


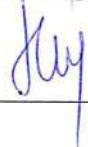


ELŐLAP
előterjesztéshez

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2026. június 30.	
Előterjesztés tárgya: Javaslat Nyáregyháza Nagyközség Helyi Építési Szabályzata módosításának véleményezése a partnerségi egyeztetési eljárás keretében	
Előterjesztő: Borbás Viktor polgármester	
	
Készítette: Csető Zoltán hatósági és műszaki csoportvezető 	
Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:	
jegyző 	
Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.	
jegyző 	
Az előterjesztés indokai, az előterjesztésre vonatkozó előzmények: (a megfelelő vastagon szedett)	
A Képviselő-testület évi munkaterve Jogszabály, jogszabályi változás Képviselő-testületi határozat (mellékelve) Bizottsági határozat(ok) (mellékelve) Külső megkeresés (mellékelve)	Pályázat Polgármesteri indítvány (mellékelve) Bizottsági indítvány (mellékelve) Képviselői indítvány (mellékelve) Jegyzői indítvány (mellékelve)
Előterjesztés melléklete(i): 2 db	
A jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal meghívott személyek:	
Bizottsági tárgyalás szükségessége: igen / nem	
Bizottságok, amelyek előzetesen tárgyalják: Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága	
Szakmai Egyeztetés a Polgármesteri Hivatalon belül: igen / nem	
Adó iroda	
Pénzügyi iroda	
Főépítész	
Társadalmi vita szükségessége: igen / nem	
Szakmai vita eredménye:	
Az előterjesztés költségvetési kihatásai:	
a tárgyévi, 2025 évi költségvetésre: van / nincs	
Várható kihatás a költségvetés előirányzatán Ft	
Tartalékkeret felhasználása szükséges:	
Bevétel a költségvetés előirányzatán Ft	
a következő évi, 2026 évi költségvetés(ek)re: van / nincs	
A döntéshez minősített / egyszerű többség szükséges	
A döntéshez név szerinti szavazás szükséges: igen / nem	
Nyilvános ülésen tárgyalható: igen / nem	
Zárt ülésen tárgyalható: igen / nem	
Sürgősségi indítvány és ennek okai:	
Lakossági tájékoztatás szükséges: igen / nem	
Helye: -	
Felelős: -	
Határidő: -	
Az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztés szükséges: igen / nem	
Felelős: -	
Határidő: -	



Monorierdő Község Önkormányzat
Polgármestere
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A.
Telefon: 06-29-419-103
E-mail: titkarsag@monorierdo.hu



Tisztelt Képviselő-testület!

Nyáregyháza Nagyközség polgármestere, Mészáros Sándor a megkeresésében tájékoztatta önkormányzatunkat, hogy településükön megkezdődött a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításának partnerségi egyeztetése. A módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretében történik.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 75. §-a alapján az eljárás során a tervezéssel érintett szomszédos települések önkormányzatai véleményezési joggal rendelkeznek.

Mivel Monorierdő Község Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzata ezt a véleményezési jogkört nem ruházta át, így a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat álláspontjának kialakítása a Képviselő-testület hatásköre.

A megküldött megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat alapján Nyáregyháza négy területen tervezi módosítani a településrendezési eszközeit. A 0132/25 hrsz-ú külterületi telek esetében a meglévő épületekkel összhangban úgy módosítják a szabályozási tervet, hogy a meglévő épületek az építési helyen belülré kerüljenek. Emellett a Kossuth Lajos utca – Nyáry Pál út – Diófásor út – Kinizsi Pál utca által határolt tömbbelső feltárását szolgáló közterületet is áttervezik oly módon, hogy a Kinizsi Pál utca felől nyíló szakaszt törlik a szabályozási tervről. További jelentős változás, hogy a kertvárosias (Lke) és falusias (Lf) lakóövezetekben megszüntetik a telkenkénti két lakás építésének lehetőségét, így a jövőben csak egyetlen lakás létesítése lesz megengedett. Végül a telekalakítás általános szabályainál a kizárólag közterület lejegyzése céljából történő telekalakítások végrehajthatósága érdekében törlik azt a korlátozást, amely szerint a visszamaradó építési telek paraméterei legfeljebb 15%-ban térhetnek el az előírásoktól.

A megküldött tervek hivatali áttanulmányozása alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítások Monorierdő község településfejlesztési és rendezési érdekeit nem sértik. A változtatások Nyáregyháza belső közigazgatási területeit, valamint általános építési és telekalakítási szabályait érintik. A lakóövezetekben építhető lakásszám csökkentése a beépítési intenzitás mérséklődését eredményezi, amely a forgalom- és közműterhelés szempontjából kedvező hatású. A két település határán lévő területek felhasználását a módosítások semmilyen formában nem befolyásolják hátrányosan.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a mellékelt határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

- a) Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság határozati javaslata:**

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
.../2026.(VI.30.) határozata**

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság megtárgyalta „Javaslat Nyáregyháza Nagyközség Helyi Építési Szabályzata módosításának véleményezése a partnerségi egyeztetési eljárás keretében” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy **kifogást tegyen / nem tegyen kifogást** a „Javaslat Nyáregyháza Nagyközség Helyi Építési Szabályzata módosításának véleményezése a partnerségi egyeztetési eljárás keretében” tárgyú előterjesztéssel mellékletét képző Nyáregyháza Nagyközség Helyi Építési Szabályzatával szemben.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke, polgármester

b) Képviselő-testület határozati javaslatai:

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026.(VI.30.) Kt. határozata**

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 75. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljárva, Nyáregyháza Nagyközség megküldött településrendezési eszközeinek (Helyi Építési Szabályzat) módosítási dokumentációját megtárgyalta, és figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát azzal kapcsolatban észrevételt, kifogást **tesz / nem tesz**, a tervekben foglaltakkal **egyetért / nem ért egyet**.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Önkormányzat álláspontjáról Nyáregyháza Nagyközség polgármesterét írásban tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Monorierdő, 2026. június 22.

Tisztelettel:



NYÁREGYHÁZA NAGYKÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA









JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS
a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés szerint

2026. ÁPRILIS

ALÁÍRÓLAP

NYÁREGYHÁZA NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

TERVSZÁM	2014/2026.	
MEGBÍZÓ	 Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata 2723 Nyáregyháza, Nyáry Pál út 35.	
	Mészáros Sándor	Rózsa Gyöngyvér
	polgármester	főépítész
TERVEZŐ	Értékterv Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft. Iroda: 1117 Budapest, Móricz Zsigmond körtér 7. I. emelet 2. Székhely: 2045 Törökbálint, Józsefhegyi út 84. Képviseli: Farkas László ügyvezető Email: info@ertekterv.hu Telefon: +36-70 371-9791	
TELEPÜLÉSRENDEZÉS	Farkas László	
	TT 01-6199	
	Pál Anilla	
	TT 01-6992	
	Bálint Gergely	
	okl. településmérnök	
	Veklyuk Vivien	
	tájrendező és kertépítő mérnök	
KÖZLEKEDÉS	Farkas László	
	Tkő 01-16873	

Budapest, 2026. április

HATÁROZATI JAVASLAT

Nyáregyháza Nagyközség Képviselő-testületének .../2026. (...) sz. Kt. határozata

Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 121/2020. (XI. 26.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét az alábbiak szerint módosítja:

1. A 137/2019. (XI. 18.) számú önkormányzati határozat 1. sz. mellékletét képező Településszerkezeti tervlap jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.
2. A Településszerkezeti Terv jelen határozattal jóváhagyott módosító rendelkezései a megállapítást követő napon lépnek hatályba.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

K.m.f.

.....
Mészáros Sándor s.k.
polgármester

.....
dr. Szikszai Tibor s.k.
jegyző

Kiadmány hitelélül:

Nyáregyháza 2026.

RENDELET-JAVASLAT

**Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 14/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja szerint véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, valamint Nyáregyháza nagyközség képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet megalkotásával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017 (VII.5.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 14/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelet 2a. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 14/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelet 2b. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

2. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 14/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelet 18.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek.

3. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 14/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelet 22. § (2) a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) Az egyedi telkeken 1 db családi ház jellegű lakóépület épülhet legfeljebb 1 db lakással, és 1 db egyéb rendeltetési egységgel.”

4. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 14/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelet 22. § (2) a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az egyedi telken legfeljebb 1 db családi ház jellegű lakóépület és 2 db egyéb rendeltetésű melléképület létesíthető. A lakóépületben legfeljebb 1 db lakás alakítható ki.”

5. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 14/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelet 26. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Meglévő épület elbontása vagy bővítése esetén a szabadon álló beépítési mód helyett a kialakult állapot szerint oldalhatáron álló beépítés is megengedett.”

6. §

Ez a rendelet 2026. -én lép hatályba.

.....
Mészáros Sándor s.k.
polgármester

.....
dr. Szikszai Tibor s.k.
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2026. napján.

.....
dr. Szikszai Tibor s.k.
jegyző

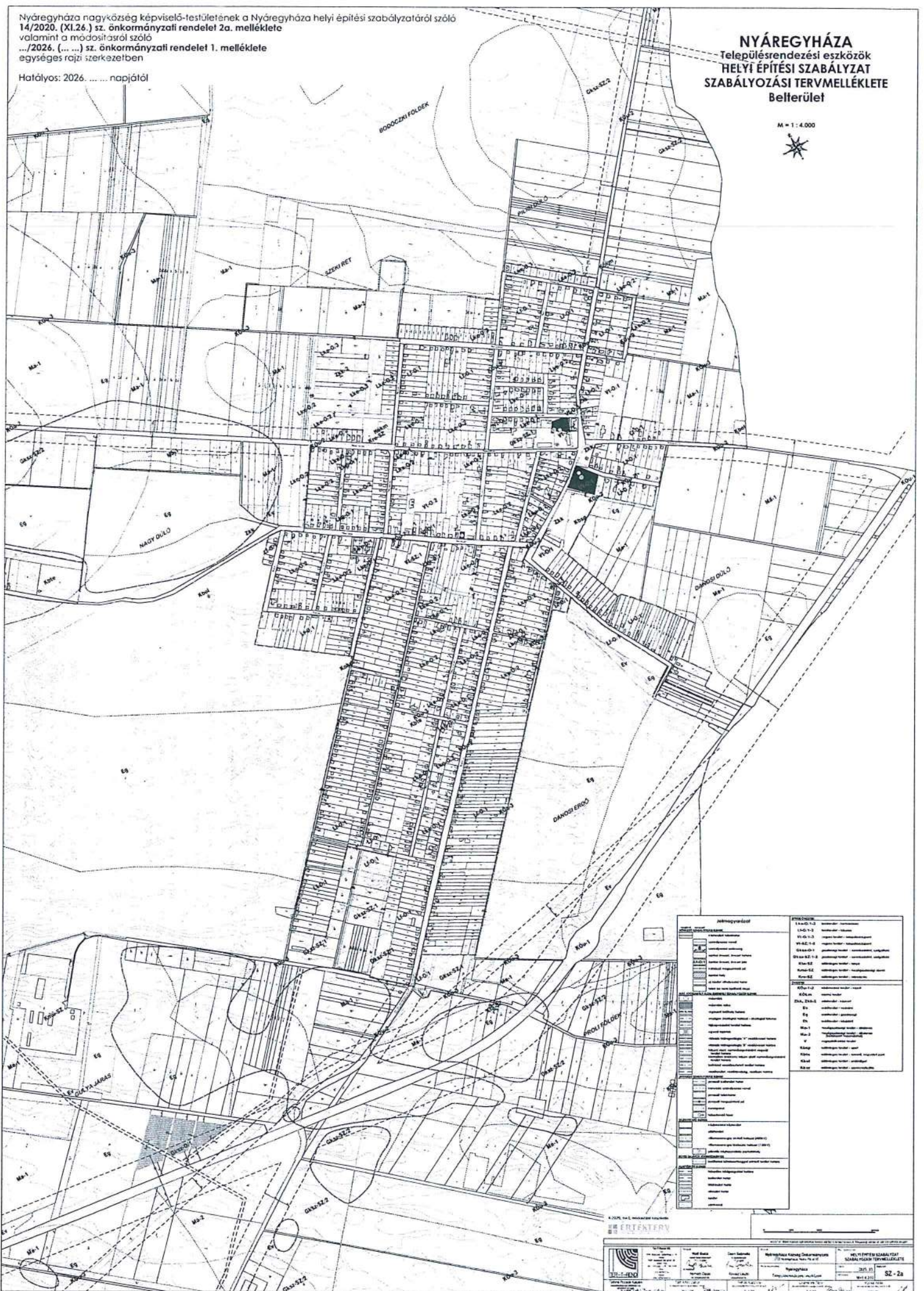
Nyáregyháza nagyközség képviselő-testületének a Nyáregyháza helyi építési szabályzatáról szóló 14/2020. (XI.26.) sz. önkormányzati rendelet 2a. melléklete valamint a módosításról szóló .../2026. (...) sz. önkormányzati rendelet 1. melléklete egységes rajzi szerkesztésben

Hatályos: 2026. napjától

NYÁREGYHÁZA

Településrendezési eszközök HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZABÁLYOZÁSI TERVMELLÉKLETE Belferület

M = 1 : 4.000



Jelölések		Szimbólumok	
1. sz. jelölés	1. sz. szimbólum	1. sz. szimbólum	1. sz. szimbólum
2. sz. jelölés	2. sz. szimbólum	2. sz. szimbólum	2. sz. szimbólum
3. sz. jelölés	3. sz. szimbólum	3. sz. szimbólum	3. sz. szimbólum
4. sz. jelölés	4. sz. szimbólum	4. sz. szimbólum	4. sz. szimbólum
5. sz. jelölés	5. sz. szimbólum	5. sz. szimbólum	5. sz. szimbólum
6. sz. jelölés	6. sz. szimbólum	6. sz. szimbólum	6. sz. szimbólum
7. sz. jelölés	7. sz. szimbólum	7. sz. szimbólum	7. sz. szimbólum
8. sz. jelölés	8. sz. szimbólum	8. sz. szimbólum	8. sz. szimbólum
9. sz. jelölés	9. sz. szimbólum	9. sz. szimbólum	9. sz. szimbólum
10. sz. jelölés	10. sz. szimbólum	10. sz. szimbólum	10. sz. szimbólum
11. sz. jelölés	11. sz. szimbólum	11. sz. szimbólum	11. sz. szimbólum
12. sz. jelölés	12. sz. szimbólum	12. sz. szimbólum	12. sz. szimbólum
13. sz. jelölés	13. sz. szimbólum	13. sz. szimbólum	13. sz. szimbólum
14. sz. jelölés	14. sz. szimbólum	14. sz. szimbólum	14. sz. szimbólum
15. sz. jelölés	15. sz. szimbólum	15. sz. szimbólum	15. sz. szimbólum
16. sz. jelölés	16. sz. szimbólum	16. sz. szimbólum	16. sz. szimbólum
17. sz. jelölés	17. sz. szimbólum	17. sz. szimbólum	17. sz. szimbólum
18. sz. jelölés	18. sz. szimbólum	18. sz. szimbólum	18. sz. szimbólum
19. sz. jelölés	19. sz. szimbólum	19. sz. szimbólum	19. sz. szimbólum
20. sz. jelölés	20. sz. szimbólum	20. sz. szimbólum	20. sz. szimbólum
21. sz. jelölés	21. sz. szimbólum	21. sz. szimbólum	21. sz. szimbólum
22. sz. jelölés	22. sz. szimbólum	22. sz. szimbólum	22. sz. szimbólum
23. sz. jelölés	23. sz. szimbólum	23. sz. szimbólum	23. sz. szimbólum
24. sz. jelölés	24. sz. szimbólum	24. sz. szimbólum	24. sz. szimbólum
25. sz. jelölés	25. sz. szimbólum	25. sz. szimbólum	25. sz. szimbólum
26. sz. jelölés	26. sz. szimbólum	26. sz. szimbólum	26. sz. szimbólum
27. sz. jelölés	27. sz. szimbólum	27. sz. szimbólum	27. sz. szimbólum
28. sz. jelölés	28. sz. szimbólum	28. sz. szimbólum	28. sz. szimbólum
29. sz. jelölés	29. sz. szimbólum	29. sz. szimbólum	29. sz. szimbólum
30. sz. jelölés	30. sz. szimbólum	30. sz. szimbólum	30. sz. szimbólum
31. sz. jelölés	31. sz. szimbólum	31. sz. szimbólum	31. sz. szimbólum
32. sz. jelölés	32. sz. szimbólum	32. sz. szimbólum	32. sz. szimbólum
33. sz. jelölés	33. sz. szimbólum	33. sz. szimbólum	33. sz. szimbólum
34. sz. jelölés	34. sz. szimbólum	34. sz. szimbólum	34. sz. szimbólum
35. sz. jelölés	35. sz. szimbólum	35. sz. szimbólum	35. sz. szimbólum
36. sz. jelölés	36. sz. szimbólum	36. sz. szimbólum	36. sz. szimbólum
37. sz. jelölés	37. sz. szimbólum	37. sz. szimbólum	37. sz. szimbólum
38. sz. jelölés	38. sz. szimbólum	38. sz. szimbólum	38. sz. szimbólum
39. sz. jelölés	39. sz. szimbólum	39. sz. szimbólum	39. sz. szimbólum
40. sz. jelölés	40. sz. szimbólum	40. sz. szimbólum	40. sz. szimbólum
41. sz. jelölés	41. sz. szimbólum	41. sz. szimbólum	41. sz. szimbólum
42. sz. jelölés	42. sz. szimbólum	42. sz. szimbólum	42. sz. szimbólum
43. sz. jelölés	43. sz. szimbólum	43. sz. szimbólum	43. sz. szimbólum
44. sz. jelölés	44. sz. szimbólum	44. sz. szimbólum	44. sz. szimbólum
45. sz. jelölés	45. sz. szimbólum	45. sz. szimbólum	45. sz. szimbólum
46. sz. jelölés	46. sz. szimbólum	46. sz. szimbólum	46. sz. szimbólum
47. sz. jelölés	47. sz. szimbólum	47. sz. szimbólum	47. sz. szimbólum
48. sz. jelölés	48. sz. szimbólum	48. sz. szimbólum	48. sz. szimbólum
49. sz. jelölés	49. sz. szimbólum	49. sz. szimbólum	49. sz. szimbólum
50. sz. jelölés	50. sz. szimbólum	50. sz. szimbólum	50. sz. szimbólum
51. sz. jelölés	51. sz. szimbólum	51. sz. szimbólum	51. sz. szimbólum
52. sz. jelölés	52. sz. szimbólum	52. sz. szimbólum	52. sz. szimbólum
53. sz. jelölés	53. sz. szimbólum	53. sz. szimbólum	53. sz. szimbólum
54. sz. jelölés	54. sz. szimbólum	54. sz. szimbólum	54. sz. szimbólum
55. sz. jelölés	55. sz. szimbólum	55. sz. szimbólum	55. sz. szimbólum
56. sz. jelölés	56. sz. szimbólum	56. sz. szimbólum	56. sz. szimbólum
57. sz. jelölés	57. sz. szimbólum	57. sz. szimbólum	57. sz. szimbólum
58. sz. jelölés	58. sz. szimbólum	58. sz. szimbólum	58. sz. szimbólum
59. sz. jelölés	59. sz. szimbólum	59. sz. szimbólum	59. sz. szimbólum
60. sz. jelölés	60. sz. szimbólum	60. sz. szimbólum	60. sz. szimbólum
61. sz. jelölés	61. sz. szimbólum	61. sz. szimbólum	61. sz. szimbólum
62. sz. jelölés	62. sz. szimbólum	62. sz. szimbólum	62. sz. szimbólum
63. sz. jelölés	63. sz. szimbólum	63. sz. szimbólum	63. sz. szimbólum
64. sz. jelölés	64. sz. szimbólum	64. sz. szimbólum	64. sz. szimbólum
65. sz. jelölés	65. sz. szimbólum	65. sz. szimbólum	65. sz. szimbólum
66. sz. jelölés	66. sz. szimbólum	66. sz. szimbólum	66. sz. szimbólum
67. sz. jelölés	67. sz. szimbólum	67. sz. szimbólum	67. sz. szimbólum
68. sz. jelölés	68. sz. szimbólum	68. sz. szimbólum	68. sz. szimbólum
69. sz. jelölés	69. sz. szimbólum	69. sz. szimbólum	69. sz. szimbólum
70. sz. jelölés	70. sz. szimbólum	70. sz. szimbólum	70. sz. szimbólum
71. sz. jelölés	71. sz. szimbólum	71. sz. szimbólum	71. sz. szimbólum
72. sz. jelölés	72. sz. szimbólum	72. sz. szimbólum	72. sz. szimbólum
73. sz. jelölés	73. sz. szimbólum	73. sz. szimbólum	73. sz. szimbólum
74. sz. jelölés	74. sz. szimbólum	74. sz. szimbólum	74. sz. szimbólum
75. sz. jelölés	75. sz. szimbólum	75. sz. szimbólum	75. sz. szimbólum
76. sz. jelölés	76. sz. szimbólum	76. sz. szimbólum	76. sz. szimbólum
77. sz. jelölés	77. sz. szimbólum	77. sz. szimbólum	77. sz. szimbólum
78. sz. jelölés	78. sz. szimbólum	78. sz. szimbólum	78. sz. szimbólum
79. sz. jelölés	79. sz. szimbólum	79. sz. szimbólum	79. sz. szimbólum
80. sz. jelölés	80. sz. szimbólum	80. sz. szimbólum	80. sz. szimbólum
81. sz. jelölés	81. sz. szimbólum	81. sz. szimbólum	81. sz. szimbólum
82. sz. jelölés	82. sz. szimbólum	82. sz. szimbólum	82. sz. szimbólum
83. sz. jelölés	83. sz. szimbólum	83. sz. szimbólum	83. sz. szimbólum
84. sz. jelölés	84. sz. szimbólum	84. sz. szimbólum	84. sz. szimbólum
85. sz. jelölés	85. sz. szimbólum	85. sz. szimbólum	85. sz. szimbólum
86. sz. jelölés	86. sz. szimbólum	86. sz. szimbólum	86. sz. szimbólum
87. sz. jelölés	87. sz. szimbólum	87. sz. szimbólum	87. sz. szimbólum
88. sz. jelölés	88. sz. szimbólum	88. sz. szimbólum	88. sz. szimbólum
89. sz. jelölés	89. sz. szimbólum	89. sz. szimbólum	89. sz. szimbólum
90. sz. jelölés	90. sz. szimbólum	90. sz. szimbólum	90. sz. szimbólum
91. sz. jelölés	91. sz. szimbólum	91. sz. szimbólum	91. sz. szimbólum
92. sz. jelölés	92. sz. szimbólum	92. sz. szimbólum	92. sz. szimbólum
93. sz. jelölés	93. sz. szimbólum	93. sz. szimbólum	93. sz. szimbólum
94. sz. jelölés	94. sz. szimbólum	94. sz. szimbólum	94. sz. szimbólum
95. sz. jelölés	95. sz. szimbólum	95. sz. szimbólum	95. sz. szimbólum
96. sz. jelölés	96. sz. szimbólum	96. sz. szimbólum	96. sz. szimbólum
97. sz. jelölés	97. sz. szimbólum	97. sz. szimbólum	97. sz. szimbólum
98. sz. jelölés	98. sz. szimbólum	98. sz. szimbólum	98. sz. szimbólum
99. sz. jelölés	99. sz. szimbólum	99. sz. szimbólum	99. sz. szimbólum
100. sz. jelölés	100. sz. szimbólum	100. sz. szimbólum	100. sz. szimbólum

ERLEITERV

NYÁREGYHÁZA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZABÁLYOZÁSI TERVMELLÉKLETE

SZ-2a

NYÁREGYHÁZA NAGYKÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT és
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS
a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés szerint

2026. ÁPRILIS

ALÁÍRÓLAP

NYÁREGYHÁZA NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

TERVSZÁM

2014/2026.

MEGBÍZÓ



Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata
2723 Nyáregyháza, Nyáry Pál út 35.

Mészáros Sándor

Rózsa Gyöngyvér

polgármester

főépítész

TERVEZŐ

Értékterv Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft.

Iroda: 1117 Budapest, Móricz Zsigmond körtér 7. I. emelet 2.

Székhely: 2045 Törökbálint, Józsefhegyi út 84.

Képviseli: Farkas László ügyvezető

Email: info@ertekterv.hu Telefon: +36-70 371-9791

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Farkas László

TT 01-6199

Pál Anilla

TT 01-6992

Bálint Gergely

okl. településmérnök

Veklyuk Vivien

tájrendező és kertépítő mérnök

KÖZLEKEDÉS

Farkas László

Tkő 01-16873

Budapest, 2026. április

TARTALOM- ÉS ÁBRAJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOM- ÉS ÁBRAJEGYZÉK	3
BEVEZETŐ	4
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNLARÉSZ	5
1.1. Településhálózati összefüggések	5
1.2. Területrendezési, településfejlesztési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	7
1.2.1. Területrendezési követelmények.....	7
1.2.2. Tervi előzmények.....	15
1.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	24
1.3.1. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	25
1.3.2. Az építmények vizsgálata.....	25
1.3.3. Az épített környezet értékei	27
1.4. Környezetiállapot-jellemzők	29
1.5. A táji és természeti adottságok, zöldinfrastruktúra-hálózat.....	31
1.5.1. Táj-, és természetvédelem.....	31
1.5.2. Zöldfelület vizsgálata	33
1.6. Közlekedés vizsgálata.....	34
1.7. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	34
1.8. A területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők.....	35
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	36
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése.....	36
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	37
3.1. Településrendezési javaslat	37
3.1.1. A Településszerkezeti Terv módosítása	37
3.1.2. A Helyi Építési Szabályzat módosítása	37
3.2. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	44
3.3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzése.....	46
3.4. Közlekedési javaslat	46
3.5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	47
3.6. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása.....	47

BEVEZETŐ

Előzmények

Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 2026-ban több részterületre vonatkozóan döntött a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról. A módosítási dokumentáció kidolgozásával az Önkormányzat az Értékterv Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft-t bízta meg.

A terv készítésének célja, a módosítás tárgya

- Nyáregyháza 0132/25 hrsz-ú telek meglévő épületeivel összhangban a szabályzási terv módosítása, meglévő épületek építési helyen belülre kerülése.
- Kossuth Lajos utca - Nyáry Pál út - Diófásor út - Kinizsi Pál utca által határolt tömbbelső feltárását szolgáló szabályozási terven jelölt közterület áttervezése, oly módon, hogy csak a Kossuth Lajos utcai megközelítés szerepeljen a terven.
- A lakóövezetekben (kertvárosias lakóövezet Lke, falusias lakóövezet Lf) telkenként 2 lakás építési lehetőségének megszüntetése.
- A HÉSZ telekalakítás általános szabályairól szóló 18. § (2) bekezdése szerinti közterület lejegyzése céljából történő telekalakításra vonatkozó szabályok módosítása, a hatályos szabályozási vonalak szerinti telekalakítások végrehajthatósága érdekében.

A módosítás folyamata, a terv tartalma

A terv módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) meghatározott egyszerűsített egyeztetési eljárás szerint történik a Kr. 68.§ (1) b) bb) pontja alapján.

Az Kr. 7. § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a főépítész a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben határozta meg. A Kr. 59. § (2) bekezdés d) pontja szerint a Képviselő-testületnek a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzést jóvá kell hagynia.

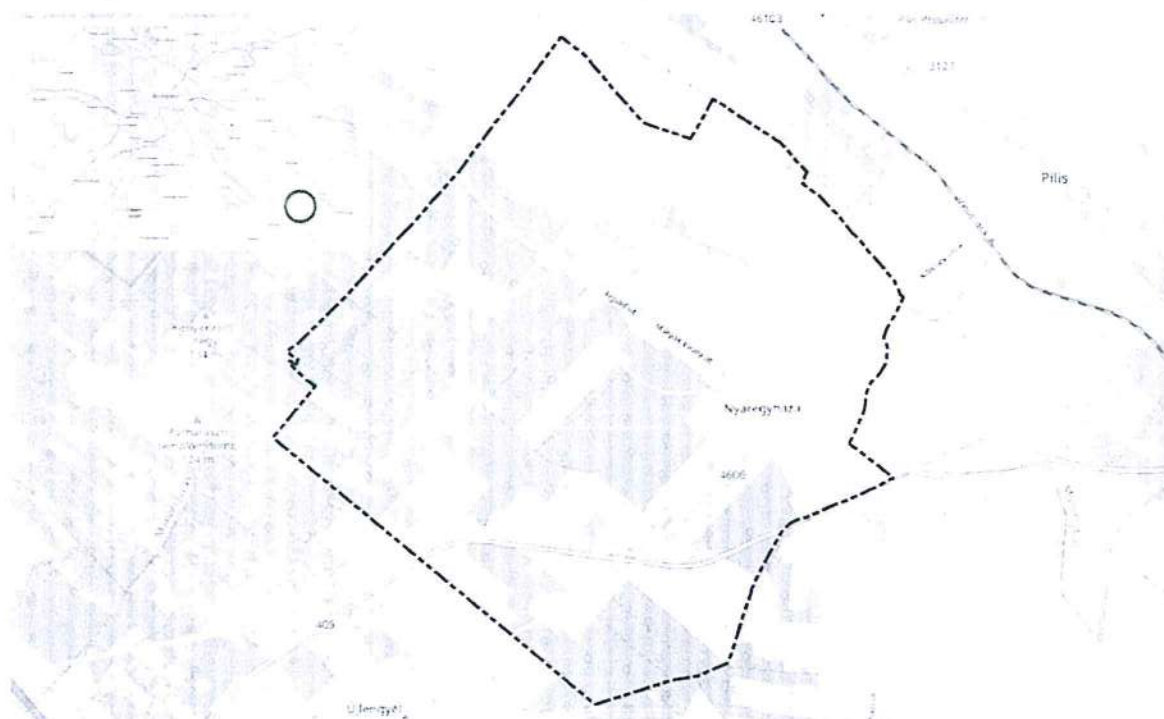
Az Önkormányzat a *településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet megalkotásával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 9/2017 (VII.5.) rendeletében határozta meg a partnerségi egyeztetés kereteit.

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNLARÉSZ

(A módosítással érintett területek bemutatása, a tervezési területekre és környezetükre hatályos településrendezési eszközök bemutatása)

1.1. Településhálózati összefüggések

Nyáregyháza Pest megye délkeleti részén, a Monori járás déli oldalán, a Duna–Tisza közti homokhátság északi vidékén helyezkedik el. A 3840 fős lakosságot számláló nagyközség Budapesttől mintegy 40, Monortól délkeletre 14 kilométerre található. Közúton a 4-es főútról letérve érhető el a Monorierdő felől vagy Pilis felől a 4606-os úton. Közvetlen vasúti kapcsolata nincs.



1. ábra: Nyáregyháza elhelyezkedése (forrás: OpenStreetMap)

Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a HÉSZ módosításáról döntött négy témakört érintően.

1. sz. módosítás

A 0132/25 és 0124/20 hrsz-ú külterületi telek a nagyközség nyugati részén, a Kossuthtelep utca déli végén helyezkedik el. Az 1057 m² és a 6070 m² nagyságú telkek jelenleg beépítettek, a hatályos Településszerkezeti Terv szerint különleges beépítésre szánt terület – tanya területfelhasználású, a Szabályozási Terv alapján Kta-SZ jelű, külterületi lakott hely, tanya, szabadonálló beépítésű övezetbe sorolt a terület. Felmérés alapján a 0132/25 hrsz-ú telken meglévő épület, a hozzá csatlakozó kocsibeálló, a telek végében található tároló és a kerítés is kismértékben átlóg a szomszédos 0132/54 hrsz-ú, Ev jelű védelmierdő övezetbe sorolt földrészletre a földhivatali nyilvántartás szerint. Vélhetően az egykori papír alapú földhivatali nyilvántartás pontatlanságából eredeztethet a jelenlegi „átlógás” és hibajavításként kezelendő a telekhatárrendezés. Jelen szabályozási módosítás keretében az elő- és oldalkertre és beépítési módra vonatkozó előírások pontosítása is szükséges a meglévő épületek építési helyének jogszerűsítése érdekében.

2. sz. módosítás

A központi belterület közepén elhelyezkedő lakótömböt a Kossuth Lajos utca - Nyáry Pál út - Diófasor út - Kinizsi Pál utca határolja. A hatályos Szabályozási Terv a tömbbelső feltárását szolgáló 12 m széles közterületet jelölt a Kinizsi Pál utca és a Kossuth Lajos utca felőli megközelítéssel. Az akkori kijelölés megvalósítására nem mutatkozott igény, ezért önkormányzati szándék szerint a Kinizsi Pál utca felől nyíló szakasz törlése tervezett.

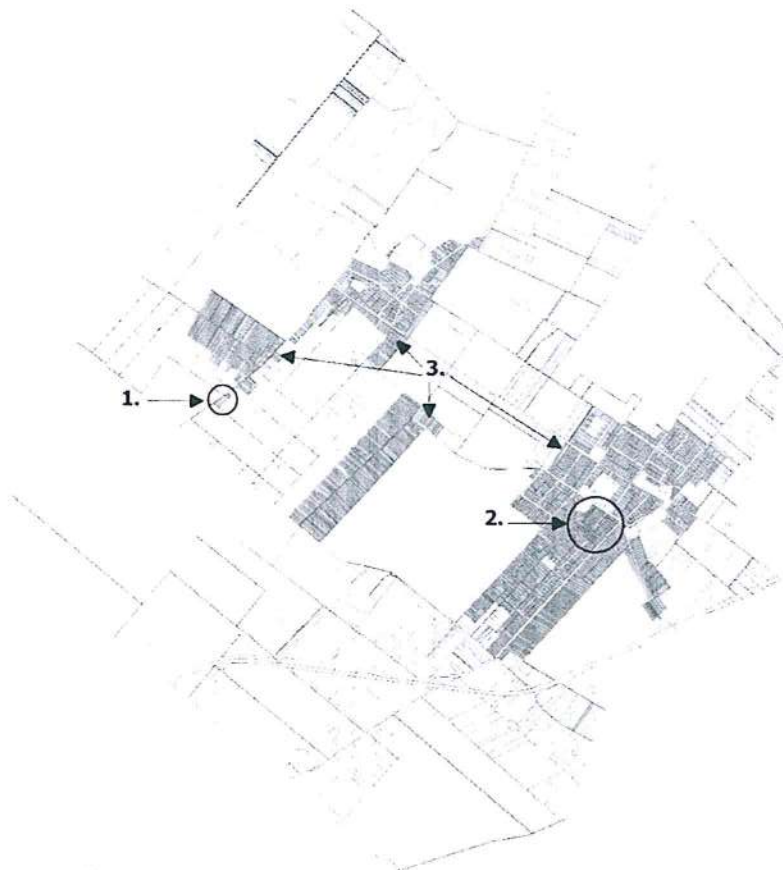
A 78 837 m² kiterjedésű tömb Lke jelű kertvárosias területfelhasználásba, valamint Lke-O/1 és Lke-O/2 övezetbe sorolt a hatályos tervek szerint. A tervezett út közúti közlekedési területbe sorolt, a Szabályozási Terven.

3. sz. módosítás

A harmadik módosítási szándék a település lakóövezeteit érinti. A hatályos tervek Lke jelű kertvárosias és Lf jelű falusias lakóterületeket különböztetnek meg. A HÉSZ előírásai szerint jelenleg egységesen minden lakóövezetben legfeljebb 2 db lakás helyezhető el. Önkormányzati szándék, hogy a lakóövezetekben a 2 db lakás építésének lehetősége megszüntetésre kerüljön, és csak 1 db lakás létesítése legyen kivitelezhető.

4. sz. módosítás

A HÉSZ 18. Telekalakítás általános szabályairól szóló „18.5 (2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól legfeljebb 15 %-ban térnek el.” Egyes speciális helyzetben lévő hatályos szabályozási vonalak szerinti telekalakítások megvalósíthatósága érdekében a 15 %-os korlátozás törlése szükséges.



2. ábra: A tervezési területek elhelyezkedése

1.2. Területrendezési, településfejlesztési tervekkel való összefüggések vizsgálata

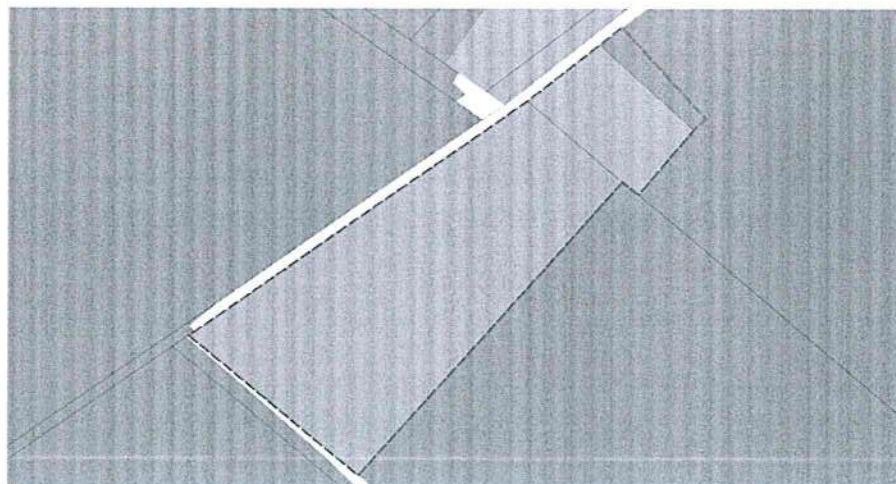
1.2.1. Területrendezési követelmények

Az Országos Területrendezési Terv

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által megállapított Országos Területrendezési Terv (OTrT) Nyáregyháza közigazgatási területét települési térség, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriába sorolja, melyek közül a módosítással érintett területek nagy része települési térségbe sorolt. Kivételt képez az 1. sz. módosítás 0132/54 hrsz-ú telket érintő része, mely erdőgazdálkodási térségbe sorolt. Országos jelentőségű szerkezeti elemként tervezett nagysebességű vasútvonal nyomvonala, a 405. sz. Albertirsa-Újlengyel elsőrendű főút és 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme ábrázolt a Szerkezeti Tervben, melyek közül a tervezési területeket egyik sem érinti.



3. ábra: Kivonat az OTrT - Ország Szerkezeti Tervéből (2018. évi CXXXIX. törvény 2. melléklete)



4. ábra: 1. tervezési terület az OTrT - Ország Szerkezeti Terve szerint

<i>OTrT övezetei</i>	<i>Település érintettsége</i>	<i>Vizsgált területek érintettsége</i>
Ökológiai hálózat övezete (3/1.)	IGEN	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2.)	IGEN	nem
Erdők övezete (3/3.)	IGEN	IGEN
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4.)	nem	nem
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5.)	nem	nem
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (1.)	IGEN	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2.)	nem	nem
Tájképvédelmi terület övezete (3.)	nem	nem
Vízminőség-védelmi terület övezete (4.)	IGEN	IGEN
Nagyvízi meder övezete (5.)	nem	nem
VTT-tározók övezete (6.)	nem	nem

3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete	3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	3/3. melléklet az erdők övezete
3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	

8. ábra Országos Övezeti Terv tervlapjainak kivonatai (2018. évi CXXXIX. törvény 3. sz. melléklet)

 <p>zt</p> <p>Nyáregyháza</p> <p>Dánszentmiklós</p>	 <p>zt</p> <p>Nyáregyháza</p> <p>Dánszentmiklós</p>	 <p>zt</p> <p>Nyáregyháza</p> <p>Dánszentmiklós</p>
1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete	2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete	3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete
 <p>zt</p> <p>Nyáregyháza</p> <p>Dánszentmiklós</p>	 <p>zt</p> <p>Nyáregyháza</p> <p>Dánszentmiklós</p>	 <p>zt</p> <p>Nyáregyháza</p> <p>Dánszentmiklós</p>
4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete	5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete	6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete

5. ábra: Országos Övezeti Terv terülapjainak kivonata (9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1-6. sz. melléklet)

Nyáregyháza közigazgatási területét a fent jelzett 5 országos térségi övezet érinti, ökológiai hálózat övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, jó termőhelyi adottságú szántók övezete és vízminőség-védelmi terület övezete. Ezek közül a vizsgált területek egy része 2 övezettel érintett. Az 1. sz. módosítással érintett terület 0132/54 hrsz-ú telekre átnyúló része erdők övezetében helyezkedik el, továbbá az 1. és 3. sz. módosítás területei vízminőség-védelmi terület övezetével érintettek.

Az érintett országos övezetek és a vonatkozó előírások:

Az OTrT övezetei közül a tervezési területeket érintő övezetekre vonatkozó előírásokat a 2018. évi CXXXIX. törvény, továbbá a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapítja meg:

„14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá*
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében külfejtéses művelésű bányatelek létesítése, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítése csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag esetében, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerinti hatásvizsgálat alapján lehetséges. A meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítésével a bányatelek eredeti mérete (felszíni vetülete) nem változhat. Az övezetben új célkitermelőhely nem létesíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

„15.Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.”

„16.Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

„17.Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti

Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

„2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.”

„5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

A tárgyi tervezési területek és tervezett módosítás szempontjából csak az erdők övezetére vonatkozó előírás releváns az 1. sz. módosítás területét érintően.

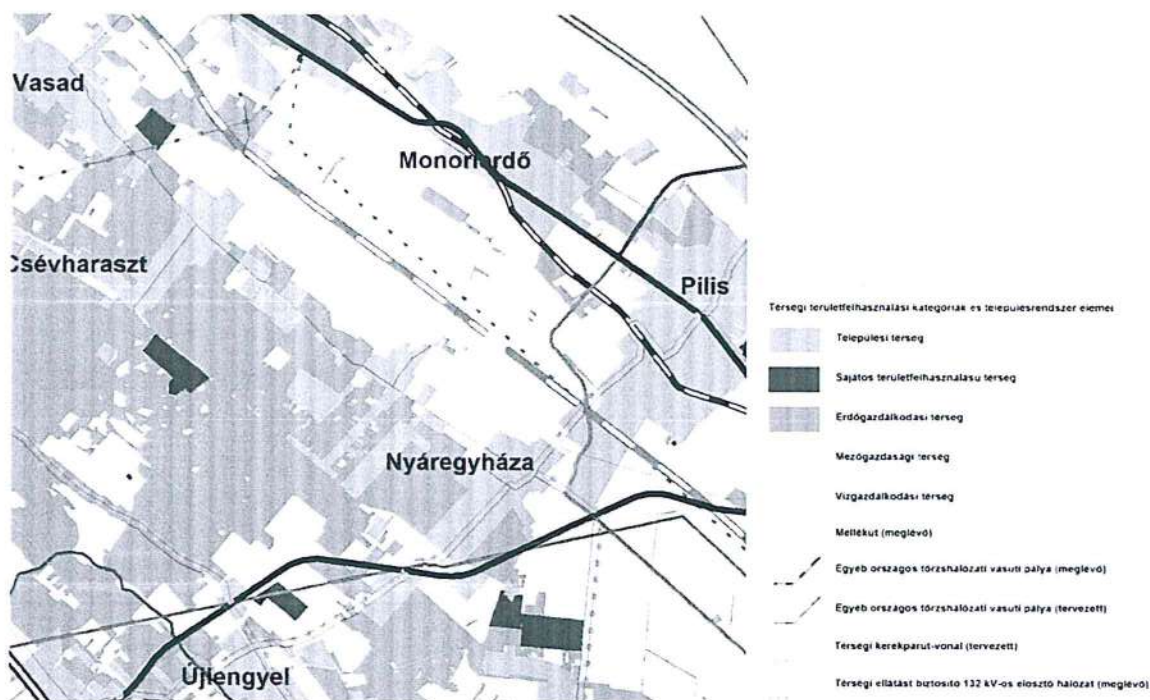
Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT)

Pest vármegye új területrendezési terve, Pest Megye Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével lett jóváhagyva és az alábbiak szerint terjed ki a hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére terjed ki. [...]”

PMTrT övezetei	Település érintettsége	Vizsgált területek érintettsége
Ökológiai hálózat övezete (3/1.)	IGEN	nem
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2.)	IGEN	nem


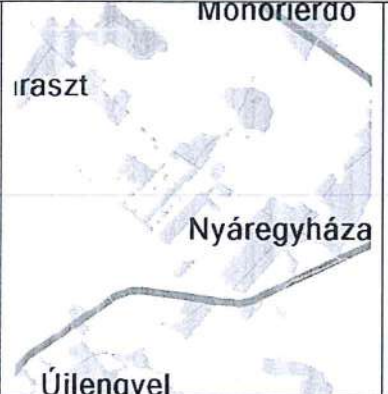










Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3/3.)	IGEN	IGEN
Tájképvédelmi terület övezete (3/4.)	nem	nem
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3/5.)	nem	nem
Vízminőség-védelmi terület övezete (3/6.)	IGEN	IGEN
Nagyvízi meder övezete (3/7.)	nem	nem
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/8.)	nem	nem
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3/9.)	nem	nem
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3/10.)	nem	nem
Tanyás területek övezete (3/11.)	nem	nem
Földtani veszélyforrás terület övezete (3/12.)	nem	nem
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3/13.1.)	nem	nem
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3/13.2.)	nem	nem
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3/13.3.)	nem	nem
Kertes mezőgazdasági területek övezete (3/13.4.)	nem	nem
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3/13.5.)	IGEN	IGEN



6. ábra: Pest Megye Területrendezési Tervének Szerkezeti Terve

Térségi jelentőségű szerkezeti elemként a 405. sz. főút, tervezett térségi jelentőségű mellékút, térségi kerékpárút-hálózat eleme, 400 kV-os átviteli hálózat távvezetéke és 120 kV-os elosztó hálózat eleme ábrázolt a településre vonatkozóan.

A jelölt közlekedési- és energetikai hálózatok közül a tervezési területeket közvetlenül egyik sem érinti.

 <p>Újlenyvel Nyáregyháza Monorierdő</p>	 <p>Újlenyvel Nyáregyháza Monorierdő</p>	 <p>Újlenyvel Nyáregyháza Monorierdő</p>
<p>3/1. melléklet Ökológiai hálózat övezete</p>	<p>3/2. melléklet Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p>	<p>3/3. melléklet Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>
 <p>Újlenyvel Nyáregyháza Monorierdő</p>	 <p>Újlenyvel Nyáregyháza Monorierdő</p>	 <p>Újlenyvel Nyáregyháza Monorierdő</p>
<p>3/4. melléklet Tájképvédelmi terület övezete</p>	<p>3/5. melléklet Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete</p>	<p>3/6. melléklet Vízzminőség-védelmi terület övezete</p>
 <p>Újlenyvel Nyáregyháza Monorierdő</p>	 <p>Újlenyvel Nyáregyháza Monorierdő</p>	 <p>Újlenyvel Nyáregyháza Monorierdő</p>
<p>3/7. melléklet Nagyvízi meder övezete</p>	<p>3/8. melléklet Honvédelmi és katonai célú terület övezete</p>	<p>3/9. melléklet Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p>
 <p>Újlenyvel Nyáregyháza Monorierdő</p>	 <p>Újlenyvel Nyáregyháza Monorierdő</p>	 <p>Újlenyvel Nyáregyháza Monorierdő</p>

3/10. melléklet Rendszeresen belvízjárta terület övezete	3/11. melléklet Tanyás területek övezete	3/12. melléklet Földtani veszélyforrás terület övezete
3/13.1. melléklet Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	3/13.2. melléklet Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	3/13.3. melléklet Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
3/13.4. melléklet Kertés mezőgazdasági területek övezete	3/13.5. melléklet Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	

7. ábra: PMTrT tervlapjainak kivonata (3.1.-3/13.5. sz. melléklet)

Nyáregyháza területét ökológiai hálózat övezete, kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete, vízminőség-védelmi terület övezete és klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete érinti. Ezek közül a vizsgált területeket erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete, vízminőség-védelmi terület övezete és klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete érinti.

Az érintett megyei térségi övezetek és a vonatkozó előírások:

Az országos térségi övezetek előírásai a korábbiakban bemutatásra kerültek. A vonatkozó megyei térségi előírásokat a Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI. 30.) rendelet tartalmazza:

„12. § (1) A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunahaszt, Alsónémedi, Ócsa, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pusztavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.

(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során

- a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,
- b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni

a) a klímakiegyenlítési,

b) a mechanikai védelmi, és

c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.”

A tárgyi tervezési területek és tervezett módosítás szempontjából az érintett övezetre vonatkozó előírás nem releváns.

1.2.2. Tervi előzmények

A területre az alábbi településrendezési dokumentumok hatályosak:

- Nyáregyháza Nagyközség Képviselő-testületének a Településszerkezeti Tervről szóló 121/2020. (XI. 26.) elfogadott Kt. határozata
- Nyáregyháza Helyi Építési Szabályzatáról szóló Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2020. (XI. 26.) elfogadott önkormányzati rendelete

Településfejlesztési dokumentumok

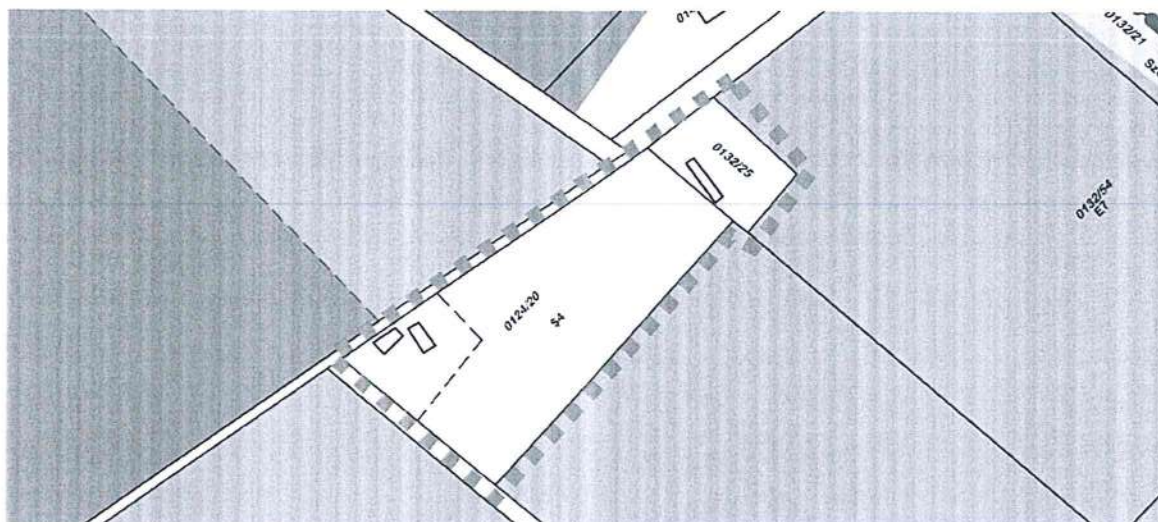
A tervezett módosítások a Településfejlesztési Koncepcióval összhangban vannak. További részletes vizsgálat a módosítások szempontjából nem releváns.

Hatályos településszerkezeti terv

Nyáregyháza teljes területére, így tárgyi területekre is Nyáregyháza Nagyközség Képviselő-testületének a Településszerkezeti Tervről szóló 121/2020. (XI. 26.) Kt. határozata vonatkozik.

1. sz. módosítás

A 0132/25 és 0124/20 hrsz-ú telek a hatályos Településszerkezeti Terv alapján különleges beépítésre szánt terület – tanya területfelhasználású terület. A 0132/25 hrsz-ú telken meglévő épületek és kerítés a szomszédos 0132/54 hrsz-ú telek területének egy részét is igénybe veszik a jelenlegi földhivatalai nyilvántartás alapján. Az ingatlan Ev jelű védelmi erdő övezetbe sorolt. A közlekedési- és közműinfrastruktúra elemei, örökségvédelem, táj- és természetvédelmi érintettség, vagy környezetvédelmi szempontból kiemelt elemek a tervezési területet nem érintik a TSZT szerint.



8. ábra: Nyáregyháza Településszerkezeti Terve (kivágat), 1. tervezési terület (pirossal)

2. sz. módosítás

A központi belterület közepén elhelyezkedő lakótömböt a Kossuth Lajos utca - Nyáry Pál út - Diófásor út - Kinizsi Pál utca határolja. A vizsgált tömb Lke jelű kertvárosias területfelhasználásba sorolt a hatályos Szerkezeti Terv szerint. A Szerkezeti Terv és a Szabályozási Terv egyaránt jelöli a tömbbelső feltárását szolgáló 12 m széles közterületet a Kinizsi Pál utca és a Kossuth Lajos utca felőli megközelítéssel. A kialakult lakóterületen két telek kivételével a tömbbelső és a hátsótertek beépíthetnek, közterületi feltárásra nincs igény a hatályos terveken ábrázoltak szerint. Emiatt a Kinizsi Pál utca felől nyíló szakasz törlése tervezett, az alábbi ábrán késsel jelölt szakaszon.

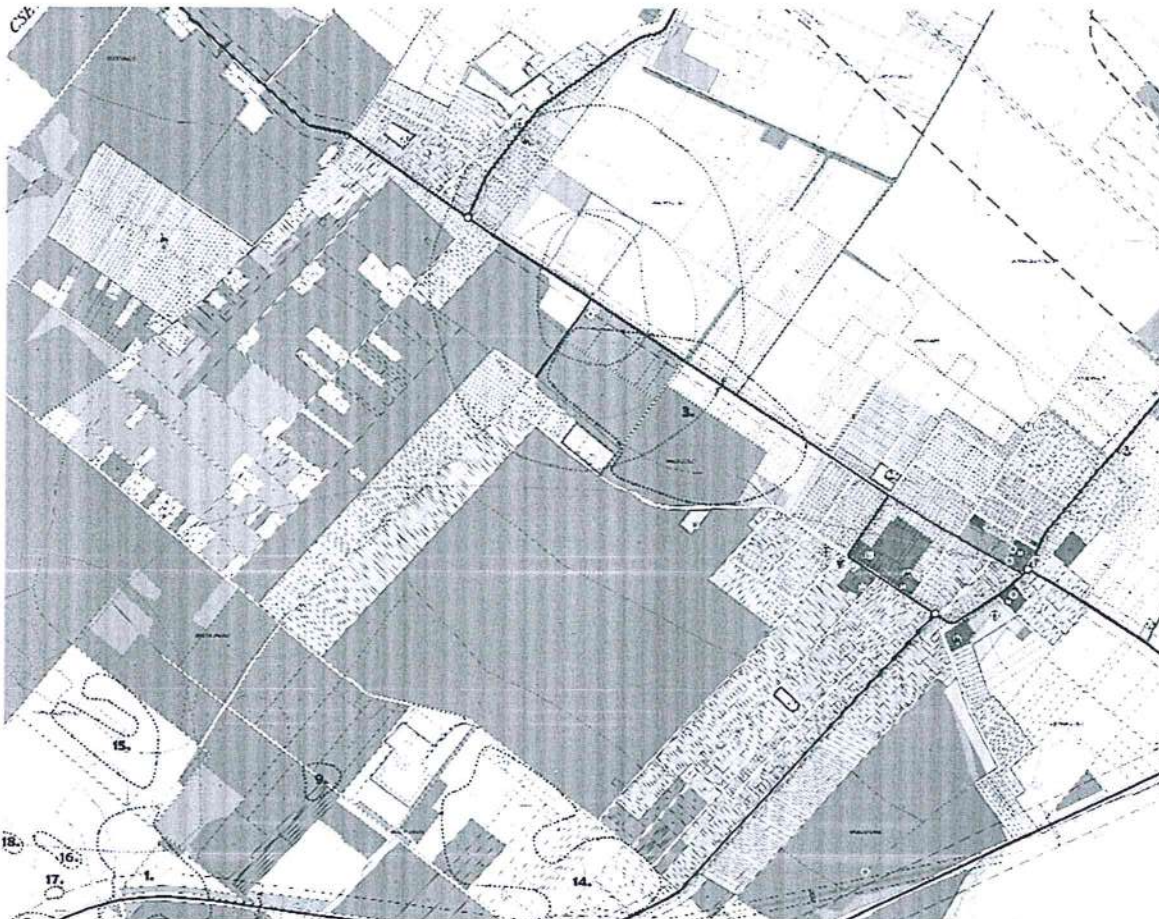
A tömbbelsőben javasolt telekhatárok jelöltek. A közlekedési- és közműinfrastruktúra elemei, örökségvédelem, táj- és természetvédelmi érintettség, vagy környezetvédelmi szempontból kiemelt elemek a tervezési területet nem érintik a TSZT alapján.



9. ábra: Nyáregyháza Településszerkezeti Terve (kivágat), 2. vizsgált terület (pirossal), módosítással érintett útszakasz (kékkel)

3. sz. módosítás

A 3. módosítás a lakóövezetekben kialakítható lakásszámra vonatkozó előírást érinti. A hatályos Szerkezeti Terv Lke jelű kertvárosias és Lf jelű falusias lakóterületeket különböztet meg a településen a lenti ábra szerint. A település sajátossága, hogy négy különálló belterületi részből áll. A közlekedési- és közműinfrastruktúra elemei, örökségvédelem, táj- és természetvédelmi érintettség, vagy környezetvédelmi szempontból kiemelt elemek érintettsége a módosítás szempontjából nem releváns.



10. ábra: Nyáregyháza Településszerkezeti Terve (kivágat)

4. sz. módosítás

A Szerkezeti Terv vizsgálata a módosítás szempontjából nem releváns.

Hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai

Nyáregyháza Helyi Építési Szabályzatáról szóló Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2020. (XI. 26.) elfogadott önkormányzati rendelete hatályos a vizsgált területekre.

1. sz. módosítás

Az 1. tervezési terület a HÉSZ 2b. mellékletében, az Sz-2b jelű belterületi szabályozási tervlapon szabályozott. A 0132/25 és 0124/20 hrsz-ú telek a hatályos Szabályozási Terv alapján Kta-SZ jelű, külterületi lakott hely, tanya, szabadonálló beépítésű övezetbe sorolt terület. A szomszédos 0147/2 és 0124/20 hrsz-ú telkek szintén Kta-SZ övezetbe soroltak, a tervezési területtel együtt tervezett belterületként jelöltek. A 0132/54 hrsz-ú telek, Ev jelű védelmi erdő övezetbe sorolt földrészlet. A

közlekedési- és közműinfrastruktúra elemei, örökségvédelem, táj- és természetvédelmi érintettség, vagy környezetvédelmi szempontból kiemelt elemek a tervezési területet nem érintik az SZT szerint.



11. ábra: Nyáregyháza Szabályozási Terve (kivágat), 1. tervezési terület (feketével)

A tervezési területre vonatkozó építési övezeti, illetve övezeti paraméterek és előírások a következők:

„24. Különleges külterületi lakott hely, tanya építési övezete (Kta)

26. § (1) Az építési övezetben alkalmazandó telekalakítási és beépítési normatív paramétereket 3. melléklet tartalmazza.

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

- a) legfeljebb 2 db önálló lakóépület,
- b) falusi vendégfogadásra alkalmas szállás,
- c) tanyagazdasághoz kapcsolódó gazdasági épület, építmény, pince borfeldolgozó, istálló, pajta, gépszín, tároló, termény és élelmiszer feldolgozó, mező- és erdőgazdasági üzemi építmény,
- d) üdülési szolgáltatást nyújtó kemping.
- e) Zidegenforgalmat szolgáló épület, építmény, rendezvénytér épülete, építménye.

(3) Az övezetben a közműellátottsági igény: a hiányos közművesítettség.”

építési övezet	A	B		C				D	
	terület (m ²)	szélesség (m)	beépítési mód	épületek elhelyezése		előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	épületek legnagyobb épületmagasság (m)	
				legkisebb kialakítható telek terület (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)				terepszint felett
15	Különleges építési övezetek								
16	Kta-SZ	3000	20	SZ	15	10	10	50	l: 4,5, g: 7,5

12. ábra: Nyáregyháza HÉSZ 3. melléklet (kivágat)

„30. Gazdasági és védelmi erdő övezete (Eg, Ev)

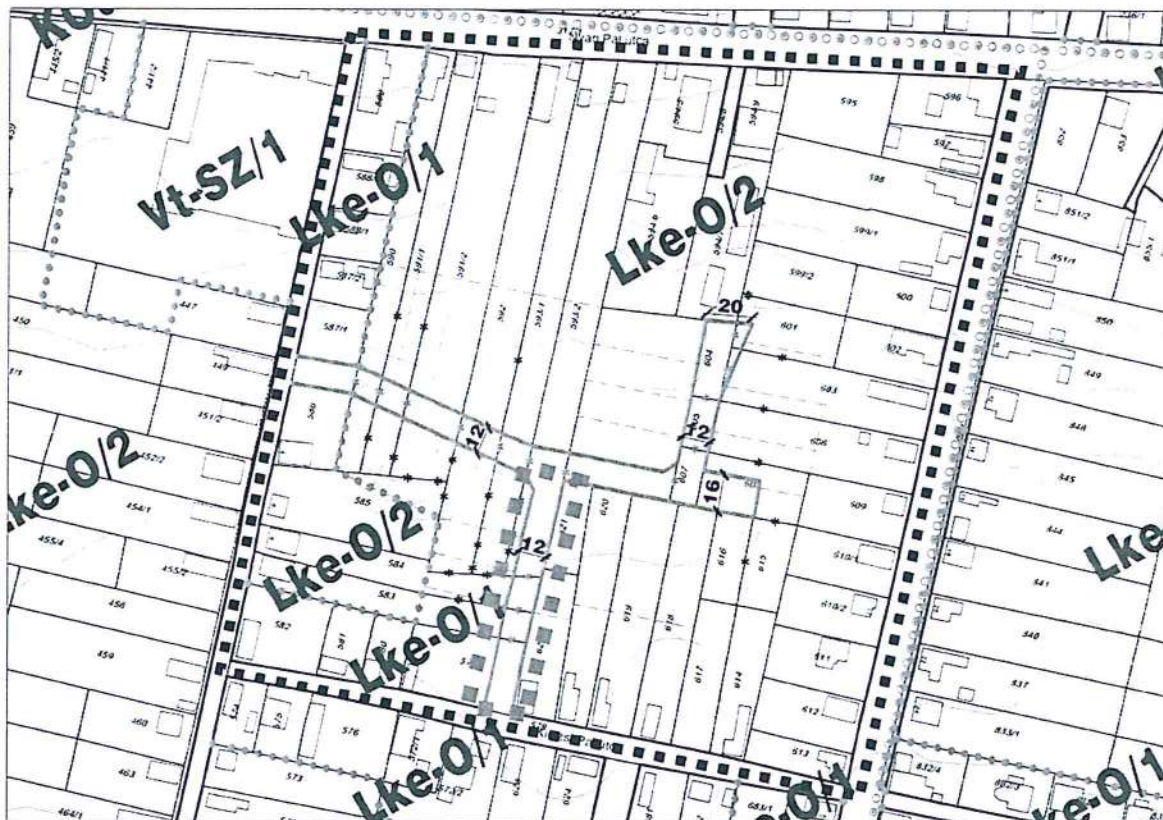
32. § ... (3) Az Ev jelű övezetbe tilos

- a) bármilyen kommunális, vagy veszélyes hulladékot, vegyszert, elhelyezni,

- b) szennyvizet, szennyvíziszapot, higtrágyát vagy egyéb talajszennyező anyagot elhelyezni,
- c) környezetszennyező tevékenységet folytatni.”

2. sz. módosítás

A vizsgált tömb Lke-O/1 és Lke-O/2 övezetbe sorolt a hatályos tervek szerint. A Szabályozási Terv SZ-2a tervlapján a tömbbelső feltárását szolgáló 12 m széles közterület jelölt a Kinizsi Pál utca és a Kossuth Lajos utca felőli megközelítéssel. Az akkori kijelölés megvalósítására nem mutatkozott igény, ezért önkormányzati szándék szerint a Kinizsi Pál utca felől nyíló szakasz tervezetten törlésre kerül.



13. ábra: Nyáregyháza Szabályozási Terve (kivágat), 2. vizsgált terület (pirossal), módosítással érintett útszakasz (kékkel)

„20. Kertvárosias lakó építési övezet (Lke)

22. § (1) Az építési övezetben alkalmazandó telekalakítási és beépítési normatív paramétereket 3. melléklet tartalmazza.

(2) A szabályozási terven Lke jellel jelölt kertvárosias lakó építési övezetben:

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

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket és az ilyeneket szállító járműveket befogadó önálló parkoló-felület és garázs, ez alól kivétel a saját tevékenységhez tartozó mezőgazdasági géptároló,
- b) a 6 méternél magasabb: zászlórúd, antennatartó oszlop és szélkerék..”

	A	B		C				D	
	építési övezet	telekalakítás		épületek elhelyezése				épületek	
		legkisebbo kialakítható telek		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
1	kertvárosias lakó építési övezet								
2	Lke-O/1	600	14	O	30	25	3	50	4,5
3	Lke-O/2	750	14	O	30	30	0-7	50	4,5

14. ábra: Nyáregyháza HÉSZ 3. melléklet (kivágat)

„27. Közúti közlekedési övezet (KÖu)

29. § (1) A közlekedési és közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és helyi közút, az önálló kerékpárút vagy gyalogút telkét, a gépjármű várakozóhely, a közterületi parkoló, a közlekedési területen belüli 1 vagy 2 oldali járda, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, az elválasztó zöldfelület és a nyomvonal jellegű közművek és hírközlési építmények elhelyezésére szolgáló telket foglalja magába.

(2) A területen a közlekedési és közmű építmények és műtárgyak helyezhetők el.

(3) A közlekedési területek övezeti besorolása:

a) KÖu-1 övezetbe a 405 számú országos elsőrendű főút tartozik a földhivatali nyilvántartás szerinti telekszélességgel, padkával és az úthoz tartozó csapadékvíz elvezetéssel.

b) KÖu-2 övezetbe az országos mellékúthálózat elemei tartoznak: a 4606 j. összekötő út, a Diófásor út., a Dózsa György út, a 4605 j. összekötő út, a Mátyás király út, a Petőfi Sándor út, a 46103 j. bekötő út és a Jókai út. A belterületi szakaszon a műszaki kialakítás igénye a kiépített közvilágítás, a kétoldali járda, a két forgalmi sáv, a szükséges helyeken buszmegálló és az úthoz tartozó csapadékvíz-elvezetés megoldása.

c) KÖu-3 övezetbe az egyéb kiszolgáló lakóutak tartoznak a földhivatali nyilvántartás szerinti telekszélességgel. Két forgalmi sávval, közvilágítással, az úthoz tartozó csapadékvíz elvezetéssel, egy vagy kétoldali járdával, 9 m széles vagy keskenyebb közterületnél vegyeshasználatú kialakítással.

(4) Az új kiszolgáló út (lakóút, tömbfeltáró út) szabályozási szélessége legalább 12 m.

(5) A külterületi utak szabályozási szélessége a földhivatali nyilvántartás szerinti szélesség. Ez alól kivétel a Károlyi-telepen, a Szentimre-telepen, a Brügecs területén és a Kossuth-telepen a szabályozási terven kiszabályozott kiszolgáló út.

(6) Az új rendeltetésekhez a szükséges parkolóhelyeket a HÉSZ és a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában

a) az építési telkeken belül kell kialakítani és fenntartani.

b) Minden megkezdett 4 parkolóhely után legalább 1 db, kétszer iskolázott, közepes, vagy nagy lombkoronát nevelő fát szükséges ültetni, legalább 4 m²-es szabad földfelület biztosításával.”

3. sz. módosítás

A harmadik módosítási szándék a település lakó építési övezeteit érinti. A hatályos tervek Lke jelű kertvárosias és Lf jelű falusias lakóterületeket különböztetnek meg. A HÉSZ 1. melléklete Sz-1 jelű szabályozási terv a közigazgatási terület külterületi részeire, valamint 2. melléklete Sz-2a jelű szabályozási terv Alsó-Nyáregyháza központi belterületéről és SZ-2b jelű szabályozási terv Felsőnyáregyházáról, Károlyi-telepről, Kossuth-telepről, Szentimre-telepről és a majorságokról című tervek alapján a lakóövezetek Lke-O/1, Lke-O/2, Lke-O/3, Lf-O/1, Lf-O/2 építési övezetekbe soroltak.

A HÉSZ előírásai szerint jelenleg egységesen minden lakóövezetben 2 db lakás helyezhető el. Önkormányzati kérés, hogy a lakóövezetekben a 2 db lakás építésének lehetősége megszüntetésre kerüljön, és 1 db lakás létesítése legyen kivitelezhető.

„20. Kertvárosias lakó építési övezet (Lke)

22. § (1) Az építési övezetben alkalmazandó telekalakítási és beépítési normatív paramétereket 3. melléklet tartalmazza.

(2) A szabályozási terven Lke jellel jelölt kertvárosias lakó építési övezetben:

a) Az egyedi telkeken 1 db családi ház jellegű lakóépület épülhet legfeljebb 2 db lakással, vagy 2 db rendeltetési egységgel.

b) A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb a lakórendeltetést nem zavaró gazdasági épületrész létesíthető legfeljebb a beépíthető alapterület 75%-án.

c) Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület is építhető a beépíthető alapterület 100%-án.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el:

a) a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket és az ilyeneket szállító járműveket befogadó önálló parkolófelület és garázs, ez alól kivétel a saját tevékenységhez tartozó mezőgazdasági géptároló,

b) a 6 méternél magasabb: zászlórúd, antennatartó oszlop és szélkerék.

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

a) az előkert 7,0 m,

b) a legkisebb zöldfelület mértéke 65%,

c) az építési hely mélysége 25,0 m,

d) a 15 m mély hátsókertben építmény, melléképület nem létesíthető.”

„21. Falusias lakó építési övezet (Lf)

23. § (1) Az építési övezetben alkalmazandó telekalakítási és beépítési normatív paramétereket 3. melléklet tartalmazza.

(2) A szabályozási terven Lf jellel jelölt falusias lakó építési övezetekben:

a) az egyedi telken legfeljebb 1 db családi ház jellegű lakóépület és 2 db egyéb rendeltetésű melléképület létesíthető. A lakóépületben legfeljebb 2 db lakás alakítható ki.

b) A lakórendeltetést nem zavaró rendeltetés:

ba) Alsónyáregyházán és Felsőnyáregyházán legfeljebb a beépíthető alapterület 75 %-án,

bb) a Károlyi-telepen, Kossuth-telepen, Szentimre-telepen, Brügecs építési telkein a beépíthető alapterület 100 %-án lehet mező és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, építmény,

c) önálló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb gazdasági,

d) szálláshely,

e) egészségügyi, szociális rendeltetés.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el:

a) a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket és az ilyeneket szállító járműveket befogadó önálló parkolófelület és garázs, ez alól kivétel a saját tevékenységhez tartozó mezőgazdasági géptároló.

b) A 6 méternél magasabb: zászlórúd, antennatartó oszlop és szélkerék.”

	A	B		C				D	
		telekalakítás		épületek elhelyezése					épületek
		legkisebb kialakítható telek terület (m ²)	szelesség (m)	beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		előkert (m)		
terepszint felett	terepszint alatt				legnagyobb épületmagasság (m)				
1	kertvárosias lakó építési övezet								
2	Lke-O/1	600	14	○	30	25	3	50	4,5
3	Lke-O/2	750	14	○	30	30	0-7	50	4,5
3a	Lke-O/3	750	18	○	30	30	7	65	4,5
4	falusias lakó építési övezet								
5	Lf-O/1	750	14	○	30	30	0-5	40	4,5
6	Lf-O/2 (telepek)	1500	14	○	30	30	5-20	40	4,5

15. ábra: Nyáregyháza HÉSZ 3. melléklet (kivágat)

4. sz. módosítás

A hatályos HÉSZ a telekalakítás általános szabályairól az alábbiak szerint rendelkezik.

18. Telekalakítás általános szabályai

„18. § (1) A szabályozási vonallal érintett telek esetében kötelező a közterületi telekalakítás.

(2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól legfeljebb 15 %-ban térnek el.

(3) Irányadó szabályozási vonallal, utcakerttel meghatározott közterületi közlekedés területi szélesítés nem jelent azonnali kényszerű kötelező telekalakítást, de kerítés és épület újrateremtése esetén kötelezően figyelembe veendő.

(4) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások javasolt elemek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.

(5) A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe és beépítési mutatói (kialakítható legkisebb telekterület, beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, oldal és hátsókeret mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

(6) A meglévő telkek méretei a már kialakult lakó és vegyes terület-felhasználású, valamint a gazdasági kereskedelmi szolgáltató célú tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekterületnek és telekszélességnek megfelelően lehet.

(7) Kialakult telkek esetén telekegyesítés, telekhatár-rendeztés abban az esetben is engedélyezhető, ha a kialakuló telek, vagy telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az építési övezeti előírásoknak, de a telekhatárok rendezése az előírt területi méretekhez közelít, vagy azoknak jobban megfelel.

(8) Kertvárosias és falusias lakó építési övezetben:

a) Meglévő építési telket megosztani telekosztással akkor lehet, ha a telek szélessége eléri vagy meghaladja a 14 m szélesség egészszámú többszörösét.

b) A fejlesztési területeken 3 db, vagy 3 db-nál több építési telket eredményező telekosztásnál az új építési telkek szélessége 16 m-nél keskenyebb nem lehet.

(9) Telekosztás vagy telekegyesítés révén új zárványtelek nem hozható létre, sem belterületen sem külterületen.

(10) Alsónyáregyházán, Felsőnyáregyházán, Károlyi-telepen, Szentimre-telepen nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltáráására alakítható ki. A zárványtelket megszüntető teleknyúlvány szélessége nem lehet kevesebb 4,0 m-nél.

19. § (1) Telekhatár rendezés révén kialakuló lakó építési telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb, mint 10,0 m. A telek megosztása után kialakuló lakótelek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb, mint 14,0 m, az építési hely előkert és hátsókeret felőli határvonalánál.

(2) Telekcsoport újraosztás révén kialakuló lakótelek szélessége nem lehet kevesebb, mint 16 m lakó és településközponti építési övezetekben.

(3) Az építési telkek, telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút

– az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel.

(4) Magánút céljára az építési övezet illetve övezet előírásainál kisebb területű telek is kialakítható bármely építési övezetben, övezetben, ha:

a) a szabályozási terv jelöli,

b) a gazdasági építési telkeket kiszolgáló magán út legalább 6 m széles burkolt közlekedési felület helyigényének megléte szerint jön létre, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel és a magánút minimális telek szélessége legalább 14 m.

c) A lakó építési övezetekben legfeljebb 4 építési telket kiszolgálóan legalább 6 m széles burkolt közlekedési felület helyigényének megléte szerint jön létre, a meglévő zárványtelkeken, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel. A magánút minimális szélessége legalább 7 m.

d) Új tanyához vezetően vagy majorságokat kiszolgáló magánút legkisebb telekszélessége 12 m.

e) Minden magánút esetében biztosítandó a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról, csapadékvíz közterületre nem vezethető ki csak a közterület kezelőjének hozzájárulásával.”

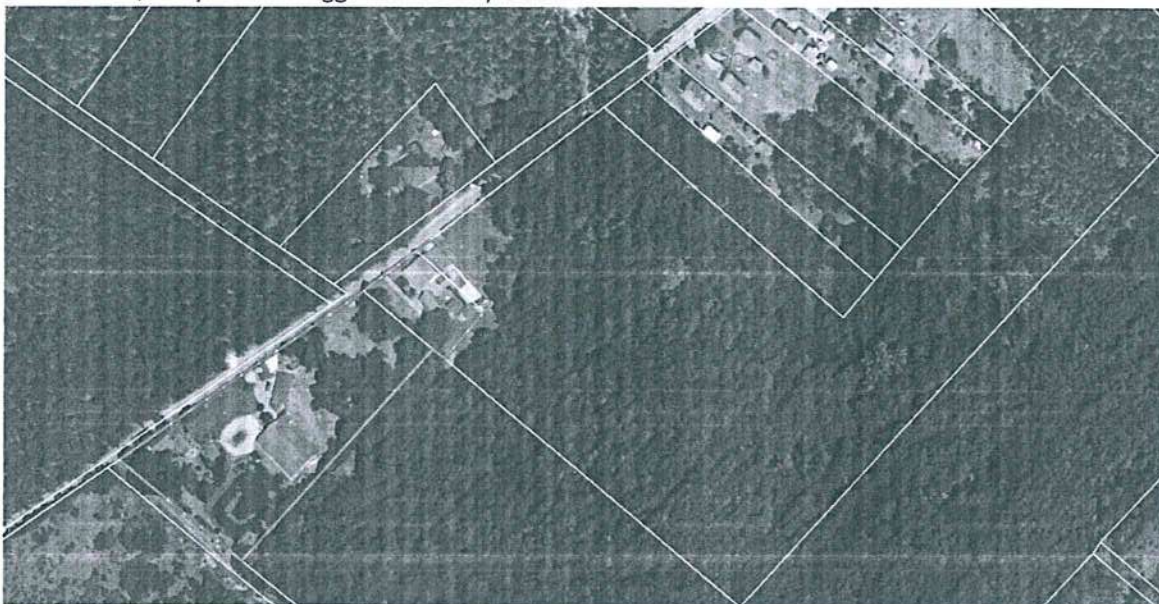
1.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

Területfelhasználás vizsgálata, funkcióvizsgálat, telekstruktúra, tulajdonjogi vizsgálat

1. sz. módosítás

A tervezett módosítás természetes személyek tulajdonában lévő ingatlanokat érint. A telkek a Kossuthtelep utca felől megközelíthetőek. A Kta-SZ övezetbe sorolt, 0132/25 hrsz-ú, 1057 m² nagyságú, a 0124/20 hrsz-ú telek 6070 m², a külterületi telkek beépítettek, ingatlan-nyilvántartás alapján művelés alól kivett lakóház, udvar besorolásúak. A 0132/25 hrsz-ú ingatlanon 2 db lakóépület és 2 db melléképület (gazdasági épület) található, melyek egy része a földhivatali nyilvántartás szerint átlóg a szomszédos 0132/54 hrsz-ú telek területére. Az utcafronti lakóépület oldalhatáros beépítési móddal és 3 m-es előkerttel létesült.

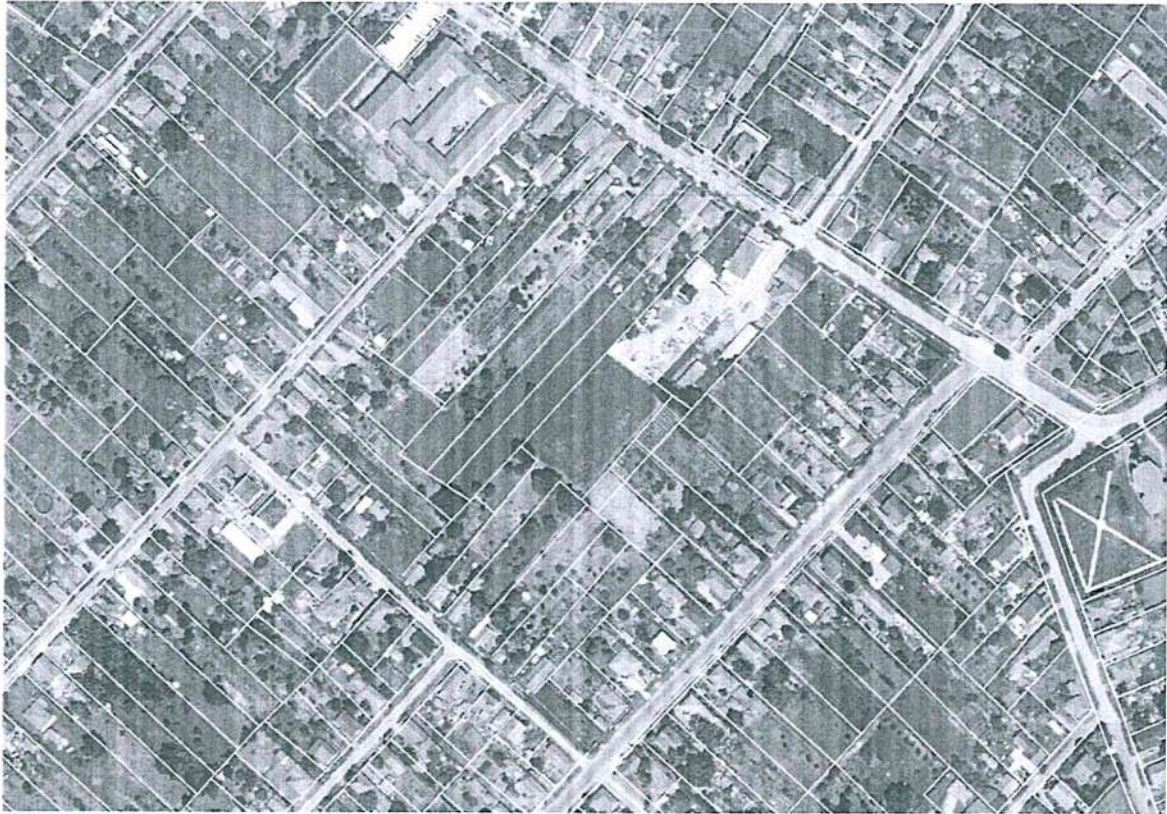
A 0132/54 hrsz-ú ingatlan összesen 29 086 m² kiterjedésű, melyből mindössze 45 m²-t érint a szükséges hibajavítással történő telekhatárrendezés. A védelmi erdő besorolású, beépítetlen telek az ingatlan-nyilvántartás szerint erdő művelési ágú, 7 minőségi osztályú terület. Valós használatát tekintve is erdőterület, melyet összefüggő faállomány borít.



17. ábra: Ortofotó telekállománnyal és az 1. tervezési terület (pirossal)

2. sz. módosítás

A tervezési terület a központi belterület közepén, Alsónyáregyházán helyezkedik el. A lakótömb összesen 55 db telekből áll, melyből a módosítással érintett közterület 5 db-ot érint (579, 583, 584, 621, 622 hrsz). A változatos telekméretű kertvárosias lakóterületen főként a XX. század második felére jellemző sátortetős kockaházak és nyeregtetős előkertes lakóházak alkotják a településképet. A telkek többsége beépítésre került, összesen 13 db beépítetlen ingatlan található a tömbben. Funkciót tekintve a családi házak jelenléte dominál, melyek magántulajdonban vannak. A Nyári Pál utcában több kisebb üzlet, SPAR és virágbolt is megtalálható, a Diófásor út egyik épületében gyógyszertár üzemel. A módosítással érintett kiszabályozott közterület jelenleg beépítetlen, zöldfelületként fenntartott terület.



18. ábra: Ortofotó telekállománnyal és a 2. tervezési terület (pirossal)

3. sz. módosítás

A település jellegzetessége, hogy négy, egymástól különálló belterületi részből áll (Alsónyáregyháza, Felsőnyáregyháza, Károlyitelep és Szentimretelep). A hatályos Szerkezeti Terv Lke jelű kertvárosias és Lf jelű falusias lakóterületeket különböztet meg a településen. Beépítések tekintetében nem határolhatóak le különböző korokban épült területek, mind a négy településrészben vegyesen, mozaikosan található hagyományos falusi parasztházak, az elsősorban az ötvenes-hatvanas évekre jellemző kockaházak, a hetvenes években megjelent nyeregtetős – tetőtérbeépítéses típusházak és a köztük elszórtan megjelenő új lakóházak. A vizsgált területek ingatlanai többségükben természetes személyek tulajdonában vannak. Funkció szempontjából lakóházak vannak többségben, a főbb közlekedési útvonalak mentén kisebb üzletek, vállalkozások működnek.

4. sz. módosítás

A vizsgálat a módosítás szempontjából nem releváns.

1.3.1. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

1.3.2. Az építmények vizsgálata

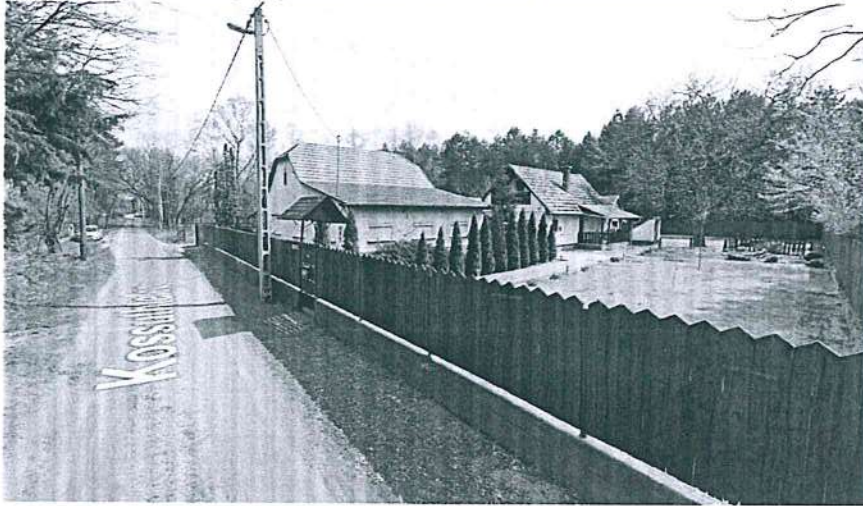
Beépítés mértéke, épületmagasság

1. sz. módosítás

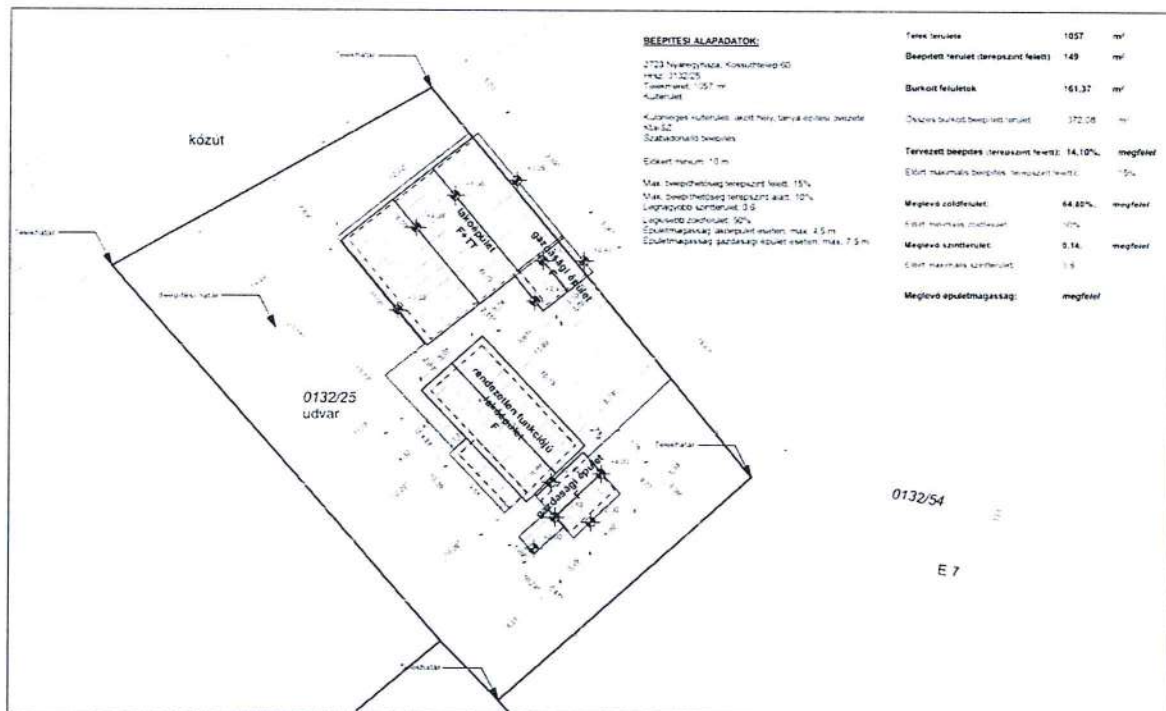
A hatályos HÉSZ alapján a Kta-SZ övezetben szabadonálló beépítés, max. 25 % terepszint feletti beépítés, max. 10 % terepszint alatti beépítés, 0,6 legnagyobb szintterület, min. 50 % zöldfelület, lakóépület esetén max. 4,5 m épületmagasság, gazdasági épület esetén max. 7,5 m épületmagasság

alakítható ki, az út tengelyétől mért 10 m előkert megtartásával. Az 1057 m² kiterjedésű 0132/25 hrsz-ú telek terepszint feletti beépítettsége jelenleg 149 m², vagyis 14,1 %-os beépítettségű. A burkolt felületek kiterjedése 161,37 m². A zöldfelületek mennyisége több az előírtnál, 64,8 %. A két lakóépület F+T, a gazdasági épületek földszintes kialakításúak, az épületek magassága megfelel az előírásoknak. Az előkert legkisebb mérete 3 m, a beépítés módja oldalhatáron álló az erdőterület felé eső telepítéssel.

A 0132/54 hrsz-ú védelmi erdő besorolású telek. Az övezetben a HÉSZ alapján épületet elhelyezni nem lehet. Az ingatlan területére átlógó épületrészek és kerítés kivételével a telek beépítetlen.



19. ábra A 0132/25 hrsz-ú ingatlan utcaképe (forrás: Google, 2023. április)



20. ábra Helyszínrajz, építészeti-műszaki dokumentáció (forrás: HEKET Kft., 2025. szeptember)

2. sz. módosítás

A hatályos HÉSZ alapján Lke-o/1 és Lke-O/2 övezetek találhatóak a kiszabályozott közterület környezetében. A beépítési mértékek megfelelnek a hatályos előírásoknak. Többnyire oldalhatáron álló, utcafronti beépítések alakultak ki. A beépítési mérték max. 25-30 %, minimum 50 % zöldfelülettel, jellemzően a zöldfelületi arány ennél magasabb. A max. épületmagasság 4,5 m, a meglévő épületek többsége földszintes, két esetben F+T és F+1 kialakításúak. A kialakult lakóterületen két telek kivételével a tömbbelső és a hátsótertek beépítetlenek, közterületi feltárássra nincs igény a hatályos terveken ábrázoltak szerint.

3. sz. módosítás

A település lakóövezeteire vonatkozó HÉSZ előírások a korábbiakban ismertetésre kerültek. A kialakult beépítések, néhány kivételtől eltekintve, megfelelnek a hatályos előírásoknak. A hatályos HÉSZ egységesen minden lakóövezetben 2 db lakás elhelyezését lehetővé teszi. Önkormányzati szándék szerint nem kívánt fenntartani ezt a lehetőséget, a tervezett módosítással 1 db lakás létesítése lesz kivitelezhető.

4. sz. módosítás

A vizsgálat a módosítás szempontjából nem releváns.

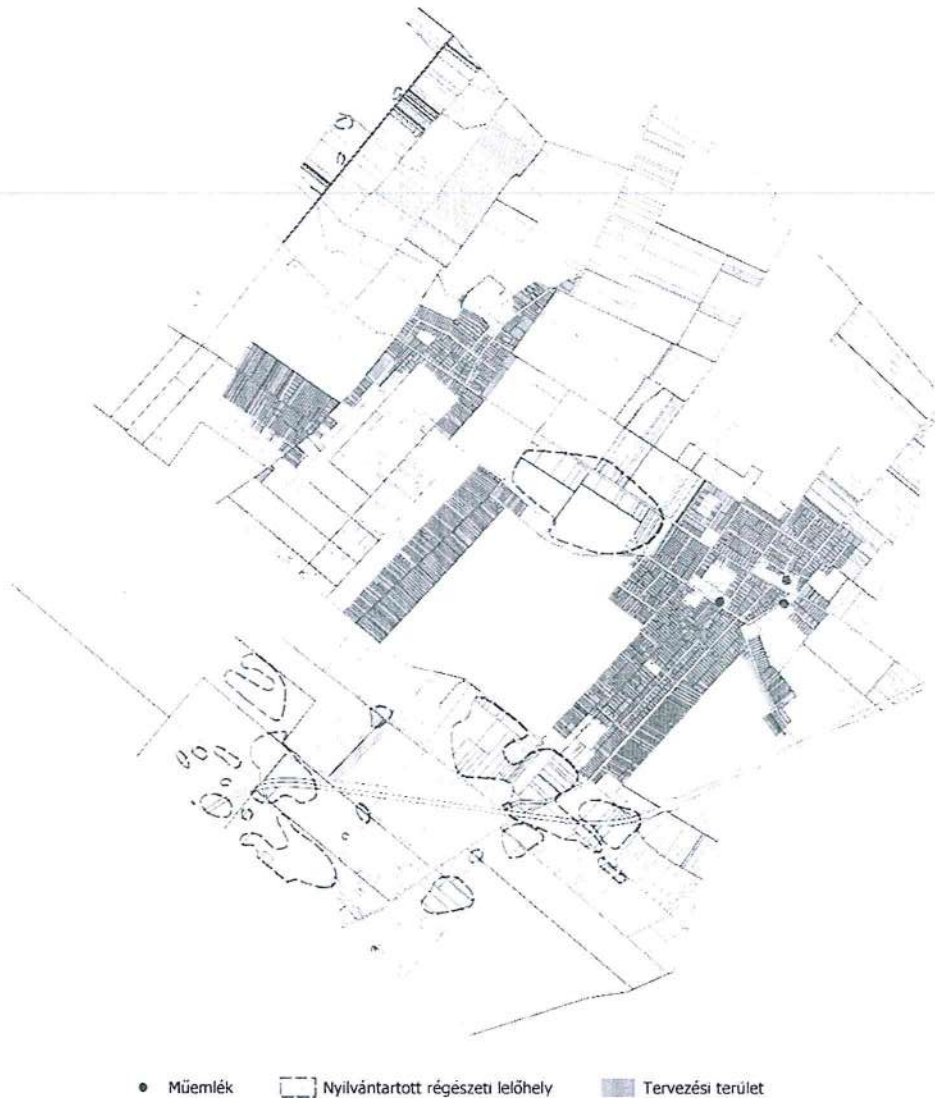
1.3.3. Az épített környezet értékei

A településen 3 db műemlék található.

Sor-szám	Név	Cím	Törzs-szám	Azonosító	Védelem	Védés éve
1	Református templom	Nyári Pál utca 17. (288 hrsz)	7154	7188	műemlék (nemzeti emlék)	1958
2	Nyáry-kúria	Dózsa György u. 30. (217 hrsz)	7152	7187	műemlék (nemzeti emlék)	1958, 2001
3	Wekerle-kúria	Dózsa György u. 3. (918 hrsz)	7153	7186	műemlék (nemzeti emlék)	1958

A települést érintő nyilvántartott régészeti lelőhelyek adatait az alábbi táblázat tartalmazza.

1.	Csévi-határ 1.	14.	Pótharaszti 4.
2.	Csévi-határ 2.	15.	Pótharaszti 6.
3.	Csévi-határ 3.	16.	Pótharaszti 7.
4.	Gulya-járás 1.	17.	Pótharaszti 8.
5.	Gulya-járás 2.	18.	Pótharaszti 9.
6.	M5 4/12. lelőhely	19.	Proli-földek
7.	M5 4/24. lelőhely	20.	Pusztapótharaszti
8.	M5 4/6 lelőhely	21.	Zsellér-földek
9.	Nagy-dűlő	22.	Zsellér-dűlő 1.
10.	Pótharaszti 1.	23.	Zsellér-dűlő 2.
11.	Pótharaszti 11.	24.	Zsellér-dűlő 3.
12.	Pótharaszti 2.	25.	Zsellér-dűlő 4.
13.	Pótharaszti 3.		



21. ábra: Épített örökség értékei

Helyi védelem

Az 1395 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő Református harangláb és templom helyi védelem alatt áll.

Védett, illetve védendő értékek a módosítással érintett területeken **nem találhatóak**. A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) a területekre vonatkozóan épített értékeket, más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemet, nemzetközi, országos, illetve helyi művi értéket nem jelölnek.

1.4. Környezetiállapot-jellemzők

Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

Nyáregyháza a Monori kistérség déli részén, a Duna–Tisza közti homokhátság északi vidékén helyezkedik el., melynek jellemző talajtípusai a humuszos homok, a réti talajok és a réti csernozjomok. A településen meghatározó a mezőgazdasági területek aránya.

Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) online elérhető adatai alapján jelentős környezeti terhelést okozó objektumok **nem található**k a vizsgált területeken.

A művelésből adódó diffúz szennyezés, műtrágya és növényvédőszer használata potenciálisan veszélyeztetheti a talajminőség állapotát.

Talajszennyezés szempontjából problémát okozhat a település külterületén az utak mentén és a felhagyott területeken időszakosan előforduló illegális hulladéklerakás. A tervezési területek **nem érintettek**.

Felszíni vizek tekintetében szegényebb területen helyezkedik a település, nagyobb vízfolyás, tó nem található a területén. A település a Duna vízgyűjtőjéhez tartozik. A közigazgatási területén belül északkeleten érinti a Vasadi 2. sz. főcsatorna. A módosítással érintett területek **nem érintettek** felszíni víz területével.

A vizsgált területek a *Vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 1. sz. melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott nagyvízi medret, meghatározott parti sávot nem érintenek.

Felszín alatti vizek szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg. Ez alapján Nyáregyháza a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny területnek számít.

Az 2018. évi CXXXIX. törvény MATrT -al összhangban a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 4. melléklete alapján Országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti a vizsgált területeket, felszín alatti vízbázis és hidrogeológiai védőterületek azonban nem érintik.

A talajvíztükör nyugalmi szintje vizsgált területek környezetében felszín alatt 1-2 és 2-4 méteres tartományban van, a talajvíz mélysége, pedig 2-5 m mélységben található.

Talajvízszint mélysége	Talajvíztükör nyugalmi szintje a felszín alatt
0 - 2 m	0 - 1 m
2 - 5 m	1 - 2 m
5 - 10 m	2 - 4 m
10 - 20 m	4 - 8 m
	>8 m

Forrás: <https://map.hugeo.hu/tvz/>

Levegőminőség-védelem

A település levegőminőségi állapotát a közúti közlekedésből és a fűtésből származó, valamint az ipari tevékenységből emissziók határozzák meg.

A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, Nyáregyháza teljes területe, így a vizsgált terület is, az *Ország többi területe* légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint

Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
------------	-----------------	--------------	------	--------	-------------------	-----------------	-------------------	------------------	----------------	--------------------------

Légszennyezettségi agglomeráció

Az ország többi területe	F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D
--------------------------	---	---	---	---	---	-----	---	---	---	---	---

A zónába sorolás a tervezési területre nem ad értékelhető adatot, ugyanis a zónán belüli átlagot jeleníti meg. A légszennyezés megállapítására a mérőhálózat hivatott, mely folyamatosan végrehajtja a légszennyezettség méréssel történő ellenőrzését.

A településen vagy közvetlen környezetében nincsen telepített légszennyezettség-mérő állomás, manuális mérőállomás és pollenmérő állomás, így a levegő aktuális állapotára vonatkozóan mért értékek nem állnak rendelkezésre. Az Országos Légszennyezettség Mérőhálózat legközelebbi (városi ipari) mérőállomása a XVIII. kerületben, illetve Szolnokon található. A település levegő minősége összességében jónak mondható

Közlekedési eredetű légszennyezés tekintetében az emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják. A településen nem található nagyforgalmú utak és meghatározó átmenő forgalom, ezért jelentős közlekedési eredetű légszennyezés sem a települést, sem a tervezési területeket **nem érinti**.

Üzemi eredetű légszennyezés vonatkozásában a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) önbevallásos alapon működő adatai alapján a vizsgált területeken nem található olyan telephely, mellyel kapcsolatban hatósági eljárás, határérték megállapítás, vagy önbevallás történt.

Diffúz légszennyezést a vizsgált területeken a használaton kívüli, illetve a nem kezelt zöldfelületeken jellemző a gyomnövények tömeges előfordulása okozhat, valamint a mezőgazdasági művelésből adódó portterhelés.

Zaj- és rezgésterhelés

A környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg.

Közúti közlekedésből származó zajterhelés

A településen nem található nagyforgalmú utak és meghatározó átmenő forgalom, ezért jelentős közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés sem a települést, sem a tervezési területeket **nem érinti**.

Vasúti közlekedésből származó zajterhelés

Vasútvonal nem érinti a települést, bár a Budapest–Záhony-vasútvonal csak pár kilométerre húzódik tőle. A vasút legközelebbi megállási pontjai Alsónyáregyháza felől Pilis vasútállomás (körülbelül 4 km), Felsőnyáregyháza felől pedig Monorierdő megállóhely (mintegy 5 km). Vasúti közlekedésből származó zajterhelés **nem érinti** a települést és a tervezési területeket.

Üzemi eredetű zajterhelés

Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) online elérhető adatai alapján jelentős zajterhelést okozó üzemek **nem találhatóak** a vizsgált területeken.

A zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásairól a HÉSZ az alábbiak szerint rendelkezik:

„12. § Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, és egyéb építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, vagy üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott és a szomszédos védendő, nem jelent kockázatot a védendő épületekre vonatkozó határértékek teljesülésénél területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.”.

Hulladékkezelés

A kommunális hulladék, zöldhulladék, szelektív hulladék és veszélyes hulladék gyűjtése szervezett keretek között zajlik a településen.

1.5. A táji és természeti adottságok, zöldinfrastruktúra-hálózat

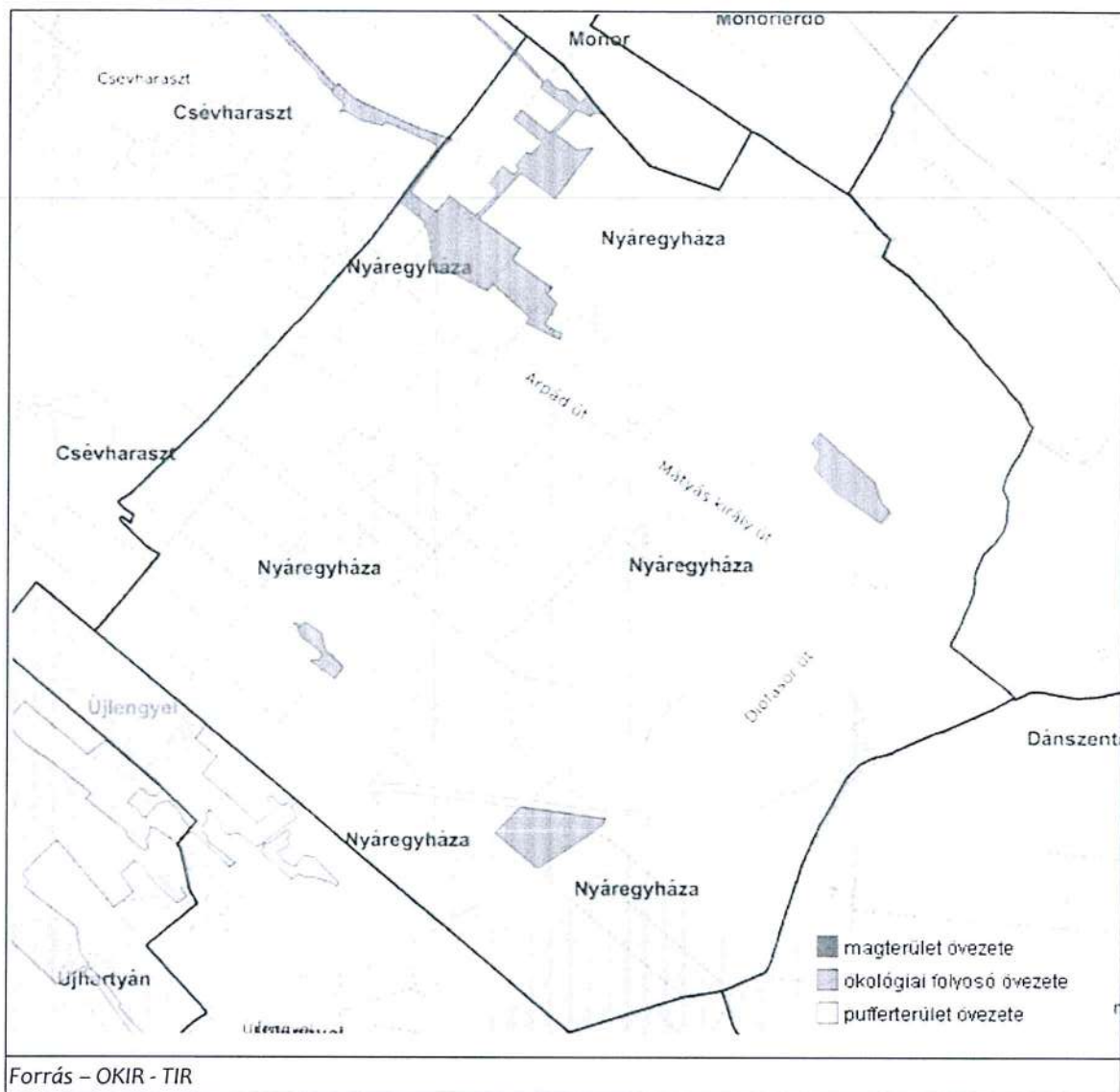
1.5.1. Táji-, és természetvédelem

A vizsgált területeken nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló (Natura2000), vagy védelemre tervezett területek, továbbá egyedi jogszabállyal védett országos, fővárosi, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi területek nem találhatóak. Ex lege védett természeti terület, forrás, láp, barlang szintén **nem érinti** a tervezési területeket és környezetüket.

Nyáregyházát az Országos Ökológia Hálózat, azon belül ökológiai folyosó (azonosító: 2705OF) eleme érint az alábbi térkép alapján. **A vizsgált területek ingatlanjai nem érintettek az országos ökológiai hálózat elemei által.**

A települést nem érinti a tájképvédelmi terület övezete.

A tervezett módosítással érintett területeken értékes, védendő növényállomány **nem található.**



Nyáregyháza területén megtalálhatók az Országos Erdőállomány Adattár kataszteri erdőterületei. Az 1. sz. módosítással érintett terület átnyúlik a 0132/54 hrsz-ú, védelmierdő övezetbe sorolt földrészletre. Az ingatlant érinti kataszteri erdőterület a lenti ábra alapján. Az 56/C jelű erdőrészlet a Csepvaraszt-Felső-Tápió-vidék körzet, és a Duna-Tisza közti hátság erdészeti táj része, kiterjedése 2,8 ha. A magántulajdonú erdőterület talajvédelmi rendeltetésű, Natura 2000 területnek, vagy ökológiai hálózatnak nem része. Növényállományát tekintve akácos-erdeifenyves kultúrerdő.

A módosítással érintett terület **nem része** az Országos Erdőállomány Adattárnak, faállomány a területrészen nem található.

A 2-3. tervezési területet **nem érintik** kataszteri erdőterületek. A 4. sz. módosítás szempontjából nem releváns.



Országos Erdőállomány Kataszter (forrás – <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

1.5.2. Zöldfelület vizsgálata

Telkeken belüli zöldfelületek

1. sz. módosítás

A hatályos HÉSZ alapján Kta-SZ övezetben a legkisebb zöldfelületi arány 50 %. A 0132/25 hrsz-ú telken jelenleg 64,8 % a meglévő zöldfelületek aránya, melyet gyepes zöldfelületek és kifejlett lombkoronájú faegyedek tesznek ki. A tervezett módosítással nem csökken a meglévő zöldfelületek aránya. A szomszédos 0132/54 hrsz-ú ingatlan jelentős része beerdősült. A módosítással érintett területrészen fásszárú növényállomány nem található, gyepes felület előfordulása jellemző. A telken található kataszteri erdőterületek megléte miatt, előzetes egyeztetés történt az illetékes erdészeti hatósággal, mely alapján a módosításnak nincs akadálya.

2. sz. módosítás

A hatályos HÉSZ alapján Lke-o/1 és Lke-O/2 övezetek található a kiszabályozott közterület környezetében, ahol az előírt minimum zöldfelület 50 %, jellemzően a kialakított zöldfelületi arány ennél magasabb. A családi házak kertjeiben gyepes felületek, kisebb mértékben cserje- és faállomány, dekoratív növénykiültetések és veteményesek található. A módosítással érintett, 12 m széles közlekedési területként kiszabályozott területrészen gyepes, burkolatlan terület. A tervezett módosítással megmarad a kialakult zöldfelületek aránya.

3. sz. módosítás

A hatályos tervek alapján kertvárosias és falusias lakóövezetekbe sorolt területeken 40 %, 50 % és 65 % legkisebb zöldfelületi arányt határoz meg a HÉSZ. Általánosságban elmondható, hogy a településen a családi házak kertjeiben a zöldfelületi arány megfelel az előírásoknak. További részletes vizsgálat a módosítás szempontjából nem releváns.

4. sz. módosítás

A vizsgálat a módosítás szempontjából nem releváns.

Közterületi zöldfelületek

A közlekedési útvonalak melletti zöldsávoknak és fasoroknak a zöldfelületi rendszerben betöltött szerepük igen sokrétű, kondicionáló hatásuk, környezetvédelmi és esztétikai jelentőségük is van. Ugyanakkor a tervezett módosítások szempontjából vizsgálatuk nem releváns.

1.6. Közlekedés vizsgálata

Nyáregyháza a Monori járás déli részén, Budapesttől mintegy 40 km-re, Monortól délkeletre 14 km-re. Közúton a 4. sz. I. rendű főútról letérve érhető el, vagy Monorierdő felől a 46103-as, vagy Pilis felől a 4606-os úton. Elérhető az M5-ös autópályáról is, Újhartyánnál letérve, Újlengyel érintésével, a 405-ös főúton, majd ugyancsak a 4606 sz. mellékúton. A szomszédos települések közül Csévharaszttal és Dánszentmiklóssal a 4605 sz. mellékút út köti össze.

Kötőpályás közösségi közlekedés szempontjából vasútvonal nem érinti közvetlenül a települést. A szomszédos Pilis településen halad a 100-as számú Budapest–Záhony-vasútvonal. A vasút legközelebbi megállási pontja, a Pilis vasútállomás, Nyáregyháza központi belterülete, Alsónyáregyháza felől ~ 3-4 km-re húzódik. Felsőnyáregyháza felől a Monorierdő megállóhely 5 km-re található.

A közúti közösségi közlekedést több regionális autóbuszjárat segíti, a legközelebb elérhető nagyobb autóbusz-állomás Monoron található.

Az 1. sz. módosítás tervezési területe közúton Felsőnyáregyháza és Károlyitelep felől a Kossuthtelep utcán közelíthető meg. A legközelebbi buszmegálló, a Nyáregyháza, Felsőnyáregyháza, autóbusz-forduló 1 km-re északkeletre található. A tervezési területen a parkolás telken belül biztosított.

A 2. sz. módosítás esetében önkormányzati igény, hogy a Kossuth Lajos utca - Nyáry Pál út - Diófásor út - Kinizsi Pál utca által határolt tömbbelső feltárását szolgáló, szabályozási terven jelölt közterület módosításra kerüljön, oly módon, hogy csak a Kossuth Lajos utcai megközelítés szerepeljen a szabályozási terven. A tömbbelső feltárását biztosító kiszabályozott közterület törlése nem módosítja jelentősen az érintett lakóövezet közlekedési viszonyait.

További részletes vizsgálatok a tervezett módosítások szempontjából nem relevánsak.

1.7. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás

Nyáregyháza közműhálózatokkal ellátott, csaknem teljes kiépítettségű valamennyi közműhálózat. Vízellátás szempontjából a Dabas és Környéke Vízügyi Kft. szolgáltatási területéhez tartozik a település, a vezetékes ivóvíz hálózat kiépült. Szennyvíz-elvezetés tekintetében közel teljes mértékű a csatornázottság, mely elválasztott rendszerben üzemel. A csapadékvíz-elvezetés főként nyílt árkokkal történik. A villamosenergia-ellátás biztosított, közép és kiefeszültségű hálózat került kiépítésre szabadvezetékekkel, szolgáltatója a MAVIR Zrt. Telekommunikációs hálózatokkal a teljes bel- és külterület lefedett, elsődleges szolgáltató a Magyar Telekom.

Összességében megállapítható, hogy a tervezési területek megfelelő mértékben közművesítettek. A 3. sz. módosítás következményeként csökken a településen a telkenként kialakítható lakásszám. Ezáltal kevésbé intenzív beépítések lehetségesek a jövőben, és jelentősen nem tud tovább növekedni a település közműigénye.

1.8. A területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

Építésföldtani korlátok

Nem találhatóak a területen alábányászott területek, barlangok vagy pincék.

A település nem érintett az Országos Felszínmozgásos Kataszter nyilvántartása alapján. Továbbá feltöltéssel sem érintett a terület, mely kedvezőtlen talajmechanikai tulajdonságokat eredményezne, így a terület csúszás- és süllyedésveszély szempontjából nem veszélyeztetett.

Földrengés veszélyeztetettség szempontjából a terület a kevésbé kockázatos térségek közé tartozik.

Vízrajzi veszélyeztetettség

Vízrajzi veszélyeztetettség szempontjából a terület kedvezőnek tekinthető. A települést nem érinti nagyvízi meder és egyéb árvízvédelmi vonal. Továbbá nem tartanak nyilván a tervezési területeket érintően belvízveszélyeztetett területet.

A módosítással érintett területek nem tartoznak a mélyfekvésű területek közé.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

Területrendezés és településrendezés viszonya

A hatályos településrendezési tervek összhangban vannak a területrendezési tervekkel, ellentétes szabályozást nem tartalmaznak. A felsőbbrendű tervek nem tartalmaznak olyan korlátozó elemet, mely ellehetetlenítené a tervezett HÉSZ előírások módosítását.

Épített és természeti környezet viszonya

Az 1. sz. módosítás meglévő állapotot rögzít, új beépítések kialakítását nem teszi lehetővé.

A 2. sz. módosítás során kiszabályozott közlekedési terület törlésére kerül sor, mely nem érint meglévő épületeket, építményeket, további intenzív beépítések megjelenését nem okozza.

A 3. sz. módosítás során a lakóövezetben kialakítható lakásszám csökkentésre kerül, mely kevésbé intenzív beépítéseket, kisebb lakósűrűséget eredményez, összességében kedvező hatással bír az épített és természeti környezetre.

A 4. sz. módosítás területileg nem lehatárolható, a tervezett HÉSZ módosítás nem befolyásolja az épített és természeti környezet viszonyát.

A településen 3 db műemlék, 1 db helyi védett épület és 25 db régészeti lelőhely található, melyek a **tervezett módosítások területeivel nem érintettek, védelmük továbbra is megvalósul.**

A módosítással érintett területeken nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló (Natura2000), vagy védelemre tervezett területek, továbbá egyedi jogszabállyal védett országos, fővárosi, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi területek **nem találhatóak**. A vizsgált területek ingatlanjai **nem érintettek** az országos ökológiai hálózat elemei által. A tervezett módosítással érintett területeken értékes, védendő növényállomány **nem található**. **A tervezett HÉSZ módosítások nem okoznak konfliktust, nem eredményezik zöldfelületek csökkenését.**

Közlekedés

A település közötti közlekedési viszonyai megfelelőek. A tervezett módosítások **nem idéznek elő változást** a településszerkezetet meghatározó közlekedési infrastrukturális hálózatban. A kialakult úthálózat szerepe és vonalvezetése nem változik.

A 2. sz. módosítás, a tömbbelső feltárását biztosító kiszabályozott közterület törlése nem módosítja jelentősen az érintett lakóövezet közlekedési viszonyait.

A 3. sz. módosítás összességében kedvező hatásúnak tekinthető, a kialakítható lakásszám csökkentésével a közúti közlekedésben forgalomnövekedés nem várható.

Közművek

Összességében megállapítható, hogy a tervezési területek megfelelő mértékben közművesítettek. A 3. sz. módosítás következményeként csökken a településen a telkenként kialakítható lakásszám, ezáltal kevésbé intenzív beépítések jönnek létre, mely a meglévő közművesítettség szempontjából **kedvező hatású**.

Védelmi- és korlátozó adottságok

A tervezett módosításokat érintően építésföldtani korlátozás, vízrajzi veszélyeztetettség, illetve egyéb védelmi- és korlátozó tényező **nem áll fenn**.

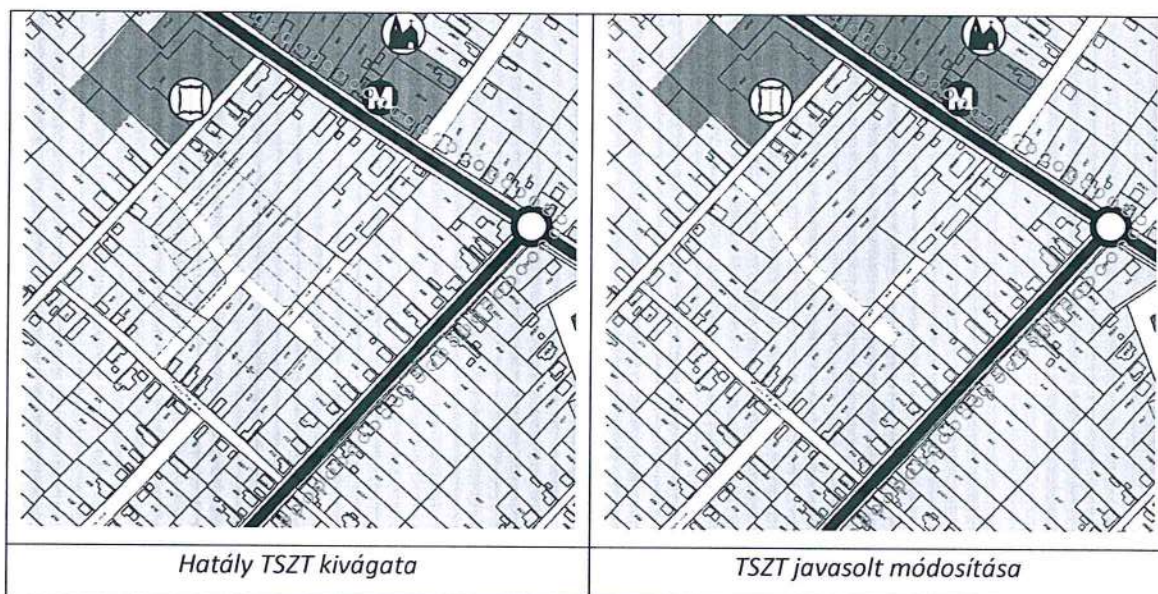
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1. Településrendezési javaslat

3.1.1.A Településszerkezeti Terv módosítása

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezett változtatások megvalósulása érdekében Nyáregyháza Nagyközség Képviselő-testületének 121/2020. (XI. 26.) határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének módosítása a 2. sz. részmódosítás miatt szükséges. A TSZT tervlapon ábrázolt a megszüntetendő útszakasz ezért annak területnek lakóterületként való ábrázolása szükséges.

A Kr. 78/D.§: (4) bekezdésre alapján az út területének megszüntetése és lakóterületbe való sorolása nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek.



A Kr. 78/D.§: (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszüntése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.

3.1.2.A Helyi Építési Szabályzat módosítása

A vizsgálatokat összegezve megállapítható, hogy a tervezett változtatások megvalósulása érdekében Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása szükséges.

1. sz. módosítás

Az 1. sz. tervezési terület esetében mind a HÉSZ, mind a Szabályozási Terv SZ-2b tervlapjának minimális módosítása szükséges. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A Földhivatali adatok alapján a bemért földrészlet és épületállomány nincs teljesen összhangban a kialakult állapottal. A 0132/25 hrsz-ú telek meglévő épületei ~ 45 m² területen igénybe veszik a szomszédos 0132/54 hrsz-ú ingatlan egy részét. Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet lehetővé teszi a hibajavítást.

22. Felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítása

56. § (1) Felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavításához tulajdonos vagy vagyongazdálkodó bejelentése esetén az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése az irányadó.

(2) A szakvéleményt a 2. § (6) bekezdése szerinti adatszolgáltatás adatai alapján helyszíni mérésekkel alátámasztva kell elkészíteni. A műszaki leírásban részletezni kell az ellentmondás jellegét, a vázlatot a 10. melléklet adattartalmával kell elkészíteni, és a „Mérési vázlat szakvéleményhez.” feliratot kell alkalmazni.

(2a) A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló törvényben meghatározott földmérési jogosultsággal rendelkező személy által tett bejelentés esetén a bejelentésnek tartalmaznia kell a szakmai ténymegállapításokat, a szakértő véleményét, valamint az azt megalapozó műszaki dokumentációt.

(3) Az Fttv. 17. §-a szerinti eljárásban az ingatlanügyi hatóság a rendelkezésére álló munkarészek, valamint szükség szerinti helyszíni adatgyűjtés eredményének figyelembevételével jár el.

(4) A hiba kijavítását nem zárja ki a hibával terhelt földrészletet érintő, folyamatban lévő bírósági eljárás. Ha a folyamatban lévő bírósági eljárásról az ingatlanügyi hatóság tudomást szerzett, a hiba kijavításáról szóló határozatot az eljáró bíróságnak is meg kell küldeni.

(5) A hatályos térképi ábrázolás és a földrészlet ingatlan-nyilvántartási adata felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba jogcímén ingatlanügyi hatósági hatáskörben akkor változtatható meg, ha a hiba bizonyíthatóan az alaptérkép vagy a változási munkarészek készítése, vagy annak átvezetése során elkövetett mulasztásból, vagy tévedésből származik.

(6) A földrészlethez tartó hiba kijavításáról rendelkező határozathoz a helyrajzi számozás és a területszámítás helyességéről, földrészleten belüli hibajavítás esetén állami alapadat tartalom szempontjának helyességéről szóló záradékolt változási vázrajzot kell mellékelni. A változási vázrajzot akkor is el kell készíteni, ha a hiba kijavítása területváltozással nem jár. Nem kell változási vázrajzot készíteni, ha a területszámítási hiba kiigazítása határvonal-változással nem jár együtt.

(7) Bejelentési kötelezettség elmulasztása miatt elmaradt változásátvezetés nem pótolható felmérési vagy térképezési hiba kijavítása jogcímén.

(8) A felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavításához nincs szükség előzetes hatósági vagy bírósági határozatra vagy engedélyre.

57. § (1) Felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítását ingatlanügyi hatósági eljárásban a következő esetekben lehet végrehajtani:

a) a mérés során tévesen azonosították a határvonalat, és a helyes határvonal helyett nem megfelelő határvonalat mértek,

b) fotogrammetriai feldolgozás során tévesen értékelték ki a látható határvonalat, így a tényleges határvonal helyett a térképre téves határvonal került,

c) tévesen olvasták le vagy tévesen jegyezték fel, illetve rögzítették a mérési eredményeket,

d) a térképen tévesen ábrázolták a helyszínen mért, illetve rögzített méretet, és a téves térképi ábrázolás alapján számították a földrészlet területét,

e) helyesen mértek és térképeztek, de a területszámítás során számítási hibát követtek el, nem a megfelelő geometriai alakzatot vagy pontokat vonták be a területszámításba, és ez a téves adat került a tulajdoni lapon átvezetésre,

f) a területi adat átvezetésekor elírás történt,

g) az elhatárolás során nem az Fttv. 12. § (1)–(9) bekezdésében előírtak betartásával jártak el, és ezzel a földrészlet határvonalának megállapítása hibásan történt,

h) tervezett földrészlethez tartó hibás meghatározásából eredő hiba esetén, amikor

ha) téves arányok szerint történt a földrészlet határvonalának tervezése,

- hb) a régi térképről hibás méretet állapítottak meg,
 - hc) a felhasznált műszaki munkarészek felmérési hibát tartalmaztak,
 - hd) az eredeti térkép felmérési, térképezési vagy területszámítási hibával volt terhelt,
- i) a felhasznált korábbi állami alapadatok hibás értékkel történő átvétele vagy az ebből eredő tervezési hibák esetén,
- j) az időközi változások munkarészek készítése és átvezetése során elkövetett felmérési, térképezési vagy területszámítási hibák vagy a változás téves állományi rögzítéséből eredő hibák esetén vagy
- k) újfelméréskor vagy térképfelújításkor a meglévő közigazgatási határ felmérése alkalmával az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázissal történő ellentmondás feloldása esetén.
- (2) Felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítását – az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően – az analóg térképek digitális átalakítása vagy a digitális alaptérképek adatbázisának készítése során elkövetett alábbi hibák esetén lehet végrehajtani:
- a) a korábbi numerikus vagy digitális adatok átvételénél elkövetett azonosítási, számítási, adatrögzítési és vonalösszekötési hibák esetén,
 - b) az analóg térképek digitalizálása során a digitalizálás, az azonosítás és az összekötések téves végrehajtásából származó hibák esetén,
 - c) tévesen ábrázolták vagy foglalták adatállományba a helyes mérési adatokat, vagy hibás összekötéseket hajtottak végre a struktúrák előállításánál, és ezek alapján végezték a területszámítást.
- (3) Felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba fennállása esetén, ha az (1) és (2) bekezdésben foglalt esetek egyike alapján sem szüntethető meg a hiba, akkor az Fttv. 12. § (7) bekezdése szerint kell eljárni.

58. § (1) Ha olyan határvonalal kapcsolatban válik szükségessé felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítása, amelyet jogerős bírósági ítélettel jogerős földrészelethatárként megállapítottak vagy elfogadtak, a hiba kijavítását elrendelő, véglegessé vált ingatlanügyi hatósági határozatot a bírósággal is közölni kell.

(2) Ha a hiba kijavítása ingatlan-nyilvántartási átvezetést is igényel, akkor a hiba kijavításáról rendelkező ingatlanügyi hatósági határozatot annak véglegessé válásától függetlenül az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásban átvezeti.

(3) A felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárásban érintett földrészek változások vázrajzát be kell sorolni a többi változások vázrajz közé.

(4) A felmérési és térképezési hiba kijavítása során a hatályos térképre vonatkozó azonosítási és pontossági előírásokat kell figyelembe venni. A digitális átalakítással készített alaptérképek esetén az átalakítás alapjául szolgáló térképekre vonatkozó azonosítási és pontossági előírásokat kell alkalmazni.

A telekhatárrendezés és az építési övezet előírásainak való megfelelés érdekében a Kta-SZ és Ev övezet között húzódó övezethatár odébb kerül 45 m² területtel kiegészítve a Kta-SZ övezetet oly módon, hogy a meglévő épületekhez illeszkedjen. Továbbiakban a telekhatárrendezés hatósági feladat.

Az „új épület elhelyezési határ” is módosítandó a kialakult állapottal való összhang megteremtése érdekében. Az ingatlan nyilvántartás szerinti úttelek szélesség fele és a közterület felőli építési hely határ 5 m-re, az erdő felőli oldalkert mérete 0 m-re, a hátsókert mérete 5 m-re javasolt módosítani.

A meglévő épület oldalhatáron álló beépítési módú, az övezetre azonban szabadon álló beépítés a meghatározott a hatályos HÉSZ szerint, ezért a Kta építési övezetre vonatkozó 26. § kiegészítésre kerül (4) bekezdéssel az alábbiak szerint.

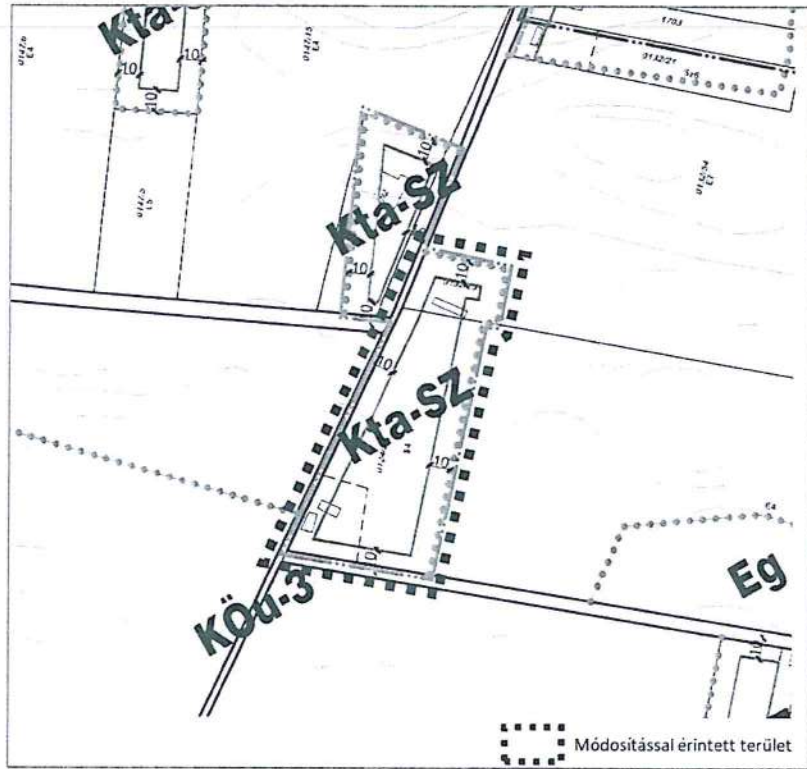
„24. Különleges külterületi lakott hely, tanya építési övezete (Kta)

26. § (1) Az építési övezetben alkalmazandó telekalakítási és beépítési normatív paramétereket 3. melléklet tartalmazza.

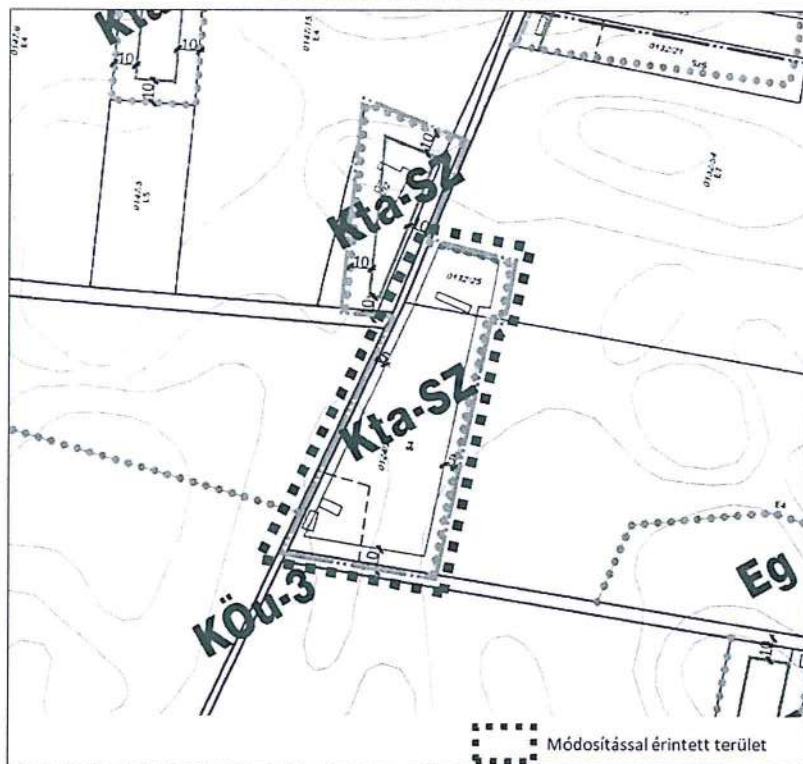
(2) A szabályozási terven Kta-SZ jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető:

- a) legfeljebb 2 db önálló lakóépület,
- b) falusi vendégfogadásra alkalmas szállás,
- c) tanyagazdasághoz kapcsolódó gazdasági épület, építmény, pince borfeldolgozó, istálló, pajta, gépszín, tároló, termény és élelmiszer feldolgozó, mező- és erdőgazdasági üzemi építmény,

- d) üdülési szolgáltatást nyújtó kemping.
 e) Zidegenforgalmat szolgáló épület, építmény, rendezvénytér épülete, építménye.
- (3) Az övezetben a közműellátottsági igény: a hiányos közművesítettség.”
 (4) Meglévő épület elbontása vagy bővítése esetén a szabadon álló beépítési mód helyett a kialakult állapot szerint oldalhatáron álló beépítés is megengedett.



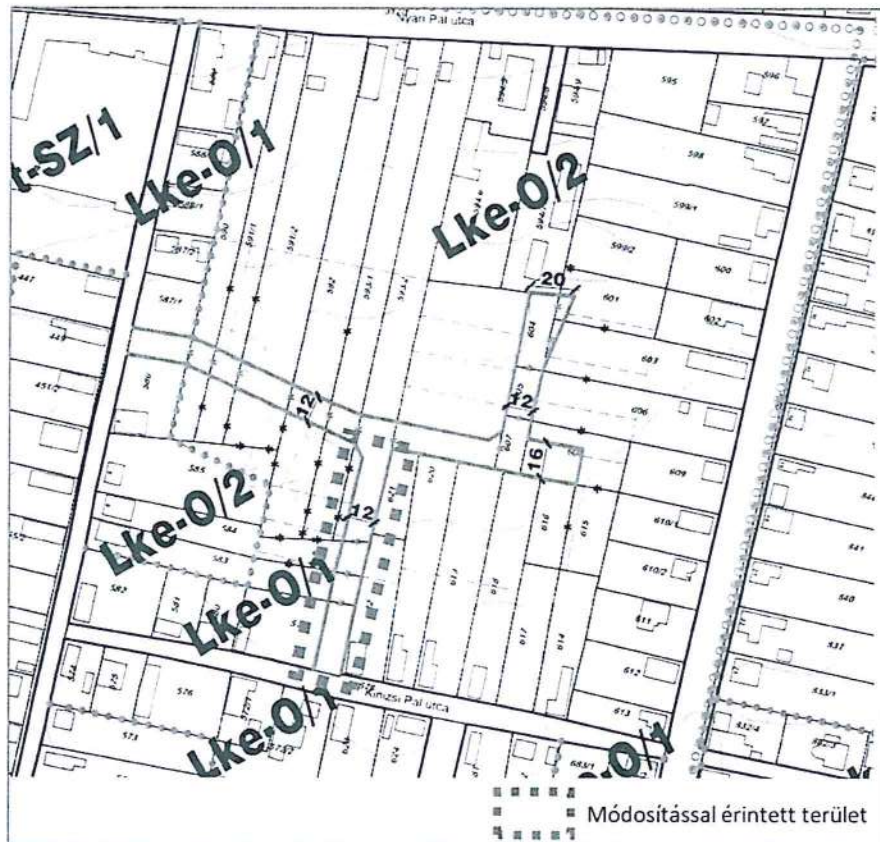
22. ábra Hatályos SZT kivágat



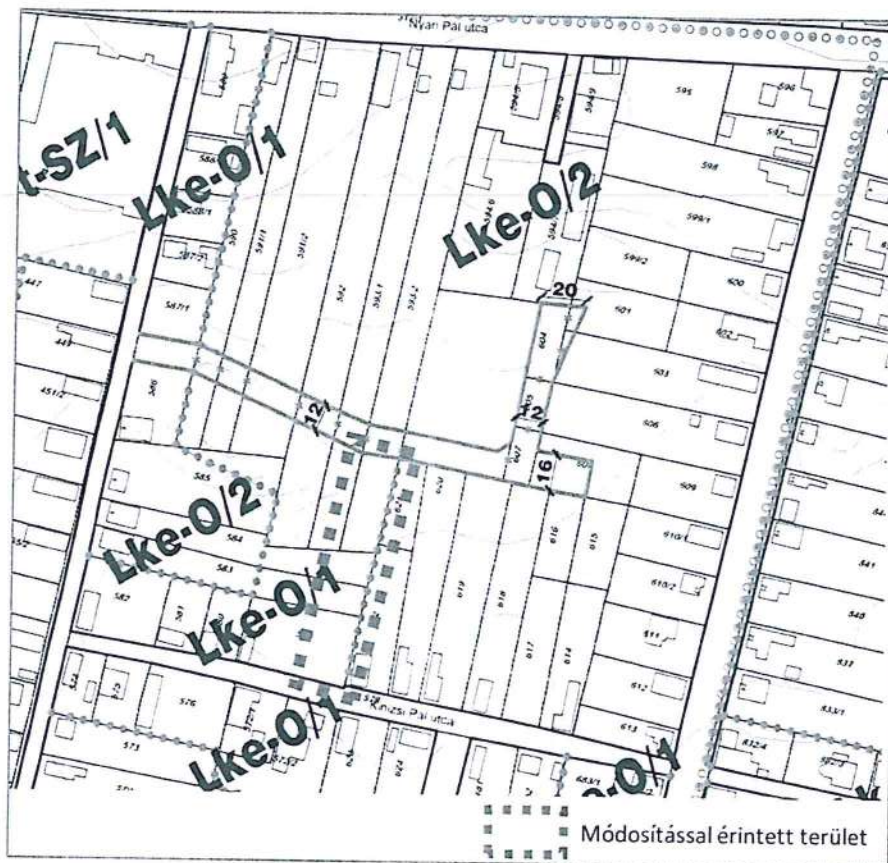
23. ábra SZT javasolt módosítása

2. sz. módosítás

A Kossuth Lajos utca - Nyáry Pál út - Diófásor út - Kinizsi Pál utca által határolt tömbbelső feltárását szolgáló 12 m széles közterület Kinizsi Pál utca felől nyíló szakasza törlésre kerül. A közterület egy részének megszüntetésével építési övezethatár jelölése is szükségessé válik az Lke-O/1 és Lke-O/2 övezet között. A módosítás a HÉSZ előírásait nem érinti, a Szabályozási Terv SZ-2a tervlapja módosul az alábbiak szerint.



24. ábra Hatályos SZT kivágat



25. ábra SZT javasolt módosítása

3. sz. módosítás

A HÉSZ előírásai szerint jelenleg egységesen minden lakóövezetben 2 db lakás helyezhető el, mely ezután úgy módosul, hogy 1 db lakás létesítése legyen kivitelezhető, mind kertvárosias, mind falusias lakóövezetben. A módosítás a 22-23. § (2) bekezdéseit érinti. A HÉSZ 3. melléklet alapján előírt lakóövezetekre vonatkozó beépítési paraméterek nem változnak, továbbá a Szabályozási Terv módosítása sem szükséges.

„20. Kertvárosias lakó építési övezet (Lke)

22. § (1) Az építési övezetben alkalmazandó telekalakítási és beépítési normatív paramétereket 3. melléklet tartalmazza.

(2) A szabályozási terven Lke jellel jelölt kertvárosias lakó építési övezetben:

a) Az egyedi telkeken 1 db családi ház jellegű lakóépület épülhet legfeljebb 2 db 1 db lakással, vagy 2 db rendeltetési egységgel és 1 db egyéb rendeltetési egységgel.

b) A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb a lakórendeltetést nem zavaró gazdasági épületrész létesíthető legfeljebb a beépíthető alapterület 75%-án.

c) Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület is építhető a beépíthető alapterület 100%-án.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el:

a) a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket és az ilyeneket szállító járműveket befogadó önálló parkolófelület és garázs, ez alól kivétel a saját tevékenységhez tartozó mezőgazdasági géptároló,

b) a 6 méternél magasabb: zászlórúd, antennatartó oszlop és szélkerék.

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

a) az előkert 7,0 m,

b) a legkisebb zöldfelület mértéke 65%,

- c) az építési hely mélysége 25,0 m,
- d) a 15 m mély hátsókertben építmény, melléképület nem létesíthető.”

„21. Falusias lakó építési övezet (Lf)

23. § (1) Az építési övezetben alkalmazandó telekalakítási és beépítési normatív paramétereket 3. melléklet tartalmazza.

(2) A szabályozási terven Lf jellel jelölt falusias lakó építési övezetekben:

a) az egyedi telken legfeljebb 1 db családi ház jellegű lakóépület és 2 db egyéb rendeltetésű melléképület létesíthető. A lakóépületben legfeljebb 2-db 1 db lakás alakítható ki.

b) A lakórendeltetést nem zavaró rendeltetés:

ba) Alsónyáregyházán és Felsőnyáregyházán legfeljebb a beépíthető alapterület 75 %-án,

bb) a Károlyi-telepen, Kossuth-telepen, Szentimre-telepen, Brügecs építési telkein a beépíthető alapterület 100 %-án lehet mező és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, építmény,

c) önálló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb gazdasági,

d) szálláshely,

e) egészségügyi, szociális rendeltetés.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el:

a) a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket és az ilyeneket szállító járműveket befogadó önálló parkolófelület és garázs, ez alól kivétel a saját tevékenységhez tartozó mezőgazdasági géptároló.

b) A 6 méternél magasabb: zászlórúd, antennatartó oszlop és szélkerék.”

4. sz. módosítás

A módosítás a hatályos HÉSZ 18. Telekalakítás általános szabályaira vonatkozó előírás 18. § (2) bekezdését érinti. A bekezdésből törlésre kerül a „legfeljebb 15 %”-os eltérés, mivel a 15 %-os korlát néhány telek esetében megakadályozza a közterületi szabályozás megvalósítást. Jellemzően a legkisebb kialakítható telekterület vagy telekszélesség nem tartható, csak további telekösszevonásokkal vagy telekhatárrendezésekkel lehetne megvalósítani a szabályozási vonal szerinti telekalakításokat. Ez alapján a 18. § (2) az alábbiak szerint módosul.

„18. § (1) A szabályozási vonallal érintett telek esetében kötelező a közterületi telekalakítás.

18. § (2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól legfeljebb 15 %-ban eltérnek el.

(3) Irányadó szabályozási vonallal, utcakerttel meghatározott közterületi közlekedés területi szélesítés nem jelent azonnali kényszerű kötelező telekalakítást, de kerítés és épület újrabeépítése esetén kötelezően figyelembe veendő.

(4) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások javasolt elemek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.

(5) A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe és beépítési mutatói (kialakítható legkisebb telekterület, beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, oldal és hátsókert mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

(6) A meglévő telkek méretei a már kialakult lakó és vegyes terület-felhasználású, valamint a gazdasági kereskedelmi szolgáltató célú tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekterületnek és telekszélességnek megfelelően lehet.

(7) Kialakult telkek esetén telekegyesítés, telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha a kialakuló telek, vagy telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az építési övezeti előírásoknak, de a telekhatárok rendezése az előírt területi méretekhez közelít, vagy azoknak jobban megfelel.

(8) Kertvárosias és falusias lakó építési övezetben:

a) Meglévő építési telket megosztani telekosztással akkor lehet, ha a telek szélessége eléri vagy meghaladja a 14 m szélesség egészszámú többszörösét.

b) A fejlesztési területeken 3 db, vagy 3 db-nál több építési telket eredményező telekosztásnál az új építési telkek szélessége 16 m-nél keskenyebb nem lehet.

(9) Telekosztás vagy telekegyesítés révén új zárványtelkek nem hozható létre, sem belterületen sem külterületen.

(10) Alsónyáregyházán, Felsőnyáregyházán, Károlyi-telepen, Szentimre-telepen nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelkek feltáráására alakítható ki. A zárványtelket megszüntető teleknyúlvány szélessége nem lehet kevesebb 4,0 m-nél.

19. § (1) Telekhatár rendezés révén kialakuló lakó építési telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb, mint 10,0 m. A telek megosztása után kialakuló lakótelkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb, mint 14,0 m, az építési hely előkert és hátsókert felőli határvonalánál.

(2) Telekcsoport újraosztás révén kialakuló lakótelkek szélessége nem lehet kevesebb, mint 16 m lakó és településközponti építési övezetekben.

(3) Az építési telkek, telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel.

(4) Magánút céljára az építési övezet illetve övezet előírásainál kisebb területű telek is kialakítható bármely építési övezetben, övezetben, ha:

a) a szabályozási terv jelöli,

b) a gazdasági építési telkeket kiszolgáló magán út legalább 6 m széles burkolt közlekedési felület helyigényének megléte szerint jön létre, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel és a magánút minimális telek szélessége legalább 14 m.

c) A lakó építési övezetekben legfeljebb 4 építési telket kiszolgálóan legalább 6 m széles burkolt közlekedési felület helyigényének megléte szerint jön létre, a meglévő zárványtelkeken, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel. A magánút minimális szélessége legalább 7 m.

d) Új tanyához vezetően vagy majorságokat kiszolgáló magánút legkisebb telekszélessége 12 m.

e) Minden magánút esetében biztosítandó a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról, csapadékvíz közterületre nem vezethető ki csak a közterület kezelőjének hozzájárulásával.”

3.2. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

Táj- és természetvédelem

A módosítások **nem érintenek** nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló (Natura2000), vagy védelemre tervezett területek, továbbá egyedi jogszabállyal védett országos, fővárosi, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi területeket. Továbbá a tervezési területek **nem érintettek** az országos ökológiai hálózat elemei által sem.

A tervezett módosítások során értékes, védendő növényállomány **nem sérül**. Táj- és természetvédelmi szempontból **kedvezőtlen hatás nem várható**.

Biológiai aktivitásérték változása

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény értelmében

7. §. (2) „zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.”

Jelen javaslatban új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a területen a hatályos jogszabályi követelmények értelmében **biológiai aktivitási érték számítása nem előírt**.

Zöldfelületi javaslatok

A tervezett módosítások **nem eredményezik** intenzívebb beépítések megjelenését és ezáltal **zöldfelületek csökkenését**. A módosítással érintett építési övezetekre vonatkozóan a hatályos HÉSZ által meghatározott **legkisebb zöldfelületi arány továbbra is fenntartásra kerül**.

A módosítások következtében az **erdőterületek aránya nem csökken** a településen.

Általánosságban elmondható, hogy a rendezett zöldfelületek fenntartása esztétikai szempontból kedvező, ugyanakkor a környezetminőség javításához és a zavaró hatások megelőzéséhez is hozzájárulnak. Növénytelepítéskör az adott tájra jellemző, őshonos fajok alkalmazandók. Fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, az élőhelyi adottságoknak megfelelő környezettűrő növények kerüljenek telepítésre.

Környezeti hatások és környezetvédelmi javaslat

Levegőtisztaság-védelem

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) sz. Korm. rendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet előírásait kell alkalmazni.

Levegőminőség szempontjából a település kedvező helyzetben van. A tervezett módosítások **nem eredményezik** a légszennyezettség növekedését, **negatív hatás nem várható**, újonnan elhelyezhető légszennyező pontforrás **nem kerül kialakításra**. A településen a kialakítható lakásszám csökkentésével várhatóan a közlekedésből és a fűtésből eredő légszennyezőanyag kibocsátás **sem fog jelentős mértékben növekedni**.

A tervezési területeken a jövőben is kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény létesíthető és üzemeltethető, melynek légszennyezőanyag-kibocsátása a mindenkor hatályos jogszabályokban előírt határértékeket **nem lépi túl**.

Zaj- és rezgésvédelem

A zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egye szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg.

A tervezett módosítások zaj- és rezgésterhelés szempontjából **nem okoznak konfliktust**. A településen a kialakítható lakásszám csökkentésével várhatóan **nem válik terheltebbé** a közlekedési infrastruktúra, ezáltal közúti közlekedésből eredő **zaj- és rezgésterhelés növekedéssel nem kell számolni**. A módosítások **nem eredményezik** jelentős üzemi zajforrással járó létesítmény elhelyezhetőségét.

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából fontos szempont, hogy a módosítással érintett területek az országos vízminőség védelmi terület részét képezik, mely a település

egészére kiterjed. Felszín alatti víz szempontjából a település egésze a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny vízminőségű.

A tervezett módosítások várhatóan **nem befolyásolják kedvezőtlen irányban** a talaj és a felszín alatti vizek állapotát, **negatív hatás megjelenése nem várható.**

A tervezett módosítások átlagosnál jobb minőségű termőföldeket **nem érintenek.**

A jövőbeni építkezések során területfeltöltésekkor szennyezett talaj nem használható. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. Indokolt esetben a parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadókba, a felszíni vízelvezető árkokba, csapadécsatornába. A parkoló a tervek szerint így valósul majd meg.

A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani.

A termőföld és talaj humuszos rétegének védelme az előírások betartásával biztosítható.

Hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a mindenkor hatályos jogszabályokat, betartva annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait. A hulladék képződése során törekedni kell a megelőzésre, újrahasználatra, újrafeldolgozásra, energetikai hasznosításra, valamint az ártalmatlanításra.

A tervezett módosítások során a keletkező hulladék mennyisége várhatóan **nem fog növekedni.**

3.3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzése

A tervezett módosítások nem érintenek országos műemlékvédelemben vagy helyi értékvédelemben nyilvántartott épületet, építményt. A módosítások az épített környezet tekintetében nem okoznak negatív hatást. A módosítással érintett területek nyilvántartott régészeti lelőhellyel nem érintettek.

A szükséges módosítások nem irányulnak Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 1/2018. (I. 31.) önkormányzati rendeletének (TKR) módosításra, a fejlesztések a hatályos településképi előírásokkal összhangban tervezettek.

3.4. Közlekedési javaslat

A település, ezáltal a tervezési területek környezetének közúthálózata kialakult, új hálózati elem kialakítása a módosítások miatt **nem szükséges.** A tervezett módosítások nem befolyásolják a közlekedési infrastruktúra elemeit.

A 2. sz. módosítás esetében a tömbbelső feltárását biztosító kiszabályozott, de még ki nem alakított közterület törlése **nem módosítja** jelentősen az érintett lakóövezet közlekedési viszonyait.

A 3. sz. módosítás a településen a kialakítható lakásszám csökkenését eredményezi, mely várhatóan **kevésbé intenzív közúti és közösségi közlekedést**, ezáltal kevésbé terhelt közlekedési infrastruktúrát

eredményez.

3.5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat

Általánosságban elmondható, hogy a település energia, vízi közmű, valamint táv- és hírközlési hálózata megfelelően kiépített, ezáltal a tervezési területek is megfelelő mértékben közművesítettek, további **bővítés nem szükséges**. A 3. sz. módosítás következményeként csökken a településen a telkenként kialakítható lakásszám, ezáltal kevésbé intenzív beépítések jönnek létre, mely a meglévő közművesítettség szempontjából **kedvező hatású**.

3.6. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A település jelenleg hatályos TSZT és HÉSZ a területrendezési tervek és a településrendezési tervek összhangját biztosító előírásoknak megfelelően készült, a vonatkozó előírásainak megfelelően.

Tárgyi módosítások Nyáregyháza Településszerkezeti Tervének csak kismértékű módosítását javasolja. A tervlapon a lakóutca kerül törlésre és a területe a szomszédos lakóterületekkel megegyezően kerül jelölésre. A hatály TSZT területi mérlege nem tartalmazza külön a lakó- és kiszolgáló utak területét, az egyes területfelhasználási egységek területei azokkal növelten kerültek megállapításra, ezért szöveges módosítás nem szükséges.

Fentiek okán tárgyi módosítások estén továbbra is biztosított a területrendezési tervekkel való összhang.

Mezőgazdasági- vagy erdőgazdálkodási térség igénybevétele a módosítások során nem történik.