

A.D.U. Építész Iroda Kft



NYÁREGYHÁZA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

SZABÁLYOZÁSI TERVE

2004. DECEMBER

Nyáregyháza
Településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve

készítette
Nyáregyháza Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
megbízásából

az

A.D.U. Építész Iroda Kft

Budapest, 1111 Kruspér u. 1/c

tel/fax: 209 73 30, 361 4957

e-mail: A.D.U.Epitesz@axelero.hu

2004. december

Tervezők

Felelős tervező:	dr. Gajdos István vezető településrendező tervező	TT1 01-0072/01
Településszerkezet, építészet:	Szabó Gábor tervező gyakornok	
Külterület szabályozás és településszerkezet, tájrendezés, zöldfelületren-dezés, környezetvédelem,	dr. Csima Péter okl. táj- és kertépítész mérnök, BCE Szente Viktória okl. tájépítész mérnök, BCE	K1 01-0065/99 TT1 01 -0065/ 02
Közművesítés:	Dima András okl. építőmérnök, vízellátási, csator- názási szakmérnök, vezető tervező Jordán Péter okl. építőmérnök, vízellátási, csator- názási szakmérnök, vezető tervező	MK sz.: 01-2130 VR1-1, VCs2-1, VCs1-1 MK sz.: 01-2129 VCs2-1, VCs1-1
Közlekedéstervezés:	Lakits György okl. közl. építőmérnök, vezető tervező Püski Ottó okl. közl. építőmérnök	MK sz.: 13-2738, K1-1, K2-1, K3-2

TARTALOM

I. kötet

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

- I. Térségi elhelyezkedés
- II. Területfelhasználás

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Nyáregyháza településszerkezeti terve (külfelület) – m=1:10 000

Nyáregyháza településszerkezeti terve – (kiemelt belterület) m=1:10 000

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- I. A település rövid története
- II. Lakónépesség, lakásellátás
- III. Intézmény ellátás
- IV. Tájrendezés
- V. Zöldfelületi rendszer
- VI. Környezetvédelem
- VII. Közlekedési javaslat
- VIII. Közművesítés

II. kötet (külön dokumentálva)

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

SZABÁLYOZÁSI TERV

Nyáregyháza szabályozási terve – belterület m=1:6 000

Nyáregyháza - külfelület övezeti terv m=1:10 000

Rajzi munkarészek

<i>Telekhasználat vizsgálata</i>	<i>m=1: 10 000</i>
<i>Funkció vizsgálata</i>	<i>m=1: 10 000</i>
<i>Épületállag vizsgálata</i>	<i>m=1: 10 000</i>
<i>Értékvizsgálata</i>	<i>m=1: 10 000</i>
<i>Jelenlegi közlekedési hálózat</i>	<i>m=1: 30 000</i>
<i>Távlati közlekedési hálózat</i>	<i>m=1: 30 000</i>
<i>Vízellátás</i>	<i>m=1: 12 000</i>
<i>Szennyvízcsatorna hálózat</i>	<i>m=1: 12 000</i>
<i>Gázellátás</i>	<i>m=1: 12 000</i>
<i>Elektromosenergia ellátás</i>	<i>m=1: 12 000</i>

2004. december

A Településszerkezeti Terv leírása

Előzmények

Nyáregyháza fejlesztési koncepcióját a térségre már kidolgozott és elfogadott területfejlesztési koncepciókhoz, illetve rendezési tervekhez illesztve lehet hatékonyan kidolgozni. A település fejlesztési koncepcióját részben megalapozó, már létező anyagok:

- Nyáregyháza Általános rendezési Terve
- Tervezési előzmények - meglévő régi szabályozási tervek,
- Regionális tervi összefüggések - figyelembe vehető területrendezési terv (*Pest Megye Területrendezési Terve – nincs elfogadva*)
- Országos Területfejlesztési Koncepció – 1998

A falu településfejlesztési koncepciója elkészült, azt 2003 decemberében a Képviselőtestület elfogadta.

Az alábbiakban ismertetjük a koncepció összefoglalóját:

A falu jövőképe

Nyáregyháza lakossága támogatja a település fejlődését és mérsékelt növekedését. Olyan korszerű, faluban szeretne élni, amelynek környezete rendezett, gondozott, őrzi hagyományos falusias jellegét, hosszútávon biztosítja a jó lakókörnyezetet, az ártalmaktól mentes élet lehetőségét.

Biztosítja egyre javuló körülmények között az alapvető oktatási – nevelési intézményeket, megépíti új iskoláját, az életkörülményeket javító ellátó rendszereket és hosszútávon a helyi munkalehetőségeket bővíti, vonzóvá formálja a falu arculatát.

Ennek érdekében:

- Óvja és gondozza természeti környezetét
- Megvalósítja a község szennyvízcsatorna hálózatát és a szennyvíztisztítót
- Csak környezeti ártalmaktól mentes gazdasági tevékenységet folytató vállalkozásokat fogad területén
- Gondoskodik meglévő építészeti örökségének védelméről, helyreállításáról, megalkotja helyi értékvédelmi rendszerét és annak támogatását, megóvja hagyományos faluszerkezetét
- Lakóterületeit zöldfelületekkel átszőve fejleszti, új környezeti minőséget teremtve ezzel

- Fejleszti „üdülőterületét”, a természeti környezetét jelentő erdős területek megőrzésével együtt
- Támogatja a térségi közlekedésfejlesztési elképzelések megvalósítását, mert ezzel megteremtheti gazdaságának fejlesztési feltételeit
- Támogatja az idegenforgalomhoz kapcsolódó fejlesztéseket és a motocross-pálya kiépítését
- Fejleszti település marketingjét, megjelenik az idegenforgalmi és fejlesztési piacon, ismerteti adottságait.
- Fejleszti közterületi zöldfelületeit, a helyi lakosságot szolgáló új pihenő, játszó és sportterületek kialakításával.
- Különösen fontos a település számára az értékes, helytörténeti szempontból fontos épületek (Manno kastély, Nyáry kúria, Wekerle kúria) környezetének kertépítészeti kiviteli terv szerinti rendezése.

A Településfejlesztési Konceptcióban rögzítettekkel összhangban a település jelenlegi adottságai határozzák meg a településfejlesztés alapelveit.

Fenntarthatóság

A településfejlesztési célok megállapításánál előtérbe kell helyezni a település hosszú távú érdekeit. Az adottságok hasznosítása során elsőbbséget kell, hogy kapjanak a táj terhelhetőségének megfelelő, az erőforrásokkal fenntartható módon gazdálkodó módszerek, ezzel biztosítva a jövő generációk lehetőségeit.

Környezettudatosság

A település hosszú távú fejlődésének egyik alapja.

Kellemes lakókörnyezet és élettér

Hagyományőrzés

A település múltjának tisztelete, értékeinek feltárása és a hagyományok életben tartása, felélesztése a település hosszú távú fennmaradásának és versenyképességének záloga. A kulturális és építészeti örökségre alapozva, a település jelenlegi érdekeit figyelembe véve kell megvalósítani a kitűzött fejlesztési célokat.

Egyedi arculat

A települési közösség számára fontos, hogy olyan településfejlesztési feladatok valósuljanak meg, amelyek hangsúlyozzák Nyáregyháza egyediségét, más településektől való különbözőségét.

A településközpont karakteres fejlesztése, egyedi arculatának megteremtése jelentősen hozzájárul a lokálpatriotizmus erősödéséhez, a települési közösség öntudatos formálódásához.

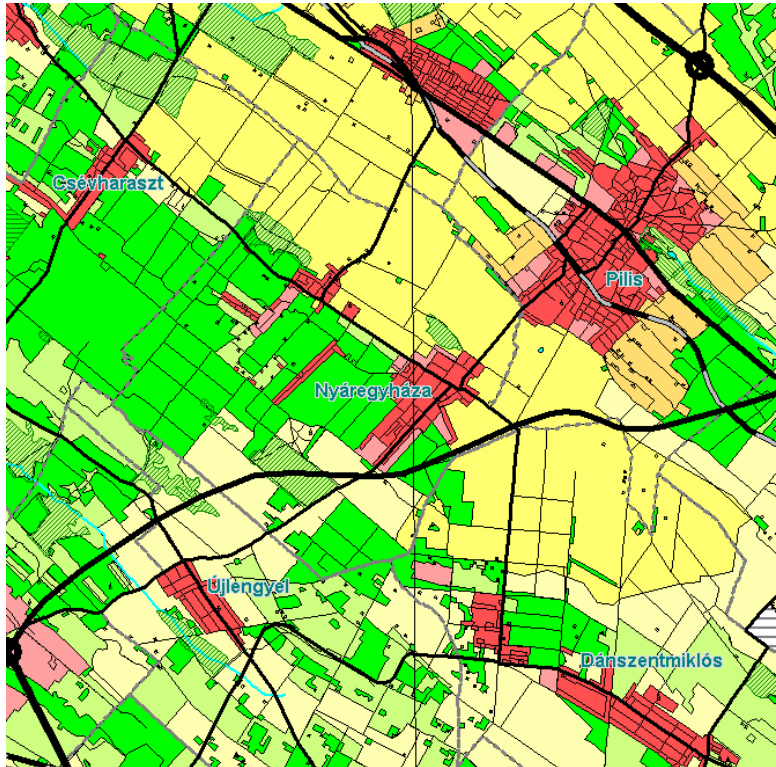
A közterületek és belső udvarok burkolatát, az utcabútorokat, hirdetőberendezéseket, közműépítményeket a történelmi utcaképhez és jelleghez igazodva kell kialakítani.

Törekedni kell a hagyományos településképtől idegen közműlétesítmények, trafók, átemelők, légkábelek átépítésére, takarására, a légvezetékek földbe süllyesztésére.

Széleskörű társadalmi részvétel

Mivel a település jövőbeni fejlesztése a település minden egyes lakosára kihatással van, ezért fontos a falu megújulását szolgáló fejlesztési elvek célkitűzések és feladatok meghatározásánál a minél szélesebb körű társadalmi részvétel és együttműködési készség.

I. A település karaktere, térségi szerepe



Pest Megye Területrendezési terve - Térszerkezeti Terv - kivonat

Nyáregyháza elsődlegesen mezőgazdasági település, amelyben nem telepedett meg komoly ipari termelő tevékenység. A közelmúlt változásai ellenére őrzi hagyományos falusias arculatát és sajátos kertes – erdős „üdülő” jellegét is. A jelenlegi fejlődés elsősorban a betelepülés következménye, gazdasági háttér nélkül.

A község a fővárostól délkeleti irányban, agglomeráció széléhez viszonylag közel helyezkedik el, a 4 sz. főút és az M5 autópálya között. Ellentmondásos, hogy bár mezőgazdasági jellegű település, de munkavállalói bejáró, ingázó dolgozók, a Fővárosban és az agglomerációban dolgoznak elsősorban.

A 4 sz. főúthoz Pilisen, Csévharaszton átvezető utakkal kapcsolódó település közvetlen szomszédságban van Pilis, Dánszentmiklós, Csévharaszt, Újlengyel községekkel és Monor várossal. Jelenleg viszonylagos elszigeteltségben helyezkedik el, de mégis jónak minősíthetők -potenciálisan- közlekedési kapcsolatai.

Tényleges *térségi kapcsolata* van elsősorban Monor és Pilis településekkel, a Monori Kistérség tagja, valamint az albertirsai funkcionális kistérséghez is csatlakozott. Monor várossal az együttműködés a *középfokú oktatásban, kereskedelemben és az igazgatásban, szakorvosi ellátásban* nyilvánul meg.

II. Területfelhasználás

A település közigazgatási területe, az egyes területrészek sajátos használata és tervezett fejlesztése szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe tartozik:

Területfelhasználási egység	Jelenlegi terület (Ha) ¹	Tervezett szabályozás	Megjegyzés
Település teljes közigazgatási területe	3137	—	
Belterület	358,73	396,34	
Alsónyáregyháza	200,25	229,56	
Felsőnyáregyháza	56,00	61,56	
Szent Imre telep	59,11	61,2	
Károlyitelep	33,8	44,02	
Külterület összesen	2778,27	2740,66	
Ebből belterületre kijelölt, még be nem vont terület			
Alsónyáregyháza	9,57	19,74+10,65	Tervezett+tartalék
Felsőnyáregyháza	0,38	5,56	
Szent Imre telep	-	2,09	
Károlyitelep	8,15	11,02	
Beépítésre szánt terület			
Lakóterület			
– Falusias lakóterület	-	223,46	Meglévő+ tervezett
– Kertvárosias lakóterület	-	114,0	Meglévő+ tervezett
Üdülőterület	-	32,1	Erdős terület
Településközponti vegyes terület	4,16+1,05=5,22	3,39+1,68= 5,08	Meglévő+ tervezett
Kereskedelmi gazdasági terület	1,77	51,92	Meglévő+ tervezett
Különleges terület			
– Különleges; temető	4,66	4,66	
– Különleges; emlékliget	-	0,91	
– Különleges; sport	1,88	6,72	
Beépítésre nem szánt terület			
Zöldterületek			
– Közpark terület	0,28	1,41+2,07= 3,48	Meglévő+ tervezett
Erdőterület	Parkerdő + védőerdő		
– Erdő terület	1294,2		
Mezőgazdasági terület	1669,81		
Vízgazdálkodási terület	0,37	-	Közműterület

¹ A területnagyság a tervezési alaptérkép alapján mért terület, eltérhet a nyilvántartás szerinti területtől

Beépített és beépítésre szánt területek:

A területfelhasználási egységek jellemzői

	Területfelhasználási egység	Megengedett szintterület sűrűség	Jellemző Beépítettség %	Terv. max. Beépítettség %	Min. Zöld %
Kle	Kertvárosias lakóterület	0,6	30	30	50
Lf	Falusias lakóterület	0,5	30	30	40
Vt	Településközpont vegyes terület	1,5	30	50	20
Gks	Kereskedelmi gazdasági terület	2,0	40	60	40
Ksp	Különleges – sportterület	0,4	-	15	60

Az egyes területi egységek jellemző felhasználása

Lakóterületek

- *Falusias lakóterület* 223,46 ha

A lakóterület a legfeljebb 4,5m építménymagasságú, 1 lakást magukba foglaló lakóépületek, valamint a helyi lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterülethez a településmagtól távolabbi tömbök tartoznak.

Lehatárolása:

Alsónyáregyháza

- Szegfű utca és a Bem József utca közötti tömb
- Nefelejcs utca és Bem József utca közötti három tömb
- Dózsa György út délkeleti oldalán lévő tömbök a sportpályáig, ill. közparkig
- József Attila utca telkei (a tartalék területek is)
- Erdő utca külső szélén lévő telkek
- Kölcsey utcán lévő telkek a Kereszt utcától délre (kifelé)
- Arany János utca tömbjei a Temető utcától délre (kifelé)
- A Diófasor utca külső telkei
- Szőlő u. déli oldala

Felsőnyáregyháza	a településrész peremterületei: Árpád u- Jókai u- Lázár u. - Péterdi u és a 1397/2 sz. földút helyén kialakítandó utcák között
Károlyitelep	teljes területe
Szent Imre telep	teljes területe a temetőn kívül

▪ *Kertvárosias lakóterület* 114,00 ha

Az övezetbe a falusias lakóterületnél sűrűbb (magasabb) beépítésű, az utóbbi évtizedekben kialakított és a jelenleg tervezett lakóterületek, illetve a településmag közeli tömbök tartoznak. Az övezet telkein legfeljebb 1 lakásos lakóépület, alapvető kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmény helyezhető el.

Kertvárosias lakóterületbe a terv az alábbi területeket sorolja:

Alsónyáregyháza: Diófasor u.-Arany J. u közötti két tömb
Kossuth L. u.-Arany J. u.- Orgona u.-Kinizsi
utcák által határolt tömb
Nyári P. u. menti tömbök – a
településközponti területek kivételével
Dózsa Gy. út – Temesvári u. közötti telkek
Wekerle utcai telkek - településközponti
területek kivételével-illetve az ettől északra
a Bem J. utcáig terjedő tömb telkei
Mátyás k. u.- Szegfű u. közti tömb

Ezekon kívül új beépítésű területként:

A felosztandó és belterületbe vonandó
0222/1 telek leendő tömbjei
090/1-2 telken kialakítandó telkek
Bem J. u- Széchenyi u. északi oldalán
kialakítandó telkek
nefelejcs utcai - virág utcai új telkek

Felsőnyáregyháza: Árpád u. és Lázár utca közötti két tömb
Peterdi u. és Jókai u. közötti tömb

Vegyes terület – Településközponti vegyes terület

Településközponti vegyes terület

10,3 ha

A településközponti vegyes terület azon tömbökben került kijelölésre, ahol a jelenlegi vagy a távlati funkció kizárólagosan vagy túlnyomóan nem lakó. A Településszerkezeti terv ezeken a területeken kívánja elősegíteni a településszintű igazgatási, irodai, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, stb. létesítmények kialakítását, amelyek hatásukban és kapacitásukban túlmutatnak a lakóterületen belül elhelyezhető intézményeken.

A terv a következő területeket sorolja Településközpont vegyes területbe:

- A polgármesteri hivatal környezete, és a hozzá kapcsolódó jelentős fejlesztési terület
- A templom és környezetük
- A nagy területigényű oktatási nevelési intézmények területe (óvoda, általános iskola)

Gazdasági területek

Kereskedelmi gazdasági terület összesen

51,92 ha

A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, telephelyek elhelyezésére szolgál. Tipikusan a nevében megfogalmazott célú központok és létesítmények elhelyezése a kívánatos, valamint olyan kisebb üzemi területek kialakítása, amelyek környezetükkel lehetőleg nem kerülnek konfliktusba.

Kialakult a korábbi tervekben már elfogadott és lehatárolt területek:

- Kisebb egység a település belterületén: (a Széchenyi u.- Mátyás király u. sarok északkeleti sarkán)

1,77 ha

Új tervezett gazdasági területek - külterületen:

- A 4606.sz. (pillisi) út melletti, a tervezett M4 menti 03/39-51területek, ill. a 0224/50 telek egy része
- A 4606.sz. (újlengyel) út mentén, a 030/1,034/1-5,051/31-32 hrsz. számú telkek területén.
- A 405 út délkeleti (dánszentmiklósi) oldalán

Ökológiai, tájlesztétikai szempontból nem javasolt további gazdasági és kereskedelmi területeket elhelyezni.

A gazdasági területeken– a tervezett hasznosítás jellegéből valamint természeti adottságaiból következően – indokolt fasorok, többszintes növénytelepítések, erdősávok kialakítása.

Különleges terület

Nyáregyháza környezeti adottságaihoz illeszkedő, annak jellegzetességeinek megfelelő, általában nagy zöldfelület aránnyal rendelkező, speciális rendeltetésű területek.

- Különleges – sportterület 8,60 ha
 - Sportpálya területe 1,88 ha
 - Tervezett motocross pálya területe 6,72 ha
- Különleges – temető terület 4.66ha
 - A település hagyományos, meglévő temetői, amennyiben szükséges, helyi védelemmel.
- Különleges – emlékliget területe 0,91ha

A település külterületen lévő pihenőparkja, amelyben megtalálhatók az itt örök nyugalomba helyezett Nyáry Pál és Schodelné Klein Rozália sírja és síremlékei – mint a Nemzeti Sírkert része.

Alacsony beépítettségű, különösen nagy zöldfelületekkel rendelkező területek

- Különleges – rekreációs terület (üdülők) 32,1 ha
- Különleges – közüzemi terület
 - Település üzemeltetési célokat szolgáló, zöldfelületeket is tartalmazó terület, vízművek és belső védőterületeik

Beépítésre nem szánt területek:

Közlekedési területek

Nyáregyházának közvetlen vasúti kapcsolata se a helyi, se az országos hálózattal nincs. A vasútállomás Pilisen és Monor - Monorierdőn érhető el. A monori központú Volán autóbuszjáratok jó kapcsolatot biztosítanak a szomszédos települések és a vasút felé.

A települést érinti a 405 sz. főút, autópályákat összekötő szakasza, amely jelenleg nem töltötte be szerepét, azaz csak kevésbé vezette át a 4-es út forgalmát a fizetős M5 felé. Jelenleg a matricássá tétel óta a forgalom átrendeződik. Az M4 tervezett déli nyomvonala Pilis és Nyáregyháza között vezethetne át, ami ugyancsak jelentős előnnyel járna a település számára.

Jelenleg a 4.sz. országos főútvonalról Monorierdő felől Felsőnyáregyházára a 46103 jelű, Csévharasztról az 4605 jelű út vezet, és ez

utóbbi Alsónyáregyházán keresztül a 405-ös úttal és Dánszentmiklóssal köti össze a települést. Szintén a 405. sz. úttal jelent kapcsolatot Alsónyáregyházáról Újlengyel felé, a 4. sz. főúttal pedig Pilis felé pedig a 4606 sz.-ú út. Ezek a főútvonalak a PEMÁK kezelésében vannak. Szent Imre telepre és Károlyitelepre a 4605-ös útról burkolt bekötőutak vezetnek.

A településen lévő további utak, utcák akár burkoltak, akár burkolatlanok az Önkormányzat kezelésében vannak.

A belterületi utakra jellemző a kerítéssel való határolás, sok esetben szűk szabályozási szélességgel, ezeket több helyen célszerű szélesíteni. A külterületen a földterületek közötti kis szabályozási szélességű földutak jellemzőek.

Távlati közúthálózati fejlesztések

- belső feltáró utak létesítése
 - Ady Endre utca és Mátyás Király utca közötti új telekosztáshoz szükséges feltáró utakat a 0222/3 és a 0223 hrsz. számú utak kiépítésével, és a felosztandó 0222/2 telken kialakítva biztosítható a megfelelő kapcsolata.
 - A Kossuth u.- Kinizsi u.- Nyári Pál u.- Diófásor u. által határolt tömb feltáró útját a Kossuth u. felől, a 587/1 hrsz. telek mellett javasoljuk megnyitni a Kinizsi u.(hrsz.616,hrsz.617) felé haladva „L” alakban. A tömbbelsőben lévő 604, 605, 607 hrsz. telkeken pedig egy zsákutca alakítható ki, amelyről újabb telkek feltárása lehetséges.
 - Átkötő út kiépítése Kölcsey u. és Kossuth u. között az 501/1 és az 501/2 telkek megszüntetésével.
 - A Pótharaszti útról feltáró út a 727/2hrsz telek mellett a 025/61-en át a leendő belterületi határig
 - Új bekötőút leválasztása a sportpálya telkéből(hrsz.917) a hrsz. 918 telek mentén, a búcsú és piactér megközelítéséhez.
 - Az Ady E. u.- Széchenyi u.- Nyári P. u.-Mátyás k. u. által közrezárt tömb feltárása részben az Ady E. u. felől a 306/2 telekből leválasztott úton keresztül történhet
 - Felsőnyáregyházán a Jókai u.-ról nyíló 1397/2hrsz út meghosszabbítása a belterületi határig
- Földutak kiépítése, burkolása
 - Felsőnyáregyházán a 0184/16 hrsz. major település felé eső részén összekötő utat létesíteni a Peterdi u.(Jókai u.) és a 1299 hrsz. (0182/3 hrsz.) út között

- Szintén itt a 1408/6 hrsz. telek jelenleg útként funkcionál, ezt közparkká lehetne minősíteni és a 1408/4 telek északi oldalán lévő jelenleg is útként használt területet leburkolni
- Szent Imre telep és Felsőnyáregyháza Toldi u. közötti 0104 hrsz. földút szélesítése, és burkolása javasolt, fejlődőképesebbé tehetné a periférián lévő településrészeket

Az utóbbi időben beépített illetve beépítésre váró területeket kiszolgáló lakóutak burkolása is a fejlesztés része.

Belső közlekedési hálózat

Tömegközlekedés

Nyáregyháza területén a településrészek között jelenleg helyi és helyközi buszjárat üzemel, mely a fejlesztések szerint is megmarad, illetve Alsónyáregyháza déli területeinek könnyebb elérése érdekében az önkormányzat útvonal módosítást tervez: a Kölcsey utcán a belterülethatárig haladna a járat, majd Diófasor utcán térne vissza a településközpontba. Ezért az érintett utcák legalább 16 méter szélességűre szabályozása szükséges.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Szükséges a kerékpáros- és gyalogos útvonalak fejlesztése.

Elsősorban a fő úthálózati elemek mentén, a település belső területein – kerékpársávok kiépítésével, valamint a külterületen önálló kerékpár utak építésével a térségi hálózat részeként.

Beépítésre nem szánt területek

Belterületen

ZÖLDTERÜLET

A zöldterület állandóan növényzettel fedett, közútról megközelíthető közterület. A települések zöldterületéhez a közparkok és közkertek tartoznak.

Nyáregyháza területén egyetlen közpark található a Hősök tere, elsősorban díszítő, kisebb részben pihenő funkcióval. Pihenő-játék funkciójú közkert található Alsónyáregyházán a sportpálya előtt. Felsőnyáregyházán sport-játék-pihenő funkciójú közkert található a Jókai út nyugati oldalán. Közvetlen szomszédságában jelenleg belterületi erdőként nyilvántartott terület fekszik, amelyben két értékes idős tölgy (*Quercus petraea* és *Quercus cerris*) is áll. E részen a közkert és a belterületi erdő összevonásával új közpark alakítható ki, az idős tölgyek megóvása mellett.

Nyáregyháza zöldfelületének meglévő fő elemei az intézményi zöldfelületek, a zöldfelületi intézmények, az utcákat kísérő zóldsávok és a magánkertek. A település intézményeinek zöldfelülete jellemzően kis területű, állapotuk javarészt jónak mondható. Felújításra szorul a Wekerle kúria valamint az óvoda kertje. A település zöldfelületi intézményei Alsó- és Felsőnyáregyházán található temetők és a sportpálya, melyek területe szintén felújításra vár. Felsőnyáregyháza nagy zöldfelülettel rendelkezik, ami főként a lakókertekből adódik. Az utcafásítás vagy teljesen hiányzik, vagy hiányos, csupán egy jelentősebb cseresznyefasor található a Jókai úton. A Károlyitelep lakókertjei elhanyagoltak. A Szent Imre telepen a kertek és a lakóházak jórészt rendezettek.

Jelentős kondicionáló szerepe van a belterület körül húzódó erdőterületeknek, amelyek a zöldfelületi rendszer értékes elemei.

Külterületen

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A mezőgazdasági terület elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés) építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

A mezőgazdasági terület jelentős része szántó (1303,23 ha), amelyen kukoricát, búzát, valamint a takarmányozáshoz szükséges növényeket

termesztenek. Mindegyik településrészre jellemző a kertgazdálkodás, elvértve vannak gyümölcs és szőlő ültetvények (10,86 ha) is.

Természetközeli extenzív gazdálkodás fenntartásának lehetősége szempontjából értékes a Széki-rét természeti terület viszonylag nagy összefüggő gyepterülete (18 ha). Emellett néhány kisebb gyepfelület található a településtől délre és nyugatra (összes gyepterület 355,72 ha). A gyepeket a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság „természeti területként” tartja nyilván.

Nyáregyháza területén több állattartó telep működik. Két libatelep: egyik a Nyáry Pál Szövetkezet újmajori telephelyén, a másik Szent Imre teleptől délre. Három viszonylag nagy (10.000-es létszámú) baromfi telep működik a Károlyitelep területén.

ERDŐTERÜLET

Nyáregyháza külterületén a legjellemzőbb hasznosítási mód az erdőgazdálkodás. Összesen 1294,2 ha erdő található, aminek döntő része a település nyugati részén helyezkedik el. Az erdőterületek megoszlása elsődleges rendeltetésük szerint: 1077,4 ha gazdasági (fakitermelés), 109,7 ha védelmi (talaj és mezővédő) rendeltetésű. Rendeltetés nélküli (út, tisztás, nyiladék, kopár terméketlen, csemetekert) 72,5 ha.

Jellemző fafajok a nyár (*Populus* sp.), az akác (*Robinia pseudoacacia*), illetve az erdei fenyő (*Pinus sylvestris*). Az erdők 64 %-a állami tulajdonban, a többi terület magánszemélyek kezében van.

Nyáregyháza erdőterületének egy része sajátos rendeltetéssel bír, a Károlyitelep és a Szent Imre telep közötti erdőtömbökben sok tanya található.

E terület különleges abból a szempontból, hogy nem a hagyományos tanyák jelennek meg (nem gazdasági „üzemközpont” – nem kapcsolódnak a mezőgazdasághoz illetve erdőgazdálkodáshoz sőt többségében lakófunkcióhoz sem). Sok esetben üdülő jellegű, részben hétvégi házas - kiskertes, díszkertes területek amiket már évtizedek óta így használnak, kisebb részben nagy értékű, új lakó – üdülő épületek.

Javasolt a területek átminősítése üdülőterületté, azzal a feltétellel, hogy meg kell őrizni és továbbfejleszteni az terület erdős – ligetes megjelenését és egységes, értékes erdőterületté fejleszteni az erdőként megtartott részeket, valamint a telek erdősült részeit is.

A tanyás beépítéssel már rendelkező erdőrészekben jelentős a hulladék engedély nélküli lerakása. A probléma megoldása hulladékgyűjtő konténerek kihelyezése és rendszeres ürítése.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Természetes tó, tározó nincs a településen. A község északkeleti részén nyúlik be a Gyáli 2. sz. főcsatorna és a 26. sz. csatorna, amelyekben víz csak időszakosan található.

VÉDETT, VÉDELEMRE TERVEZETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK

Védett területek

A település területén sem országos, sem helyi jelentőségű természetvédelmi terület nincs.

A beépített területektől északra, illetve délre fekvő gyepes területeket a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság természeti területként tartja nyilván. A szántóföldi művelés veszélyezteti a szántókkal határos, értékes élőhelyeket.

Az Alsónyáregyházától délnyugatra, a 405-ös főút mentén található „természeti területnek” a fele gyepes, másik fele szántó. Megtalálható rajta az egykori hulladéklerakó, a motocross pálya, valamint egy nagyfeszültségű (400kV-os) elektromos távvezeték. E területrészen a természetvédelmi területként nyilvántartott terület módosítása szükséges a valós helyzetnek meg felelően.

Védelemre tervezett természeti emlékek

Helyi jelentőségű természeti emlékeként védendő érték:

- FELSŐNYÁREGYHÁZI IDŐS TÖLGYFÁK

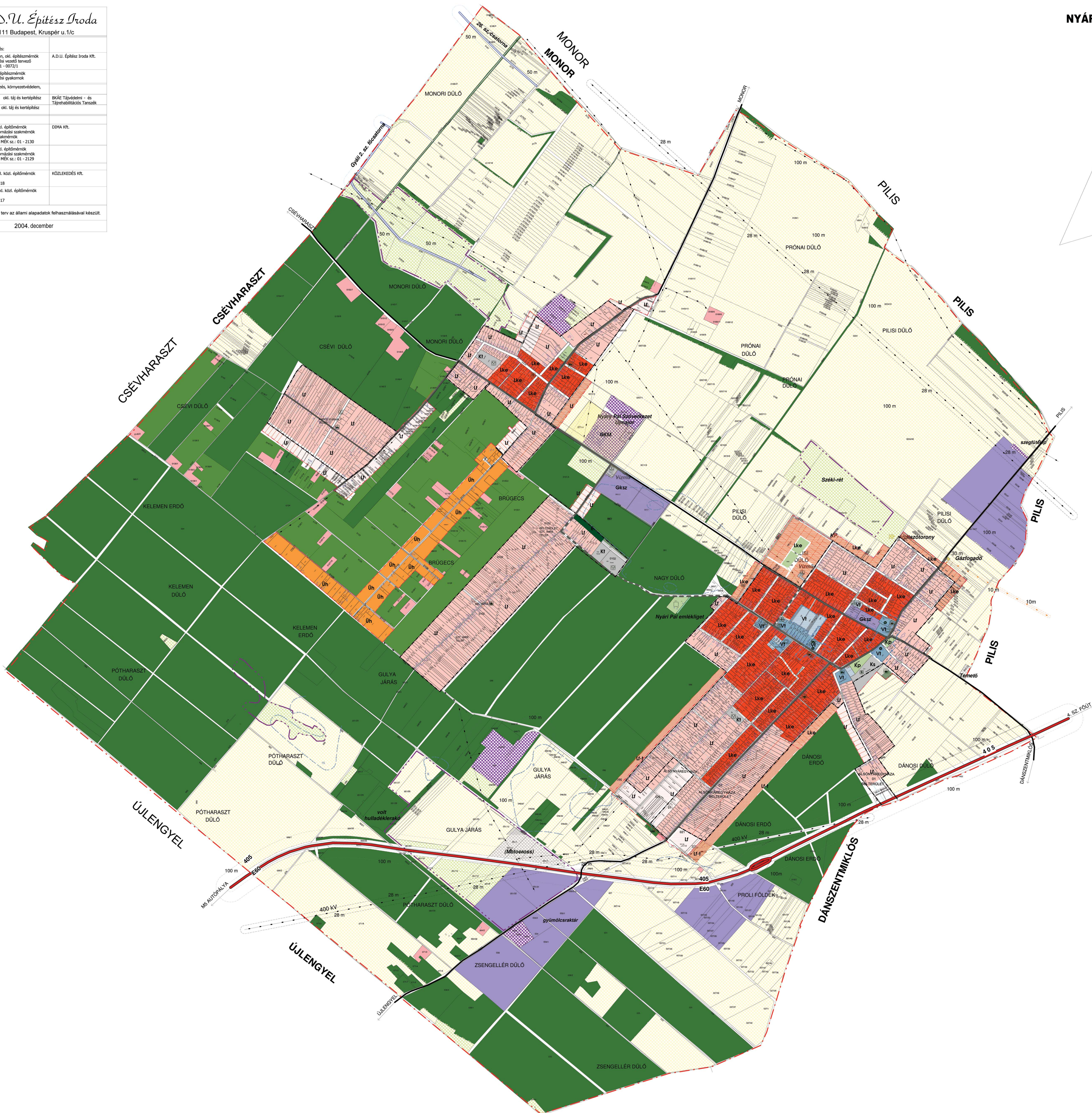
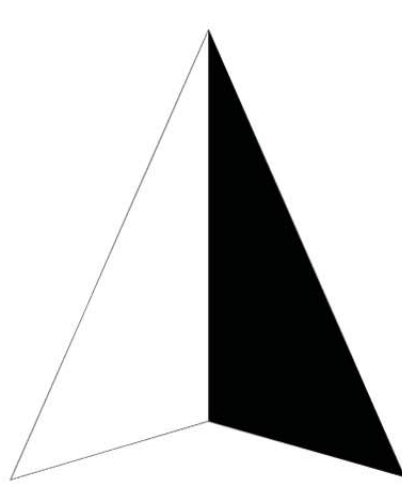
Kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*) és csertölgy (*Quercus cerris*) a belterületi akácerdőben, illetve annak szegélyén.

Védőterületek

Nyáregyházán környezetvédelmi szempontból kijelölt védőterület a 400 kV-os nagyfeszültségű elektromos távvezeték mindkét oldalán mért 28-28 m széles sáv, a gázvezeték mindkét oldalán kijelölt 10-10m-es valamint a gázfogadó állomás és a vízmű körül kijelölt 30 m-es védősáv, továbbá a közcélú nyílt csatornák mindkét oldalától mért 50-50 m széles sáv. A Nyáry Pál Szövetkezet újmajori telephelyét és a Szent Imre telep déli végén működő baromfitelepet 100 m-es védőtávolság övezi.

Felkíszt tervező:	
Településtervező:	A.D.U. Építész Iroda Kft.
Dr. Gábor István, okl. építész-mérnök településtervezési vezető tervező Kam. sz.: TTI 01 - 00721	
Szpos Gergely, építész-mérnök településtervezési gyakornok	
Zöldfelülettervezés, környezetvédelem, szabályozás	BKÁÉ Tájékoztató - és Tájszabályozási Tanács
Dr. Csoma Péter, okl. táj és kertépítész mérnök Szente Viktória, okl. táj és kertépítész mérnök	
Közműtervező:	
Dima András, okl. építőmérnök vízellátási, csatornázási szakmérnök egészségügyi szakmérnök vezető tervező MÉR. sz.: 01 - 2130	DIMA Kft.
Jordan Péter, okl. építőmérnök vízellátási, csatornázási szakmérnök vezető tervező MÉR. sz.: 01 - 2129	
Közeledés:	
Szegő Mária, okl. közl. építőmérnök vezető tervező MÉR. sz.: 01 - 8418	KÖZLEKEDÉS Kft.
Hársing Judit, okl. közl. építőmérnök tervező MÉR. sz.: 01 - 8417	

A szabályozási terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
2004. december



JELMAGYARÁZAT

BELTERÜLET:

- Műemlék
- Igazgatási
- Oklatási
- Egészségügyi
- Posta
- Kereskedelmi
- Egyházi
- Temető
- Víznyelő
- Sport
- Kegyeleti park
- kertvárosias lakóterület
- tervezett kertvárosias lakóterület
- falusias lakóterület
- tervezett falusias lakóterület
- tartályok falusias lakóterület
- településközponti vegyes terület
- tervezett településközponti vegyes terület
- gazdasági terület
- tervezett gazdasági terület
- tartályok gazdasági terület
- különleges terület
- tervezett különleges terület
- zöldterület, közpark
- mezőgazdasági terület
- erdő
- régészeti lelőhely határa

KÖLTERÜLET:

- közigazgatási határ
- belterület határa
- belterület tervezett határa
- burkolt út
- autópálya tervezett nyomvonala
- tő közlekedési út
- tervezett közlekedési csomópont
- magasfeszültségű elektromos távvezeték
- gázvezeték
- közcélú nyílt csatorna

Területfelhasználás

- gazdasági rendeltetésű erdőterület tanyás beépítéssel
- gazdasági rendeltetésű erdőterület
- gazdasági terület - mezőgazdasági üzemi létesítmények területe
- általános mezőgazdasági terület - gyepek
- gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató terület
- közmű és hírközlési terület
- különleges terület
- általános mezőgazdasági terület - szántó
- tanya
- zöldterület

KP: közpark
KK: közkert

- Helyi jelentőségű természeti emlék
- Természeti terület

Védőövezetek

- gázfogadó és gázvezeték védőövezete
- magasfeszültségű elektromos távvezeték védőövezete
- állattartó telep védőövezete
- közcélú nyílt csatornák védőövezete

Alátámasztó munkarészek

I. NYÁREGYHÁZA RÖVID TÖRTÉNETE

A falu és a tájalakulás története

A község nevének "Nyár" előtagja egykori nyárfás helyre utal, melyhez az "egyháza" utótag akkor járulhatott hozzá, amikor a falu elpusztult, és csak templomának romjai maradtak meg. Helytörténeti kutatások szerint a Nyáry család, amelynek neve összefonódik a község történelmével, már az 1300-as évek első felében tekintélyes birtokkal rendelkezett Nyáregyházán, ill. az akkor "Nyár"-nak nevezett birtokon.

A települést először, 1411-ben, "Nyareghaz" formában említik egy Zsigmond király által kiadott oklevélben. Ezekben az időkben Zsigmond a hűségére visszatérteknek a birtokjogukat megerősítő adományleveleket állított ki, ami azért volt fontos, mert a birtokosoknak védelmet nyújtott a hatalmaskodások ellen. Ez készítette a Nyáry családot arra, hogy birtokukra több ízben is királyi adományt szerezzenek (1417, 1438).

1526-ban az akkori földbirtokos Nyáry Mihály, a törökök elől nógrádi birtokaira menekült. A falu azonban nem pusztult el, a hódoltság első felében a népesség-összeírások szerint 20-30 jobbágycsalád élt és dolgozott a településen. Az itt élők elsősorban növénytermesztéssel (búza, rozs, árpa, kender, len), állattenyésztéssel (sertés, juh), méhészkedéssel és bortermeléssel foglalkoztak. A XVI. század végén a falu a térség egyik legnépesebb települése volt.

Később azonban az adóterhek, fosztogatások, rabejtések elől a falu népe a környező mezővárosokba, ill. a Felvidékre szökött, így a település fokozatosan elnéptelenedett. A XVII. század első felétől a Dömsöd-Ócsa-Monoron át a Cserhát déli vonulatáig húzott vonaltól délre lakatlan pusztaság terült el, és a terület egészen a XIX. század közepéig Alsó- és Felsőnyáregyháza pusztaként szerepelt a nyilvántartásban. Az itt legeltető pásztorok, az átutazó kereskedők karavánjai azonban állandó veszélynek voltak kitéve, hiszen a török, az elszegényedett végvári katonák, az elpusztult falvak lakói rendszeresen kifosztották szekereiket, elrabolták állataikat.

A Rákóczi-féle szabadságharc után jogtalan földfoglalók jelentek meg a területen. Ellenük első ízben Nyáry Mihály lépett fel. Hosszas viták után több pert is indítottak a földfoglalók ellen, aminek során 1750-ben készült el Nyáregyháza első térképe.

A XVIII. század második felére az elismert birtokosok bérbe adják területeiket, így ide települnek azok a köznemesi birtokos családok, akik jelentős szerepet játszanak a pusztá benépesítésében, élő faluvá alakításában. 1762-ben az itt élő cselédek száma (gyermekekkel együtt) 51 fő volt, 1744-ben pedig már 203 főt számláltak a birtokon.

1843-ban 114 tanyára osztva került bérbeadásra a terület, majd 10 év elteltével ezt 51 tanyára vonták össze. A cselédség letelepítése nyomán létrejött házsorok mind Alsó-, mind Felsőnyáregyháza későbbi utcaszerkezetének magját, a község belterületén húzódó utak jelenlegi

helyét kijelölték. 1883-ban a faluban már 45 ház állt, és 350-en lakták a települést.

Nyáregyháza történelmének legkiemelkedőbb alakja Nyáry Pál, az 1848-49-es szabadságharcban való részvételével alapozta meg máig tartó hírnevét. Az 1835-től Pest Megye főjegyzőjeként, majd alispánjaként tevékenykedő liberális nemesi politikust a szabadságharc leverése után tízévi várfogságra ítélték, ahonnan 1856-ban tért vissza felújított kúriájába. Nagy érdemének tekinthető, hogy visszatérése után iskolát szervezett a faluban, felismerte az alsóbb néprétegek iskoláztatásának, szakképzésének szükségességét.

Nyáregyháza községgé szerveződése az 1800-as évek közepére tehető. Ekkor a falu népessége 640 fő volt, ami a következő évtizedekben rohamosan gyarapodott, 1870-re 1585, 1910-re 3098, 1949-re 4057 főre emelkedett a lakosság száma.

Bár az állattartás jelentős szerepet játszott a lakosság megélhetésében - az 1897-es kimutatás szerint a legtöbb szarvasmarha (mintegy 1600 db) a monori járásban itt volt-, az erdőtelepítések nyomán a szántókra, legelőkre alapozott növénytermesztés és állattenyésztés fokozatosan háttérbe szorult, és az erdészet lett az egyik legfontosabb művelési ág, amit a kertészet és a gyümölcstermesztés is kiegészített.

Ez időben élénkült meg a kereskedelmi és ipari tevékenység is, amihez jelentős mértékben járult hozzá a Pilist is érintő vasútvonal üzembe helyezése. Az 1860-ban létrehozott monori ipartestülethez valamennyi nyáregyházi iparos csatlakozott.

A XX. század elején Wekerle Sándornak, Leiden Károlynak, Manno Istvánnak voltak itt jelentősebb birtokai. Míg a zsellérbirtokok össz nagysága alig haladta meg a 2000 kh-at, addig az összes földterület mintegy 84%-át a néhány nagybirtok tette ki. A külterületeken lakó népesség, ill. a mezőgazdaságból élők aránya egészen az 1950-es évek tsz-esítéséig igen magas volt.

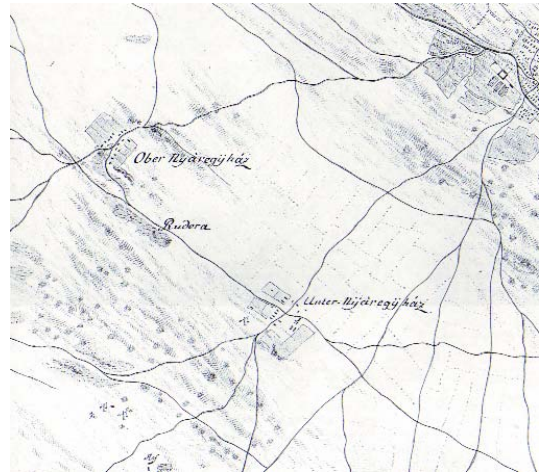
A rendszerváltás után létrejött új önkormányzati struktúrában Nyáregyháza is a függetlenség útjára lépett, ugyanakkor továbbra is szoros kapcsolatot tart fenn a környező településekkel.

Mivel a településen az elmúlt évtizedekben jelentősebb ipartelepítés nem történt, a rendszerváltás sem a gazdaság, sem a foglalkoztatás területén nem járt drasztikus változással. A legtöbben továbbra is a fővárosi munkahelyükre ingáznak naponta, a helyben dolgozók leginkább mezőgazdasági jellegű tevékenységet folytatnak.

A település térbeli fejlődése

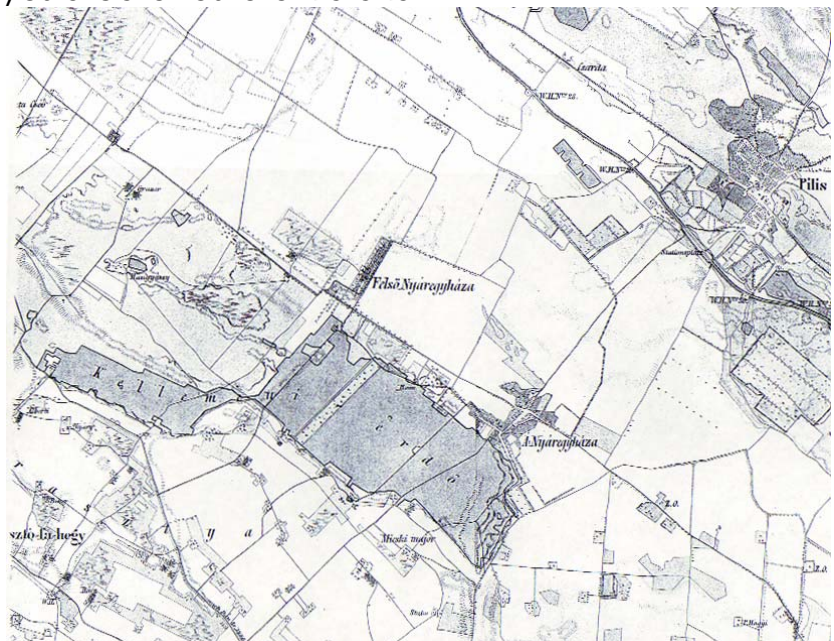
A korai térképek közül a térség településeiről a katonai felmérések térképlapjai nyújtják a legfontosabb alapismerteket. A XVIII. század végéről származó felmérés már rögzíti a település mai napig fennálló térbeli megosztottságát.

A két kicsi, néhány tucat épületből álló Alsó- és Felsőnyáregyháza között, a mai összekötő út melletti templomrom körül helyezkedhetett el az eredeti középkori falu. (A térség már a középkor előtt is sűrűn lakott hely volt, amit bizonyítanak a kisebb nagyobb, részben feltárt települések.)



Nyáregyháza területe az 1782-85-ös katonai térképen

A második katonai felmérésen már két szabályos falutest látszik, amelyeknek szabályos utcarendszere kialakult.

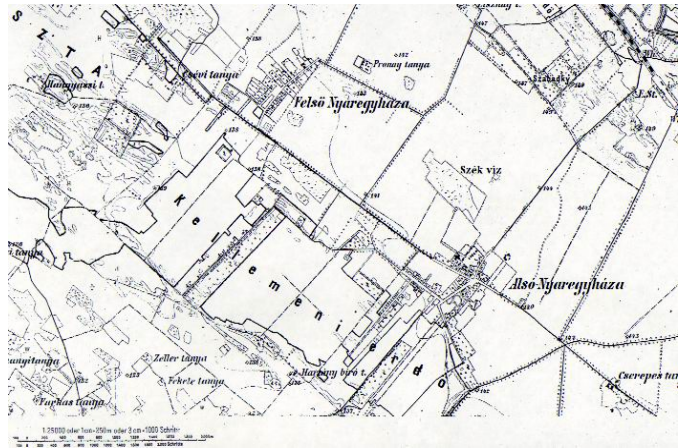


Nyáregyháza és környezete 1829-66 között

A településrészek között láthatók a későbbi telepek kezdetei is.

A térséget a Csévharaszt – Nyáregyháza összekötő út határozottan két részre osztja. Északi oldalát a szántók és legelők foglalják el a vasútvonalig, míg a délit erdők és sűrűn elhelyezkedő tanyák és majorok jellemzik.

A település központját az itt már jól felismerhető kisebb kastélyok, kúriák jelzik. Az úthálózat még meglehetősen homogén, a csévharashti út a domináns, kevésbé érvényesülnek az észak-déli összekötő utak.



Nyáregyháza 1872-84

A harmadik felmérés már ábrázolja a két településrész alatt – között kialakuló újabb egységeket, a „telepeket”, amelyek ma is önálló és sajátos arculattal bíró településrészek, amelyek egyúttal konzerválják a széttagoltságot.

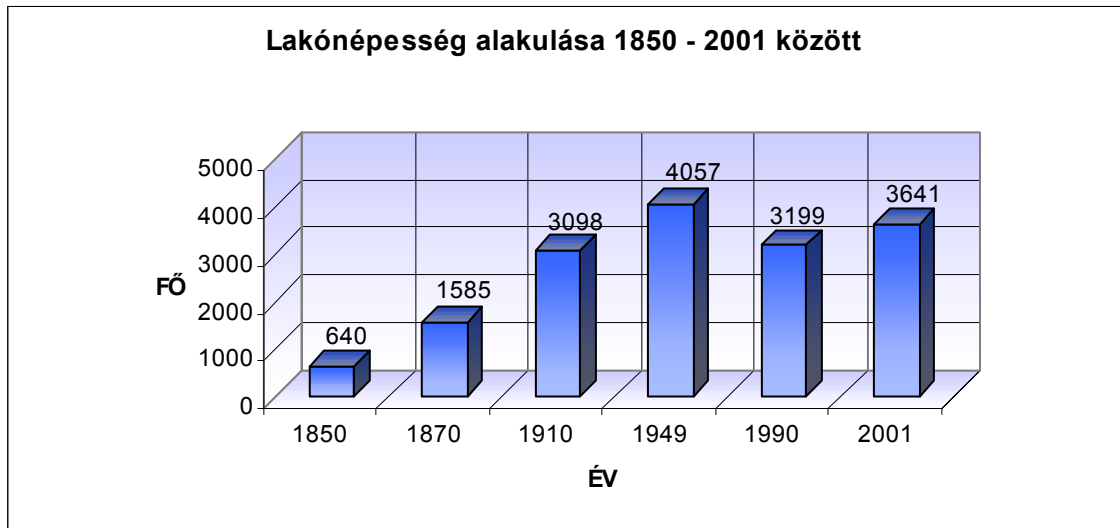
Alsónyáregyháza láthatóan erőteljesebben fejlődik, és ugyancsak déli irányban. Ma már gyakorlatilag kitölti a XIX. század végén nagyjából kijelölt helyet, annak ellenére, hogy a többi résztelepülés is életképes maradt és jelentős volt a tanyavilág fejlődése is.

II. LAKÓNÉPESSÉG ÉS LAKÁSELLÁTÁS

Népességváltozás

Nyáregyháza népessége egyenletesen és következetesen fejlődött a XIX. század közepétől a XX. század közepéig. A mezőgazdaságból élő népesség a mezőgazdaság átszervezése után kényszerű módon foglalkozást váltott és a helybeni munkalehetőség hiányában bejáró – ingázó munkavállaló lett, ami fokozatosan együtt járt azzal, hogy megerősödött az elvándorlás a munkahelyek irányába, így népessége fogyni kezdett.

A változás a rendszerváltást követően lett ellenkező irányú, a Főváros környékének általános tendenciáit követve. A népességyarapodás nem járt együtt új munkahelyek létrejöttével, az továbbra is alacsony szintű.



Az általánosnak tekinthető, a városokból elindult kiköltözési folyamat inkább javuló közlekedési helyzetének és ártalmaktól mentes környezetének valamint kedvező ingatlan árainak tulajdonítható.

A legutóbbi két népszámlálás adatai szerint a beköltözés erőteljes és több száz fővel nőtt a település lakossága. A népesség mellett folyamatosan nőtt a falu lakásállománya is.

2001. Népszámlálás

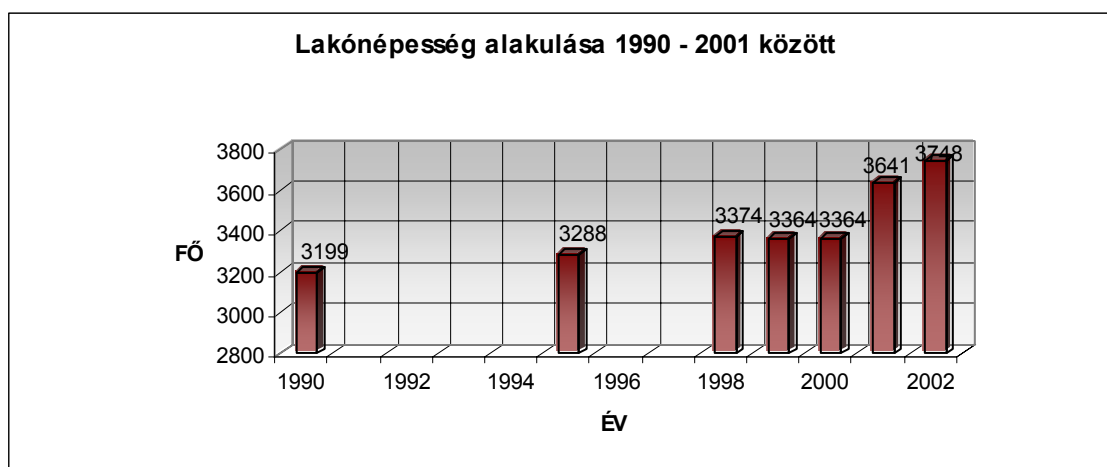
Város, község	1990	1990. jan.01-2001. jan. 31.			2001
		term. szaporodás ill. fogyás	lakcímváltozás	egyéb változás	
Nyáregyháza	3 199	-151	366	193	3 607

A falu lakossága erőteljesen csökkenne, mert a halálozás rendre legalább kétszer akkora, mint a születések száma. Ezt ellensúlyozza a vándorlási különbözet, ami a kilencvenes évek óta növekvő tendenciát mutat.

	Naptári évek								Megjegyzés
	Nép- szám -lálás						Nép- szám -lálás		
	1990	1995	1998	1999	2000	2001	2001	2002	
Terület (km ²)		32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	
népesség	3 199	3 288	3 374	3 364	3 364	3 641	3 607	3 748	
Élvezületés		36	40	27	34	39		44	
Halálozás		58	45	58	54	56		40	
Term. szap. III. fogyás		-22	-5	-31	-20	-17	-151	-4	(1990-2001)
Vándorlási különbözet		-	29	21	56	46	366 +193	104	(1990-2001)
Lakás- állomány		1 188	1 222	1 233	1 233	1 306	1 360	1 322	Lakóegység, intézet
Épített lakás		9	18	11	10	12		15	összesen
Megszűnt lakás		-	7	-	3	1		-	

Az elmúlt évtized első felében még csak kevéssé volt érzékelhető a változás, bár a népesség akkor is fogyóban volt, a lakosok száma enyhén emelkedett, évente átlagosan 20 fővel.

A folyamat 1995 után gyorsult fel, évente átlagosan 100 fővel gyarapodott a település népessége, ami az ezredforduló táján volt igazán erőteljes.



A folyamat valószínűsíthetően nem áll meg, folytatódik a következő évtizedben is, így a népesség száma, 4300 – 4500 fő körül várható.

Lakásépítés

A településen a korábbi ÁRT szerinti lakásépítési területek, gyakorlatilag elfogytak. A stagnáló népességhez igazított fejlesztési területek nem elégítik ki a bevándorló népesség által keltett keresletet, nem biztosítják a helybeli igényeket sem.

A település belső területein nincs számottevő tartalék, a viszonylag későn kialakult lakótelkek és tömbbelsőik már nem alkalmasak arra, hogy új építési területként számba vehetők legyenek. A meglévő nagyobb méretű belső területek a nagyobb területigényű intézmények számára szükségesek, illetve a nagyobb méretű telkek többsége is művelés alatti.

A település helyzetét nehezíti, hogy a jóval korábbi időszakban lezajlott művelésiág váltás miatt a közvetlen környezetben erdők vannak, amiknek kiváltása sokkal nehezebb.

Az elmúlt évtizedben megépített több mint kettőszáz lakás befogadta a hatszáz főnél nagyobb népesség növekményt, de ma már komoly gondot jelent a fejlesztési területek hiánya.

A településen legalább 250 – 300 lakás építésére alkalmas területet kell biztosítani.

A továbbra is várható igényeket kielégítendő nagyobb területeket kell kijelölni a településen lakásépítésre. A széttagolt településtest összenövésére nincs esély, ezért a különböző településrészekben több kisebb lakásépítési terület kialakítása javasolható az igényeknek megfelelően.

Alapvetően a kialakult szerkezet folytatásaként – az egyébként fajlagosan drágább közmű gerincek mellett célszerű – kijelölni ezeket a területeket, valamint fel kell használni a csekély belső tartalékokat is.

A tervben kijelölt területek lehetővé teszik több mint 350 lakás megépítését, feltételezve, hogy nem minden területen lehet majd ezt kialakítani.

III. INTÉZMÉNYELLÁTÁS

A településen jól működnek az oktatási intézmények. Az általános iskola elavult épületcsoportja nem biztosít megfelelő feltételeket, teljes átépítése szükséges, területe méretéhez képest nagyon kevés. Az egyik óvoda védett épületben került elhelyezésre.

A közeljövő egyik legfontosabb feladata az intézmények megújítása, átépítése.

	Naptári évek						
		1995	1998	1999	2000	2001	2002
Óvoda							
Férőhely		100	100	100	100	100	135
pedagógus		8	8	8	8		8
Gyermek		144	135	140	140	114	135
Általános iskola							
Tanterem		10	10	10	10	10	8
Pedagógus		26	27	29	29	24	26
Tanuló		370	347	335	335	364	354
napközis		113	114	121	121	125	
Kis-kereskedelem							
Boltok száma		32	28	33	35	40	45
Ebből élelmiszer		12	14	9	9	10	11
Vendéglátóhely		12	15	16	18	20	24
Ker. szállás-férőhely		-	-	-	-	-	-

A település pályázattal megkapta az iskola építéséhez szükséges anyagi eszközöket, a beruházás még ebben az évben megindul. A jelenlegi helyén területbővítéssel új korszerű iskola készül, ami megszünteti a több műszakos oktatást, biztosítja az egészséges feltételeket hosszútávon.

Felsőnyáregyházán új óvoda létesült, de továbbra is feladat, hogy a központi településrészen is új óvoda létesüljön, ami több csoport fogadására készül. A jelenlegi férőhely még mindig kevés, minimálisan 25 fővel bővíteni szükséges távlatban a kapacitást.

Az alapellátást biztosító üzlethálózat kiépült, elhelyezése, az árusítás körülményei fejlesztendők. Az üzletek, vendéglátóhelyek többnyire régi épületekben működnek, kapacitásuk szűkös, méretük növelendő.

Orvosi ellátás megoldott 3 háziorvos működik a településen. Szakorvosi ellátás Monoron, kórház Budapesten és Cegléden érhető el.

DÁNSZENTMIKLÓS



NYÁREGYHÁZA (ALSÓ)
TELEKHASZNÁLAT

1:10000

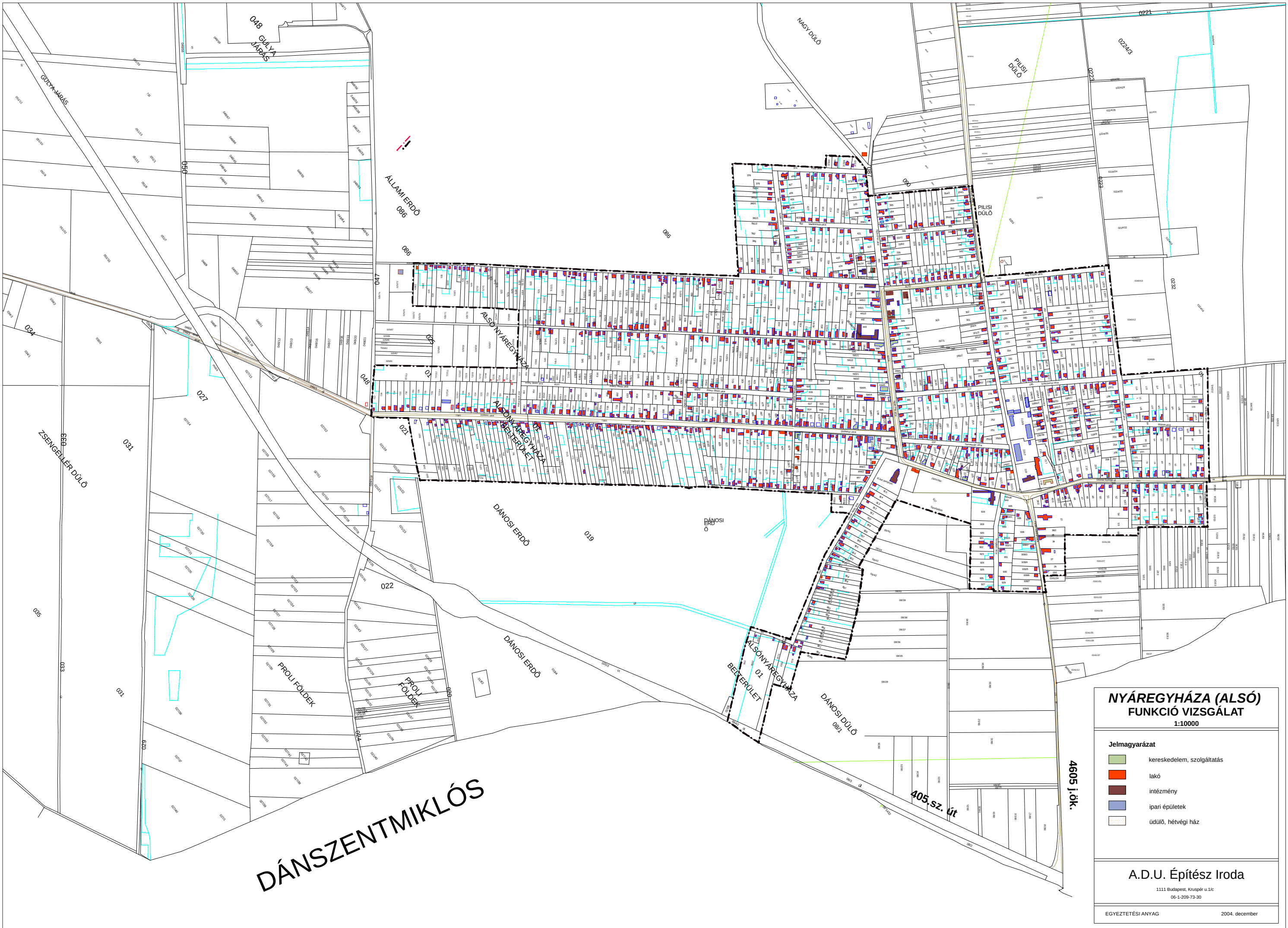
- Jelmagyarázat
- pihenőkert, díszkert
 - gyümölcsös
 - fűves terület
 - gondozatlan telek
 - veteményes
 - jelentős állattartás
 - erdős-ligetes terület
 - szántó
 - temetőkert

A.D.U. Építész Iroda

1111 Budapest, Kuspér u.1/c
06-1-209-73-30



DÁNSZENTMIKLÓS



NYÁREGYHÁZA (ALSÓ)
FUNKCIÓ VIZSGÁLAT
1:10000

- Jelmagyarázat**
- kereskedelem, szolgáltatás
 - lakó
 - intézmény
 - ipari épületek
 - üdülő, hétvégi ház

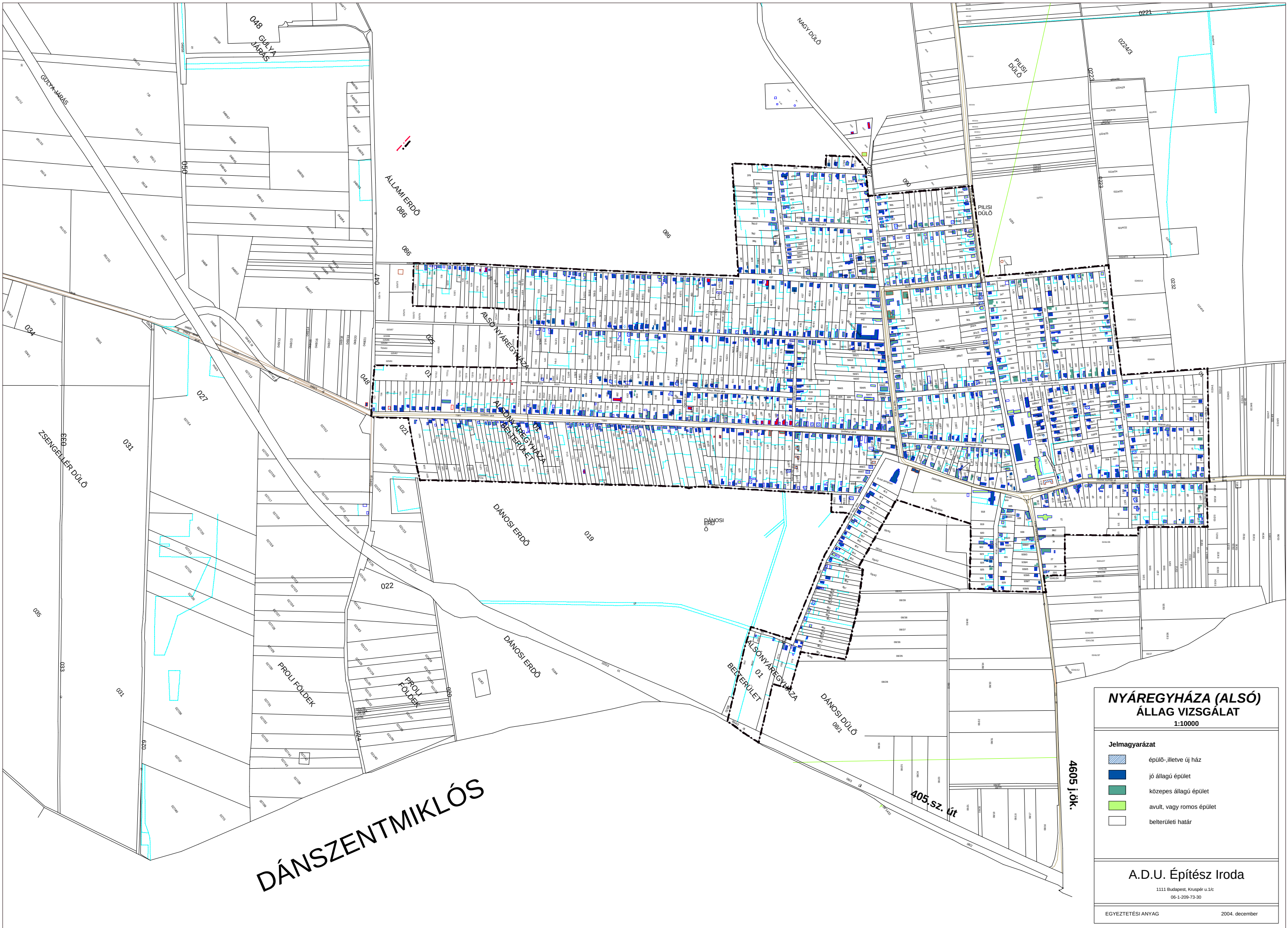
A.D.U. Építész Iroda
1111 Budapest, Kuspér u.1/c
06-1-209-73-30



NYÁREGYHÁZA (FELSŐ)
FUNKCIÓ VIZSGÁLAT
1:10000

- Jelmagyarázat**
- kereskedelem, szolgáltatás
 - lakó
 - intézmény
 - ipari épületek
 - üdülő, hétvégi ház

A.D.U. Építész Iroda
1111 Budapest, Krusper u.1/c
06-1-209-73-30



DÁNSZENTMIKLÓS

**NYÁREGYHÁZA (ALSÓ)
ÁLLAG VIZSGÁLAT**
1:10000

- Jelmagyarázat**
- épülő-, illetve új ház
 - jó állagú épület
 - közepes állagú épület
 - avult, vagy romos épület
 - belterületi határ

A.D.U. Építész Iroda
1111 Budapest, Kuspér u.1/c
06-1-209-73-30





IV. TÁJRENDEZÉS

1. Tájvizsgálat

1.1. Településrendezést meghatározó természeti adottságok

Földrajzi elhelyezkedés, térségi kapcsolatok

Nyáregyháza község a Monori kistérségben. Budapesttől 40, Monortól 10 km-re fekszik. A település az Alföld nagytáj Duna-Tisza-közi-síkvidék középtájának északi részén található, ezen belül a Pilis-Alpári-homokhát része. Északról Monor, északkeletről Pilis, délkeletről Dánszentmiklós, délről Újlengyel és Újhartyán, nyugatról Csévharaszt községekkel határos. Megközelíthető az M5-ös autópályát és a 4-es számú főutat összekötő 405 számú útról, valamint a 4-es számú főút leágazásairól (4605, 4606, 46103). Közigazgatási területe 3200 hektár, ebből 360 hektár belterület.

Domborzati viszonyok

Nyáregyháza enyhén hullámos síksági területen helyezkedik el. Legmagasabb pontja 142 méter, legalacsonyabb pontja 135 méter tengerszint feletti magasságú. Érdekessége, hogy az egyes településrészek homokbuckákra, kiemelkedésekre épültek.

Talajviszonyok, geológiai adottságok

Nyáregyháza felszínének kialakulásában a levantei – ópleisztocén süllyedék játszott jelentős szerepet, ahová az ősi Duna hordta törmelékét. A felszíne legnagyobb részét Ramann-féle barna erdőtalaj valamint kisebb területen ennél jobb minőségű, réti csernozjom talaj borítja. Rossz minőségű futóhomok a település nyugati határában van.

Klimatikus viszonyok

Nyáregyháza éghajlatára a szárazság jellemző, amit a homokos talaj-adottság még jobban hangsúlyoz. Az évi középhőmérséklet 10-10,5 °C, a napfénytartam 2000-2050 óra, a csapadék 550-600 mm. Az uralkodó szélirány északnyugati, ősszel keleti, délkeleti.

Vízrajzi adottságok

Nyáregyháza a Duna Tisza vízválasztó határán fekszik, a Gerje-Perje, Kőrös-ér vízgyűjtő területébe tartozik. A település száraz, gyér lefolyású, erősen vízhiányos, azonban ritkán belvizes terület. A településen természetes vízfolyás, tó nincs, néhány belvízelvezető csatorna indul innen a Duna irányába. A közigazgatási határ északnyugati oldalán kis területen benyúlik a Gyáli 2. sz. főcsatorna, valamint a 26-os sz. csatorna. Ezen a területen található mellék csatornaágak is, az elmúlt években azonban nem volt bennük víz. Az egykori gyepes, vizenyős területek a

település déli határában mára már teljesen kiszáradtak. A talajvíz mélysége nem éri el a 2 métert, gyakori az artézi kút.

Növényvilág, állatvilág

A Duna-Tisza-közi flórajárásba tartozó kistáj legelterjedtebb potenciális erdőtársulásai a – homoki beerdősülés miatt – a pusztai tölgyes és a gyöngyvirágos tölgyes, a gyertyános és a nyíres. A gyenge termőképességű, homokos talajú község határának harmadát erdő foglalja el, gyakori a szürke nyár. A homok megkötésére sokfelé telepítettek akácot. A futóhomokon gyakori az egyéves homoki gyepterület után létrejött meszes homokpuszta. A község határában található védett növények az országban is ritkaságszámba menő érdes csüdfű (*Astragalus asper*), kései szegfű (*Dianthus serotinus*) és jelentősebb állományú homoki ternye (*Alyssum tortuosum*). Állatvilágának jellemző fajai az őz, nyúl, fácán, fogoly, fűz.

1.2. Tájszerkezet és tájhasznosítás

Tájszerkezet főbb jellemzői

A belterület négy különálló területi egységre tagolódik, amelyek közötti gerincét a Dánszentmiklós-Csévharaszt közötti 4605 számú összekötő út alkotja. A legnagyobb Alsónyáregyháza, amely központi szerepet lát el. Ettől nyugati irányba található a többi településrész, ezek sorban: Szent Imre telep, Kossuthtelep, Felsőnyáregyháza és Károlyitelep. Ezek közül a Kossuthtelep külterület, amelyre az erdei tanyás beépítés a jellemző. A településrészek dombokon, homokháton húzódnak.

A települések sávjában, valamint a közigazgatási terület nyugati határában jelentős kiterjedésű erdőterületek találhatók. Az északi és a déli részen szántóterületek, szétszórtan gyepterületek találhatók, gyümölcsös területek csak elvétve.

A település déli oldalán fut az országos jelentőségű 405-ös főút, amelynek több összeköttetése is van Nyáregyháza felé.

Mezőgazdasági tájhasznosítás

Nyáregyházán az erdőgazdaság után a szántóföldi növénytermesztés van túlsúlyban. Szántókon kukoricát, búzát, valamint a takarmányozáshoz szükséges növényeket termesztnek. Mindegyik településrészre jellemző a kertgazdálkodás, elvétve vannak gyümölcsös és szőlő ültetvények is.

Nyáregyháza területén több állattartó telep működik. Két libatelep: egyik a Nyáry Pál Szövetkezet újmajori telephelyén, a másik Szent Imre telep végén. Három nagy (10.000-es létszámú) baromfitelep működik Károlyitelep területén.

Erdőgazdasági tájhasznosítás

Nyáregyháza külterületén a legjellemzőbb hasznosítási mód az erdőgazdálkodás. Jellemző fafajok a nyár (*Populus sp.*), az akác (*Robinia pseudoacacia*), illetve az erdei fenyő (*Pinus sylvestris*). Jellemző a településen, hogy a friss telepítéseknel a fasorok között kukoricát termesztene, amely árnyékolja a fák törzsét, elősegítve, hogy a fa törzse gyorsabban, egyenesesbbre nőjön. Az erdőterületeken több helyen engedély nélküli hulladéklerakat található.

ERDŐTERÜLETEK MEGOSZLÁSA TULAJDON ÉS RENDELTETÉS SZERINT			
	Állami tulajdonú	Magán tulajdonú	Összesen
Erdőterület nagysága (ha)	826 (64%)	468,2 (36%)	1294,2
Elsődleges rendeltetés szerint (ha)	780,2	441,5	1221,7 (~94%)
Gazdasági rendeltetésű erdő (ha) fatermelés	708,1	369,3	1077,4 (~88%)
Védelmi rendeltetésű erdő (ha) összesen, ebből	72,1	37,6	109,7 (~9%)
<i>talajvédelem</i>	72,1	25,8	97,9
<i>mezővédő erdő</i>	-	11,8	11,8
Honvédségi terület (ha)	-	34,6	34,6 (~3%)

(Forrás: Állami Erdészeti Szolgálat, Cegléd, 2003)

Erdőterületek a beépített területek körül, valamint a közigazgatási terület déli részén helyezkednek el. A magánkézben lévő erdőterületek (36%) a Károlyitelep és a Szent Imre telep között húzódnak észak-déli irányban. Gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterületek találhatók a legnagyobb arányban (88%), míg védelmi rendeltetésű erdők csak igen kis százalékban fordulnak elő (9%). A honvédségi erdőterület a település közigazgatási határának nyugati szegletében található, minimális arányban van jelen (3%).

Elsődleges rendeltetés szerinti erdőterületek összesen 1221,7 hektárt foglalnak el, ez az összes erdőterület 94%-a. A maradék 6%-ot a rendeltetés nélküli területek foglalják el. Ezek az egyéb erdészeti létesítményhez tartozó területek (12,2 ha), az utak (4,5 ha), a Felsőnyáregyházától délre található csemetekert (2,6 hektár), az erdei tisztások (4,5 ha), a nyiladékok (18,2 ha), a kopár terméketlen területek (29,1 ha) és a vadföldek (1,4 ha).

Külterületi lakóterületek, tanyák

Nyáregyháza területén főleg az utak mentén, illetve az erdőben sok helyen található tanyák. Ezek többnyire lelakottak, illetve elhagyottak. Külterületi lakóterületnek minősül a Kossuthtelep, amelyet Felsőnyáregyházáról lehet megközelíteni földúton. A lakóházak, illetve üdülőépületek 50-100 méterre helyezkednek el egymástól, köztük erdőterület van. A különálló kis lakóterületek többnyire rendezettek, a kertjük fenntartott. Az útja földút, a gyalogosjárda hiányzik, néhány leágazása van, ezek azonban erdészeti utak. A jövőben a külterületi lakó épületek felújítása, bővítése csak a jelenlegi erdőterületek kiterjedésének megőrzése mellett engedélyezhető.

Rombolt felületek

Rombolt felületnek minősül az egykori hulladéklerakó területe, amely ma már nem működik, az elhagyott tanyák területe, valamint a Szent Imre -telep és Alsónyáregyházát összekötő út melletti, külterületi, igen rendezetlen környezetű lakóépületek. Az erdőben sok helyen található engedély nélküli hulladéklerakat.

Üdülés, turizmus, rekreáció

A helyi iskola december második hetében tartja a Nyáry Pál napokat. Évi rendszerességgel ismétlődő sportesemény az augusztus első hetében zajló Labdarúgó Kupa. Szeptember első hetében tartják a lövészversenyt. A község fontos eseménye még a búcsú, valamint a szüreti felvonulás.

2002-ben létesítettek a 405-ös út nyáregyházi leágazásánál egy 4 hektáros motocross pályát. A létesítéshez a természeti területen száraz homoki gyepet törtek fel. A terület a Nyáry Pál Sportegyesület kezelésében van, amely rendszeresen szervez versenyeket.

Nyáregyháza bővelkedik a helyi jelentőségű építészeti értékekben és egyéb látnivalókban: Jelentősebb épületei a Manno kastély, Nyáry kúria, a Református-evangélikus templom és a Wekerle kúria (Jézus szíve plébánia). A Nyáry Pál emlékligetben található Nyáry Pál és Schodelné Klein Rozália sírja és emlékműveik.

1.3. Természetvédelem, tájvédelem

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület

Nyáregyháza területén sem országos, sem helyi jelentőségű védett természeti terület nem található.

Természeti terület

Nyáregyháza közigazgatási területén belül a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság négy természeti területet tart nyilván.

Az Alsónyáregyházától északra fekvő Széki-rét, önkormányzati tulajdonban van, amelynek területe 18 ha. Keleti oldalán engedély nélküli hulladéklerakat található, összetétele kommunális hulladék és főleg törmeléklerakat.

Az Alsónyáregyházától délnyugatra, a 405-ös főút mentén található „természeti területnek” a fele gyepes, másik fele szántó. Megtalálható rajta az egykori hulladéklerakó, a motocross pálya, valamint egy nagyfeszültségű (400kV-os) elektromos távvezeték.

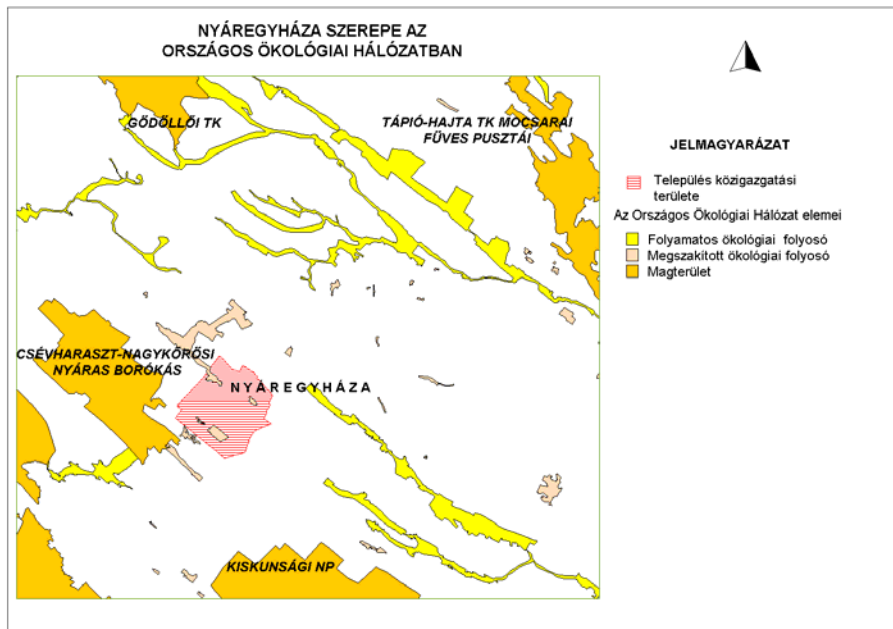
Felsőnyáregyházától északra, valamint a Szent Imre teleptől délnyugatra értékes természeti területek helyezkednek el. Egykor vizes gyepes területek voltak, mára kiszáradtak. A két terület rendezett, időszakosan kaszálják.

Nem védett egyéb természeti értékek

Felsőnyáregyházán a Jókai út mellett található belterületi erdőben, valamint annak szegélyén áll két idős tölgyfa (*Quercus petraea* és *Quercus cerris*). A Jókai út mentén álló egyed törzskerülete 312 cm, magassága 25 méter. Mindkét tölgyfa egészségi állapota jó, koruk nagyságukból ítélve megközelítőleg 100 év lehet. Megőrzésük, ápolásuk és védelmük feltétlenül szükséges.

Ökológiai hálózat

Nyáregyháza területén négy helyen található „megszakított ökológiai folyosó” az országos ökológiai hálózat részeként. Ezek a területek egybeesnek a természeti területekkel.



Régészeti emlékek, lelőhelyek

A község területén 3 nagyobb régészeti terület ismert, összesen 24 régészeti lelőhellyel. Az első régészeti terület keleten a Felső- és Alsónyáregyházát összekötő út mentén fekszik, ahol Nyáregyháza középkori temploma és temetője nyomaira leltek. A második régészeti terület a motocross pályához közel, a 405-ös úttól északra fekszik, mely területen Árpádkori templom nyomait találták meg. A harmadik régészeti területet a Zsengellér dűlőben a 405-ös úttól délre találjuk. Itt Árpádkori település maradványaira leltek.

Tájrendezési és természetvédelmi javaslatok

Tájhasznosítási javaslatok

- Új fasorok illetve cserjével kísért fasorok telepítése a közigazgatási határok valamint a nagytáblás szántókat határoló jelentősebb földutak mentén.
- A külterületi út menti hiányos fasorok kiegészítése.
- Ligetes állományok telepítése a 405-ös fő közlekedési út védőtávolságában, különös tekintettel a motocross pálya környezetében esztétikai céllal, valamint a tervezett autópálya védőtávolságában, a közlekedés biztonságának növelése céljából.
- 30m széles többszintű erdősáv telepítése a tervezett gazdasági területek körül, valamint a Nyáry Pál Szövetkezet újmajori telephelyének nyugati oldalán tájlesztettkai és egészségügyi célból.
- Új erdőállomány telepítése a volt hulladéklerakó területén területrendezés céljából.
- Új majorfásítás a Gulya-járástól nyugatra található állattartó telep valamint az Nyáry Pál Szövetkezet újmajori telephelyének területén tájlesztettkai és egészségügyi céllal.
- A nyitott településszegélyeken cserjével kísért fasorok telepítése, a szántóterületekről érkező porterhelés csökkentése érdekében.
- Régészeti lelőhelyek területének védelme helyes művelési mód alkalmazásával.
- A zavaró tájképi elemek tájidegen látványának lehetőség szerinti megszüntetése.
- Az erőszegélyeken lévő engedély nélküli hulladéklerakatok felszámolása.

Természetvédelmi javaslatok

- A természeti területeken természetközeli kezelési módok alkalmazása.
- A 405-ös főúttól északra lévő, természeti területként nyilvántartott rontott élőhely természetvédelmi szempontú felülvizsgálata, valós állapotnak megfelelően területének csökkentése.
- A természeti területek környékén található engedély nélküli hulladéklerakatok felszámolása.

V. KÖRNYEZETVÉDELEM

Levegő állapota, levegőtisztaság védelem

Nyáregyházán a burkolt utak aránya 27%, ami nagyon kevés. A földutakból származó porterhelés jelentős lehet a településrészekben. A lakóházak 85%-a vezetékes gázzal ellátott, a fennmaradó 15% lakóház fűtéséből eredő légszennyezés csekély. A közlekedésből származó légszennyezés a 405-ös útból, valamint a településen áthaladó 4605-ös útból adódik. Ipari eredetű szennyezőanyag emisszió a településen nincs.

Vizek állapota, vízminőség-védelem, szennyvízkezelés

Nyáregyháza település a kiemelt vízminőségvédelmi területek 2.3-as „egyéb védett területek” kategóriájába tartozik, mint a Duna-menti parti szűrésű ivóvízbázis része. A vezetékes ivóvíz bekötésének aránya 54%.

A település a gyáli belvízvédelmi rendszer vízgyűjtőjének délkeleti részén fekszik. A közigazgatási határ északkeleti felén a Gyáli 2. sz. fő- és a 26-os sz. kiépített belvízcsatorna található. A talaj homokos, erősen vízáteresztő, így a csapadékvíz az utcai árkokban elszikkad.

A kommunális szennyvizet lakóházanként szikkasztják és szippantott formában a ceglédi szennyvíztisztítóba, intézmények szennyvizét a pilisi szennyvíztisztítóba szállítják. Ennek ellenére engedély nélküli szennyvíz-leürítések mindig vannak a településen, amelyek szennyezik a talajt és a talajvizet.

Talajállapot, földvédelem

A település délkeleti fele felszíni szennyeződésekre erősen érzékeny, északnyugati fele érzékeny, ezért is okoz nagy gondot a település csatornázatlansága. A talaj homokos jellegéből adódóan szélerózióra érzékeny. A településen hulladéklerakó, szennyvízleürítő hely létesítése nem megengedhető. Az erdőterületen található engedély nélküli hulladéklerakatok szennyezik a talajt és a talajvizet.

Hulladékgazdálkodás

Jelenleg a települési kommunális hulladékot Albertirsára szállítják, a Ceglédi regionális hulladéklerakó megnyitásáig. Ezután a település csatlakozni fog még 20 településsel egyetemben a regionális rendszerhez. Az egykori hulladéklerakót útalapból betakarták, környezete rendezetlen. A település területén döngkút nincs, az állati tetemeket elszállítják. Engedély nélküli hulladéklerakatok találhatók több helyen az erdőterületen. A probléma megoldását segítheti hulladéktároló konténerek kihelyezése a szennyezett területeken, illetve a Szentendrei-sziget településeiben (pl. Pócsmegyer, Surány) már alkalmazott „sitt-jegy” bevezetése Nyáregyháza területén is.

Zaj és rezgés

Nyáregyháza területén a zaj és rezgés kizárólag közlekedési eredetű. Legnagyobb kibocsátó a 405-ös fő közlekedés út, amely azonban messze fekszik a lakott területektől. Kisebb zaj származik a település belterületén áthaladó 4605-ös útból.

VI. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Károlyitelep

A települési közigazgatási terület nyugati felén fekszik, Felsőnyáregyházáról közelíthető meg. Nyár- és fenyőerdővel körbevett egyutcás telep. Az utca burkolatlan, hiányzik a zöldsáv és a gyalogos járda is, utcafásítás nincs. A *kertek* elhanyagoltak, a dísznövények és a veteményesek hiányoznak.

Az utca középtáján található az 1900-as évek elején épült kis *kápolna*, „Mária kegyhely”, amely lelakolt. Kertje akácok bozóttal benőtt. A bejárat mellett található egy műkö fészület. A templom szomszédságában található *vízmű* terület, telke szintén elhanyagolt.

Felsőnyáregyháza

Felsőnyáregyháza nagy zöldfelülettel rendelkezik, ami a *lakókertekből* adódik. Utcái jórészt burkoltak, néhol van csak gyalogos járda, az árkok rendezetlenek. Az utcafásítás hiányzik, csupán egy cseresznyefasor található a Jókai úton.

Az Jókai út mellett fekvő kisebb kiterjedésű *belterületi erdőben* illetve *annak szegélyén* két értékes idős tölgy (*Quercus petraea* és *Quercus cerris*) áll. Az erdő mellett egy *közkert* található, amely sportpálya mellett játszókerttel is rendelkezik. A Lázár út és Csengő utca sarkán található a *rendelőintézet*. Bejárata mellett található két nagyobb tuja, ám a kertje rendezetlen, zöldfelületi értéke kicsi. A településrész temetője rendezett, teljes egészében fás terület.

A Jókai út mellett áll a mindössze 40 ülőhelyes kis *templom*, amely az 1980-as években épült az 50 évvel idősebb *harangtoronyhoz*. Különlegessége, hogy a tornyában lévő kisebb harang (1826-ban öntötte Eberhard Henrik, Pesten) eredetileg Nyáry Pál gazdaságában volt munkára hívó harang, amelyet az étkezések idején is megkondítottak. Ez a harang kísérte utolsó útjára 1871. április 24-én Nyáry Pált, az 1848-as forradalom egyik vezéralakját. A templom kertje kis méretű, rendezett.

Szent Imre telep

Szent Imre telep Felsőnyáregyházától délkeleti irányban található, egyutcás településrész. Az utca burkolt, a gyalogosjárda hiányzik, utcafásítás nincs. A *kertek* és a lakóházak jórészt rendezettek. A telepen közintézmény nem található.

Szent Imre teleptől Alsónyáregyházára vezető út mentén található a település egykori és jelenlegi *temetője*. A jelenlegi temető zöldfelülete csekélynek mondható, csak a kápolna környékén van némi növénykiültetés. A szomszédságban lévő egykori temetőben szép, idős nyárfák (*Populus alba*) találhatók.

Alsónyáregyháza

A központi településrész utcái burkoltak, a gyalogosjárda és az út menti növénytelepítés is jellemző. Az utak kereszteződésében fából készült irányjelző táblák található, valamint hozzá illő stílusban a *buszmegállók* is kiépítettek, rendezettek. Egységes fasor nincs, az útfásítás jellemző fajtái a gömbjuhar, vérszilva, cseresznye. Ezen a településrészen is jelentős zöldfelületi elem a lakókert.

A Mátyás király úton a Manno kastély mögött található a település egyetlen *iparterülete*. A területen megtalálható a Schöck Kft., amely betonacél gyártással foglalkozik, valamint a Weytech Kft., amely csomagolóanyagokat gyárt, ezek mellett kisebb lerakat is található.

Közparkok

A Dózsa György út és a Petőfi Sándor út kereszteződésénél fekszik a *Hősök tere*, amelyen I. világháborús emlékmű található. A park szépen fenntartott, rendezett.

A *Nyáry Pál pihenőpark* az Alsónyáregyházát és Szent Imre telepet összekötő út mentén fekszik. Az akácos (*Robinia pseudoacacia*) ligetes erdőben láthatók Nyáry Pál és Schodelné sírjai és emlékműveik, amelyekhez platánfasor vezet. A parkban idős tölgyfa (*Quercus robur*) és idős platánfa (*Platanus hybrida*) található. Az emlékligetben örök nyugalomba helyezett Nyáry Pál sírját és síremlékét a Nemzeti Kegyeleti Bizottság 2004-ben a Nemzeti Sírkert részévé nyilvánította.

Zöldfelületi intézmények

Az Orgona utca és a Kossuth Lajos utca sarkán lévő *evangélikus temető* területe rendezetlen, bozótos. A külterület határán, a Dánszentmiklós felé vezető út mellett található a település egykori katolikus temetője.

A Nyári Pál út végén található a *sportpálya*, előtte szép, rendezett *játsszókerttel*.

Intézményi zöldfelületek

A Nyári Pál út végén a sportpálya mellett épült a település *új temploma*. A bejárat mellett pléhkrisztus áll. A templom oldalában urnatemető van. A friss telepítés miatt a zöldfelülete még nem jelentős.

A Wekerle kúria (Jézus szíve-plébánia) a templom utca elején áll. Az egykori Wekerle kúria klasszicista stílusban épült 1830-ban. Wekerle Sándor miniszterelnök a 19-20. század fordulóján vette meg a kúriát Fabiny Teofiltól, a Tisza kormány egykori igazságügy-miniszterétől. A II. világháború után, templom hiányában, a katolikusok kapták meg az épületet, és ma is római katolikus plébánia és misézőhely. Kertjében sok növény található, azonban elhanyagolt állapotú.

A *református - evangélikus templom* a Nyári Pál utcában áll, mellette található a paplak és az imaház is. Az evangélikusok és a reformátusok által közösen használt templom a 19. század végén épült késő barokk stílusban. Kertje rendezett, a templom körül ezüstoffenyők állnak, a bejárat mellett jukkák találhatók.

A település *közzetű orvosi rendelője* a Nyári Pál út és az Ady Endre út sarkán található, amelyhez az Ady Endre utcában új telepítésű kert kapcsolódik. Az esztétikus, gondosan kivitelezett kiültetést legnagyobb részben tarka egynyári virágok alkotják.

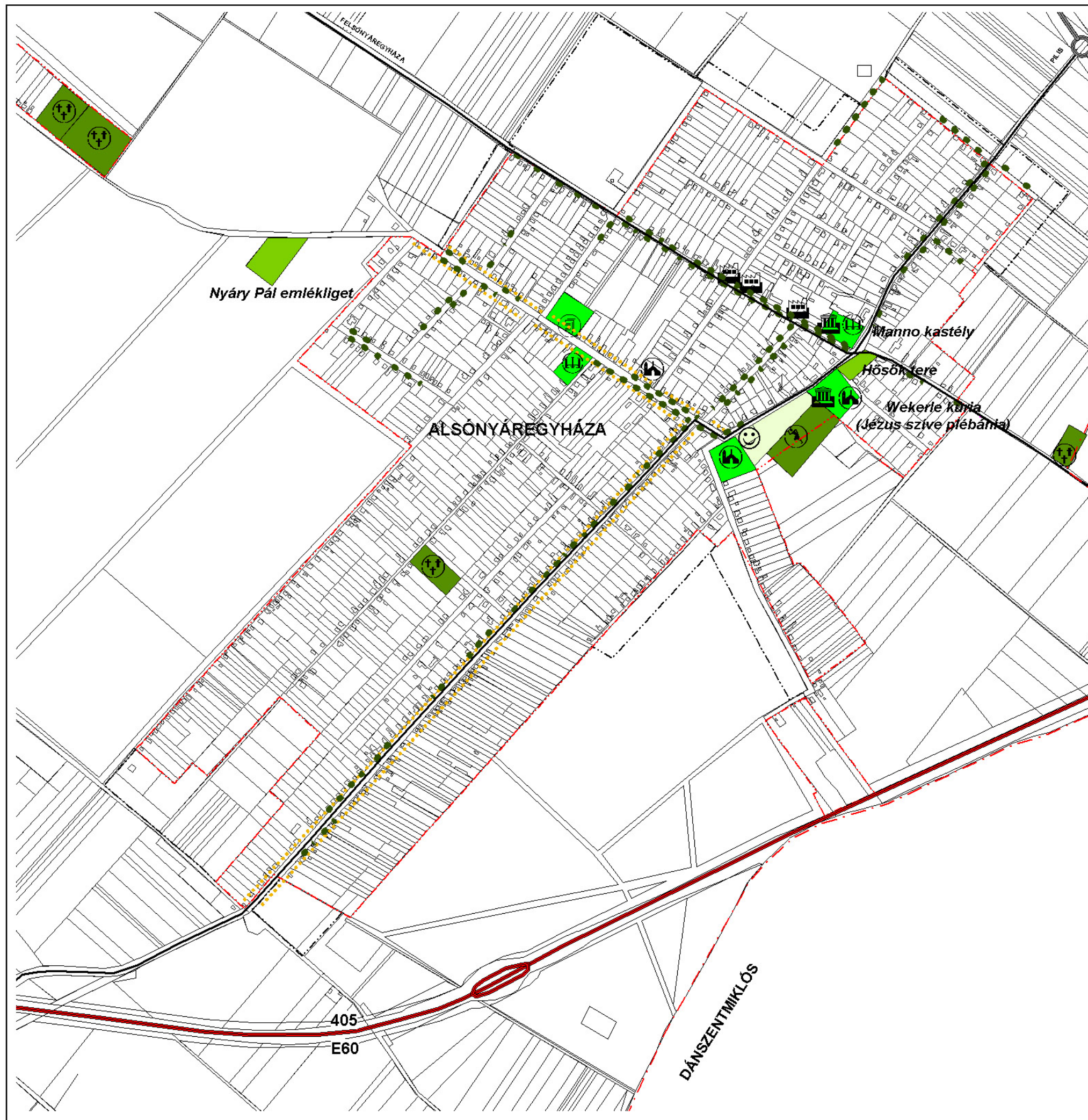
A település közepén, a Nyári Pál utcában van az *iskola*. Bejárata mellett áll Nyáry Pál (1806-1871) mellszobra, az iskola névadója, valamint Schodelné Klein Rozália (1811-1854) operaénekesnő szobra. Az iskola udvarán idős hársh és juharsfák állnak.

A település *óvodája* az egykori Manno kastélyban működik. A Nyáry Pál által 1844-ben építtetett kastélyt a Manno család 1910-ben eklektikus stílusban átalakíttatta. Az óvoda kertje rendezetlen, nem méltó a kastélyépülethez. Az egykori kertre néhány idős nyugati osterfa (Celtis occidentalis) emlékeztet.

Említésre méltó a Manno kastély szomszédságában álló Nyáry kúria. A 18. század végén épült impozáns méretű, az udvari oldalán 10 oszlopos tornáccal övezett épületet a II. világháború után a benne létrehozott lakások miatt jelentősen átalakították. Bár leromlott állapotban van, településtörténeti jelentősége miatt helytörténeti érték. Kertje gondozatlan.

Zöldfelület rendezési javaslatok

- Mind a Felső- mind az Alsónyáregyházán működő temetők területének rendezése.
- A Szent Imre telep belterületéhez tartozó felhagyott temető helyén kegyeleti park kialakítása.
- Az Alsónyáregyházán található sportpálya felújítása, területének kertépítészeti rendezése.
- A Felsőnyáregyházán található közkert és a belterületi erdőfolt összekapcsolásával új közpark kialakítása kertépítészeti terv alapján, az értékes idős tölgyfák megóvása.
- Alsónyáregyházán a Nyári Pál és a Diófasor úton a hiányos utcafásítás kiegészítése az egységes utcakép kialakítása érdekében.
- A belterületi egyéb hiányos utcafásítások kiegészítése illetve rendezett zöld sávok kialakítása a rendelkezésre álló területszélességtől függően.
- A hiányzó intézménykertek kialakítása.



NYÁREGYHÁZA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS ALSÓNYÁREGYHÁZA - BELTERÜLET



JELMAGYARÁZAT

- közigazgatási határ
- belterület határa
- belterület tervezett határa
- burkolt út
- autópálya tervezett nyomvonala
- fő közlekedési út
- tervezett közlekedési csomópont
- Zöldfelületi elemek
 - közpark
 - közkert
 - zöldfelületi intézmény (sportpálya, temető)
 - intézményi zöldfelület
 - meglévő utcafásítás
 - tervezett utcafásítás
 - Polgármesteri Hivatal
 - oktatási-nevelési intézmény (iskola, óvoda)
 - műemlék
 - templom, paplak, imaház
 - temető, kegyeleti park
 - sportpálya
 - játszótér
 - ipari jellegű létesítmény

BKÁE			
TÁJVÉDELMI ÉS TÁJREHABILITÁCIÓS TANSZÉK			
megbízó: Nyáregyháza Önkormányzat Polgármesteri Hivatala			
munka: Nyáregyháza Településrendezési Terve			
tervlap: Zöldfelületrendezés - belterület			
generál tervező: A.D.U. Építész Iroda Kft.			
vezető tervező: Csima P. TT-01-0065/02	tervezők: Csima P., M. Bugyi I. K2-015046/03 Szente V.	dátum: 2004. szeptember	méretarány: M=1:10 000

NYÁREGYHÁZA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS
FELSŐNYÁREGYHÁZA - BELTERÜLET



JELMAGYARÁZAT

- belterület határa
- - - - - belterület tervezett határa

Zöldfelületi elemek

- közpark
■ zöldfelületi intézmény (sportpálya, temető)
■ intézményi zöldfelület
● ● ● meglévő utcafásítás

- ⌚ oktatási- nevelési intézmény (iskola, óvoda)
⌚ sportpálya
⌚ temető

Településképet gazdagító egyedi tájértékek

- ⌚ feszület
⌚ harangtorony, imaház
● helyi jelentőségű természeti emlék

BKÁE			
TÁJVÉDELMI ÉS TÁJREHABILITÁCIÓS TANSZÉK			
megbízó: Nyáregyháza Önkormányzat Polgármesteri Hivatala			
munka: Nyáregyháza Településrendezési Terve			
tervlap: Zöldfelületrendezés - belterület			
generál tervező: A.D.U. Építész Iroda Kft.			
vezető tervező: Csima P. TT-01-0065/02	tervezők: Csima P., M. Bugyi I. K2-015046/08 Szente V.	dátum: 2004. szeptember	méretarány: M=1:10 000

VII. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Vizsgálat - Jelenlegi állapot

Közúti közlekedés

Nyáregyháza közlekedési helyzetét alapvetően meghatározzák a település térségében lévő és a településen átvezető fő közlekedési útvonalak. Ezek a következők:

- M5 autópálya
- 4 sz. főút (országos elsőrendű főút)
- 405 sz. főút (országos elsőrendű főút)
- 4606 j. összekötő út (Diófásor u., Dózsa György út)
- 4605 j. összekötő út (Mátyás király u., Petőfi Sándor u.)
- 46103 j. bekötő út (Jókai Mór u.)
- MÁV Budapest-Szolnok-Záhony vasúti fővonal (Monorierdő és Pilis megállóhelyeken keresztül)

A település közlekedési kapcsolati lehetőségei kiválóak. A település az M5 autópálya és a 4. sz. főút között helyezkedik el a főváros határától mintegy 30 km-re. A főút és az autópálya mind Budapest, mind az Alföld nagyvárosai felé jó közlekedési folyosót biztosít.

A 405 sz. főút és a 4606 j. út az autópálya és a 4 sz. főút, valamint Újhartyán, Újlengyel és Pilis felé biztosít kapcsolatot. A 4605 j. út a főúttal és az autópályával párhuzamosan vezetve Monor és Dánszentmiklós között vezet. A 46103 j. bekötőút a 4. sz főút felől biztosít közvetlen kapcsolatot a felsőnyáregyházi településrésznek.

A jó közlekedési adottságokat azonban jelentősen rontja az autópálya matricássá válása óta bekövetkezett forgalomnövekedése, amely érezhetően kihatott a 405 sz. főút és az összekötő utak forgalmára is.

A 4606 és 4605 j. utak Nyáregyháza központjában keresztezik egymást. A 4605 j. út északnyugat-délkelet irányban halad át a település központján, valamint köti össze Felsőnyáregyházát és Nyáregyházát, továbbá egy bekötő úton keresztül biztosít kapcsolatot Szent Imre telep felé. A 4606 j. összekötő út északkelet-délnyugat irányban szeli Nyáregyháza központi részét keresztül. Ez a két út jelenti a település belső közlekedési rendszerének tengelyét.

A két út keresztezésében lévő csomópont a település közlekedés szempontjából legkritikusabb pontja (Hősök tere).

A település belső úthálózatának jelentős eleme még a Nyári Pál u. és a József Attila u., amelyek Felső- és Alsónyáregyháza felé biztosítják a kapcsolatot. A település belső közlekedési rendszerét ezek az utcák határozzák meg, illetve részben be is határolják.

A lakóutcák többnyire a település közlekedési tengelyeként szolgáló összekötő utakhoz csatlakoznak.

Nyáregyháza külterületén a fő közlekedési útvonalak a 4605, 4606 és 46103 j. utak külterületi szakaszain kívül a 405 sz. elsőrendű főút.

Az összekötő és bekötő utakon (a vasútállomáshoz vezető úton is) menetrendszerű buszjáratok közlekednek.

Fejlesztési elképzelések

A tágabb térséget érintő jelentős fejlesztés az M0 útgyűrű keleti szakaszának most épülő szakasza, amely Vecsés és Üllő települések között vezet el. A beruházáshoz tartozik az új 4. sz. főút Vecsés, Üllő elkerülő szakaszának kiépítése is.

Az M0 gyűrű első ütemben 2x2 sávós autóút, a távlatban pedig 2x3 sávós autópálya lesz.

Az építési munkák ez évben kezdődtek meg az M0-4-es elkerülő út csomópontjában és várhatóan 2005 év végéig fejeződnek be..

A térség főúthálózatának jelentős távlati fejlesztési elképzelése az M4 autópálya/autóút megvalósítása. Ennek nyomvonalvizsgálatára tanulmány készült két változatban, melyek közül a déli változat tervezett nyomvonala érinti a település területét. A nyomvonal a 4606 jelű utat keresztezi Pilis és Nyáregyháza között és kapcsolódik a 405 sz főúthoz.

Az UKIG döntése alapján a – települést érintő - déli változat elvetésre került, a Monor – Pilis településeket északról elkerülő változat (2. számú, zöld,kék) részletes kidolgozása kezdődött meg.

Vasúti közlekedés

Nyáregyháza vasúti közlekedési kapcsolatát a MÁV Budapest-Szolnok-Záhony vasúti fővonal jelenti, amely azonban nem érinti közvetlenül a települést. A kapcsolat Monorierdő és Pilis állomásokon keresztül lehetséges.

Forgalmi állapot

Az 2002. évi forgalom számlálási adatok alapján a 4606. j. összekötő út Nyáregyháza átkelési szakaszán az átlagos napi forgalom 1312 j/nap értékű volt, amelyből közel 5% teherforgalom. A 4605. j. összekötő úton az átlagos napi forgalom 1224 j/nap értékű volt, amelyből közel 8% teherforgalom

A 405 sz. főút átlagos napi forgalma 4644 j/nap, a nehéz teherforgalom 1318 j/nap értékű volt.

Az M5 autópálya matricássá válása óta a forgalom jelentősen nőtt, de forgalomszámlálási adatok nem állnak rendelkezésünkre.

Összehasonlításképpen megadjuk az összekötő utak 1990 évi forgalomszámlálási adatait is; Az adatok alapján a 4606. j. összekötő út Nyáregyháza átkelési szakaszán az átlagos napi forgalom 1990 évben 5210 j/nap értékű volt, amelyből közel 5% volt a teherforgalom. A 4605. j. összekötő úton az átlagos napi forgalom 1175 j/nap értékű volt, amelyből közel 5% teherforgalom volt.

Közlekedési javaslat

A beavatkozások, javaslatok általános célkitűzései a következők:

- A térségben a közeljövőben megvalósuló országos jelentőségű beruházások (M0 útgyűrű, 4. sz. elkerülő út, M4 autópálya) hatásainak minél teljesebb kihasználása környezetvédelmi, gazdasági és közlekedésbiztonsági szempontból.

Ennek érdekében :

- Gondoskodni kell a gyalogosok és kerékpárosok biztonságosabb közlekedéséről.
- A kereskedelmi szolgáltató és gazdasági övezetek közúti kapcsolatait biztosítani szükséges.

A közlekedési javaslat leglényegesebb célja, hogy a fejlesztések kiépítésével a jelenlegi összekötő utak településen átvezető szakaszain az átmenő forgalmat csillapítsa, biztonságosabbá tegye és így elősegítse, hogy elsődlegesen a helyi forgalom – bele értve a gyalogos és kerékpáros forgalmat is – domináljon. Javasoljuk ezért az utakon kerékpár sáv kialakítását, a gyalogátkelőhelyek középszigettel történő kialakítását, valamint ahol az a település központjában lehetséges párhuzamos parkoló sávok kialakítását is.

Önálló összefüggő kerékpárút kiépítésére a kötöttségek miatt nincs lehetőség.

A tömegközlekedéssel kapcsolatban további fejlesztési igény jelenleg nincs, általános szempont a szolgáltatás színvonalának emelése lehet.

**A tervezett és a fejlesztési tervekben szereplő utak osztályba sorolása
következő.**

Országos közutak :

Jelenlegi 4606 és 4605 j. út (külsőterület/belsőterület)

K.V.A./B.V.c.B.(vt=80km/ó/vt=50km/ó)

Bekötő út, 46103 j. út (külsőterület/belsőterület)

K.VI.A./B.V.c.B.(vt=80km/ó/vt=50km/ó)

Kereskedelmi, gazdasági terület feltáró útja (külsőterületen)

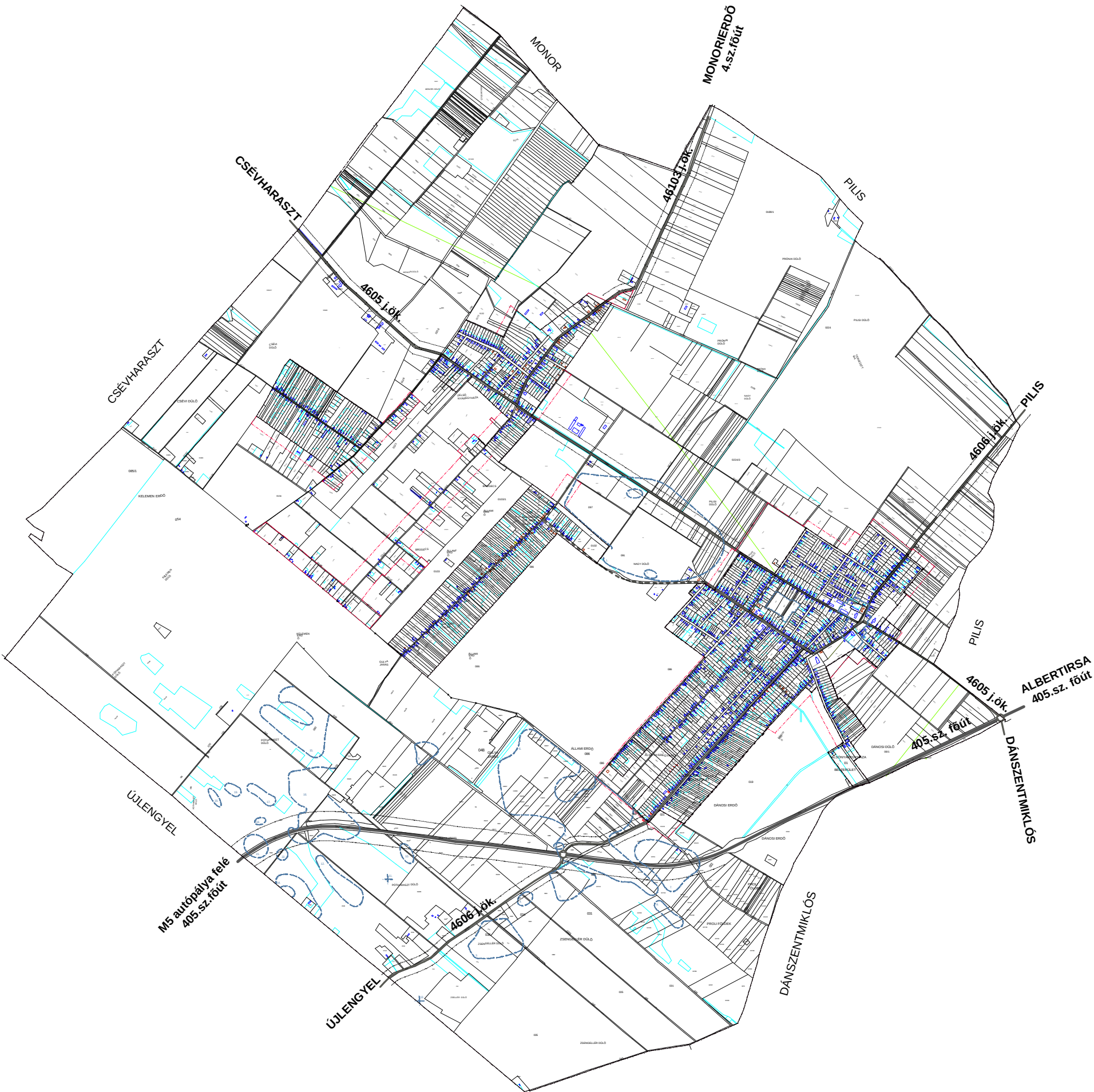
K.VIII.A. (vt=60 km/ó)

Gyűjtő utak

B.V.c (vt= kötöttségektől függően)

Kiszolgáló és lakóutcák

B.VI.d (vt=kötöttségektől függően)



VIII. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Nyáregyháza község a fővárostól délkeleti irányban, agglomeráció széléhez viszonylag közel Dánszentmiklós, Csévharaszt, Újlengyel községek és Monor város, valamint a 4. sz. főút és az M5 autópálya között helyezkedik el. A település alapvetően mezőgazdasági jellegű, de munkavállalói bejáró, ingázó dolgozók, a Fővárosban és az agglomerációban dolgoznak elsősorban.

Nyáregyháza település közművesítésében a környező településekhez hasonlóan az elmúlt időszakban jelentős fejlesztések történtek.

A településre elmondható, hogy a szennyvízcsatornázás kivételével valamennyi közmű, így a vezetékes ivóvíz-, és villamosenergia-ellátás hálózatai mellett, kiépült a vezetékes földgázhálózat, továbbá a hírközlés rendszerei is.

A szennyvízelvezetés Dánszentmiklós településsel közös beruházásban valósulhat meg, melyre az engedélyezési tervek elkészültek és a finanszírozás lehetősége is rendelkezésre áll.

A közművesítési munkarészünk kialakításához felhasználtuk az Önkormányzat és a közműveket üzemeltető társaságok – a DAKÖV Kft, a TIGÁZ Rt - által nyújtott adatszolgáltatásokat és egyeztetéseket, továbbá helyszíni vizsgálatainkat.

Az új beépítések főleg **lakóterületi jellegűek**, de kereskedelmi, gazdasági fejlesztési területek is kijelölésre kerültek.

Az intézményi területek a lakóterületek igényeihez igazodva kerülnek fejlesztésre.

Gazdasági területek:

- Pilis irányában az összekötő út két oldalán, a tervezett M4 térségében, mintegy 30 – 35 hektár
- A 405 sz. út túloldalán, a csomópont térségében, mintegy 25 – 30 hektár

A beépítés-fejlesztések közül a **lakóterületi fejlesztések** távlatban **250 - 300** ingatlannal – **750 – 900** fővel bővül.

A következőkben közmű-szakáganként ismertetjük a vízellátás, szennyvízcsatornázás, gázellátás, villamosenergia-ellátás, csapadék-vízelvezetés, hírközlés főbb hálózatait /ez utóbbi kettőt szöveges formában/, valamint a várható közműigényeket és a javasolt hálózatfejlesztéseket.

Vízellátás

Nyáregyháza településen a jelenlegi igényeknek megfelelő kör-, és ágvezetékes vízellátó hálózat üzemel.

A vízmű-telep 2 db mélyfúrású kúttal rendelkezik, mely Szent Imre telepen a Csévharaszi út mellett került kialakításra. A kutak mellett egy 50 m³ mélytározó is megépült. A kutak vízhozama 400 – 400 l/min.

A kutakból kitermelt éves vízhozam **53.800 m³/év.**

A hálózati nyomás 3,0 bar.

A település átlagos vízfogyasztása: **200,0 - 250,0 m³/d**

A csúcsfogyasztás az utóbbi időben csökkenő tendenciát mutat, de a nyári csapadékmentes időben a locsolás miatt a csúcsfogyasztás a duplája – 400 -500 m³/d mennyiség is lehet.

A meglévő vízmű, továbbá a gerinc-, és körvezetékes hálózat nagyrészt a távlati igények figyelembevételével került kialakításra.

A vízműtől a fővezeték a víztoronyig a 1015 hrsz. út mentén NÁ 200 mm-es átmérővel épült ki. A további körvezetékes hálózat fővezeték-rendszere NÁ 150 mm-es, mind Alsónyáregyházán, mind Felsőnyáregyházán.

A fővezetékről leágazó körvezetékes elosztóhálózat NÁ 100, illetve NÁ 80 mm-es átmérőkkel üzemel.

Az ágvezeték hálózat NÁ 80 és NÁ 100 mm-es átmérővel, vég-tűzcsappal lezárva kerültek kialakításra. Az NÁ 80 mm-es ágvezetékes rendszer a kommunális igényeket biztosítani tudja.

A tűzi-vizet az NÁ 80 mm-es ágvezetékeknél tűzi-víztározókból pótolják.

Az előzőekben ismertetett vízellátó hálózat a településfejlesztés szempontjából kedvezőnek tekinthető, mivel a jelenlegi vízfogyasztásnál nagyobb vízhozamok kiadására is alkalmas, természetesen a megfelelő **elosztó-hálózat bővítésével** lehet megoldani.

A meglévő hálózat a kommunális-, tűzivízigényeket biztosítani tudja.

A település várható többlet vízigényei a következők:

Fajlagos vízigény:	150 l/fő,d
Évszakos egyenlőtlenségi tényező:	2,0

Kommunális vízigények:

Lakóterület - 900 fő – vízigénye:	130,0 m ³ /d
Intézményterület vízigénye:	20,0 m ³ /d
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület vízigénye:	100,0 m ³ /d
Átlagos napi vízigény:	350,0 m ³ /d
Napi csúcs vízigény:	700,0 m ³ /d

Tűzi-vízigények:

Lakóterületek:

600 l/min, 10 l/sec

Gazdasági terület:

1800 l/min, 30 l/sec (javasolt)

A távlati vízigények biztosítására a vízmű területen megfelelő vízbázissal, továbbá a tározó-kapacitással rendelkezik.

A lakóterületek hálózatánál **a meglévő rendszerhez hasonlóan** NÁ 80 és NÁ 100 mm-es körvezetékes hálózat kiépítését javasoljuk. A hálózat-fejlesztések nem teljes körűek, mivel a tömbökben nem kerültek a közterületek, utcák kijelölésre.

A jelenleg üzemelő ágvezetékes NÁ 80 mm-es vezetékeket javasoljuk körvezetékesíteni.

A **gazdasági kereskedelmi, szolgáltató területek** fejlesztésénél, amennyiben közüzemi ellátás kerül előtérbe célszerű **NÁ 150 mm-es** ág-, illetve **NÁ 100 mm-es** körvezetékes a hálózat kiépítése szükséges a kommunális-, és főleg a tűzi-vízigény biztosítására.

Az oltóvíz igények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához a Tűzoltó parancsnoksággal és az üzemeltető Vízművel kell egyeztetni.

A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján.

Azoknál a létesítményeknél, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatról kivehető vízmennyiséget, helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltó-vízigényt biztosítani.

A település meglévő vízellátó-hálózatát és az új beépítések javasolt vezetékeinek elvi kialakítását a K-1. számú rajzon adtuk meg.

Csatornázás

Nyáregyháza községben a csatornázás elválasztott rendszerben valósult meg.

A szennyvízcsatorna-hálózat gravitációs csatornaként került megtervezésre Dánszentmiklós településsel közös beruházásban.

A csapadékvíz-elvezetés általában nyíltárkos. Ez utóbbi vizsgálataink alapján jelentősen elmaradt a többi közmű fejlesztésétől.

Szennyvízcsatornázás

Nyáregyháza településen az infrastrukturális fejlesztések közül a szennyvízcsatornázás maradt el a többi közműétől.

Mint már említettük a szennyvízcsatorna-hálózat gravitációs rendszerben kerül majd kiépítésre, melyet az átemelők és nyomóvezetékek egészítenek ki.

Az egyes átemelőkhöz egy-egy vízgyűjtő-területi egység tartozik. Alsónyáregyházán négy, míg Felsőnyáregyházán egy gyűjtőrendszer került kialakításra a vízjogi engedélyezési terv szerint.

A tervezett szennyvíztisztító-telep kapacitása: $2 \times 200 \text{ m}^3/\text{d} = 400 \text{ m}^3/\text{d}$.

A jelenlegi lakos-szám mellett a számított szennyvíz-mennyiség 90%-os csatornázottság mellett: $3610 \text{ fő} \times 0,8 \times 0,9 \times 150 \text{ l/fő}, d = 390,0 \text{ m}^3/\text{d}$

A vízfogyasztások alapján az új beépítések során keletkező a többlet szennyvíz-mennyiségek - a vízfogyasztás 80 %-a - a következő:

- Lakóterületi szennyvízmennyiségek összesen: $\sim 100,0 \text{ m}^3/\text{d}$
- Intézményterületi szennyvíz-mennyiségek: $\sim 15,0 \text{ m}^3/\text{d}$
- Kereskedelmi, gazdasági területek szennyvízmennyisége: $\sim 100,0 \text{ m}^3/\text{d}$
- összesen: $\sim 215,0 \text{ m}^3/\text{d}$

A település várható szennyvízmennyisége: $600,0 \text{ m}^3/\text{d}$

A szennyvíztisztító telep tervezett kapacitása véleményünk szerint az új beépítések szennyvízmennyiségével növelni szükséges.

Az előzőek alapján a szennyvíztisztító-telep kapacitását Nyáregyháza részére **$600,0 \text{ m}^3/\text{d}$** mennyiségre kell növelni. A többlet szennyvíz-mennyiségek befolyásolják az átemelők és a nyomóvezetékek kialakítását is.

A rendezési terv a beépítés-fejlesztés során kialakított új közterületeken DN 200 mm-es KG-PVC gravitációs rendszerű csatornahálózatot javasolunk alkalmazni a vízjogi létesítési engedélyezési tervben megtervezett rendszerhez történő csatlakozással.

A település tervezett gravitációs csatornahálózatát, valamint a rendezési terv beépítés fejlesztéseihez javasolt csatornák nyomvonalait a K-2.-es számú rajzon mutattuk be.

Csapadékvízelvezetés

A településen az összegyülekező csapadékvizeket általában az utak mentén kialakított nyílt árokhálózattal vezetik el. Az árokhálózat burkolt illetve földmedrű. Mindkét típusnál a karbantartás hiányosságai fedezhetők fel.

A csapadékcatornák hiánya több utcában is észlelhető.

A település csapadékvízelvezetésére egységes terv kidolgozását javasoljuk, amely meg is valósul. Különösen fontos ez az új beépítésfejlesztések miatt, mivel a további burkolt felületek - épületek, utak - jelentős többlet csapadékvizek összegyülekezését fogják okozni.

A csapadékvízvezetés szempontjából elsődlegesnek tartjuk a jelenlegi árokrendszer vízszállító-kapacitásának szintentartását, melyet csak megfelelő karbantartással lehet megoldani.

A **településközpontban** és az intézményi területek csapadékvíz-elvezetésénél törekedni kell a **zárt csapadékcatornák** kialakítására, mely részben már meg is kezdődött. Az új beépítési – lakóterületi és gazdasági kereskedelmi - területek vízvezetésénél javasoljuk a tetőfelületeken összegyülekező csapadék-vizeket helyi zápor-tározóba felfogni, és öntözésre hasznosítani.

A településen új burkolt út létesítése csak vízvezetéssel engedélyezhető.

Gázellátás

Nyáregyházán a vízellátáshoz hasonlóan a gázellátás szintén teljes mértékben kiépült.

A gázhálózat üzemeltetője a TIGÁZ Rt. A földgáz NÁ 160 mm-es nagy-középnomású vezetéken érkezik Albertirsa felől a községi gázfogadóig.

A nyomás-szabályozó a Pilisi út mellett szabványos védőtávolsággal - 10x10 m-es terület - került kialakításra.

A nyomásszabályozótól kiinduló középnomású hálózat ágvezetékes rendszerű, és teljes gázellátást biztosít a településnek.

A középnomású rendszer fővezetéke $\varnothing 160$, $\varnothing 110$ mm-es. Felsőnyáregyházára $\varnothing 90$ mm-es gerincvezeték szállítja a gázenergiát.

Az elosztóhálózat egységesen $\varnothing 63$ mm-es átmérővel épült ki.

Az új beépítési területek többlet gázigénye a következő:

Lakóterületi gázigények:	300,0 gnm ³ /h
Intézményterületi becsült gázigények:	20,0 gnm ³ /h
Kereskedelmi, gazdasági területek becsült gázigénye:	150,0 gnm ³ /h
összesen:	470,0 gnm³/h

A többlet gázigények kiadására a település gázhálózata megfelelő kapacitásokkal rendelkezik.

A gázigények a számítása alapján jelentősnek mondható, de a kiépült nagy-középnomású és a középnomású rendszer a többlet gázigényeket nagyobb háttérfejlesztések nélkül egyaránt biztosítani tudja.

A lakóterületi beépítés-fejlesztések gázellátása várhatóan a meglévő hálózatokhoz történő csatlakozással, **új $\varnothing 63$ mm-es KPE** vezetékrendszer létesítésével biztosítható.

A gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató fejlesztési területek gázellátását szintén a középnyomású rendszerhez történő csatlakozással, Ø63 mm-es KPE vezeték kiépítésével javasoljuk megoldani.

Itt meg kívánjuk jegyezni, hogy a nagy-középnyomású vezeték védőtávolsága 5-5 m, míg a középnyomású vezetéké 3-3 m.

A település jelenlegi és javasolt gázhálózatát, a K-3. számú rajzon mutattuk be.

Villamosenergia-ellátás

Nyáregyháza községben a villamosenergia-ellátás 100%-osnak tekinthető, még a külterületi ingatlanok is szinte teljes ellátásban részesülnek.

A településen mind a kis-, mind a közép feszültségű hálózat légvezetékes formában üzemel.

A község jelenlegi éves energiafelhasználása: 3810 – 3900 MWh

A település villamosenergia-ellátását belterületen 8 db oszloptranzformátor biztosítja. Az oszloptranzformátorok általában úgy kerültek kialakításra, hogy 400 kVA-es teljesítményű transzformátor-bővítés megoldható legyen.

A település várható többlet villamosenergia-igény a következő:

- Lakóterületi energiaigények :	1000,0 – 1500,0 kW
- Intézményterületi becsült energiaigények:	100,0 - 150,0 kW
- Kereskedelmi, gazdasági területek becsült energiaigények:	1000,0 – 1500,0 kW
összesen:	2100,0 – 3150,0 kW

Az intézmény-, és gazdasági, kereskedelmi területek és a **különleges - strand és üdülő – terület energiaigényét** csak a konkrét funkciók illetve programok ismeretében lehet megfelelően meghatározni. Ezért a megadott energiaigények becsült értékek.

Mint látható a településfejlesztések az energiaigények alapján várhatóan nem okoznak jelentősnek mondható hálózatfejlesztéseket. A kiépített közép-feszültségű hálózat megfelelő a lakóterületi fejlesztéseknek.

Az energiaigények alapján a lakóterületi részekén **2-3 db új 400/20 kV-os** transzformátorral, és a meglévők felbővítésével lehet a villamosenergiát biztosítani, míg a kereskedelmi, gazdasági területeknél szintén 2-3 új transzformátorral lehet a fejlesztéseknél számolni.

Az új beépítési területeken ki kell építeni a kisfeszültségű ellátó és közvilágítási hálózatokat.

A meglévő és a javasolt középfeszültségű hálózatot valamint a transzformátorok helyét a K-4.-as számú rajzon adtuk meg.

Hírközlés

Nyáregyháza telefonhálózata az előző években jelentős fejlesztésen ment keresztül.

A telefonhálózat az egész községben kiépült, általában lég-vezetékes, illetve földkábeles formában.

Nyáregyházán a vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Monortel Rt. biztosítja. A Budapesti szekunderközponthoz tartozó Monor primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa.

A település **29-es körzetszámon** csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A meglévő hálózat továbbépítése műszaki hátteret biztosít az új beépítési területek vezetékes távközlési ellátására.

A távközlés hálózata műszaki megjelenésében bár közműjellegű, a szolgáltatás azonban alanyi jogú. Az igények kielégítése alanyi jogon, egyénileg kötött szerződések segítségével történik. Az igénybejelentés alapján a szolgáltató az igények kielégítéséhez szükséges hálózatfejlesztést saját beruházásként valósítja meg.

Az intézmény területi fejlesztéseknél az igényeknek megfelelően, de **intézményenként** minimum **egy-két fővonal** biztosításával lehet számolni.

A lakóterületi beépítés-fejlesztésnél ingatlanonként 1 fővonallal kiépítését javasoljuk, mely **250 – 300 fővonalat** jelenthet.

A gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területeknél beruházástól függően **20-50 fővonallal** lehet számolni.

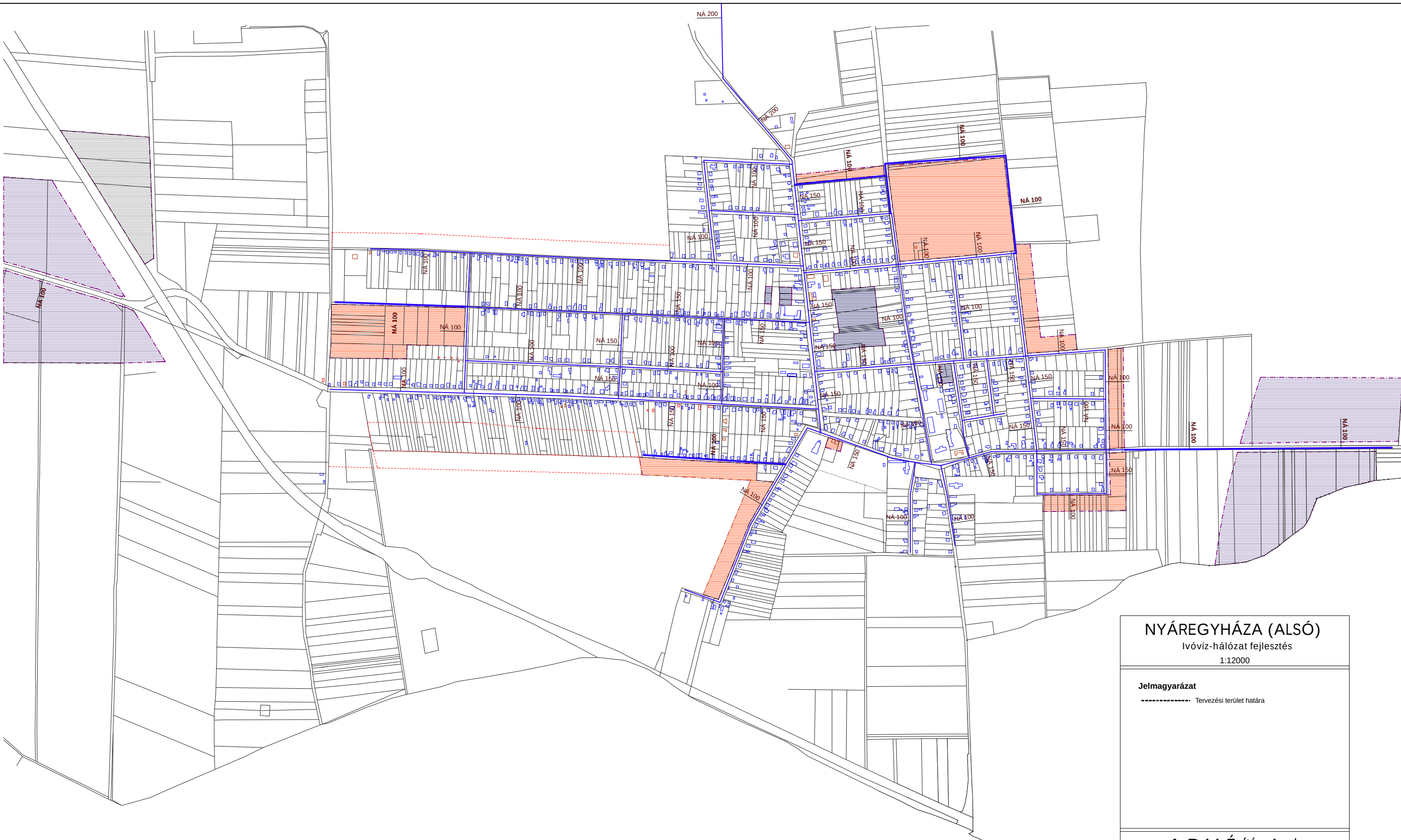
A távközlési ellátottságot a tervezési terület térségében is, így a tervezési területen is lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható. **Nyáregyházán** valamennyi vezeték nélküli táv-, és hírközlési szolgáltató (Westel, Pannon GSM, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények és hálózatok elhelyezési lehetőségét illetően rögzítendő:

A lakóterületeken kialakuló utcákban mindkét oldalon a járda területe biztosított a hírközlési alépítmény elhelyezésére.

A vezetékes hálózat elhelyezése a szabályozási előírásokban rögzítetten történhet, amely előírja, hogy tervezett új távközlési hálózatot a tervezési területen belül földkábelbe és légkábelbe javasolt kivitelezni.

A tervezési terület látványjavítása érdekében a telkenként elhelyezendő egyéni antennák helyett a műsorvételt kedvezőbben lehet vételezni kábelhálózat segítségével.



NYÁREGYHÁZA (ALSÓ)

Ivóvíz-hálózat fejlesztés

1:12000

Jelmagyarázat

----- Tervezési terület határa

A.D.U. Építész Iroda

1111 Budapest, Kruspér u.1/c
06-1-209-73-30

2004. december





NYÁREGYHÁZA (ALSÓ)

Szennyvízcsatorna fejlesztés

1:12000

Jelmagyarázat

- Tervezési terület határa
- ➔ A korábbi tervezett rendszert kiegészítő újonnan tervezett gravitációs szennyvízcsatorna
- ➔ Vízjogi engedéllyel rendelkező korábbi tervezésű gravitációs szennyvízcsatorna
- ➔ A korábbi tervezett rendszert kiegészítő újonnan tervezett nyomott rendszerű szennyvízcsatorna
- ➔ Vízjogi engedéllyel rendelkező korábbi tervezésű nyomott rendszerű szennyvízcsatorna
- ⊙ Korábbi tervezésű átemelő
- ⊙ Újonnan tervezett átemelő

A.D.U. Építész Iroda

1111 Budapest, Kruspér u.1/c
06-1-209-73-30

2004. december

1:12000

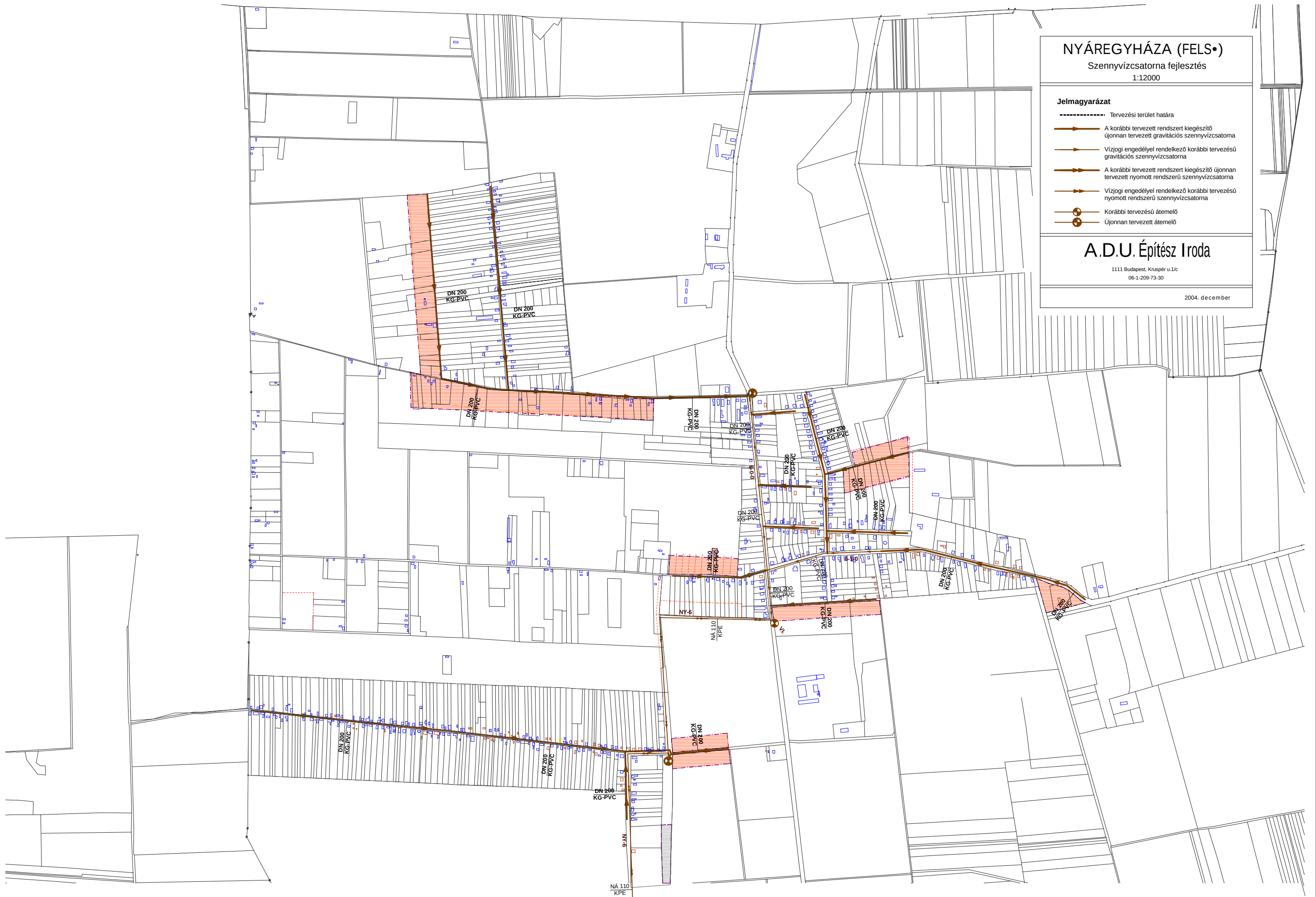
----- Tervezési terület határa

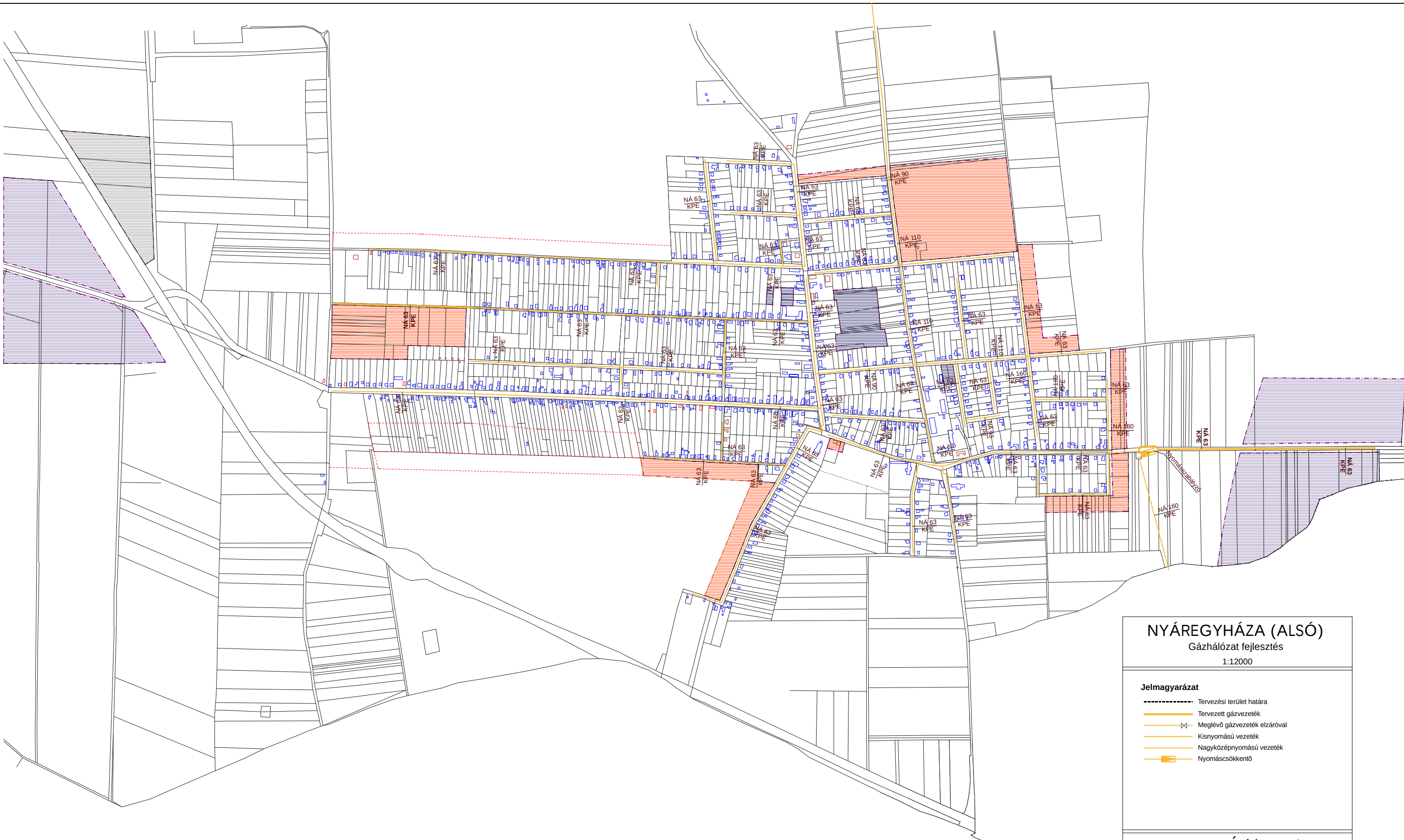
- | | |
|---|--|
|  | A korábbi tervezett rendszert kiegészítő újonnan tervezett gravitációs szennyvízcsatorna |
|  | Vízjogi engedélyvel rendelkező korábbi tervezésű gravitációs szennyvízcsatorna |
|  | A korábbi tervezett rendszert kiegészítő újonnan tervezett nyomott rendszerű szennyvízcsatorna |
|  | Vízjogi engedélyvel rendelkező korábbi tervezésű nyomott rendszerű szennyvízcsatorna |
|  | Korábbi tervezésű átemelő |
|  | Újonnan tervezett átemelő |

A.D.U. Építész Iroda

1111 Budapest, Kruspér u.1/c
06-1-209-73-30

2004. december





NYÁREGYHÁZA (ALSÓ)

Gázhálózat fejlesztés

1:12000

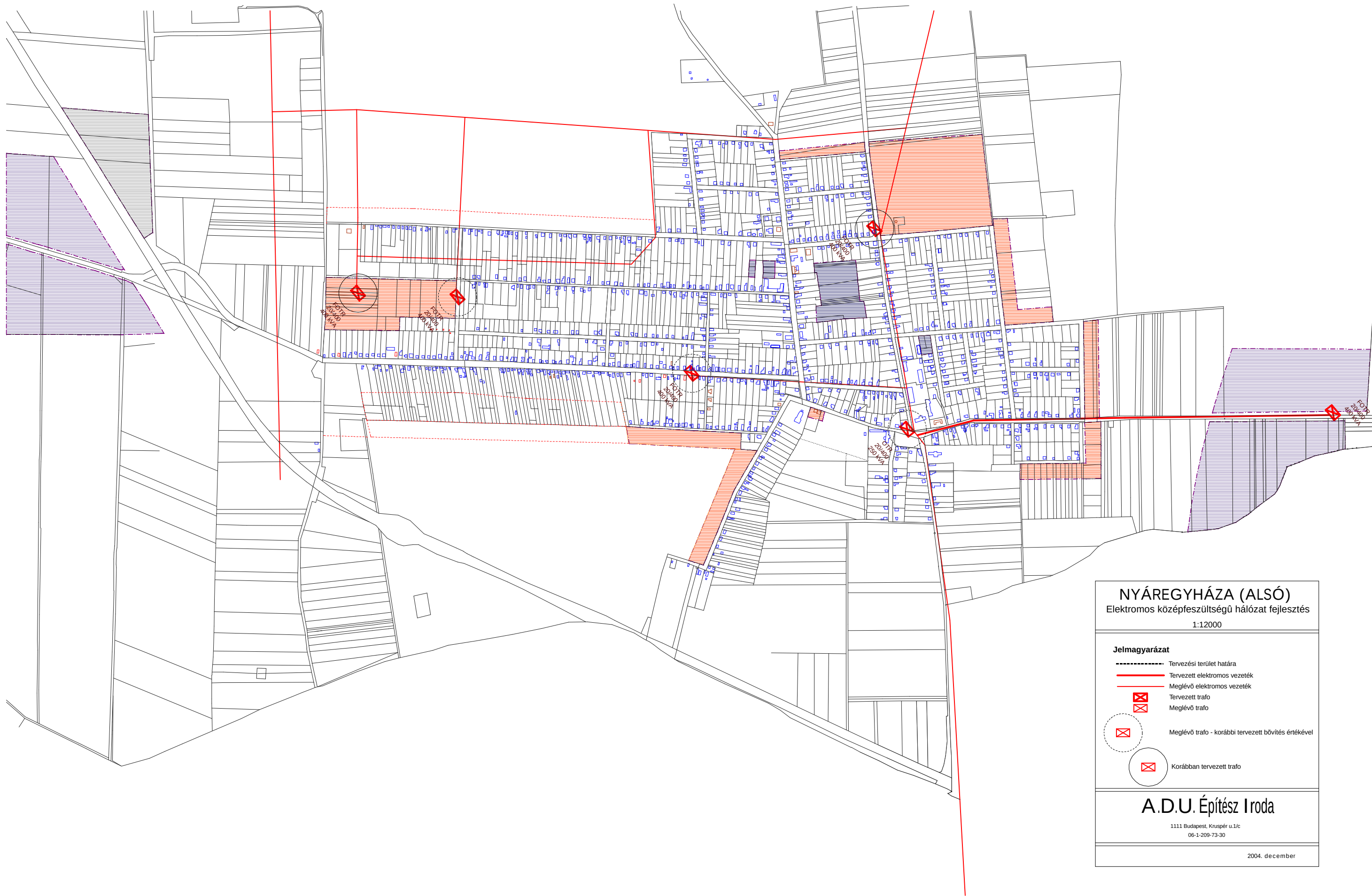
Jelmagyarázat

- Tervezési terület határa
- Tervezett gázvezeték
- Meglévő gázvezeték elzáróval
- Kisnyomású vezeték
- Nagyközépnomású vezeték
- Nyomáscsökkentő

A.D.U. Építész Iroda

1111 Budapest, Kruspér u.1/c
06-1-209-73-30

2004. december



NYÁREGYHÁZA (ALSÓ)

Elektromos középvezetési hálózat fejlesztés

1:12000

Jelmagyarázat

- Tervezési terület határa
- Tervezett elektromos vezeték
- Meglévő elektromos vezeték
- ⊠ Tervezett trafo
- ⊠ Meglévő trafo
- ⊠ Meglévő trafo - korábbi tervezett bővítés értékével
- ⊠ Korábban tervezett trafo

A.D.U. Építész Iroda

1111 Budapest, Krusper u.1/c
06-1-209-73-30

2004. december

NYÁREGYHÁZA (FELSŐ)

Elektromos középvezetési hálózat fejlesztés

1:12000

Jelmagyarázat

Tervezési terület határa

—

Tervezett elektromos vezeték

—

Meglévő elektromos vezeték

⊠

Tervezett trafo

⊠

Meglévő trafo

⊠

Meglévő trafo - korábbi tervezett bővítés értékével

⊠

Korábban tervezett trafo

A.D.U. Építész Iroda

1111 Budapest, Krusper u.1/c

06-1-209-73-30

2004. december

Gázhálózat fejlesztés

1:12000

	Tervezési terület határa
	Tervezett gázvezeték
	Meglévő gázvezeték elzáróval
	Kisnyomású vezeték
	Nagyközépnnyomású vezeték
	Nyomáscsökkentő

1111 Budapest, Kruspér u.1/1
06-1-209-73-30

2004. december



Nyáregyháza Község Önkormányzata

...../2005. (.....) sz ÖK. rendelete

a település

Helyi építési szabályzatáról

és

Szabályozási tervéről

Nyáregyháza Község Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdésnek felhatalmazása alapján, e törvényben megfogalmazott keretek között az alábbi rendeletet alkotja:

1. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A jelen rendelet hatálya Nyáregyháza község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni, e rendelet és mellékletei, valamint az OTÉK rendelkezései szerint szabad.
- (3) Jelen építési szabályzat mellékletei:

- a) szöveges melléklete: 1. sz. melléklet: Régészeti területek,
- b) rajzi melléklete: 2. sz. melléklet: Nyáregyháza Belterület Szabályozási
terve m=1:2 000

3. sz. melléklet: Külterület Övezeti terve m=1:10 000

- Függelék: 1 sz. függelék: Mintakeresztszelvények
2. sz. függelék: Fogalom meghatározások

Az előírások alkalmazása

2. §

- (1) A helyi építési szabályzatban és szabályozási terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a tervezett szabályozási vonalat,

- a kialakítható legkisebb és legnagyobb telekméreteket,
- az építési hely határát, elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó előírásokat
- az építési övezetek paramétereit,

valamint

- a közterületek és magánutak kialakítására és használatára,
- a telepítendő fasorokra,
- az erdősávokra

vonatkozó előírásokat.

(2) Az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért ezek megváltoztathatók a terven belül.

Övezetek

3. §

(1) A terv területén a beépítésre szánt terület, a területfelhasználásnak megfelelően, az alábbi helyi építési övezetekre tagolódik:

Lakóterületek

Falusias lakóterületek: (a község hagyományos módon beépült, illetve ehhez szervesen csatlakozó, azt folytató részei)

- Lf-1: kialakult falusias lakóterület, általában kisebb telekméretekkel
- Lf-2: kialakult falusias lakóterület, nagyobb méretű telkekkel,

Kertvárosias lakóterületek: (az újabb keletű beépítések és a jelenleg tervezett új lakóterületi részek)

- Lke-1: kisebb telkes kertvárosias beépítésű területek,
- Lke-2: nagyobb telkes kertvárosias beépítésű területek

Vegyes területek

- Vt-1: településközpont vegyes terület a települést ellátó igazgatási, kulturális és egyházi intézmények telkeinek területe
- Vt-2: településközpont vegyes terület a települést ellátó, oktatási – nevelési és kulturális intézmények telkeinek területe

Gazdasági területek

- Gksz – 1: kereskedelmi, szolgáltató terület a belterületen
- Gksz – 2: kereskedelmi, szolgáltató terület a külterületen
- Gk-m: mezőgazdasági üzemi létesítmények övezete

Üdülőterület

- Üh hétvégi házas terület

Különleges területek

- K-T, K-TK: temető és kegyeleti park övezete
- K-EL: emlékliget övezete
- K-Sp: sportpálya és motocross pálya övezete

(2) A terv területén a beépítésre nem szánt területek a következő övezetekre tagolódnak:

Zöldterületek

- Z-KP: közpark övezete
- Z-KK: közkert övezete

Közlekedési és közműterületek

Mezőgazdasági területek

- MÁ-SZ: szántóföldi növénytermesztés övezete
- MÁ-Gy: gyepgazdálkodás övezete

Erdőterületek

- E-G: elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőövezet
- E-V: elsődlegesen védelmi rendeltetésű (védő) erdőövezet

Vízgazdálkodási területek

- V-CS: közcélú nyílt csatornák medre és partja övezet

(3) Védelmi célú övezetek:

- V-TT: Természeti területek övezete
- V-GK: Gázfogadó és gázvezeték biztonsági övezete
- V-Vm: Villamosmű biztonsági övezete
- V-M: Állattartó telep védőövezete

A beépítésre vonatkozó általános előírások

4. §

- (1) Építeni csak az övezeti előírásoknak megfelelően megállapított továbbá a szabályozási terven jelölt építési helyen belül lehet. Építési helyen belül épület (építmény) csak a szükséges távolságok betartása mellett helyezhető el. Ez alól kivételt képez, ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívül esik, ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül átalakítható. Ezek az épületek is csak az építési helyen belül bővíthetők.
- (2) Az építési helyen kívül álló meglévő épületek tovább nem bővíthetők (sem vízszintes, sem függőleges irányba), nem alakíthatók át, azokon csak állagmegóvási tevékenység végezhető. Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén, az csak építési helyen belül építhető vissza.

- (3) Az előkert mérete új beépítésű lakóterületeken 5 m, 80 %-ban beépült területeken a kialakult állapotnak megfelelőt kell alkalmazni. Az oldalkert méreteket az építménymagasságnak megfelelően kell alkalmazni, a hátsókert min. 10 méter. Az egyéb terület egységeiben az övezeteknél meghatározottat kell alkalmazni.
- (4) A természetes terep lejtési irányát, valamint a telekhatártól mért 0,5 m-es sávban a szintjét megváltoztatni nem szabad. Tereprendezés és építési tevékenység csak úgy valósítható meg, hogy az ne rontsa a terület felszíni vízelvezetési tulajdonságait, és a vízelvezetés ne veszélyeztesse a szomszédos telkeket, illetve a talaj állékonyságát.
- (5) Szint alatti építmény illetve a pinceszint területét a szintterületbe (100 %-ban) be kell számítani.
- (6) Az épületeken csak a funkciónak megfelelő, magyar nyelvű cégfelirat, reklámhordozó helyezhető el, aminek méret meghatározása, kialakítása része az engedélyezési dokumentációnak.
- (7) Hirdetőberendezések és reklámok elhelyezésénél mindenkor az érvényes külön jogszabályként megalkotott önkormányzati rendelet vonatkozó előírásait kell betartani.
- (8) Lakóterületen nem helyezhető el 6 méternél magasabb zászlórúd, antenna és szélkerék.
- (9) Beépítésre szánt területeken, ahol a csatornahálózat nem épült ki – a hidrogeológiai védőidomok területét (A és B jelű) kivéve – ideiglenesen, a csatornahálózat megépítéséig, a rákötésre vonatkozó kötelezettséggel tartható fenn zárt szennyvíztároló. Külterületen véglegesen engedélyezhető a zárt szennyvíztároló, vagy kistisztítómű elhelyezése és üzemeltetése az alábbi feltételekkel:
 - a tároló akkor felel meg a környezetvédelmi előírásoknak, ha vízzáró, nem szennyezi a talajt és a talajvizet, nem szikkasztja a szennyvizet,
 - vízzáró kivitel ellenőrzése a kivitelezés alatt
 - 48 órás időtartamú szivárgáspróba a hozzáférés garantált kizárásával a használatbavételi engedély kiadása előtt.
 - a csatornahálózathoz való csatlakozás után az ideiglenes tárolót ártalommentesen fel kell számolni.

Kulturális örökség védelme

5. §

- (1) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-, építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Budapest Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni. (*Örökségvédelmi törvény 63. § (4)*) Egyéb területeken az 500 m² feletti beépített alapterületű építés felett kell e rendelkezést alkalmazni.
- (2) Ha régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlanul régészeti lelet vagy emlék kerül elő, haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.
- (3) A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti örökség védelme érdekében a területen tervezett földmunkákat régészeti szakfelügyelet mellett lehet elvégezni. A szakfelügyelet során a lelőhelyeken

(Örökségvédelmi törvény 7. § (15) és a 22-23. § -a továbbá 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet 14. § szerinti) megelőző feltárássra is sor kerülhet.

Általános természetvédelmi előírások

6. §

- (1) Vízfolyások és vízparti területek természetközeli állományú szakaszainak védelmére vonatkozóan a természet védelméről szóló törvény (1996. évi LIII. Tv. 16.§) irányadó.
- (2) A felszíni vizek mentén folytatott tevékenységek során figyelembe kell venni, hogy azok a helyi jelentőségű ökológiai hálózat elemei.

Általános környezetvédelmi előírások

7. §

- (1) A területen mindennemű tevékenység csak a környezet védelmének általános szabályai (1995. évi LIII. törvény) szerint végezhető.

Levegőtisztaság védelem

- (2) A település teljes közigazgatási területén be kell tartani a légszennyezés egészségügyi határértékeit. (14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 5. számú melléklete) A kibocsátási határértékeket a rendelet szerint meg kell megállapítani.

Talajvédelem, földvédelem

- (3) A település belterületén a talajt és a talajvizet szennyező tevékenység átmenetileg sem folytatható.
- (4) A területen bármely tevékenységet csak a termőföldről szóló törvény (1994. évi LV. törvény 70. § (1) és (2) bek.) betartása mellett szabad végezni.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (5) A település közigazgatási területén bárminemű tevékenység csak a zaj- és rezgésvédelem (12/1983. (V.12.) MT rendelet – módosítva a 88/1990. (VI.30.) MT. rendelettel – előírásainak és a 8/2002 (III.22.) KöM-EüM rendelet) vonatkozó határértékeinek betartásával folytatható.

Vízminőség védelem

- (6) A település területe a „3. Általánosan védett felszíni vízminőség védelmi területek” közé tartozik. A vonatkozó rendelet szerint (9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet) kell alkalmazni a felszíni víz környezetbe bevezetett szennyvizek területi kibocsátási határértékeit.
- (7) A település közigazgatási területe a felszín alatti vizek minőségének védelme szempontjából a „C” besorolású kevésbé érzékeny területek közé tartozik. (33/2000. (III.17.) kormányrendelet) Kivételt képez a helyi jelentőségű természetvédelmi terület, amely a „B” besorolású érzékeny területek közé tartozik. Az övezetben folytatott tevékenységek során a rendelet vonatkozó előírásait be kell tartani.
- (8) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz új beépítés esetén beépítésre szánt területen csak közcsontrába – annak kiépítéséig zárt tárolóba – vezethető, a tároló rendszeresen ürítendő. Beépítésre nem szánt területen, ha a szennyvíz közcsontrába nem vezethető, zárt szennyvíztárolót vagy egyedi szennyvíztisztító berendezést kell létesíteni, a

vonatkozó hatósági előírások figyelembe vételével, rendszeres szállítással és ártalmatlanítással.

- (9) Vízelvezető árkokba, felszíni kisvízfolyásokba, kutakba szennyvizet bevezetni még tisztított formában sem szabad. Folyamatos karbantartásukról, tisztításukról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (10) A nyílt közcsetornák teljes hosszán a medertől számított 3 méteres sávot tartósan elkeríteni, azon épületet, építményt elhelyezni – gyalogos sétaút kivételével – tilos.
- (11) A település közigazgatási területén a talajt, talajvizet szennyező tevékenység átmenetileg sem folytatható.

Hulladékgazdálkodás

8. §

- (1) A település közigazgatási területére más területekről nem hozható be folyékony vagy szilárd hulladék tárolás vagy ártalmatlanítás céljából, kivéve újrafelhasználás esetén.
- (2) A településen a kommunális és termelési hulladék kezelése csak a hulladékgazdálkodásról szóló törvény (2000. évi XLIII. Törvény) és a végrehajtásáról szóló rendeletek előírásai szerint történhet.
- (3) A települési szilárd és folyékony hulladék gyűjtésére az önkormányzat – külön rendeletben megállapított rendszerben – hulladékkezelési közszolgáltatást szervez.
- (4) A településen keletkező hulladékokat úgy kell tárolni, gyűjteni, hogy az ne szennyezze a talajt, levegőt, felszíni és felszín alatti vizeket, illetve ne okozzon fertőzésveszélyt.
- (5) Engedély nélküli hulladéklerakás esetén a lerakott hulladék elszállítására, hasznosítására, ártalmatlanítására, és a lerakás helyén okozott szennyezés felszámolására vonatkozóan a hulladékgazdálkodásról szóló törvény (2000. évi XLIII. törvény 30. §-a, és annak végrehajtási rendeletei) irányadó.
- (6) Lakó- és intézményterületen veszélyes hulladékot még ideiglenesen sem szabad tárolni. Az üzemi telephelyeken veszélyes hulladékok kezelését a vonatkozó (102/1996 (VII.12.) valamint a 98/2001. (VI. 15.) kormányrendeletek) előírások szerint kell végezni.
- (7) Inert (építési) hulladékot lerakni csak az önkormányzat által arra kijelölt helyen lehet. A kijelölt helyen el kell különíteni a nem veszélyes és a veszélyes építési hulladékokat, és a jogszabályokban előírt módon kell azokat gyűjteni és tárolni. Erre a célra csak gépjárművel megközelíthető hely jelölhető ki úgy, hogy az a közúttól minimum 100 m-es távolságban legyen.

Állattartás építményei a lakóterületen

9. §

- (1) A község területén folytatott állattartást és építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályozást az önálló helyi rendelet részletesen tartalmazza.

2. fejezet

Az építési övezetekre vonatkozó részletes építési előírások

Lakóterületek

Falusias lakóterület

10. §

- (1) A falusias lakóterületen jellemzően a lakóépületek, valamint a lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, kézműipari és igazgatási épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakóterületen elhelyezhető:
 - Lakóépület
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - szálláshely szolgáltató épület
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
- (3) A lakóterületen egy telken csak egy lakóépület építhető, legfeljebb két lakással.

Lf-1 Építési övezet

11. §

- (1) Az építési övezet telkein a beépítési mód oldalhatáron álló.
- (2) Az építési övezet területén megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5.
- (3) A megengedett építménymagasság 4,5 m.
- (4) A terület telkein megengedett legnagyobb beépítettség 30 %.
- (5) A kialakítható legkisebb telekméret 750 m².
- (6) A terület telkein a megengedett legkisebb zöldfelület legalább 30 %.

Lf-2 Építési övezet

12. §

- (1) Az építési övezet telkein a beépítési mód oldalhatáron álló.
- (2) Az építési övezet területén megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,4.
- (3) A megengedett építménymagasság 4,5 m.

- (4) A terület telkein megengedett legnagyobb beépítettség 30 %.
- (5) A kialakítható legkisebb telekméret 1 500 m².
- (6) A terület telkein a megengedett legkisebb zöldfelület legalább 40 %.

Kertvárosias lakóterület

13. §

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek, elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 - lakóépület
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - nem zavaró hatású kézműipari épület
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4) A lakóterületen egy telken csak egy lakóépület építhető, legfeljebb két lakással.

Lke-1 Építési övezet

14. §

- (1) Az építési övezet telkein a beépítési mód oldalhatáron álló.
- (2) Az építési övezet területén megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,6.
- (3) A megengedett építménymagasság 6,0 m.
- (4) A terület telkein megengedett legnagyobb beépítettség 30 %.
- (5) A kialakítható legkisebb telekméret 1 500 m².
- (6) A terület telkein a megengedett legkisebb zöldfelület legalább 40 %.

Lke-2 Építési övezet

15. §

- (1) Az építési övezet telkein a beépítési mód oldalhatáron álló.
- (2) Az építési övezet területén megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5.
- (3) A megengedett építménymagasság 6,0 m.
- (4) A terület telkein megengedett legnagyobb beépítettség 30 %.
- (5) A kialakítható legkisebb telekméret 750 m².
- (6) A terület telkein a megengedett legkisebb zöldfelület legalább 50 %.

Vegyes területek
Vt Településközpont vegyes terület

16. §

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek hatással a lakófunkcióra.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
- lakóépület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - igazgatási és egyéb irodaépület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - egyéb, környezetét nem zavaró, gazdasági tevékenységre alkalmas épület
- Az építési övezetben más épület kivételesen sem helyezhető el.

Vt-1 Településközpont vegyes terület

17. §

- (1) Az építési övezet területén a beépítési mód oldalhatáron álló.
- (2) Az építési telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,0.
- (3) A telkek beépítettsége legfeljebb 40 %.
- (4) A legnagyobb megengedett építménymagasság 7,5 m.
- (5) A telkek területének legalább 20 %-t növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, kivéve az egyházi és oktatási intézmények telkeit, ahol a zöldfelület minimum 30 %.
- (6) A telken belüli zöldfelületek minimum 30 %-ára háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növényzetet kell telepíteni.
- (7) A telkek legkisebb mérete 1 500 m².

Vt-2 Településközpont vegyes terület

18. §

- (1) Az építési övezet területén a beépítési mód szabadonálló.
- (2) Az építési telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,0.
- (3) A telkek beépítettsége legfeljebb 40 %, kivéve az oktatási intézmények területét, ahol a beépíttség max. 25 % lehet.

- (4) A legnagyobb megengedett építménymagasság 7,5 m, kivéve a sportépítményeket és az iskolát, ahol 10 m lehet az építménymagasság.
- (5) A telkek területének legalább 20 %-t növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, kivéve az egyházi és oktatási intézmények telkeit, ahol a zöldfelület minimum 30 %.
- (6) A telken belüli zöldfelületek minimum 30 %-ára háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növényzetet kell telepíteni.
- (7) A telkek legkisebb mérete 3.000 m².

Gazdasági területek
Gksz - Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. §

- (1) A terület nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - a/. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b/. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c/. igazgatási, egyéb irodaépület,
- (3) Épületenként csak egy db fényreklám helyezhető el, figyelembevéve a közúti közlekedésre vonatkozó előírásokat.
- (4) A telekhatáron létesítendő kerítés legfeljebb 1,80 m magas, áttört, min. 10 cm magas lábazatú, sövényrel együttesen telepített lehet.
- (5) A területen az építési engedélyezési terv részeként kötelezően el kell készíteni:
 - a) kertépítészeti tervet amelynek tartalmaznia kell a környező közterületek kialakítását is, m = 1: 250
 - b) burkolatok, parkolók tervét, a csapadékvíz elvezetésének megoldásával m=1:500
 - c) térvilágítási tervet
- (8) Amennyiben a kiszolgáló közművek létesítése egyéb tulajdonú ingatlanokat érint, az építési engedély kérelméhez csatolni kell a közműszolgáltatásokra vonatkozó megállapodásokat is.
- (9) Közös tulajdonú magánútról történő megközelítés esetén az építési engedély kérelemhez csatolni kell a tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatát is.

Az övezetekre vonatkozó részletes beépítési előírások
Gksz-1 övezet

20. §

- (1) Az övezet a belterületen meglévő, kisebb, gazdasági tevékenységi célú telephelyek övezete.
- (2) Az övezetben nem helyezhető el olyan építmény, ami a környezetére káros hatással bír.

- (3) Az építési övezetben a környezetében kialakult, hagyományos beépítés szerint kell az építési helyet meghatározni.
- (4) Az építési övezetbe tartozó telkek beépíthetősége maximum 40 %.
- (5) Az építménymagasság maximum 7,5 m, legmagasabb építményrész sem lehet 10 m-nél magasabb.
- (6) A kialakítható legkisebb telekméret 1 500 m².
- (7) Az előkert és hátsókert mérete min 10 m.
- (6) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- (7) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 25 %-a.
- (8) A szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 1,8.

Gksz-2 övezet

21. §

- (1) Az építési övezet a nagy helyigényű létesítmények elhelyezésére szolgál a külterületen kialakított beépítésre szánt területeken.
- (2) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 5 000 m².
- (3) Az építési övezetben a beépítési mód szabadonálló.
- (4) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 40 %.
- (5) Az építménymagasság min. 6,0 m, max. 15,0 m lehet. A legmagasabb építményrész sem lehet 18 m-nél magasabb.
- (6) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- (7) Az előkert mérete minimum 25 m, amelyben legfeljebb a szgk. parkoló helyezhető el, fásítva, cserjékkel körülültetve. Oldalkert és hátsókert mérete min. 10 méter.
- (8) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 30 %-a.
- (9) A zöldfelületeket összefüggő széles területsávokon kell telepíteni, elsősorban a telekhatárok mentén, hogy a nagy terület egységeket kellő mértékben tagolják, elhatárolják, a nagyobb léptékű épületek látványát oldják, megtöriék.
- (10) A zöldsávok nem jelenthetnek csak gyepfelületet, hanem fákkal, cserjékkel intenzíven beültetett, legalább 15 m széles területeket. Arányuk a zöldfelületeken belül nem lehet kisebb, mint 70 %-a.

Gk-m Mezőgazdasági üzemi létesítmények övezete

22. §

- (1) Az övezet mezőgazdasági célú üzemi létesítmények (major, üvegház, állattartó telep, termékfeldolgozó és tároló építmény) elhelyezésére szolgál.
- (2) Beépíthetőség maximum 40 %.

- (3) Az építménymagasság maximum 10,0 m, legmagasabb építményrész sem lehet 15 m-nél magasabb.
- (4) A kialakítható legkisebb telekterület 5000 m².
- (5) Az elő-, oldal-, és hátsókert mérete min. 20 méter.
- (6) A telek határoló területein legalább 15 m széles, intenzív, fásított zöldfelület telepítendő.

Üdülőterület
Üh hétvégi házas terület övezete

23. §

- (1) Az övezet a 4,5 méter építménymagasságot meg nem haladó, hétvégi házas üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A beépíthetőség maximum 15 %.
- (3) A kialakítható legkisebb telekterület 1 000 m².
- (4) A telek homlokvonalának legalább 22 m szélesnek kell lennie, a beépítési mód szabadonálló.
- (5) A telkeken csak egy épület helyezhető el, legfeljebb egy üdülőegységgel, a gépkocsi tárolóval egybeépítetten.
- (6) Az előkert 10 méter az oldalkert mérete min. 5 méter, a hátsókert min. 15 méter mélységű lehet.
- (7) A telek be nem épített területein (a teljes telek területének 70 %-án) fenn kell tartani és művelni a meglévő erdőrészletet, illetve az értéktelen növényállományt, értékes lombos és tűlevelű állománnyal kell felváltani. Az előkertbe min. 4 db nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni.
- (8) Az épület használatbavételének feltétele, az erdőállomány megléte illetve telepítésének hitelt érdemlő bizonyítása.

Különleges terület övezetei
K-T és K-TK Temető és kegyeleti park övezete

24. §

- (1) A temetőkertben csak a temetkezéssel kapcsolatos, rendeltetésnek megfelelő épületek építmények helyezhetők el. A beépítettség maximum 10 % lehet.
- (2) Az övezetben a biológiailag aktív, növényzettel borított felület aránya legalább 60%.
- (3) A temető fenntartását és üzemeltetését a vonatkozó (1999. XLIII. törvény és a 145/1999. (X.I.)KR) rendelet szerint kell végezni.
- (4) A telken belül a telekhatár menti 10 m-es sávot védőfásítás részére szabadon kell hagyni. A temető használatbavételével a védőfásítást háromszintű növényállománnyal kell létrehozni.
- (5) A kegyeleti parkban csak a fenntartással kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el.

K-EL Emlékliget övezete

25. §

- (1) Az övezetbe a Nyáry Pál emlékliget (pihenőpark) területe tartozik. A parkban található Nyáry Pál sírja és síremléke, ami a Nemzeti Sírkert része.

(A temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLII törvény és a végrehajtásáról szóló 145/1999. (X.1.) Korm. Rendelet szerint Nemzeti Sírkert a műemléki védelem alatt álló, vagy a Nemzeti Kegyeleti Bizottság által annak minősített temető, hősi temető, hősi temetési hely, továbbá temetkezési emlékhely, kegyeleti emlékhely, temetési helyek összessége.)

- (2) A Nemzeti Sírkert fennállásáig nem szüntethetők meg és nem helyezhetők át a benne található temetési helyek. Ha a Nemzeti Sírkert megszűnik, a temetési helyek áthelyezéséről annak kell gondoskodnia, akinek a megszüntetés az érdekkörébe tartozik.
- (3) Az emlékligetben megőrzendők a meglévő sírhelyek és emlékművek. Az övezetben csak emlékművek és a pihenést szolgáló építmények (gyalogút, pihenőhely, tájékoztató tábla stb.) helyezhetők el, kertépítészeti terv alapján.

Különleges sportterület K-Sp-1 Sportpálya övezete

25. §

- (1) Az övezet sportolási célú létesítmények, építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet telkein a beépítési mód szabadonálló.
- (3) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 10 %.
- (4) Az építménymagasság maximum 6.0 m, kivéve a sportcsarnokot, ami 12,00 m építménymagasságú lehet.
- (5) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni. A közművesítés költségei az ingatlan tulajdonosait terhelik.
- (6) A telken belül kialakított zöldfelületek mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 50 %-a.
- (7) A szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,5.

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.

Beépítésre nem szánt területek övezetei - belterület Zöldterület

Z-KP és Z-KK Közpark és közkert övezete

27. §

- (1) A közpark és a közkert játék, sport, pihenés céljára szolgáló, jellemzően növényzettel fedett, be nem épített területként kell kialakítani.
- (2) Az övezetben csak a játék, sport, pihenés céljára szolgáló építmény helyezhető el (sétaút, pihenőhely, szobor, gyermekjátszótér stb.).
- (3) A közparknak és a közkertnek közútról megközelíthetőnek kell lennie.

Közlekedési és közműterületek

28. §

- (1) A Közlekedési és közműterület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, valamint a közművek és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen a közlekedési és közmű építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (3) A település igazgatási határán belül kialakítandó új utak esetében a következő szabályozási illetve kisajátítási szélességeket kell betartani.
 - új helyi gyűjtőutak min. 22 m
 - új helyi kiszolgáló utak (lakóutcák) 12 m
- (4) A helyi kiszolgáló utakat vegyes használatú útként is ki lehet alakítani.
- (5) A külterületi utak szabályozási szélessége 12 méter, amit a tengelyhez képest szimmetrikusan kell kialakítani, amikor a megnövekedett forgalom igényli.
- (6) A funkciókhoz szükséges parkolóhelyeket az építési telkeken belül kell kialakítani és fenntartani, az OTÉK előírásainak megfelelően.
- (7) A parkolókat fásítottan kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1 db, nagy lombkoronát nevelő fát szükséges ültetni.
- (7) Közlekedési területbe sorolt:
 - 405 sz. főút (országos elsőrendű főút)
 - 4606 j. összekötő út (Diófasor u., Dózsa György út)
 - 4605 j. összekötő út (Mátyás király u., Petőfi Sándor u.)
 - 46103 j. bekötő út (Jókai Mór u.)
- (8) Az utak megépítését a kijelölt helybiztosítással kell lehetővé tenni.
- (9) Az utak helybiztosításának területén építmények csak ideiglenes engedéllyel és kártérítési igény nélkül építhetők.
- (10) Közutak védőterületén

a 405. sz. főközlekedési út mentén, annak tengelyétől számított 100 m-es távolságon belül építmény csak a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el

az egyéb országos közutak mentén külterületen a közút tengelyétől számított 50 méteren belül építmény csak a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el, kerítés 20 méteren belül nem építhető.

A közutak tervezési osztályai:

Jelenlegi 4606 és 4605 j. út

(külterület/belterület)

K.V.A./B.V.c.B.(vt=80km/ó/vt=50km/ó)

Bekötő út, 46103 j. út

(külterület/belterület)

K.VI.A./B.V.c.B.(vt=80km/ó/vt=50km/ó)

Gyűjtő utak

B.V.c (vt= kötöttségektől függően)

Kiszolgáló és lakóutcák

B.VI.d (vt=kötöttségektől függően)

Beépítésre nem szánt területek övezetei - külterület Általános mezőgazdasági terület övezetei

MÁ-Sz Szántóföldi növénytermesztés övezete

29. §

- (1) Az övezet szántóföldi növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás céljára szolgál.
- (2) Az övezetben 1500 m² telekterület alatt csak közmű, nyomvonal jellegű vezetékek, távközlési és vízgazdálkodási építmény valamint geodéziai jel illetve forgalomirányító létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- (4) Az övezetben lakóépület csak 6000 m² telekterület felett, 1,5 %-os beépítettséggel helyezhető el.

MÁ-Gy Gyepgazdálkodás övezete

30. §

- (1) Az övezetbe tartozó területek gyepgazdálkodási célt szolgálnak.
- (2) Az övezetben a gyepgazdálkodással összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények helyezhetők el, 1500 m²-t meghaladó területű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.

Erdőterület övezetei

Eg-Ta gazdasági rendeltetésű erdőövezet, tanyás beépítés lehetőségével

31. §

- (1) Az övezet gazdasági elsődleges rendeltetésű erdő fenntartására szolgál. Az erdőben erdőterv szerinti gazdálkodást kell folytatni.

- (2) Az övezetben a hagyományos telekszerkezetű, vegyes beépítésű területrészekben csak az épületek felújítása lehetséges.
- (3) Az övezetben telekalakítás és új építmény elhelyezése csak *a szabályozási terv* módosításával lehetséges.
- (4) Nem szükséges szabályozási terv készítése az erdő rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezéséhez, amelyek a 10 ha-t meghaladó területű telkeken 0,5%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (5) Ártermelési célú állattartó épület az övezetben nem helyezhető el.

E-G Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőövezet

32. §

- (1) Az övezet gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők fenntartására szolgál. Az övezetben erdőterv szerinti gazdálkodást kell folytatni.
- (2) Az övezetben csak az erdő rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el, 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel.
- (3) Az övezetben kommunális illetve veszélyes hulladék, vegyszer, trágya még ideiglenesen sem tárolható, környezetszennyező tevékenység nem folytatható.

E-V Elsődlegesen védelmi rendeltetésű (védő) erdőövezet

33. §

- (1) Az övezet védelmi (védő) elsődleges rendeltetésű erdők fenntartására szolgál. Az övezetben erdőterv szerinti gazdálkodást kell folytatni.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az övezetben kommunális illetve veszélyes hulladék, vegyszer, trágya még ideiglenesen sem tárolható, környezetszennyező tevékenység nem folytatható.

Vízgazdálkodási terület övezete

V-CS Közcélú nyílt csatornák medre és partja övezet

34. §

- (1) Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott *(az 1995. évi LVII. Törvény)* előírások szerint kizárólag vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben tilos – ideiglenesen is – bármintemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.
- (3) Az övezetben folytatott tevékenységek során a vízgazdálkodásról szóló rendelkezések *(1995. évi LVII. Törvény)* előírásait érvényesíteni kell.

3. fejezet

Védelmi célú övezetek

Táj- és természetvédelmi övezetek

V-IT Természeti terület övezete

35. §

- (1) A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága által nyilvántartott természeti területekre a vonatkozó *(1996. évi LIII. törvény)* előírásokat kell alkalmazni.
- (2) A természeti területeken építési, ipari, kereskedelmi tevékenység nem engedélyezhető.
- (3) Az övezetben gyeptermészetgazdálkodás folytatható, a természeti értékeket kímélő módon.
- (4) A talaj termékenységét befolyásoló vegyi anyagok ill. növényvédő szerek alkalmazása csak indokolt esetben, természetkímélő módon történhet.
- (5) Az övezetben a művelési ág megváltoztatása, a gyepterület égetése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével történhet.

Egyéb védőövezetek

36. §

V-Vm Villamosmű biztonsági övezete

- (1) A közigazgatási területen áthaladó 400 kV-os nagyfeszültségű föld feletti vezeték mindkét oldalán 28 m széles távolságig terjedő biztonsági övezetet kell fenntartani. A biztonsági övezetre vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat a *11/1984. (VIII. 22.) IpM sz. rendeletben* foglaltak szerint kell betartani.

V-GK Gázfogadó és gázvezeték biztonsági övezete

- (2) A gázfogadó állomás kerítésétől mért 30 méteren belül és a gázvezetékek nyomvonalától mért 10-10 méteres sávban védőövezetet kell fenntartani. A védőterületre vonatkozó korlátozásokat és tilalmakat a *6/1982. (V. 6.) IpM rendelet* határozza meg.

V-M állattartó telep védőövezete

- (3) Az állattartó telep telekhatártól mért 100 m védőtávolságon belül eső területrészekén lakó-, intézmény-, üdülőépületet, valamint élelmiszer-feldolgozó épületet elhelyezni nem lehet.

Közműellátás, közműlétesítmények

Általános előírások

37. §

- (1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az *OTÉK* előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgy-építés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek

nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglevő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

- (4) A meglevő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak - szükség esetén- egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (5) Épületekre építésére engedély csak a telek övezeti előírásoknak megfelelő közművesítésének biztosítása esetén adható.
- (6) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (8) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (9) Mindennemű építési tevékenységnél a meglevő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, ill. a meglevő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (11) A területen vezetett nyomvonalas felszíni és földalatti vezetékekre és létesítményekre vonatkozó biztonsági övezeteket be kell tartani:
 - villamosmű biztonsági övezete - (1/1984.(VIII. 22.) IpM sz. rendelet)
 - nagynyomású olajvezetékek, gázvezetékek és gázfogadó állomás védőtávolsága (1/1977 (IV.6.) NIM rendelet)
 - hírközlő és repülés-irányító berendezések védőövezete
- (12) Új útnyitásoknál a közművek egyidejű kiépítéséről gondoskodni kell. A feleslegessé váló közműveket a földben hagyni nem szabad.
- (13) Az utak közvilágítását és a közintézményi telkek térvilágítását összehangoltan kell megvalósítani.

Víziközművek

38. §

- (1) Lakóházra építési engedély a település teljes területén csak akkor adható, ha a telek vezetékes ivóvízellátása biztosítható.
- (2) Beépítésre nem szánt területen zárt szennyvíztározó medencében kell a keletkező szennyvizeket összegyűjteni. A zárt szennyvíztározó medencéből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízeürítő helyre kell szállítani. Szennyvízszikkasztó műtárgyak létesítése nem engedélyezhető.
- (3) A szennyvízcsatorna megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornára való rákötésre.

- (4) A vállalkozási területen keletkező, a megengedettől eltérő szennyezettségű szennyvizeket telken belül elő kell tisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó stb.), a közsatornákba csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni.
- (5) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz elvezetési tanulmányterv készítendő és az építésbe vont területeken, a rekonstrukciós területeken és az átalakuló területeken a csapadékvíz elvezetést már annak megfelelően kell kiépíteni.
- (6) Új utcanyitásoknál, útrekonstrukciónál, útépitéseknél - a kedvezőbb utcakép kialakítása érdekében - már zárt csapadékvíz gyűjtő csatornahálózatot kell építeni, feltéve, hogy az befogadó gyűjtőbe, levezető csatornába vezethető.
- (7) Új utcanyitásoknál, ha fedett gyűjtő nem, csak szikkasztó árokrendszer építhető, ezt az utca teljes vonalán egybefüggően, a kapubejáratoknál min. 300 mm átmérőjű átereszekkel kell kialakítani.
- (8) Az útszélesség megállapításánál a csapadékvíz elvezetéséhez szükséges területet a méretezés során figyelembe kell venni.

Energiaközművek

39. §

- (1) Új villamosenergia -közép- és kisfeszültségű, és közvilágítási- hálózatokat építeni a település meghatározott területein, csak földkábeles módon szabad.
- (2) Ahol a meglevő hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, területgazdálkodási szempontból, az utcabútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell összevonni. Ezekben az utcákban párhuzamosan új oszlopsor elhelyezésére engedély nem adható. Oszlopsorral terhelt utcában új villamosenergia, vagy hírközlő hálózat már csak földkábel fektetéssel engedélyezhető.
- (3) A földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagyközépnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 5-5 m, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.
- (4) A gázelosztás középnomású, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani. Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.
- (5) A távközlési hálózatot létesítésekor ill. rekonstrukciójakor földkábelrel, ill. alépítménybe helyezve lehet kiépíteni. A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

Záró rendelkezések

40. §

- (1) A rendeletben *dőlt betűkkel szedett, magasabb szintű jogszabályi hivatkozások, rendeletszámok* nem képezik e rendelet részét, módosításuk esetén a rendeletben automatikusan átvezetendő a változtatások.
- (2) A Rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.
- (3) A rendelet hatálybalépésekor érvényét veszti asz. rendelet.
- (4) Ezen Rendelet 2005. napján lép hatályba.

Nyáregyháza, 2005.

.....
polgármester

.....
jegyző

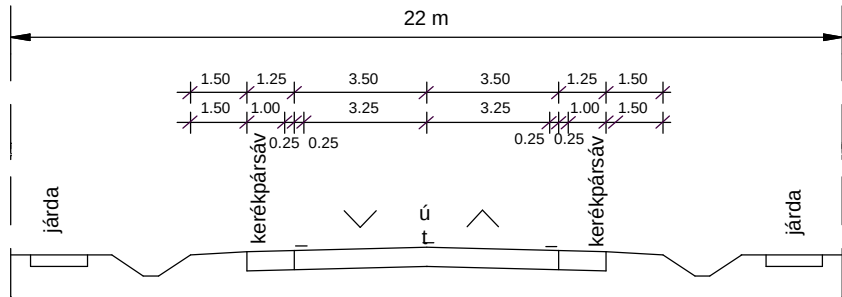
1. sz. melléklet: Régészeti területek

1. Nagy-dűlő. Az 1783-ban felmért Col. XVI. Sect. 22. jelzésű térképlap a mai Csévharaszt-Nyáregyháza műúttal azonosítható út déli oldalán templomromot jelez, nagyjából a mai köztemetőtől kb. 400 m-re északra. A térkép templomromja a középkori Nyár, Nyáregyháza falu templomával azonos. Az 1850-es évek Sec. No. 52. Col. XXXIV. térképlapja a temetőtől kb. 400 m-re keletre jelez romot. Az 1783-as templomrom közelében, tehát a Nagy-dűlőben és valószínűleg a műút ÉK i oldalán valószínűsíthető a középkori Nyáregyháza falu régészeti lelőhelye.
2. A Nyáregyháza-Újlengyel műút ÉNy-i oldalán emelkedő dombon 1965-ben Parádi Nándor figyelt meg templomra utaló leleteket (MNM Adattára 235/1965.XVIL). 1992-ben, terepbejárásakor a lelőhely a 15. sorszámot kapta. 1994-ben feltárva a templom szétrombolt alapozásának maradványai és a templom körül levő 12-13. századi temető déli részének 244 sírja (Régészeti Füzetek I/48 (1997), 85-86.). Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
3. Zsengellér-dűlő. Szőlő alá mélyforgatáskor Árpád-kori edénytöredékek, egy pénzeletről és ékszerekből álló kincslelet, egy 22 db-os pénzlelet került elő 1965-ben (MNM Adattára 235/1965.XVIL). 1992. évi terepbejárás 14. lelőhelye: kb. 300x300 m-es területen szarmata és Árpád-kori településre utaló leletek. Leletanyag: Magyar Nemzeti Múzeum, Kossuth Múzeum, Cegléd.
4. Zsengellér-dűlő. 1992. évi terepbejárás 17. lelőhelye: kb. 80x120 m-es területen szarmata és Árpád-kori település. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
5. Zsengellér-dűlő. 1992-93. évi terepbejárás 18. lelőhelye: kb. 200x250 m-es területen szarmata és Árpád-kori település. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
6. Gulya járás. 1992. évi terepbejárás 16. lelőhelye: 1450x100-550 m-es területen kevés őskori, jelentős mennyiségű késő szarmata és Árpád-kori, településre utaló leletek. 1994-ben a lelőhely déli részén, a 405. út és csomópont területén kb. 12 000 m² feltárva. Székita temető 49 sírja, késő szarmata település 540 objektuma: házak, gödrök, kutak, árkok, agyagbányák (Régészeti Füzetek I/48 (1997), 57.). Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
7. Proli-földek. 1993. évi terepbejárás 50. lelőhelye: kb. 450x150-250 m-es területen őskori, szarmata és Árpád-kori település. 1994-ben a 405. út nyomvonalán feltárva kb. 10 000 m²-en egy bronzkori ház és 132 Árpád-kori telepobjektum (Régészeti Füzetek I/48 (1997), 86.). Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
8. 1993. évi terepbejárás 51. lelőhelye: kb. 220x50-80 m-es területen avar település. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
9. Gulya járás. Az 1992. évi terepbejárás 9. lelőhelye: feltöretlen területen nem meghatározott kiterjedésű őskori, szarmata és avar település. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
10. Pótharaszt. 1992. évi terepbejárás 1. lelőhelye: homokos talajú dombon kb. 150x80 m-es szarmata település. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
11. Pótharaszt. 1992. évi terepbejárás 2. lelőhelye, szórvány szarmata edénytöredék. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
12. Pótharaszt. 1992. évi terepbejárás 3. lelőhelye: homokos talajú dombháton kb. 450x70-100 m-es területen szarmata település. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
13. Zsengellér-dűlő. 1992. évi terepbejárás 13. lelőhelye, szórvány szarmata edénytöredék. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.

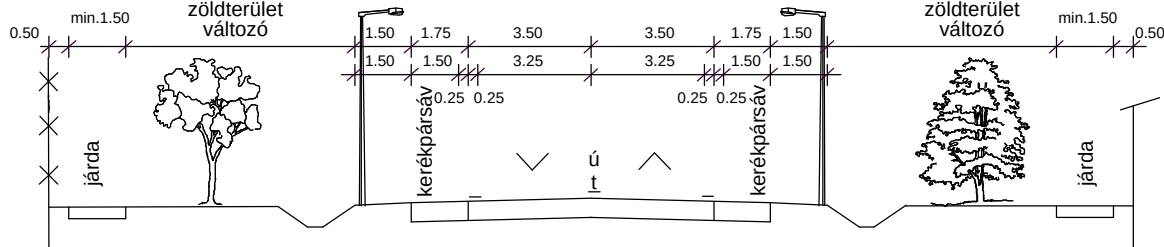
14. Pótharaszti. 1992. évi terepbejárás 4. lelőhelye: homokos talajú magaslatokon bizonytalanul körvonalazható szarmata település. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
15. Pótharaszti. 1992. évi terepbejárás 5. lelőhelye: vízenyős mélyedést övező dombokon őskori, szarmata és Árpád-kori település, ismeretlen korú temető kb. 550x300 m-es területen. A lelőhely ÉK-i kiterjedése erdővel fedett területen nem volt megállapítható. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
16. Pótharaszti. Az 1992. évi terepbejárás 6. lelőhelye: kb. 600x400 m-es területen őskori, szarmata és Árpád-kori település. 1994-ben a lelőhely D-DK-i részén, a 405. út nyomvonalán feltárva a szarmata település 232 telepobjektuma (házak, gödrök, kutak, árkok), a lelőhely DNy-i részén egy szarmata sír, a lelőhely K-i szélén levő dombon késő szarmata temető 4 sírja. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
17. Pótharaszti. Az 1992. évi terepbejárás 7. lelőhelye: homokos talajú dombháton kb. 200x60 m-es őskori és szarmata település. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
18. Pótharaszti. Az 1992. évi terepbejárás 8. lelőhelye: kisebb dombon kb. 80x50 m-es őskori? és szarmata település. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
19. Pótharaszti. Az 1992. évi terepbejárás 10. lelőhelye: kb. 100x80 m-es területen Árpád-kori és késő középkori telep. A lelőhely ÉNy-i részét erdőfolt fedte. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
20. Pótharaszti. Az 1992. évi terepbejárás 11. lelőhelye: kb. 150x50 m-es területen őskori, szarmata és Árpád-kori telep. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
21. Pótharaszti. Az 1992-93. évi terepbejárás 12. lelőhelye: kb. 180x160 m-es területen őskori, szarmata, avar és Árpád-kori település. 1994-ben, a 405. út nyomvonalán feltárva bizonytalan korú gödrök és árkok, egy avar kút. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
22. Pótharaszti. Az 1993. évi terepbejárás 52. lelőhelye: kb. 80x80 m-es területen avar telep. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
23. Dánosi-dűlő. Az 1992. évi terepbejárás 35. lelőhelye: a községhatár közelében bizonytalan kiterjedésű szarmata és avar telep. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.
24. Dánosi-dűlő. Az 1992-93. évi terepbejárás 34. lelőhelye: a Dánszentmiklóstra vezető műút és a belterület közötti szántón őskori, szarmata és avar település kb. 700x500 m-es területen. A lelőhely átnyúlik Dánszentmiklós területére. 1994-ben a 405. út nyomvonalán hosszan feltárható volt egy mély, az avar településhez tartozó árok. Leletanyag: Kossuth Múzeum, Cegléd.

Tervezett állapot

összekötőút belterületi szakaszon kerékpársávval

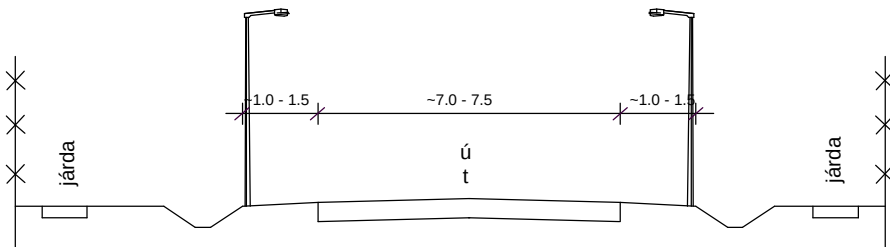


összekötőút belterületi szakaszon kerékpársávval

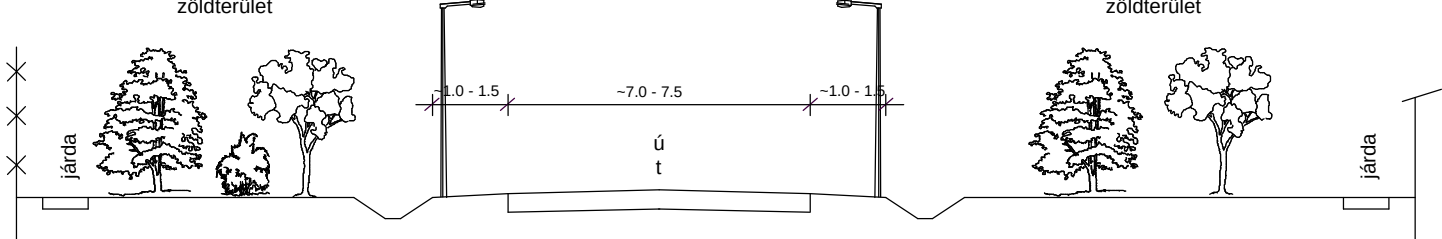


Meglévő állapot

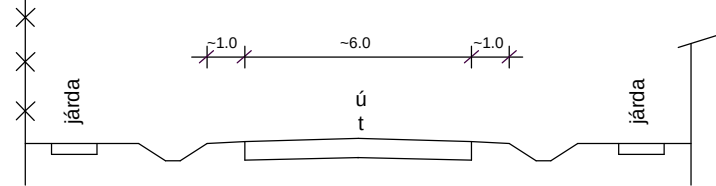
jelenlegi összekötő út



jelenlegi összekötő út

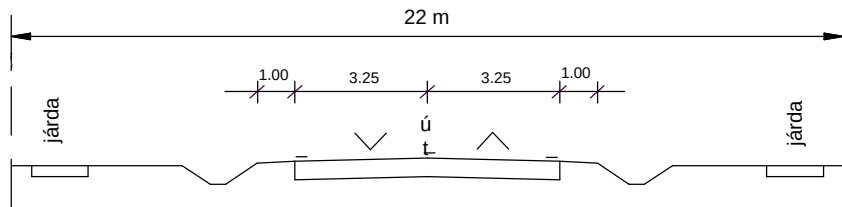


jelenlegi összekötő út

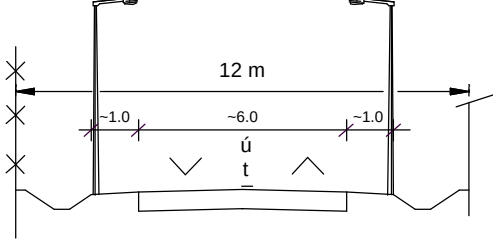


Tervezett állapot

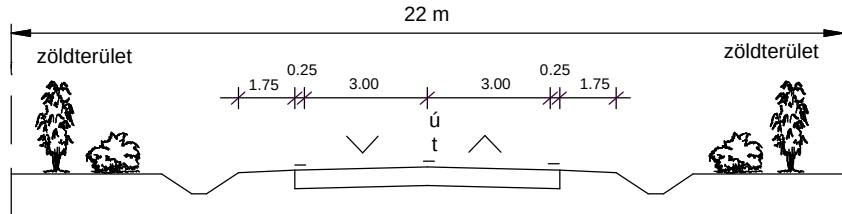
belterületi gyűjtő út



belterületi kiszolgáló út



tervezett külterületi feltáró út



2. sz. függelék: Fogalom meghatározások

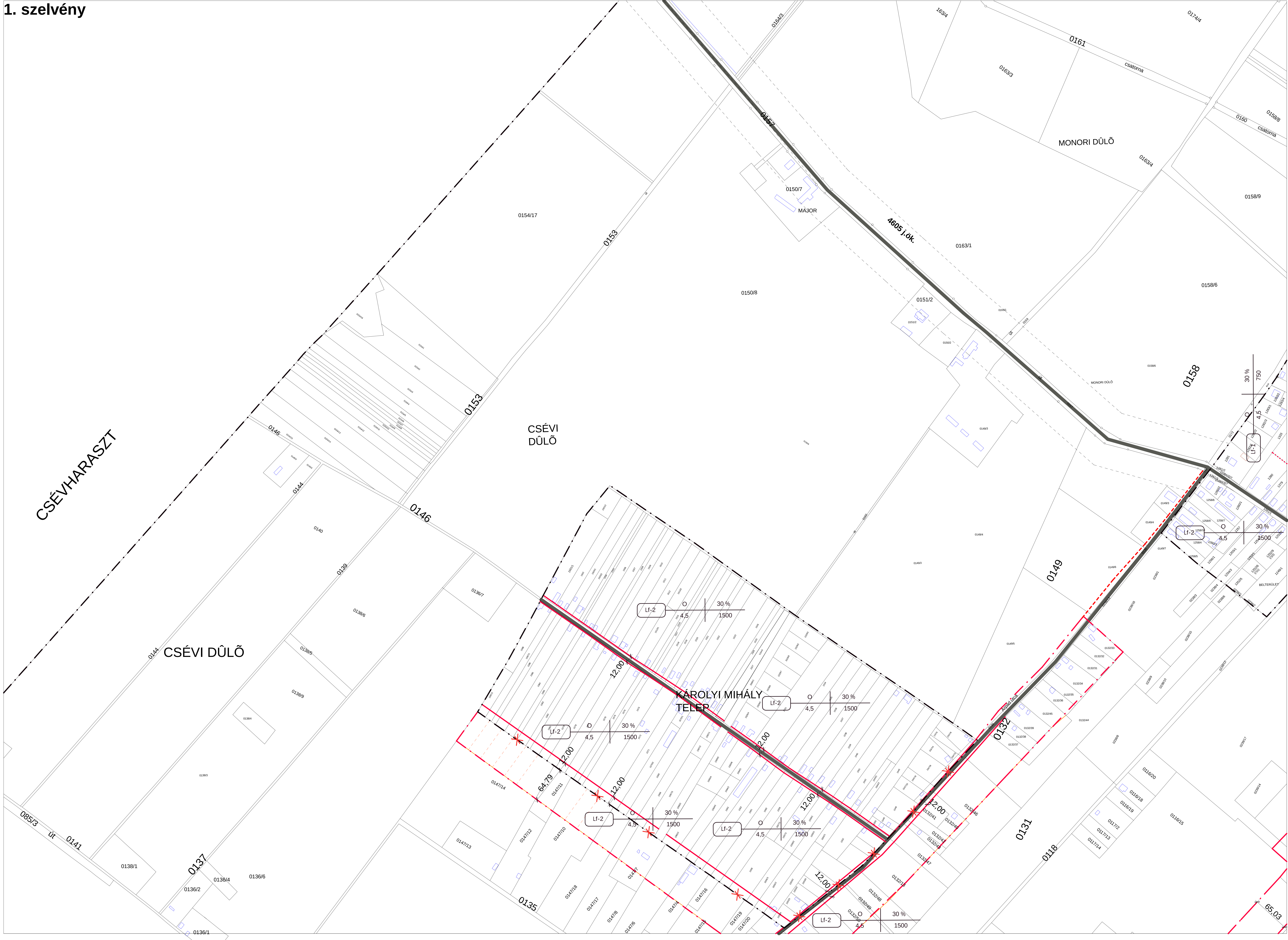
A szabályzat az OTÉK fogalomrendszerét használja, az itt leírtak csak kiegészítő és értelmező meghatározások.

1. Szintterületi mutató: A telken megépíthető épületek összes szintterületének és a telek területének hányadosa, az építési övezetknél lehet meghatározni. (Nem tévesztendő össze a szintterület sűrűséggel.)

2. Mellékrendeltetésű épület/építmény: (melléképület volt az OÉSZ - ben) Az övezet leírásában meghatározott főrendeltetéstől eltérő, kiegészítő rendeltetésű épület, pl. önálló gk. tároló, vagy a terület jellemző használatától eltérő rendeltetésű épület, amely a telken az övezet alapvető rendeltetésének megfelelő építménnyel együtt, de külön egységben létesül. Nem azonos az OTÉK 108. oldal 54. pont alatt felsoroltakkal.

Függelék: Mintakeresztmetszvények

1. szelvény



3. szelvény

KELEMEN ERDŐ

054

KELEMEN
DŨLỒ

KELEMEN
ERDŐ

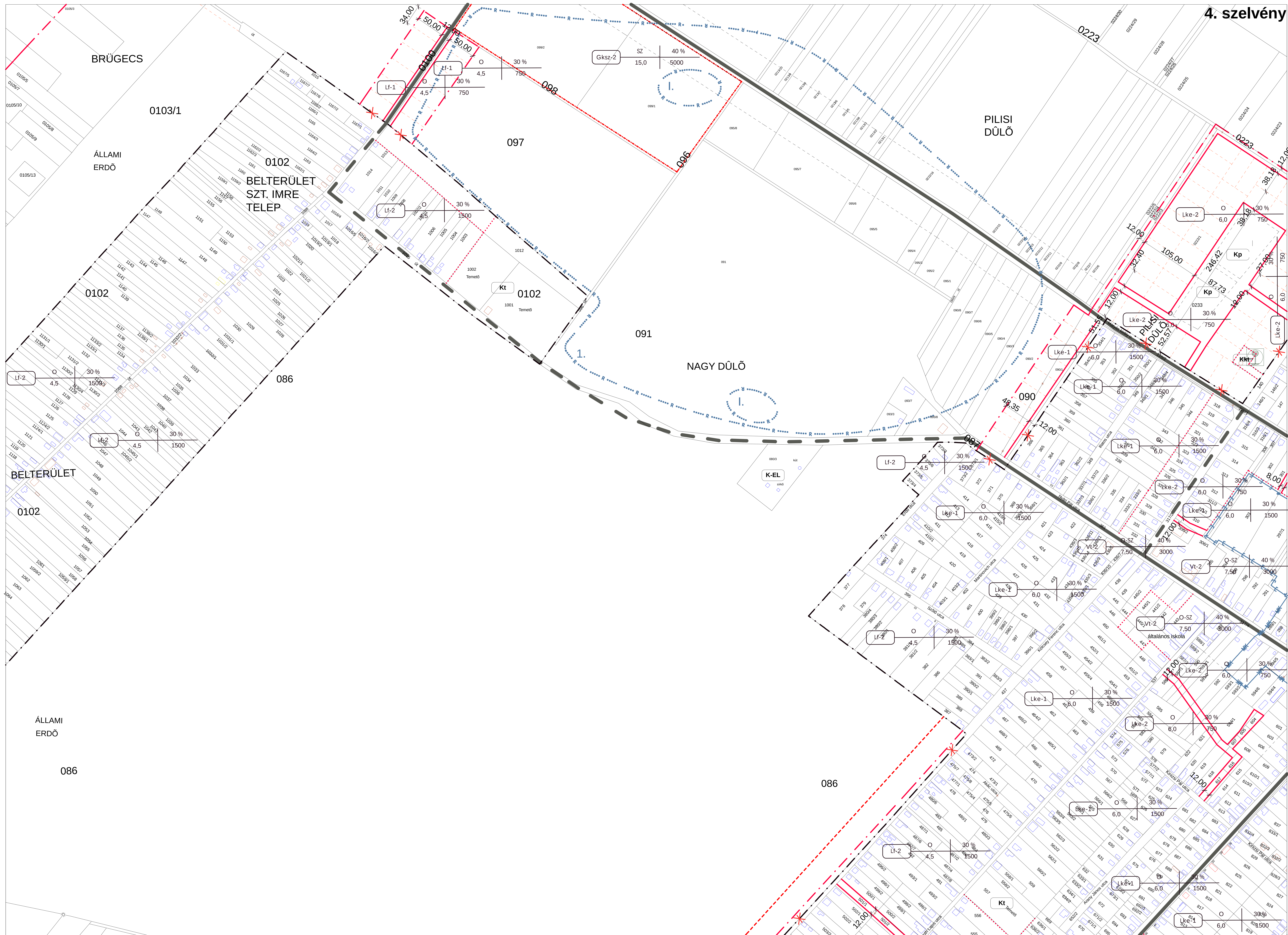
GULYA
JÁRÁS

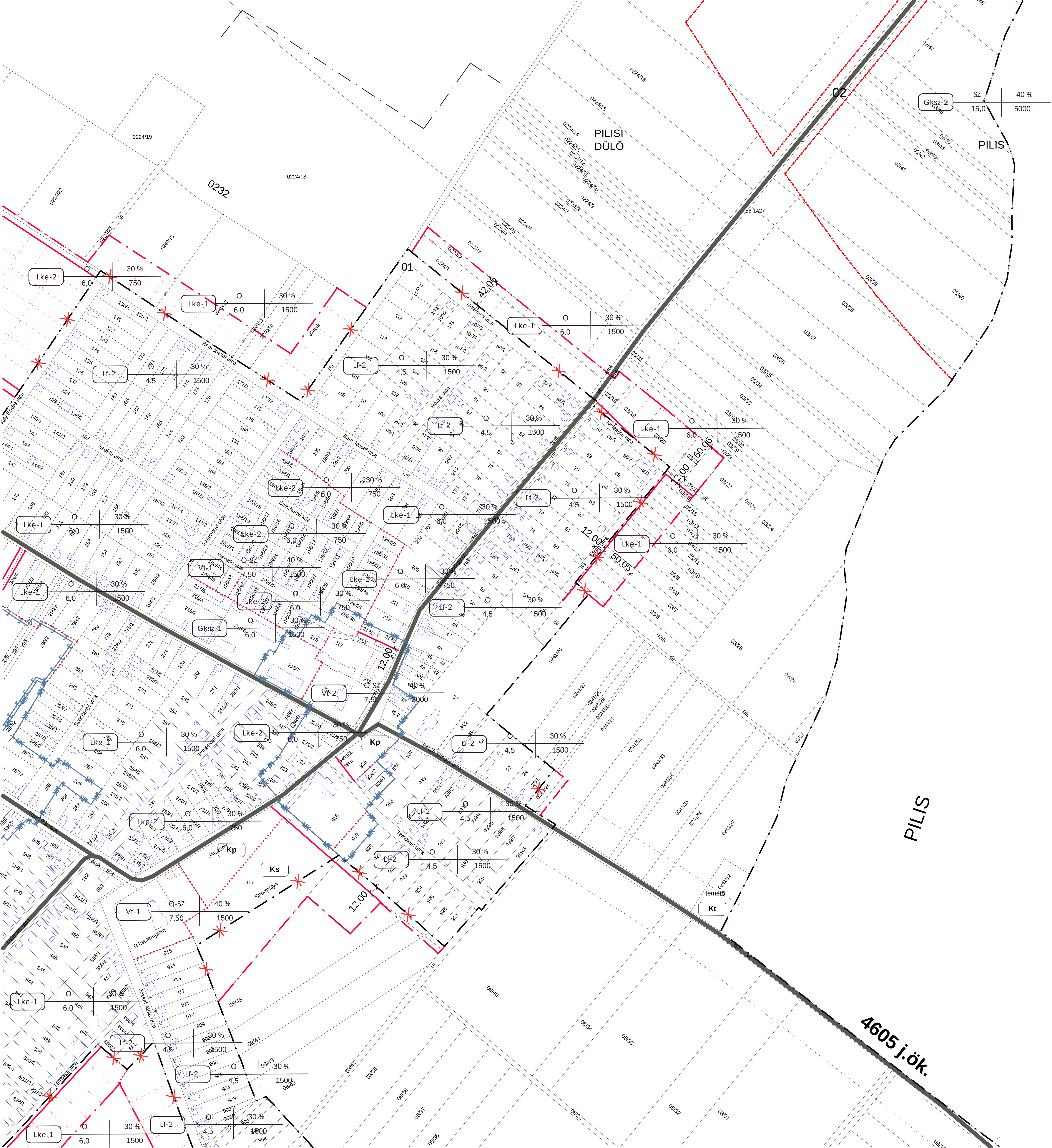
BRÜGECS

SZT. IMRE
TELEP

LLAMI
RDÖ

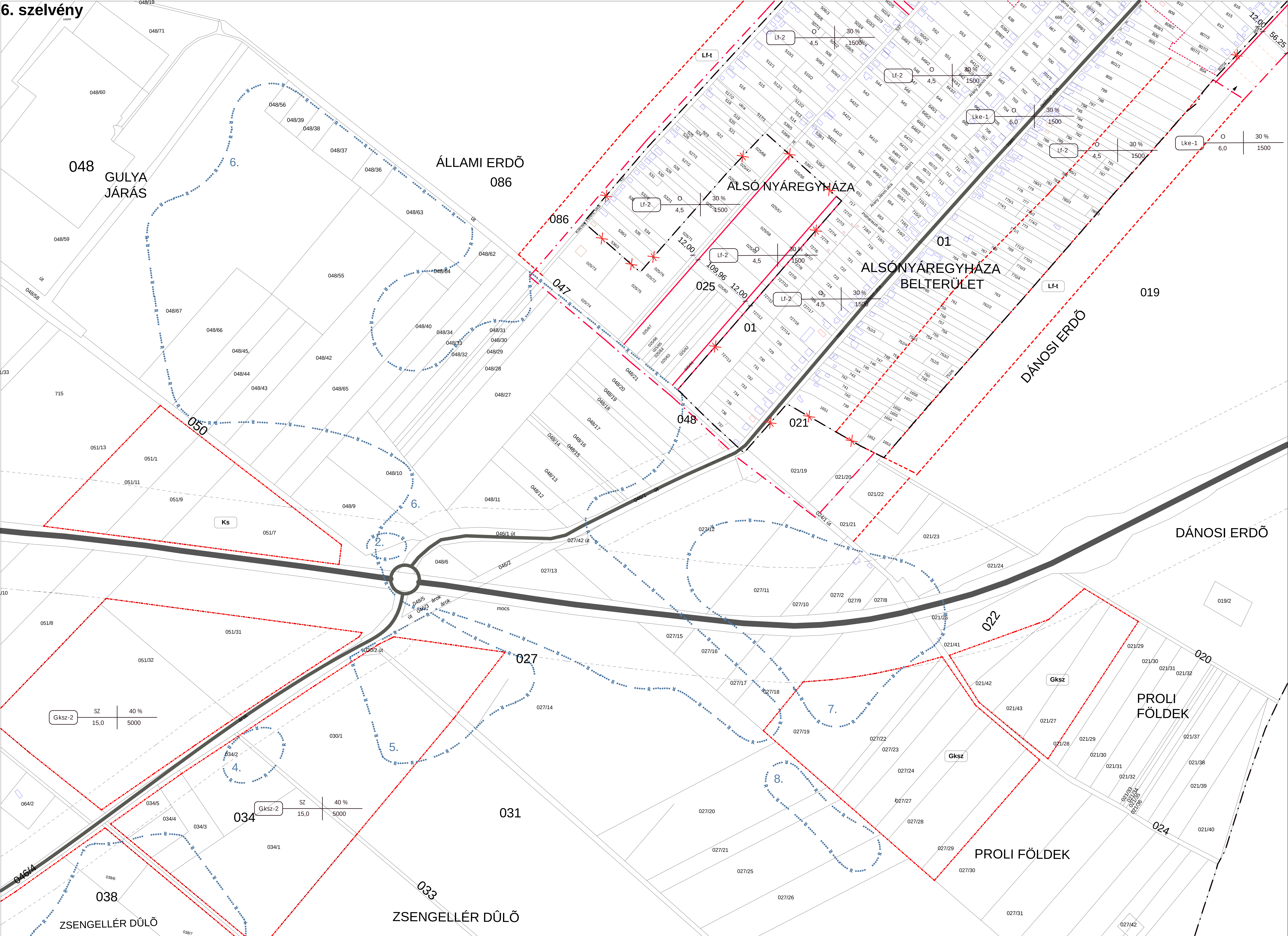
4. szelvény

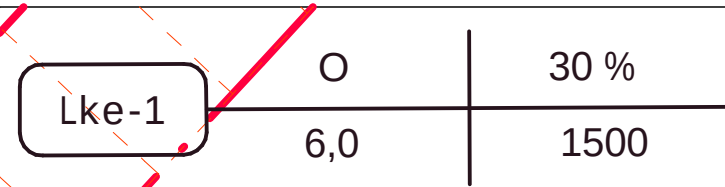




ALBERTIRSA
405.sz. főút

6. szelvény





Lf-2

52.41

ALSÓNYÁREGYHÁZA
01
BELTERÜLET

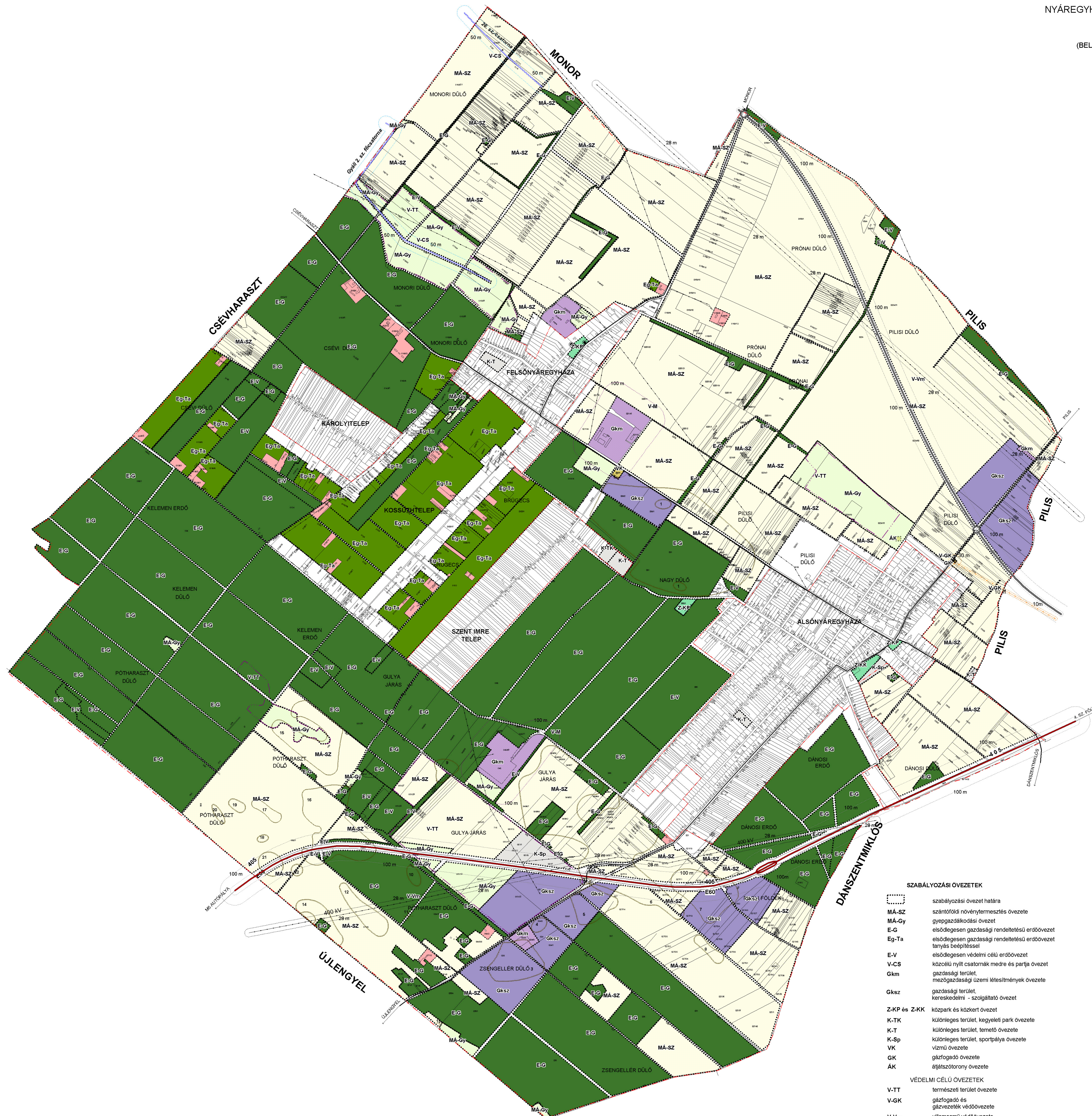
100 m védősáv
úttengelytől mérve

DÁNOSI DŰLŐ
08/1

405.sz. főút

DÁNSZENTMIKLÓS

7. szelvény



- közigazgatási határ
- belterület határa
- belterület tervezett határa
- burkolt út
- autópálya tervezett nyomvonala
- fő közlekedési út
- tervezett közlekedési csomópont
- magasfeszültségű elektromos távezeték
- gázvezeték
- közcélú nyílt csatorna

gazdasági rendeltetésű erdőterület tanyás beépítéssel
 gazdasági rendeltetésű erdőterület
 gazdasági terület - mezőgazdasági üzemi létesítmények területe
 általános mezőgazdasági terület - gyepek
 gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató terület
 közmű és hírközlési terület
 kőüniegyes terület
 általános mezőgazdasági terület - szántó
 tanya
 zöldterület

- ☒ helyi jelentőségű természeti emlék
☐ Régészeti lelőhely
☐ Természeti terület határa

- gázfogadó és gázvezeték védőövezete
- magasfeszültségű elektromos távvezeték védőövezete
- állattartó telep védőövezete
- közcélú nyílt csatornák védőövezete

BKÁE			
TÁJVEDELMI ÉS TÁJREHABILITÁCIÓS TANSZÉK			
megbízó: Nyáregyháza Önkormányzat Polgármesteri Hivatala			
munka: Nyáregyháza Településszervezési Terve			
tervlap: HESZ 4. számú melléklete			
generál tervező: A.D.U. Építész Iroda Kft.		dátum: 2004. szeptember	
vezető tervező: Csoma Péter T/01-000502	tervező: Csoma Szilveszter M. Bugyi László T/01-0004903	mértékegység: M=1:10 000	