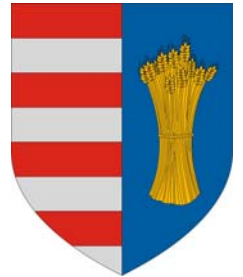


# ÚJHARTYÁN VÁROS



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA 2 RÉSZTERÜLET KAPCSÁN



## MUNKAKÖZI TÁJÉKOZTATÓ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

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

2021. MÁRCIUS

**ÚJHARTYÁN VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**  
**2 RÉSZTERÜLET KAPCSÁN**

**KÉSZÍTETTÉK:**

---

*Településrendezés:* HEGY 21. BT.

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

Németh Gyula  
településmérnök

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

*Közlekedés:* TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.

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

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

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

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

2021. MÁRCIUS

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK****TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RÉSZMÓDOSÍTÁSÁHOZ****2 RÉSZTERÜLET KAPCSÁN****TARTALOMJEGYZÉK:**

1.	Előzmények	2
2.	A tervezési terület lehatárolása	5
3.	Megalapozó vizsgálat	6
3.1.	TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	6
3.1.1.	Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MTrTv)	6
3.1.2.	Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT)	12
3.1.3.	Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok	16
3.2.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK	16
3.3.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA	17
3.3.1.	Útkapcsolatok, infrastrukturális kiépítettség	17
3.3.2.	Jelenlegi területhasználat ismertetése	17
3.4.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS RENDELKEZÉSEIK	17
3.4.1.	Hatályos településszerkezeti terv (TSZT)	17
3.4.2.	Hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási tervi részletek (SZT)	19
3.4.3.	Településképvédelmi rendelet (TKR) és településképi arculati kézikönyv (TAK)	22
3.5.	A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA	23
4.	Módosítási javaslatok	24
4.1.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	24
4.1.1.	Településszerkezeti terv módosítási javaslata	24
4.1.2.	Helyi építési szabályzat módosítási javaslata, szabályozási koncepció	26
4.2.	A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA	27
4.3.	KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT	28
4.4.	TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY	28
4.5.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	28
4.5.1.	Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek	28
4.5.2.	Országos és térségi területfelhasználási kategóriák	29
4.5.3.	Országos és térségi övezetek	29
4.6.	ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL	29
5.	Szakági alátámasztó javaslat	31
5.1.	TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT	31
5.2.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	32
5.3.	KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	32
5.4.	VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	32
5.5.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	33
5.6.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	33
5.7.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM	34

## ELŐZMÉNYEK

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

A felmerült **módosítási igények** belterületi ingatlanokat, illetve a belterülettel határosan elhelyezkedő külterületi földrészleteket érintenek. A módosítás célja az építésjogi feltételek biztosítása a területek tervezett felhasználásának megfelelően.

Az **1. módosítás** az Árpád utca eddig nagyrészt beépítetlen, északi szakaszán található 160/8-10 hrsz-ú telkeket érinti, amelyek, a teleksor többi telkétől eltérően kertvárosias lakóterület besorolásban vannak. A területen a beruházói elképzelés szerint **csoportházás beépítés tervezett**, ennek megvalósítását a területfelhasználási egység és az építési övezet szintjén **kisvárosias lakóterületbe történő átsorolás** teszi lehetővé.

A **2. módosítás** a 4606 j. összekötő út és a 46109 j. bekötő út csomópontjától délkeletre eső területen egy már meglévő **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület bővítését** célozza, amely két, jelenleg kertvárosi lakóterület besorolású telek (hrsz. 038/106-107) átsorolásával valósítható meg. A területen a tervek szerint **autómosó és hozzá kapcsolódó szolgáltatások** létesülnek.

A tervezési feladattal Újhartyán Város Önkormányzata a TÉR-t-REND Terület- és Településtervezési, Építészeti 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.) sz. 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.) sz. Képviselő-testületi határozatával fogadta el. A koncepció alapján készült el a kül- és a belterületet egyaránt lefedő **településszerkezeti terv** (készítette: TÉR-t-REND Kft.) elkészítésére és a 141/2019. (V. 23.) sz. Képviselő-testületi határozattal történő elfogadására. A település egészére vonatkozó **helyi építési szabályzatot** és a területrészekre készült, a közigazgatási terület egészét lefedő **szabályozási terveket** a Képviselő-testület 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A településrendezési eszközöket **1 részterületre** (a 986 hrsz-ú telekre) vonatkozóan **módosította 2020-ban** a településszerkezeti módosítást jóváhagyó 21/2020. (XII.15.) sz. Képviselő-testületi határozat, valamint a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet módosító 16/2020 (X. 30.) önkormányzati rendelet.

Újhartyán Város Önkormányzati 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, **157/2020. (IX. 24.) sz. Képviselő-testületi határozatával** kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a tervi módosítások által érintett területet, így a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése történhet **tárgyalásos eljárás** szerint.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ (5) bekezdése szerinti előzetes adatszolgáltatás kérés a 2019 év végén elfogadott terv 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, releváns adatok beépültek a településrendezési eszközök módosítási javaslatába. A vizsgált területek nagyrészt települési térségbe tartozik, ahol bármely területfelhasználási egység kijelölhető.

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 eszköz munkarészei a partnerségi egyeztetéssel egyidejűleg készülnek. A településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményeztetni kell a partnerekkel. A településfejlesztéssel és településrendezéssel, a települési arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól a képviselő-testület a 6/2017. (VI. 10.) rendeletével döntött. A partnerségi véleményezés során érkező észrevétel, vélemény, javaslat a képviselő-testület mérlegelése és döntése alapján beépül a településrendezési eszközök tervezetébe. A partnerségi egyeztetést 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 döntéseket megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

### **Jelen egyeztetési dokumentáció a partnerségi egyeztetés lefolytatásához készült.**

Jelen dokumentáció tartalmazza a jóváhagyandó munkarészeket, így a településszerkezeti terv módosítását, vagyis a területfelhasználási egységek változását és a módosítás leírását, az építési szabályzat módosítását és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását. A településszerkezeti tervi módosításhoz, valamint a helyi építési szabályzat módosításához **közös alátámasztó munkarészek** készülnek. 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. Jelen módosítás keretében nem kerül sor a településszerkezeti és szabályozási tervek egységes összeszerkesztésére. A teljes településre kiterjedő felülvizsgálat részeként kerülhet sor a rajzi munkarészek összeszerkesztésére.

A módosítási igények **a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit, a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érintik.**

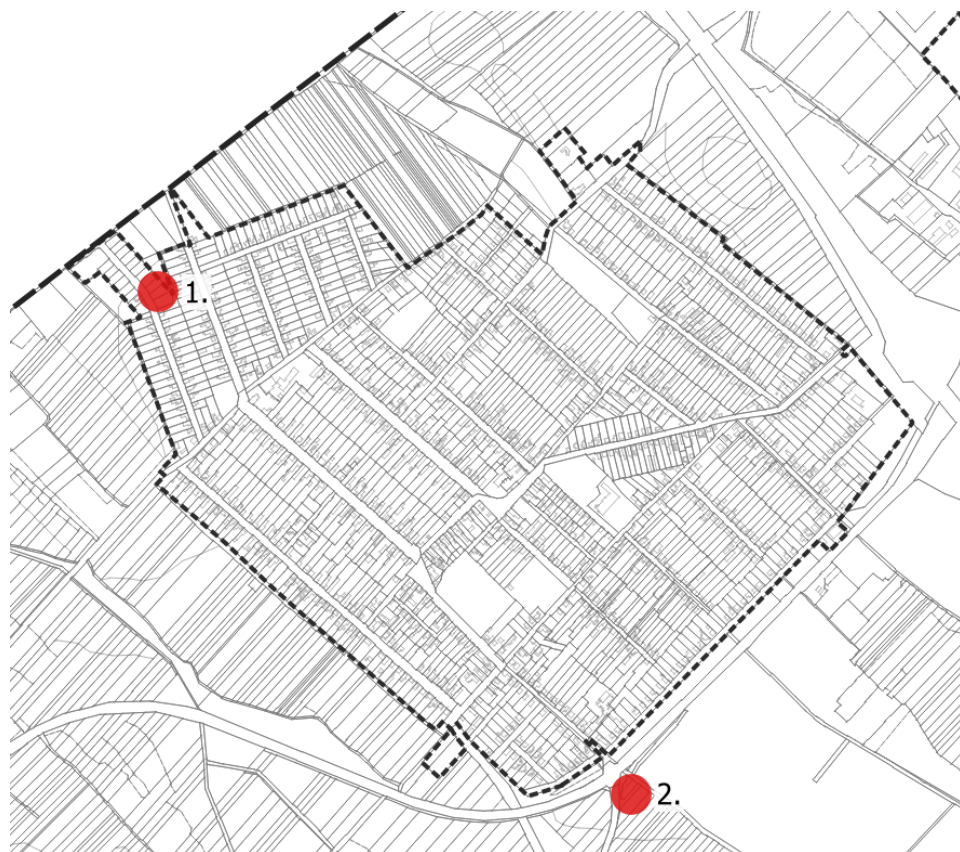
Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A tervezett módosítások a jelenleg hatályos tervhez viszonyítottan lakóterületen belüli átsorolást, valamint kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület bővítését jelentik. Megvalósulásuk a jövőbeni beépítés intenzitásának csekély növekedését, valamint a létesíthető funkciók körének bővülését teszi lehetővé. Az ezzel járó forgalomtöbblet jelentős környezeti terhelő hatást nem keletkeztet, ezért **a környezeti vizsgálat lefolytatása önkormányzat véleménye szerint nem szükséges.**

Jelen módosítás kapcsán **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 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.

A településrendezési eszközök jelen módosítása során az alábbi adatszolgáltatásként kapott dokumentációk kerültek figyelembevételre és felhasználásra:

- Árpád-liget lakópark Újhartyán: 31 lakásos lakópark kialakítási koncepciója és 3 lakásos társasház kialakítási koncepciója (készítette: Czuprák Építész Stúdió, 2020),
- Újhartyán, 038/105 hrsz. ingatlanon 3 állásos autómosó létesítése és közútcsatlakozás kialakítása: Általános helyszínrajz (készítette: Earth Invest Kft., 2020).



A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍNEK ELHELYZKEDÉSE A TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉPEN

## 1. A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A **tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült**, a tervező részére adatszolgáltatásként átadott digitális ingatlan-nyilvántartási alaptérkép felhasználásával.

A felmerült fejlesztési igények belterületi, illetve a belterületi határ közelében található külterületi telkeket érintenek. A módosításokkal érintett telkeket az önkormányzat a város szempontjából kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Az **1. módosítási helyszín** a központi belterület északnyugati részén található lakóterület, a 46108 j. Újhartyán – Sári bekötő úttal (Kossuth Lajos utca) párhuzamos Árpád utca keleti oldalán húzódó teleksort foglalja magában. A tervezési terület 0,86 ha-os tömbjén belül a módosítás a **160/8-10 hrsz-ú** földrészleteket érinti (összesen **0,30 ha**), a lehatárolt terület déli, a beépített terület felőli részén. A telket befoglaló tömböt határoló közterületek: délnyugaton az Árpád utca, északnyugaton szintén az Árpád utca telke (hrsz. 142/2, amelyen túl a településhatárt jelentő, 05 hrsz-ú, saját használatú út húzódik), északkeleten a 06/3 hrsz-ú szántó és a 06/5 hrsz-ú önkormányzati terület, délkeleten pedig szintén az Árpád utca (hrsz. 14/21).



AZ 1. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET LEHATÁROLÁSA ORTOFOTÓN

A **2. módosítási helyszín** a központi belterület déli sarkának közelében, a 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út és a 46109 j. Örkény – Újhartyán bekötő út csomópontja mellett található. A konkrét módosítás a körforgalomtól távolabb eső, **038/106-107 hrsz-ú** telkeket érinti (**0,31 ha**). A már kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet (hrsz. 038/105) is magában foglaló tervezési terület teljes nagysága 0,42 ha, amelyet nyugaton és északnyugaton a közutak, illetve a közúti csomópont, északkeleten a 045/4 hrsz-ú önkormányzati út, délkeleten pedig a 038/3 hrsz-ú szántó határol.



A 2. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET LEHATÁROLÁSA ORTOFOTÓN

## 2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozása a jelenleg (2021.01.01-től) hatályos 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, illetve országos érdekből meghatározott közlekedési 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 szintű tervek meg kell felelnie a magasabb szintű terv előírásainak. Így az országos területfelhasználási kategóriák területén kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriákat, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák területén települési területfelhasználási egységeket<sup>1</sup> lehet kijelölni, az országos és térségi övezetek területi lehatárolásának figyelembevételével, pontosításával.

Újhartyán esetében az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel (OTrT) és a Pest Megyei Területrendezési Tervvel (PMTrT) az összhangot a településszerkezeti terv biztosította annak elkészültekor. Az OTrT helyébe azóta a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény<sup>2</sup> (a továbbiakban: MTrTv) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet<sup>3</sup> lépett, valamint elkészült és a 10/2020. (VI. 30.) megyei önkormányzati rendelettel elfogadásra került a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) felülvizsgálata.

#### 3.1.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MTrTv)

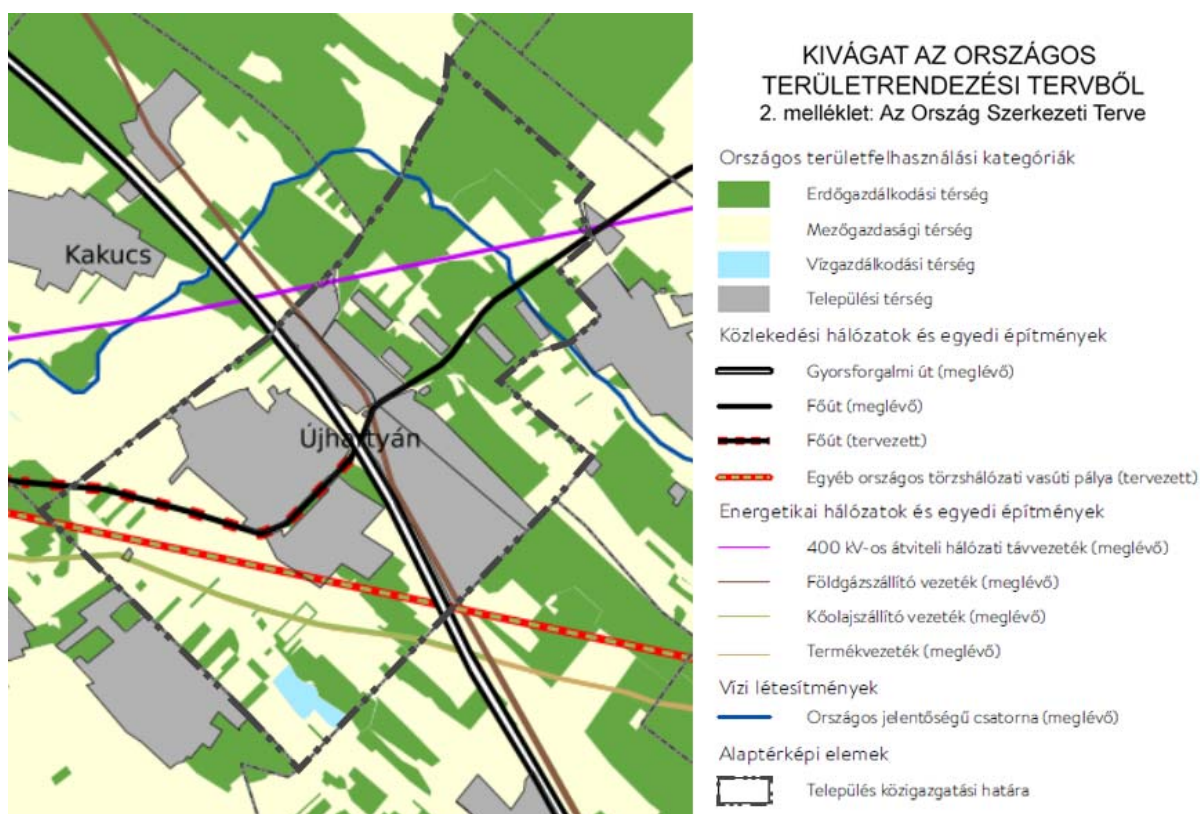
Az MTrTv 2. melléklete, az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) részeként az Ország Szerkezeti Terve tartalmazza az országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését, az országos területfelhasználási kategóriák területi lehatárolását, valamint az országos övezetek rendszerét, melyeket a megyei területrendezési tervekben, valamint az érintett települések településszerkezeti tervében kell meghatározni, pontosítani.

<sup>1</sup> Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendeletben (OTÉK) meghatározottak szerint

<sup>2</sup> hatályos: 2019. március 16-tól

<sup>3</sup> hatályos: 2019. június 22-től





ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV – AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE (2018)

(forrás: <https://oeny.e-epites.hu/oeny/4tr/>)

Az OTrT 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 módosítás helyszíneket a **meglévő országos jelentőségű közlekedéshálózati és műszaki infrastruktúraelemek nem érintik**. A tervezett elemek közül a **2. tervezési részterület mellett halad el a 100. sz. (Bicske**

**térsége (M1) – Százhalombatta) – Újhartyán (M5) főút** nyomvonal, amely az adott szakaszon a központi belterületet övező 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út nyomvonalát követi.

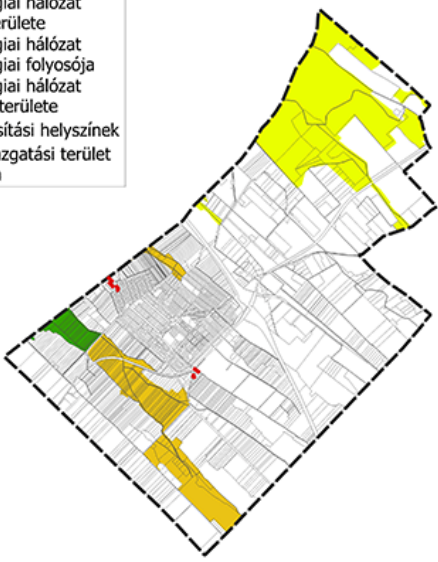
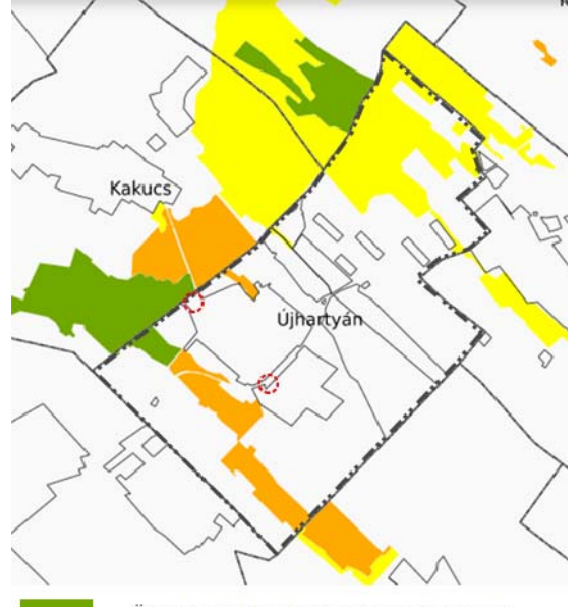
Az **országos területfelhasználási kategóriák** szerint a település központi belterülete, az országos mellékúttól délkeletre elhelyezkedő távlati fejlesztési terület, valamint az M5 autópályától északkeletre húzódó gazdasági területek **települési térség** részét képezik. A külterületet jellemzően két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

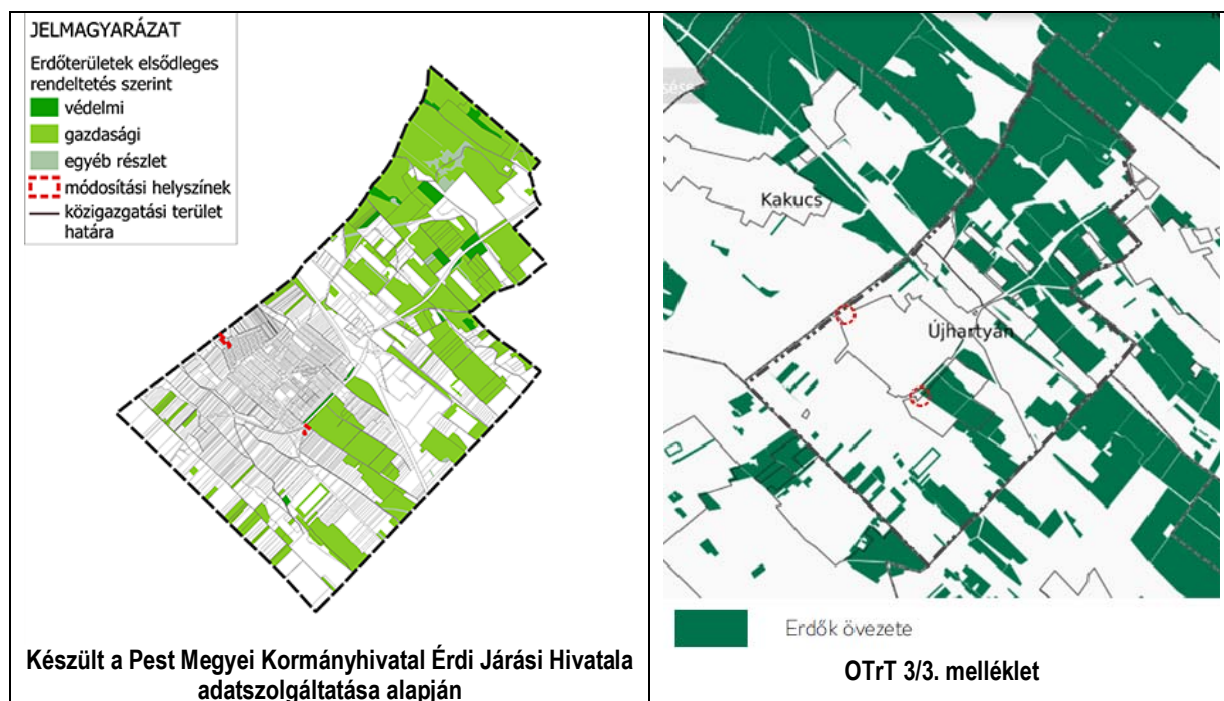
Az 1. módosítási helyszín teljes egészében a **települési térségen** belül, a 2. módosítási helyszín részben a **települési térségben**, részben a **mezőgazdasági térségben** található.

A településrendezési eszközök készítése során az **országos és megyei övezeteket** a meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni, pontosítani. Az MTrTv és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott **országos övezetek** területi lehatárolása szerinti érintettséget a következő táblázat tartalmazza:

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

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 részterületek jelölésével:

<b>Országos övezetek</b>	
<b>Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterületének övezete</b>	
<p>Újhartyán közigazgatási területe érintett az országos <b>ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezetével</b>, ahol az ökológiai hálózatot alkotó természetes és természetközeli élőhelyek és azok kapcsolatának megőrzése az elsődleges cél.</p> <p>Az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete térképi lehatárolását az OTrT 3/1. melléklete, az övezetek előírásait az MTrTv 25. §, 26. § és 27. §-a tartalmazza. Az országos övezetek pontos lehatárolásához a Duna-Ipoly Nemzeti Park térképi állományt biztosított (OTrT 2018-as felülvizsgálatához készült állomány), a településrendezési eszközökben ennek megfelelően történhet a területek feltüntetése.</p> <p>Az ökológiai hálózat <b>magterülete</b> a központi belterülettől nyugatra, a kakucs településhatár melletti Natura 2000 terület (HUDI20051 – Turjánvidék) Újhartyánra eső részét fedi le. Az <b>ökológiai folyosó</b> a Hernádi-csatorna, az U-II/A és az U-III-csatorna menti területeket, valamint a víztározót érinti, a <b>pufferterület</b> a külterület északkeleti, erdős-gyepes részét foglalja magában.</p> <p><b>Az övezet a tervezési részterületekkel nincs átfedésben.</b></p>	
<p><b>JELMAGYARÁZAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ökológiai hálózat magterülete</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF9800; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ökológiai hálózat ökológiai folyosója</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFEB3B; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ökológiai hálózat pufferterülete</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> módosítási helyszínek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> közigazgatási terület határa</li> </ul>  <p><b>Készült a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján</b></p>	 <p style="text-align: center;"><b>OTrT 3/1. melléklet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ökológiai hálózat magterületének övezete</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: #FF9800; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: #FFEB3B; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ökológiai hálózat pufferterületének övezete</li> </ul>
<b>Erdők övezete</b>	
<p>Az erdők övezetének térképi lehatárolását az OTrT. 9/3. melléklete, az övezet előírásait ugyanezen törvény 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.</p> <p>Az országos övezet pontos lehatárolásához a PMKH erdészeti igazgatósága térképi állományt biztosított. Az adatszolgáltatás alapján Újhartyán közigazgatási területén <b>777,52 ha erdőtervezett terület</b> szerepel a nyilvántartásban, ennek nagyobb része gazdasági rendeltetésű, kisebb része védelmi célú erdő, illetve egyéb részlet. Az övezetbe 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.</p> <p><b>Az övezet a tervezési részterületekkel nincs átfedésben. A 2. részterület az övezet határának közelében található, de nem érinti azt.</b></p>	

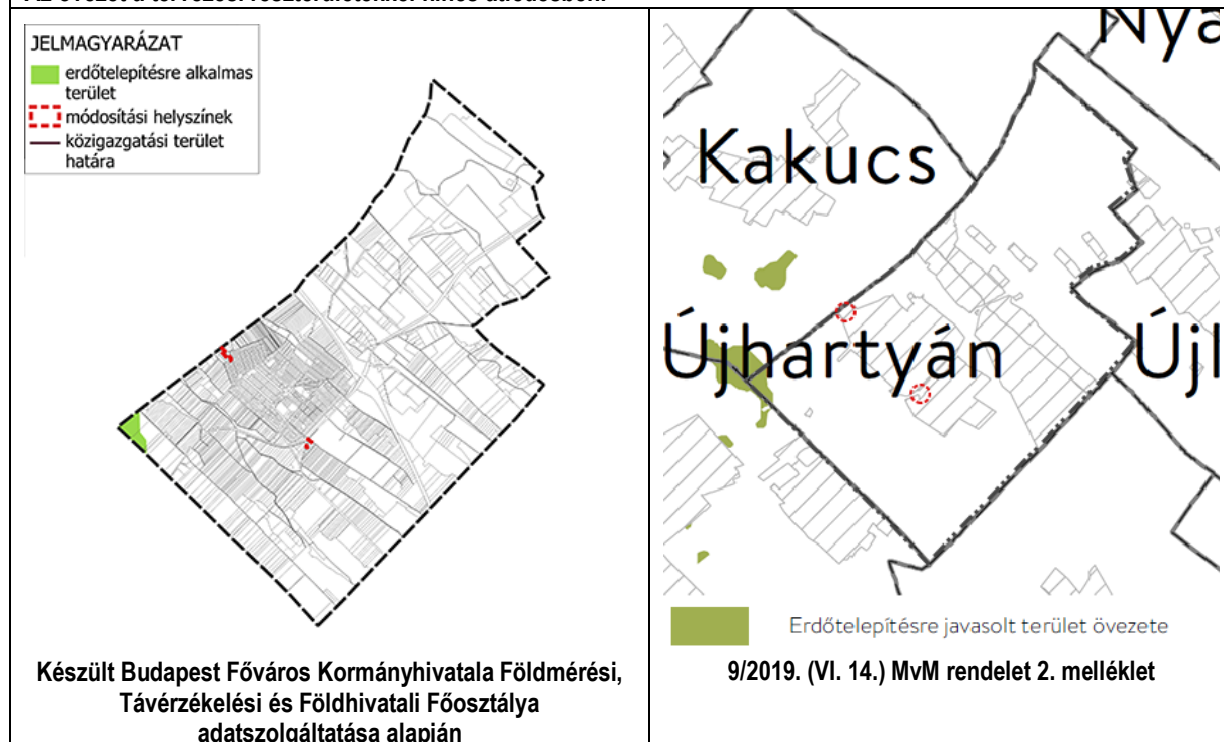


**Erdőtelepítésre javasolt terület övezete**

Az **erdőtelepítésre javasolt terület övezetének** térképi lehatárolását a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. melléklete tartalmazza, az övezet előírásait ugyanezen 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 területét egyetlen erdőtelepítésre javasolt terület található, a közigazgatási terület nyugati sarkában, a kakucsi 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 övezetével érintett területeken a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása a cél.

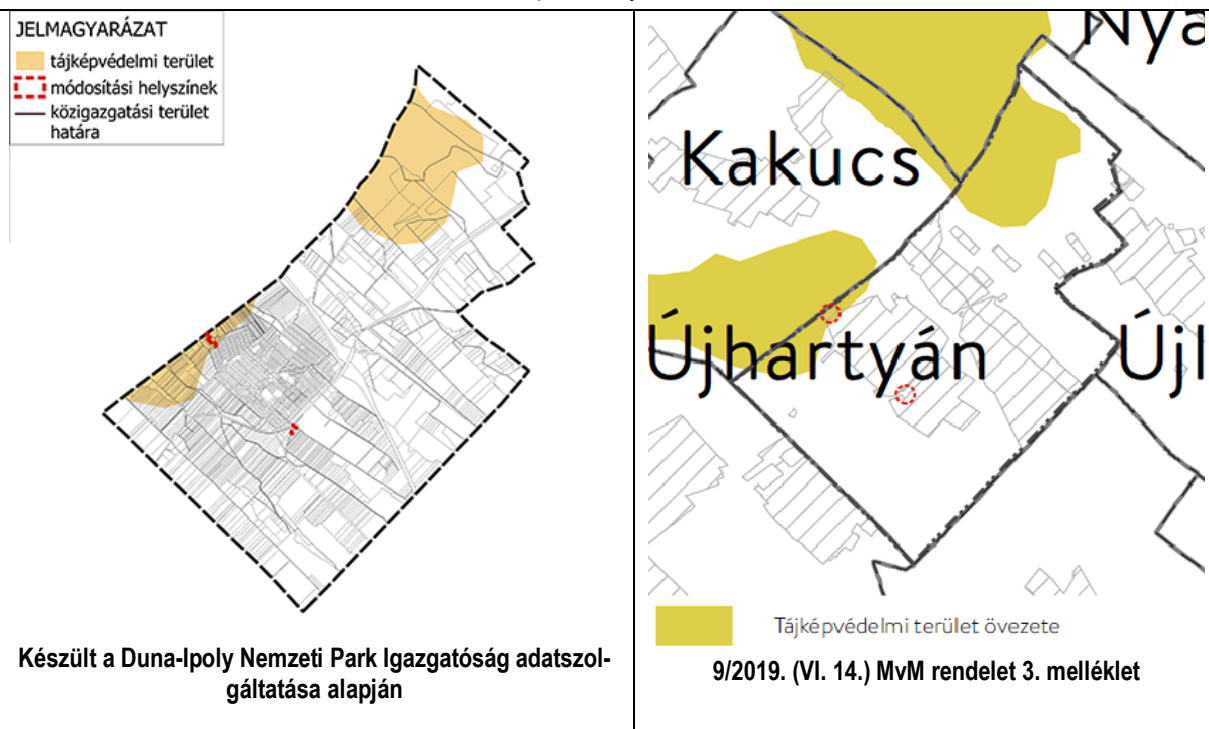
A tájképvédelmi terület övezetének térképi lehatárolását a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklete, az övezet előírásait a rendelet 4. §-a tartalmazza. A településrendezési eszköz megalapozó vizsgálatának keretében kell meghatározni a tájjelleg megőrzendő elemeit és elemegységeit, valamint a tájképi 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 északnyugati részéhez kapcsolódóan 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 infrastruktúrahálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

**Az 1. sz. tervezési részterület a tájképvédelmi terület övezetében található**, ezért a fejlesztések során, amelyeket a módosítás lehetővé tesz, kiemelten fontos feladat az épületek tájbaillesztése.

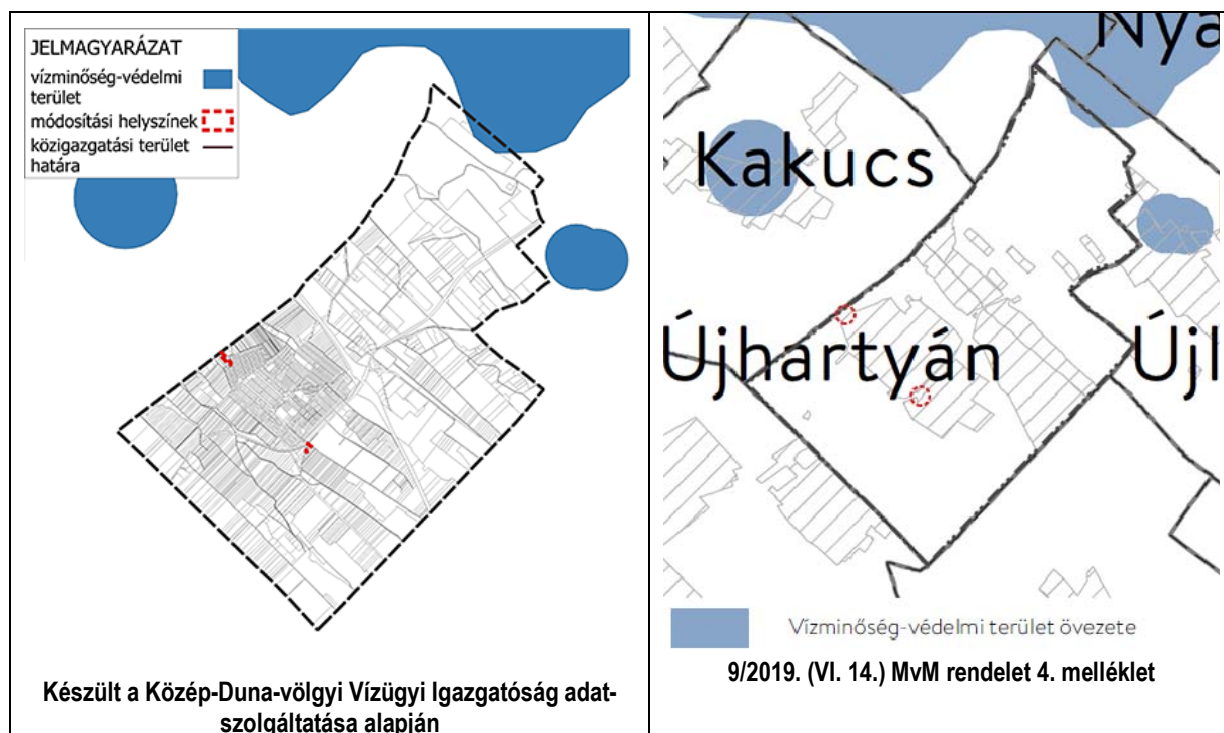


### Vízminőség-védelmi terület övezete

A vízminőség-védelmi terület övezetének térképi lehatárolását a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklete tartalmazza, az övezet előírásait ugyanezen 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 helyszínektől nagy távolságra helyezkedik el.**

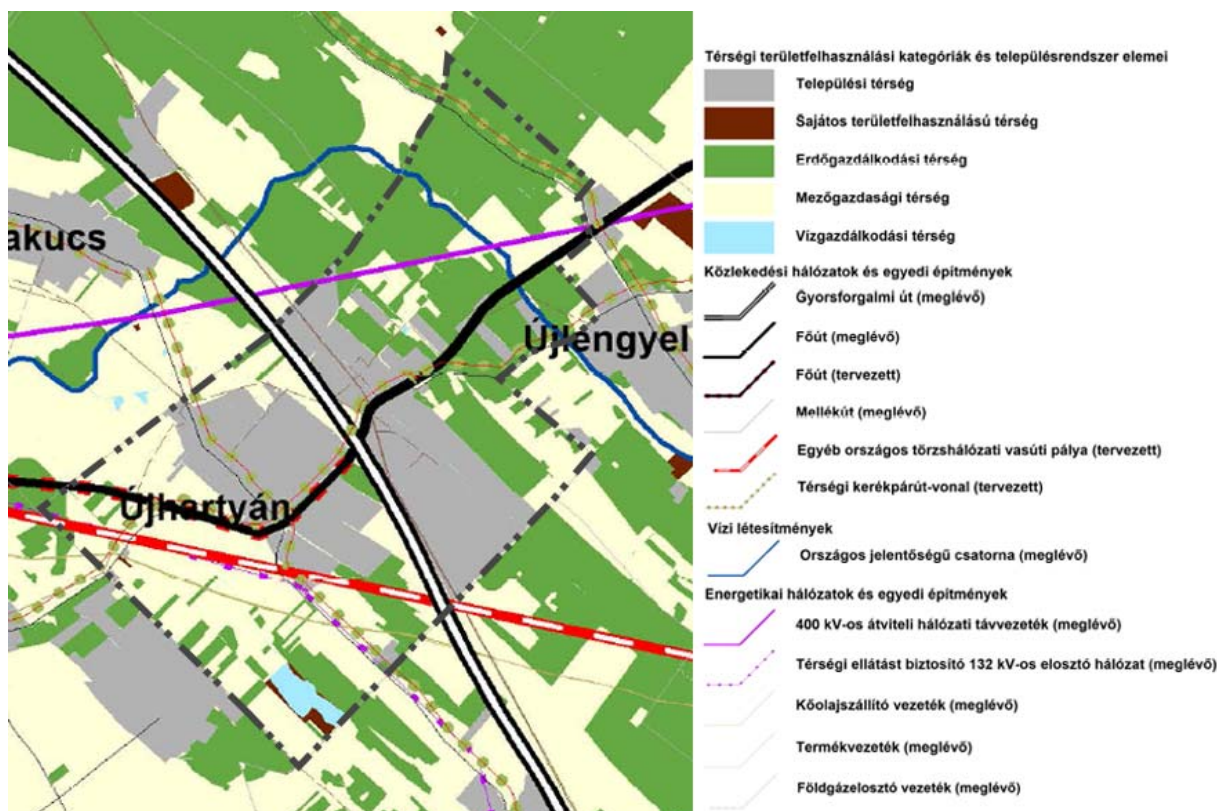


A fentiek alapján a módosítással érintett területek közül az **1. számú terület** érintett a **tájképvédelmi terület övezetével**. Az övezeti érintettségéből következő korlátozásoknak megfelelően, a tervezett területfelhasználási egység kijelölése az alátámasztó munkarészekben részletezett előírások szerint lehetséges.

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

### 3.1.2. Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT)

Újhartyán közigazgatási területének a térségi területfelhasználási kategóriákkal, infrastruktúra-hálózati elemekkel és övezetekkel való érintettségét a PMTrT tervlapjain szereplő elemek és lehatárolások, valamint a meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján vizsgáltuk.



PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE – 2. MELLÉKLET: SZERKEZETI TERV (2020)

(forrás: <http://www.pestmegye.hu/teruletrendezes-1/teruletrendezesiterv>)

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 j. Budapest – Tiszakécske összekötő út** a külterület északi részén (nem kiépített), valamint a **46108 j. Újhartyán – Sári bekötő út** és a **46109 j. Örkény – Újhartyán bekötő út** a központi belterületől 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 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 – Pusztavacs, Újhartyán – Újlengyel.

Az **1. módosítási helyszín** a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeivel **nem érintett**. A **2. módosítási helyszín** érint hálózati elemeket: a **4606 j. Pilis (4. sz. főút) – Dabas összekötő út** és a **46109 j. Örkény – Újhartyán bekötő út** csomópontja mellett helyezkedik el, ahol a meglévő elemek mellett a **tervezett térségi kerékpárutak** nyomvonalát is figyelembe kell venni.

Az MTrTv 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 az OTrT szerkezeti tervét követi, attól való jelentősebb eltérést csak a **sajátos területfelhasználású térség** alkalmazása jelent, amely kategória a horgászó körül, valamint a gokart pálya területén jelenik meg.

A hatályos **PMTTrT területi mérlege** tartalmazza az Újhartyán közigazgatási területére vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák területét.

Település	Területfelhasználás	Terület (ha)	Arány (%)
Újhartyán	települési térség	642,8	28,7
	sajátos területfelhasználású térség	7,9	0,3
	erdőgazdálkodási térség	711,9	31,8
	mezőgazdasági térség	854,1	38,1
	vízgazdálkodási térség	25,3	1,1
	Összesen:	2242,0	100,00

**Jelen módosítás következtében a területfelhasználási egységek az 1. módosítás esetében az OTTrT és a PMTrT szerkezeti tervén települési térségbe, a 2. módosítás esetében települési és mezőgazdasági térségbe sorolt területeken változnak.**

Az MTrTv 11. § b) pontja szerint a mezőgazdasági térségben területének legalább 75%-át elsődlegesen mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni a településszerkezeti terv szintjén, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható, azaz Újhartyán területén 213,53 ha terület vehető figyelembe eltérésként.

**Jelen módosítás során nem kerül sor mezőgazdasági területfelhasználási egységbe tartozó terület átsorolására, azonban a 2. módosítási terület részben mezőgazdasági térségben található.** A hatályos településszerkezeti terven 746,26 ha tartozik általános mezőgazdasági területfelhasználásba, a feltáró közterületek nélkül, vagyis a településre eső mezőgazdasági térség 87,37%-ának megfelelő terület, ezáltal a térségi tervekkel való összhang biztosított.

Az MTrTv 11. § d) pontja szerint a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető, így a módosításban szereplő, beépítésre szánt területfelhasználási egység kijelölésére is sor kerülhet.



Újhartyán érintettsége a Pest Megye Területrendezési Tervében lehatárolt megyei és egyedileg meghatározott övezetekkel:

Megyei övezetek	Területi lehatárolás	Közigazgatási terület érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyron övezete	PMTrT 3.9. melléklet	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	PMTrT 3.10. melléklet	-	-
Tanyás területek övezete	PMTrT 3.11. melléklet	-	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	PMTrT 3.12. melléklet	-	-

Egyedileg meghatározott megyei övezetek	Területi lehatárolás	Közigazgatási terület érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete	PMTrT 3.13.1. melléklet	-	-
<b>Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete</b>	<b>PMTrT 3.13.2. melléklet</b>	<b>+</b>	-
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	PMTrT 3.13.3. melléklet	-	-
Kertes mezőgazdasági területek	PMTrT 3.13.4. melléklet	-	-
<b>Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek</b>	<b>PMTrT 3.13.5. melléklet</b>	<b>+</b>	<b>+</b>

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



<b>Egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>	
<b>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</b>	
<p>A <b>logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</b> településhatárossan 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, 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>	 <p style="text-align: center;">Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település</p> <p style="text-align: center;"><b>PMTTrT 3.13.2. melléklet</b></p>
<b>Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete</b>	
<p>A <b>klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete</b> 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 <b>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</b> szolgáló előírásokat.</p> <p>A jelen módosítási változások léptékükből adódóan nem jelentenek olyan hatást ami negatívan befolyásolná a települési klímahelyzetet.</p>	 <p style="text-align: center;">Klimaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település</p> <p style="text-align: center;"><b>PMTTrT 3.13.5. melléklet</b></p>

A fentiek alapján a módosítással érintett területek közül az **1. számú terület** érintett a **tájképvédelmi terület övezetével**. Az ebből következő előírásokat az alátámasztó munkarészekben részletezzük.

A teljes közigazgatási terület érintett továbbá 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.

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

### 3.1.3. Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok

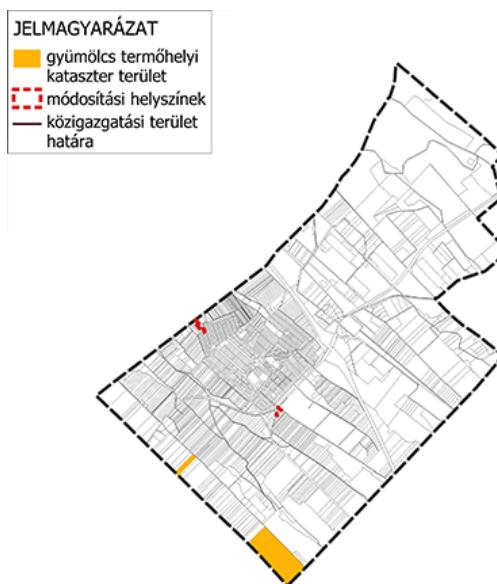
A településszerkezeti terv módosítása során **új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik. A módosítás kapcsán nem kerül sor zöld-, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetésére.**

Újhartyán nem borvidéki település, de a Duna-Tisza közi földrajzi jelzésű borszőlő termőhely része. A közigazgatási területen I-II. osztályba sorolt borszőlő termőhelyi kataszteri területekkel nem rendelkezik<sup>4</sup>.

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

**A módosítással érintett területek nem érintettek.**

(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. Mindkét út 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 területek 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 területektől északra és délre mezőgazdasági, erdő, természetközeli területek találhatók.

Az **1. tervezési részterület** a központi belterület északnyugati határában, a kakucsi településhatárra kifelé, folyamatosan beépülő Árpád utcában helyezkedik el. Az utca újabb, északnyugati szakasza az elmúlt 10 évben kezdett kialakulni és beépülni. A módosítással érintett telkek a városszéli kiszolgáló út mellett sorakoznak, sem a telket, sem a tömböt nem érinti települési gyűjtőút és annak jelentősebb célirányú és átmenő forgalma.

A **2. módosítás területe** a 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út és a 46109 j. Örkény – Újhartyán bekötő út csomópontja mellett található, ahol a jövőben a település növekedésével párhuzamosan, számos új funkció is helyet fog kapni, amint ez a hatályos településszerkezeti terven is megjelenik. Ebbe a sorba illeszkedik a tervezett autósosó és a hozzá kapcsolódó funkciók.

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

<sup>4</sup> [http://fish.fomi.hu/letoltes/nyilvanos/vingis/33\\_Duna-Tisza\\_kozi\\_OFJ-1.jpg](http://fish.fomi.hu/letoltes/nyilvanos/vingis/33_Duna-Tisza_kozi_OFJ-1.jpg)

### 2.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

---

Az **1. módosítási helyszín** belterületen, az Árpád utca részlegesen beépített szakaszán található 3 db, korábban beépítetlen telket jelenti, amelyek egyikén (hrsz. 160/10) már folyamatban van az építkezés. A teljes tervezési tömb a tényleges lakócélu igénybevételhez előkészített, telekszerkezete és szabályozása ennek megfelelő.

A **2. módosítási helyszín** a jelenlegi belterületi határon kívül ugyan, de részben települési térségben, és a hatályos településszerkezeti terv alapján teljes egészében a beépítésre szánt területen belül helyezkedik el. A 4606 j. összekötő út és a 46109 j. bekötő út csomópontja melletti terület szántóterületek és gazdasági erdő határán helyezkedik el.

#### 3.3.1. Útkapcsolatok, infrastrukturális kiépítettség

Az **1. módosítás helyszíne** a központi belterületen belül van, meglévő és kialakult tömb határán, ezáltal az infrastrukturális kiépítettség teljeskörű. A módosítással érintett telkek kiszolgáló útja az Árpád utca, a kiépített teljes közműhálózattal.

A **2. módosítási helyszín** a 4606 j. összekötő út szintbeni, körforgalmú csomópontja mellett található, ebből következően közlekedési kapcsolatai jók. A 405. sz. főút, amellet, hogy az M5 autópályával is csomópontot képez a település területén, a 4606 j. összekötő úttal együtt a megye fontos kelet-nyugat irányú útja.

**A tervezési részterületek a jelenlegi úthálózatról közvetlenül megközelíthetőek, jól feltártak. További közúthálózati fejlesztési igényt a módosítások nem támasztanak.**

#### 3.3.2. Jelenlegi területhasználat ismertetése

A tervezési részterületek a központi belterület határának közelében, belül (1. módosítás), illetve kívül (2. módosítás) helyezkednek el.

Az **1. módosítási helyszín művelés alól kivett terület.** A 160/10 hrsz-ú telken 2019-ben kezdődött el az építkezés, a másik két telek beépítetlen, ahogyan a tervezési terület tömbjébe tartozó többi telek is. Az utca túloldalán jelenleg 4 telek beépített, jellemzően oldalhatáron álló beépítéssel. Az utcaszakasz délen kialakult beépítettségű településrészhez csatlakozik. A **tulajdonviszonyok** szempontjából az teleksor változatos képet mutat: a 160/8-9 hrsz-ú telkek gazdasági társaság, a 160/10 hrsz-ú telek természetes személy tulajdonában van, a tervezési területbe tartozó többi földrészlet pedig az önkormányzat, illetve gazdasági társaságok tulajdonát képezi.

A **2. módosítási helyszín** 4. minőségi osztályú legelő, illetve szántó művelési ágú termőföld, környezete beépítetlen. A tervezési területet átszelő 038/106 hrsz-ú önkormányzati út a 045/4 hrsz-ú úttal biztosít közvetlen kapcsolatot, és néhány évvel ezelőtt kapott részben szilárd burkolatot. A jelenleg is gazdasági területfelhasználásba sorolt 038/105 hrsz-ú földrészlet természetes személy, a bővítés területe (hrsz. 038/106-107) pedig az önkormányzat tulajdonában van.

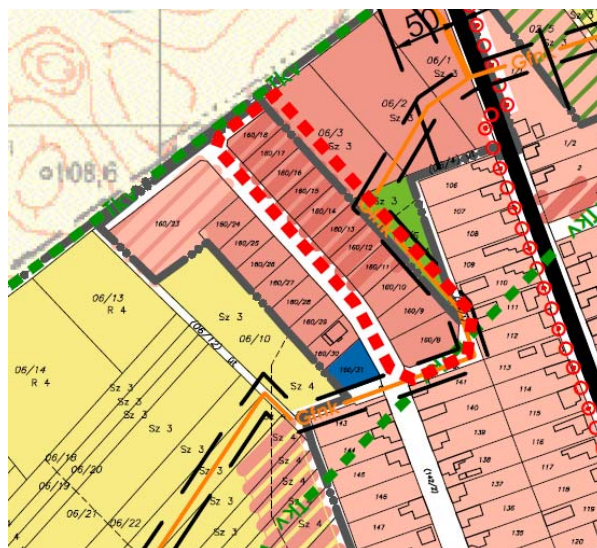
### 2.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS RENDELKEZÉSEIK

---

#### 3.4.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT)

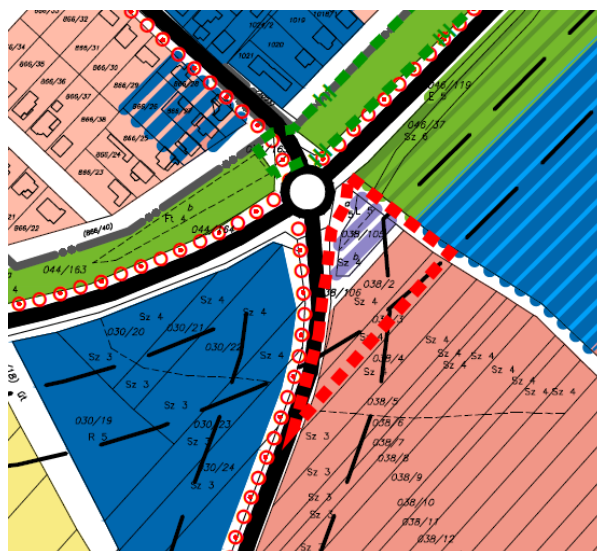
A 141/2019. (V. 23.) sz. Képviselő-testületi határozattal elfogadott hatályos településszerkezeti terv a település teljes közigazgatási területét – bel- és külterületét – egy tervlapon ábrázolja. A 2020. évi módosítás a tervezési részterületeket nem érinti.

Az **1. módosítás** területe az Árpád utca északkeleti oldalán található. A teleksor északi része a 2019-es felülvizsgálat során került **kisvárosias lakóterület (Lk)** területfelhasználási egységbe, míg a jelen módosítással érintett 3 db telek **kertvárosias lakóterület (Lke)** területfelhasználásban maradt. Az utca túloldala szintén kertvárosias lakóterület besorolású, a tervezési területtől délre található, kialakult lakóterületek pedig falusias lakóterületbe tartoznak. A tervezési terület teljes egészében a **tájékvédelmi övezet** része. A tervezési terület délkeleti részén a telekvégeket kismértékben érinti a **nagy-középnnyomású földgáz gerincelosztó vezeték védőtávolsága**. A tömböt **nem érinti szerkezeti jelentőségű, közlekedési területfelhasználásba sorolt vonalas elem**.



KIVÁGAT A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL –  
1. MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN

A **2. módosítási területet két szerkezeti jelentőségű közlekedési infrastruktúra-elem határolja**: a 4606 j. összekötő út és a 46109 j. bekötő út, valamint ezek szintbeni **csomópontja**. A tervezett térségi kerékpárutak nyomvonala mindkét út mentén megjelenik. A 038/105 hrsz-ú földrészletet a felülvizsgálat során **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)** besorolást kapott, a bővítési terület pedig **közúti közlekedési terület** (hrsz. 038/106) és **kertvárosias lakóterület (Lke)** (hrsz. 038/107) területfelhasználási egységekbe tartozik. A tervezési terület csaknem teljes egészében a **szerkezeti jelentőségű közutak 50, ill. 100 m-es védőtávolságain belül** helyezkedik el. A körforgalmú csomópontot három oldalról védelmi erdők veszik körbe, a tervezési területtel átellenben, a bekötő út túloldalán pedig településközpont vegyes terület van kijelölve. A 4606 j. út északnyugati oldalán húzódó erdősáv helyi védelem alatt áll.



KIVÁGAT A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL –  
2. MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN

**A részterületekre vonatkozóan egyéb korlátozást a településszerkezeti terv nem ábrázol.**

A **településszerkezeti leírásban** meghatározott beépítési sűrűség a kisvárosias lakóterületnél 1,0, a kertvárosias lakóterületnél 0,6, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területnél pedig 1,2. **Kisvárosias lakóterületbe** a kisebb méretű, több lakásos lakóépületek létesítésére lehetőséget adó fejlesztési területek, míg **kertvárosias lakóterületbe** a nagyobb zöldfelület kialakítását lehetővé tevő, kevésbé intenzív beépítésű területek tartoznak. **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba** azok a gazdasági tevékenységgel érintett területek sorolhatók, amelyek a környező lakóterületekre nem jelentenek zavaró hatást.

A hatályos településszerkezeti terv mellékletét képező leírás szerint a módosítással érintett területfelhasználások kiterjedése és részaránya a közigazgatási területen belül:

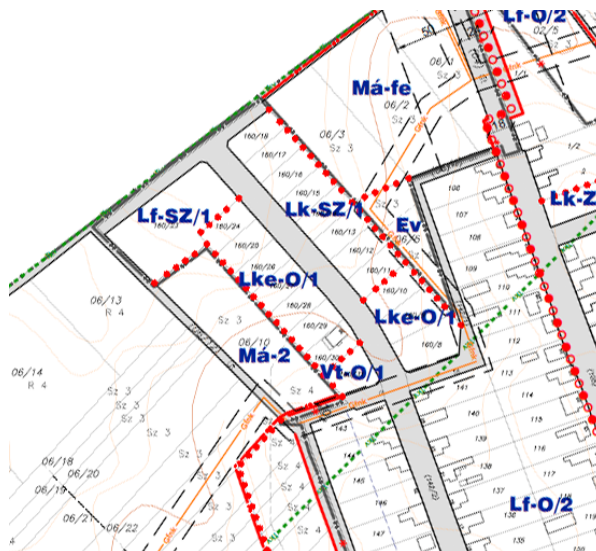
általános használat	sajátos használat	jеле	terület (ha)	%
beépítésre szánt területek				
lakó	kisvárosias	Lk	4,83	0,22
lakó	kertvárosias	Lke	50,52	2,25
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	25,60	1,14

A felülvizsgálathoz elkészített és elfogadott biológiai aktivitásérték számítás eredményeként 14,81 pontérték többlet keletkezett. Ez a 2020-as módosítást követően is megmaradt, mivel nem került sor új beépítésre szánt területi kijelölésre.

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

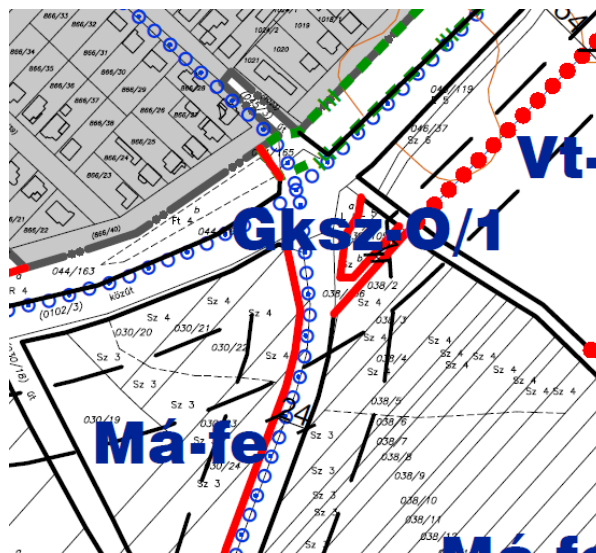
Az 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott és a 16/2020 (X. 30.) önkormányzati rendelettel módosított helyi építési szabályzat mellékletét képező SZT-1 jelű szabályozási tervlap a külterületre, az SZT-2 jelű szabályozási tervlap a belterületre vonatkozik. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv tartalmazza az egyes területek építési övezeti, övezeti besorolását és a beépíthetőség feltételeit és paramétereit.

Az **1. módosítási helyszín** telkei az SZT-2 jelű szabályozási tervlap szerint a területfelhasználási egységekkel összhangban két építési övezetbe tartoznak: a jelen módosítással érintett 3 db telek **Lke-O/1 kertvárosias lakóterület**, míg a teleksor folytatása a 2019-es felülvizsgálat óta **Lk-SZ/1 kisvárosias lakó** építési övezetbe tartozik. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke előbbiben 30%, míg utóbbiban 40%. Az utca túloldala szintén jellemzően Lke-O/1 építési övezetben van. Az Árpád utca szabályozási szélessége (18 m) adott. A TSZT-nek megfelelően a szabályozási terv is ábrázolja a **tájképvédelmi terület határát, valamint a nagy-középnymású gerincelosztó vezetékét és védőtávolságát.**



KIVÁGAT A HATÁLYOS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL –  
1. MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN

A **2. módosítási helyszín** területét az SZT-1 jelű szabályozási tervlap részben – a már kijelölt gazdasági területet, vagyis a 038/105 hrsz-ú telket – **Gksz-O/1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe**, részben **Kőu közúti közlekedési terület övezetbe** (hrsz. 038/106), részben a jelenlegi területhasználatnak megfelelő **Má-fe általános mezőgazdasági terület övezetbe** sorolja. A tervezési területet kettévágó önkormányzati út szabályozási vonallal került kiszabályozásra. A szabályozási terv ábrázolja a közutak védőtávolságait.



KIVÁGAT A HATÁLYOS KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL –  
2. MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN

A hatályos helyi építési szabályzat a következő, a módosítás szempontjából releváns általános, valamint a módosítással érintett területet jelenleg lefedő építési övezetekre és övezetekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza:

## 5. Belterületi határ változására, belterületbe vonásra vonatkozó előírások

5. § (3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, különleges mezőgazdasági üzemi, és különleges vendéglátó építési övezetbe sorolt, beépítésre szánt területként történő felhasználása belterületbe vonás nélkül is megvalósítható.

### 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:
  - a) lakó rendeltetés önállóan, vagy vegyes rendeltetésű épületben a földszinten, emeleten vagy a tetőtérben,
  - b) a földszinten a beépíthető terület legfeljebb 50%-án a lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató;
  - c) a 800m<sup>2</sup>-t meghaladó telken:
    - ca) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
    - cb) szállás jellegű,
    - cc) igazgatási, iroda,
    - cd) 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 200m<sup>2</sup>-t, de legfeljebb 6. A rendeltetési egységek több épületben is elhelyezhetők.
- (4) Az előkert:
  - a) Kialakult, beépített tömbben az előkert méretét az utcaszakaszra jellemző építési vonal határozza meg,
  - b) Nem kialakult, beépített tömbben legalább 5m.
- (5) Az Lk-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
 

a) a kialakítható telek legkisebb területe:	700 m <sup>2</sup> ;
b) a beépítési mód:	szabadon álló;
c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	40%;
d) terepszint alatti építés mértéke:	40%.
e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	6,5 m;
f) a közműellátás mértéke és módja:	teljes;
g) a zöldfelület legkisebb mértéke:	30%.
- (6) Az Lk-Z/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
 

a) a kialakítható telek legkisebb területe:	400 m <sup>2</sup> ;
b) a beépítési mód:	zárt sorú;
c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	50%;
d) terepszint alatti építés mértéke:	40%.
e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	6,5 m;
f) a közműellátás mértéke és módja:	teljes;
g) 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:
  - a) lakó,
  - b) a lakófunkciót nem zavaró hatású, a lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,

- d) szállás jellegű,  
e) 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:
- a) az építhető épületek száma legfeljebb együttesen 2 db fő és mellék épület,  
b) 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) a kialakítható telek legkisebb területe: 700 m<sup>2</sup>;  
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%.

#### 24. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz)

#### 26. §

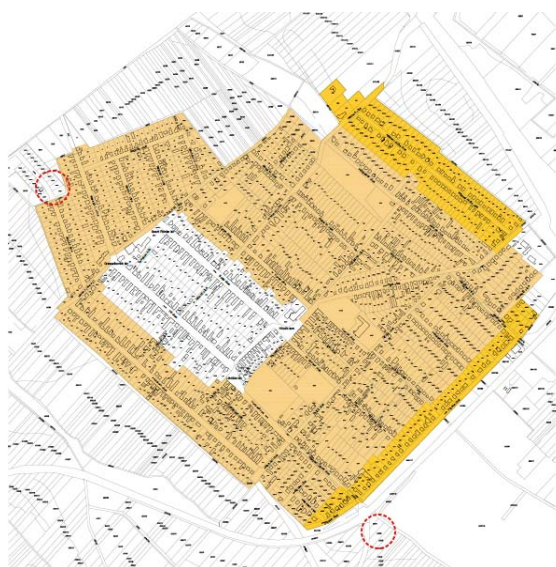
- (1) A szabályozási terven Gksz jellel jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) a környezetre 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.: autósó),  
f) a szabályozási terven jelölt helyen üzemanyagöltő 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 előkerti, oldalkerti és hátsókerti sávban legalább egy sorban kétszintes zöldfelületet, fa- és cserjebültetést 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 m<sup>2</sup>;  
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 m<sup>2</sup>;  
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 m <sup>2</sup> ; |
| 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%.                 |

### 3.4.3. 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. pontjában szereplő lehatárolás szerint egyik módosítási helyszín sem érintett a helyi területi védelem alatt álló területekkel. A rendelet 2. melléklete szerint a tervezési területek a településképi szempontból meghatározó területeken (Újfalu, Kertes) is kívül esnek.



TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

ÚJFALU  
KERTES

KIVÁGAT A TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELET 2 MELLÉKLETÉBŐL, A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍNEK LEHATÁROLÁSÁVAL

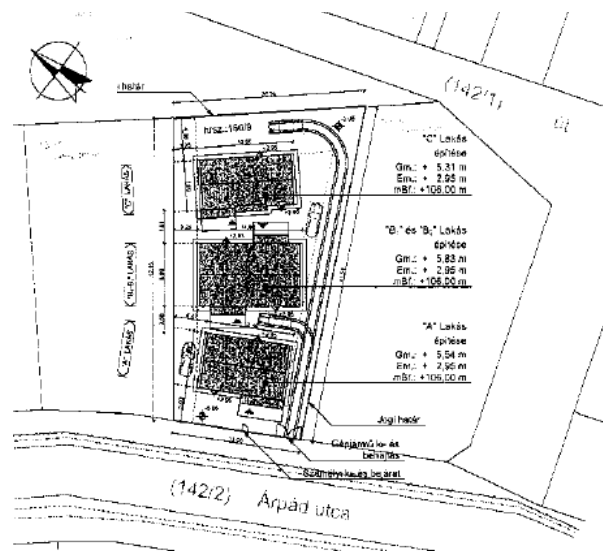
A módosítások nyomán létrejövő új beépítések tervezésénél és megvalósításánál, környezetbe illesztésénél minden esetben figyelembe kell venni a települési arculati kézikönyv (TAK) szempontjait és ajánlásait.



**2.5. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA**

Az **1. részterületen**, egy részben kisvárosias lakó, részben kertvárosias lakó területfelhasználású tömbben, az Árpád utca északkeleti oldalán társasházak építése a cél. A kérelem az utca három telkének (hrsz. 160/8-10) átsorolása irányul **kertvárosias lakóterületből kisvárosias lakóterületbe**, ezáltal a tervezési tömbön belül a **területfelhasználás egységesítésére**. A módosítással érintett telkek kiszolgáló út mellett találhatóak.

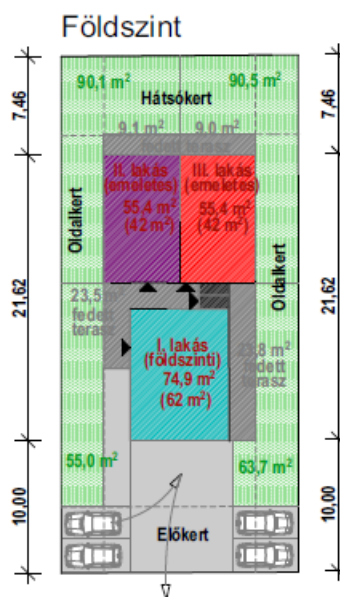
A rendelkezésre bocsátott helyszínrajz szerint a 160/9 hrsz-ú földrészleten (994 m<sup>2</sup>) 3 db lakóház épülne (összesen 4 lakással), 32,67%-os beépítettséggel, 45,82%-os zöldfelületi aránnyal és 4 m alatti épületmagasságokkal. Ez a beépítés kertvárosias lakó övezetben nem, de kisvárosias lakó övezetben már megvalósulhat.



**KÉT EGYLAKÁSOS ÉS EGY KÉTLAKÁSOS CSALÁDI LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSE  
ÚJHARTYÁN, ÁRPÁD UTCA, HRSZ. 160/9**  
(készítette: Serfel Tamás építész- magasepítő mémők, 2020)

Az **Árpád-liget lakópark** építészeti koncepciója alapján a 160/11-18 hrsz-ú telkeken 3 lakásos, zöldbe ágyazott, szabadon álló társasházak épülnének. A 700 m<sup>2</sup> alapterületű, kb. 18 m széles utcafrontú és 40 m mélységű telkeken tervezett beépítési paraméterek (36,5%-os beépítettség, 6,5 m-es építménymagasság, 5,0 m-es előkert, 5,0 m-es oldalkert, 6,0 m-es hátsókert) a HÉSZ szerinti kisvárosias lakó építési övezet előírásainak és az építés általános szabályainak megfelelnek.

Mivel kisvárosias lakó övezetben a hatályos HÉSZ szerint **annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, ahányszor az építési telek területének önálló rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 200 m<sup>2</sup>-t**, a tervekben szereplő **3 lakásos társasházak a HÉSZ előírásainak módosítása nélkül elhelyezhetők** az érintett 700 m<sup>2</sup>-es telkeken.



**3 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ KIALAKÍTÁSI KONCEPCIÓJA**  
(készítette: Czuprák Építész Stúdió, 2020)



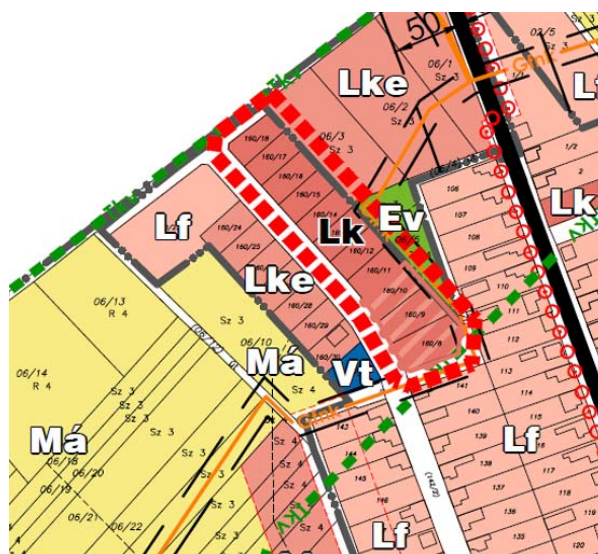
**31 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ KIALAKÍTÁSI KONCEPCIÓJA – LÁTVÁNYTERVEK**  
(készítette: Czuprák Építész Stúdió, 2020)



<b>változás</b>	<b>1.</b>	<b>érintett hrsz.: 160/8-10</b>	<b>területe: 3000 m<sup>2</sup></b>
<b>területfelhasználási változás</b>	kertvárosias lakó → kisvárosias lakó		
<b>indoklás</b>	A fejlesztési elképzelés szerint a területen társasházak épülnek. Ehhez szükséges a területfelhasználást változtatni a kertvárosias lakóterületi beépítésnél nagyobb beépítettséget és más jellegű beépítést megengedő kisvárosias területfelhasználásra, amely a teleszor további részét érintően hatályban van.		
<b>területrendezési tervek előírásai</b>	<b>Települési térség része</b> , bármelyik települési területfelhasználásba sorolható. Országos és tervezett infrastrukturális fejlesztések nem érintik. Tájékvédelmi terület övezete érinti, a tájékvédelmi szempontokat figyelembe kell venni. A hatályos térségi terv a fejlesztést nem korlátozza.		

Az önkormányzat szándéka, hogy a tömbben a városias jelleget jobban tükröző, kisméretű társasházak elhelyezhetőek legyenek. Ennek érdekében a teleszor eddig kertvárosias lakóterületbe tartozó része (hrs. 160/8-10 – összesen 3000 m<sup>2</sup>) **kisvárosias lakóterületi besorolást kap**. Az intenzívebb területhasználat így a tömbön belül egységesen lehetővé válik.

A tervezési terület lehatárolt tömbjében a többi építési telek területfelhasználási besorolása nem változik.

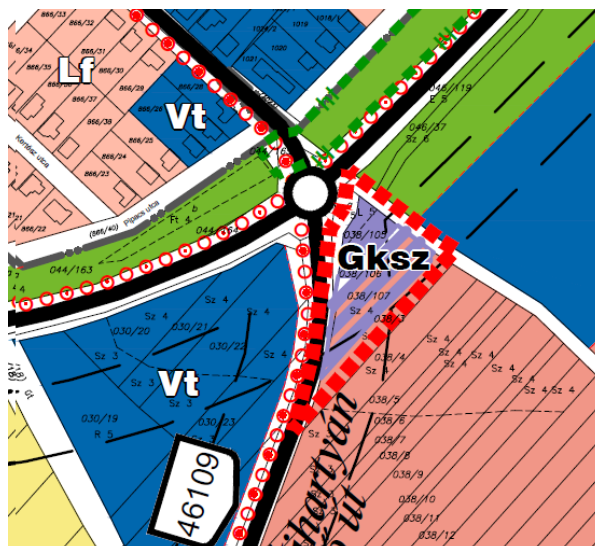


**A TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK –  
1. MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN**

<b>változás</b>	<b>2.</b>	<b>érintett hrsz.: 038/106-107</b>	<b>területe: 3100 m<sup>2</sup></b>
<b>területfelhasználási változás</b>	kertvárosias lakó → kereskedelmi, szolgáltató gazdasági		
<b>indoklás</b>	A területen autómosó és hozzá tartozó funkciók kialakítása a cél.		
<b>területhasználatot, beépítést befolyásoló tényező</b>	A 405 számú országos főút 100m-es és a 46109 jelű Örkény-Újhartyán bekötő út 50m-es védőtávolsága érinti a fejlesztési területet.		
<b>területrendezési tervek előírásai</b>	<b>Részben települési térség része</b> , ahol bármilyen települési területfelhasználás kijelölhető; <b>részben mezőgazdasági térség része</b> . Országos és tervezett infrastrukturális fejlesztések nem érintik. A hatályos térségi terv a fejlesztést nem korlátozza.		

A 038/106-107 hrsz-ú telkek (összesen 3100 m<sup>2</sup>) kertvárosias lakóterületből **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerülnek át**, hogy a szomszédos, 038/105 hrsz-ú, már ugyenebbe a területfelhasználási egységbe tartozó telekkel együtt a tervezett autósó kialakításához és megközelítéséhez elegendő területet biztosítsanak. A 038/105 hrsz-ú telek és a településszerkezeti terven szereplő minden további területfelhasználás és infrastruktúra-elem változatlan marad.

A gazdasági területek fejlesztésénél a belterületbe vonás lehetséges, de nem szükséges.



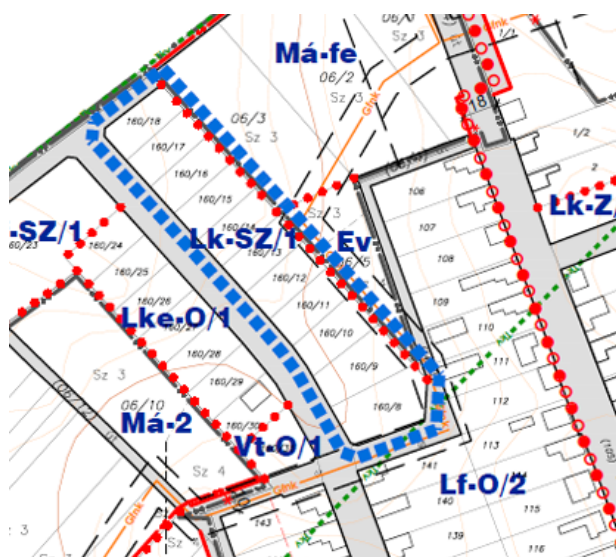
A TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK –  
2. MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN

A módosítások **nem jelölnék ki új beépítésre szánt területet**. A településszerkezeti terv mellékleteként elfogadott területi mérleg a beépítésre szánt területen belül változik.

A módosításokat a **TSZT-M2/2021** jelű településszerkezeti terv tartalmazza, amely a jelenleg hatályos tervlapokat módosítja. A településszerkezeti terven az előzetes adatszolgáltatás kapcsán érkezett adatok (régészeti lelőhely, természetvédelmi elemek, tájképvédelmi terület), valamint a területrendezési tervek rendelkezései átvezetésre kerültek az érintett terület környezetében.

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

Az **1. módosítással** érintett 3 db telek (hrsz. 160/8-10) a szabályozási terven, a területfelhasználási változással összhangban, a tömbön belül már meglévő **LK-SZ/1 építési övezetbe kerül**, amely elsősorban sűrű beépítésű, aprótelkes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben a hatályos HÉSZ szerint a beépítési mód szabadon álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint fölött és alatt egyaránt 40%, legalább 30% zöldfelület kialakításával. Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,5 m. A tömb és környezete teljesen kiszabályozott és kialakult így egyéb változtatás a terven nem szükséges.



A TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK –  
1. MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN

21. §

(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 200m<sup>2</sup>-t, de legfeljebb 6. A rendeltetési egységek több épületben is elhelyezhetők.

A **2. módosítás** kapcsán a **038/106-107 hrsz-ú** földrészletek Gksz-O/1 építési övezeti besorolást kapnak, a tervezési területen belül már meglévő építési övezethez csatolva. A **038/106 hrsz-ú** telken található, 7 méter szabályozási szélességű út kiszabályozása - az útsatlakozás megtartása mellett - megszűnik, az út területe a gazdasági-kereskedelmi- szolgáltató terület részévé válik, amelyen belül a tervezett létesítmény belső közlekedési útjait maga alakítja ki. A meglévő – megmaradó útsatlakozás a továbbiakban kizárólag a tervezett létesítmény kiszolgálását fogja szolgálni.

A módosítással érintett területet határoló 4606 j. özszezőtő út és a 46109 j. bekötő út az országos közúthálózat mellékútjai, amelyek tengelyétől számított 50 – 50 méteres védőtávolságon belül épület a közút kezelője hozzájárulásával helyezhető el az 1988. évi I. törvény alapján. A gazdasági-kereskedelmi- szolgáltató terület jelentős része közúti védőtávolság területére esik, ezért az itt elhelyezni kívánt létesítmények telepítéséhez a Magyar Közút Nzrt. hozzájárulása szükséges, amely a TrT módosítása idején már rendelkezésre áll.

A módosítási helyszínen határában térségi kerékpárutak nyomvonalát tartalmazza Pest megye Területrendezési Terve. Az itt elhaladó kerékpárutak nyomvonaláról útépitési tervek nem készültek, ezért a módosítással érintett területnek a kerékpárutak általi érintettsége egyelőre nem tisztázott.

A módosítás beépül Újhartyán város helyi építési szabályzatába. A helyi építési szabályzat új melléklettel egészül ki, mely jelen szabályozási tervi módosítást tartalmazza.

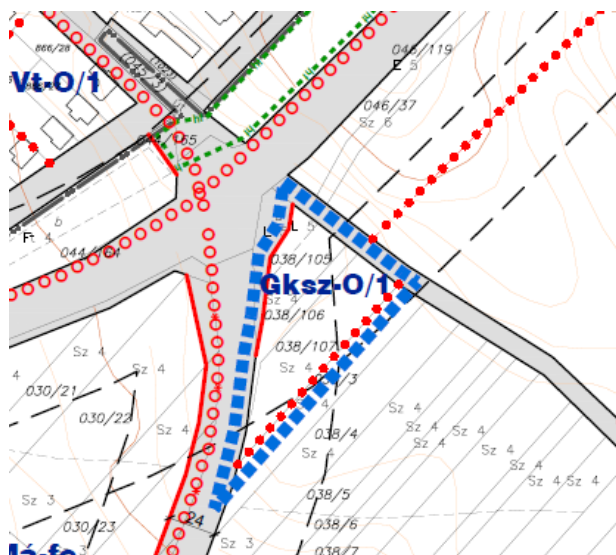
### 3.2. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA

A módosítások nyomán beépítetlen, de már korábban beépítésre szánt területek hasznosítása válik lehetővé, a beruházói igények figyelembevételével. A társasházak, lakópark létesítése a településen rendelkezésre álló lakhatási lehetőségek bővülnek, a létesítendő autósó pedig a munkahelyteremtéshez és az iparüzési adó révén a helyi önkormányzat bevételeinek növeléséhez járul hozzá. A várható forgalmi növekedés minimális.

A társasházak területe belterületen található, a meglévő lakóterülethez közvetlenül kapcsolódik, ezáltal beépülése jelentős változást a település szempontjából nem okoz. A területen a beépítési intenzitás növekszik, a telkekhez rendelt zöldfelületi arány csökken. Ezt intenzívebb növényültetéssel, biológiailag aktívabb felületek létrehozásával lehet ellensúlyozni. A módosítással a tömbön belül egységessé válik a területfelhasználás és az építési övezet, lehetővé téve egy urbánusabb utcakép kialakulását.

Az autósó területe térségi jelentőségű utak mellett helyezkedik el, a közelben a célzott területfelhasználások szerint a jövőben lakó és vegyes funkciók is helyet kapnak majd, ezek sorát bővíti a tervezett funkció.

**A célzott fejlesztéseknek kedvezőtlen hatásai a településszerkezetre, a közlekedéshálózatra és a települési környezetre településszerkezet által meghatározott használatokra nincsen.** Forgalomnövekedés, zaj- és rezgésterhelés, esetleg levegőminőség-változás helyileg és időszakosan várhatóan a kivitelezés, megvalósítás időszakában jelentkeznek.



A TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERTVI VÁLTOZÁSOK –  
2. MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN

### 3.3. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A módosítási helyszínek **belterületen**, illetve a **belterületi határ közelében** helyezkednek el, a beépített területek és mezőgazdasági, illetve erdőterületek határán.

Az 1. módosítás területén a beépítési koncepciók alapján szabadon álló, emeletes társasházak épülnek, amelyek tervi szinten az előírásoknak megfelelő mértékű zöldfelületekkel lesznek körülvéve. A tervezett rendeltetés és épülettömegek környezetbe illeszkedőek. Fontos, hogy a kijelölt zöldfelületek valóban biológiailag aktív felületekként, háromszintű növényzettel beültetett zöldfelületként kerüljenek kialakításra.

A 2. módosítási helyszínen az autósosó épületeinek, építményeinek környezetbe illesztése érdekében takarófásítás és gye-, cserje- és lombkoronaszintet is tartalmazó zöldfelület telepítése szükséges.

### 3.4. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY

A területfelhasználást érintő módosítások miatt **módosul a település területi mérlege**, mivel az érintett területek más területfelhasználási egységbe kerülnek.

#### Területi mérleg változása

Az átsorolás a beépítésre szánt területek között történik. **Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.** Az átsorolásnak területi mérleg változása szempontjából és területfelhasználási szempontból kedvezőtlen hatása nincsen.

Változással érintett területfelhasználási egység	Változás mértéke (ha)
<b>Beépítésre szánt területek:</b>	
Kertvárosias lakóterület	- 0,61 ha
Kisvárosias lakóterület	+0,30 ha
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	+ 0,30 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.

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

Az összhangot a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MTrTv), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, valamint Pest Megye Területrendezési Tervének előírásaival kell igazolni.

#### 4.5.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

Az OTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapján szereplő **műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem érinti.**

A tervezett elemek közül a **2. tervezési részterület** mellett halad el a **100. sz. (Bicske térsége (M1) – Százhalombatta) – Újhartyán (M5) főút** nyomvonala, amely az adott szakaszon a központi belterületet övező 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út nyomvonalát követi. A területet közrezárja a két **térségi jelentőségű mellékút**: a 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út és a 46109 j. Örkény – Újhartyán bekötő út, amelyek mentén **tervezett térségi kerékpárútvonalak nyomvonala** is halad. A településrendezési eszközökben az érintett közutak szabályozási szélessége továbbra is megmarad. A kerékpárutak nyomvonalát a településszerkezeti terv is szerepelteti. A beruházás előkészítésénél figyelembe kell venni a kerékpárút helyigényét, elhelyezhetőségét.

Külterületi mellékút tengelyétől mért 50 méteren belül beépítésre szánt terület csak akkor létesíthető, ha az ingatlanok kiszolgálása a külterületi közúttal párhuzamos kiszolgáló útról biztosítható, amely a közúthoz – hálózati szempontból szükséges – egyéb közutakkal alkotott csomópontokban kapcsolódik, illetve az ingatlancsatlakozás miatt létesítendő csomópont kielégíti a csomóponttávolságokra és -kialakításra vonatkozó feltételeket.

#### 4.5.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

A településszerkezet módosítással érintett területek a hatályos PMTrT szerinti **települési** (1. módosítás), illetve **mezőgazdasági** (2. módosítás) **térség részét képezik**. A településrendezési eszközök készítése során a települési térségben bármely területfelhasználási egység kijelölhető; a mezőgazdasági térség 75%-át elsősorban mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni, ez 640,57 ha, amit meghalad a településszerkezeti terven jelölt 688,62 ha mezőgazdasági terület.

**A beépítésre szánt területek növekedése a módosítás nyomán a megyei terv előírásaival összhangban történik.**

#### 4.5.3. Országos és térségi övezetek

**A területfelhasználási változással érintett területeket a területrendezési tervek szerint országos és megyei övezetek is érintik.**

Az **1. számú részterület** érintett a **tájképvédelmi terület övezetével**, ahol a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása a cél. Ezen a területen a tervezett épületek, lakópark tájba, környezetbe illesztése kiemelten fontos. Az ebből következő előírásokat az alátámasztó munkarészekben részletezzük.

A teljes közigazgatási terület érintett a **logisztikai fejlesztések támogatott célterületének megyei övezetével**, azonban **jelen módosítások nem logisztikai jellegű fejlesztésekre vonatkoznak**. A klímaváltozásnak **fokozottan kitétt területek megyei övezete** szintén a település teljes területét magába foglalja, viszont a fejlesztések léptékéből adódóan a klímaváltozásra gyakorolt hatásuk elhanyagolható.

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”**: **Erőteljes közösségi hagyományaira építő és stabil gazdasági alapokon nyugvó élhető kisváros** – jegyében a következő átfogó fejlesztési célokat tűzte ki:

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

A népességmegtartáshoz és – növekedéshez kapcsolható részcélok között szerepel a beköltözés támogatása és az életkörülmények javítása, amelyekhez az 1. módosítás a beépítési intenzitás kismértékű növelésével járul hozzá. A területfelhasználás egységesítése a teleksoron belül ugyanakkor a településképp javítását is szolgálja, és a kisvárosi jelleget erősíti.

A gazdaságfejlesztési részcélokat – mint a munkahelyteremtés, szolgáltatás-bővítés – támogatja a 2. módosítás, amely a közúti csomópont közelségéből adódó jó közlekedési kapcsolatokat kihasználva az országos mellékút mentén tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkciók körét bővíti.

**A módosítás célja nem ellentétes a város településfejlesztési koncepciójával, rövid-, közép- és hosszútávú céljaival, a tervezett fejlesztési projektekkal. A lakáskínálat bővülését, valamint a település gazdasági fejlődését, munkahelyteremtést tesznek lehetővé, ezáltal a tervezett beruházások kedvezően hatnak az életszínvonal emelkedésére.**



## 4. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 4.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A tervezési részterületek települési térségbe, illetve kis részben mezőgazdasági térségbe tartoznak, korábban mezőgazdasági funkciójú területeken helyezkednek el, a jelenleg beépített belterület határain. Mindkét terület **beépítésre szánt terület a hatályos településrendezési eszközök szerint**, így a módosítás során a mezőgazdasági, erdőgazdálkodási vagy 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 találkozásánál helyezkednek el. A külterületi tájhasználat a természeti adottságoknak – elsősorban a talajadottságoknak – megfelelően alakult: északon és délkeleten a futóhomokos talajú, erdők dominálta területeket kis parcellaméretű szántók, gyepek, irtások tagolják. A 2. módosítási helyszín környezetében a 405. sz. főút folytatásaként funkcionáló 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út közelsége nyomán jelentős a környezeti terhelés, a folyamatos beépülés, ezáltal mezőgazdasági szempontból nem tekinthető értékes területnek, azonban a védőfásítások jelentősége kiemelt ebben a környezetben. A módosítási helyszínek alapvetően sík területek.

**A módosítással érintett földrészteléken 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, az érintett élőhelyek alacsony természetességűek.

Az 1. tervezési részterületeket érinti a **tájékvédelmi terület övezete**. 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 beépítésekhez kapcsolódó zöldfelületek kialakításánál fontos a tájba illesztés, takarás megvalósítása is, ezek minősége rendkívül fontos a hatások mérséklése szempontjából. 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 TÉKA (Tájéérték 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 táji és természeti elemekben bekövetkező változások az érintett területek táj- és természetvédelmi jogi helyzetét nem befolyásolják.** Az állat- és növényvilág védelmében fontos, hogy a jelenleg növényzettel borított területek bolygatása szaporodási időszakon és a vegetációs időn kívül, télen történjen.

A tervezett létesítmények a tájhasználatban, **tájéképben** jelentős változást nem okoznak; megfelelő, háromszintes, honos fajokból álló, biodiverz zöldfelületek kialakításával az új beépítések, beépítési intenzitások a környezetbe illeszthetők. A különböző területhasználatokat elválasztó gyeperes, cserjés, fás sávok a biodiverzításban is fontos szerepet játszanak.

A módosítások a **településképfeltárlásának változásait** nem eredményezik. A településképfelmérőről szóló 17/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3. pontja alapján az Árpád utca Újhartyán város település-szerkezeti és városképi szempontból kiemelt jelentőségű útvonalai és közterei közé tartozik, a többségében beépítetlen ingatlanok utcái kategóriában. A tervezett fejlesztések környezetrendezése során a zöldfelületek, burkolatok és parkoló felületek igényes kialakítása a környezet minőségét is javíthatja, esztétikus és funkcionális megjelenésével.

**Összességében elmondható**, hogy a tervezett beruházások védett elemet nem érintenek, a fejlesztések kapcsán a természeti környezet értékeit veszélyeztető hatás nem várható. A területeken nem található védendő növényfaj, növénytársulás. A jelenlegi vegetációt a módosítási részterületeken megváltoztatja, részben megszünteti, de a telkek zöldfelületein, szakszerű kialakítással és több szintes növényzet telepítésével a jelenleginél kedvezőbb helyzet is kialakítható. A területeken természetvédelmi szempontból értékes állatfajok élőhelyei jellemzően nem fordulnak elő. **A tervezett létesítmények kialakításának hatása a tájhasználati, táj- és településképvédelmi szempontok megfelelő érvényesítése és betartása mellett összességében nem negatív.**

## 4.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

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

Az **1. módosítási** helyszín az Árpád utca mentén található, a lakóutca 18 m-es szabályozási szélessége a fejlesztési céloknak megfelelő. Az alacsony gépjárműforgalom mellett a gyalogos és a kerékpáros közlekedés is megoldható rajta. A tervezett csoportházak lakásainak parkolási igényét telken belül kell megoldani, lakásonként egy parkolót szükséges telken belül kialakítani; ezeket a rendelkezésre bocsátott tervek szerint az előkertben helyeznék el, úgy hogy a mozgó járművek beindításának leállításának kedvezőtlen hatása a lehető legkisebb legyen a földszinti hátsókerthi lakásoknál. Az a kedvezőbb, ha a földszinti lakásokhoz tartozó parkolóhely a saját homlokzati szakasz közelébe kerül, az emeleti lakásokhoz tartozó parkoló a közös használatú telekrész távolabbi részén valósul meg. A telekhatárok és a parkolók, közlekedő felületek között legalább 1 m széles zöldfelület alakítandó ki. Az 1m-nél keskenyebb zöldfelület fenntarthatatlan, növénytelepítésre alkalmatlan, a burkolt felületek szegélye és alapozása, valamint a kerítés alap helyigénye miatt. 1m-nél keskenyebb sávban „növényfal” nem létesíthető, cserje nem ültethető. Vagy az egyik vagy a másik kiszűri csökkenti a kistársasház telken belüli gépjármű forgalmából adódó kedvezőtlen levegőtisztasági hatásokat (por, kipufogó gáz).

A **2. módosítási** helyszín közlekedési kapcsolatai, a csomópont melletti elhelyezkedésnek köszönhetően, kedvezőek.

A módosítási helyszín területének nagy része a 4606 j. út és a 46109 j. út tengelyétől számított 50 – 50 méteres védőtávolságon belül fekszik, ezért a területen tervezett építmények létesítéséhez az utakat kezelő Magyar Közút Nzrt. hozzájárulását megadta.

A helyszín közvetlenül határos a 4606 j. út – 46108 j. út – 46109 j. út körforgalmú csomópontjával. A tervezett létesítmény közúti csatlakozása a körforgalom 46109 j. úti ágán található, meglévő útsatlakozás. A módosítással érintett terület közúti bekötésének kialakítására útépitési terveket kell készíteni, figyelembe véve a tervezett létesítmény által generált többletforgalmat. A csatlakozás megvalósítása útépitési engedély köteles.

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 csoportházakat (1. módosítás) teljes közműellátással, az autósót (2. módosítás) legalább részleges közműellátással kell megvalósítani. A kiépített vezetékes hálózat kapacitása a fejlesztés igényeit ki tudja elégíteni.

### Víziközművek

A vízellátás kapcsán a lakó és gazdasági fejlesztések területei a helyi hálózatról kiszolgálhatók. A meglévő vezetékek továbbbépítésével, kiegészítésével a kiépült szennyvízelvezető hálózatba is bekapcsolhatók. A csapadékvíz elvezetését nagyrészt árkok biztosítják, szikkasztással.

### Energiaközművek

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

## 4.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A térség a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik, a település területe a távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető. A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásban, 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 területek környezetében a hírközlési hálózat kiépült, várhatóan a vezetékes hálózat fejlesztése nem szükséges. A területen az esetleges fejlesztés csak földalatti elhelyezéssel valósítható meg, egyénileg megkötött szerződés alapján. A lakóterület esetében a vezetékek elhelyezéséhez a tényleges és kiszabályozott közterület rendelkezésre áll. A vezetékes műsorszórás hálózata is kiépített.

#### 4.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosításnak nincs hatása a HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezésekre, vagyis az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, levegőtisztaság-védelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak. A módosítási részterületeken és közvetlen környezetükben védett vagy védendő természeti, környezeti értékek nem találhatók. **A tervezett beruházásoknak védendő területhasználatokra kedvezőtlen hatása nincsen.**

A tervezett beruházások levegőtisztaságra gyakorolt káros hatása várhatóan 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 közvetlen környezetet fogja érinteni. Törekedni kell a környező telkeket legkevésbé zavaró kivitelezésre. Az építési munkákra vonatkozó szabályok betartása mellett nem valószínűsíthető határérték-túllépés.

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 érintenek, felszín alatti vízkivétellel nem járnak.

Mivel természetközeli élőhely a módosítással érintett területek egyikén sem található, szakszerű kialakítással a telkek zöldfelületi részein a jelenleginél jobb természeti állapot is létrejöhet. A zöldfelületek kialakításánál figyelemmel kell lenni a környezeti hatások minimalizálására, az építmények tájba illesztésére.

Az alacsony környezeti hatásokra tekintettel a fejlesztések által generált negatív egészségügyi hatások kialakulása nem várható. Az emberi egészség védelmét biztosító intézkedések kidolgozása és alkalmazása elsősorban az ipari területeken szükséges.

**A tervezett módosítások jelentős környezeti terhelő hatást nem okoznak, közvetlen közelükben lakó- és egyéb védendő használatú területek nincsenek.**

#### 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 jeleleg hatályos tervhez viszonyítottan a módosítások lakóterületen belüli átsorolást, valamint meglévő gazdasági terület kismértékű bővítését jelentik, amelyek 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 a egyedi műemléki védelemre javasolt Nepomuki Szent János szobrot (hrsz. 494) nem érintik, és a nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel sincsenek átfedésben. A területen védendő épület, építmény, utcakép nem található.

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

A fejlesztéseknél fontos az új létesítmények megfelelő építészeti eszközökkel való környezetbe illesztése, (mérsékelt tömegalakítással, hagyományos arányrendszer-kialakítással, anyaghasználattal, stb.).

JELMAGYARÁZAT	
	műemlék védett
	régészeti lelőhely
	módosítási helyszínek
	közigazgatási terület határa



---

**HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA  
2 RÉSZTERÜLET KAPCSÁN

---

**TARTALOMJEGYZÉK**

---

**ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ...../2021. (..... .....)SZ. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATA ÚJHARTYÁN VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

A 141/2019. (V. 23.) SZ. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT, 21/2020. (XII. 15.) SZ. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A TSZT JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPOK MÓDOSÍTÁSA

1. MELLÉKLET: **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**–TSZT-M2/2021 JELŰ TERVLAP

2. MELLÉKLET: **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA**

---

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS– HATÁROZATI JAVASLAT**

---

**Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének.../2021. (... ..)sz. Képviselő-testületi határozata  
Újhartyán településszerkezeti tervének módosításáról**

1. Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul a 141/2019. (V. 23.)sz. Képviselő-testületi határozattal elfogadott, 21/2020. (XII.15.) sz. Képviselő-testületi határozattal módosított, TSZT jelű Településszerkezeti Terv módosításához, a határozat mellékletét képező leírásban és településszerkezeti tervben foglaltak szerint.
2. Jelen határozat 1. melléklete a TSZT-M2/2021 jelű településszerkezeti tervet módosító tervlap 2 részterület kapcsán, 2. melléklete a településszerkezeti terv módosításának leírása.
3. A TSZT-M2/2021 jelű településszerkezeti terv módosítás tervlapjának jelen döntés hatálya által érintett területekre vonatkozóan a korábbi, TSZT jelű településszerkezeti terv területfelhasználási elhatározásai hatályukat veszítik.
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:

---

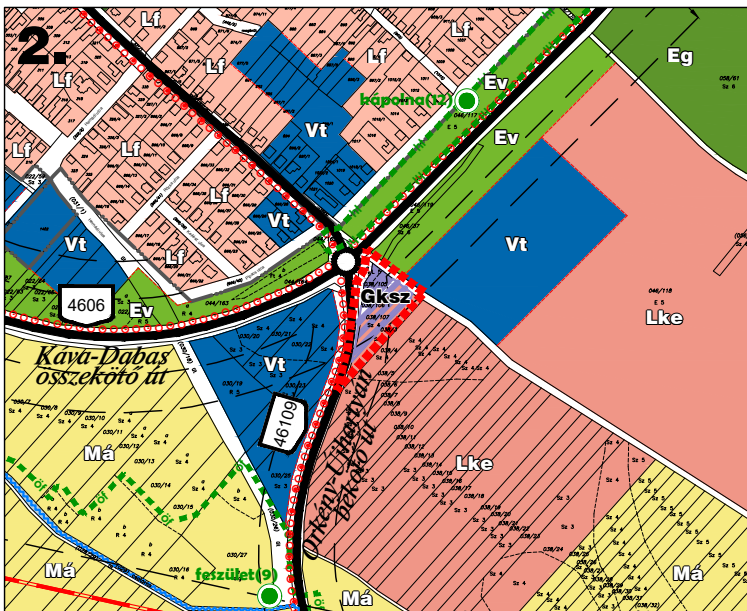
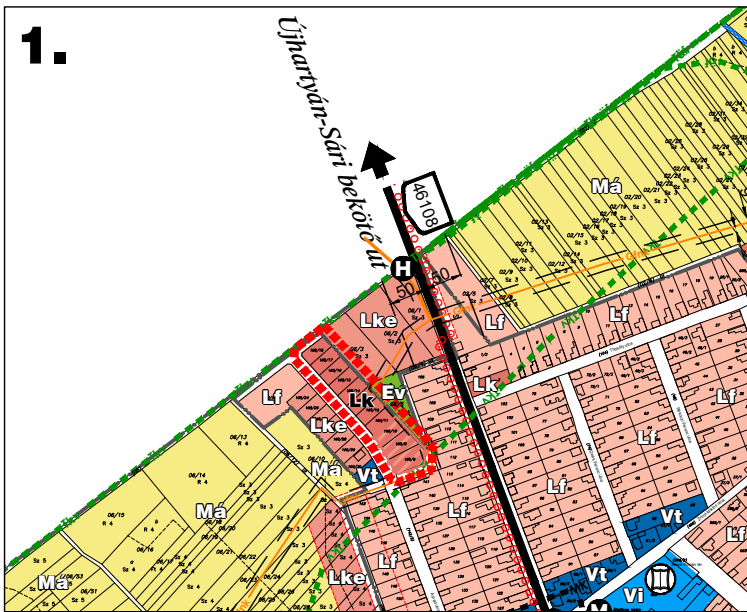
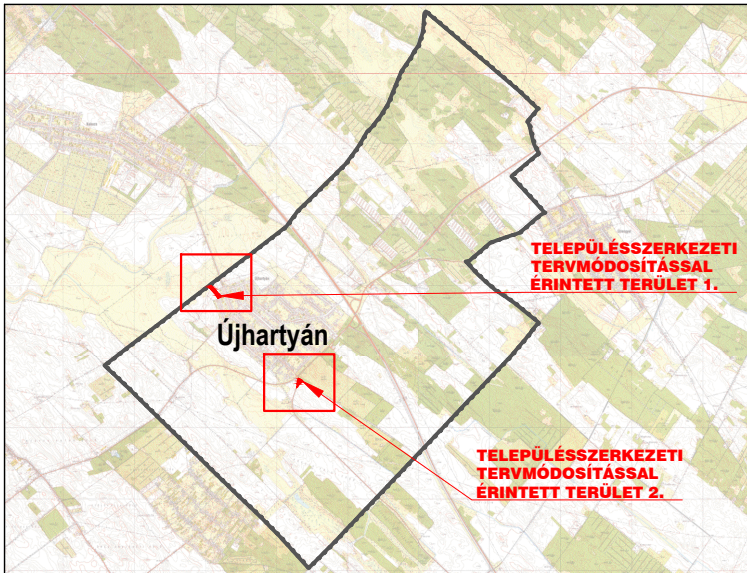
Göndörné Frajka Gabriella  
jegyző

Újhartyán, 2021. ....

# ÚJHARTYÁN

Árpád utca és tervezett autósósa  
Településrendezési eszközök  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 10.000



0 200 400 600 800 1000m

## Jelmagyarázat

### meglévő tervezett ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- település közigazgatási határa
- belterület határ
- földrészlet határ
- épület

### TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMEK

- módosítással érintett tervezési terület határa

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK (tervezési területen belül)

- Lk lakóterület - kisvárosias
- Gksz gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
- Lf hatályban lévő területfelhasználási jel

### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa

### KÖRNYEZETVÉDELEM

- védőterület, védőtávolság, védősáv határa

### KÖZLEKEDÉS

- országos mellékút
- fontosabb szintbeni közúti csomópont
- kerékpárút

### KÖZMŰVEK, HIRADÁS

- nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték

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

	<b>Tér-T-Rend Kft.</b> Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Tervezők: <b>Wolf Beáta</b> vezető településrendező TT/1 01-2384  Munkatársak: Németh Gyula településmérnök	<b>Cseri Gabriella</b> településrendező TT/1 01-4867  Révész László településmérnök	Megbízó: <b>Újhartyán Város Önkormányzata</b> 2367 Újhartyán, Fő utca 1.	Rajz megnevezése: <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA</b>	
	Adorján Anna településrendezési zörfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263 	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK-01-10559 	Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 	Cserekyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 	Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 	Dátum: <b>2021. 02.</b> Méretarány: <b>M=1:10.000</b>

## 2. MELLÉKLET

A .../2021. (... ..) SZ. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ

**Újhartyán Város településszerkezeti tervi módosításának leírása  
2 részterület kapcsán**

Újhartyán településszerkezeti tervének alapját a 141/2019. (V. 23.) sz. Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott, a 21/2020. (XII.15.) sz. Képviselő-testületi határozattal 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 .../2021. (... ..)határozat 1. melléklete szerinti, TSZT-M2/2021 jelű településszerkezeti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:

**1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS BESOROLÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI**

**Beépítésre szánt területek kerülnek átsorolásra**, a TSZT jelű településszerkezeti tervlapon jelölteknek megfelelően:

**1.1. Kertvárosias lakó → Kisvárosias lakó besorolásba kerül (3,00 ha)**

Újhartyánközponti belterületének északnyugati részén, az Árpád utca beépítetlen szakaszán található 3 telken (hrsz. 160/8-10) csoportházak építése a cél. Ennek érdekében a terület, a tervezési tömb többi részére érvényes területfelhasználási besorolásnak megfelelően és a tervezett felhasználás figyelembevételével, kisvárosias lakó területfelhasználási egységbe kerül.

**1.2. Kertvárosias lakó → Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolásba kerül (3,10 ha)**

A 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út és a 46109 j. Örkény – Újhartyán bekötő út csomópontja melletti területen a tervek szerint autómosó létesül. A tervezett funkció helyigényét figyelembe véve, a hatályos terven kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolású terület bővítése szükséges két további telek (hrsz. 038/106-107) átsorolásával. A módosítás során ezek szintén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területterületfelhasználási egységbe kerülnek.

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

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
28.	-	160/8-10	0,30 ha
<b>Területfelhasználási változás:</b> kertvárosias lakó → kisvárosias lakó			0,30 ha
<b>Indoklás:</b> A fejlesztési elképzelés szerint a területen a városias jelleget erősítő, kisméretű társasházak épülnek. Ehhez szükséges a területfelhasználást változtatni a kertvárosias lakóterületi beépítésnél intenzívebb beépítést megengedő kisvárosias területfelhasználásra, amely a teleksor további részét érintően hatályban van.			
<b>Területhasználatot befolyásoló tényezők:</b> A terület belterület.			
<b>Területrendezési tervek előírásai:</b> települési térség része, tájképvédelmi terület övezetével érintett.			



29.	-	038/106-107	3,10 ha
Területfelhasználási változás: kertvárosias lakó → kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület			3,10 ha
Indoklás: A cél, hogy a terület a szomszédos, 038/105 hrsz-ú kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe tartozó telekkel együtt egy autómosó kialakításához és megközelítéséhez elegendő területet biztosítson, ezért a két telek szintén ebbe a besorolásba kerül.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A terület külterület. Két közúttal szomszédos, amelyek védőtávolságai csaknem teljesen lefedik.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség és mezőgazdasági részét képezi. Területhasználati korlátozást jelentő országos és megyei övezet nem érinti a területét.			

### 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			
<b>Beépítésre szánt területek</b>				
lakó	kisvárosias	Lk	4,83+ 0,30=5,13	0,23
	kertvárosias	Lke	50,52– 0,61= 49,91	2,23
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	25,60+ 0,31 = 25,91	1,16

#### 4. ÖSSZHANG A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

Az összhangot a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MTrTv), 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 előírásaival kell igazolni.

##### 4.1. Műszaki infrastruktúra hálózati elemek

Az OTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapján szereplő műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem érinti.

A tervezett elemek közül a **2. tervezési részterület** mellett halad el a a **100. sz. (Bicske térsége (M1) – Százhalombatta) – Újhartyán (M5) főút** nyomvonala, amely az adott szakaszon a központi belterületet övező 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út nyomvonalát követi. A területet közrezárja a két **térségi jelentőségű mellékút**: a a 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út és a 46109 j. Örkény – Újhartyán bekötő út, amelyek mentén **tervezett térségi kerékpárútvonalak nyomvonala** is halad. A településrendezési eszközökben az érintett közutak szabályozási szélessége továbbra is megmarad. A kerékpárutak nyomvonalát a településszerkezeti terv is szerepelteti. A beruházás előkészítésénél figyelembe kell venni a kerékpárút helyigényét, elhelyezhetőségét.

Külterületi mellékút tengelyétől mért 50 méteren belül beépítésre szánt terület csak akkor létesíthető, ha az ingatlanok kiszolgálása a külterületi közúttal párhuzamos kiszolgáló útról biztosítható, amely a közúthoz – hálózati szempontból szükséges – egyéb közutakkal alkotott csomópontokban kapcsolódik, illetve az ingatlancsatlakozás miatt létesítendő csomópont kielégíti a csomóponttávolságokra és -kialakításra vonatkozó feltételeket.

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

A településszerkezet módosítással érintett területek a hatályos PMTrT szerkezeti terve szerint **mezőgazdasági és településirészt képezik**. A településrendezési eszközök készítése során a települési térségben bármely területfelhasználási egység kijelölhető; a mezőgazdasági térség 75%-át elsősorban mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni. A településszerkezeti terv a mezőgazdasági térség 87,37 %-át mezőgazdasági területként kezeli.

**Jelen módosítás során nem kerül sor mezőgazdasági területfelhasználási egységbe tartozó terület átsorolására, azonban a 2. módosítási terület részben mezőgazdasági térségben található.** A hatályos településszerkezeti terven 746,26 ha tartozik általános mezőgazdasági területfelhasználásba, a feltáró közterületek nélkül, vagyis a településre eső mezőgazdasági térség 87,37%-ának megfelelő terület, ezáltal a térségi tervekkel való összhang biztosított.

A mezőgazdasági térség előírásainak való megfelelést, valamint az érintett települési területfelhasználási egységek területi megoszlását az alábbi táblázat mutatja be:

Területrendezési terv			Településszerkezeti terv	
térségi területfelhasználási kategória	terület (ha)	min. terület	települési területfelhasználási egység	terület* (ha)
Települési térség	642,8	-	beépítésre szánt terület	535,62
			közlekedési és közmű, hírközlési	58,61
			zöldterület	4,29
			különleges beépítésre nem szánt terület – temető, rendezvényter	4,83
Sajátos területfelhasználású térség	7,9		kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,58
			különleges beépítésre nem szánt terület – horgászcentrum	12,43
Erdőgazdálkodási térség	711,9	-	erdőterület	845,05
<b>Mezőgazdasági térség (75%)</b>	854,1	<b>640,6</b>	<b>mezőgazdasági terület</b>	<b>746,26</b>
			természetközeli lág	1,07
Vízgazdálkodási térség	25,3		vízgazdálkodási terület - vízfelület	32,91
közigazgatási terület összesen:	2242,0			2242,00

\* a hatályos településszerkezeti terv adatai alapján

**A beépítésre szánt területeken belül történő átsorolások a módosítás nyomán a megyei terv előírásaival összhangban történnek.**

#### 4.3. Országos és térségi övezeteknek való megfelelés

A területfelhasználási változással érintett területek közül az **1. számú terület** érintett a **tájképvédelmi terület övezetével**. Ezen a területen a tervezett épületek, lakópark tájba, környezetbe illesztése kiemelten fontos.

A teljes közigazgatási terület érintett a **logisztikafejlesztések támogatott célterületének megyei övezetével**, azonban **jelen módosítások nem logisztikai jellegű fejlesztésekre vonatkoznak**. A **klimaváltozásnak fokozottan kitétt területek megyei övezete** szintén a település teljes területét magába foglalja, viszont **jelen módosítási változások léptékükből adódóan nem jelentenek olyan hatást ami negatívan befolyásolná a települési klímahelyzetet**.

Térségi övezet:	Településszerkezeti terv megfelelése:
<p><b>Tájképvédelmi terület övezete</b></p>	<p>A <b>tájképvédelmi terület övezetével</b> érintett területeken a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása a cél.</p> <p>A tájképvédelmi terület övezetének előírásait a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-a tartalmazza. A településrendezési eszköz megalapozó vizsgálatának keretében kell meghatározni a tájjelleg megőrzendő elemeit és elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A településszerkezeti terven az övezet lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának adatszolgáltatása alapján történt.</p> <p>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.</p> <p><b>Az 1. tervezési részterületet érinti a tájképvédelmi terület övezete</b>, ezért a fejlesztések során, amelyeket a módosítás lehetővé tesz, kiemelten fontos feladat az épületek tájbaillesztése.</p>
<p><b>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</b></p>	<p>A PMTrT 9. §-a alapján az egyedileg meghatározott, településhatáron lehatárolt 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><b>A módosítások kapcsán az önkormányzat nem jelölt ki kiemelt logisztikai fejlesztési területeket, jelen módosítások nem ilyen jellegűek.</b></p>
<p><b>Klimaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezete</b></p>	<p>A <b>klimaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezete</b> 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 <b>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.</b></p> <p><b>A jelen módosítási változások léptékükből adódóan nem jelentenek olyan hatást, ami negatívan befolyásolná a települési klímahelyzetet.</b></p>

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 zöld-, vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási és természetközeli terület megszüntetésére.

**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. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET ÉRINTŐ VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

A 2. módosítással érintett területen a két **társégi jelentőségű mellékút**: a 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út és a 46109 j. Örkény – Újhartyán bekötő út mentén 50 méteres védőtávolság biztosítandó, ahol létesítmény elhelyezése a közút kezelőjének hozzájárulásával történhet (a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A § (1) bekezdése alapján).

#### 6. MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK VÁLTOZÁSA

A kiemelt fejlesztés területfelhasználási átsorolásai nem idéznek elő lényegi változást a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastrukturális hálózatban. Nem változik az országos mellékutak szerepe és vonalvezetése. A részterületek az országos és helyi kiszolgáló utakon megközelíthetők. Az Árpád utca szabályozási szélessége változatlan marad.

A fejlesztésre kijelölt területek kiszolgálása lakóterületek jelentősebb terhelése nélkül megvalósítható. A csoportházakat (1. módosítás) teljes közműellátással, az autómosót (2. módosítás) legalább részleges közműellátással kell megvalósítani. A kiépített vezetékes hálózat kapacitása a fejlesztés igényeit ki tudja elégíteni.

#### 7. 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 felülvizsgálat során Újhartyán biológiai aktivitás érték számítása során **+14,81** pontérték növekményt keletkezett. **Ez jelen módosítással nem változik, mivel az átsorolások beépítésre szánt területfelhasználások között történnek.** A módosítás során biológiai aktivitás érték egyensúly számítása nem válik szükségessé, mivel nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

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

---

## RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

---

### TARTALOMJEGYZÉK

**ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2021. (... ....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE AZ ÚJHARTYÁN VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 5/2019. (V. 24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET-TERVEZET

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: A SZT-M2/2021 JELŰ, 2 RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁS

**Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2021. (... ..) önkormányzati rendelete**  
**a helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a 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. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. Módosító rendelkezések**

**1. §**

Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

" A rendelet mellékletei a következők:

- a) 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére, **kivéve az e) pont szerinti mellékleten módosítással érintett terület határa jellel körülhatárolt területeket,**
- b) 2. melléklet: SZ-2 jelű szabályozási terv – Központi belterületre, **kivéve a d) és e) pontok szerinti mellékleteken módosítással érintett terület határa jellel körülhatárolt területeket,**
- c) 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek,
- d) 4. melléklet: Sz-T/M1 jelű szabályozási tervi módosítás a 986 hrsz-ú telekre,
- e) **5. melléklet: SZ-T/M2 jelű szabályozási tervi módosítás 2 részterületre."**

**2. §**

A HÉSZ 1. számú melléklete jelen rendelet 1. mellékletével egészül ki.

**2. Záró rendelkezések**

- 3. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, majd az azt követő napon hatályát veszti.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (3) Hatályát veszti a HÉSZ 1. melléklete szerinti SZ-1 jelű terv, illetve 2. melléklete szerinti SZ-2 jelű terv a jelen szabályozási tervi módosításokkal érintett és lehatárolt területeken, helyükbe az érintett területekre vonatkozó SZ-T/M2 jelű terv lép.

Újhartyán, 2021. ...

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

\_\_\_\_\_  
Schulz József  
polgármester

Kihirdetési záradék: 2021. ....

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

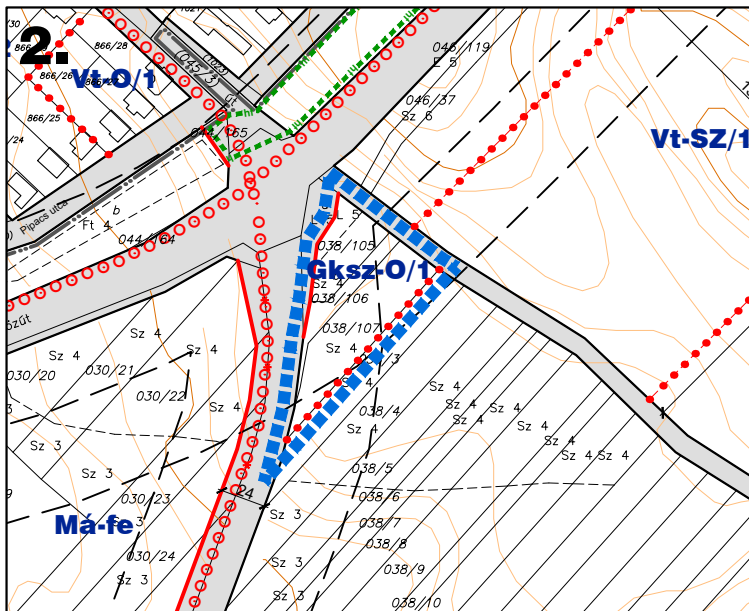
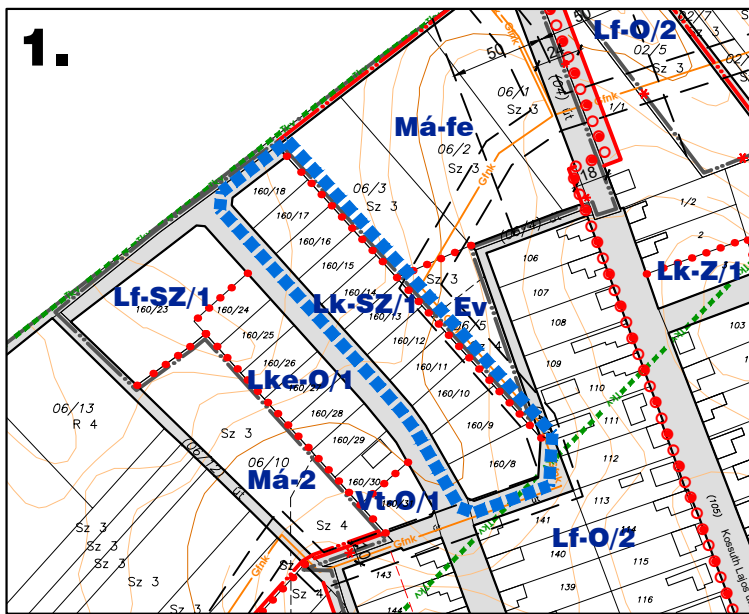
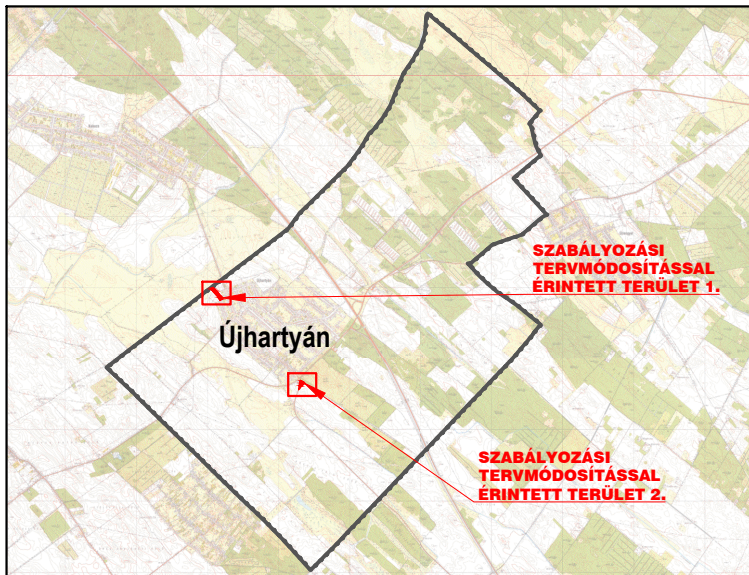
1. melléklet a .../2021. (...). önkormányzati rendelethez  
5. melléklet az 5/2019. (V.24.) önkormányzati rendelethez

# ÚJHARTYÁN

## Árpád utca és tervezett autósó

### Településrendezési eszközök SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 4.000



0 100 200 300 400m

### Jelmagyarázat

meglévő tervezett TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMÉK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	közüterületi telekhatár
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele
MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	tőjképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
	helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	védőterület, védőtávolság, védősáv határa
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	javasolt belterület határ
	kerékpárút
TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK	
	közlekedési közterület
	nagy-középnnyomású földgáz gerincelosztó vezeték
ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK	
	település közigazgatási határa
	belterület határ
	földrészlet határ
	alrészlet határ
	épület
	szintvonal
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK (tervezési területen belül)	
	Lk-SZ/1 lakóterület - kisvárosias
	Gksz-O/1 gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató

Készült az állami alapadatok felhasználásával. Magassági adatok az 1:10 000-es léptékű topográfiai térkép alapján.					
	<b>Tér-T-Rend Kft.</b> Cím: 1016, Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027, Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Tervezők: <b>Wolf Beáta</b> vezető településrendező TT/1 01-2384  Munkatársak: Németh Gyula települmérnök	<b>Cseri Gabriella</b> településrendező TT/1 01-4867  Révész László települmérnök	Megbízó: <b>Újhartyán Város Önkormányzata</b> 2367 Újhartyán, Fő utca 1.	Rajz megnevezése: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA</b>
	Adorján Anna településrendezési zöldséftudományi és tájrendező tervező TK 13-1263 	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK-01-10559 	Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 	Cseréklyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 	Munka megnevezése: <b>Újhartyán</b> Árpád utca és tervezett autósó Településrendezési eszközök
				Dátum: <b>2021. 02.</b>	Méretarány: <b>M=1:10.000</b>
				Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 	