



NYÁREGYHÁZA NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZMÓDOSÍTÁSA

A 051/11HR SZ, 051/9HR SZ, 051/7HR SZ (MOTOCROSS PÁLYA) TELKEKET ÉRINTŐEN

JÓVÁHAGYANDÓ és ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET DÖNTÉSÉVEL KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ NYILVÁNÍTOTT TERÜLETEN
a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint

2018. MÁRCIUS

NYÁREGYHÁZA NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZMÓDOSÍTÁSA
A 051/11HRSZ, 051/9HRSZ, 051/7HRSZ (MOTOCROSS PÁLYA) TELKEKET ÉRINTŐEN
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

KÉSZÍTETTÉK:

Településrendezés: **TÉR-T-REND Kft.**

Wolf Beáta
okl. építészmérnök, városgazdálkodási mérnök
vezető településtervező: TT/1É-01-2384

Cseri Gabriella
településmérnök, terület-és településfejlesztő szociológus
településtervező: TT-01-4867

Révész László
településmérnök

Tájrendezés, **Topoland Bt.**
környezetalakítás: Tóthné Pocsok Katalin
településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 01-5086

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

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

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

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

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

2018. MÁRCIUS

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	2
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	3
1. MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA	3
2. ÖSSZHANG A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL	4
2.1. ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV.....	4
2.2. PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE.....	6
3. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL	13
4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RENDSZERE	13
5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK.....	14
6. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV.....	15
7. A HÉSZ TERÜLETRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI	15
8. TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP	16
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	16
1. TÉRSÉGI SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	16
2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TERVEZETT VÁLTOZÁS ÉS ANNAK INDOKLÁSA	17
2.1. Tervezett fejlesztés elhelyezkedése, adottságai	17
2.2. Tervezett fejlesztés.....	18
2.3. Településszerkezeti terv (TSzT) módosulása.....	18
2.4. Szabályozási terv és HÉSZ módosulása	19
3. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY	19
4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM ALAKULÁSA.....	20
5. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT	20
5.1. Jelenlegi állapot.....	20
5.2. A tervezett beruházás és környezeti hatásai.....	22
5.3. Levegőtisztaság-védelem	23
5.4. Felszíni és felszín alatti víz, talaj	23
5.5. Természet és tájvédelem	23
5.6. Klímaadaptáció.....	24
5.7. Hulladékgazdálkodás.....	24
5.8. Zajvédelem	24
6. KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK ALAKULÁSA.....	24
7. KÖZMŰELLÁTÁS	25
8. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK.....	27
Mobil távközlés.....	27

Az önkormányzat 23/2018. (II. 20.) Kt. határozattal kiemelt fejlesztési területté, kiemelt beruházással nyilvánította a 405. számú elsőrendű főút és a 4606 jelű út csomópontjának északnyugati oldalán működő technikai sportszolgáltatáshoz kapcsolódó gazdasági szolgáltató terület fejleszthetőségét. A 051/7hrsz-ú 051/9hrsz-ú, 051/11hrsz-ú építési telkek beépítésre szánt különleges sportrendeltetéshez tartoznak a hatályos besorolás szerint. A három telek 4/5-e az épített MotoCross pálya tekergő nyomvonalával szabdalt. Az északnyugati határnál a sportszolgáltatástól eltérő egyéb gazdasági épület létesült a meglévő erdő határán. Hosszú távon a meglévő épülethez kapcsolódóan szándék a gazdasági lehetőségek szélesítése, esetleg más jellegű szolgáltatás megvalósítása. Az érintett területre vonatkozóan ezért módosítani kívánja az önkormányzat a településszerkezeti terv terület-felhasználási besorolását, a helyi építési szabályzatát és a mellékletét képező szabályozási tervet. A hatályos terv a különleges hasznosításon belül kizárólagos használatot tesz lehetővé a kijelölt Ksp jelű területén. Az önkormányzatnak fontos, hogy a már betelepült vállalkozás a településen maradjon és a gazdasági fellendülést kihasználva fejlődhessen a főúttal határosan. A hasznosítás szélesítése a rendeltetésváltás lehetőségét, a terület-felhasználási váltás igényét veti fel, ezzel együtt a beépítési mód és az építménymagasság változását is szükségessé teszi.

Folyamatban van a település rendezési eszközeinek felülvizsgálata, a 2017-2030 közötti évekre vonatkozó településfejlesztési koncepció elkészítése. Ennek kapcsán 2016.-ban elkészült Nyáregyháza közigazgatási területére a megalapozó vizsgálat a 314/2012 (XI. 8.) kormányrendelet tartalmi követelménye szerint. Ezt elfogadták a további tervezés, a további munka alapjául és erre épül a településfejlesztési koncepció. A koncepció a gazdasági fejlesztéseket előtérbe helyezi. Jelen módosítás is ennek a feltételeit hivatott megteremteni.

A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit, a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatát nem érinti, azokba teljesen beilleszkedik. **Jelen módosítás célja a 3 építési telek Gksz jelű terület-felhasználási és építési övezeti átsorolása, oly módon, hogy alkalmas legyen a kiemelt fejlesztés befogadására. A Gksz jelű építési övezetekben belül az övezetek száma szaporodik egy olyan építési övezettel, ami a terület sajátosságát figyelembe véve oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen is lehetővé teszi az építést. A rajzi megfeleltetést szolgálja a szabályozási terv módosítása.** A megvalósíthatóság érdekében még csak a program körvonalazódott az alapterületi nagyságig. 400m²-es nehézgépjármű tárolására alkalmas csarnok építése a kívánalom, a fejlesztéshez még nem készült előzetes környezeti értékelés az I. ütemű fejlesztési igények ezt nem is teszik szükségessé és építészeti tanulmányterv sem készült. Program szintjén az oldalhatártól 1m-re álló meglévő épülethez való igazodás igénye fogalmazódott meg egyenlőre, egy 350-400m²-es csarnok épület kapcsán, ami az oldalhatáron álló meglévő épület elé kerülne.

A 314/2012. Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében **településrendezési eszköz egyeztetése** történhet tárgyalásos eljárás szerint, amennyiben az „a képviselő-testület döntésével **kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen**, beruházás megvalósítása miatt indokolt”. Mivel jelen esetben egy adott kiemelt fejlesztés megvalósítása céljából szükséges a településszerkezeti terv, a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása, ezért az Önkormányzat a **tárgyalásos eljárás lefolytatását** kezdeményezi.

Jelen egyeztetési dokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (2) bekezdésében meghatározott **végző szakmai véleményezési szakasz lefolytatásához**, valamint az ezt megelőző partnerségi egyeztetés lefolytatásához készült. Az eljárás lezárásaként a terv majd kiegészül a tárgyaláson megfogalmazódó észrevételekkel.

A polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a végző szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő **partnerségi egyeztetés szabályairól** szóló 9./2017. (VII. 5.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint. A partnerségi véleményezés során ellenző észrevétel, eltérő javaslat, elutasító vélemény nem volt, így a partnerségi egyeztetést a képviselő-testület a **„/2018. (III. ...) számú határozatával** lezárta.

A tervezési feladat elkészítésével az Önkormányzat a TÉR-t-REND Terület- és Településtervezési, Építészeti Kft.-t bízta meg. Jelen módosítással párhuzamosan zajlik a település teljes közigazgatási területét érintően a településfejlesztési koncepcióra épülő, a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata. Ennek időbeli lefolyása azonban lényegesen hosszabb, mint jelen módosítás lefolytatására rendelkezésre álló idő.

Mivel a hatályos tervek a településfejlesztési és rendezési kódex megjelenése előtt készültek, így azok módosítási dokumentációja a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 45.§ (2) bekezdés a) pontja értelmében az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével** készülhet. Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket**, így az építési szabályzat módosítását és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását. Jelen dokumentáció részeként az OTÉK 3.§ (3) bekezdése szerint meghatározott kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei kerülnek kidolgozásra, melyeket az új szabályozás érint (az OTÉK 2.§ (6) bekezdése szerint). Jelen módosítás keretében nem kerül sor a szabályozási tervek egységes összeszerkesztésére. Jelen módosítások beépülnek Nyáregyháza közigazgatási területére kiterjedő felülvizsgálat településszerkezeti tervébe, a HÉSZ-be és a szabályozási tervbe is. Egységes megjelenítésre, a teljes településre kiterjedő felülvizsgálat részeként kerülhet majd sor.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő településszerkezeti tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A hatályos településszerkezeti terv is és a szabályozási terv az érintett telkeken csak technikai sportpálya működtetését teszi lehetővé. A sportpálya működése nem folyamatosan hanem időszakosan edzések kapcsán, lökészerűen rendezvények esetében jelent terhelést. A településrendezési eszközökben biztosított építési joghoz képest a tervezett módosítások eltérése beépíthetőség kapcsán nagyobb mértékű, a rendezvényekhez viszonyítva a környezeti terhelés kisebb mértékű. A felülvizsgálat részeként a közigazgatási területre kiterjedő környezeti értékelés készül, ezért jelen módosítás részeként **környezeti vizsgálat lefolytatására nem kerül sor**. Az alátámasztó javaslatban az egyes hatások elemzése részletesebb. **A várható hatások lokálisak és nem visszafordíthatatlanok**. A fentiek alapján az önkormányzat véleménye, hogy a HÉSZ jelen módosítása következtében várható környezeti hatások nem jelentősek, így a környezeti vizsgálat lefolytatására nincs szükség, amiről a partnerségi egyeztetés lezárásával együtt döntött **.../2018. (III. ...) számú képviselő-testületi határozatában**.

Jelen módosítás kapcsán külön **örökségvédelmi hatástanulmány nem készül**, mivel a településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök megalapozása céljából, és azok alátámasztásaként a közigazgatási terület egészére örökségvédelmi hatástanulmány készült 2010-ben a régészeti területeket részletesen elemezve.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. Módosítás célja és indoklása

Nyáregyháza területén a településszerkezeti terv a 405. számú elsőrendű főút és a 4606 jelű út csomópontjának északnyugati oldalán Ksp jelű különleges sport területet jelölt ki technikai MotoCross használat számára. A háromszögletű terület a csomóponttól kezdődik és a főutat is határoló erdőig tart. Az erdő nem erdőtervezett terület. A kijelölés alapja és indoka a kialakított és működő technikai sport volt. A pálya számára a területet teljesen átalakították. A három telken a szűk kanyarokból szerkesztett pálya a meghatározó. Az eredeti terep megközelítően síknak tekinthető. A megvalósított megépített pálya emelkedőkkel lejtőkkel jelentősen átalakított, szabdalt.



Kivágat a 3 telekre jelenlegi állapotára a Google térképből.

A pálya földútján kívül a gyepfelület a meghatározó. Fásítás a határoló utak közelében jellemző, a főút felé és főként a mezőgazdasági földút irányában. A pályán műtárgyak és épületek is létesültek, híd jellegű áthajtók pavilonszerű földszintes épületek a rendeltetés kiszolgálásához. Összességében a beépítettség, alacsony beépítettség dominál. A telep 1/5-n az északnyugati telekhatár mentén jelenleg a lombhullató fák árnyékában egy szállítmányozási vállalkozás teher- és nehéz gépjárművei állnak. Korábban a MotoCross volt a meghatározó a hasznosítás szempontjából, napjainkra azonban egyre inkább előtérbe kerül a szállítmányozás és annak fejleszthetősége. Emiatt az általános gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználási és építési övezeti besorolás kedvezőbb lenne a jelenlegi tulajdonos és a település számára. A tulajdonosnak és az önkormányzatnak is a gazdasági hasznosítás megmaradását jelentené a terület-felhasználási és övezeti átsorolás. Az infrastrukturális kiszolgálás a szükséges mértékig biztosított. A csomópontból induló út kiszolgálja a meglévő rendeltetéseket, mégpedig úgy hogy nem terheli a belterületi részeket semmilyen gazdasági forgalomnövekedés. Az elhelyezkedés okán közvetlen kapcsolata lehet az átsorolt területnek a főúttal. A település **számára kedvező az átsorolás befogadása**, a hasznosítás megmaradása szintjén is, a foglalkoztatás szintjén is.

Az önkormányzat által elfogadott településfejlesztési koncepciónak sarkalatos eleme célrendszere a munkahelyteremtés, a meglévő munkahely megtartás, a befektetőbarát környezet kialakítása és fenntartása. Ennek részeként kerül sor jelen módosításra is.

A befogadáshoz azonban a terület-felhasználási, építésjogi peremfeltételeket változtatni szükséges. A módosítás célja az adottsághoz igazított építési övezeti besorolás, a szélesebb hasznosítási keretek megadása.

2. Összhang a területrendezési tervekkel

Nyáregyháza Nagyközség esetében az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel (OTrT) és Pest Megye Területrendezési Tervével (PMTrT 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet) az összhangot a településszintű településszerkezeti terv kapcsán kell biztosítani, de biztosítani szükséges a Ksp jelű területi átsorolás részmodosítása kapcsán is. A területrendezési tervek keretet, esetenként korlátot adnak a fejlesztési célok és a stratégia kialakításához, valamint a felülvizsgálat kapcsán készülő településszerkezeti terv megalkotásához is. Amennyiben indokolt bizonyos eltérési lehetőségekre a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet ad lehetőséget.

Nyáregyháza közigazgatási területének és a területrendezési tervek együttes vizsgálatánál az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 2014. január 1-től hatályos állapotát (OTrT) vettük alapul. Ennek részletesebb elemzése azért indokolt, mivel a hatályos, 2012.-ben felülvizsgált PMTrT értelemszerűen még nincs összhangban az OTrT-vel, így a PMTrT egyes rendelkezéseit, valamint a műszaki-infrastrukturális hálózatok nyomvonalát az OTrT felülírja a PMTrT módosításáig.

2.1. ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

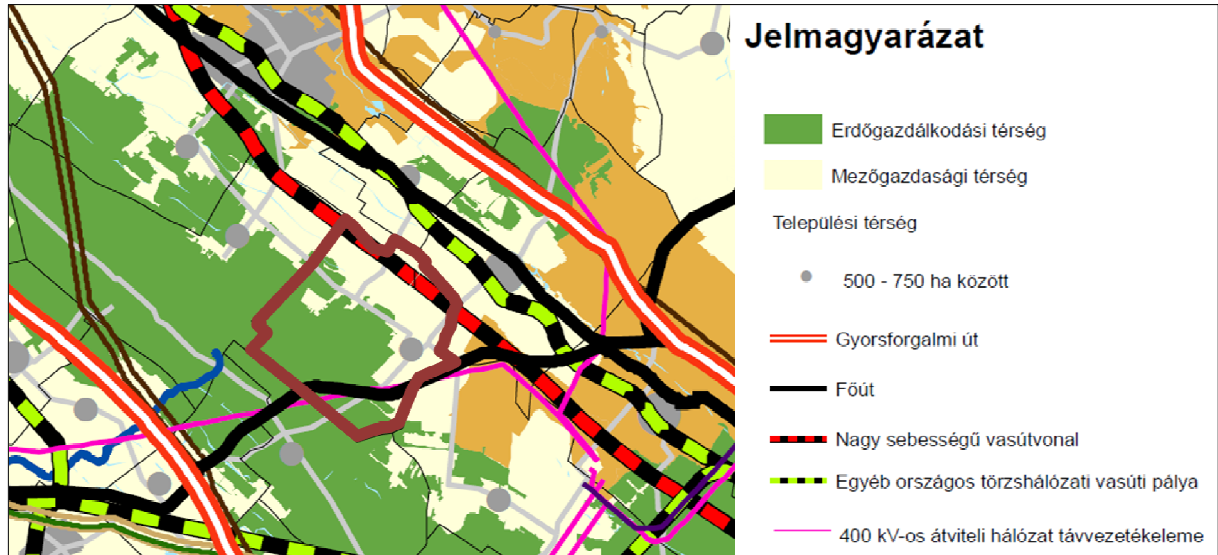
Az OTrT mellékletei tartalmazzák az országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését, az országos területfelhasználási kategóriák területi lehatárolását, valamint az országos övezetek rendszerét, melyeket a PMTrT-ben, valamint az érintett települések településszerkezeti tervében kell meghatározni, pontosítani.

Az OTrT szerkezeti tervlapja **országos jelentőségű szerkezeti elemként** Nyáregyháza közigazgatási területére a következőket tartalmazza:

- **nagysebességű vasútvonal tervezett nyomvonala** érinti a közigazgatási terület északi részét, a tervezett nagysebességű vasútvonal Budapest [Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] – Záhony térsége – (Ukrajna), valamint Röske és Kübekháza – (Szerbia és Románia) irányába jelent majd távlatban gazdaságot erősítő kapcsolatot. A nyomvonalról délre 3,75km-re van a MotoCross pálya átsorolni kívánt 3 db telke. A nyomvonal vezetésének semmilyen hatása nincs a módosítással érintett területre.
- az országos szerkezeti terv **főútként jelöli a 405. számú Albertirsa - Újlengyel elsőrendű főutat**, amely a 4. számú Budapest – Debrecen - Záhony elsőrendű főút (távlatban a főúttól északra haladó M4 autópálya) és az M5 autópálya (Budapest - Röske) között teremt közlekedési kapcsolatot. A főút északi

határán helyezkedik el a háromszög alakú terület, így a főút 100m-es védőtávolsága érinti a módosítás területét.

- a közigazgatási terület délkeleti részén halad keresztül az Albertirsa - Szigetcsép - Ercsi - Martonvásár **400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme**. A 405. számú elsőrendű főút és a 4606 jelű összekötő út csomópontja fölött halad a vezeték. Az építési hely szempontjából korlátozó hatással bír a nyomvonal és a védőtávolsága. A légvezeték korlátozást csak részlegesen jelent a meglévő és elképzelt rendeltetésnél, módosítással érintett telkeken a technikai sporthasználat megtartásánál is és a rövid és hosszútávon megvalósuló gazdasági szolgáltatói hasznosítás esetén is.



KIVÁGAT AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVBŐL - 2. MELLÉKLET: AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE -

Egyéb nyomvonal jellegű és hálózati elemeket a település közigazgatási területén nem rögzít az OTrT.

Az országos területfelhasználási kategóriák szerint a közigazgatási terület nyugati és délnyugati része - függetlenül a tényleges területhasználatától és az erdőtervezett erdőterületektől - **erdőgazdálkodási térség**be tartozik, így a MotoCross pálya 3 db telke is.


Az erdőgazdálkodási térség részeként kezeli az OTrT a Szentimre-telepet, Felsőnyáregyháza 4605 jelű úttól délre eső belterületi részeit, a Kossuth-telepet, a Brügecst a Huszthy major területét, a kijelölt és igénybe vett gazdasági területek, a működő Huszthy majori állattartó libatelepet, valamint a közigazgatási terület déli részén lévő összes mezőgazdasági céllal gazdálkodásra használt területet az ökológiai folyosó területeivel együtt.

A közigazgatási terület északi és keleti részén a 4605 jelű úttól északra jellemzően **mezőgazdasági térség** található. Így a nagysebességű vasútvonal környezete is mezőgazdasági térségbe tartozik.

Az OTrT besorolása szerint Nyáregyháza mérete alapján a "500-750 ha" közötti települések közé tartozik.

Az OTrT-ben meghatározott **országos övezetek** területi lehatárolását a megyei területrendezési terv, és a településszerkezeti terv pontosíthatja a jogszabályban meghatározott keretek között, az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján.

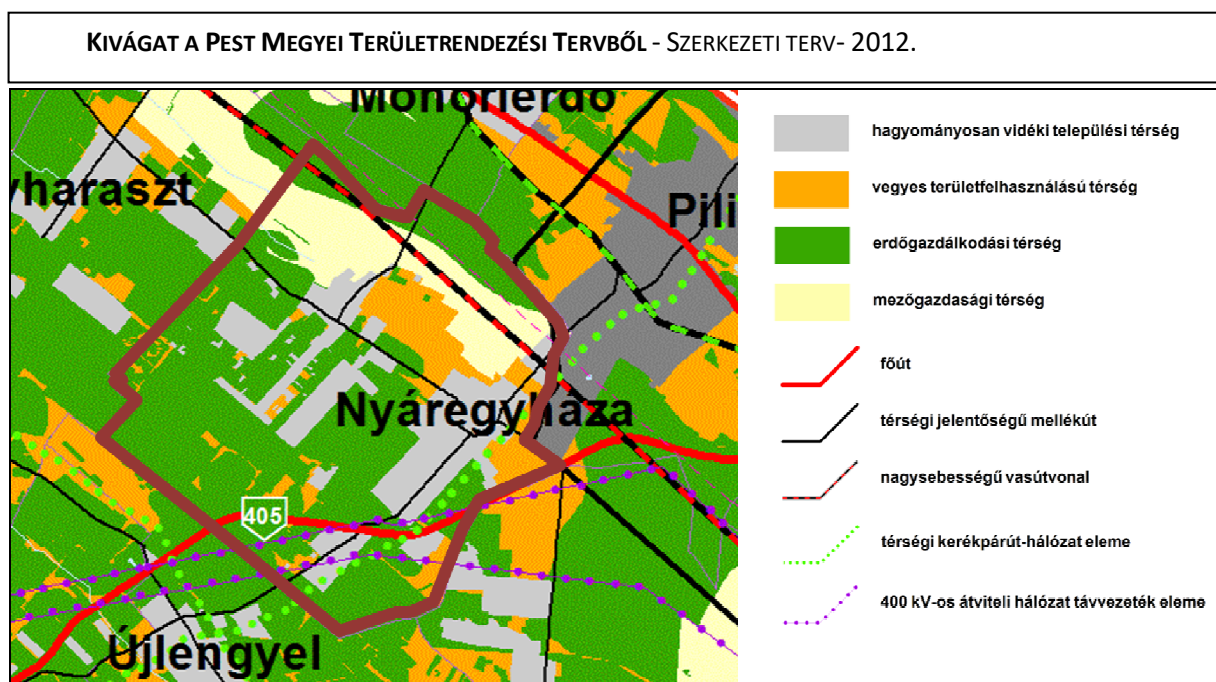
A térségi övezet szintjén nincs érintettsége sem a közigazgatási területnek sem a módosítással érintett területnek a 3/2 melléklettel, 3/3 melléklettel, 3/5 melléklettel, 3/6 melléklettel, 3/8 melléklettel, 3/9 melléklettel.

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ORSZÁGOS ÖVEZETEI - KIVÁGATOK	
<p>3/1. melléklet: az országos ökológiai hálózat övezetéről</p> <p>A közigazgatási területen az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó földrészetek megjelennek. Az övezet területén az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeinek és azok kapcsolatának megőrzése az elsődleges cél. Ökológiai folyosóba tartozik Alsónyáregyháza belterületétől északra eső önkormányzati rendelettel védett legelő a Széki rét, és a közigazgatási terület északi részén, a Gyáli-2. főcsatorna mentén található vizes élőhely. Alsónyáregyháza településrészétől délre eső ökológiai hálózatba is sorolt terület egy részén keresztül halad a 405. számú főút, aminek az északi oldalán MotoCross pálya működik 10-15 éve, másik része részben a főúttól délre 2005 óta kijelölt gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület. (a sötét bordó pötty a módosítás helyét jelöli a közigazgatási területen belül.)</p>	 <p style="text-align: center;">Országos ökológiai hálózat övezete</p>
<p>3/4. Melléklet: a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetéről</p> <p>A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetébe jellemzően az erdőtervezett erdőterületek egy része került. Az országos övezet pontos lehatárolásához a PMKH erdészeti igazgatósága térképi állományt biztosított, a településrendezési eszközökben ennek megfelelően történik az erdőterületek lehatárolása és a rendeltetés szerinti besorolása. Az övezetbe tartozó földrészetek a nyugati és déli településrészen találhatóak. A TSzT szerinti besorolások és a térségi övezeti lehatárolások összhangban vannak. A Motocross pálya területén nincsen érintettség, a telkek nem tartoznak a térségi övezetbe.</p>	 <p style="text-align: center;">Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p>
<p>3/7. melléklet: az országos vízminőség-védelmi terület övezetéről</p> <p>Az országos vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik a közigazgatási terület északi és nyugati része. Az övezetbe tartozó belterületi és beépítésre szánt területi részekben különös gondot kell fordítani a felszíni és felszín alatti vizek védelmére, a talaj védelmére. A lehatárolás rákerül a településszerkezeti tervre. A HÉSZ rögzíti a közmű-ellátottsági követelményi szintet. A térségi övezet része Felsőnyáregyháza, Károlyi-telep, Szentimre-telep, Kossuth-telep és Brügecs tanyái, lakótelkei, Alsónyáregyháza északi része, egy-két mezőgazdasági üzem, majorság. A módosítás területe nem tartozik a térségi övezetbe.</p>	 <p style="text-align: center;">Országos vízminőség-védelmi terület övezete</p>

2.2. PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

A PMTrT felülvizsgálata 2012-ben történt, összhangban az akkor hatályos OTrT (2008-ban felülvizsgált) rendelkezéseivel. A PMTrT és az OTrT összhangba hozataláig az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az OTrT-ben szereplő nyomvonal és előírások szerint kell figyelembe venni, ezért itt az elemzés csak a **térségi jelentőségű szerkezeti elemek** ismertetésére szorítkozik, melyek a hatályos PMTrT Szerkezeti Terv szerint a következők:

- A **405 számú elsőrendű főút** nyugat - keleti irányban szeli át a közigazgatási terület déli részét. A főút északi oldalához kapcsolódik átlósan a MotoCross pálya módosítással érintett 3db telke. Az úthoz kapcsolódó 100m-es védőtávolság a telkek beépíthetőségére korlátozó hatással van.
- **Tervezett térségi jelentőségű mellékútként jelölt nyomvonal** egy „U” alakú hurkot ír le. A jelzett ma még nem létező térségi mellékút Pilis belterületétől északnyugatra halad az M4-es autópályától arra merőlegesen lekeresztezi a 4. számú elsőrendű főutat - Nyáregyháza közigazgatási határát követve fordul a főúttal és a gyorsforgalmi úttal párhuzamos nyomvonalra – Dánszentmiklós - Albertirsa közigazgatási területét érintve csatlakozik vissza a 4. számú Budapest – Debrecen - Záhony elsőrendű főútra. A nyomvonal Pilis és Albertirsa belterületét délnyugatról kerüli el. Az út tényleges jelentősége és jövőbeni fontossága az M4-es gyorsforgalmi út forgalom átrendező, forgalom átvállaló szerepétől is függ. Nyáregyháza közlekedési szerepét helyzetét nem javítja nem is rontja a térségi terven szereplő út. A településrendezési eszközökben 13-15 éve kijelölt gazdasági terület tényleges igénybevételét azonban korlátozhatja területi kiterjedését csökkentheti. A MotoCross pálya területére azonban nincs semmilyen hatása.
- **Térségi kerékpárút-hálózat elemeként** a Ráckeve – Dabas – Pilis - Nagykáta kerékpárút halad keresztül a közigazgatási területen és a központi belterületen a 4606 j. Káva - Dabas összekötő út menti lakótelek sor délkeleti határán. A térségi terv jelölése jelképes, így a tényleges nyomvonal kijelölés TSzT szintjén a 4606 jelű összekötő út közterületi szélességéhez kapcsolódik. A kerékpárút befogadása jelentős keresztaszvénnyel átalakítást tesz szükségessé Alsónyáregyházán a teljes belterületi és külterületi szakaszon. A kerékpárút a csomóponton keresztül válik közel szomszédossá a MotoCross pálya telkeivel. Kerékpárral a pályát legfeljebb a nézők közelítik meg. Az átsorolás utáni kereskedelmi szolgáltató területet hivatásforgalmi célból lehet kerékpárral megközelíteni.
- **400 kV-os átviteli hálózat távvezeték** elemei a közigazgatási terület déli részén területhasználati korlátozásokat jelentenek. Egy meglévő és egy tervezett Albertirsa - Martonvásár két-rendszerűvé alakítása vagy párhuzamosítása a fejlesztési szándék. A korábbi lakóterületi kijelölés tényleges igénybevételét korlátozza ezért az érintett területen a Lf jelű falusias lakóterületi besorolás gazdasági besorolásra változik. A légvezeték és védőzónája a 405. számú I. rendű főúttól délre lévő hagyományosan vidéki települési térségbe tartozó gazdasági célú igénybevételre is némi korlátozó hatással van. Ugyancsak érinti, a MotoCross pálya csomópont felőli hegyesszögű telekcúcsát.
- Térségi ellátást biztosító **120 kV-os elosztó hálózat eleme** húzódik a közigazgatási terület északi zónájában a módosítással érintett területtől északra 4,5km-es távolságban.



A megyei szerkezeti terv a térségi terület-felhasználási kategóriák szerint a jelenlegi beépített és meglévő vagy tervezett beépítésre szánt területeket **hagyományosan vidéki települési térség**ként kezeli. A 4605 jelű Monor - Dánszentmiklós összekötő úttól délre eső beépítésre nem szánt területek nagy része **erdőgazdálkodási térségbe** került. Az erdő területek egy része erdőtervezett erdőterület, más része közel ¼-e a tényleges használat szerint mezőgazdasági művelés alatt áll, településszerkezeti tervi szinten mezőgazdasági terület-felhasználásba sorolt terület. A közigazgatási terület délnyugati részén az erdőgazdálkodási térségbe sorolt terület az ökológiai folyosó védendő tájhasználatú részeit is lefedi. Ezek a földrészletek TSzT szinten nem kerülnek erdő besorolásba a PMTrT besorolása ellenére. Az erdősítés a védelmet szüntetné meg. Ugyancsak nem kerülnek erdő besorolásba a régészeti lelőhellyel érintett mezőgazdasági területek sem, valamint a MotoCross pálya területe sem.

Szintén erdőgazdálkodási térségbe került a közigazgatási terület északi, Monorierdő felé eső része, ahol szinte kizárólag mezőgazdasági területek találhatóak, jelenlegi használatuk szerint. Itt is az ökológiai folyosó egy része erdősítésre kijelölt terület. A tiltott erdőtelepítésű erdő terület-felhasználási besorolást célszerű kerülni a módosításnál is.

Alsó- és Felsőnyáregyháza közötti területen, valamint a közigazgatási terület déli részén foltszerűen **vegyes területfelhasználású térség** található, ahol jellemzően (a terület 85%-án) mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület terület-felhasználási egység jelölhető ki. **Mezőgazdasági térség** a 4605 j. Monor-Dánszentmiklós összekötő úttól északra, azzal párhuzamos területsávban található.

A PMTrT területi mérlege (1.15. melléklete) tartalmazza az egyes települések közigazgatási területére vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák területét és százalékos arányát.



288.	Nyáregyháza	Hagyományosan vidéki települési térség	627,13	19,53
289.	Nyáregyháza	Vegyes területfelhasználású térség	385,71	12,01
290.	Nyáregyháza	Erdőgazdálkodási térség	1785,12	55,58
291.	Nyáregyháza	Mezőgazdasági térség	413,95	12,89
292.	Nyáregyháza	Számított területe összesen	3211,93	100

A módosítással érintett terület közigazgatási területen belüli helyét a bordó kör jelöli. (A 3 telek nagysága értelem szerűen kisebb a jelnél.) A hatályos településszerkezeti terv és a megyei területrendezési terv térségi terület-felhasználása között **jelentős eltérést** az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági térségi kijelölések jelentenek. A

megyei terv erdőgazdálkodási térségbe 1785,12 ha-t sorolt, az OTrT jelenleg hatályos rendelkezése szerint ennek 75%-át, azaz 1338,84 ha-t településrendezési tervi szinten is erdőterületbe kell sorolni. A PMKH Érdi Járási Hivatala tájékoztatása szerint az erdészeti hatóság által rendelkezésre bocsátott adatszolgáltatás alapján **az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőtervezett erdőterületek 1323,58ha-t tesznek ki.** A településrendezési eszközökben az erdő besorolás alapját az erdőállomány adattár képezte, a folyamatban lévő felülvizsgálatnál is az adatszolgáltatásként kapott adatok képezik a besorolás alapját. A megfelelés érdekében az erdővel ölelt tanyákat külterületi lakott helyeket erdőbe sorolta, Et jelű erdőtanyaként kezelve a hatályos településrendezési eszköz. A teljes közigazgatási területre vonatkozóan az összhangot a felülvizsgálat során lehet megteremteni, a változások és a tényleges használatok harmonikus összegzésével.

A MotoCross pálya a hatályos terven beépítésre szánt különleges besorolásba került, és beépítésre szánt terület-felhasználásban marad a módosítás után is. Az érintett három telek nem volt és nem kerül erdő terület-felhasználásba. A térségi tervben megengedett **eltérési lehetőség a megfelelés szempontjából 446,28ha a lehatárolt térségi terület 25%-a.** Az erdők és tanyák mellett a mezőgazdasági hasznosítású területek legalább 60%-át is erdőgazdálkodási térségként kezelte a PMTrT. **A MotoCross pálya területe 6,51ha, ami az eltérésre igénybe vehető területnek mindössze 1,5%-a. A mezőgazdasági területbe sorolható fennmaradó még igénybe vehető területre 439,77ha a teljes közigazgatási területen.**


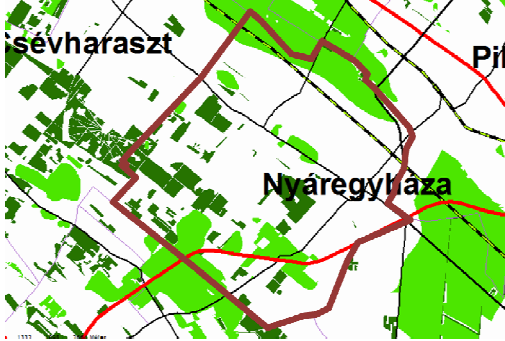
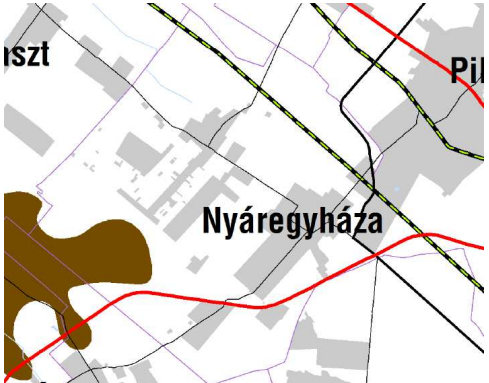
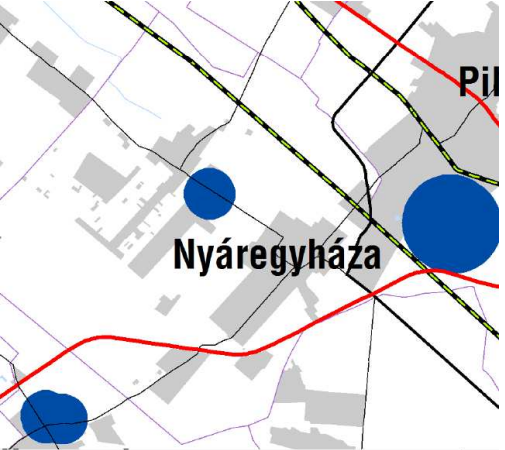
A fentiek alapján a felülvizsgálat során az összhang biztosítása érdekében, a tényleges erdőterületeken és az Erdőállomány Adattári erdőterületeken kívül további erdőterületet nem kell a településszerkezeti terven erdőterületi terület-felhasználási egységbe sorolni a tulajdonos beleegyezése tudomásul vétele nélkül, vagy a tulajdonos beleegyezésének hiányában.

A mezőgazdasági területek és az ökológiai folyosók erdőbe sorolásának kényszere nem áll fenn az északi közigazgatási határ mentén, az érintett területek mezőgazdasági terület-felhasználásba sorolhatók, korlátozott használatú mezőgazdasági területeként tarthatók meg. A mezőgazdasági térségbe sorolt terület 413,95ha, a vegyes terület-felhasználású térségbe sorolt terület 385,71ha a PMTrT szerint a teljes közigazgatási területen. Utóbbiakra a mezőgazdasági és erdő területek jelenléte és mozaikossága a jellemző. A mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület-felhasználásba kell sorolni. Jelen módosítás nem érinti sem a mezőgazdasági térséget, sem a vegyes terület-felhasználású térséget. A folyamatban lévő felülvizsgálat 413,95ha-t jelentősen meghaladó (közel: 1216,51ha-t) földrészletet sorol mezőgazdasági terület-felhasználásba a tényleges használathoz és az ökológiai folyosóba tartozáshoz igazodóan. A 100%-os besorolással az összhang biztosított. A vegyes terület-felhasználású részek jellemzően mezőgazdasági használatú területeket fednek le, így ezek is mezőgazdasági besorolásba tartoznak és abba is kerülnek a felülvizsgálat során (a megkövetelt 85%-kal szemben).

A településrendezési terv készítése során az országos és térségi övezeteket a meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni, pontosítani ($\pm 5\%$ -os eltérési lehetőséggel). Az országos és kiemelt térségi és megyei övezetekre vonatkozó szabályokat, valamint az országos övezetek lehatárolását az **OTrT módosítása megváltoztatta, a térségi és megyei övezetek egy részét megszüntette, előírásait módosította.**

Nyáregyháza közigazgatási területét a következő megyei övezetek érintik:

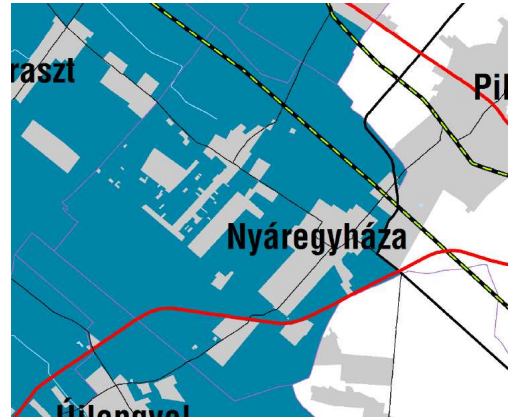


<p>a tényleges igénybevételkor kell részletes növény és állattani vizsgálatok alapján az igénybe vehető területeket lehatárolni.</p>	 <p>Ökológiai folyosó övezete</p>
<p>3/3 melléklet</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 15px; background-color: #4F7942; margin-right: 5px;"></div> <p>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 15px; background-color: #00B050; margin-right: 5px;"></div> <p>Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete</p> </div> <p>Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete szintén érinti a meglévő évtizedek óta működő MotoCross pálya területét. A terület emelkedőkkel, lejtőkkel, átjárókkal szabdalt, mesterségesen kialakított felszínű. Az eredeti terepfelszín a felismerhetetlenségig átrendezett. A mozgalmas terepfelszín alkalmatlan erdőtelepítésre. A módosítás 6,51ha-os területe nem éri el a térségi övezet 5%-át.</p>	
<p>3/5 térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete</p> <p>Az OTrT a térségi övezetet megszüntette.</p> <p>A módosítással érintett terület nem tartozik a térségi övezet lehatárolásába.</p> <p>A tájképvédelem az övezettel érintett területen továbbra is biztosított mivel a Kelemen erdő és a Gulyajárás dűlő erdei tartoznak az övezetbe. Az erdőborítottság változatlanul hosszútávon megmarad. A tájképvédelmet semmi nem veszélyezteti. Nincsen használatváltás, nincsen beépítésre szánt területhasználat a lehatároláson belül.</p>	
<p>3/8 kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezete</p> <p>Helyébe az OTrT szerinti „országos vízminőség-védelmi terület övezete került. Az övezet a települést részben ellátó vízmű kutak telkét és védőterületét fedi le. A módosítással érintett terület az övezettől 2,5-3km-es távolságra helyezkedik el. Így a területhasználat váltásnak nincsen hatása a területre.</p> <p>Adatszolgáltatás alapján kerül a felülvizsgálat során a településrendezési eszközökre a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület határa. Az övezetbe tartozó területek használatánál különös gondot kell fordítani a felszín alatti vízminőség védelmére.</p>	

3/9. A felszíni vizek vízminőség védelmi vízgyűjtő területének övezete

Helyébe az OTrT szerinti „országos vízminőség-védelmi terület övezete került.

A MotoCross pálya területe nem tartozik az övezetbe. Adatszolgáltatás alapján kerül a településrendezési eszközökre a lehatárolás, ami a település északi és nyugati részeit érinti. Nem fedi le a teljes közigazgatási területet. Elsősorban a vízfolyások csatornák telkei, a vizes élőhelyek, a nyugati és déli erdőségek tartoznak bele és Alsónyáregyháza déli részeit leszámítva a belterületi településrészek. Ahol lehet, ott a teljes közműellátás alap követelmény.



Összességében a módosítás telkei az ökológiai folyosó lehatárolásába (3/1 melléklet) és az erdőtelepítés alkalmas terület övezetének lehatárolásába (3/3 melléklet) tartoznak.

2.3. Összefoglalóan megállapítható, hogy a területrendezési tervek és a hatályos településrendezési tervek között az összhang megvan, az azonosság egyezőség nem teljes körűen biztosított:

- Az OTrT 6.§ (3) bekezdésében foglaltak „a kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük”. Nyáregyháza területére vonatkoztatva teljesülhetnek a párhuzamosan folyó felülvizsgálat kapcsán a szabályok. Jelen módosítás az erdőgazdálkodási térség **446,28ha-os** eltérési lehetőségéből **6,51ha-t**, azaz 1,5%-ot vesz igénybe, így a **terület-felhasználási szabályok vonatkozásában az összhang biztosított**. A módosítás a mezőgazdasági és vegyes terület-felhasználású térséget nem érinti. A hagyományosan vidéki települési térség területe 6,51ha-ral nő mivel a MotoCross pálya telkei beépítésre szánt terület-felhasználásba tartoztak, ennek ellenére nem kerültek bele a térségi lehatárolásba. 627,13 ha a térségi lehatárolás területe, ami 6,51ha-ral vagyis 1%-kal nő. A folyamatban lévő felülvizsgálat során a ténylegesen kijelölt és besorolt települési térség területe 556ha, vagyis 89%. Az 1%-os növekmény is még 10%-os tartalékot fed le.
- **Erdőterületek túlzott kijelölését** a TSZT nem teljes mértékben követi, de a területrendezési tervekben a jelenlegi használatot és az Országos Erdőállomány Adattári nyilvántartást veszi alapul. Így az erdőgazdálkodási térség 75%-a a településszerkezeti terven erdő terület-felhasználási besorolásba kerül. Az eltérési lehetőség 1,5%-át jelenti a módosítás területe. **Az erdőterületek kapcsán az összhang biztosított.**
- Ökológiai hálózaton belül az **ökológiai folyosó megyei övezet és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének kijelölése** nincs összhangban a jelenlegi területhasználattal és önmagával a megyei tervvel sem. A 405. számú elsőrendű főút és a 4606 jelű összekötő út csomópontjának északnyugati oldalán évtizedek óta működik a **MotoCross pálya, az ökológiai folyosóba jelölt terület $\frac{3}{4}$ -én**. A pályára jelölt ökológiai folyosó feltehetően tévedés lehet. A 20-30 évvel ezelőtti állapotot a 405. számú főút megvalósítása és a MotoCross pálya megépítése megszüntette. Jelenleg csak mesterségesen létrehozott terep és mesterséges állapot jellemzi a módosítással érintett telkeket és környezetüket. Az ellentmondás tisztázására adatkérésre került sor. Az új adatok a tervezés időszakára nem érkeztek meg. A funkcióból fakadóan lehasznált, infrastrukturálisan terhelt terület (főút ökológiai folyosóra kerülése és csomópont melletti terület korlátozottsága a 400kV-os légvezeték érintettsége okán, a teljesen átalakult terep) a módosítás kapcsán átkerül ugyancsak beépítésre szánt általánosan használható kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználásba. A több évtizeddel korábbi technikai sportpálya előtti állapot nem ismert, vissza nem állítható. Az ökológiai folyosóként lehatárolt terület 3,5%-a, a 6,51ha kikerülhet a lehatárolásból. Az eltérés a megengedett 5%-nál kisebb.
- A **térségi mellékutat** a megye Szerkezeti terve a település északkeleti közigazgatási határán jelöli a területtől keletre 1,5-2 km-re. Az útra vonatkozóan nincsen tanulmányterv, engedélyezett terv. Haladhat Pilis területén, haladhat Nyáregyháza területén, érintheti, korlátozhatja a kijelölt keleti

kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet, érintheti a mezőgazdasági földrészeleteket és az erdőtervezett erdőt. Konkrétumok hiányában a felülvizsgálat során a településrendezési eszközökre csak nyomvonal jellel, tájékoztatásul kerülhet rá a térségi mellékút. A Motocross pályára és a módosításra a térségi mellékútnak semmilyen hatása nincs.

- **nagysebességű vasútvonal** keresztülhalad a hatályos településszerkezeti terven jelölt beépítésre szánt keleti gazdasági területen. A településrendezési eszközökön a hosszú távú fejlesztés csak nyomvonalljelként jelenik meg. Konceptióterv tanulmányterv még nem készült a nagysebességű vasútvonalra.

Nyáregyháza közigazgatási területének érintettsége az országos és megyei övezetekkel

1.	Országos Területrendezési Terv OTrT	Pest Megye Területrendezési Terve PMTrT	Közigazgatási terület érintettsége
2.	3.1. melléklet Országos ökológiai hálózat	a) Magterület	-
		b) Ökológiai folyosó	+
		c) Puffer terület	-
3.	3.2. melléklet Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület		-
4.	c) Jó termőhelyi adottságú szántóterület		-
5.	3.3. melléklet Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület		+
6.		Erdőtelepítésre javasolt (alkalmas) terület (OTrT megszüntette)	+
7.	e) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	+
8.	f) Világörökségi és világörökségi várományos terület		-
9.	g) Országos vízminőség-védelmi terület		+
10.	h) Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe		-
11.		e) Ásványi nyersanyagvagyon-terület	-
12.		f) Rendszeresen belvízjárta terület	-
13.		g) Földtani veszélyforrás területe	-
14.	i) Kiemelt fontosságú honvédelmi terület		-
15.		h) Honvédelmi terület	-

Az országos és térségi övezetek lehatárolása a következő államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján történhet (282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján):

- Országos Vízügyi Főigazgatóság: országos vízminőség-védelmi terület országos övezete,
- Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága: kiváló termőhelyi adottságú erdőterület országos övezete,
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága: ökológiai folyosó megyei övezete,
- Földmérési és Távérzékelési Intézet: erdőtelepítésre javasolt terület megyei övezete.

A PMTrT által még alkalmazott, de az OTrT 2013-as módosításával megszünt térségi övezetek:

Az OTrT 31/B § g) pontja értelmében: „azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési

eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni.

- Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület
- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület
- **Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület** (+)
- Történeti települési terület
- **Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség- védelmi terület** (+)

A kapott adatszolgáltatás alapján a tervekre tájékoztató jelleggel mégis rákerül a lehatárolás.

- **Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe** (+)

A kapott adatszolgáltatás alapján a tervekre tájékoztató jelleggel mégis rákerül a lehatárolás.

- nagyvízi meder övezete,
- Vízérőziónak kitett terület
- **Szélérőziónak kitett terület** (+)

Az összhang, az OTrT és a PMTrT, valamint a településszerkezeti terv között biztosított.

A hatályos PMTrT szerkezeti tervlapjához kapcsolódó területi mérleg az erdőgazdálkodási térséghez tartozó eltérési lehetőség kapcsán változik. A 6,51ha az eltérés lehetőségét 1,5%-kal csökkenti. További egyéb módosításra 439,77ha marad. A hagyományosan vidéki települési térség, a mezőgazdasági térség és a vegyes terület-felhasználású térség kapcsán a PMTrT szerinti területnagyság nem változik, mivel a hagyományosan vidéki települési térség összterülete sem változik. A térségi tervben szereplő értékekhez képest még 10%-ot meghaladó eltérési lehetőség biztosított.

Az ökológiai folyosó területi lehatárolásának csökkenése a 6,51ha-on 3,5%-os, ami az 5%-os eltérési lehetőségen belül marad.

Összefoglalóan megállapítható, hogy jelen településszerkezeti tervi módosítás a PMTrT-ben a terület-felhasználási kategóriákra meghatározott eltérési lehetőséget nem használja ki és csak kismértékben az eltérési határok között maradvá változtatja meg.

A pontos országos és térségi övezetek határaitra vonatkozó adatokat az önkormányzat a párhuzamosan folyó felülvizsgálat részeként megkérte az adatot szolgáltató államigazgatási és egyéb szervektől.

A fentiek alapján az országos és térségi övezetek részletes elemzésére, az országos és térségi övezeti határok változatlanóságának igazolására, illetve az ökológiai folyosó lehatárolására az alátámasztó javaslat részletesen nem tér ki.

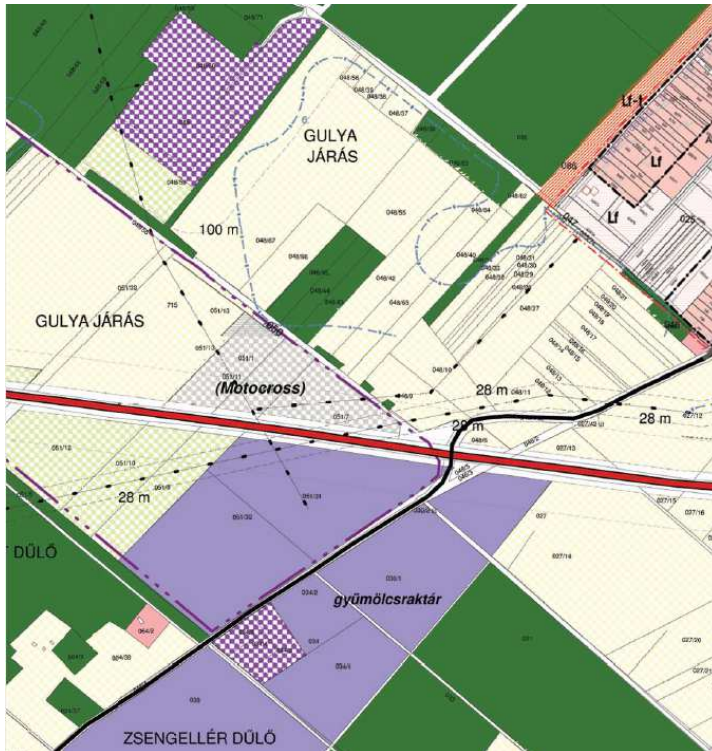
3. Összhang a településfejlesztési koncepcióval

A gazdasági célú fejlesztés befogadása, a munkahely megőrzés és a munkahelyteremtés a településfejlesztési koncepciónak sarkalatos eleme. Ennek érdekében kerül sor a terület-előkészítésre és a településrendezési eszközök módosításának kiemelésére a felülvizsgálati folyamattól.

4. Hatályos településrendezési eszközök rendszere

A Nyáregyháza területére és így a Motocross pályára és annak környezetére is az 124/2004. (XI. 30.) képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv (továbbiakban: TSzT) van hatályba. A TSzT legutóbb módosult 2017.-ben a Mátyás király út felőli Diófa-ligethez vezető tömbfeltárás megszüntetése és lakótelekké történő átsorolása kapcsán 2017.-ben. Ennek nincs hatása jelen módosításra.

A hatályos terv szerepelteti az infrastrukturális elemeket és azok korlátozásait: a 405. számú elsőrendű főutat a 100m-100m-es védőtávolsággal, a 4606 jelű összekötő utat a külterületi szakaszon az 50m-50m-es védőtávolság nélkül. Megjelennek a villamos légvezetékek, a 400kV és a 28-28m-es védőtávolsága, valamint a 20kV-os légvezetékek az 5-5m-es védőtávolsággal.



Kivágat a Településszerkezeti tervből - 2004. december (jelölés, rajzszám nélküli, 124/2004. (XI. 30.) önkormányzati határozattal elfogadva)

A 405. számú elsőrendű főút északi oldalához jellemzően mezőgazdasági terület-felhasználásba sorolt területek kapcsolódnak. a mezőgazdasági területeket tagolják a keskeny erdősávok és egy-egy kisebb tömberdő foltja. A csomóponttól északabbra jelennek meg a beépített területek, nyugat felé a Huszthy major állattartó telepe és kelet felé Alsónyáregyháza déli lakóterületi fejlesztési területei. A csomópont északnyugati oldalához simul a háromszög alakú, különleges terület-felhasználásba sorolt terület 3 db telkével a MotoCross pálya területeként. A TSZT elfogadásakor már létezett működött a technikai sportpálya.

A főúttól délre korábban kijelölt és besorolt gazdasági területeket is rögzít a hatályos

terv a 4606 jelű összekötő út közigazgatási területet érintő déli szakaszának mindkét oldalán. A gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek határait nagyterjedésű erdőtömbök képezik délre és délnyugatra. A nyugati határt az erdő mellett a korlátozott használatú mezőgazdasági terület képezi, a többi kapcsolódó területfelhasználás és besorolás az általános mezőgazdasági terület.

A különleges terület-felhasználásba sorolt MotoCross pályához is gazdasági területhez is északnyugatra védendő tájhasználatú és általános mezőgazdasági terület kapcsolódik. A terven szereplő lila vonal 3 pont lehatárolás feltehetően az ökológiai folyosó határait jelöli (a jel nem szerepel a jelmagyarázatban). A lehatároláson belül helyezkedik el a két beépítésre szánt területfelhasználás.

5. Településszerkezeti összefüggések

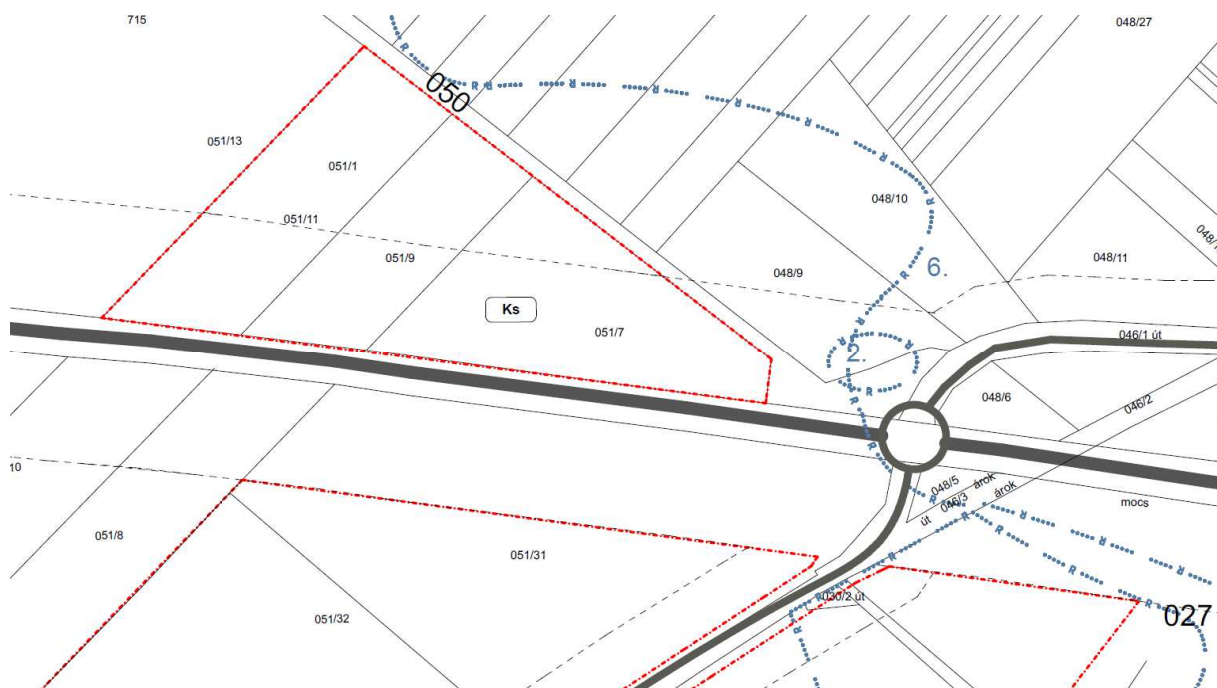
A település szerkezetét tekintve a technikai sportterület is és a gazdasági területkijelölés is kedvező helyre került. Az átsorolási igény is településszerkezeti összefüggésben jó helyen jelentkezik. A célzott területhasználatnak a közlekedéshálózat elemei (405. számú elsőrendű főút, 4606 jelű összekötő út, tágabb térségben az M4 és az M5 autópálya gyorsforgalmi út) közvetlen kiszolgálást biztosítanak, oly módon hogy még csak nem is érintik Alsónyáregyháza beépített és beépítésre tervezett lakó és településközponti területeit. A technikai sportnál is és a célzott szállítmányozási - mélyépítési gazdasági tevékenységnél is kedvező, ha a hatások a védett, védendő területeket, a lakóterületeket, a településközponti területeket, zöldterületeket nem érintik. A terület igénybevétele során nincs a belterületi részeken átmenő forgalom. A szűkebb vagy tágabb környezetből érkezők szolgáltatást igénybe vevő forgalma, az átalakulást lehetővé tevő gazdasági tevékenység teher és hivatásforgalma célirányú forgalomként jelentkezik a határoló utakon. A gazdasági forgalom és hivatásforgalom az elsőrendű főútról lehajtva közvetlenül a gazdasági területre érkezik, a védett területeken a tevékenységből fakadó terhelő forgalomműködés nem jelenik meg. Kellően közel és kellően távol helyezkednek el az eltérő területhasználatok egymástól.

Településképi szempontból is szerencsés az elhelyezkedés. Az eltérő karakterű településrészek egymásra gyakorolt hatása, igazodási, illeszkedési igénye elenyészően csekély. A főút felé is és a kiszolgáló út felé is idősebb korosabb fák biztosítják az elválasztást. A takarás csak részleges, a technikai sportra kialakított mozgalmas domborzat a fák törzsei között jól látható. Nyugat felé egyre sűrűbb a fás szárú növényzet. A fák takarásában a főútról már nem érzékelhetők a telken parkoló nehézgépjárművek, tehergépjárművek látványa.

Az uralkodó szélirány szempontjából is kedvező a célzott rendeltetés elhelyezkedése településszerkezete terület-felhasználási rendszere.

6. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

A hatályos terveket 16/2005. (I. 1.) önkormányzati rendelettel állapította meg képviselő-testület



A külterületet érintő szabályozási terv a TSzT-ben kijelölt beépítésre szánt terület-felhasználásokat sorolja be. Így a csomópont északnyugati oldalán három telket érintően határolódik le a Ks jelű területfelhasználás, ami a HÉSZ-ben K-Sp-2 jelű építési övezetként jelenik meg (a rajz és a szöveg között eltérés van). A belterületi részek teljes körűen le vannak szabályozva, a külterületi beépítésre szánt gazdasági területek is részben építési övezetbe kerültek. A külterületi beépítésre nem szánt terület-felhasználások és övezetek viszont nem szabályozottak, a földrészletek nincsenek övezetbe sorolva. Az utak szabályozással nem érintettek, a földhivatali nyilvántartási telekterületek megtartását rögzíti a terv. Az utak egymáshoz való viszonya településszerkezeti tervi jellel, jelképesen jelenik meg. A vastagabb fekete vonal az elsőrendű főutat jelöli, a vékonyabb fekete vonal az országos mellékutat. A kiszolgáló utakat sem szabályozás, sem besorolás nem érinti. Az utak mentén a 100m-es és az 50m-es védőtávolság megjelenik, az építési övezeti lehatároláson belül vagy ahhoz igazodóan.

A szabályozási terv korlátozásként a régészeti lelőhelyet rögzíti a külterületen. Nem jelenik meg a villamos légvezetékek korlátozó hatása. Az ökológiai folyosó határa tájékoztató jelleggel sem jelenik meg a tervrajzon. Feltehetően földhivatali bejegyzés sem hívja fel a figyelmet az ökológiai folyosóba tartozásra.

A szabályozási terv nem tünteti fel az erdő övezeteit, a mezőgazdasági övezeteket, a korlátozott használatú területeket.

7. A HÉSZ területre vonatkozó rendelkezései

A HÉSZ beépítésre szánt különleges technikai sportterületként kezeli az alábbi építési övezetet:

„K-Sp-2 Motocross pálya övezete

26. §

- (1) A terület alapvetően sportolás valamint kisebb kiállítások, rendezvények céljára szolgál.
- (2) A területen csak a fenntartáshoz szükséges műszaki, egészségügyi és vendéglátó épületek helyezhetők el, a főút védőtávolságát figyelembe véve. A legnagyobb beépítettség a terület egészére vetítve, maximum 5% lehet.
- (3) Az építmények magassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (4) Az állandó jellegű kiszolgáló épületek mellett, kapacitásuknak megfelelő parkolóhelyet kell kialakítani. A nagyrendezvények számára a terület üzemeltetője, az építési hatósággal együttműködve, ideiglenes

parkoló terület jelöl ki – az OTÉK előírása szerint - a verseny által igénybe nem vett területrészen, vagy szomszédos ingatlanon, a nézők gépkocsijai számára.”

A HÉSZ a technikai sport célú hasznosítás mellett csak kiállításokat és rendezvényt enged meg a területre. A szolgáltatáson túl gazdasági célú hasznosítást nem tesz lehetővé. 2016-ban tulajdonos váltás révén szállítványozó mélyépítő cég tulajdonába került a terület. A telkek hasznosításánál a két-lábon állást a szabályzat nem engedi meg a rendeltetési korlátozás révén. A szolgáltatás mellett semmilyen egyéb gazdasági rendeltetés nincs megengedve az építési övezetbe tartozó telteken, annak ellenére, hogy a terület a közlekedési hálózat csomópontja közvetlen szomszédságában helyezkedik el.

A beépíthetőséget 5%-ban engedi meg. A jelenleg parkolásra, szabadtéri géptárolásra használt legnyugatibb telken ez mindössze 273m² bruttó alapterületű épületet jelent. Ezt a beépíthetőségi mértéket a telek nem használja ki jelenlegi állapotában beépítettsége 1,7%. Az oldalhatáron jelenleg áll egy földszintes épület, ami a beépíthetőségre vonatkozó előírások alapján ugyan bővíthető, azonban rendelkezés az épületek magasságát 4,5m-ben korlátozza. 4,5 m-es épület-, építménymagassággal tároló - csarnok nehézgépek számára nem építhető, a minimális belmagassági igény a tároló-csarnok rendeltetéséhez legalább 5m. (Irodai, szociális és büfé jellegű funkciókhoz 3-3,5m-es belmagasság is elégséges, ez összességében 4,5m-es építménymagasságot jelent.)

A parkolást csak részben követeli meg telken belül részben a szomszédos ingatlanokra terheli át. Ennek ellenére kialakított, épített parkoló a területen nincsen. Szokásjog alapján kikoptatott terepfelszínű parkoló a középső telek nyugati telekhatára közelében alakult ki. Rendezvény idején, a pályán kívüli gyepen, vagy a saját használatú kiszolgáló út mentén és a szomszédos mezőgazdasági hasznosítású telkek, saját használatú út felőli határánál lehet megállni, várakozni. A 3 telken a megépített MotoCross pálya elhelyezkedése nem nagyon teszi lehetővé a rendezvényekhez szükséges parkolóhelyek befogadását. A szállítványozási céllal használt 051/11hrsz-ú telken a 75m mély előkert jellegű telekrészen biztosított a gazdasági célú és a hivatásforgalmi parkolás.

8. Tervezési alaptérkép

A módosítás az önkormányzat által elkészített, megvásárolt és a tervezők számára átadott alaptérkép digitális állományára készült. Az egységes szerkezetű tervi állomány összedolgozására jelen eljárás keretében nem kerül sor, mivel jelen módosítással párhuzamosan folyik a településfejlesztési koncepcióra alapozva a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata. Utóbbi folyamatába épül majd be jelen módosítás. A folyamatból történő kiemelés a gyorsítás és a gazdaságélénkítő pályázati kiírásokhoz igazodás teszi szükségessé.

Jelen rész módosítás a délkeleti ipari-park leszabályozott területét érinti közlekedési területekkel határoltan, tömbhatárosan. Csak részlemek, főként az építési övezeti besorolás módosul. Azonban minden telek úttal történő megközelítését biztosítani kell, ezért válik szükségessé a tervezési terület déli közigazgatási határig történő kiterjesztése.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Térségi szintű terveknek való megfelelés

A 2016. évi módosításnál lett meghatározva a területi mérlegváltozás a megyei tervhez viszonyítottan. Ez az alábbi:

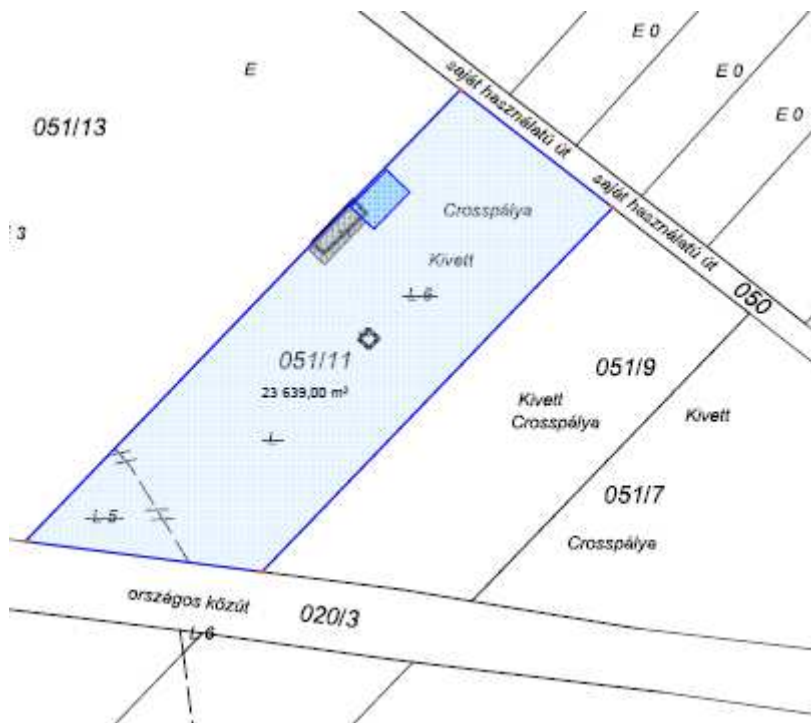
PMTTrT-ben meghatározott térségi terület-felhasználási kategóriák Nyáregyházán	PMTTrT meghatározott területnagyságok (ha)	(%)	Eltérési lehetőség a hatályos terven igénybe vett területhez és a PMTTrT-hez képeset (ha)	Módosítás révén igénybe vett terület (ha)
hagyományosan vidéki települési térség	627,13	19,53%	+/- 83,12	+ 6,51
vegyes terület-felhasználású térség	385,71	12,01%	-57,86ha	nem érintett, nincs igénybe vett terület.
erdőgazdálkodási térség	1785,12	55,58%	-446,28	-6,51ha
mezőgazdasági térség	413,95	12,89%	-103,5	nem érintett, nincs igénybe vett terület.
számított terület	3211,93	100		

Az igénybe vett és az igénybe vehető területek értéke, nagysága jellemzően nem változik. A módosítás a települési térséget 6,5ha-ral növeli mivel a beépítésre szánt különleges terület nem tartozik a hagyományosan vidéki települési térségbe a PMTrT-ben. Így a besorolt és ténylegesen igénybe vehető eltérési lehetőség 76,62ha. Mivel csak az eltérési lehetőség csökken, a hagyományosan vidéki települési térség összértéke nem változik. A módosítás ténylegesen az erdőgazdálkodási térséget érinti. Az erdőgazdálkodási térségben az eltérési lehetőség 446,28ha. A 6,5ha-os igénybevétellel a maradék eltérési lehetőség 439,77ha

A többi térségi lehatárolást a módosítás nem érinti, a lehatárolt területnagyságok változatlanok maradnak. A hatályos terven és a felülvizsgálatban is a mezőgazdasági térségbe tartozó területnagyság 100%-ban mezőgazdasági besorolásba került. A vegyes terület-felhasználású térségre is áll hogy a 85%-a erdő vagy mezőgazdasági települési terület-elhasználásba tartozik.

2. Módosítással érintett terület tervezett változás és annak indoklása

2.1. Tervezett fejlesztés elhelyezkedése, adottságai



A kialakult kiépített MotoCross pálya a 051/7ha- 051/9ha kivett területen működik, kismértékben átnyúlik a 051/11ha-ú szintén kivett művelési ágba sorolt telekre. A 3 telek eredetileg síknak volt tekinthető. Az eredeti terep a 051/11ha-ú telek déli és északnyugati oldalán még fellelhető. A kivett területeken az eredeti terep teljesen átalakult, bevágások feltöltések jöttek létre ugratók és átjárók műtárgyai létesültek, valamint szűk ívben tekergő, kanyarodó földút jellegű pályanyomvonal. Mindössze egy két porta jellegű földszintes pici épület van a pályanyomvonal mentén. Mindhárom telek kiszolgálását a 050hrs-ú saját használatú út biztosítja. A kivett területek ökológiai

szempontból védendő értékek nem tekinthetők. Mezőgazdasági művelési szempontú besorolás a területen már nincsen, a pálya megvalósítása során az eredeti terep is és a művelési ág is megszűnt. Nincsen védendő megtartandó tájhasználat. A 2004-ben készült településszerkezeti terv is javasolta a kijelölés felülvizsgálatát a határok pontosítását.



A pályán kívüli területek gyepeként és földes parkolóként funkcionálnak főként a 405. számú főút felé eső telekrészen. A 051/11ha-ú telek északnyugati része szolgálja a szállítmányozási, nehézgép szállítási tevékenységet. A meglévő épület bruttó alapterülete 273m², belmagassága 2,80m. Oldalhatáron áll a földszintes épület 75m-es előkerttel. Az épület előtti telekrész áthajtó rendszerrel szolgálja a szállítmányozási járművek parkoló felületét. A telek szélessége telken belüli fordulás helyigényét is biztosítja.

2.2. Tervezett fejlesztés

A terület nagysága két vagy több gazdasági tevékenységet is képes befogadni. Meg tud maradni a sportszolgáltatás és meg tud maradni a szállítmányozás, gépi földmunka, nehézgép szállítás is. A fejlesztési igény I. ütemként a szabadtéri tárolás mellett a nehézgépek zárt helyen történő tárolását célozza meg, 360m²-es alapterületű 5m-es belmagasságú zárt épített csarnokban. Mindhárom telek egy tulajdonoshoz tartozik 2016 óta. A két gazdasági szolgáltató tevékenység megfér egymás mellett egymás zavarása nélkül. Egyik sem csendes tevékenység, főleg nem a MotoCross, de a főúti forgalom zaja mellett egyáltalán nem zavaró. Egyik tevékenységet, rendeltetést sem kell védeni a másik zajhatásával szemben. A szállítmányozás is és a technikai sport is elkülönített bejáratról működtethető szintén egymás zavarása nélkül.

A felhasználni tervezett ingatlanok együttes területe megközelítően 6,51 ha (térfépen mért adat). A tervezési területen a meglévő épületek megtartása mellett 360 m² területű földszintes tároló csarnok kialakítása az I. ütemben megvalósítandó fejlesztési elképzelés.

Az I. ütem összeépítettsége 575m²-600m², ami a 051/11hrsz-ú teleknek 2,5%. A fejlesztés a HÉSZ-ben rögzített funkciókorlátozás miatt és építménymagassági korlátozás miatt nem valósítható meg.

Az I. ütemben tervezett tevékenység bővítése jelentős közműigénnyel nem jár. A dolgozói létszám jelentősen nem növekszik. Több műszakos használat igénye nem merül fel. A vállalkozás, munkahely megtartás szempontjából a megvalósíthatóság lehetővé tétele fontos az önkormányzat és a terület tulajdonosa számára. A beépítést, beépíthetőséget meghaladó mértékű a szabadtéri tárolás, szabadtéri manipulációs tér igénye, a burkolt felületek jelentősebb nagysága. A beépíteni kívánt alapterület nagyságát jelentősen meghaladó.

Az anyagokat és a nehézgépeket teherautóval szállítják a telepre. A szabadtéri raktári területeket úgy alakítják ki, hogy megakadályozzák a felszín alatti és a földtani közeg esetleges szennyeződését. A tároló csarnok fűtési igénye nem ismert, de feltehetően a meglévő épület igényéhez közelít, vagyis csekély.

A munkavállalók és a technikai szolgáltatást igénybevevők üzemi jellegű étkeztetést nem tesznek szükségessé.

2.3. Településszerkezeti terv (TSzT) módosulása:

A településszerkezeti terv leírás jövőképe karaktere térségi szerepe nem változik. A területfelhasználás táblázata változik.

sor	terület-felhasználási egység	2004. előtt besorolt terület nagysága (ha)	hatályos terv szerinti és a módosítással átsorolt terület	megjegyzés
19.	kereskedelmi gazdasági szolgáltató terület	1,77	51,92ha + 6,51ha	közműigény hiányos. beépítési sűrűség: 2
23.	különleges sport	1,88	8,6ha – 6,51ha	átkerül gazdasági szolgáltatásba

A Településszerkezeti terv leírása a gazdasági területekre vonatkozóan kiegészül:

„Új tervezett gazdasági területek - külterületen:

- A 4606.sz. (pilis) út melletti, keleti 03/39-51hrsz-ú területek, ill. a 0224/50 telek egy része
- A 4606.sz. (újlengyel) út mentén, délnyugati a 030/1,034/1-5,051/31-32 hrsz. számú telkek területén.
- **A 405. számú főút északnyugati oldalán a 051/7, a 051/9, és a 051/11hrsz-ú telken, 6,51ha-on**
- A 405 út délkeleti (dánszentmiklósi) oldalán”

A PMTrT-ben lehatárolt ökológiai folyosót pontosítani szükséges a technikai MotoCross pálya megléte miatt, villamos légvezetékek érintettsége, a 405. számú főút terhelő hatása, valamint az eredeti terepalakulattól teljesen eltérő épített terepfelszín és a kivett területi művelési ágú besorolás okán. A kivett területként nyilvántartott földrészleteket, telkeket védettként megtartani nem indokolt. A térségi övezetként lehatárolt terület eltérési lehetősége 5%, ebből az átsorolni kívánt terület 3,5%-ot használ el. A település számára egyéb helyeken 1,5%os eltérési lehetőség még megmarad, amivel csak indokolt esetben lehet élni.

A TSzT-n a különleges terület-felhasználási besorolás átkerül a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolásba, a korlátozások feltüntetésével.

2.4. Szabályozási terv és HÉSZ módosulása

A telepítési elképzelés szerint az I. ütem a jelenlegi 051/11hrsz-ú telken a 050hrsz-ú út felőli 75m-es előkerti beépítetlen telekrészre kerülne. Az építési helyet a kialakult oldalhatárai beépítés, az igényelt építménymagassági felsőhatár, a 20m-es előkert igény, a villamos légvezetékek (400kV és 20kV) telken belüli helyzete és védőtávolsági követelménye határozza meg. Az építménymagasság a funkcióhoz igazodóan 4,5m-ről 7,5m-re változik. Ebből következik a 7,5m-es oldalkerti igény. Az előkert igénye a külterületi gazdasági területeknél általánosan megkövetelt 20m-het igazodik. A 20m-es előkertet indokoltá teszi a kiszolgáló út 12-13m-es telekszélessége és az, hogy biztosított legyen a nagy tehergépjárművek telekre történő bekanyarodásának helyigénye. A környezetbe, tájba illesztést is szolgálja a 20m-es előkert. A tájhonos fajok megtartására és ültetésére biztosít felületet. Ez a fejlesztési elképzelést nem érinti hátrányosan, az I. ütem a telek délnyugati részén valósulna meg, 50m körüli távolságra, a meglévő megtartandó szabadtéri manipulációs tér mögött. A hátsókert méretét főként a főút 100m-es védőtávolsága határozza meg. A telken belüli csarnok elhelyezés egyik beruházói szempontja a meglévő beépüléshez való igazodás, dilatációs egybeépülés. Ebből következően a további ütemek építési helyen belül csak a kiszolgáló út felé települhetnek. A hátsókeri telekrész a „zöldítést”, a környezetbe-, tájba illesztést szolgálja. Ugyan az I. ütem beépítettsége lényegesen a megengedett alatt marad, **a gazdasági építési övezetek normatív kezelése okán az 5%-os beépíthetőségi mérték 25%-ra emelése javasolt.**

A módosulás változatlanul a nagytelkes egységes használatot teszi lehetővé.

A telepítési elképzelés az I. ütemre csekély belső infrastrukturális fejlesztést tesz szükségessé, ami megújuló energiaforrások használatával is biztosítható. A közművesítésnél alap szempont hogy a környezet meglévő jelenlegi állapota nem rontható, nem szennyezhető a talaj és nem szennyezhetők a felszín alatti vizek. A főutat kísérő fásítás a szabályozási tervre rákerül, a meglévő faállomány megtartása és kiegészítése ott ahol lehet szükséges (a villamos légvezeték alatt nyilván nem). Az új építési övezethez a **hiányos közműellátási igény** társul a külterületi adottsághoz igazodóan.

Az új építési övezetre vonatkozó rendelkezés a telekhez rendelt kialakítható legkisebb zöldfelületi mértéket **40%-ban** határozza meg a viszonylag alacsony beépíthetőség okán, a főút és a légvezetékek korlátozó hatása okán és amiatt, hogy a különleges területnél is 40% a legkisebb kialakítandó zöldfelület.

3. Területi mérleg és biológiai aktivitás érték egyensúly

A módosítás a beépítésre szánt területek közötti építési övezeti átsorolást tartalmazza. **A területi mérleg változik ugyan, de nem kerül sor új beépítésre szánt területfelhasználás kijelölésre.** A településszerkezeten belül a beépítésre szánt különleges sportterület nagysága 6,51ha-ral, a technikai sport számára fenntartott területtel csökken. A csökkenéssel megegyező nagyságban a külterületi gazdasági kereskedelmi szolgáltató területi besorolás növekszik.

A jogszabályi környezet (Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja) új beépítésre szánt terület kijelölésénél teszi szükségessé a biológiai aktivitásérték egyensúlyának számítását. Sem a településszerkezeti terv, sem a szabályozási terv módosítása nem jelöl ki új beépítésre szánt területet. Ebből következően a biológiai aktivitás érték egyensúlyban sem következik be változás.

4. Örökségvédelem alakulása

A tervezési terület északi részén, a 405. számú elsőrendű főút mentén és a csomópont környezetében, valamint a szomszédos mezőgazdasági területeken régészeti lelőhelyi érintettség van. A 3db telket érintően azonban nincsen.

Országosan vagy helyileg védett művi érték a módosítás területén nem ismert. Egyedi tájérték nincsen. Az 50 évnél fiatalabb beépítettségéből fakadóan a telkeken nincsenek védendő művi értékek. Az építési övezeti átsorolásnak, a tároló csarnok megvalósításának kedvezőtlen hatása nincsen az épített belterületi hagyományos környezetre. A tényleges megmaradást, a több lábbon álló igénybevételt teszi lehetővé a belterületektől távolabb. A tájképi megjelenés a tároló csarnoképülettel nem változik a 20m és 100m közötti elő és hátsókeret okán. A terület nem tartozik a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe. A település közigazgatási területének nincsen érintettsége. A telekhatárok menti fásítás a környezetbe-, tájba illesztést is szolgálja.

5. Tájrendezési és környezetalakítási javaslat

A fejezet a Nyáregyháza TfK, és a településrendezési eszközök felülvizsgálatának – „megalapozó vizsgálati munkarészek” és „megalapozó javaslati munkarészek” kivonata (2016 -2017) felhasználásával készült.

5.1. Jelenlegi állapot

A 4605 jelű összekötőút vonalától délnyugatra jelentős kiterjedésű erdőterületek találhatóak. A közigazgatási terület északi és részben a déli részen szántóterületek, szétszórtan gyepterületek vannak, gyümölcsös területeket csak elvétve lehet fellelni.

A településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepció (TfK) célkitűzéseinek megfelelően jelentős tartalmat biztosítanak a község **gazdasági területeinek növelése** céljából. Ezek a területek döntően az összekötő utakhoz csatlakozó, Alsónyáregyházához közel fekvő és jó közúti kapcsolattal bíró, jelenleg mezőgazdasági művelésű területek igénybevételével járnak. A település további szétagulódásának elkerülése, és a termőföldek védelme érdekében kiemelt fontosságú, hogy ezek a területek kompakt módon, a külterület irányába, fokozatosan épüljenek be. A termőterületeken biztosítani kell a mezőgazdasági művelés feltételeit a tényleges igénybevételig. A tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. közműellátás) a beruházások megvalósítása előtt biztosítani kell. Bár a gazdasági fejlesztésre javasolt területek tájképileg kevésbé kitettek, a vonzó településkép megvalósítása érdekében fontos a megfelelő építészeti minőség és a gazdasági hasznosítású telkeken a kötelező zöldfelületi fejlesztések, többszintes védőnövényzetek kialakítása.

A kistáji átlagnál kedvezőbb a település erdőszültségi aránya (40% körüli). Kedvező a közlekedési műszaki infrastrukturális ellátottsági helyzete is a 405 számú elsőrendű főútnak köszönhetően. A főút és a 4606 jelű országos összekötő út csomópontjának északnyugati szomszédságában alakult ki és működik az elmúlt 10-15 évben a **MotoCross pálya, aminek területén** a Nyári Pál MotoCross Sportegyesület rendszeresen szervez versenyeket. A teljesen átalakult terület nyugati telkén a tulajdonos tevékenységéhez igazodó szállítmányozási telephely is működik.

A város külterületét fontos regionális **közműhálózati** nyomvonalak keresztezik. Védőterület-igényes a délnyugati külterületet közel K-Ny irányban keresztező 400 kV-os és a 20 kV-os elektromos légvezeték.

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

Nyáregyháza közigazgatási területén belül a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI) négy természeti területet tart nyilván:

- Felsőnyáregyházától északra; a Monori dűlő környezetében a 26. csatorna és a Gyáli 2. főcsatorna között és a csatornák szűkebb és tágabb környezetében.
- Az Alsónyáregyháza belterületi határától északra fekvő Széki-rét, önkormányzati tulajdonban van, amelynek területe 18 ha. Rét legelő borítottság jellemzi. Művelési ága, használata hosszútávon megtartandó.
- A Szentimre-teleptől nyugatra a Pótharaszti dűlőben értékes természeti terület helyezkedik el. Egykor vizes gyepek területek voltak több telket érintően, mára kiszáradtak. Kisebb részüket erdő borítja, nagyobb részük kaszáló. A rendezett területet időszakosan kaszálják.

- Az Alsónyáregyházától nyugatra elhelyezkedő terület a 405. számú elsőrendű főút és a 4606 jelű országos összekötő út csomópontjának nyugati oldalán van lehatárolva. Az ökológiai folyosóba tartozó terület 1/3-a gyepes, 1/3-a szántó, 1/3-a kivett terület. Az utóbbin, a MotoCross pálya valósult meg 10-15 éve. Az ökológiai folyosó területét még átlósan ketté vágja a 405. számú főút. A nagyfeszültségű 400kV-os elektromos felszín feletti távvezeték és a 20kV-os légvezetékek hálózata is szabdalja a területet és mindez kedvezőtlenül hathat a táji természeti állapotokra. A MotoCross pálya terepfelszíne teljesen átalakított, emelkedők, lejtők, áthajtók sokasága jellemzi.



A mezőgazdasági területeken a **termőföld más célú hasznosításával tervezett változtatások** megvalósítása a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban Tvt.) hatálya alá tartozik. A más célú igénybevétel csak kivételesen, elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – kivéve a helyhez kötött beruházások esetét – valósítható meg. A Tvt. 2.§ f) pontja meghatározza az átlagos minőségű termőföld fogalmát is. A módosítással átsorolni kívánt 3 telek már kivett besorolású telek, nem tartozik a törvény hatálya alá. A jelenlegi használat megtartható, a technikai sport mellett a szolgáltatás jellegű használati lehetőség további gazdasági rendeltetéssel szélesíthető.

A mezőgazdasági művelés alól véglegesen kivonásra kerülő, beépítésre szánt területrészeiről az ott meglévő **humuszos termőréteget a tényleges vastagságnak megfelelően maradéktalanul meg kell menteni**. Különös figyelemmel kell lenni az eltérő humuszos termőréteg vastagságokra. Eredeti rendeltetésének megfelelő felhasználásig deponálni kell a humuszos talajt, megóvva az elmosódástól, elsodródástól és szükség szerint mechanikai eljárással gyommentesen kell tartani.

A 051/11, 051/9 és a 051/7hrs-ú telkeken talajszennyezett területről nincs tudomás. Az esetleges szennyezett talaj kitermelése után a szennyezett talaj elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

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 a telkekre telekrészekre.

A területen 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 belvízcatornák állapotát jelentősen befolyásolja a bevezetett szennyvizek minősége, vízminőségük jellemzően II. osztályú. Nyáregyháza területén a felszíni vizek minőségét közvetlenül veszélyeztető tevékenység nem folyik, és a módosítás alapján nem tervezett.

A módosítás területe nem érintett a PMTrT 3.8. mellékletén lehatárolt „Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület” övezetével (vízmű kutak terület, védőövezete). A fejlesztéshez 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 telekrészt vízzáró burkolattal, olaj és homokfogóval kell ellátni.

Egyéb talaj- és talajvízszennyezéssel járó hatásként csak a közúti gépjárműforgalom légszennyezésének kiülepedése, illetve a burkolatokról elfolyó szennyezett csapadékvizek említhetők. Ez a hatás elsősorban a 405.számú főút mentén érvényesül, a nagyrészt a főutat határoló mezőgazdasági művelés és erdő művelés alatt álló területeken.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Nyáregyháza területe és így a módosítás területe is az ország légszennyezettség szempontjából nem kiemelt, 10. számú légszennyezettségi zónájába tartozik. Az érintett települések levegőminősége jó, jelentősebb légszennyezőanyag-kibocsátást eredményező tevékenység nem jellemző a térségben. Az I. ütemben

megvalósuló nehézgép tároló csarnok a légszennyezőanyag-kibocsátást nem növeli. Jelentős forgalomnövekedés a módosítás eredményeként nem várható, mivel a 3 telek a csomóponton keresztül közvetlenül kapcsolódik a főúthoz. A területen jelenleg is és a jövőben is csak célirányú forgalom jelenik meg így a kedvezőnek ítélt levegőminőség **számottevő romlása a terv következtében nem várható.**

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 növekedése várható.

A technikai sportterület és gazdasági szolgáltató terület **zöldfelületi fejlesztése**, a főút felőli telekrészen, ahol a légvezetékek lehetővé teszik a sűrű növénytelepítés a mikroklíma javítását segíti. Különösen a szálló por megkötésében fejt ki jótékony hatását.

A közúti forgalom a 405.számú főúton a legjelentősebb. A főút forgalmi terhelése folyamatosan növekvő. Környezetvédelmi, zajvédelmi és levegőtisztaság-védelmi szempontból kedvező a főút külterületi vezetése, légszennyező és zajhatása a belterületet nem terheli, de egy állandó, határérték alatti terhelés a főúthoz közelebbi belterületi részekben megfigyelhető. Az összekötőút forgalma környezetvédelmi szempontból határérték túllépést nem eredményez, zavaró hatások csak esetleg, egy-egy nagyobb rendezvény, vagy egy-egy tehergépjármű áthaladásakor érzékelhetők.

Jelen tervmódosítás nem tartalmaz olyan elemet, amely a zajterhelés kritikus növekedését keletkeztetné. Az átsorolni tervezett gazdasági területen a HÉSZ alapján csak a környezetre jelentősen zavaró hatást nem jelentő gazdasági épület, építmény, helyezhető el, káros környezeti hatást keletkeztető rendeletetés nem létesíthető.

A természeti környezet állapota kedvezőnek minősíthető 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 gyep, rét, legelő.

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

5.2. A tervezett beruházás és környezeti hatásai, a környezeti vizsgálat szükségessége

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

A KV.Rendelet 4.§ (3) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével, a 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alapján értékelve a változtatásokat, **a község önkormányzata, mint a terv kidolgozója a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, amely véleményét a Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a **./2018. (03....) határozatában rögzítette.****

A jelenleg is beépítésre szánt terület-felhasználásba sorolt, szabályozott terület építési övezeti előírásai változnak, közlekedési rendszere azonban nem változik. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Az I. ütemben viszonylag kis kiterjedésű csarnok a meglévő szállítmányozási szolgáltatáshoz kapcsolódik, a nehézgépek zártterű tárolását szolgálja. Az Önkormányzat az építménymagasság 3m-rel való növelését és a beépítési százalék 25%-ra emelését valamint a minimális zöldfelületi arány 40%-on tartását támogatja.

A létesítményben munkagépek, nehézgépek tárolását tervezik végezni. A létesítés során a beruházó figyelembe kívánja venni napjainkban rendelkezésre álló legjobb technológiákat, így a várható környezetterhelés mértéke várhatóan minimális lesz.

A nem jelentős környezeti hatásokra tekintettel a létesítmény által generált negatív egészségügyi hatások kialakulása kizárható. Az emberi egészség védelmére intézkedések kidolgozása és alkalmazása nem szükséges.

A tervmódosítással érintett területeken természeti és kulturális érték nincs. A hatályos településrendezési eszközök elfogadása idején aktuális adatszolgáltatás alapján és a felülvizsgálathoz kért és kapott adatszolgáltatás alapján nyilvántartott régészeti lelőhely a módosítási területet nem érinti.

A területen nincs a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség.

A tervezett változtatás nem eredményez a környező területek hasznosításában meghatározó nagyságrendű változást.

A fentiekben bemutatott és értékelt, jól azonosítható környezeti konfliktusokon kívül egyéb más környezeti konfliktusok, problémák megjelenése a terv megvalósulása kapcsán nem várható a módosítás és környezetének területén.

A terv a táj, illetve a terület eltartó képességéhez alkalmazkodó helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokat nem gyengíti. A terv megvalósulása nincs jelentős, érdemi hatással a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, a természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra.

Az ismertett környezeti következmények alapján a következők állapíthatók meg:

A terv módosítása megfeleltethető a vonatkozó környezetvédelmi, értékvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak. A terv megvalósulásának várható környezeti hatása a megfelelő intézkedések érvényesítésével várhatóan nem jelentős és nem kedvezőtlen.

5.3. Levegőtisztaság-védelem

A létesítmény kialakításához kapcsolódóan a munkagép és tehergépjármű mennyiségre tekintettel időszakosan megemelkedik a közvetlen környezet immisziós terhelése, mely a kivitelezés nagy gépigénnyel járó fázisát követően lecseng.

Az üzemelés során a létesíteni tervezett pontforrások száma jelen fázisban nem ismert. A tervezett alapterületből és a tárolási funkcióból következően a környezeti levegőre gyakorolt hatás kismértékű lehet.

A közlekedő utak mentén a forgalmi eredetű légszennyezőanyag kibocsátás kismértékű változása várható, mely azonban a legközelebbi lakóterületek vonatkozásában továbbra is az egészségügyi határérték alatt marad.

5.4. Felszíni és felszín alatti víz, talaj

A vonatkozó műszaki előírások betartása mellett a felszín alatti víz és a földtani közeg, valamint a felszíni vizek szennyeződése kizárható.

A létesítményben technológiai szennyvizek keletkezése nem várható. Amennyiben mégis keletkezik azt a projekt megvalósulási fázisában kiépülő gyűjtő előtisztító, tisztító technológiai szennyvízkezelő hálózatába kell bekötni.

A területen összegyülekező csapadékvizeket olajfogókra kell átereszteni. A csapadékvizek gyűjtése hasznosítása csak környezetkímélő módon valósítható meg. A három telek együttesén nagy a gyepfelület kiterjedése, így kedvező a csapadékvizek területen belüli megtartása, hasznosítása.

A területen a kivitelezés és az üzemelés időszakában feltehetően egyaránt biztosított lesz a kárelhárítás általános eszközállománya a haváriás események (baleset, gépborulás, stb.) esetére.

5.5. Természet és tájvédelem

A módosítással érintett terület nagyforgalmú főút közvetlen környezetben helyezkedik el. A környezet jelenleg is erősen zavart, a 3 telek területének ¾-én 10-15 éve kiépített MotoCross pálya üzemeltetése a meghatározó. A nyugati területrészen a szállítmányozás, a földmunkavégzés a nehézgépszállítás tevékenysége a domináns. A beépítésre szánt helyszín majdnem teljes egészében mentes mindenféle természetes vagy természetközeli élőhelytől. A nyugati telekhatár mentén az erdőhöz csatlakozó telekrészekenél található még egy-egy korosabb fa. Legfeljebb a főút délnyugati oldalán vannak foltjai a homoki gyepek egy-egy jellegzetes fájának.

A tág térségben található ökológiai folyosóba tartozó területekre a kisebb nagyobb távolságnak köszönhetően, a tervezett létesítés és a szolgáltatás későbbi működtetése értékelhető természetvédelmi hatással nem lesz. A térségben kijelölt nemzeti ökológiai hálózat elemeire várhatóan semlegesek lesznek a létesítéssel és az üzemeltetéssel együtt járó olyan hatások, mint az esetleges forgalomnövekedés, várható fényszennyezés.

5.6. Klímaadaptáció

A beruházás kapcsán nem várható jelentős változás a környezet adaptációs képességében. Megfelelő előre tervezés mellett a létesítményre a változó klimatikus viszonyok várhatóan nem fejtenek ki számottevő hatást.

5.7. Hulladékgazdálkodás

A létesítményben keletkező hulladékok gyűjtése, megfelelő engedéllyel rendelkező hasznosító, vagy ártalmatlanító szervezetnek történő átadása biztosított lesz. Az üzemeltető be fogja tartani a vonatkozó jogszabályi előírások szerinti előírásokat, teljesíti a kötelezettségeket.

5.8. Zajvédelem

A kivitelezés, illetve az üzemelés okozta zajhatások nem okozzák a zajvédelmi határértékek túllépését a jelenleg megkapott fejlesztési szándékok alapján (360m²-es nehézgép tároló csarnok).

Az alacsony környezeti hatásokra tekintettel a létesítmény által generált negatív egészségügyi hatások kialakulása kizárható. Az emberi egészség védelmére intézkedések kidolgozása és alkalmazása nem szükséges.

6. Közlekedési kapcsolatok alakulása

A tervezési területen barnamezős beruházás keretében a meglévő technikai sportpálya mellett a szintén meglévő szállítmányozási tevékenység kiszélesítését tervezik Nyáregyháza külterületén, a 051/11, 051/9 és a 051/7 helyrajzi számokkal rendelkező telkeken. A terület megközelítése az 405. számú elsőrendű főút és a 4606 jelű összekötőút találkozásánál, közvetlenül a csomópontból induló sajáthasználátú útról biztosított. A 12-13m szélességű sajáthasználátú út a már betelepült módosítással érintett telkek keleti határán halad. A meglévő tevékenységek fejlesztése kismértékű forgalomnövekedéssel jár. A forgalom többletek jellemzően a főúton érzékelhetők a szállító járművek kapcsán, a személygépjárművek szintén a főúton és az összekötő utakon jelennek meg.

6.1. Közlekedési hálózat vizsgálata

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

6.2. Úthálózat vizsgálat

A módosítással érintett terület közvetlen térségének legjelentősebb útja a 405. számú elsőrendű főút, ami összeköti a gyorsforgalmi és főutakat, így az M5-ös autópályát, a 4. számú elsőrendű főutat és a tervezett, épülőfélben lévő M4-es autópályát. Az M5 autópályával csomópontja található Újhartyánál. A párhuzamosan haladó 5. számú főút mellékutakon érhető el a 4606 j. úton keresztül.

Nyáregyháza belterületi részeivel a közlekedési kapcsolatot a 4606 jelű összekötőút és a 4605 jelű összekötőút teremti meg.

A településrészről elmondható, hogy jól kiépített útkapcsolatokkal rendelkezik a környező térség felé minden irányban.

Az átsorolni kívánt területet kiszolgáló út szabályozási szélessége 12-13m. A település külterületi mezőgazdasági út hálózatában néhány útszakasz „feltáró” (gyűjtő) szerepkört tölt be. Ezek az utak elérhető a táblák és erdők legnagyobb része, s a mezőgazdasági járművek mellett jelentős településközi kerékpáros forgalmat bonyolítanak le. Ezek közé tartozik a 050hrs-ú út is, amin technikai sporteszközök és tehergépjárművek, nehézgépeket szállító járművek is közlekednek.

6.3. Csomóponti vizsgálat

A település összes csomópontja szintbeni kiépítésű. A csomópontok a forgalmat megfelelően bonyolítják. A csatlakozó utak a főút felé „Elsőbbségadás kötelező” és „Állj! Elsőbbségadás kötelező” táblával szabályozottak. A módosítással érintett területek kiszolgáló közhasználat előtt megnyitott sajáthasználátú útra is a fentiek vonatkoznak. Az út közvetlenül a 405. számú főút és a 4606 jelű összekötőút közigazgatási területen belüli nyugati csomópontjába csatlakozik.

6.4. Községi közlekedés

Nyáregyháza területén nincs vasútállomás. A településtől 6 km-re található a MÁV 100a sz. Budapest – Cegléd - Szolnok kétvágányú vonal, illetve 16 km-re található a MÁV 142 sz. Budapest – Lajosmizse - Kecskemét egyvágányú vasúti mellékvonal.

Nyáregyháza a Volánbusz helyközi menetrendszerű járataival közelíthető meg nem túl nagy gyakorisággal Pilis, illetve Dabas felől. A fejlesztési terület tömegközlekedéssel közvetlenül nem közelíthető meg, a tömegközlekedésbe kapcsolását a használati intenzitási igény nem teszi indokolttá, sem a MotoCross pálya kapcsán sem a szállítmányozási szolgáltatás kapcsán.

6.5. Parkolási vizsgálat

Az általános használatnál a parkolási igény telken belül biztosított. Nagyobb rendezvények esetén a kiszolgáló utat és a szomszédos telkeket is igénybe veszik a parkolás céljára.

6.6. Gyalogos és kerékpáros közlekedés vizsgálata

Nyáregyházán jelenleg nincsen kiépített kerékpárút. A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. Legtöbb esetben a gépjármű forgalom nem zavarja a közúton folyó kerékpárforgalmat. A 4605 jelű és a 4606 jelű mellékutak kerékpárbarát utak. A 405 számú elsőrendű főúton tiltott a kerékpározás.

A 050hrs-ú út mentén nincs kiépített járda és nincsen kerékpárút.

6.7. Közlekedési javaslat

A tervezett fejlesztés jelen fázisában még nincsen mélységeiben kidolgozva, így nem állapítható meg a várható forgalmonövedés. Feltételezhető a bruttó 360m² tároló csarnok építési szándékból, hogy a fejlesztés jelentős forgalmonövedéssel nem jár. A 050hrs-ú úton nem okoz a jelenlegi használathoz képest számottevő többletterhelést. A nehézgépjármű terhelés a csomóponton keresztül várhatóan a főutat érinti, így a településen nehézgépjárműveknek a beruházáshoz kapcsolódó megjelenésével nem kell számolni.

6.8. Parkolási javaslat

A területen létesített beruházás parkolási igényét teljes mértékben telken belül kell megoldani, ugyan úgy, ahogyan a már működő többi külterületi telephelynél. A parkoló felületeket kialakításban is teherbírásban is a tehergépjárművek számára kell méretezni. Homok és olajfogó műtárggyal kell ellátni a vízzáró burkolatú felületeket. Fel kell készülni az előfordulható HAVÁRIA eseteire.

6.9. Gyalogos és kerékpáros közlekedés javaslata

A tervezett tároló csarnok hivatásforgalmának egy része vélhetően kerékpáros közlekedéssel történik majd. A kiszolgáló út meglévő 12-13m-es telekszélessége, az út, az egyoldali járda és kerékpárút, valamint a szükséges közművek befogadására alkalmas egyoldali lejtéssel és egyoldali csapadékvíz elvezetéssel.

7. Közműellátás

A település közműhálózatokkal ellátott, csaknem teljes kiépítettségű valamennyi közműhálózat. A településközponttól távolabb eső részek csatornázása, közművesítése ugyan nem teljes, azonban ivóvíz, elektromos áram, gázellátás gerinchálózatai teljesen kiépítettek. A kábel TV és internetes kapcsolatok a meglévő hálózatok (elektromos, gyenge áramú) nyomvonalát, részben azok kiépített infrastruktúráját használva szintén elérhetők a település jelentős részén. Ez utóbbit illetően a mobil kommunikációs eszközök térhódításával a település teljes bel és külterületei lefedettek telekommunikációs hálózatokkal.

A tervezési területen a megkövetelt közműellátási szint a hiányos közművesítettség (az OTÉK-ban alkalmazott értelmezés szerint). Jelenleg a működéshez szükséges mértékig közművesített. A rövid- és hosszú távú fejlesztésnek megfelelő infrastruktúra kialakítása az átsorolni kívánt terület fejlesztőjét, tulajdonosát terheli.

A meglévő és tervezett közművezetékek védőtávolságait a szakági előírásoknak megfelelően biztosítani kell. A hiányos közműellátás kiépítési szükséges (víz, energia (elektromos vagy gáz), kommunális esetleg ipari szennyvíz zártrendszerű gyűjtése és kezelése környezetbarát engedélyezett módon a talaj és talajvíz szennyezésének kizárásával, csapadékvíz elvezetés helyi rendszerének kialakítása,) külön megkötött településrendezési szerződés alapján.

7.1. Víziközművek

Vízellátás

Nyáregyháza a Dabas és Környéke Vízügyi Kft. szolgáltatási területéhez tartozik. A település területen a vezetékes ivóvíz hálózat kiépült. Az ivóvíz minősége - mivel a vezetékes vízellátás megoldott - jónak mondható. A közigazgatási területen található vízmű-telep 2 db mélyfúrású kúttal rendelkezik, mely Szentimre-telepen a Csévharaszi út mellett (4605 jelű összekötőút) került kialakításra. A kutak mellett mélytározó is megépült. A településre jellemző, hogy megoldott a fertőtlenítés és a vastalanítás.

A tároló csarnok kapacitás igénye nem ismert, feltételezhető hogy a telep kialakult korábban kiépített vízellátási rendszerére rákapcsolható. A tervezett fejlesztési igényeket a közműszolgáltatóval le kell egyeztetni. A szükséges vezeték méretezésénél az oltóvíz kivételi igényt is figyelembe kell venni, valamint a várható mentési távolságok kalkulálása alapján meg kell határozni a felszín feletti tűzcsapok helyeit.

Szennyvíz-elvezetés

A település közel teljes mértékben csatornázott. Nyáregyházán elválasztott rendszerű csatorna üzemel és szállítja a szennyvizet a település déli részén található tisztítótelepre. A földrajzi adottságok miatt gravitációs és kényszeráramoltatású szakaszokból áll a hálózat. A fejlesztési területek bekapcsolása a hálózatba a meglévő vezetékek továbbépítésével, kiegészítésével megoldható. A szennyvízhálózat méretezésénél a használati ivóvíz igényeket kell figyelembe venni, a tervezett fejlesztési igényeket a közműszolgáltatóval le kell egyeztetni.

Ipari-szennyvíz megfelelő előtisztítás nélkül élővízbe, vagy közcsonnába nem vezethető. Tisztítatlan kommunális szennyvizet tilos élővízbe, talajba, talajvízbe vezetni.

A kiépített hálózattól távollévő telepek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek és különleges mezőgazdasági üzemek szennyvizeinek gyűjtését és kezelését csak engedélyezett környezetkímélő módon szabad megoldani. A környezet sem kommunális szennyvízzel sem üzemi technológiai szennyvízzel nem szennyezhető.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Nyáregyháza földrajzi értelemben a Duna-Tisza közti homokhátsághoz tartozik. Közigazgatási területe négyzet alakú. Északi részén található a Gyáli (2.) főcsatorna déli része. A keletkező csapadékvíz elvezetését a település területén lévő árkok, csatornák biztosítják. A település nagy részén nyílt árokkal történik a csapadékvíz elvezetés. Sok árok szakasz elhanyagolt, nem karbantartott.

A csapadékvíz elvezetését a meglévő árok biztosítják jobbra szikkasztással. A fejlesztési terület csapadékvíz elvezetése szintén ezzel a megoldással biztosítható.

7.2. Energiaellátás

Gázellátás

A fejlesztési terület gázigénye az itt létesülő beruházás konkrét gázigényétől függően változhat. Az épület a tároló csarnok kialakításától, műszaki paramétereitől függ, az energiaigényt a pontos műszaki tartalom ismeretében lehet meghatározni. A tervezett fejlesztési igényeket a közműszolgáltatóval le kell egyeztetni.

A biztonsági övezeten belül a rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező.

Villamos energiaellátás

Nyáregyháza területén a villamos energia-ellátás jónak mondható. A közép és kiefeszültségű hálózat szabadvezetékkel került kiépítésre. A település kiefeszültségű elektromos árammal kieflegítően ellátott, az esetleges fejlesztési igényeknek megfelelően a hálózati kapacitások bővítésével, nagy valószínűséggel biztosíthatóak.

Nyáregyháza külterületén, Alsónyáregyházától délre halad át 2 db 400 kV szabadvezeték.

A vonatkozó 2/2013 NGM rendelet a nagyfeszültségű villamos távvezeték hálózat védőtávolságát mindkét oldalon a nyugalomban lévő legfelső áramvezetőktől írja elő. A szélső fázisvezető tengelytől mért távolságának figyelembe vételével (a jellemző oszlopkép esetén) az alábbiak szerint alakul:

400 kV védőtávolság: 28,0-28,0 m,

20 kV védőtávolság: 5,0-5,0 m.

A biztonsági övezetben a fenti rendelet a betartása kötelező, a tilalmi övezetben bármilyen tevékenység végzéséhez a létesítmény Üzemben tartójának engedélye szükséges. Így a 051/11hrs-z-ú, a 051/9hrs-z-ú és a 051/7hrs-z-ú telken bármilyen fejlesztés átalakítás, építés érintettség esetén a szabadvezeték üzemben tartójának engedélyével történhet.

A módosítással érintett terület környezetében nincs kiépített közvilágítás.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei, Geotermikus energia

A területen törekedni kell a megújuló energiaforrások és környezettudatos energiagazdálkodás minél szélesebb körű alkalmazására. Az új beruházásoknál lehetőleg ilyen módon kell az energiagazdálkodást kialakítani, előkészíteni, a meglévő épületek, létesítmények esetén fokozatosan kell a hagyományos energiagazdálkodási módszerekről a környezettudatos alkalmazásokra áttérni. A környezettudatos energiagazdálkodásnak több módja létezik, legfontosabb a megfelelő építő és szigetelő anyagok használata, az energiatudatos tervezés, megújuló, környezetbarát energiák használata, napelemek, geotermikus és szél energia felhasználása.

8. Vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények

Nyáregyháza területén a vezetékes telefonvonal a Magyar Telekom szolgáltatási területébe tartozik, az országos hálózatba a 29-as körzetszámmal kapcsolódik. A hálózaton hang, ADSL Internet és TV szolgáltatás üzemel a hálózati lehetőségek függvényében.

Föld feletti távközlési légkabel hálózatoknál a biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 méteres távolságig terjed. Földalatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán 1,0 méteres távolságig terjed.

Mobil távközlés

Nyáregyháza területe mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető.

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS

TARTALOMJEGYZÉK

**NYÁREGYHÁZA NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE MÓDOSÍTÁSÁNAK .../2018. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI
HATÁROZATA**

1. MELLÉKLET: NYÁREGYHÁZA NAGYKÖZSÉG TSZT/M-2018 RAJZSZÁMÚ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSA

2. MELLÉKLET: NYÁREGYHÁZA NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

K I V O N A T

Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzat 2018. -i testületi ülése

J e g y z ő k ö n y v é b ő l

Nyáregyháza Nagyközség Településszerkezeti Terve

A napirendhez kérdés, hozzászólás hangzott el, a Képviselő-testület . . . igen szavazattal, a következő határozatot hozta:

Határozat**Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete**

...../2018.(.... ..) önkormányzati határozata

Nyáregyháza Nagyközség Településszerkezeti Terve a 051/11hrsz-ú, 051/9hrsz-ú, 051/7hrsz-ú telket érintő módosításról

1. Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestülete hozzájárul Nyáregyháza a **051/11hrsz-ú, 051/9hrsz-ú, 051/7hrsz-ú telket érintő** részterületére kiterjedő településszerkezeti terve elfogadásához, összhangban a hatályos jogszabályokkal.
2. Jelen határozat mellékletét képezik:
 1. melléklet: Nyáregyháza Nagyközség TSzT/M-2018 rajszámú Településszerkezeti Terve,
 2. melléklet: Nyáregyháza Nagyközség településszerkezeti tervének leírása,
A változással érintett terület területi mérlege,
Területrendezési tervvel való összhang igazolása,
Biológiai aktivitás érték egyensúlya
3. A határozat és a mellékletei az elfogadást követő napon válnak hatályossá.

Felelős: polgármesterHatáridő: folyamatos.

Mészáros Sándor
polgármester

Zinger Miklós
jegyző

kivonat hitelül:

Zinger Miklós
jegyző

2. MELLÉKLET A .../2016. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ**A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

A 124/2004.(XI. 30.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv leírása és a településszerkezeti terv határozza meg Nyáregyháza térszerkezeti alakításának, védelmének lehetőségeit és a megőrzés, fejlesztés irányait. A terv, jellemzően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges szerkezetet alakító infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését rögzíti, rajzi és szöveges formában. Az országos és térségi érdek, a szomszédos települések rendezési terveinek figyelembe vételével a környezet állapotának javítása, vagy legalábbis szinten tartása figyelembe vételével.

Jelen módosítással érintett rész a szerkezetet alakító infrastrukturális fő elemeket, a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítást és elrendezést nem változtatja meg. A területrendezési térségi besorolások jellegét és nagyságát sem változtatja meg.

Kizárólag a **051/11hrsz-ú, 051/9hrsz-ú, 051/7hrsz-ú telkeket érintő** részét érinti a településszerkezeti terv módosítása.

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS**Belterület**

A 051/11hrsz-ú, 051/9hrsz-ú, 051/7hrsz-ú telkeket érintően sem a hatályos terv sem a módosítás nem javasolja a belterületbe vonást. A terület-felhasználási besorolás beépítésre szánt jellege megmarad a külterületi környezetben, a beépítésre nem szánt terület-felhasználások között.

A területfelhasználás rendszerének változása

<i>Általános használat szerint</i>	<i>Sajátos használat szerint</i>	<i>beépítési-sűrűség</i>	<i>Közüzemi közművesítettség mértéke</i>
Beépítésre szánt különleges terület	Technikai sport területe, MotoCross pálya	0,5	hiányos
Beépítésre szánt gazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató	0,5	hiányos

A meglévő és a változással érintett területek terület-felhasználásának leírása

A beépítésre szánt területen belüli átsorolásra a módosító településszerkezeti tervlap szerint kerül sor. A technikai sportterületi besorolás kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználásba kerül. a mai használatnál szélesebb körű hasznosítást, gazdasági környezethez jobban igazodó megmaradást jelent a változás. Az átsorolás után a területhasználat térbeli megjelenése a mai állapothoz hasonló marad. A környezethez igazodó jellegét a telekhatárok menti zöldítés - fásítás biztosítja a villamos légvezetékek korlátozó hatásának figyelembe vétele mellett.

A kereskedelmi szolgáltató rendeltetés összefér az infrastrukturális használatok kedvezőtlen terhelő hatásaival, a villamos légvezetékek keltette elektromágneses terheléssel, a 405. számú főút közvetlen szomszédságából adódó zajterheléssel, forgalomból adódó porterheléssel, ugyan akkor a meglévő környezeti állapot romlását nem keletkezteti.

2. Tájrendezés és természetvédelem

A 051/11hrs-ú, 051/9hrs-ú, 051/7hrs-ú telkek Alsó-nyáregyháza tervezett belterületi határától délnyugatra helyezkedik el, a védelem alatt álló lakóterületektől távol, 600m-re helyezkedik el, azokra nincs kedvezőtlen környezeti hatása. A tervezett terület-felhasználási besorolások és határok igazodnak a valós területhasználatokhoz. A 10-15 éve létező MotoCross pálya domborzatilag és természetes táji állapotát tekintve egy jelentősen átalakult telek együttesen helyezkedik el. A Pest Megyei Területrendezési Terven a 3db telek is az ökológiai folyosó részeként jelenik meg. A térségi övezeti lehatárolásokhoz újragondolása szükséges a valós állapotok alapján. A létező kialakult állapothoz képest a módosításnak nincs kedvezőtlen hatása a táj- és természetvédelmi szempontokra és követelményekre.

3. Zöldfelületi rendszer

Jelenleg a településrészen a pályanyomvonal adta földfelszín és a pályát és parkolókat keretező gyept szint a meghatározó. A település zöldfelületi rendszerére az átsorolásnak nincsen hatása, a különleges sportterület kötelező zöldfelületként kialakítandó része 40%. A zöldfelületi részarány átsorolás utáni megtartásával a kedvezőtlen hatások elkerülhetők. A telekhatárok menti intenzívebb fásítás, a manipulációs burkolt felületeket és a megnövekedett parkoló felületet kísérő fásítás lombtömege a jelenlegi zöldfelületi állapotot kedvezőbbé teszi.

Az átsorolás a környezet mikroklimatikus viszonyait kedvezőbbé teszi a cserje és lombkorona szint gazdagításával. A telken belüli és a kiszolgáló sajáthasználatú út menti fásításoknál elsősorban a környezettűrő tájhoz fajok alkalmazása javasolt.

4. A település területi mérlegének változása

A módosítás jellegére tekintettel, csak a változás mértékének bemutatására kerül sor az ingatlan nyilvántartási térképről mért adatok alapján.

A településrész területi mérlegének változása:

VÁLTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	VÁLTOZÁS MÉRTÉKE A KORÁBBI BESOROLÁSHOZ KÉPEST (HA)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
Különleges sport	- 6,51 ha
Kereskedelmi szolgáltató	+ 6,51 ha

5. Területrendezési tervvel való összhang igazolása

A területi mérlegváltozás a megyei tervhez viszonyítottan az alábbi:

PMTrT-ben meghatározott térségi terület-felhasználási kategóriák Nyáregyházán	PMTrT meghatározott területnagyságok (ha)	(%)	Eltérési lehetőség a hatályos terven igénybe vett területhez és a PMTrT-hez képest (ha)	Módosítás révén igénybe vett terület (ha)
hagyományosan vidéki települési térség	627,13	19,53%	+/- 83,12	+ 6,51
vegyes terület-felhasználású térség	385,71	12,01%	-57,86ha	nem érintett, nincs igénybe vett terület.
erdőgazdálkodási térség	1785,12	55,58%	-446,28	-6,51ha
mezőgazdasági térség	413,95	12,89%	-103,5	nem érintett, nincs igénybe vett terület.
számított terület	3211,93	100		

Az igénybe vett és az igénybe vehető területek értéke, nagysága jellemzően nem változik. A módosítás a települési térséget 6,5ha-ral növeli, mivel a beépítésre szánt különleges terület nem tartozik a hagyományosan vidéki települési térségbe a PMTrT-ben. Így a besorolt és ténylegesen igénybe vehető eltérési lehetőség 76,62ha. Mivel csak az eltérési lehetőség csökken, a hagyományosan vidéki települési térség összértéke nem változik. A módosítás ténylegesen az erdőgazdálkodási térséget érinti. Az erdőgazdálkodási térségben az eltérési lehetőség 446,28ha. A 6,5ha-os igénybevétellel a maradék eltérési lehetőség 439,77ha.

A többi térségi lehatárolást a módosítás nem érinti, a lehatárolt területnagyságok változatlanok maradnak. A hatályos terven és a felülvizsgálatban is a mezőgazdasági térségbe tartozó területnagyság 100%-ban mezőgazdasági besorolásba került. A vegyes terület-felhasználású térségre is áll hogy a 85%-a erdő vagy mezőgazdasági települési terület-elhasználásba tartozik.

6. A változásokból adódó biológiai aktivitásérték alakulása, eredménye:

A településszerkezeti tervben nincs új beépítésre szánt terület kijelölés. A korábban kijelölt területek részleges átsorolására kerül sor a beépítésre szánt terület-felhasználáson belül. A jogszabályi környezet alapján a számítással történő összehasonlítás új beépítésre szánt terület kijelölésénél válik szükségessé.

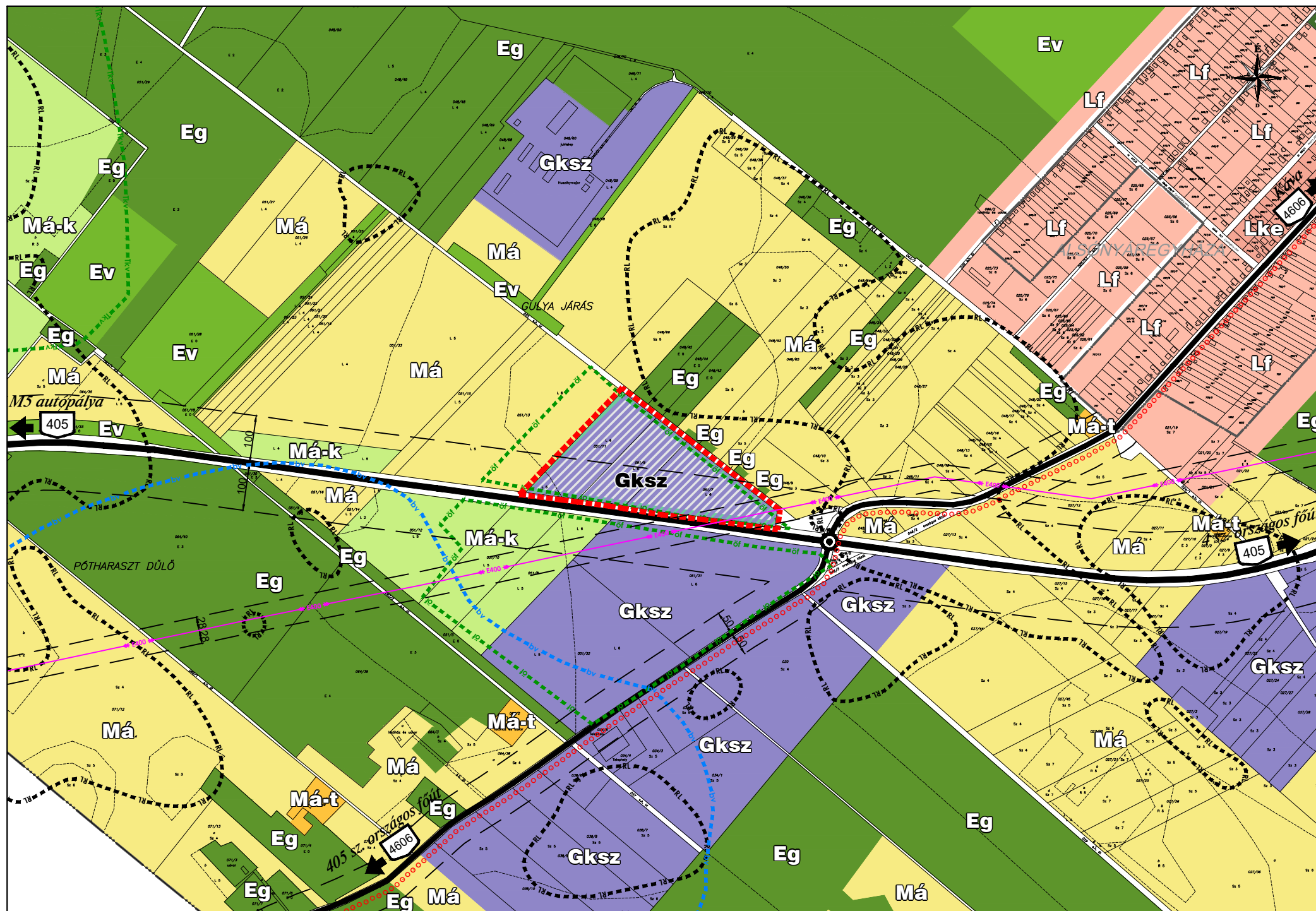
Az átsorolás a biológiai aktivitásérték egyensúlyban nem keletkezett csökkenést a korábbi besoroláshoz tartozó 40%-os zöldfelületi mérték megtartása miatt

NYÁREGYHÁZA

Településrendezési eszközök

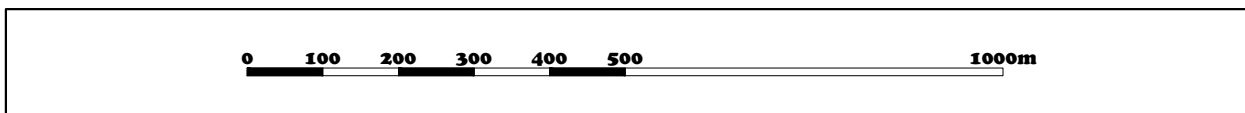
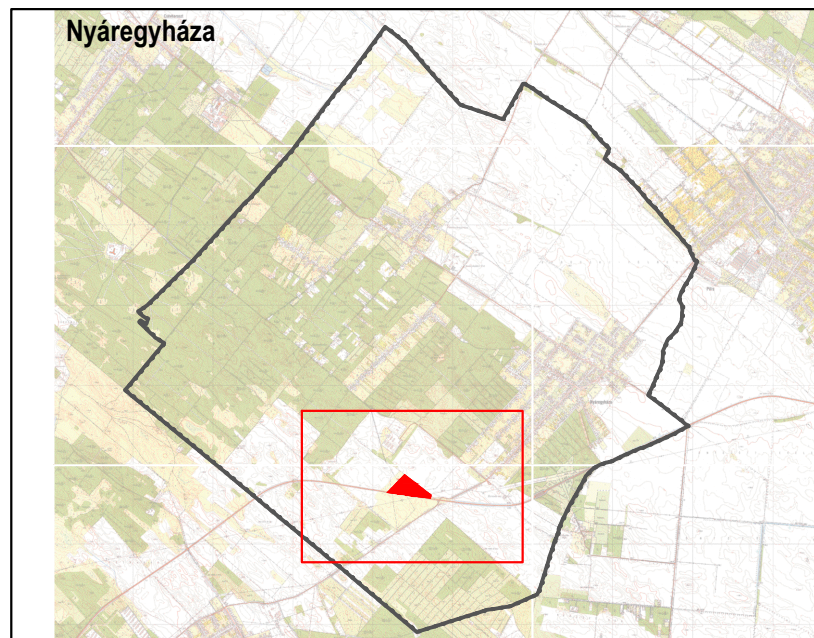
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 10.000



Jelmagyarázat

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK	
	település közigazgatási határa
	belterület határ
	földrészlet határ
	alrészlet határ
	épület
TERVI ELEMÉK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
	Gksz gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	különleges terület - sportpálya
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	
	régészeti lelőhely határa
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
	országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
	tájképvédelmi terület határa
KÖRNYEZETVÉDELEM	
	belvízzel veszélyeztetett terület határa
	védőterület, védőtávolság, védősáv határa
KÖZLEKEDÉS	
	országos főút
	országos mellékút
	különszintű közúti csomópont
	kerékpárút
KÖZMŰVEK, HÍRADÁS	
	villamosenergia átviteli hálózat (400kV)



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

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

	Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Felelős tervező: Wolf Beáta településtervező TT-1 01-0284 	Tervezők: Cseri Gabriella településtervező Révész László településtervező Németh Gyula településtervező	Megbízó: Nyáregyháza Község Önkormányzata 2723 Nyáregyháza, Nyáry Pál út 37.	Rajz megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
	Tóthné Pocsok Katalin településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 01-5086	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK0-01-10559 	Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 	Csereklyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 	Munka megnevezése: Nyáregyháza Településrendezési eszközök
				Rajzszám: T - 1/m1	Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341

TARTALOM EGYZÉK

Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018. (... ..) önkormányzati rendelete
Nyáregyháza Nagyközség Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2004. (I. 1.)
önkormányzati rendelet módosításáról

Építési szabályzat módosítása – rendelettervezet

- Melléklet: 1. melléklet: Az SZT/M-2018 jelű, -a 051/11hrsz, 051/9hrsz, 051/7hrsz-ú telkeket érintő módosítás, a
16/2004. (I. 1.) önkormányzati rendelet 6. melléklete
2. melléklet: Az SZT/H-2016 jelű Pilisi dűlőt érintő, **MotoCross pályát érintő** hatálytalanító módosítás, a
16/2004. (I. 1.) önkormányzati rendelet 4. melléklete

**Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2018. (... ..) önkormányzati rendelete
Nyáregyháza Nagyközség Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2004. (I. 1.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésében 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdésében biztosított partnerségi véleményezés lezárását követően az alábbi módosító rendeletet alkotja:

1. Módosító rendelkezések

1.§ Nyáregyháza Nagyközség Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2004. (I. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1.§ (3) b) pontja kiegészül a 6. melléklettel:

„(3) Jelen építési szabályzat mellékletei:

- | | |
|-------------------------|---|
| a) szöveges melléklete: | 1. melléklet: Régészeti területek, |
| b) rajzi melléklete: | 2. melléklet: Nyáregyháza Belterület Szabályozási terve, m=1:2 000 |
| | 3. melléklet: Külterület Övezeti terve, m=1:10 000 |
| | 4. melléklet: SZT/H-2016 jelű Pilisi dűlőt érintő, MotoCross pályát érintő
hatálytalanító módosítás |
| | 5. melléklet: SZT/M-2016 jelű Pilisi dűlőt érintő belterületi módosítás |
| | 6. melléklet: SZT/M-2018 jelű 051/11, 051/9, 051/7 hrsz-ú telkeket érintő
átsorolás” |

2.§ (1) A HÉSZ 3.§ (1) bekezdés 5. alpont helyébe a következő rendelkezés lép:

„Gazdasági területek:

- Gksz-1: kereskedelmi szolgáltató terület a belterületen,
- Gksz-2: kereskedelmi szolgáltató terület a külterületen
- **Gksz-O/1: kereskedelmi szolgáltató övezet oldalhatáron álló beépítési móddal**
- Gk-m: mezőgazdasági üzemi létesítmények övezete”

(2) A HÉSZ 3.§ (1) bekezdés 7. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„Különleges területek

- K-T, K-TK: temető és kegyeleti park övezete
- K-EL: emlékliget övezete
- **K-Sp: sportpálya övezete**
- K-rek: különleges rekreációs építési övezet
- Kkt különleges közműtelekrész, hidroglóbusz övezete”

3.§ A HÉSZ a 21/A.§ rendelkezéseivel egészül ki:

„Gksz-O/1 építési övezet

„21/A.§ (1) Az építési övezet az egyéb kereskedelmi szolgáltató gazdasági tevékenység és a technikai sportszolgáltatás számára fenntartott terület a külterületen.

(2) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 15 000 m².

(3) Az építési övezetben a beépítési mód: oldalhatáron álló.

(4) A telek beépítettsége nem lehet nagyobb, mint 25 %.

- (5) Az építménymagasság legfeljebb 7,5 m lehet, a technikai, gépészeti berendezésekre az építménymagasság nem értelmezendő, a szükséges magasság méretezés alapján állapítható meg.
- (6) A közművesítettség követelmény: hiányos közművesítés.
- (7) Az előkert mérete minimum 20 m,
- (8) Az oldalkert mérete 7,5 m
- (9) A hátsókert mérete az elsőrendű főút védőtávolságával megegyező.
- (10) A telkeken belül kialakítandó zöldfelület mértéke legalább 40 %.
- a) A zöldfelületeket összefüggő széles teleksávokon kell telepíteni, elsősorban a telekhatárok mentén, az eltérő területhasználatok határán, környezetbe, tájba illesztés okán.
- b) A zöldsávok nem jelenthetnek csak gyepfelületet, hanem fákkal, cserjékkel intenzíven beültetett, legalább 10 m széles telekrészeket. A két, vagy háromszintes zöldfelület aránya a telekterület 30%-a.
- (11) A teher és személygépjárművek számára kialakított parkolók az előkertben, a hátsókertben, vagy az építési helyen belül valósíthatók meg. A szabadtéri manipulációs tereket és az 500m²-nél nagyobb összefüggő parkoló felületeket vízzáró burkolattal kell ellátni. A burkolt felület határán a burkolt felület minden megkezdett 80m²-re vetítetten 1db lombos tájhonos fa ültetendő.”

2. Záró rendelkezések

- 4.§ (1) Ez a rendelet 2018. év hó ... napján lép hatályba. E rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Hatályát veszti a külterületi szabályozási terv rendelkezése az SzT/M-2016 jelű 2. mellékleten lehatárolt telkekre.
- (3) A hatálybalépést követő napon a módosító rendelet hatályát veszti.

.....
Zinger Miklós
jegyző

.....
Mészáros Sándor
polgármester

A rendelet kihirdetve:

Nyáregyháza, 2018.

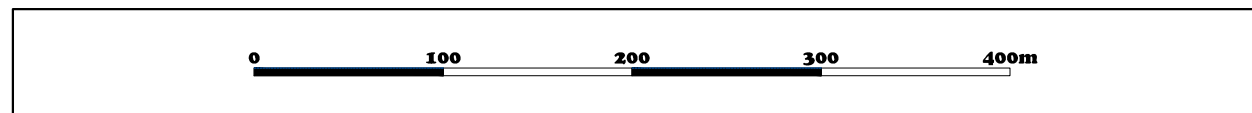
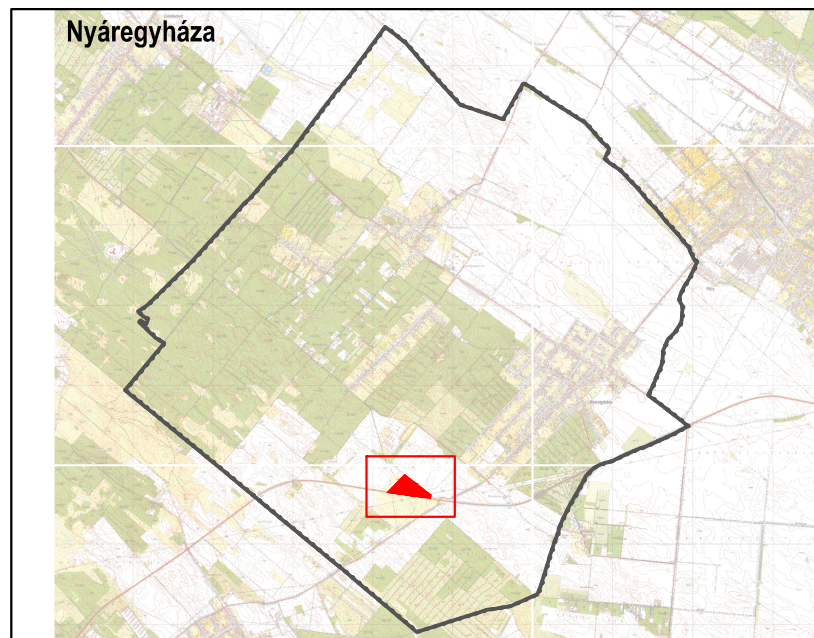
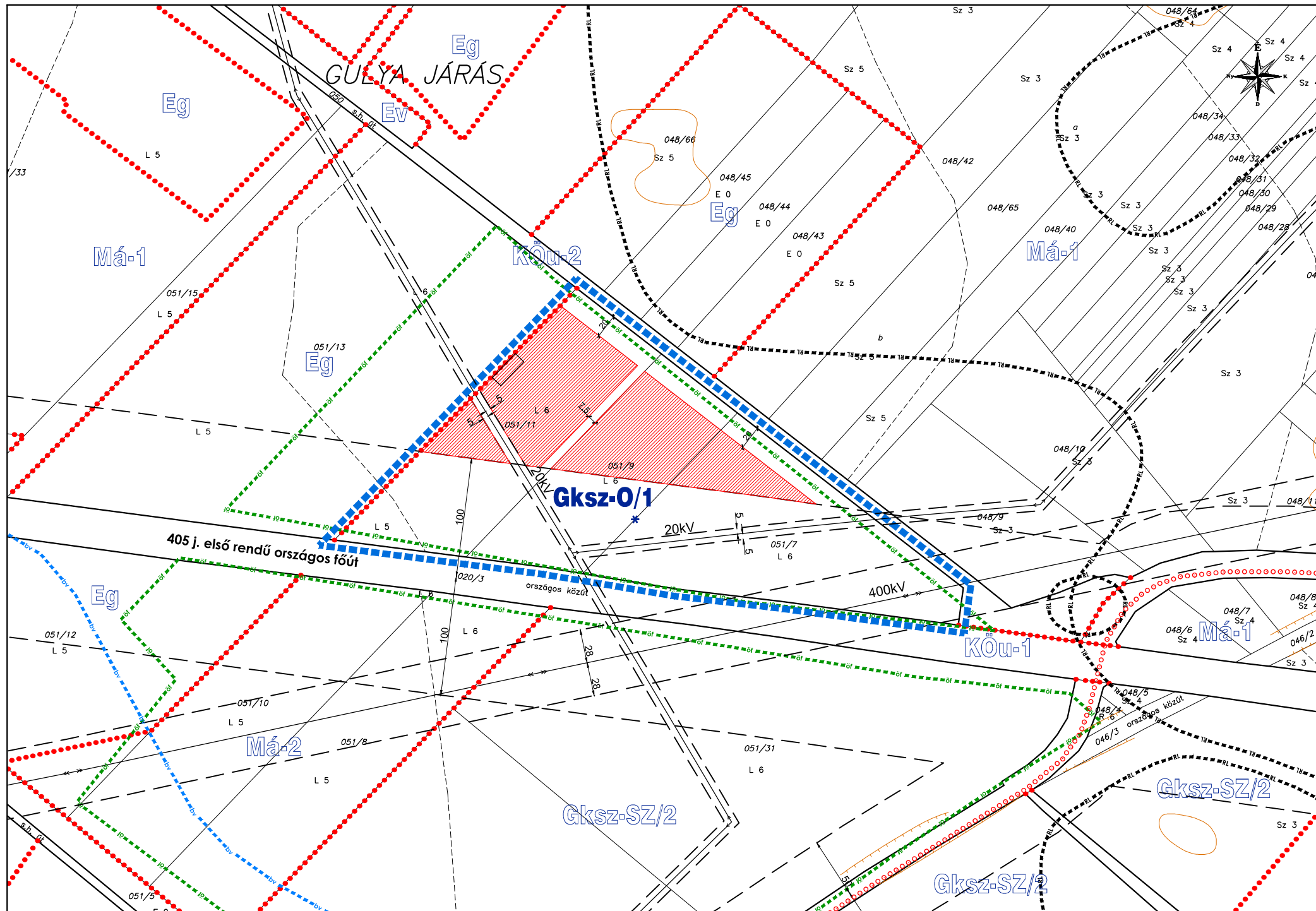
.....
Zinger Miklós
jegyző

NYÁREGYHÁZA Településrendezési eszközök SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 4.000

Jelmagyarázat

meglévő tervezett ALAPTÉRKÉPI ELEMEK	
	település közigazgatási határa
	belterület határ
	földrészlet határ
	alrészlet határ
	épület
	szintvonal
TERVI ELEMEK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
	közterületi telekhatár
	építési övezet, övezet határa
	Gksz-O/1 építési övezet, övezet jele
SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
	javasolt megszüntető jel
	építési hely
	kerékpárút
VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	régészeti lelőhely határa
	országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó (adatszolgáltatás szerinti határvonal)
	belvízzel veszélyeztetett terület határa
	védőterület, védőtávolság, védősáv határa
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	hatályban lévő építési övezet, övezet jele
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK	
	Gksz-O/1 gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató



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

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

	Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Felelős tervező: Wolf Beáta településtervező TT-1 01-0284 	Tervezők: Cseri Gabriella Révész László településtervező Németh Gyula településtervező	Megbízó: Nyáregyháza Község Önkormányzata 2723 Nyáregyháza, Nyáry Pál út 37.	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
	Tóthné Pocsok Katalin településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 01-5086	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK0-01-10559 	Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 	Csereklyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 	Munka megnevezése: Nyáregyháza Településrendezési eszközök
				Rajzszám: SZ - 1/m1	Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341