

ELŐTERJESZTÉS

Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. június 28-i ülésére
3. napirend:

Tárgy: Településrendezési terv módosításának elfogadása

Előterjesztő: Schulcz József polgármester
Göndörné Frajka Gabriella jegyző

Előkészítő: Heli András Területfejlesztési bizottság elnöke
Balogh Ágnes főtanácsos

Szavazás módja: minősített többség

Szavazás: rendelet alkotás
határozat hozatal

Tisztelt Képviselő-testület!

Újhartyán Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a Képviselőtestület határoz a Településszerkezeti Tervének (TSZT) módosításáról, az 1.sz. előterjesztési melléklet szerint, valamint rendeletet alkot helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosításáról, a 2.sz. előterjesztési melléklet szerint.

1.sz. előterjesztési melléklet: TSZT módosítás, határozat tervezet
/Készítette: PESTTERV KFT, Budapest 2016. június /

2.sz. előterjesztési melléklet: HÉSz módosítás, rendelet tervezet
/Készítette: PESTTERV KFT, Budapest 2016. június/

A Településszerkezeti Terv (TSZT) Határozat és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) Rendelet az elfogadásukat és kihirdetésüket követő 30. napon lépnek hatályba.

Az 1.sz. előterjesztési melléklet szerinti Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítási határozat tervezet és 2.sz. előterjesztési melléklet szerinti Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) módosítási rendelet tervezet szabályszerű előkészítő és egyeztetési eljárását lefolytattuk, a tervezetek Önkormányzati elfogadásával kapcsolatban az illetékes Állami Főépítész PE/AF/39-7/2016 szám alatt kiadott, 2016. június 07-én kelt záró szakmai véleményében nem emelt kifogást.

A tervezetek elfogadásának nincs akadálya.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el az 1. számú mellékletben szereplő határozati javaslatot, valamint a 2. számú mellékletben szereplő rendelet tervezetet (II. Jóváhagyandó munkarész: Helyi Építési Szabályzat):

**1. számú előterjesztési melléklet Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő Testületének
...../2016. (VI.) számú határozata
Újhartyán Településszerkezeti Tervének jóváhagyásáról szóló többször módosított
50/2012.(V.23.) számú Képviselőtestületi határozat módosításáról**

Újhartyán Város Önkormányzatának Képviselő testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében eljárva, a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján, a város 254./2014 (XI.18.) számú határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptiójában foglaltakkal összhangban megalkotja a város településszerkezeti tervének módosításáról szóló határozatát, és egyúttal jóváhagyja a módosított településszerkezeti tervlapot, valamint előírja azok kötelező együttes alkalmazását.

1. A Településszerkezeti terv módosításának hatálya területi értelemben Újhartyán Város alábbiakban felsorolt, a TSZT/M3 jelű településszerkezeti tervlapon is lehatárolt területeire terjed ki.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁS TERÜLETEI					
A módosítás célja, jellege	Sorszám #db	Terület (ha)	Érintett terület (hrsz.)	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
Beépítésre szánt terület kijelölése beépítésre nem szánt területen	2.5.	0,57	0101/7-9	Mezőgazdasági (M)	Lakó: Lke, Lk, Lf
	3.2.	1,73	038/96, 038/97	Mezőgazdasági (M)	Gip Kmű
	3.3.	4,79	038/66		
Összesen:	#	7,09			
Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználási övezeti változás	1.1-1.3.	1,42+4,47 +0,18	501-505; 341-55,361,362,370-74,386-416,549-555,676-78/2,725-26;335-337-339/1,2,340	Falusias lakó (Lf) *(részben Vt)	Vegyes: Vt, Vi
	1.4.	2,22+0,78 0,44+1,07	046/118*		
	1.5-1.7.	+0,83	236,244,245, 525/5-/6; 899/1,1017-1021; Zrínyi u-i tömb;		
	2.1.	4,5	Zrínyi u-i tömb;	Falusias lakó (Lf)	Lakó: Lk
	2.2.1.	0,38	212/1-215;		
	2.2.2.	1,27	022/62 – 022/67, 022/81		
Összesen:	#	17,56			
Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	4.2.	0,35	415/1	Vt	Zkp
	4.3.	0,14	589/2	Lf	Zkp
	4.4.	0,51	Zrínyi u-i tömbben	Lf	Zkp
	4.6.	0,24	új körforgalmi csomópont	Lke	Köu
Összesen:	#	1,24			

Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználási övezeti változás	5.2.	73,3	Dabasi Szőlők határútnál /Kesepereg/	E	M
	5.3.	82,3	/az erdő adattári nyilvántartásnak megfelelően, több területen/	M	E
Összesen:		155,6			
Mindösszesen:		181,49			

2. Belterületi határ módosítás:

a tervmódosítás a belterületi határ módosítását a 2.5.sz módosításnál tartalmazza: 3 új lakótelek bevonása, 0101/7-/9 hrsz. egy része, 0,57 ha-on (a TSZT/M3 jelű tervmelléklet lehatárolása szerint).

3. A Pest Megye Területrendezési Terv (2012.) területi mérlege jelen TSZT módosítás során a területrendezési törvényi előírások által megengedett mértékben változik, az alábbiak szerint:

A PMTrT-ben meghatározott, a települést érintő térségi területfelhasználási kategóriák	A PMTrT-ben meghatározott területnagyságok/ és /igénybe vehető területek (2012.)	PMTrT alapján beépítésre igénybe vehető területek a 2013.évi TSZT módosítást követően	A TSZT módosítás során beépítésre tervezett területek (2015.)	Korrigált területnagyságok/ és /további beépítésre szánt területfelhasználás céljára igénybe vehető területek (2015.)
(Hagyományosan vidéki) Települési térség	613,70		(+7,09)	
Vegyes térség	149,36/37,34	37,34	0	149,36/37,34
Erdőgazdálkodási térség	814,08/122,11	106,88	0	814,08/106,88
Mezőgazdasági térség	650,18/162,55	162,55	-7,09	633,11/155,46
Vízgazdálkodási térség	15,46/1,55	-	0	15,46/1,55
Igazgatási terület összesen:	2242,78			

4. A határozat mellékletei:

- szöveges melléklet: az *M.1.jelű Leírási mellékletet módosító* M3. jelű Leírási melléklet (a településszerkezeti terv módosításának leírása)
- rajzi melléklet: a *TSZT/M jelű Településszerkezeti - területfelhasználási, közlekedési és környezetrendezési – tervet módosító* TSZT/M3 jelű településszerkezeti tervlap

5. Biológiai aktivitásérték (BAé) kompenzáció:

a területek biológiai aktivitásértékének számításról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet értelmében a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték pozitív egyenleget mutat (+4,626 pont), további kompenzáció nem szükséges. A mezőgazdasági területek csökkenését eredményező módosítások negatív hatásait az erdészeti nyilvántartás alapján a TSZT tervlapra átvezetett, jellemzően mezőgazdasági besorolást

csökkentő, 82,3 ha-os erdőövezeti átsorolás kompenzálja (5.3.sz. módosítás). A BAé egyenleg pozitív, a törvényi előírásnak megfelel.

A BAé alakulása a tervmódosítás során:

A módosítások negatív hatásai összesen: --48,08 BAé pont

A módosítások pozitív hatásai összesen: +52,14 BAé pont

A módosítások egyenlege összesen: +4,06 BAé pont

/A Biológiai aktivitásérték részletes számítási táblázatát az M3 jelű leírási melléklet 8.fejezete tartalmazza./

6. Hatálybelépés: jelen határozat az elfogadásától számított 30. napon lép hatályba.

Határidő: folyamatos

Felelős: Jegyző

Kelt: Újhartyán, 2016. év június hó nap

.....
Polgármester

.....
Jegyző

M3.: Leírási melléklet: a településszerkezeti terv módosításának leírása

1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

1.1. A településszerkezet fő elemei

A településszerkezetet meghatározó meglévő és tervezett elemek:

- **Közlekedéshálózati és közmű elemek:**
 - az M5. számú (Budapest – Szeged – (Röszke) autópálya;
 - a 405 sz. (Albertirsa – Újhartyán) főút
 - a 4606. és 46108 jelű összekötő út, továbbá az egyéb alsóbbrendű közúthálózati elemek nyomvonalai és csomópontjai;
 - egyes országos jelentőségű közműhálózatok nyomvonalai (földvezetékek: nagynyomású és nagyközép nyomású gázvezeték, olaj- és termékvezeték; légvezetékek: 400 kV- és 120 kV-os távvezetékek), továbbá az egyéb alsóbbrendű közműhálózati elemek nyomvonalai és létesítményei;
- **Területfelhasználási elemek (és jelük):**
- A beépítésre szánt területek (BSZT):
 - a nagy kiterjedésű kertvárosias (Lke) és falusias (Lf) lakóterületek;
 - az újként megjelenő kisvárosias lakóterületek (Lk);
 - az intézményi szolgáltatásokat befogadó településközpont vegyes (Vt) és intézményi (Vi) területek;
 - a nagyrészt az Ipari Parkban koncentrálnak iparterületek (Gip);
 - a több tömbben elhelyezkedő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek (Gksz);
 - egyes sajátos funkcióknak helyt adó beépítésre szánt különleges (K...) (pl. mezőgazdasági üzemi Kmü) területek;
- A beépítésre nem szánt területek (BNSZT):
 - a közúti közlekedési területek (KÖu);
 - a zöldterületek (Zkp, Zkk);
 - a mezőgazdasági területek (M);
 - az erdőterületek (E);
 - egyes sajátos funkcióknak helyt adó beépítésre nem szánt különleges (Kkg) területek.
- **Ökológiai elemek, természeti védettségek:**
 - Az országos ökológiai hálózathoz (OÖH) tartozó ökológiai folyosó és pufferterület övezetbe sorolt területek;
 - A Natura2000 hálózathoz tartozó természetvédelmi területek (nagyrészt átfedésben a fenti OÖH területekkel);
 - Ex lege országos szinten védett természeti területek (lápok);
 - Az egyéb egyedi (helyi) védettség alatt álló területek.

1.2. A település igazgatási területének felosztása és a területfelhasználási, övezeti módosítások összefoglalása

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
A termódosítás során a beépítésre szánt és nem szánt területek struktúrája alapvetően nem változik, de összességében **a beépítésre szánt területek aránya kismértékben nő.**
2. A település igazgatási területének az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerinti területfelhasználási egységek beépítésre szánt területei közül az alábbi területi besorolások változnak az építési övezetekben:
 - összességében csökkenő egyenleget mutat:
 - a) Lakóterületek: Falusias lakó övezete;
 - összességében növekvő egyenleget mutat:
 - b) Lakóterületek: Kertvárosias lakó, Kisvárosias lakó övezetei;
 - c) Vegyes területek: Településközponti vegyes terület és Intézményterület övezetei;
 - d) Gazdasági területek: Kereskedelmi-szolgáltató területi és Iparterületi övezetei;
 - e) Különleges területek: Mezőgazdasági üzemi terület övezete.
3. A Kisvárosias lakóterületek és vegyes területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egység	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Kisvárosias lakóterület	Lk	1,6
Intézményterület	Vi	1,8
településközpont vegyes terület	Vt	1,8

4. A Kisvárosias lakóterületek és Intézményterületek kötelező minimális közüzemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A HÉSZ kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüzemi közművesítettség mértéke
Kisvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Intézményterületek	Teljes közművesítettség

5. Az egyéb **beépítésre szánt területi** (BSZT) övezetekre vonatkozó szerkezeti tervi szintű paraméterek nem változnak.
6. A település igazgatási területének **beépítésre nem szánt területfelhasználási** (BNSZT) egységeire vonatkozó szerkezeti tervi szintű paraméterek nem változnak.
7. Területi adatok és mutatók
A tervmódosítás területi mérlege területfelhasználási egységenként:

Beépítésre szánt területek (BSZT) változásának adatai:

Területfelhasználási egység	Az átminősített beépítésre szánt területek csökkenése övezetenként (ha)	Az átminősített beépítésre szánt területek növekedése övezetenként (ha)	Ebből a tervezett új beépítésre szánt területek nagysága (ha)	Egyenleg (ha)
Falusias lakóterület	-1,42-1,74-0,44-1,07-0,69-0,38-1,12-0,51= - 7,37	+2,05 +0,57 +0,66= +3,22	+0,57	-4,09
Kertvárosias lakóterület	-2,73-0,18-2,22-0,24= -5,37	+0,77	0	-4,60
Kisvárosias lakóterület	0,0	+0,58+0,38+1,12= +2,08	0	+2,08
Településközpont vegyes terület	-0,35-0,7= -1,05	+0,72+0,18+3,9+0,44+1,07= +6,31	0,0	+5,26
Intézményterület	0,0	+0,7+3,0+0,57+0,83= +2,4	0,0	+2,4
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	0	0	0	0
Ipari-gazdasági terület	0,0	+1,73	+1,73	+1,73
Különleges terület	0,0	+4,79	+4,79	+4,79

BSZT. ÖSSZESEN	-13,79	+21,3	+7,09	+7,51
-----------------------	---------------	--------------	--------------	--------------

Beépítésre nem szánt területek (BNSZT) változásának adatai:

Területfelhasználási egység	Az átminősített BNSZ területek csökkenése övezetenként (ha)	Az átminősített BNSZ területek növekedése övezetenként (ha)	Ebből a tervezett új beépítésre szánt területek nagysága (ha)	Egyenleg (ha)
Zöldterület	0,0	+0,35+0,14+0,51=1,0	(0,0)	+1,0
Erdőterület	-73,3 -0,57= -73,87	+83,2	(0,57)	+9,33
Mezőgazdasági terület	-1,72 -4,79-82,3= -103,16	+73,3	(6,52)	-29,86
Egyéb Bnsz. területek**	- 0,66	+0,24	(0,0)	- 0,42
BNSZT. ÖSSZESEN**	-177,69	+157,74	(7,09)	-16,95

**/a közlekedési, vízgazdálkodási és különleges területek össz./

1.3. Területfelhasználási egységek

A város igazgatási területén tervezett módosítások, a TSZT jelű tervlap ábrázolásával összhangban, az alábbi területfelhasználási kategóriákat érintik.

1.3.1. Lakóterületek (Lk, Lke, Lf)

A jelenlegi lakásépítési igényeknek a település területén alapvetően a teljes családirányú beépítési forma felel meg, azonban megjelentek az intenzívebb beépítési módok iránti igények is. Ezek a kisebb teljes, kisebb alapterületű lakóingatlanok alkalmasak például a pályakezdő fiatalok, fiatal családok első lakás iránti igényeinek kielégítésére, amelyre megfelelő választ ad a város fejlesztési koncepciójában megfogalmazott „fecskeházak” lakóterületek kialakítása. Ezek akár önkormányzati bérlakásként, akár egyéb keretek közötti bérelhető formában is épülhetnek, jellemzően szervezett formában. Legintenzívebb beépítési módjuk sorházak, de az ikres és az oldalhatáros beépítést is lehetővé teheti a szabályozás.

Az új övezetként megjelenő kisvárosias mellett továbbra is uralkodó marad a kertvárosias és a falusias beépítés, amelyek kisebb arányban, de az új beépítésű területeken is megjelennek. Ugyanakkor e két lakóövezet területe csökkenést is mutat, mivel a városiasodó település központi területein nőnek a vegyes területi átsorolások, elsősorban a lakóterületek rovására.

A lakóterületeket érintő módosítások összességükben csak kismértékű telekszám emelkedést eredményeznek: az új lakóterületek kijelölését és felhasználását az egyenlegben csökkentik az említett vegyes területi átsorolások.

Lakóterületek növelését célzó módosítások:

A termómódosítással érintett területek a belterülethez közvetlenül kapcsolódó külterületeken találhatóak, 2 nagyobb belterületi (2.2.1 – 2.2.2.) és egy kisebb új tömbben (2.5.).

A 2.5. Falusias lakóterület bővítése (3 telek) a 0101/7,0101/8,0101/9 hrsz. egy részén, kb. 0,57 ha.

Az előzménytervben már kijelölt lakóterületek (2.2.1.: Arany János u. melletti teleksáv; 2.2.2.: Hernádi u. folytatása) TSZT szintű lakóövezeti átsorolása is. Ezek jellemzően az intenzívebb kisvárosias tömbök kialakítására adnak lehetőséget, az előzményi falusias besorolás helyett.

További új lakóterületek kijelölését jelentősen nehezítik a termőföldvédelmi előírások és a tulajdonviszonyok: a hagyományosan kialakult belterületi lakóterületekhez kapcsolódóan egyik szempontból sincsenek szabadon felhasználható területek: vagy a földminőség átlag fölötti, vagy a magántulajdonban levő földek megszerzése akadályozott, vagy mindkét korlátozó tényező együttesen fennáll. *(A földvédelmi okból törölt 2.1, 2.2.3. és 2.4.sz lakóterület fejlesztések felülvizsgálandók és esetleges realizálásuk külön eljárások keretében kísérelhető meg.)*

Ugyanakkor a lakóterületek csökkenését eredményező módosítások sem jelentik automatikusan a lakófunkció kiszorítását, mivel ezek a vegyes területi átsorolások következményei, ahol a lakófunkció – ha nem is elsődleges rendeltetésként, de - fenntartható. (Ezeket az alábbi, 3.2. fejezet ismerteti.)

3.2. Vegyes területek (Vt, Vi)

A község rendelkezik a főbb településközponti funkciókat magába foglaló településközponti maggal, a további intézményfejlesztési lehetőségek kielégítése is a mai területeken és azok környezetében megoldható. Ennek érdekében az aktuális módosítások a vegyes övezetek viszonylag jelentős kiterjesztését célozzák.

A termómódosítás településközponti területet jelöl ki több lakótömbön belül, az új városközpont, a Grassalkovich téri alközpont és a Fő utca térségben, elsősorban lakótelkek övezeti átminősítésével.

Vegyes területek növelését célzó módosítások

A termómódosítással érintett területek zöme a belterület központi részén, a kialakítás alatt álló városközpontban és alközpontokban találhatóak, 1 nagyobb és 5 kisebb tömbben:

- 1.1. Grassalkovich tér körüli vegyes területfelhasználási átsorolások, Iskolatelek bővítése, 124 – 127, 501-505 hrsz., mintegy 1,42 ha;

- 1.2. A vegyes és intézményi területfelhasználás növelése az új városközpont területén, a Lövölde tér - Hősök tere – Béla gödör térrendszer és a köztük kialakult főtengely által meghatározott városközponti területegység telkei, mintegy 4,47 ha;
- 1.3. Lövölde téri intézménytömb rendezése: a 335-337, 339/1,2, 340 hrsz. telek többségén már jelenleg is intézményi és szolgáltató funkciók települtek, de ennek csak részben felel meg övezeti besorolásuk. kívánatos a teljes tömb egységes Vt övezeti átsorolása a jelenlegi Lke övezetű lakótelkeken is, 0,18 ha.
- 1.5. Fő u. menti lakó+intézményi ingatlanok átsorolása, Civilek Háza és Önkéntes tűzoltóság székhelyének helykijelölése: a Fő utca Monori u. sarkán a 244, 525/3, 525/5-/6 hrsz. lakótelkeken –a lakófunkció fenntartása mellett- kialakult intézményi, szolgáltató és kereskedelmi funkcióknak (egészségház, húsbolt, stb.) megfelelő vegyes övezeti átsorolás, a jelenlegi Lf-ből Vt övezetbe, 0,44 ha,
- 1.6. Vegyes területi besorolás bővítése: Pipacs u.- Hunyadi u. sarok: 899/1, 1017-1021 hrsz. jelenlegi Lf övezetű lakótelkek Vt övezeti átsorolása, a lakófunkció fenntartása mellett, 1,07 ha-on,
- 1.7. Idősek otthona helykijelölése. Zrínyi u-i tömbben, tervezett lakó- és zöldterülethez kapcsoltn, jelenlegi Lf övezetű lakótelkek helyén, mintegy 0,83 ha-on.

Ettől alapvetően eltérő célú és jellegű módosítás a belterület központi részétől való szeparálást igénylő, nagyobb forgalmú és a városközponti elhelyezést nem igénylő szuverén intézmény. Ennek megfelelő helye a belterület közelében, jó közúti kapcsolatok mentén van:

- az 1.4.sz. módosítás, amely nem városi, hanem regionális intézmény telepítésére kijelölt: a 046/118 hrsz-ból, mintegy 3 ha; (a TSZT által eredetileg más célú beépítésre szánt területen).

A tervezett vegyes területeken belül jól elkülöníthetők a településközponti vegyes- és az intézményi típusú rendeltetések, a módosítások az ezeknek megfelelő területfelhasználási kategóriákat tartalmazzák.

3.3. Gazdasági területek (Gip, Gksz)

A településszerkezeti tervi módosítás több eleme irányul a tervezett gazdasági területek növelésére. A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek fejlesztése mellett új fejlesztési területek kijelölése is cél. A gazdasági területek kijelölésénél a Településszerkezeti terv a települési adottságokat az önkormányzati és fejlesztői elképzeléseket egyaránt figyelembe veszi.

Gazdasági területek növelését célzó módosítások

A gazdasági célú tervmódosítások területei:

- 3.1. Ipari Parki IV. fejlesztési ütem egy részének átütemezése II/A. ütembe;
- 3.2. ELMŰ 120/20 kV-os transzformátor állomás terület átsorolása: a 038/96, 038/97 hrsz. ~1,72 ha-os mezőgazdasági területen;

A 3.1.sz. módosítás területfelhasználási változással nem jár, csak az ütemezés változik. A módosítások „zöldmezős típusú” beruházások, területük területfelhasználása

mezőgazdaságról gazdaságira változik.

A módosítások a tervezett létesítmények jellege miatt megkövetelik a belterülettől való kellő védőtávolságot, amely biztosított.

Az Ipari Parki iparterületi övezeti besorolásokat célzó 3.1., 3.5. és 3.6.sz. módosítások a TSZT módosítását nem teszik szükségessé. Amennyiben a kialakítandó gazdasági telek átlagosnál jobb minőségű erdőterülettel rendelkezik, telek erdőművelés alól kivonható részét eseti szakvélemény alapján kell meghatározni, az megtartandó erdőállományt „erdő” művelési ágú alrészletként kell fenntartani.

(Az új gazdasági telephely létesítésére irányuló 3.3.sz. módosítás jellege miatt a különleges üzemi területek közé sorolandó, - 1. alább.)

3.4. Különleges területek (Kmű)

A településszerkezeti tervi módosítás több eleme irányul a tervezett gazdasági területek növelésére. A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek fejlesztése mellett új fejlesztési területek kijelölése is cél. Ezek közül az egyik az agrárgazdasághoz kapcsolódó mezőgazdasági termékelőállító üzem.

- 3.3. Állattartáshoz kapcsolódó agrár-környezetvédelmi feldolgozó üzem telepítése: az állati alom előkészítésére létrehozandó feldolgozó üzem a belterülettől távoli mezőgazdasági területi környezetben tervezett, a jelenleg mezőgazdasági besorolású ~7,3 ha-os 038/66 hrsz. terület nem erdőként nyilvántartott részén: ~4,79 ha;

4. Beépítésre nem szánt területek változásai

A beépítésre nem szánt kategórián belül a *zöld-, az erdő- és mezőgazdasági, valamint közúti közlekedési* területeket érintik a módosítások.

Zöldterületek

A város jelentős belterületi zöldfelülettel rendelkezik, de zöldterületekben (közparkokban) szegény. Ezen a helyzeten javít újabb közparkok kialakítása. A tervmódosítás zöldterületi programja 2 jelentősebb és egy kisebb mértékű zöldterületi fejlesztést irányoz elő, a 4.2 – 4.4.sz. programpontjai alatt:

- 4.2. Városközponti park kijelölése a Béla gödör területén: 415/1 hrsz. egy részén, ~0,35 ha-os területen;
- 4.3. Epres u-i játszótér bővítése a 589/2 hrsz. telekkel, ~0,14 ha-os területtel
- 4.4. közpark kijelölése a Zrínyi u-i tömbben – a komplex lakó + intézményfejlesztési projekt részeként, 0,51 ha.

A zöldterületi módosítások az egyéb tervmódosítások miatt bekövetkező biológiai aktivitásérték vesztes kompenzálása miatt is kedvezőek, a város zöldfelületi rendszerét fejlesztik, közpark ellátottságát javítják.

Mezőgazdasági és erdőterületek

A módosítások több esetben (3.3-3.4., 5.1-5.3.) érintik a TSZT mezőgazdasági területi besorolásait, kisebb nagyobb mértékben **mezőgazdasági területet** vesznek igénybe.

Mezőgazdasági területet is csökkentő tervmódosítások területei:

- 3.2. ELMŰ 120/20 kV-os transzformátor állomás terület átsorolása: a 038/96, 038/97 hrsz. ~1,72 ha-os mezőgazdasági besorolású területen tervezett, - *a kivonás átlagosnál jobb minőségüként nyilvántartott termőterületet nem érint;*
- 3.3. az agráripari feldolgozó üzem mezőgazdasági területen való kijelölése a ~7,3 ha-os 038/66 hrsz. terület egy részén; - a kivonás átlagosnál jobb minőségüként nyilvántartott termőterületet nem érint;
- 3.4. Lakóterületről kitelepülő gazdasági tevékenységek helybiztosítása: a 022/10 – /14, 022/15-/20—hrsz. mezőgazdasági területek egy részének átsorolása a belterülethez közvetlenül kapcsolódó területen, ~3,4 ha,- *a kivonás átlagosnál jobb minőségüként nyilvántartott termőterületet érint*
- 5.3. az erdőterületek átvezetése az ágazati nyilvántartás szerint: ~ 82,3 ha.

Mezőgazdasági területet növelő tervmódosítás területe:

- 5.2. a mezőgazdasági területek erdőterületből való visszasorolása a TSZT-ben ~+54,6 ha mezőgazdasági területi növekményt eredményez;

Az egyéb mezőgazdasági területet érintő módosítások (3.5.: Ipari Park III. ütem szabályozási terv mezőgazdasági övezet részbeni fenntartása, 5.1.: mezőgazdasági területen belüli övezetmódosítás;) a TSZT szintű területfelhasználási besorolásokat nem érintik.

A módosítások több esetben (1.7.,2.5.,3.3-3.6.,4.1.,5.1-5.2.) érintik a TSZT erdőterületi besorolásait, de **meglévő erdőterületet nem vesznek igénybe.**

Az elsődlegesen erdőterületeket érintő tervmódosítások területei:

- 5.2. Tsz-t-ben erdő, a Szt-n mezőgazdasági besorolású területek övezeti felülvizsgálata: a módosítás Dabasi Szőlők határút mentén fekvő 1 telek mélységű sávra (Kesepereg dűlő) terjed ki, az erdőterületi nyilvántartásban nem szereplő, TSZT-n *tervezett erdőbe* sorolt területekre. A nyilvántartásban szereplő 17/C-/E, 17/G,/H,/K1,/L jelű erdőtagoknál módosítás nem történik (16,9 ha), övezetük marad erdő. A vizsgált terület összesen mintegy 90 ha, ebből mezőgazdasági területben van jelenleg is ~1,5 ha, erdőből visszasorolásra kerül mezőgazdasági területbe 73,3 ha. **A visszasorolás meglévő, nyilvántartott erdőterületet nem érint;**
- 5.3. nyilvántartási és alaptérképi átvezetésből adódó TSZT erdőterületi besorolás növekménye: +82,3 ha (területi elhelyezkedése az országos erdőállomány nyilvántartási térképnek megfelelően).

Az elsődlegesen nem erdőterületi átsorolásra irányuló, de TSZT szerinti erdőterület is érintő tervmódosítások területei:

- 2.1. a Zrínyi utcai komplex lakótömb fejlesztés (magában foglalja az 1.7. és 4.4.sz. módosítást is) során két keskenyebb tervezett erdősáv (0,33 ha) törlésre kerül a TSZT-ről; - a törlés *meglévő, nyilvántartott erdőterületet nem érint;*
- 2.5. a 3 új lakótelek mezőgazdasági területen való kijelölése során két kisebb (0,57 ha) tervezett erdőfolt törlésre kerül a TSZT-ről; - a törlés *meglévő, nyilvántartott erdőterületet nem érint;*

- 3.3. az agráripari feldolgozó üzem mezőgazdasági területen való kijelölése során a telkén levő két nagyobb *meglévő 15/S,16/O és /NY jelű erdőtag érintetlenül marad*; - erdőterület kivonás nem történik;
- (3.6. A TSZT szerinti Ipari Park II/A ütem területének ipari övezeti besorolása SZT szinten. Érintett hrsz-ok: 089/5-/7 hrsz., kiterjedése: ~4 ha,- erdő csak SZT szinten érintett kismértékben);
- 5.1. a mezőgazdasági birtok tervezett övezeti átsorolása a meglévő erdőket *nem érinti*.

A tervmódosítás eredményeképpen tehát csaknem 10 ha-ral nő a TSZT szerinti erdőterületi besorolás nagysága.

Közúti közlekedési területek

A tervmódosítással érintett területek közül közlekedési vonatkozású a 4.5.sz., amely egy helyi jelentőségű tömbfeltáró - kiszolgáló útszakasz törlését célozza, valamint a 4.6.sz. *módosítás*, amely előzetesen megtervezett körforgalmi csomópont beillesztését tartalmazza a szerkezeti és a szabályozási tervbe. A módosítások minimális területfelhasználási hatással járnak.

A terv további közlekedési, közlekedéshálózati módosításokat nem tartalmaz.

Az egyéb beépítésre nem szánt területeket a módosítások nem érintik.

5. A területfelhasználási egységek hasznosításának általános feltételei

- A területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek és területfelhasználás figyelembe vételével, és a terület adottságai alapján a továbbtervezés során építési övezetekre, illetve övezetekre kell felosztani.
- A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a területfelhasználásra gyakorolt hatásait az érintett építési övezetek és övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.
- A tervezett megváltozó területfelhasználások, fejlesztések és új beépítések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. telekalakítási tervek készítése, előközművesítés, útépítés, telekrendezés) a megvalósítás előtt biztosítani kell.
- Települési szinten biztosítani kell a biológiailag aktív felületek, zöldfelületek nagyságának szintentartását vagy növelését és növényzettel való fedettségét.
- Az elsődlegesen természet- és tájvédelmi célú területek jellegét, rendeltetését megváltoztatni nem lehet. Az esetleges másodlagos funkció és használat nem állhat ellentétben az elsődleges rendeltetéssel, nem zavarhatja és nem veszélyeztetheti ezen területek természeti, táji értékeit.

6. Infrastrukturális elemek (települési műszaki infrastruktúra hálózatok)

6.1. Közúthálózatok, közlekedés

A település alapvető úthálózati szerkezete a módosítás során nem változik. A leginkább meghatározó elemek (M5 autópálya, 405. sz. főút, illetve folytatásában a Dabas felé vezető 4606 j. összekötő út) továbbra is jelenlegi nyomvonalán marad. Ezek közül ez utóbbit érinti egy kedvező módosítás: 46108 úti keresztezésének körforgalmi átépítése.

Közlekedési vonatkozású a módosítások közül:

- kisebb jelentőségű egy helyi jelentőségű tömbfeltáró - kiszolgáló útszakasz törlése a TSZT-ről (4.5.);
- jelentősebb a 4.6.sz. módosítás, amely előzetesen megtervezett körforgalmi csomópont beillesztését tartalmazza a tervbe. A módosításnak minimális területfelhasználási hatása van, lényegileg a közlekedési területen belül kialakítható, a kapcsolódó Lke övezetbe sorolt parlagterületeket néhány száz m²-rel csökkentheti. A csomópont kiépítése az útkeresztezés forgalombiztonságát javítja, az átmenőforgalom sebességét csillapítja, a város Hunyadi utca felőli feltárását jó minőségben biztosítja, továbbá a kapcsolódó területek (pl. az 1.4.sz. tervezett regionális intézmény) közlekedési kiszolgálását is biztosítja.

TSZT módosítással nem jár az SZT módosítás alá eső tömbök úthálózatának kiszabályozása, a helyi jelentőségű kiszolgálóutak kialakítása a gyűjtőúti hálózatot nem módosítja.

A tervmódosítások egyéb közlekedési hatásai jelentéktelenek, ezek az új beépítésre szánt területek kiszolgálóutakkal való feltárását szolgálják, településszerkezeti szintű változást nem okoznak.

6.2. Közművek, hírközlés

Közmű- és hírközlési ellátás fejlesztését a tervmódosítások kevésbé érintik. Az új beépítésre szánt területi kijelölések és az intenzívebb övezetbe való átsorolások többlet közműigénye a meglévő, fejleszthető közműhálózatokról és kapacitásokról biztosíthatók az alábbi közművek tekintetében:

- elektromos energia ellátás,
- vízellátás,
- szenny-és csapadékvíz elvezetés,
- vezetékes hírközlés és kommunikáció;

továbbá szükség szerint megoldható a vezetékes gázellátás is, csakúgy, mint a vezeték nélküli hírközlési és internetes rendszerekhez való csatlakozás.

Az újonnan kialakítandó gazdasági telephelyek kedvező adottságokkal rendelkeznek a nem hagyományos, alternatív közműellátási megoldásokhoz is.

A terv jelentős új energiaközmű elosztóhely, 120/20 kV-os alállomás gazdasági – ipari területen való helykijelölését (3.2. sz. mód.) is tartalmazza.

7. A település védendő épített és természeti értékei

A Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány a 2007 évi tervmódosítás alátámasztó munkarészeként a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletben foglalt tartalmi követelményeknek megfelelően készült el.

A Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány művi és régészeti szakági munkarész értelmében a településszerkezeti és szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, műemlék és helyi védelemre javasolt értékek, melyet a tervelőzmény és a Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány is bemutat.

A műemléki nyilvántartás szerint Újhartyán területén egyetlen műemléki védelem alatt álló épület van, a Fő u. 2. 496 hrsz. alatti R.k. templom (barokk, 1776.) és több helyi védettség alatt álló épület is található (a 19/2008. (XII. 12.) számú Ök. rendelet alapján).

Ezek közül hátrányosan egyik sem érintett a tervmódosítások miatt:

- a műemlék templommal szomszédos telken tervezett iskolabővítés (1.1.sz. mód.) a műemléki értéket nem érinti, részletes leegyeztetése megtörténik az engedélyezési tervezés során;
- a külterületi fejlesztések az ismert régészeti lelőhelyeket nem veszélyeztetik.

A beépítésre szánt területi kijelölést illetve átsorolást célzó tervmódosítások területei a táji - természeti védettség alá eső területeket és kategóriákat nem érintik.

Az új beépítésre szánt területi módosítások területének kialakítása során betartandók az általános táj –és tájképvédelmi szempontok, a beépítés és a növénytelepítés során érvényt kell szerezni a tájba illesztési követelményeknek.

8. Tájrendezés, zöldfelületek, környezeti értékelés, környezetvédelem

A tervmódosítási javaslatok várhatóan különböző mértékben hatnak a környezetükre. A tervmódosítás műleírásban kidolgozott szempontrendszere szerint minősítve, az eredmények az alábbiakban foglalhatók össze:

/1/ elenyésző (jelentéktelen) környezeti hatású vagy környezeti hatással nem bíró módosítási javaslatok - elöl a módosítás sorszáma:

- 1.1 Grassalkovich tér körüli területek Vt- átsorolása, Iskolatelek bővítés;
- 1.3. Lövölde téri intézménytömb rendezése;
- 1.5. Egyes Fő u. menti lakó+intézményi funkciójú ingatlanok vegyes területi átsorolása, Civilek háza Önkéntes tűzoltóság helykijelölése;
- 1.6. Városközponti vegyes besorolás bővítése (899/1, 1017-1021 hrsz.);
- 1.7. Idősek otthona helykijelölése (Zrínyi utcai tömbben);
- 1.9. 1 telek vegyes területen belüli övezeti átsorolása (981 hrsz.);
- 2.3. 2 lakótelek övezeti átsorolása (797,798 hrsz.);

- 2.5. Falusias lakóterület bővítése (3 telek: 0101/7 - /9 hrsz. - egy részén);
- 3.1. Ipari Parki IV. ütem területének részleges átütemezése (II. ütemre) és a 0107/7 hrsz. telek Gip-1 övezeti besorolása;
- 4.3. Epres u-i játszótér bővítési terület kijelölése;
- 4.5. kijelölt tömbfeltárás törlése (Nefelejcs – Szőlősor u-i lakótömbben);
- 5.1. Mezőgazdasági területen belüli övezeti átsorolás (M2 –M4-be).

/2/ nem jelentős, gyenge vagy közepes (átlagos) környezeti hatású módosítási javaslatok:

- 1.2. Városcsúcs Város-központi vegyes területi besorolása (a köztes lakótömbök átsorolásával, a Műv.ház. telekbővítésével (652-658 hrsz.));
- 1.4. Nemzetiségek háza helykijelölése (046/118 hrsz.);
- 1.7, 2.1, 4.4. Zrínyi u-i tömb komplex lakóterületi fejlesztés;
- 2.2.1. Fecskeház helykijelölés (1.: Arany J. u.: 212/1-215 hrsz.);
- 2.2.2. Fecskeház helykijelölés (2.: Hernádi u.: 022/62 – 022/67, 022/81 hrsz.);
- 3.3. Állattartáshoz kapcsolódó agrár-környezetvédelmi feldolgozó üzem telepítése (038/66 hrsz. (egy része));
- 3.6. Ipari Park II. ütem egy részének szabályozása, Gip2 /M2/ övezeti besorolása;
- 4.2. Városcsúcs park kijelölése a Béla gödör területén: 415/1 hrsz. egy részén;
- 4.4. közpark kijelölése a Zrínyi u-i tömbben;
- 4.6. déli közúti kapuban tervezett körforgalmi csomópont beillesztése (4106 - 46109 j. utak);
- 5.2. Tsz-t-ben Erdő, Szt-n mezőgazdasági besorolású területek felülvizsgálata (Kesepereg dűlő: Dabasi Szőlők határúttal határos 1 telek mélységű sáv).

/3/ jelentősebb környezeti hatású, kedvezőtlen hatás esetében intézkedést igénylő módosítási javaslatok:

- 3.2. ELMŰ transzformátor állomás terület átsorolása (038/96, 038/97 hrsz.);

További táj- és környezetrendezési, zöldfelületi intézkedések, a biológiai aktivitásérték egyenleg biztosítása

A tervezett beépítésre szánt területeken elkészítendő a kert- és tereprendezési tervek, amelyek alapján biztosítandó a szabályzatban előírt zöldfelületi arányok minőségi kialakítása. A területen levő, illetve az azt határoló területek faállománya a további részletes tervezés során felméréndő és értékelése alapján differenciáltan megtartandó. Fontos, a szabályzatban előírt zöldfelületi arány mennyiségi biztosítása mellett a zöldfelületek kertépítészeti terv szerinti, többszintes kialakítása, a fás növényzet minél nagyobb arányú megtartása mellett, kiegészítő telepítése.

Valamennyi módosítási területen természetesen biztosítandó a környezet szennyezését kizáró szintű közmű- és közüzemi szolgáltatások kiépítése és biztosítása, különös tekintettel a szennyvizek zártrendszerben való gyűjtésére és a keletkező hulladékok gyűjtésére és elszállítására.

A településrendezési terv módosítás (környezetvédelmi) előírásait együttesen kell alkalmazni a 2012.évi TSZT határozat Leírási mellékletével, a települési környezetvédelmi programban (TKP) és a települési környezetvédelmi rendeletben foglaltakkal.

A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változás mértéke a módosított 9/2007.(IV.3.) ÖTM rend. 1.sz. mellékletében közzétett értékmutatók, valamint a változással érintett területek szorzataként számított, az Étv előírásainak megfelelő egyenleggel:

Módosítás sorszáma és leírása	Hrsz.: jelenlegi területfelhasználási besorolása és mutatója	Tervezett területfelhasználási besorolása és mutatója	Mutató különbség +/-	Területe (ha)	BAÉ egyenleg (+/-)*
1. VEGYES TERÜLET FEJLESZTÉSEK, BŐVÍTÉSEK, ÁTSOROLÁSOK, ÚJ TERÜLETI KIJELÖLÉSEK:					
1.1 Grassalkovich tér körüli területek Vt-átsorolása, Iskolatelek bővítés	124 hrsz.: Lf 2,4 501-505 hrsz.: Lf 2,4	Vt 0,5 Vi 0,5	-1,9 -1,9	0,72 0,70	-1,37 -1,33
1.2. Városközpont vegyes területi besorolása (a köztes lakótömbök átsorolásával (hrs.))	341-55, 361, 362, 370-74, 386-416*, 549-555, 652-658, Lke 2,7 676-78/2, 725-26) Lf 2,4	Vt 0,5 Vi 0,5	-2,2 -1,9	2,73 1,74	-6,01 -3,31
1.3. Lövölde téri intézménytömb rendezése	335 – 337-339/1,/2 340 Lke 2,7	Vt 0,5	-2,2	0,18	-0,4
1.4. Nemzetiségek háza helykijelölése	046/118 hrsz. Vt 0,5 Lke 2,7	Vi 0,5	0 -2,2	0,78 2,22	0 -4,88
1.5. Fő u. menti lakó+ intézményi funkciójú telkek vegyes területi átsorolása	236 hrsz., + 244,245, 525/5- /6hrs. Lf 2,4	Vt 0,5	-1,9	0,44	-0,84
1.6. Városközponti vegyes besorolás bővítése	899/1, 1017-1021: Lf 2,4	Vt 0,5	-1,9	1,07	-2,03
1.7. Idősek otthona helykijelölése	Zrínyi u-i tömbben: Lf 2,4	Vi 0,5	-1,9	0,82	-1,56
1.9. vegyes övezeti átsorolás (SZT)	Pipacs u.- Erdősor u. sarok 981 hrsz. : Vt 0,5	Vt 0,5	0	0,08	0

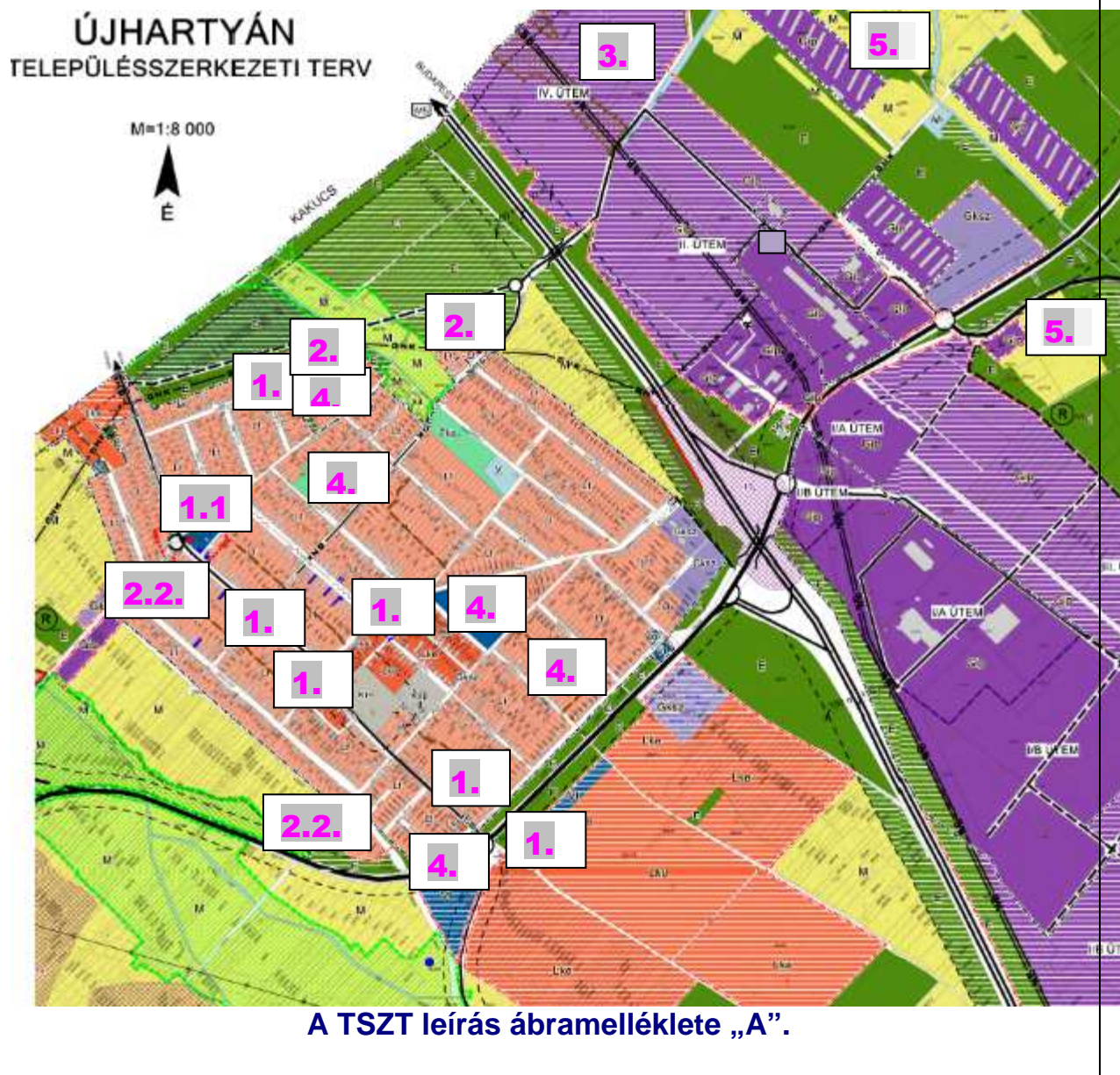
Sp1						-21,73
2. LAKÓTERÜLET FEJLESZTÉSEK, BŐVÍTÉSEK, ÁTSOROLÁSOK, ÚJ TERÜLETI KIJELÖLÉSEK:						
2.1. Zrínyi u-i tömb komplex lakóterületi fejlesztés	Zrínyi M. u-i lakótömb szerkezetének differenciálása: Lf 2,4 Ev 9,0	Lk 1,2 Lke 2,7 Lf 2,4 Lke 2,7	-1,2 +0,3 0 -6,3	0,58 0,59 2,06 0,21	-0,7 +0,18 0 -1,32	
2.2.1. Fecskeházás helykijelölés (1)	Arany J. u. déli oldala: 212/1-215 hrsz.: Lf 2,4	Lk 1,2	-1,2	0,38	-0,46	
2.2.2. Fecskeházás helykijelölés (2)	Hernádi u. folyt.: Lf 2,4 022/62 – 022/67, 022/81 hrsz.: Zkp 6,0	Lk 1,2 Zkk 6,0	-1,2 +0,3 0	1,20 0,14	-1,32 0	
2.3. 2 lakótelek övezeti átsorolása a SZT-n	Pilisi/Akácfa u. sarok: 797,798 hrsz.: Lf 2,4	Lf 2,4	0	0,22	0	
2.5. Falusias lakóterület bővítése (3 telek)	0101/7, 0101/8, 0101/9 hrsz. - egy része M 3,7	Lf 2,4	-1,3	0,57	-0,741	
Sp2						-6,271
3 - 4. GAZDASÁGI TERÜLETI FEJLESZTÉSEK (3), KÖZTERÜLETRENDEZÉS, ZÖLD- ÉS KÖZLEKEDÉSI TERÜLETI KIJELÖLÉSEK (4):						
3.1. Ipari Parki fejlesztés(1) IV.ütem területének részleges átütemezése és egy telek SZT átsorolása	a 0105/4 – 12 hrsz. iparterület II/A ütembe sorolása, a 0107/7 hrsz. övezeti besorolása Gip 0,4	Gip 0,4	0	0,34	0	
3.2. ELMŰ transzformátor állomás terület átsorolása	038/96, 038/97 hrsz. M 3,7	Gip 0,4	-3,3	1,73	-5,709	
3.3. Állattartáshoz kapcsolódó agrár-környezetvédelmi feldolgozó üzem telepítése	038/66 hrsz. (egy része) M 3,7	Kmü 0,7	-3,0	4,79	-14,37	
3.6. Kijelölt	csökkentett					

iparterület övezeti besorolása (Ipari Park II.ütem)	terület* 089/5 - /7 hrsz.: Gip 0,4	Gip 0,4	0	*4,0	0
Sp3					-20,079
Közterületi, zöldterületi fejlesztések:					
4.2. Közterületi, zöldterületi fejlesztés (2)	Városközponti park /Béla gödör/: 415/1: Vt 0,5	Zkp 6,0	+5,5	0,35	+1,93
4.3. Közterületi, zöldterületi fejlesztés (3)	Epres u-i játszótér bővítése: 589/2: Lf 2,4	Zkp 6,0	+3,6	0,14	+0,5
4.4. Közterületi, zöldterületi fejlesztés (4)	közpark kijelölése a Zrínyi u-i tömbben: Lf 2,4	Zkp 6,0	+3,6	0,51	+1,84
4.5. Közterületi, közlekedési fejlesztés (1) kijelölt tömbfeltárás törlése	469/4 hrsz. Nefelejcs – Szőlősor u-i lakótömb: K/KÖu 0,6	Lf 2,4/	+1,8	0,6	+1,08
4.6. Közterületi, közlekedési fejlesztés (2) körforgalmi csomópont építés	tervezett körforgalmi csomópont (405 - 46109 /Hunyadi/ út kereszt.): K/KÖu 0,6, (Lke 2,7)	K/KÖu 0,6	0 -2,1	0,74 0,24	0 -0,5
Sp4					+4,85
5. KÜLTERÜLETI, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKEN BELÜLI ÁTSOROLÁSOK ÉS VISSZAMINŐSÍTÉSEK:					
5.1. Mezőgazdasági övezeti átsorolás (SZT-n)	028/47 hrsz. és környezete: M 3,7	M 3,7	0	27,4	0
5.2. Tsz-t-ben Erdő, Szt-n mezőgazdasági besorolású területek felülvizsgálata	Dabasi Szőlők határúttal határos 1 telek mélységű sáv: M 3,7, E 9,0	E 9,0 M 3,7 M 3,7	0 0 -5,3	16,9 1,5 73,3	0 0 -388,9
5.3. az erdőnyilvántartás átvezetése okán átsorolt mezőgazdasági	több területen (az erdőtérképi nyilvántartás szerint) M 3,7	E 9,0	+5,3	82,3	+436,19

területek					
Sp5					+47,29
Mindösszesen /többit/					+4,06

A településszerkezeti terv fenti leírása a TSZT/M3 jelű tervlapon ábrázolt módosítási területek terület-felhasználási és szerkezeti változásait ismerteti. A leírási melléklet együtt alkalmazandó a TSZT módosítás *TSZT/M3 jelű tervlapjával*. Ennek áttekintő ábrái a módosítások azonosító számainak feltüntetésével.

A/ A BELTERÜLETEN ÉS KÖZVETLEN KÖRNYÉKÉN TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK AZONOSÍTÓI:



B/ A 3.2., 3.3., 5.1., 5.2. SZ. MÓDOSÍTÁSOK A KÜLTERÜLET K- DK – D-I SZÉKTORÁT ÉRINTIK (L.: „B” JELŰ ÁBRAMELLÉKLET):

B/ A BELTERÜLETHEZ KÖZVETLENÜL NEM KAPCSOLÓDÓ MÓDOSÍTÁSOK AZONOSÍTÓI:**A TSZT leírás ábramelléklete „B”.**

2. előterjesztési melléklet

ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**.../2016.(VI. ...) sz. rendelete****a többször módosított****Újhartyán község Helyi Építési Szabályzatáról szóló****16/2012.(V.24.) számú Kt. R e n d e l e t é n e k
m ó d o s í t á s á r ó l**

Újhartyán Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 2011.évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 13. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997.évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2015. december 31-ig hatályos állapota alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 45.§-ban foglalt átmeneti rendelkezések és településrendezési tartalmi követelményeinek figyelembevételével az alábbi rendeletet alkotja. A rendelet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével készült.

1. A rendelet hatálya**1.§**

- (1) E rendelet hatálya az SZT-Öm jelű szabályozási terven jelölt területekre, azaz az alábbi azonosító számú módosítási területekre terjed ki:
- a) a vegyes területek tekintetében: az 1.1 – 1.9.;
 - b) a lakóterületek tekintetében: a 2.1, 2.5.;
 - c) a gazdasági területek tekintetében: a 3.1, 3.2, 3.6.;
 - d) a különleges területek tekintetében: a 3.3.;
 - e) a zöldterületek tekintetében: a 4.2 – 4.4.;
 - f) a közlekedési területek tekintetében: a 4.5, 4.6.;
 - g) a mezőgazdasági területek tekintetében: az 5.1 - 5.3.;
 - h) az erdőterületek tekintetében: az 5.2, 5.3.sz. módosítás.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az SZT-2/M3 jelű szabályozási tervi mellékleteket kell alkalmazni.

2. Módosuló előírások**2.§**

A rendelet „Lakóterületek” c. IV. fejezete az alábbi kiegészítésekkel módosul:

9. A kisvárosias lakóövezetek általános előírásai**12. §**

- (1) Kisvárosias lakóövezetben elhelyezhető épület az adott övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével lakó, valamint a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Az adott övezet előírásaiban meghatározott legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telken is lehetséges az építés, ha az összes egyéb előírás betartható.

- (3) A kialakítandó új építési telek legkisebb szélessége az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában, ha az adott övezetre megállapított beépítési mód:
- szabadon álló, akkor legalább 16,0 m;
 - oldalhatáron álló, akkor legalább 14,0 m;
 - ikres, akkor legalább 12,0 m;
 - zárt sorú, sorházas vagy csoportos, akkor legalább 10,0 m.
- (4) A lakó övezetekben csak a lakó rendeltetés megvalósulása után, vagy azzal egyidőben lehet melléképületben elhelyezhető rendeltetést megvalósítani.
- (5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladék tartály, -tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (6) Az előkert legkisebb mélysége 0,0 és 3,0 m között határozható meg, amennyiben a részletes övezeti előírások nem rendelkeznek ettől eltérően.
- (7) A magastető hajlásszöge 35 és 45 fok közötti értékkel létesíthető.

10. A kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai

13.A.§

(1) Lk-1 jelű építési övezet előírásai

Beépítési mód	sorházas
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	250
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) Az övezetben melléképület nem helyezhető el.

(3) A lakóépület csak egy lakásos lehet.

13.B.§

Lk-2 jelű építési övezet előírásai

Beépítési mód	szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	550
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

13.C.§

Lk-3 jelű építési övezet előírásai

Beépítési mód	ikresen csatlakozó
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	400
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	45
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,4
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

13.D.§

Lk-4 jelű építési övezet előírásai

Beépítési mód	oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	400
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	45
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	35

3.§

A rendelet „Vegyes területek” c. V. fejezete az alábbi kiegészítésekkel módosul:

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

23.A.§

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

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők, kialakíthatók:

- Igazgatási, közbiztonsági és katasztrófavédelmi -
- egyházi, oktatási egészségügyi, szociális -
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató -
- lakó -
- sport, játék -
- kulturális, művelődési és egyéb közösségi szórakoztató – rendeltetések befogadására alkalmas épületek, helyiségek és építmények.

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

24. §

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

17.A. A vegyes terület intézményi övezeteinek részletes előírásai

24.A.§ Vi-1 (oktatási intézmény, iskola)

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	3.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

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

24.B.§ Vi-2 (kulturális intézmény)

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
---------------	---------------

A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	15.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	35

(2) A telken feltétel nélkül csak kulturális – művelődési, közbiztonsági és sport rendeltetés helyezhető el.

(3) A telken feltételesen lakó rendeltetés is létesíthető, a tulajdonos vagy a használó megbízottja vagy alkalmazottja és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás formájában.

24.C.§ Vi-3 (igazgatási intézmény)

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) A telken feltétel nélkül csak igazgatási, kulturális, hitéleti, szociális és közbiztonsági rendeltetés helyezhető el.

(3) A telken feltételesen lakó rendeltetés is létesíthető, a tulajdonos vagy a használó megbízottja vagy alkalmazottja és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás formájában.

24.D.§ Vi-4 (szociális intézmény)

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	4.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	45

(2) A telken feltétel nélkül csak, egészségügyi, szociális; hitéleti és közbiztonsági rendeltetés helyezhető el.

(3) A telken feltételesen lakó rendeltetés is létesíthető, a tulajdonos vagy a használó megbízottja vagy alkalmazottja és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás formájában.

4.§

A rendelet „Különleges területek” c. VII. fejezete az alábbi kiegészítésekkel módosul:

37.A.§

1) **Kmü-1** jelű építési övezet előírásai.

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

2) Az övezetbe sorolt mezőgazdasági üzemi telephelyek, elsődlegesen állattartási és egyéb nagyüzemi mezőgazdasági célú beépítésre szánt területek.

3) Az övezetben a hasznosításnak megfelelő épület (istálló, szénatároló, terménytároló- és feldolgozó, stb.) ill. egyéb építmény (pl. karám) építhető. Az üzemi épület szolgálati lakást és

kereskedelmi – vendéglátó célú egységet is tartalmazhat, a szükséges közegészségügyi feltételek biztosítása esetén.

- 4) Tervezett mezőgazdasági üzem, major az építési hely meghatározása alapján létesíthető.

37.B.§

1) Kmü-2 jelű építési övezet előírásai.

Övezeti jel:	Kmü-2
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	15.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	12,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

2) Az övezetbe sorolt mezőgazdasági és agráripari üzemi telephelyek, elsődlegesen mezőgazdasági feldolgozó, és agrár-környezetvédelmi célú beépítésre szánt területek.

3) Az övezetben a hasznosítási célnak megfelelő rendeltetések, épületek (szárító, aprító, alapanyag- és készterméktároló, feldolgozó- és csomagolóüzem, stb.) ill. egyéb feldolgozó és logisztikai építmények építhetők. Az üzemi épület szolgálati lakást és kereskedelmi – vendéglátó célú egységet is tartalmazhat, a szükséges, más jogszabályokban meghatározott feltételek biztosítása esetén.

5.§

A rendelet VIII. fejezetének 23. „A zöldterületek övezeteire vonatkozó részletes előírásai” c. az alábbi kiegészítésekkel módosulnak:

40.A. §

(1) A zöldterületek a Zkp-1 - intenzív települési közpark övezetbe tartoznak.

(2) A zöldterületi övezet előírásai:

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

41. §

(1) A zöldterületek a Zkk-1 - intenzív közkert övezetbe tartoznak.

(2) A zöldterületi övezet előírásai:

- a területen díszkert, pihenő és játszókert, valamint utcabútorokkal berendezett parkosított köztér alakítható ki.
- A közkert területe nem építhető be, területén legalább 70%-os zöldfelületi arányt kell biztosítani.

6.§

A rendelet X. fejezetének 26. „A Mezőgazdasági területek (M) övezeteinek általános előírásai” 42.§ (2) és (5) bekezdése, valamint „A Mezőgazdasági területek részletes övezeti előírásainak” 43.§ (2) bekezdése az alábbi kiegészítésekkel módosul:

42.§ (2) Üdülő- és lakó **rendeltetésű** épület **mezőgazdasági** területen nem építhető, - kivéve lakóépület (tanya) az M2 övezet 1,5 ha-nál, az M3 10,0 ha-nál **és az M4 övezet 1,0 ha-nál** nagyobb földrészletein.

...

42.§ (5) A tervezett belterületi határtól mért 300 m-es védőtávolságon belül települési környezetet zavaró hatású állattartás, trágyakezelés, silózás, stb., **műveletei**hez szükséges építmények, épületek nem **helyezhetők el**.

43.§ (2) ...

- d) Az M4 jelű, általános mezőgazdasági övezetben egy maximum 3,0 %-os beépítettséget eredményező, földszintes, vagy földszint + tetőtérbeépítéses, max. 7,5 m épületmagasságú gazdasági épület építhető. Az 1 ha-nál nagyobb, összefüggő földrészleten különálló lakó rendeltetésű épület is építhető, legfeljebb a beépíthető alapterület 30 %-os mértékéig.

3. Záró rendelkezések

7.§

- (1) E rendelet és a hozzátartozó SZT-2/M3 jelű szabályozási termelléklet a kihirdetést követő 30. napon lépnek hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (3) E rendelet a helyi építési szabályzat szövegével való egységes szerkezetbe foglalását követően, az egységes szerkezetbe foglalt HÉSz kihirdetésének napján hatályát veszti.

Göndörné Frajka Gabriella
Jegyző

Schulcz József
Polgármester

Záradék:

Kihirdetve: Újhartyán 2016. június ...

Göndörné Frajka Gabriella
Jegyző

MELLÉKLETEK

TERVLAPOK

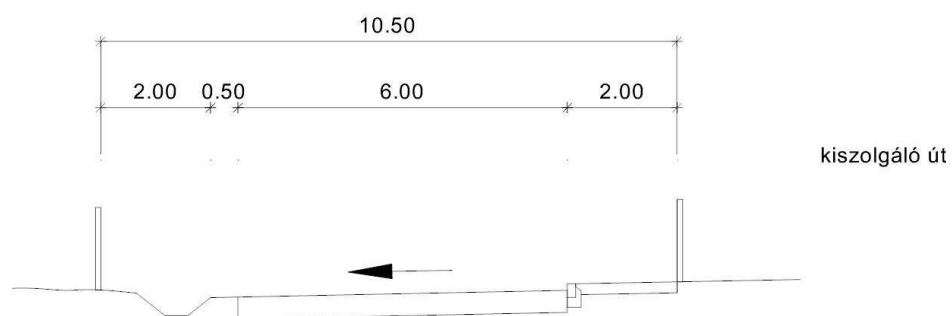
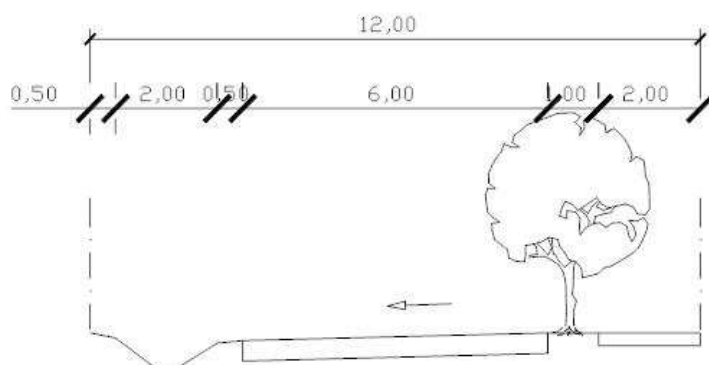
...

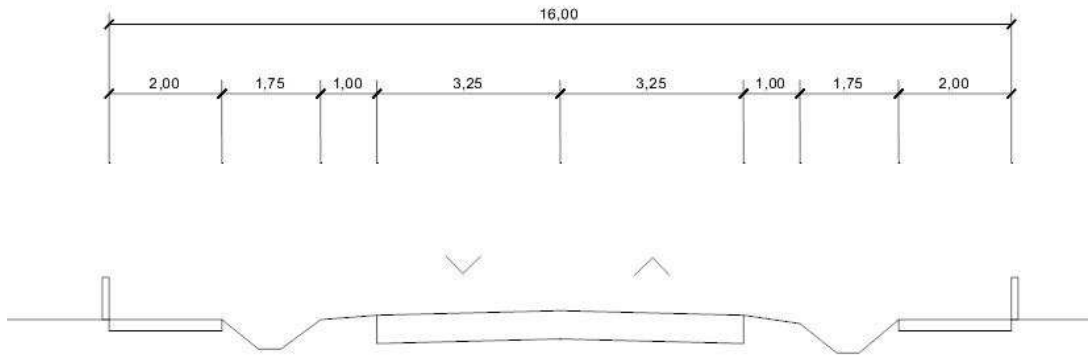
3.:

SZT-2/M3 jelű szabályozási termelléklet: **$m=1:6.000$** ;*(A/1 formátumban külön dokumentálva)*

FÜGGELÉKEK:

...

7. számú függelék: A tervezett kiszolgálóutak mintakereszt-szelvényei**7.1.: 10,5 m-es szabályozási szélességű kiszolgálóút****7.2.: 12,0 m-es szabályozási szélességű kiszolgálóút****7.3.: 16,0 m-es szabályozási szélességű kiszolgálóút**



3.