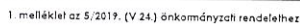
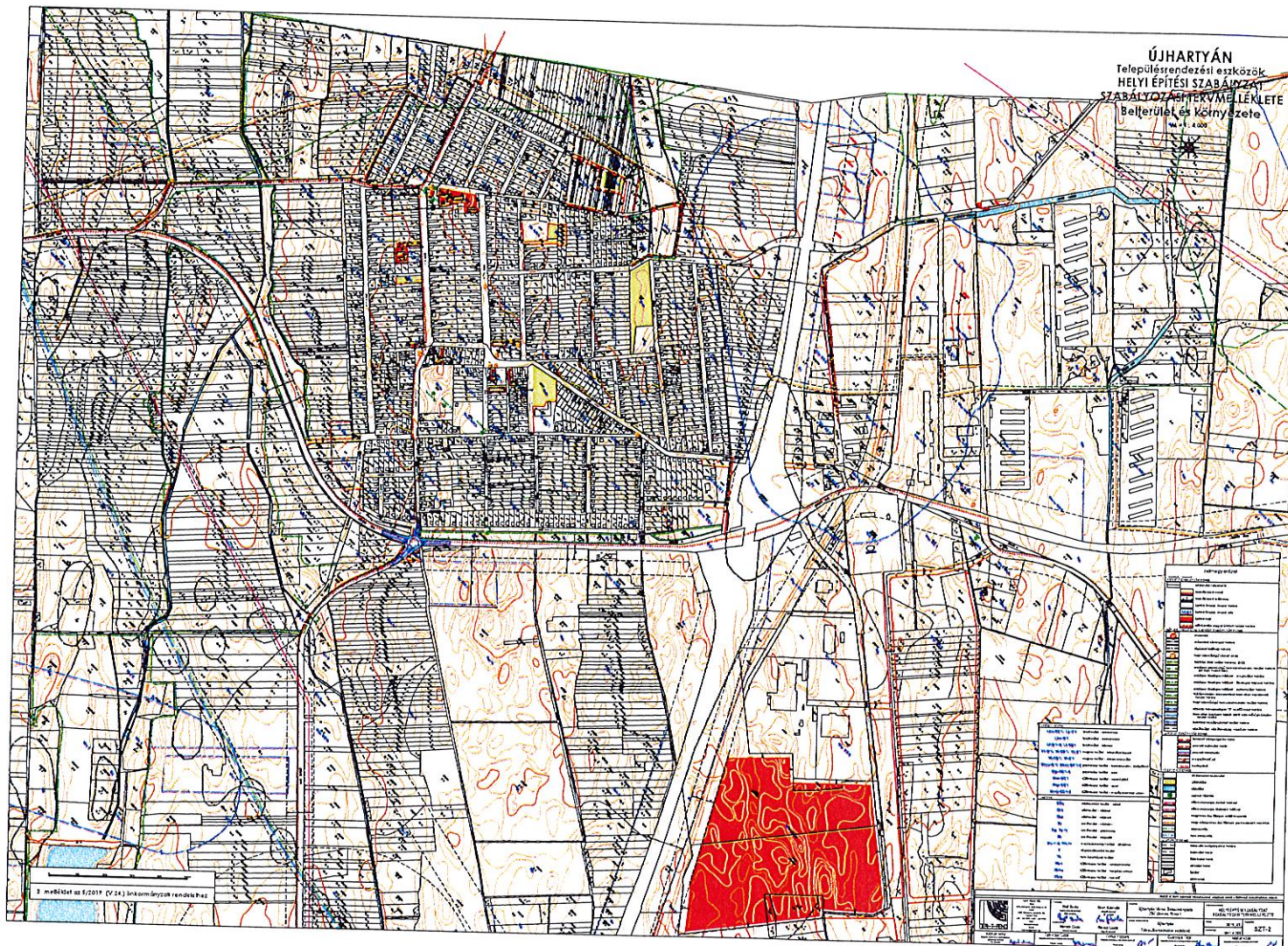


$M = 1 : 11.000$ 



3. MELLÉKLET A/2019. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT TERÜLETEK:²

	A	B	C
1.	érintett terület:	cím:	érintett hrsz:
2.	Polgármesteri Hivatal mögötti terület	Fő utca	237, 240, 241,
3.	Hősök tér - településközpont	Hősök tér, Szobor utca, Liget utca	370, 371, 375/1, 386, 391,392
4.	Művelődési Ház mögötti terület	Szép utca, Epres utca	658, 657, 655, 656
5.	Bagolyfészek, Tájház	Újsor utca	337/1, 335/3, 339/1, 342

² Módosította a 16/2020 (X. 30.) sz ÖNK rendelet 1.§-a.

4. MELLÉKLET A 5./2019. (V.24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

SzT-2/M1 jelű szabályozási tervi módosítás a 986hrsz-ú telekre:

A településszerkezeti terv leírása a 77/2020. (III.26) önkormányzati határozat 1. melléklete szerinti, TSZT-M1/2019 jelű településszerkezeti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:

1. Területfelhasználás besorolásának változása

A módosítással érintett 986hrsz-ú telek a központi belterületen a Pipacs utca mentén található, a jelenlegi falusias lakóterületi besorolású környezetben. A 6db eltérő nagyságú lakást befogadó telek forgalomnövelő hatása csekély. A Pipacs utca forgalmát csak kis mértékben változtatja meg, elsősorban a reggeli és a délutáni órákban a munkába induláskor és a hazaérkezéskor. A minimális forgalomnövekedés akkor érzékelhető, ha minden beköltöző család gépkocsival közlekedik. A korábbi lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi követelmények nem változnak a módosítás következtében. A teljes közművesítettség igénye változatlanul fennáll. A fűtési környezetterhelő kibocsátások csökkennek a korábbiakhoz képest, az egyre szigorodó energetikai követelmények eredményeként.

Az Lf jelű falusias lakó területfelhasználási egység változik, ennek megfelelően a 986hrsz-ú telek településközpont vegyes terület-felhasználási egységbe kerül, a beépítési intenzitás növelhetősége céljából (beépítési %, épületmagassági felsőhatár növekedés, zöldfelületi minimum csökkenés), azaz:

Lf jelű falusias lakó területfelhasználás → Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználási egységbe kerül (0,10 ha-ral).

2. A 141/2019. (V. 23.) önkormányzati határozat 3. melléklete 2. Településszerkezeti tervi terület-felhasználási változások pontja kiegészül az alábbiak szerint:

27. változás	ábrán szereplő szám: 27	érintett hrsz: 986	területe: 1052m ²
Területfelhasználási változás	falusias lakó → településközpont vegyes		
Indoklás:	A telek falusias lakóterületi besorolásba tartozik. A fejlesztési elképzelés 6 lakásos kisvárosias társasház befejezhetősége. Ehhez azonban a terület-felhasználást változtatni szükséges a falusias lakóterületi beépítésnél nagyobb beépítettséget megengedő terület-felhasználásra. Célszerű olyan terület-felhasználást és építési övezetet választani, ami a város HÉSZ-ében már létezik.		
Területhasználatot, beépítést befolyásoló tényező	A legmeghatározóbb tényező a 10 éve torzóként félbemaradt építkezés befejezhetősége. Kisvárosias társasházak építésének lehetővé tétele és ezáltal a városon belül jelentkező igények kielégítése, a városi életforma megteremthetősége.		
Területrendezési tervek előírásai	Települési térség része, bármelyik települési területfelhasználásba sorolható.		

3. A 141/2019. (V. 23.) önkormányzati határozat 4. melléklete A település területi mérleg a következő szerint változik:

Változással érintett területfelhasználási egység és jele		Változás mértéke (ha)
Beépítésre szánt területek:		
Falusias lakóterület	Lf	126,31-0,10 =126,21
Településközpont vegyes	Vt	24,02+0,10= 24,12

A változás a közigazgatási területhez viszonyítottan %-san nem mutatható ki.

4. Területrendezési tervvel való összhang igazolása

A módosítás területe települési térség része. A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolásába nem következik be változás. A módosítás területét a térségi övezetek nem érintik a központi belterületen való elhelyezkedés miatt. **A településszerkezeti terv és az országos, valamint a megyei területrendezési tervek közötti összhang a felülvizsgálat során 2019. év elejére létrejött. Ez az összhang a továbbiakban is biztosított.**

5. Biológiai aktivitásérték változásának eredménye

A 141/2019. (V. 23.) önkormányzati határozattal elfogadott a teljes közigazgatási területre kiterjedő felülvizsgálat során Újhartyán biológiai aktivitás érték számítása során **+14,81** pontérték növekményt keletkezett.

Ez jelen módosítással nem változik, mivel hagyományosan vidéki települési térségbe tartozó beépítésre szánt területfelhasználások között történik átsorolás. A módosítás során biológiai aktivitás érték egyensúly számítása nem válik szükségessé, mivel nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

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

6. A módosítással érintett területeket érintő védelmek és korlátozások

A településszerkezeti terv módosítással érintett telke része a **településképi szempontból meghatározó területnek.** Településképi véleményezési eljárás során határozandók meg az illeszkedés konkrét szabályai.

7. Meglévő és tervezett infrastruktúra hálózatok változása

A módosítás nem keletkeztet lényegi változást a településszerkezetet meghatározó meglévő műszaki infrastrukturális hálózatban. A Pipacs utca is kialakult mind vonalvezetésében és szélességében, mind kiépítettségben, burkolatban, közművesítettségben.

A beruházás során a telek és a 6db lakás kapcsán a teljes közműhálózati ellátottságot biztosítani kell.