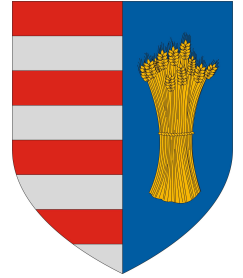


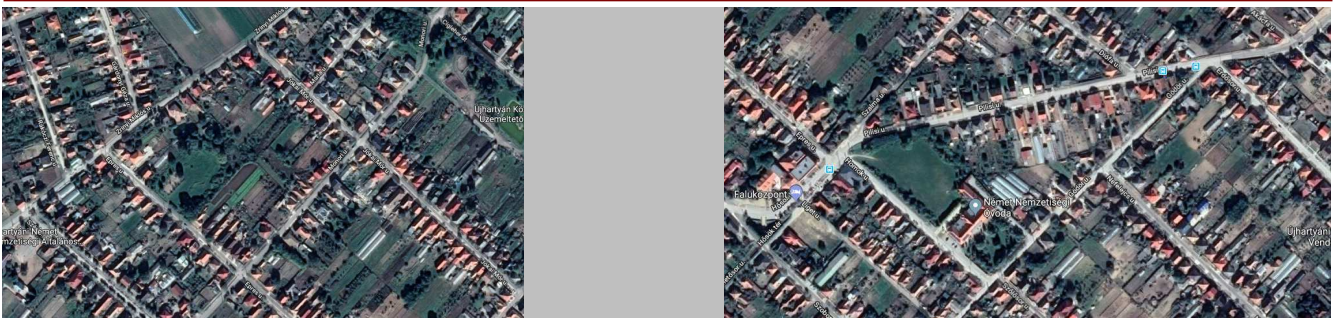


ÚJHARTYÁN VÁROS



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

TERVEZETT BÖLCSŐDE MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA KAPCSÁN



EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

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

2018. MÁJUS

ÚJHARTYÁN VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
TERVEZETT BÖLCSŐDE MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA 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

Révész László
településmérnök

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

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

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

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

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

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

2018. MÁJUS

TARTALOM:

1. ELŐZMÉNYEK	2
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	3
2.1. Tervezési terület tömbjeinek lehatárolása	3
2.2. Településszerkezeti összefüggések	4
2.3. A módosítással érintett terület bemutatása	5
2.3.1. Jelenlegi területhasználat ismertetése	5
2.3.2. Tulajdonviszonyok	6
2.4. A hatályos településrendezési eszközök előírásai	8
2.4.1. Hatályos településszerkezeti terv	8
2.4.2. Hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) és melléklete	9
3. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA	13
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	15
4.1. A településrendezési eszközök módosítási javaslata	15
4.1.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata	15
4.1.2. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata	15
4.2. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA	16
4.3. Területi mérleg és biológiai aktivitásérték egyensúly	16
4.4. Településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	17
4.5. Összhang a településfejlesztési koncepcióval	20
5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	20
5.1. Tájrendezési és zöldfelületi javaslat	20
5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	22
5.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	24
5.4. Vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények	24
5.5. Környezeti hatások és feltételek	24
5.6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	25
5.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	25

1. ELŐZMÉNYEK

Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testülete településfejlesztési elképzeléseihez kívánja igazítani az érvényben lévő településrendezési eszközeiben rögzítettek a 24 férőhelyes önálló bölcsőde megvalósíthatósága érdekében. Az érintett területekre vonatkozóan **módosítani kívánja településszerkezeti tervét, a helyi építési szabályzatát és ennek mellékleteit képező szabályozási tervét** a következőkben részletezettek szerint.

Újhartyán Város – 13 évvel ezelőtt még Község- közigazgatási területére 2006. évben készültek el a **hatályos településrendezési eszközök**. Újhartyán Város Önkormányzati Képviselő-testülete 80/2006. (IX.14.) ÖKT. számú határozatával jóváhagyta a városra vonatkozó településfejlesztési koncepciót. A koncepció alapján került sor a kül- és a belterületet egyaránt lefedő, de külön tervlapokon bemutatott településszerkezeti terv 114/2007. (X. 30.) ÖKT. számú határozattal történő elfogadására. A település egészére vonatkozó helyi építési szabályzatot és a területrészekre készült, a közigazgatási terület egészét lefedő szabályozási terveket 11/2007. (X. 31.) önkormányzati rendelettel állapította meg a képviselő testület. Az eltelt időszakban többször is **módosították a településrendezési eszközöket** (2007., 2011., 2012., 2013., 2015., 2016. és 2017.- években). A képviselő-testület a település egészére vonatkozó helyi építési szabályzatot és a közigazgatási terület egészét lefedő szabályozási tervét 16/2012. (V. 24.) számú képviselő-testületi rendelettel állapította meg. Ez utóbbi felülírta hatálytalanította a korábbi rendeletet.

2015-ben indította el a város a közigazgatási területre vonatkozóan, a településfejlesztési koncepció elkészíttetését és a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát, az új jogszabályi környezetnek való megfeleltetést. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján történik az egyes településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök készítése. A település fejlesztési célkitűzései és a város településrendezési tervének megalapozása céljából Településfejlesztési koncepció készült (készítette: PESTTERV Kft.), melyet a képviselő-testület a 254/2014. (XI. 18.) ÖKT. önkormányzati határozatával fogadott el. Következő lépésként Újhartyán város **Integrált Településfejlesztési Stratégiáját** a képviselő-testület 98/2015. (V.19.) önkormányzati határozatával elfogadta (készítette: PESTTERV Kft.). A **településrendezési eszközök felülvizsgálata**, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelő készítése és egyeztetése **folyamatban van**, mely hosszú folyamat, ezért szükséges a hatályos településrendezési eszközök jelen módosítási eljárásának lefolytatása, a fejlesztési elképzelés megvalósíthatósága érdekében.

Újhartyán város Önkormányzata indult a **fejlesztési elképzeléseibe illeszkedő bölcsőde létesítésére kiírt pályázati rendszeren**. Ennek kapcsán a város Önkormányzata Képviselő-testülete **a .../2018. (... ..)** önkormányzati határozatával **kezdéményezte a településrendezési eszközök módosítását**. A megvalósításra kijelölt terület beépítésre nem szánt terület-felhasználású, a telken Zkp-1 jelű közparki övezet van hatályban. A bölcsőde befogadásával párhuzamosan kerül sor a „Béla gödör” telkét érintő rendezésre is. a funkciók terület-felhasználások a két területen helyet cserélnek. Az Epres utcai terület besorolása vegyessé válik, a bölcsődei telekrész átkerül településközpont besorolásba, míg az utca felőli 3000m² körüli telekrész átkerül Zkk-1 jelű közkerti besorolásba. A Béla gödör területéről lekerül a Vi-3 jelű intézményi terület-felhasználási és építési övezeti besorolás, a telek egységesen Zkp jelű terület-felhasználásba és övezeti besorolásba kerül. Az önkormányzat kiemelt beruházásként kezeli a fejlesztést, vagyis a bölcsőde megvalósíthatóságát, így a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 32.§ (1) c) pontja és a 32.§ (6) c) pontja szerint tárgyalásos eljárási rend keretében kívánja a módosítást és egyeztetését lebonyolítani.

A tervezési feladat elkészítésével az Önkormányzat a TÉR-t-REND Terület- és Településtervezési, Építészeti Kft.-t bízta meg.

A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit, a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érinti. **Jelen módosítás célja a 24 férőhelyes bölcsőde épülete és kertje megvalósíthatósága és építésjogi feltételeinek biztosítása** ennek megfelelően a terület-felhasználási besorolás módosítása, a közterületi határok esetleges rendezése az Epres utca északkeleti határánál, és a megfelelő építési jog biztosítása. Az egyes érintett területek építési övezeti, övezeti besorolása változik. A változást a területcseréből következő biológiai aktivitási érték egyensúly biztosítása követeli meg.

A polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményeztette a partnerekkel a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép alakításával összefüggő **partnerségi egyeztetés szabályairól** szóló 5/2017. (IV. 26.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint. **A partnerségi véleményezés során ellenző észrevétel, eltérő javaslat, elutasító vélemény nem volt, így a partnerségi egyeztetést a képviselő-testület a..../2018 (... ..) önkormányzati határozatával lezárta.**

Jelen dokumentáció tartalmazza a jóváhagyandó munkarészeket, így a településszerkezeti terv módosítását a Vi - Vt jelű terület-felhasználások és a Zkp jelű besorolások cseréjét, a közparki funkció a Béla gödör telkére kerül. Az építési szabályzat módosítását és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását is tartalmazza a rendelettel jóváhagyandó munkarész. A településszerkezeti tervi módosításához, valamint a helyi építési szabályzat módosításához közös alátámasztó munkarész készül. Jelen dokumentáció részeként a kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei kerülnek kidolgozásra, melyeket az új terület-felhasználási változtatási igény érint. Jelen módosítás keretében nem kerül sor a településszerkezeti terv és a szabályozási tervek egységes összeszerkesztésére. **Egységes megjelenítésre, a teljes településre kiterjedő folyamatban lévő felülvizsgálat részeként kerülhet sor.**

A módosítással érintett mindkét részterület a belterületen van a zöldterületi és a településközpont építési övezeti fejlesztésre kijelölt telek is, így a módosítás a hagyományosan vidéki települési térségen belül marad, vagyis nem válik szükségessé a térségi övezetek kiterjedésére vonatkozóan előzetes adatszolgáltatás kérés jelen módosítás részeként.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. Mivel tervezett módosítások megvalósulása a telekcseréből fakadóan jelentős környezeti terhelő hatást nem keletkeztet, ezért a **környezeti vizsgálat lefolytatása önkormányzat véleménye szerint nem szükséges.** A bölcsődei épület a tömbbelsőbe kerül, az intézmény telekhatára hátsókeretekkel, beépíthetetlen csak kertként használható telekrészekkel, lakótelek végekkel érintkezik. A tervezett rendeltetés és épülettömeg környezetbe illeszkedő, a gyermekintézmény környezetet nem terhelő.

Jelen módosításnak nem része a **kulturális örökségvédelmi hatástanulmány.** A településre 2007. évi tervmódosításhoz készült, ami napjainkban 10 évnél régebbi. Elkészült 2017 év végén a TAK (Településképi arculati kézikönyv) és a TkR (Településképi rendelet). A megindított felülvizsgálat kapcsán lezajlott az előzetes adatkérés. A készülő felülvizsgálati településrendezési eszközökbe, a TAK-ba és a TkR-be is a kért és kapott adatszolgáltatások beépültek. Ez alapján kijelenthető, hogy a módosítás telkeinek nincs érintettsége sem országosan, sem helyileg védett építészeti értékkel. A belterületen nincsen nyilvántartott régészeti lelőhely. Így jelen módosítás részeként nem készül kulturális örökségvédelmi hatástanulmány.

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jelen megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozásának alapját az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos taralmi követelményei adják. 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 határozhatja meg. Jelen esetben a besorolási területcseréből fakadóan a társadalmi, gazdasági és épített környezetre vonatkozó vizsgálatok részletes elkészítése indokolatlan.

2.1. TERVEZÉSI TERÜLET TÖMBJEINEK LEHATÁROLÁSA

A módosítással érintett területek Újhartyán Újfalú területén található. Mindkét terület északkeletről kapcsolódik az Epres és Homok párhuzamos utcák révén az Ófalú területéhez.

A tervezési területeket határoló közterületek:

- 1. A bölcsődét befogadó tervezési terület tömbhatárai:** nyugatról a Zrínyi Miklós utca, északról a Jókai Mór utca, keletről a Monori utca, délről az Epres utca,

2. „Béla gödör” területének tömbhatárai: nyugatról a Hősök tere
északról a Pílisi utca
keletről a Gödör utca
délről a Homok utca

Az egyes terület-felhasználási változásokból adódóan, a területcsere, besorolás csere miatt zöldterület csökkenése várható, szükséges a biológiai aktivitásérték kompenzálása, jogszabályban rögzített feltételek szerint. Ezért kerül sor mindkét terület módosítására.



A TERVEZÉSI TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE A KÖZPONTI BELTERÜLETEN

2.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Újhartyán város a Dabasi („Ország közepe”) Kistérség központi fekvésű települése, közigazgatási területe Dabas, Kakucs, Csévharaszt, Újlengyel és Hernád településekkel határos.

Újhartyán város célja mikrotárségi, központi szerepvállalásának erősítése, közigazgatási, közszolgáltatást nyújtó intézményeinek megújítása, a kínálat szélesítése. Igazgatási, intézményi ellátási téren és a foglalkoztatásban is központi szerepet tölt be a térségben, Dabassal megosztva fontosabb szerepköröket lát el. Kedvező földrajzi fekvésének köszönhetően részese a megyén belüli és a megyén áthaladó kereskedelmi és gazdasági áramlatoknak is. A gazdaság fejlődése serkenetheti a betelepülni szándékozók létszámának növekedését. A fiatalok kötődését segítheti a bölcsődei ellátás megvalósítása, a közösségi terek zöldterületek fejlesztése.

A város, **központi belterülete** az M5 autópályától délnyugatra alakult ki és fejlődött az autópálya irányába. Az **Ófalu** városmag megegyezik az eredeti történetileg kialakult településmaggal, ami a Fő utca és a Szép utca mentén alakult ki, jellegzetes épületei az utcára merőleges, a kert felé tornáccal nyíló hosszúházak. Itt találhatóak az igazgatás, az oktatás jelentősebb intézményei, és a településszemponjtjából jelentős templom. Ezt öleli körbe az **Újfalu** városrész, mely többnyire a negyvenes évek utáni épületállománnyal rendelkezik. Területi kiterjedése északkeleti és délkeleti irányú. A később kialakult utcák mentén, jellemzően lakó funkciójú telkek sorakoznak. Ezt a városrészt a tudatos tervezés alapján kialakított lakóutcák és ezekre merőlegesen osztott szabályos telkek rendje jellemzi. A közel azonos méretű telkek között megjelenik 1-1 nagyobb méretű telek, ami a közösségi

rendeltetések fejlesztésének befogadó tere. Az Epres utca és a Homok utca a központi belterület északnyugat délkeleti tengelyének tekinthető. A tengelyre felfűzött közösségi rendeltetések a központi elhelyezkedésből adódóan kedvező helyre kerülnek. A bölcsőde megközelítési távolsága a város legtávolabbi lakótelkeitől 1-1,5km-es távolság. Az új bölcsőde is és az új közpark is biztonságos teherforgalomtól mentes közlekedéssel elérhető.

A gazdasági területek a város északkeleti részén alakultak ki, fokozatos betelepüléssel fejlődnek tovább az autópályától északkeletre lévő közlekedési útvonalakhoz kapcsolódva.

A 2 **tervezési terület** az átalakuló formálódó városközpont központi tengelye mentén helyezkedik el. Egy tengelyre fűződne fel az átszervezni kívánt bölcsődei telek és a „Béla gödör” tervezett zöldterülete.



KIVÁGAT A TAK-BAN LEHATÁROLT ELTÉRŐ KARAKTERŰ VÁROSRÉSZEKRŐL

2.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.3.1. Jelenlegi területhasználat ismertetése

2016. év folyamán megalapozó tanulmány készült a bölcsőde elhelyezhetőségére és a telek kiválasztására. A bölcsőde a szabvány szerint csak földszintes épületben létesíthető, a foglalkoztatónak közvetlen kertkapcsolata kell, hogy legyen, fedett árnyékolt teraszrészsel, kerti játszóhellyel. Az Epres utcai önkormányzati tulajdonú üres beépítetlen telek tömbbelső felőli része alkalmas a megosztott használatra. A hatályos településrendezési eszközök zöldterületi közparkba sorolták az önkormányzati tulajdonú telket. A telek a játszóhelyet leszámítva folyamatos növényborítottsággal rendelkezik.

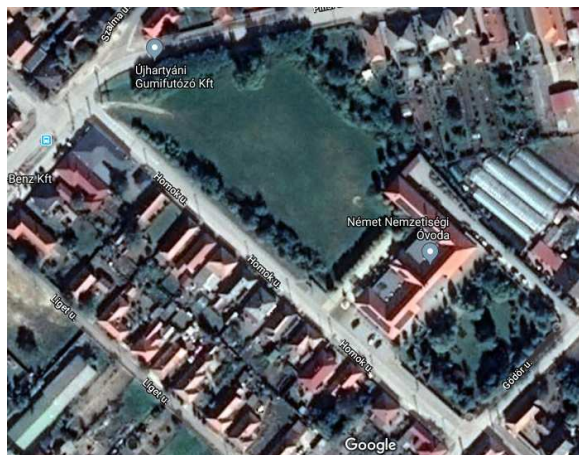


Az Epres utcai ingatlan gyakorlatilag beépítetlen, a terület utca felőli 1/3 részén játszóteret alakítottak ki, önállóan bekerítve, fásítva a régi növényállomány részbeni megtartásával és fiatal növények ültetésével.

A telekhatárokat egymásba kapcsolódó fa és bokor csoportok keretezik a lakótelkeknél az oldalkertekben, a hátsókertekben és az önkormányzati teleknél is. A gazdag növényzet várhatóan a bölcsőde megvalósulása után is megmarad, elkülöníti a lakó és a közösségi rendeltetést, megszüri az esetleges

kedvezőtlen hatásokat.

A terület síknak tekinthető annak ellenére, hogy némi terepmozgatás megfigyelhető a légifotón. A telek játszótéren kívüli egyéb területei zöldfelületként hasznosítottak, épület a közel 1ha-os területen nincsen. A területen a közpark részleges kialakítása, játszótér létesítés, gyepesítés tereprendezés részben megtörtént, gyakorlatilag távlati fejlesztési tartalék területként megőrzött, megtartott a telek nagyobb része. A gyepfelület a délnyugati Epres utcai burkolatig kihúzódik. Nincsen kiépített járda az utca északkeleti oldalán. A parkolás a lakótelkek esetében telken belül megoldható. Kialakított parkoló sem a játszótérhez sem a zöldfelülethez nincsen. Az Epres utca telekszélessége út menti párhuzamos leállást a gyepfelületen lehetővé tesz az Epres utcában, a meglévő telekhatárnál, a javasolt telekhatár előtt.



A 2. terület a Pilisi utca – Gődör utca – Homok utca határolta tömb déli részén formálódik. A Homok utcához kapcsolódó tömb déli telkén épült meg a Német Nemzetiségi Óvoda „L” alakú változó traktus szélességű épülete. Az érkezés, a gyerekek fogadása a Homok utca felől biztosított. Az épületegyüttes gazdasági kiszolgálását a Gődör utca felől megépített északkeleti telekhatárt kísérő belső út teremti meg. A telekhasználatban, az épülethasználatban és a növényzetben gazdag kert használatában is biztosított a gyalogos és kiszolgáló szétválasztott megközelítés. A földszintes magastetős épületet délről is és északnyugatról is be nem épített zöldfelület és az óvodához kapcsolódó kertrész keretezi. A fejlődő új

központ fontos eleme az óvoda és fontos eleme a gyepként fenntartott még be nem épített zöldfelület. Telekjogilag alaptérkép szerint a telekrész önállóan még nincs leválasztva a Homok utcáról. Ennek ellenére a beépítetlen zöldfelületi rész településközpont vegyes besorolásba tartozik. A határoló utcákhoz lakótelkek lakóépületek kapcsolódnak. A Gődör utca mentén jellemzően nagytelkes, földszintes családi házak állnak.

Az óvoda és a tervezett bölcsőde egy tengelyre fűződik fel, a közöttük lévő távolság mindössze 600m. A két gyermekintézmény közelség kedvező azoknak a családoknak, akik mindkét intézményt szeretnék egyszerre, vagy egymás után igénybe venni. Jövet is, menet is levezetési, pihenési, időtöltési lehetőséget teremt a játszótér is és a megvalósuló közpark is nem csak a gyermekintézmények kapcsán de a közelben lévő egyéb közösségi funkciók okán. A célzott átsorolásra a „Béla gödör” kiterjedése területi nagysága, a telekrész városon belüli elhelyezkedése kedvező. A kapcsolódó intézményeknek harmonikus környezetet tud teremteni. A nagy, összefüggő, sík felület alkalmas városi szintű közparki - közkerti hasznosításra.

Az egyszintű zöldfelület tervi szinten alkalmas a biológiai aktivitás érték egyensúlyának megtartására. Szerencsés az övezeti besorolás csere abból a szempontból is, hogy nincs akadálya a kertépítészeti megtervezett, funkciókban gazdag zöldterület létrehozásának. Nem merül fel bontási igény és nem jelentkezik fakivágási igény.

2.3. 2. Tulajdonviszonyok

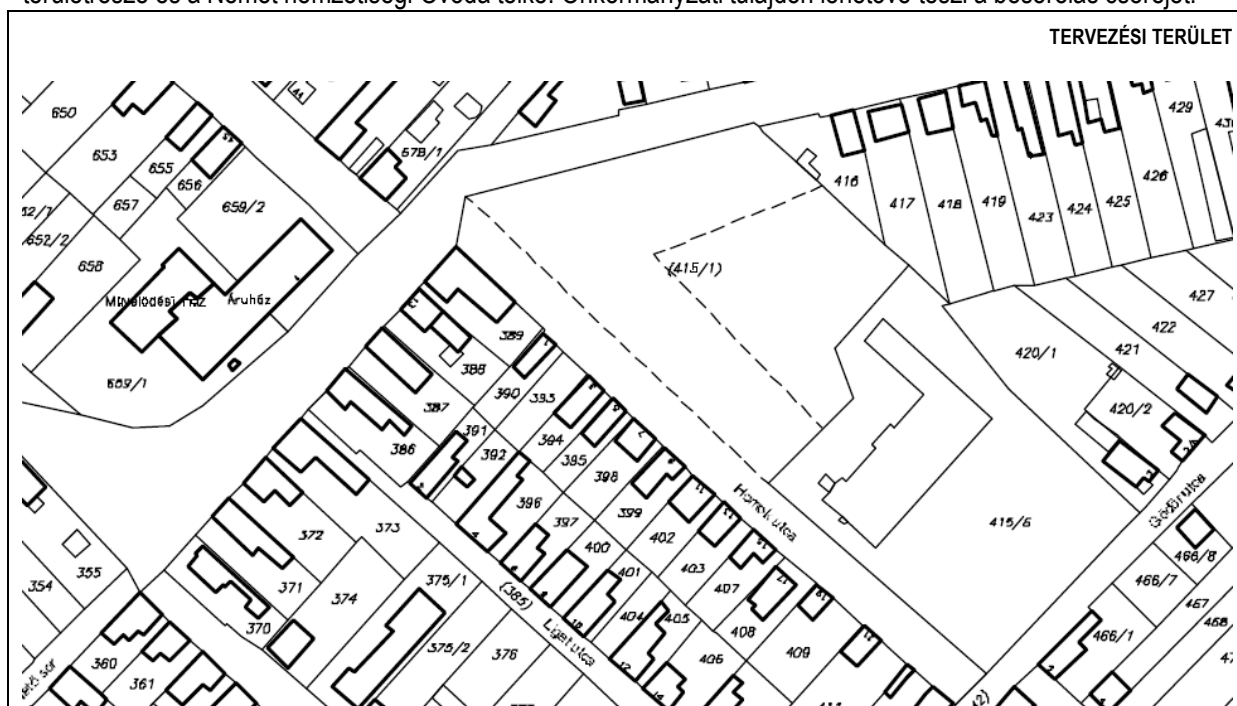
A tulajdonviszony vizsgálat az önkormányzat által rendelkezésre bocsátott, önkormányzati tulajdonkataszter alapján készül.



Önkormányzati tulajdonban vannak a világoskékre színezett telkek, vagyis: a játszótér és a leendő bölcsőde



telke, valamint az Epres utca telke. Ugyancsak önkormányzati tulajdonú a 2. terület a Homok utca, a „Béla gödör” területrésze és a Német nemzetiségi Óvoda telke. Önkormányzati tulajdon lehetővé teszi a besorolás cseréjét.



2. TERÜLET A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY BIZTOSÍTÁSA MIATT VÁLIK SZÜKSÉGESSÉ, A ZPK JELŰ TERÜLET VISSZAPÓTLÁSÁNAK HELYE. „Béla gödör” telke a Homok utcával közös helyrajzi számon jelenik meg az alaptérképen. A telek megosztható a közpark megvalósításához, de nem feltétlen szükséges az övezethatárnál a valós telekhatár, főleg 2 beépítésre nem szánt övezet között.

1. TERÜLET AZ ÖNÁLLÓ BÖLCSŐDE ELHELYEZÉSÉRE ALKALMAS TELEK, AMI AZ EPRES UTCA ÉSZAKNYUGATI SZAKASZÁHOZ CSATLAKOZIK.



a Közterületi telekhatár rendezése szükséges, az Epres utca teljes szakaszán célszerű megszüntetni a közterületi beszűkülést. A pályázat lehet, hogy szükségessé teszi a bölcsőde és a közkert önálló telekre helyezését. Övezeti, építési övezeti szempontból azonban nem feltétlen szükséges.

2.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

2.4.1. Hatályos településszerkezeti terv

A tervezési területre vonatkozóan 127/2016. (VI. 28.) önkormányzati határozattal fogadta el a képviselő-testület a településszerkezeti terv módosítását, és a módosítás mellékleteként a **TSZT/M3** jelű településszerkezeti tervlapot.



KIVÁGAT A HATÁLYOS TSZT/M3 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL 2016.

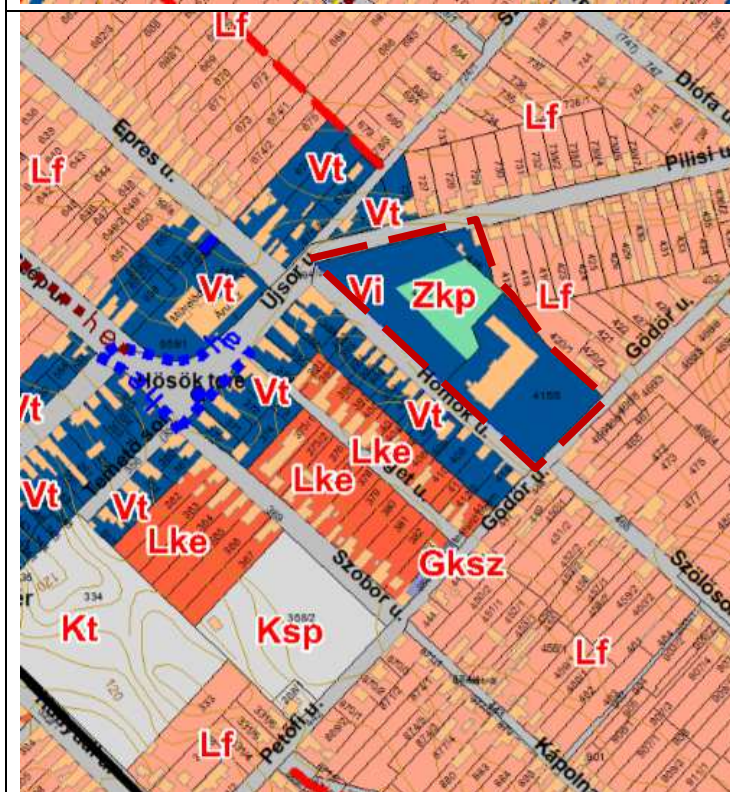
1. TERVEZÉSI TERÜLET AZ EPRES UTCÁHOZ KAPCSOLÓDÓ, BÖLCSÖDÉT BEFOGADÓ TELKEK EGYÜTTÉSE

(A területhatár bordó szaggatott vonal)

A Zkp jelű zöldterületi közparki besorolású telkeket (2 közterületi kapcsolattal rendelkező telek és egy zárvány telek) falusias lakóterületi besorolás veszi körül. A lakótelkek egységesen teleknagyságtól függetlenül Lf jelű falusias lakóterületi besorolásba kerültek.

A tömb határait közlekedési terület-felhasználásba nem sorolt kiszolgáló lakóutak adják.

A TSzT nem rögzít a területre vonatkozó korlátozást.



KIVÁGAT A HATÁLYOS TSZT/M3 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL - 2016.

2. TERVEZÉSI TERÜLET A BESOROLÁS CSERE KAPCSÁN ÉRINTETT TELEKCSOPORT.

A Homok utcához kapcsolódó tömb rész Vi jelű intézményi vegyes terület-felhasználásba került. Északról falusias lakóterületi besorolás határolja.

(Kicsit zavaróan az épületek önállóan kiemeltek, pedig a területfelhasználás részei.) A Német Nemzetiségi óvoda oktatási intézménye is a Vi jelű vegyes intézményi terület-felhasználási besorolásba tartozik és a 418hrs-ú háromszögű telek is. A területfelhasználás zárványként körbezárja a Zkp besorolású közparknál kisebb, közterületi kapcsolat nélküli területet.

3.3.2. Hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) és melléklete

A környező lakótelkek falusias építési övezetekbe tartoznak építési övezeti besorolás szerint, a telekhatárosan kapcsolódó lakótelkeket és be nem épített csak kertként használható zárványtelkeket nem érinti a módosítás átsorolása. Kifejezetten a kiemelt fejlesztés megvalósítására vonatkozóan rögzít besorolási cserét.

	<p>KIVÁGAT A HATÁLYOS SZT-2/M3 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL - 2012.</p> <p>1. TERVEZÉSI TERÜLET</p> <p>A helyi építési szabályzat mellékletét képező hatályos szabályozási terv szerint az 589/2, az 589/5 és az 589/6 hrsz-ú telkek Zkp-1 jelű építési övezetbe tartoznak.</p> <p>Az övezet az érintett szakaszon leszűkíti az Epres utcát.</p> <p>Északról és délkeletről Lf-2 besorolású lakótelkek építési övezetei keretezik a Zkp-1 jelű övezetet. A lakótelkek nem részei jelen módosításnak.</p> <p>Közterületi szabályozást, kulturális és egyéb környezeti védelmet, valamint korlátozást nem rögzít a tömbre vonatkozóan a szabályozási terv.</p>
	<p>KIVÁGAT A HATÁLYOS SZT-2/M3 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL - 2012.</p> <p>2. TERVEZÉSI TERÜLET</p> <p>A „Béla gödör” területén a terv 3 terület-felhasználáshoz kapcsolódik. A Német Nemzetiségi Óvoda építési övezeti besorolása nem igazodik a terület-felhasználási besoroláshoz, a telek Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezetbe került. A Pili Ist. utcahoz kapcsolódó sarok besorolása Vi-3 jelű vegyes intézményi építési övezet.</p> <p>A Homok utca északi fele és az építési övezet a 415/1 hrsz alá tartozik, ennek ellenére tervezett szabályozási vonal nem választja el a közterületet és az építési övezetet.</p> <p>a Zkp-1 jelű zárvány telekrésznek közterületi kapcsolata nincsen, megközelíthetetlen, az övezetileg lehatárolt terület nem éri el az 1ha-t. A 416 hrsz-ú telek méreténél és alakjánál fogva a Vi-3 jelű építési övezetben beépíthetetlen</p>

A **hatályos építési szabályzat** az érintett övezetek esetében a következő paramétereket határozza meg:

V. FEJEZET

VEGYES TERÜLETEK

12.A településközpont vegyes területek övezeteinek (Vt) általános előírásai

21.§

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek lakó, intézményi, kereskedelmi, oktatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - c) kirakatszekrény,
 - d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- (3) Garázs csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (4) Az övezeti előírásnál kisebb telek csak az egyéb övezeti előírások betartásával építhető be és építhető át, amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (5) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, valamint az egyes övezetekben foglalt előírásokat kell figyelembe venni:
 - a) Az oldal- és hátsókerti méreteket az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.
 - b) A település már beépült részein az előkert meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön.
 - c) Új beépítésre szánt területen, ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége 5 méter.

A kialakult telekszerkezet esetén csak az új kialakítható telek méretét rögzítheti a HÉSZ, a meglévő építési telek beépíthetőségét nem korlátozhatja. A (4) bekezdés a felülvizsgálat kapcsán fogalmazandó át.



Az (5) bekezdés rendelkezését szerencsére a Német Nemzetiségi Óvodánál nem vették figyelembe, az előkert méret a funkcióhoz igazodva alakult ki. A bekezdés a felülvizsgálatnál újra gondolandó. A bölcsőde elhelyezhetőségét is korlátozza az előkert ennyire kötött rögzítése. A telek Zkp jelű övezetből kerül Vt jelű településközponti építési övezetbe. A szomszédos 2-2 telket összevetve teljesen változó az előkert. Északra a második délre az első telek beépítetlen. A beépített telkeknel az egyik oldalon 5m-es előkerttel a másik oldalon előkert nélkül épült a lakóépület. Az (5) c) pontja szerint 5 métert kell kötelezően tartani. A rendelkezés ellentétes a bölcsődei rendlettel, ahol a délkeleti-délnyugati terasz és a déli játszóhely a kívánatos. A közösségi

rendeltetéseknel és így a bölcsődénél is **a legalább 5m-es előkert igény a kedvező**, ami 10-30m-es előkertet is lehetővé tesz a valós funkcióhoz igazodóan. A 120m mély telek is indokolja a zöldben gazdag 5m-nél lényegesen mélyebb előkertet és a meglévő kiépített játszóhely megtarthatósága is az előkert növelését igényli.

13.A településközpont vegyes területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

22.§

- (1) A Vt-1 jelű építési övezet előírásai:

Övezeti jel	Vt-1
Beépítési mód	szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	1500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- igazgatási épület
 - egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény

Az építési övezet lakófunkciót nem enged meg. A paraméterhatár széleskörű használhatóságot tesz lehetővé, a bölcsőde viszonylag alacsony szabvány szerinti beépíthetősége az építési övezet beépíthetőségi mértékébe belefér. A bölcsőde az oktatási, egészségügyi rendeltetésekbe beletartozik.

22/A §

- (1) A Vt-2 jelű építési övezet előírásai:

Övezeti jel	Vt-2
Beépítési mód	szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	45
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- igazgatási épület
 - lakóépület
 - egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
 - kereskedelmi szolgáltató vendéglátó szálláshely szolgáltató
 - egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.

22/B. §

- (1) A Vt-3 jelű építési övezet előírásai:

Övezeti jel	Vt-3
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	700
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) terepszint felett és alatt	60
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- igazgatási közbiztonsági és katasztrófa-védelmi épület,
 - egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - lakóépület
 - sport, játék,
 - kulturális, művelődési és egyéb közösségi szórakoztató rendeltetések befogadására alkalmas épület, a építmény.

14. A vegyes terület intézményi övezeteinek (Vi) általános előírásai

23.§

- (1) Intézményi építési övezetekben az övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével elhelyezhető igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi, szórakoztató, hitéleti és sport rendeltetés. Az előző rendeltetéseket tartalmazó épületben az övezeti előírások szerint lakás rendeltetés is.
- (2) a melléképítmények közül az egyedi övezeti előírásokat figyelembe véve közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékártály tároló, kerti építmény, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (3) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (4) Az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában az intézményi övezetekben kialakítandó új építési telek legkisebb szélessége 20,0m.

A Vi jelű vegyes intézményi építési övezet rendelkezik a telkek zöldfelületének kialakításáról, az ültetendő fák számáról. A bölcsődénél kertépítészeti terv készül a kertre vonatkozóan, így nem jelent problémát, hogy a Vt-1 jelű építési övezetben nincsen ilyen rendelkezés. A zöldfelületek kialakítására vonatkozóan a jogszabályi környezetet lehetőség szerint a TkR (településképi rendelet) adja.

14.A vegyes területek intézményi övezeteinek részletes előírásai

23/A. §

(1) A Vi-1 jelű oktatási intézmény, iskola építési övezete építési paraméterei:

Övezeti jel	Vi-1
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	3000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) terepszint felett és alatt	60
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	9,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) A telken feltétel nélkül csak oktatási, :nevelési, hitéleti, közbiztonsági és sport rendeltetés helyezhető el.
 (3) A telken feltételesen lakó rendeltetés is létesíthető, a tulajdonos vagy a használó megbízottja vagy alkalmazottja és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás formájában.

Az oktatási rendeltetésnél a jogszabályok és szabványok legfeljebb a 30%-os beépítettséget engedik meg, az országos jogszabályokat a HÉSZ nem írhatja felül.

23/B. §

(1) A Vi-2 jelű kulturális intézmény építési övezete építési paraméterei:

Övezeti jel	Vi-2
Beépítési mód	szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	15000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) terepszint felett és alatt	40 és 60
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	9,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	35

- (2) A telken feltétel nélkül csak kulturális - művelődési, közbiztonsági és sport rendeltetés helyezhető el.
 (3) A telken feltételesen lakó rendeltetés is létesíthető, a tulajdonos vagy a használó megbízottja vagy alkalmazottja és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás formájában.

23/C. §

(1) A Vi-3 jelű igazgatási intézmény építési övezete építési paraméterei:

Övezeti jel	Vi-3
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	5 000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) terepszint felett és alatt	60 és 60
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	9,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

- (2) A telken feltétel nélkül csak igazgatási, kulturális, hitéleti, szociális és közbiztonsági rendeltetés helyezhető el.
 (3) A telken feltételesen lakó rendeltetés is létesíthető, a tulajdonos vagy a használó megbízottja vagy alkalmazottja és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás formájában.

23/D. §

(1) A Vi-4 jelű igazgatási intézmény építési övezete építési paraméterei:

Övezeti jel	Vi-4
Beépítési mód	szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	4 000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) terepszint felett és alatt	40 és 40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	45

- (2) A telken feltétel nélkül csak egészségügyi, hitéleti, szociális és közbiztonsági rendeltetés helyezhető el.
 (3) A telken feltételesen lakó rendeltetés is létesíthető, a tulajdonos vagy a használó megbízottja vagy alkalmazottja és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás formájában.

A „Béla gödör” mentén a közvetlenül csatlakozó telkek megmaradnak Vi-2 és Vi-3 jelű besorolásban.

20. Zöldterületek általános előírásai

39.§

- (1) Közparkokban, zöldterületeken elhelyezhető építmények:
 - a) pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, tornapálya, gyermekjátszóter), vendéglátó épület,
 - b) a terület fenntartásához szükséges épület.
- (2) Zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettség mellett helyezhetők el, az övezeti besorolás függvényében és a telek épület elhelyezésre igénybe vehető részének kijelölését követően.
- (3) A meglévő, megtartandó, illetve a tervezet zöldterületeket a szabályozási terv határolja le. Zöldterületként alakítandók ki az alábbi területegységek:
 - a) a Gödör u. – Homok u. – Pilisi út által határolt tömb („gödör”) legalább 50 %-ban, átmeneti jelleggel, esetleges más célú hasznosításáig,
 - b) az Akácfa u. – Monori u. – és a vízmű által határolt tömb,
 - c) az Epres u. melletti 589/1 hrsz. „gödör” területe legalább 50 %-ban, ahol a terület fennmaradó részén extenzív zöldfelület és záportározó alakítható ki.

21. A zöldterületek övezeteire (Zkp) vonatkozó részletes előírások

40.A. §

- (1) A zöldterületek a Zkp-1 - intenzív települési közpark övezetbe tartoznak.
- (2) A zöldterületi övezet előírásai:
 - a) A Zkp-1 települési közpark, közkert területeken elhelyezhető kertészeti kiszolgáló, vendéglátó és kereskedelmi épület (vendéglő, áruda), legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal, szabadon állóan.
 - b) *A kialakítható közpark minimális telekterülete legalább 3000 m², a telekterület 3000 m² alá utólag sem csökkenthető.*

40.B. §

- (1) *A zöldterületek a Zkk-1 - intenzív közkert övezetbe tartoznak.*
- (2) *A zöldterületi övezet előírásai:*
 - a) *a területen díszkert, pihenő és játszókert, valamint utcabútorokkal berendezett parkosított köztér alakítható ki.*
 - b) *A közkert területe nem építhető be, területén legalább 70%-os zöldfelületi arányt kell biztosítani.*

A 29.§ (3) bekezdés törlése javasolt a városi közpark létrehozása kapcsán, mivel a rendelkezés nem normatív. A lehatárolt tömböknek, így a Gödör utca Homok utca és a Pilisi út által határolt tömböknek legfeljebb 20%-án alakítható ki zöldterület. A tömb nagyobb területrésze lakóövezetbe sorolt lakóházakkal beépített a tömböt mindig közterület határolja, az övezeti határ nem tömbhatár.

A besorolás helyileg városon belül átrendeződik. A HÉSZ építésjogi szabályokat állapít meg, a szabályokat övezeti besoroláshoz köti, de magát a tényleges kialakítást kötelezően nem rendelheti el.

A záportározó létrehozásának lehetősége is törlendő legalább a felülvizsgálat során. Egy rosszul végrehajtott tereprendezés következtében akár csak egy hétre ottmaradó tócsa vízfelület is beposhad, bűdössé válik, szúnyoglárvák élőhelyévé alakul.

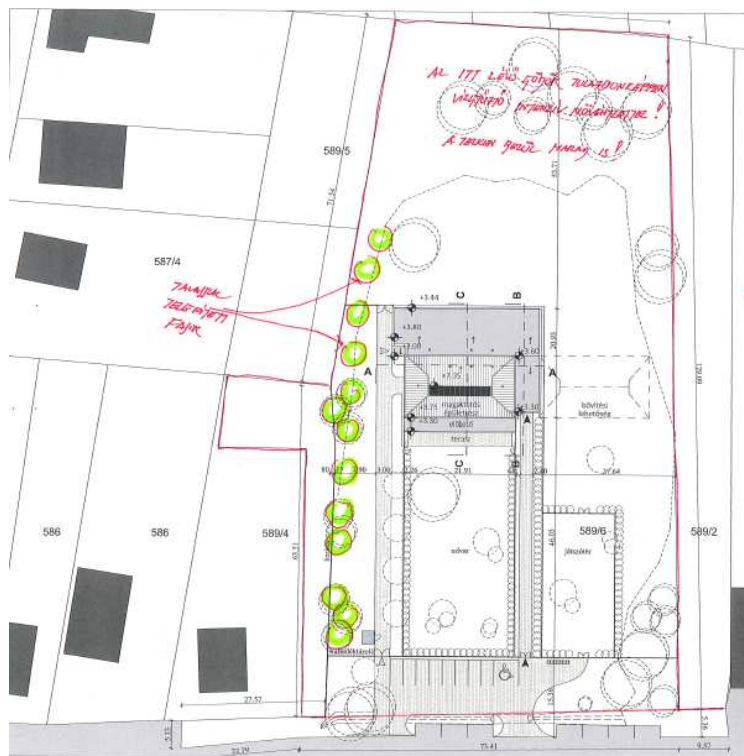
A besorolás csere következtében a bölcsőde körül megmaradó zöldterület mérete oly mértékben csökken az Epres utca mentén hogy a zöldterületben tartandó terület rész csak Zkk-ba, vagyis közkertbe sorolható.

3. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA

Újhartyán város Önkormányzatának már régóta fontos **fejlesztési elképzelése** a bölcsődés korosztályról való gondoskodás lehetőségének megteremtése. Ehhez szükséges a terület kijelölése, az építésjogi feltételek megteremtése és a tényleges megvalósítás. A két terület kapcsán a besorolások cseréjét jelenti ez.

A módosítással érintett 1. terület az Epres utcához kapcsolódik a Zrinyi Miklós utca felőli szakaszánál. A Zkp besorolású telkek beépíthetetlenek, gyeppel szinten gondozottak, a tömbbelső felőli részen a fás állomány a

meghatározó. A 589/6hrsz-ú terület délnyugati 3/4-e alkalmas közösségi funkció befogadására, mivel az Epres utcán keresztül könnyen megközelíthető, feltárható és központi elhelyezkedésénél fogva közművesíthető. A rendelkezésre álló terület nagysága -9389 m²-, aminek egy része az Epres utca északkeleti oldala. Tájékoztatói lehetőségei (délnyugati délkeleti telekrész), egyéb adottságai - beépítési százalék, zöldterületi előírások betartása, parkolási férőhelyszám biztosítása, a telek megközelíthetősége - alkalmassá teszik bölcsőde építésére. Az építészeti műszaki tervek készítése 2016. év második felében elkezdődött, a tervezővel folyamatos egyeztetések zajlottak, a szükséges nagyságrendi paraméterek ismertté váltak.



A telken kiépített és használatban lévő játszótér működik, az Epres utca felől lekerítetten megközelítően 490 m²-en. A játszótér a bölcsőde felépítése után is működhet a bölcsőde déli teraszához kapcsolódóan, bölcsődei használatban, telekmegosztás nélkül.

Teleknagysági igény 36 m²/fő; ami 24fh-nél 864m²-t, 48fh-nél 1728m²-t jelent. Játszó – pihenőkert igény: 10 m²/fő, az I. és a II. ütemben 480m²-t szükséges kijelölni; terasz igény 5 m²/fő; – vagyis 240m², összesen legalább 2500m² a telekterületi igény. A bölcsőde beépítettsége legfeljebb 30% lehet, mindkét ütemre számítottn az épület bruttó területe 840m² (I. ütemben nettó 392 m² az igény) a 30%-os felső beépítettségi határból kiindulva a minimális telekterületi igény 3000m².

A Vt építési övezetbe sorolandó teleknagyság a 6000m²-t meghaladja, az igények kielégíthetők. Kedvező ha a bölcsőde területén is és a közterületként megmaradó telkeken és telekrészen a kert kertépítészeti terv alapján valósul majd meg.

(A bölcsőde terveit FARKAS ÉPÍTÉSZIRODA Kft, Dr. Farkas Gábor építész készíti)

A 2. tervezési terület adottságai a következők: a csereterület a „Béla gödör” néven ismert a Pilisi utca, a Homok



utca és a Hősök tere metszésében lévő – 415/1hrsz-ú telek. A 6000m²-nél alig nagyobb terület a Homok utcával együtt alkot egy telket, a telek önkormányzati tulajdonban van. Jelenleg beépítetlen, a környező telkekhez viszonyítottan mélyebben helyezkedik el. A hatályos szabályozási terv szerint a közterület felőli nyugati és déli részek Vi-3 építési övezetbe tartozók, beépíthetők. A bölcsőde megvalósíthatósága a besorolás cserét teszi szükségessé.

Az út részen felül fennmaradó telek közparki besorolásba kerülhet, a városi szintű közpark a központhoz kapcsolódva alakulhat ki. A közpark közepén látványtő alakulhat ki. A tóban szökőkút is létesülne. (A szökőkút levegőztetőjét, automata öntöző rendszerét Rudó stúdió készítette Szentendre, Kondor u. 13.)

A közpark az igény szintjéhez igazodóan könnyen közművesíthető, mivel az utcában lévő közművek rendelkezésre állnak. A fejlesztésnél teljes közműellátás biztosítandó a felszíni és felszín alatti vizek és a talaj védelmében. Ez nyilván a közvilágítást a vízellátást és a szennyvízelvezetést jelenti.

A bölcsőde megvalósításhoz **a településrendezési eszközöket módosítani szükséges**, mind a két területen, a településszerkezeti tervet, és a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervet is módosítani kell.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Jelen módosítás célja az I. ütemben 24 férőhelyes, II. ütemben 48fh-es bölcsőde elhelyezhetőségének biztosítása ennek megfelelően a terület-felhasználási besorolások módosítása, a közterületi határok szabályozási szintű kijelölése az Epres utcánál is és a Homok utcánál is, és az új besorolásnak megfelelő építési jog biztosítása. Az egyes érintett területek építési övezeti, övezeti besorolása változik a hozzájuk tartozó paraméterek megtartásával, az infrastrukturális elemek helyének területi biztosításával.

4.1.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata

A bölcsőde elhelyezhetősége szükségessé teszi az 1. területen belül, a településközpont vegyes terület-felhasználási besorolást az Epres utca felől. A terület-felhasználáson belül az oktatási egészségügyi rendeltetés megvalósítható. A hatályos HÉSZ nevesíti a rendeltetést. Az új besorolás következtében településszerkezeti tervi szinten a műszaki infrastruktúra elemek nem változnak, kizárólag területfelhasználási egységek változtatása történik. A kiszolgálást az Epres utca, mint kiszolgáló út teremti meg. Az Epres utca nem része a közlekedési terület-felhasználásba sorolt településszerkezetet alakító közlekedési területeknek. A Vt területfelhasználás az utca felőli telekrészre kerül, vagyis a kialakított kiépített játszótér beleolvad a bölcsőde által használt telekrészbe.

A hatályos településszerkezeti terven Zkp jelű zöldterületbe sorolt terület többi része továbbra is zöldterület marad (kb. 0,52ha), a csökkent területnagyság miatt azonban közkerti besorolásba kerül.

A 2. terület Vi jelű intézményi vegyes terület-felhasználásból a teljes területtel átkerül Zkp jelű beépítésre nem szánt zöldterületi terület-felhasználásba. Ennek révén a hatályos terven szereplő zárvány zöldterület megközelíthetővé válik. Egy központi többfunkciós közpark tud létrejönni a Hősök tere északi részéhez kapcsolódóan. pihenő helyekkel, látványtóval, szökőkúttal, stéggel, pihenő helyekkel, sétaúttal, tűzrakó-hellyel pavilonnal, többszintű növénytelepítéssel.

Az intézmények és a közösségi használatok között a „zöld sziget” erősíti a város központi részének szerepét. Oldja, környezetbe illeszti az új közösségi épületek nagyobb épülettömegeit.

4.1.2. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata

A terület-felhasználási változásoknak megfelelően sor kerül a közterületek kiszabályozására. Az Epres utcánál a szűkület megszűnik. Az utca közterületi szélessége a legszűkebb helyen is eléri a 12m-t. A közterület zöldterületi része a tömbbelső felől körbe öleli a bölcsőde leendő telkét, telekrészét. Besorolása Zkp-1-ről Zkk-1-re változik, annak köszönhetően hogy a zöldterületként megtartandó telekrész nagysága 0,52ha-ra csökken. A bölcsőde telekrésze Vt-1 jelű építési övezetbe kerül. Az építési övezetben kizárólag közösségi intézményi rendeltetések létesíthetők, oktatási, vagy egészségügyi épület felépíthető. A besorolt területnagyság a szabványban megköötött beépítési mérték szerinti beépítést is lehetővé teszi mind a két ütemre. Az átsorolt terület nagysága 0,65ha. Be tudja fogadni a teljes épület együttest, a teraszokkal, a játszó és pihenő helyekkel. A gyermekintézményekre vonatkozó szabvány szerint a ténylegesen igénybe vehető beépíthetőség legfeljebb 25-30% lehet. 25%-kal számolva ez 1625m² bruttó alapterületet jelent a két ütemben együttesen. A 40%-os felső beépítési határban a 25%-os beépítés megvalósítható. A bölcsőde földszintes épülete a 6m-es építménymagasságba befér teljes tömegével. Az építési övezet a minimális zöldfelületi mértéket 20%-ban követeli meg. A nagyobb telekterület és a viszonylag alacsony beépítettség miatt ennek többszöröse fog kialakulni a gyermekintézmény körül.

A „Béla-gödör területe” közterületekkel határosan alakítható közparkká. A Pllisi utca mentén és a Homok utca mentén kialakíthatók a közparkot és a központot is kiszolgáló, az utcára merőleges beállítású parkolók, mivel mindkét utca kiszolgálóút szerepkörű. A közparkban megvalósítani kívánt létesítmények a 2%-os beépítési

mértékbe beleférnek. Épület jellegű építményeket a közparkba nem terveznek. Zenepavilon jellegű nyitott kerti tető és a tűzrakó hely feletti sátor jellegű építmény létesülne a pihenő helyekhez kapcsolódóan.

A közparkon belül nem megkötött a zöldfelület aránya, így a burkolt felületek, a sétányok is létrehozhatók és a közparkhoz viszonyítottan nagyfelületű látványt is létrejöhethet. A felszíni csapadékvíz szikkasztó a közpark északi telekhatára közelébe kerülne, ami a közvetlen környezetében a gyepfelület megmaradása és a látványt közelsége miatt nem a legkedvezőbb.

4.2. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA

Az építési övezeti és övezeti átsorolásnak köszönhetően megnyílik az út a kiemelt fejlesztések megvalósítása előtt.

4.3. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK EGYENSÚLY

A módosítások kapcsán beépítésre szánt területek kijelölésének cseréje, valamint beépítésre nem szánt területek kijelölésének cseréje is történik. Az egyes területfelhasználási változások kismértékben módosítják a város települési terület-felhasználási területi mérlegét is, a következő táblázatnak megfelelően:

TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA

Hatályos terület-felhasználási egység	terület (ha)	tervezett területfelhasználás	Változás (ha)
Beépítésre szánt területfelhasználás			
Vi jelű beépítésre szánt terület a Homok utcánál	-0,61	Zkp zöldterületi közpark	+0,61
Vt jelű településközpont vegyes terület	nem volt besorolt terület	Bölcsőde besorolása az Epres utcánál Vt jelű terület-felhasználásba Zkp-ból	+0,65
Beépítésre nem szánt területfelhasználás:			
Epres utca Zkp jelű zöldterülete	-1,17	Zkk jelű zöldterületbe kerül egy része	+0,52

Városi szinten a Vi jelű intézményi vegyes területfelhasználás csökken -0,61ha-ral, mivel a „Béla-gödör” területe teljes egészében Zkp jelű közparki besorolásba kerül a célzott hasznosításhoz igazodóan és a bölcsőde megvalósíthatóságát szolgálóan.

A zöldterületi terület-felhasználási besorolás a következő képen változik: 0,56ha-ral csökken a Zkp besorolás, de 0,52ha-ral nő a Zkk besorolású zöldterületek nagysága. Összességében városi szinten a zöldterületi besorolás 0,04ha-ral csökken, ami megegyezik az Epres utca kiszabályozása révén létrejövő növekményével. A leszűkülő szakaszon a 0,04ha Zkp jelű besorolásból KÖu övezetbe kerül.

A módosítással érintett területeken nem volt Vt jelű besorolás, a bölcsőde 0,65ha-os telekrésze Vt besorolásba kerül, ami városi szinten +0,65ha-os többletet eredményez.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 8.§ (2) bek. b) és c) pontja szerint a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

A Béla-gödör egy részét a hatályos TSZT zöldterületként határozza meg. Az Epres utcai telkeket Zkp-be sorolja. A termódosítás tehát a hatályos TSZT meghatározásához **képest felcserélt beépítésre szánt területet jelöl ki, ez alapján és a hatályos jogszabályi előírások alapján kerül sor a biológiai aktivitásérték számítására a biológiai aktivitásérték egyensúlyának megőrzése érdekében.**

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Igénybe vett területek:				
Jelenlegi területhasználat		terület (ha)	értékmutató	aktivitásérték
1.	Intézményi vegyes Vi-3 jelű övezet a Homok utcánál	0,61	0,5	0,30
2.	Zkp zöldterület az Epres utcánál 589/6hrsz telekrész	0,89	6,0	7,02
	589/5hrsz telek	0,14		
	588/2hrsz telek	0,14		
Összesen:				
Tervezett területhasználat		terület (ha)	értékmutató	aktivitásérték
1.	Intézményi terület-felhasználásból zöldterület Zkp-ba kerül át	0,61	6,0	3,66
2.	bölcsőde településközpont besorolású telke	0,65	1,0	0,65
	Zkp-ból Zkk-ba átkerülő terület 589/5hrsz	0,52	6	3,11
	589/6 hrsz-ból			
	588/2 hrsz			
Összesen:				7,42

Az átsorolás 0,1 pontérték többletet eredményez, vagyis a biológiai aktivitás érték egyensúlyban marad.

4.4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

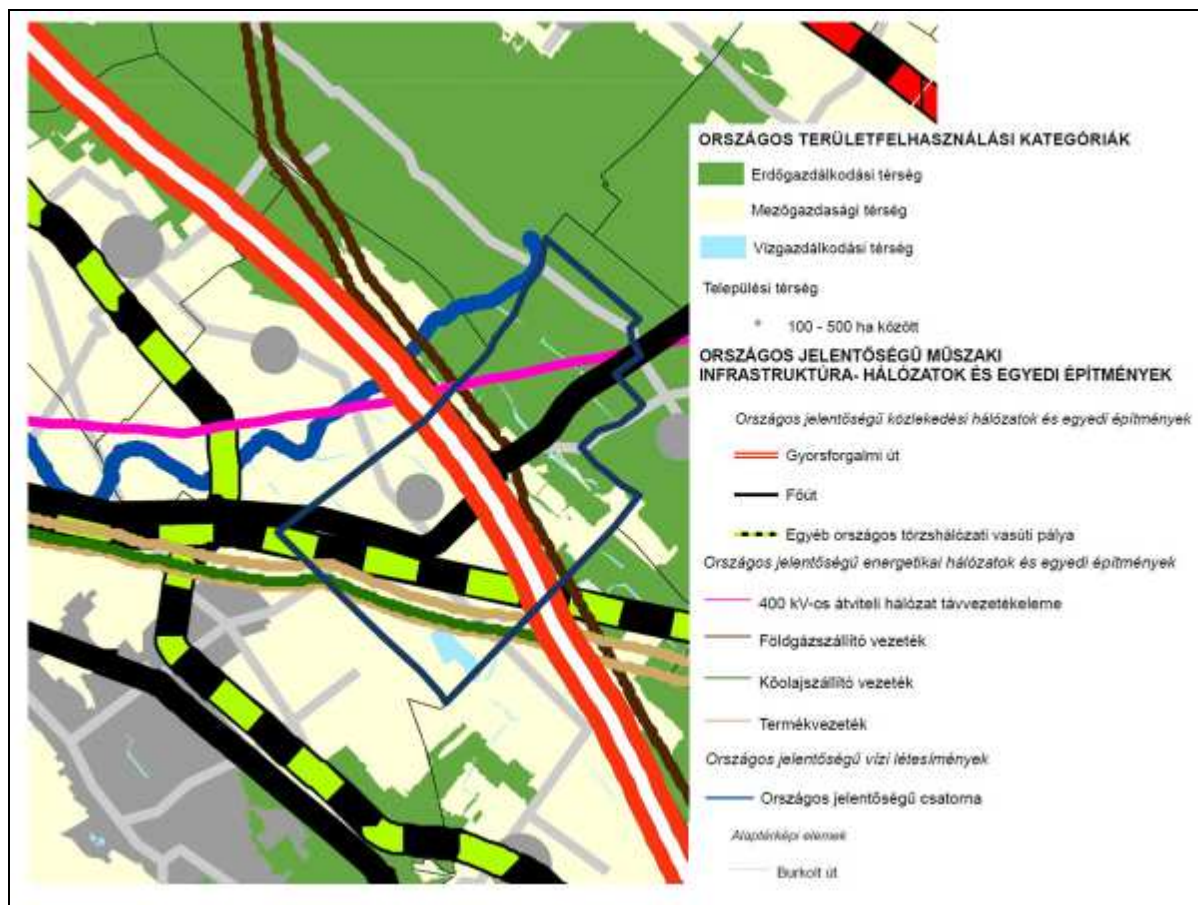
Újhartyán területét jellemzően két terület-felhasználási térség érinti. Az M5-ös autópályától északkeletre erdőgazdálkodási térség a jellemző, míg az autópályától délnyugatra mezőgazdasági területek találhatók zömében. Továbbá vízgazdálkodási térség is előfordul erdőgazdálkodási és mezőgazdálkodási területekkel kísérve nyomvonalas vízfolyások formájában (Duna-völgyi főcsatorna, Hernádi-csatorna). A délkeleti közigazgatási határnál a Hernádi-csatornára telepített Vízűndér horgászto szintén vízgazdálkodási térségi besorolást kapott.

Az OTrT szerkezeti tervlapja főbb szerkezeti elemként az M5-ös autópálya nyomvonalát rögzíti Újhartyán közigazgatási területét kettévágva. A gyorsforgalmi úttól indul délnyugat – északkeleti tengellyel a 405. számú elsőrendű főút (Albertirsa - Újlengyel).

Az autópályától délre tervezett főútnyomvonal fordul nyugatnak a 4606 jelű összekötő út nyomvonalának részleges felhasználásával (az OTrT a tervezett még meg nem valósult szerkezeti elemeket nem jelöli megkülönböztető jellel). A tervezett főúttal közel párhuzamosan halad a tervezett országos törzshálózat részét képező új vasúti nyomvonal jelölése. A belterülettől délnyugatra halad a 4606 jelű Káva - Dabas összekötő út.

A nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték a közigazgatási terület déli részén halad a délkeleti és délnyugati közigazgatási határát érinti a horgászto és a tervezett új főút között. **Az országos és térségi jelentőségű infrastrukturális hálózati elemek a belterületet elkerülik. A belterületre és így a tervezett bölcsőde kijelölt helyére nincsen hatásuk.**

KIVONAT AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV SZERKEZETI TERVLAPJÁBÓL - 2013

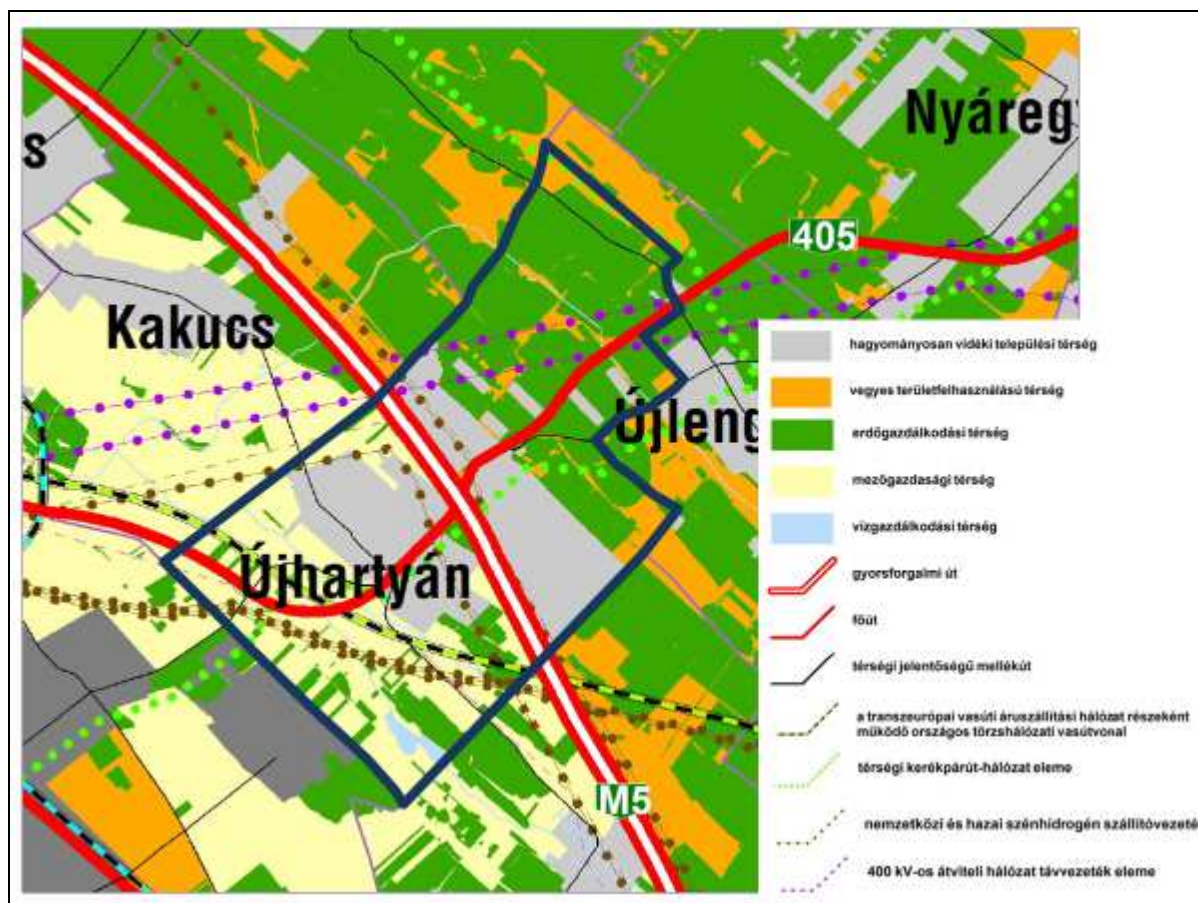


Az Országos Területrendezési Tervvel (OTrT)¹ és a Pest Megyei Területrendezési Tervvel² (PMTrT) az összhang a településszintű rendezési terv kapcsán biztosított. A PMTrT és a 2013-ban módosított OTrT összhangba hozataláig az **országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat** az OTrT-ben szereplő nyomvonal és előírások szerint kell figyelembe venni.

Az országos területfelhasználási kategóriák lehatárolása a PMTrT készítése kapcsán pontosítandó, jelen belterületi módosításra ezek nincsenek hatással. Az övezeti, építési övezeti csere a belterület közel közepén jelenik meg. Az OTrT-ben meghatározott **országos övezetek** közül az országos ökológiai hálózat, a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület, a jó termőhelyi adottságú szántóterület, a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, az országos vízminőség-védelmi terület övezete, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti a közigazgatási területet, ebből a módosítással érintett telkekre egyik sem hat. A beépítésre szánt területeken a szennyvízcsatorna, illetve a zárt szennyvíztároló létesítési kötelezettség áll fenn, így a város területén nem kerülhet sor talajszennyezésre, illetve a felszín-alatti vizek szennyeződésére sem.

¹ az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 2014. január 1-től hatályos állapota

²Pest Megyei Önkormányzata Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) számú rendelete Pest Megyei Területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről



KIVONAT A PEST MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV SZERKEZETI TERVLAPJÁBÓL - 2012.

A PMTrT-ben meghatározott térségi jelentőségű szerkezeti elemek nincsenek hatással a módosítással érintett területekre. A város településszerkezeti terve a megyei terv készítése előtt készült, így annak elhatározásait, fejlesztési területeit, a tervezett bel- és külterületek határait a megyei terv készítésénél figyelembe vették, illetve a többszöri terv módosítás során ezen igények rögzítésre kerültek. A térségi területfelhasználási kategóriák szerinti területfelhasználást a megyei területrendezési terv rögzíti, mely szerint a módosítással érintett területek mindegyike hagyományosan vidéki települési térségbe tartozik. Az OTrT vonatkozó rendelkezése szerint, ezen települési térség területén bármely településiterület-felhasználási egység kijelölhető.

A térségi szerkezeti terv területfelhasználási kategóriáinak arányát Újhartyán közigazgatási területére vonatkozóan a következő táblázat tartalmazza:

Területi mérleg Pest megyei területrendezési terv 1. 15 melléklete szerint:

Település	Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Újhartyán	Hagyományosan vidéki települési térség	613,7	27,36
	Vegyes területfelhasználású térség	149,36	6,66
	Erdőgazdálkodási térség	814,08	36,30
	Mezőgazdasági térség	650,18	28,99
	Vízgazdálkodási térség	15,46	0,69
	Összesen:	2242,78	100,00

A módosítás nem keletkeztet változásokat a térségi terület-felhasználási lehatárolásokban. A belterületen belül következik be a bölcsőde építését lehetővé tevő besorolás cseréje.

Összefoglalóan megállapítható, hogy jelen településszerkezeti tervi módosítás a PMTrT-ben a terület-felhasználási kategóriákra meghatározott eltérési lehetőséget nem változtatja meg, mivel a hatályos lehatározásokban a módosítás nem keletkeztet változást. Az átsorolások a vidéki települési térségen belül jelennek meg. Ennek révén **az összhang továbbra is biztosított** marad.

4.5. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL

Újhartyán Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 254/2014. (XI. 18.) ÖKT. számú határozatával jóváhagyta a városra vonatkozó településfejlesztési koncepciót.

Újhartyán jövőképe: **"Falusi gyökerek-Városi jövő": Erőteljes közösségi hagyományaira építő és stabil gazdasági alapon nyugvó élhető kisváros.**

A koncepció egyik átfogó célja a népesség megtartás, ehhez kapcsolható a bölcsődei férőhelyek biztosítása, műszaki létesítmény fejlesztés, mely a letelepedni szándékozók és itt élők számára megtartóerőt jelenthet, és a beköltözés mértékét növelheti. További cél a közszolgáltatást nyújtó intézmények megújítása, valamint a város mikro térségi szerepvállalásának erősítése, idegenforgalom erősítése. A településfejlesztési koncepció a közösségi terek fejlesztése között nevesíti a közösségi sportterületek, a közszolgáltatások és közintézmények fejlesztését, az egészségügyi kisközponti szerep javítását közhasznú társasági formában történő nappali, illetve bentlakásos ellátások megszervezésével, azok műszaki feltételeinek biztosításával.

5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A módosítással érintett belterületi telkeken az Epres utcához és a Homok utcához kapcsolódóan ismert országosan vagy helyileg védett táji, természeti érték nincsen.

A bölcsőde elhelyezhetőségéhez és a közpark kialakításához nem készült előzetes környezeti hatásvizsgálat a tervezett funkció miatt és az alacsony kapacitás igény miatt, valamint a jogszabályi kötelezés hiánya, a várható környezeti hatás csekély jelentősége miatt.

A terület **táji-, természeti adottságait** földrajzi fekvése határozza meg: Újhartyán területe az Alföld nagytáj Duna-Tisza közti síkvidék középtáj, Pilis-Alpári homokhát kistáj északnyugati határán fekszik, valamennyi egyéb Pest megyét érintő alföldi kistáj - Pesti hordalékkúp-síkság, Csepeli-sík, Kiskunsági-homokhát - találkozási pontja közelében.

A kistájra általánosan megállapított természeti adottságok közül Újhartyán területén is jellemző a kis relatív szintkülönbségekkel és minimális lejtőértékekkel jellemezhető síkvidéki fekvés, a gyenge termőképességű, laza homokos feltalaj, a szűkös vízrajzi adottságok. A terület vízrajzi adottságai a térség egészére jellemző képet mutatnak: természetes vízfolyás és természetes állóvíz nem található. A Hernádi-csatorna duzzasztásával kiépített horgászati célokat szolgáló tározó – rekonstrukciója megvalósult a közigazgatási terület déli részén. Az egyéb belvízelvezető csatornák, árkok is jobb esetben csak időszakos vízfolyások, melyek a Dunavölgyi-főcsatorna révén a Duna vízgyűjtőjéhez kapcsolják a település felszíni vizeit.

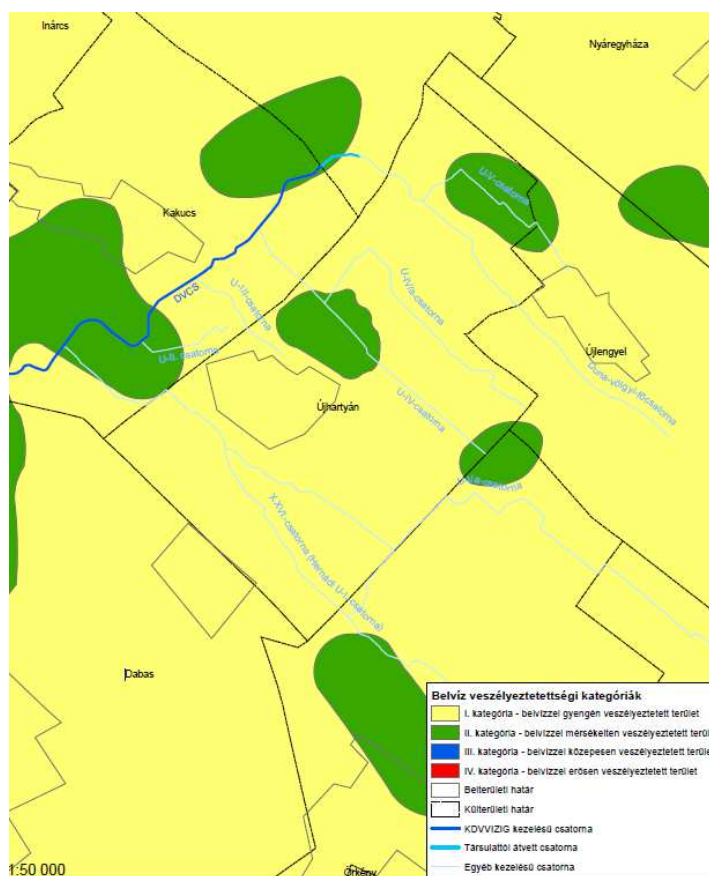
A kistáji átlagnál kedvezőbbek a település erdőszültségi arányai (közel 30%) és a műszaki infrastruktúra sűrűségi mutatói. Ez utóbbi elsősorban az M5 autópálya és a 405 számú elsőrendű főútnak, a gazdaság fejlesztés befogadásának, és a magas szintű közművesítettségének köszönhető.

A település **környezeti állapota** kedvezőnek minősíthető, a jelentősebb szennyező források hiánya, a magas fokú közművesítettség és kedvező táji- természeti adottságai alapján.

A település **talajviszonyaira** jellemző az alacsony kötöttség és a csekély humusztartalom, nagy víznyelőképesség és gyenge víztartó képesség, valamint a szegényes ásványi anyag összetétel. A talajok veszélyeztetése szempontjából a külterületen ezért elsődleges a szélelhordás, a defláció veszélye, szennyezése szempontjából a gyenge pufferkapacitása (kemikália-megkötő képessége).

A belterületen ez a veszélyeztetettség nem áll fenn az intenzív gazdálkodás hiánya okán és az egész éves növényborítottság okán (legalább gypesztű) az intézménykerti és a lakókerti kerthasználatból következően.

A szennyeződés érzékenységet befolyásoló talajvízszint általában a felszínhez közel, -1–3 m mélységben



helyezkedik el, jellemzően közbelső vízzáró réteg nélkül. Ennek ellenére a talajok felszíne a talajvízzel nincs kapcsolatban, a terület jelentősebb felszíni vízkészlettel pedig nem rendelkezik. A közigazgatási terület mélyebb fekvésű részei belvízveszélyesek, a veszélyeztetettség mértéke összességében mérsékelt (lokálisan jelentkezik). Az adatszolgáltatásként kapott információkból kitűnik, hogy a belvízzel mérsékelttel veszélyeztetett terület rész az U-IV csatornához kapcsolódik az északnyugati közigazgatási határ és a délkeleti közigazgatási határ közelében. A közigazgatási terület egyéb részeire, a belterületre és így a tervezett bölcsőde Epres utcai telkére, valamint a Béla-gödör területére az I. kategória: a belvízzel gyengén veszélyeztetett területi besorolás vonatkozik.

Feltehetően a bölcsőde telke, mélyebb elhelyezkedése ellenére belvízzel nem veszélyeztetett a talajadottságnak köszönhetően az eddigi gyakorlat és tapasztalatok alapján. A talajvíz a központban a közparki látványtó fenékszintje alatt feltételezhető, így a megvalósításnak itt

sincs akadálya.

A belterületen kitermelhető vagy nyilvántartásba vett ásványianyag-kincs nem található.

A földfelszín és a talajvízkészlet szennyezése nem jelentős a kommunális szennyvízcsatorna hálózat megépülése óta. Potenciális szennyező forrásként a települési felhagyott kommunális szilárdhulladék-lerakóhely említhető, ez azonban szennyeződés-érzékenységi szempontból mélyebb talajvízszintű és kötöttebb altalajú területen került kialakításra. A településen szervezett kommunális hulladékgyűjtő rendszer üzemel, hulladéklerakás jelenleg már nem folyik az igazgatási területen, a hulladékok a dabasi térségi telepre kerülnek. A felhagyott szeméttelép rekultivációja folyamatban van. A szervezett hulladékgyűjtési rendszerbe a bölcsőde is és a városi közpark is bekapcsolható.

A településen **szennyvízelvezető** csatornarendszer üzemel, a tisztítótelep Kakucson található.

Egyéb talaj- és talajvízszennyezéssel járó hatásként csak a közúti gépjárműforgalom légszennyezésének kiülepedése, illetve a burkolatokról elfolyó szennyezett csapadékvizek említhetők. Ezzel a hatás elsősorban az M5 autópálya és a 405.számú elsőrendű főút mentén érvényesül, a nagyrészt mezőgazdasági művelés alatt álló külterületi földrészteléken.

Az Epres utca és a Homok utca mentén és a belterületen ezek a hatások nem jelentkeznek nem érzékelhetők.

Levegőszennyezési forrásként a településen általánosságban ugyancsak a fenti tényezők veendő figyelembe: a közúti közlekedés, az állattartó telepek és a lezárt hulladéklerakó hely hatásai. A potenciálisan légszennyező telephelyek. A belterületől a szeméttelép és a baromfinevelő telepek kellő távolságban és megfelelő tájolásban vannak, bűzhatásuk és egyéb emissziójuk védendő területet nem érint, erdőterületbe ágyazott elhelyezkedésük környezetvédelmi szempontból is kedvező.

A közúti forgalom az M5 autópályán és 405.számú főúton a legjelentősebb. Forgalmi terhelésük folyamatosan növekvő a gazdasági forgalom növekedésének és az újhartányi ipari-park fokozatos betelepülésének köszönhetően. Környezetvédelmi, zajvédelmi és levegőtisztaság-védelmi szempontból kedvező a gyorsforgalmi

és főút külterületi, a belterületet északkeletről elkerülő vezetése, légszennyező és zajhatásuk a belterületet nem terheli jelentősen, de egy állandó, határérték alatti terhelés megfigyelhető az autópályától délnyugatra is.

Kedvező az M5 autópálya csomópontjához csatlakozó 4606.számú út (ÁNF=3600-3800 E/d közt) belterületet elkerülő vonalvezetése. A belterületen áthaladó alsóbbrendű 46108 jelű Sári – Újhartyán bekötőút és a 46109 jelű Újhartyán - Örkény bekötőút forgalma környezetvédelmi szempontból határérték túllépést nem eredményez, zavaró hatások csak esetileg, egy-egy nagyobb tehergépjármű áthaladásakor érzékelhetők.. Az átmenő forgalom és a lokális problémaként jelentkező, a belterületen működő egyes vendéglátó- és szórakoztató létesítmény időszakos zajhatásai a bölcsőde kijelölt területénél nem jelentkeznek.

A **természeti környezet állapota** kedvezőnek minősíthető annak ellenére, hogy a település területén igen kevés a védett és védelemre tervezett természeti terület, illetve érték. A külterület legfőbb ökológiai értéke viszonylag magas fokú (30% körüli) erdősültsége és a rekultivált horgásztó és környezete.

Ugyan kultúr-parkként valósul meg a Béla-gödör területén a városi közpark színes funkcionális kínálatával, de a város természeti környezeti állapotának összességében értékkeremtést jelent. A város mikroklimatikus viszonyait javítja a központon belül, oldja a beépülés tömörödését, növeli a lombtömeget és az aktív vízfelületek nagyságát.

A bölcsőde telke is kertépítészeti terv alapján valósul meg intenzív zöldfelületként és játszó pihenő felületként. A már megépített megvalósított játszótér beolvad a bölcsőde kertjébe, így megőrződik a már létrejött környezeti érték.

5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK



Újhartyán belterületén az Epres utca és a Homok utca mentén kerül sor az övezeti építési övezeti átsorolásra. Helyet cserél a korábban célzott intézményi területfelhasználás és a közparki közkerületi besorolás. Az átsorolás a kialakult jól működő közlekedéshálózati rendszerben nem keletkeztet változást. Mindkét létesítmény kiszolgáló utcahálózati rendszerbe tartozó utcákon közelíthető meg, a gyorsforgalmi főúti, országos mellékút hálózati forgalom elkerüli a

gyermekintézményt és a városi szintű tervezett közparkot.

Az M5-ös autópálya a belterület északkeleti határa közelében halad, elválasztja a belterületet és a működő majorokat, a fejlődő Ipari – parkot, valamint a közigazgatási terület északkeleti részén mindent körülölelő erdőket.

A közparknak is és a bölcsődének is elsősorban városi szintű vonzásterülete van. A tervezett elhelyezkedésből következik, hogy egyiknél sem jelentkezik átmenő forgalmi terhelés. Mindkettő minden irányból a már kiépített kiszolgáló utakon közelíthető meg. A korábbi besorolásokhoz képest, a kiszolgáló utakon az átsorolás nem keletkeztet többlet forgalmat, így nem igényel egyik tervezett rendeltetés sem közlekedési, úthálózati fejlesztést.

Telekalakítási igény mindkét önkormányzati tulajdonú utcát érinti. Az Epres utcánál a közterületi szélesség szűkületének megszüntetése a cél. A kiszélesedő részen párhuzamos leállású közterületi parkoló létesíthető a bölcsőde leendő telke előtt. A Homok utcánál a közpark és a Homok utca telekjogi szétválasztása az igény.

5.2.1. Közlekedési hálózat

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

5.2.2. Úthálózat

A térség legjelentősebb útja az M5 autópálya és az 405. számú elsőrendű főút. Az M5 autópályának csomópontja található Újhartyánnál. Az M5 autópálya Kecskemét - Szeged irányába vezet. Az 5 sz. főút Budapest déli területéről indul, majd halad tovább déli irányba, a két délre található megye székhelyére, Kecskemétre és Szegedre, majd Rösztke területén Szerbia határánál ér véget.

A párhuzamosan haladó 5 sz. főút mellékutakon érhető el a 4606 j. úton keresztül. Az 5 sz. Budapest – Szeged – Rösztke elsőrendű főút közúthálózati jelentősége az M5 autópálya teljes hosszon történő kiépítésével csökkent, a kiszolgált térségek forgalma az autópályára terelődött át.

Újhartyán területét érinti a 405 sz. főút, a 405 sz. Albertirsa – Újlengyel elsőrendű főút az M5 autópálya és a 4 sz. főút között teremt kapcsolatot Albertirsa, Újlengyel és Újhartyán településeken keresztül.

Számos országos mellékút halad át a településen: a 4601 j. út a település keleti határában, külterületen halad rövid szakaszon. A 4606 j. út kelet – nyugati irányban szeli át Újhartyánt. A 46108 j. és 46109 j. összekötő utak észak – déli irányban haladnak a település nyugati részén, csomópontot alkotva a 4606 j. úttal.

A 4601 j. Budapest – Tiszakécske összekötő út a budapesti Nagykőrösi út folytatásaként indul, majd Gyál, Felsőpakony, Csévharaszt, Újhartyán, Újlengyel, Pusztavacs, Nagykőrös és Kocsér településeket érintve érkezik Tiszakécskére.

A 4606 j. Káva – Dabas összekötő út Káva területén a 3112 j. úthoz csatlakozóan indul, majd felfűzi Pilis, Nyáregyháza, Újlengyel, Újhartyán településeket és Dabason csatlakozik az 5 sz. főúthoz.

A 46108 j. Újhartyán – Sári bekötőút (Fő út), a 4606 j. út és a 46109 j. út körforgalmú csomópontjából indul, és Kakucs, valamint Inárcs területén Dabas Sári településrészén az 5202 j. úthoz csatlakozva ér véget.

A 46109 j. Örkény – Újhartyán bekötőút Örkény területén az 5 sz. főúthoz csatlakozóan indul, majd Hernád településen halad át és Újhartyán területén a 4606 j. út és a 46108 j. út körforgalmú csomópontban végződik.

A jelen módosításnak nincsen úthálózati fejlesztési igénye nincsen.

5.2.3. Csomópontok

A tervezési terület legfontosabb csomópontja az M5 és a 4606 j. út csomópontja. A csomópont külön szintű autópálya-csomópont, a gyorsforgalmi út 43+480 km szelvényben található.

Az 5 sz. főút és 4606 j. út csomópontja kanyarodósávokkal kiépült, Dabas belterületén található.

Újhartyán külterületén található a 405 sz. főút és a 4606 j. út csomópontja, amely szintbeni, kanyarodósávokkal kiépített csomópont.

A 405 sz. főút és a 4601 j. út csomópontjában külön sáv épült ki mindkét irányban a főútról balra kanyarodók számára. A főút „Állj! Elsőbbségadás kötelező!” táblával védett a mellékútról érkezők előtt.

Az 4606 j. útnak a 46108 j. és 46109 j. úttal alkotott csomópontjában körforgalom épült ki.

Az országos mellékutakon több földútcsatlakozás és ingatlancsatlakozás található. A földútcsatlakozásoknál, behajtóknál nem épült ki csomóponti elem.

A módosítás nem igényel új csomópont létesítést.

5.2.4. Közösségi közlekedés

Újhartyán a Volánbusz Dabas – Újlengyel – Pilis – Monor, Budapest – Inárcs – Újhartyán - Újlengyel, Dabas – Újhartyán - Újlengyel, Újlengyel – Újhartyán – Kakucs – Inárcs - Dabas és Újhartyán - Ócsa járataival közelíthető meg. A legrövidebb hivatalos menetidő Budapest Népligetig 50 perc. Munkanapokon a főváros irányába naponta 18 járat közlekedik.

Újhartyán területén 6 autóbusz megálló található:

- Újhartyán, dabasi elágazás
- Újhartyán, Egészségház
- Újhartyán, Hősök tere
- Újhartyán, szerviz bejáró út
- Újhartyán, szerviz
- Újhartyán, ipartelep

A tervezett új bölcsőde is és a tervezett városi közpark is a városon belül elsősorban gépkocsival, kerékpárral és gyalogosan közelíthető meg.

Újhartyánt a vasúthálózat meglévő elemei nem érintik. Az OTTrT-ben tervezett nyomvonal a közigazgatási terület déli részén jelölt.

A tömegközlekedés kiemelt fejlesztése nem indokolt, a jelentkező városból kiáramló és a városba irányuló igényeket megfelelően kiszolgálja.

5.2.5. Parkolás

Újhartyán területén a családi házas lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek.

A településen található gazdasági egységekhez, élelmiszer áruházakhoz, éttermekhez felszíni parkolót alakítottak ki. A közterületi parkolók szilárd burkolatúak a belterületen.

A bölcsődéhez javasolt 15db parkoló és az 1db akadálymentesített parkoló részben a telekjogilag rendezett közlekedési közterületre részben az intézmény telkére kerülhet.

A városi közpark határoló utcái mentén javasolt a parkolók megvalósítása. A meglévő útburkolatról a Pilisi utcában merőleges beállással 23db, a Homok utcában szintén merőleges beállással 5db parkoló tervezett. A közlekedési területhez kapcsolódó parkoló kialakítás zavarja legkevésbé a közpark használatát. Az OTÉK szerint biztosítandó igény a területnagyságból adódóan 22db parkoló. A Homok utcai parkolók az óvodai igényeket is szolgálhatják a reggeli érkezéskor és a délutáni távozáskor.

5.2.6. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A gyalogközlekedés számára a település útjainak egy része egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült. A bölcsődét megközelítően és a városi közpark körül is szükséges a közterület rendezése és a járda kiépítése.

5.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A város közművesítése fokozatosan épült ki. Mára a település belterületének jelentős hányadán már a teljes közműellátás biztosított.

A tervezett bölcsődei létesítmény elhelyezésére kijelölt telek környezetében **a közműellátás rendelkezésre áll.** A kiépített vezetékes ivó- és tűzvíz hálózat kapacitása a fejlesztések igényeit is ki tudja elégíteni. A módosítás ebben változtatást nem eredményez.

Közműfejlesztési igény a meglévő kiépített hálózatokra való rácsatlakozással biztosítható. A telek igen kedvező infrastrukturális adottságokkal rendelkezik, mivel az Epres utcában rendelkezésre áll a vízellátás, a gázellátás, a szennyvízcsatorna és az elektromos energia csatlakozási lehetősége. Ebből a tényből adódóan költséges infrastrukturális fejlesztésre nincs szükség. Vizsgálatra szorul az elektromos kapacitás nagyságrendje, amely nagyvalószínűséggel megfelelőnek minősülhet. Az energiahatékonysági szempont érvényesítése érdekében a tényleges tervezési munka során számításokat kell végezni a fűtési rendszer kiválasztása érdekében. Választani kell a gázüzemű fűtési energiaellátás és az óvodánál jól bevált talajhő felhasználása között. Kihasználva a magastető fedést, az energiatakarékosság és a „zöld szemlélet” érvényesítése érdekében napkollektorok betervezését, hasznosítását kiemelten kell kezelni.

A városi közparkot az elektromos hálózatra, a vízhálózatra és a szennyvízcsatorna hálózatra szükséges rákapcsolni a közvilágítás, a szökőkút működtetése érdekében, esetleg a szociális ellátás miatt.

5.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Újhartyán településen a vezetékes telefonvonal a Magyar Telekom Nyrt. szolgáltatási területébe tartozik.

Újhartyán területe mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető. Jelen módosítás kapcsán fejlesztési igény nem merült fel.

5.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

5.6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. Mivel a 2 tömb rész területén a hatályban lévő településrendezési eszközök szerinti besorolás cseréjére kerül sor, - a bölcsőde épülete és telke - helyet cserél a közparkkal, így jelen módosítás nem jár többlet környezeti terheléssel, ezért **jelen terv kidolgozásához környezeti vizsgálat lefolytatása az önkormányzat véleménye szerint nem szükséges.**

5.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Országosan vagy helyileg védett művi érték, épület, műemléki környezet a 2 érintett területen nem ismert. Egyedi tájérték nincsen. Az építési övezeti átsorolásnak, az intézményi közösségi cél megvalósításának kedvezőtlen hatása nincsen. A korábbi elhatározások szerinti környezetbe illeszkedő beépülést, tényleges igénybevételt teszi lehetővé az átsorolás. A tájképi megjelenés nem változik, mivel mindkét terület a belterület központi részéhez kapcsolódik. Tájképvédelmi szempontból nem érintett. Az intenzív kertalakítás, a telekhatárok menti fásítás a városi központi és lakó környezetbe illesztést szolgálja.

A sík terepből következően rálátási és kilátási problémák a városban nincsenek.

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA, LEÍRÁS

TARTALOMJEGYZÉK

ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2018. (.....) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA

ÚJHARTYÁN VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 589/6 HRSZ-T ÉS A 415/1HRSZ-T ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSÁRÓL

A 127/2016. (VI. 28.) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

1. MELLÉKLET: **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA TSzT/M5 JELŰ TERVLAP**

2. MELLÉKLET: **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

Újhartyán város önkormányzat
Újhartyáni Polgármesteri Hivatala
Újhartyán Fő utca 21.

K i v o n a t:

Újhartyán Város Önkormányzati Képviselő-testületének 2018. -én tartott nyilvános üléséről

T á r g y: Újhartyán város településszerkezeti tervének módosítása a bölcsőde és a városi közpark megvalósításával kapcsolatban

A képviselő-testület összesen 7 főből áll, jelen van ... fő. igen szavazattal a következő határozatot hozta:

.../2018. (... ..) képviselő-testületi határozat

**Újhartyán Város Önkormányzat képviselő-testülete/2018. (... ..) önkormányzati határozata
Újhartyán városterületén a 589/6hrsz-t és a 415/1hrsz-t érintő településszerkezeti terv módosításáról**

1. Újhartyán Város Önkormányzati Képviselő-testülete hozzájárul a 50/2012. (V.23.)Kt. határozattal elfogadott és 127/2016. (VI. 28.) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI határozattal módosított Településszerkezeti Terv részmodosításához, a határozat mellékletét képező tervben foglaltak szerint.
2. Jelen határozat 1. melléklete a TSZT/M5 jelű településszerkezeti tervet módosító tervlap a 589/6hrsz és a 415/1hrsz kapcsán, jelen határozat 2. melléklete a Településszerkezeti Terv módosításának leírása.
3. A TSZT/M3 jelű (2016.) Településszerkezeti tervmódosítás tervlapjának, jelen döntés hatálya által érintett területén a korábbi besorolás hatályát veszti. A intézményi területi és a zöldterületi besorolás helyet cserél.
4. A településszerkezeti terv egyéb elhatározásai és besorolásai változatlanok maradnak.
5. Jelen határozat elfogadását követően a határozattal érintett belterületen belül készülő szabályozási terveket és műszaki terveket a Településszerkezeti Terv jelenlegi módosításával összhangban kell elkészíteni.
6. Jelen határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.

Határidő: azonnal,

Felelős: Schulcz József polgármester

k. m. f.

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

Schulcz József
polgármester

A kivonat hiteles!
Újhartyán, 2018.

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

2. MELLÉKLET

A .../2018. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ

Újhartyán város településszerkezeti terve módosításának leírása

1. A képviselő testület megállapítja, hogy a PMTrT szerint hagyományosan vidéki települési térségbe tartozó belterületen a terület-felhasználási besorolás a területet érintően a következők szerint változik.

A bölcsőde elhelyezhetősége szükségessé teszi az 1. területen belül, a településközpont vegyes terület-felhasználási besorolást az Epres utca felől. A terület-felhasználáson belül az oktatási egészségügyi rendeltetés megvalósítható.

A 2. területen a Pilisi utca és a Homok utca sarkán a besorolás csere a biológiai aktivitásérték egyensúly megmaradását szolgálja és a városi szintű közpark megvalósíthatóságát.

Jelen módosítással érintett rész a szerkezetet alakító infrastrukturális fő elemeket, a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítást és elrendezést nem változtatja meg. A területrendezési térségi besorolások jellegét és nagyságát sem változtatja meg. **Kizárólag az 1. és 2. területi részt érinti a településszerkezeti terv módosítása.**

Tájvédelmi és természetvédelmi érintettsége a módosításnak nincsen, a változás csak a belterületen jelenik meg.

A zöldfelületi rendszer gazdagodik a bölcsőde intézménykertjének kertépítészeti terv szerinti megvalósulásával, a bölcsődét keretező zöldfelület megtartásával és a városi szintű funkciógazdag közpark létrehozásával.

2. A módosítások kapcsán beépítésre szánt területek kijelölésének cseréje, valamint beépítésre nem szánt területek kijelölésének cseréjére kerül sor. Az egyes területfelhasználási változások kismértékben módosítják a város települési terület-felhasználási területi mérlegét, a következő táblázatnak megfelelően:

TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA

Hatályos terület-felhasználási egység	terület (ha)	tervezett területfelhasználás	Változás (ha)
Beépítésre szánt területfelhasználás			
Vi jelű beépítésre szánt terület a Homok utcánál	-0,61	Zkp zöldterületi közpark	+0,61
Vt jelű településközpont vegyes terület	nem volt besorolt terület	Bölcsőde besorolása az Epres utcánál Vt jelű terület-felhasználásba Zkp-ból	+0,65
Beépítésre nem szánt területfelhasználás:			
Epres utca Zkp jelű zöldterülete	-1,17	Zkk jelű zöldterületbe kerül egy része	+0,52

Városi szinten a Vi jelű intézményi vegyes területfelhasználás csökken -0,61ha-ral, mivel a „Béla-gödör” területe teljes egészében Zkp jelű közparki besorolásba kerül a célzott hasznosításhoz igazodóan és a bölcsőde megvalósíthatóságát szolgálóan.

A zöldterületi terület-felhasználási besorolás a következő képen változik: 0,56ha-ral csökken a Zkp besorolás, de 0,52ha-ral nő a Zkk besorolású zöldterületek nagysága. Összességében városi szinten a zöldterületi besorolás 0,04ha-ral csökken, ami megegyezik az Epres utca kiszabályozása révén létrejövő növekményével. A leszűkülő szakaszon a 0,04ha Zkp jelű besorolásból KÖu övezetbe kerül.

A módosítással érintett területeken nem volt Vt jelű besorolás, a bölcsőde 0,65ha-os telekrésze Vt besorolásba kerül, ami városi szinten +0,65ha-os többletet eredményez.

3. A biológiai aktivitásérték egyensúly alakulása

A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani. A Béla-gödör egy részét a hatályos TSZT zöldterületként határozza meg. Az Epres utcai telkeket Zkp-be sorolja. A tervmódosítás tehát a hatályos TSZT meghatározásához **képest felcserélt beépítésre szánt területet jelöl ki, ez alapján és a hatályos jogszabályi előírások alapján kerül sor a biológiai aktivitásérték számítására** a biológiai aktivitásérték egyensúlyának megőrzése érdekében.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Igénybe vett területek:				
Jelenlegi területhasználat		terület (ha)	értékmutató	aktivitásérték
1.	Intézményi vegyes Vi-3 jelű övezet a Homok utcánál	0,61	0,5	0,30
2.	Zkp zöldterület az Epres utcánál 589/6hrsz telekrész	0,89	6,0	7,02
	589/5hrsz telek	0,14		
	588/2hrsz telek	0,14		
Összesen:				7,32
Tervezett területhasználat		terület (ha)	értékmutató	aktivitásérték
1.	Intézményi terület-felhasználásból zöldterület Zkp-ba kerül át	0,61	6,0	3,66
2.	bölcsőde településközpont besorolású telke	0,65	1,0	0,65
	Zkp-ból Zkk-ba átkerülő terület 589/5hrsz	0,52	6	3,11
	589/6 hrsz-ból			
	588/2 hrsz			
Összesen:				7,42

Az átsorolás 0,1 pontérték többletet eredményez, vagyis a biológiai aktivitás érték egyensúlyban marad.

A 2016. évi módosításnál határozattal elfogadott értéktöbblet a fentiekből következően változatlanul +4,06 marad.

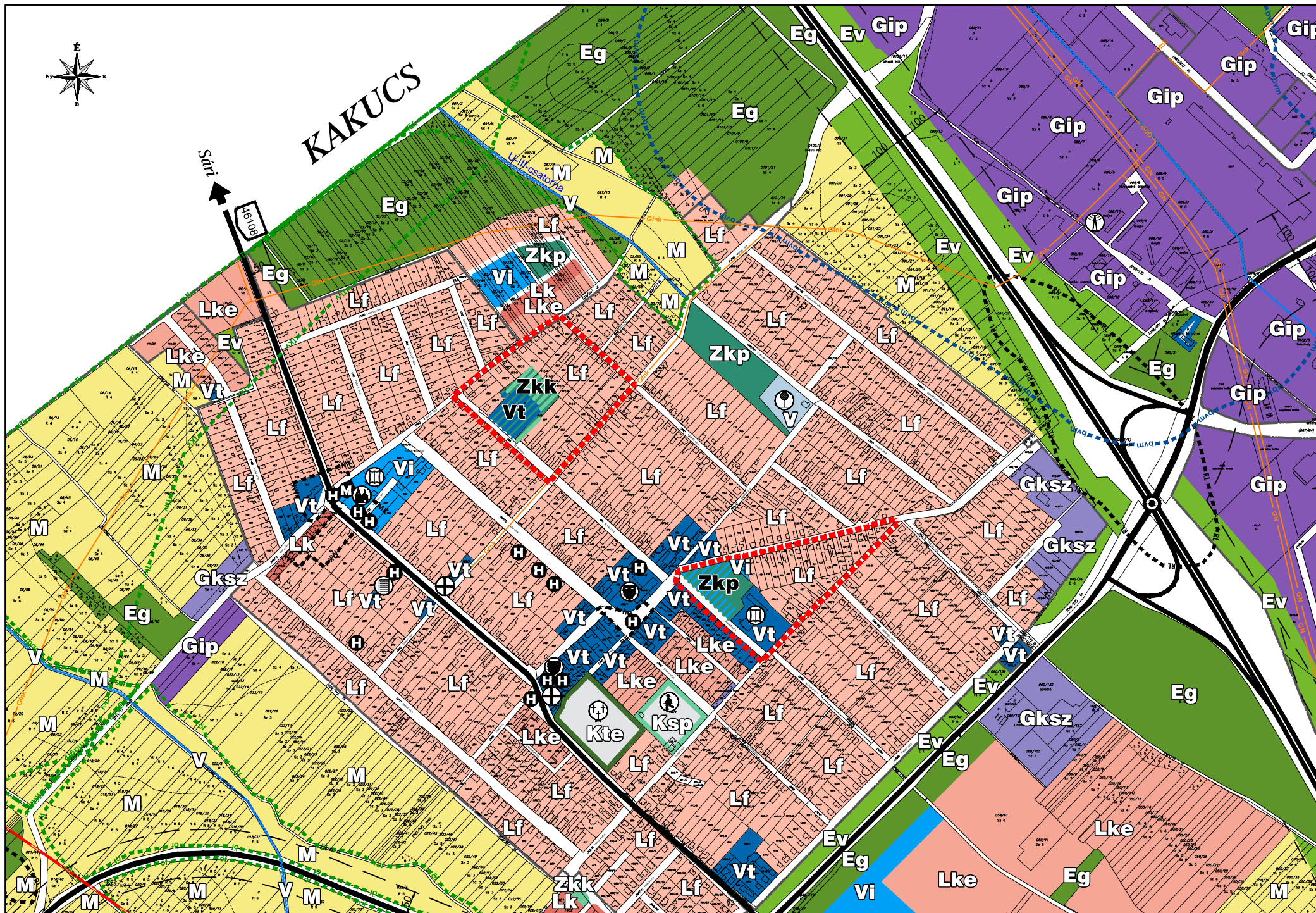
4. Területrendezési tervvel való összhang igazolása

A megyei tervhez viszonyított területi mérleg nem változik. Minden besorolás csere a belterületen belül keletkezik, vagyis a hagyományos vidéki települési térségen belül. Nem változnak sem a térségi terület-felhasználási, sem a térségi övezeti lehatárolások.

Újhartyán, 2018.

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

Schulcz József
polgármester

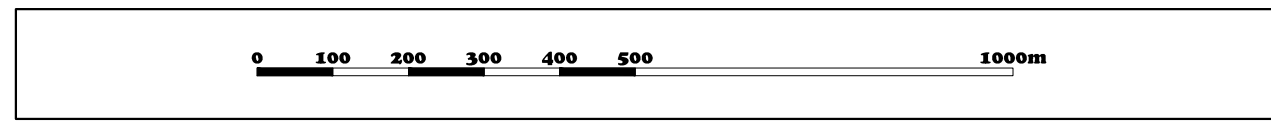
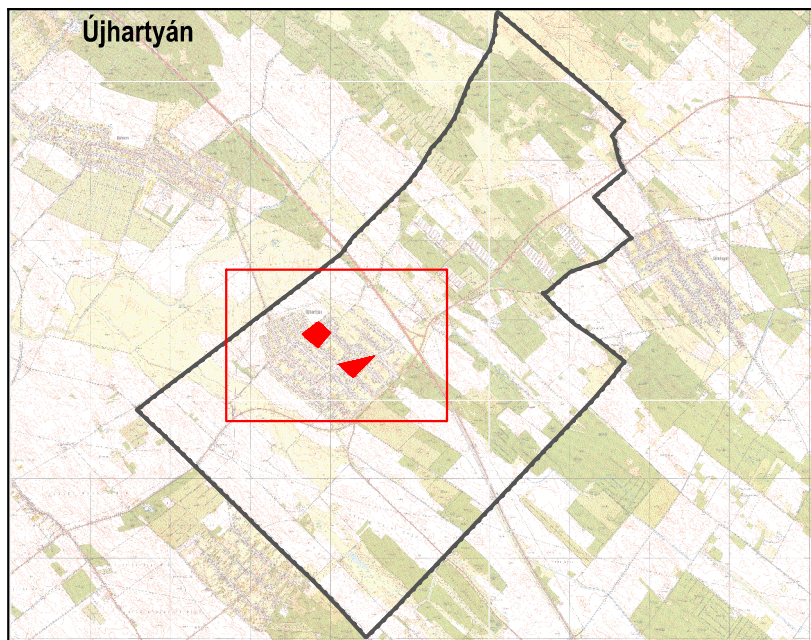


ÚJHARTYÁN

Tervezett bölcsőde területe és a "Béla gödör" területe
 Településrendezési eszközök
 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
 M = 1 : 10.000

Jelmagyarázat

meglévő tervezett ALAPTÉRKEPI ELEMEK	
	település közigazgatási határa
	belterület határ
	földrészlet határ
	épület
TERVI ELEMEK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
	Vt vegyes terület - településközpont
	Vi vegyes terület - intézményterület
	Zkk zöldterület - közkert
	Zkp zöldterület - közpark
	Lf hatályban lévő területfelhasználási jel
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	
	M műemlék
	MK műemléki környezet határa
	RL régészeti lelőhely határa
	H helyi jelentőségű védett érték
	he helyi értékvédelmi terület határa
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
	mag országos ökológiai hálózat - magterület határa
	of országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
	Tkv tájképvédelmi terület határa
KÖRNYEZETVÉDELEM	
	bvmm belvízzel veszélyeztetett terület határa
	védőterület, védőtávolság, védősáv határa
KÖZLEKEDÉS	
	gyorsforgalmi út
	főút (I. rendű)
	országos mellékút
	különszintű közúti csomópont
KÖZMŰVEK, HIRADÁS	
	víztározó
	GN nagynyomású földgáz szállítóvezeték
	Gnk nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték



1. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati határozathoz.

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

	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: tertrend@tertrend.hu	Felelős tervező: Wolf Beáta településtervező TT-1 01-0284	Tervezők: Cseri Gabriella Révész László településtervező Németh Gyula településtervező	Megbízó: Újhartyán Város Önkormányzata 2367 Újhartyán, Fő utca 1.	Rajz megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	
	Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK6-01-10559	Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609	Csereklyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838	Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341	Munka megnevezése: Újhartyán Tervezett bölcsőde területe és a "Béla gödör" területe Településrendezési eszközök
					Dátum: 2018. 05. Méretarány: M=1:10.000	Rajzszám: TSZT/M5

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETE

TARTALOMJEGYZÉK

**ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2018. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 18/2012. (III. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET-TERVEZET

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: AZ SZT-2/M5 JELŰ AZ 589/6HRSZ-T ÉS A 415/1HRSZ-T ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁS

**Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... ..) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 16/2012. (V. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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

1. Módosító rendelkezések

1. § Újhartyán Város Önkormányzat képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 16/2012. (V. 24.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 2. § (1) bekezdése a következő rendelkezésre változik:

„2.§ (1) Újhartyán helyi építési szabályzatának hatálya a tervmelléletekkel érintett területekre terjed ki. A HÉSZ mellékletei:

- a) 1 melléklet: SZT-Öm jelű szabályozási terv,
- b) 2. melléklet: SZT-2/M3 jelű 2016. évi módosítás szabályozási terve,
- c) 3. melléklet: SZT-2/M4 jelű, délkeleti iparterületet érintő szabályozási tervi módosítás.
- d) 4. melléklet: SZT-2/M5 jelű az 589/6hrsz-t és a 415/1hrsz-t érintő szabályozási tervi módosítás.**

(2) Minden természetes és jogi személyre továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre kötelező előírásokat tartalmaz.”

2. § (1) A HÉSZ 21. § (5) bekezdése a következő d) rendelkezéssel egészül ki:

„**d) intézményi, közösségi rendeltetésnél az előkert legalább 5m.**”

3. § (1) A HÉSZ 39. § (1) bekezdése a következő rendelkezésre változik:

„(1) a közparkokban, zöldterületeken elhelyezhető építmények:

- a) pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, tornapálya, gyermekjátszótér, **látványtó, szökőkút, napozóstég, fedett –nyitott pavilon, zenepavilon, fedett - nyitott tűzrakóhely, kapu, kerítés legfeljebb 1,8m-es magassággal**) vendéglátó épület,
- b) a terület fenntartásához szükséges épület.”

(2) A HÉSZ 39. § (2) bekezdése a következő rendelkezésre változik:

„(2) Zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettség mellett helyezhetők el. **az övezeti besorolás függvényében és a telek épület elhelyezésre igénybe vehető részének kijelölését követően**”

2. Hatálytalanító és záró rendelkezések

3. § (1) hatályát veszti a HÉSZ 39.§ (3) a) és c) pontja.

4. § (1) Ez a rendelet a 2018. napján lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit az I. fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(3) Hatályát veszti a HÉSZ 2. melléklete szerinti SZT-2/M3 jelű 2016. évi szabályozási tervi módosítás rendelkezése az SZT-2/M5 jelű szabályozási tervi módosítással érintett és lehatárolt területen.

Újhartyán, 2018.

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

Schulcz József
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2018. napján.

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

ÚJHARTYÁN

Tervezett bölcsőde területe és a "Béla gödör" területe

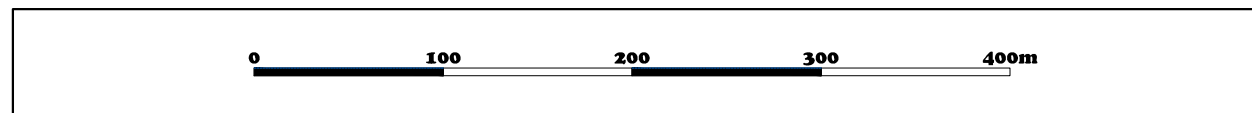
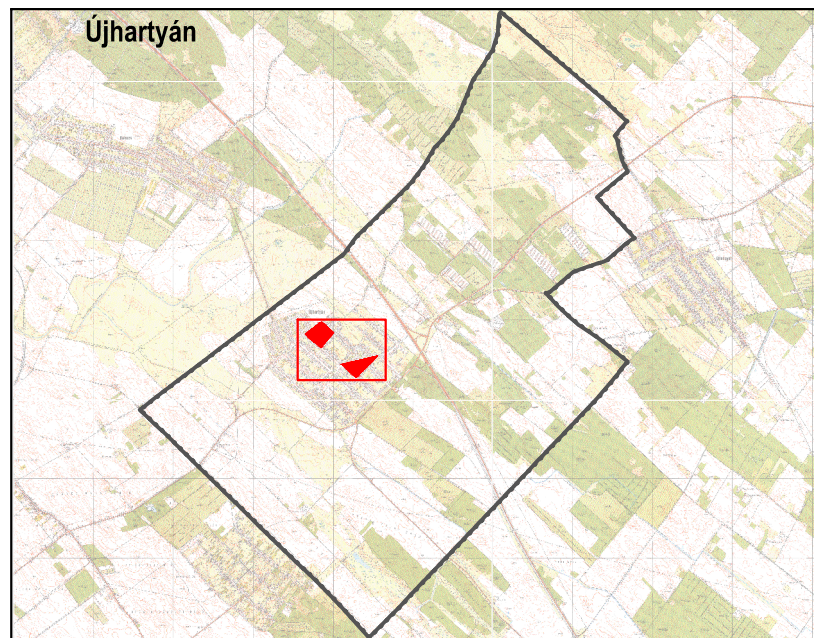
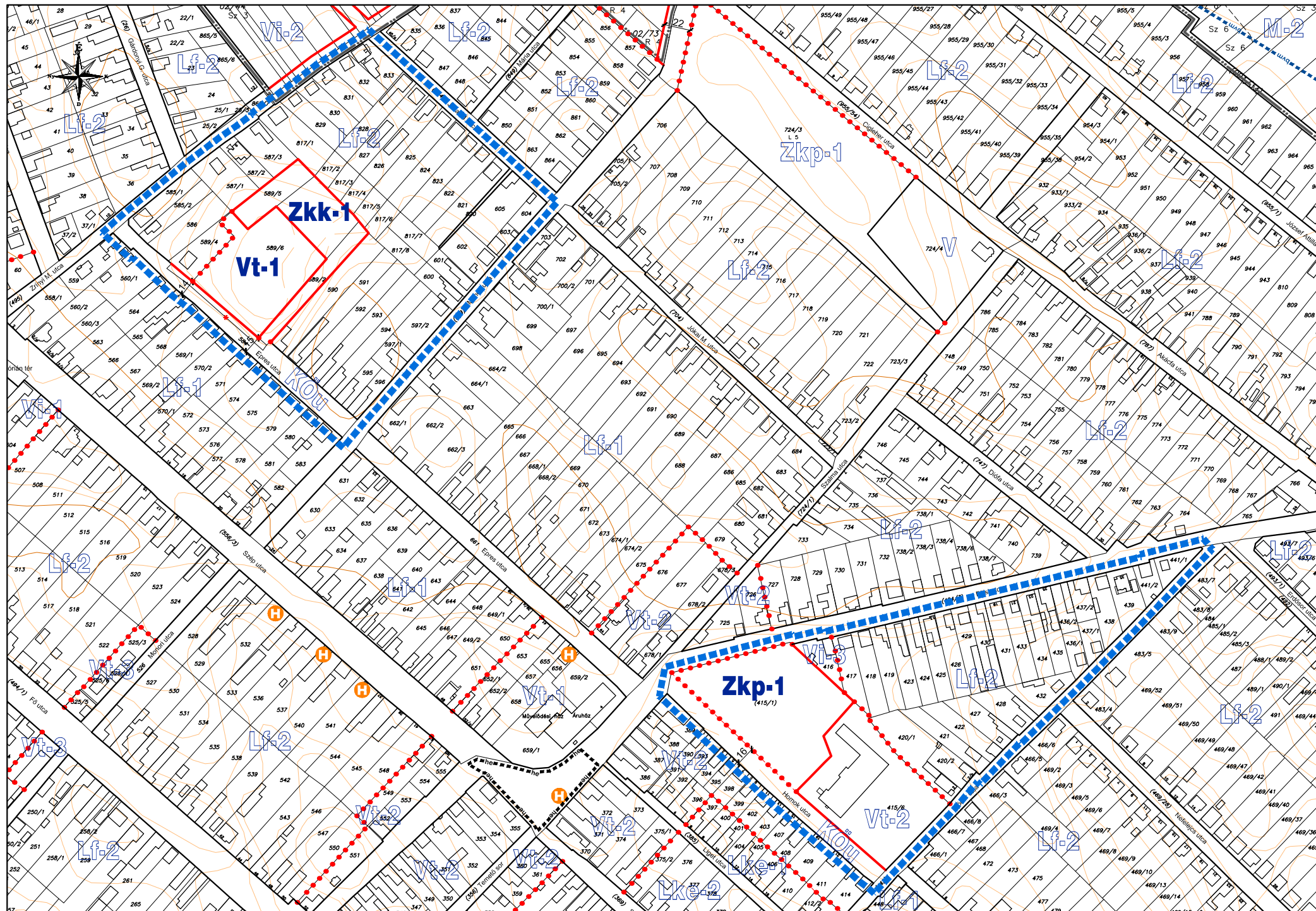
Településrendezési eszközök

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 4.000

Jelmagyarázat

meglévő tervezett	
ALAPTÉRKEPI ELEMEK	
	település közigazgatási határa
	belterület határ
	földrészlet határ
	épület
	szintvonal
TERVI ELEMEK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
	közterületi telekhatár
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele
SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
	javasolt telekhatár
	kötelező megszüntető jel
VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	helyi jelentőségű védett érték
	helyi értékvédelmi terület határa
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	hatályban lévő építési övezet, övezet jele
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK	
Vt-1	vegyes terület - településközpont
Zkk-1	zöldterület - közkert
Zkp-1	zöldterület - közpark



1. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez.
4. melléklet a 16/2012. (V.24.) önkormányzati rendelethez.

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

	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: tertrend@tertrend.hu	Felelős tervező: Wolf Beáta településtervező TT-1 01-0284 	Tervezők: Cseri Gabriella Révész László településtervező Németh Gyula településtervező	Megbízó: Újhartyán Város Önkormányzata 2367 Újhartyán, Fő utca 1.	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
	Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263 	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK6-01-10559 	Felhős Koppány településrendezési vízi-közmű tervező TV-01-7609 	Csereklyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 	Munka megnevezése: Újhartyán Tervezett bölcsőde területe és a "Béla gödör" területe Településrendezési eszközök
				Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 	