

NYÁREGYHÁZA NAGYKÖZSÉG



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

11 + 1 RÉSZTERÜLET KAPCSÁN

JÓVÁHAGYANDÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés szerint

2022. JÚLIUS

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

TARTALOMJEGYZÉK

NYÁREGYHÁZA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2022. (... ..)SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATA NYÁREGYHÁZA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

A 121/2020. (XI. 26.) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A TSZT JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA AZ ÉRINTETT RÉSZTERÜLETEKKEL EGYBE SZERKESZTVE

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: T-1/M-2022 JELŰ RÉSZMÓDOSÍTÁSI TERVLAP
2. MELLÉKLET: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 6 RÉSZMÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA:
 - AZ ÁRPÁD KÖZ RÉSZTERÜLETE 3DB ÉPÍTÉSI TELKÉNEK VISSZASOROLÁSA KAPCSÁN,
 - A PETERDI U. – JÓKAI ÚT KÖZÖTTI JÁTSZÓTÉR ZKK-BA SOROLÁSA KAPCSÁN,
 - DÓZSA GYÖRGY U. WEKERLE S. UTCA ÉSZAKI SARKÁN Vt KIJELÖLÉS,
 - DIÓFÁS-LIGET KÖZPONTI RÉSZE ÉS KÖZVETLEN KÖRNYEZETE ÁTSOROLÁSA KAPCSÁN,
 - CSALOGÁNY U. DÉLI OLDALÁN GKSZ JELŰ TÖMBRÉSZ LF JELŰ FALUSIAS LAKÓ TERÜLETFELHASZNÁLÁSBA JELÖLÉSE,
 - KÜLTERÜLET NYUGATI HATÁRÁBAN, ERDŐBE SOROLT TANYA KRE JELŰ KÜLÖNLEGES REKREÁCIÓS TERÜLETFELHASZNÁLÁSBA JELÖLÉSE.
3. MELLÉKLET: ÚJABB VÁLTOZÁSOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETEN TÖRTÉNŐ JELÖLÉSE
4. MELLÉKLET: TERÜLETI MÉRLEG ÖSSZESZERKESZTETT ALAKULÁSA
5. MELLÉKLET: TÉRSÉGI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS– HATÁROZATI JAVASLAT

Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (... ..) Képviselő-testületi határozata Nyáregyháza településszerkezeti tervének módosításáról

az Árpád köz részterülete 3db építési telkének visszasorolása,
a Peterdi u. – Jókai út közötti játszótér Zkk-ba sorolása,
a Dózsa György u. - Wekerle S. utca északi sarkán Vt kijelölése,
Diófás-liget központi része és közvetlen környezete Ek, Lke és Má, Má-kh, kijelölése,
a biológiai aktivitási egyensúly biztosításához Eg területfelhasználás kijelölése,
Csalogány u. déli oldalán Gksz jelű tömbrészt Lf jelű falusias lakó területfelhasználásba jelölése,
Külterület nyugati határában, erdőbe sorolt tanya Kre jelű különleges rekreációs területfelhasználásba jelölése
kapcsán

1. Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul a 121/2020. (XI. 26.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott T-1 jelű Településszerkezeti Terv módosításához, a határozat mellékletét képező leírásban és településszerkezeti résztervben foglaltak szerint.
2. Jelen határozat 1. melléklete a T-1/M-2022 jelű településszerkezeti tervet módosító tervlap 7 részterület kapcsán, 2. melléklete a településszerkezeti terv módosításának leírása a címben meghatározott részterületekre.
3. A T-1/M-2022 jelű településszerkezeti tervmódosítás tervlapjának jelen döntés hatálya által érintett területekre vonatkozóan a korábbi, T-1 jelű településszerkezeti terv terület-felhasználási elhatározásai módosulnak a jóváhagyáshoz készülõ egységes összeszerkesztett megjelenítés révén (T-1/2022).
4. Jelen határozat elfogadását követõ 30. napon lép hatályba.

Határidõ: folyamatos

Felelõs: polgármester

Mészáros Sándor
polgármester

Zinger Miklós
jegyzõ

Kivonat hiteles:

Zinger Miklós
jegyzõ

Nyáregyháza, 2022.

NYÁREGYHÁZA Településrendezési eszközök TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 10.000

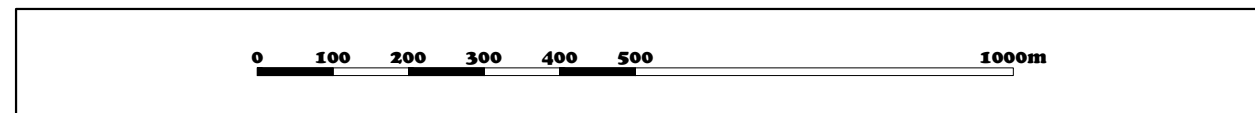
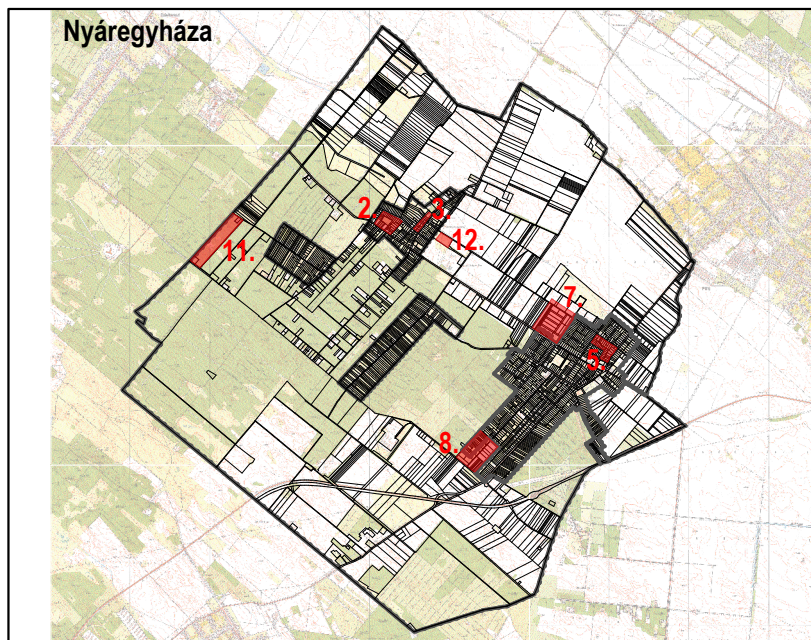
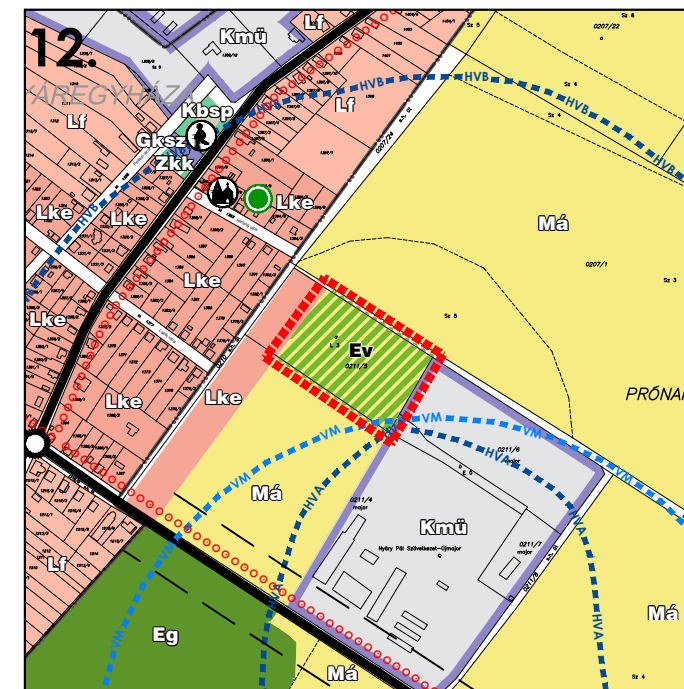
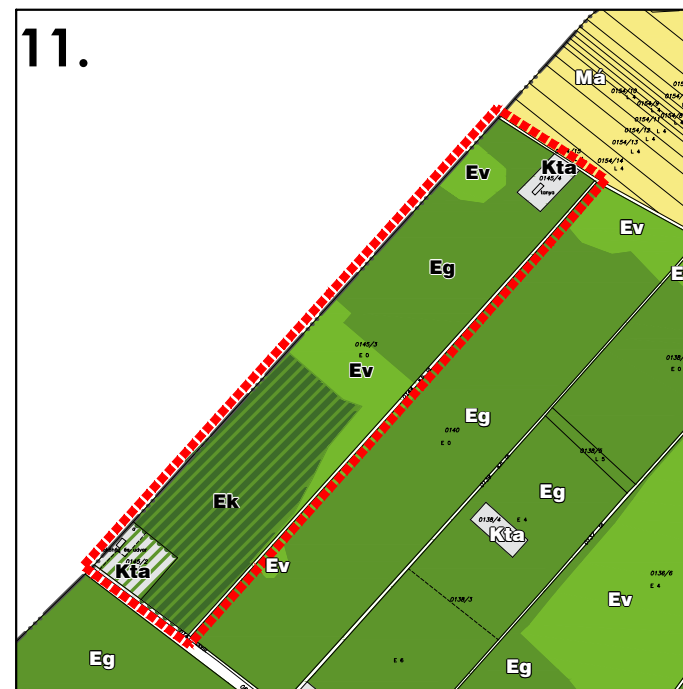
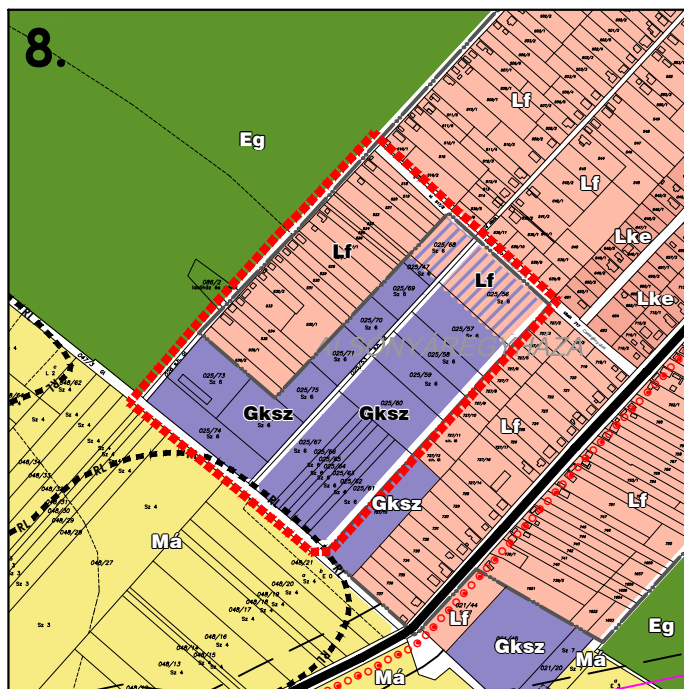
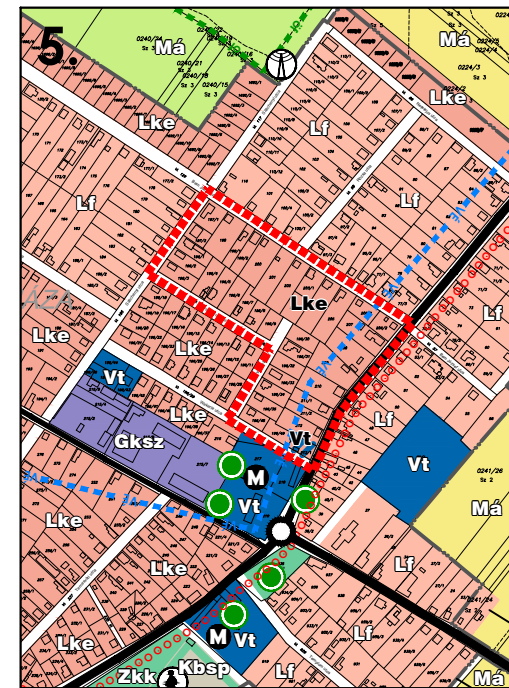
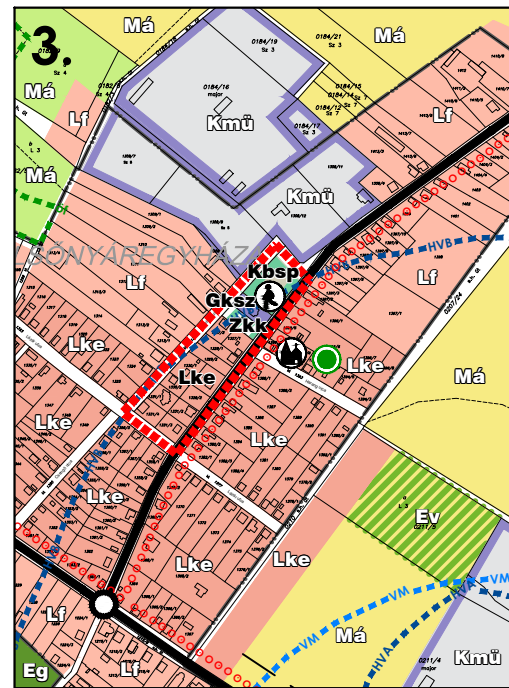
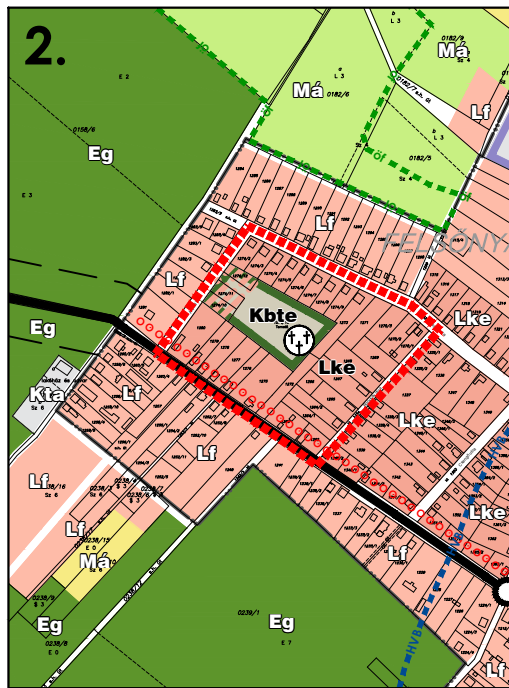


Jelmagyarázat

meglévő tervezett TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMÉK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK (tervezési területen belül)	
	Lke lakóterület - kertvárosias
	Lf lakóterület - falusias
	Vt vegyes terület - településközpont
	Gksz gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	Kta különleges terület - tanya
	Kre különleges terület - rekreációs
	közlekedési terület - közúti
	KÖkm telekigényes közműterület
	Zkk zöldterület - közkert
	Ev erdőterület - védelmi
	Eg erdőterület - gazdasági
	Ek erdőterület - közjóléti
	Má mezőgazdasági terület - általános
	Má-k mezőgazdasági terület - korlátozott használat
	Kbsp különleges terület - sportpálya
	különleges terület - rekreációs (megszűnő fth)
	Kbte különleges terület - temető
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	
	RL régészeti lelőhely határa
KÖRNYEZETVÉDELEM	
	HVA vízbázis hidrogeológia "A" védőövezet határa
	HVB vízbázis hidrogeológia "B" védőövezet határa
	VÉ felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület határa
	VM kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa
KÖZMŰVEK, HIRADÁS	
	víztorozó
INTÉZMÉNYEK	
	sport központ
	temető

beépítésre szánt területek

beépítésre nem szánt területek



1. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati határozathoz.

Készült az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérképi adatbázis felhasználásával. Magassági adatok az adatszolgáltatás alapján.

	Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Tervezők: Wolf Beáta településrendező TT/1 01-2384 <i>Wolf Beáta</i> Németh Gyula okl. településmérnök	Cseri Gabriella településrendező TT 01-4867 <i>Cseri Gabriella</i> Révész László településmérnök	Megbízó: Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata 2723 Nyáregyháza, Nyáry Pál út 37.	Rajz megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
	Adorján Anna településrendezési zöldsélelteti és tájrendező tervező TK 13-1263 <i>Adorján Anna</i>	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK6-01-10559 <i>Tóth Attila Gábor</i>	Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 <i>Felhős Koppány</i>	Orosz István Péter településrendezési energia-közmű és hírközlési tervező TE, TH 01-67717 <i>Orosz István Péter</i>	Munka megnevezése: Nyáregyháza Településrendezési eszközök
				Szabó Krisztián településrendezési vízi közmű tervező TV 01-16166 <i>Szabó Krisztián</i>	

2. MELLÉKLET

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

Nyáregyháza Nagyközség településszerkezeti tervi módosításának leírása

az Árpád köz 3db építési telkének visszasorolása,
a Peterdi u. – Jókai út közötti játszótér Zkk-ba sorolása,
a Dózsa György u. - Wekerle S. utca északi sarkán Vt kijelölése,
Diófás-liget központi része és közvetlen környezete Ek, Lke és Má, Má-kh, kijelölése,
a biológiai aktivitási egyensúly biztosításához Eg területfelhasználás kijelölése,
Csalogány u. déli oldalán Gksz jelű tömb rész Lf jelű falusias lakó területfelhasználásba jelölése,
Külterület nyugati határában, erdőbe sorolt tanya Kre jelű különleges rekreációs területfelhasználásba jelölése
kapcsán

Nyáregyháza településszerkezeti tervének alapját a 121/2020. (XI. 26.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terve adja, ehhez képest jelennek meg a rész településszerkezeti terven feltüntetett, illetve a leírásokban és számításokban szereplő változások.

A településszerkezeti terv leírása a T-1/M-2022 jelű településszerkezeti tervlapon lehatárolt részterületekre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS BESOROLÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

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

1.1. Kbte jelű különleges beépítésre nem szánt temető → Lke jelű kertvárosias lakó területfelhasználásba kerül (0,23 ha)

Felsőnyáregyházán a temető a tömb belsejében van, beépített lakótelek keretezik, a közterületek felől. Az Árpád köz délkeleti oldalán 2db beépítetlen építési telek és egy, a temető felőli hátsórészen beépített építési telek van. A temető telkéhez kapcsolódó szolgáltatásra (kertészet, virágárusítás, sírgondozás, parkolás, stb.) sem az önkormányzat, sem a tulajdonos nem kívánja használni az építési telkeket. Ezért a 3 telek az építési teleknek megfelelően Lke jelű lakó kertvárosias beépítésre szánt területfelhasználási egységbe kerül. A beépítésre szánt területfelhasználási besorolás megtartása mentesít a korábbi korlátozás kedvezőtlen hatásaitól. A visszasorolás biológiai aktivitásérték pótlást tesz szükségessé, mivel az aktivitásértéke a területfelhasználásoknak eltérő. Ugyan akkor a 3db építési telek összterülete a 0,23ha, ami lényegesen kisebb, mint a jogszabályban, a pótláshoz meghatározott 1,0ha. **Az ingatlan nyilvántartás szerinti építési telkek építési telkek maradnak, a módosítás nem jelent új beépítésre szánt lakóterületi kijelölést.** A módosítás igazodik az ingatlan nyilvántartáshoz.

1.2. közlekedési területfelhasználásba nem sorolt közterület → Zkk jelű közkert besorolásba kerül (0,1 ha)

A Peterdi u. és a Jókai út között a közterületet burkolatlan közlekedési területként használták a környéken lakók. Körvezetékes közmű a telek alatt nincsen, így az önkormányzat a szokásjogon alapuló átjárhatóságot megszüntetve, játszótér alakított ki a telken, az országos mellékút felől. A tényleges használathoz igazodóan kerül sor a Zkk közkerti kijelölésre. Beépítésre nem szánt telek beépítésre nem szánt telek marad. A közvetlen határos Lke jelű lakó és Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területfelhasználás a telek területével csökken. A biológiai aktivitás érték minimálisan növekszik a területfelhasználás eltérő pontértékéből következően.

1.3. Lke jelű lakó kertvárosias → Vt jelű településközpont vegyes besorolásba kerül (0,07 ha)

A fejlesztési igény a saroktelken vegyes épület létesítése, lakó és lottózó. A telken belüli zöldfelület minimumra szorítása az igény. ez teszi szükségessé a területfelhasználás váltást (az oldalhatárra helyezett új épület és a

Wekerle utcai telekhatár közötti telekrészt vízzáróan kívánják burkolni, közterületi és telken belüli burkolt felület 17-18m.) A fejlesztési igényhez igazodik a területfelhasználási kijelölés.

1.4. Diófa-liget és környezete

Kbre jelű különleges beépítésre nem szánt rendezvényter → Lke jelű lakó kertvárosias besorolásba kerül (..... ha)

Kbre jelű különleges beépítésre nem szánt rendezvényter → Ek jelű közjóléti ligeterdő besorolásba kerül (..... ha)

Kbre jelű különleges beépítésre nem szánt rendezvényter → kiszolgáló közlekedési övezetbe kerül (..... ha)

Kbre jelű különleges beépítésre nem szánt rendezvényter → megközelítést adó közterületbe kerül (..... ha)

Lke jelű lakó kertvárosias → Má-kh korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználásba kerül

Lke jelű lakó kertvárosias → Má általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerül

A 600 éves települést jelképező elültetett 600 diófa alkotta rendezvényter - fesztiváltér megvalósítása hosszútávra eltolódik. Így csökkentett területen lakóterületi fejlesztés számára terület előkészítésre nyílik mód. A lakóterületi keretezés csökkenti a diófával beültetett területrészt, de a távlati rendezvényteri megvalósítást nem lehetetleníti el. A területfelhasználások átrendezése infrastrukturális fejlesztést is szükségessé tesz (kiszolgáló út, önálló gyalogos és kerékpáros megközelítés, teljes körű közműellátás kiépítése). Az új beépítésre szánt lakóterületi kijelölésből következik, hogy a térségi tervekkel való összhangot is biztosítani kell, a módosítás részeként. Északkeleten, a települési térségi határhoz igazodóan, csökkenteni szükséges a korábbi lakóterületi kijelölést. Helyére korlátozott használatú mezőgazdasági területi kijelölés kerül. Északnyugaton a települési térségi határhoz való igazítás a korábbi kertvárosias lakóterületi kijelölést, megközelítően a felére csökkenti.

A területfelhasználás területi mérlege jelentősen átrendeződik. A biológiai aktivitásérték egyensúly is változik, gazdasági erdő kijelöléssel, pótlás válik szükségessé.

1.5. Má jelű általános mezőgazdasági → Eg jelű gazdasági erdő területfelhasználásba kerül (1,9ha)

A Diófa-liget környéki új beépítésre szánt lakóterület kijelölés miatt szükséges a biológiai aktivitásérték egyensúly megteremtése. Felsőnyáregyháza keleti belterületi határa, lakótelkei között és az országos mellékút menti állattartó telep között kerül sor az Eg jelű gazdasági erdő kijelölésére 1,9ha-on.

1.6. Gksz jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató → Lf jelű lakó falusias területfelhasználásba kerül (1,23ha)

Az új beépíthető lakótelkekre települési szinten nagyobb az igény, mint a gazdasági kereskedelmi szolgáltató hasznosítású telkekre. Így a Csalogány utca délnyugati oldalán a területfelhasználási átsorolás szükséges. A Csalogány utca ivóvízhálózattal és szennyvízcsatorna hálózattal, valamint szabadvezetékes villamos hálózattal ellátott. Az új lakótelkek közműellátása biztosítható a meglévő hálózatok tovább vezetésével. A Csalogány utca vízzáró burkolásával egyidejűleg a csapadékvíz elvezetést is meg kell oldani. A gazdasági és a lakóterületek egymás mellettiségét szabályozási tervi szinten szükséges kezelni, a védőfásítások, telken belüli háromszintű zöldsávok kezelésével.

A területi mérleg változik. Az átsorolás a biológiai aktivitásérték egyensúlyt nem változtatja meg, mivel nem kerül sor új beépítésre szánt területi kijelölésre. Mind két területfelhasználás beépítésre szánt volt és marad.

1.7. Eg jelű gazdasági erdő → Kta jelű külterületi lakott hely, tanya területfelhasználásba kerül (0,57ha)

A Csevharaszi közigazgatási határ közvetlen szomszédságában a 0145/2hrsz-ú telek az ingatlan nyilvántartás szerint beépítésre szánt tanya területfelhasználási besorolásba kerül. A megvalósítani kívánt fejlesztési cél egy természetközeli erdei környezetbe illeszkedő, esküvői - rendezvényter létrehozásának építésjogi megfeleltetése.

A térségi terveken az ingatlan települési térségbe tartozik, így az átsorolás összhangban van a térségi tervekkel. Beépítésre nem szánt területfelhasználás kerül új beépítésre szánt területfelhasználásba.

A közműellátást vezetékes hálózatról nem lehet biztosítani, egyedi közműpótlóval kell az igényeket kielégíteni.

2. ÖSSZHANG A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

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

2.1. Műszaki infrastruktúra hálózati elemek

A Trtv és a PMTrT szerkezeti tervlapján szereplő **műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településszerkezeti terv jelen 7 részterületének módosítása nem érinti**, így a meglévő összhang biztosított marad.

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

A településszerkezeti tervi módosítással érintett beépítésre szánt területszabványok, a hatályos PMTrT szerkezeti terve szerint, **települési térség részét képezik**. A településrendezési eszközök módosításának készítése során a települési térségben bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető. Kijelölhető beépítésre szánt kertvárosias és falusias lakó, településközpont vegyes és különleges tanyás idegenforgalmi rendezvényi területfelhasználás. Az összhang a kijelöléseket követően is megmarad.

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

2.3. Országos és térségi övezeteknek való megfelelés

A településszerkezeti tervi módosítás területét a következő térségi övezet érinti:

Térségi övezet	Településszerkezeti terv megfelelése
Vízminőség-védelmi terület térségi övezete	A térségi övezet lehatárolása megegyezik a korábbi lehatárolásokkal. A határ a kapott adatszolgáltatás alapján kerül a településszerkezeti tervre. A térségi övezeten belül a beépítésre szánt telkeknél a teljes, vagy részleges közműellátás alap követelmény a szennyvízelvezető hálózat megléte okán. Az összhang biztosított.

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

2.4. EGYÉB, TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

A településszerkezeti terv módosítása során **új beépítésre szánt területek kijelölése a korábbi kijelölések korrekciójával történik az Árpád köz 3 db építési telkénél, a Diófa-liget környezetében, valamint a különleges tanyás idegenforgalmi rendezvényi teleknél.** Az egyéb módosítási helyszíneknél beépítésre szánt területek közötti átsorolás történik. Nem kerül sor vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási és természetközeli terület megszüntetésére. A rendezvényi helyszín telkéhez kapcsolódó erdő továbbra is erdő marad területfelhasználási szinten, csak építési jogi szempontból kap közjóléti övezeti besorolást.

3. MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK VÁLTOZÁSA

A kiemelt fejlesztés területfelhasználási átsorolásai nem idéznek elő változást a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastrukturális hálózatban. Nem változik az országos mellékutak szerepe és vonalvezetése. A részterületek telkei az országos és helyi kiszolgáló utakon gépjárművel közvetlen megközelíthetők. A helyi kiszolgáló úthálózat fejlesztése szükséges a feltárni kívánt tömbbelsőben és a Diófa-liget lakóterületi fejlesztéseinél. A területfelhasználási kijelölések változásai megvalósulást követően sem jelentenek jelentősebb terhelést a helyi úthálózat szintjén.

A módosítási helyszíneken tervezett beépítésre szánt beruházásokat teljes közműellátással kell megvalósítani, ez alól a csévharaszi közigazgatási határban kijelölt Kta jelű területfelhasználás kivétel. A kiépített vezetékes hálózat kapacitása a fejlesztések igényeit ki tudja elégíteni.

4. 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 biológiai aktivitásérték alakulása a következő:

T.Sz.	Terület(ha)					
2.	0,23	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás	
		Kbte	6,0	1,380		
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ		
		Lke	2,7	0,621	-0,759	
3.	0,10	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás	
		KÖu	0,6	0,060		
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ		
		Zkk	6,0	0,600	+0,540	
5.	0,07	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás	
		Lke	2,7	0,189		
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ		
		Vt	0,5	0,035	-0,154	
7.	1,31	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás	
		Lke	2,7	3,537		
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ		
			Má	3,7	4,847	+1,310
	1,74	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás	
		Lke	2,7	4,698		
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ		
			Má-k	6,0	10,440	+5,742
	1,51	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás	
		Kbre	7,0	10,570		
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ		
			Ek	9,0	13,590	+3,020
4,13	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás		
	Kbre	7,0	28,910			
	Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ			
		Lke	2,7	11,151	-17,759	
8.	1,11	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás	
		Gksz	0,4	0,444		
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ		
		Lf	2,4	2,664	+2,220	
11.	4,85	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás	
		Eg	9,0	43,650		
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ		
			Ek	9,0	43,650	0,000
	0,57	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás	
		Eg	9,0	5,130		
Tervezett TFH		BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ			
		Kta	3,75	2,138	-2,992	
12.	1,96	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás	
		Má	3,7	7,252		
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ		
		Ev	9,0	17,640		+10,388
				Összesen:	+1,556	

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZINTENTARTÁSA BIZTOSÍTOTT

5. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok **környezeti vizsgálatáról** szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egyes részeire készülő településszerkezeti tervi módosításnál és helyi építési szabályzat módosításánál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

A jelenleg érvényben lévő tervhez képest jelentős területhasználati változást, így a környezet terhelés növekedését a 7 területfelhasználási átsorolás és 12 szabályozási tervi módosítás nem eredményez. A tervezett módosítások jelentős környezeti terhelő hatást nem okoznak, minden esetben közvetlen környezethez illeszkedően történik a területfelhasználási kijelölés változtatása. Mindegyik terület jó közlekedés hálózati kiszolgálással rendelkezik, az építési övezet és az övezetváltások a hatályos állapothoz viszonyítottan jelentős környezeti forgalomnövekedéssel nem járnak. A tervezett módosítások a tájképi megjelenést jelentősen nem változtatják meg, mert jellemzően belterületet érintenek, vagy közvetlen a belterületi határhoz kapcsolódnak. A Diófa-liget módosítása nem eredményezi a tájképi feltárulás változását, változatlanul lakótelkek keretezik a rendezvényter megmaradó magját. A lakótelkek telekvégei fordulnak az általános mezőgazdasági területfelhasználás felé. Ugyan itt az északi irányban közterület fordul a korlátozott használatú mezőgazdasági terület felé, a lakótelkek sorát lezáróan, rendezett környezeti kialakítást eredményezve. A 11. helyszín, a külterületi módosítás természetközeli rendezvényhelyszíne az erdei környezetbe illik, a tervezés és megvalósítás során a fák lehető legnagyobb mértékű megtartása a beruházó célja, ami egyben környezetalakítási kívánalom is.

A kormányrendelet 2. sz. mellékletében foglaltak mérlegelése alapján, illetve a fentiek **értelmében az önkormányzat megítélése szerint jelen településrendezési eszközök módosításához, illetve kidolgozásához környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.**

A település **környezeti állapota** kedvezőnek minősíthető, a jelentősebb szennyező források hiánya, a kedvező táji- természeti adottsága és az erdőborítottság okán.

A változások, módosítások a korábbi tervi állapothoz viszonyított jelentősége csekély. A belterületen és a tervezett belterületen belül csak egy-két helyen eredményeznek csekély gépjármű forgalomnövekedést. A zaj rezgésterhelés, porterhelés és a levegőtisztaság védelem kapcsán változást nem eredményez.

3. MELLÉKLET

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

ÚJABB VÁLTOZÁSOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETEN TÖRTÉNŐ JELÖLÉSE

A 121/2020. (XI. 26.) képviselő-testületi határozat 3. melléklete, a „Településszerkezeti tervi területfelhasználási változások” kiegészül az alábbiak szerint:

változási terven szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
2. helyszín	1274/10-12hrsz	0,23 ha
Területfelhasználási változás: Kbte különleges beépítésre nem szánt temető → Lke lakó kertvárosias		
Indoklás: A temetői használat évtizedek óta nem időszerű. Az ingatlan nyilvántartás szerinti építési telkek, építési övezeti besorolása indokolt, főként hogy a telekalakításra az értékesíthetőség és a lakó célú beépítés miatt került sor. Az Árpád köz közművesített, vízzáró burkolattal ellátott, gépjármű közlekedésre alkalmas.		
Területhasználatot befolyásoló tényezők: nincsen		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség része		

3. helyszín	1408/6hrsz	0,1 ha
Területfelhasználási változás: területfelhasználásba nem sorolt közlekedési → Zkk közkert		
Indoklás: Az önkormányzat a telken játszóteret valósított meg. A Jókai utca (országos összekötő út) felől, visszahúzott kerítéssel kerítette le az új létesítményt, a gyerekek biztonsága érdekében. A kialakult állapot és a TSzT közötti összhang teremődik meg a módosítással. Az átsorolás két beépítésre nem szánt rendeltetés közötti, a közterületi, ingatlan nyilvántartási besorolást nem változtatja meg.		
Területhasználatot befolyásoló tényezők: nincsen		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.		

5.	213/1 hrsz	0,07 ha
Területfelhasználási változás: Lke lakó, kertvárosias → Vt településközpont vegyes		
Indoklás: A sarki telek jelenleg alulhasznosított, vegyes épület építésével kívánják hasznosítani (lakó és kereskedelmi rendeltetés). Vegyes épület településközpont vegyes terület-felhasználásban is építhető, korlátozások nélkül. Az átsorolás beépítésre szánt területek között megy végbe.		
Területhasználatot befolyásoló tényezők: nincsen		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi		

7.	0222/21-31 hrsz	6,55 ha
Területfelhasználási változás: Kbte különleges beépítésre nem szánt rendezvénytér → Lke lakó, kertvárosias Kbte különleges beépítésre nem szánt rendezvénytér → Ek közjóléti ligeterdő Lke lakó, kertvárosi → Má-k mezőgazdasági korlátozott használatú Lke lakó, kertvárosi → Má-á mezőgazdasági, általános		
Indoklás: Az AGRÁRPARK - rendezvénytér létrehozása nem időszerű. A kertvárosias lakótelkekre az igény, növekvő. A térségi tervekkel az összhangot meg kell teremteni. A lakóterületi fejlesztések kijelölése nem nyúlhat túl a települési térség lehatárolásán. Az infrastrukturális fejlesztések (kiszolgáló út, teljes közmű) a meglévő hálózatokhoz kapcsolhatók.		
Területhasználatot befolyásoló tényezők: települési térség határa		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi a fejlesztés módosítása		

8. helyszín.	025/56 és 025/68 hrsz	1,1ha
Területfelhasználási változás: Gksz gazdasági, kereskedelmi szolgáltató → Lf lakó, falusias		
Indoklás: A beépítésre szánt területfelhasználás beépítésre szánt marad. A Csalogány utca kétoldalas beépítésére, a tisztán lakócélu használatára nagyobb az igény. A lakóterületi fejlesztés a településfejlesztési koncepciónak is jobban megfelel. Az infrastrukturális hálózat kiépített, az új lakótelkek arra rácsatlakoztathatók.		
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A Gksz és Lf határán puffer zöldfelület alakítandó ki a környezeti állapot szintentartása és a későbbi ütközések elkerülése érdekében.		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi a kijelölés módosítása		

11. helyszín	0145/2 hrsz	0,57 ha
Területfelhasználási változás: Eg erdő, gazdasági → Kta különleges tanya, idegenforgalmi hely		
Indoklás: Beépítésre nem szánt terület kerül beépítésre szánt besorolásba, de az ingatlan nem erdőtervezett erdő, nem része az adatszolgáltatásként kapott térségi erdő övezetnek. Az ingatlan nyilvántartásban tanyaként szerepel. A tervezett idegenforgalmi, természetközeli esküvőhely fejlesztés számára a földrészlet kedvező távolságban van zajkibocsájtás szempontjából. Kedvező a környezeti állapota, a lombkorona borítottsága. A környezeti állapot és a fejlesztési cél összhangban van. A közigazgatási területen a fejlesztési célra, területfelhasználási kijelölés nincsen.		
Területhasználatot befolyásoló tényezők: Az épületek elhelyezésénél figyelembe kell venni a növényborítottsági adottságokat, az épületeket lehetőség szerint a szabad telekrészekre célszerű építeni.		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi a Kta kijelölés		

12. helyszín	0211/5 hrsz	1,962 ha
Területfelhasználási változás: Má mezőgazdasági, általános → Ev erdő, védelmi		
Indoklás: Az új beépítésre szánt terület kijelölés miatt, a 7. helyszín és a 11. helyszín kapcsán, és a biológiai aktivitási egyensúly települési szintű biztosítása érdekében szükségessé válik az új erdő területfelhasználás kijelölése. Ennek révén megmarad az összhang a térségi tervek és jelen módosítás között is (Trtv., PMTrT)		
Területhasználatot befolyásoló tényezők: nincsen		
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség része, eltérési lehetőség a térségi lehatárolás területének 25%-án van. így az Ev kijelölésének nincsen akadálya.		

NYÁREGYHÁZA

Településrendezési eszközök TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

M = 1 : 10.000

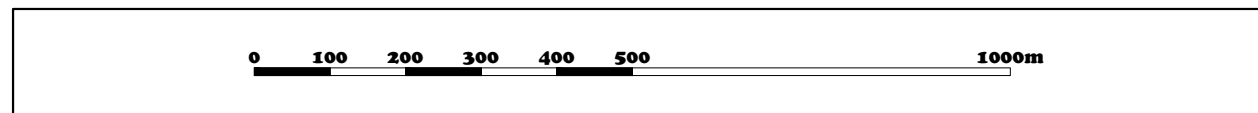
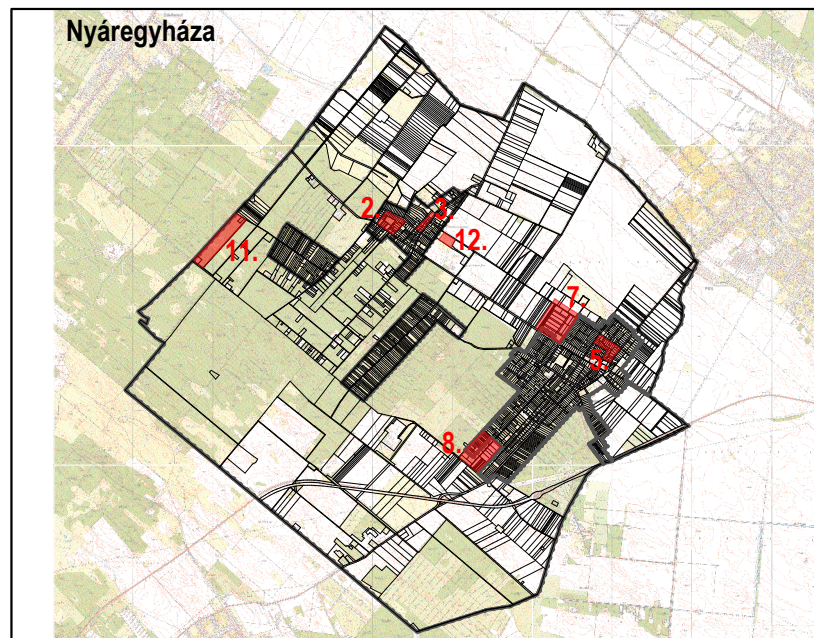
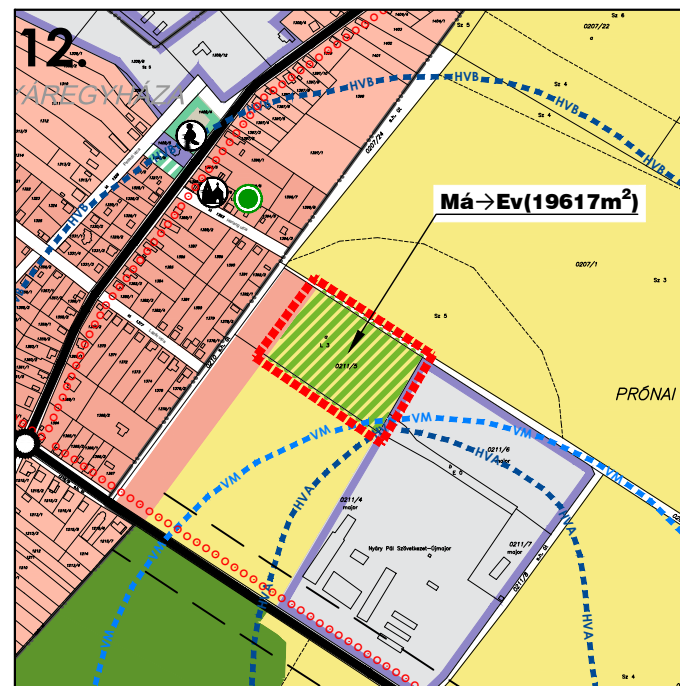
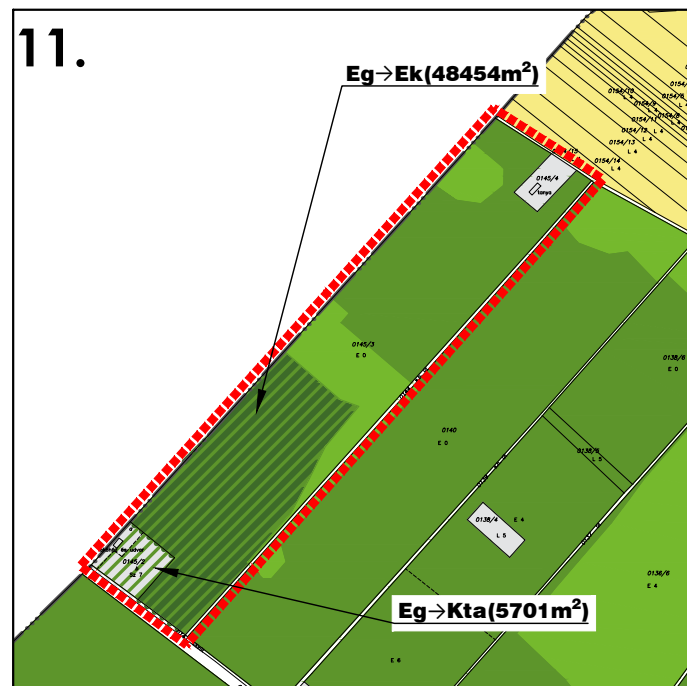
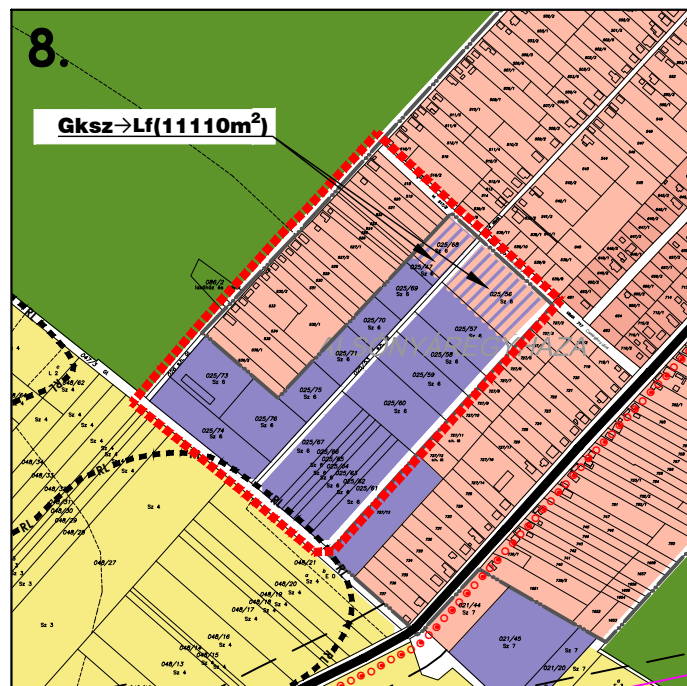
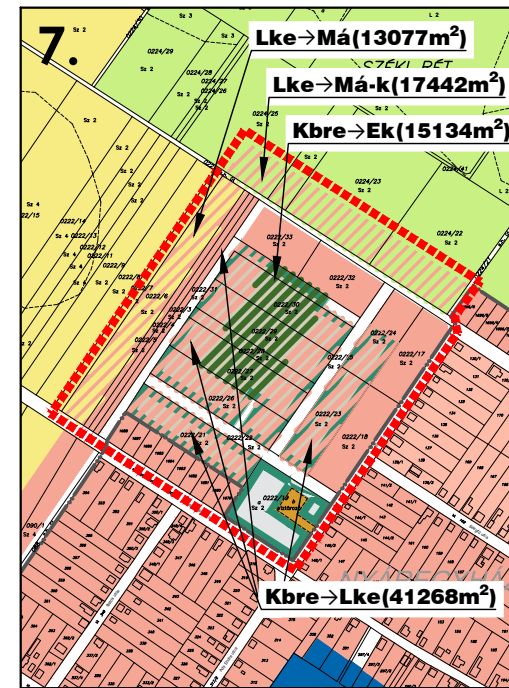
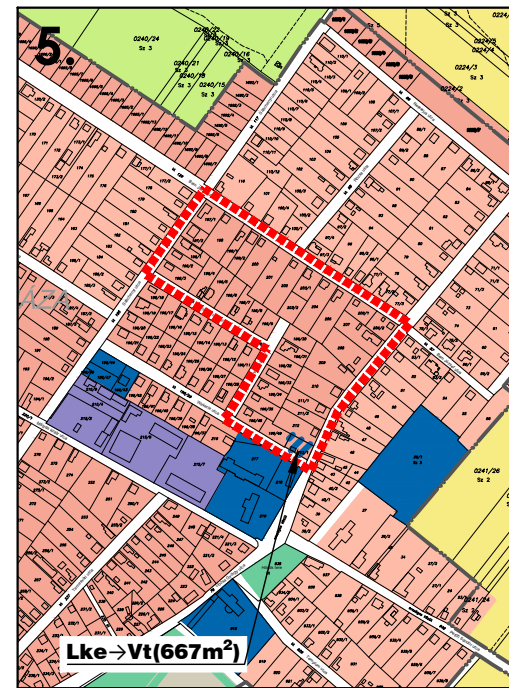
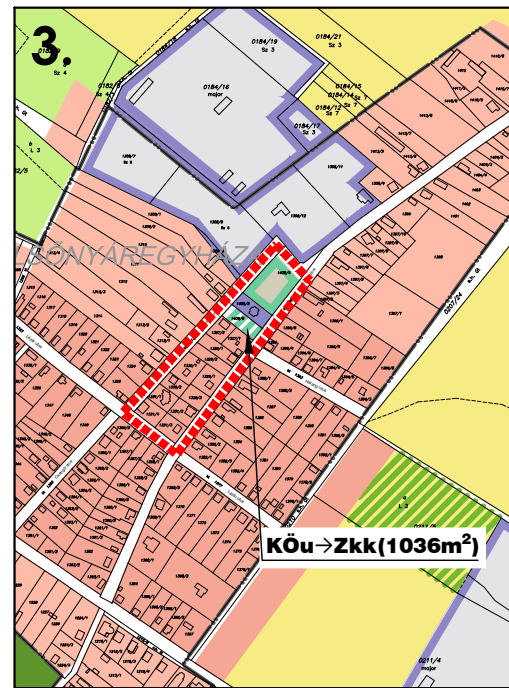
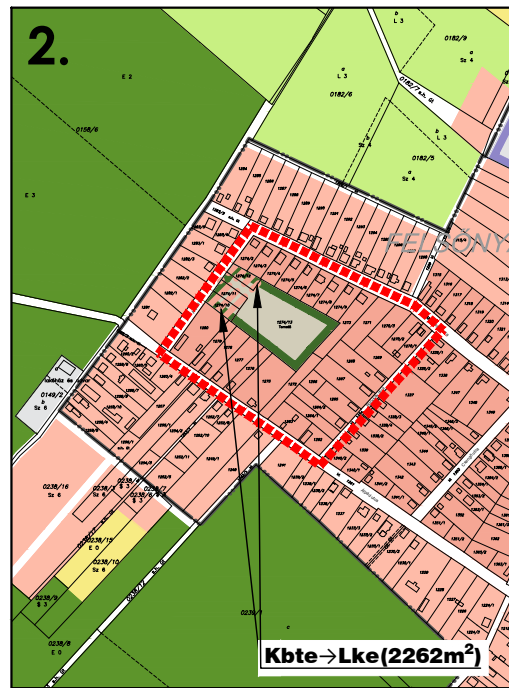


Jelmagyarázat

meglévő tervezett TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMÉK			módosítással érintett tervezési terület határa
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK (tervezési területen belül)			
	Lke	Lke	lakóterület - kertvárosias
	Lf	Lf	lakóterület - falusias
	Vt	Vt	vegyes terület - településközpont
	Gks	Gks	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	Kta	Kta	különleges terület - tanya
	Kre	Kre	különleges terület - rekreációs
			közlekedési terület - közúti
	KÖkm	KÖkm	telekigényes közműterület
	Zkk	Zkk	zöldterület - közkert
	Ev	Ev	erdőterület - védelmi
	Eg	Eg	erdőterület - gazdasági
	Ek	Ek	erdőterület - közjóléti
	Má	Má	mezőgazdasági terület - általános
	Má-k	Má-k	mezőgazdasági terület - korlátozott használat
	Kbsp	Kbsp	különleges terület - sportpálya
			különleges terület - rekreációs (megszűnő fth)
	Kbte	Kbte	különleges terület - temető

beépítésre szánt területek

beépítésre nem szánt területek



3. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati határozathoz.

Készült az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérképi adatbázis felhasználásával. Magassági adatok az adatszolgáltatás alapján.

	Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Tervezők: Wolf Beáta településtervező TT/1 01-2384 <i>Wolf Beáta</i> Németh Gyula okl. településmérnök	Megbízó: Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata 2723 Nyáregyháza, Nyáry Pál út 37.	Rajz megnevezése: TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK
	Adorján Anna településrendezési területfejlesztési és tájrendező tervező TK 13-1263 <i>Adorján Anna</i>	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK6-01-10559 <i>Tóth Attila Gábor</i>	Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 <i>Felhős Koppány</i>	Munka megnevezése: Nyáregyháza Településrendezési eszközök
			Orosz István Péter településrendezési energia-közmű és hírközlési tervező TE, TH 01-67717 <i>Orosz István Péter</i>	Rajzszám: TV/m-2022
			Szabó Krisztián településrendezési vízi közmű tervező TV 01-16166 <i>Szabó Krisztián</i>	

4. MELLÉKLET

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

A 121/2020. (XI. 26.) képviselő-testületi határozat 4. melléklete, „A település területi mérlege” a következő szerint változik:

Területfelhasználási egység		Jele	Terület (ha)	tervezett összterület
Általános használat	Sajátos használat			
Beépítésre szánt területek				
lakó	kertvárosias	Lke	+0,23 -0,07 -1,31 -1,74 +4,13	119,57
	falusias	Lf	+1,11	214,89
vegyes	településközpont	Vt	+0,07	11,81
gazdasági	kereskedelmi szolgáltató	Gksz	-1,11	106,04
különleges	tanyás, idegenforgalmi	Kta	+0,57	110,29
Beépítésre nem szánt területek				
zöld	közkert	Zkk	+0,1	2,06
erdő	védelmi	Ev	+1,96	167,91
	gazdasági	Eg	-4,85 -0,57	1211,33
	közjóléti	Ek	+4,85 +1,51	6,36
mezőgazdasági	általános	Má	-1,96 +1,31	1054,13
	korlátozott használatú	Má-k	+1,74	194,32
különleges beépítésre nem szánt	temető	Kbte	-0,23	4,32
	rendezvénytér	Kbre	-4,13 -1,51	-

Összességében, települési szinten a Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági, az Eg jelű gazdasági erdő, a Kte jelű különleges beépítésre nem szánt temető kijelölés, kismértékben csökken.

A Kbre jelű területfelhasználás megszűnik.

A többi területfelhasználás növekménye is csekély, egyik sem éri el a 2,0ha-t. A beépítésre szánt területfelhasználási kijelölés összes növekedése +1,88ha.

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

TARTALOMJEGYZÉK

NYÁREGYHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2022. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE NYÁREGYHÁZA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS MELLÉKLETEIRŐL SZÓLÓ 14/2020. XI. 26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELETTERVEZET

MELLÉKLET:

1. MELLÉKLET: SZ-1,2/M-2022 SZABÁLYOZÁSI TERV, AZ .../2022. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
2. MELLÉKLET: A módosítással egybeszerkesztett szabályozási terv
3. MELLÉKLET: építési övezetek normatív paramétereinek összefoglalója az Lke-O/3 és a Vt-O/2 jelű építési övezet értékeinek, valamint a Vt-O/1 építési övezet 20%-os zöldfelületi minimuma kiegészítésével

**Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022. (... ..) önkormányzati rendelete**

a helyi építési szabályzatról szóló 14/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nyáregyháza nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott, és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép alakításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerinti véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1.§ A helyi építési szabályzatról szóló 14/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A HÉSZ mellékletei a következők:

- a) 1. melléklet: Sz-1 jelű szabályozási terv a közigazgatási terület külterületi részeire, .../2022. évi módosítással egybe szerkesztve (11. és 12. helyszín)
- b) 2. melléklet: Sz-2a jelű szabályozási terv Alsó-Nyáregyháza központi belterületéről, a .../2022. évi módosítással egybe szerkesztve (4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 helyszín)
Sz-2b jelű szabályozási terv Felsőnyáregyházáról Károlyi-telepről, Kossuth-telepről, Szentimre-telepről és a majorságokról, .../2022. évi módosítással egybe szerkesztve (1., 2., 3. helyszín)
- c) 3. melléklet: építési övezetek normatív paramétereinek összefoglalója az Lke-O/3 és a Vt-O/2 jelű építési övezet értékeinek kiegészítésével

2.§ A HÉSZ 22. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A Diófa-ligetet keretező Lke-O/3 jelű építési övezetbe jelölt telkeken:

- a) az előkert 7,0m,
- b) a kialakítandó megtartandó minimális zöldfelület 65%,
- c) a már elültetett diófák védelme, megőrizhetősége okán az építési hely mélysége legfeljebb 25,0m,
- d) a 15m mély hátsó kertben építmény, melléképület nem létesíthető.”

3.§ A HÉSZ 26.§ (2) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

„(2) A szabályozási terven Kta-SZ jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető:”

- e) idegenforgalmat szolgáló rendezvénytér épülete, építménye, fa- és rönkházai, erdei lombházai, sátrai.

4.§ A HÉSZ a következő 33/A § rendelkezésével egészül ki:

„33/A. §”

(1) A közjóléti erdő Ek jelű övezetében, a tervezett belterületen liget jellegű zöldterület építményei helyezhetők el a Diófa-ligetben:

- a) fenntartást szolgáló épület, építmény,
- b) vendéglátó létesítmény,
- c) szociális vizesblokk,

- d) pihenést piknikezést szolgáló kerti bútorok és építmények,
 - e) látványtó,
 - f) falunapi, nemzetiségi rendezvény számára színpad.
 - g) A Diófa-ligetben a növény, lombkorona borítottság 65%-ban megőrzendő.
- (2) A külterületen, a nyugati közigazgatási határnál, az Ek jelű közjóléti erdő övezetben a „természetközeli esküvő-helyszín” létesítményeihez kapcsolódóan, glamping építmény sátor létesíthető legfeljebb 5%-os beépíthetőséggel.”
- a) A glamping építmények, a természetközeli esküvő-helyszín telekhatárának közelében helyezhetők el.
 - b) Az erdő jelleg, a lombkorona borítottság 90%-ban megtartandó.
 - c) A létesítményeket megközelítő utak burkolata vízáteresztő (pl.: murva, kéreg-mulcs, lépőkő, fapalló)

5.§

(1) A HÉSZ 3. melléklete a következő 3a paramétersorral egészül ki:

3a	Lke-O/3	750	18	O	30	30	7	65	4,5
-----------	----------------	------------	-----------	----------	-----------	-----------	----------	-----------	------------

(2) A HÉSZ 3. melléklete a következő 8a paramétersorral egészül ki:

8a	Vt-O/2	750	18	O	30	30	5	45	5,5
-----------	---------------	------------	-----------	----------	-----------	-----------	----------	-----------	------------

(3) A HÉSZ 3. melléklete Vt-O/1 jelű építési övezeti paraméter sora helyébe a következő rendelkezés lép:

8	Vt-O/1	750	17	O	köz.: 40 lakó: 30	30	0-5	ker.:20 köz.: 30 lakó: 50	7,5
---	--------	-----	----	---	----------------------	----	-----	--	-----

6.§

A HÉSZ 1. és 2. melléklete a módosítással érintett területek vonatkozásában jelen rendelet mellékletei szerint módosul, az egybeszerkesztés révén.

Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Mészáros Sándor
polgármester

Zinger Miklós
jegyző

A rendelet kihirdetésének napja:

Zinger Miklós
jegyző

NYÁREGYHÁZA

Településrendezési eszközök HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS SZABÁLYOZÁSI TERV MELLÉKLETE

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

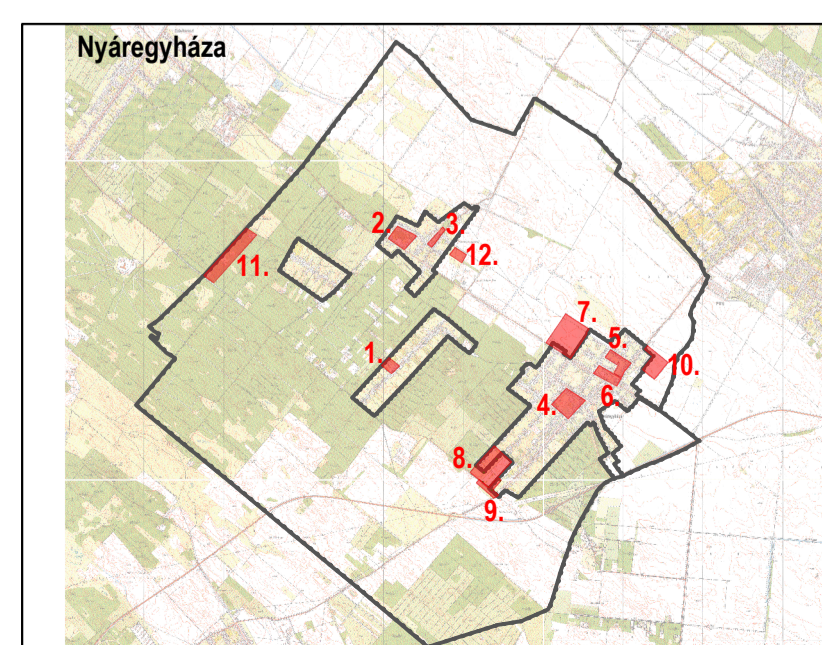
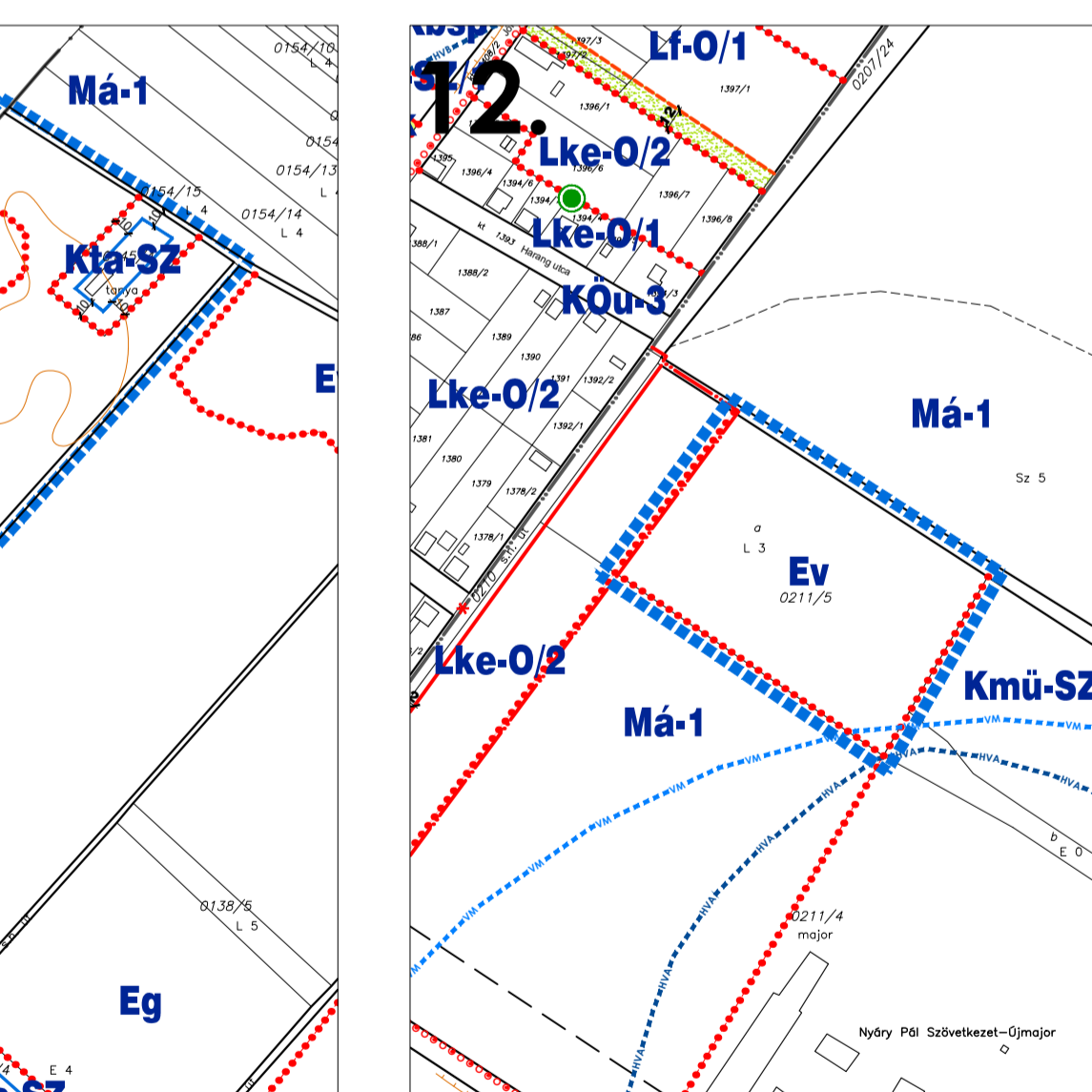
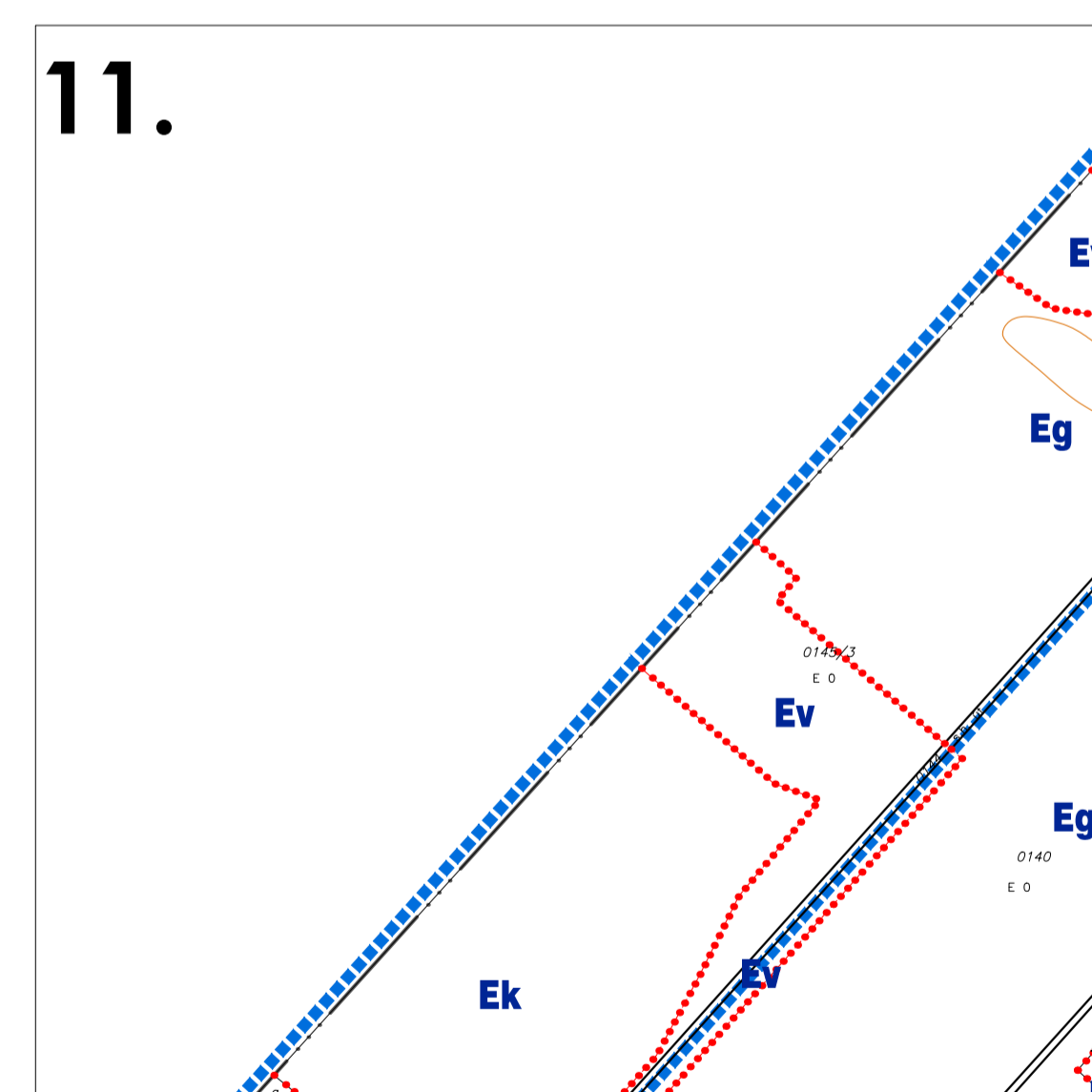
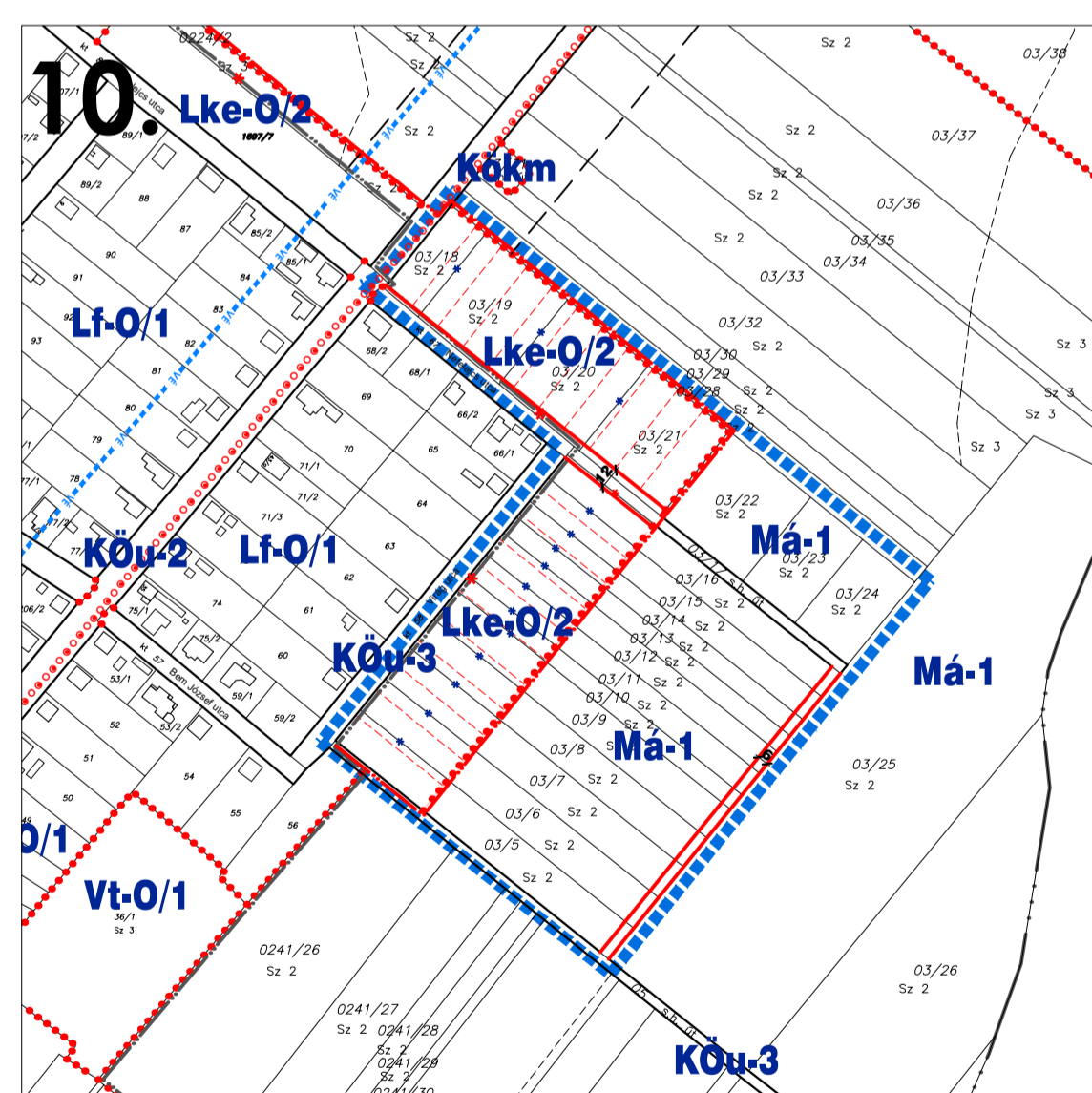
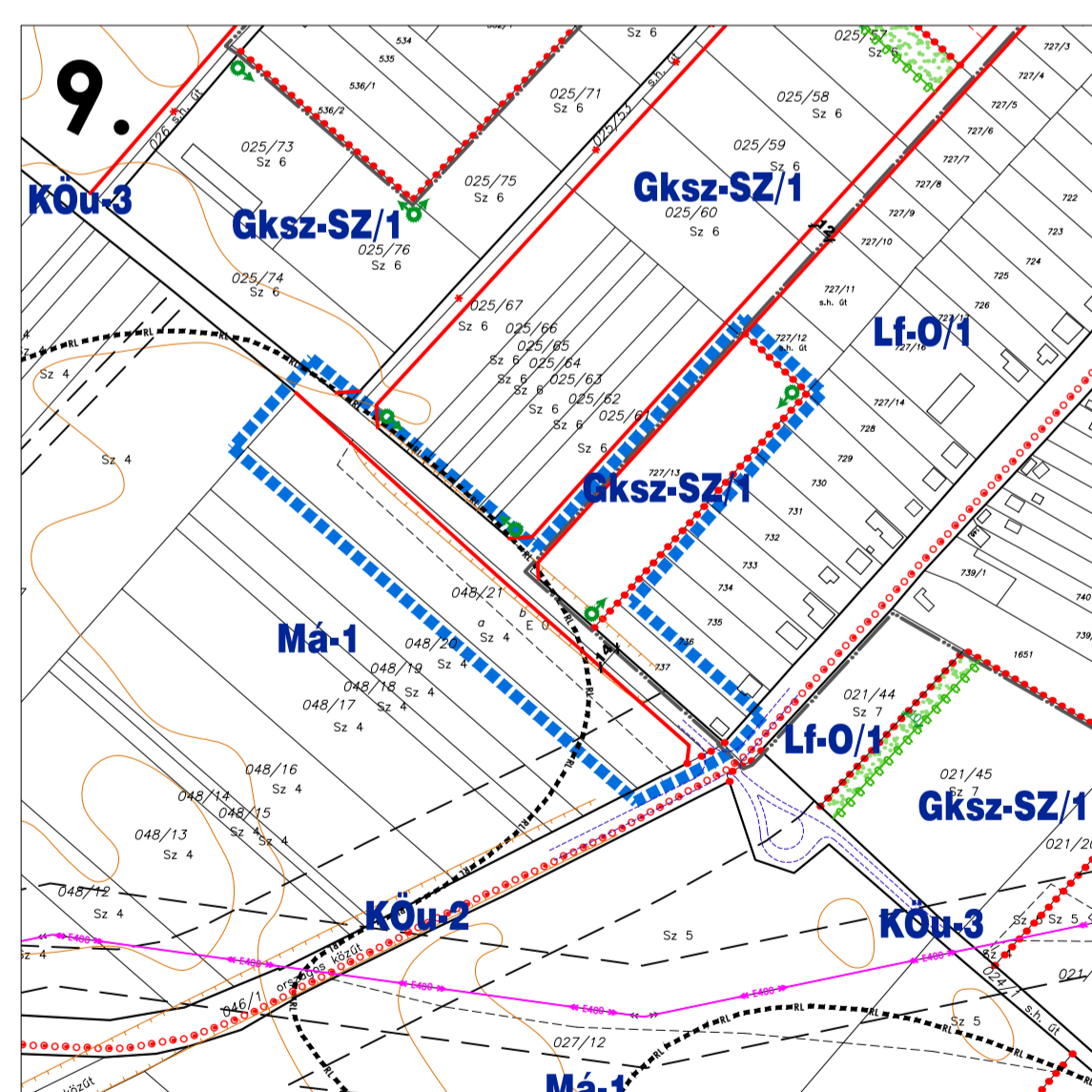
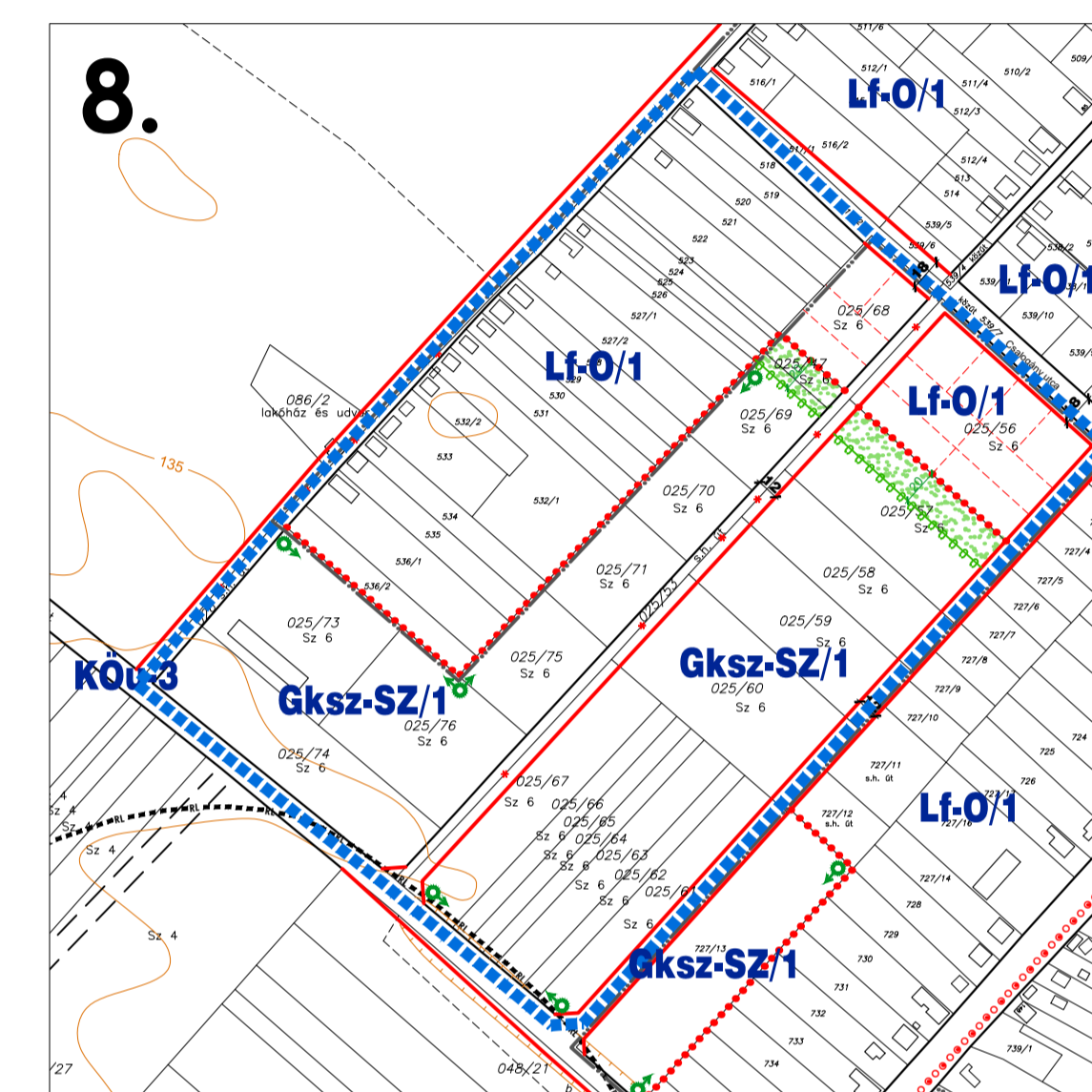
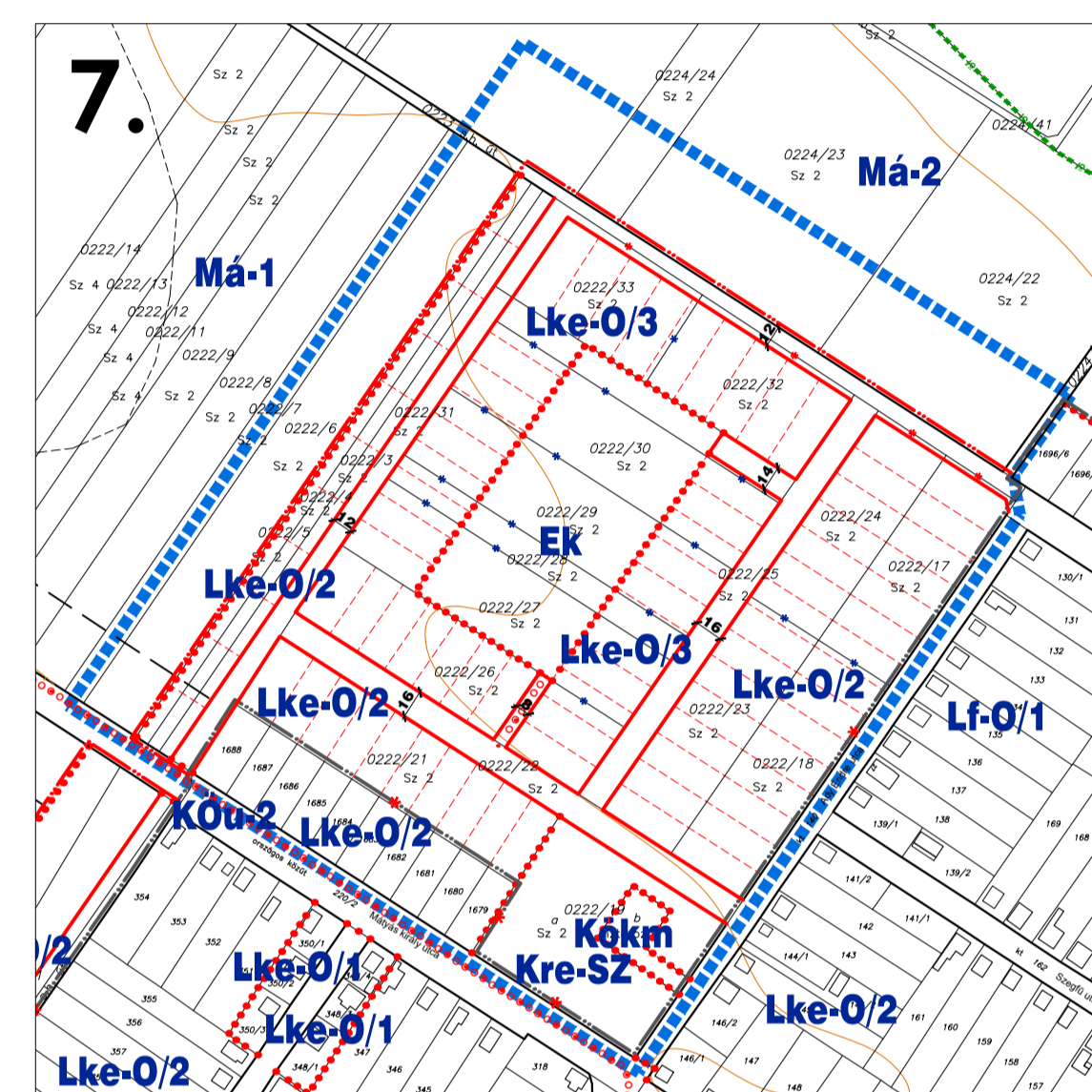
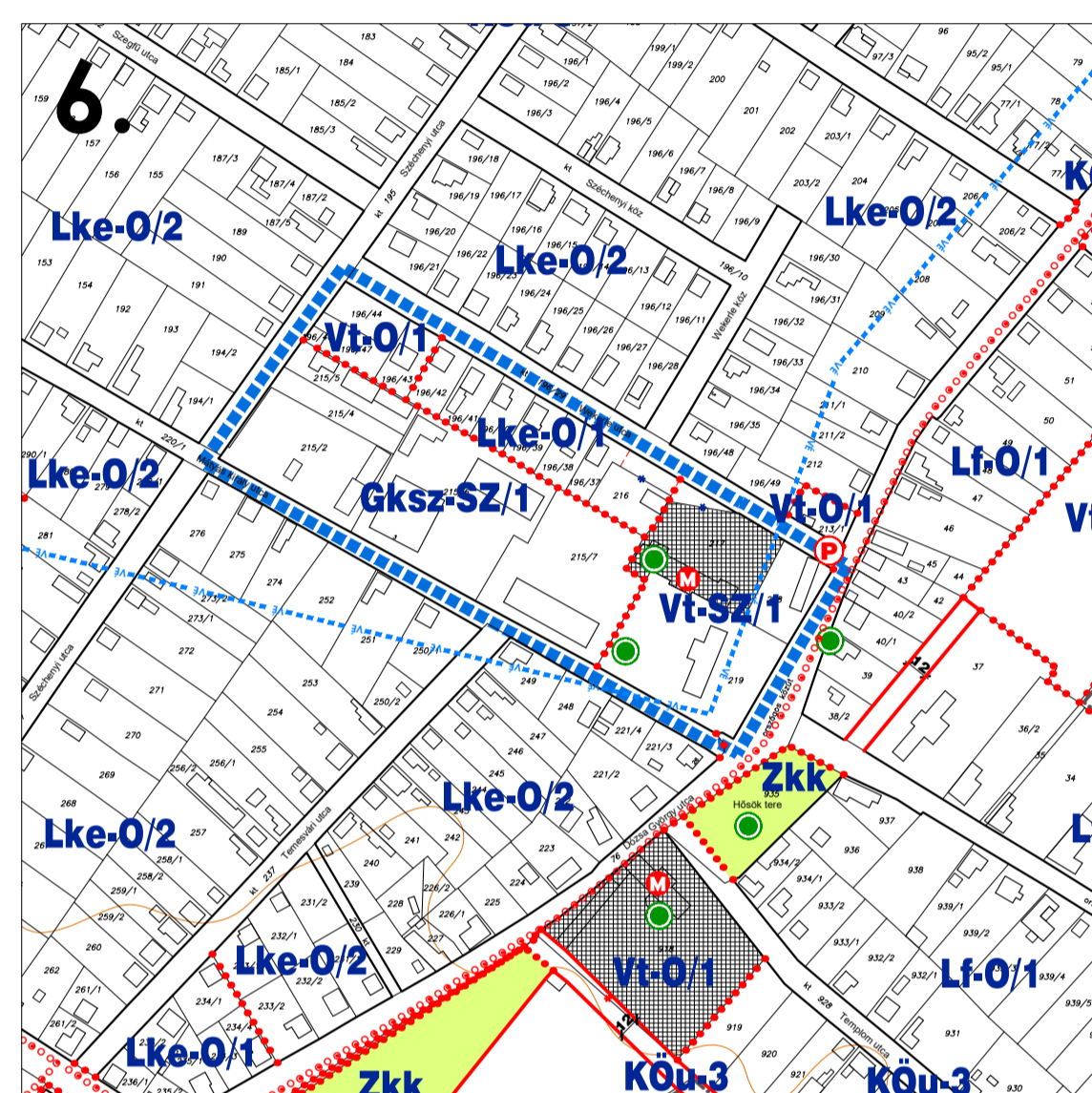
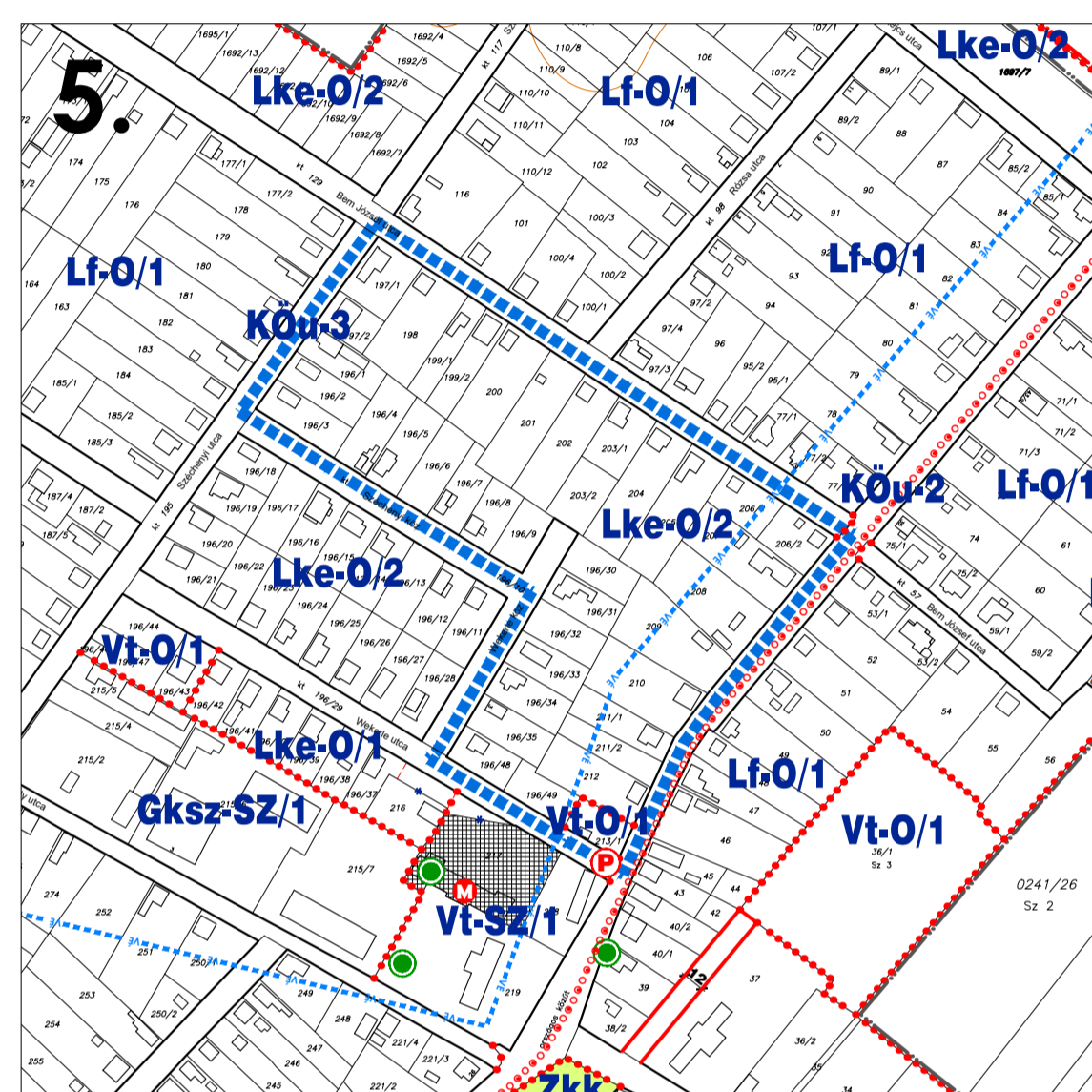
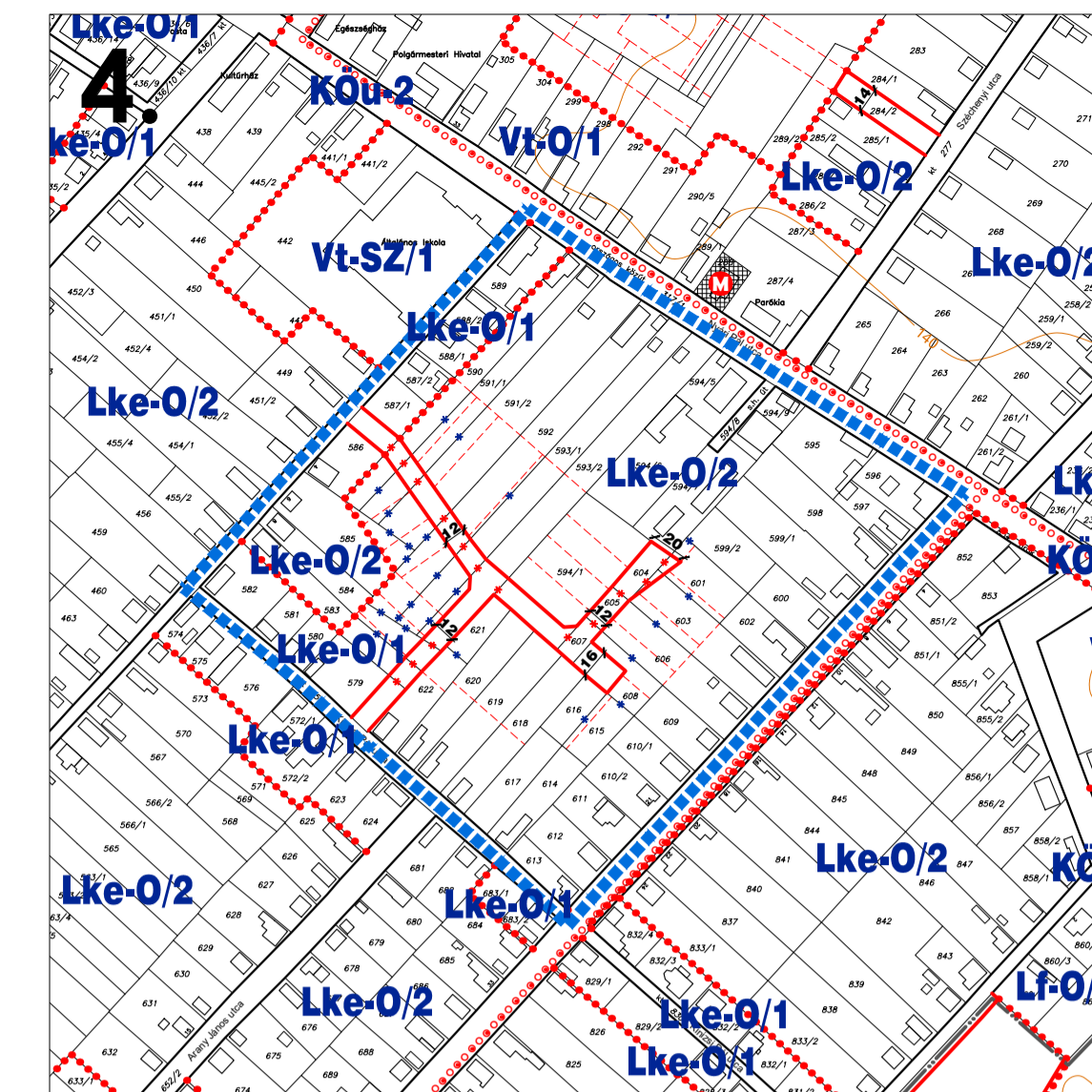
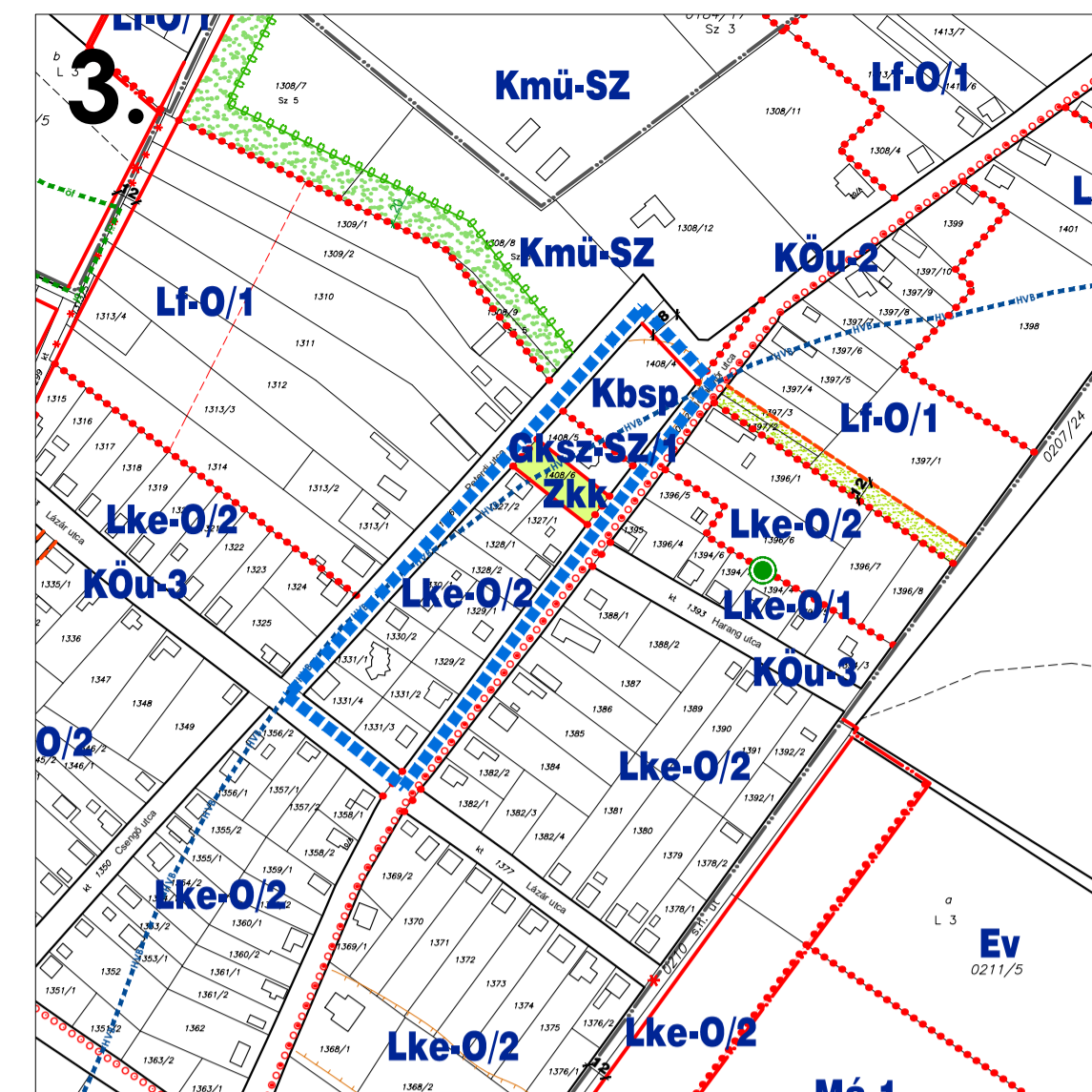
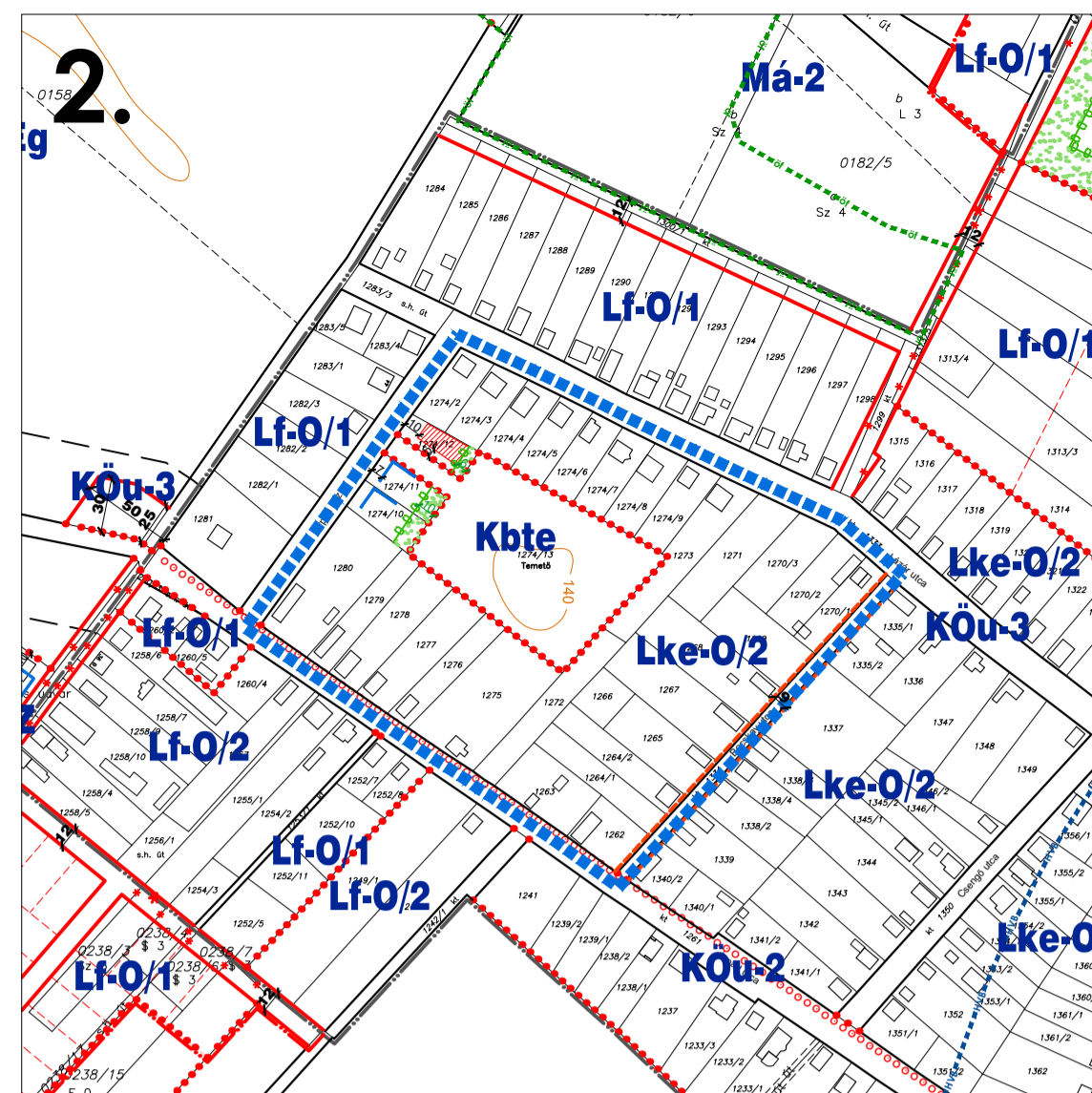
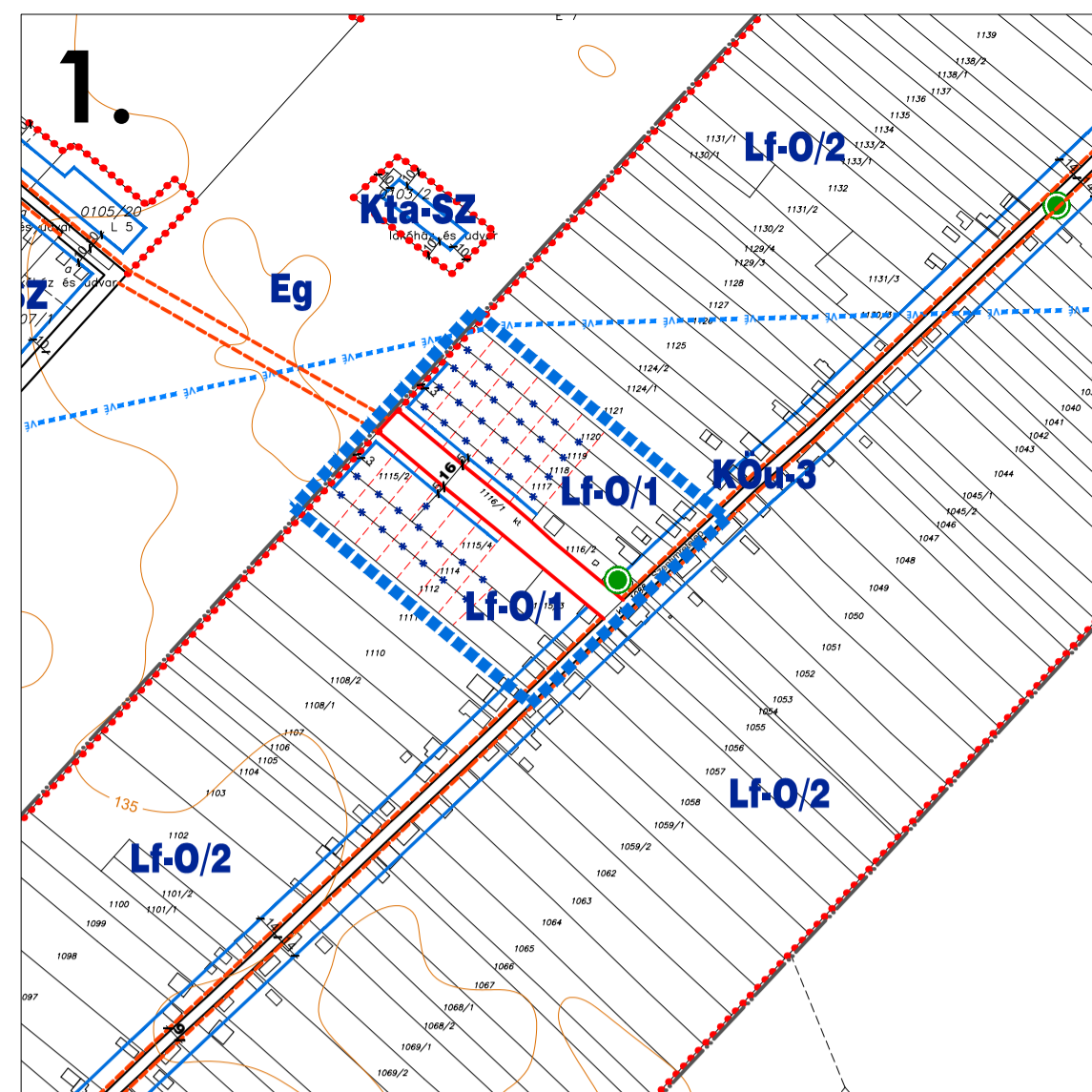
M = 1 : 4.000



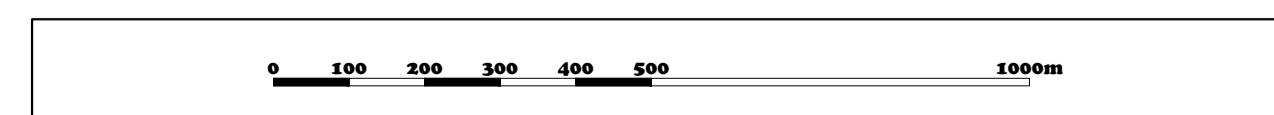
Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
	kösterületi telekhatár
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele
	kötelező megszüntető jel
	építési hely
	új épület elhelyezési határ
	telek be nem építhető része
MÁS JOGSZABÁLY ALTAI ELENDELT SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
	műemlék
	műemlék telke
	régészeti lelőhely határa
	országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
	tájvédelmi terület határa
	egyedi főtérjel
	vízvesztés hidrológia "A" védőövezet határa
	vízvesztés hidrológia "B" védőövezet határa
	felzárni vizet vízminőségvédelmi vizsgálat terület határa
	kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa
	bevezet veszélyeztetett terület határa
	védőterület, védőátolvaság, védősáv határa
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
	javasolt belterület határ
	irányadó szabályozási vonal
	javasolt telekhatár
	javasolt megszüntető jel
	kerékpárút
	telepítendő fasor
TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK	
	zöldterület
	világosenergia átviteli hálózat (400kV)
	világosenergia fűtővezeték hálózat (120kV)
	jelenlét közhatalmú parkolóhely
EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	
	beültetési kötelezettséggel érintett terület határa
ALAPÉRTÉKÉPI ELEMELK	
	település közigazgatási határa
	belterület határ
	földrészlet határ
	alrészlet határ
	épület
	színvonal

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK	
Lke-O/1-3	lakóterület - kertvárosias
Lf-O/1-2	lakóterület - falusias
Vt-O/1	vegyes terület - településközpont
Vt-SZ/1-2	vegyes terület - településközpont
Gksz-O/1	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
Gksz-SZ/1-2	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
Kta-SZ	különleges terület - tanya
Kmü-SZ	különleges terület - mezőgazdasági üzemi
Kre-SZ	különleges terület - rekreációs
ÖVEZETEK	
KÖu-1-3	köztelkesületi terület - közúti
KÖkm	közmű terület
Zkk	zöldterület - közkert
Ev	erdőterület - védelmi
Eg	erdőterület - gazdasági
Ek	erdőterület - közéleti
Má-1	mezőgazdasági terület - általános
Má-2	mezőgazdasági terület - általános (korlátozott használat)
V	vízgazdálkodási terület
Kbsp	különleges terület - sport
Kbte	különleges terület - lemező, kegyeleti park
Kbel	különleges terület - emlékliget
Kbsz	különleges terület - szennyvíztisztító



1. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez.



Készült az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérképi adatbázis felhasználásával. Magassági adatok az adatszolgáltatás alapján.			
 Tér-T-Rend KR. Cím: 1016. Budapest, Cseréltető u. 16. Telefon: 1027 Budapest, Margit t. 26. Fax: +36 1 488 1202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Tervezők: Wolf Beáta településrendező TT11-01-2384 Németh Gyula önk. településrendező	Megbízó: Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata 2723 Nyáregyháza, Nyáry Pál út 37.	Rajz megnevezés: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS SZABÁLYOZÁSI TERV MELLÉKLETE
Adorján Anna településrendezői szakszolgálati és igazgatói beosztásban TK 13-1263	Tóth Attila Gábor településrendezői energia-közmű és víz-közmű tervező TK-01-10569	Felhős Koppány településrendezői energia-közmű és víz-közmű tervező TK-01-7859	Rajz dátum: 2022. 07. Rajzszám: Sz- 1,2/m-2022 M:1:4.000 Szabó Krisztián településrendezői víz-közmű tervező TK-01-16166

3. melléklet a --/2022. (--, --) önkormányzati rendelethez

	A	B		C					D
	építési övezet	telekalakítás		beépítési mód	épületek elhelyezése			legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)
		legkisebb kialakítható telek terület (m ²)	szélesség (m)		legnagyobb beépítettség (%)	előkert (m)	terezsint felett		
1	kertvárosias lakó építési övezet								
2	Lke-O/1	600	14	O	30	25	3	50	4,5
3	Lke-O/2	750	14	O	30	30	0-7	50	4,5
3a	Lke-O/3	750	18	O	30	30	7	65	4,5
4	falusias lakó építési övezet								
5	Lf-O/1	750	14	O	30	30	0-5	40	4,5
6	Lf-O/2 (telepek)	1500	14	O	30	30	5-20	40	4,5
7	településközpont vegyes építési övezet								
8	Vt-O/1	750	17	O	köz.: 40 lakó: 30	30	0-5	ker: 20 köz.: 30 lakó: 50	7,5
8a	Vt-O/2	750	18	O	30	30	5	45	5,5
9	Vt-SZ/1	750	16	SZ	30	30	5	köz.: 30, lakó: 50	6,5
10	Vt-SZ/2	3000	25	SZ	köz.: 40 lakó, okt.: 30	35	0-5	köz.: 30 lakó: 50	7,5 okt: 10
11	kereskedelmi szolgáltató építési övezet								
12	Gksz-SZ/1	1000	16	SZ	40	20	10	25	7,5 legmagasabb homlokzat-rész: 10 m
13	Gksz-SZ/2	5000	50	SZ	40	0	20	30	15 legmagasabb homlokzat-rész: 18 m
14	Gksz-O/1	5000	80	O	40	0	20	25	7,5
15	Különleges építési övezetek								
16	Kta-SZ	3000	20	SZ	15	10	10	50	l: 4,5, g: 7,5
17	Kmü-SZ	5000	50	SZ	30	20	20	40	10
18	Kre-SZ	5000	50	SZ	15	15	20	40	7,5

0-7: az utcaszakaszon belül 0 és 7 m között változó, új beépülésnél 7 m.

5-20: az utcaszakaszon belül változó, új beépülés esetén szabályozási terv szerint.

köz: közösségi vagy vegyes rendeltetés,

lakó: csak lakó rendeltetés,

hit., okt.: hitélethez, oktatáshoz kapcsolódó rendeltetés

l: lakóépület, szállás jellegű szolgáltatás épülete

g: gazdasági épület

NYÁREGYHÁZA NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 11+1 RÉSZTERÜLET KAPCSÁN

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	2
2. TERVEZÉSI HELYSZÍNEK ELHELYEZKEDÉSE ÉS A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, INDOKLÁSA	5
3. TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP	7
4. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL	7
5. TÉRSÉGI SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	8
5.1 EGYÉB, TERÜLETHASZNÁLATOT MEGHATÁROZÓ ELŐÍRÁSOK	9
6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍNEK – TERVEZETT VÁLTOZÁSOK RÉSZLETEZÉSE	12
1. SZENTIMRETELEP 1116/1 HRSZ. ÚT MENTI LAKÓTELKEK	13
2. FELSŐNYÁREGYHÁZA: ÁRPÁD KÖZ MENTI LAKÓTELKEK A TEMETŐ BEJÁRATÁNÁL.....	16
3. FELSŐNYÁREGYHÁZA: PETERDI U. – JÓKAI U. JÁTSZÓTÉR.....	20
4. ALSÓNYÁREGYHÁZA: TÖMBBELSŐ HASZNOSÍTÁSA KERTVÁROSIAS LAKÓKÉNT.....	23
5. ALSÓNYÁREGYHÁZA: DÓZSA GYÖRGY ÚT – WEKERLE U. SARKA.....	25
6. WEKERLE SÁNDOR UTCAI LAKÓTELKEK	29
7. ALSÓNYÁREGYHÁZA: DIÓFA-LIGET.....	31
8. ALSÓNYÁREGYHÁZA: CSALOGÁNY UTCA.....	35
9. ALSÓNYÁREGYHÁZA: IPARTERÜLET FELTÁRÓ ÚT ÉS BUSZFORDULÓ	38
10. ALSÓNYÁREGYHÁZA: NEFELEJCS U. – VIRÁG U. LAKÓTERÜLET FELTÁRÓ ÚT	41
11. NYUGATI KÜLTERÜLET – CSÉVHARASZTI HATÁR	43
12. KÜLTERÜLET – FELSŐNYÁREGYHÁZA TERVEZETT BELTERÜLET KELETI OLDALA.....	47
7. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY.....	48
8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM ALAKULÁSA.....	50
9. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT	50
10. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	50
11. KÖRNYEZETVÉDELEM – KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK ÉS HATÁSOK	51
12. KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK ALAKULÁSA.....	52

1. ELŐZMÉNYEK

A hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta lassan 1,5-2 év telt el. Azóta formálódtak a fejlesztési elképzelések a település egy-egy részterületén kisebb nagyobb mértékben változtak. Ezeket az önkormányzat csokorba fogta és ezek kapcsán kezdeményezte 11+1 részterületre a hatályos településrendezési eszközök módosítását. Nyáregyháza Nagyközség önkormányzata a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 2022. 06.30.-ig hatályos állapotának megfelelően a 32.§ (1) c) pontja és a 32.§ (6) c) pontja szerint kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a módosítással érintett telkek, telekcsoportok egy részét. A módosítás tervezési folyamata a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet (Településrendezési kódex) 42.§-a szerint indult a tárgyalásos eljárási rendhez összeállítva. Az egyeztetésre véleményezésre csak 2022. július 1-ét követően kerül sor, így a módosítások egyeztetését (államigazgatási szervi, kormányhivatali és társadalmi partnerségi egyeztetés), eljárás rendjét a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletben meghatározott egyszerűsített eljárás keretében lehet lebonyolítani.

A módosítási fejlesztési helyszínek és indokok az alábbiak:

- Az **1. helyszín: Szentimretelep** területén, a 1116/1 hrsz.-ú út két oldalán található telkek építési övezeti besorolásának változtatása az igény. Az Lf-O/2 építési övezeti besorolás átkerülnek Lf-O/1jelű építési övezetbe – a meglévő nagy telkek északnyugati telekrészének megoszthatósága, beépíthetősége és értékesítése érdekében.
- A **2. helyszínen, Felsőnyáregyháza** temető tömbjében, az Árpád köz mentén található három építési telek – 1274/10-12 hrsz. – ezek visszakerülnek kertvárosias lakó terület-felhasználásba és kertvárosias építési övezetbe, a meglévő ingatlan nyilvántartási állapotnak megfelelően, a beépíthetőség érdekében.
- A **3. helyszín: Felsőnyáregyházán** található 1408/6 hrsz, Peterdi u. és Jókai Mór utcát összekötő, szokásjog szintjén használt út telkén, az Önkormányzat játszóteret alakított ki. Így a kiszabályozott közlekedési közterület átkerül településszerkezeti és szabályozási tervi szinten is (építésjogilag), zöldterületi közkerti közterületbe. A módosítási igény a kialakult állapot lekötetésére irányul.
- A **4. módosítás: Alsónyáregyházán**, a tömbfeltárás nyomvonala és a javasolt építési telkek osztása változik a Kinizsi Pál u.-Kossuth Lajos u.-Nyáry Pál u.-Diófásor u. által határolt tömbbelsőben, a feltáró út megvehetősege, megvalósíthatóság érdekében. A szabályozási terv módosítása szükséges és javaslat a megváltozott nyomvonallalhoz igazított telekosztásra.
- Az **5. helyszín: Alsónyáregyházán**, a Dózsa György u. – Wekerle Sándor u. sarkán található 213/1 hrsz.-ú telken vegyes épület (lakó és kereskedelem, szolgáltatás) megvalósítása a fejlesztési cél. A lakó besorolás Vt jelű kijelölésre változik a nagyobb beépíthetőség és a kisebb zöldfelületi minimum okán, ehhez a területfelhasználás és az építési övezet módosítása szükséges.
- A **6. helyszín: Alsónyáregyházán**, a Wekerle Sándor utcában található a 196/37 és 216 hrsz. telkek, ahol utóbbi teleknek nincs közterületi kapcsolata, annak ellenére hogy évtizedek óta beépített, nem építési telek. A bővítéshez fejlesztéshez rendezett telek kell, ennek kialakításához szabályozási tervi módosítás szükséges.
- A **7. helyszínen: Alsónyáregyháza** északi határában található Diófás-ligetben, a korábbi AGRÁRPARK rendezvényterti fejlesztés helyett lakóterületi és rekreációs jellegű zöldfelületi ligeterdő valósul meg a már beültetett diófák részbeni megtartásával. A rekreációs liget csökkentett területét lakótelkek sora kereteznék. Az új beépítésre szánt lakótelkek kijelölést részben a tulajdonviszonyok teszik szükségessé (magán és önkormányzati tulajdoni szándék megvalósításának időbeli eltérése) részben a térségi tervek összhangjához a települési térségi határ szerinti visszalépés szükséges a tervezett lakó célú terület-felhasználásban.
- A **8. helyszín: Alsónyáregyháza**, a Csalogány u. mentén, a hatályos tervben kijelölt, lakó építési övezetek közé nyúló kereskedelmi-szolgáltató Gksz jelű terület-felhasználás átsorolása Lf-O/1 jelű építési övezetbe. Ennek révén a Csalogány utca egységesen lakóutcává fejlődhet.
- A **9. módosítási helyszín: Alsónyáregyházán**, a központi településrész délnyugati határában kijelölt, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági Gksz jelű terület feltáró útjának (047/3 hrsz. út) déli irányú szabályozási eltolása, 14,0 m szélességben a megvalósíthatóság érdekében, épületbontás nélkül.
- A **10. módosítás helyszín: Alsónyáregyháza** északkeleti részén a Nefelejcs u. folytatásában, a külterületre vezető kiszolgáló szakasz szabályozási pontosításával a kijelölt fejlesztési lakótelkek telekosztása kedvezőbbé válik. Keleten a 03/5-16 hrsz. telkek külterületben maradó részeinek (szántóföldi használatú telekrészek) feltárásához további külterületi 6m széles út szabályozása az igény.

A **11. módosítási helyszín, a külterületen a közigazgatási határ közelében**, természetközeli hangulatú esküvői helyszín, rendezvényter kialakítása a tervezett fejlesztési cél – a fák legnagyobb mértékű megtartása mellett. A tevékenység megvalósításához a területfelhasználás és az építési övezeti átsorolás is szükséges, új beépítésre szánt terület kijelöléseként, a célzott funkcióhoz.

A **12. módosítás helyszínen, Ev jelű** erdő kijelölés szükséges az új beépítésre szánt területi kijelölés miatt (Trtv.) és a biológiai aktivitási egyensúly biztosítása miatt. A földrészlet Felsőnyáregyháza keleti tervezett belterületi határa és a közelben lévő állattartó telep között található.

További módosítás a helyi építési szabályzatot (továbbiakban: HÉSZ) érinti: a 3. melléklete kiegészül a Vt-O/2 és Lke-O/3 jelű építési övezet paraméter sorával. A 3. mellékletből hiányzik az óvoda körüli feltárás tervezése során létrehozott építési övezet. A HÉSZ és az SzT közötti összhang megteremtése is az óvodai tömb, önkormányzati szempontból kiemelt fejlesztettségét szolgálja. A 3. melléklet pontosodik továbbá a szöveges rendelkezéssel összhangban a Vt-O/1 jelű övezet zöldfelülete kapcsán.

Nyáregyháza Község Önkormányzatának képviselő-testülete 121/2020. (XI. 26.) számú önkormányzati határozatával fogadta el az akkor még új jogszabályi környezetnek és önkormányzati szándékoknak megfelelő Település-szerkezeti tervét (továbbiakban: TSzT) és a város közigazgatási területére építési jogot adó Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ), valamint a szabályozási tervi mellékleteit a 14/2020. XI. 26.) önkormányzati rendelettel.

A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit, a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a település-szerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érinti, azokba teljesen beilleszkedik.

Az eljárás részeként, a polgármester, a településrendezési eszközök tervezetét a hivatalos szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt **véleményeztetni a partnerekkel** a korábban kialakult helyben szokásos módon, a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településképp alakításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

Jelen dokumentáció tartalmazza a jóváhagyandó munkarészeket. Az egyes helyszínek kapcsán a TSzT módosítás határozattervezetét, a helyi építési szabályzat módosítását és mellékleteként a szabályozási terv módosítását, a rendelettel jóváhagyandó munkarészt. Jelen dokumentáció részeként a kötelező megalapozó vizsgálati és alátámasztó szakági munkarészek azon részei kerülnek csak kidolgozásra, amelyeket érintenek az új besorolások, telekosztások építési hely jelölések. Jelen módosítás keretében a jóváhagyás előterjesztéséhez készült a szabályozási tervek és a HÉSZ egységes összeszerkesztése.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. Mivel tervezett módosítások megvalósulása a valós építési övezetek cseréjéből fakadóan jelentős környezeti terhelő hatást nem keletkeztet a korábbi tervi állapothoz képest, beépítési intenzitást csak kismértékben növel, számottevő forgalomnövekedéssel nem jár. Kismértékű környezeti terhelés a közvetlen szomszédos lakásoknál jelenik meg, ott ahol a kiszolgáló úthálózat továbbvezetése válik szükségessé. A környezeti állapotokra a fejlesztések megvalósulása csekély mértékben hat, ezért a **környezeti vizsgálat lefolytatása az önkormányzat véleménye szerint nem szükséges.**

Jelen módosításnak nem része a **kulturális örökségvédelmi hatástanulmány**. A településre 2015. évben készült kulturális örökségvédelmi hatástanulmány a településfejlesztési koncepcióhoz és az integrált településfejlesztési stratégiához, valamint a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához. A KÖH tehát 10 évnél nem régebbi. 2017. év végén készült el a TAK (Településképi Arculati Kézikönyv) és a Tkr (Településképi rendelet). (2001. évi LXIV. törvény 85/A.§). Egyik részterület sem érintett országosan vagy helyileg védett épülettel, műemléki környezettel, nyilvántartott régészeti lelőhellyel.

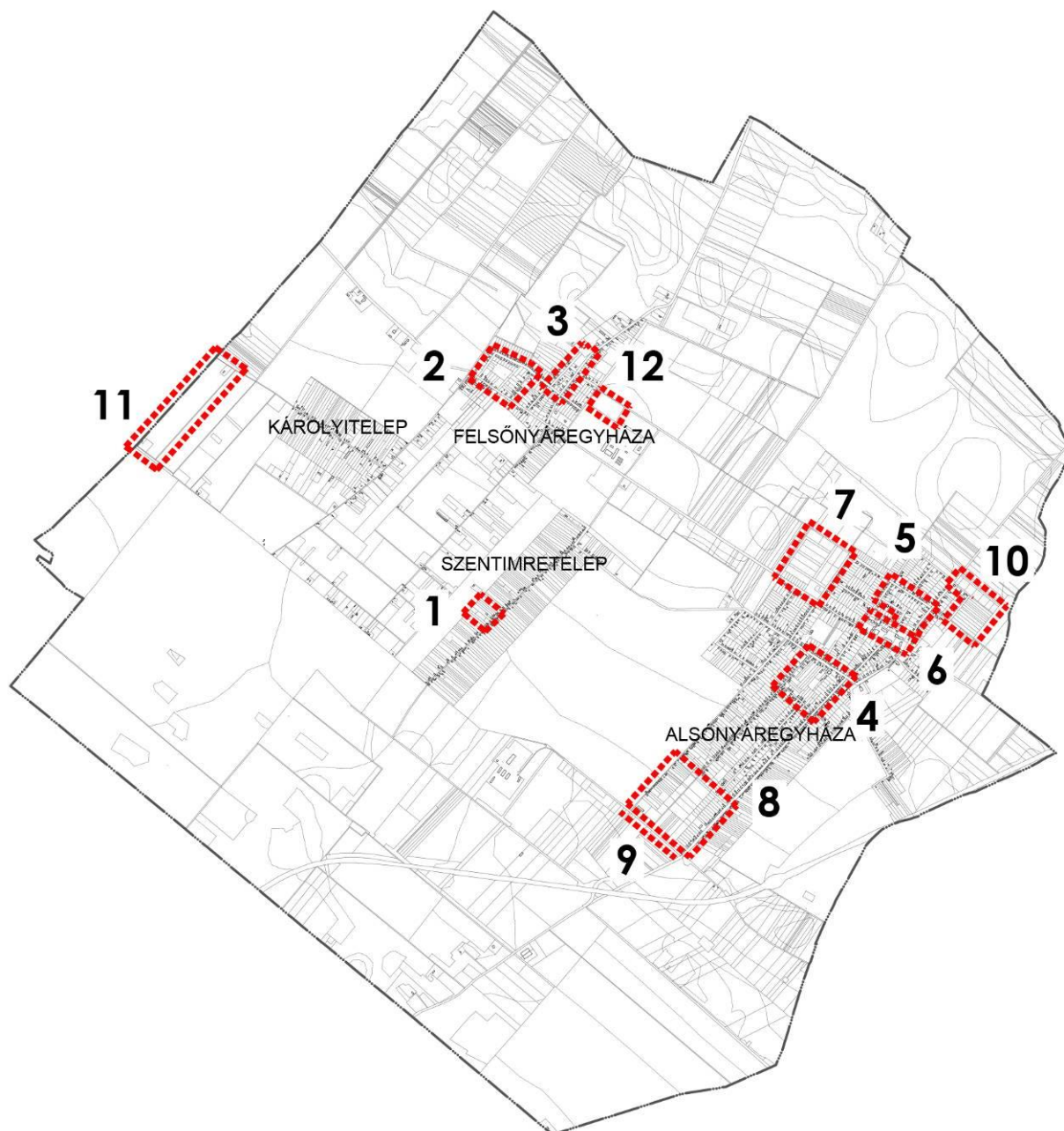
A fentiek alapján kijelenthető, hogy a **módosítás részeként nem szükséges települési kulturális örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítés, készítése.**

Jelen megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozása az OTÉK 2021. június 30.-án hatályos tartalmi követelményei alapján, valamint a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2021. június 30.-án hatályos 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelményei figyelembevételével készül (és a 2016-ben a teljes közigazgatási területre készült megalapozó vizsgálat figyelembevételével). A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) bekezdés értelmében a megalapozó vizsgálatot a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozhatja meg. Jelen esetben a módosítással érintett területre, a módosítás jelle-

géből adódóan csak azok a fejezetek készülnek el, amik az érthetőséget szolgálják, kiegészítést igényelnek, aktualizálásra szorulnak.

Jelen esetben az építési övezeti és övezeti változásokból fakadóan indokolatlan a társadalmi, gazdasági és az épített környezetre vonatkozó vizsgálatok, illeszkedési szabályok részletes elkészítése, ismertetése, mert minden módosítás, az önkormányzathoz benyújtott egyedi lakossági, vállalkozói kérést, önkormányzati igényt teljesít.

2. TERVEZÉSI HELYSZÍNEK ELHELYEZKEDÉSE ÉS A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, INDOKLÁSA



TERVEZÉSI TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE

A helyszínek számozása az egyedi módosítási igények településrészenkénti sorrendjét jeleníti meg. Nem tükrözi a fejlesztés hatásának jelentőségét. A módosítási helyszínek zöme része a meglévő és tervezett belterületnek és része a térségi tervekben lehatárolt „települési térség”-nek. A 11. helyszín kapcsolódik közvetlenül az északnyugati közigazgatási határhoz a külterületen. A fejlesztési elképzelés, a tanyás erdős környezet, a természetközeli idegenforgalmi rendezvényi hely összhangban van a környezetével és szintén települési térség része.

1. helyszín: Szentimretelep – lakótelek osztás a 1116/1 hrsz.-ú út északi és déli oldalán

A helyszín Szentimretelep településrészen található, a településrész főútja és az ehhez merőlegesen csatlakozó 1116/1 hrsz. kiszolgáló út mentén (1117-1120 hrsz.-ú telkek északon és 1112, 1114, 1115/2-4 hrsz.-ú telkek délen). A fejlesztési szándék az út két oldalán a telkek megoszthatóságának lehetővé tétele építészeti telekalakítási szinten, a telekvégek értékesítéséhez, az igényelt minimális teleknagyság 750 m². A szabályozási szélesség

korrekciója és az építési övezeti átsorolás szükséges, a rendezett fejlődés érdekében irányadó telekhatár és építési vonal jelöléssel.

2. helyszín: Felsőnyáregyháza – Árpád köz–Árpád út–Bocskai u.–Lázár út határolta tömb, 3 db beépítetlen lakótelkének, építési övezeti átsorolása, építési jog visszaadása

Felsőnyáregyháza településrészen az Árpád köz–Árpád út–Bocskai u.–Lázár út határolta tömbben található a temető, a tömbbelsőben, kertvárosias lakótelkekkel övezve. Az Árpád közről nyílik a temető bejárata, megközelítően 1db telek szélességgel. A bejárati sáv északi oldalán van az 1247/12 hrsz., déli oldalán a 1274/10-11 hrsz., 680-800 m² kiterjedésű telkekkel, az Árpád közre merőlegesen.

A 3db telek lakóövezeti visszatorolása a kialakult telekterülethez, ingatlan nyilvántartás szerinti építési telki állapothoz igazodó. A beépült környezethez, szomszédos utcaszakaszokhoz való illeszkedés érdekében az előkert és a hátsókerth meghatározása is a tervezési feladat része lehet.

3. helyszín: Felsőnyáregyháza – Peterdi u.–Jókai u. közötti telek közterületi átsorolása, a létrehozott játszótér okán.

A tervezési terület Felsőnyáregyháza északi részén, önkormányzati tulajdonú, sorolt telkek között található. Határai északnyugaton a Peterdi utca, délkeleten a Jókai utca közterülete, délnyugaton lakótelekkel határos, északkeleten egy használaton kívüli ház és a sportpálya telkével. A két utcát összekötő földút helyén játszótér létesített az önkormányzat, a környék számára. **A módosítás során a részben közterületi részben építési telek zöldterület, közkert Zkk jelű övezetbe kerül,** a Peterdi utca zsák jellegének megmaradásával.

4. helyszín: Alsónyáregyháza, Kinizsi Pál u.–Kossuth Lajos u.–Nyáry Pál u.–Diófásor u. által határolta tömb: a tömbfeltárás vonalvezetésének módosítása, tervezett telekosztás meghatározása

A tömb határai a Kinizsi Pál u. – Kossuth Lajos u. – Nyáry Pál u. – Diófásor utca. A változó beépítési, kerthasználati igényeknek megfelelően, a Kinizsi Pál utcai kikötésnél az Önkormányzat, az 579 hrsz.-ú, 12,0 m széles telekrészt tudja megvásárolni út céljára, így a nyomvonal módosítása szükséges.

5. helyszín Dózsa György út – Wekerle Sándor u. sarka, a 213/1 hrsz.-ú telek Lke jelű terület-felhasználásból, Vt jelű terület-felhasználásba történő átsorolása, lottózó és lakás építését szolgálóan

A módosítással érintett terület Alsónyáregyháza központi részén, a Dózsa György út–Wekerle Sándor u.–Wekerle köz–Széchenyi köz–Széchenyi út–Bem József út határolta tömb déli sarkán található. A fejlesztési elképzelések mellett azonban a 670 m²-es telken nem tudják biztosítani a megkövetelt 50% minimális zöldfelületet. **A tevékenységhez építési övezeti átsorolás, területfelhasználás-váltás szükséges.**

6. helyszín Wekerle Sándor utcai lakótelkek

Alsónyáregyháza központi részén, a Wekerle Sándor utca déli oldalán – az előbbi helyszínnel szemközti oldalon, a Nyáry-Vásárhelyi kúriával szomszédos 216 hrsz.-ú telek közterületi kapcsolattal nem rendelkezik. Jelenleg a 196/37 hrsz.-ú telek beforduló sávján ékelődik a közterület és a beépített telek közé. A tulajdonos a telket értékesíteni szeretné építési telekként, ehhez **a közterületi kapcsolat biztosítása, a szabályozási terv módosítása szükséges.**

7. helyszín Diófa-liget rendezvényterület

Alsónyáregyháza északi határában, a Mátyás király út és Ady Endre úttal határolt található Diófa-liget rendezvényterület. A területen 2011-től 600 diófacsemetét telepítettek, a későbbiekben AGRÁRPARKOT-rendezvényterület szeretnék volna létrehozni. A fejlesztési szándék szerint a kertvárosias lakóterületek bővítése történik, a kijelölt utak (0222/22 és 0222/25 hrsz. telkek) mentén egy-egy teleksorral, központjában egy kb. 1,5 ha kiterjedésű zöldterülettel. Településszerkezeti és szabályozási tervi módosítás szükséges a területen. **A tervezési feladat a kiszolgáló úthálózat kiszabályozása, a területfelhasználási és építési övezeti átsorolás, a térségi terveknek való megfelelés, az irányadó telekhatárok jelölése.**

8. helyszín: Csalogány utca délnyugati oldalán lakóterületek bővítése, védőfásítás jelölés

A tervezési terület Alsónyáregyháza délnyugati részén, a Csalogány utca már külterülethez tartozó oldalán található. A lakóterület további bővítése a cél, a benyúló kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület átsorolásával, a tervezett telekhatárok jelölésével. Az új átsorolt lakóterületet a közvetlenül határos gazdasági területek kellemetlen hatásaitól védőfásítás telepítésével célszerű védeni. **A tervezési feladat a falusias lakóterületi építési övezetbe átsorolás, a javasolt telekhatárok jelölése.**

9. helyszín: 047/3 hrsz. út szabályozásának délebbre tolása, a 4606 jelű Pilis-Dabas összekötő út és a buszforduló közlekedési szabványoknak megfelelő csomópont képzéséhez

Alsónyáregyháza délnyugati határában a gazdasági területre vezető 047/3 hrsz.-ú út külterületi szakaszának szabályozási és jogi szélessége 10,0-17,0 m között változó. Délkelet felé haladva, a 4606 jelű úthoz (Diófásor úthoz) csatlakozó, belterületi szakaszának jogi szélessége 10,5 m, ugyanakkor szabályozási szélessége itt is 17,0 m. A tervezett út a Diófásor úttal való csomópontjánál 6,0 m széles sávot elvesz a belterület utolsó, 737 hrsz.-ú lakótelkéből, teljes mértékben lefedve a jelenlegi lakóházat. A gazdasági terület feltárásához elegendő a 14,0 m-es szabályozási szélesség. A 4606 j. Pilis-Dabas összekötő út ugyanezen csomópontjának ellentétes oldalán található a buszforduló, kissé észak felé eltolva. **A fentieknek megfelelően a feltáró út szabályozási szélességének 14,0 m-re csökkentése, délnyugati irányú eltolása a tervezői feladat, a meglévő épület kisajátításának elkerülésével.** A 4606 j. Pilis-Dabas összekötő út és a buszforduló csomópontját is figyelembe kell venni.

10. helyszín: Alsónyáregyháza Nefelejcs u.–Virág u. lakóterületi fejlesztés, út szabályozás pontosítása

Alsónyáregyháza északkeleti határában korábban kijelölt lakóterületi fejlesztés feltáró útjainak pontosítása a feladat. A terület korábban is kertvárosias lakóterületként, tervezett belterület határral szerepelt. Az érintett szakaszon a Nefelejcs u. északi oldalán a beépítés meg nem kezdődött meg, délkeleti 67 hrsz.-ú szakaszát, 12,0 m szélességben, a meglévő, déli közterületi határ vonalát folytatva kell kiszabályozni. A Virág u. menti telkek (03/5-16 hrsz.) belterületbe vonása, telekalakítása után a külterületben maradó telekvégek járművel történő megközelítését a módosítás kapcsán biztosítani kell.

11. helyszín: külterület, természetközeli rendezvényhelyszín kialakítása

A külterület nyugati, erdővel, fásított területekkel borított határában található, közvetlenül Csévharaszt mellett a tanya telke. Az erdővel övezetten – a fák legnagyobb mértékű megtartásával – kül- és beltéri, természetközeli rendezvényhelyszín kialakítása tervezett: szállás, kiszolgáló és pajtajellegű központi rendezvényépülettel, esküvők, nagyobb céges összejövetelek számára. A tervezett tevékenységhez a területfelhasználás és az övezeti átsorolás is szükséges, új beépítésre szánt terület kijelöléssel.

12. módosítás: külterület, 0211/5 hrsz.-ú telek 1,9 ha-ján Ev jelű véderdő kijelölés

Az új beépítésre szánt területfelhasználás kijelölés és a biológiai aktivitás érték egyensúly megtartása miatt válik szükségessé a módosítás Felsőnyáregyháza tervezett keleti lakóterülete és a 0211/6 hrsz.-ú majorja között.

Helyi építési szabályzat kiegészítése

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) 3. melléklete kiegészül újabb építési övezetekkel, korábbi pontatlanságok javításával.

3. TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A módosítás az önkormányzat által, a Lechner Tudásközponttól (a Miniszterelnökség építésügyi, építésügyi, ingatlan-nyilvántartási és térinformatikai háttérintézménye) igényelt és a tervezők számára átadott alaptérkép digitális állományára készült a módosítással érintett ingatlanoknál. Az egyeztetési anyagba csak a fejlesztési területek kivágatai kerülnek.

4. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL

Az önkormányzat által elfogadott településfejlesztési koncepciónak sarkalatos eleme célrendszere a munkahelyteremtés, a meglévő munkahely megtartás, a befektetőbarát környezet kialakítása és fenntartása.

A lakhatás fejlesztés céljait támogatják a terület-felhasználási és az építési övezeti átsorolások, az épített környezet minőségének emeléséhez járul hozzá a telekosztás lehetővé tétele, a kialakítható legkisebb telekterület csökkentése. A koncepció és a tervek között az összhang továbbra is biztosított.

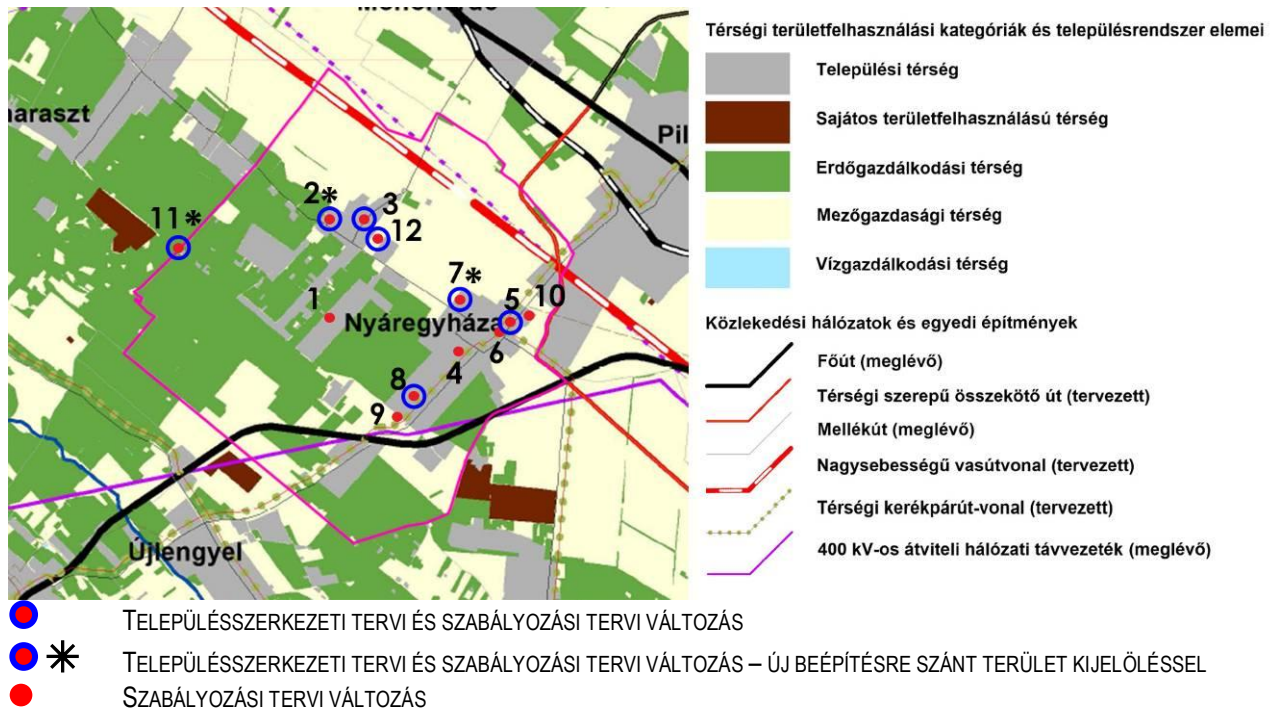
5. TÉRSÉGI SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A területrendezési tervek és ezeken keresztül a területrendezés célja az országra, illetve térségeire kiterjedően a **területfelhasználás rendjének és a területhasználat szabályainak** megállapítása, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét.

Az országos szinten, illetve országos érdekből meghatározott 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**, 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, övezeteket és építési övezeteket¹ lehet kijelölni, az országos és térségi övezetek területi lehatárolásának figyelembevételével, pontosításával.

A település területrendezési tervekkel való összefüggéseinek vizsgálatánál Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (továbbiakban Trtv.) 2021. 12. 22-től hatályos állapotát vettük alapul.

Nyáregyháza község területére a Trtv. részét képező Országos Szerkezeti Terv (továbbiakban: OSzT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet**² övezeti szabályai mellett, **Pest Megye Területrendezési Terve** (a továbbiakban: PMTrT) előírásait is figyelembe kell venni, amit a Pest Megyei Közgyűlés 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendeletével fogadott el. Ez utóbbi határozza meg Nyáregyháza településrendezési eszközei készítése során figyelembe veendő műszaki infrastruktúra hálózatok térbeli rendjét, a területfelhasználási kategóriák, az egyes térségi és megyei övezetek, illetve egyedileg meghatározott megyei övezetek lehatárolását. Amennyiben indokolt, bizonyos eltérési lehetőségekre a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet ad lehetőséget.



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

² hatályos: 2019. június 22-től

A műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem érinti. A módosítással érintett mindegyik helyszín települési térségbe tartozik, ahol bármilyen települési területfelhasználás kijelölhető.

Településszerkezeti tervi változások az alábbi módosítások esetében történnek:

- a **2. helyszínen, Felsőnyáregyháza belterületén** a temetőhöz sorolt **3 telek kerül** Kbte beépítésre nem szánt különleges temető területből **beépítésre szánt Lke kertvárosias lakó területfelhasználásba,**
- a **3. helyszínen Felsőnyáregyházán,** a Peterdi u. és Jókai u. közötti átvezetés 1408/6hrsz, **szerkezetet nem meghatározó útból** (így a szomszédos kereskedelmi-szolgáltató gazdasági és kertvárosias lakóterülethez tartozva), beépítésre nem szánt **zöldterület – közkert területfelhasználásba kerül.**
- az **5. területen, Alsónyáregyháza központjában, a Dózsa György út – Wekerle Sándor u. sarkán** a 213/1hrsz Lke kertvárosias lakóterület kerül **Vt településközpont vegyes területfelhasználásba.**
- a **7. helyszínen** a Diófa-liget **beépítésre nem szánt különleges rendezvényterület** széleire **kertvárosias lakóterület kijelölés kerül,** kb. 4,85 ha területen, a rendezvénytér magja – a tágabb környezetet is kiszolgáló – **~1,5 ha közjóléti erdő** területfelhasználásba kerül. A változással párhuzamosan a környező, nem települési térségen kijelölt lakóterületek visszaminősülnek **mezőgazdasági területfelhasználássá.**
- **11. területen,** a tervezett természetközeli rendezvényhelyszínen, gazdasági erdő (Eg) helyén **beépítésre szánt különleges külterületi lakott hely, tanya** területfelhasználás kerül, **a 0145/2 hrsz. telekre** (5700 m² kiterjedésen)

5.1 EGYÉB, TERÜLETHASZNÁLATOT MEGHATÁROZÓ ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználásra vonatkozó rendelkezés	Településrendezési eszközök megfelelése
Új beépítésre szánt terület kijelölése	
Új beépítésre szánt terület kijelölésénél figyelembe veendő szempontok [Trtv. 12.§ (1) bek.]:	<p>Új beépítésre szánt terület kijelölése történik:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ a 2. helyszínen, Felsőnyáregyháza belterületén 3 telek beépítésre nem szánt különleges temető területből kertvárosias lakóterületbe kerül, összesen 0,23 ha területen. ▪ a 7. helyszínen a Diófa-liget beépítésre nem szánt különleges rendezvényterület helyén, a kertvárosias lakóterületek bővítése 4,85 ha területen (központjában ~1,51 ha zöldfelület Ek közjóléti ligeterdő kijelölése). ▪ 11. területen, a tervezett természetközeli rendezvényhelyszínen beépítésre szánt különleges külterületi lakott hely, tanya, gazdasági erdő (Eg) helyén, 0,57 ha-on.
a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	<p>A 2. helyszín Felsőnyáregyháza, a 7. helyszín Alsónyáregyháza belterületén, települési térségben helyezkedik el.</p> <p>A 11. módosítás a meglévő települési területhez nem csatlakozik, hasonlóan Nyáregyháza külterületének nyugati, Brügecs, illetve Kossuthtelep településrészeinek többi tanyájához. A módosítással érintett terület is egy egykori tanya, azonban a 2018-as felülvizsgálat során, spontán beerdősültsége fásodott területe miatt gazdasági erdőterületbe került. A Trtv. Szerkezeti Terven települési térség részét képezi, hasonlóan Brügecs és Kossuthtelep erdőben elszórtan megjelenő többi, beépítésre szánt különleges</p>

	külterületi lakott hely, tanya terület-felhasználásba sorolt tanyájához.
<p>b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését</p>	<p>A 2. helyszín Felsőnyáregyháza belterületének központjában található, nem okozhatja más településekkel való összenövését.</p> <p>A 7. helyszín Alsónyáregyháza belterületének északnyugati határában található, más településsel összenövését nem okoz.</p> <p>A 11. módosítás a meglévő települési térséghez nem csatlakozik, legközelebb a szomszédos Csévharaszt belterülete található kb. 2,0 km távolságban.</p>
<p>c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az Étv. szerinti barnamezős terület. Barnamezős terület, olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezet-szennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.</p> <p>Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. [Trtv. 12.§ (1) bek.]</p>	<p>A 2. helyszín 3 telke a módosítás során, a meglévő ingatlan nyilvántartási állapotnak megfelelően (építési telek, belterületi hrsz-szel), a beépíthetőség és értékesíthetőség érdekében a kertvárosias lakóterülethez sorolódik. A 1274/10 és 1274/11 hrsz. telek egyházi, a 1274/12 hrsz. telek magántulajdonban van amin már ház is áll, az egyház a temető bővítését nem tervezi. Felsőnyáregyházán, telekjogilag kialakítva csak foghíj telkek vannak. A településrendezési eszközökben fejlesztésre kijelölt lakóterületek többsége (pl.: Kosuth telep felé), mezőgazdasági térséghez tartoznak. Összesen 0,23 ha (2260 m²) kerül beépítésre szánt területbe, ennek 5%-a 113 m². A telek szomszédságában nem jelölhető ki zöldterület, de határos a temető fákkal borított telkével (annak minden ökológiai és kondicionáló előnyét élvezve). A lakótelek temetővel határos szegélyén 6,0-10,0 m széles háromszintű zöldfelület kijelölése is történik (ez összesen kb. 480 m²). Felsőnyáregyházán a Peterdi u. és Jókai u. között 1000 m²-es zöldterület-közkert (Zkk) kijelölése történik (3. helyszín), így az összhang biztosított.</p> <p>A 7. helyszín lakóterületi fejlesztése települési térségben helyezkedik el, további lakó tartálékterületek Alsónyáregyházán az alábbi helyszíneken találhatók:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ a helyszín környezetében, a Bem u. és Erdő u. meghosszabbításában, ezek azonban nem képezik települési térség részét, emellett szántóföldi művelés alatt áll, ▪ ettől kissé délre, az Erdő u. mentén. Azonban ez sem települési térség, emellett erdőtervezett erdőterület (állami tulajdonban) ▪ a belterület délkeleti határában, a Hunyadi János u. és a József Attila u. mentén található, települési térséghez tartozik, ugyanakkor erdőtervezett erdőterület (a Hunyadi u. melletti kb. 65 m települési térség), ▪ északkeleten a Virág és a Nefelejcs u. mellett. belterületbe vonásuk szükséges, telekalakítás nem tör-

	<p>tént, magántulajdonban állnak, így az értékesítésük is a tulajdonosi igényektől függ. Az Önkormányzatnak a saját tulajdonában álló területek esetében van ráhatása a rendezett fejlődésre, a közműhálózat körvezetékes rendszerben, a végállapotnak megfelelő terhelésre épülhet ki.</p> <p>A lakónegyed központjában 1,51 ha terület közjóléti erdőterület kijelölésével a meglévő diófa-liget egy része is megőrizhető, a kialakuló új zöldfelület, nem csak az új, hanem a tágabb környezet – akár az egész település – meglévő lakóterületeit is ellátja. Összesen 4,85 ha kertvárosias lakóterület kijelölése történik, ennek 5%-a 0,24 ha – ennek több, mint hat-szorosa létesül, érintkezve a fejlesztéssel.</p> <p>A 11. módosításnál a tervek szerint a területen kül-és beltéri természetközeli rendezvényhelyszín kialakítása történik, pajtajellegű központi épülettel, kiszolgáló (vizesblokk) együttesel, elszórtan „glamping” sátrakkal, szállásjellegű építményekkel. Esküvőket, nagyobb összejöveteleket, céges csapat-építőket tartanak majd, szállást részben a helyszínen, részben a környező településeken található majd a vendégek.</p> <p>A rendeltetéshez olyan telek szükséges, ami a központi épület elhelyezhetőségéhez legalább 5700 m² kiterjedésű, természetközeli, fásított környezetben található, emellett a lakott területektől való távolság is előnyös, így a zaj és forgalom kevésbé terheli a belterületeket. Ilyen adottságokkal rendelkező telek a település beépítésre szánt, belterületi tervezett belterületi részén belül nem található.</p> <p>A telek 5700 m² (0,57 ha) kiterjedésű, ennek 5%-a 250 m². A 0145/2 hrsz. gazdasági erdőbe (Eg) sorolt, de nem erdőtervezett erdőterület, települési térséghez tartozó telek. Beépítésre szánt különleges külterületi lakott hely, tanya terület-felhasználásba és építési övezetbe kerül, így védendő vagy zöldterület kijelölésére van lehetőség, de nem indokolt a tanya beerdősültsége okán. A telket erdőtervezett erdőterületek, rendeltetésüknek megfelelően gazdasági vagy védelmi erdőbe soroltan veszik körbe. A 3. helyszínen, Felsőnyáregyházán a Peterdi u. és Jókai u. között 1000 m²-es zöldterület – közkert (Zkk) kijelölése történik, így a számítások alapján szükséges zöldterületi igény is beleszámítható az 1000m²-be az összhang biztosított.</p>
--	--

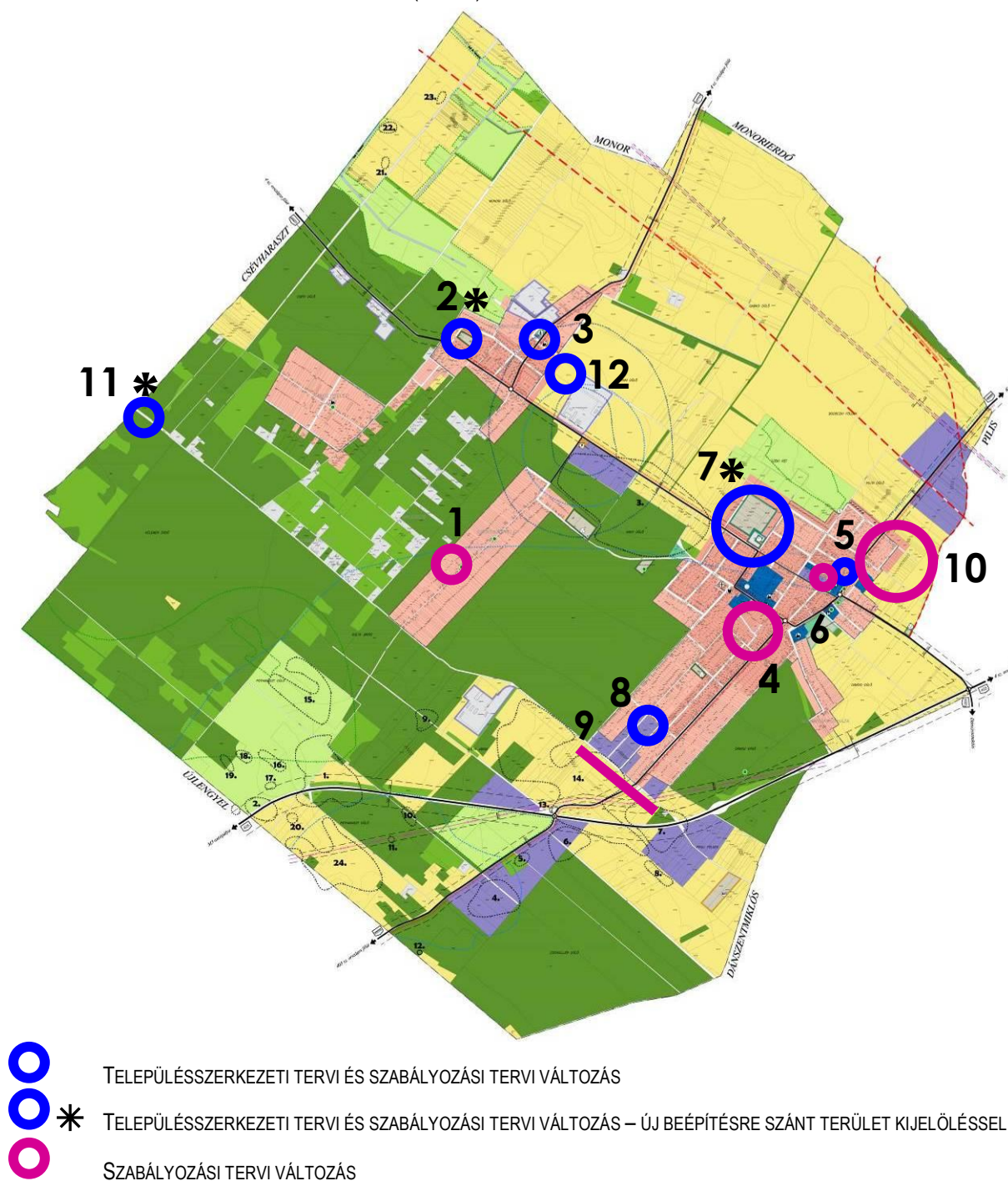
6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍNEK – TERVEZETT VÁLTOZÁSOK RÉSZLETEZÉSE

A módosítások a közigazgatási terület 12 részterületén helyezkednek el, egymáshoz nem kapcsolódva: 6 változás a központi belterületet jelentő Alsónyáregyházát, kettő Felsőnyáregyháza, egy Szentimretelep településrészeket érinti, további 2 pedig a külterületen található.

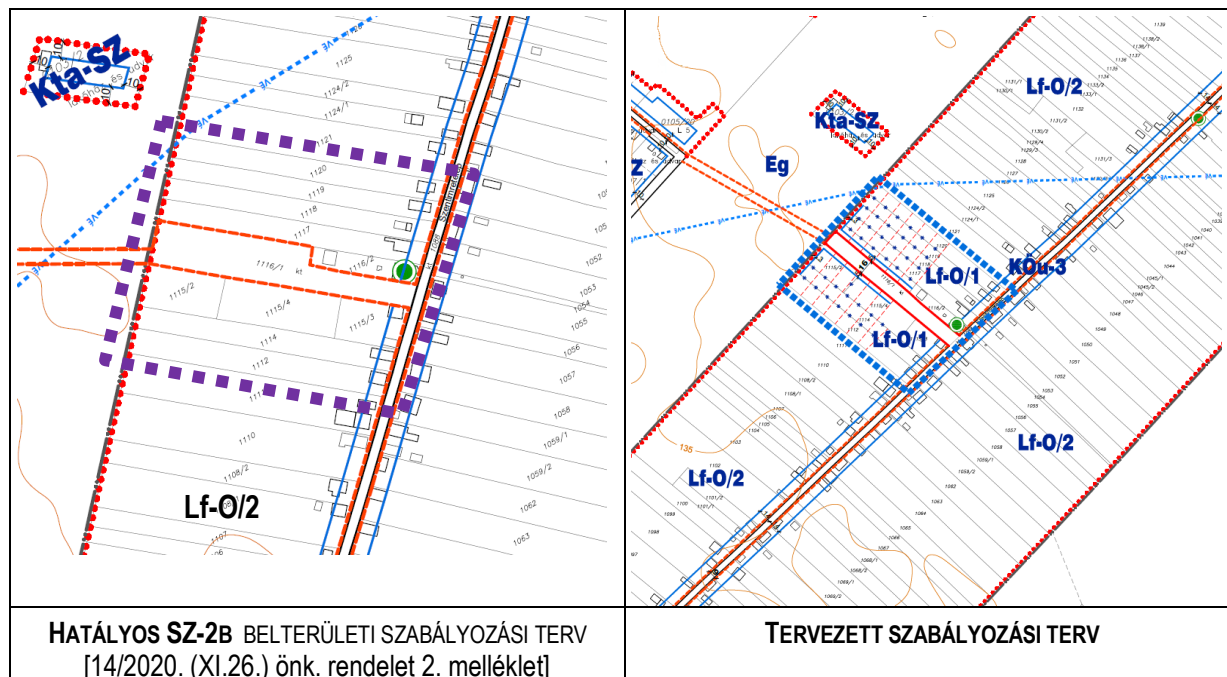
A tervezési területeket a hatályos településszerkezeti terven mutatjuk be [elfogadva: 121/2020. (XI. 26.) számú önkormányzati határozattal]. Az egyes tervezési feladatok konkrét ismertetésénél a kivágatok egy része az érvényben lévő településszerkezeti és a területre vonatkozó szabályozási tervből készültek.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEKEDÉSE A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN

ELFOGADVA A 121/2020. (XI. 26.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL



1.	Helyszín: Szentimretelep 1116/1 hrsz. út menti lakótelkek	hrszt: 1112, 1114, 1115/2-4, 1117, 1118, 1119, 1120 1116/1
	Tervezési feladat: 1116/1 hrsz. út menti telekvégek összevonása, újraosztása	
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi		



A terület adottságai, módosítás indoklása

A Szentimretelep „központjában” a Szentimretelep utca és az ehhez merőlegesen csatlakozó 1116/1 hrsz. út két oldalán elhelyezkedő 1117-1120 hrsz. telkek északon és 1112, 1114, 1115/2-4 hrsz. telkek délen. A jelenleg Lf-O/2 építési övezetbe tartozó telkek mérete 1000-2000 m².

A „zsákjelleű” településrész keskeny főutcája a 4605 jelű Monor - Dánszentmiklós összekötő úthoz kapcsolódik, délnyugati irányban a külterületen dűlőutakban folytatódik, sok helyen sorompóval elzártan. A tervezési területet (egyben a tervezett telkeket is feltáró) 1116/1 hrsz. út északnyugat felé, Brügecs (Kossuthtelep) tanyáit érintve Károlyitelephez csatlakozva jelenti az egyetlen ilyen irányú kapcsolatot a településrész számára. A központi belterület, Alsónyáregyháza, északon a temető feltáró útján keresztül érhető el.

Szentimretelep a XIX század végén alakult ki, szabályos egyutcás szerkezetű településrész, a főutca merőleges, 14-35 m széles szalagtelkekkel. A telkek mérete 1000-6500 m² között változó, átlagosan 1500-2000 m² körüliek. A kertek házkörnyéki részét jellemzően gyümölcsösök, veteményes- ill. díszkertek foglalják el, a telekvégeket szántják, kaszálják, de leginkább a művelés felhagyásával spontán beerdősülnek (így a telkek ténylegesen használt része 750-1000 m² körüli). A településrész lakóházai földszintesek, magastetős kontyolt, vagy oromfalas épület lezárás a meghatározó, de a sátoertető is jellemző. Az előkert mélysége 1,5-12,0 m között változik.

A módosítással érintett telkek 1200-2500 m² kiterjedésűek, a 1116/2 hrsz. mindössze 780 m² (ezen túl a telekvég a 1116/1 hrsz. út kiszélesedő szakasza).

Hatályos előírások

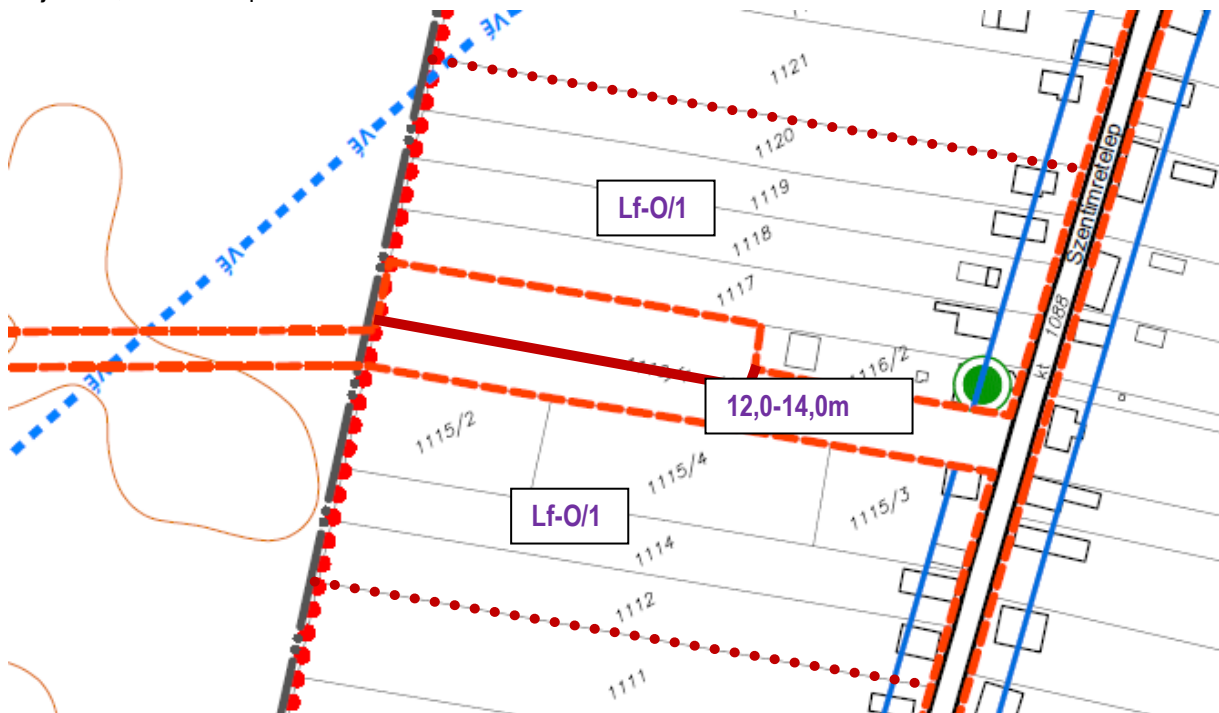
A területfelhasználás nem módosul, és nem változik a településszerkezetet meghatározó infrastruktúra sem.

Szabályozási tervi módosítási javaslat és annak várható hatása

A fejlesztési szándék szerint a hosszú parcellák végén a 1116/1 hrsz-ú kiszolgáló útra fordulnak az újonnan kialakítandó és beépítendő telkek. **Szentimretelep lakótelkei Lf-O/2 építési övezetbe tartoznak, ahol a legkisebb kialakítható telekterület: 1500 m². A fejlesztési elképzelés alapján kisebb, 750 m² a kialakítható legkisebb telekterületi igény.** A fejlesztés szándéka szerint az említett telkek végeit összevonva, a telekhatárok merőlegesen fordulnának a 1116/1 hrsz.-ú útra.

Az 1116/1 hrsz. út szabályozási szélességének csökkentése javasolt. Az útra merőleges telkek előtt is a Kápolna melletti 16m-es szélesség javasolt. A 16,0m-es szélességbe a szükséges közművezetékek elhelyezhetők, 2x1 forgalmi sáv vízzáró burkolattal, csapadékvíz elvezetéssel, kiépíthető. mivel a csatlakozó kiszolgáló utaknál önálló járda nincsen, ezen a fejlesztendő szakaszon sem javasolt.

A lakótelkek kialakításához a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervet módosítani szükséges. A kérelem és a kialakítható telekméret Lf-O/1 építési övezeti átsorolást igényel. A telkek javasolt telekhatárral jelöltek, az Lf-O/2 építési övezettől övezethatárral elválasztva.



A HÉSZ-ben meghatározott hatályos rendelkezések:

	hatályos	tervezett hatályos övezet
Építési övezet jele:	Lf-O/2 (telepek)	→ Lf-O/1
Beépítési mód:	oldalhatáron álló	→ oldalhatáron álló
Legkisebb telekterület:	1500 m ²	→ 750 m ²
Legkisebb telekszélesség:	14,0	→ 14,0
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett):	30%	→ 30%
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt):	30%	→ 30%
Legkisebb zöldfelület:	30%	→ 30%
Legnagyobb építménymagasság:	4,5 m	→ 4,5 m
Építési hely határai (EK= előkert):	EK: 5-20 m *	→ EK: 0-5 m

* az utcaszakaszon belül változó, új beépülés esetén szabályozási terv szerint

Az övezeti átsorolás kapcsán az **építési szabályzat** nem módosul, a telkek **a már meglévő Lf-O/1 jelű falusias lakóterület építési övezetbe kerülnek**, a hatályos építési szabályzatban rögzített paraméterekkel.

A módosítás várható hatása

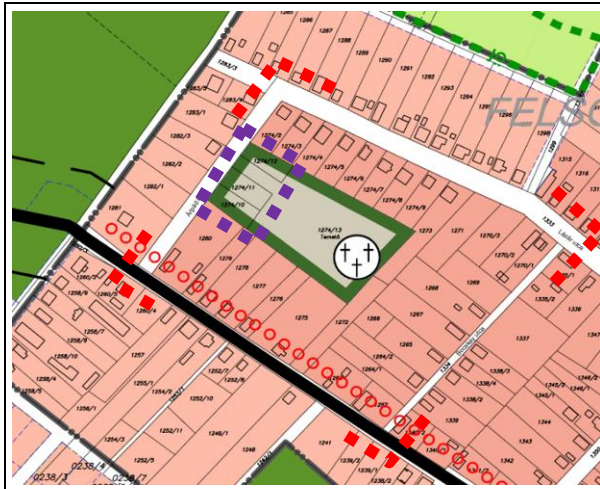
A nem használt hátsókertek hasznosíthatóvá válnak. új területeket nem szükséges művelésből kivonni és a belterülethez kapcsolni. A belterületi telkek szerkezetének átalakítása révén lehet az új építési telkeket kialakítani. A fejlesztés kedvezően hathat Szentimretelep épített környezetének megújítására.

Közlekedés és közművesítés

A szentimretelepi bekötőút szilárd aszfaltburkolattal ellátott, 2021-ben teljes hosszon felújították: a kátyúkat eltávolították, az útpadka kétoldali kavicsszórást kapott. A 1116/1 hrsz. út a 1116/2 hrsz. telek menti szakaszon, kb. 67 m-es hosszon szintén aszfaltburkolatú. A tervezett lakótelkek előtt a forgalmi sávok burkolata kiépítendő, az út menti gyepes szikkasztóárkokkal együtt. Közterületi parkoló kialakítása nem javasolt.

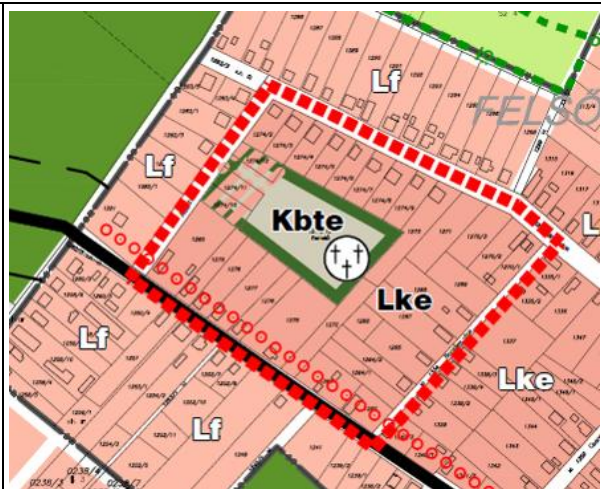
Szentimretelepen a **közműhálózat kiépült**, a meglévő hálózatok fejlesztésével a kijelölt új telkek elláthatók. Az ivóvíz a településrész bejáratánál található 2 db mélyfúrású vízműkútról biztosított. A szennyvízelvezetés elválasztott rendszerű, a **csapadékvíz utcai nyílt árokban gyűlik és szikkad el, ott ahol van**. Az energiaközművek, gáz- és villamosenergia-ellátás teljes egészében kiépült. Az elektronikus hírközlés – vezetékes és vezeték nélküli szempontjából lefedettnek tekinthető.

2.	Helyszín: Felsőnyáregyháza: Árpád köz menti lakótelkek a Temető bejáratánál	hrsz: 1274/10-12	terület 0,23 ha
	Tervezési feladat: Árpád köz menti 3 telkek területfelhasználás, építési övezeti átsorolása, építési hely jelölés		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi			



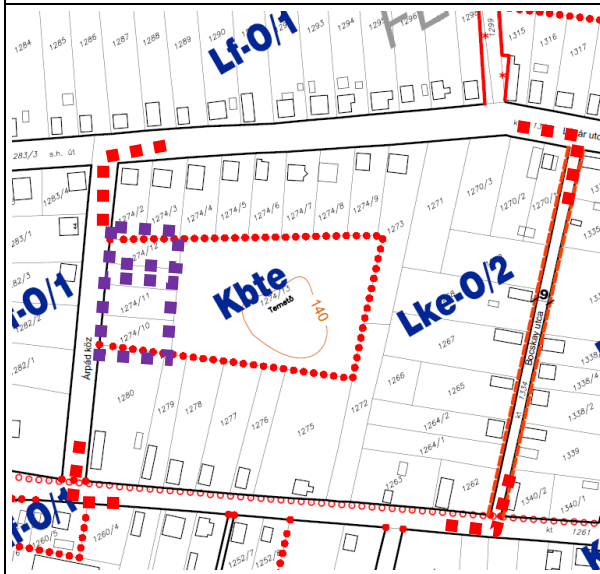
- ■ ■ Tömbhatár
- ■ ■ Változással érintett terület határa

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



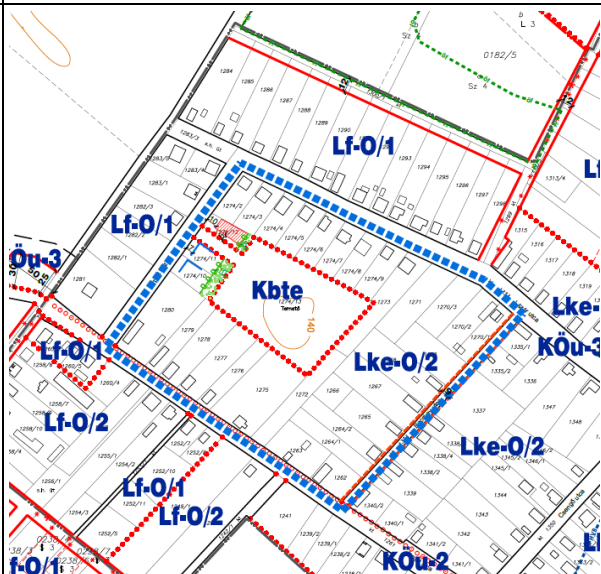
- ■ ■ Tömbhatár

TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



- ■ ■ Tömbhatár
- ■ ■ Változással érintett terület határa

HATÁLYOS SZ-2B BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
[14./2020. (XI.26.) önk. rendelet 2. melléklet]

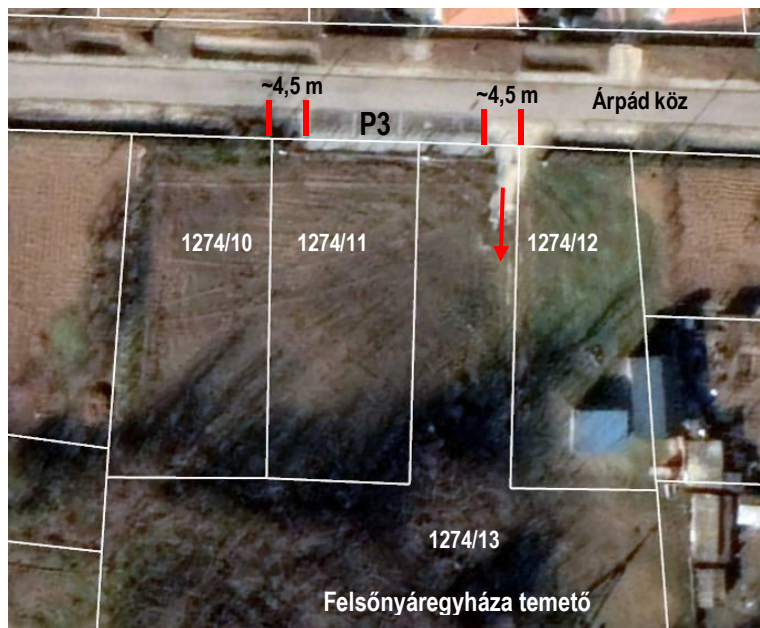


TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

A terület adottságai, módosítás indoklása

A 2. helyszín Felsőnyáregyházán az Árpád köz–Árpád út–Bocskai u.–Lázár út határolta tömbben található. A kertvárosias lakótelkek dominálta tömb közepén, az Árpád közről 12,5 m széles nyélen megközelítve helyezkedik el a temető fákkal borított telke (1274/13 hrsz). A „nyél” déli oldalán az 1274/10-11 hrsz. északon a 1274/12 hrsz. telkek találhatóak, ezeket érinti a módosítás. **Használatban a telkek nem tartoznak a temetőhöz.**

Az építési telkek 600-800 m²-esek, teljesen fátlan, gyepes felületek. Egyedül a 1274/3 hrsz. telken található 2 db lapostetős, jellegű épület, összesen kb. 85 m² az alapterületük. A beépült részekben az előkertek mélysége 0-7 m között változó, de 3-4 telkenként azonos, így a kialakult utcakép rendezett. A településrész „központi” részei kertvárosias lakóövezetbe soroltak, jellemzően kisebbek a telkek. Oldalhatáron állnak a főépületek, ezek mögé sorolódnak a gazdasági, melléképületek. Intenzív kertművelés néhány telken jellemző (fóliasátrakban), egyébként pihenő- és díszkerti funkciót töltenek be. A településszegélyi, falusias lakóterülethez tartozó részek nagyobb telkein művelt kertek, szántott kertvégek, gazdasági udvarok is megjelennek. Felsőnyáregyháza lakóháza földszintesek, vagy legfeljebb egyemeletesek. Magastetős kontyolt, oromfalas, kisebb részt sátoztetős épület lezárás a meghatározó, az újabb épületeknél bonyolultabb tetőforma is megjelenik.



AZ ÁRPÁD KÖZ, A TEMETŐ BEJÁRATA ÉS A HÁROM PARKOLÓ

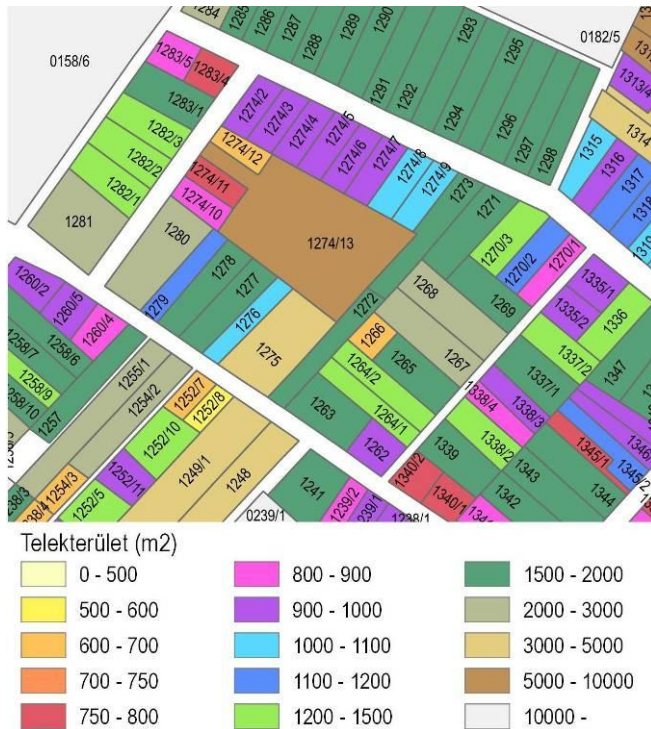
A temető jelenlegi megközelítése a „nyél” északi határa mentén, kb. 4,5 m széles szabad szakaszon burkolatlan bevezető „behajtón” (gyakorlatilag kikaposított földút) lehetséges. Ezzel a bejárati úttal érintkezően, az Árpád köz területén található 3 db (ebből 1 fh. mozgássérült), a temetőhöz tartozó párhuzamos parkolóállás, amelyek részben a temető telke előtt, nagyrészt a közvetlen határos 1274/11 hrsz. telek előtti közterület-sávot foglalják el. Ezek után a telket az Árpád közről 4,5 m-es sávon lehetne megközelíteni.

A temető bővítése a jövőben nem tervezett, az elmúlt 40-50 évben – a légifotók alapján – fokozatosan csökkent a területe: kezdetben a 60-as években a déli, Árpád út menti parcellákat, sírokat felszámolva alakítottak ki lakótelkeket, a Lázár úti szakaszt a 80-as években adták el, végül a Bocskai utca alakult ki. A módosítással érintett három telken a fásszárú növényzet kiirtása és a parcellák, sírok felszámolása a 2000-es évekre tehető. Az egyházi tulajdonú 1274/10-11 hrsz.-ú telkeken a növényzet kiirtása 2009 előtt történt meg, majd 2019-ben az Árpád úti szilárd burkolatú út építésekor a kiemelt föld, illetve építőanyagok deponálására használták. A magántulajdonban lévő 1274/12 hrsz.-ú telken épület áll, a hátsó telekhatártól kb. 4,3-4,5 m-re.

Hatályos előírások

A 3 telek és a temető Kbte jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület-felhasználásba és övezetbe tartozik. **A tömb területfelhasználás szempontjából** kertvárosias lakóterület és különleges beépítésre nem szánt temető terület része.

A határoló közterületek közül egyedül az Árpád út – a 4605 jelű Monor - Dánszentmiklós összekötő út belterületi szakasza, országos közútként– közlekedési területbe sorolt, szerkezetet meghatározó út. Az Árpád köz–Lázár u.–Bocskai utcák önálló területfelhasználásba nem sorolt, egyéb kiszolgáló útként a határos területfelhasználás részét képezik. Az Árpád út nyomvonalán jelölt kerékpárút a valóságban burkolati festéssel jelenik meg.



A módosítás tárgyát képező telkek 600-800 m²-esek.

Az Árpád köz mentén, a délkeleti oldalon kialakult előkerti mélység nincsen, a köz felől a beépített telkek fekvő telkek, oldal és hátsókerttel fordulnak a köz felé.

A tömbben található lakótelkek Lke-O/2 építési övezetbe tartoznak: A minimálisan kialakítható legkisebb telekterület: 750 m², szélesség: 14 m, 30%-os a beépítettség felső határa, 0-7 m előkert, 50% min. zöldfelület, 4,5 m épületmagasság.

A telkek nagy része a minimális 750 m²-nél is nagyobb: az Árpád út, Bocskai u. mentén zömmel 1500 m² feletti. A telkek alakja és szerkezete a megosztást nem teszi lehetővé. A tömb közterület felőli részein minden telek kialakult. Összesen 2 db telek: a módosítással érintett 1274/12 hrsz és az 1266 hrsz. nem felel meg az övezeti előírásoknak, de ezek is már kialakult telkek.

Módosítási javaslat és annak várható hatása

A településszerkezeti terven a terület-felhasználást módosítani szükséges az építési jog visszaadása érdekében. Az Árpád köz mentén a 1274/10-12 hrsz. telkek, 0,23 ha (2260 m²) összterületen, különleges beépítésre nem szánt temető területből kertvárosias lakóterületbe kerülnek. Szerkezeti jelentőségű közlekedési elemet nem érint a változás.

A módosítás a biológiai aktivitási érték egyensúlyát negatívan érinti, ennek pótlásáról más terület igénybevételeivel gondoskodni kell.

A szabályozási terv módosítása különleges temető övezet átsorolását tartalmazza, így az érintett telkek Lke-O/1 jelű, kertvárosias lakó építési övezetbe kerülnek. A meglévő beépítési jellemzőket: az oldalhatáron álló épületet, a beépítés mértékét (30%) megtartja. Az Árpád köz menti ~3,0 m-es előkert is tartható az építési övezet által:

Építési övezet jele:	Kb-te	→ Lke-O/1
Beépítési mód:	szabadonálló	→ oldalhatáron álló
Legkisebb telekterület:	-	→ 600 m ²
Legkisebb telekszélesség:	-	→ 14,0
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett):	10%	→ 30%
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt):	-	→ 25%
Legkisebb zöldfelület:	50%	50%
Legnagyobb építménymagasság:	-	→ 4,5
Építési hely határai:	telken belül 10 m-es fásítás	→ EK: 3,0 m

Az előkertet építési határvonal jelöli a szabályozási terven. A köz délkeleti oldalán nem állnak lakóházak így igazodást igénylő építési vonal az utcaszakaszon nincsen, az előkert 3,0, vagy 5,0m is lehet. A temető felől viszont kedvező a mélyebb, 10m-es hátsókert megtartása.

Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A tervezett Lke-O/1 építési övezetben a minimális zöldfelület, a korábbihoz hasonlóan 50%. A kerthasználat minősége és kialakítás tulajdonosi igénytől függ, de a termőhelyi és éghajlati viszonyoknak megfelelő, őshonos fajok, vagy azok fajtái, az ökológikus – kevés öntözést igénylő – növényalkalmazás javasolt. A közterületi gyepek vízelvezető árkok karbantartása fontos feladat.

A módosítás hatása

Az évekkel korábbi telekalakításhoz kapcsolódó elhatározás, megvalósítható.

A térségi terveknek való megfelelés

A Trtv. 12.§ (1)-(3) bekezdése állapítja meg az új beépítésre szánt terület kijelölésének szabályait, feltételeit (bővebben L: Térségi szintű terveknek való megfelelés):

(1) bek. a) és b): az új területnek csatlakoznia kell a meglévő települési területhez, illetve nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. A **telkek Felsőnyáregyháza központjában, települési térségben helyezkednek el, így mindkét előírásnak megfelelnek.**

(1) bek. c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az Étv. szerinti barnamezős terület. A telkek nem barnamezős területek. **Felsőnyáregyháza fejlesztési lakóterületei (Kossuth telep irányában), mezőgazdasági térségbe soroltak**, jelen módosítás a telekméretből és tulajdoni viszonyokból következő hasznosítást tenné lehetővé.

(3) bek. Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a **területnövekmény legkevesebb 5%-ának** megfelelő kiterjedésű, **zöldterületet kell kijelölni** (legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban). Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Összesen 0,23 ha (2260 m²) kerül beépítésre szánt területbe, **ennek 5%-a 113 m².** A telek szomszédságában nem jelölhető ki zöldterület. A módosított telkek határosak a temető fákkal borított telkével, így annak minden ökológiai és kondicionáló hatását – pormegkötés, a levegő hűtése és párásítása, pozitív pszichológiai hatás – élvezik. **Felsőnyáregyházán a 3. helyszínen, a Peterdi u. és Jókai u. között 1000 m²-es zöldterület-közkert (Zkk) kijelölése történik. Ezáltal az összhang biztosított.**

Közlekedés és közművesítés

A tervezett lakótelek az Árpád közről közelíthetők meg, az utca kétirányú forgalomra burkolt, a 3db párhuzamos parkoló állást kialakították az egyik lakótelek előtt. Ennek ellenére mindegyik építési telek a közterületről gépkocsival közvetlenül megközelíthető. A kapubehajtók közterületi szakasza kialakításánál figyelemmel kell lenni a csapadékvíz elvezetés működő képességének megtartására. A közben nincs járda, az utca vegyeshasználatú jelleggel működik, így járdaépítés ezen a szakaszon sem javasolt.

A parkolás lehetőségét minden építési telek esetében telken belül kell kialakítani, a vegyeshasználat miatt.

Az utcában a **közműhálózatok kiépítettek**, így a beruházás kapcsán a rácsatlakozásnak, akadály nincsen.

3.	Helyszín: Felsőnyáregyháza: Peterdi u. – Jókai u. játszótér	hrszt: 1408/6	terület 0,1 ha
-----------	---	------------------	-------------------

Tervezési feladat:

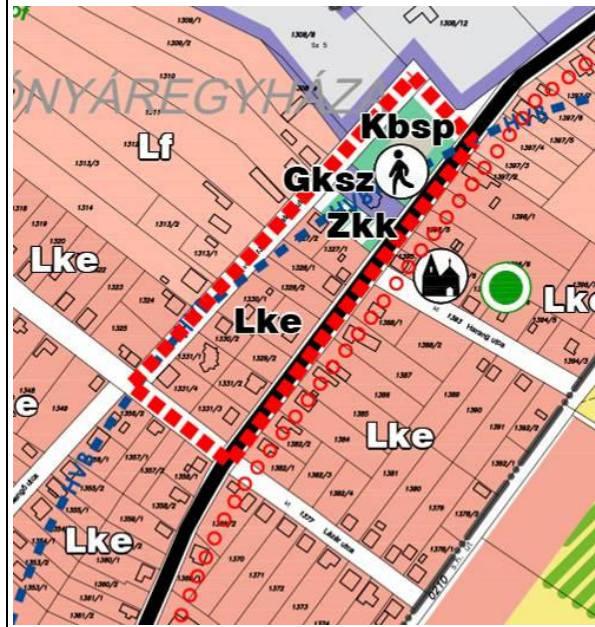
1408/6 hrszt. telek átsorolása zöldterület – közkerthbe

Területrendezési tervek előírásai: **települési térség részét képezi**



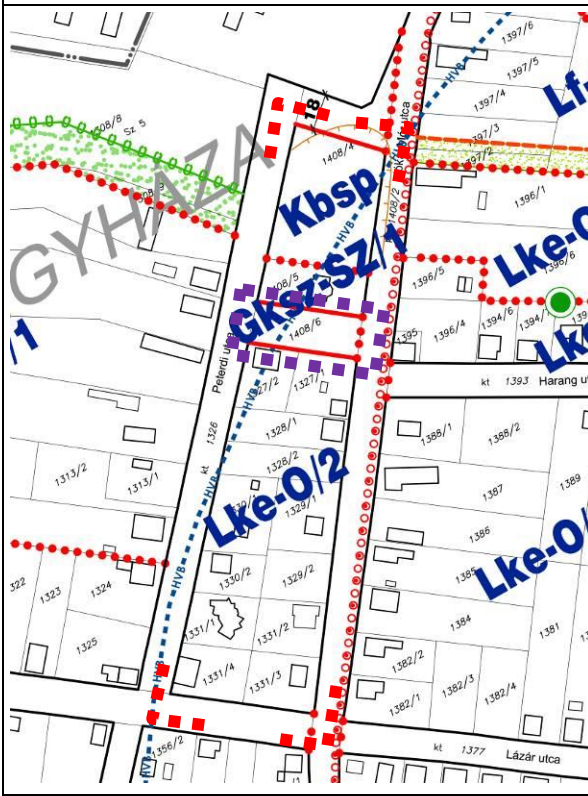
- ■ ■ Tömbhatár
- ■ ■ Változással érintett terület határa

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

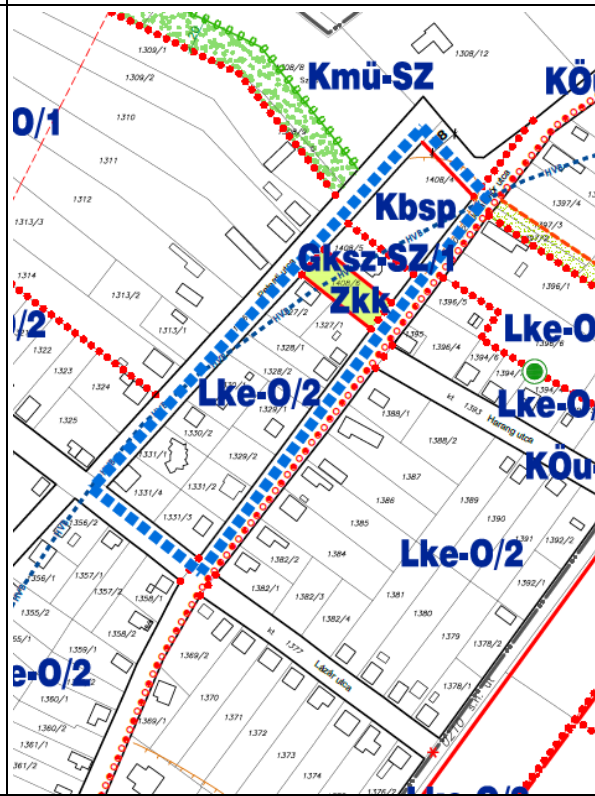


- ■ ■ Tömbhatár

TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZ-2B BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
[14/2020. (XI.26.) önk. rendelet 2. melléklet]



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

A terület adottságai, módosítás indoklása



A 3. helyszín Felsőnyáregyháza északi részén, a telesorban önkormányzati tulajdonú telkek találhatók, a sportpálya és a mellette lévő – jelenleg még üres – épülethez és udvarához kapcsolódik a megépített játszótéri telek. A telken az Önkormányzat játszóteret építtetett, kapcsolódva a sportpálya, a távlatban közösségi funkciót kapó épület és szabadter teleksávjához.

A korábban üresen álló telek átkötést biztosított a Jókai és Peterdi utcák között – kb. 100 m-re északra a sportpálya mellett ugyanilyen, csak kiszabályozott, de nem kiépített közterületi átkötés van. Így a Peterdi utcának és a Jókai utcának gépjárművel járható kiépített összekötése nincsen.

Felsőnyáregyháza területén további közhasználatú terek, zöldterület nem található, így a kialakult játszótéri közter – a telesor és a teljes településrész ellátását biztosítja. A megvalósított játszótér telke a kisgyermekek számára készült, a távlati közösségi udvar a kamasz és felnőtt korosztályt is bevonhatja majd.

A telket vízbázis hidrogeológia „B” védőövezet határa érinti.

A környezetben a teljes közműellátás alapkövetelmény, így biztosított a védőövezet védelme. (Vízhálózatra való rákötésnél kötelező a szennyvízcsatornára való rákötés.)

Módosítási javaslat és annak várható hatása

Területfelhasználás szempontjából az 1408/6 hrsz. telek önálló területfelhasználásba nem sorolt, egyéb kiszolgáló út. **Az érintett telek átkerül Zkk jelű zöldterületi területfelhasználásba.** A délkeletről határoló **Jókai u.** szerkezetet meghatározó, országos mellékút: a 46103 jelű Felsőnyáregyháza bekötő út belterületi szakasza, ezt a tervezett módosítás nem érinti.

A módosítás a területi mérleg és a biológiai aktivitásérték változásával jár: 1,0 ha kerül át közlekedési területből, zöldterület – közkert területfelhasználásba, ami összesen +0,54 BIA pont növekmény.

Szabályozási tervi szinten Köu-3 övezetbe sorolt a Peterdi utcával együtt a korábban tervezett közlekedési kapcsolat. A tervezési területtől északra 100 m-re található, 18,0 m szabályozási szélességű további átkötés szintén Köu-3 övezeti besorolású, de csak tervi szinten létező kiszolgáló út. Feltételezhető, hogy távlatban betölti a most tervi szinten megszűnő közlekedési közterületi átvezetés szerepét.

Hatása

Építészeti szempontból a használat változás építészeti lekövetésére sor kerül. A játszótér többlet gépjármű forgalmat nem keletkeztet a korábbi állapothoz képest. A módosításnak a környezeti állapotra nincsen hatása.

Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A módosítás meglévő, a településrész szempontjából kiemelkedően előnyös változást legalizál. Felsőnyáregyházán további közhasználatú területek a módosítással érintett telektől északra található sportpálya, és a jelenleg kihasználatlan „Tófenék” épület és kertje. Korlátozott közhasználatú szabadtér a temető kertje, fákkal borított telkének inkább a szűk környezetre jelentős kondicionáló hatása van.

A telken értékes növényzet nincsen, az autóforgalom miatt ruderális gyeptársulás volt jellemző a ki nem taposott sávokban. A játszószerkezet a telek északkeleti sávjába került, körülöttük eséscsillapító gumilapburkolatot alakítottak ki. A terület árnyékolása javasolt, fákkal, az ülőhelyek napvédelme növényvel befuttatott pergolával is megoldható. Ideiglenes, esztétikus megoldás napvitorla kifeszítése, ez a későbbiekben a település más területein felhasználható. Szép, idős nyárfa áll Jókai út telkén, a módosítással érintett terület szomszédságában.

A módosítás kapcsán kijelölt zöldterület kompenzálja az alábbi változások során kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt [Trtv. 12.§ (1)-(3)]:

- **2. helyszín:** Felsőnyáregyházán 0,23 ha összterület (3 db 6-800 m²-es telek) kerül beépítésre nem szánt különleges temető területből **kertvárosias lakóterületbe.** A terület 5%-nak megfelelő zöldterületet

kell kijelölni, **azaz 113 m²-t**, annak ellenére, hogy a visszasorolás nem tekinthető új beépítésre szánt terület-felhasználási kijelölésnek. (Az ingatlan nyilvántartás szerint a 3 db telek építési telekként jelenik meg, közvetlen gépjárművel való megközelíthetőséget teremtő útkapcsolattal, az Árpád köz révén.)

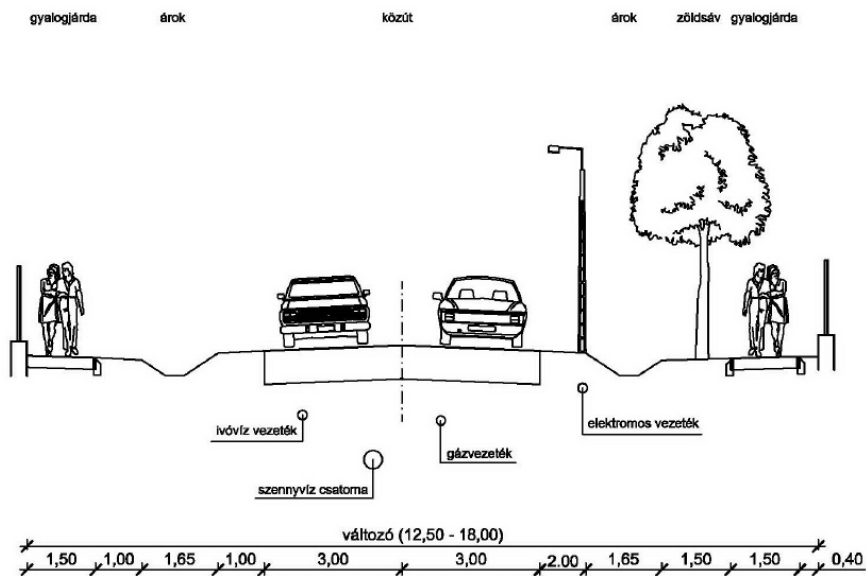
- **11. helyszín: a külterület csévharaszi határában 0,57 ha**, gazdasági erdőterületbe sorolt telek kerül **beépítésre szánt különleges külterületi lakott hely, tanya terület-felhasználási besorolásba** (a telek települési térség részét képezi, bővebben L: Területrendezési terveknek való megfelelés, illetve 11. módosítási helyszín). A terület 5%-nak megfelelő zöldterületet kell kijelölni, **azaz 285 m²-t**.
- **Összesen 398 m² kijelölése szükséges, ezt az 1000 m²-es közkert fedezi.**

Közlekedés és közművesítés

A játszótér mindkét közterületről megközelíthető, a Peterdi u. mentén kerítés sem határolja. A terület parkolója a Jókai út mentén található: a kerítést a telekhatártól kb. 10,0 m-re „behúzták”, az itt kialakult burkolatlan felület szolgál gépjármű elhelyezésre (összesen 5 fh). A Jókai u. a 46103 jelű országos mellékút belterületi szakasza, a burkolt forgalmi sáv mentén járda nem épült ki, a településszerkezeti szinten is jelzett tervezett kerékpárút nincs kialakítva. Az utca jogi szélessége 12,50-18,00 m, a 6,0 m széles burkolati sávot gyepes szikkasztó árok követik, ezen felül kétoldali járda és egy- vagy kétoldali zóldsáv alakítható ki, az útkezelői szándék megléte esetén.

A szomszédos 1408/5 hrsz. telek előtt található „TSZ major” buszmegálló, ellenkező irányban a sportpályával szemben, kiépített, fedett várakozóhellyel.

46103 j. út mintakeresztmetszelve nyelje belterületen



Helyi építési szabályzat [14/2020. (XI. 26.) önk. rendelet] 2. függelék: Mintakeresztmetszelve nyelkek

Felsőnyáregyházán a közműhálózat kiépült, a csapadékvíz-elvezetés és szikkasztás útmenti gyepes árokban történik. A módosítással érintett telek mindkét utcához szintben kapcsolódik, itt árok nincs, legközelebb a sportpályát kíséri. A Jókai és Peterdi utcán mindkét oldalon légvezetékek haladnak.

A játszótér igénye szerinti közműhálózati csatlakozás biztosítható a közműhálózatok kiépítettsége okán.

4.	Helyszín: Alsónyáregyháza: tömbbelső hasznosítása kertvárosias lakóként	hrs.: 579–586, 587/1–/2, 588/1–2, 589, 590, 591/1–2, 592, 593/1–2, 594/1, 594/5–9, 595–598, 599/1–2, 600–609, 610/1–2, 611–622
	Tervezési feladat:	
	tömbfeltáró út kiszabályozásának pontosítása a megvalósíthatóság érdekében	
	Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi	

4.	
HATÁLYOS SZ-2A ALSÓNYÁREGYHÁZA BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV [14/2020. (XI.26.) önk. rendelet 2. melléklet]	TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

A terület adottságai, módosítás indoklása

A **4. tervezési terület** a központi belterületen, Alsónyáregyházán a **Kinizsi Pál u.–Kossuth u.–Nyáry Pál u.–Diófásor u. határolta tömbben fekszik**. A tömb 70-220 m mély telkei tükrözik a korábbi falusias portahasználatot: a lakóépületekhez hátul veteményes-, szőlős-, gyümölcsöskertek, udvarok, állattartó és gazdasági melléképületek kapcsolódtak, mélyen benyúlva a tömbbelsőbe. A változó – kertvárosias – beépítési igényeknek megfelelően, az önkormányzati igényekkel összhangban, a felülvizsgálat során (2018) egy tömbbelső feltáró 12,0 m szélességű út kijelölése megtörtént, aminek mentén további telkek kialakítására van lehetőség. A felülvizsgálat során kiszabályozott távlati tömbfeltáró út a rendezett fejlődést szolgálja, önkormányzati szándékkal és részvétellel.

A hatályos szabályozási terven az út a Kinizsi Pál utca és Kossuth Lajos u. között teremtett kapcsolatot, előbbinél a 617 hrsz. telek, utóbbi esetében az 586 hrsz. fekvőtelek északi 12,0 m-es sávján csatlakozott. A Kinizsi Pál u.-ról nyíló szakasza 95 m, majd ez kissé nyugat felé kanyarodik, de itt egy újabb ág észak felé 81 m hossz után végfordulóval záródik. A nyugat felé kanyarodó, Kossuth Lajos u.-hoz csatlakozó szakasz 190 m hosszú.

Az út Kinizsi Pál utcai kikötése a 617 hrsz. telken keresztül volt kiszabályozva, azonban itt épület áll, emellett az Önkormányzat a kissé északabbra lévő, **579 hrsz. fekvőtelek 12,0 m széles sávját tudta megvásárolni**. Az út nyomvonalának módosításához – az Önkormányzat távlati területszerzési lehetőségeihez, tulajdonosi egyeztetésekhez – a tervezett telkek kijelölése is szükséges.

A hatályos kertvárosias lakó, Lke-O/2 építési övezetre vonatkozó rendelkezések az alábbiak:

Építési övezet jele:	Lke-O/2
Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Legkisebb telekterület:	750 m ²
Legkisebb telekszélesség:	14,0
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett):	30%
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt):	30%
Legkisebb zöldfelület:	50%
Legnagyobb építménymagasság:	4,5
Építési hely határai:	EK: 0-7 m

0-7 m: az utcaszakaszon belül változó, új beépülésnél 7 m

Településszerkezeti szinten változás nem történik: a területfelhasználás nem módosul, szerkezeti jelentőségű vonalas elemet a módosítás nem érint. Nem változik a területi mérleg és a biológiai aktivitás érték egyensúly.

Módosítási javaslat és annak várható hatása

A szabályozási terv módosítása szabályozási vonallal jelöli a 12,0 m szabályozási szélességű feltárási utat, teljes nyomvonalán. A jogszabályi változás nem teszi lehetővé az irányadó szabályozási vonal alkalmazását, így a módosítással a nyomvonal kijelölésben minimális mozgási lehetőség sincs, még tulajdonosi megegyezés esetén sem.

A feltárási út a Kinizsi Pál utcára az 579 hrsz.-ú telek 12,0 m-es szakaszán köt ki, a 622 és 621 hrsz.-út telkek mentén haladva, utóbbi végé, ágazik ketté. Északnyugat felé az 586 hrsz.-ú telken keresztül csatlakozik a Kossuth Lajos utcához (a szakasz hossza kb. 110 m). A 621 hrsz. telek végénél délkelet felé ágazó, kb. 85 m hosszúságú szakasz 16,0 x 16,0 m-es végfordulóval zárul. Itt az északi tömbbelső egy további, 65,0 m-es, 20,0 m széles végfordulóval ellátott útszakasz tárja fel. A tömb délkeleti, északi (Nyáry Pál és Diófásor utca felé eső részén) a kialakult telkek 750-850 m²-esek, Lke-O/2 építési övezetbe kerülnek. **A Kinizsi Pál u. és Kossuth Lajos utca sarkán, a meglévő 579-582 hrsz.-ú telkek és az újonnan kialakultak is Lke-O/1 építési övezetbe kerülnek, kb. 600 m² kiterjedésük okán.**

Végfordulóval ellátott út hossza a közlekedési szabvány és jogszabályok miatt nem haladhatja meg a 200 m-t. Az új nyomvonalra felfűzött telkek irányadó telekhatárral szerepelnek.

Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A 12,0 m szabályozási szélességű utcákon a két forgalmi sáv mellett legalább egyoldali járda, kétoldali zóldsáv alakítható ki, egyik oldalon a közvilágítás is helyet kaphat. A csapadékvíz-elvezetés egyoldali gyepek árkokban történhet, így az utca egyirányba lejt. (Helyi építési szabályzat [14/2020. (XI. 26.) önk. rendelet] 2. függelék: Mintakeresztszelvények)

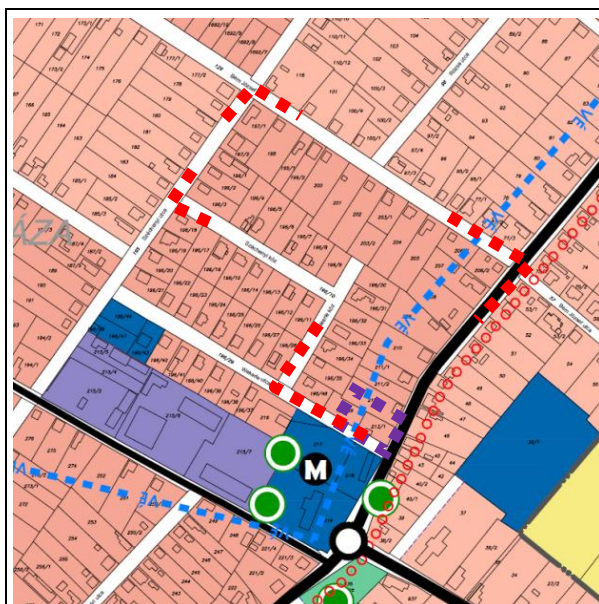
A fasorok faj- és fajtaválasztásánál érdemes előnyben részesíteni az őshonos, klímaváltozásnak ellenállóakat (*Acer campestre*, *Fraxinus sp.*, *Ulmus sp.*, *Crataegus sp.*), de a kertvárosias környezetben gyümölcsfák telepítése is indokolt lehet. A szűk utcában előnyösek a kompakt koronaformát nevelő fajok.

Közlekedés és közművesítés

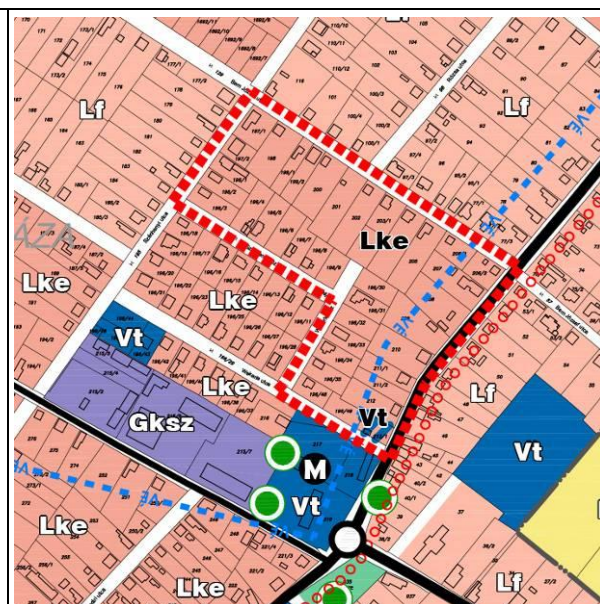
A 10-12 m széles új kiszolgáló utak mentén is törekedni kell a közművek gazdaságos elhelyezésére, és az új kiszolgáló utak legalább egyoldali fásítására. A 2x1 burkolt forgalmi sáv mellett zöldfelületű szikkasztó sávokkal célszerű a csapadékvizeket helyben tartani. A parkolást telken belül kell megoldania tömbbelső minden új lakótelkén.

A közművek teljesen kiépültek a határoló közterületeken, a tervezett lakótelkek a meglévő hálózatról, a vezeték-hálózat fejlesztésével, elláthatók. Az új kialakuló építési telkek esetében is a teljes közműellátás alapkövetelmény. A feltárási út Kossuth utcai kikötésénél az 586 hrsz. telek északi határától 12-13 m-re villanyoszlop található.

5.	Helyszín: Alsónyáregyháza: Dózsa György út – Wekerle u. sarka	hrsz: 213/1	terület 0,07 ha
	Tervezési feladat:		
	Lakóval vegyes üzlet létesítéséhez szükséges besorolás		
	Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi		



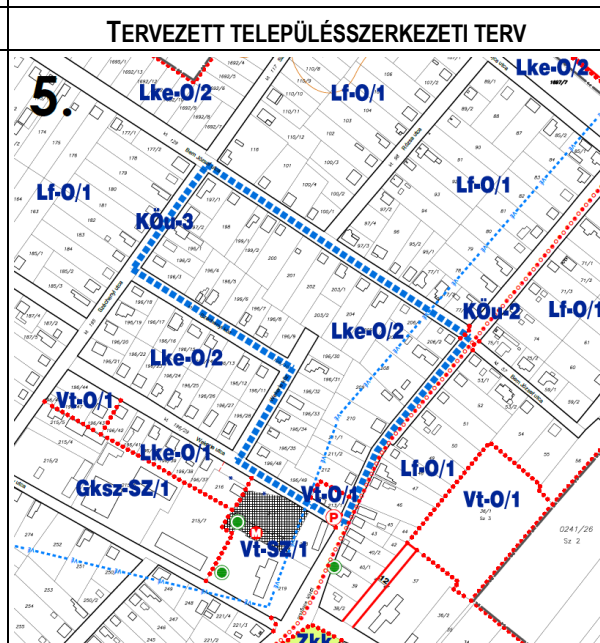
- ■ ■ Tömbhatár
- ■ ■ Változással érintett terület határa



- ■ ■ Tömbhatár



HATÁLYOS SZ-2A ALSÓNYÁREGYHÁZA BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
[14/2020. (XI.26.) önk. rendelet 2. melléklet]



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

A terület adottságai, módosítás indoklása

Az **5. módosítás helyszíne** az Alsónyáregyháza központjában, a Dózsa György út–Wekerle Sándor u–Wekerle köz–Széchenyi köz–Széchenyi út–Bem József út határolta tömb déli sarkán található, a 213/1 hrsz.-ú telek. Az

alaptérképen még látható, Wekerle köz melletti oldalhatáron álló lakóházat elbontották, a telket jelenleg gyeppel borítja, déli határán nagy lombos fa áll. A fejlesztés során az északi telekhatáron (az utca többi épületeihez hasonlóan) üzletet, hozzá kapcsolódóan lakóépületrészt alakítanak ki. A déli részen, a Wekerle Sándor utcán parkolófelület szolgálja majd az üzletbe érkezőket.

A tágabb környezetben, a Mátyás király út, Nyáry Pál út és Dózsa György út mentén sorakoznak a településközponti funkciók: templom, közintézmények, iskola, játszótér, hivatalok, üzletek, szolgáltatások, illetve gazdasági telephelyek. A Wekerle Sándor u. túloldalán, földszintes üzletház található.

A tervezési terület környezetében több épített érték is található: szemben a rendkívül leromlott állapotú műemlék, Nyáry-Vásárhelyi kúria, azon túl a településtörténet szempontjából kiemelkedő (sem országos, sem helyi műemléki védeltséget nem élvező) Manno kastély található. A módosításnak ezek állapotára nincs hatása, az északi oldalhatárra kerülő új épület a meglévő utcaképhez alkalmazkodik.

Módosítási javaslat és annak várható hatása

Településszerkezeti szinten a teljes tömb Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt, a módosítás részeként a déli saroktelkek átkerül Vt jelű területfelhasználásba. A Wekerle utca déli oldalán településközpont vegyes telkek sorakoznak. A határoló közterületek közül a Dózsa György út szerkezetet meghatározó út, a 4606 jelű Pilis - Dabas összekötő útnak a belterületi szakasza, aminek mentén tervezett kerékpárút húzódik.

A teljes tömb Lke-O/2 építési övezetbe tartozik. A helyi építési szabályzat szerint az övezetben elhelyezhető rendeltetések, épületek 22. § (2) bekezdése szerint:

- Az egyedi telkeken 1 db családi ház jellegű lakóépület épülhet legfeljebb 2 db lakással, vagy 2 db rendeltetési egységgel.
- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb a lakórendeltetést nem zavaró gazdasági épületrész létesíthető legfeljebb a beépíthető alapterület 75%-án.
- Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület is építhető a beépíthető alapterület 100%-án.

BEÉPÍTÉSI VÁZLAT – KÉRELMEZŐI JAVASLAT



	Telekhatár		
	TELEKTERÜLET	~654 m ²	
	Tervezett épület	~194 m ²	~30%
	Parkoló	9 fh	Burkolt felületek Σ
	Burkolat	~330 m ²	~50%
	Tervezett zöldfelület	~130 m ²	~20%
	Javasolt fa		

A 654 m²-es telken a beépíthető alapterület 196 m², ennek 75%-án, 147 m²-en lehetne kereskedelmi, szolgáltató (lottózó) épületrészt létesíteni. A tervek szerint az

BEÉPÍTÉSI VÁZLAT – TERVEZŐI JAVASLAT



	Telekhatár		
	TELEKTERÜLET	~654 m ²	
	Tervezett épület	~194 m ²	~30%
	Parkoló	9 fh	Burkolt felületek Σ
	Burkolat	~140 m ²	~20%
	Tervezett zöldfelület	~320 m ²	~50%
	Javasolt fa		

A Wekerle u. jelenleg burkolatlan földút, a közterület szélessége összesen 13,0-13,3 m. A „forgalmi sávok” 6,5-7,0 m-ét a lakótelkek mentén, zöldsáv kíséri, járda

északi telekhatáron valóban 147 m²-es üzlethelyiség épül, hátsó síkjához 47 m²-es lakás kapcsolódik, „L” alakú, 194 m²-es épületegyüttest létrehozva. Az épület mögött 2 férőhelyes lakórész szolgáló parkoló kap helyet, a vásárlók számára fenntartott 7 db parkoló a Dózsa György u.-Wekerle u. szegletében lesz. Az üzlet gyalogosan a Dózsa György utcáról nyíló, közvetlenül az épület tövében az épület hossz tengelyével párhuzamosan haladó, 2,0 m széles burkolt járdán közelíthető meg. Erre a gyalogos szakaszra fordul rá a 7 db merőleges beállítás, a burkolat a megközelítés érdekében a telekhatárig kifut, északnyugaton a lakóépületig, a Wekerle utcai telekhatár szinte teljes hosszán. Zöldfelület a Dózsa György úti előkertben 6,60 m szélességben, illetve a „hátsókertben” alakítható csak ki (a lakóépület parkolói előtt megmaradhat, hiszen itt ritkább lesz a ki- és bejárás és keréknyomra is korlátozható).

A telek kb. 30%-a (194 m²) épül be, a hatályos HÉSZ a beépíthető alapterület 75%-án (147 m²) engedélyezi is az üzlet (lottózó) létesítését, azonban a tervek szerint a burkolt (parkoló, gépkocsi- és gyalogos közlekedő-) felületek kb. 330 m²-t tesznek majd ki, az így biztosítható zöldfelület kb. 130 m² (20%). Az OTÉK 2. mellékletében meghatározottak szerint a kertvárosias lakóterületen legalább 45% zöldfelületet kell biztosítani. A tevékenységhez szükséges parkolóhelyek, burkolt felületek kialakítása után nem tartható az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben megkövetelt 45%, építési övezetben meghatározott 50% kialakítandó minimális zöldfelület.

nincs.

A Wekerle u. későbbi kiépítése, burkolása kapcsán felmerülhet az üzletet szolgáló 7 db parkolóhely Wekerle utcai közterületre helyezése (közélcélra történő átadása), így nem keletkezik egy elzárt, nagyterjedésű burkolt felület. A burkolt felületek mérsékelhetők, és a közterület rendezettebbé tehető. A mikrokörnyezetet jelentősen felmelegítő burkolt felületek terjengőssége kedvezőbb keretek közé terelhető. a telken belül nagyobb zöldfelület alakítható ki, a Dózsa György út és a Wekerle utca mentén is fasor telepíthető, ha helyet cserél a közterületi járda és a parkoló felület, illetve a parkoló – közterületi fásítás.

A telek beépítettsége az eredeti terv szerinti 194 m² marad (147 m² üzlet + 47 m² lakó), a burkolat több, mint felére (~140 m²) csökkenthető, jelentősen csökkentve a kivitelezés költségét is, ezzel együtt a telken belüli zöldfelület kiterjedése több, mint duplájára nő. A Wekerle utca és a Dózsa György utca menti zóldsávok is növelhetők, itt fasor telepítésére nyílik lehetőség, amit a Dózsa György út ezen szakaszán a légvezetékek megakadályoznak. A zöldfelületek és fasorok jelentősen növelik a település központi lakókörnyezet minőségét, burkolt felületekről elfolyó csapadékvíz hasznosítható, szikkasztható.

A HÉSZ is felhatalmazást ad közösségi – kereskedelmi funkcióhoz kapcsolódóan a közterületi parkoló kialakítására. Településrendezési szerződés keretében sokkal kedvezőbb környezeti állapot valósítható meg.

A szabályozási terven alkalmazott építési övezetek:

Építési övezet jele:	Lke-O/2	Vt-O/1
Beépítési mód:	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Legkisebb telekterület:	750 m ²	→ 750 m ²
Legkisebb telekszélesség:	14,0 m	→ 17,0 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett):	30%	→ köz: 40% lakó: 30%
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt):	30%	30%
Legkisebb zöldfelület:	50%	→ ker: 20% köz: 30% lakó: 50%
Legnagyobb épületmagasság:	4,5 m	→ 7,5 m
Építési hely határai:	EK: 0-7 m	→ EK: 0-5 m

0-7: az utcaszakaszon belül változó, új beépülésnél 7 m

ker: kereskedelem, szolgáltatás, vegyes rendeltetés

köz: közösségi vagy vegyes rendeltetés,

lakó: csak lakó rendeltetés

Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A telken a kereskedelmi épületrész, a hozzá csatlakozó lakás, és az ezek ellátásához szükséges 7+2 férőhelyes parkolók, a gyalogos és autós közlekedés burkolt felületei után kb. 130 m² zöldfelület marad (kb. 20%). Az OTÉK előírásai szerint csak a 10 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkolókat kell fásítani. A burkolt felületek kiterjedése, a tervezett lakófunkció, a környező telkek magas fedettsége miatt a fásítás ennek ellenére indokolt. A Dózsa György útnak ezen az oldalán fut végig a gyalogjárda, a mellette lévő zöldsávban kaptak helyet a villamos energiaellátás és közvilágítás oszlopai és légkábele, így utcai fasor telepítésére korlátozott lehetőség nyílhat. A déli szomszéd üzletház ide alacsony termetű vérszilvákat telepített. A Dózsa György út – mint a település egyik főutcája – arculati rendezésének fontos eleme lehet a fasor – akár más fajokkal is történő – folytatása, az árnyas közterületek kellemesebb és esztétikusabb környezetet biztosítanak a településközpontban. Ezen felül a zöldsáv ökológiai és kondicionáló hatása sem elhanyagolható a forró nyári időszakban. A kivitelezés során tönkrement, roncsolt zöldfelületeket felújítani, újratelepíteni szükséges.

A Wekerle utcai telekhatáron, a tervezett lakóépület vonalában áll egy nagyméretű, értékes diófa, a kivitelezés során lehetőség szerint óvandó, megtartandó.

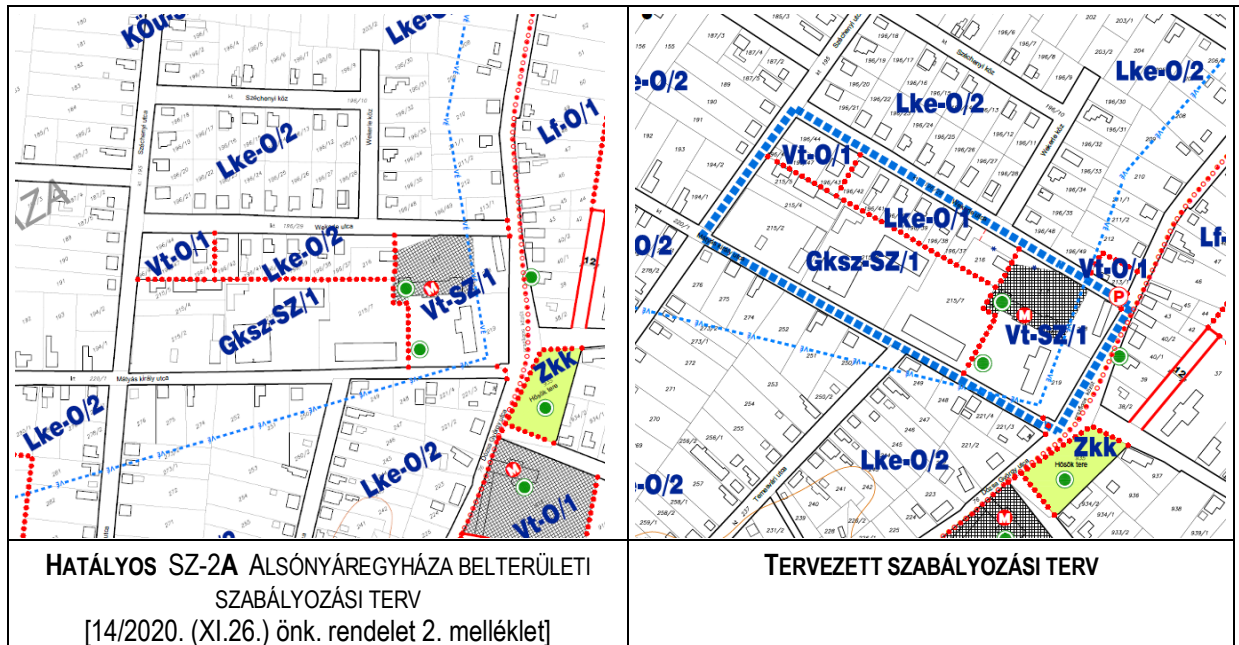
Közlekedés és közművesítés

Gyalogjárda a Dózsa György utcán, a módosítással érintett telek oldalán van, így az új kereskedelmi épület bejáratának gyalogos megközelítése is innen lesz jellemző.

Az OTÉK 4. számú melléklete szerint 100 m² feletti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett nettó 20 m²-e után egy személygépkocsi férőhelyet kell biztosítani. A 147 m²-es üzletrészhez 7 fh tervezett. Ez lehet, hogy több, mint amennyi ténylegesen szükséges. A nettó alapterület (szerkezetek nélküli) megközelítően 120m² lehet. Az árusító tér ennél is kevesebb (belépő előtér, raktár, vizesblokk, kiszolgáló helyiségek, stb.) További kettő, a 47 m²-es bruttó alapterületű lakórészhez tartozik. A tényleges parkoló igény a kidolgozott építész tervek alapján határozható meg.

A telek a közműekkel a meglévő közterületek irányából ellátható.

6.	Helyszín: Wekerle Sándor utcai lakótelek	hrszt: 196/37–42 és 216
	Tervezési feladat: 216 hrszt. telkek közterületi kapcsolat biztosítása	
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi		



A terület adottságai, módosítás indoklása

A 6. helyszín Alsónyáregyházán, a Wekerle utca mentén található, az előbbi módosítás helyszínével szemkötti oldalon. A 196/37 és 216 hrszt-ú. telkek az országos védeltséget élvező Nyáry–Vásárhelyi kúria szomszédjában vannak. A 216 hrszt. telek tulajdonosa a telket értékesíteni szeretné építési telekként, ezt azonban nem teheti meg közterületi kapcsolat nélkül. Jelenleg a szomszédos 196/37 hrszt. telek Wekerle u. felé beékelődő sávján keresztül közelítik meg az ingatlant gépjárművel szokásjog alapján. A terület teljes mértékben a módosítással érintett telkekhez tartozóan használt, kerítéssel elválasztott. A telektulajdonosok a megosztásban a módosítás szerint megegyeztek.

Módosítási javaslat és annak várható hatása

Településszerkezeti tervi szinten változás nem történik, szerkezeti jelentőségű vonalas elemet a módosítás nem érint.

A módosítás meglévő, tulajdonosi és önkormányzati igényeknek megfelelő állapotot legalizál. A Wekerle utca menti Lke-O/2 építési övezetbe sorolt telkeket érinti. A 216 hrszt.-ú lakóteleknek közterületi kapcsolatát a valós használat szerint, a szomszédos 196/37 hrszt.-ú telek beforduló részéből lehet biztosítani: Két telek közös határának sarokpontjától kb. 5,0 m-re javasolt telekhatár jelölés szerint. A kialakuló 196/37 hrszt.-ú telek kiterjedése 600 m² lesz, az Lke-O/1 építési övezetben meghatározottaknak megfelelően. A 216 hrszt.-ú telek Wekerle utcai oldalára javasolt megszüntető jel kerül. A 196/37 hrszt.-ú telek Nyáry–Vásárhelyi kúria elé benyúló „háromszöge” javasolt telekhatárral és övezethatárral a kúria területéhez csatolódik, a meglévő állapotnak (kerítés nyomvonalnak) megfelelően.

Az építési övezeti paraméterek a következők maradnak:

Építési övezet jele:	Lke-O/2	Lke-O/1
Beépítési mód:	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Legkisebb telekterület:	750 m ²	→ 600 m ²
Legkisebb telekszélesség:	14,0 m	14,0 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett):	30%	30%
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt):	30%	30%
Legkisebb zöldfelület:	50%	50%
Legnagyobb épületmagasság:	4,5 m	4,5 m
Építési hely határai:	EK: 0-7 m	EK: 0-7 m

0-7: az utcaszakaszon belül változó, új beépülésnél 7 m

Az építési övezeti átsoroláson kívül a szabályozási terv egyébekben nem változik.

Az átsorolásnak az épített örökségi értékekre (országos, helyi) nincsen hatása.

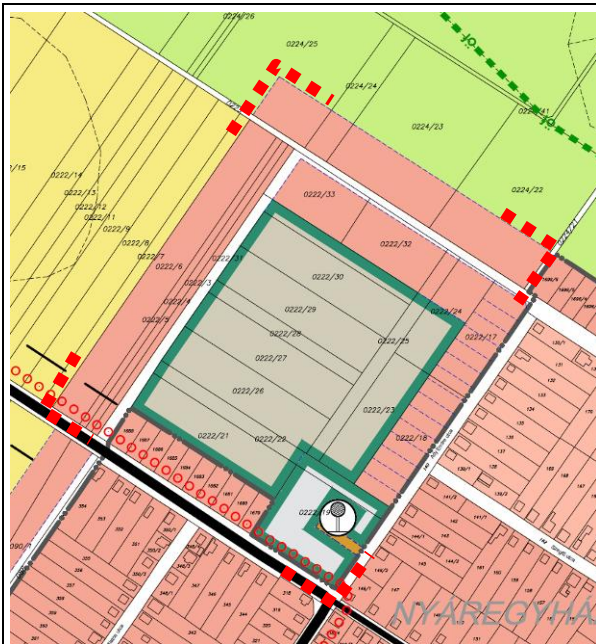
Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

Az átsorolás a zöldfelületek csökkenését nem okozza, részben jelenlegi állapotot legalizál, a lakótelkek, épületek, építmények kialakultak. A zöldfelületi minimum az Lke-O/1 és Lke-O/2 építési övezetekben egyaránt 50%.

Közlekedés és közművesítés

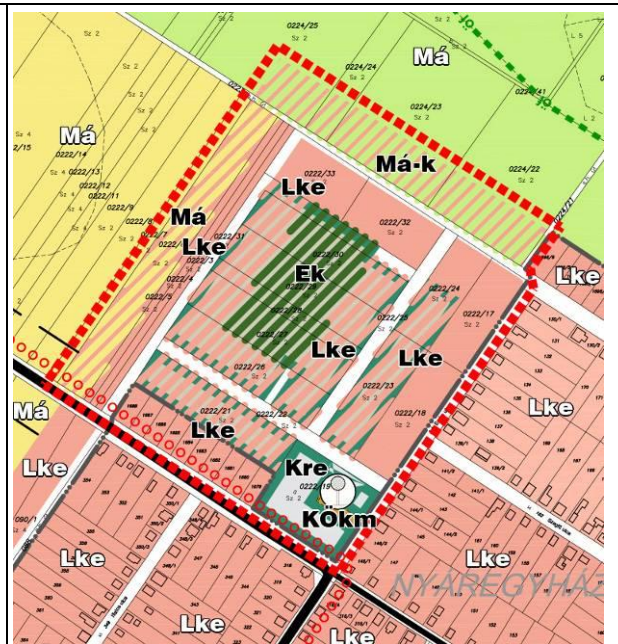
A módosítás közlekedési és közműfejlesztési igényt nem jelent.

7.	Helyszín: Alsónyáregyháza: Diófa-liget	hrs: 0222/3-6, 0222/21-33, 0223, 0224/21-25	terület 9,41 ha
Tervezési feladat:			
Lakónegyed bővítése, és ehhez kapcsolódó közjóléti ligeterdő kijelölése, a lakóterületek Pest Megyei Területrendezési terv szerinti „visszaminősítése”			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi			



■ ■ ■ Tömbhatár

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

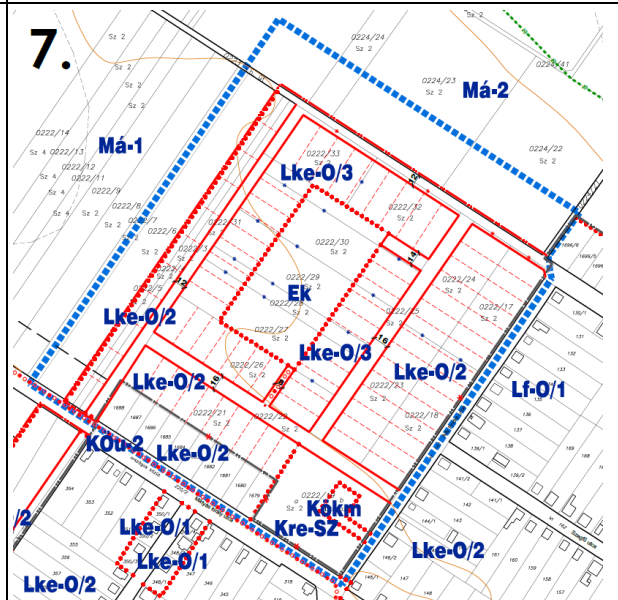


■ ■ ■ Tömbhatár

TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZ-2A ALSÓNYÁREGYHÁZA BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
[14/2020. (XI.26.) önk. rendelet 2. melléklet]



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

A terület adottságai, módosítás indoklása

A 7. helyszín Alsónyáregyháza északi határában található Diófa-liget. Délnyugaton a Mátyás király út, keleten az Ady Endre u., északon a Bem József u. meghosszabbítása határolja. A délkeleti sarokban, a Mátyás király út és Ady Endre út sarkán hidroglóbusz áll. A tömb közepén 2011-től (a város 600 éves fennállására) 600 diófát ültettek, távlatban rendezvényternek szánták. Az akkori fejlesztési elképzelések szerint a Mátyás király útról megközelítve, a hidroglóbusz mellett parkolók, fogadótér és egy rendezvényépület kapott volna helyet. A „ligeterdei” terület központjában látványtő, mobil színpad, ez előtt délkeleti irányban rézsűsen emelkedő nyílt, szabad gyepes tér volt. A felülvizsgálat során a Diófa-liget **különleges beépítésre nem szánt rekreációs rendezvényter övezetbe** került.

A területen jelenleg szabályos, kb. 6 m x 6 m-es raszterben telepített diófa-csemeték állnak, körben távlati, jelenleg beépülő lakóterületek találhatók

A Mátyás király út mellett, a hidroglóbuszon túl, a beépülés megkezdődött, az Ady Endre u. és a Bem József u. meghosszabbítása mentén jelenleg még beépítetlen szántóterületek foglalják el a távlati lakótelkeket.

A teljes terület önkormányzati tulajdonú, jelen fejlesztési szándékuk szerint a lakónegyedet bővítenék a Diófa-liget rovására, központjában nagy zöldfelületet adva.

A lakóterületi fejlesztési igényt az önkormányzat csak a tulajdonában lévő telkek ingatlanok kapcsán tudja szorgalmazni, irányítani. Magántulajdonban lévő, lakó építési övezetbe sorolt beépítetlen telkek beépítésének időszerűségére, közművesítésére, az egyedi magánfejlesztések összehangolására ráhatása nincsen. Ezért válik szükségessé a Diófa-liget és közvetlen környezete újragondolása.

Módosítási javaslat és annak várható hatása

A módosítási igény szerint, a 0222/25 hrsz.-ú és 0222/22 hrsz.-ú telkek lesznek az új lakóterület kiszolgáló útjai, ennek két oldalán sorakoznak fel az új lakótelkek, a Diófa-liget felől 48 m-es mélységgel, és 18,0 m-es szélességgel.

A központban így megmarad a Diófa-liget egy része, kb. 90 m szélességben. A közhasználatú szabadter közterületen történő megközelítését biztosítani kell.

MUNKAKÖZI VÁZLAT, AZ ÖNKORMÁNYZAT FEJLESZTÉSI IGÉNYE



A DIÓFA-LIGET EREDETI TERVE 2011



A TERÜLET A GOOGLE EARTH 2022-ES FELVÉTELÉN



Településszerkezeti szinten területfelhasználás-átsorolás, illetve új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Szerkezeti jelentőségű nyomvonalas elemet a változás nem érint, a tervezett utak szerkezetet nem meghatározó utakként a szomszédos területfelhasználás részét képezik. A belterületi határ, a beépítésre szánt területek lehatárolása a PMTrT szerinti települési térségi lehatárolás szerint módosul a korábban kijelölt, de még nem hasznosított lakóterületek esetében:

- északkeleten, a Bem József u. folytatásában teljes egészében a szomszédos korlátozott mezőgazdasági területbe kerülnek, összesen: 1,74 ha.
- nyugaton, az 1,31 ha kiterjedésű, 0222/6 hrsz.-ú telek általános mezőgazdasági területbe kerül.

Összességében itt a lakóterület 3,05 ha-ral csökken.

A 0222/25 és 0222/22 hrsz.-ú, tervezett lakóutcák mindkét oldalán a kertvárosias lakóterület bővül, összesen 4,13 ha kiterjedésen. A központban megmaradó 1,51 ha-os diófa-liget közjóléti erdő területfelhasználásba kerül.



A Szabályozási terven a 0222/22 és 0222/25 hrsz. telkek, az ingatlan nyilvántartás szerinti, teljes 16,0 m szélességben visszaminősülnek új lakóutcákká. Ezekről a kiszolgáló utcákról tárhatók fel a tervezett lakótelkek.

A Mátyás király út és Ady Endre utcai telkek mögötti új teleksor Lke-O/2 építési övezetbe kerül, a meglévő telekosztást követve, javasolt telekhatárral jelölve (összesen 25 db telek jön létre). Az Ady Endre utcával párhuzamos, 0222/31 hrsz.-ú telken tervezett 12,0 m szabályozási szélességű út mentén sorolt „fekvőtelkek” kerülnek kiszabályozásra, (összesen 11 db). A települési térség lehatárolásának való megfelelés miatt visszaminősített, egykori lakóterületeken összesen kb. 30-35 db telek lett volna kialakítható.

A Diófa-ligetet keretező új telkek 48,0 m mély, 18,0 m szélességűek (kb. 860 m²) Lke-O/3 építési övezetbe kerülnek. Az építési övezetben a legnagyobb beépítettség 30%, az építési hely határai: előkert 7,0 m, a hátsókert 15,0 m, benne építmény, melléképület nem létesíthető, az építési hely mélysége legfeljebb 25,0 m, a már elültetett diófák védelme miatt. A kialakítandó, megtartandó minimális zöldfelület 65%. A közjóléti erdő körüli újonnan kijelölt Lke-O3 építési övezetben 27 db telek osztható ki. Az újonnan és korábban kijelölt lakóterületeken összesen 74 db telek osztható ki.

A Diófa-liget megmaradt, 1,51 ha-os területe Ek jelű, közjóléti erdő övezetbe kerül, ahol a lombkorona-borítottság 65%-ban megőrzendő.

A ligeterdő közterület két irányból közelíthető meg: északnyugati sarkán, a 0222/5 hrsz. útról nyíló 14,0 m-en, délen, a 0222/22 hrsz.-ú útról nyíló 8,0 m kiszabályozott közterületi szélességen. Utóbbi szerepe elsődlegesen, a gyalogos és kerékpáros megközelítés.

Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A Trtv. 12.§ (1)-(3) bekezdése állapítja meg az új beépítésre szánt terület kijelölésének szabályait, feltételeit (bővebben L: Térségi szintű terveknek való megfelelés):

- (1) bek. a) és b): az új területnek csatlakoznia kell a meglévő települési területhez, illetve nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. **A terület Alsónyáregyháza belterületének északnyugati határában, települési térségben helyezkedik el, így mindkét előírásnak megfelel.**

- (1) bek. c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az Étv. szerinti barnamezős terület. A telkek nem barnamezős területek.
Alsónyáregyháza területén az alábbi helyszíneken található tartalék lakóterületek:
- a helyszín környezetében, a Bem u. és Erdő u. meghosszabbításában, ezek azonban **nem képezik települési térség részét, emellett szántóföldi művelés alatt állnak,**
 - ettől kissé délre, az Erdő u. mentén, azonban ez **sem települési térség, emellett erdőtervezett erdőterület (állami tulajdonban)**
 - a belterület délkeleti határában, a Hunyadi János u. és a József Attila u. mentén található, **települési térséghez tartozik, ugyanakkor erdőtervezett erdőterület** (a Hunyadi u. melletti kb. 65 m-es sáv települési térség),
 - északkeleten a Virág és a Nefelejcs u. mellett. Ennek igénybevétele kialakítása, módosítása folyamatban van. (10 helyszín)
- (3) bek. Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a **területnövekmény legkevesebb 5%-ának** megfelelő kiterjedésű, **zöldterületet kell kijelölni** (legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban). Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.
Összesen 4,85 ha kertvárosias lakóterület kijelölése történik, ennek 5%-a 0,24 ha. A lakónegyed központjában 1,51 ha kiterjedésű közjóléti ligeterdőt jelöl ki a módosítás, ellátva nem csak az új, hanem a tágabb környezet meglévő lakóterületeit is. A ligeterdőben a meglévő lombkoronaborítottság 65%-ban megtartandó, így közel 1 ha kiterjedésű diófás terület maradhat meg. A területen szabadtéri színpad, szociális vizesblokk, vendéglátóhely épülhet. A továbbiakban látványtő, pihenést és piknikezést szolgáló kerti bútorok és építmények kaphatnak helyet, összességében extenzív parki környezet alakulhat ki. A külterületen, Felsőnyáregyháza lakóterületeinek határában 1,96 ha védelmi erdőterület pótolhatja továbbá a csak részben megszüntetett ligeterdőt (12. módosítás).

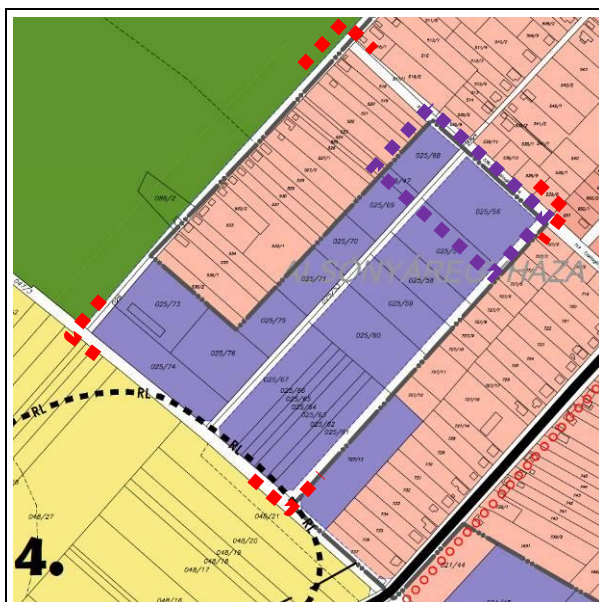
A megmaradó közjóléti ligeterdő terület 65%-án a diófák zárt lombkoronaszintje teljes kifejleszttségben várhatóan kevés fényt enged át. A diófa allelopátiás (csírázásgátló) hatása miatt, csak tágtűrűsű, árnyékkedvelő talajtakaró növények maradnak meg alatta, a kertépítészeti tervek készítésénél, növényválasztásnál és –kiültetésnél ez kiemelten fontos szempont.

Közlekedés és közművesítés

A terület beépítésének és hasznosításának feltétele a teljes közművesítettség. A terület feltárása és közművesítése a tervezett utcákon, a meglévő hálózat továbbépítésével történhet. A 16,0 m szabályozási szélességű közterületen a 6 m-es burkolt forgalmi sávok mellett kétoldali zóldsáv és járda, vízelvezető árkok és fasorok létesítésére is lehetőség nyílik.

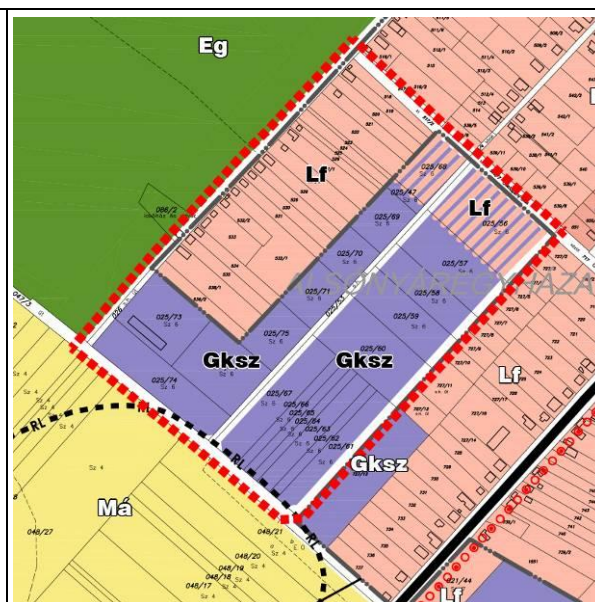
A közművesítetlen területen a teljes körű közművesítési igény hálózatai kiépítendőek, a vízi közművek szennyvíz és csapadékvíz gyűjtéssel és elvezetéssel, az energia ellátás szükséges vezetékével (villamos energia és gáz szükség esetén, valamint a vezetékes hírközlés).

8.	Helyszín: Alsónyáregyháza: Csalogány utca	hrs: 025/56 és 68	terület 1,23 ha
	Tervezési feladat: Lakóterületek bővítése, a csatlakozó gazdasági területek mentén védőfásítás jelölése		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi			

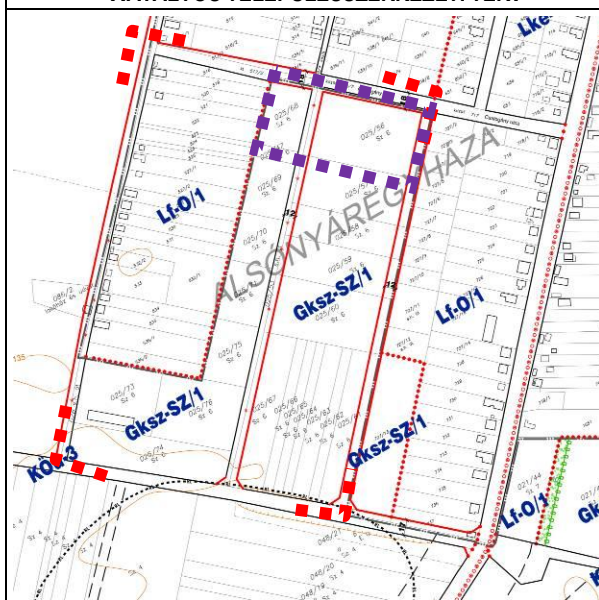


- ■ ■ Tömbhatár
- ■ ■ Változással érintett terület határa

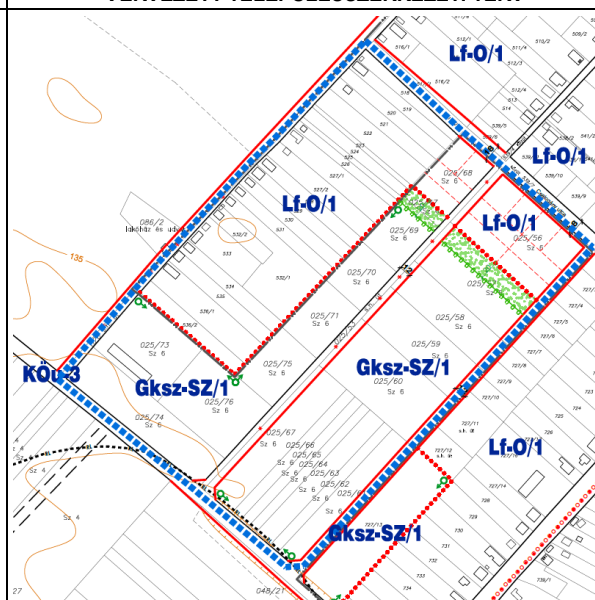
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZ-2A ALSÓNYÁREGYHÁZA BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
[14/2020. (XI.26.) önk. rendelet 2. melléklet]



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

A terület adottságai, módosítás indoklása



A 8. módosítási helyszín Alsónyáregyháza délnyugati részén, a Csalogány u. mentén található. A közterület délnyugati oldalán két telek, még beépítetlen, a külterülethez tartozik. A Csalogány u. burkolatlan földút, északi oldalán kezdődött meg a beépítés.

Északon, északkeleten és délen falusias lakóterületek, közvetlenül a merőlegesen csatlakozó Diófásor út és Kölcsey Ferenc út lakótelkeinek kertvégei határolják. A lakótelkeken jellemző az intenzív kerthasználat. A két földrészletet a Kossuth Lajos u. meghosszabbítása választja el, egyelőre burkolatlan földútként. Távolabban a déli irányú meghosszabbítás a gazdasági területek fő feltáró kiszolgáló útja lesz. A belterületbe benyúló beépítetlen

telkeket többségében szántóként hasznosítják, néhányat fásítottak, egyébként gazdasági fejlesztési területhasználat számára tartalékolt.

Módosítási javaslat és annak várható hatása

A tervezési feladat a módosítással érintett telkek lakóterületi átszervezése, a telkek kiosztása, a határos távlati gazdasági területekről érkező esetleges kedvezőtlen hatások elleni, védő zöldsáv jelölése.

Hatása

Településképi területhasználati szempontból kedvezőbbé teszi a környezet alakítását. A Csalogány utca lakó utcává alakul. közel azonos tömegű épületek jelennek meg az utcaképből. a kedvező hatás a déli irányú gazdasági részeket kiszolgáló út megvalósulását követően várható. Addig a gazdasági és a lakó forgalom a Csalogány utcában keveredni fog.

Településszerkezeti tervi szinten a két telek falusias lakóterületbe kerül, a szomszédokkal azonosan, alkalmazkodva a meglévő állapothoz és beépítési jellemzőkhöz. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A két telek közötti, és délkeleti tervezett új út megmarad, **szerkezetet nem meghatározó útként** továbbra is a határos területfelhasználás részét képezi. **A területi mérleg és a biológiai aktivitásérték is változik.**

A szabályozási terven a Kossuth utca és a Csalogány utcáról nyíló, új utca 12,0 m-es szabályozási szélességgel megmarad, ezekre és a Csalogány utcára fordulnak rá a tervezett lakótelkek. A telekosztás javasolt telekhatárral jelölten szerepel a terven.

Az építésjogi paraméterek az alábbiak:

Építési övezet jele:	Gksz-SZ/1	→	Lf-O/1
Beépítési mód:	szabadonálló	→	oldalhatáron álló
Legkisebb telekterület:	1000 m ²	→	750 m ²
Legkisebb telekszélesség:	16,0 m	→	14,0
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett):	40%	→	30%
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt):	20%	→	30%
Legkisebb zöldfelület:	25%		30%
Legnagyobb építménymagasság:	7,5 m, legmagasabb homlokzatrész: 10,0 m	→	4,5 m
Építési hely határai:	10,0 m	→	EK: 0-5 m
0-5 m az utcaszakaszon belül változó, új beépülés esetén szabályozási terv szerint			

A lakóterületeket a gazdasági területek hatásaitól védeni kell: a most kijelölt lakóterületeknél, a gazdasági területeken 20,0 m széles védő zöldsáv telepítését, az utak és a Kölcsey Ferenc u. menti hosszú lakótelkek végein fasor kialakítását követeli meg a terv. Megvalósulás elsősorban a majdan betelepülő gazdasági fejlesztések létrejötténél, engedélyeztetését követően várható.

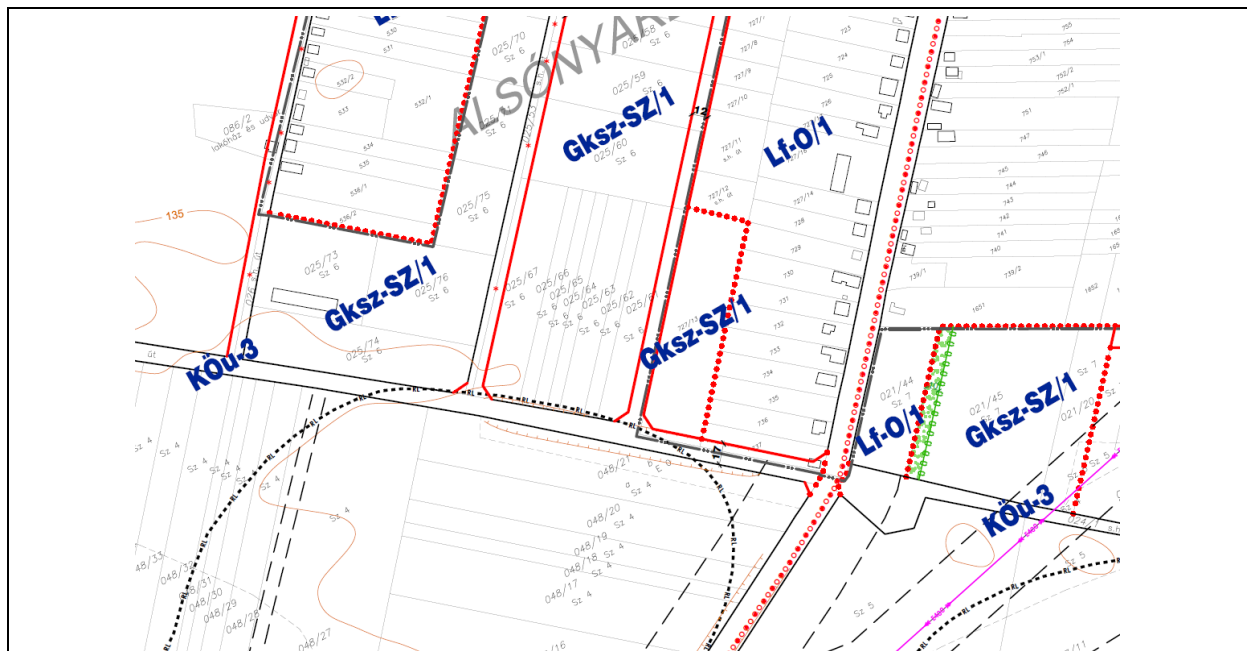
Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A tervezett tevékenységek során esetlegesen fellépő kedvezőtlen környezeti hatások (zaj kibocsátás, levegőtérhelés) mérséklésére és a tervezett létesítmények tájba illesztésének érdekében, a lakóterületekkel határos gazdasági telkeken, az utak mentén, a mélyebb telkek érintkező végein védő zöldsáv vagy fasor telepítése szükséges. A többszintes, 20,0 m széles zöldsávok faj- és fajtaválasztásánál az őshonos, klímaváltozásnak ellenállókat javasoljuk, a pionír növények (pl. *Acer campestre*, *Ulmus sp.*, *Populus sp.*, *Crataegus sp.*) gyors növekedésükkel hamar biztosítanak takarást, megteremtve az állományklímát a klimax fajoknak (pl. *Quercus sp.*, *Fraxinus sp.*, *Tilia sp.*).

Közlekedés és közművesítés

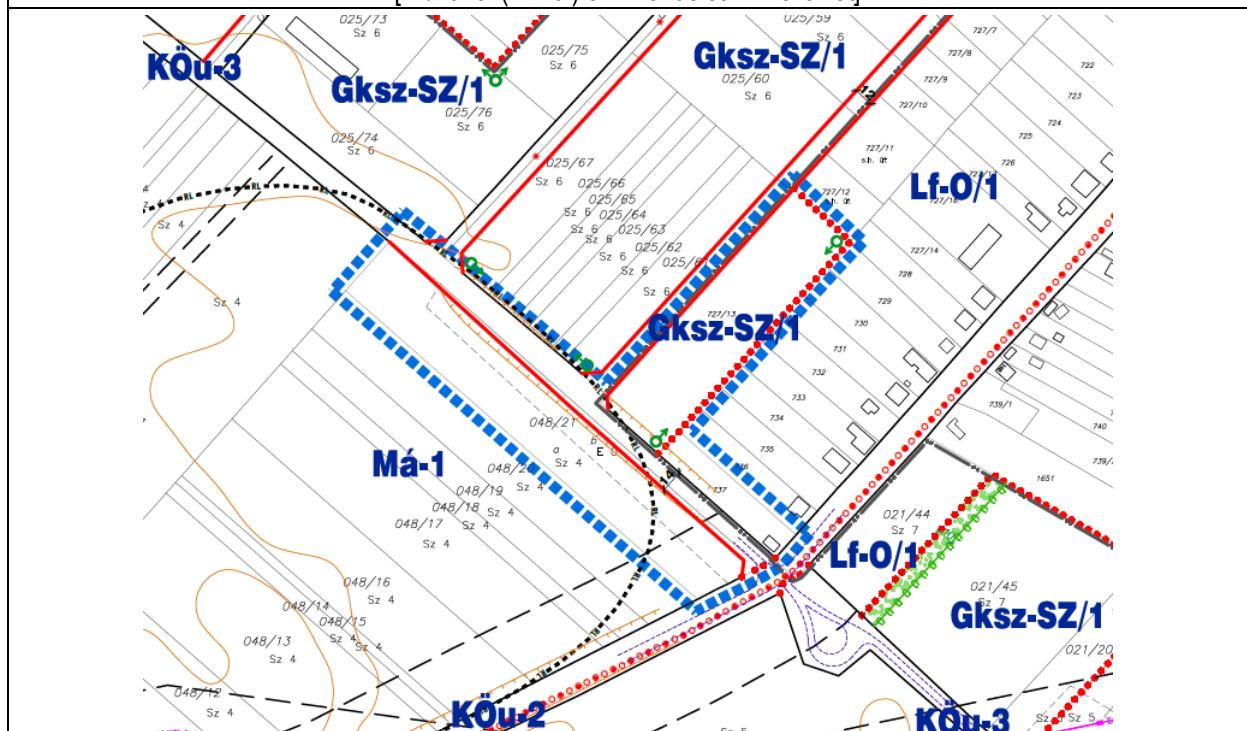
A terület beépítésének és hasznosításának feltétele a teljes közművesítettség. A terület feltárása és közművesítése a belterület irányából, a Csalogány és Kossuth utca felől történhet. Előbbi 18,0 m-es szabályozási szélességében 6,0 m széles burkolati sáv mentén kétoldali zöldsáv, benne gyepes szikkasztó árkok, ezen felül kétoldali járda alakítható ki. A Csalogány utcában mindkét oldalt elektromos vezeték húzódik, a kiépítésével a villanyoszlopok figyelembe vétele is szükségessé válhat a kapubehajtók kialakításánál. A 10-12 m széles új kiszolgáló utak mentén is törekedni kell a közművek gazdaságos elhelyezésére, és az új kiszolgáló utak legalább egyoldali fásítására. A 2x1 burkolt forgalmi sáv mellett zöldfelületű szikkasztó sávokkal célszerű a csapadékvizeket helyben tartani. A parkolást telken belül kell megoldani a lakó és a gazdasági telkek esetében is.

9.	Helyszín: Alsónyáregyháza: lparterület feltáró út és buszforduló	hrszt: 737, 738, 727/13, 024/1, 046/1, 0743
	Tervezési feladat: A gazdasági terület déli feltáró útjának szabályozása, a 4606 j. Pilis-Dabas összekötő út és a buszforduló közlekedési szabványoknak megfelelő kijelölése Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi	



HATÁLYOS SZ-2A ALSÓNYÁREGYHÁZA BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

[14/2020. (XI.26.) önk. rendelet 2. melléklet]



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

A terület adottságai, módosítás indoklása

A 9. tervezési helyszín az Alsónyáregyháza gazdasági területeit feltáró és délről határoló út, illetve annak délkeleti folytatása a buszfordulóig. A buszforduló az előbbiétől északi irányban, kb. 9,0 m-re csatlakozik az országos főúthoz, az enyhén eltolt csomópont sem jogszabályi, sem közlekedésbiztonsági szempontból nem megfelelő. Az út kialakításakor a csomópont összehangolása indokoltá válik, főleg ha a gazdasági tehergépjármű forgalom megnő a csomópontban.



A távlati gazdasági terület feltáró, 047/3 hrsz.-ú út jelenleg 5,0-6,0 m széles, töredezett aszfaltburkolatú út, kétoldalt zöldsávval. Északon a belterület utolsó, 737 hrsz. lakótelek határolja (Diófasor út 145.), a déli – úttal közös – telekhatáron áll a lakóépület, mögötte kis gazdasági épület, a kettő között autóbeálló (a mellékútra nyíló kétszárnyú kapuval). A telekvég egybefüggő fás terület.

Az út túloldalán a 048/21-20 hrsz. telkek, egyben hasznosítottak, tanya-gazdaság jelleggel. A Diófasor útról, 4606 jelű Pilis - Dabas összekötő út, nyílik az autós és gyalogos bejárat, észak felé (a feltáró út irányába) található a központi lakóépület, mellette tárolók, mögötte istállók és hozzá tartozó karámok. A telek vége szintén fásított, egy központi út tárja fel, amely a szántók melletti zöldsáv tövében haladva, a Kölcsey Ferenc u. környékén csatlakozik a feltáró úthoz. A szabályozási terv szerint az út, a déli szomszéd 048/21 hrsz. telekhatártól mérten 17,0 m szabályozási szélességben tárja fel a távlati gazdasági területet. Az út telke (047/3 hrsz.) a belterületet kísérő szakaszán 10,5 m jogi szélességű, ezt elhagyva bővül 17,0 m-re. A lakóterülettel szomszédos, 10,5 m jogi szélességű szakaszon így kb. 6,0 m széles sávot lefed az utolsó 737 hrsz. lakótelekből, az épülettel együtt. A szabályozás végrehajtása a meglévő épület elbontásával járna, így az út módosítása szükséges.

A 4606 jelű Pilis - Dabas összekötő út túloldalán található út és buszforduló aszfaltburkolattal ellátott. A buszforduló és a tervezett út csomópontját, az országos közúthoz való csatlakozást össze kell hangolni, a közlekedési szabványoknak megfelelően.

Módosítási javaslat és annak várható hatása

Az első részfeladat a gazdasági területet határoló útszakasz szabályozási szélességének módosítása, 2,0m-rel történő csökkentése, a második a 4606 jelű Pilis - Dabas összekötő út és a buszforduló csomópontjának közlekedési szabványoknak megfelelő kijelölése. További fontos szempont, hogy gazdasági terület feltárásához elegendő a 14,0 m szélesség. Ez a szélesség közterületi parkolási lehetőséget nem nyújt a tehergépjárműveknek.

Településszerkezeti tervi szinten változás nem történik, a feltáró út szerkezetet nem meghatározó vonalas elem. A kiszabályozás változásával a területi mérleg és a biológiai aktivitásérték nem változik.

10.	Helyszín: Alsónyáregyháza: Nefelejcs u. – Virág u. lakóterület feltáró út	hrsz: 03/5-21, 67
Tervezési feladat:		
Az út szabályozásának pontosítása		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi		

10.		
HATÁLYOS SZ-2A ALSÓNYÁREGYHÁZA BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV [14/2020. (XI.26.) önk. rendelet 2. melléklet]	TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV	

A terület adottságai, módosítás indoklása

A 10. helyszín Alsónyáregyháza északkeleti határában található. A Nefelejcs és a Virág u. menti lakóterületi fejlesztési terület kiszabályozott közterületi határai változnak, azon belül módosítás a feltáró út egy részét érinti. Az utcák burkolatlan földutak, mindkét oldalukon légvezetékekkel, villanyoszlopokkal. A Nefelejcs u. északi (Dózsa György úton túli) szakasza 12,0 m széles, déli folytatása kb. 9,20 m jogi szélességű, majd a Virág utcán túl ismét 12,0 m szabályozási szélességet ad a terv. A módosítás ezt a délnyugati szakaszt egységesíti, a meglévő szakasszal összhangban. A Virág u. menti telkek kialakításával a külterületben maradó telekvégeket közúton megközelíteni nem lehet, így új dűlőút kiszabályozása is szükséges.

Módosítási javaslat és annak várható hatása

Településszerkezeti tervi szinten változás, területfelhasználás-átsorolás nem történik, a területi mérleg és biológiai aktivitás érték **nem változik**. Szerkezetet meghatározó vonalas elem nem módosul.

A szabályozási terven a Nefelejcs u. 67 hrsz. telkének déli határától mérten 12,0 m szabályozási szélességű lesz a közterület szélessége, a nyomvonal a 03/1 hrsz. úttelek területén is folytatódik, így egy vonalba kerül a meglévő szakasszal. Mindkét utca menti kb. 60,0 m mély lakótelkek az Lke-O/2 építési övezetnek megfelelően, legalább 18,0 m-es szélességben, tervezett telekhatárral jelöltek. A 03/5-16 hrsz. telek külterületi telekvégeinek feltárása is szükséges lesz, ezt az igényt a 03/1 hrsz.-ú és a 05 hrsz.-ú úthoz merőlegesen csatlakozó, 6,0 m széles dűlőúttal lehet kielégíteni.

Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A 12,0 m szabályozási szélességű utcákon a két forgalmi sáv mellett legalább egyoldali járda, kétoldali zóldsáv alakítható ki, egyik oldalon a villanyoszlopok is helyet kaphatnak. A csapadékvíz-elvezetés egyoldali gyepes árokban történhet, így az utca egyirányba lejt. A fasorok faj- és fajtaválasztásánál érdemes előnyben részesíteni

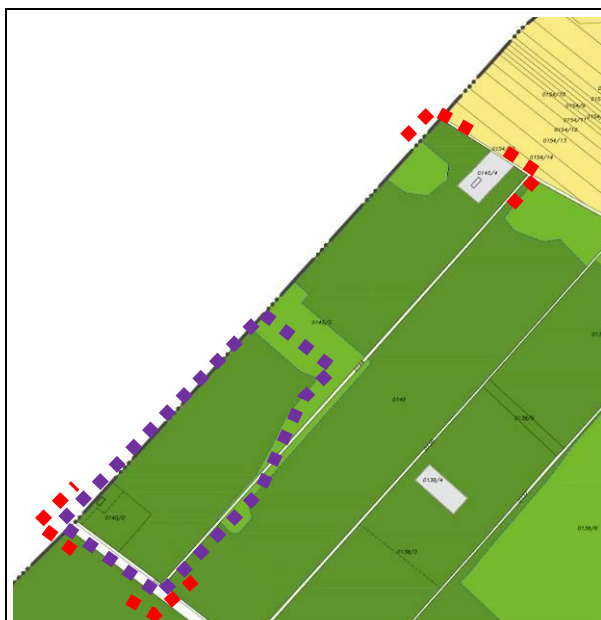
az őshonos, klímaváltozásnak ellenállóakat (*Acer campestre*, *Fraxinus sp.*, *Ulmus sp.*, *Crataegus sp.*), de a kertvárosias környezetben gyümölcsfák telepítése is indokolt lehet. A szűk utcában előnyösek a kompakt koronaformát nevelő fajok.

Közlekedés és közművesítés

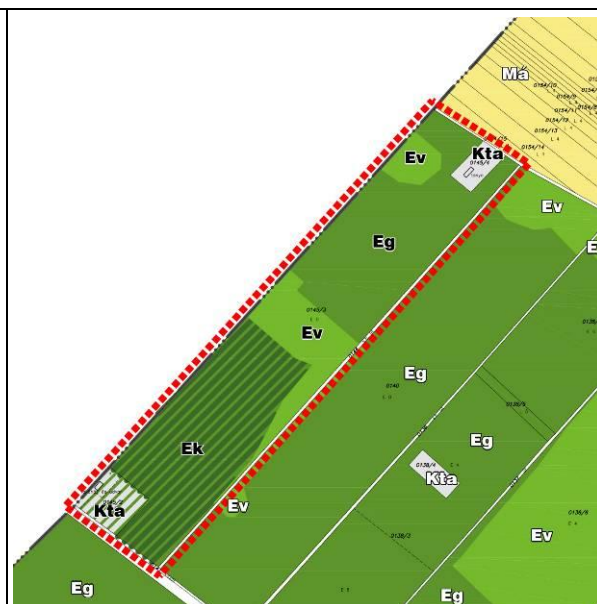
A 10-12 m széles új kiszolgáló utak mentén is törekedni kell a közművek gazdaságos elhelyezésére, és az új kiszolgáló utak legalább egyoldali fásítására. A 2x1 burkolt forgalmi sáv mellett zöldfelületű szikkasztó sávokkal célszerű a csapadékvizeket helyben tartani. A parkolást telken belül kell megoldani a lakótelkeken.

A közművek teljesen kiépültek, a tervezett lakótelkek a meglévő hálózatról elláthatók.

11.	Helyszín: Nyugati külterület – Csévharaszi határ	hrszt: 0145/2	terület 0,57 ha
	Tervezési feladat:		
	Rendezvényhelyszín kijelölése, alkalmas építési övezet meghatározása		
	Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi		

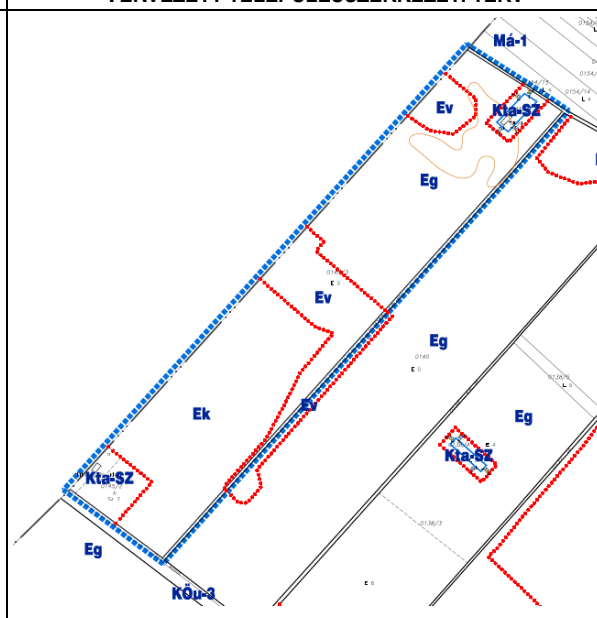
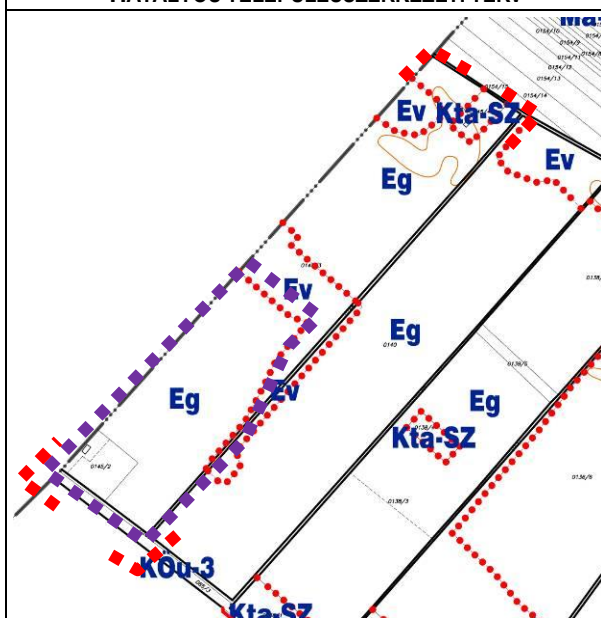


- ■ ■ Tömbhatár
- ■ ■ Változással érintett terület határa



HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZ-1 KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
[14/2020. (XI.26.) önk. rendelet 1. melléklet]

TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

A terület adottságai, módosítás indoklása

A tervezési helyszín a külterület nyugati határában található, közvetlenül Csévharaszt mellett. A telken kül- és beltéri, természetközeli rendezvényhelyszín kialakítása tervezett szálló, kiszolgáló (vizesblokk) és pajtajellegű központi rendezvényépülettel, esküvők, nagyobb összejövetelek, céges csapatépítők számára. A tervek szerint a központi épület 500-800 m², a fák között glamping sátrakat helyeznek el, építenek. A gyülekezőtereket, utakat szőrt burkolattal látják el, sátorral, vagy fa szerkezetű pergolával fednék, megtartva a természetközeli, fákkal borított, „erdei” hangulatot. Az alapvetően zajos tevékenység elhelyezése kedvező, távol van az érzékeny lakóterületektől.

Kérelmező, tulajdonos által küldött előképek



Rendezvénysátor



Glamping „sátrak”



Vizesblokk, öltöző

A nyugati, déli külterületet erdők borítják, körbevéve Kossuthtelep és Szentimretelep résztelepüléseket, közöttük az erdőt feltáró földutakra felfúvze tanyák találhatóak (Brügecs). **Egy ilyen egykori tanya és udvar a módosítással érintett 0145/2 hrsz.-ú telek.** A telken jelenleg épület nem áll, tanyaként, külterületi lakott helyként régóta nem hasznosított. A telek nagy része erdeifenyővel borított, északnyugati negyedében az egykori udvarház környezetében kb. 1800 m²-en cserjék és gyepes területek jellemzőek, a későbbi épületelhelyezésnél ezt célszerű figyelembe venni.

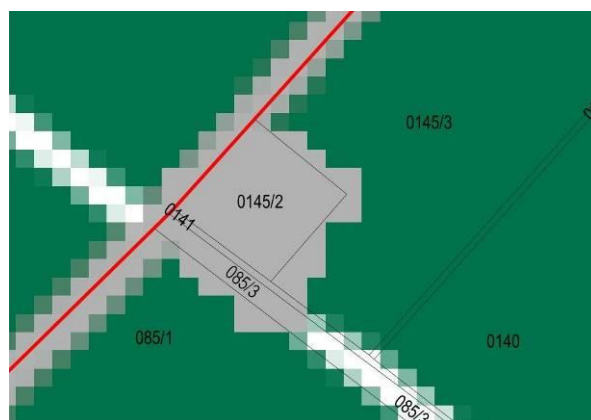
Művelési ág tekintetében az épületek alrészlete művelés alól kivett lakóház és udvar, a kapcsolódó közvetlen környezet kert, szőlő, szántó, vagy gyep. **A megyei terven a tanyák mindegyike települési térségbe sorolt,** ennek megfelelően a **településszerkezeti terv is beépítésre szánt különleges tanya területfelhasználásba sorolta.** **Az erdészeti adatszolgáltatás alapján** az erdők erdőtervezett erdőterületek (főként gazdasági rendeltetéssel), a megyei terven erdők övezetéhez is tartoznak (PMTTrT 3.3. melléklet), **egyik tanya telke sem tartozik az övezetbe vagy erdőtervezett erdőterülethez.**

A módosítással érintett telek művelési ág szerint kivett udvar és szántóterület, települési térség részét képezi, nem erdőtervezett erdő és nem érinti az erdők övezete. A Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Osztálya a telekkel kapcsolatos állásfoglalásában (ügyiratszám: PE/ERDŐ/9119-2-2021) megerősítette, hogy nem erdőtervezett erdőterület, az Erdőtörvény 12.§-a [2009. évi XXXVII. tv.] alapján fásításnak minősül, Főosztálynak az átsorolásban nincs hatásköre. **A 2018-as felülvizsgálat során azonban az akkor tanya jelleggel nem használt tanya beépítésre nem szánt, gazdasági erdőterületbe került.**



Erdőtervezett erdők rendeltetése

Gazdasági Védelmi Egyéb részlet



PMTTrT 3.3. melléklet: Erdők övezete

Erdők övezete Települési térség



Művelési ág

szántó erdő kivett

PMTTrT 2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

Erdőgazdálkodási térség Települési térség

A gazdasági erdő övezetének előírásait a HÉSZ 32.§-a rögzíti:

(1) **a 10 000 m²-t meghaladó telken 0,5%-os beépítettséggel helyezhető el az erdő rendeltetésnek megfelelő épület, építmény:**

- a) erdőgazdálkodást szolgáló épület, építmény, őrház, ezek melléképülete, melléképítménye,
- b) 5,0 m magasságot meghaladó közösségi kilátó,
- c) vadászház,
- d) vadvédelmi kerítés.

(2) Az épületek, építmények az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján létesíthetők, ha az erdészeti szakhatóság az építéssel egyetért.

(3) Áruterelési célú állattartó épület, állattartó telep az övezetben nem helyezhető el.

(4) Az épület épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

A tervezett idegenforgalmi, vendéglátó, rendezvényi funkció az övezetben nem megengedett, az 5700 m²-es telken épület nem építhető.

A tervek alapján előírányozott beépítési mérték a beépítésre nem szánt övezetek felső határát (10%) is meghaladhatja [OTÉK 30/B§ (4) bek]. Esküvőnél 80 fős vendégséggel, szállásépületnél vendégenként átlag 8,0 m²-rel számolva, 640 m²-es központi, kiszolgáló és szállás épület az irányadó. A továbbiakban épülhetnek még a glamping sátrak, kisebb csoportoknak nyárikonyha-sátrak, vizesblokkok, így akár 850 m²-es beépíttség is elképzelhető (15%). A beépítettségi mértékbe az épületnek nem minősülő építmények nem számítanak bele.

Módosítási javaslat és annak várható hatása

Településszerkezeti tervi szinten a 0145/2 hrsz. telek **beépítésre szánt különleges külterületi lakott hely, tanya területfelhasználási besorolásba kerül.** A területi mérleg, a biológiai aktivitásérték is változik, új beépítésre szánt terület kijelölésével zöldterület vagy védelmi erdő kijelölése kötelező [Trtv. 12.§ (1) bek]. **Szerkezeti jelentőségű nyomvonalas elemet a településszerkezeti tervi változás nem érint.**

Építési övezet jele:	Eg	K-ta-Sz
Beépítési mód:	szabadonálló	szabadon álló
Legkisebb telekterület:	-	→ 3000 m ²
Legkisebb telekszélesség:	-	→ 20 m
Legnagyobb beépíttség (terepszint felett):	0,5 % 10 000 m ² telekterület felett	→ 15 %
Legnagyobb beépíttség (terepszint alatt):	-	10%
Legkisebb zöldfelület:	-	→ 50%
Legnagyobb épületmagasság:	7,5 m	→ lakó: 4,5 m gazd: 7,5 m
Építési hely határai:	-	→ EK: 10 m

Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A külterület e déli-délnyugati részét vegyes állományú, telepített kultúrerdők borítják: Károlyitelep, Brügecs és a belterületől ide vezető út mentét nagyrészt homogén vagy elegyes erdeifenyvesek. A telek szinte egészét erdeifenyő borítja, északnyugati negyedén, az egykori udvarház környezetében jellemzőek lombhullató fák, cserjék. A telken tervezett szabadidős tevékenység, rendezvényhelyszín kialakításánál a meglévő faállomány megtartása és megóvása alapvető cél. A várhatóan kb. 800 m²-es központi épületet a fák minél nagyobb megtartásával kell elhelyezni, ehhez legelőnyösebb az egykori udvarház környezete. A glamping sátrak környezete, a feltáró utak, ösvények, gyülekezőterek szórt burkolattal is kialakíthatók. A parkoló szilárd burkolatáról elvezetett víz, tisztítás után raktározható, tározható, öntözésre felhasználható, az ökológikus csapadékvíz-gazdálkodás a természetközeli helyszínen indokolt.

A Trtv. 12.§ (1)-(3) bekezdése állapítja meg az új beépítésre szánt terület kijelölésének szabályait, feltételeit (bővebben L: Térségi szintű terveknek való megfelelés):

(1) bek. a) és b): az új területnek csatlakoznia kell a meglévő települési területhez, illetve nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. A **telek külterületen helyezkedik el, települési térségben, Csévharaszt belterületétől kb. 2,0 km-re, az előírásnak megfelel.**

(1) bek. c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az Étv. szerinti barnamezős terület. A telek nem barnamezős terület. **Esküvőket, nagyobb összejöveteleket, céges csapatépítőket tartanak majd, a kínálattól eltérő szállást a környező településeken találhatnak majd a vendégek. A lakott területektől való távolság miatt a zaj és forgalom kevésbé terheli a belterületeket, ilyen adottságokkal rendelkező telek ott nem található.**

(3) bek. Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a **területnövekmény legkevesebb 5%-ának** megfelelő kiterjedésű, **zöldterületet kell kijelölni** (legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő). Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

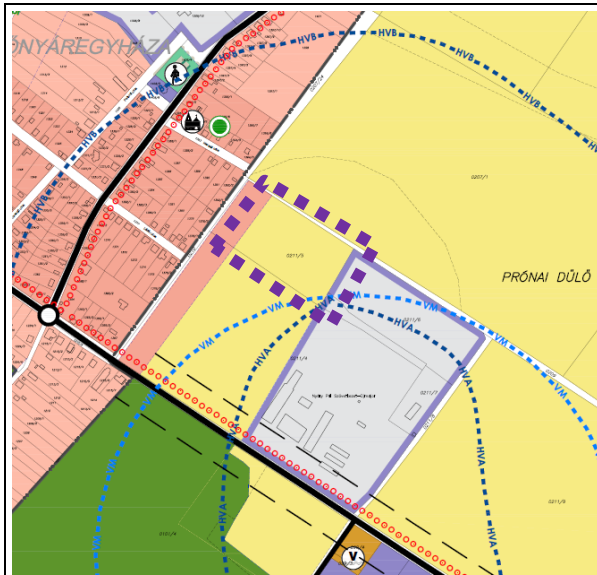
Összesen 0,57 ha (5700 m²) kerül beépítésre szánt területbe, **ennek 5%-a 285 m². Beépítésre szánt különleges külterületi lakott hely, tanya** és építési övezetbe kerül, így **véderdő vagy zöldterület kijelölésére van lehetőség. A telket erdőtervezett erdőterületek, rendeltetésüknek megfelelően gazdasági vagy védelmi erdőbe soroltan veszik körbe.** A 3. helyszínen, Felsőnyáregyházán a Peterdi u. és Jókai u. között 1000 m²-es zöldterület – közkert (Zkk) kijelölése történik, így az összhang biztosított.

A telek nagy része erdeifenyővel borított, északnyugati negyedében az egykori udvarház környezetében kb. 1800 m²-en cserjés-gyepes részek jellemzőek. A nagy építési munkákkal (alapkiemelés, tükörkiemelés, tereprendezés, deponálás, munkagép-közlekedés) járó, központi épület elhelyezését erre a fákkal be nem nőtt, meglévő szabad területre javasoljuk. Az erdőboritottságot, a meglévő fákat a legnagyobb mértékben megőrizni szükséges.

Közlekedés és közművesítés

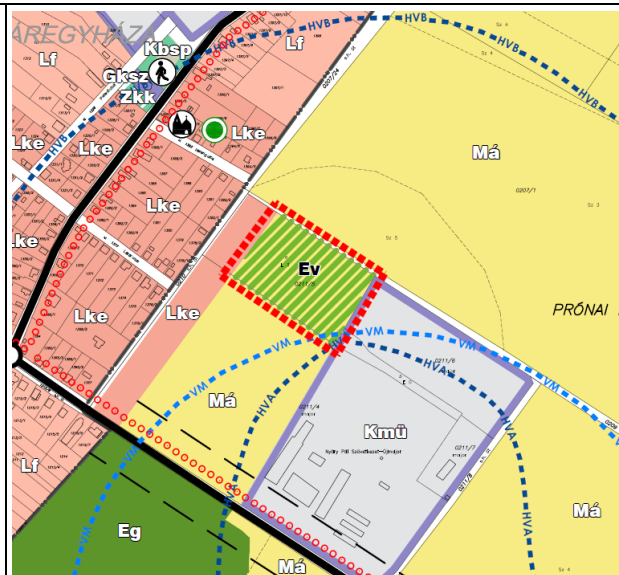
A telket több módon is meg lehet közelíteni, burkolattal rendelkező út Felsőnyáregyháza nyugati végén, a Kosuthtelepre vezető úton keresztül, Károlyitelep főútjáig tart, onnan a településhatárig, majd ott dél felé fordulva burkolatlan földúton haladhatnak tovább a vendégek. Felsőnyáregyháza déli határától, a gazdasági feltáró út nyomvonalán, nyugati irányba a szabályozási terv 10 m széles utat szabályoz ki, Szentimretelep, illetve Brügecs tanyáit felfűző főútját is bekapcsolva, távlatban Csévharaszton a Petőfi Sándor utcához is lehet csatlakozni.

12.	Helyszín: Külterület – Felsőnyáregyháza tervezett belterület keleti oldala	hrszt: 0211/5	terület 0,57 ha
Tervezési feladat: Véderdő kijelölése a jogszabályi környezetnek való megfelelés érdekében			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi			

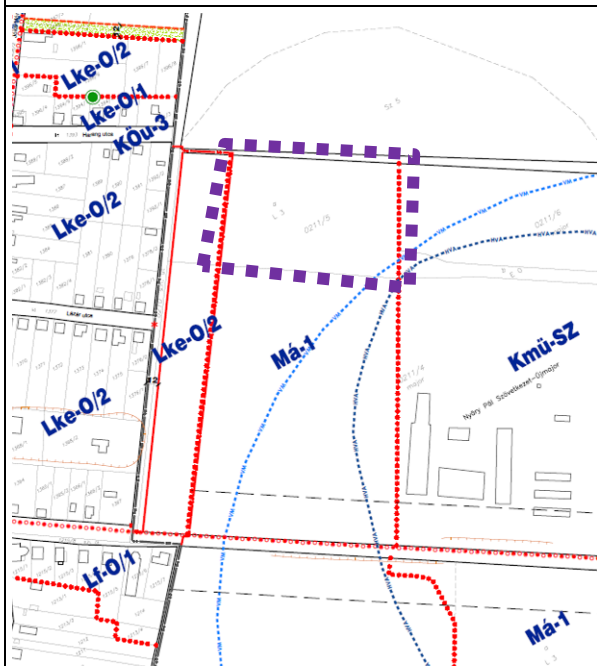


■ ■ ■ Változással érintett terület határa

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

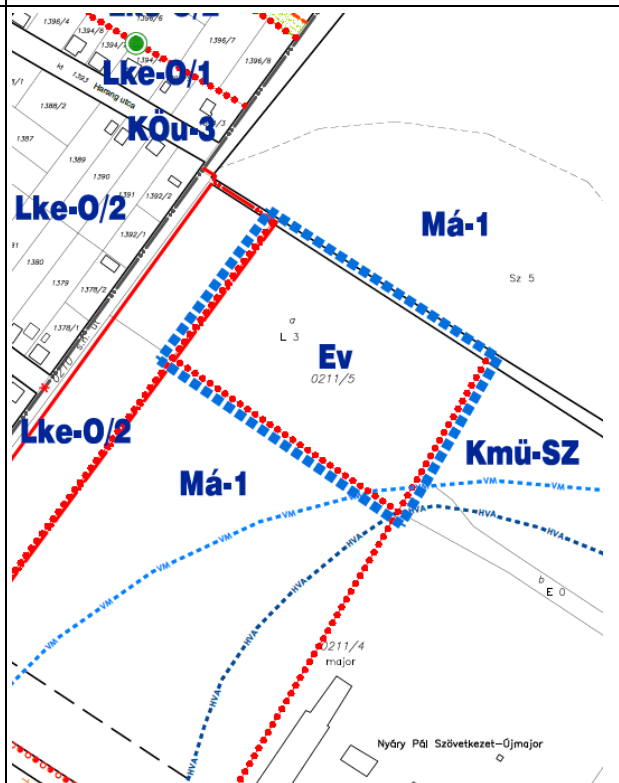


TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



■ ■ ■ Változással érintett terület határa

HATÁLYOS SZ-2B BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
[14/2020. (XI.26.) önk. rendelet 1. melléklet]



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

A terület adottságai, módosítás indoklása

A biológiai aktivitásérték pótlására a 12. helyszínen kerül sor, Felsőnyáregyháza tervezett lakóterületének keleti határa és az Újmajor között, az utóbbihoz tartozó területen. A 0211/5 hrsz.-ú telken **1,96 ha védelmi erdőterület** kerül kijelölésre, ez összességében a biológiai aktivitási egyensúly szinten tartását biztosítja.

A telket főként gyeppel, keleti részén gyeppel mozaikoló cserjés-fásszárú (főként nyárfa) állományok kisebb foltjai borítják.

Módosítás várható hatása

Településszerkezeti tervi szinten területfelhasználás-változás történik, szerkezeti jelentőségű elem nem módosul. 1,96 ha általános mezőgazdasági terület kerül védelmi erdő terület-felhasználásba, a szabályozási terven két beépítésre nem szánt övezet közötti átsorolásra kerül sor.

A jogszabályi környezetnek való megfelelés érdekében történik az átminősítés, a biológiai aktivitásérték egyensúlyának megtartására: összességében a településen a biológiai aktivitásérték **+1,56 ponttal növekszik**.

A védelmi erdőterület a lakóterületek és az állattartó telep közé ékelődve, védelmet nyújthat a lakóterületeknek a telep működése során fellépő kellemetlen környezeti hatások ellen (zaj- és portterhelés, esetleges szaghatás).

7. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY

A módosítás a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket is érint, ugyanakkor mindegyik települési térségben helyezkedik el. A területé mérleg az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználási egység		Jele	Terület (ha)	tervezett összterület
Általános használat	Sajátos használat			
Beépítésre szánt területek				
lakó	kertvárosias	Lke	+0,23 -0,07 -1,31 -1,74 +4,13	119,57
	falusias	Lf	+1,11	214,89
vegyes	településközpont	Vt	+0,07	11,81
gazdasági	kereskedelmi szolgáltató	Gksz	-1,11	106,04
különleges	tanyás, idegenforgalmi	Kta	+0,57	110,29
Beépítésre nem szánt területek				
zöld	közkert	Zkk	+0,1	2,06
erdő	védelmi	Ev	+1,96	167,91
	gazdasági	Eg	-4,85 -0,57	1211,33
	közjóléti	Ek	+4,85 +1,51	6,36
mezőgazdasági	általános	Má	-1,96 +1,31	1054,13
	korlátozott használatú	Má-k	+1,74	194,32
különleges beépítésre nem szánt	temető	Kbte	-0,23	4,32
	rendezvénytér	Kbre	-4,13 -1,51	-

A jogszabályi környezet (Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja) új beépítésre szánt terület kijelölésénél teszi szükségessé a biológiai aktivitásérték egyensúlyának számítását. Új beépítésre szánt terület kijelölése történik 3 módosítási helyszínen:

- a 2. helyszínen, Felsőnyáregyháza belterületén 3 telek beépítésre nem szánt különleges temető területből kertvárosias lakóterületbe,
- a 7. helyszínen a Diófa-liget beépítésre nem szánt különleges rekreációs rendezvényter helyén, a kertvárosias lakóterületek bővítése, összesen 4,13 ha területen. Központjában ~1,51 ha közjóléti ligeterdő kijelölésével a Diófa-liget egy része megmarad. A PMTrT települési térségének lehatárolásával való összhang megteremtéséhez a külső határoló tervezett közterületek (Bem József u. folytatása és 0222/31 hrsz. telek) mentén a lakóterületek „visszaminősítése” szükséges: északon korlátozott használatú, nyugaton általános mezőgazdasági területté (összesen 3,05 ha).
- 11. területen, a tervezett természetközeli rendezvényhelyszínen beépítésre szánt különleges külterületi lakott hely, tanya gazdasági erdő (Eg) helyén: 0,57 ha

A módosítások hatására a biológiai aktivitásérték nem csökken, a változásokat az alábbiakban részletezzük.

T.Sz.	Terület(ha)				
2.	0,23	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás
		Kbte	6,0	1,380	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		Lke	2,7	0,621	
3.	0,10	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás
		KÖu	0,6	0,060	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		Zkk	6,0	0,600	
5.	0,07	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás
		Lke	2,7	0,189	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		Vt	0,5	0,035	
7.	1,31	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás
		Lke	2,7	3,537	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		Má	3,7	4,847	
	1,74	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás
		Lke	2,7	4,698	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		Má-k	6,0	10,440	
	1,51	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás
		Kbre	7,0	10,570	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		Ek	9,0	13,590	
4,13	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás	
	Kbre	7,0	28,910		
	Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ		
	Lke	2,7	11,151		-17,759
8.	1,11	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás
		Gksz	0,4	0,444	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		Lf	2,4	2,664	
11.	4,85	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás
		Eg	9,0	43,650	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		Ek	9,0	43,650	
	0,57	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás
		Eg	9,0	5,130	
12.	1,96	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás
		Má	3,7	7,252	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		Ev	9,0	17,640	
				Összesen:	+1,556

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK ÖSSZESEN + 1,56 PONTTAL NÖVEKSZIK.

8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM ALAKULÁSA

A régészeti lelőhelyek nagy része a külterület délnyugati részén – a 405. sz. elsőrendű főút környezetében, 3 db az északi külterületen, egy lelőhely Szentimretelep és Alsónyáregyháza közötti erdő- és távlati gazdasági területeken található. **A módosítási helyszínek egyikét sem érinti régészeti lelőhely.**

Országosan vagy helyileg védett művi érték a módosítás területein nem ismert. Egyedi tájérték nincsen. A módosításokkal érintett telkeken nincsenek védendő művi értékek. A területfelhasználási és építési övezeti átsorolásoknak kedvezőtlen hatása nincsen az épített belterületi hagyományos környezetre.

9. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A beépítésre szánt területek környezetében a módosítással érintett területeken és a szomszédságukban védett, illetve védendő természeti érték nincs. A területeket az országos ökológiai hálózat és 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 területek nem tartoznak az országos ökológiai hálózathoz sem. A területeken egyedi tájérték, illetve védelemre érdemes természeti érték nem található.

A területekre vonatkozó termvmódosítás kapcsán a természeti környezet értékeit veszélyeztető hatás nem várható. Az újonnan létrehozott építési telkek kötelező zöldfelületein nagyobb ökológiai értékkel rendelkező, tájhoz fajokból álló cserje- és lombkorona szint, vagyis fás növényzet telepítése szükséges. Az egyes módosításokhoz kapcsolódó, részletes tájrendezési és környezetalakítási javaslatokat L. 6. fejezetben.

A természeti környezet állapota kedvező, annak ellenére, hogy a település területén igen kevés, vagy nincs védett és védelemre tervezett természeti terület, illetve érték. **A külterület legfőbb ökológiai értéke viszonylag magas fokú (40% közeli) erdősültsége és az ökológiai folyosóba tartozó, ténylegesen meglévő gyepek, rétek, legelők.**

10. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Nyáregyháza zöldfelületi rendszerének része az építési telkek zöldfelülettel fedett része, a beépítésre nem szánt telkek zöldfelületei, a különböző belterületi részekben zöldterületi közterületbe sorolt közterületi telekrész, a korlátozott mezőgazdasági területek gyepai, a vízfolyásokat árkokat kísérő vizes élőhely, az ökológiai folyosóba tartozó földrészlet, és a különböző rendeltetésű erdők rendszere.

A módosítások során a település zöldfelületi rendszere egy új közkerttel egészül ki: Felsőnyáregyháza északi részén épített játszótér kerül zöldterület terület-felhasználásba (**3. módosítás**). A telek (hrsz. 1408/6 hrsz.) korábban burkolatlan földútként kötötte össze a Jókai utat a Peterdi utcával. A településrészen a sportpályán kívül közhasználatú szabadterület nem volt, a változással egy újabb korosztály – gyermekek és szüleik – aktív-passzív rekreációjáról gondoskodik a település. A távlati kialakításánál az árnyékolásról gondoskodni kell: első sorban facsemeték telepítése szükséges a játszószerkezet árnyékolására, a homokozó fölé ideiglenesen igényes kivitelű napvitorla helyezhető (ez később máshol felhasználható) az ülőhelyek fényvédelméről befuttatott pergolával, fedett beülőkkel is lehet gondoskodni.

A 7. helyszínen, a Diófa-liget lakónegyedének központjában közjóléti ligeterdő kialakítása tervezett, **1,51 ha-os kiterjedésével** nem csak a közvetlen környezet, de a településrészek ellátását is biztosíthatja. Alsónyáregyháza központjában, a Kölcsey Ferenc és Nyáry Pál utcák sarkán található egy jól felszerelt játszótér. A rekreációs terület tervezésénél és kialakításánál a diófák legteljesebb megtartása, illetve méretéből adódóan, az ökológikus és extenzív módszerek, elvek (vadvirágos gyeprészek, biodiverz évelőágyak, esőkertek, szikkasztómédek) is alkalmazhatók.

A BIA-érték visszapótlására a 12. sz. területen, a 0211/5 hrsz. telken védelmi erdő kijelölése történik, kb. 1,96 ha területen. A telek Felsőnyáregyháza keleti belterületénél található, a lakóterületek és Újmajor (állattartó telep) közé ékelődve. Elhelyezkedésének köszönhetően, védelmet nyújthat a lakóterületeknek a telep működése során fellépő kellemetlen környezeti hatások ellen.

11. KÖRNYEZETVÉDELEM – KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK ÉS HATÁSOK

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: kormányrendelet), melynek 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 jelenleg érvényben lévő tervhez képest jelentős területhasználati változást, így környezet terhelés növekedését a fenti módosítások nem jelentenek. A tervezett módosítások jelentős környezeti terhelő hatást nem okoznak, minden esetben közvetlen környezethez illeszkedően történik az övezeti átsorolás. Mindegyik terület jó közlekedési kapcsolattal rendelkezik, az övezetváltások a meglévőkhöz viszonyítottan jelentős környezeti forgalomnövekedéssel nem járnak. A tervezett módosítások a tájképi megjelenést jelentősen nem változtatják meg, mert jellemzően belterületet érintenek, vagy közvetlen a belterületi határhoz kapcsolódnak. Az egyetlen külterületi módosítás (11. sz.) természetközeli rendezvényhelyszíne az erdei környezetbe illik, a tervezés és megvalósítás során a fák lehető legnagyobb mértékű megtartása a beruházó célja.

A kormányrendelet 2. sz. mellékletében foglaltak mérlegelése alapján, illetve a fentiek értelmében **az önkormányzat megítélése szerint jelen településrendezési eszközök módosításához, illetve kidolgozásához környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.**

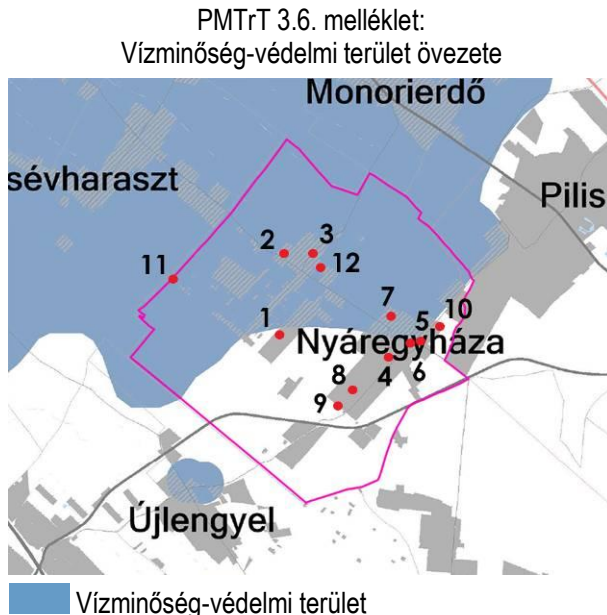
A település **környezeti állapota** kedvezőnek minősíthető, a jelentősebb szennyező források hiánya, a kedvező táji- természeti adottsága az erdőborítottság okán.

Talajvédelem

A módosítással érintett területek nagy része – kivéve a 11. sz. rendezvényhelyszín és a 12. sz. védelmi erdő – belterületen helyezkedik el, ahol a közművek kiépültek, a telkek közművesítése teljes és kötelező.

Felszíni és felszín alatti víz

A talaj jó vízáteresztő-képességű, a településen a csapadékvíz utcai árkokban szikkad és szivárog el. A lakóterületi fejlesztéseknél a meglévő csapadékvíz-elvezető árokrendszer folytatása, az árkok karbantartása folyamatos feladat.



Az övezet **térképi lehatárolását** 9/2019. (VI. 4.) MvM rendelet 4. melléklete és a PMTrT 3.6. melléklete, **előírásait** az MvM rendelet 5.§-a tartalmazza.

A 9/2019. (VI. 4.) MVM rendelet településrendezési eszközökre vonatkozó rendelkezései [(2), (3) bek] szerint, azok készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, a vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Nyáregyháza északi részét fedi le a vízminőség-védelmi övezet: Felsőnyáregyháza, Károlyitelep, Brügecs településrészeket teljes egészében, Alsónyáregyháza és Szentimretelep északi felét.

Felsőnyáregyházán 3 lakótelek és egy közkert kijelölése történik (2. és 3. helyszín).

A külterületen az erdőben természetközeli rendezvényhelyszín kialakítása tervezett (11. módosítás). Alsónyáregyházán szintén a lakóterület bővítése, feltáró utcák szabályozásának pontosítása a feladat (7. és 5. területek). A 12. helyszín véderdejének hatása a felszín alatti vizekre pozitív.

Bányaterület kijelölése nem történik.

A fejlesztésekhez kapcsolódóan a területen a keletkező szennyvizeket oly módon kell kezelni, hogy azok semmilyen szennyezéssel ne járjanak. Sem a talaj sem a felszín alatti vizek nem szennyezhetők. 500m² nagyobb felületű parkoló, vagy manipulációs telekrésztt vízzáró burkolattal, olaj és homokfogóval kell ellátni.

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet melléklete alapján **Nyáregyháza közigazgatási területe nitrátérzékeny**, ezért kötelezően betartandó a termőterületek tápanyag és szerves trágya ellátásának szabályait megfogalmazó Helyes Mezőgazdasági Gyakorlat (HMGY) előírás rendszere, amelyet az 59/2008. (IV.29.) FVM rendelet tartalmaz. A kivett területeken mezőgazdasági művelés nem folyik, értelemszerűen a rendelet nem vonatkozik az építési telkekre telekrészekre.

A területeken kitermelhető ill. nyilvántartásba vett ásványianyag-kincs nem található.

A település felszíni vizeinek minőségére vonatkozóan aktuális mérési adatok nem állnak rendelkezésre, a térségben nem található a környezetvédelmi felügyelőségnek mintavételi pontja. A belvízcsatornák állapotát jelentősen befolyásolja a bevezetett szennyvizek minősége, vízminőségük jellemzően II. osztályú. **Nyáregyháza területén a felszíni vizek minőségét közvetlenül veszélyeztető tevékenység nem folyik, és a módosítások alapján nem tervezett.**

Levegőtisztaság-védelem

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet az ország egyes területeit az adottságaiktól függően más-más légszennyezettségi zónába sorolja. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.)KvVM rendelet meghatározása szerint **Nyáregyháza a 10.számú légszennyezettségi zónába tartozik. A településen és szűkebb térségében a levegőminőség jó, jelentősebb szennyezőanyag-kibocsátást eredményező tevékenység nem jellemző.**

A termómódosítással érintett területeken a közúti közlekedés, valamint fűtési időszakban a fűtőberendezések okozhatnak lokálisan légszennyező hatást. A termómódosítás eredményeként a környezeti levegő minőségében nem várható kedvezőtlen változás.

A fejlesztéshez kapcsolódó építésnél, fűtésnél és energia ellátásnál szorgalmazni kell a megújuló energiaforrások minél szélesebb körben való használatát, a TFK célkitűzéseivel összhangban. Nem engedélyezett olyan gazdasági tevékenység, amely jelentős légszennyezéssel jár. A külön jogszabályban meghatározott környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység megkezdése előtt a vonatkozó jogszabály alapján vagy előzetes környezeti vizsgálatot (EVD), illetve a vonatkozó jogszabály előírásaitól, vagy a környezetvédelmi hatóság döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatot (KHV) kell készíteni. A **gépjármű célforgalom növekedésével** lokálisan elsősorban a nitrogén-oxidok, a szálló por és a szén-monoxid kibocsátásának kismértékű növekedése várható.

Zaj- és rezgésterhelés

Jelen termómódosítás nem tartalmaz olyan elemet, amely a zajterhelés kritikus növekedését keletkeztetné. Az új lakóutcákban és környékén minimális zajszint-emelkedés várható, a gépjármű-közlekedés miatt.

Hulladékgazdálkodás és -kezelés

A hulladékgazdálkodás, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás feltételei a település területén adóttak. A fejlesztéssel érintett területeket a meglévő rendszerbe szükséges csatlakoztatni.

12. KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK ALAKULÁSA

A hatályos településszerkezeti tervhez, és a hatályos szabályozási tervhez készített közlekedési szakági munkarész megállapításait, javaslatait a módosítás nem érinti, nem változtatja meg, így a településszintű közlekedési vizsgálat és javaslat újbóli elkészítése, a korábbi anyag megismétlése nem válik szükségessé. Az egyes részterületeket érintő részváltozások közlekedéssel összefüggő kiegészítései az egyes tervezési feladatok indoklásánál találhatóak.