területfelhasználási kategóriák és a települési területfelhasználási egységek közötti összhang igazolása

A településszerkezeti tervi módosítással érintett területek a hatályos PMTrT szerkezeti terve szerint **települési térség részét képezik**. A településrendezési eszközök készítése során a települési térségben bármely területfelhasználási egység kijelölhető.

A beépítésre szánt területeken belül történő átsorolások a térségi tervek előírásaival összhangban történnek.

4.3. Országos és térségi övezeteknek való megfelelés

A teljes közigazgatási terület érintett a **logisztikai fejlesztések támogatott célterületének megyei övezetével**, azonban **jelen módosítások nem logisztikai jellegű fejlesztésekre vonatkoznak**. A **klimaváltozásnak fokozottan kitett területek megyei övezete** szintén a település teljes területét magába foglalja, ezért a módosítás során meghatározásra kerülnek a **vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására, a település zöldfelületeinek bővítésére, illetve a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére** szolgáló ajánlások.

Térségi övezet	Településszerkezeti terv megfelelése
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	<p>A PMTrT 9. §-a alapján az egyedileg meghatározott, településhatárolt megyei övezettel érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.</p> <p>A módosítások kapcsán az önkormányzat nem jelölt ki kiemelt logisztikai fejlesztési területeket, jelen módosítások nem ilyen jellegűek.</p>
Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	<p>A klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete a PMTrT 12. §-a szerint a közigazgatási határok mentén lehatárolt övezet, amely Újhartyán területét is magában foglalja. Az érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során meg kell fogalmazni a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására, a település zöldfelületeinek bővítésére, illetve a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat.</p> <p>A kisvárosias lakó és a beépítésre nem szánt különleges rendezvényterületfelhasználási átsorolások léptékükből adódóan nem eredményeznek olyan</p>

	hatást, ami negatívan befolyásolná a települési klímahelyzetet. Ennek ellenére szükséges a telkek zöldfelületein a háromszintű, intenzív növényültetéssel járó kialakítás, a lombkoronaarány növelése, elsősorban a Kbrt jelű rendezvényter nagy szabad zöldfelületén.
--	--

Figyelembe véve a területrendezési tervek övezeti lehatárolásait és előírásait, valamint az adatszolgáltatásokat a területen **a tervezett területfelhasználási egységek kijelölését korlátozó övezet nincs.**

4.4. EGYÉB, TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

A településszerkezeti terv módosítása során **új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik**, nem kerül sor vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási és természetközeli terület megszüntetésére. A „Béla gödör” jelenlegi közpark területfelhasználási és övezeti besorolása ugyan változik, de helyette beépítésre nem szánt, maximum 10%-os beépítettséget megengedő, magas zöldfelületi arányú területfelhasználás kerül kijelölésre.

Újhartyán nem borvidéki település, de a Duna-Tisza közti földrajzi jelzésű borszőlő termőhely része. A közigazgatási területen I-II. osztályba sorolt borszőlő termőhelyi kataszteri területekkel nem rendelkezik. A módosítási helyszínek **nincsenek átfedésben**. Továbbá az **Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter** I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészekkel sem.

5. MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK VÁLTOZÁSA

A kiemelt fejlesztés területfelhasználási átsorolásai nem idéznek elő változást a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastrukturális hálózatban. Nem változik az országos mellékutak szerepe és vonalvezetése. A részterületek az országos és helyi kiszolgáló utakon megközelíthetőek.

A fejlesztésre kijelölt területek kiszolgálása lakóterületek jelentősebb terhelése nélkül megvalósítható. A módosítási helyszíneken tervezett beruházásokat teljes közműellátással kell megvalósítani. A kiépített vezetékes hálózat kapacitása a fejlesztések igényeit ki tudja elégíteni.

6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest nem csökkenhet. A településszerkezeti terv készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

A 141/2019. (V. 23.) sz. Képviselő-testületi határozattal elfogadott, a teljes közigazgatási területre kiterjedő felülvizsgálatnál, Újhartyán biológiai aktivitás érték számítása során **+14,81** pontérték növekményt keletkezett. **Ez jelen módosítással nem változik, mivel a módosítás nem jelöl ki új beépítésre szánt területet.** A módosítás kapcsán biológiai aktivitás érték egyensúly számítása nem válik szükségessé.

Újhartyán változatlanul +14,81 biológiai aktivitási pontérték többlettel rendelkezik. A biológiai aktivitásérték növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható a 314/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet 16. § (8) bekezdése alapján.

7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok **környezeti vizsgálatáról** szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 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 változások, módosítások jelentősége városon belüli elhelyezkedése jelentős környezeti terhelő hatást nem keletkeztet. A módosítás nem teszi szükségessé a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését az önkormányzat véleménye szerint.

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

TARTALOMJEGYZÉK

ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2022. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE AZ ÚJHARTYÁN VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 5/2019. (V. 24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELETTERVEZET

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: AZ SZT-1,2/M4 JELŰ, 8 RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁS

**Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (... ..) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Újhartyán Város 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.) Korm. rendeletben meghatározott, és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településképp alakításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (V. 26.) önkormányzati rendelet szerinti véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1.§ A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 24. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A településközponti vegyes építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) környezetet nem terhelő kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- d) hitéleti, egészségügyi, szociális, oktatási,
- e) kulturális, közösségi, szórakoztató és
- f) sport

rendeltetés is tartalmazhat, **amennyiben az építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.**”

2.§ A HÉSZ 24.§-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) **A Vt-SZ/2 jelű építési övezetben alkalmazható rendeltetés, telekalakítás és beépítési paraméterek a következők:**

- | | |
|--|-----------------------|
| a) az építési övezetben elhelyezhető rendeltetés: | sport, |
| b) a kialakítható telek legkisebb területe: | 1500 m ² ; |
| c) a beépítési mód építési helye: | szabadon álló; |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 40% |
| e) terepszint alatti beépítés mértéke: | 40%; |
| f) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 10,0 m; |
| g) a közműellátás mértéke és módja: | teljes; |
| h) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 20%.” |

3.§ A HÉSZ 24. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) **A Vt-Z/2 jelű építési övezetben a következő rendeltetési, telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:**

- | | |
|--|------------------------------|
| a) az építési övezetben elhelyezhető rendeltetés: | közösségi intézményi, |
| b) a kialakítható telek legkisebb területe: | 700 m ² ; |
| c) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 35,0 m; |
| d) a beépítési mód építési helye: | zártosorú; |
| e) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 60%; |
| f) terepszint alatti beépítés mértéke: | 60%; |
| g) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 7,5 m; |
| h) a közműellátás mértéke és módja: | teljes; |

- i) a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.”

4.§ A HÉSZ a következő 44/A. §-sal egészül ki:

„44/A.§

- (1) **A szabályozási terven Kbrt-2 jellel jelölt övezet közösségi rendeltetésű, többfunkciós épület, városi piac épülete és szabadtéri közösségi szórakoztató rendezvények befogadására szolgál.**
- (2) **A Kbrt-2 jelű övezetben elhelyezhető:**
- a) városi piac, többfunkciós rekreációhoz kapcsolódó szabadtéri színpad zárt és nyitott épületrészei, nézőtere építményei, zenepavilon zárt és nyitott épületrészei, a működtetés épülete építménye,
 - b) kiskereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató,
 - c) szabadtéri kerti építményhez, látványtóhoz kapcsolódó építmények, stég, napozó és pihenő terasz, pergola, sétaút,
rendeltetés létesítménye.
- (3) **Az övezetben minden új épület és építmény műtárgy elhelyezhető, de a szomszédos építési telkek közös telekhatárait az új épület 10,0m-nél jobban nem közelítheti meg.**
- (4) **A Kbrt-2 jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók:**
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3500 m²,
 - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az épületre vonatkozóan: 10%;
 - c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
 - d) zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %;
 - e) a közműellátás mértéke és módja: teljes.”
- 5.§** A HÉSZ 1. és 2. melléklete a módosítással érintett területek vonatkozásában jelen rendelet 1. és 2. melléklete szerint módosul.
- 6.§** Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Újhartyán, 2022. ...

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

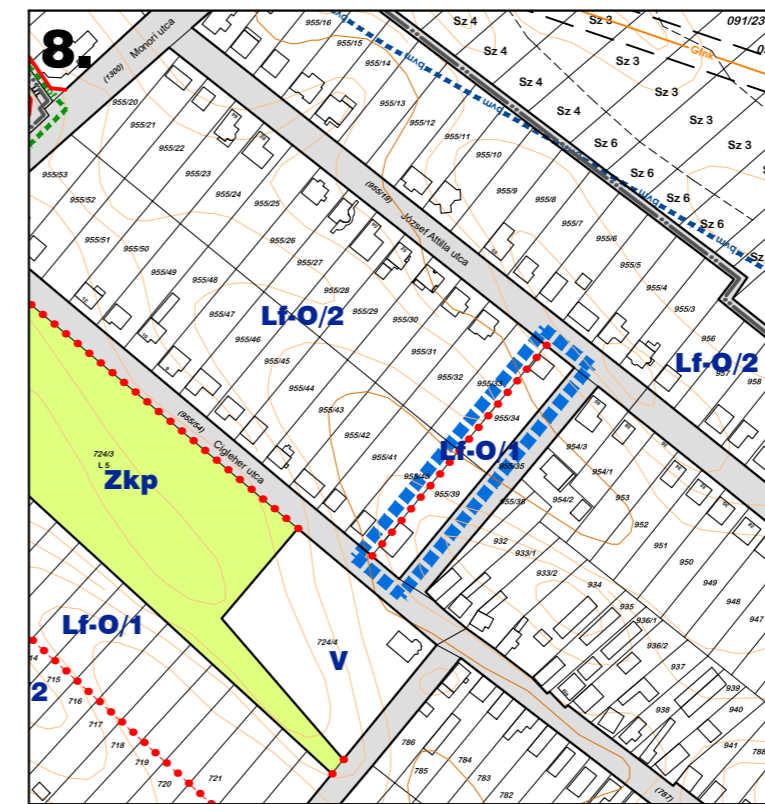
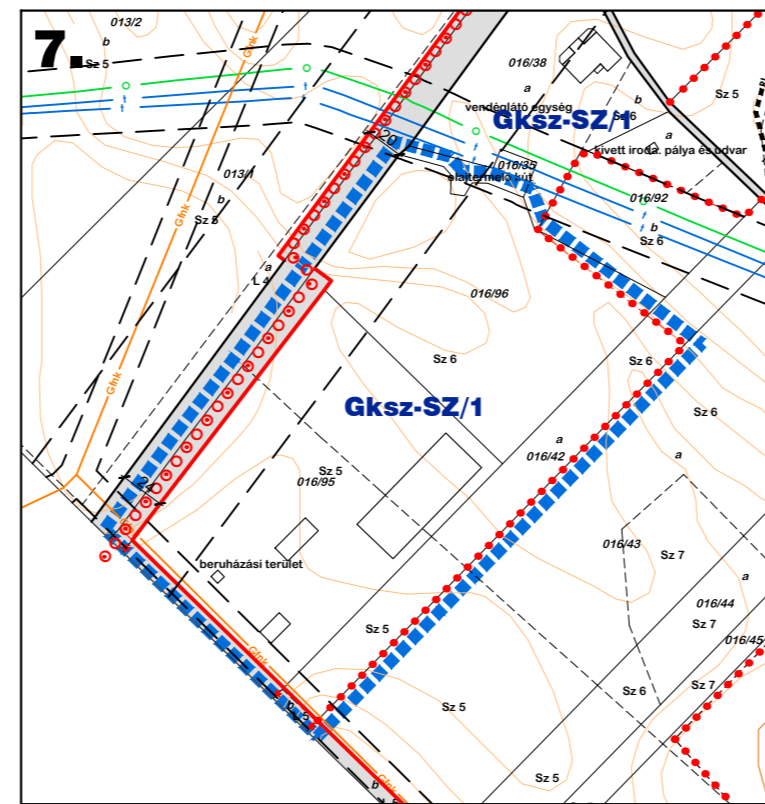
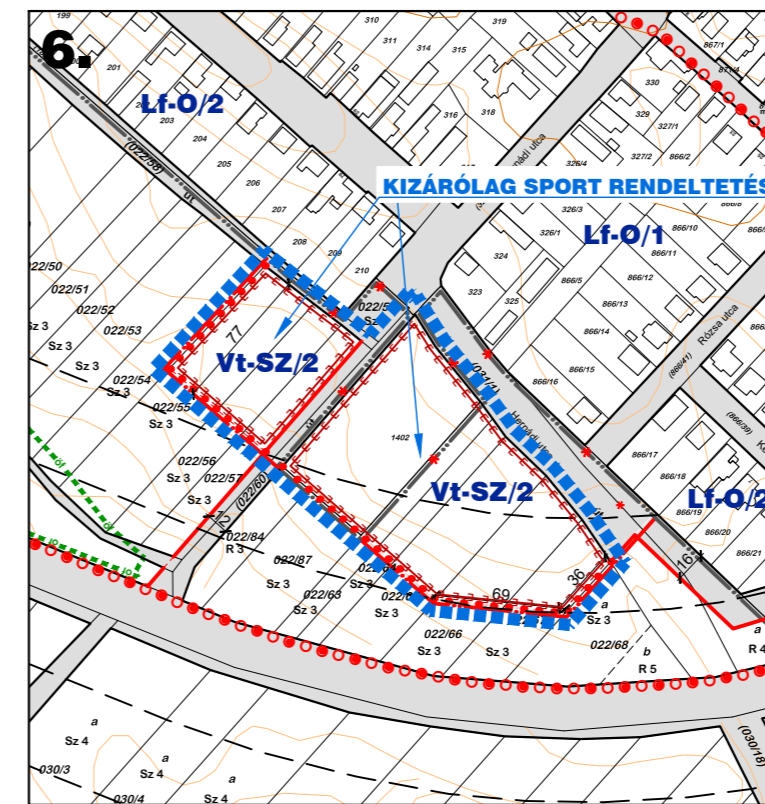
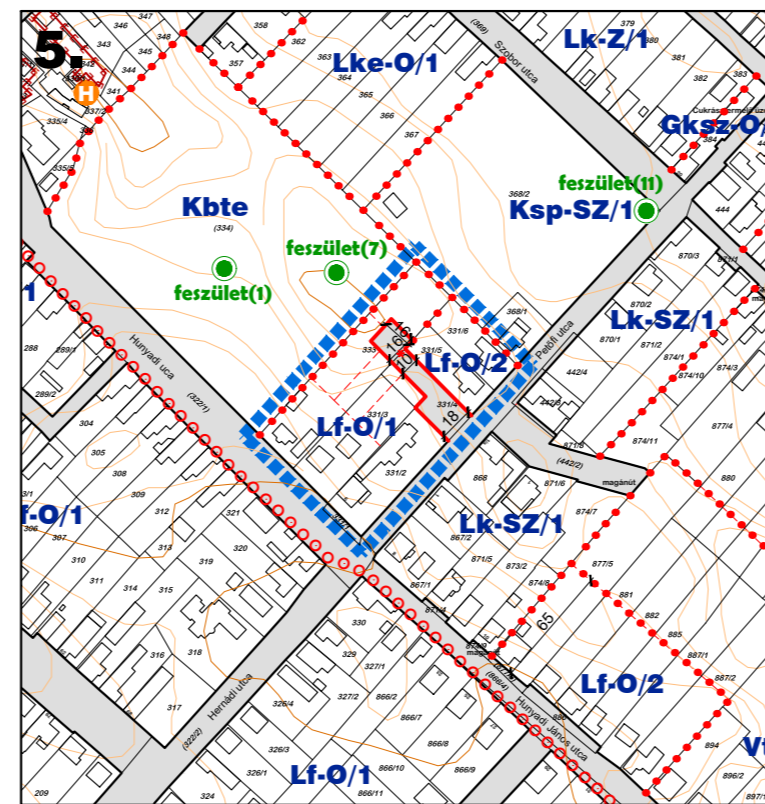
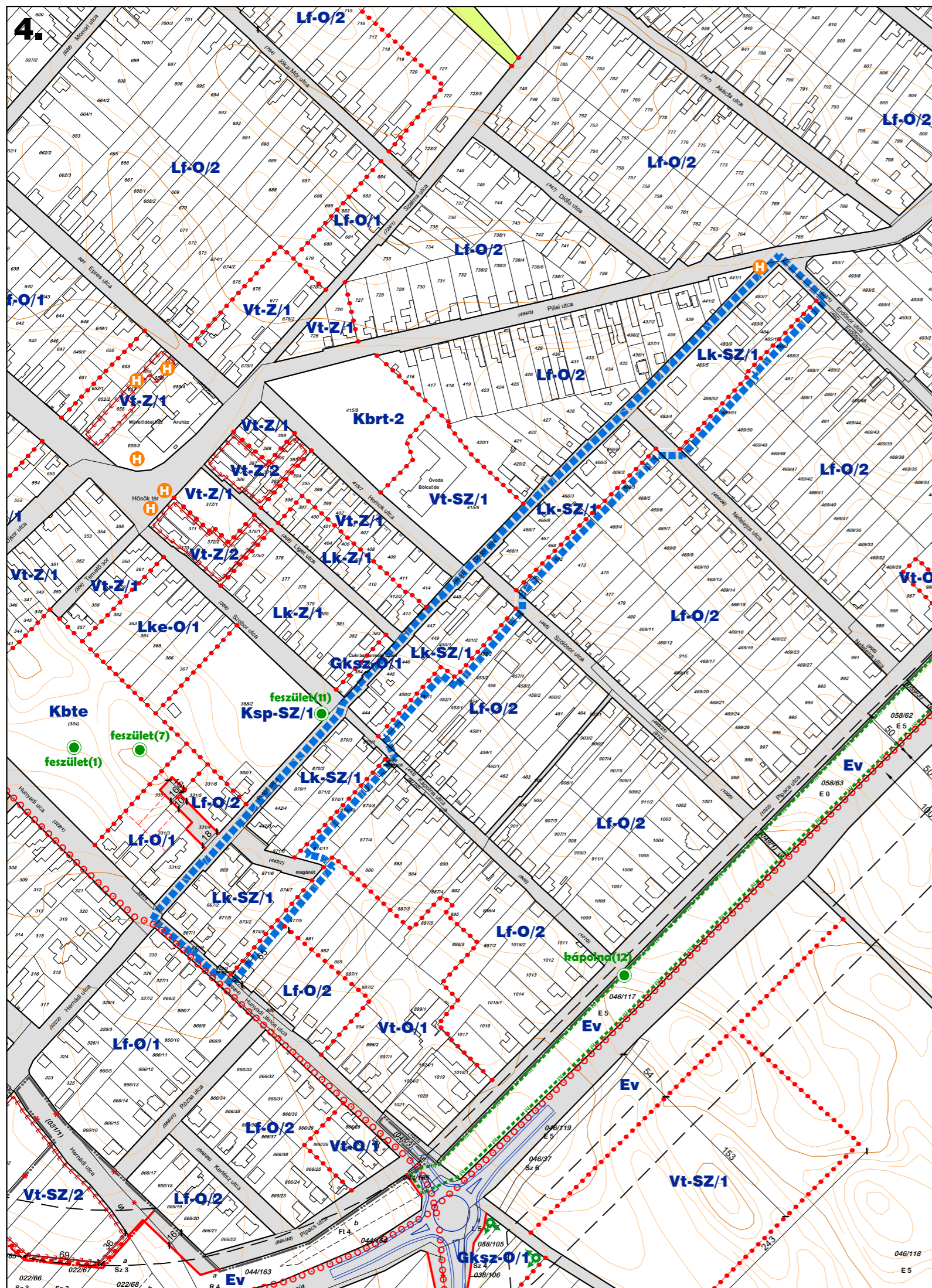
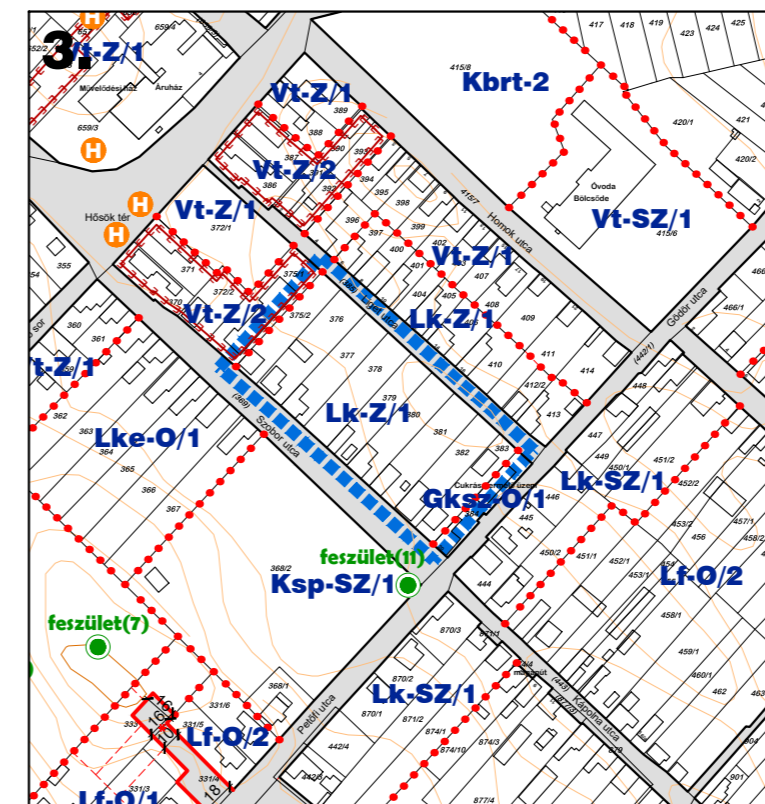
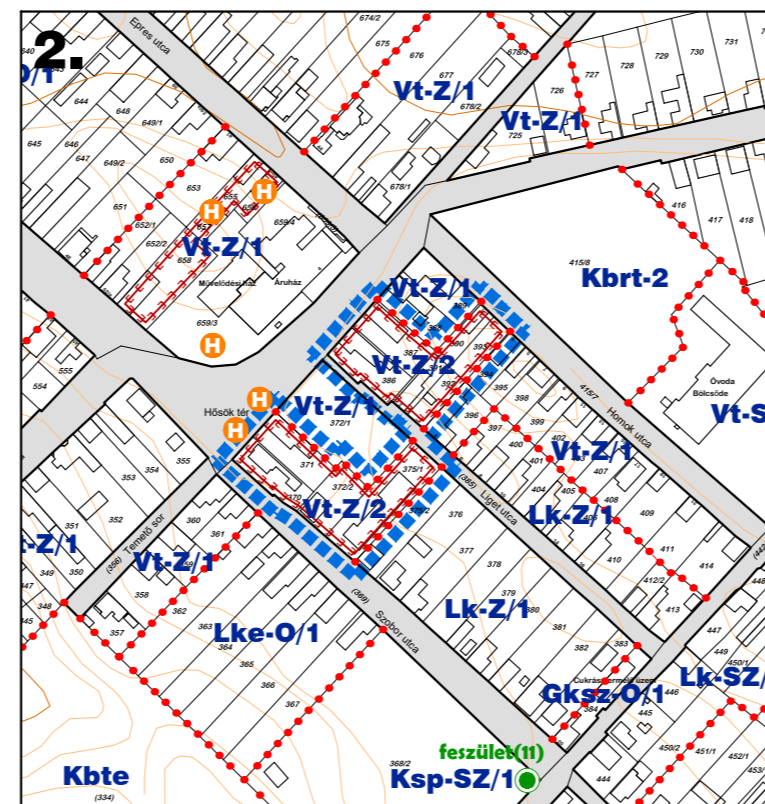
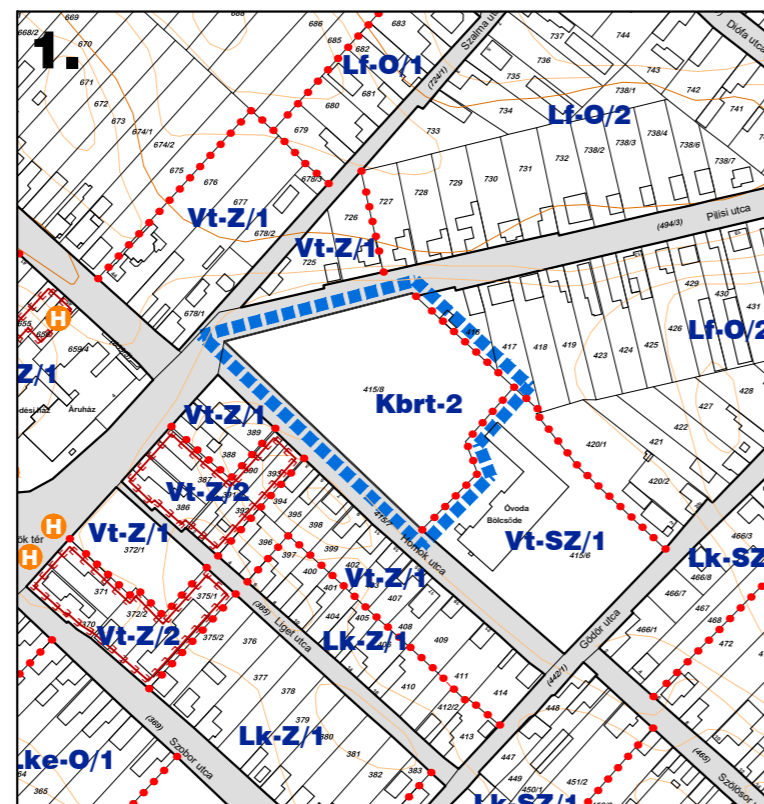
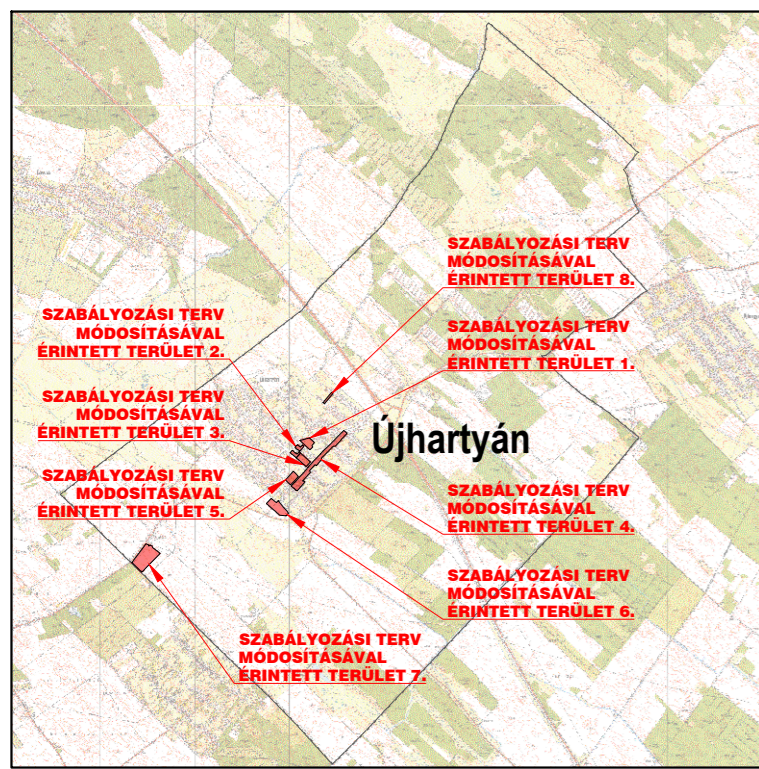
Schulz József
polgármester

Kihirdetési záradék: 2022.

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

ÚJHARTYÁN

7 részterület kapcsán
Településrendezési eszközök
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
M = 1 : 4.000



Jelmagyarázat

meglévő tervezett TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMÉK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	közfürdői telekhatár
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele
	elővársárral joggal érintett terület határa
MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELENDELTELT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	helyi jelentőségű védett érték
	védőterület, védőtávolság, védősáv határa
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	javasolt telekhatár
	megszüntetendő jel
	kerékpárút
TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK	
	közlekedési közterület
	egyedi tájérték
	nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték
ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK	
	település közigazgatási határa
	beltérület határ
	földrészlet határ
	alrészlet határ
	épület
	színtvonal



Tér-T-Rend Kft. 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. 1027. Budapest, Margit kt. 26. +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 www.terr-trend.hu terrend@terrend.hu		Tervező: Wolf Beáta vezető településrendező 1027. Budapest, Margit kt. 26. +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 www.terr-trend.hu terrend@terrend.hu	Munkatársak: Cseri Gabriella 1027. Budapest, Margit kt. 26. +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 www.terr-trend.hu terrend@terrend.hu	Megbízó: Újhartyán Város Önkormányzata 2367 Újhartyán, Fő utca 1.	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
Adorján Anna településrendezői szolgálat vezetője TK 13-1263	Tóth Attila Gábor településrendezői közlekedési tervező TK 13-1263	Felhős Koppány településrendezői energia-közvetítő TK 13-1263	Cserkényi Tibor településrendezői energia-közvetítő TK 13-1263	Molnár Attila településrendezői hálózati tervező TK 13-1263	Datum: 2022. 03. Méreterület: M=1:4.000
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Magassági adatok az adatszolgáltatás alapján.		Rajzszám: SZT-1,2/M4			