

# DUNAHARASZTI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

---

571/18, 571/20 hrsz-ú telkeken

Partnerségi dokumentáció II. kötet

Pro Régió Ügynökség

2026. február

## MEGBÍZÓ



### **Dunaharaszti Város Önkormányzata**

Cím: 2330 Dunaharaszti, Fő út 152.

Tel.: központ +36 24 504-459, +36 24 504-472

Fax: +36 24 370-457

E-mail: [titkarsag@dunaharaszti.hu](mailto:titkarsag@dunaharaszti.hu)

Honlap: <http://www.dunaharaszti.hu/>

## GENERÁLTERVEZŐ



### **Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**

Cím: 1071 Budapest, Damjanich utca 48.

Tel.: központ +36 1 951 1438

e-mail: [proregio@proregio.hu](mailto:proregio@proregio.hu)

Honlap: <https://proregio.hu/>



### **KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.**

Cím: 1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Tel.: (+36-1) 489-0365

E-mail: [kozmu@kesztervezo.hu](mailto:kozmu@kesztervezo.hu)

# ALÁÍRÓLAP

## MEGREDELŐ

DUNAHARASZTI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

**Dr. Szalay László**

polgármester

Dunaharaszti Város

**Novák Anikó**

főépítész

Önkormányzata

Dunaharaszti Város

Önkormányzata

## TERVEZŐ

**Kovács Beáta**

okl. településmérnök



településrendező tervező

településrendezési szakértő

területrendező tervező

TT/1 10-0231,

SZTT 10-0231, TR 01-8941

egyéni vállalkozó

kovacs.beata.urb@gmail.com

## TERVEZŐ MUNKATÁRSA

**Gutai Berta**

vezető tervező



településtervező

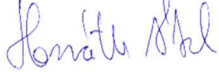
TT/1 13-1847

Pro Regio Nonprofit Kft.

gutai.bertha@proregio.hu

**Horváth Ábel**

okl. településmérnök



településtervező

TT 03-0451

Pro Regio Nonprofit Kft.

horvath.abel@proregio.hu

**Szrakity Marianna**

okl. településmérnök



tervező gyakornok

Pro Regio Nonprofit Kft.

szrakity.marianna@proregio.hu

**Dr. Losonczy Anna Kornélia**

okl. építészmérnök,

urbanista



településtervező

TT 10-0285

Pro Regio Nonprofit Kft.

losonczy.anna@proregio.hu

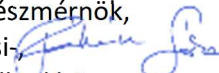
**Fábián Sára**

okl. tájépítészmérnök,

városépítési-

városgazdálkodási

szakmérnök



tájtervezés, zöldfelület,

környezetvédelem

K, TK 01-5251

Pro Regio Nonprofit Kft.

fabian.sara@proregio.hu

**Rubus Zoltán**

okl. építőmérnök



településtervezési

közlekedési szakterület

Tkő 13-16200

rubus.zoltan@gmail.com

**Hanczár Zsoltné**

szakági vezető tervező



okl. gépészmérnök,

városépítési-városgazdasági

szakmérnök

TE, TH, TV-T-Tell/01-2418

kozmu@kesztervezo.hu

# TARTALOM

BEVEZETÉS .....	2
Előzmények .....	2
Változtatási tilalommal, és a módosítással érintett területek lehatárolása .....	5
4. számú terület .....	6
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....	6
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	16
4.1. számú terület .....	31
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....	31
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	39
MELLÉKLETEK.....	64

## BEVEZETÉS

### Előzmények

Dunaharaszti Város Önkormányzata az **55/2023.(V.22.) Kt. határozatával** döntött Dunaharaszti Város településrendezési eszközeinek módosításáról, illetve ezt követően **változtatási tilalmat rendelt el** (rendelet száma: 13/2023. (V.31. 16:00) közigazgatási területének egyes területeire. A változtatási tilalom elrendelését célzó előterjesztésben a **következők kerültek megfogalmazásra:**

*„A város arculata és beépítési adottságai a közelmúltban jelentős mértékben megváltoztak, az ingatlanpiac keresleti oldala a kertvárosias lakókörnyezetbe épített társasházak igényét erősíti, a rendeltetésmódosításokkal a lakásszám a már beépült területeken is váratlanul emelkedik. Az agglomerációs kiköltözési hullám, az ahhoz kapcsolódó beruházások mellett a térség lakhatási, közlekedési szokásai és a klímaváltozás is nagyobb mértékben érezteti hatását, mint amire önkormányzati eszközökkel fel lehetett készülni. Az építési szokások változása visszafordíthatatlan folyamatokat generálnak, a lakásépítési hullám nem várt módon és mértékben terheli a település műszaki- és humán infrastruktúra rendszerét, az ellátás biztosítása egyre nagyobb terhet jelent, egyes esetekben korlátozott, a folyamat tendenciái a meglévő létesítmények fenntartását, fenntartható fejlesztését, az élhető lakókörnyezet biztosítását is veszélyeztetik. Példa erre, hogy a településen **2022. november 3-ától szennyvízbekötési moratórium van érvényben**, melynek értelmében a Dunaharaszti teljes közigazgatási területére vonatkozó 144/2022. (XI.3.) sz. KT és a 88/2024. (VI.24.) sz. KT határozat értelmében a szennyvízhálózatra új eljárásban indított, két- vagy többlakásos ingatlanra való bekötések engedélyezését (a már megindított kérvényeken kívül) az Északdunántúli Vízmű Zrt, mint Szolgáltató elutasítja, az alábbiak szerint:*

*»Dunaharaszti Önkormányzat Képviselő-testülete, arra tekintettel, hogy a szennyvíztisztító telep kapacitása elérte a vízjogi engedélyben meghatározott maximális mértéket, tudomásul veszi az Északdunántúli Vízmű Zrt, mint Szolgáltató szennyvíz bekötési moratórium elrendelésére vonatkozó javaslatát, mely szerint **az olyan kettő- illetve többlakásos ingatlanok esetében, amelyek nem rendelkeznek szennyvízcsatorna bekötővezetékkel vagy beállással, vagy azon fejlesztési igények esetében, ahol még nem létesült víziközmű hálózat, és mindkét esetben az erre vonatkozó szolgáltatói befogadói nyilatkozat (közmű elláthatósági nyilatkozat) engedély még nem került kiadásra vagy benyújtott igénybejelentővel nem rendelkeznek, a szolgáltató a víziközmű hálózat szennyvíz bekötése iránti kérelmet 2022. november 3. napjától elutasítja.***

*A Képviselő-testület a Szolgáltatóval egyetért abban, hogy a jelen engedélyezés korlátozás nem terjed ki a már megkötött-, valamint a már tárgyalás alatt lévő településrendezési szerződéseket érintő ingatlanokra. [...]*«

*Az urbanizációs folyamatok feletti szakmai kontrollt a helyi építési szabályzat hatályba lépése óta bekövetkező jelentős jogszabályváltozások tovább nehezítették. **A változtatási tilalom elrendelése közérdeket szolgál, annak célja a visszafordíthatatlan változások megelőzése. (...)***

*Az urbanizációs folyamatok - gyakorlati tapasztalatokkal igazolt - negatív hatásai alapján megállapítható, hogy a Dunaharaszti Város egyes területein **a hatályos helyi építési szabályzat előírásai nem biztosítják a fentiekben vázolt településrendezési célok megvalósulását**, ennek okán úgy ítélem meg, hogy a településrendezési eszközök egyes fejlesztésre alkalmas vagy átalakuló területekre vonatkozó módosításáig, a helyi építési szabályzat fent jelzett beépítési*

*szabályrendszerének felülvizsgálatáig a rendelettervezet mellékletében jelölt területekre változtatási tilalom elrendelése indokolt, így jelen előterjesztésben erre teszek javaslatot. ”*

A változtatási tilalom indoka, hogy az Önkormányzat a vonatkozó területekre a mai kor kihívásaira jobban reagáló helyi építési szabályzatot kíván kidolgozni, kiemelt figyelemmel a magasabb szintű jogszabályok változására, a gépjárműforgalom kezelésére, a **parkolásnak**, a közműellátás biztosításának a kérdésére, a lakó és intézményterületek védelmére, a **zöldfelületek, védelmi zöldfelületek kialakítására**, a közműellátás a **műszaki és humán infrastruktúra ellátás fenntarthatóságának szempontrendszerére** is figyelemmel, a **közérdek és a jogos magánérdek összehangolása** mellett.

A hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta – a fenti témák országos szabályozásának tekintetében - a magasabb szintű településrendezési szabályok jelentősen megváltoztak, és hatályba lépett az új településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) is, ezen szabályokat is figyelembe kell venni.

A változtatási tilalmi rendelet céljának megfelelően a jelenleg hatályos új jogszabályi előírásokkal összhangban készül a Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó javaslat. A tervjavaslat az Önkormányzat iránymutatása alapján került kidolgozásra: a tervezői javaslatok mellett az Önkormányzat kizárólag a tervezetben szereplő szabályozási koncepcióra kérte a tervjavaslat kidolgozását. **A településrendezési eszközök eseti módosítása (továbbiakban tervezet), az 55/2023. (V.22.) Kt. határozatban rögzített sorszámok szerinti területekre készül, jelen dokumentáció a határozat szerinti**

- **4. területre (571/20 hrsz.) és**
- **4.1. területre (571/18 hrsz.) vonatkozik.**

**Dunaharaszti város jelenleg hatályos településrendezési eszközei, településfejlesztési-, és településkép – védelmi dokumentumai az alábbiak:**

- *Településfejlesztési Koncepció - 39/2016. (IV. 4.) számú Kt. határozat (TFK);*
- *Integrált Településfejlesztési Stratégia - 6/2026.(I.26.) Kt. határozat (ITS);*
- *Településszerkezeti Terv, a módosításokkal egységes szerkezetben - 14/2017. (II. 27.) sz. Kt. határozat (TSZT);*
- *Helyi Építési Szabályzat, a módosításokkal egységes szerkezetben - 3/2017. (III. 1.) Önk. rendelet (HÉSZ);*
- *Települési Arculati Kézikönyv - 132/2017. (XII.18.) sz. Kt. határozat (TAK);*
- *A településkép védelméről szóló rendelet - 21/2017. (XII. 22.) Önk. rendelet (TKR).*

A TÉKA 135. § (2) bekezdése alapján, a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és **településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.**

A 419/2021.(VII.15) Korm. rendelet (a továbbiakban: új Tr.) 78. § (1) bekezdés szerint *a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet b) 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során az új Tr. szerinti VII-IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.*

A tervezet az új Tr. 57.§ alapján kérelmezett digitális ingatlan-nyilvántartási adatok (a továbbiakban: alaptérkép) felhasználásával készült. Az adatokat a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont) szolgáltatotta az Önkormányzat részére az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerén (továbbiakban: E-TÉR) keresztül.

**Az Önkormányzat jelen tervezést az alábbi Kt. határozatokkal indította meg:**

- *a 4. területre a 110/2024. (IX. 30.) sz. Kt. határozat aa) pontjával, melynek 4. számú melléklete a főépítési feljegyzés,*
- *a 4.1. területre a 16/2026. (II. 23.) sz. Kt. határozattal, melynek 1. számú melléklete a főépítési feljegyzés.*

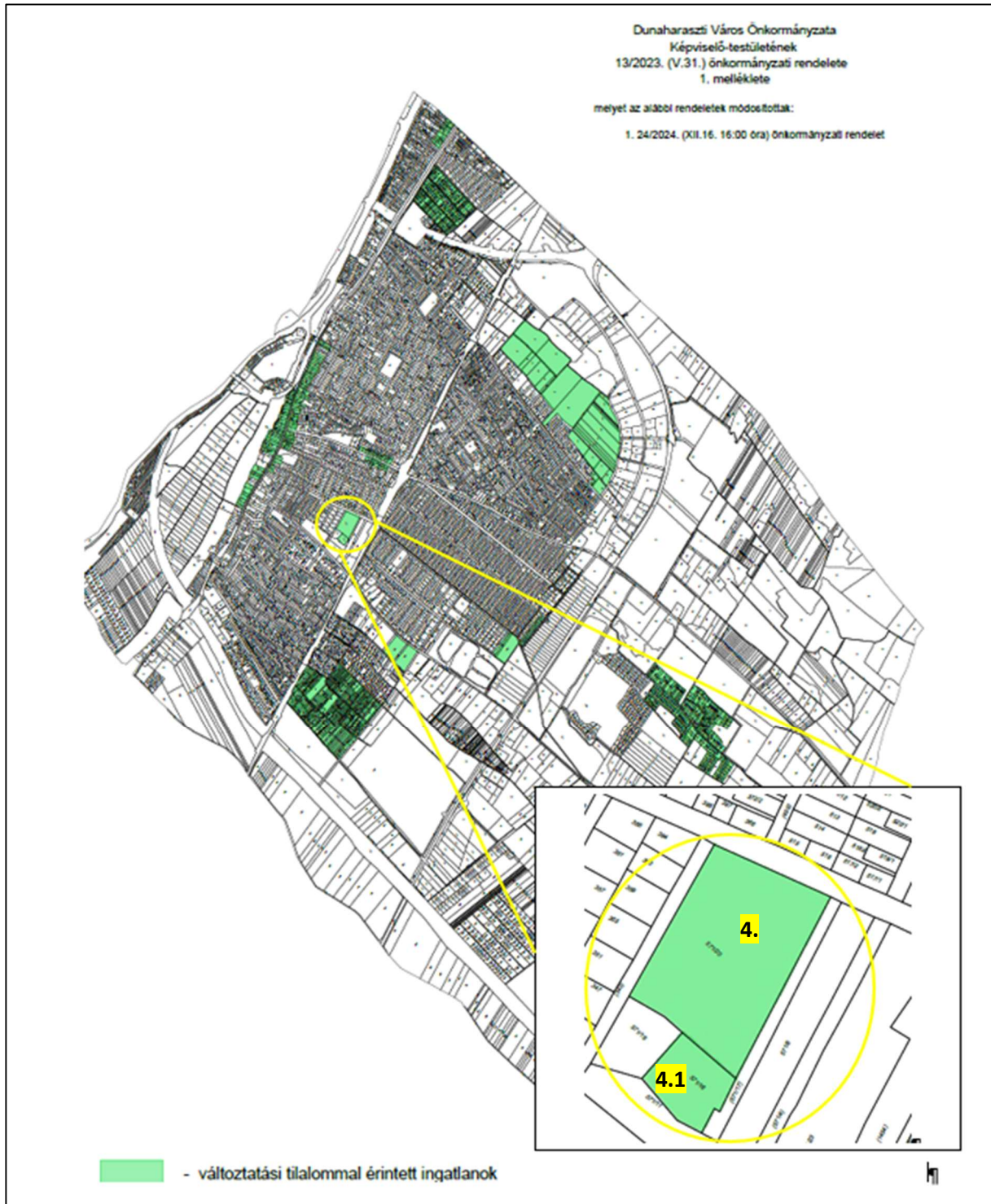
A módosítás a településszerkezeti tervlapra, valamint a helyi építési szabályzatra és annak mellékletére, a szabályozási tervre terjed ki. A módosítás során a 4. számú terület lakóterületből településközponti területbe sorolása javasolt, és a 4.1. jelű terület esetében a területfelhasználás nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A módosításnak a környezetre gyakorolt valós hatása nincs. A módosítás zöld-, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület nem érint. A módosítás nyilvántartott természeti, környezeti elemet nem érint. A módosítás nyilvántartott régészeti lelőhelyet érint, de annak elemeit nem sérti. A területre vonatkozóan a hatályos településrendezési tervhez örökségvédelmi hatástanulmány készült (dátum: 2017.). A településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik.

**Az új Tr. 7. § (7)-a alapján az önkormányzati főépítész** – az új Tr. szerinti – tartalmat meghatározó **feljegyzése** jelen dokumentum mellékletének részét képezi. A képviselő-testület a feljegyzést a 110/2024. (IX.30.), a 11/2024. (IX.30.) és a 16/2026. (II.23.) Kt. számú határozattal hagyta jóvá. *(ld. Melléklet: VI.2. Főépítési feljegyzés)*

A 2/2005. (I.11.) kormányrendelet (a továbbiakban: Kr.) szerinti környezeti értékelés a település teljes közigazgatási területére a 2016. év júliusában készült. A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a véleményezési szakaszt megelőzően történik.** A tervezet kidolgozói és az Önkormányzat a környezeti értékelés készítését, **környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartják szükségesnek.**

**Jelen dokumentáció az új Tr. szerinti partnerségi dokumentum, amely a jóváhagyandó munkarész mellett tartalmazza a megalapozó vizsgálatot az alátámasztó javaslati és jóváhagyandó munkarészeket is.** A tervezet a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények, az önkormányzati adatszolgáltatások figyelembevételével készült.

## Változtatási tilalommal, és a módosítással érintett területek lehatárolása



*Forrás: saját szerkesztés*

## 4. számú terület

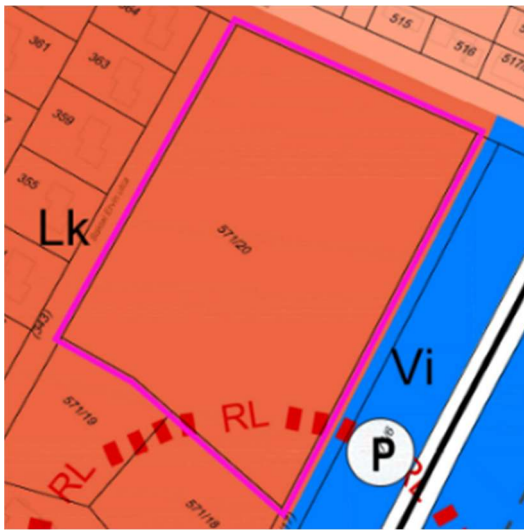
### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT



4. számú terület: 571/20 hrsz. alaptérképi kivágat, változtatással érintett terület, ortofotó

**Területi lehatárolás:** A Kinizsi u. – 571/17-19 hrsz-ú telkek – Baktay Ervin u. által határolt terület egyetlen telket, az 571/20 hrsz.-ú ingatlant érinti.

### A hatályos településrendezési előírások, tervi előzmények

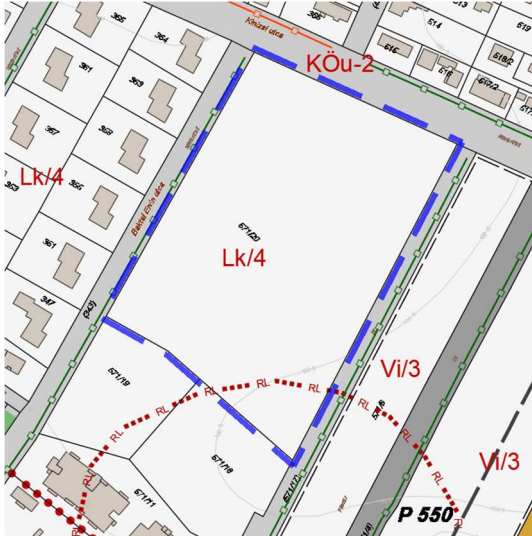


Hatályos TSZT-kivágat

A hatályos településrendezési tervet (TSZT) – a módosításokkal egységes szerkezetben – a **14/2017. (II. 27.) sz. Kt. határozattal fogadták el.**

A terv ezt a területet érintően **hatályba lépése óta nem módosult.**

A TSZT szerint a terület **Lk jelű kisvárosias lakóterület** területfelhasználási egységben van.



**Hatályos SZT-kivágat**

**A hatályos helyi építési szabályzatot (HÉSZ)**  
– a módosításokkal egységes szerkezetben – a **3/2017.**  
**(III. 1.) Önk. rendelettel** hagyták jóvá.

A HÉSZ szerint a terület **Lk/4 jelű kisvárosias lakóterület**  
építési övezetbe sorolt.

A terv – ezt a területet és az Lk/4 jelű kisvárosias  
lakóterület övezetet érintően – **hatályba lépése óta**  
**nem módosult.**

A település területén az Lk/4 jelű kisvárosias lakóterület övezet több helyen is megtalálható, az  
alábbi helyszíneken:

- a terület tömbjében: részlegesen beépült terület,
- a szomszédos tömbben (Klapka György utca): beépült terület,
- a Baktay Ervin utca – Nádor utca tömbjében: részlegesen beépült terület,
- a Golgota tér környezetében: beépült terület.



**Az Lk/4 jelű építési övezetek elhelyezkedése a szabályozási terven**

### A HÉSZ kisvárosias területekre vonatkozó előírásai:

**16. § (7)** Településközpont vegyes, kisvárosias és kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben egynél több lakó rendeltetési egység egy épületben történő elhelyezésének feltétele, hogy a legkevesebb 4x4 m bruttó alapterületi mérettel rendelkező önálló rendeltetési egységek, egymáshoz legalább 4 m-es alaprajzi szakaszon közvetlenül csatlakozzanak.

#### IX. Fejezet

### LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### **24. Lakóterületek általános előírásai**

**24. § (1)** Az építési övezetekben

- a) gépjármű karosszéria-javítás, fényezés és festés,
- b) gépjárműbontás,
- c) gépjárműjavítás,

d) a háztartási hulladékgyűjtés és kerti komposztálás kivételével hulladékgazdálkodás céljára építményt elhelyezni és területet használni nem lehet.

(1a)<sup>29</sup> Az építési övezetekben nem helyezhetők el 3,5 tonna összsúly feletti járművek és munkagépek mosó, karbantartó, festő műhelyei és egyéb telephelyei.

(2) Az (1) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

(3) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(4) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhető el

- a) mosókonyha,
- b) nyárikonyha,
- c) gépkocsi és egyéb tároló épület.

(5) Az előkertben elhelyezett hulladéktartály-tároló

- a) kizárólag a kerítéssel egybeépített kialakítású,
- b) legfeljebb 2,0 méter magas,
- c) a telken kialakított első lakás után 2 m<sup>2</sup>, minden további lakás után további 1 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lehet.

(6) Kerti tető vízszintes vetületi mérete legfeljebb 20 m<sup>2</sup> lehet.

(7) Az épület homlokzatára szerelt, az épület homlokzata elé épített vagy az épület szerkezetével egybeépített fix vagy nyitható-csukható szerkezetű előtető, védőtető, ernyőszerkezet az oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(8) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, az építési övezetekben az épület utcai homlokzatfelületének magassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.

(...)

(10) Szabadon álló épületet oromfallal a közterület felé elhelyezni nem lehet, kivéve

- a) ha a két szomszédos telek ilyen módon már beépült vagy
- b) saroktelek esetén, ahol oromfal a rövidebb közterületi telekhatár felé kialakítható.

(11) A lakóterületek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.

X. Fejezet

KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

**25. Szabadon álló beépítésű kisvárosias lakóterületek (Lk/1, Lk/2, Lk/3, Lk/4) előírásai**

**25.§ (1)** Az építési övezetekben – közvetlenül országos közút mentén elhelyezésre kerülő épületek kivételével – önállóan csak lakóépület helyezhető el, egyéb rendeltetési egységek csak a lakóépületek földszintjén alakíthatók ki.

(2) Gépkocsi tárolás céljára külön épület nem építhető, kivéve a (3) bekezdés szerinti esetet.

(3) 2004. február előtt épült, meglévő beépítés esetén a fő rendeltetés szerinti épülettől különállóan telkenként csak egy, a lakófunkcióhoz tartozó járműtároló vagy egyéb tároló létesíthető.

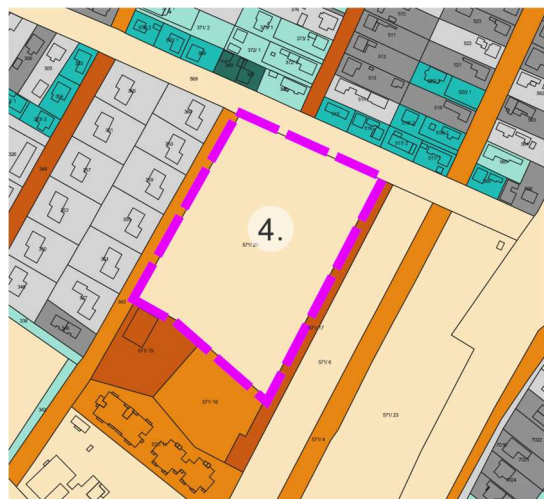
(4) Egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 m<sup>2</sup>-t.

(5) Az épület minden megkezdett bruttó 90 m<sup>2</sup> szintterülete után egy lakás létesíthető.

**A HÉSZ 1. melléklete – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei – szerint az övezetre vonatkozó paraméterek:**

	A	B			C	D	E	F	G	H	I	J	K	
	építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek			terület	szélesség	mélység	beépítési mód	telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	telek zöldfelületének legkisebb mértéke	épület kialakítható magassága	
		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)					terep-szint felett <sup>1</sup>	terep-szint alatti				(%)
<b>4</b>	<b>Lk/4</b>	<b>2000</b>	<b>30</b>	<b>50</b>			<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>1,7</b>		<b>30</b>	<b>5,0</b>	<b>11,0</b>

**Telekmorfológia:**



**Telekméret-vizsgálat (2025.)**

**Jelmagyarázat:**

9000 felett	
4000-9000	
2000-4000	
1000-2000	
800-1000	
600-800	
400-600	
300-400	
300 alatt	

Az 571/20 hrsz-ú telek mérete 20 418,30 m<sup>2</sup>.

Az Lk/4 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 2000 m<sup>2</sup>.

**A vizsgált telek a legkisebb telekméretre vonatkozó előírás szerint – az egyéb szabályok figyelembevételével - legfeljebb 10 db önálló építési telekre osztható.**

Az Lk/4 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekszélesség 30 m, a legkisebb mélység 50 m.

A vizsgált telek jelenlegi szélessége és mélysége alapján legfeljebb 10 db önálló telekre osztható (összefüggésben a minimális telekmérettel is).

### Művelési ágak és minőségi osztályok:



### *Művelési ágak (2025.)*

#### Jelmagyarázat:

- Terület határa
- Földrészlet
- Épület
- Művelési ág
- kivett

Az érintett telek művelés alól kivett, belterületi fekvésű földrészlet, így minőségi osztályba nem sorolt.

### Tulajdonviszonyok:



#### JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Lebontott épület
- Be nem mért épület
- Tulajdon vizsgálat
- Állami területek
- Egyéb jogi személyek területe
- Egyházak és egyesületek területe
- Gazdasági társaságok területe
- Önkormányzatok területe
- Szövetkezeti területek
- Tartós földhasználók területe
- Természetes személyek területe

Az 571/20 hrsz.-ú telek **gazdasági társaság tulajdona.**

*Tulajdonviszonyok (2023.)*

### Beépítettség és örökségi értékek:



#### **Beépítési mérték (2025.)**

#### **Jelmagyarázat:**

	Beépítettség	
	80 % felett	■
	60 - 80 %	■
	40 - 60 %	■
	30 - 40 %	■
	20 - 30 %	■
	10 - 20 %	■
	5 - 10 %	■
	3 - 5 %	■
	3 % alatt	■
	Beépítetlen	■
■	Terület határa	
■	Földrészlet	
■	Épület	

#### **Az vizsgált telek beépítetlen.**

A világörökségi várományos területekről a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015.(VI.2.) MvM rendelet rendelkezik. Dunaharaszton egy ilyen helyszínen található, az 1001 hrsz-ú ingatlanon a Zöldfa utca 39. alatti Német Nemzetiségi Tájháza. A Tájházat és telkét a vizsgált terület nem érinti. A terület közelében a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása alapján országos műemlék nem található.



#### **Nyilvántartott régészeti lelőhely**

***Forrás: saját szerkesztés a PMKH adatszolgáltatása alapján***

A vizsgált területet nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. A lelőhelyet a közhiteles nyilvántartás Kender-földek néven jegyzi.

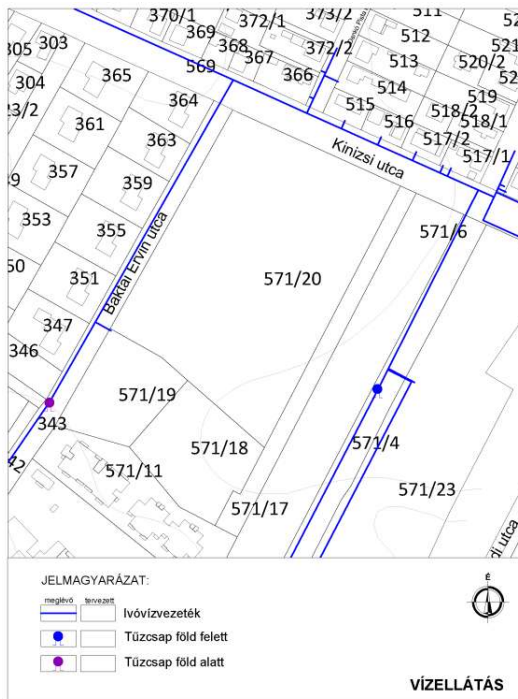
A lelőhelyen a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásait kell figyelembe venni.

### Közműinfrastruktúra:

Az E-közmű nyilvántartása alapján a telek jelenlegi közműellátása hiányos, közüzemi hálózati csatlakozással csak a villamosenergia hálózat áll rendelkezésre, de környezetében, a határoló utcákban a már beépített lakóterületek számára a teljes közműellátás kiépítésre került. A vizsgált terület beépítetlen, növényzettel borított.

A vizsgált telek közműveket érintő természeti adottsága, hogy a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen, továbbá kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik, amelyre vonatkozó 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet előírásait figyelembe kell venni. Ez a területhasznosítási lehetőségét nem korlátozza, csak a közműellátással szemben fogalmaz meg szigorúbb feltételeket.

A fejlesztés megvalósítása során művi közmű korlátozó adottság, amit figyelembe kell venni, a telek nyugati oldalán, a telekhatáron belül halad a 2Connect üzemeltetésében lévő alépítményben kiépített hírközlési hálózata.

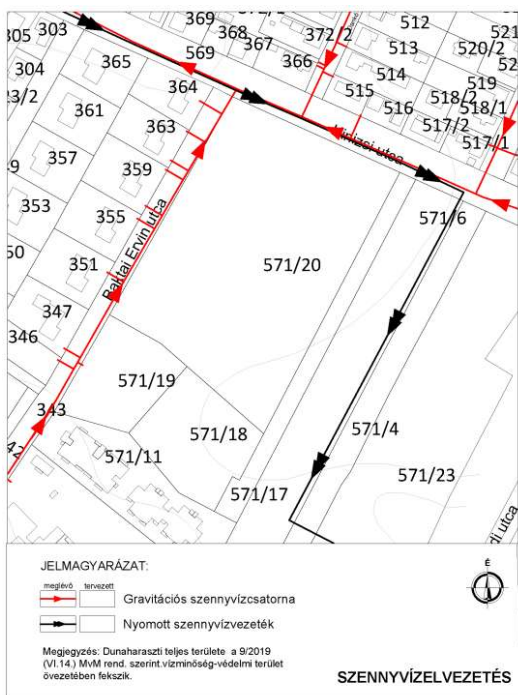


## VÍZELLÁTÁS

Dunaharaszti vízellátását az Észak-dunántúli Vízmű Zrt. (ÉDV Zrt.) Budapesti Agglomerációs Vízmű Üzeme biztosítja a Fővárosi Vízművek Zrt. rendszeréből átvett vízzel.

A 571/20 hrsz.-ú telek ivóvízkötéssel nem rendelkezik.

A vizsgált telket nyugatról határoló Baktai Ervin utcában NA 150-es ac vezeték, az északról határoló Kinizsi utcában pedig NA 200-as ac ivóvízvezeték halad. A területtől kicsit távolabb, keletre a Móricz Zsigmond utcában NA 100-as KPE ivóvízvezeték került kiépítésre. A hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok elhelyezésre kerültek.



## SZENNYVÍZELVEZETÉS

Dunaharaszti területéről az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózattal összegyűjtött szennyvizeket a helyi szennyvíztisztító telepre vezetik. A szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője szintén az ÉDV Zrt.

A dunaharaszti szennyvíztisztító telep kapacitása korlátozott, ezért a városban átmenetileg szennyvízbekötési moratórium van érvényben a kétlakásosnál nagyobb lakóépületekre.

A meglévő szennyvízelvezető hálózat gyakorlatilag dunaharaszti területén általánosan telített, többlet vizek fogadására csak korlátozott mértékben képes, illetve folyamatos fejlesztési igényével kell számolni!

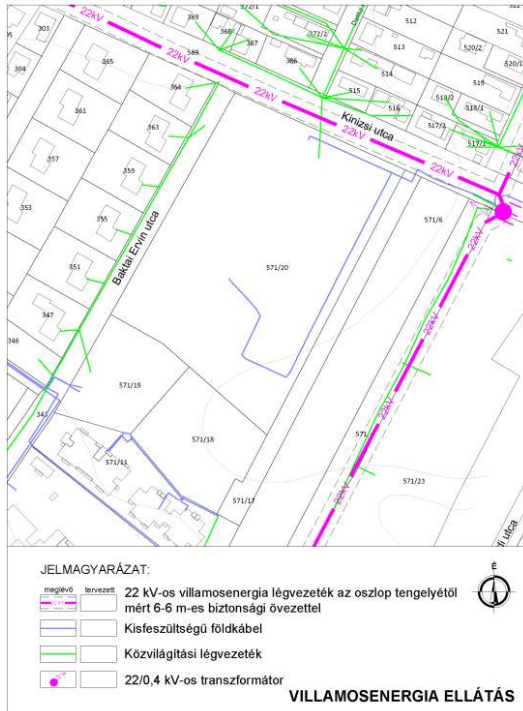
A 571/20hrs-ú telek szennyvízbekötéssel nem rendelkezik.

A telket határoló utcákban a szennyvízelvezetés biztosított, a Baktai Ervin utcában Ø 20-as méretű KG-PVC anyagú gravitációs szennyvízcsatorna, a Kinizsi utcában pedig egy Ø 20-as méretű KG-PVC gravitációs és egy NA 225-ös méretű nyomott szennyvízvezeték halad a Móricz Zsigmond utca nyomvonalán keresztül déli irányba a szennyvíztisztító telep felé.

## CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

Dunaharaszti tágabb környékének fő vízfolyása a Ráckevei-Soroksári-Duna (RSD), a Duna-Tisza-csatorna és annak mellékága, az A3 jelű csatorna. Ezek fogadják be a közterületi utcák nyomvonalán üzemelő nyílt árkok és kisebb mértékben a zárt csapadécsatornák által szállított csapadékvizeket.

A vizsgált terület jelenleg növényzettel borított, felületén a csapadékvizek elszikkadnak.



## ENERGIAELLÁTÁS

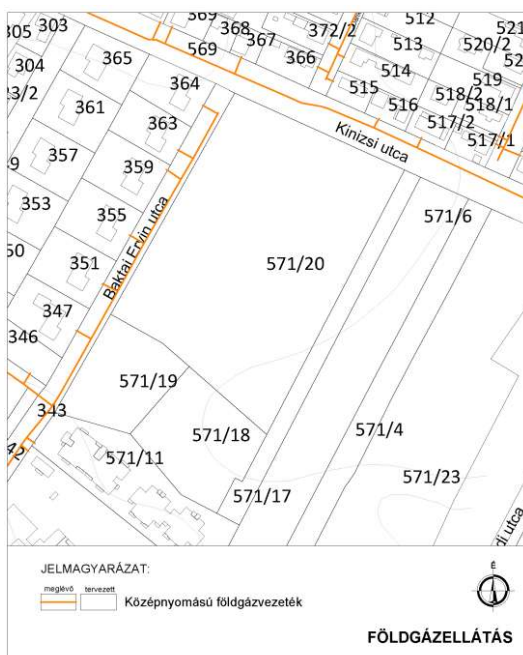
A fejlesztéssel érintett telek új hasznosítása esetén is a terület teljes közműellátására vonatkozó előírások teljesítésére az energiaellátást vezetékes energiahordozókkal kell megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozók bevonása segítheti. Jelenleg erre a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

## VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Dunaharaszti villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ Hálózati Kft.

A fejlesztéssel érintett telket északról határoló Kinizsi utcában egy 22 kV-os középfeszültségű villamosenergia gerincelosztó hálózat oszlopokon kiépített nyomvonala halad, amelynek oszloptól mért 6-6 m-es biztonsági övezete nem érinti a telket.

A telek kiszűrésű villamosenergia bekötéssel rendelkezik.



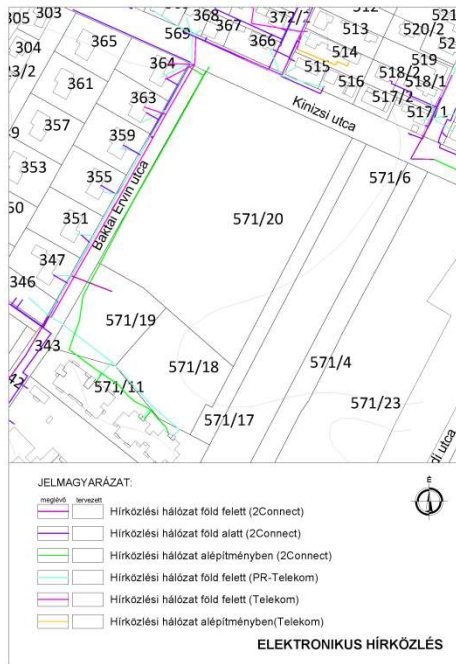
## FÖLDGÁZELLÁTÁS

Dunaharaszti földgázhálózatának tulajdonosa és üzemeltetője az OPUS TIGÁZ Zrt.

Dunaharasztiin nagyközép-nyomású vezetékkel táplálják be a belterületen kiépített középnyomású hálózatot.

A 571/20 hrsz-ú telek földgázbekötéssel nem rendelkezik.

A telket határoló Baktai Ervin utcában és a Kinizsi utcában is kiépítették a középnyomású földgázvezeték hálózatot.



## ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

### VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

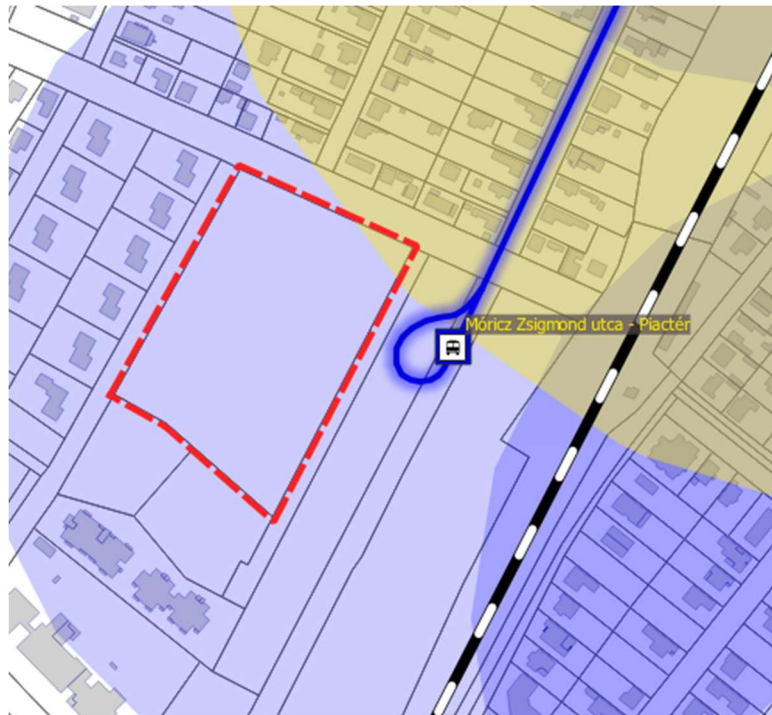
A fejlesztéssel érintett telek környezetében vezetékes hírközlési hálózattal tágabb körzetben több szolgáltató is rendelkezésre áll (2Connect, Telekom, PR-Telekom), részben kiépített hálózattal, részben bérelt hálózati lehetőséggel.

A kiépített hálózatok a vizsgált telket határoló Baktai Ervin utcában, jellemzően oszlopsoron kiépített, föld feletti telepítésű hálózati nyomvonalakkal haladnak, de egy alépitményben vezetett 2Connect üzemeltetésében lévő hírközlési nyomvonal érinti a 571/20 hrsz-ú telek nyugati oldalát.

### VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezeték nélküli ellátásra a tágabb térségben elhelyezett antennák a jelenlegi igényekre a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják.

## Közlekedés



Az 571/20 hrsz-ú terület a Móricz Zsigmond utca – Piac tér buszmegálló közvetlen közelében helyezkedik el. A terület északkeleti csücske a Dunaharaszti vasútállomás rágyaloglási távolságában helyezkedik el (500 m).

A határoló közutak közül csak a Baktay és a Kinizsi utak burkoltak, a Baktay utca mentén egy oldali járda áll rendelkezésre a beépített oldalon. A vizsgált terület délkeleti oldalát jelenő Kinizsi lakótelep utca zsákutca.

A vizsgált terület legközelebbi főútvonalai kapcsolatát közvetve a Dózsa György út, gyűjtőút hálózati kapcsolatát a Móricz Zsigmond utca és Temető utca adja meg.



**Baktay Ervin utca**



**Kinizsi Pál utca**



Piac menti földút (Kinizsi lakótelep)



Piac menti földút (Kinizsi lakótelep)

Google-fotók a területről (2024).

### **A jelenlegi területhasználat:**

Az 571/20 hrsz.-ú telek jelenleg üres, beépítetlen, kivett terület. Alulhasznosított, barnamezős terület, illetve az épített környezetet érintő konfliktus nem érinti a területet. A terület a településközpontban található, ezért számos intézmény és szolgáltatás könnyen elérhető.

**Az Önkormányzat adatszolgáltatása szerint az érintett területen az építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás, és nem kezdődött meg építési tevékenység, illetve hatósági engedélyezés.**

## **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

A változtatási tilalom elrendelése 2023-ban megtörtént, mely az alábbi településrendezési célokat rögzítette az érintett területekre vonatkozóan:

*„A Helyi Építési Szabályzat alábbi területekre történő, mai kor kihívásaira jobban reagáló és mélyebb részletezettségű kidolgozása, a hatályos helyi építési szabályzat módosításával, vagy a településtervezési terv részeként készülő új helyi építési szabályzatban történő megállapítással.*

*Egyes átalakuló, fejlesztéssel még érintett területeken **felülvizsgálatra kell, hogy kerüljön az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek ezen belül kiemelten a lakó rendeltetési egységek száma, a gépjárműforgalom kezelésének, a parkolásnak, a közműellátás biztosításának a kérdése, a lakó és intézményterületek védelme, a zöldfelületek, védelmi zöldfelületek kialakítása, a közműellátás a műszaki és humán infrastruktúra ellátás fenntarthatóságának szempontrendszerre is figyelemmel, a közérdek és a jogos magánérdek összehangolása mellett..***

A változtatási tilalommal érintett területeken az Önkormányzat célja többek között az erőteljesen érezhető, a budapesti agglomerációs térségekre jellemző, az erőteljes urbanizációs folyamatokkal együtt járó egyre fokozódó településműködési és üzemeltetési problémák (pl.: lakosság szám növekedéssel járó humán, - és műszaki infrastruktúraterhelési problémák, az ebből és a növekvő forgalomból adódó közlekedési anomáliák, közműellátási ezen belül a szennyvíz befogadói problémák, illetve környezetterhelés) mérséklése.

A 39/2016. (IV. 4.) számú Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció (továbbiakban Tfk.) a tervezethez illeszkedő megállapításai:

- *a korábban kijelölt, nagy méretű, beépítésre szánt lakó- és gazdasági területek igénybevétele ellenőrzött keretek között, ütemezetten, a szükséges infrastruktúra fokozatos kiépítése mellett szükséges, hogy megvalósuljon*
- *a város kompaktsága érdekében nem kívánatos a további beépítetlen területek kárára új lakó- és gazdasági területek kijelölése, a város további szétterülése*
- *A 6/2026 (I.26.) sz. KT. határozattal elfogadott Dunaharaszti Integrált Településfejlesztési Stratégia középtávra meghatározza a település fejlesztési irányait, céljait, melyekhez a tervet is illeszkedik. Újjonnan beépülő fejlesztési területek magas minőségű megvalósítása és fenntartható használata szükséges, melyek megvalósulása során, kiemelt önkormányzati feladat kell legyen, a magán és a közérdek közötti egyensúly és összhang megteremtése,*
- *a jövőben tervezett belterületbe csatolások kapcsán szigorú kontroll- és peremfeltételek egyértelmű meghatározása szükséges, a megkötendő településrendezési szerződések előkészítése során kiemelt figyelmet kell fordítani a gépjárművek telken belüli elhelyezésének előírására és csak kivételes (műszakilag indokolt) esetekben lehet megengedni a gépjárművek közterületen történő elhelyezésének biztosítását,*
- *az újjonnan tervezett fejlesztések csak a teljeskörű környezeti és társadalmi hatások felmérését követően indíthatók meg,*
- *a megvalósult fejlesztések infrastruktúrával történő lekötésén kívül, középtávon arra is nagy hangsúlyt kell helyezni, hogy a már kialakult, beépült területek beépítés-intenzitásának további növekedését elkerülje a város, azok ötletszerű átépülése ne történhessen meg,*
- *az üdülő területfelhasználásban meghatározott területek beépítési szabályainak teljeskörű felülvizsgálata szükséges;*
- *kiemelten fontos cél a még fennálló kedvező természeti és zöldfelületi adottságok megőrzése és a zöldfelületi rendszer mind mennyiségi, mind minőségi szempontú fejlesztése.*

### **A településrendezési módosítás célja**

**A módosítás célja:** a megrendelővel történt egyeztetések eredményeképpen (a változtatási tilalom bevezetésének indoka szerint) a településen nem cél a további – a Méptv. előírásainak nem megfelelő – a környezetbe nem illeszkedő intenzív beépítésű lakóterületek megvalósulása. A változtatási tilalom előtt érvényes szabályozás léptékében és településkarakterében nem illeszkedett a környező beépítéshez. A tilalom elrendelésének célja a 4. számú területen az volt, hogy a település jelenlegi adottságaira jobban reagáló, a lakosságot a kevésbé terhelő, a fenntartható fejlődést jobban biztosító és a törvényben meghatározott illeszkedési követelményeket is jobban érvényesítő építésügyi szabályozás készüljön.

**Az önkormányzat – mint megrendelő – célja, hogy a terület fenntartható módon, a humán- és műszaki infrastruktúra ellátórendszerét nem túlterhelő módon, és az illeszkedési követelményeknek megfelelően és funkcionális egyensúlyt biztosító módon épüljön be.**

#### **Méptv. 4.§ [A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve]**

*(1) Az építészeti minőség az építési tevékenység folyamatát átható szellemi, művészeti és műszaki megoldások összessége, amely együttesen jelenti*

- a) a programalkotás során a közjó előtérbe helyezését, a tervező személyének minőségi kiválasztását,*

- b) a tervezés során a tervtartalomban való szakmai felkészültséget, a meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építést, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodást,
- c) a tervezés során az épületek anyaghasználatánál és formavilágánál **a kialakult állapothoz, a tájkarakterhez és a településképhez történő illeszkedést, a környezettudatossági és fenntarthatósági szemlélet érvényesítését, valamint az építésgazdasági és a körforgásos településfejlesztési szempontok figyelembevételét,**
- d) a tervellenőrzés során a tervek szakmai és társadalmi véleményezését,
- e) az építőipari kivitelezési tevékenység során a terv szerinti megvalósulást, a pontosságot és precizitást, a megfelelő tulajdonságú és jó minőségű anyagok használatát – előtérbe helyezve természetes alapanyagként a fa, a kő és más hagyományos építési anyagok igénybevételét –, az energia- és anyaghasználatban a takarékosagra és a hatékonyságra törekvést,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzése során az alkalmazott anyagoktól elvárható magas minőség garantálását, és
- g) a legmagasabb szakmai szintet az építési folyamaton keresztül, valamint a minőségi hatékonyságot támogató jogszabályok, szabványok, hatósági eljárások, rendszerek alkalmazását, megfelelően képzett, hozzáértő szakembereket, jól működtethető és elvárható folyamatvezérlést.

(2) Az építészeti minőség biztosítása során érvényesíteni kell a polgári jó ízlést, jót és jól kell megvalósítani. **A polgári jó ízlés akkor érvényesül, ha az építési tevékenység a tudatosságra épül, figyelembe veszi az adott település építészeti kultúráját és a magyar kultúra értékeit, valamint az önkormányzat által meghatározott településképi követelményeket.**

#### **5. § [A szükséges minimum elve]**

**(1) A szükséges minimum elve alapján az építési folyamatot minden esetben a valós igények és a jelen állapot felméréseivel kell megindítani.**

#### **6. § [A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve]**

**(4) A tervezés során az épület karakterének illeszkednie kell a kialakult állapot szellemiségéhez, a tájkarakterhez és a településképhez, az építési vagy egyéb tevékenység során figyelemmel kell lenni a telektömbön belüli kialakult állapotra. Az illeszkedés elve alkalmazásának célja nem az azonosságra, hanem az épület környezetébe való belesimulásának biztosítására törekvés.**

#### **83. § [Kialakult állapothoz való illeszkedés]**

**(1) Ha egy adott, építési vagy egyéb tevékenységgel már érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen –, a hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységet végezni – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak akkor lehet, ha az építési vagy egyéb tevékenység során figyelembe veszik a telektömbön belüli kialakult állapotot vagy a szomszédos telkek beépítési jellemzőit.**

**(2) Az (1) bekezdésben foglalt esetben a tervezett építmény építészeti-műszaki dokumentációjában igazolni kell a tervezett építménynek a fekvése szerinti telektömb vagy a szomszédos telkek kialakult állapotához történő illeszkedését. Az illeszkedésnél a tervezett építmény építési engedély iránti**

*kérelmének vagy egyszerű bejelentésének benyújtása időpontjában hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni.*

**(3) A kialakult állapothoz történő illeszkedés akkor teljesül, ha**

- a) a telek mérete és zöldfelületének mértéke a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos telekméretét és átlagos zöldfelületi mértékét eléri, vagy azt meghaladja, a telek beépítettsége és beépítési magassága a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos beépítettségénél és átlagos beépítési magasságánál kisebb vagy azt nem haladja meg, továbbá a tervezett épület legmagasabb pontja a telektömbben elhelyezkedő épületek vagy a szomszédos telkek legmagasabb pontja átlagánál kisebb vagy azt nem haladja meg,**
- b) a telek beépítési módja a telektömb vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos, és**
- c) a tervezett épület fő rendeltetése megegyezik a telektömb szerinti épületek vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – rendeltetésével.**

*(4) A helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése nem helyezhető hatályon kívül a kialakult állapotra vonatkozó (1)–(3) bekezdés szerinti szabályok közvetlen érvényesítése érdekében.*

*(5) A beépítésre nem szánt területen építési munka és egyéb építési tevékenység végzése során a tájvédelemről, a tájba illesztést igazoló dokumentáció műszaki követelményeiről szóló szabványt, vagy azzal egyenértékű műszaki megoldást alkalmazni kell.*

**A fejlesztési javaslat – többek között a törvényben meghatározott illeszkedési követelmények érvényesítése érdekében – a környező kialakult beépítések vizsgálatán alapul, a szomszédos területek beépítési sziluettje és beépítési intenzitása, így a területek kialakult beépítési és rendeltetési módja, mértéke és magassága alapján.**

### Településközponti terület kialakítása

A területre vonatkozóan területfelhasználás szempontjából a Településfejlesztési koncepció (Tfk), és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) a következőket fogalmazza meg:

*„A Tfk-val összhangban a város kompaktsága érdekében nemkívánatos a további beépítetlen területek kárára új lakó- és gazdasági területek kijelölése, a város további szétterülése. Ellenben szükség van a meglévő és már kijelölt lakóterületek szolgáltatásokkal, intézményekkel, zöldfelületekkel való ellátására, valamint a városközpont és az alközpontok további fejlesztésére. A fenntarthatóság és az élıhetőség érdekében középtávon kiemelt településfejlesztési stratégiai cél, hogy a belterületek átalakulása tervszerően történjék, illetve a településszerkezeti tervben (településterv településfejlesztési tervében) a lakóterületként kijelölt külterületek átgondolt peremfeltételek mentén és ütemezetten kerüljenek belterületbe csatolásra” (forrás: ITS 2026. 8. oldal).*



Az ITS Baktay Ervin utca - Kinizsi Pál utca - Budapest-Kelebia vasútvonal - Temető utca által határolt tömböt AT4 akcióterületként rögzíti.

*„Az érintett terület jelenlegi területhasználatában nem használja ki adottságait. Olyan alulhasznosított területrészekből is áll, melyek településképi szempontból nem előnyösek, illetve csak időszakosan jelenik meg rajta intenzív területhasználat (Piac). Gondos tervezéssel, funkciók helyes területi kiválasztásával, a városi alközponti potenciállal rendelkező terület kiegyensúlyozott működését kívánja elérni az önkormányzat.”*

#### **Dunaharaszti Város Integrált Településfejlesztési Stratégia 2026.( 43.old)**

*„A terület hasznosításakor figyelembe kell venni a vasút vonalát és védőtávolságát, a meglévő és megtartandó zöldfelületeket. A tervezéskor új zöld tengely kialakítása, a meglévő platánsor integrálására, meglévő közösségi funkciójú területek megtartása, megújítása, új közösségi funkcióknak (rendezvény-tér, korszerű művelődési ház, könyvtár) történő helyszíneresés, valamint a lakóterület további intenzív beépítésének oldása is feladat.”*

## Illeszkedés



**A tervezési terület és a mintatömb elhelyezkedése**

2024. decemberében (rendeletszám: 24/2024. (XII.16. 16:00)) változtatási tilalmat rendeltek el a 4. számú területtel szomszédos, 571/18 hrsz. telekre is (4.1. számú terület), amely a 4. számú területtel azonos, Lk/4 jelű építési övezetben van, de a mérete 4227,56 m<sup>2</sup> (a 4. számú terület mintegy negyede). Az – önkormányzati tájékoztatás szerint – a területre vonatkozó érvényes településfejlesztési megállapodás szerint a telekre legfeljebb 20 lakás épülhet, lakásonként 2 db gépjárműtárolót kell biztosítani, és a beépítési mérték legfeljebb 40% lehet. A zöldfelületi arány legalább 50% kell legyen, fásítási és fenntartási kötelezettség előírása mellett. *(Továbbiakat ld. a 4.1. területnél!)*

Az önkormányzat kérésének megfelelően a 4. terület, a 4.1. területre önkormányzat által megállapított lakásszám paramétereire illeszkedik, azzal a különbséggel, hogy a 571/20 hrsz-ú telken az ITS-ben rögzített, középtávon megvalósítandó célnak megfelelően a településközponti vegyes funkció elhelyezésére szolgáló telekrész és építési hely biztosítása is szükséges. Az 571/20 és 571/18 hrsz-ú telkeken az építhető rendeltetési egységek (lakások) száma az adott telek, telekrész méretéhez viszonyítva egységesen került megállapításra.

Az 571/20 hrsz-ú telken (településközponti vegyes területen) a lakások létesítése mellett lehetőség nyílik egy települési alközponti funkció elhelyezésére. Az alkalmazandó Vt jelű településközponti vegyes terület az OTÉK 16.§ szerint – a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának

ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakó rendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

A településközponti funkció számára a Kinizsi utca felőli területrészt kerül kijelölésre az önkormányzat kérésére, ezért a telek ezen részén felületi szabályozóként jelenik meg a vegyes rendeltetésű épület elhelyezésére szolgáló építési hely, a déli részen pedig csak lakó rendeltetésű épület építési hely kerül kijelölésre.

**A vegyes rendeltetésű épület elhelyezésére szolgáló területrészt esetében:**

- ~4700 m<sup>2</sup> építési hely,
- a telek legnagyobb beépítettségi mértéke 40%, erre figyelemmel az építési hely 60%-a beépíthető, vagyis legfeljebb ~2800 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el,
- ezen az építési helyen belül a fő rendeltetés mellett az azt kiszolgáló 1 db lakó rendeltetés +1 db egyéb rendeltetés helyezhető el,
- a beépítési magasság miatt átlagosan 3-szintes épület létesíthető a funkciónak megfelelően váltakozó beépítési magassággal (tehát helyenként 2-, helyenként akár 4-szintes beépítéssel),
- összesen terepszint felett kb. 8400 m<sup>2</sup> bruttó szintterület létesíthető.

**A csak lakó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgáló területrészt esetében:**

- ~8200 m<sup>2</sup> építési hely,
- a telek legnagyobb beépítettségi mértéke 40%, erre figyelemmel az építési hely 50%-a beépíthető, vagyis legfeljebb ~4100 m<sup>2</sup> alapterületen építhető(k) lakóépület(ek),
- a beépítési magasság átlagosan 3-szintes beépítésre teremt lehetőséget, ami terepszint felett kb. 12300 m<sup>2</sup>-nyi szintterületet eredményezhet,
- ezen az építési helyen belül legfeljebb 59 lakás helyezhető el, vagyis egy lakásra kb. 210 m<sup>2</sup> bruttó szintterület jut terepszint felett az építési helyen belül.

**A telken – a két területrészen belül – összesen:**

- a jellemző épületmagasság legalább 5 és legfeljebb 11 m, ami földszint +2-szintes, kisebb részben földszint +3-szintes épületekre ad lehetőséget,
- az összes létesíthető szintterület ~30 600 m<sup>2</sup>,
- a lakásszám a teljes telken (571/20 hrsz.) 60 db,
- mivel a telken összesen kb. 20 700 m<sup>2</sup> szintterület jön létre terepszint felett, kb. 6500 m<sup>2</sup>-nyi terepszint alatti beépítésre várható (parkolás céljára), de ennél több is létesíthető
- a terepszint alatti beépítési mérték rugalmasan elosztható a két építési hely között, de az előírt (talajkapcsolatos) zöldfelületi mértéket teljesíteni kell,
- a lakásokhoz minimálisan szükséges 118+2 db gépjárműtárolót épületen belül kell biztosítani; ezt terepszint alatt kell elhelyezni, amelyre a terepszint alatti beépítési mérték lehetőséget ad.



**Lehetséges beépítés elrendezése**

### **Zöldfelületi javaslatok**

Az övezetben legalább 40%-os zöldfelületi mérték előírása javasolt, hogy a tömb a településközponti funkció ellenére kellően nagy zöldfelületi borítottságú maradjon. Az építési hely határára helyezett (keretes jellegű) beépítés esetén javasolt a tömbbelsőket szabadon hagyni, és intenzív, két-három szintes növényállománnyal betelepíteni. Ugyanakkor nem kötelező az építési hely határához igazodni, - épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető - így az előírt telepítési távolságok mellett

szabadonálló jellegű, több kisebb épületből álló alakzatok is létrehozhatók mindkét építési helyen, a választott központi funkció és lakhatási forma függvényében.

A lakófunkcióhoz szükséges 120 db gépjárműtárolót épületen belül kell elhelyezni, amit célszerű a terepszint alá vinni, biztosítva ezzel a lakások egy részének és a közösségi helyiségeknek a kertkapcsolatát, valamint a szükséges teljes értékű zöldfelületet (hiszen így a burkolt szabadterek aránya kevesebb lehet).

Vegyes rendeltetés esetén, az esetlegesen kialakításra kerülő intézményi rendeltetéshez kapcsolódó közösségi zöldfelületek kialakításával összefüggésben a Méptv. szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazása javasolt.

### **A humán infrastruktúra fejlesztési igénye**

A településközponti vegyes funkció esetén számos variáció állhat elő. A lakhatási funkció esetén legfeljebb 60 lakás hozható létre a déli és az északi építési helyen együtt, kisebb és nagyobb lakások is létesíthetők, átlagosan 2-4 szoba méret között. 6-lakásonként egy férőhellyel számolva 10 bölcsődés korú gyermek ellátását kell megoldani. Lakásonként átlagosan 0,5 óvodai és 0,5 általános iskolás gyermekkel számolva – 30 óvodás korú gyermek és 30 általános iskolás gyermek elhelyezése válhat szükségessé a városi intézményekben, ami 30 új óvodai és 30 új általános iskolai férőhelyet jelent.

Amennyiben igény jelentkezik új bölcsődei és óvodai csoport létesítésére, az akár az északi építési helyen (a fő rendeltetés mellett, azzal összeegyeztetve) megvalósítható. A déli építési helyen is megengedett a nevelési rendeltetés, ezért az épület(ek) földszintje is használható erre a célra.

Az igényekkel összefüggő szükségesszerű önkormányzati feladatok tekintetében a Méptv. szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazása javasolt.

### **A közlekedési infrastruktúra fejlesztésének igénye**

A településközponti funkció műszakiinfrastruktúra-igénye a lehetséges funkciók változatossága miatt nehezen becsülhető.

A lakások után 118+2 db szükséges gépjárműtároló épületen belül, a rendelkezésre álló szintterületen belül biztosítható (biztosítandó). A közterületi útburkolat javításra szorul, a Kinizsi lakótelep utca szilárd burkolattal történő kialakítása, a tervezett beépítés oldalán járda építése szükséges, a közterületek szélesítését a beépítés nem indokolja. A mélygarázs(ok) lehajtóit célszerű a keleti közterület felől, a Kinizsi lakótelep utcáról megadni. A beépítés által generált többletforgalom jelentős, közvetlen forgalommal a javaslat szerint a zsákutcás kialakítású Kinizsi lakótelep utca lesz érintett. A beépítés mértékéből, az elhelyezendő parkolók számából becslve ~200 jármű/nap többlet forgalom valószínűsíthető a javasolt fejlesztés környezetében, amelyet a jelenlegi úthálózat képes ugyan levezetni, de a reggeli és délutáni csúcsidőszakban akár fennakadások is várhatók, ezért a környező csomópontok forgalomlefolását, működőképességét vizsgálni kell a fejlesztés során. A vegyes rendeltetésű épület kapcsán a várható parkoló igény és keletkező forgalom a funkció pontos meghatározása után becsülhető meg.

Az igényekkel összefüggő szükségesszerű önkormányzati feladatok tekintetében a Méptv. szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazása javasolt.

### A közműinfrastruktúra fejlesztésének igénye

A tervezett beépítésnek a hatályos előírásoknak megfelelően, valamint a vízminőség védelmi területen való fekvésre vonatkozó előírások teljesítésére a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a korszerű termikus energiaellátás és a zavarmentes csapadékvíz elvezetés biztosítását kell megoldani. Mivel a 144/2022. (XI.3.) és a 88/2024. (VI.24.) sz. KT határozat szerinti szennyvízbekötési moratórium érvényes a kétlakásosnál nagyobb lakóépületekre is, a fejlesztés megvalósításához településrendezési szerződés megkötésére, továbbá a terület tulajdonosának a rendelkezésre álló közműkapacitások meglétéről a közműszolgáltatóktól, még a beruházás megkezdése előtt, előzetes tájékoztató nyilatkozatok beszerzése szükséges!

A terület övezeti paramétereinek és tervezett beépítési változatának figyelembe vételével, a teljes közműellátáshoz a következő várható közműigények prognosztizálhatók:

víz igény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		közhálózat	megújuló	közhálózatról	megújuló	földgáz
m <sup>3</sup> /nap	m <sup>3</sup> /nap	kW	kW	kW	kW	nm <sup>3</sup> /h
45	43	750	188	690	172	96

A prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a közműszolgáltatók felé majd csak a tényleges beruházási szándék megvalósításához szükséges igényeket kell bejelenteni.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás-bővítésének a biztosítása. A vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíti.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új beépítés közműellátásánál az arra vonatkozó a 9/2023 (v.25.) ÉKM rendelet előírásait is teljesíteni kell.

#### **VÍZELLÁTÁS JAVASLAT**

A tervezett új beépítés során várható 45 m<sup>3</sup>/nap vízigény a közhálózatról a szolgáltatóval kötendő megállapodást követően és az abban előírt feltételek mellett biztosítható.

Az ivóvízhálózathoz csatlakozási lehetőségként a Baktai Ervin utcában kiépített NA 150-es vízvezeték elvileg rendelkezésre áll.

A továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében ellenőrizni kell, hogy a jelenleg rendelkezésre álló, közhálózatról, a már elhelyezett tűzcsapról kielégíthető-e a tűzi vízigény, amennyiben a közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó a tűzvíz igény, akkor annak kielégítésére helyben tűzvíz tárolót kell létesíteni.

#### **SZENNYVÍZELVEZETÉS JAVASLAT**

A meglévő szennyvízelvezető hálózat gyakorlatilag dunaharaszti területén általánosan telített, többlet vizek fogadására csak korlátozott mértékben képes, illetve folyamatos fejlesztési igényével kell számolni!

A tervezett új beépítés során várható 43 m<sup>3</sup>/nap keletkező szennyvízmennyiség elvezetésére a szolgáltatóval kötendő megállapodást követően és az abban előírt feltételek mellett van csak lehetőség!

A közüzemi szennyvízelvezető hálózathoz csatlakozni elvileg a Baktai Ervin utcában kiépített gravitációs szennyvízcsatornán keresztül lehetséges.

### **CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS JAVASLAT**

A fejlesztési terület új hasznosításával, beépítésével a korábbi területhasználathoz képest a burkoltsági arány növekedni fog, amellyel növekszik az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is. A település csapadékvíz elvezető hálózata további csapadékvizek fogadására korlátozottan alkalmas. A tovább tervezés során a pontos elvezetendő vízmennyiségek ismeretével kell megkeresni a szolgáltatót, aki nyilatkozik a vízelvezető hálózatba közvetlen befogadható mennyiségről. Az azt meghaladó elvezetendő csapadékvíz helyi, területen belüli vízvizsztatartását, tárolását meg kell oldani. Arra helyi víztároló létesítése szükséges, amelyből fékezetten és minimum 30 perces késleltetéssel lehet a csapadékvizek tovább szállítását a csapadékvíz-elvezető hálózat felé biztosítani.

### **ENERGIAELLÁTÁS JAVASLAT**

A továbbtervezés során a beruházó választhatja meg, hogy a vezetékes energiahordozók közül a termikus energiaellátására melyik energiahordozó hasznosítását választja.

A beruházó számára a tervezői javaslat a hosszabb távú előrelátással olyan energia-mix kiépítése, amely kedvező környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok mellett az energiafüggetlenség elérésére is, de eközben a klímaváltozás hatáskompensálására is alkalmas.

### **VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS JAVASLAT**

A terület kiefeszültségű villamosenergia bekötéssel rendelkezik, amelynek kapacitását az új beépítés igényeihez mérten felül kell vizsgálni, és szükség szerint át kell építeni. A bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a fenntarthatóság javítását szolgáló helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt a napenergia hasznosításának időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a napenergiával történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

### **FÖLDGÁZELLÁTÁS JAVASLAT**

A közelmúltban zajlott energiaválság teljesen új energiamix kialakítását teszi szükségessé, amelyben a földgáz hasznosítása, annak árrobbanása és nemzetközi beszerzési nehézségei miatt megkérdőjelezett. Amennyiben a fejlesztő az energia mix kialakításában továbbra is a földgáz igénybevétele mellett dönt, akkor a tervezett fejlesztés termikus energiaellátásához szükséges gázellátás kiépítésének lehetősége a határoló utcákból rendelkezésre áll.

### **VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS JAVASLAT**

A vezetékes elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg.

A jelentkező hírközlési igények biztosítására a területen több szolgáltató (2Connect, Telekom, PR-Telekom) földkábeles és föld feletti kiépítésű hálózata is rendelkezésre áll. Igény esetén a hálózatok tovább építhetők, de fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az újonnan épített hálózatfejlesztés kialakítása már csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

### VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS JAVASLAT

A jövőben a stabil területi lefedettség biztosításához esetleges új bázisállomások telepítésére vonatkozóan a helyi építési szabályzatban rögzített előírásokat kell figyelembe venni.

A közműigényekkel összefüggő szükségesszerű önkormányzati feladatok tekintetében a Méptv. szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazása javasolt.

### A javasolt településrendezési módosítás bemutatása és indoklása

#### Vt/13 jelű, településközponti övezet kijelölése



*Szabályozási koncepció (saját szerkesztés a HÉSZ alapján)*

**A Vt/13 jelű övezet javasolt HÉSZ-előírásai (az OTÉK 16.§ szerint):**

[30. Településközpont területek általános előírásai

**30. § (1)** Az építési övezetekben

- a) ipari és raktározási tevékenység,
- b) kisüzemi és kertészeti termelés és tárolás,
- c) üzemi jellegű szolgáltatás,
- d) nagykereskedelmi raktározás,
- e) gépjárműjavítás,
- f) gépjármű karosszéria-javítás, fényezés és festés,
- g) gépjárműbontás

céljára építményt elhelyezni, területet használni nem lehet.

(2) Gépjármű-kereskedelem és gépjárműalkatrész-kereskedelem csak épületben létesíthető.

(3) Az (1) és (2) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

(4) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(5) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhető el

- a) mosókonyha,
- b) nyárikonyha,
- c) gépkocsi és egyéb tároló épület.

(6) Az előkertben elhelyezett hulladéktartály-tároló

- a) kizárólag a kerítéssel egybeépített kialakítású,
- b) legfeljebb 2,0 méter magas,
- c) a telken kialakított első lakás után 2 m<sup>2</sup>, minden további lakás után további 1 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű

lehet.

(7) A településközpont területek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(8) Védett természeti és Natura 2000 területek határa mentén növénytelepítés kizárólag a termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos növényfajokkal vagy azok termesztett fajtáival történhet.

(9) Az építési övezetekben nem helyezhetők el 3,5 tonna összsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosói, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei]

**31. Szabadon álló és oldalhatáron álló beépítésű településközpont területek (Vt/1, Vt/2, Vt/8, Vt/9, Vt/10, Vt/13) előírásai**

**31. § [(1-9) más övezetekre vonatkozik]**

**„(10) A Vt/13 jelű építési övezetben, a vegyes rendeltetésű épület számára kijelölt építési hely területének legfeljebb 60%-a építhető be. Az építési helyen belül elhelyezhető több fő rendeltetésű épület és a fő rendeltetést kiszolgáló épület. A vegyes rendeltetésű épületben a) fő rendeltetesként elhelyezhető:**

- aa) igazgatási, iroda,
- ab) kereskedelmi, szolgáltató,
- ac) nevelési, oktatási,
- ad) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés és
- ae) a tulajdonos vagy a fenntartó részére az építési helyen belül összesen 1 db, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű lakás, amelyhez legalább 2 db gépjárműtárolót telken belül kell elhelyezni, továbbá

**b) fő rendeltetés kiszolgáló helyiségént tároló, gépjárműroló és a rendeltetés működését biztosító egyéb rendeltetésű helyiség.**

**(11) A Vt/13 jelű építési övezetben, az önálló lakóépület számára kijelölt építési hely területének legfeljebb 50%-a építhető be, több lakóépület elhelyezhető. Ezen építési helyen belül elhelyezhető:**

- a) legfeljebb 59 db lakás. Lakásonként 2 db gépjárműtároló épületen belül történő biztosításával.**  
**b) a lakó rendeltetést kiszolgáló helyiségek.**

**A HÉSZ 1. melléklete – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei – szerint az övezetre vonatkozó javasolt paraméterek:**

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek			beépítési mód	telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	telek zöldfelü- letének legkisebb mértéke	épület magassága	
	terület	szélesség	mélység		terep- szint felett <sup>1</sup>	terep- szint alatti			legkisebb	legnagyobb
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)		(%)	(%)			(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<del>Lk/4</del>	<del>2000</del>	<del>30</del>	<del>50</del>	<del>SZ</del>	<del>40</del>	<del>50</del>	<del>1,7</del>	<del>30</del>	<del>5,0</del>	<del>11,0</del>
Vt/13	8000	65	118	SZ	40	50	1,5	40	5,0	11,0

**Településszerkezeti terv módosítása**

Az övezet kijelölésével összefüggésben a településszerkezeti terv módosítása is szükséges, amely esetében beépítésre szánt területek között történik területfelhasználás változás, **kisvárosias lakóterület kerül átsorolásra településközpont területfelhasználásba.**

A módosítással érintett terület Hrsz-a	A módosítással érintett terület mérete (m <sup>2</sup> )	Hatályos területfelhasználás	Hatályos övezet	Tervezett területfelhasználás	Tervezett övezet
571/20	20387	Lk	Lk/4	Vt	Vt/13
571/17	1037,75	Lk	KÖu-2	Vt	KÖu-2
569	1428,69	Lk	KÖu-2	Vt	KÖu-2
343	1053,41	Lk	KÖu-2	Vt	KÖu-2

A TSZT módosításával **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.** A módosítás a környező területekre negatív hatást nem gyakorol, védőterület kijelölése, további védelmi szabályozási elem meghatározása nem szükséges.

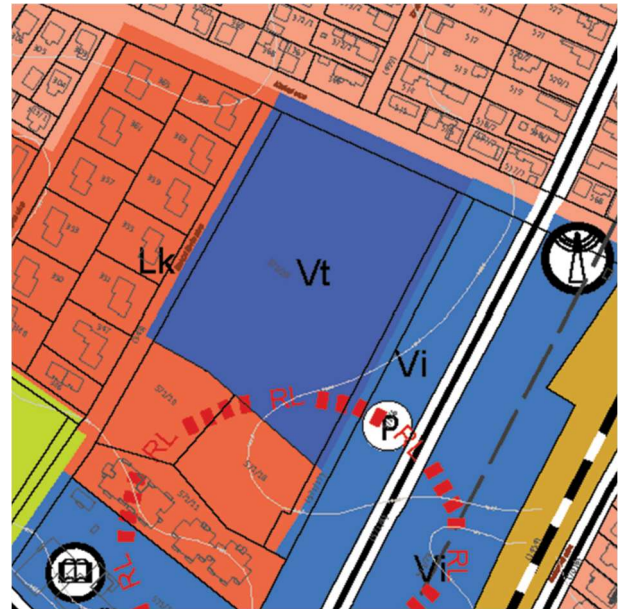
A **település területfelhasználás területi mérlege** módosításra kerül a jelen tervezés Kisvárosias lakóterület (Lk) és Településközpont terület (Vt) területfelhasználási egységeknél történő változás szerint, amely változás a **TSZT korábbi módosításaival egységes szerkezetben szerepel** a határozattervezet 1. mellékletében. Jelen tervezéssel kapcsolatos módosítást az alábbi táblázat tartalmazza:

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	JELE	HATÁLYOS TERÜLETE	VÁLTOZÁS TERÜLETE	TERVEZETT TERÜLETE
--	------	-------------------	-------------------	--------------------

		(ha)	(ha)	(ha)
<b>Kisvárosias lakóterület</b>	<b>Lk</b>	<b>19,36</b>	<b>-2,48</b>	<b>16,88</b>
<b>Településközpont terület</b>	<b>Vt</b>	<b>23,49</b>	<b>+7,78</b>	<b>31,27</b>



Hatályos Szerkezeti terv kivonata  
Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás



Tervezett Szerkezeti terv kivonata  
Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

## 4.1. számú terület

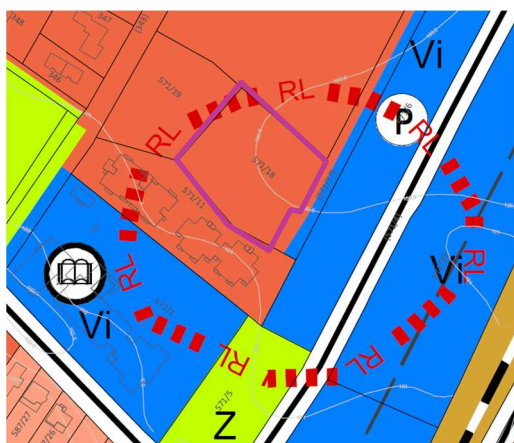
### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT



4.1. számú terület 571/18 hrsz.: alaptérképi kivágat, ortofotó

**Területi lehatárolás:** A Baktay Ervin u. – 571/20 hrsz. – (571/17) hrsz. – 571/11 hrsz. – 571/19 hrsz. által határolt terület egyetlen telket, az 571/18 hrsz.-ú ingatlant érint.

#### A hatályos településrendezési előírások, tervi előzmények



Hatályos TSZT-kivágat

A hatályos településszerkezeti tervet (TSZT)  
– a módosításokkal egységes szerkezetben – a **14/2017. (II. 27.) sz. Kt. határozattal fogadták el.**

A terv ezt a területet érintően **hatályba lépése óta nem módosult.**

A TSZT szerint a terület **Lk jelű kisvárosias lakóterület** területfelhasználási egységben van.



Hatályos SZT-kivágat

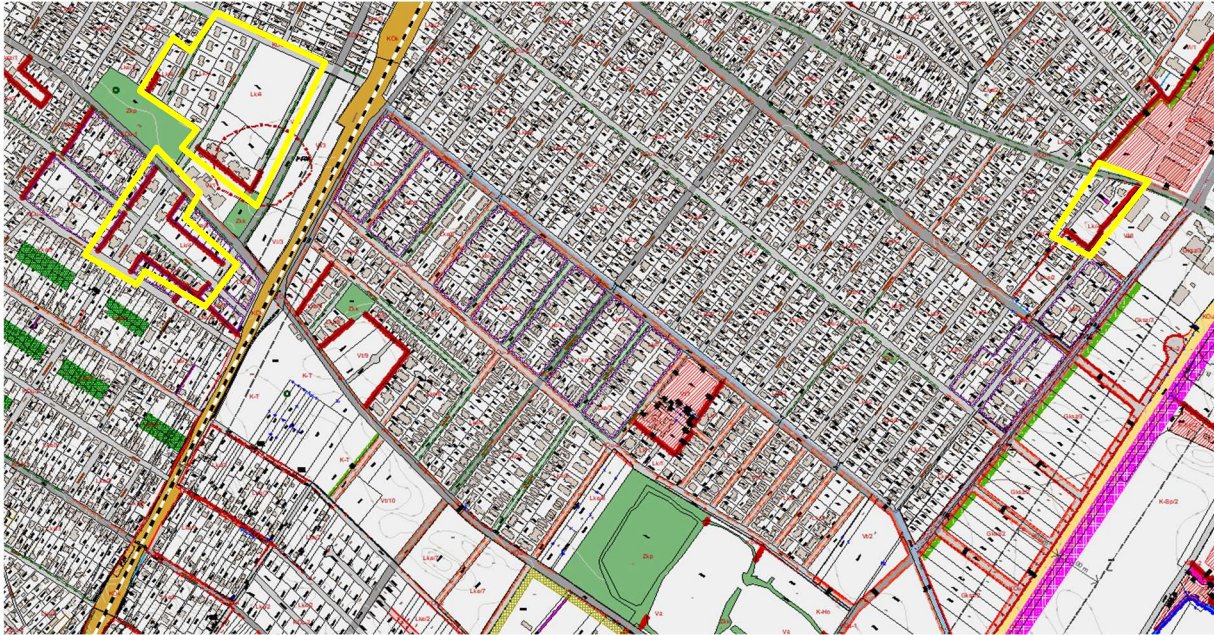
A hatályos helyi építési szabályzatot (HÉSZ)  
– a módosításokkal egységes szerkezetben – a **3/2017. (III. 1.) Önk. rendelettel** hagyták jóvá.

A HÉSZ szerint a terület **Lk/4 jelű kisvárosias lakóterület** építési övezetbe sorolt.

A terv – ezt a területet és az Lk/4 jelű kisvárosias lakóterület övezetét érintően – **hatályba lépése óta nem módosult.**

A település területén az Lk/4 jelű kisvárosias lakóterület övezet több helyen is megtalálható, az alábbi helyszíneken:

- a terület tömbjében: részlegesen beépült terület,
- a szomszédos tömbben (Klapka György utca): beépült terület,
- a Baktay Ervin utca – Nádor utca tömbjében: részlegesen beépült terület,
- a Golgota tér környezetében: beépült terület.



Az Lk/4 jelű építési övezetek elhelyezkedése a szabályozási terven

#### A HÉSZ kisvárosias területekre vonatkozó előírásai:

**16. § (7)** Településközpont vegyes, kisvárosias és kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben egynél több lakó rendeltetési egység egy épületben történő elhelyezésének feltétele, hogy a legkevesebb 4x4 m bruttó alapterületi mérettel rendelkező önálló rendeltetési egységek, egymáshoz legalább 4 m-es alaprajzi szakaszon közvetlenül csatlakozzanak.

#### IX. Fejezet

#### LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

##### **24. Lakóterületek általános előírásai**

**24. § (1)** Az építési övezetekben

- a) gépjármű karosszéria-javítás, fényezés és festés,
- b) gépjárműbontás,
- c) gépjárműjavítás,
- d) a háztartási hulladékgyűjtés és kerti komposztálás kivételével hulladékgazdálkodás céljára építményt elhelyezni és területet használni nem lehet.

(1a)<sup>29</sup> Az építési övezetekben nem helyezhetők el 3,5 tonna összsúly feletti járművek és munkagépek mosó, karbantartó, festő műhelyei és egyéb telephelyei.

(2) Az (1) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

(3) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló helyezhető el.

(4) A hátsókeret előírt legkisebb méretén belül nem helyezhető el

- a) mosókonyha,  
b) nyárikonyha,  
c) gépkocsi és egyéb tároló épület.  
(5) Az előkertben elhelyezett hulladékartály-tároló  
a) kizárólag a kerítéssel egybeépített kialakítású,  
b) legfeljebb 2,0 méter magas,  
c) a telken kialakított első lakás után 2 m<sup>2</sup>, minden további lakás után további 1 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lehet.  
(6) Kerti tető vízszintes vetületi mérete legfeljebb 20 m<sup>2</sup> lehet.  
(7) Az épület homlokzatára szerelt, az épület homlokzata elé épített vagy az épület szerkezetével egybeépített fix vagy nyitható-csukható szerkezetű előtető, védőtető, ernyőszerkezet az oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.  
(8) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, az építési övezetekben az épület utcai homlokzatfelületének magassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.  
(...)  
(10) Szabadon álló épületet oromfallal a közterület felé elhelyezni nem lehet, kivéve  
a) ha a két szomszédos telek ilyen módon már beépült vagy  
b) saroktelek esetén, ahol oromfal a rövidebb közterületi telekhatár felé kialakítható.  
(11) A lakóterületek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.

#### X. Fejezet

#### KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLETEK

#### 25. Szabadon álló beépítésű kisvárosias lakóterületek (Lk/1, Lk/2, Lk/3, Lk/4) előírásai

- 25.§** (1) Az építési övezetekben – közvetlenül országos közút mentén elhelyezésre kerülő épületek kivételével – önállóan csak lakóépület helyezhető el, egyéb rendeltetési egységek csak a lakóépületek földszintjén alakíthatók ki.  
(2) Gépkocsi tárolás céljára külön épület nem építhető, kivéve a (3) bekezdés szerinti esetet.  
(3) 2004. február előtt épült, meglévő beépítés esetén a fő rendeltetés szerinti épülettől különállóan telkenként csak egy, a lakófunkcióhoz tartozó járműtároló vagy egyéb tároló létesíthető.  
(4) Egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 m<sup>2</sup>-t.  
(5) Az épület minden megkezdett bruttó 90 m<sup>2</sup> szintterülete után egy lakás létesíthető.

#### **A HÉSZ 1. melléklete – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei – szerint az övezetre vonatkozó paraméterek:**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek			beépítési mód	telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	telek zöldfelületének legkisebb mértéke	épület kialakítható magassága	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett <sup>1</sup>	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)		(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
4	Lk/4	2000	30	50	SZ	40	50	1,7	30	5,0	11,0

### Telekmorfológia:



#### *Telekméret-vizsgálat (2025.)*

##### Jelmagyarázat:

9000 felett	
4000-9000	
2000-4000	
1000-2000	
800-1000	
600-800	
400-600	
300-400	
300 alatt	

Az 571/18 hrsz-ú telek mérete 4227,56 m<sup>2</sup>.

Az Lk/4 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 2000 m<sup>2</sup>.

**A vizsgált telek a legkisebb telekméretre vonatkozó előírás szerint 2 telekre osztható.**

Az Lk/4 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekszélesség 30 m, a legkisebb mélység 50 m.

**A vizsgált telek jelenlegi szélessége és mélysége alapján megfelel az előírásoknak, de nem osztható meg.**

### Művelési ágak és minőségi osztályok:



#### *Művelési ágak (2025.)*

##### Jelmagyarázat:

	Terület határa
	Földrészlet
	Épület
	Művelési ág
	kivett

**Az érintett telek művelés alól kivett földrészlet, így minőségi osztályba nem sorolt.**

### Tulajdonviszonyok:



#### JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Lebontott épület
- Be nem mért épület
- Tulajdon vizsgálat
- Állami területek
- Egyéb jogi személyek területe
- Egyházak és egyesületek területe
- Gazdasági társaságok területe
- Önkormányzatok területe
- Szövetkezeti területek
- Tartós földhasználók területe
- Természetes személyek területe

Az 571/18 hrsz.-ú telek **gazdasági társaság tulajdona.**

Tulajdonviszonyok (2023.)

### Beépítettség és örökségi értékek:



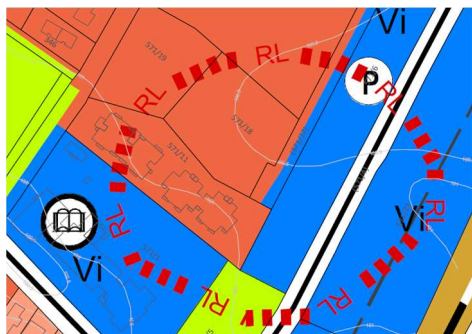
#### Beépítési mérték (2025.)

#### Jelmagyarázat:

- |                |              |  |
|----------------|--------------|--|
| Terület határa | Beépítettség |  |
| Földrészlet    | 80 % felett  |  |
| Épület         | 60 - 80 %    |  |
|                | 40 - 60 %    |  |
|                | 30 - 40 %    |  |
|                | 20 - 30 %    |  |
|                | 10 - 20 %    |  |
|                | 5 - 10 %     |  |
|                | 3 - 5 %      |  |
|                | 3 % alatt    |  |
|                | Beépítetlen  |  |

**Az érintett telek beépítetlen.**

A világörökségi várományos területekről a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015.(VI.2.) MvM rendelet rendelkezik. Dunaharaszton egy ilyen helyszín található, az 1001 hrsz-ú ingatlanon a Zöldfa utca 39. alatti Német Nemzetiségi Tájház. A Tájházat és telkét a vizsgált terület nem érinti. A terület közelében a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása alapján országos műemlék nem található.



#### Nyilvántartott régészeti lelőhely

**Forrás: saját szerkesztés a PMKH adatszolgáltatása alapján**

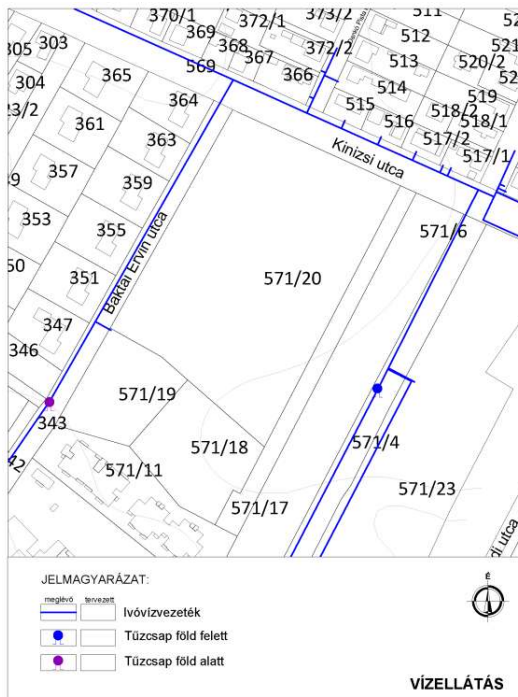
A vizsgált területet nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. A lelőhelyet a közhiteles nyilvántartás Kender-földek néven jegyzi.

A lelőhelyen a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásait kell figyelembe venni.

### Közműinfrastruktúra:

Az E-közmű nyilvántartása alapján a telek jelenlegi közműellátása hiányos, közüzemi hálózati csatlakozással csak a villamosenergia hálózat áll rendelkezésre, de környezetében, a határoló utcákban a már beépített lakóterületek számára a teljes közműellátás kiépítésre került. A vizsgált terület beépítetlen, növényzettel borított.

A vizsgált telek közműveket érintő természeti adottsága, hogy a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen, továbbá kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik, amelyre vonatkozó 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet előírásait figyelembe kell venni. Ez a területhasznosítási lehetőségét nem korlátozza, csak a közműellátással szemben fogalmaz meg szigorúbb feltételeket.

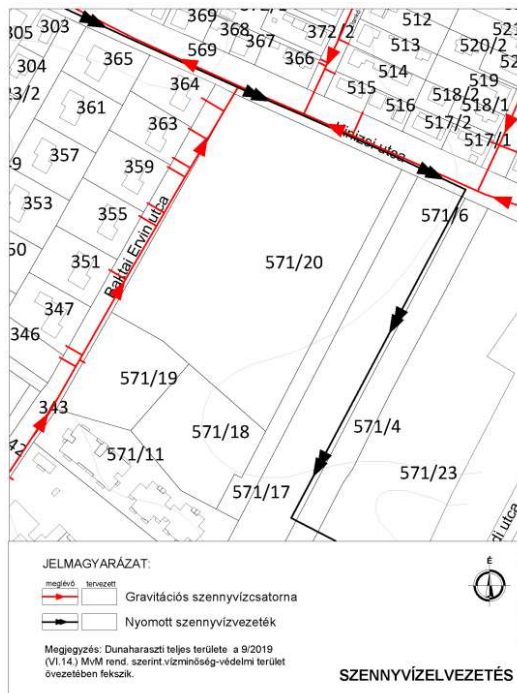


### VÍZELLÁTÁS

Dunaharaszti vízellátását az Észak-dunántúli Vízmű Zrt. (ÉDV Zrt.) Budapesti Agglomerációs Vízmű Üzeme biztosítja a Fővárosi Vízművek Zrt. rendszeréből átvett vízzel.

A 571/18 hrsz.-ú telek ivóvízkötéssel nem rendelkezik.

A vizsgált telket nyugatról határoló Baktai Ervin utcában NA 150-es ac vezeték, az északról határoló Kinizsi utcában pedig NA 200-as ac ivóvízvezeték halad. A területtől kicsit távolabb, keletre a Móricz Zsigmond utcában NA 100-as KPE ivóvízvezeték került kiépítésre. A hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok elhelyezésre kerültek.



## SZENNYVÍZELVEZETÉS

Dunaharaszti területéről az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózattal összegyűjtött szennyvizeket a helyi szennyvíztisztító telepre vezetik. A szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője szintén az ÉDV Zrt.

A dunaharaszti szennyvíztisztító telep kapacitása korlátozott, ezért a városban átmenetileg szennyvízbekötési moratórium van érvényben a kétlakásosnál nagyobb lakóépületekre.

A meglévő szennyvízelvezető hálózat gyakorlatilag dunaharaszti területén általánosan telített, többlet vizek fogadására csak korlátozott mértékben képes, illetve folyamatos fejlesztési igényével kell számolni!

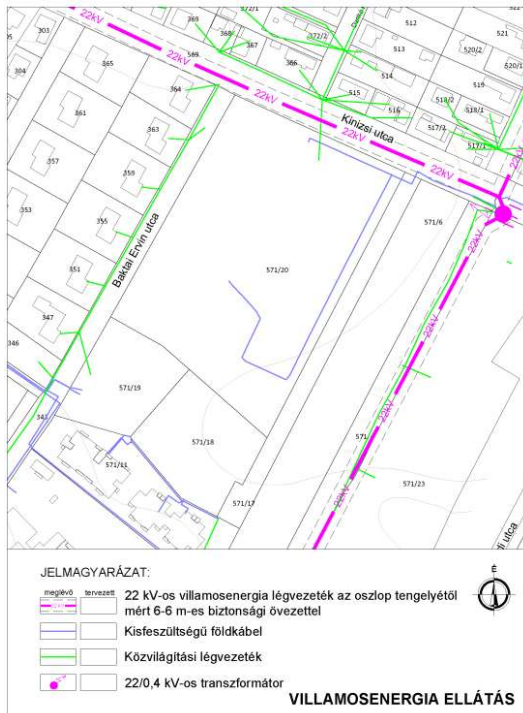
A 571/18 hrsz-ú telek szennyvízbekötéssel nem rendelkezik.

A telket határoló utcákban a szennyvízelvezetés biztosított, a Baktai Ervin utcában Ø 20-as méretű KG-PVC anyagú gravitációs szennyvízcsatorna, a Kinizsi utcában pedig egy Ø 20-as méretű KG-PVC gravitációs és egy NA 225-ös méretű nyomott szennyvízvezeték halad a Mórincz Zsigmond utca nyomvonalán keresztül déli irányba a szennyvíztisztító telep felé.

## CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

Dunaharaszti tágabb környékének fő vízfolyása a Ráckevei-Soroksári-Duna (RSD), a Duna-Tisza-csatorna és annak mellékága, az A3 jelű csatorna. Ezek fogadják be a közterületi utcák nyomvonalán üzemelő nyílt árkok és kisebb mértékben a zárt csapadékcsatornák által szállított csapadékvizeket.

A vizsgált terület jelenleg növényzettel borított, felületén a csapadékvizek elszikkadnak.



## ENERGIAELLÁTÁS

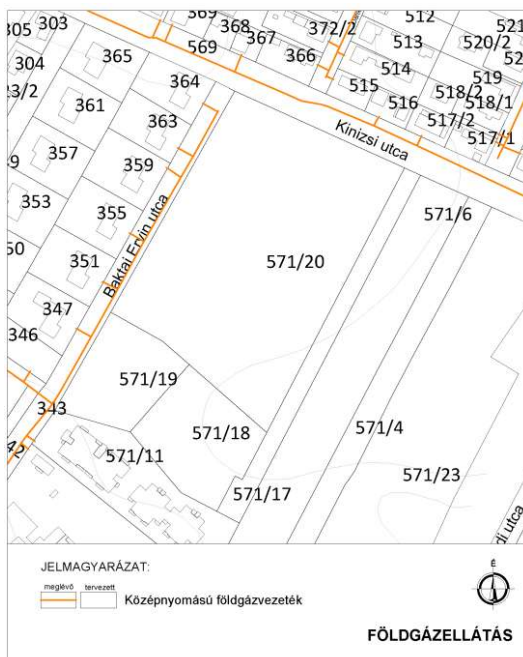
A fejlesztéssel érintett telek új hasznosítása esetén is a terület teljes közműellátására vonatkozó előírások teljesítésére az energiaellátást vezetékes energiahordozókkal kell megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozók bevonása segítheti. Jelenleg erre a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

## VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Dunaharaszti villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ Hálózati Kft.

A fejlesztéssel érintett telket északról határoló Kinizsi utcában egy 22 kV-os középfeszültségű villamosenergia gerincelosztó hálózat oszlopokon kiépített nyomvonala halad, amelynek oszloptól mért 6-6 m-es biztonsági övezete nem érinti a telket.

A telek kisfeszültségű villamosenergia bekötéssel rendelkezik.



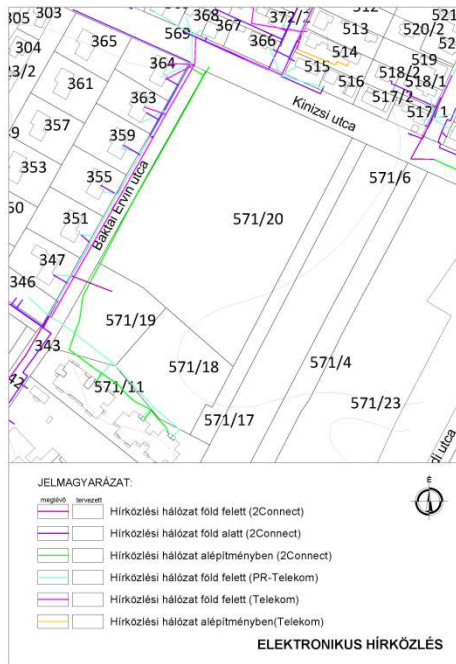
## FÖLDGÁZELLÁTÁS

Dunaharaszti földgázhálózatának tulajdonosa és üzemeltetője az OPUS TIGÁZ Zrt.

Dunaharasztiin nagyközép-nyomású vezetékkel táplálják be a belterületen kiépített középnyomású hálózatot.

A 571/18 hrsz-ú telek földgázbekötéssel nem rendelkezik.

A telket határoló Baktai Ervin utcában és a Kinizsi utcában is kiépítették a középnyomású földgázvezeték hálózatot.



## ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

### VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A fejlesztéssel érintett telek környezetében vezetékes hírközlési hálózattal tágabb körzetben több szolgáltató is rendelkezésre áll (2Connect, Telekom, PR-Telekom), részben kiépített hálózattal, részben bérelt hálózati lehetőséggel.

A kiépített hálózatok a vizsgált telket határoló Baktai Ervin utcában, jellemzően oszlopsoron kiépített, föld feletti telepítésű hálózati nyomvonalakkal haladnak.

### VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezeték nélküli ellátásra a tágabb térségben elhelyezett antennák a jelenlegi igényekre a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják.

## **Közlekedési infrastruktúra:**

Az 571/18 hrsz-ú terület a Móricz Zsigmond utca – Piac tér buszmegálló közvetlen közelében helyezkedik el. A terület a Dunaharaszti vasútállomás rágyaloglási távolságán kívül helyezkedik el. A telekhez nem vezet szilárd útburkolattal fedett út, csak egy földút. A telektől délre felépült társasházhoz térkővel fedett parkolókat alakítottak ki.

## **A jelenlegi területhasználat:**

Az 571/18 hrsz.-ú telek jelenleg üres, beépítetlen, kivett terület. Alulhasznosított, barnamezős terület, illetve az épített környezetet érintő konfliktus nem érinti a területet. A terület a településközpontban található, ezért számos intézmény és szolgáltatás könnyen elérhető.

**Az Önkormányzat adatszolgáltatása szerint az érintett területen az építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás, és nem kezdődött meg építési tevékenység, vagy annak engedélyeztetése.**

## **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

### **A településrendezési módosítás célja**

**A módosítás célja** az intenzív lakóterületként történő beépülés mérséklése, a beépítési sűrűség csökkentése. A cél, hogy a terület olyan módon épüljön be, ami a tulajdonos és az önkormányzat számára is elfogadható.

**Az Önkormányzat a telek területére a fejlesztővel megállapodást kötött, amely az alábbiakat tartalmazza:**

- legfeljebb 20 lakás (mely egyenlő a rendeltetési egység számmal) megvalósítása,
- lakásonként legalább 2 db parkoló épületen belüli kialakítása,
- legfeljebb 40%-os beépítési mérték telepszint felett, 50% terepszint alatt (nem változik)

- *legalább 50%-os zöldfelületi arány kialakítása (növekszik),*
- *épület kialakítható magassága: legalább 5,0 m, legfeljebb 11,0 m (nem változik)*
- *szintterületi mutató: 1,25 (csökken)*
- *20 m<sup>2</sup> burkolt felületenként 1 db lombos fa ültetési és fenntartási kötelezettsége.*

Az 571/18 hrsz. telek esetében a kisvárosias lakóterület területfelhasználás megmarad, a beépítési és a laksűrűség mérséklése a cél. A HÉSZ javasolt módosítása, a tervezett beépítési paraméterek a megállapodásnak megfelelően kerülnek meghatározásra, az önkormányzati adatszolgáltatás szerint.

### **A közlekedési infrastruktúra fejlesztésének igénye**

A 40 db szükséges gépjárműtároló épületen belül, a rendelkezésre álló szintterületen belül biztosítható. A tervezett beépítés megközelítéséhez a Kinizsi lakótelep utca szilárd burkolattal való ellátása és járda építése szükséges. A mélygarázs(ok) leajtóit célszerű a keleti közterület felől, a Kinizsi lakótelep utcáról megadni. A beépítés által generált többletforgalom jelentős, közvetlen forgalommal a javaslat szerint a zsákutcás kialakítású Kinizsi lakótelep utca lesz érintett. A beépítés mértékéből, az elhelyezendő parkolók számából becsülve ~50 jármű/nap többlet forgalom valószínűsíthető a javasolt fejlesztés környezetében, amelyet a jelenlegi úthálózat képes ugyan levezetni, de a reggeli és délutáni csúcsideőszakban akár fennakadások is várhatók, ezért a környező csomópontok forgalomlefolysását, működőképességét vizsgálni kell a fejlesztés során.

Az igényekkel összefüggő szükségesszerű önkormányzati feladatok tekintetében a Méptv. szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazása javasolt.

### **A közműinfrastruktúra fejlesztésének igénye**

A tervezett beépítésnek a hatályos előírásoknak megfelelően, valamint a vízminőség védelmi területen való fekvésre vonatkozó előírások teljesítésére a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a korszerű termikus energiaellátás és a zavarmentes csapadékvíz elvezetés biztosítását kell megoldani. Mivel a 144/2022. (XI.3.) és a 88/2024. (VI.24.) sz. KT határozat szerinti szennyvízbekötési moratórium érvényes a kétlakásosnál nagyobb lakóépületekre is, a fejlesztés megvalósításához településrendezési szerződés megkötésére, továbbá a terület tulajdonosának a rendelkezésre álló közműkapacitások meglétéről a közműszolgáltatóktól, még a beruházás megkezdése előtt, előzetes tájékoztató nyilatkozatok beszerzése szükséges!

A terület övezeti paramétereinek és tervezett beépítési változatának figyelembe vételével, a teljes közműellátáshoz a következő várható közműigények prognosztizálhatók:

víz igény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		közhálózat	megújuló	közhálózatról	megújuló	földgáz
m3/nap	m3/nap	kW	kW	kW	kW	nm3/h
29	28	550	138	546	137	76

A prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a közműszolgáltatók felé majd csak a tényleges beruházási szándék megvalósításához szükséges igényeket kell bejelenteni.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás-bővítésének a biztosítása. A vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíti.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új beépítés közműellátásánál az arra vonatkozó a 9/2023 (v.25.) ÉKM rendelet előírásait is teljesíteni kell.

### **VÍZELLÁTÁS JAVASLAT**

A tervezett új beépítés során várható 29 m<sup>3</sup>/nap vízigény a közhálózatról a szolgáltatóval kötendő megállapodást követően és az abban előírt feltételek mellett biztosítható.

Az ivóvízhálózathoz csatlakozási lehetőségként a Baktai Ervin utcában kiépített NA 150-es vízvezeték elvileg rendelkezésre áll.

A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében ellenőrizni kell, hogy a jelenleg rendelkezésre álló, közhálózatról, a már elhelyezett tűzcsapról kielégíthető-e a tűzi vízigény, amennyiben a közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó a tűzivíz igény, akkor annak kielégítésére helyben tűzivíz tárolót kell létesíteni.

### **SZENNYVÍZELVEZETÉS JAVASLAT**

A meglévő szennyvízelvezető hálózat gyakorlatilag dunaharaszti területén általánosan telített, többlet vizek fogadására csak korlátozott mértékben képes, illetve folyamatos fejlesztési igényével kell számolni!

A tervezett új beépítés során várható 28 m<sup>3</sup>/nap keletkező szennyvízmennyiség elvezetésére a szolgáltatóval kötendő megállapodást követően és az abban előírt feltételek mellett van csak lehetőség!

### **CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS JAVASLAT**

A fejlesztési terület új hasznosításával, beépítésével a korábbi területhasználathoz képest a burkoltsági arány növekedni fog, amellyel növekszik az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is. A település csapadékvíz elvezető hálózata további csapadékvizek fogadására korlátozottan alkalmas. A tovább tervezés során a pontos elvezetendő vízmennyiségek ismeretével kell megkeresni a szolgáltatót, aki nyilatkozik a vízvezető hálózatba közvetlen befogadható mennyiségről. Az azt meghaladó elvezetendő csapadékvíz helyi, területen belüli vízvisszatartását, tárolását meg kell oldani. Arra helyi víztároló létesítése szükséges, amelyből fékezetten és minimum 30 perces késleltetéssel lehet a csapadékvizek tovább szállítását a csapadékvíz-elvezető hálózat felé biztosítani.

### **ENERGIAELLÁTÁS JAVASLAT**

A továbbtervezés során a beruházó választhatja meg, hogy a vezetékes energiahordozók közül a termikus energiaellátására melyik energiahordozó hasznosítását választja.

A beruházó számára a tervezői javaslat a hosszabb távú előrelátással olyan energia-mix kiépítése, amely kedvező környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok mellett az energiafüggetlenség elérésére is, de eközben a klímaváltozás hatáskompenzálására is alkalmas.

## VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS JAVASLAT

A terület kifeszültségű villamosenergia bekötéssel jelenleg nem rendelkezik, amelynek kapacitását az új beépítés igényeihez mérten kell vizsgálni, és szükség szerint ki kell építeni. A bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a fenntarthatóság javítását szolgáló helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt a napenergia hasznosításának időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a napenergiával történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

## FÖLDGÁZELLÁTÁS JAVASLAT

A közelmúltban zajlott energiaválság teljesen új energiamix kialakítását teszi szükségessé, amelyben a földgáz hasznosítása, annak árrobbanása és nemzetközi beszerzési nehézségei miatt megkérdőjelezett. Amennyiben az energia mix kialakításában továbbra is a földgáz igénybevétele tervezett, akkor a fejlesztés termikus energiaellátásához szükséges gázellátás kiépítésének lehetősége a Baktay Ervin és a Kinizsi utcából rendelkezésre áll.

## VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS JAVASLAT

A vezetékes elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg.

A jelentkező hírközlési igények biztosítására a területen több szolgáltató (2Connect, Telekom, PR-Telekom) földkábeles és föld feletti kiépítésű hálózata is rendelkezésre áll. Igény esetén a hálózatok tovább építhetők, de fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az újonnan épített hálózatfejlesztés kialakítása már csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

## VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS JAVASLAT

A jövőben a stabil területi lefedettség biztosításához esetleges új bázisállomások telepítésére vonatkozóan a helyi építési szabályzatban rögzített előírásokat kell figyelembe venni.

A közműigényekkel összefüggő szükségesszerű önkormányzati feladatok tekintetében a Méptv. szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazása javasolt.

## A javasolt településrendezési módosítás bemutatása és indoklása

**A módosítás tartalma:** A telekre létrejön egy új, „Lk/5” jelű építési övezet, amelyre külön – a jelzett megállapodásnak megfelelő - előírások vonatkoznak.

- „25. Szabadon álló beépítésű kisvárosias lakóterületek (Lk/1, Lk/2, Lk/3, Lk/4, Lk/5) előírásai**
- 25.§ (1)** Az építési övezetekben – közvetlenül országos közút mentén elhelyezésre kerülő épületek kivételével – önállóan csak lakóépület helyezhető el, egyéb rendeltetési egységek csak a lakóépületek földszintjén alakíthatók ki.
- (2) Gépkocsi tárolás céljára külön épület nem építhető, kivéve a (3) bekezdés szerinti esetet.
- (3) 2004. február előtt épült, meglévő beépítés esetén a fő rendeltetés szerinti épülettől különállóan telkenként csak egy, a lakófunkcióhoz tartozó járműtároló vagy egyéb tároló létesíthető.
- (4) Egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 m<sup>2</sup>-t.
- (5) Az **Lk/1, Lk/2, Lk/3, Lk/4 jelű övezetekben az** épület minden megkezdett bruttó 90 m<sup>2</sup> szintterülete után **legfeljebb** egy lakás létesíthető.

(6) Az Lk/5 jelű övezetben a telek területének minden megkezdett 210 m<sup>2</sup>-e után egy, de telkenként legfeljebb 20 önálló rendeltetési egység, és ezen belül legfeljebb 20 lakás létesíthető.

(7) Az Lk/5 jelű övezetben lakásonként legalább 2 db gépjárműtároló létesítendő épületen belül.

(8) Az Lk/5 jelű övezetben lévő építési telek minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> burkolt felülete után 1 db lombos fa telepítendő és fenntartandó.

**A HÉSZ 1. melléklete – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei – szerint az övezetre vonatkozó paraméterek:**

	A	B			C	D	E	F		G	H	I	J	K
	építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek			terület	szélesség	mélység	beépítési mód	telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	telek zöldfelületének legkisebb mértéke	épület kialakítható magassága	
		terep-szint felett <sup>1</sup>		terep-szint alatti					legkisebb	legnagyobb				
		(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )									(%)	(m)
4	Lk/4	2000	30	50	SZ	40	50	1,7	30	5,0	11,0			
5	Lk/5	4000	50	50	SZ	40	50	1,25	50	5,0	11,0			

**A megoldás szerint létesíthető szintterület és rendeltetések:**

Telekosztás nem lehetséges. Paraméterek:

- $4227,56 \text{ m}^2 \times 1,25 = 5284,45 \text{ m}^2$  bruttó szintterület,
- $4227,56 \text{ m}^2 / 210 = 20$  db lakás, az övezetben legfeljebb 20 lakás létesíthető,
- az épületen belüli 40 db parkolóra (becslés: gépjárművenként 25 m<sup>2</sup>) kb. 1000 m<sup>2</sup>-nyi szintterülettel kell számolni, melyet javasolt 100%-ban terepszint alatt elhelyezni,
- pinceszint + földszint + legfeljebb 2-szintes épület(ek) kialakítására van lehetőség,
- a burkolt felületek maximális arányát tekintve kb. 20 lombos fa ültetendő.

## TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét a hatályban lévő magasabb szintű jogszabályok határozzák meg. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.)** 2019. január 2-án lépett hatályba. A törvény rendelkezéseit alkalmazni kell a vármegyei területrendezési terv, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök és a településképi rendelet készítése és elfogadása során.

A törvény második része foglalja magába az **Országos Területrendezési Tervet (OTrT)** és a törvény harmadik része foglalja magába a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (BATrT)**, melyeket figyelembe kell venni Dunaharaszti vonatkozásában. A megyei terv Dunaharaszti területén nem hatályos, helyette a BATrT mint kiemelt térségi terv rendelkezései érvényesek.

Dunaharaszti város képviselő-testülete a **55/2023. (V.22.) határozatával** kezdeményezte a településrendezési módosítás elindítását. A módosítás során:

- új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik;
- nem történik zöld-, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése;
- a módosításnak környezetre gyakorolt jelentős negatív hatása nincs
- a TSZT módosítása a 4. számú terület esetében (Lk>Vt) szükséges.

**A javasolt SZT módosítás a területrendezési követelményekkel összhangban van, a következő fejezet tartalmazza ennek a részletes indokolását.**

## Az OTrT-vel való összhang igazolása

A Trtv. 2. melléklete szerint a módosítással érintett terület **települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolt (megj.: a területre a BATrT szerkezeti tervlap releváns, ami a következő pontban szerepel). A területet az országos szintű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei **nem** érintik.



### Jelmagyarázat:

- Országos területfelhasználási kategóriák
- Erdőgazdálkodási térség
  - Mezőgazdasági térség
  - Vízgazdálkodási térség
  - Települési térség
- Közlekedési hálózatok és egyedi építmények
- Gyorsforgalmi út (meglévő)
  - Főút (meglévő)
  - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
  - Országos kerékpárút
- Energetikai hálózatok és egyedi építmények
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
  - Földgázszállító vezeték (tervezett)
  - Kőolajszállító vezeték (meglévő)
  - Termékvezeték (meglévő)
- Vízi létesítmények
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)

### OTrT 2. melléklet: Szerkezeti Tervlap kivonata

Forrás: Lechner Tudásközpont

A Trtv. részeként az Országos Területrendezési Terv országos övezetei és a Trtv. 19.§ (4) bekezdése alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által megállapított országos övezeteket kell figyelembe venni Dunaharaszti vonatkozásában.

**Az alábbi országos térségi övezetek nem érintik a módosítással érintett területet:**

- 3/1. melléklet: az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (OTrT);
- 3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (OTrT);
- 3/3. melléklet: erdők övezete (OTrT);
- 3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (OTrT);
- 1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MvM);
- 2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM);
- 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete (MvM);
- 5. melléklet: Nagyvízi meder övezete (MvM);
- 6. melléklet: VTT-tározók övezete (MvM).

**Az alábbi országos térségi övezetek érintik a módosítás területét:**



**Trtv. 3/4. melléklet:**

**Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések**



**MvM 4. melléklet:**

**Vízminőség-védelmi terület övezete**

Forrás: Lechner Tudásközpont

A fenti országos térségi övezetek közül a tervezési területet a **világörökségi várományos területek övezete** és a **vízminőség-védelmi terület övezete** érinti.

**Világörökségi várományos terület övezete:**

**Trtv. 4. § 55.** világörökségi és világörökségi várományos területek övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a világörökségi listára felvett területek, valamint a világörökségi helyszínek szakmai feltételeinek megfelelő azon területek tartoznak, amelyek a **kulturális örökség védelméért felelős miniszter rendeletében a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékében** szerepel, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 71. § szerinti központi, közhiteles nyilvántartásnak megfelelően;

Trtv. 31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét **a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.**

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) **a területfelhasználás módjának és mértékének** összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

### **27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről**

Melléklet a 27/2015. (VI. 2.) MVM rendelethez: A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzéke  
5. Magyarországi tájházak hálózata:

*Dunaharaszti Német Nemzetiségi Tájház - Ungarndisches Heimatmuseum (hrsz.: 1001)*

➔ A tervezett módosítás a Trtv. és végrehajtási rendeletének előírásaival összhangban van, illetve a német nemzetiség tájházra a tervezett módosítás nem gyakorol hatást. Így az örökségi érték sérülése nem áll fenn.

### **Vízminőség-védelmi terület övezete:**

Trtv. 4. § 57. **vízminőség-védelmi terület övezete:** a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe **a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek** megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak;

**9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** 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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (...)

➔ A Helyi Építési Szabályzatban meghatározásra kerültek a vízvédelemmel érintett területek vonatkozásában betartandó előírások, az előírásokat a HÉSZ 5-6. §, 8-9. § és 12. § tartalmazzák. A módosítás ezekkel a követelményekkel összhangban van.

## A BATrT-vel való összhang igazolása



### A Trtv. hatálya alá tartozó BATrT Szerkezeti Tervlap részlete

Forrás: Lechner Tudásközpont

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével megállapított BATrT alapvető célja, hogy meghatározza a Budapesti Agglomerációba tartozó települések térségi területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a térség területi, táji, természeti adottságaira. Az országos szintű térségi lehatárolásokat a BATrT tovább pontosítja. Az OTTrT és a BATrT előírásait együttesen kell alkalmazni.

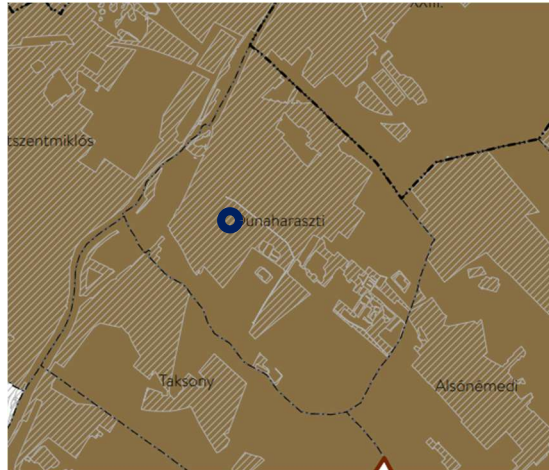
A módosítással érintett terület a BaTrT szerkezeti tervlapján **települési térségbe** sorolt. A térségi szintű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei a területet **nem** érintik.

Az OTTrT és az MvM rendelet által meghatározott országos övezetek mellett a BATrT térségi övezeteit is figyelembe kell venni, melynek tervlapjait az MvM rendelet tartalmazza.

**A BATrT kiemelt térségi övezeteinek alábbi tervlapjai nem érintik a települést, illetve a területet:**

- 8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM),
- 9. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések (MvM).

**Dunaharaszti települést az alábbi kiemelt térségi övezet érinti:**



**Kivonat a BATrT 7. melléklet ásványi  
nyersanyagvagyon övezete által érintett települések  
tervlapjából**

**Ásványi nyersanyagvagyon övezete:**

*TrTv. 4. § 2. ásványi nyersanyagvagyon övezete: kiemelt térség esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei található;*

*35. § (3) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének tervlapjait, valamint az ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett településeket és a földtani veszélyforrás terület övezete által érintett településeket a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendelete tartalmazza.*

**9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § (1)** *Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

*(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.*

➔ A településrendezési eszközök a bányák területét a délkeleti külterületen jelölik ki. A tervezett módosítás ezen bánya területeket és környezetüket nem érinti. A területet egyéb nyilvántartásba vett bányaterületek sem érintik.

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### HATÁROZATTERVEZET

#### **Dunaharaszti Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) sz. határozata a 14/2017. (II. 27.) sz. Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosításáról**

Dunaharaszti Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés a) pont szerinti eljárásban, a 69. § (2) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el::

- 1. A Képviselő-testület Dunaharaszti Város 14/2017. (II. 27.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének módosítását az 1. és 2. számú melléklet szerinti tartalommal hagyja jóvá.*
- 2. Dunaharaszti Város Szerkezeti Terv leírás az 1. mellékletben foglaltakkal egészül ki*
- 3. Dunaharaszti Város Szerkezeti Tervlapja a 2. számú mellékletben foglaltak szerint módosul.*
- 4. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.*

**Felelős:** Dr. Szalay László polgármester

**Határidő:** az elfogadást követő napon lép hatályba.

.....  
**Dr. Szalay László**  
polgármester

.....  
**Kiss Gergely**  
jegyző

**A .../2026. (... ..) sz. határozat 1. melléklete:**

**Dunaharaszti Város Településszerkezeti Tervének a .../2026. (... ..) sz. határozattal elfogadott módosítása**

**1. Dunaharaszti Város Szerkezeti Terv leírás 6.2.2. alfejezete az alábbiakkal egészül ki:**

**6.2.2. A szerkezeti tervlapon rögzített területfelhasználási egységeket érintő módosítások**

A szerkezeti tervlapot érintő módosítások tartalmát és a vonatkozó, - a változásokat eseti módosításonként bemutató, - területfelhasználási területi mérleget bemutató táblázat kiegészül a .../2026. (... ..) számú Képviselő-testületi határozat alapján a TSZT-M15 tervlaphoz tartozó területfelhasználások változásával:

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK VÁLTOZÁSA				
.../2026. (... ..) SZÁMÚ KT. HATÁROZAT ALAPJÁN				
TSZT-M15 TERVLAP	571/20, 571/17, 569, 343 hrsz-ú telek területfelhasználásának változása	Településközponti terület kijelölése az 571/20 hrsz-ú telek területén		
	Változás előtti területfelhasználás	Lk – kisvárosias lakóterület (Lk/4 övezet)	571/20 hrsz-ú telek	20387 m <sup>2</sup>
	Változást követő területfelhasználás	Vt – településközpont terület (Vt/13 övezet)		
	Változás előtti területfelhasználás	Lk – kisvárosias lakóterület (KÖu-2 övezet)	571,17; 569; 343 hrsz-ú telkek	3519,85
	Változást követő területfelhasználás	Vt – településközpont terület (KÖu-2 övezet)	571,17; 569; 343 hrsz-ú telkek	3519,85

**2. Dunaharaszti Város Szerkezeti Terv leírás 6.3. fejezetében szereplő táblázat helyébe az alábbi, módosítással egybeszerkesztett táblázat kerül:**

**6.3 A TELEPÜLÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERÜLETI MÉRLEGE A MÓDOSÍTÁSSAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN**

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	JELE	HATÁLYOS TERÜLETE	VÁLTOZÁS TERÜLETE	TERVEZETT TERÜLETE
		(ha)	(ha)	(ha)
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>		<b>1398,43</b>	<b>+1,36</b>	<b>1400,08</b>
<b>Kisvárosias lakóterület</b>	<b>Lk</b>	<b>19,36</b>	<b>-2,48</b>	<b>16,88</b>
Kertvárosias lakóterület	Lke	663,19	+6,56	669,75
<b>Településközpont terület</b>	<b>Vt</b>	<b>23,49</b>	<b>+7,78</b>	<b>31,27</b>
Intézményterület	Vi	20,96	-1,48	19,48
Intézményterület - tervezett	Vi/T	0	+0,41	0,41
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	268,91	+46,41	315,32
Ipari terület	Gip	54,84	-0,25	54,59
Üdülõházas terület	Üü	2,17	0	2,17

Hétfélgáz terület	Üh	47,24	-7,46	39,79
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	149,81	-69,51	80,30
Nyersanyag kitermelés (bánya) területe	K-B	110,65	0	110,65
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	13,00	0	13,00
Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	1,63	-0,16	1,47
Temető terület	K-T	10,24	-3,04	7,20
Sporthorgászat céljára szolgáló terület	K-Ho	12,37	0	12,37
Rekreációs terület	K-Rek	0	+24,30	24,30
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen</b>		<b>1518,11</b>	<b>-0,81</b>	<b>1517,3</b>
Közüti közlekedési terület	KÖu	119,07	+7,13	126,20
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	27,14	+0,22	27,36
Zöldterület	Z	17,85	-0,61	17,24
Védelmi erdőterület	Ev	117,06	+12,22	129,28
Gazdasági erdőterület	Eg	152,17	-0,61	151,56
Közjóléti erdőterület	Ek	50,34	0	50,34
Természetközeli állapotú terület	Ett	94,12	+0,002	94,12
Általános mezőgazdasági terület	Má	788,12	-56,29	731,83
Folyóvizek medre és parti sávja	Vf	33,01	0	33,01
Állóvizek medre és parti sávja	Vá	42,16	+44,75	86,91
Közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja	Vcs	70,77	-8,22	62,55
Temető terület	Kb-T	0,15	0	0,15
Burkolt vagy fásított köztér, sétány	Kb-Kt	1,70	0	1,70
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ze	5,05	+0,89	5,94
<b>Közigazgatási terület összesen</b>		<b>2917</b>	<b>0</b>	<b>2917</b>

**3. A Szerkezeti Terv Leírás 6.4. fejezete kiegészül az alábbi 6.4.8. alfejezettel:**

**6.4.6. A .../2026. (... ..) számú Kt. határozatban rögzített településszerkezeti terv módosítás területrendezési terveknek való megfelelése**

A rendezéssel érintett terület települési térségben található. A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölése nem történik, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek mérete nem változik, kisvárosias lakóterület területfelhasználás kerül településközpont terület területfelhasználásba (Lk > Vt). A rendezéssel érintett terület az országos térségi területekre vonatkozó előírások figyelembevételével mellett több országos övezetet is érint.

**Országos és kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákkal kapcsolatos követelmények teljesülése**

A településrendezési eszközök készítésénél a kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákon belül a Trtv. 11.§ előírásait kell alkalmazni.

(...)

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

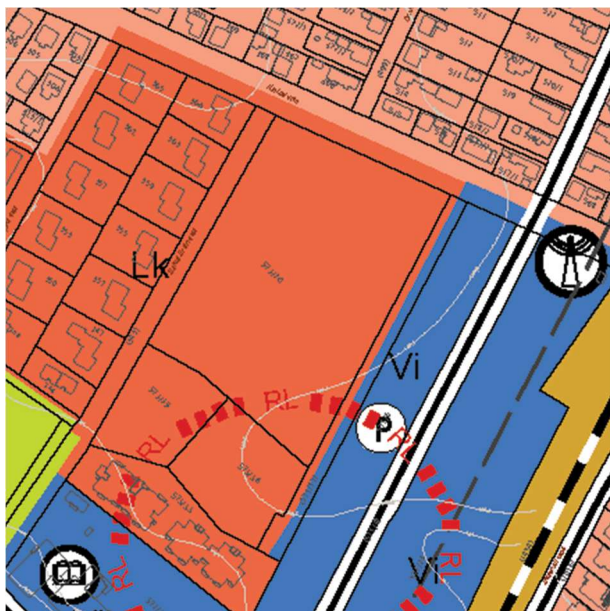
(...)

„d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

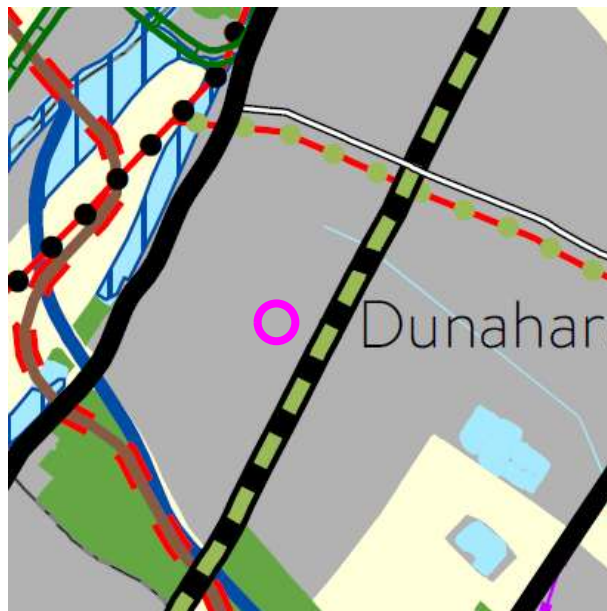
(...)

### A fenti előírásoknak való megfelelés igazolása a következő:

A bal oldali oszlopban látható a hatályos TSZT módosításának területi lehatárolása a hatályos területfelhasználásokkal és a jobb oldali oszlopban a BATrT térségi szerkezeti terve, a TSZT módosítással érintett területi lehatárolásokkal.



Hatályos Szerkezeti terv kivonata  
Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás



Trtv. hatálya alá tartozó BATrT Szerkezeti Tervlap részlete

A rendezéssel érintett terület települési térséget érintenek.

**A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölése nem történik, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek mérete nem változik, kisvárosias lakóterület területfelhasználás kerül településközpont terület területfelhasználásba (Lk > Vt), amellyel a települési térség területe nem változik, így a Dunaharaszti térségi területi mérlege nem változik.**

### Települési térségnek való megfelelés igazolása

*Trtv. 11.§ „d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”*

A tervezés során települési térségen belül beépítésre szánt területfelhasználások közötti változás történik, amelynek eredményeként a kisvárosias lakóterület területfelhasználási egység területe csökken és településközpont terület területfelhasználás növekszik, amely a fent idézett jogszabállyal nem ellentétes, így az összhang továbbra is biztosított.

### Világörökségi és világörökségi várományos területek övezetének való megfelelés igazolása

*Trtv. „31. § A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

*(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:*

*a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,*

- b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,
- c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.”

**Dunaharaszti Város teljes közigazgatási területét a Trtv. alapján világörökségi várományos terület található, amely a módosítással érintett területet nem érinti.**

#### Vízminőség-védelmi terület övezetének való megfelelés igazolása

MvM „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 megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

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

**A 2017-ben elfogadott Helyi Építési Szabályzat a kijelölt vízminőség-védellel érintett területekről egyedi előírásaiban gondoskodik, amelyekkel a tervezett módosítás összhangban van.**

#### Ásványi nyersanyagvagyon övezetének való megfelelés igazolása

MvM „8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

**A településszerkezeti terv pontosan lehatárolja az ásványi nyersanyagvagyon-területét, amely különleges nyersanyag kitermelés (bánya) terület területfelhasználásként került feltüntetésre, továbbá feltüntetésre kerültek a bányatelkek, valamint az „Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület”, azonban jelen módosítással érintett terület ezen jelkulcsi elemeket nem érinti.**

#### Pest megye Területrendezési Terv - egyedileg meghatározott övezetek

Dunaharaszti érintő PMTrT 7.§ -ban egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó előírások:

#### Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetének való megfelelés igazolása

PMTrT „9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében

meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

A rendezéssel érintett terület a hatályos településrendezési eszközökben NEM logisztikai fejlesztésre kijelölt terület. Jelen rendezés során sem minősül kiemelt logisztikai fejlesztési területté.

**Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetének való megfelelés igazolása**

PMTTrT „12. § (1) A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunaharaszti, 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.

(...)”

A település teljes területére vonatkozóan a HÉSZ tartalmazza a vizek helyben tartására és az övezetben kialakítandó zöldfelületek kialakítására vonatkozó követelményeket. Jelen rendezés során nem releváns a teljes településre vonatkozó előírások megfogalmazása.

**Az országos és kiemelt térségi övezetekkel kapcsolatos követelmények teljesülése a rendezéssel érintett terület kapcsán**

TRTV és MvM		TELEPÜLÉSI ÉRINTETTSÉG	MÓDOSÍTÁSSAL ÖSSZHANG
OTRT	erdőgazdálkodási térség	IGEN	-
	mezőgazdasági térség	IGEN	-
	vízgazdálkodási térség	IGEN	-
	települési térség	<b>IGEN</b>	<b>BIZTOSÍTOTT</b>
BATRT	erdőgazdálkodási térség	IGEN	-
	nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	NEM	-
	mezőgazdasági térség	IGEN	-
	kertes mezőgazdasági térség	NEM	-
	vízgazdálkodási térség	IGEN	-
	települési térség	<b>IGEN</b>	<b>BIZTOSÍTOTT</b>
	sajátos területfelhasználású térség	IGEN	-
ÖVEZETEK	ökológiai hálózat magterületének övezete	IGEN	-
	ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	IGEN	-
	ökológiai hálózat pufferterületének övezete	IGEN	-
	kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	NEM	-
	jó termőhelyi adottságú szántók övezete	NEM	-
	erdők övezete	IGEN	-
	erdőtelepítésre javasolt terület övezete	NEM	-
	tájképvédelmi terület övezete	IGEN	-
	világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	<b>IGEN</b>	<b>BIZTOSÍTOTT</b>
	vízminőség-védelmi terület övezete	<b>IGEN</b>	<b>BIZTOSÍTOTT</b>

	rendszeresen belvízjárta terület övezete	NEM	-
	nagyvízi meder övezete	NEM	-
	VTT-tározók övezete	NEM	-
	ásványi nyersanyagvagyon övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	földtani veszélyforrás terület övezete	NEM	-
	honvédelmi és katonai célú terület övezete	NEM	-
<b>PMT rT – EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI</b>		<b>TELEPÜLÉSI ÉRINTETTSÉG</b>	<b>MÓDOSÍTÁSSAL ÖSSZHANG</b>
<b>ÖVEZETEK</b>	innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	NEM	-
	logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	NEM	-
	kertes mezőgazdasági területek övezete	NEM	-
	klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT

**A .../2026. (... ..) sz. határozat 1. melléklete:**

**Dunaharaszti Város 14/2017. (II. 27.) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének Szerkezeti Tervlapja a .../2026. (... ..) sz. Kt. határozattal az alábbiak szerint módosul**



## RENDELETTERVEZET

### Dunaharaszti Város Képviselő-testületének .../2026. (.... ....) rendelete Dunaharaszti Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2017. (III. 1.) rendelet módosításáról

Dunaharaszti Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

[1] a településfejlesztési és településrendezési feladat részeként a helyi településrendezési és építési követelmények meghatározása és ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körének a megállapítása érdekében,

[2] az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (1) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti eljárásban, annak 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

**1. §** (1) Dunaharaszti Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2017. (III. 1.) rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 25.§ (5) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:

„(5) Az Lk/1, Lk/2, Lk/3, Lk/4 jelű övezetekben az épület minden megkezdett bruttó 90 m<sup>2</sup> szintterülete után legfeljebb egy lakás létesíthető.”

(2) A HÉSZ 25.§-a következő (6), (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az Lk/5 jelű övezetben a telek területének minden megkezdett 210 m<sup>2</sup>-e után egy, de telkenként legfeljebb 20 önálló rendeltetési egység, és ezen belül legfeljebb 20 lakás létesíthető.

(7) Az Lk/5 jelű övezetben lakásonként legalább 2 db gépjárműtároló létesítendő épületen belül.

(8) Az Lk/5 jelű övezetben lévő építési telek minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> burkolt felülete után 1 db lombos fa telepítendő és fenntartandó.”

**2. §** A HÉSZ 31. fejezetcím helyébe a következő fejezetcím lép:

„31. Szabadon álló és oldalhatáron álló beépítésű településközpont területek (Vt/1, Vt/2, Vt/8, Vt/9, Vt/10, Vt/13) előírásai”

**3. §** A HÉSZ 31. § - a következő (10) és (11) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A Vt/13 jelű építési övezetben, a vegyes rendeltetésű épület számára kijelölt építési hely területének legfeljebb 60%-a építhető be. Az építési helyen belül elhelyezhető több fő rendeltetésű épület és a fő rendeltetést kiszolgáló épület. A vegyes rendeltetésű épületben a) fő rendeltetesként elhelyezhető:

aa) igazgatási, iroda,

- ab) kereskedelmi, szolgáltató,
  - ac) nevelési, oktatási,
  - ad) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés és
  - ae) a tulajdonos vagy a fenntartó részére az építési helyen belül összesen 1 db, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű lakás, amelyhez legalább 2 db gépjárműtárolót telken belül kell elhelyezni, továbbá
  - b) fő rendeltetés kiszolgáló helyiségént tároló, gépjárműroló és a rendeltetés működését biztosító egyéb rendeltetésű helyiség.
- (11) A Vt/13 jelű építési övezetben, az önálló lakóépület számára kijelölt építési hely területének legfeljebb 50%-a építhető be, több lakóépület elhelyezhető. Ezen építési helyen belül elhelyezhető:
- a) legfeljebb 59 db lakás. Lakásonként 2 db gépjárműtároló épületen belül történő biztosításával.
  - b) a lakó rendeltetést kiszolgáló helyiségek.”

4.§ (1) A HÉSZ 1. melléklet „1. Kisvárosias és kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek paraméterei táblázat” helyébe a 2. melléklet szerinti, a 5.sor, A-K oszloppal módosuló „Kisvárosias és kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek paraméterei táblázat” lép.

(2) A HÉSZ 1. melléklet „2. Vegyes területek építési övezeteinek paraméterei táblázat” helyébe a 3. melléklet szerinti, a 13 sor, A-K oszloppal módosuló „2. Vegyes területek építési övezeteinek paraméterei táblázat” lép.

5. § A HÉSZ 3. melléklet Jelmagyarázat, SZT-5 és SZT-6 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlapok helyébe az 1. melléklet szerinti a módosítás területi hatályával érintett területen módosuló Jelmagyarázat, SZT-5 és SZT-6 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlap lép.

6.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és az ezt követő napon hatályát veszti.

7.§ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Kihirdetés napja: 2026. ...

.....  
Dr. Szalay László  
polgármester

.....  
Kiss Gergely  
jegyző

**A .../2026. (... ..) rendelet 1. melléklete:**

**Módosuló szelvény: Jelmagyarázat, SZT-5, SZT-6**

# JELMAGYARÁZAT

## SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele
	javasolt belterület határ
	javasolt telekhatár
	megszüntető jel
	javasolt megszüntető jel
	építési hely
	építési hely magasraktár elhelyezésére meghatározott része
	nem beépíthető telekterület
	építési vonal
	meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal
	közutak (KÓu-1)
	közutak (KÓu-1/51)
	közutak (KÓu-2)
	közkert, közpark (Zkp, Zkk)
	burkolt vagy fásított köztér, sétány (Kb-Kt)
	kötőpályás közlekedés terület (Kók)
	vízfolyások területe (Vf)
	csatorna területe (Vcs)
	előkert mérete 0,0 m
	zöldfelületként fenntartandó telekrész
	többszintes növényállomány
	feltételhez kötött telekalakítás
	feltételhez kötött szabályozási vonal
	jelentős felszíni parkoló határa és férőhelyszáma
	közterületi fásítás - megtartandó fasor
	közterületi fásítás - tervezett fasor
	gyalogút
	parti sáv gyalogúttal (3m)
	kerékpánút főhálózata (meglévő/tervezett)
	kötőpályás tömegközlekedés (HÉV)

	kötőpályás tömegközlekedés (vasút)
	birtokközpont kialakítására szolgáló terület
	távlati úthálózat-fejlesztés helybiztosítása
	távlati vasúthálózat-fejlesztés helybiztosítása
	közforgalmú hajókikötésre kijelölt partszakasz
	lakófunkció nem létesíthető a területen
	egyedi telekalakítás
	felépítményes úszómű telepítésére alkalmas hely
	rekreációs építmények építési helye

## VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

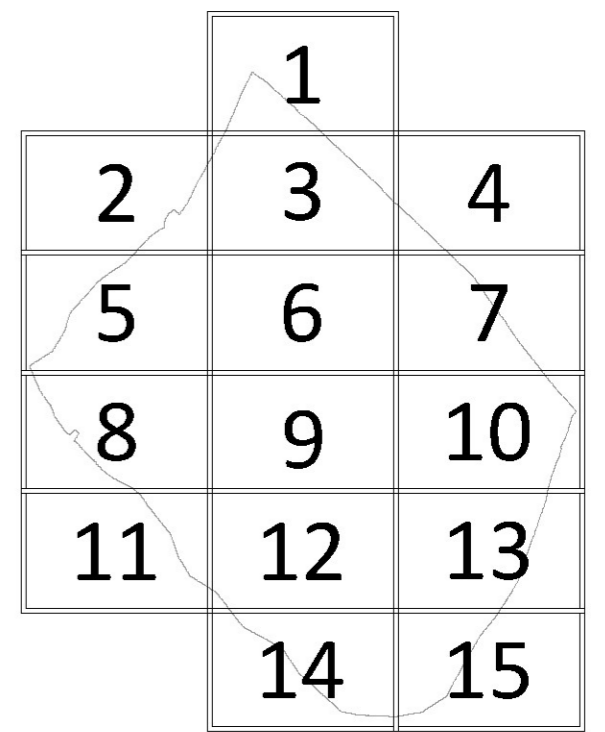
	műemlék telke
	műemléki környezet határa
	régészeti lelőhely határa
	világörökségi várományos helyszín
	Natura 2000 terület határa
	országos jelentőségű védett természeti érték ("ex-lege" forrás)
	országos jelentőségű természetvédelmi terület ("ex-lege" láp) határa
	országos ökológiai hálózat - magterület
	országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
	tájékpéldelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
	egyedi tájérték
	védett tájelem (poligon, pont)
	ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
	bányatelek határa
	védőterület, védőtávolság, védősáv határa/területe
	víztermelő kút első idom
	szennyvíztisztító telep
	nagyfeszültségű átviteli és főelosztó hálózatok biztonsági övezete
	szénhidrogén-szállítóvezeték biztonsági övezete
	polgári védelmi terület, veszélyességi övezet
	iparbiztonsági veszélyességi övezet, belső zóna
	iparbiztonsági veszélyességi övezet, középső zóna
	iparbiztonsági veszélyességi övezet, külső zóna

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

	különszintű közlekedési keresztszél (híd, aluljáró)
	állami tulajdonú kiszolgáló út
	meglévő magánút
	meglévő magánút (önkormányzati)
	burkolat
	árok
	medervonal
	előzetes telekhatár
	nem építési telek (közterületi kapcsolat hiányában)
	HÉV állomás és PFT telep tervezett épületei
	HÉV állomás és PFT telep tervezett térlefedése

## ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

	közigazgatási határ
	belterület határa
	zártkert határa
	szintvonal
	telekhatár
	alrészlet és alrészlet jele
	épület/építmény
	helyrajzi szám
	utcanév
	minőségi osztály

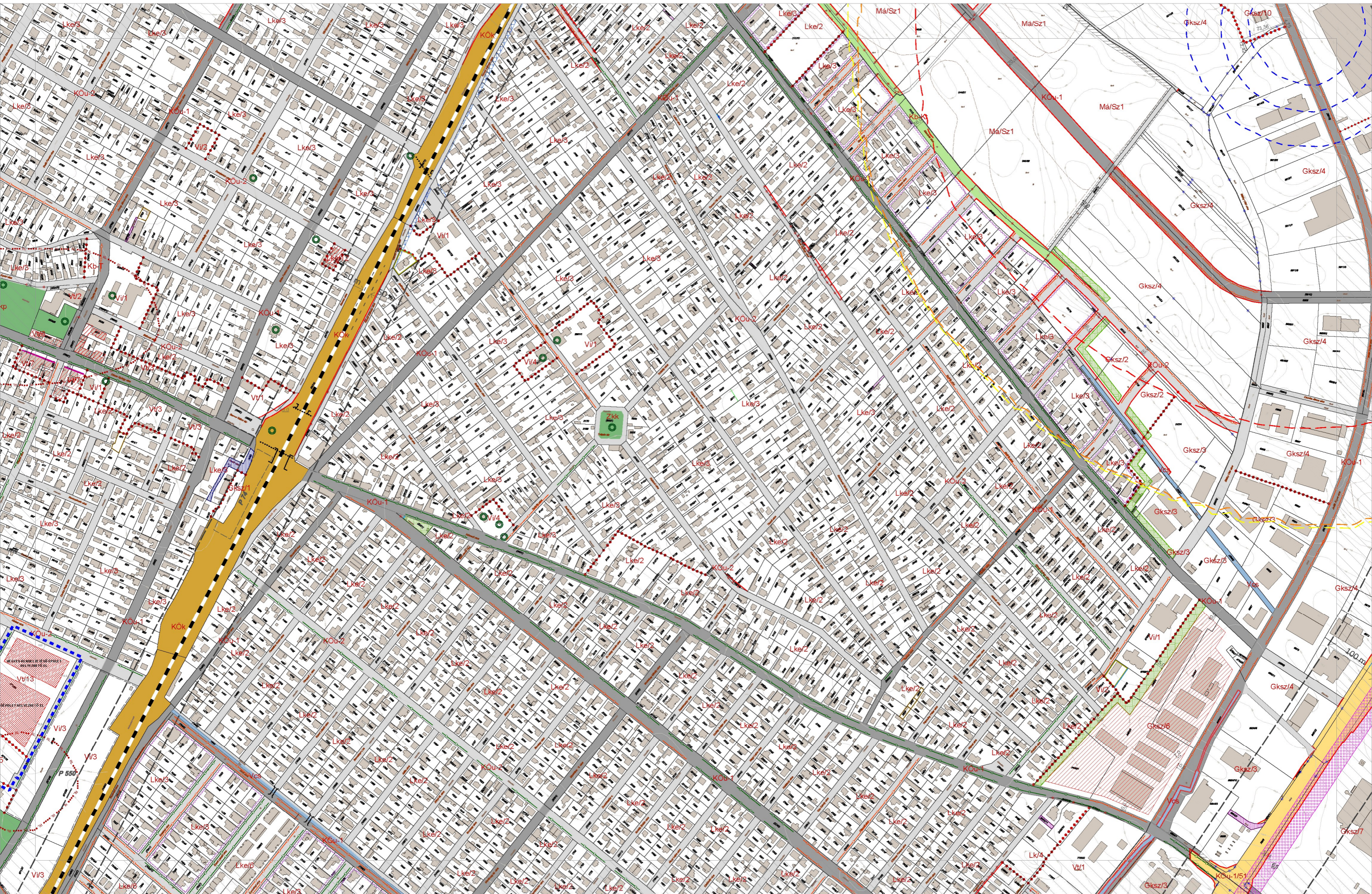


- A 3/2017. (III. 1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL ELFOGADOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOKAT AZ ALÁBBI RENDELETEK MÓDOSÍTOTTAK:**
- 4/2018. (III. 27.) önk. rendelet; SZT-7
  - 25/2018. (XI. 30.) önk. rendelet; SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-5, SZT-6, SZT-7, SZT-8, SZT-9, SZT-12, SZT-13
  - 15/2019. (VI. 25.) önk. rendelet; SZT-6
  - 23/2019. (XII. 12.) önk. rendelet; SZT-6, SZT-8
  - 11/2020. (VI. 11.) önk. rendelet; SZT-1, SZT-3, SZT-6, SZT-8, SZT-9, SZT-10, SZT-12, SZT-13
  - 28/2020. (XII. 4.) önk. rendelet; SZT-3, SZT-6, SZT-7
  - 30/2020. (XII. 4.) önk. rendelet; SZT-6, SZT-7, SZT-9, SZT-10
  - 6/2021. (III. 9.) önk. rendelet; SZT-9
  - 25/2021. (X. 19.) önk. rendelet; SZT-7, SZT-8, SZT-9, SZT-10, SZT-11, SZT-12, SZT-13
  - 19/2021. (XII. 3.) önk. rendelet; SZT-6
  - 20/2021. (XII. 3.) önk. rendelet; SZT-9, SZT-10, SZT-12, SZT-13
  - 3/2022. (II. 25.) önk. rendelet; SZT-3
  - 4/2022. (II. 25.) önk. rendelet; SZT-6
  - 15/2022. (VI. 30.) önk. rendelet; SZT-9
  - 23/2022. (XII. 30.) önk. rendelet; SZT-3, SZT-6
  - 7/2023. (III. 31.) önk. rendelet; SZT-9, SZT-10, SZT-13
  - 16/2023. (VI. 27.) önk. rendelet; SZT-1 - SZT-15
  - 23/2023. (X. 29.) önk. rendelet; SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-5
  - 25/2023. (XII. 2.) önk. rendelet; SZT-5
  - 11/2024. (VIII. 9.) önk. rendelet; SZT-9, SZT-12
  - 19/2024. (X. 31.) önk. rendelet; SZT-3, SZT-4, SZT-6, SZT-7, SZT-9, SZT-12, SZT-14
  - 6/2025. (III. 14.) önk. rendelet; SZT-5
  - 14/2025. (VII. 29. 11:00 óra) önk. rendelet; SZT-5
  - 16/2025. (VIII. 29.) önk. rendelet; SZT-6, SZT-7, SZT-9, SZT-10
  - 25/2025. (XII. 16.) önk. rendelet; SZT-5
  - 26/2025. (XII. 16.) önk. rendelet; SZT-3, SZT-4, SZT-6, SZT-7
  - .../2026. (... ..) önk. rendelet; SZT-5, SZT-6

## KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

<b>Részmegnevezés:</b>	<b>Lépték:</b>	<b>Megrendelő:</b>
	<b>M 1:4000</b>	<b>DUNAHARASZI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>
<b>SZABÁLYOZÁSI TERV</b>		
<b>A 3/2017. (III. 1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL ELFOGADOTT ÉS TÖBBSZÖR MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV EGYSÉGES SZERKEZETBEN</b>		<b>Tervezők:</b>
<b>2025.12.</b>		<b>PROREGIO</b> <i>A szabályozásért</i>
<b>Feladat tervező:</b>	<b>Tervező munkatársak:</b>	<b>PRO REGIO NONPROFIT KFT.</b>
Kovács Beáta TTT/10-0231	Ótál Bertó TTT/13-18-47 Mészáros Dóra tervező gyakornok Bóta-Bachráty Zsófia tervező gyakornok Sztraky Marianna tervező gyakornok Kovács Regő Kevin tervező gyakornok	Cím: 1071 Budapest, Danjanich utca 48. T.: [30] 364 4275 E-MAIL: proregio@proregio.hu HONLAP: www.proregio.hu
<b>A 3/2017. (III. 1.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási tervet a Budapest Főváros Városerőépítési Tervező Kft. készítette. A 2017 óta elfogadott szabályozási terv módosításokat a Pro Regio Nonprofit Kft. készítette.</b>		





1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16

**A .../2026. (... ..) rendelet 2. melléklete:**

	A	B			C	D	E	F		G	H	I	J		K
	építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek			beépítési mód	telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	telek zöldfelü- letének legkisebb mértéke	épület kialakítható magassága			legkisebb	legnagyobb	
		terület	szélesség	mélység											terep- szint felett <sup>1</sup>
(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)							
1	Lk/1	600	20	30	SZ	30	40	1,0	35	4,5	8,0				
2	Lk/2	1000	23	30	SZ	30	40	1,0	35	4,5	8,0				
3	Lk/3	1000	20	30	SZ	40	50	1,5	30	4,5	8,0				
4	Lk/4	2000	30	50	SZ	40	50	1,7	30	5,0	11,0				
5	Lk/5	4000	50	50	SZ	40	50	1,25	50	5,0	11,0				
6	Lke/1	400	12	30	O	30	40	0,5	50	3,5	5,0 <sup>2</sup>				
7	Lke/2	600	14	30	O	30	40	0,6	50	3,5	5,5 <sup>2</sup>				
8	Lke/3	800	16	35	O	30	40	0,6	50	3,5	5,5 <sup>2</sup>				
9	Lke/4	800	14	25	SZ	30	30	-	50	-	6,5				
10	Lke/5	600	16	35	SZ	30	40	0,6	50	3,5	7,0				
11	Lke/6	800	18	35	SZ	30	40	0,6	50	3,5	6,0				
12	Lke/7	1600	30	35	SZ	30	30	0,6	50	3,5	7,5				
13	Lke/8	2000	30	40	SZ	30	40	0,75	50	5,0	7,5				
14	Lke/9	300	10	25	Z	30	40	0,75	50	3,5	7,0				
15	Lke/10	300	10	25	Z	30	40	0,75	50	3,5	7,0				
16	Lke/11	400	14*	20	O	30	40	0,6	50	3,5	5,5 <sup>2</sup>				
17	Lke/12	800	16	35	O	35	20	0,6	50	3,5	8,0				

**A .../2026. (... ..) rendelet 3. melléklete:**

	A	B			C	D	E	F		G	H	I	J		K
	építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek			beépítési mód	telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	telek zöldfelü- letének legkisebb mértéke	épület kialakítható magassága			legkisebb	legnagyobb	
		terület	szélesség	mélység											terep- szint felett <sup>1</sup>
(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)							
1	Vt/1	2000	25	-	SZ	40	50	1,5	30	-	8,0				
2	Vt/2	2000	40	-	SZ	40	50	2,0	30	5,0	11,0				
3	Vt/3	600	12	-	Z	50 <sup>3</sup>	60	1,6	20	5,0	8,0				
4	Vt/4	800	16	-	Z	45	60	1,4	25	3,5	8,0				
5	Vt/5	800	16	-	Z	50	60	1,6	25	3,5	8,0				
6	Vt/6	600	-	-	Z	40	40	1,4	30	-	6,5				
7	Vt/7	600	-	-	Z	40	40	1,4	30	-	6,5				
8	Vt/8	600	-	-	O	40	50	1,4	30	-	6,5				
9	Vt/9	2000	-	-	SZ	30	40	1,4	30	-	9,5				
10	Vt/10	5000*	-	-	SZ	40	60	-	25	-	12,5				
11	Vt/11	4000	-	-	Z	10	10	0,5	25	-	6,5				
12	Vt/12	400	-	-	Z	80	80	2,0	10	-	6,5				
13	Vt/13	8000	65	118	SZ	40	50	1,5	40	5,0	11,0				
14	Vi/1	2000	-	-	SZ	50	50	-	25	-	10,5				
15	Vi/2	1000	-	-	SZ	50	50	-	25	-	9,0				
16	Vi/3	8000	-	-	SZ	40	50	-	30	-	8,0				
17	Vi/4	4000	-	-	SZ	40	50	-	30	-	9,5				

## MELLÉKLETEK

### Tulajdoni lapok



Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 10.  
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent  
István tér 3/III.

#### Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260209/32297  
2026.02.09

Oldal 1/1

Dunaharaszti  
Belterület, 571/18 helyrajzi szám

Dunaharaszti, Belterület, 571/18

#### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36945/2008.03.03				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)	
	Kivett / beépítetlen terület	0	4227	0	

#### II. RÉSZ

9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2025/94514/4 2025.09.01. 00:00:01				
Tulajdonjog					
Tulajdoni hányad: 1 / 1 Utalás a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogra: III / 6 A bejegyzés ranghelye: 2025.08.26. Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel					
Utalás a törölt bejegyzésre: II / 7, II / 8. Név: RENSZ Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság Jogosult címe: Magyarország 2335 Taksony, Rózsa utca 12					

#### III. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36945/2008.03.03				
Önálló szöveges bejegyzés					
Az 571/12./13./14./15./16 hrszámú ingatlanok összevonva és 571/17-/20-hrszámú ingatlanokra megosztva					
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43078/2012.03.09				
Vezetékjog					
20 m2 nagyságú területre (VMB-220/2011) Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.					
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 365532/2025.01.08				
Építésügyi korlátozás					
változtatási tilalom 24/2024.(XII.16.) Kt. rendelet alapján. Név: DUNAHARASZTI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2330 DUNAHARASZTI, Fő út 152.					

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 10.  
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent  
István tér 3/III.

Tulajdonlap-másolat  
(szemle)

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260209/32297  
2026.02.09

Oldal 1/1

Dunaharaszti  
Belterület, 571/20 helyrajzi szám

Dunaharaszti, Belterület, 571/20

I. RÉSZ

1.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 36945/2008.03.03				
<b>AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK</b>					
	<b>Alrészlet jele</b>	<b>Művelési ág / Kivett Megnevezés</b>	<b>Minőségi osztályok</b>	<b>Terület (ha nm)</b>	<b>Kataszteri jövedelem (AK)</b>
		Kivett / beépítetlen terület	0	2 0387	0

II. RÉSZ

7.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 36945/2008.03.03				
<b>Tulajdonjog</b>					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 8475/8980 Jogcím: adásvétel Név: PAGONY REZIDENCIA INGATLANFEJL. KFT. Jogosult címe: 1025 BUDAPEST II.KER., Felhívzi utca 31.					
8.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 36945/2008.03.03				
<b>Tulajdonjog</b>					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 8475/8980 Jogcím: adásvétel Név: PAGONY REZIDENCIA INGATLANFEJL. KFT. Jogosult címe: 1025 BUDAPEST II.KER., Felhívzi utca 31.					

III. RÉSZ

3.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 36945/2008.03.03				
<b>Önálló szöveges bejegyzés</b>					
Az 571/12,/13,/14,/15,/16 hrszámú ingatlanok összevonva és 571/17-/20-hrszámú ingatlanokra megosztva					
4.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 43080/2012.03.09				
<b>VezetékJog</b>					
596 m2 nagyságú területre (VMB-220/2011) Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.					
5.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 366089/2024.2023.07.19.				
<b>Egyéb építésügyi korlátozás</b>					
változtatási tilalom a 13/2023. (V.31.) képviselő-testületi rendelet alapján Név: DUNAHARASZTI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2330 DUNAHARASZTI, Fő út 152.					

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

**110/2024. (IX. 30.) sz. Kt. határozat**

**K I V O N A T**

Dunaharaszti Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. szeptember 30-i ülésének jegyzőkönyvéből

110/2024. (IX. 30.) sz. Kt. határozat

a hatályos településrendezési eszközök egy területet érintő eseti  
módosítása érdekében

Dunaharaszti Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök módosítását tartja szükségesnek és ezzel összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTr.) 59. § (2) bekezdés figyelembevételével, a település fenntartható fejlesztése érdekében, az 55/2023. (V. 22.) sz. Kt. határozattal összhangban és annak figyelembevételével az alábbiakról dönt:

a) a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt és szükséges, Dunaharaszti Város

aa) 55/2023. (V. 22.) sz. Kt. határozat 1- sz. - melléklete szerinti 4. terület, (571/20 hrsz.), és

ab) 55/2023. (V. 22.) sz. Kt. határozat 1- sz. - melléklete szerinti 7. területre (0102, 0105/1 hrsz.-ú telkek – Lomb u. – Erdőszél u. – 0109/59 hrsz.-ú telek – Árnas u. – 0115/6 hrsz.-ú telek – Kéreg u. – 0115/27 hrsz.-ú telek – Kéreg u. – 0115/15, 0115/16 hrsz.-ú telkek – Fatörzs u. – Gyep u. – 0103/3 hrsz.-ú telek – Gyep u. – Háncs u. – Árnas u. által határolt terület), a meglévő terület-felhasználás és övezetek felülvizsgálatára és új övezetek meghatározására;

b) új beépítésre szánt terület kijelölése a módosítás során nem történik;

c) elfogadja a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó feljegyzést.

Dunaharaszti Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a településrendezési szerződés megkötésével, a szükséges településrendezési eljárások és egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt Dunaharaszti Város Önkormányzat képviselével.

Felelős: Dr. Szalay László polgármester

Határidő közzétételre: 2024. szeptember 30.

Dunaharaszti, 2024. szeptember 30.

Dr. Szalay László sk.  
polgármester

Kiss Gergely sk.  
jegyző

A kivonat hitelesül:  
Papp Mariann  
jegyzőkönyvvezető



**111/2024. (IX.30.) sz. Kt. határozat**

**K I V O N A T**

Dunaharaszti Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. szeptember 30-i ülésének jegyzőkönyvéből

111/2024. (IX. 30.) sz. Kt. határozat

a hatályos településrendezési eszközök egy területet  
érintő eseti módosítása érdekében

Dunaharaszti Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök módosítását tartja szükségesnek és ezzel összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (ITr.) 59. § (2) bekezdés figyelembevételével, a település fenntartható fejlesztése érdekében, a 55/2023. (V.22.) sz. Kt. határozattal összhangban és annak figyelembevételével az alábbiakról dönt:

a) a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt és szükséges, Dunaharaszti Város

aa) Felső Duna u. – Ibolya u. – 4895 hrsz.-ú telek – Soroksári út – 4918 hrsz.-ú telek által határolt terület,

ab) Mindszenty József u. – 3884/2, 3878 hrsz.-ú telkek – Fő út; 3876, 3888, 3889/2, 3890, 3872/2, 3845-3856 hrsz.-ú telkek – Erzsébet u. – Fő út; Erzsébet u. – 3649, 3656, 3634/4, 3627-3630 hrsz.-ú telkek – Agorasztó Tivadar u. – Fő út; Agorasztó Tivadar u. – 3617, 3613 hrsz.-ú telkek – Márton Áron u. – Fő út; Márton Áron u. – 3598, 3593 hrsz.-ú telkek – Dózsa György u. – Fő út; Dózsa György u. – 132, 127, 126, 121, 117, 116, 109 hrsz.-ú telkek – Iparos u. – Fő út;

1, 2, 8, 7, 6 hrsz.-ú telkek – Templom u. – Fő út; Templom u. – 22, 25 hrsz.-ú telkek – Fő út; Strand u. – Fő út – Kerkai Jenő park – 0242/15, 0242/1-5, 0242/7-12 hrsz.-ú telkek; 5288 hrsz.-ú telek – Fő út – 5306, 0242/15 hrsz.-ú telkek által határolt terület

ac) 673/1, 673/2, 674, 675, 676/2, 676/30 hrsz.-ú telkek

ad) 467, 470 hrsz.-ú telkek

ae) 3505/1, 3504, 3505/2, 3511, 3514, 3515, 3518, 3519, 3523, 3524, 3527, 3528, 3532, 3533; 475, 476, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489; 542, 543, 544, 545 hrsz.-ú telkek

af) 3593, 3592, 3591, 3590, 3589/1, 3589/2; 3580, 3581/1, 3583, 3584, 3585, 3586; 132, 133, 134, 135; 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142/1, 142/2; 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462; 3534/7 hrsz.-ú telkek

ag) Lovas u. – Római u. – Őrtorony u. – Millennium u. által határolt terület

ah) 6901, 6902/3-4; 045/46 részterület, 047/6, 048/2 részterület; 047/3-5, 048/1, 048/2 részterület, 045/46 részterület 049, 051/3-5, 17-24 hrsz.-ú telkek;

ai) 032, 6914/5, 045/1, 045/4, 045/3, 045/67, 7412 hrsz.-ú telkek – Mandula u. – 7398, 032, 037 hrsz.-ú telkek által határolt terület

aj) Szent István u. – 086/49, 7002-14 hrsz.-ú telkek által határolt terület

ak) Haraszty Ferenc u. – 0136/1, 0137/39-40 hrsz.-ú telkek – Somogyváry Gyula u. – Baradlay János u. által határolt terület  
al) 0142/152, 0142/13, 0142/15, 0142/16, 0142/17 hrsz.-ú telkek

am) Paál László u. – Fecskefű u. – Zágoni Károly u. – 7846 hrsz.-ú telek által határolt terület

an) Levendula u. – 6219/6-8, 6218/5, 6219/2-4 hrsz.-ú telkek – Pitypang u. – 6213 hrsz.-ú telek – Zsálya u. – Lehman Kapitány u. – Fecskefű u. – Homoktövis u. – 0210 hrsz.-ú vasúti telek által határolt terület

ao) Levendula u. – 6212/3, 6212/2 hrsz.-ú telkek – Pitypang u. – 6220, 6221 hrsz.-ú telkek által határolt terület

b) új beépítésre szánt terület kijelölése a módosítás során nem történik;

c) elfogadja a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó feljegyzést.

Dunaharaszti Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a településrendezési szerződés megkötésével, a szükséges településrendezési eljárások és egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt Dunaharaszti Város Önkormányzat képviseletével.

Felölős: Dr. Szalay László polgármester

Határidő közzétételre: 2024. szeptember 30.

Dunaharaszti, 2024. szeptember 30.

Dr. Szalay László sk.  
polgármester

Kiss Gergely sk.  
jegyző

A kivonat hitelesítését  
Papp Manann  
jegyzőkönyvvezető



## **Főépítési feljegyzés a dokumentáció tartalmáról**

4. sz. melléklet

### **FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

Dunaharaszti Önkormányzat Képviselő testületének  
"Településrendezési eszközök módosítása Dunaharaszti több részterületén (változtatási tilalom I. és II. ütem)" című projekt Dunaharaszti települést érintő szakasza megvalósíthatóságához szükséges településrendezési eszköz módosításához tervezendő Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról

Jelen feljegyzés, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: új Tr.) 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a feljegyzés elfogadásáról szóló 110/2024. (IX.30.) és 111/2024. (IX.30.) sz. Képviselő-testületi határozat melléklete.

A munka tárgya a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása az A) pont szerint. A dokumentáció a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 45. § (6) bekezdésében foglaltak szerint, a Tr. tartalmi követelményei alapján készül.

#### **A) A településrendezési eszközök módosításának tárgya:**

Dunaharaszti településrendezési eszközeinek eseti módosítása Dunaharaszti több részterületén (változtatási tilalom I. és II. ütem)

#### **B) A településrendezési eszköz módosításhoz szükséges Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalma:**

##### Előzmények

- A terv célja, a megbízás ismertetése
- A jelenleg hatályos településrendezési eszközök
- A tervezés és egyeztetés jogszabályi keretei

##### Megalapozó vizsgálat

- A rendezéssel érintett terület bemutatása
- A településrendezési eszközök vizsgálata a módosítás tekintetében

##### Alátámasztó javaslat

- A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása
- Településrendezési javaslat
- Szakági javaslatok
- A területrendezési tervvel való összhang igazolása

##### Jóváhagyandó munkarész

- Településszerkezeti terv módosítása (határozattervezet)
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelettervezet)

##### Mellékletek

Az eseti módosításhoz a területrendezési összhang igazolást és a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel kell kidolgozni. Az egyes – a módosítás alátámasztását nem szolgáló - szakági munkarészek elhagyhatók. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozása során a teljes településre korábban, a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközökhöz és településtervhez

készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészei felhasználhatók, azokat ismételten nem kell részletesen bemutatni, hivatkozni és dokumentálni.

**C) Az elhagyott tartalmi elemek indokolása:**

A hatályos településfejlesztési koncepcióhoz és településrendezési eszközökhöz a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 1. sz. melléklete szerinti tartalommal készült Megalapozó Vizsgálat, Alátámasztó javaslat és az új Tr. alapján készült Megalapozó vizsgálat a Tr. és az új Tr. alapján tárgyi módosítás során teljes mértékben felhasználható, kiegészítés csak a B) pontban felsoroltak szerint szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Dunaharaszti, 2024. szeptember 30.

  
Novák Anikó  
főépítész  


**16/2026. (II. 23.) határozat és melléklete, a főépítési feljegyzés**

**K I V O N A T**

**Dunaharaszti Önkormányzata Képviselő-testületének  
2026. február 23-i ülésének jegyzőkönyvéből**

**Dunaharaszti Önkormányzata Képviselő-testületének  
16/2026. (II. 23.) sz. Kt. határozat  
a hatályos településrendezési eszközök módosításáról, a  
Dunaharaszti 571/18 hrsz.-ú területet érintően**

Dunaharaszti Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök módosítását tartja szükségesnek és ezzel összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTr.) 59. § (2) bekezdés figyelembevételével, a település fenntartható fejlesztése érdekében, a 24/2024. (XII. 16. 16:00 óra) önkormányzati rendelettel módosított 13/2023. (V. 31. 16:00) önkormányzati rendelettel összhangban és annak figyelembevételével az alábbiakról dönt:

- a) **a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt és szükséges** a Dunaharaszti 571/18 hrsz.-ú ingatlan tekintetében,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése a módosítás során nem történik;
- c) **elfogadja** a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó főépítési feljegyzést, mely jelen határozat 1. sz. melléklete.

Dunaharaszti Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban szükséges településrendezési eljárások és egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt Dunaharaszti Város Önkormányzat képviseletével.

Felelős: Dr. Szalay László polgármester

Határidő közzétételre: 2026. február 24.

**Dunaharaszti Önkormányzata Képviselő-testületének  
16/2026. (II. 23.) sz. Kt. határozat**

**1. sz. melléklete (Főépítési feljegyzés)**

**FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

**a hatályos településrendezési eszközök módosításáról, a  
Dunaharaszti 571/18 hrsz.-ú területet érintően**

Jelen feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: új Tr.) 7.§ (7) bekezdése alapján készült.

A munka tárgya a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása az A) pont szerint. A dokumentáció a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 45. § (6) bekezdésében foglaltak szerint, a Tr. tartalmi követelményei alapján készül.

**A) A településrendezési eszközök módosításának tárgya:**

Dunaharaszti településrendezési eszközeinek eseti módosítása Dunaharaszti 571/18 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

**B) A településrendezési eszköz módosításhoz szükséges Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalma:**

Előzmények

- A terv célja, a megbízás ismertetése
- A jelenleg hatályos településrendezési eszközök
- A tervezés és egyeztetés jogszabályi keretei

Megalapozó vizsgálat

- A rendezéssel érintett terület bemutatása
- A településrendezési eszközök vizsgálata a módosítás tekintetében

Alátámasztó javaslat

- A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása
- Településrendezési javaslat
- Szakági javaslatok
- A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Jóváhagyandó munkarész

- Településszerkezeti terv módosítása (határozattervezet)
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelettervezet)

Mellékletek

Az eseti módosításhoz a területrendezési összhang igazolást és a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel kell kidolgozni. Az egyes – a módosítás alátámasztását nem szolgáló - szakági munkarészek elhagyhatók. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozása során a teljes településre korábban, a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközökhöz és településtervhez készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészei felhasználhatók, azokat ismételtelen nem kell részletesen bemutatni, hivatkozni és dokumentálni.

**C) Az elhagyott tartalmi elemek indokolása:**

A hatályos településfejlesztési koncepcióhoz és településrendezési eszközökhöz a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 1. sz. melléklete szerinti tartalommal készült Megalapozó Vizsgálat, Alátámasztó javaslat és az új Tr. alapján készült Megalapozó vizsgálat a Tr. és az új Tr. alapján tárgyi módosítás során teljes mértékben felhasználható, kiegészítés csak a B) pontban felsoroltak szerint szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Dunaharaszti, 2026. 02. 09.

Novák Anikó  
főépítész sk.

Dunaharaszti, 2026. február 23.

Dr. Szalay László sk.  
polgármester

Kiss Gergely sk.  
jegyző

A kivonat hiteléről:

  
Papp Mariann  
jegyzőkönyvvezető

