DUNAHARASZTI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

Több részterületen

Partnerségi dokumentáció II. kötet

Pro Régió Ügynökség

2026. március

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

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

Honlap: https://proregio.hu/

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ
DUNAHARASZTI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Dr. Szalay László	polgármester	Dunaharaszti Város Önkormányzata
Novák Anikó	főépítész	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

Dr. Losonczy Anna Kornélia okl. építészmérnök, urbanista	településtervező TT 10-0285	Pro Regio Nonprofit Kft. losonczy.anna@proregio.hu
Gutai Berta vezető tervező	településtervező TT/1 13-1847	Pro Regio Nonprofit Kft. gutai.berta@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
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 Tkö 13-16200	rubus.zoltan@gmail.com

A dokumentáció a Pro Regio Nonprofit Kft. tulajdona, a tervezők szellemi terméke, amelyet csak a Megrendelő, a szerződésben, illetőleg a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvényben foglaltak szerint használhat fel.

TARTALOM

I BEVEZETÉS 2
I.1 Előzmények 2
I.2 A tervezési feladat meghatározása 4
I.3 A tervezés és az egyeztetés folyamata, jogszabályi keretei 4
II MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT 6
III ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ 6
III.1 Településrendezési javaslatok területenkénti bontásban 8
1.1. számú terület 8
1.2/A. számú terület 16
1.2/B. számú terület 23
3.2. számú terület 31
5. számú terület 38
6.1. és 6.2. számú terület 47
7. számú terület 55
8. számú terület 70
9. számú terület 78
11. számú terület 86
12.1. számú terület 92
12.2. számú terület 106
III.2 Szakági munkarészek 116
III.3 A területrendezési tervvel való összhang igazolása 116
IV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ 118
IV.1 …/2026. (…. ….) Határozat tervezet 118
IV.2 …/2026. (…. ….) Rendelet tervezet 128
V MELLÉKLETEK 147
V.1 Tervindító határozatok és főépítészi feljegyzés 147

I BEVEZETÉS

I.1 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, egyesesetekben 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:*

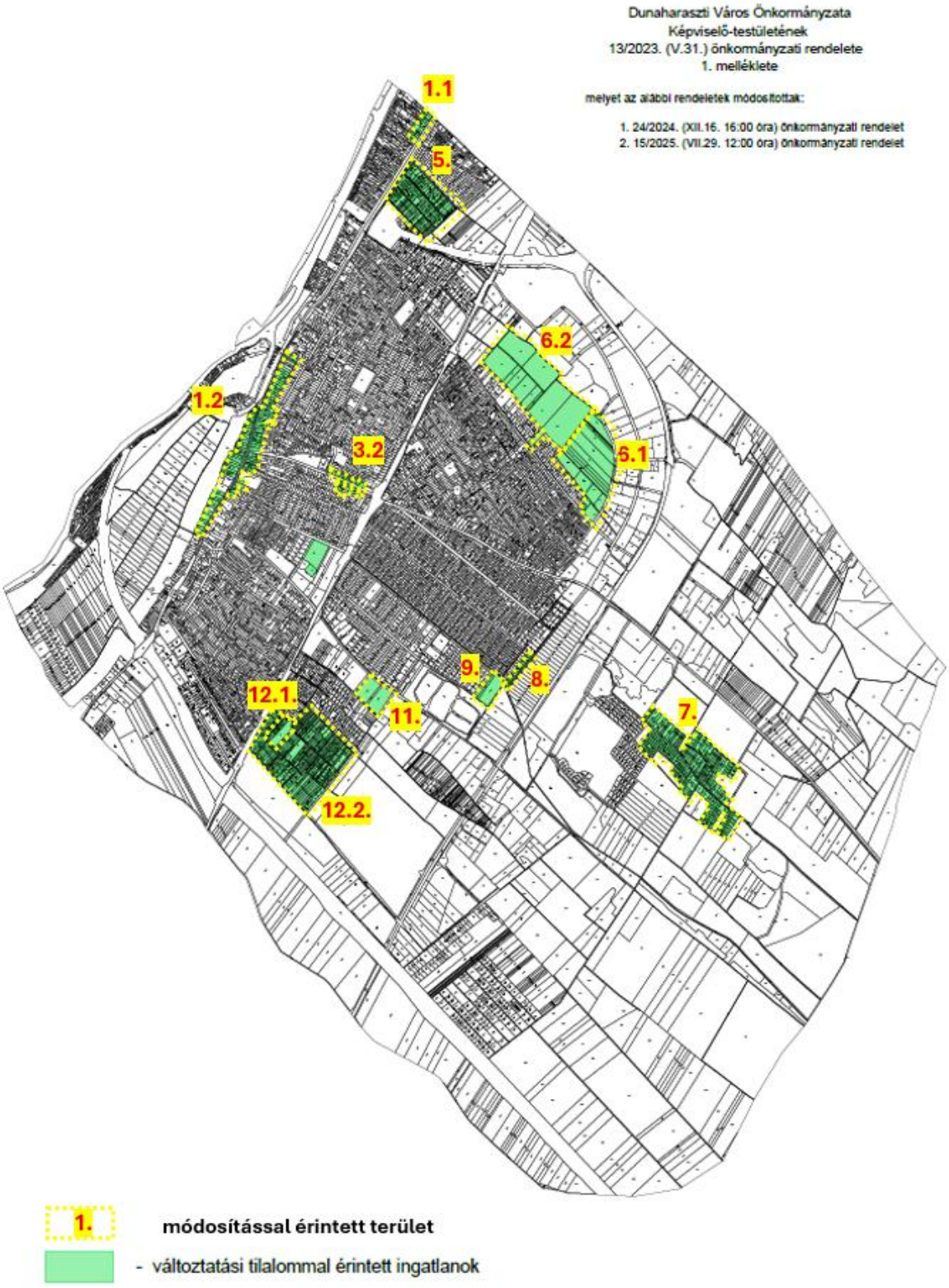
> *»Dunaharaszti Önkormányzat Képviselő-testülete, arra tekintettel, hogy a szennyvíztisztító telep kapacitása elérte a vízjogi engedélyben meghatározott maximális mértéket, tudomásul veszi az Északdunántúli Vízmű Zrt, mint Szolgáltató szennyvíz bekötési moratórium elrendelésére vonatkozó javaslatát, 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. ”

Változtatási tilalommal, eseti módosítással érintett területek lehatárolása:



Forrás: saját szerkesztés

I.2 A tervezési feladat meghatározása

A változtatási tilalom a vonatkozó területekre vonatkozóan mai kor kihívásaira jobban reagáló helyi építési szabályzatot kíván kidolgozni, kiemelt figyelemmel 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 szempontrendszereire** is figyelemmel, a **közérdek és a jogos magánérdek összehangolása** mellett.

A hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta hatályba lépett, az új településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA).

A változtatási tilalmi rendeletben foglaltaknak megfelelően, a megjelenő új jogszabályi előírásokkal összhangban szükséges módosítani a Helyi Építési Szabályzatot.

A jelen településrendezési eszközök eseti módosítása (továbbiakban tervezet), **az *55/2023. (V.22.) Kt. határozatban* rögzített sorszámok szerinti** területek közül az alábbiakat érinti: 1.1., 1.2., 3.2. 3.3., 5., 6.1., 6.2., 7., 8., 9., 11., 12.1., 12.2.

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) 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: TTr.) 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 TTr. szerinti VII-IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni***.

I.3 A tervezés és az egyeztetés folyamata, jogszabályi keretei

Dunaharaszti város képviselő-testülete a ***110/2024. és a 111/2024. (IX.30.) számú határozataiban döntött*** a településrendezési eszközök módosításának szükségességéről. A módosítás tartalmát a település főépítésze a TTr. 19.§ (4) szerint határozta meg, főépítészi feljegyzésében. *(A határozatokat és a feljegyzést ld. az V.1. mellékletben!)*

A tervezet az TTr. 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) szolgáltatta az Önkormányzat részére az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerén (továbbiakban: E-TÉR) keresztül.

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.** A módosításhoz örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése nem szükséges.

Jelen dokumentáció a TTr. szerinti partnerségi dokumentum, amely a jóváhagyandó munkarész mellett tartalmazza a megalapozó vizsgálat összefoglalását az alátámasztó javaslati munkarészeket is és külön kötetben egy részletes megalapozó vizsgálatot. A tervezet a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények, az önkormányzati adatszolgáltatások figyelembevételével készült.

II MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A részletes megalapozó vizsgálatot a Dunaharaszti településrendezési eszközeinek eseti módosítása I. kötet tartalmazza, a vizsgálatok lényeges elemei összefoglalóan jelen kötetbe is átemelésre kerültek.

III ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A változtatási tilalom elrendelése 2023-ban megtörtént, mely az alábbi településrendezési célokat rögzítette azérintett 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 településterv 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 szempontrendszere****ire 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, egyre fokozódó problémák (pl.: lakosságszám növekedés, közlekedési anomáliák a növekvő forgalom miatt, szennyvíz befogadói problémák) mérséklése.

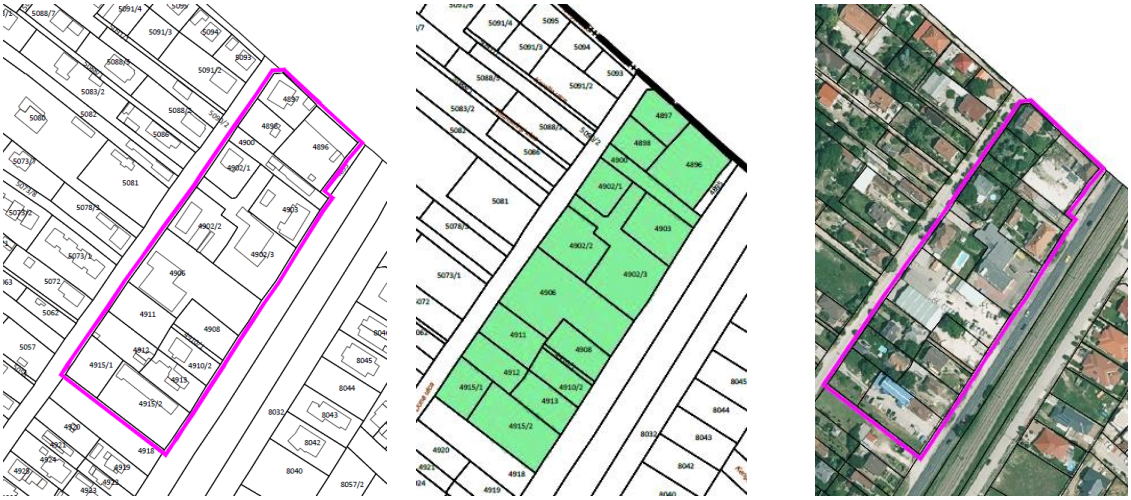
A 39/2016. (IV. 4.) számú Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció (továbbiakban Tfk.) a tervezethez illeszkedő megállapításai:

- *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 tervezet is illeszkedik. újonnan 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 újonnan tervezett fejlesztések csak a teljeskörű környezeti és társadalmi hatások felmérését követően indíthatóak meg,*
- *a megvalósult fejlesztések infrastruktúrával történő lekövetésén 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.*

III.1 Településrendezési javaslatok területenkénti bontásban

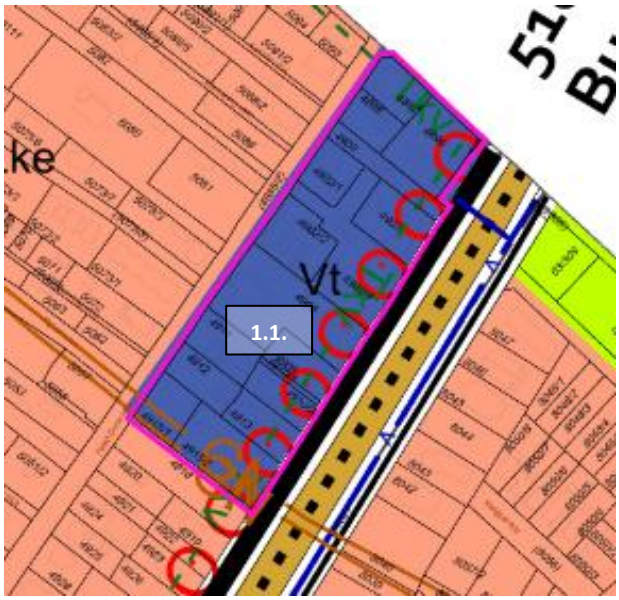
1.1. számú terület



1.1. számú terület: alaptérképi kivágat, változtatással érintett terület, ortofotó

Területi lehatárolás: Felső Duna u. – Ibolya u. – 4895 hrsz-ú telek – Soroksári út – 4918 hrsz-ú telek által határolt terület

Hatályos településrendezési előírások, tervi előzmények

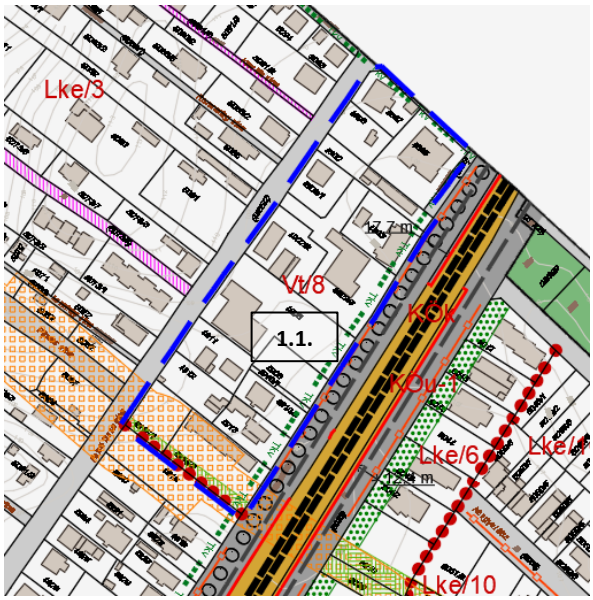


Hatályos TSZT-kivágat

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 egyszer módosult. (mód.: 139/2018.(XI.26.) sz. Kt. határozat***

A TSZT szerint a terület ***Vt jelű településközponti vegyes terület*** 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 ***Vt/8 jelű településközponti vegyes terület*** építési övezetbe sorolt.

- *A terv – ezt a területet és az Vt/8 jelű építési övezetet érintően – **hatályba lépése óta kétszer módosult** (HÉSZ mód.: 25/2018.(XI.30.) önk. rendelet, 23/2019. (XI. 12.) önk. rendelet)*

A település területén Vt/8 jelű építési övezet máshol nem található meg.

A HÉSZ településközponti területekre vonatkozó előírásai:

10. Elektronikus hírközlés létesítményeinek elhelyezése

10. § (1) Önálló antennatartó szerkezet (torony) Vt és Vi jelű építési övezetek területein, valamint műemléki környezetben nem helyezhető el.

16. Beépítésre vonatkozó általános előírások

16. § (1) Az 1. mellékletben meghatározott beépítés megengedett legnagyobb mértéke számításánál a 14. § (1) bekezdésében meghatározottakat kell figyelembe venni.
(7)[6]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.

18. Melléképítmények elhelyezése

***18. §** (3) Melléképítmények legmagasabb pontja az Lk, Lke, **Vt**, Vi, Üü és Üh jelű építési övezetekben legfeljebb 5 méter magasan lehet.*

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 m2, minden további lakás után további 1 m2 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) előírásai

31. § (6) A Vt/8 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:.

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;

b) az építési telken a telek területének minden 400 m2-e után legfeljebb egy lakás, egy épületben legfeljebb 10 lakás telepíthető.

	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[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
8	**Vt/8**	**600**	**-**	**-**	**O**	**40**	**50**	**1,4**	**30**	**-**	**5,0**

Helyzetértékelés

Telekmorfológia:



Az 1.1. számú területen a jellemző telekméret 600-800 m^2 közötti méret. A módosítás területének tömbjére vonatkozóan 400-600 m^2 a jellemző.

Az Vt/8 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 600 m^2.

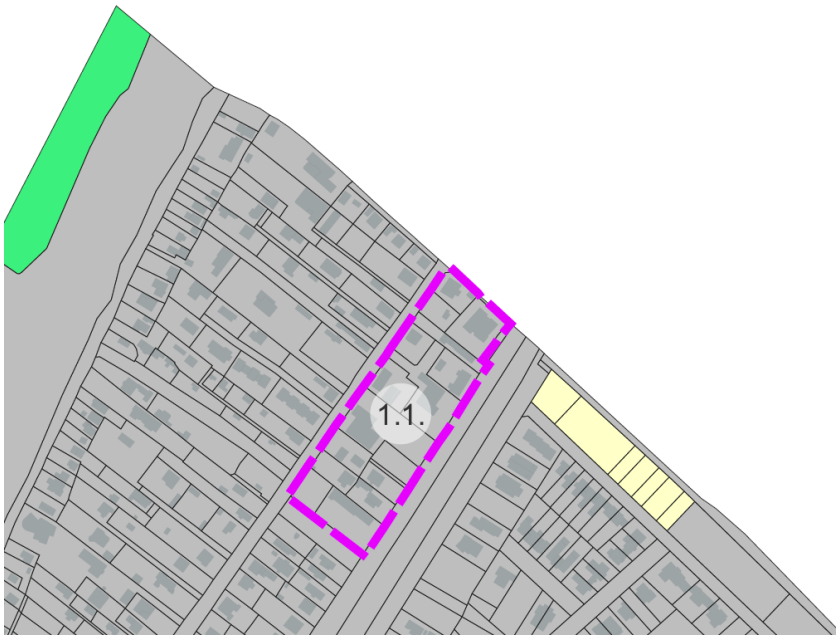
A vizsgált területen belül a 4910/1 hrsz-ú telkek nem felel meg a legkisebb telekméretre vonatkozó előírásnak.

A Vt/8 jelű építési övezet nem határoz meg legkisebb kialakítható telekszélességet.

A vizsgált területen belül a telkek szélessége eltérő, a legkisebb 2,6 méter (4910/1 hrsz.), a legnagyobb 39,4 méter. A telekszélességek jellemzően 20 méter fölött vannak.

Művelési ágak és minőségi osztályok:

A terület művelés alól kivett, belterületi fekvésű.

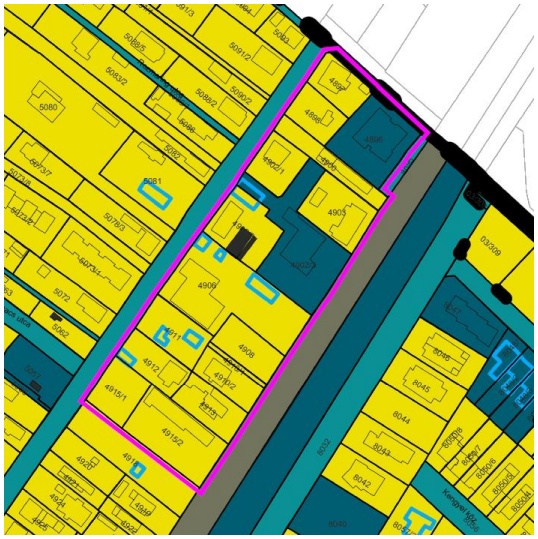


Művelési ágak (2025.)

Jelmagyarázat:

Művelési ág
- szántó
- gyep (rét)
- szőlő
- kert
- gyümölcsös
- gyep (legelő)
- nádas
- erdő
- kivett
- fásított terület

Tulajdonviszonyok:



Tulajdonviszonyok (2023.)

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 1.1. számú területen két telek (4896 és 4902/3 hrsz.) gazdasági társaság, míg a többi természetes személyek tulajdonában van.

Épületállomány:

A Vt/8 építési övezetben az épület legnagyobb kialakítható magassága 6,5m.

A terület épületei jellemzően földszintesek, azonban található földszint+tetőtér, egy földszint+1, valamint egy földszint+2 emeletes épület is.

Beépítési mérték:



Beépítési mérték (2025.)

A terület telkei döntő többségben legfeljebb 20-30% közötti beépítettségi mutatóval rendelkeznek.

A 4897 és 4896 hrsz-ú telkek 31,55, valamint 30,29-os beépítési mutatóval rendelkeznek.

A vizsgált terület Vt/8 építési övezetben van (oldalhatáron álló beépítésű településközpont területek).

A telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett:40%, terepszint alatti: 50%.

(szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 1,4).

Az 1.1. számú lehatárolás telkei közül a 4910/1, a 4915/1 és a 4908 hrsz.-ú telek beépítetlen, amelyik pedig beépített, annak beépítettségi mutatója 0-30% közötti. **A területen nem található túlépített telek.**

Közlekedési és közműinfrastruktúra:

A terület mellett halad el autóbusz-vonal és a HÉV is, de megállója vagy rágyaloglási távolsága egyiknek sincs. Fontos megjegyezni ellenben, hogy a H6-os HÉV, a 135-ös nappali, valamint a 966-os éjszakai autóbuszjáratok Millenniumtelep H megállója (Budapest XXIII. kerületében) a terület északi végétől 360 méterre helyezkednek el, ezáltal a terület északi része a kötöttpályás (500m) rágyaloglási távban benne van, még ha nem is a település közigazgatási területén belül.

Az 1.1 jelű vizsgált terület közművekkel való ellátottsága hiánytalan. A területek telkei már jelenleg is beépültek, további jelentős közműigény a változtatási tilalom megszegése esetén sem várható rajtuk.

A településrendezési módosítás célja

A módosítás célja a módosítással érintett területen a lakáshoz kötődő telken belüli gépjármű-elhelyezés tekintetében a felsőbb jogszabállyal való összhang megteremtése, ezzel összhangban a főút menti területeken a parkolás szabályozása.

A módosítással érintett terület a város északi közigazgatási határánál, a település szerkezetét meghatározó 510-es jelű országos főút mentén helyezkedik el, ahol a közösségi közlekedés rágyaloglási

távolsága a település területén belül nem érhető el. A terület vegyes rendeltetésű, a lakó rendeltetés mellett számos kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés található.

A forgalmas főút közelsége, a közösségi közlekedés távolsága, valamint a szolgáltatások közterületi parkolóigényei miatt a módosítással érintett területen lakásonként 2 db gépjármű elhelyezése biztosítandó telken belül.

Az alábbi előírások módosítása javasolt.

A TÉKA 136. § - a alapján a TÉKA 59. § -a alkalmazása szükséges, az ott meghatározott építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében. A TÉKA 59. § (5) bekezdése alapján:

„(5) A helyi építési szabályzat a 4. és az 5. mellékletben meghatározott gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha

a) a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 5. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani –, és

b) az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.”

A TÉKA 59.§ (5) bekezdésével összhangban, a telek településen belüli elhelyezkedése, a *közösségi közlekedési ellátottsága és a forgalmi terheltsége alapján:*

- *A Vt/8 jelű építési övezetben lakásonként 2 db gépjármű telken belül biztosítandó.*

A javasolt településrendezési módosítás bemutatása

A HÉSZ szövege az alábbiak szerint módosul:

Az előírások módosításai között szerepel az új Vt/14 jelű építési övezet, amely módosítás a 9. számú terület részletes bemutatásánál kerül kifejtésre.

Jelmagyarázat: ***beszúrások***, ~~***törlések***~~.

31. Szabadon álló és oldalhatáron álló beépítésű településközpont területek (Vt/1, Vt/2, Vt/8, Vt/9, Vt/10, Vt/14) előírásai

31.§ […]

*(2) A Vt/2 **és Vt/14** jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:*

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;

b) az építési telken a telek területének minden 1500 m^2-e után legfeljebb egy lakás telepíthető.

*(3) A Vt/1, ~~**és a**~~ Vt/2 **és Vt/14** építési övezetekben*

a) az előkert mérete 5,0 méter,

b) az oldalkert mérete 5,0 méter,

c) a hátsókert mérete 10,0 méter.

*(4) A Vt/2, Vt/9, **Vt/14** jelű építési övezetekben telekalakítás csak az építési övezet összefüggő területének egészére történhet.*

*(5) A Vt/2, **Vt/14** jelű építési övezetekben árufeltöltési terület és rakodóudvar a teleknek a Zkp jelű közpark felőli oldalán nem alakítható ki.*

(6) [60]A Vt/8 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;
b) az építési telken a telek területének minden 400 m2-e után legfeljebb egy lakás, egy épületben legfeljebb 10 lakás telepíthető.
c) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.
[…]
(10) A Vt/14 jelű építési övezetben a lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

A szabályozási terv módosítása NEM szükséges.

1.2/A. számú terület



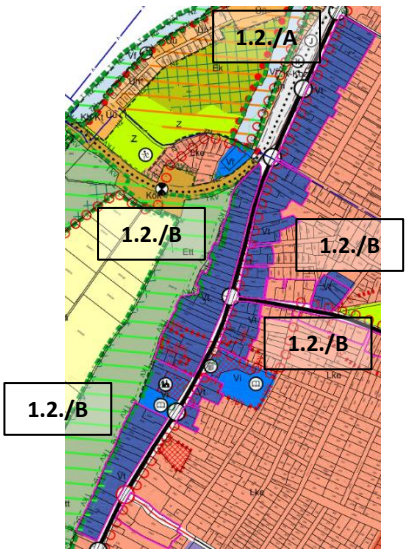
1.2.A-B számú terület: alaptérképi kivágat, változtatással érintett terület, ortofotó

Területi lehatárolás:

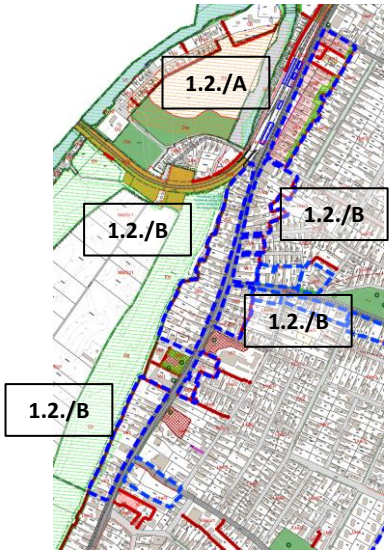
1.2/A: Mindszenty József u. – 3884/2, 3878 hrsz-ú telkek – Fő út;

1.2/B: 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

Hatályos településrendezési előírások, tervi előzmények



Hatályos TSZT Kivágat



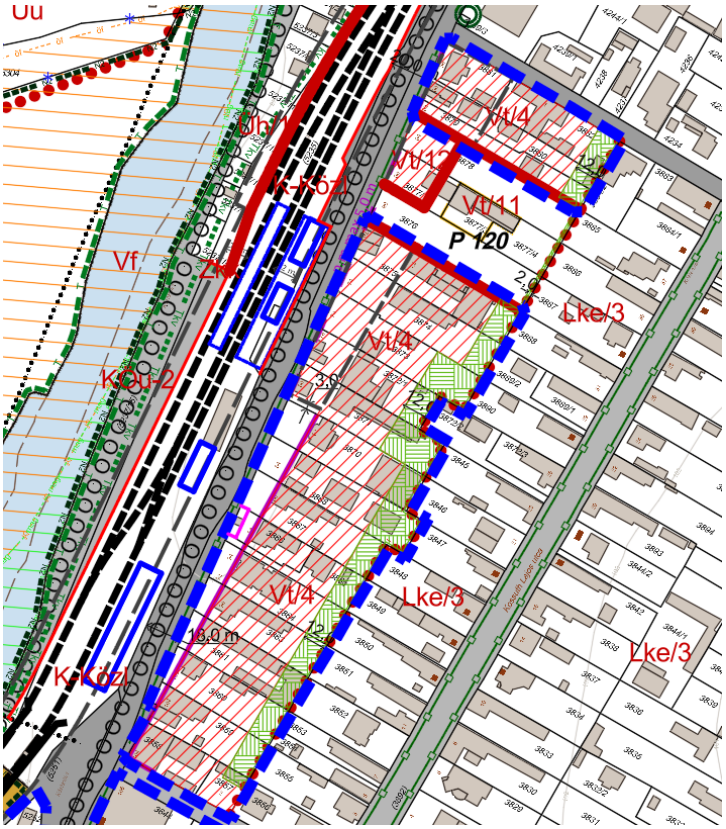
Hatályos Szabályozási terv kivágat

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 egyszer módosult. (mód.: 139/2018.(XI.26.) sz. Kt. határozat -

A TSZT szerint a terület Vt jelű településközponti vegyes terület területfelhasználási egységben van.



Hatályos Szabályozási terv 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 Vt/4 jelű településközponti vegyes terület építési övezetbe sorolt.

A terv – ezt a területet és az Vt/8 jelű építési övezetet érintően – **hatályba lépése óta kétszer módosult** (HÉSZ mód.: 25/2018.(XI.30.) önk. rendelet, 23/2019. (XI. 12.) önk. rendelet - A lakásszámok szabályozása történt meg a módosítások során))

A település területén Vt/4 jelű építési övezet máshol nem található meg.

A HÉSZ településközpont területek területekre vonatkozó előírásai:

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 m2, minden további lakás után további 1 m2 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

32. Zártsorú beépítésű településközpont területek** (Vt/3, **Vt/4**, Vt/5, Vt/6, Vt/7, Vt/11, Vt/12) **előírásai

***32. §** (1) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén az épület terepszint feletti utcai szárnyát a telek közterületi telekhatárára és az attól számított 10 méter mélységig az északi irányba néző oldalsó telekhatárra kell helyezni. Amennyiben a telek nem teljes szélességében épül be, a másik oldalsó telekhatár és az épület közötti távolságnak legalább 3,0 méternek kell lenni, és az épületet ebbe az irányba tűzfallal és oromfallal kell kialakítani.*

(2) Amennyiben a telek a (1) bekezdés *szerint beépül vagy már beépült, további épületek, épületrészek úgy építhetők, hogy az oldalsó telekhatár felé néző homlokzatra huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásai csak akkor helyezhetők el, ha a homlokzati sík és az oldalsó telekhatár közötti távolság legalább az övezetre előírt legnagyobb épületmagasság fele.*

(3) Az épület utcai szárnya a földszinten kapuáthajtóval megszakítható, amelyre nyílászárók elhelyezhetők.

(4) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén a közterület felőli homlokzati felület csatlakozó magasságát a szomszédos épületekhez kell illeszteni. Az eltérés mértéke legfeljebb 1,0 méter lehet. Azon szomszédos épületeket, amelyek jelenlegi kialakításukkal az építési övezet vonatkozó előírásainak nem felelnek meg, figyelmen kívül kell hagyni.

(5) Új épület építése vagy meglévő épület tetőszerkezet átépítésével járó bővítése esetén az épület főgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani. Több épület elhelyezése esetén az utcai telekhatárhoz közelebb eső épület főgerincét kell az utcával párhuzamosan kialakítani.

(6) A 3. melléklet *szerint Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonallal érintett telkek esetében az épület homlokzatának a meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonaltól számított 1,5 méteren belül kell állnia.*

(8) A Vt/4 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;

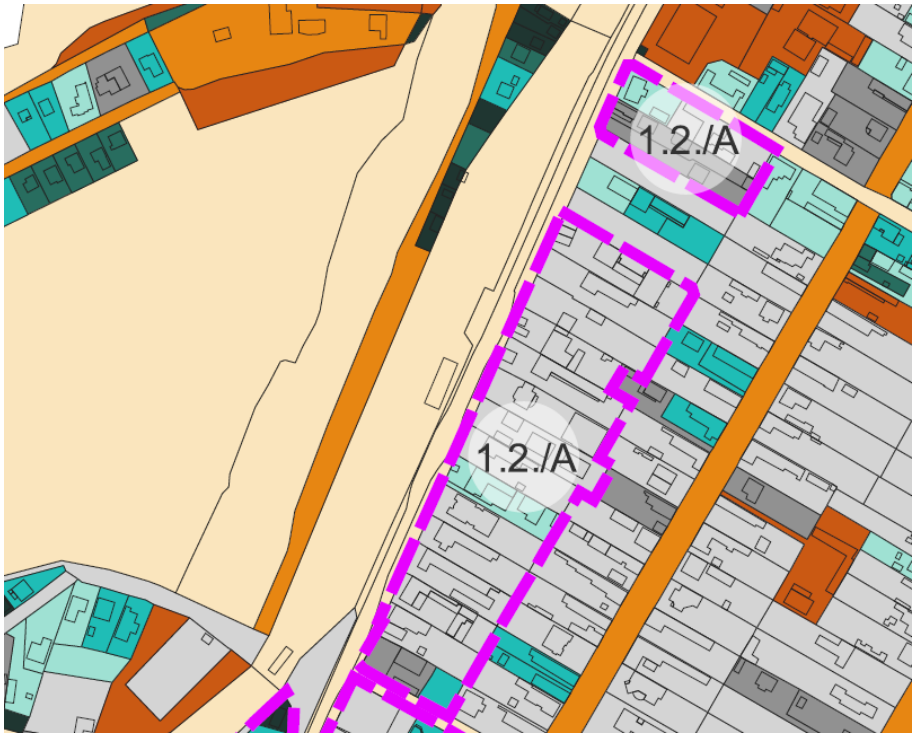
b) az építési telken a telek területének minden 130 m2-e után legfeljebb egy lakás telepíthető

(9) A Vt/4 jelű építési övezetben árufeltöltés és felszíni parkolás csak a telkek azon részén megengedett, ahol a 3. melléklet szerint Lakófunkció nem helyezhető el.

	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	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
4	**Vt/4**	**800**	**16**	**-**	**Z**	**45**	**60**	**1,4**	**25**	**3,5**	**8,0**

Helyzetértékelés

Telekmorfológia:



Telekméret-vizsgálat (2025.)

Jelmagyarázat:

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

Az 1.2/A jelű vizsgált területen az ingatlanok többsége 1000 és 2000 m^2 közötti méretű, a kivételek a következők:

- *3881 hrsz: 687,24 m2*
- *3880 hrsz: 946,87 m2*
- *3879 hrsz: 887,34 m2*
- *3866 hrsz: 602,60 m2*
- *3865 hrsz: 689,14 m2*
- *3858 hrsz: 782,30 m2*
- *3857 hrsz: 385,89 m2*

Az 1.2/A jelű vizsgálati terület jellemzően Vt/4 építési övezetben van, melynek legkisebb kialakítható telekmérete 800 m^2. **A 3881, 3866, 3865, 3858 és 3857 hrsz.-**ú telkek mérete **nem felel meg** a **Vt/4** építési övezetben előírt **kialakítható legkisebb telek** méret paraméternek.

A vizsgált területen belül a telkek szélessége jellemzően megfelel az építési övezetben előírt paraméternek.

Művelési ágak és minőségi osztályok:

A terület művelés alól kivett.



Művelési ágak (2025.)

Jelmagyarázat:

Művelési ág
- szántó
- gyep (rét)
- szőlő
- kert
- gyümölcsös
- gyep (legelő)
- nádas
- erdő
- kivett
- fásított terület

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

Tulajdonviszonyok (2023.)

Az 1.2 számú terület telkei jórészt természetes személyek tulajdonában vannak, elvétve találunk gazdasági társaságok tulajdonában lévő területeket, valamint szövetkezeti (112 hrsz.), önkormányzati (3/1, 5270, 5276, 5277 hrsz.) és egyházak és egyesületek tulajdonában lévő területeket (5289, 5290 hrsz.)

Épületállomány:

Az 1.2/A területen a Vt/4 építési övezetben az épület legnagyobb kialakítható magassága 8m, a legkisebb épületmagassága 3,5m.

Az 1.2/A számú terület épületeinek többsége földszintes, jellemző továbbá a földszint+1 emelet, valamint a földszint+tetőtér kialakítású épületek is.

A területen van a földhivatali térképkivonaton nem jelelölt épület.

Műemléki, régészeti, helyi vagy egyéb **örökségi védelem** alatt álló terület, objektum az 1.2./A számú területen **nem található.**

Beépítési mérték:



Beépítési mérték (2025.)

Az 1.2/A számú lehatárolás vegyes beépítettségi mutatóval rendelkezik.

***A vizsgált területen több olyan telek van, mely túllépi, vagy jelentősen túllépi a megengedett legnagyobb beépítettségi mutatót**, ezek a következők:*

- *3858 hrsz: 69,57%,*
- *3859 hrsz: 56,52%,*
- *3861 hrsz: 54,53%,*
- *3875 hrsz: 46,86%,*
- *3877/3 hrsz: 53,97%.*

A vizsgált terület nagyrészt Vt/4 építési övezetben van. (zártsorú beépítésű településközpont területek)

Vt/4 építési övezetben a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett:45%, terepszint alatti: 60%. (szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 1,4)

A területen 5 telek (3858, 3859, 3861, 3875, 3877/3 hrsz) túlépített az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési mértékhez képest.

Közlekedési és közműinfrastruktúra:

Az 1.2/A terület teljes lefedettséggel bír az autóbuszos közlekedés szempontjából. A HÉV Dunaharaszti külső megállójának rágyaloglási távolságában van.

Az 1.2/A jelű vizsgált terület közművekkel való ellátottsága hiánytalan.

A településrendezési módosítás célja

A módosítás célja a módosítással érintett területen a lakáscélú telken belüli gépjármű-elhelyezés TÉKA előírásaival összhangban történő szabályozás.

A módosítással érintett terület a város központjában, a település szerkezetét meghatározó 510-es jelű országos főút mentén helyezkedik el. A terület vegyes rendeltetésű, a lakó rendeltetés mellett számos kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés található.

A forgalmas főút közelsége, a közösségi közlekedés távolsága, valamint a szolgáltatások közterületi parkolóigényei miatt a közterületek további terhelésének elkerülése és a gépjárműhasználati szokások figyelembevételével, a módosítással érintett területen lakásonként 2 db gépjármű elhelyezését szükséges biztosítani telken belül.

Az alábbi előírások módosítása javasolt:

A TÉKA 59.§ (5) bekezdésével összhangban, a szóban forgó építési telek településen belüli elhelyezkedése, és a kapcsolódó közterületek *forgalmi terheltsége alapján:*

- *A Vt/4 jelű építési övezetben lakásonként 2 db gépjármű telken belül biztosítandó.*

A javasolt településrendezési módosítás bemutatása

A HÉSZ szövege az alábbiak szerint módosul:

Az előírások módosításai között szerepelnek a 32.§-t érintő kiegészítések, amelyek az 1.2/B. és a 3.2. számú terület részletes bemutatásánál kerülnek kifejtésre.

Jelmagyarázat: ***beszúrások***, ***~~törlések~~***.

32. [64]Zártsorú beépítésű településközpont területek (Vt/3, Vt/4, Vt/5, Vt/6, Vt/7, Vt/11, Vt/12) előírásai

32. § […]
(7) [65]A Vt/3 jelű építési övezetben
***a)** a telek minden 200 m2-re után legfeljebb egy lakás helyezhető el,*
b) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.
(8) [66]A Vt/4 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:
a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;
b) az építési telken a telek területének minden 130 m2-e után legfeljebb egy lakás telepíthető
c) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

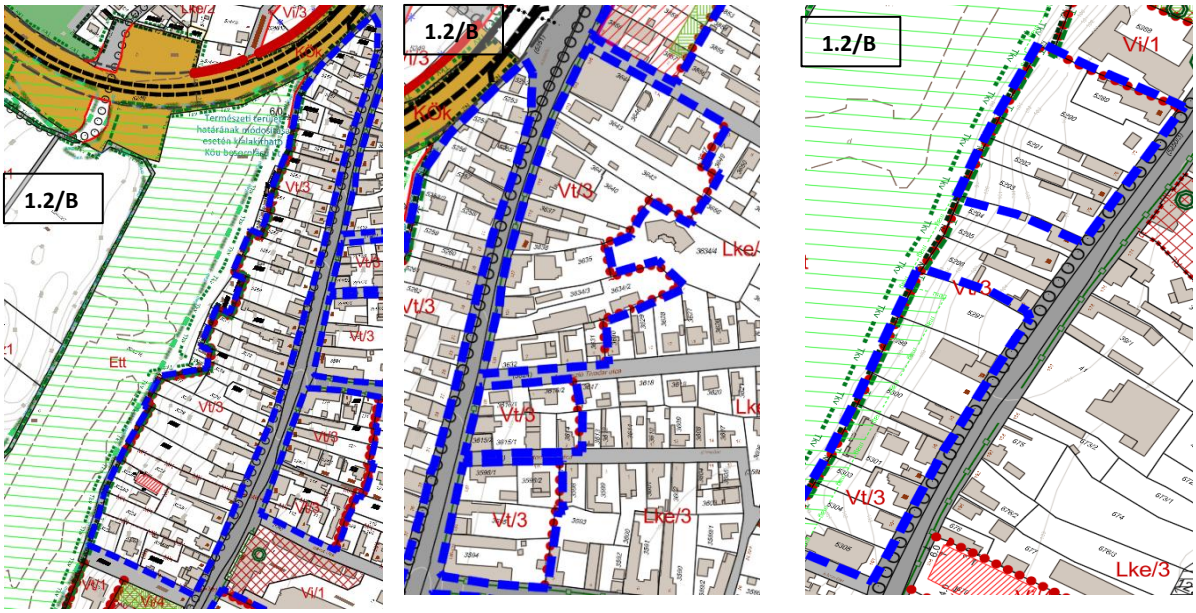
A szabályozási terv módosítása NEM szükséges.

1.2/B. számú terület

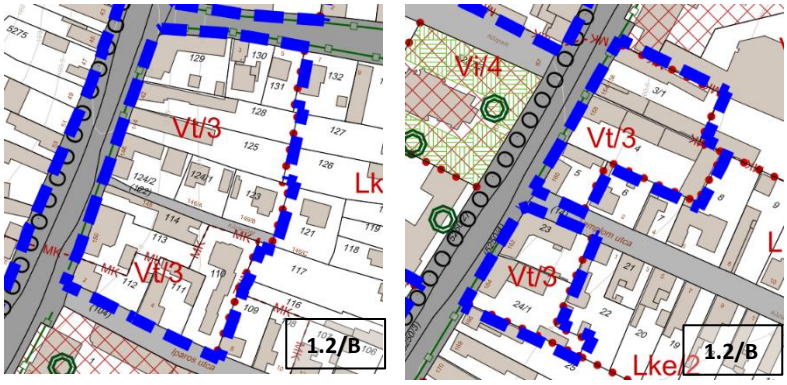


1.2. számú terület: alaptérképi kivágat, változtatással érintett terület, ortofotó

Hatályos településrendezési előírások, tervi előzmények


1.2/B
1.2/B
1.2/B
Vt/3
Vt/3
Vt/3

Hatályos Szabályozási terv 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 Vt/4 jelű településközponti vegyes terület építési övezetbe sorolt.

A terv – ezt a területet és az Vt/8 jelű építési övezetet érintően – hatályba lépése óta kétszer módosult (HÉSZ mód.: 25/2018.(XI.30.) önk. rendelet, 23/2019. (XI. 12.) önk. rendelet - A lakásszámok szabályozása történt meg a módosítások során).

A település területén Vt/3 jelű építési övezet még a 3.2.-es módosítás területén van.

A HÉSZ településközpont területek területekre vonatkozó előírásai:

10. Elektronikus hírközlés létesítményeinek elhelyezése

10. § (1) Önálló antennatartó szerkezet (torony) Vt és Vi jelű építési övezetek területein, valamint műemléki környezetben nem helyezhető el.
*(2) Az Lk/5, Lke/1, Vt/2, **Vt/3,** Üh/1, Üü jelű építési övezetek területein vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítménye csak föld alatti kivitelben helyezhető el. Kábelrekonstrukció és áthelyezés során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni.*

16. Beépítésre vonatkozó általános előírások

16. § (1) Az 1. mellékletben meghatározott beépítés megengedett legnagyobb mértéke számításánál a 14. § (1) bekezdésében meghatározottakat kell figyelembe venni.
(2) 22.Az Lke/1, Lke/10 és Vt/3 jelű építési övezetek kivételével 400 m^2-nél kisebb építési telken új lakóépület nem helyezhető el.
(7)[6]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.

18. Melléképítmények elhelyezése

***18. §** (3) Melléképítmények legmagasabb pontja az Lk, Lke, Vt, Vi, Üü és Üh jelű építési övezetekben legfeljebb 5 méter magasan lehet.*

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 m2, minden további lakás után további 1 m2 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

32. Zártsorú beépítésű településközpont területek (Vt/3**, Vt/4, Vt/5, Vt/6, Vt/7, Vt/11, Vt/12) **előírásai

***32. §** (1) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén az épület terepszint feletti utcai szárnyát a telek közterületi telekhatárára és az attól számított 10 méter mélységig az északi irányba néző oldalsó telekhatárra kell helyezni. Amennyiben a telek nem teljes szélességében épül be, a másik oldalsó telekhatár és az épület közötti távolságnak legalább 3,0 méternek kell lenni, és az épületet ebbe az irányba tűzfallal és oromfallal kell kialakítani.*

(2) Amennyiben a telek a (1) bekezdés *szerint beépül vagy már beépült, további épületek, épületrészek úgy építhetők, hogy az oldalsó telekhatár felé néző homlokzatra huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásai csak akkor helyezhetők el, ha a homlokzati sík és az oldalsó telekhatár közötti távolság legalább az övezetre előírt legnagyobb épületmagasság fele.*

(3) Az épület utcai szárnya a földszinten kapuáthajtóval megszakítható, amelyre nyílászárók elhelyezhetők.

(4) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén a közterület felőli homlokzati felület csatlakozó magasságát a szomszédos épületekhez kell illeszteni. Az eltérés mértéke legfeljebb 1,0 méter lehet. Azon szomszédos épületeket, amelyek jelenlegi kialakításukkal az építési övezet vonatkozó előírásainak nem felelnek meg, figyelmen kívül kell hagyni.

(5) Új épület építése vagy meglévő épület tetőszerkezet átépítésével járó bővítése esetén az épület főgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani. Több épület elhelyezése esetén az utcai telekhatárhoz közelebb eső épület főgerincét kell az utcával párhuzamosan kialakítani.

(6) A 3. melléklet *szerint Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonallal érintett telkek esetében az épület homlokzatának a meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonaltól számított 1,5 méteren belül kell állnia.*

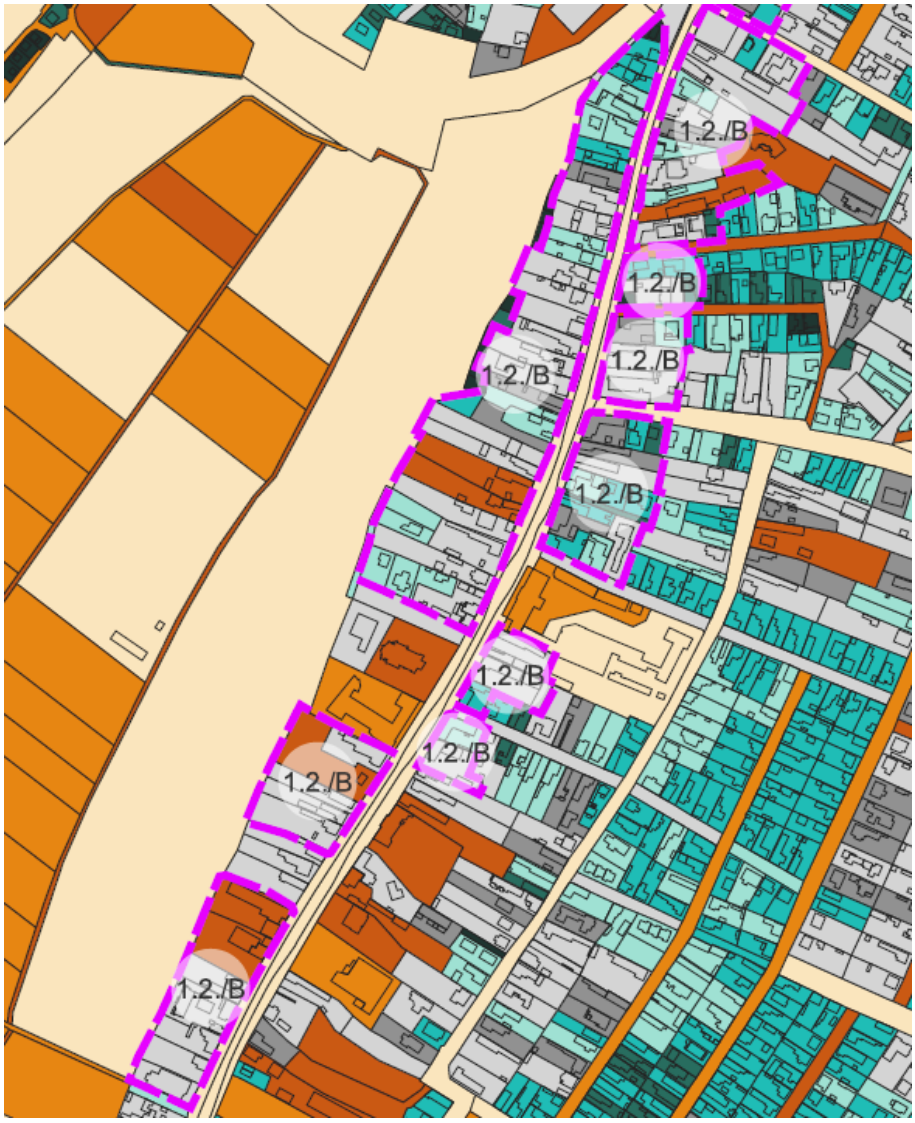
(7) A Vt/3 jelű építési övezetben a telek minden 200 m^2-re után legfeljebb egy lakás helyezhető el.

	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	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
3	**Vt/3**	**600**	**12**	**-**	**Z**	**50***	**60**	**1,6**	**20**	**5,0**	**8,0**

*saroktelek esetén 60%

Helyzetértékelés

Telekmorfológia:



Telekméret-vizsgálat (2025.)

Jelmagyarázat:

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

Az 1.2 számú terület telkeinek többsége 1.000-2.000 m2 közötti méretű telek.

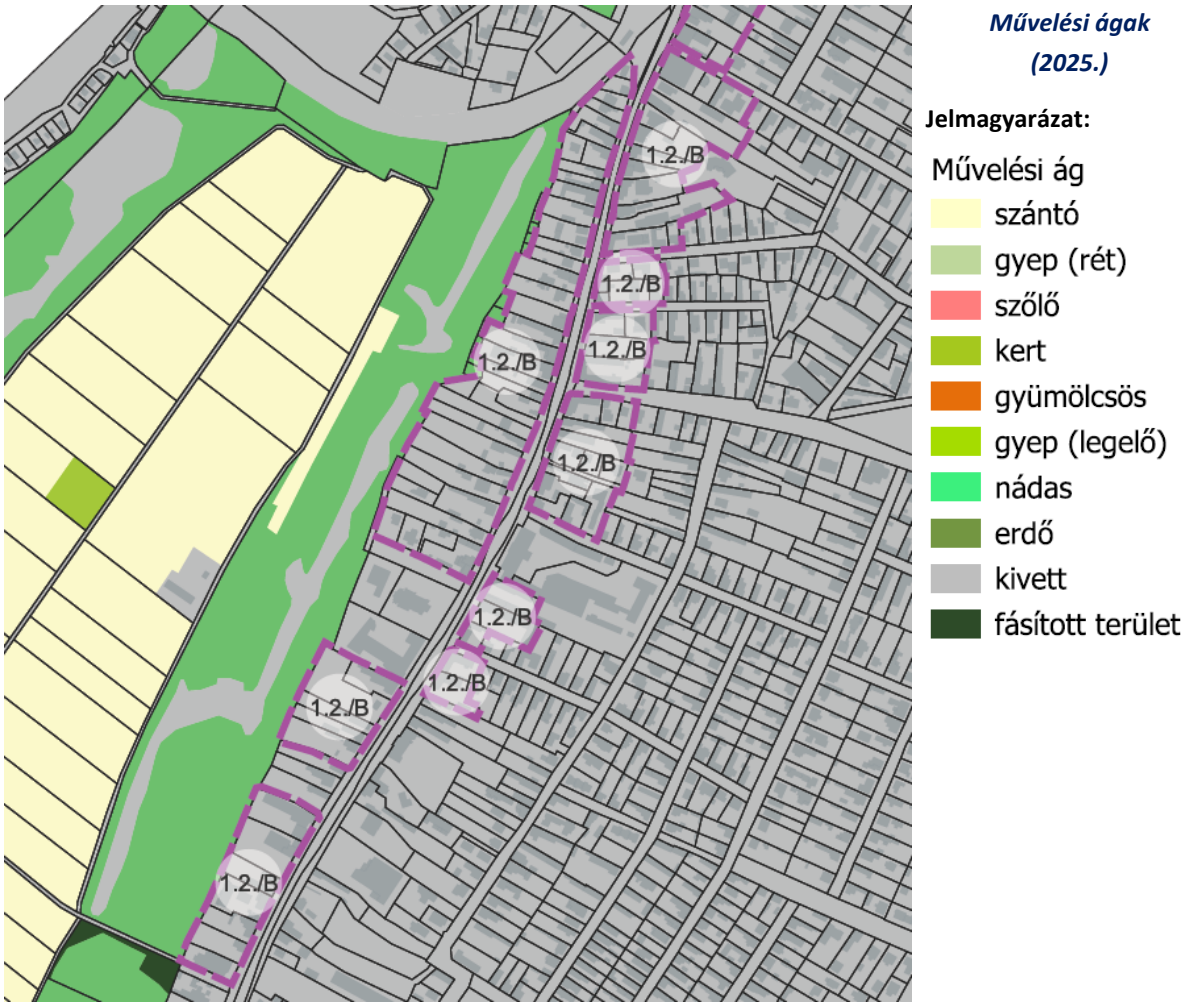
Az 1.2/B területek Vt/3, építési övezetekben vannak, melyben a legkisebb kialakítható telekméret 600 m^2.

A vizsgált területen az 5289, 5291-5296, 5300-5305 hrsz-ú telkek 1000-2000, az 5290, 5297 és 5298 hrsz-ú telkek pedig 2000-4000 m^2 közötti méretűek.

A vizsgált területen belül a telkek szélessége jellemzően megfelel az építési övezetben előírt paraméternek.

Művelési ágak és minőségi osztályok:

A terület művelés alól kivett.



Tulajdonviszonyok:



Tulajdonviszonyok (2023.)

Az 1.2 számú terület telkei jórészt természetes személyek tulajdonában vannak, elvétve találunk gazdasági társaságok tulajdonában lévő területeket, valamint szövetkezeti (112 hrsz.), önkormányzati (3/1, 5270, 5276, 5277 hrsz.) és egyházak és egyesületek tulajdonában lévő területeket (5289, 5290 hrsz.)

Épületállomány:

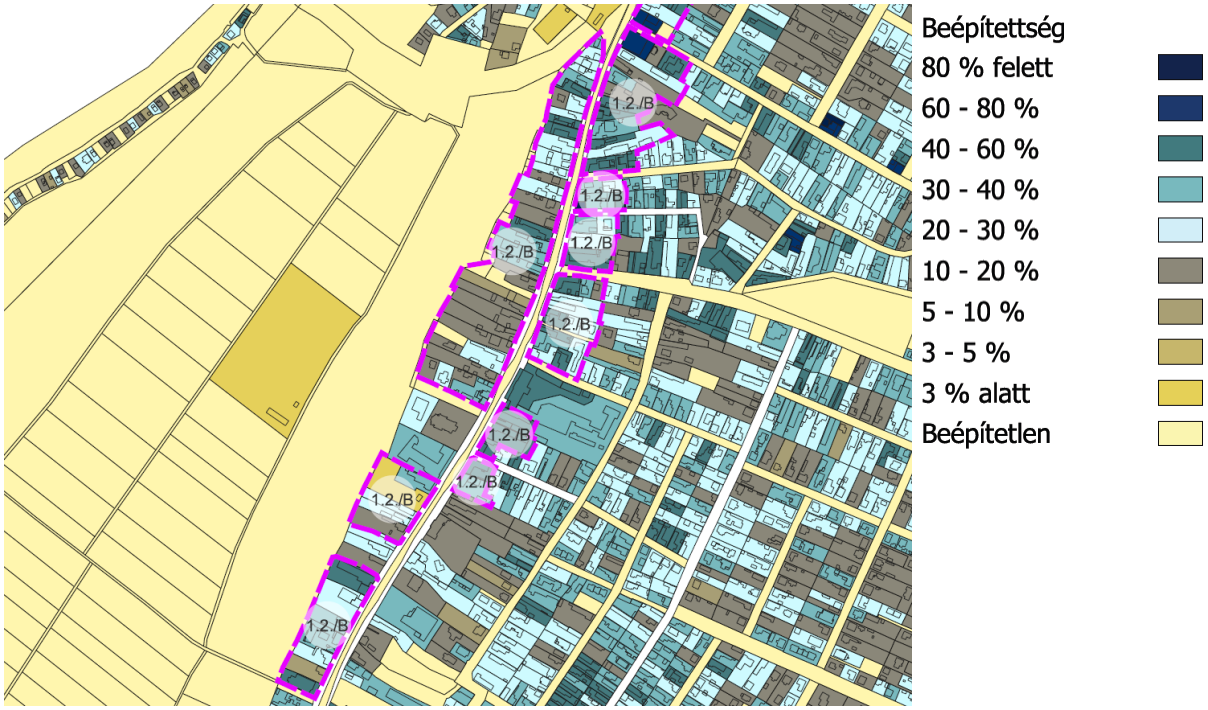
Az 1.2/B területek Vt/3 jelű építési övezetben van. Az övezetben az épület legnagyobb kialakítható magassága 8,0 m, a legkisebb épületmagassága 5,0 m.

Az 1.2/B terület épületei túlnyomú többségben földszintesek, ám található még beépített tetőtérrel rendelkező, egy- és kétemeletes épület is.

A területen van a földhivatali térképkivonaton nem jelölt épület.

Műemléki, régészeti, helyi vagy egyéb **örökségi védelem** alatt álló terület, objektum az 1.2./B számú területen **nem található.**

Beépítési mérték:



Beépítési mérték (2025.)

Az 1.2/B lehatárolás szintén vegyes a beépítettségi mutatók tekintetében. Kimagasló azonban a piros karikával jelölt terület (3/1, 4, 5, 23, 24/1 hrsz.), melynek beépítettségi mutatója túlnyomó részt 60-80% közti. A 3644-es hrsz-ú telek 69,92%-os, az 5260 hrsz-ú ingatlan 50,05, a 111-es 50,85, míg a 3/1-es hrsz-ú telek 51,26%-os beépítettségi mutatóval bír.

A vizsgált terület Vt/3 építési övezetben van. (zártsorú beépítésű településközpont területek)

Vt/3 építési övezetben a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett:50% (sarok telek esetén 60%), terepszint alatti: 60%. (szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 1,6)

A területen 5 telek (3858, 3859, 3861, 3875, 3877/3 hrsz) túlépített az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési mértékhez képest.

Közlekedési és közműinfrastruktúra:

Az 1.2/B terület déli része teljesen le van fedve az autóbusz-megállók rágyaloglási távolságával. Az északi része teljes lefedettséggel bír az autóbuszos közlekedés szempontjából. A terület északi része a HÉV Dunaharaszti külső megállójának rágyaloglási távolságában van.

Az 1.2/B jelű vizsgált terület közművekkel való ellátottsága hiánytalan. *A területek telkei már jelenleg is beépültek, további jelentős közműigény a változtatási tilalom megszegése esetén sem várható.*

A településrendezési módosítás célja

A módosítás célja a módosítással érintett területen a lakáscélú telken belüli gépjármű-elhelyezés TÉKA előírásaival összhangban történő szabályozás.

A módosítással érintett terület a város központjában, a település szerkezetét meghatározó 510-es jelű országos főút mentén helyezkedik el. A terület vegyes rendeltetésű, a lakó rendeltetés mellett számos kereskedelmi, szolgáltató, intézményi rendeltetés található.

A forgalmas főút közelsége, a közösségi közlekedés távolsága, valamint a szolgáltatások közterületi parkolóigényei miatt a közterületek további terhelésének elkerülése és a gépjárműhasználati szokások figyelembevételével, a módosítással érintett területen lakásonként 2 db gépjármű elhelyezését szükséges biztosítani telken belül.

Az alábbi előírások módosítása javasolt:

A TÉKA 59.§ (5) bekezdésével összhangban, a szóban forgó építési telek településen belüli elhelyezkedése, és a kapcsolódó közterületek *forgalmi terheltsége alapján:*

- *A Vt/3 jelű építési övezetben lakásonként 2 db gépjármű telken belül biztosítandó.*

A javasolt településrendezési módosítás bemutatása

A HÉSZ szövege az alábbiak szerint módosul:

Az előírások módosításai között szerepelnek a 32.§-t érintő kiegészítések, amelyek az 1.2/A. és a 3.2. számú terület részletes bemutatásánál kerülnek kifejtésre.

Jelmagyarázat: ***beszúrások***, ~~***törlések***~~.

32. [64]Zártsorú beépítésű településközpont területek (Vt/3, Vt/4, Vt/5, Vt/6, Vt/7, Vt/11, Vt/12) előírásai

32. § […]
(7) [65]A Vt/3 jelű építési övezetben
a)** a telek minden 200 m2-re után legfeljebb egy lakás helyezhető el**,
***b) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül**.*
(8) [66]A Vt/4 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:
a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;
b) az építési telken a telek területének minden 130 m2-e után legfeljebb egy lakás telepíthető
c) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

A szabályozási terv módosítása NEM szükséges.

3.2. számú terület



3.2. számú terület: alaptérképi kivágat, változtatással érintett terület, ortofotó

Érintett területek: 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

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 ***Vt jelű településközpont vegyes terület*** 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 ***Vt/3 jelű településközpont vegyes terület*** építési övezetbe sorolt.

A terv – a Vt/3 jelű építési övezetet érintően – a hatályba lépése óta a 23/2019. (XI.12.) Önk. rendelettel módosult. A HÉSZ módosítás során a lakásszámok szabályozása történt meg.

A település területén a Vt/3 jelű építési övezet számos helyen megtalálható.

A HÉSZ Vt/3 építési övezetre vonatkozó előírásai:

10. § *(2) Az Lk/5, Lke/1, Vt/2, Vt/3, Üh/1, Üü jelű építési övezetek területein vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítménye csak föld alatti kivitelben helyezhető el. Kábelrekonstrukció és áthelyezés során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni.*
16. § *(2) Az Lke/1, Lke/10 és Vt/3 jelű építési övezetek kivételével 400 m2-nél kisebb építési telken új lakóépület nem helyezhető el.*

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^2, minden további lakás után további 1 m^2 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

32. Zártsorú beépítésű településközpont területek (Vt/3, Vt/4, Vt/5, Vt/6, Vt/7, Vt/11, Vt/12) előírásai
32. § (1*) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén az épület terepszint feletti utcai szárnyát a telek közterületi telekhatárára és az attól számított 10 méter mélységig az északi irányba néző oldalsó telekhatárra kell helyezni. Amennyiben a telek nem teljes szélességében épül be, a másik*

oldalsó telekhatár és az épület közötti távolságnak legalább 3,0 méternek kell lenni, és az épületet ebbe az irányba tűzfallal és oromfallal kell kialakítani.
(2) Amennyiben a telek a (1) bekezdés szerint beépül vagy már beépült, további épületek, épületrészek úgy építhetők, hogy az oldalsó telekhatár felé néző homlokzatra huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásai csak akkor helyezhetők el, ha a homlokzati sík és az oldalsó telekhatár közötti távolság legalább az övezetre előírt legnagyobb épületmagasság fele.
(3) Az épület utcai szárnya a földszinten kapuáthajtóval megszakítható, amelyre nyílászárók elhelyezhetők.
(4) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén a közterület felőli homlokzati felület csatlakozó magasságát a szomszédos épületekhez kell illeszteni. Az eltérés mértéke legfeljebb 1,0 méter lehet. Azon szomszédos épületeket, amelyek jelenlegi kialakításukkal az építési övezet vonatkozó előírásainak nem felelnek meg, figyelmen kívül kell hagyni.
(5) Új épület építése vagy meglévő épület tetőszerkezet átépítésével járó bővítése esetén az épület főgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani. Több épület elhelyezése esetén az utcai telekhatárhoz közelebb eső épület főgerincét kell az utcával párhuzamosan kialakítani.
(6) A 3. melléklet szerint *Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonallal érintett telkek esetében az épület homlokzatának a meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonaltól számított 1,5 méteren belül kell állnia.*
(7) A Vt/3 jelű építési övezetben a telek minden 200 m2-re után legfeljebb egy lakás helyezhető el.
(…)

	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	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
3	**Vt/3**	**600**	**12**	**-**	**Z**	**50**	**60**	**1,6**	**20**	**5,0**	**8,0**

Helyzetértékelés

Telekmorfológia:



Telekméret-vizsgálat (2025.)

Jelmagyarázat:

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

A Vt/3 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 600 m2.

A 3514, 3515, 3518, 3519, 3523, 3524, 3527, 3528, 542, 543, 488, 483 hrsz-ú telkek területe 400-600 m2 közötti, a 489 és 484 hrsz-ú telkek területe 300-400 m2 közötti, így a vizsgált területen belül ezek a telkek nem felelnek meg a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó előírásnak.

A Vt/3 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekszélesség 12 m.

A vizsgált területen belül a 483, 484 hrsz-ú számú telkek telekszélessége 8 m körüli, így ezek a telkek nem felelnek meg a legkisebb telekszélességre vonatkozó előírásnak.

Művelési ágak és minőségi osztályok:

A vizsgált területen valamennyi **telek kivett**, **belterületi fekvésű**.



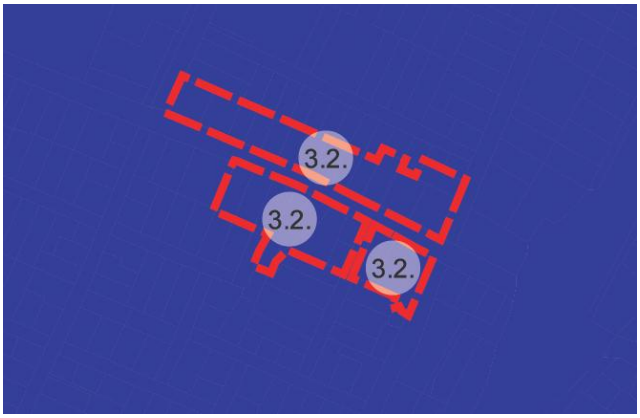
Művelési ágak (2025.)

Jelmagyarázat:

- Terület határa
- Földrészlet
- Épület

Művelési ág

- szántó
- gyep (rét)
- szőlő
- kert
- gyümölcsös
- gyep (legelő)
- nádas
- erdő
- kivett
- fásított terület



Fekvéshatárok (2025.)

Jelmagyarázat:

Földrészletek
Vizsgált területek
Fekvés
Belterület
Külterület
Zártkert

Tulajdonviszonyok:



Tulajdonviszonyok (2025.)

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

A 3.2. számú területen a telkek jellemzően természetes személyek tulajdonában, a 3515 és 3518 hrsz-ú ingatlanok pedig önkormányzati tulajdonban vannak. A 485, 488, 545 és 3527 hrsz-ú telkek gazdasági társaságok tulajdonai.

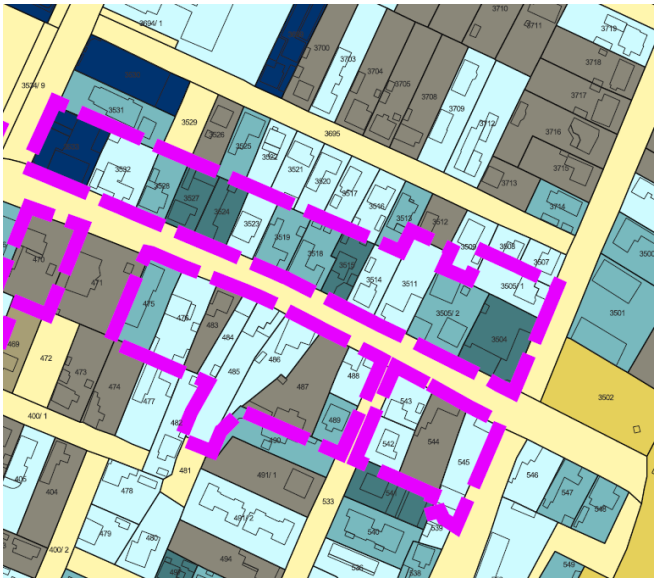
Épületállomány:



A vizsgált területek zártsorú beépítésű településközpont területek. Az épületek a Dózsa György út mentén jellemzően F+1, F+T beépítésűek, a földszinten kereskedelmi-szolgáltató, intézményi (pl. Városi Könyvtár, rendőrség, védőnői szolgálta épülete) funkciókkal, illetve földszintes, vagy F+1, F+T lakóépületekkel.

A 3.2. számú területet nyilvántartott **régészeti lelőhely, valamint helyi egyedi védelem, köztéri műalkotás is érinti.**

Beépítési mérték:



Beépítési mérték (2025.)

Jelmagyarázat

Lehatárolás
asz_epulet
Beépítettség
80 % felett
60 - 80 %
40 - 60 %
30 - 40 %
20 - 30 %
10 - 20 %
5 - 10 %
3 - 5 %
3 % alatt
Beépítetlen

A Vt/3 építési övezetben a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett: 50% (saroktelek esetén 60%) (A szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 1,6,).

A 3.2. számú lehatárolás Dózsa György utcától északra fekvő telkein a 20-50%-os beépítettség, az úttól délre fekvő telkein a 10-40%-os beépítettség a jellemző. **A 3533 hrsz-ú telek beépítettségi mutatója 62,82%,** több mint 10%-os mértékben **túl van építve**.

Közlekedési és közműinfrastruktúra:

A lehatárolás teljes egésze vasúti és autóbuszos rágyaloglási távon belül van.

A közműinfrastruktúra elemei közül:

- szennyvízelvezetése megoldott, a Dózsa György utca vonalában gravitációs szennyvízvezeték húzódik
- A lehatárolt tömbök közt, a György utca vonalán, továbbá a Bem és Móricz Zsigmond utcák alatt középnyomású gázvezetékek találhatók, melyek biztosítják a vizsgált terület földgázellátását
- a vizsgált terület környékén egy ízben található középfeszüóltségű légvezeték és földkábel; a Klapka utca vonalában fut. A terület áramellátását a Dózsa György, Bem, valamint a Móricz Zsigmond utca nyomán futó légkábelek biztosítják
- az ivóvíz-ellátás a Dózsa György, Bem és Móricz Zsigmond utcák felől megoldott

A 3.2. jelű vizsgált terület **közművekkel való ellátottsága hiánytalan.**

A településrendezési módosítás célja

A módosítás célja a módosítással érintett területen a lakáscélú telken belüli gépjármű-elhelyezés TÉKA előírásaival összhangban történő szabályozás.

A módosítással érintett terület a város központjában, a település szerkezetét meghatározó 510-es jelű országos főút mentén helyezkedik el. A terület vegyes rendeltetésű, a lakó rendeltetés mellett számos kereskedelmi, szolgáltató, intézményi rendeltetés található.

A forgalmas főút közelsége, a közösségi közlekedés távolsága, valamint a szolgáltatások közterületi parkolóigényei miatt a közterületek további terhelésének elkerülése és a gépjárműhasználati szokások figyelembevételével, a módosítással érintett területen lakásonként 2 db gépjármű elhelyezését szükséges biztosítani telken belül.

Az alábbi előírások módosítása javsolt:

A TÉKA 59.§ (5) bekezdésével összhangban, a szóban forgó építési telek településen belüli elhelyezkedése, és a kapcsolódó közterületek *forgalmi terheltsége alapján:*

- *A Vt/3 jelű építési övezetben lakásonként 2 db gépjármű telken belül biztosítandó.*

A javasolt településrendezési módosítás bemutatása

A HÉSZ szövege az alábbiak szerint módosul:

Az előírások módosításai között szerepelnek a 32.§-t érintő kiegészítések, amelyek az 1.2/A. és a 1.2/B számú terület részletes bemutatásánál kerülnek kifejtésre.

Jelmagyarázat: ***beszúrások***, ~~***törlések***~~.

32. [64]Zártsorú beépítésű településközpont területek (Vt/3, Vt/4, Vt/5, Vt/6, Vt/7, Vt/11, Vt/12) előírásai

32. § […]
(7) [65]A Vt/3 jelű építési övezetben
a)** a telek minden 200 m2-re után legfeljebb egy lakás helyezhető el**,
***b) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül**.*
(8) [66]A Vt/4 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:
a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;
b) az építési telken a telek területének minden 130 m2-e után legfeljebb egy lakás telepíthető
c) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

A szabályozási terv módosítása NEM szükséges.

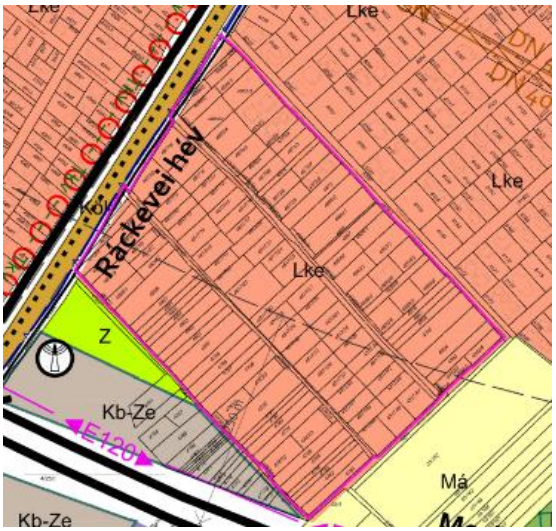
5. számú terület



5. számú terület: alaptérképi kivágat, változtatással érintett terület, ortofotó

Terület lehatárolása: Lovas u. – Római u. – Őrtorony u. – Millennium u. által határolt terület

Hatályos településrendezési előírások, tervi előzmények

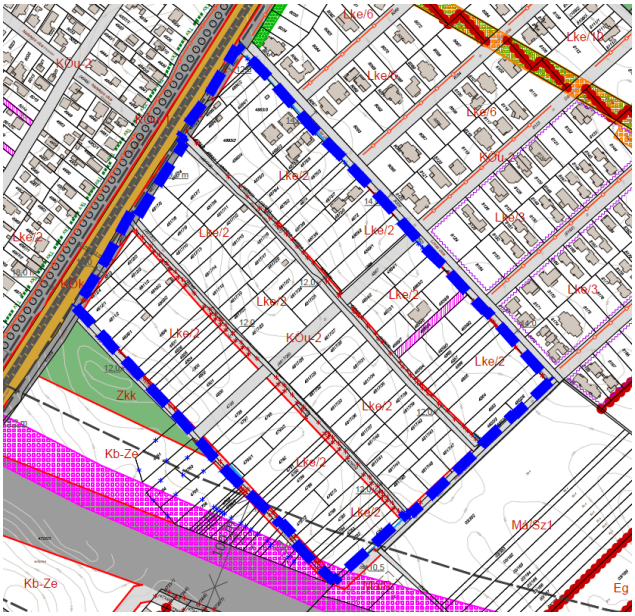


Hatályos TSZT-kivágat

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 ***Lke jelű kertvárosias 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 ***Lke/2 kertvárosias lakóterület*** építési övezetbe sorolt.

A terv – Lke/2 jelű övezetet érintően – **hatályba lépése óta egyszer módosult a 7/2018.(V.29.) Önk. rendelettel, melyben a lakás elhelyezésére vonatkozó előírások módosultak.**

A település területén a vizsgálat területen kívül Lke/2 építési övezet számos helyen megtalálható.

A HÉSZ Lke/2 jelű kertvárosias területekre vonatkozó előírásai:

24. § (9) Lke/1, Lke/2, Lke/3, és Lke/11 jelű építési övezetekben az épület keskenyebb oldalkertre néző, az oldalhatártól 3 m-en belül álló homlokzatfelületének legnagyobb magassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.
26. § (4) A főépítményt kiszolgáló épület kizárólag az Lke/2, Lke/3, Lke/5 és Lke/11 jelű építési övezetekben – a Duna sétány és Duna utca közötti tömb valamint a Sportsziget kivételével – helyezhető el. A főépítményt kiszolgáló épület bruttó alapterülete a főépítmény bruttó alapterületének 50%-át, épületmagassága a 4,0 métert nem haladhatja meg, és telkenként csak egy helyezhető el.

27. Oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/1, Lke/2, Lke/3, Lke/11 és Lke/12) előírásai

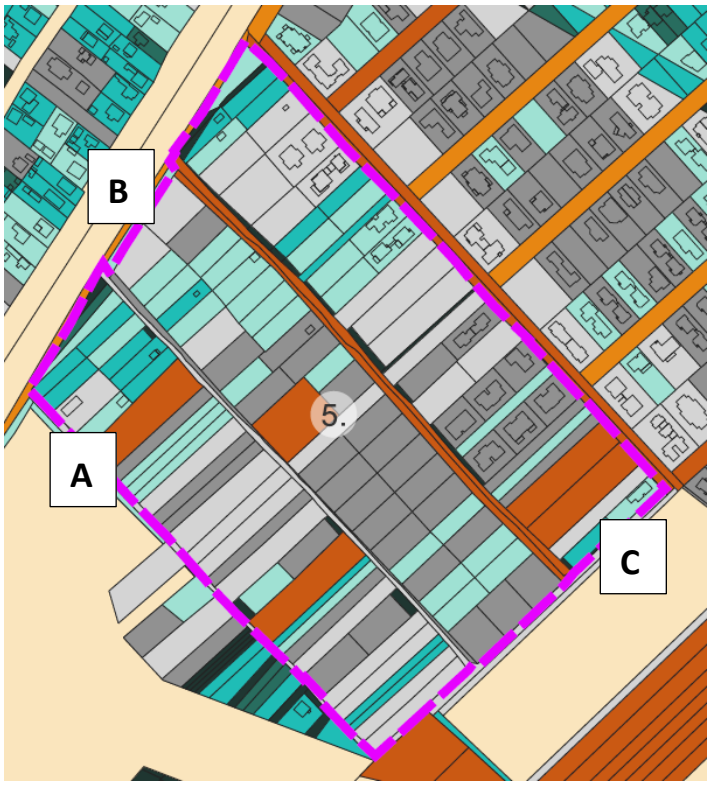
(3) 41Az Lke/2, Lke/3 és Lke/11 jelű építési övezetekben 12 m-nél keskenyebb telken új lakóépület nem helyezhető el.
(4) 42Az Lke/2, Lke/3 és Lke/11 jelű építési övezetben
a) a 800 m2-nél kisebb területméretű telken legfeljebb egy lakás,
b) a 800 m2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 14 m széles telken legfeljebb két lakás
c) az 1200 m2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 24 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb három lakás,
d) az 1600 m2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 28 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb négy lakás
helyezhető el.
(5) Az építési övezetekben telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek terület mérete az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet meghaladja. A kialakítható legkisebb telekterület méret kétszeresét el nem érő területméretű telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.

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 zöldfelü-letének legkisebb mértéke	épület kialakítható magassága	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
6	**Lke/2**	**600**	**14**	**30**	**O**	**30**	**40**	**0,6**	**50**	**3,5**	**5,5**

Helyzetértékelés

Telekmorfológia



Telekméret-vizsgálat (2025.)

Jelmagyarázat:

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

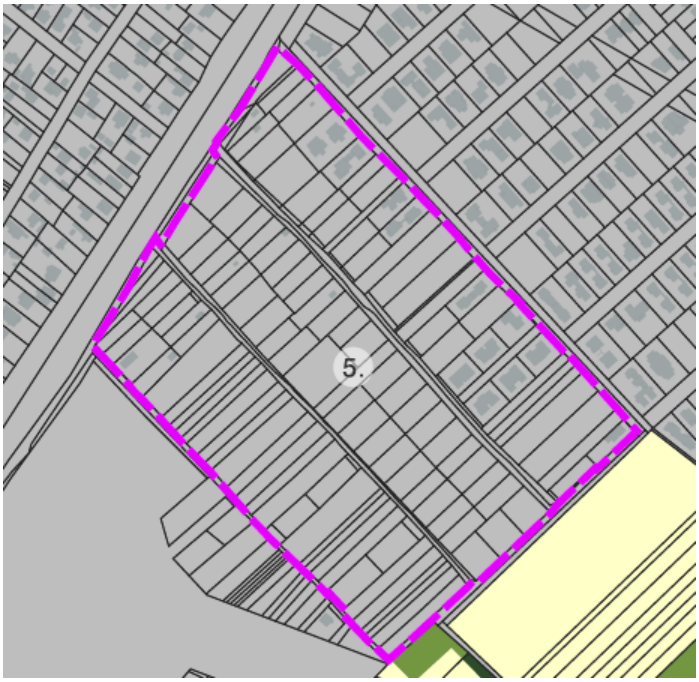
A 5. számú terület több részre osztható:

- *Az „A" jelű terület északi részén 400-600 m^2 közötti, a terület közepén 800-2000 m^2 méretű telkek a jellemzők,*
- *A „B" jelű területen az 800 és 1000 m^2 közöttiek,*
- *A „C" jelű területen az 800 és 2 000 m^2 közötti méretűek a telkek.*

Az Lke/2 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 600 m^2.

Az Lke/2 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekszélesség 14m, 30m a legkisebb kialakítható telekmélység.

Művelési ágak és minőségi osztályok:



Művelési ágak (2025.)

Jelmagyarázat:

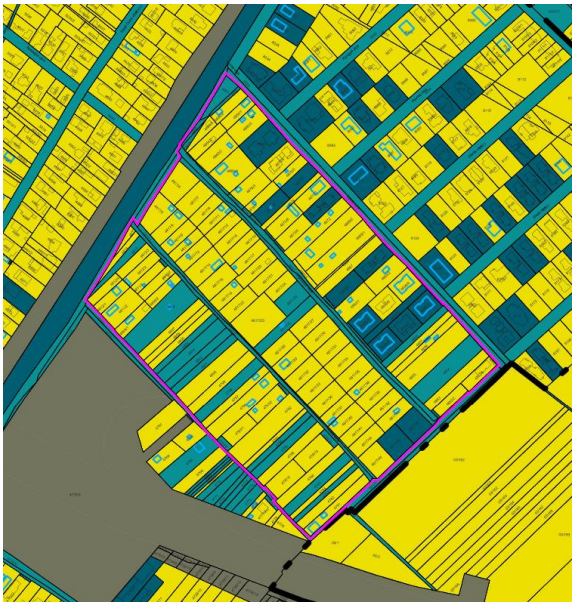
- Terület határa
- Földrészlet
- Épület

Művelési ág

- szántó
- gyep (rét)
- szőlő
- kert
- gyümölcsös
- gyep (legelő)
- nádas
- erdő
- kivett
- fásított terület

A vizsgált terület teljes egészében kivett, belterületi fekvésű.

Tulajdonviszonyok:



JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Lebontott épület
- Be nem mért épület

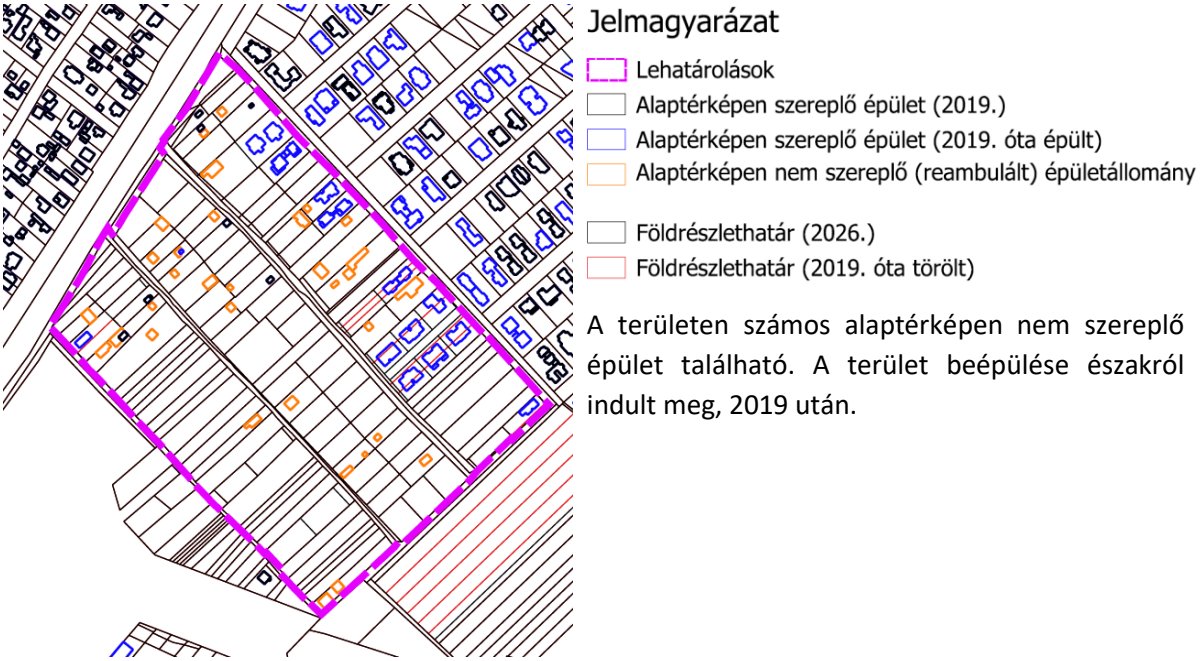
Tulajdon vizsgálat

- Állami területek
- Egyéb jogi személyek területe
- Egyházak és egyesületek területe
- Gazdasági társaságok területe
- Önkormányzatok területe
- Szövetkezeti területek
- Tartós földhasználók területe
- Természetes személyek területe

Az 5. számú területen a következőképp alakulnak a tulajdonviszonyok:

- természetes személyek területei,
- önkormányzati területek, valamint
- gazdasági társaságok területei találhatók

Épületállomány:

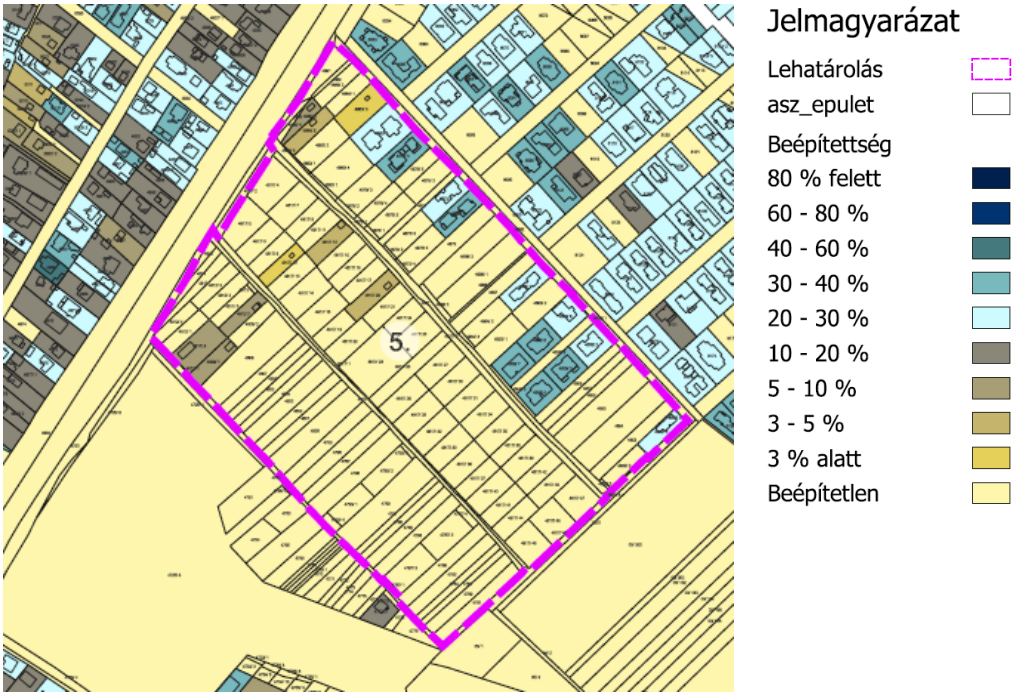


A területen számos alaptérképen nem szereplő épület található. A terület beépülése északról indult meg, 2019 után.

Az Lke/2 építési övezetben az épületek legnagyobb kialakítható magassága 5,5 m, a legkisebb épületmagassága 3,5 m.

Műemléki, régészeti, helyi vagy egyéb örökségi védelem alatt álló terület, objektum a 5. számú területen nem található.

Beépítési mérték:



Beépítési mérték (reambulált épületállomány alapján, 2026.)

Az Lke/2 építési övezetben a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett: 30%, terepszint alatt: 40%. (A szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,6).

A 5. számú lehatárolás telkei közül sok a beépítetlen terület, amelyik beépített, annak beépítettségi mutatója 20-30-% közötti, vagy kis mértékben meghaladja a 30%-ot.

Közlekedési és közműinfrastruktúra:

Az 5. számú területet egy tömegközlekedési eszköz rágyaloglási távolsága sem érinti. A területen belül kizárólag burkolatlan útfelületek találhatók.

A vizsgált terület ivóvízellátása nincs kiépítve, vízvezetékek csupán a terület határát képző Károlyi Mihály és Lovas utcák alatt húzódnak. Felszín feletti kialakítású tűzcsapok a 4814, 4884/1 és a 4869/2 hrsz-ú ingatlanoknál találhatók, a lehatárolt területen belül azonban nem. Szennyvízelvezetés nincs kiépítve, a területtől délkeleti és északkeleti irányban futnak szennyvízvezetékek (Lovas utca, Római utca), melyek 1-2 esetben rendelkeznek rácsatlakozással a terület ingatlanjaira. A területen jelentős részén nincs bekötött földgáz; ugyanakkor a vizsgált terület északi határát képző Lovas utca nyomvonalán haladó középnyomású földgázvezetékből van bekötés az utca ingatlanjaira. A vizsgált területen 22 kV feszültségű légvezetékek haladnak, annak északi részén, a 4873/8 hrsz-ú ingatlan előtti közterületen transzformátorállomás található. A terület déli csücskénél 132 kV feszültségű villamos légvezeték halad.

A terület közművesítettsége hiányos.

A településrendezési módosítás célja

A módosítás célja a terület túlépítésének megakadályozása, az építés – különös tekintettel a lakáselhelyezés – feltételeinek szigorítása. A terület a közösségi közlekedés rágyaloglási távolságán kívül helyezkedik el, ezért javasolt az elhelyezendő gépjárművek számának növelése.

Az alábbi előírásokat szükséges módosítani:

- *az építési telken elhelyezhető lakásszám telekmérettől függő szabályának szigorítása javasolt úgy, hogy építési telkenként legfeljebb 1 db önálló rendeltetési egység, ezen belül legfeljebb egy lakás legyen elhelyezhető,*
- *a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke, terepszint felett 10%-ban történő meghatározása,*
- *a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke, terepszint alatt 15%-ban történő meghatározása,*
- *a szintterületi mutató 0,3 m2/M2 – ben történő meghatározása,*
- *a telek zöldfelületének legkisebb mértéke szabályozó módosítása 70% értékre,*
- *épület csak olyan telken helyezésének szabályozása – a TÉKA 44.§ (1) bekezdés b) pontjával összhangban –:*
  - *a) amelynek gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,*
  - *b) ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz közműellátással biztosítható,*
  - *c) ahol a keletkező szennyvíz elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,*
  - *d) ahol a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és*
- *lakásonként 2 db gépjármű elhelyezése telken belül biztosított legyen.*

A javasolt településrendezési módosítás bemutatása

A HÉSZ Lke/2 jelű kertvárosias területéből egy új, Lke/13 jelű övezet képzése az alábbi előírásokkal:

Az előírások módosításai között szerepel az Lke/11 jelű építési övezetet és az új Lke/14 jelű építési övezetet érintő módosítás is. Az Lke/11 jelű építési övezetet érintő módosítás a 12.2. terület részletes bemutatásánál kerül kifejtésre, az új Lke/14 jelű építési övezet a 12.1. számú terület részletes bemutatásánál kerül kifejtésre.

Jelmagyarázat: ***beszúrások***, ~~***törlések***~~.

24. § […]
*(9) Lke/1, Lke/2, Lke/3, ~~és~~ Lke/11, **Lke/13 és Lke/14** jelű építési övezetekben az épület keskenyebb oldalkertre néző, az oldalhatártól 3 m-en belül álló homlokzatfelületének legnagyobb magassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.*

26. § […]

*(4) A főépítményt kiszolgáló épület kizárólag az Lke/2, Lke/3, Lke/5, ~~és~~ Lke/11, **Lke/13 és Lke/14** jelű építési övezetekben – a Duna sétány és Duna utca közötti tömb, valamint a Sportsziget kivételével – helyezhető el. A főépítményt kiszolgáló épület bruttó alapterülete a főépítmény bruttó alapterületének 50%-át, épületmagassága a 4,0 métert nem haladhatja meg, és telkenként csak egy helyezhető el.*

(5) Az Lke/13 jelű építési övezetben épület csak olyan telken helyezhető el, ahol:
- ***a) a gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,***
- ***b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,***
- ***c) a keletkező szennyvíz közüzemi elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,***
- ***d) a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és***
- ***e) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezése biztosított telken belül,***
- ***f) a b)-c) pontok teljesülése érdekében indokolt esetben településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazandó.***

(6) Az Lke/14 és az Lke/15 jelű övezetekben épület csak olyan telken helyezhető el, ahol:
- ***a) a gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,***
- ***b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,***
- ***c) a keletkező szennyvíz közüzemi elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,***
- ***d) a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és***

e) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezése biztosított telken belül,

f) a b)-c) pontok teljesülése érdekében indokolt esetben településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazandó.

27. Oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/1, Lke/2, Lke/3, Lke/11, ~~és~~ Lke/12, Lke/13 és Lke/14) előírásai

27. § […]

*(3) Az Lke/2, Lke/3, ~~és~~ Lke/11, **Lke/13 és Lke-14** jelű építési övezetekben 12 m-nél keskenyebb telken új lakóépület nem helyezhető el.*

(3a) Az Lke/13 jelű övezetben amennyiben az építési telek legkisebb szélessége nem éri el a 14 m-t új lakóépület, önálló rendeltetési egység nem helyezhető el.

*(4) Az Lke/2, Lke/3, ~~és~~ Lke/11 **és Lke-14** jelű építési övezetben*

a) a 800 m2-nél kisebb területméretű telken legfeljebb egy lakás,

b) a 800 m2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 14 m széles telken legfeljebb két lakás

c) az 1200 m2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 24 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb három lakás,

d) az 1600 m2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 28 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb négy lakás

helyezhető el.

(4a) Az Lke/13 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb egy lakás helyezhető el. A lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

(4b) Az Lke/14 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység, és ezen belül legfeljebb egy lakás helyezhető el. Lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

*(5) Az **Lke/13 és Lke/14 jelű övezet kivételével az Lke jelű** építési övezetekben telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek terület mérete az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet meghaladja. A kialakítható legkisebb telekterület méret kétszeresét el nem érő területméretű telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.*

[…]

(10) Az Lke/11 jelű övezetben épület csak olyan telken helyezhető el, ahol:

a) a gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,

b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,

c) a keletkező szennyvíz elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,

d) a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható,

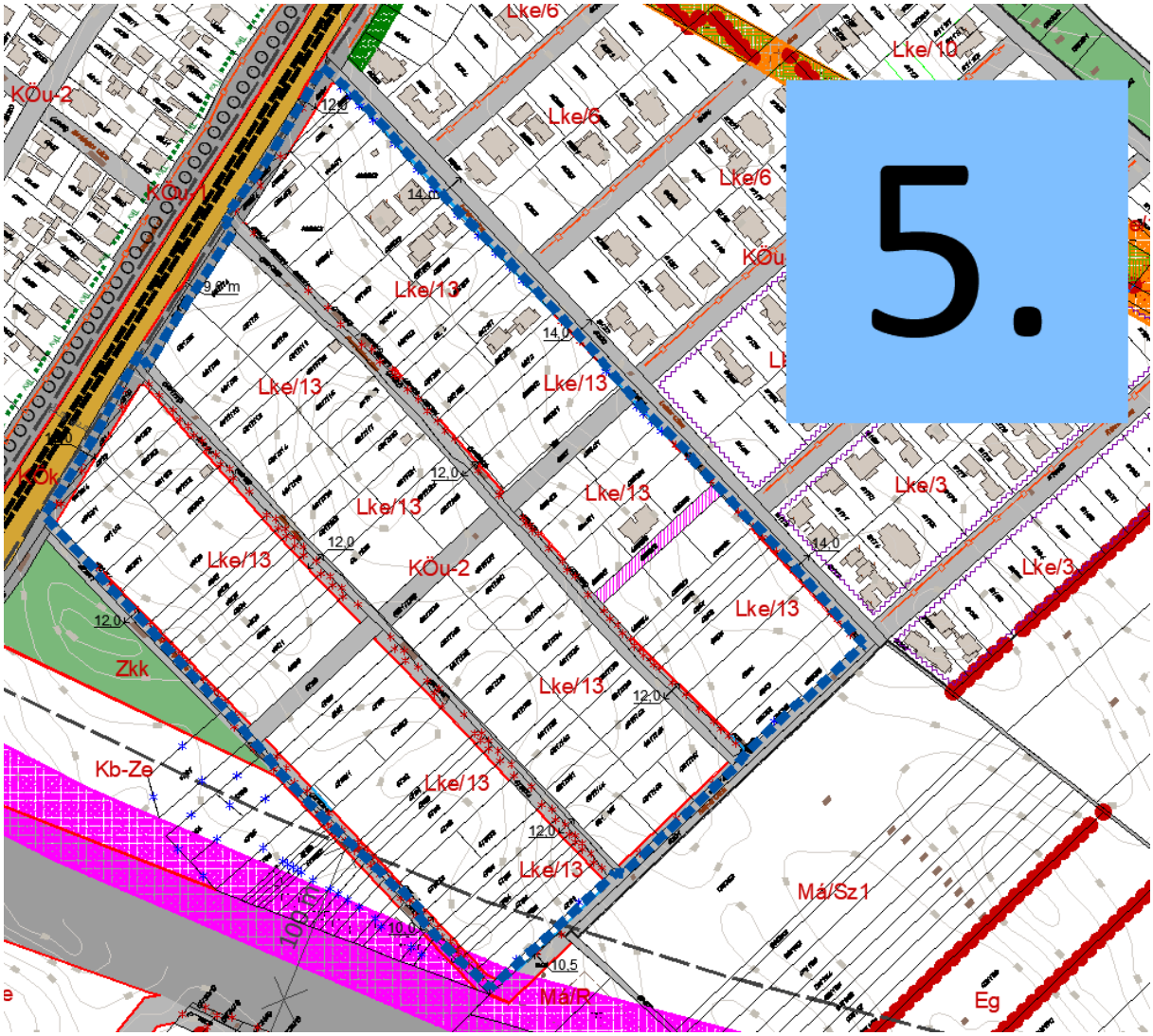
e) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezése biztosítosított telken belül,

f) a b)-c) pontok teljesülése érdekében indokolt esetben településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazandó.

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 zöldfelü-letének legkisebb mértéke	épület kialakítható magassága	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
17	Lke/13	600	14	30	O	~~30~~ 10	~~40~~ 15	~~0,6~~ 0,3	~~50~~ 70	3,5	5,5

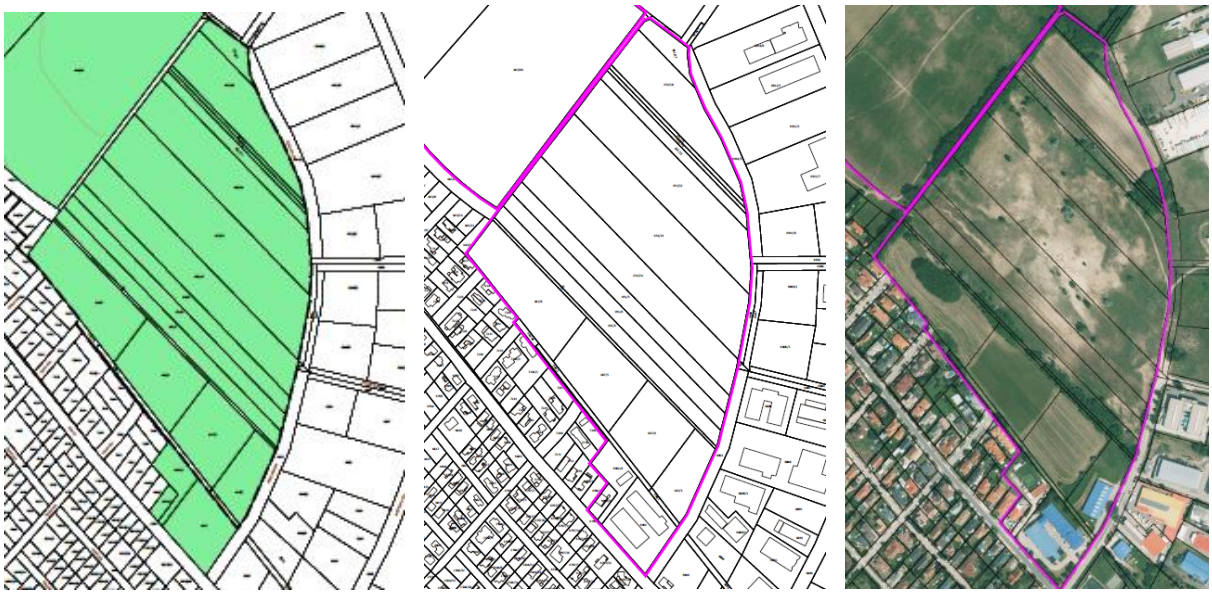
A módosítás következményeként létrejön egy új, Lke/13 jelű övezet, amelyet a szabályozási terven is fel kell tüntetni:



Szabályozási koncepció

Módosuló szabályozási elemek: az Lke/2 jelű övezeti jelek Lke/13-ra módosulnak a területen belül.

6.1. és 6.2. számú terület



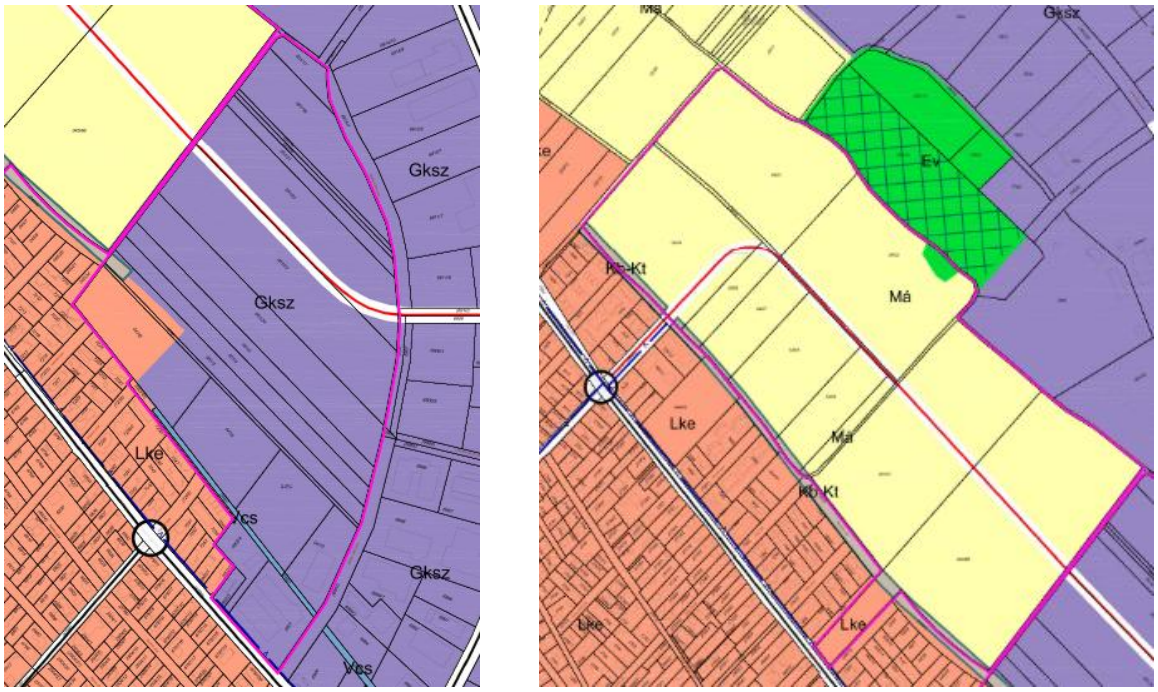
6.1. számú terület: alaptérképi kivágat, változtatással érintett terület, ortofotó



Terület lehatárolása: Táncsics Mihály utca (7561 hrsz.) és Gábor Áron utca (6909, 6910 hrsz.) közötti összekötő út és az összekötő úthoz csatlakozó, 7820 hrsz-ú közterületi közötti út közötti út szakasza.

A szabályozással érintett telkek helyrajzi számai: 025/10, 032, 040/1, 040/2, 040/3, 040/4, 040/6, 040/7, 040/8, 040/9, 040/10, 044/31, 045/1, 045/66, 051/22, 051/23, 6914/1, 7623

Hatályos településrendezési előírások, tervi előzmények

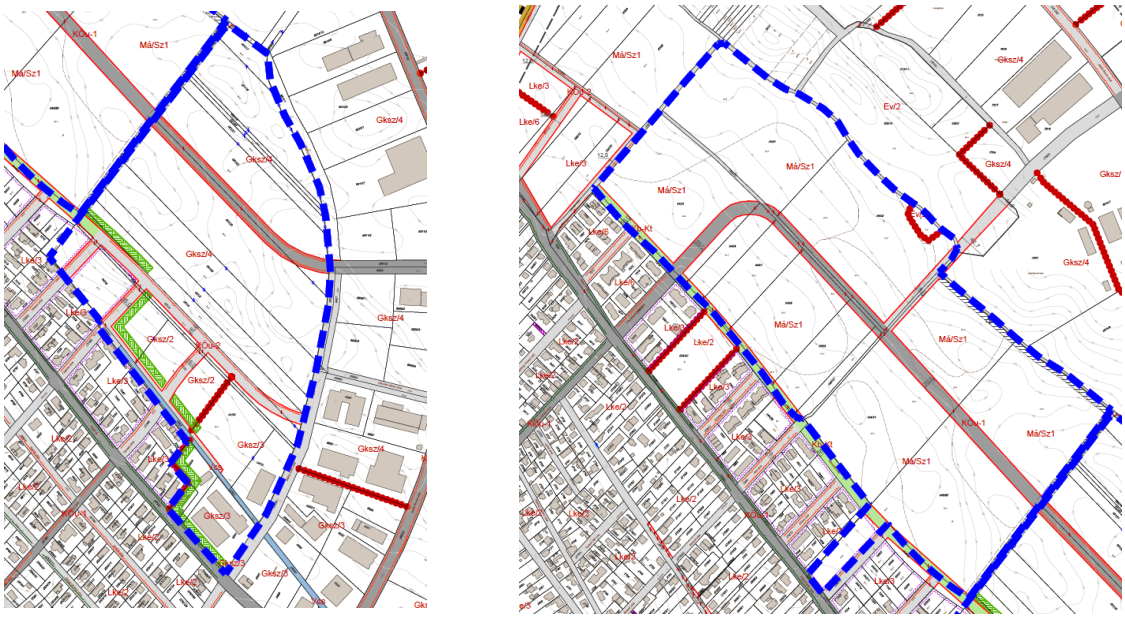


Hatályos TSZT-kivágat

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 jelentős része ***KÖu jelű közúti közlekedési terület*** területfelhasználási egységben van, amelyen tervezett helyi gyűjtőút nyomvonala halad, kisebb része pedig beépítésre szánt ***Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület***, beépítésre nem szánt ***Má jelű általános mezőgazdasági terület*** és ***Ev jelű védelmi erdőterület*** területfelhasználásban van.



Hatályos TSZT-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, amelyen a TSZT szerint tervezett helyi gyűjtőút nyomvonala halad ***KÖu-1 jelű közutak terület*** övezetbe sorolt, míg a nyomvonallal nem érintett, de szintén kiszabályozott területek ***KÖu-2 jelű közutak terület*** övezetbe sorolt.

A terv – az közúthálózat nyomvonalát és szabályozási szélességeket érintően – **hatályba lépése óta egyszer módosult a 28/2020. (XII. 4.) Önk. rendelettel**, amely során új gazdasági telephely létrehozása, meglévő feltáró útszakasz megszüntetése történt.

Helyzetértékelés

Telekmorfológia



Telekméret-vizsgálat (2025.)

Jelmagyarázat:

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

A telkek mezőgazdasági területek és azokat feltáró utak, morfológiájukat tekintve jelentős mértékben eltérnek egymástól. A mezőgazdasági hasznosítású telkek jellemzően 9000 m^2 felettiek, míg a közlekedési célú telkek 2000-9000 m^2 közöttiek.

Művelési ágak és minőségi osztályok



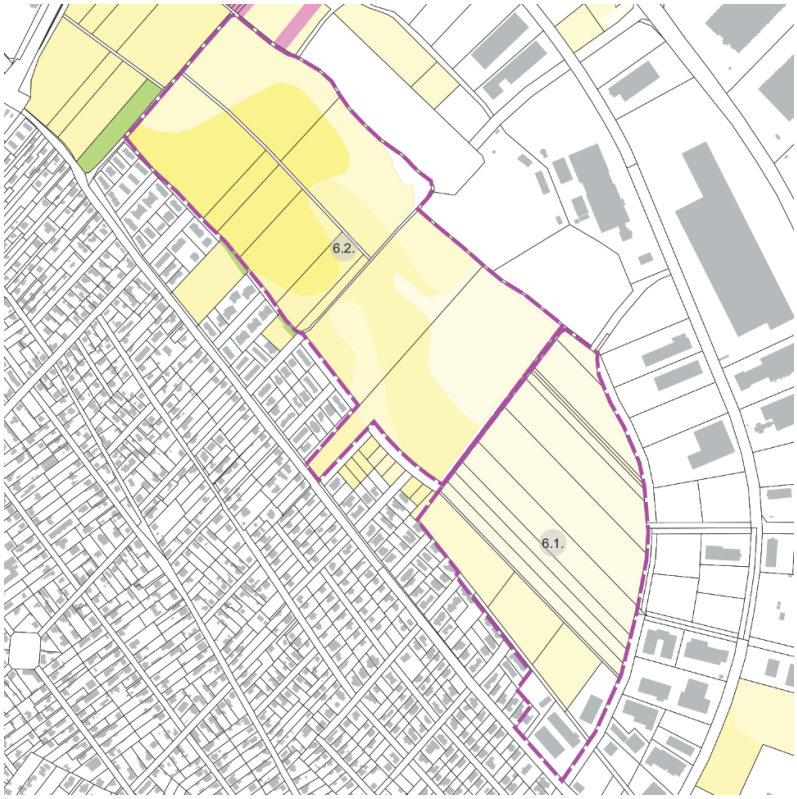
Művelési ágak (2025.)

Jelmagyarázat:

- Terület határa
- Földrészlet
- Épület

Művelési ág

- szántó
- gyep (rét)
- szőlő
- kert
- gyümölcsös
- gyep (legelő)
- nádas
- erdő
- kivett
- fásított terület

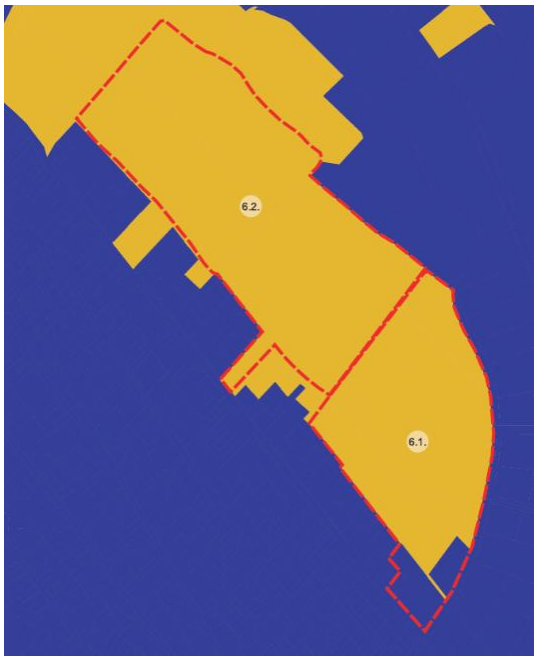


Minőségi osztályok (2025.)

Jelmagyarázat:

Minőségi osztály
- Szántó 2
- Szántó 3
- Szántó 4
- Szántó 5
- Szántó 6
- Szántó 7

Az út nyomvonalával érintett telkek jellemzően szántó művelési ágban vannak, a 032 és 040/9 hrsz-ú telkek kivételével, amelyek kivett közút művelésiágban vannak. A szántók 2, 4, 5 és 6 minőségi osztályba tartoznak. A terület külterületi fekvésű, kivéve a 6.1. terület déli részét az alábbiak szerint:



Fekvéshatárok (2025.)

Jelmagyarázat:

Földrészletek
Vizsgált területek
Fekvés
Belterület
Külterület
Zártkert

Épületállomány és Beépítési mérték

Az érintett telkek jellemzően rendelkeznek beépítéssel, beépítettség mértéke ezeken a telkeken 0%, az egyetlen érintett, beépítettséggel rendelkező telken (7623 hrsz.) 2,95%.

Közlekedési és közmű infrastruktúra

Az út nyomvonala meglévő külterületi, mezőgazdasági utak hálózatát érint, amelyek jelenleg a mezőgazdasági területeket szolgálják ki, amelyek helyenként érintettek távlati úthálózat-fejlesztés helybiztosítása felületi szabályzóval. A tervezett helyi gyűjtőút nyomvonal a Táncsics Mihály utcát és Gábor Áron utcát köti össze.

Jelenlegi területhasználat

Az út nyomvonalával érintett terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll.



Jelenlegi területhasználat forrás: Google Earth

A településrendezési módosítás célja

Középtávon nem szándék a jelenleg mezőgazdasági területeken áthaladó tervezett út szabályozásának megvalósítása. A szabályozási terven a szabályozás módosítása történik meg, a TSZT-n a nyomvonal továbbra is mint tervezett elem megmarad. A tervezett nyomvonal létjogosultságának vizsgálata a teljes településre kiterjedő településterv készítésekor történik meg.

A módosítás célja a mezőgazdasági területeken áthaladó út szabályozásának módosítása, szabályozási vonalak helyett távlati úthálózat-fejlesztés helybiztosítása felületi szabályozó alkalmazása a szabályozási terven, de a nyomvonal a TSZT-n továbbra is mint tervezett elem megmarad, így nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés.

A javasolt településrendezési módosítás bemutatása

Rövid- és középtávon nem tervezett az út kiépítése, a Méptv. előírásaival összhangban, a szabályozási vonallal meghatározott közlekedési terület tekintetében a szabályozási vonal törlésre kerül. Az út tervezett nyomvonala a TSZT- ben továbbra is meghatározásra kerül, erre figyelemmel – az út

elépülésének megakadályozása érdekében – a szabályozási tervlapon a *távlati úthálózat-fejlesztés helybiztosítása* felületi szabályozó alkalmazása történik, amely biztosítja. A módosítással nem keletkezik új beépítésre szánt terület.

A TTr. 78/D.§ (4) bekezdése alapján a Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során ***nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek***

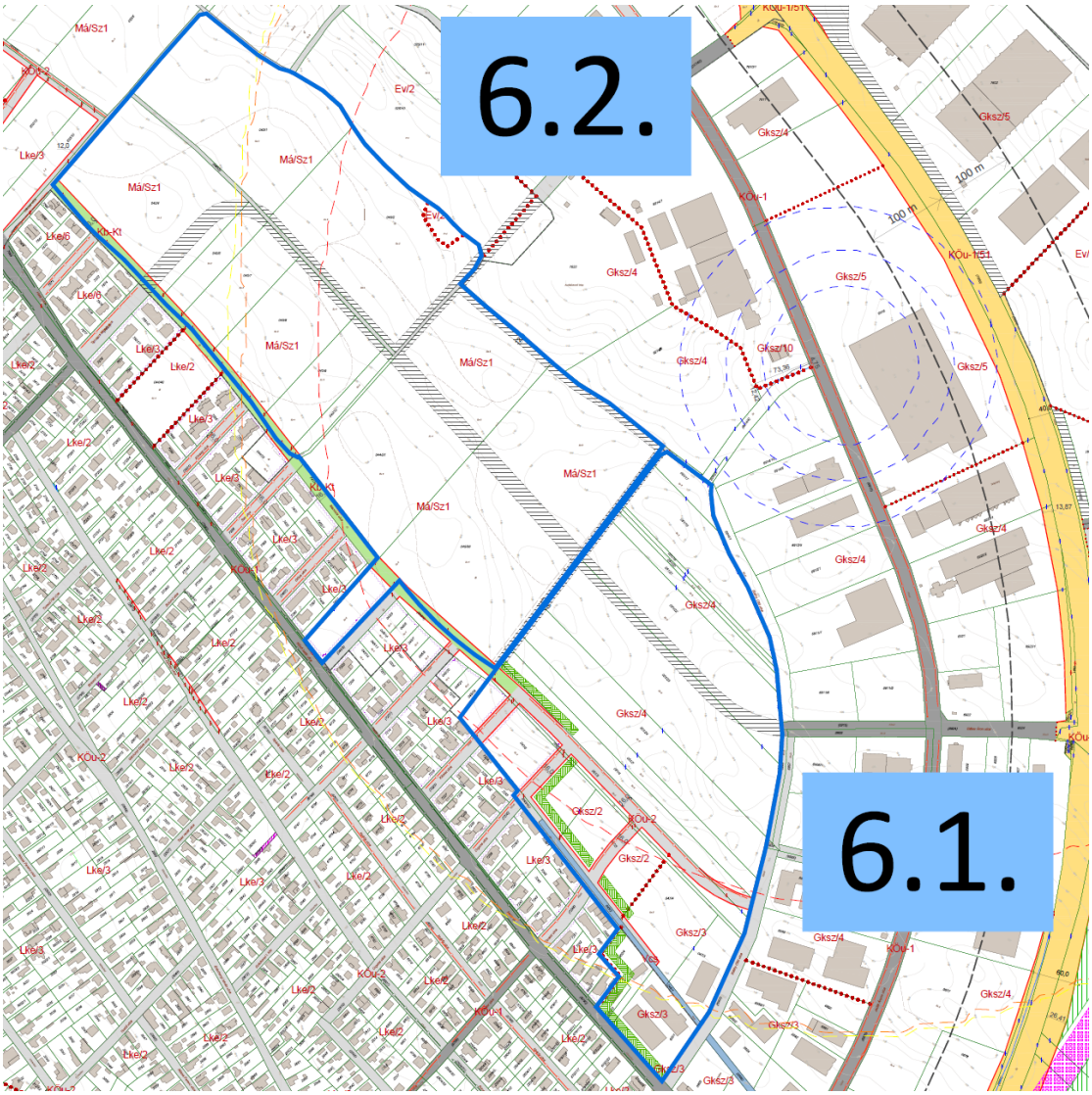
b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

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

(4a) A (4) bekezdés b) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

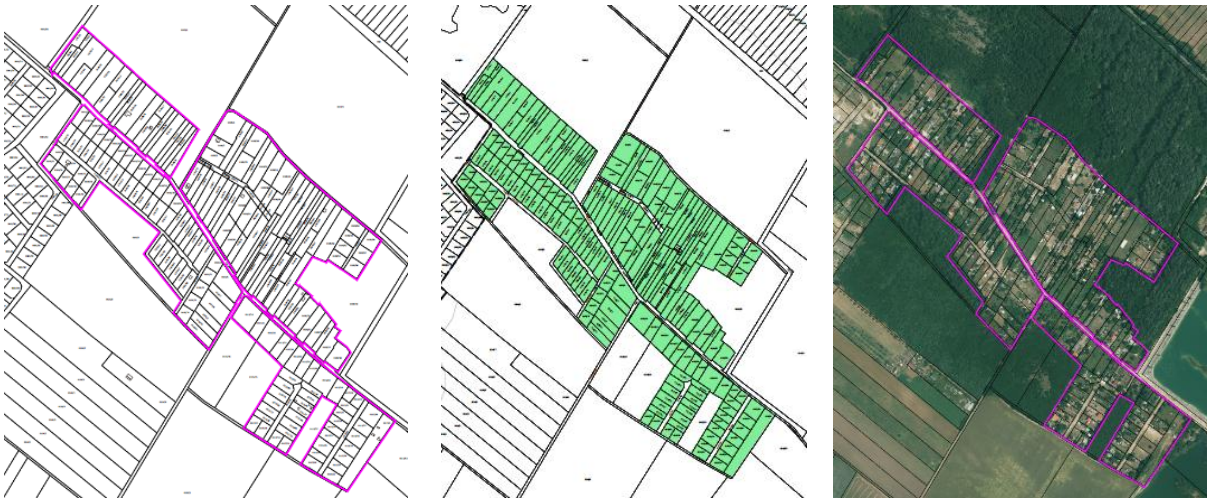
A hatályos településszerkezeti terven a területfelhasználások tekintetében nem történik változás, a TSZT-n a tervezett nyomvonal továbbra is fennmarad, az útra vonatkozó szabályozástechnikai módosítással az egyes érintett telekrészek övezeti besorolása változik:

Hatályos területfelhasználás	Hatályos övezet	Tervezett területfelhasználás	Tervezett övezet	terület (m^2)
KÖu	KÖu-1	KÖu	Kb-Kt	324,08
KÖu	KÖu-1	KÖu	Má/Sz1	12398,53
KÖu	KÖu-1	KÖu	Má/Sz1	1796,54
KÖu	KÖu-1	KÖu	KÖu-2	1385,56
Má	KÖu-2	Má	Má/Sz1	1153,76
Má	KÖu-2	Má	Má/Sz1	510,15
Ev	KÖu-2	Ev	Ev/2	892,02
Gksz	KÖu-2	Gksz	Gksz/4	1081,20
KÖu	KÖu-1	KÖu	KÖu-2	137,84
KÖu	KÖu-1	KÖu	Gksz/4	6777,58
KÖu	KÖu-1	KÖu	Gksz/4	16,46



A szabályozási terv módosító javaslata

7. számú terület



7. számú terület: alaptérképi kivágat, változtatással érintett terület, ortofotó

Területi lehatárolás: A 0102, 0105/1 hrsz-ú telkek – Lomb u. – Erdőszél u. – 0109/59 hrsz-ú telek – Árnyas u. – 0115/63, 0120/1 hrsz-ú telkek – 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. – Árnyas u. által határolt terület.

A hatályos településrendezési előírások, tervi előzmények

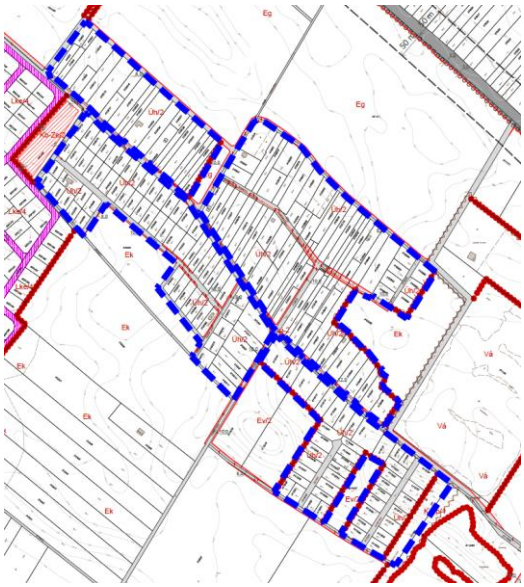


Hatályos TSZT-kivágat

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 ***Üh jelű hétvégiházas terület*** területfelhasználásban 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 ***Üh/2 jelű hétvégiházas terület*** építési övezetbe sorolt.

A terv – ezt a területet és az Üh/2 jelű övezetet érintően – **hatályba lépése óta nem módosult**.

A település területén az Üh/2 jelű övezet máshol nem érvényesül, az övezet csak ezt a területet érinti.

A HÉSZ hétvégiházas területekre vonatkozó előírásai:

38. Hétvégiházas területek (Üh/1, Üh/2) előírásai

38. § (1) Az építési övezetekben önálló épületben vagy önálló rendeltetési egységként kizárólag

a) üdülő,
b) vendéglátó,
c) sport,
d) kiskereskedelmi

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezetekben telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el, amelyben

a) Üh/1 és Üh/2 jelű építési övezetben legfeljebb egy (…)

(3) Az építési övezetekben a főépítményen kívül épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Az építési övezetekben

a) az előkert mérete Üh/2 jelű építési övezetekben 5,0 méter,
b) a hátsókert mérete 6,0 méter. (…)

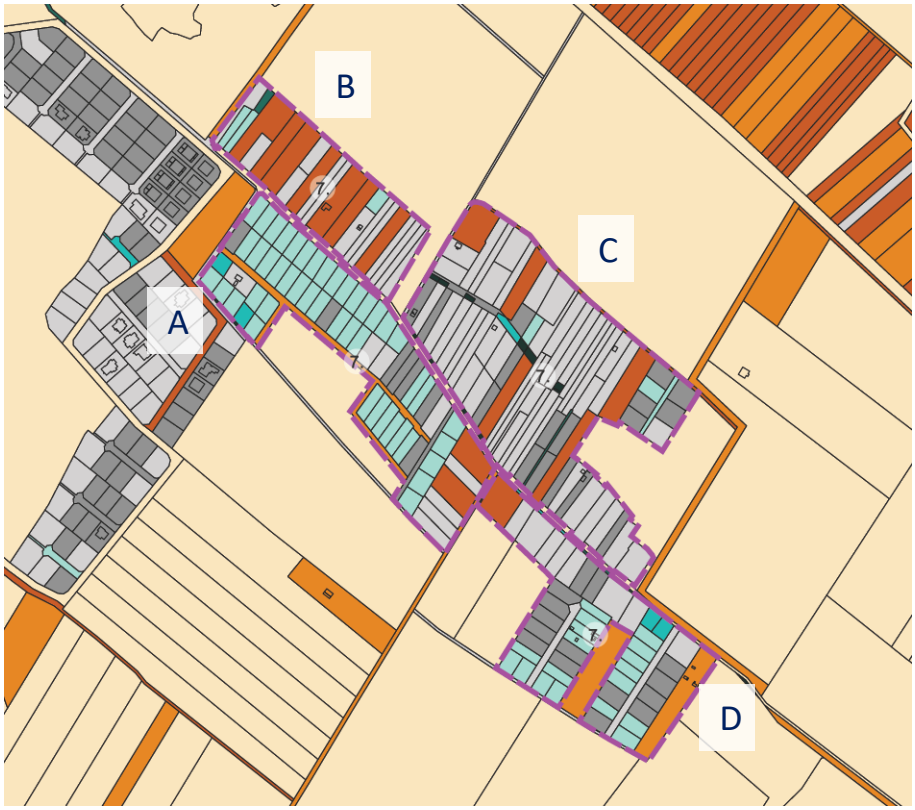
(5) A hétvégiházas területek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az ja tartalmazza.

	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	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
1	**Üh/2**	**800**	**14**	**-**	**SZ**	**20**	**20**	**0,2**	**60**	**3,5**	**5,0**

A területen a hatályos HÉSZ előírásai alapján lakás NEM építhető és rendeltetésmódosítással sem valósítható meg.

Helyzetértékelés

Telekmorfológia:



Telekméret-vizsgálat (2025.)

Jelmagyarázat:

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

A 7. számú terület több részre osztható jellemző telekméret szempontjából:

- *Az „A" jelű területen 600-800 m² közötti méretű telkek a jellemzők,*
- *A „B" jelű területen az 1 000 és 4 000 m² közöttiek,*
- *A „C" jelű területen az 1 000 és 2 000 m² közötti szalagtelkek, míg*
- *A „D" jelű területen a kiszolgáló utak körül a 600 és 1 000 m² közötti méretű telkek.*

Az Üh/2 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 800 m2.

A vizsgált területen belül a 0105/4, 5, 6, 27; 0103/12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 76, 23, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 45, 46, 50, 51, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74; 0115/19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 32, 33, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 54, 55, 56; 0109/95, 63, 85, 86 hrsz-ú telkek nem felelnek meg a legkisebb telekméretre vonatkozó előírásnak.

Az Üh/2 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekszélesség 14 m.

A vizsgált területen belül a jellemzően megjelenő kis szélességű szalagtelkek nem felelnek meg a kialakítható legkisebb telekszélességre vonatkozó előírásnak. (A beépíthető legkisebb telekszélességet a HÉSZ nem határozza meg.)

Művelési ágak és minőségi osztályok:

Fekvés szerint a teljes terület külterület. A terület szántó, szőlő, kert, gyep (legelő), valamint fásított terület művelési ágban lévő telkek találhatók. Kivett telkek elszórtan, kis számban találhatóak meg a területen.

A területen 6-os és 7-es minőségi osztályba tartozó szántók, szőlők, kertek, 6-os minőségi osztályba tartozó legelők, 5-ös minőségi osztályba tartozó fásított területek találhatóak, melyek közül egyik sem számít átlagosnál jobb minőségű termőföldnek.



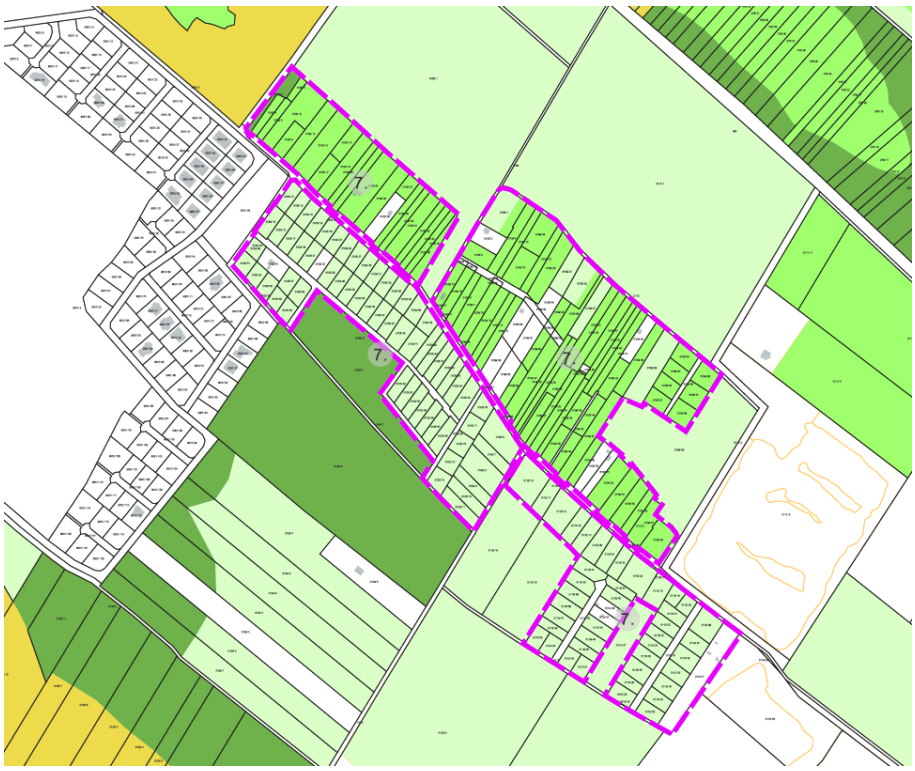
Művelési ágak (2025.)

Jelmagyarázat:

- Terület határa
- Földrészlet
- Épület

Művelési ág

- szántó
- gyep (rét)
- szőlő
- kert
- gyümölcsös
- gyep (legelő)
- nádas
- erdő
- kivett
- fásított terület



Minőségi osztályok (2025.)

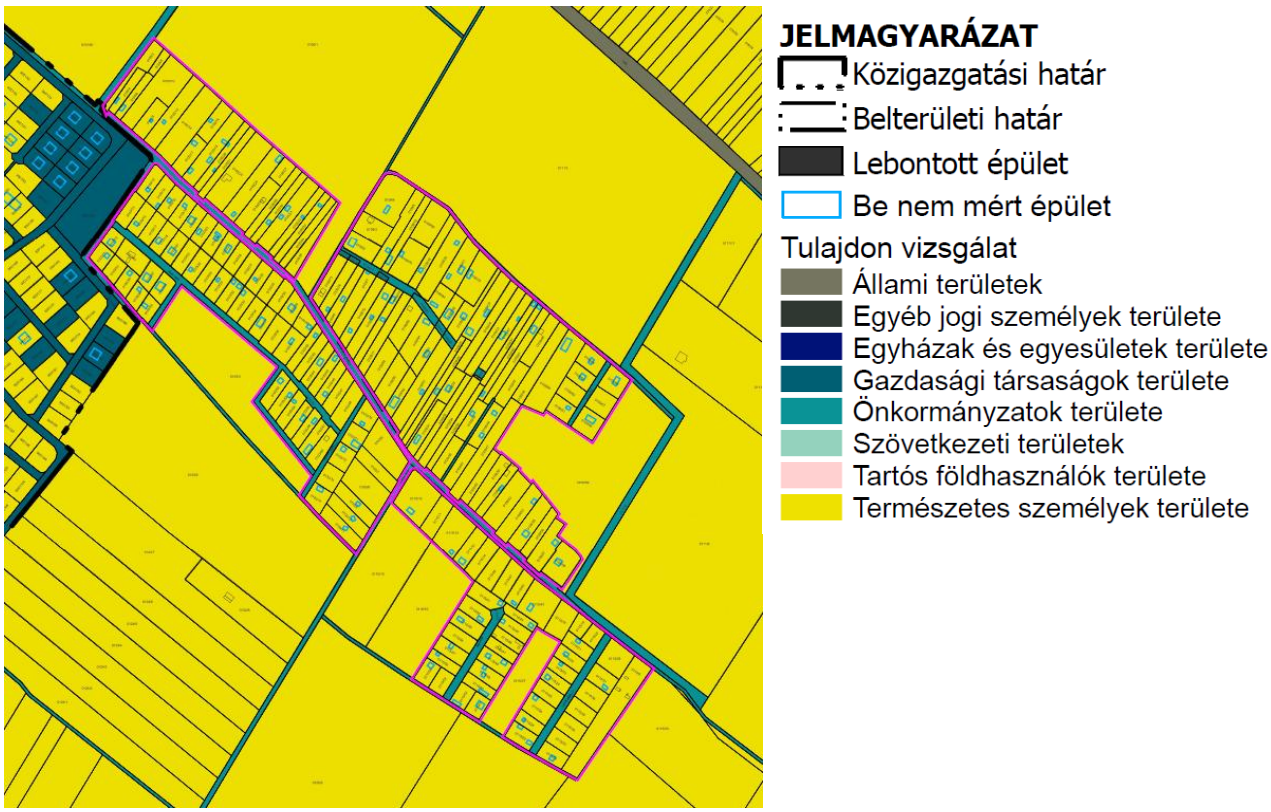
Jelmagyarázat:

- Lehatárolás
- Földrészlet
- Épület

Minőségi osztály

- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

Tulajdonviszonyok:



Tulajdonviszonyok (2023.)

A 7. számú terület **szinte teljes területe természetes személyek tulajdona**, ez alól kivételt a 0103/61, 69; 0109/42, 71, 72, 75, 78, 83, 86, 94, 98; 0115/31, 53 hrsz-ú ingatlanok képeznek, melyek az önkormányzati tulajdonban vannak.

Épületállomány:



Épületállomány (reambulált, 2026.)

Az Üh/2 építési övezetben az épületek legnagyobb kialakítható magassága 5,0 m, a legkisebb épületmagasság 3,5 m.

A területen számos épület van, mely a földhivatali térképkivonaton nem jelenik meg. Az épületek jellemzően földszintesek, korábban valóban üdülő funkcióval, de megjelentek a F+T, F+1 kialakítású épületek is, és az állandó lakáscélú használat is.

Műemléki, régészeti, helyi vagy egyéb örökségi védelem alatt álló terület, objektum a 7. számú területen nem található.

Közlekedési és közműinfrastruktúra:

A terület semmilyen közösségi közlekedés által nincs kiszolgálva. A területen belül kizárólag burkolatlan útfelületek találhatók. A terület közútjai nem rendelkeznek szilárd burkolattal.

A területen feltételezhető, hogy a változtatási tilalom ellenére történt építési tevékenység. Javasolt az Önkormányzatnak kiemelt figyelemmel kísérnie a területen folytatott építési tevékenységet.

A közműinfrastruktúra elemei közül:

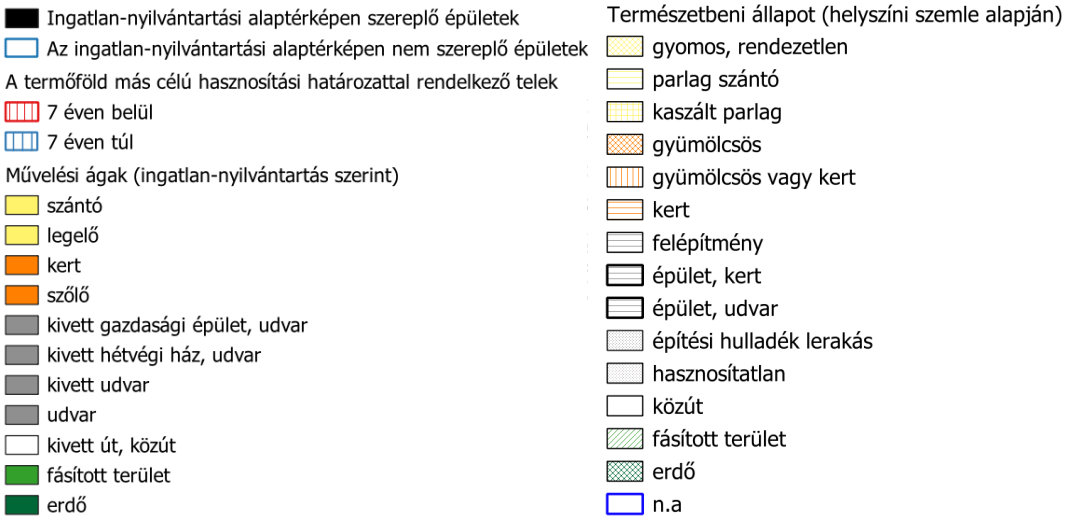
- *a közüzemi ivóvízhálózat nincs kiépítve,*
- *a szennyvízelvezetés nem megoldott,*
- *földgázellátás nincs kiépítve,*
- *a villamosenergia-ellátás részlegesen megoldott: az Árnyas utca vonalán 22 kV feszültségű légvezeték halad.*

A terület közművesítettsége jelenleg hiányos. A fennálló műszaki infrastruktúra nem teszi lehetővé a terület beépítését, funkcióváltását.

A jelenlegi területhasználat:


0105/5
0105/12
0105/6
0108
0111/1
0109/10
0109/69
0109/72
0109/78
0110
0109/84
0109/94
0109/17
0109/88
0109/93
0109/50
0109/51
0109/52
0109/53
0109/56
0109/57
0109/58
0109/60
0109/61
0109/62
0109/63
0109/64
0109/65
0109/66
0109/67
0109/68
0109/70
0109/71
0109/73
0109/74
0109/75
0109/76
0109/77
0109/79
0109/80
0109/81
0109/82
0109/83
0109/85
0109/86
0109/87
0109/89
0109/90
0109/91
0109/92
0109/95
0109/96
0109/97
0109/98
0109/99
0109/100
0109/101
0109/102
0109/103
0109/104
0109/105
0109/106
0109/107
0109/108
0109/109
0109/110
0109/111
0109/112
0109/113
0109/114
0109/115
0109/116
0109/117
0109/118
0109/119
0109/120
0109/121
0109/122
0109/123
0109/124
0109/125
0109/126
0109/127
0109/128
0109/129
0109/130
0109/131
0109/132
0109/133
0109/134
0109/135
0109/136
0109/137
0109/138
0109/139
0109/140
0109/141
0109/142
0109/143
0109/144
0109/145
0109/146
0109/147
0109/148
0109/149
0109/150
0109/151
0109/152
0109/153
0109/154
0109/155
0109/156
0109/157
0109/158
0109/159
0109/160
0109/161
0109/162
0109/163
0109/164
0109/165
0109/166
0109/167
0109/168
0109/169
0109/170
0109/171
0109/172
0109/173
0109/174
0109/175
0109/176
0109/177
0109/178
0109/179
0109/180
0109/181
0109/182
0109/183
0109/184
0109/185
0109/186
0109/187
0109/188
0109/189
0109/190
0109/191
0109/192
0109/193
0109/194
0109/195
0109/196
0109/197
0109/198
0109/199
0109/200
0109/201
0109/202
0109/203
0109/204
0109/205
0109/206
0109/207
0109/208
0109/209
0109/210
0109/211
0109/212
0109/213
0109/214
0109/215
0109/216
0109/217
0109/218
0109/219
0109/220
0109/221
0109/222
0109/223
0109/224
0109/225
0109/226
0109/227
0109/228
0109/229
0109/230
0109/231
0109/232
0109/233
0109/234
0109/235
0109/236
0109/237
0109/238
0109/239
0109/240
0109/241
0109/242
0109/243
0109/244
0109/245
0109/246
0109/247
0109/248
0109/249
0109/250
0109/251
0109/252
0109/253
0109/254
0109/255
0109/256
0109/257
0109/258
0109/259
0109/260
0109/261
0109/262
0109/263
0109/264
0109/265
0109/266
0109/267
0109/268
0109/269
0109/270
0109/271
0109/272
0109/273
0109/274
0109/275
0109/276
0109/277
0109/278
0109/279
0109/280
0109/281
0109/282
0109/283
0109/284
0109/285
0109/286
0109/287
0109/288
0109/289
0109/290
0109/291
0109/292
0109/293
0109/294
0109/295
0109/296
0109/297
0109/298
0109/299
0109/300
0109/301
0109/302
0109/303
0109/304
0109/305
0109/306
0109/307
0109/308
0109/309
0109/310
0109/311
0109/312
0109/313
0109/314
0109/315
0109/316
0109/317
0109/318
0109/319
0109/320
0109/321
0109/322
0109/323
0109/324
0109/325
0109/326
0109/327
0109/328
0109/329
0109/330
0109/331
0109/332
0109/333
0109/334
0109/335
0109/336
0109/337
0109/338
0109/339
0109/340
0109/341
0109/342
0109/343
0109/344
0109/345
0109/346
0109/347
0109/348
0109/349
0109/350
0109/351
0109/352
0109/353
0109/354
0109/355
0109/356
0109/357
0109/358
0109/359
0109/360
0109/361
0109/362
0109/363
0109/364
0109/365
0109/366
0109/367
0109/368
0109/369
0109/370
0109/371
0109/372
0109/373
0109/374
0109/375
0109/376
0109/377
0109/378
0109/379
0109/380
0109/381
0109/382
0109/383
0109/384
0109/385
0109/386
0109/387
0109/388
0109/389
0109/390
0109/391
0109/392
0109/393
0109/394
0109/395
0109/396
0109/397
0109/398
0109/399
0109/400
0109/401
0109/402
0109/403
0109/404
0109/405
0109/406
0109/407
0109/408
0109/409
0109/410
0109/411
0109/412
0109/413
0109/414
0109/415
0109/416
0109/417
0109/418
0109/419
0109/420
0109/421
0109/422
0109/423
0109/424
0109/425
0109/426
0109/427
0109/428
0109/429
0109/430
0109/431
0109/432
0109/433
0109/434
0109/435
0109/436
0109/437
0109/438
0109/439
0109/440
0109/441
0109/442
0109/443
0109/444
0109/445
0109/446
0109/447
0109/448
0109/449
0109/450
0109/451
0109/452
0109/453
0109/454
0109/455
0109/456
0109/457
0109/458
0109/459
0109/460
0109/461
0109/462
0109/463
0109/464
0109/465
0109/466
0109/467
0109/468
0109/469
0109/470
0109/471
0109/472
0109/473
0109/474
0109/475
0109/476
0109/477
0109/478
0109/479
0109/480
0109/481
0109/482
0109/483
0109/484
0109/485
0109/486
0109/487
0109/488
0109/489
0109/490
0109/491
0109/492
0109/493
0109/494
0109/495
0109/496
0109/497
0109/498
0109/499
0109/500
0109/501
0109/502
0109/503
0109/504
0109/505
0109/506
0109/507
0109/508
0109/509
0109/510
0109/511
0109/512
0109/513
0109/514
0109/515
0109/516
0109/517
0109/518
0109/519
0109/520
0109/521
0109/522
0109/523
0109/524
0109/525
0109/526
0109/527
0109/528
0109/529
0109/530
0109/531
0109/532
0109/533
0109/534
0109/535
0109/536
0109/537
0109/538
0109/539
0109/540
0109/541
0109/542
0109/543
0109/544
0109/545
0109/546
0109/547
0109/548
0109/549
0109/550
0109/551
0109/552
0109/553
0109/554
0109/555
0109/556
0109/557
0109/558
0109/559
0109/560
0109/561
0109/562
0109/563
0109/564
0109/565
0109/566
0109/567
0109/568
0109/569
0109/570
0109/571
0109/572
0109/573
0109/574
0109/575
0109/576
0109/577
0109/578
0109/579
0109/580
0109/581
0109/582
0109/583
0109/584
0109/585
0109/586
0109/587
0109/588
0109/589
0109/590
0109/591
0109/592
0109/593
0109/594
0109/595
0109/596
0109/597
0109/598
0109/599
0109/600
0109/601
0109/602
0109/603
0109/604
0109/605
0109/606
0109/607
0109/608
0109/609
0109/610
0109/611
0109/612
0109/613
0109/614
0109/615
0109/616
0109/617
0109/618
0109/619
0109/620
0109/621
0109/622
0109/623
0109/624
0109/625
0109/626
0109/627
0109/628
0109/629
0109/630
0109/631
0109/632
0109/633
0109/634
0109/635
0109/636
0109/637
0109/638
0109/639
0109/640
0109/641
0109/642
0109/643
0109/644
0109/645
0109/646
0109/647
0109/648
0109/649
0109/650
0109/651
0109/652
0109/653
0109/654
0109/655
0109/656
0109/657
0109/658
0109/659
0109/660
0109/661
0109/662
0109/663
0109/664
0109/665
0109/666
0109/667
0109/668
0109/669
0109/670
0109/671
0109/672
0109/673
0109/674
0109/675
0109/676
0109/677
0109/678
0109/679
0109/680
0109/681
0109/682
0109/683
0109/684
0109/685
0109/686
0109/687
0109/688
0109/689
0109/690
0109/691
0109/692
0109/693
0109/694
0109/695
0109/696
0109/697
0109/698
0109/699
0109/700
0109/701
0109/702
0109/703
0109/704
0109/705
0109/706
0109/707
0109/708
0109/709
0109/710
0109/711
0109/712
0109/713
0109/714
0109/715
0109/716
0109/717
0109/718
0109/719
0109/720
0109/721
0109/722
0109/723
0109/724
0109/725
0109/726
0109/727
0109/728
0109/729
0109/730
0109/731
0109/732
0109/733
0109/734
0109/735
0109/736
0109/737
0109/738
0109/739
0109/740
0109/741
0109/742
0109/743
0109/744
0109/745
0109/746
0109/747
0109/748
0109/749
0109/750
0109/751
0109/752
0109/753
0109/754
0109/755
0109/756
0109/757
0109/758
0109/759
0109/760
0109/761
0109/762
0109/763
0109/764
0109/765
0109/766
0109/767
0109/768
0109/769
0109/770
0109/771
0109/772
0109/773
0109/774
0109/775
0109/776
0109/777
0109/778
0109/779
0109/780
0109/781
0109/782
0109/783
0109/784
0109/785
0109/786
0109/787
0109/788
0109/789
0109/790
0109/791
0109/792
0109/793
0109/794
0109/795
0109/796
0109/797
0109/798
0109/799
0109/800
0109/801
0109/802
0109/803
0109/804
0109/805
0109/806
0109/807
0109/808
0109/809
0109/810
0109/811
0109/812
0109/813
0109/814
0109/815
0109/816
0109/817
0109/818
0109/819
0109/820
0109/821
0109/822
0109/823
0109/824
0109/825
0109/826
0109/827
0109/828
0109/829
0109/830
0109/831
0109/832
0109/833
0109/834
0109/835
0109/836
0109/837
0109/838
0109/839
0109/840
0109/841
0109/842
0109/843
0109/844
0109/845
0109/846
0109/847
0109/848
0109/849
0109/850
0109/851
0109/852
0109/853
0109/854
0109/855
0109/856
0109/857
0109/858
0109/859
0109/860
0109/861
0109/862
0109/863
0109/864
0109/865
0109/866
0109/867
0109/868
0109/869
0109/870
0109/871
0109/872
0109/873
0109/874
0109/875
0109/876
0109/877
0109/878
0109/879
0109/880
0109/881
0109/882
0109/883
0109/884
0109/885
0109/886
0109/887
0109/888
0109/889
0109/890
0109/891
0109/892
0109/893
0109/894
0109/895
0109/896
0109/897
0109/898
0109/899
0109/900
0109/901
0109/902
0109/903
0109/904
0109/905
0109/906
0109/907
0109/908
0109/909
0109/910
0109/911
0109/912
0109/913
0109/914
0109/915
0109/916
0109/917
0109/918
0109/919
0109/920
0109/921
0109/922
0109/923
0109/924
0109/925
0109/926
0109/927
0109/928
0109/929
0109/930
0109/931
0109/932
0109/933
0109/934
0109/935
0109/936
0109/937
0109/938
0109/939
0109/940
0109/941
0109/942
0109/943
0109/944
0109/945
0109/946
0109/947
0109/948
0109/949
0109/950
0109/951
0109/952
0109/953
0109/954
0109/955
0109/956
0109/957
0109/958
0109/959
0109/960
0109/961
0109/962
0109/963
0109/964
0109/965
0109/966
0109/967
0109/968
0109/969
0109/970
0109/971
0109/972
0109/973
0109/974
0109/975
0109/976
0109/977
0109/978
0109/979
0109/980
0109/981
0109/982
0109/983
0109/984
0109/985
0109/986
0109/987
0109/988
0109/989
0109/990
0109/991
0109/992
0109/993
0109/994
0109/995
0109/996
0109/997
0109/998
0109/999
0109/1000
0109/1001
0109/1002
0109/1003
0109/1004
0109/1005
0109/1006
0109/1007
0109/1008
0109/1009
0109/1010
0109/1011
0109/1012
0109/1013
0109/1014
0109/1015
0109/1016
0109/1017
0109/1018
0109/1019
0109/1020
0109/1021
0109/1022
0109/1023
0109/1024
0109/1025
0109/1026
0109/1027
0109/1028
0109/1029
0109/1030
0109/1031
0109/1032
0109/1033
0109/1034
0109/1035
0109/1036
0109/1037
0109/1038
0109/1039
0109/1040
0109/1041
0109/1042
0109/1043
0109/1044
0109/1045
0109/1046
0109/1047
0109/1048
0109/1049
0109/1050
0109/1051
0109/1052
0109/1053
0109/1054
0109/1055
0109/1056
0109/1057
0109/1058
0109/1059
0109/1060
0109/1061
0109/1062
0109/1063
0109/1064
0109/1065
0109/1066
0109/1067
0109/1068
0109/1069
0109/1070
0109/1071
0109/1072
0109/1073
0109/1074
0109/1075
0109/1076
0109/1077
0109/1078
0109/1079
0109/1080
0109/1081
0109/1082
0109/1083
0109/1084
0109/1085
0109/1086
0109/1087
0109/1088
0109/1089
0109/1090
0109/1091
0109/1092
0109/1093
0109/1094
0109/1095
0109/1096
0109/1097
0109/1098
0109/1099
0109/1100
0109/1101
0109/1102
0109/1103
0109/1104
0109/1105
0109/1106
0109/1107
0109/1108
0109/1109
0109/1110
0109/1111
0109/1112
0109/1113
0109/1114
0109/1115
0109/1116
0109/1117
0109/1118
0109/1119
0109/1120
0109/1121
0109/1122
0109/1123
0109/1124
0109/1125
0109/1126
0109/1127
0109/1128
0109/1129
0109/1130
0109/1131
0109/1132
0109/1133
0109/1134
0109/1135
0109/1136
0109/1137
0109/1138
0109/1139
0109/1140
0109/1141
0109/1142
0109/1143
0109/1144
0109/1145
0109/1146
0109/1147
0109/1148
0109/1149
0109/1150
0109/1151
0109/1152
0109/1153
0109/1154
0109/1155
0109/1156
0109/1157
0109/1158
0109/1159
0109/1160
0109/1161
0109/1162
0109/1163
0109/1164
0109/1165
0109/1166
0109/1167
0109/1168
0109/1169
0109/1170
0109/1171
0109/1172
0109/1173
0109/1174
0109/1175
0109/1176
0109/1177
0109/1178
0109/1179
0109/1180
0109/1181
0109/1182
0109/1183
0109/1184
0109/1185
0109/1186
0109/1187
0109/1188
0109/1189
0109/1190
0109/1191
0109/1192
0109/1193
0109/1194
0109/1195
0109/1196
0109/1197
0109/1198
0109/1199
0109/1200
0109/1201
0109/1202
0109/1203
0109/1204
0109/1205
0109/1206
0109/1207
0109/1208
0109/1209
0109/1210
0109/1211
0109/1212
0109/1213
0109/1214
0109/1215
0109/1216
0109/1217
0109/1218
0109/1219
0109/1220
0109/1221
0109/1222
0109/1223
0109/1224
0109/1225
0109/1226
0109/1227
0109/1228
0109/1229
0109/1230
0109/1231
0109/1232
0109/1233
0109/1234
0109/1235
0109/1236
0109/1237
0109/1238
0109/1239
0109/1240
0109/1241
0109/1242
0109/1243
0109/1244
0109/1245
0109/1246
0109/1247
0109/1248
0109/1249
0109/1250
0109/1251
0109/1252
0109/1253
0109/1254
0109/1255
0109/1256
0109/1257
0109/1258
0109/1259
0109/1260
0109/1261
0109/1262
0109/1263
0109/1264
0109/1265
0109/1266
0109/1267
0109/1268
0109/1269
0109/1270
0109/1271
0109/1272
0109/1273
0109/1274
0109/1275
0109/1276
0109/1277
0109/1278
0109/1279
0109/1280
0109/1281
0109/1282
0109/1283
0109/1284
0109/1285
0109/1286
0109/1287
0109/1288
0109/1289
0109/1290
0109/1291
0109/1292
0109/1293
0109/1294
0109/1295
0109/1296
0109/1297
0109/1298
0109/1299
0109/1300
0109/1301
0109/1302
0109/1303
0109/1304
0109/1305
0109/1306
0109/1307
0109/1308
0109/1309
0109/1310
0109/1311
0109/1312
0109/1313
0109/1314
0109/1315
0109/1316
0109/1317
0109/1318
0109/1319
0109/1320
0109/1321
0109/1322
0109/1323
0109/1324
0109/1325
0109/1326
0109/1327
0109/1328
0109/1329
0109/1330
0109/1331
0109/1332
0109/1333
0109/1334
0109/1335
0109/1336
0109/1337
0109/1338
0109/1339
0109/1340
0109/1341
0109/1342
0109/1343
0109/1344
0109/1345
0109/1346
0109/1347
0109/1348
0109/1349
0109/1350
0109/1351
0109/1352
0109/1353
0109/1354
0109/1355
0109/1356
0109/1357
0109/1358
0109/1359
0109/1360
0109/1361
0109/1362
0109/1363
0109/1364
0109/1365
0109/1366
0109/1367
0109/1368
0109/1369
0109/1370
0109/1371
0109/1372
0109/1373
0109/1374
0109/1375
0109/1376
0109/1377
0109/1378
0109/1379
0109/1380
0109/1381
0109/1382
0109/1383
0109/1384
0109/1385
0109/1386
0109/1387
0109/1388
0109/1389
0109/1390
0109/1391
0109/1392
0109/1393
0109/1394
0109/1395
0109/1396
0109/1397
0109/1398
0109/1399
0109/1400
0109/1401
0109/1402
0109/1403
0109/1404
0109/1405
0109/1406
0109/1407
0109/1408
0109/1409
0109/1410
0109/1411
0109/1412
0109/1413
0109/1414
0109/1415
0109/1416
0109/1417
0109/1418
0109/1419
0109/1420
0109/1421
0109/1422
0109/1423
0109/1424
0109/1425
0109/1426
0109/1427
0109/1428
0109/1429
0109/1430
0109/1431
0109/1432
0109/1433
0109/1434
0109/1435
0109/1436
0109/1437
0109/1438
0109/1439
0109/1440
0109/1441
0109/1442
0109/1443
0109/1444
0109/1445
0109/1446
0109/1447
0109/1448
0109/1449
0109/1450
0109/1451
0109/1452
0109/1453
0109/1454
0109/1455
0109/1456
0109/1457
0109/1458
0109/1459
0109/1460
0109/1461
0109/1462
0109/1463
0109/1464
0109/1465
0109/1466
0109/1467
0109/1468
0109/1469
0109/1470
0109/1471
0109/1472
0109/1473
0109/1474
0109/1475
0109/1476
0109/1477
0109/1478
0109/1479
0109/1480
0109/1481
0109/1482
0109/1483
0109/1484
0109/1485
0109/1486
0109/1487
0109/1488
0109/1489
0109/1490
0109/1491
0109/1492
0109/1493
0109/1494
0109/1495
0109/1496
0109/1497
0109/1498
0109/1499
0109/1500
0109/1501
0109/1502
0109/1503
0109/1504
0109/1505
0109/1506
0109/1507
0109/1508
0109/1509
0109/1510
0109/1511
0109/1512
0109/1513
0109/1514
0109/1515
0109/1516
0109/1517
0109/1518
0109/1519
0109/1520
0109/1521
0109/1522
0109/1523
0109/1524
0109/1525
0109/1526
0109/1527
0109/1528
0109/1529
0109/1530
0109/1531
0109/1532
0109/1533
0109/1534
0109/1535
0109/1536
0109/1537
0109/1538
0109/1539
0109/1540
0109/1541
0109/1542
0109/1543
0109/1544
0109/1545
0109/1546
0109/1547
0109/1548
0109/1549
0109/1550
0109/1551
0109/1552
0109/1553
0109/1554
0109/1555
0109/1556
0109/1557
0109/1558
0109/1559
0109/1560
0109/1561
0109/1562
0109/1563
0109/1564
0109/1565
0109/1566
0109/1567
0109/1568
0109/1569
0109/1570
0109/1571
0109/1572
0109/1573
0109/1574
0109/1575
0109/1576
0109/1577
0109/1578
0109/1579
0109/1580
0109/1581
0109/1582
0109/1583
0109/1584
0109/1585
0109/1586
0109/1587
0109/1588
0109/1589
0109/1590
0109/1591
0109/1592
0109/1593
0109/1594
0109/1595
0109/1596
0109/1597
0109/1598
0109/1599
0109/1600
0109/1601
0109/1602
0109/1603
0109/1604
0109/1605
0109/1606
0109/1607
0109/1608
0109/1609
0109/1610
0109/1611
0109/1612
0109/1613
0109/1614
0109/1615
0109/1616
0109/1617
0109/1618
0109/1619
0109/1620
0109/1621
0109/1622
0109/1623
0109/1624
0109/1625
0109/1626
0109/1627
0109/1628
0109/1629
0109/1630
0109/1631
0109/1632
0109/1633
0109/1634
0109/1635
0109/1636
0109/1637
0109/1638
0109/1639
0109/1640
0109/1641
0109/1642
0109/1643
0109/1644
0109/1645
0109/1646
0109/1647
0109/1648
0109/1649
0109/1650
0109/1651
0109/1652
0109/1653
0109/1654
0109/1655
0109/1656
0109/1657
0109/1658
0109/1659
0109/1660
0109/1661
0109/1662
0109/1663
0109/1664
0109/1665
0109/1666
0109/1667
0109/1668
0109/1669
0109/1670
0109/1671
0109/1672
0109/1673
0109/1674
0109/1675
0109/1676
0109/1677
0109/1678
0109/1679
0109/1680
0109/1681
0109/1682
0109/1683
0109/1684
0109/1685
0109/1686
0109/1687
0109/1688
0109/1689
0109/1690
0109/1691
0109/1692
0109/1693
0109/1694
0109/1695
0109/1696
0109/1697
0109/1698
0109/1699
0109/1700
0109/1701
0109/1702
0109/1703
0109/1704
0109/1705
0109/1706
0109/1707
0109/1708
0109/1709
0109/1710
0109/1711
0109/1712
0109/1713
0109/1714
0109/1715
0109/1716
0109/1717
0109/1718
0109/1719
0109/1720
0109/1721
0109/1722
0109/1723
0109/1724
0109/1725
0109/1726
0109/1727
0109/1728
0109/1729
0109/1730
0109/1731
0109/1732
0109/1733
0109/1734
0109/1735
0109/1736
0109/1737
0109/1738
0109/1739
0109/1740
0109/1741
0109/1742
0109/1743
0109/1744
0109/1745
0109/1746
0109/1747
0109/1748
0109/1749
0109/1750
0109/1751
0109/1752
0109/1753
0109/1754
0109/1755
0109/1756
0109/1757
0109/1758
0109/1759
0109/1760
0109/1761
0109/1762
0109/1763
0109/1764
0109/1765
0109/1766
0109/1767
0109/1768
0109/1769
0109/1770
0109/1771
0109/1772
0109/1773
0109/1774
0109/1775
0109/1776
0109/1777
0109/1778
0109/1779
0109/1780
0109/1781
0109/1782
0109/1783
0109/1784
0109/1785
0109/1786
0109/1787
0109/1788
0109/1789
0109/1790
0109/1791
0109/1792
0109/1793
0109/1794
0109/1795
0109/1796
0109/1797
0109/1798
0109/1799
0109/1800
0109/1801
0109/1802
0109/1803
0109/1804
0109/1805
0109/1806
0109/1807
0109/1808
0109/1809
0109/1810
0109/1811
0109/1812
0109/1813
0109/1814
0109/1815
0109/1816
0109/1817
0109/1818
0109/1819
0109/1820
0109/1821
0109/1822
0109/1823
0109/1824
0109/1825
0109/1826
0109/1827
0109/1828
0109/1829
0109/1830
0109/1831
0109/1832
0109/1833
0109/1834
0109/1835
0109/1836
0109/1837
0109/1838
0109/1839
0109/1840
0109/1841
0109/1842
0109/1843
0109/1844
0109/1845
0109/1846
0109/1847
0109/1848
0109/1849
0109/1850
0109/1851
0109/1852
0109/1853
0109/1854
0109/1855
0109/1856
0109/1857
0109/1858
0109/1859
0109/1860
0109/1861
0109/1862
0109/1863
0109/1864
0109/1865
0109/1866
0109/1867
0109/1868
0109/1869
0109/1870
0109/1871
0109/1872
0109/1873
0109/1874
0109/1875
0109/1876
0109/1877
0109/1878
0109/1879
0109/1880
0109/1881
0109/1882
0109/1883
0109/1884
0109/1885
0109/1886
0109/1887
0109/1888
0109/1889
0109/1890
0109/1891
0109/1892
0109/1893
0109/1894
0109/1895
0109/1896
0109/1897
0109/1898
0109/1899
0109/1900
0109/1901
0109/1902
0109/1903
0109/1904
0109/1905
0109/1906
0109/1907
0109/1908
0109/1909
0109/1910
0109/1911
0109/1912
0109/1913
0109/1914
0109/1915
0109/1916
0109/1917
0109/1918
0109/1919
0109/1920
0109/1921
0109/1922
0109/1923
0109/1924
0109/1925
0109/1926
0109/1927
0109/1928
0109/1929
0109/1930
0109/1931
0109/1932
0109/1933
0109/1934
0109/1935
0109/1936
0109/1937
0109/1938
0109/1939
0109/1940
0109/1941
0109/1942
0109/1943
0109/1944
0109/1945
0109/1946
0109/1947
0109/1948
0109/1949
0109/1950
0109/1951
0109/1952
0109/1953
0109/1954
0109/1955
0109/1956
0109/1957
0109/1958
0109/1959
0109/1960
0109/1961
0109/1962
0109/1963
0109/1964
0109/1965
0109/1966
0109/1967
0109/1968
0109/1969
0109/1970
0109/1971
0109/1972
0109/1973
0109/1974
0109/1975
0109/1976
0109/1977
0109/1978
0109/1979
0109/1980
0109/1981
0109/1982
0109/1983
0109/1984
0109/1985
0109/1986
0109/1987
0109/1988
0109/1989
0109/1990
0109/1991
0109/1992
0109/1993
0109/1994
0109/1995
0109/1996
0109/1997
0109/1998
0109/1999
0109/2000
0109/2001
0109/2002
0109/2003
0109/2004
0109/2005
0109/2006
0109/2007
0109/2008
0109/2009
0109/2010
0109/2011
0109/2012
0109/2013
0109/2014
0109/2015
0109/2016
0109/2017
0109/2018
0109/2019
0109/2020
0109/2021
0109/2022
0109/2023
0109/2024
0109/2025
0109/2026
0109/2027
0109/2028
0109/2029
0109/2030
0109/2031
0109/2032
0109/2033
0109/2034
0109/2035
0109/2036
0109/2037
0109/2038
0109/2039
0109/2040
0109/2041
0109/2042
0109/2043
0109/2044
0109/2045
0109/2046
0109/2047
0109/2048
0109/2049
0109/2050
0109/2051
0109/2052
0109/2053
0109/2054
0109/2055
0109/2056
0109/2057
0109/2058
0109/2059
0109/2060
0109/2061
0109/2062
0109/2063
0109/2064
0109/2065
0109/2066
0109/2067
0109/2068
0109/2069
0109/2070
0109/2071
0109/2072
0109/2073
0109/2074
0109/2075
0109/2076
0109/2077
0109/2078
0109/2079
0109/2080
0109/2081
0109/2082
0109/2083
0109/2084
0109/2085
0109/2086
0109/2087
0109/2088
0109/2089
0109/2090
0109/2091
0109/2092
0109/2093
0109/2094
0109/2095
0109/2096
0109/2097
0109/2098
0109/2099
0109/2100
0109/2101
0109/2102
0109/2103
0109/2104
0109/2105
0109/2106
0109/2107
0109/2108
0109/2109
0109/2110
0109/2111
0109/2112
0109/2113
0109/2114
0109/2115
0109/2116
0109/2117
0109/2118
0109/2119
0109/2120
0109/2121
0109/2122
0109/2123
0109/2124
0109/2125
0109/2126
0109/2127
0109/2128
0109/2129
0109/2130
0109/2131
0109/2132
0109/2133
0109/2134
0109/2135
0109/2136
0109/2137
0109/2138
0109/2139
0109/2140
0109/2141
0109/2142
0109/2143
0109/2144
0109/2145
0109/2146
0109/2147
0109/2148
0109/2149
0109/2150
0109/2151
0109/2152
0109/2153
0109/2154
0109/2155
0109/2156
0109/2157
0109/2158
0109/2159
0109/2160
0109/2161
0109/2162
0109/2163
0109/2164
0109/2165
0109/2166
0109/2167
0109/2168
0109/2169
0109/2170
0109/2171
0109/2172
0109/2173
0109/2174
0109/2175
0109/2176
0109/2177
0109/2178
0109/2179
0109/2180
0109/2181
0109/2182
0109/2183
0109/2184
0109/2185
0109/2186
0109/2187
0109/2188
0109/2189
0109/2190
0109/2191
0109/2192
0109/2193
0109/2194
0109/2195
0109/2196
0109/2197
0109/2198
0109/2199
0109/2200
0109/2201
0109/2202
0109/2203
0109/2204
0109/2205
0109/2206
0109/2207
0109/2208
0109/2209
0109/2210
0109/2211
0109/2212
0109/2213
0109/2214
0109/2215
0109/2216
0109/2217
0109/2218
0109/2219
0109/2220
0109/2221
0109/2222
0109/2223
0109/2224
0109/2225
0109/2226
0109/2227
0109/2228
0109/2229
0109/2230
0109/2231
0109/2232
0109/2233
0109/2234
0109/2235
0109/2236
0109/2237
0109/2238
0109/2239
0109/2240
0109/2241
0109/2242
0109/2243
0109/2244
0109/2245
0109/2246
0109/2247
0109/2248
0109/2249
0109/2250
0109/2251
0109/2252
0109/2253
0109/2254
0109/2255
0109/2256
0109/2257
0109/2258
0109/2259
0109/2260
0109/2261
0109/2262
0109/2263
0109/2264
0109/2265
0109/2266
0109/2267
0109/2268
0109/2269
0109/2270
0109/2271
0109/2272
0109/2273
0109/2274
0109/2275
0109/2276
0109/2277
0109/2278
0109/2279
0109/2280
0109/2281
0109/2282
0109/2283
0109/2284
0109/2285
0109/2286
0109/2287
0109/2288
0109/2289
0109/2290
0109/2291
0109/2292
0109/2293
0109/2294
0109/2295
0109/2296
0109/2297
0109/2298
0109/2299
0109/2300
0109/2301
0109/2302
0109/2303
0109/2304
0109/2305
0109/2306
0109/2307
0109/2308
0109/2309
0109/2310
0109/2311
0109/2312
0109/2313
0109/2314
0109/2315
0109/2316
0109/2317
0109/2318
0109/2319
0109/2320
0109/2321
0109/2322
0109/2323
0109/2324
0109/2325
0109/2326
0109/2327
0109/2328
0109/2329
0109/2330
0109/2331
0109/2332
0109/2333
0109/2334
0109/2335
0109/2336
0109/2337
0109/2338
0109/2339
0109/2340
0109/2341
0109/2342
0109/2343
0109/2344
0109/2345
0109/2346
0109/2347
0109/2348
0109/2349
0109/2350
0109/2351
0109/2352
0109/2353
0109/2354
0109/2355
0109/2356
0109/2357
0109/2358
0109/2359
0109/2360
0109/2361
0109/2362
0109/2363
0109/2364
0109/2365
0109/2366
0109/2367
0109/2368
0109/2369
0109/2370
0109/2371
0109/2372
0109/2373
0109/2374
0109/2375
0109/2376
0109/2377
0109/2378
0109/2379
0109/2380
0109/2381
0109/2382
0109/2383
0109/2384
0109/2385
0109/2386
0109/2387
0109/2388
0109/2389
0109/2390
0109/2391
0109/2392
0109/2393
0109/2394
0109/2395
0109/2396
0109/2397
0109/2398
0109/2399
0109/2400
0109/2401
0109/2402
0109/2403
0109/2404
0109/2405
0109/2406
0109/2407
0109/2408
0109/2409
0109/2410
0109/2411
0109/2412
0109/2413
0109/2414
0109/2415
0109/2416
0109/2417
0109/2418
0109/2419
0109/2420
0109/2421
0109/2422
0109/2423
0109/2424
0109/2425
0109/2426
0109/2427
0109/2428
0109/2429
0109/2430
0109/2431
0109/2432
0109/2433
0109/2434
0109/2435
0109/2436
0109/2437
0109/2438
0109/2439
0109/2440
0109/2441
0109/2442
0109/2443
0109/2444
0109/2445
0109/2446
0109/2447
0109/2448
0109/2449
0109/2450
0109/2451
0109/2452
0109/2453
0109/2454
0109/2455
0109/2456
0109/2457
0109/2458
0109/2459
0109/2460
0109/2461
0109/2462
0109/2463
0109/2464
0109/2465
0109/2466
0109/2467
0109/2468
0109/2469
0109/2470
0109/2471
0109/2472
0109/2473
0109/2474
0109/2475
0109/2476
0109/2477
0109/2478
0109/2479
0109/2480
0109/2481
0109/2482
0109/2483
0109/2484
0109/2485
0109/2486
0109/2487
0109/2488
0109/2489
0109/2490
0109/2491
0109/2492
0109/2493
0109/2494
0109/2495
0109/2496
0109/2497
0109/2498
0109/2499
0109/2500
0109/2501
0109/2502
0109/2503
0109/2504
0109/2505
0109/2506
0109/2507
0109/2508
0109/2509
0109/2510
0109/2511
0109/2512
0109/2513
0109/2514
0109/2515
0109/2516
0109/2517
0109/2518
0109/2519
0109/2520
0109/2521
0109/2522
0109/2523
0109/2524
0109/2525
0109/2526
0109/2527
0109/2528
0109/2529
0109/2530
0109/2531
0109/2532
0109/2533
0109/2534
0109/2535
0109/2536
0109/2537
0109/2538
0109/2539
0109/2540
0109/2541
0109/2542
0109/2543
0109/2544
0109/2545
0109/2546
0109/2547
0109/2548
0109/2549
0109/2550
0109/2551
0109/2552
0109/2553
0109/2554
0109/2555
0109/2556
0109/2557
0109/2558
0109/2559
0109/2560
0109/2561
0109/2562
0109/2563
0109/2564
0109/2565
0109/2566
0109/2567
0109/2568
0109/2569
0109/2570
0109/2571
0109/2572
0109/2573
0109/2574
0109/2575
0109/2576
0109/2577
0109/2578
0109/2579
0109/2580
0109/2581
0109/2582
0109/2583
0109/2584
0109/2585
0109/2586
0109/2587
0109/2588
0109/2589
0109/2590
0109/2591
0109/2592
0109/2593
0109/2594
0109/2595
0109/2596
0109/2597
0109/2598
0109/2599
0109/2600
0109/2601
0109/2602
0109/2603
0109/2604
0109/2605
0109/2606
0109/2607
0109/2608
0109/2609
0109/2610
0109/2611
0109/2612
0109/2613
0109/2614
0109/2615
0109/2616
0109/2617
0109/2618
0109/2619
0109/2620
0109/2621
0109/2622
0109/2623
0109/2624
0109/2625
0109/2626
0109/2627
0109/2628
0109/2629
0109/2630
0109/2631
0109/2632
0109/2633
0109/2634
0109/2635
0109/2636
0109/2637
0109/2638
0109/2639
0109/2640
0109/2641
0109/2642
0109/2643
0109/2644
0109/2645
0109/2646
0109/2647
0109/2648
0109/2649
0109/2650
0109/2651
0109/2652
0109/2653
0109/2654
0109/2655
0109/2656
0109/2657
0109/2658
0109/2659
0109/2660
0109/2661
0109/2662
0109/2663
0109/2664
0109/2665
0109/2666
0109/2667
0109/2668
0109/2669
0109/2670
0109/2671
0109/2672
0109/2673
0109/2674
0109/2675
0109/2676
0109/2677
0109/2678
0109/2679
0109/2680
0109/2681
0109/2682
0109/2683
0109/2684
0109/2685
0109/2686
0109/2687
0109/2688
0109/2689
0109/2690
0109/2691
0109/2692
0109/2693
0109/2694
0109/2695
0109/2696
0109/2697
0109/2698
0109/2699
0109/2700
0109/2701
0109/2702
0109/2703
0109/2704
0109/2705
0109/2706
0109/2707
0109/2708
0109/2709
0109/2710
0109/2711
0109/2712
0109/2713
0109/2714
0109/2715
0109/2716
0109/2717
0109/2718
0109/2719
0109/2720
0109/2721
0109/2722
0109/2723
0109/2724
0109/2725
0109/2726
0109/2727
0109/2728
0109/2729
0109/2730
0109/2731
0109/2732
0109/2733
0109/2734
0109/2735
0109/2736
0109/2737
0109/2738
0109/2739
0109/2740
0109/2741
0109/2742
0109/2743
0109/2744
0109/2745
0109/2746
0109/2747
0109/2748
0109/2749
0109/2750
0109/2751
0109/2752
0109/2753
0109/2754
0109/2755
0109/2756
0109/2757
0109/2758
0109/2759
0109/2760
0109/2761
0109/2762
0109/2763
0109/2764
0109/2765
0109/2766
0109/2767
0109/2768
0109/2769
0109/2770
0109/2771
0109/2772
0109/2773
0109/2774
0109/2775
0109/2776
0109/2777
0109/2778
0109/2779
0109/2780
0109/2781
0109/2782
0109/2783
0109/2784
0109/2785
0109/2786
0109/2787
0109/2788
0109/2789
0109/2790
0109/2791
0109/2792
0109/2793
0109/2794
0109/2795
0109/2796
0109/2797
0109/2798
0109/2799
0109/2800
0109/2801
0109/2802
0109/2803
0109/2804
0109/2805
0109/2806
0109/2807
0109/2808
0109/2809
0109/2810
0109/2811
0109/2812
0109/2813
0109/2814
0109/2815
0109/2816
0109/2817
0109/2818
0109/2819
0109/2820
0109/2821
0109/2822
0109/2823
0109/2824
0109/2825
0109/2826
0109/2827
0109/2828
0109/2829
0109/2830
0109/2831
0109/2832
0109/2833
0109/2834
0109/2835
0109/2836
0109/2837
0109/2838
0109/2839
0109/2840
0109/2841
0109/2842

Jelmagyarázat:



Jelenlegi területhasználat
(helyszíni szemle alapján, 2026.)

A területen a következő jellegű területfelhasználások találhatók:

- *üdülőépülettel beépült telkek,*
- *lakóépülettel beépült telkek,*
- *kertes mezőgazdasági területként hasznosított telkek (kertek, gyümölcsösök),*
- *beépítetlen telkek (rendezetlen, gyomos, parlagon hagyott, lerakatként használt),*
- *erdőművelésben lévő telkek és egy fásított terület.*

A területen belül 11 telek rendelkezik a termőföld más célú hasznosítási határozattal felépítmény létesítéséhez, de a valóságban a telkek mintegy felén található felépítmény. A meglévő épületek elenyésző arányban szerepelnek az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen.

Alulhasznosított, barnamezős terület, illetve az épített környezetet érintő konfliktus nem érinti a területet. A terület közelében a terület ellátását biztosító és szolgáltatást nyújtó területek nem találhatóak.

2023. decemberi önkormányzati adatok alapján a területen összesen 46 db lakcím-bejelentkezést tartották nyilván az alábbi helyszíneken:

- *Árnyas utca: 19 db*
- *Avar utca: 10 db*
- *Ág utca: 4 db*
- *Levél utca: 3 db*
- *Erdő köz: 1 db*
- *Erdőszél utca: 5 db*
- *Fatörzs utca: 2 db*
- *Kéreg utca: 1 db*
- *Lomb utca: 1 db*

Jelenleg az állandó lakcímmel, illetve tartózkodási hellyel rendelkező lakosok száma az alábbiak szerint alakul (2026. márciusi adatszolgáltatás alapján):

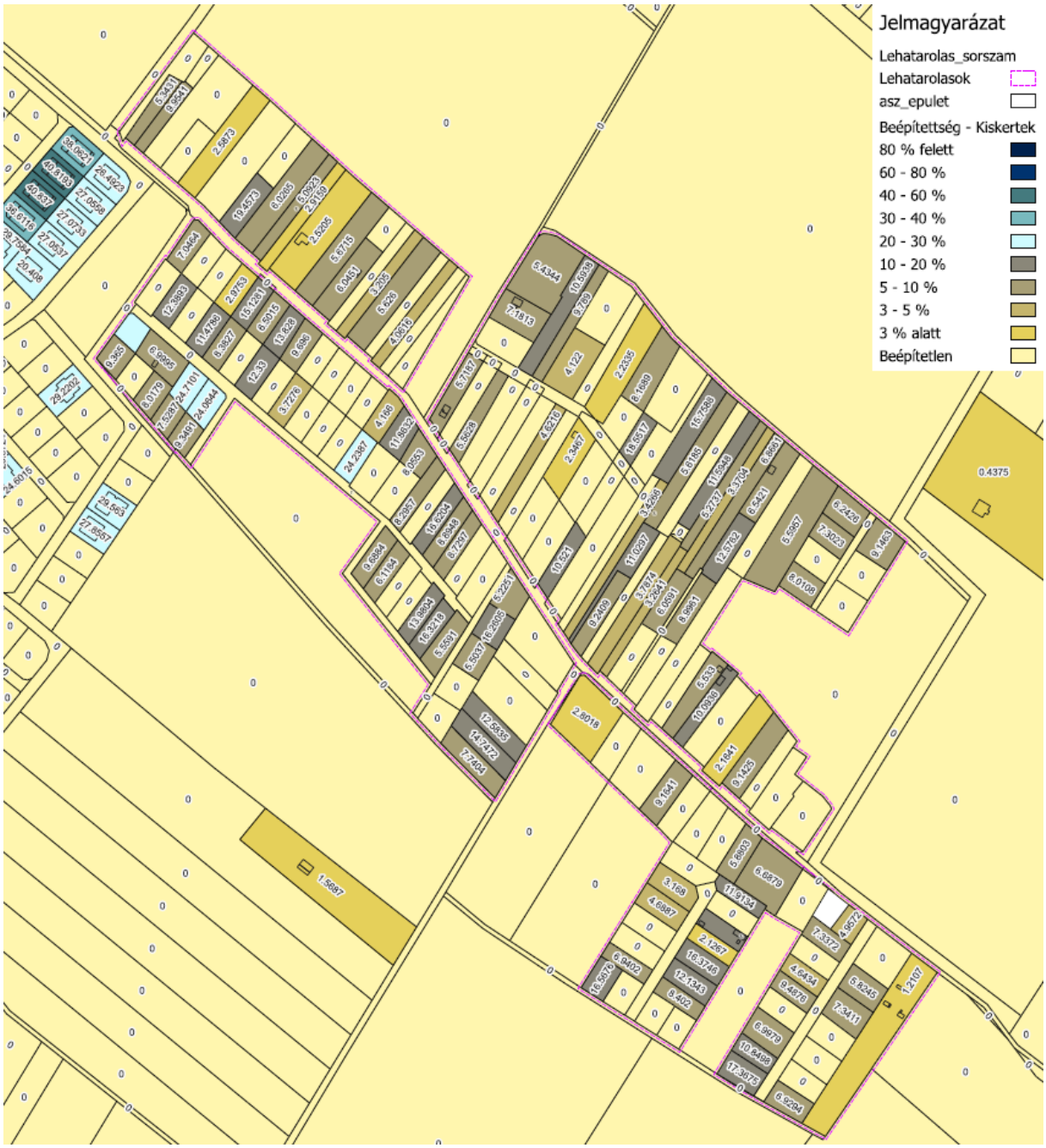
- *Árnyas utca: 30 fő*

- *Avar utca: 27 fő*
- *Ág utca: 12 fő*
- *Levél utca: 7 fő*
- *Erdő köz: 1 fő*
- *Erdőszél utca: 22 fő*
- *Fatörzs utca: 19 fő*
- *Kéreg utca: 1 fő*
- *Lomb utca: 3 fő*

Az állandó lakcímmel, illetve tartózkodási hellyel rendelkező lakosok száma 122 főre emelkedett.

A területet érintően az építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás, és nem kezdődött meg építési tevékenység.

Beépítési mérték:



Beépítési mérték (reambulált épületállomány alapján, 2026.)

Az Üh/2 építési övezetben a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett: 20%, terepszint alatt: 20%. (A szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,2).

A 7. számú lehatárolás telkei közük sok a beépítetlen terület, amelyik pedig beépített, annak beépítettségi mutatója 0-20% közötti. A területen a reambulálás alapján 3 db túlépített telek található, melyek elszórtan helyezkednek el, így túlépítettséggel kapcsolatos általános jellemzőként rögzíthető probléma nem áll fenn.

A településrendezési módosítás célja

A módosítás alapvető célja, hogy *„Ne alakuljanak ki kedvezőtlen arculatú, szervetlenül kapcsolódó városrészek, a tájban elszórtan álló épületek.”* (Dunaharaszti Város Településfejlesztési Koncepciója, 12. oldal), illetve, hogy ne jogszabályellenesen épített nőtt településrész alakuljon, hanem az urbanizációs folyamatok tervezetten és fenntartható módon történjenek a szükséges településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával.

A településfejlesztési és -rendezési eszközökben megfogalmazott üdülési funkciótól eltérő (a valóságban megindult lakás célú) hasznosítás, területfelhasználás változás a településfejlesztési és rendezési szempontok figyelembevételével szakmailag nem támogatható. A nem tervezett átalakulás rendezési eszközei többek között, a telkek intenzív beépítésének, a telkek további felaprózásának megakadályozása, a lehetséges építési tevékenységek mértékének és módjának pontos meghatározása a Méptv-ben meghatározott elvek és követelmények figyelembevételével, azzal összhangban.

A javasolt településrendezési módosítás bemutatása

A módosítás tartalma: A terület nagy része jelenleg művelés alatt álló terület, ezen használatnak megfelelő ellátó rendszerrel. A terület távlati területfelhasználására figyelemmel, az ütemezett területfelhasználás alkalmazásával, a terület Mk jelű kertes mezőgazdasági területhasználatba való átsorolása javasolt a hozzá tartozó HÉSZ-előírások meghatározása.

A javasolt módosítás a TSZT módosítását is maga után vonja, mivel a területet beépítésre szánt, Üh jelű üdülőterületből javasolt átsorolni távlati üdülőterület területfelhasználásba Üh/T jelöléssel.

A javasolt előírások: Az OTÉK előírásai alapján azt egy később hatályba lépő, de jelenleg is érvényes szabály alkalmazásával:

OTÉK 29. § (2b) jelenleg hatályos előírása szerint: „A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az övezetben lakás nem létesíthető.”

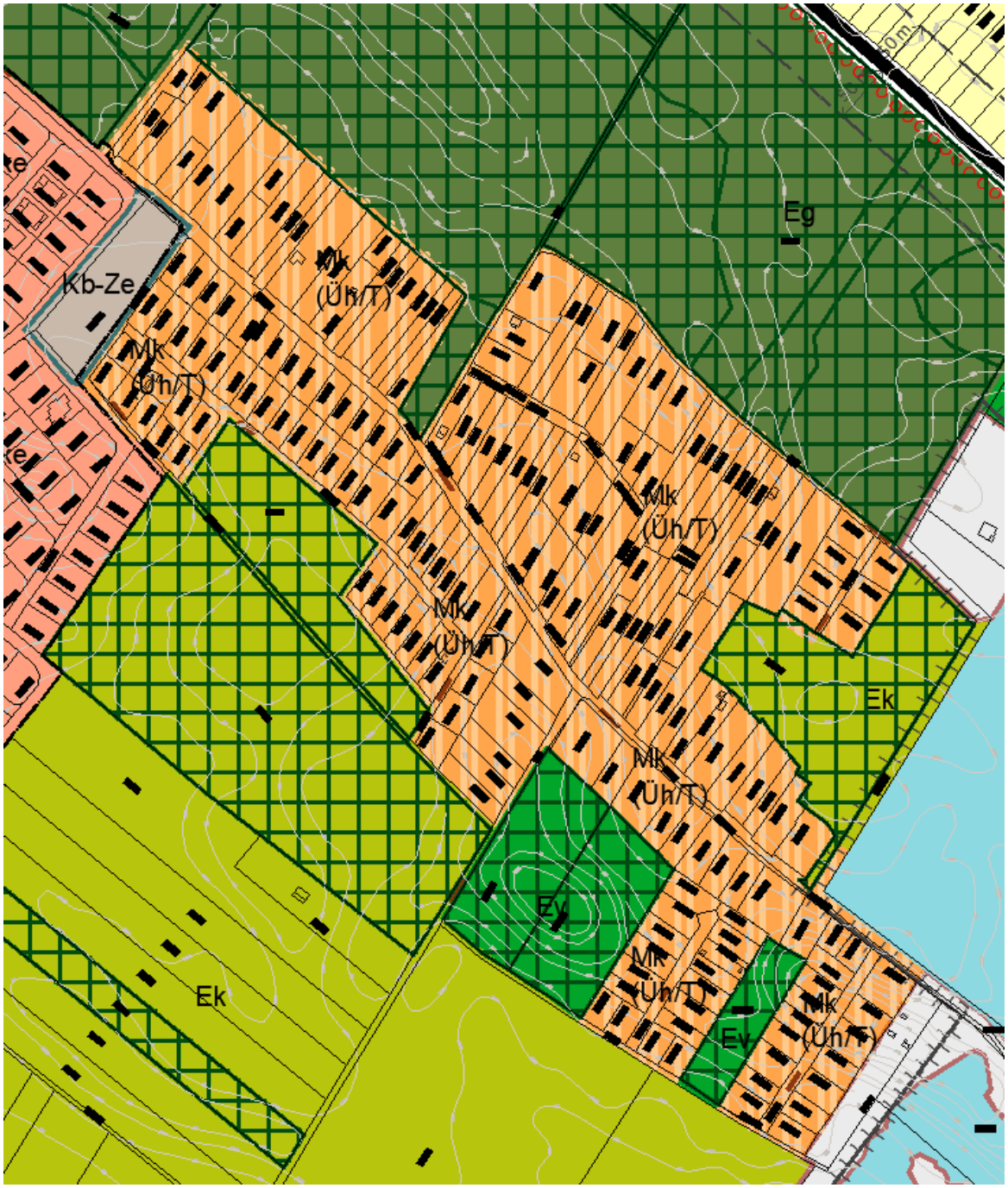
Javasolt HÉSZ-előírások:

60/A Mk/1 jelű kertes mezőgazdasági terület előírásai

60/A. § (1) Az Mk/1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben jellemzően kisüzemi vagy családi használatú, kert, szőlő vagy gyümölcs művelését biztosító rendeltetések a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan helyezhetők el a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló terménytárolás, termékfeldolgozás, növénytermesztés vagy nem haszonállattartás tevékenységek kiszolgálására.
(2) Az Mk/1 övezetben telkenként legfeljebb egy fő rendeltetésű és legfeljebb egy kiszolgáló rendeltetésű épület helyezhető el.
(3) Az Mk/1 övezetben lakóépület, lakás rendeltetési egység nem helyezhető el.
(4) Az Mk/1 övezetben az egy tömegben megjelenő épület bruttó alapterülete legfeljebb 80 m^2 lehet.

	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[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
1	***Mk/1***	***1000***	***14***	***-***	***SZ***	***10***	***5***	***-***	***80***	***-***	***3,5***

A javasolt módosítás révén egy új, Mk/1 jelű övezet jön létre, amely kapcsán a településszerkezeti tervet szükséges módosítani és az új övezetet a szabályozási terven fel kell tüntetni.



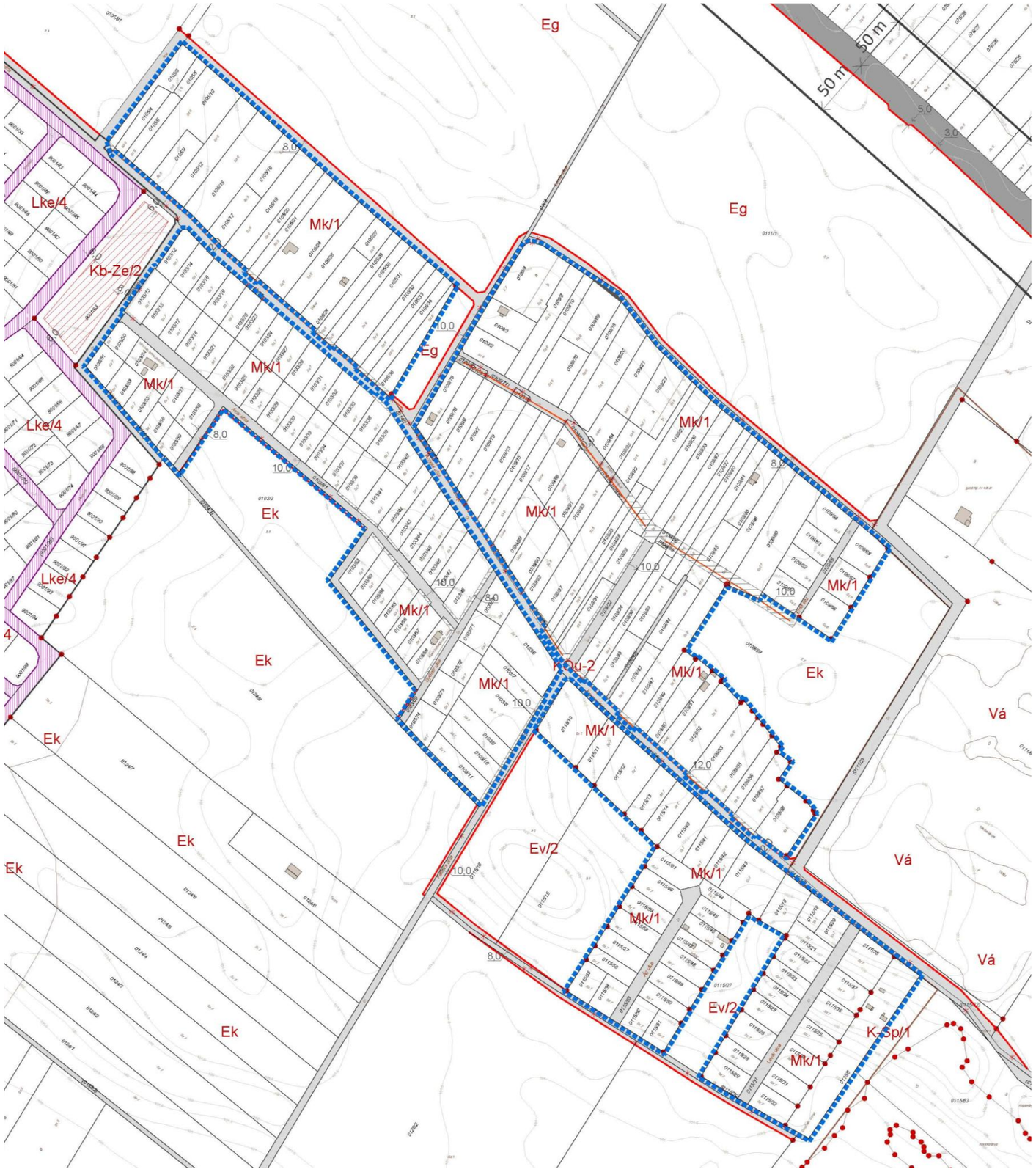
TSZT-módosítási javaslat

Módosuló rajzi elemek: A területfelhasználás jele (távlati üdülőterület, mezőgazdasági terület), az övezeti jel, valamint az útra vonatkozó szabályozástechnikai módosítás az SZT-n

A hatályos településszerkezeti tervhez képest a területfelhasználások tekintetében nem változik a beépítésre szánt területek kijelölése, csak területfelhasználás jele változik, a szabályozás módosítással az érintett telkek övezeti besorolása változik:

Hatályos területfelhasználás	Hatályos övezet	Tervezett területfelhasználás	Tervezett övezet	terület (m^2)
Üh	Üh/2	Üh/T	Mk/1	244812,93

A HÉSZ 16. § (4) meghatározása szerint: *„A 3. melléklet*en *„Távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt terület”-en épület, parkoló, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető. A szabályozóval érintett telken közlekedési célú telek alakítható, minden övezetben és építési övezetben. A telekalakítás során a közlekedési célú és az egyéb övezetben és építési övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telek területre, szélességre, mélységre vonatkozó szabályoktól el lehet térni.”*



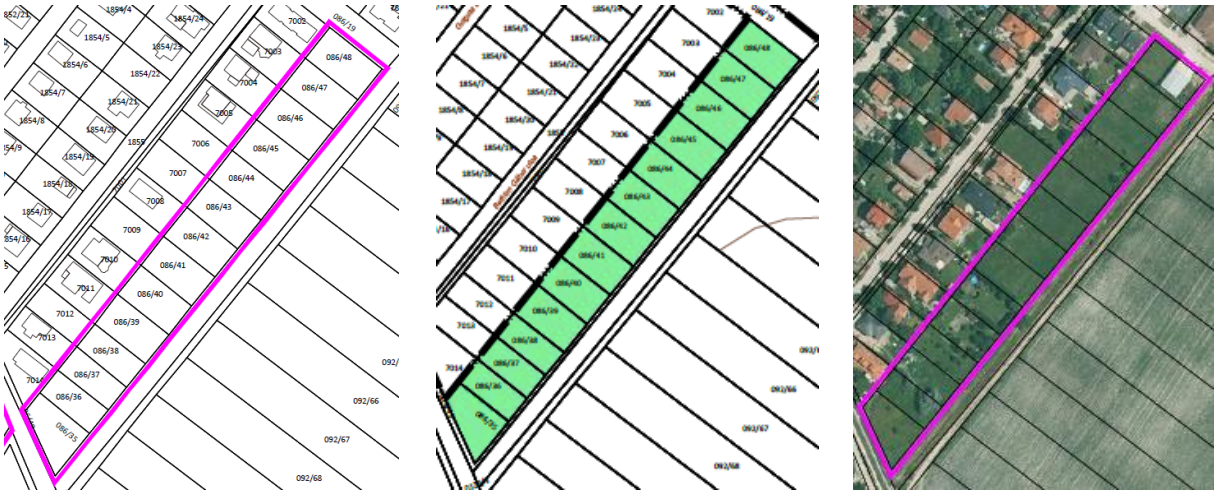
JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- szabályozási vonal
- 12,0 — szabályozási szélesség
- építési övezet, övezet határa
- Lke/2 — építési övezet, övezet jele
- javasolt belterület határ
- javasolt telekhatár
- megszüntető jel
- javasolt megszüntető jel
- közutak (KÖu-2)
- távlati úthálózat-fejlesztés helybiztosítása

Szabályozási koncepció, 7. számú terület

8. számú terület



8. számú terület: alaptérképi kivágat, változtatással érintett terület, ortofotó

Területi lehatárolás: Szent István u. – 086/49, 7002-7014 hrsz-ú telkek által határolt terület

Hatályos településrendezési előírások, tervi előzmények

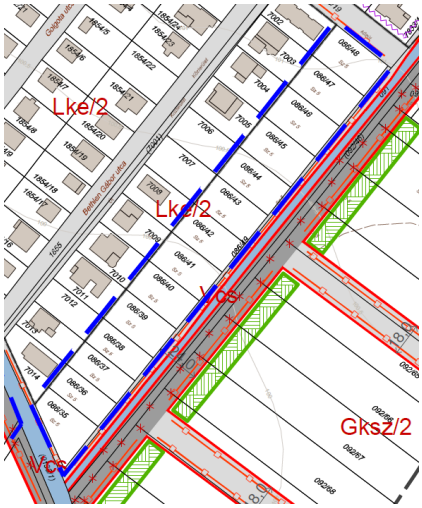


Hatályos TSZT-kivágat

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 ***Lke jelű kertvárosias 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 ***Lke/2 jelű kertvárosias lakóterület*** építési övezetbe sorolt.

A terv – az Lke/2 jelű építési övezetet érintően – a hatályba lépése óta a 7/2018. (V.29.) Önk. rendelettel módosult. A HÉSZ módosítás az Lke/2, Lke/3 és Lke/7 építési övezetek lakáselhelyezésére vonatkozó előírásait érintette.

A település területén az Lke/2 jelű építési övezet számos helyen megtalálható.

A HÉSZ Lke/2 építési övezetre vonatkozó előírásai:

24. § *(9) Lke/1, Lke/2, Lke/3, és Lke/11 jelű építési övezetekben az épület keskenyebb oldalkertre néző, az oldalhatártól 3 m-en belül álló homlokzatfelületének legnagyobb magassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.*

26. § *(4) A főépítményt kiszolgáló épület kizárólag az Lke/2, Lke/3, Lke/5 és Lke/11 jelű építési övezetekben – a Duna sétány és Duna utca közötti tömb valamint a Sportsziget kivételével – helyezhető el. A főépítményt kiszolgáló épület bruttó alapterülete a főépítmény bruttó alapterületének 50%-át, épületmagassága a 4,0 métert nem haladhatja meg, és telkenként csak egy helyezhető el.*

27. Oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/1, Lke/2, Lke/3, Lke/11 és Lke/12) előírásai

27. § *(1) Az Lke/1 jelű építési övezetekben a telek minden 200 m^2-re után legfeljebb egy lakás helyezhető el. Egy lakóépületben a (2) bekezdés figyelembe vételével*

a) a 28 m szélességet elérő és legalább 24 m mélységű telken legfeljebb négy,

b) a 24 m szélességet elérő és legalább 24 m mélységű telken legfeljebb három,

c) a 14 m-nél keskenyebb telken legfeljebb egy,

d) egyéb esetben legfeljebb két

lakás alakítható ki.

(2) Az Lke/1 jelű építési övezetekben a megengedett lakásszám megállapításakor

a) meglévő nyeles telek esetén az utcával párhuzamos telek szélességet,

b) a telek szélességénél rövidebb közterületi telekhatár hosszúság esetén a telek szélességét

c) átmenő, de nem saroktelek esetén, ha arra két főépület elhelyezhető, akkor mind a két közterületi telekhatárt

kell figyelembe venni.

(3) Az Lke/2, Lke/3 és Lke/11 jelű építési övezetekben 12 m-nél keskenyebb telken új lakóépület nem helyezhető el.

(4) Az Lke/2, Lke/3 és Lke/11 jelű építési övezetben

a) a 800 m^2-nél kisebb területméretű telken legfeljebb egy lakás,

b) a 800 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 14 m széles telken legfeljebb két lakás

c) az 1200 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 24 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb három lakás,

d) az 1600 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 28 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb négy lakás

helyezhető el.

(5) Az építési övezetekben telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek terület mérete az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet meghaladja. A kialakítható legkisebb telekterület méret kétszeresét el nem érő területméretű telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.

(6) Az Lke-1, és Lke-12 építési övezetek kivételével az építési övezetekben egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 450 m^2-t.

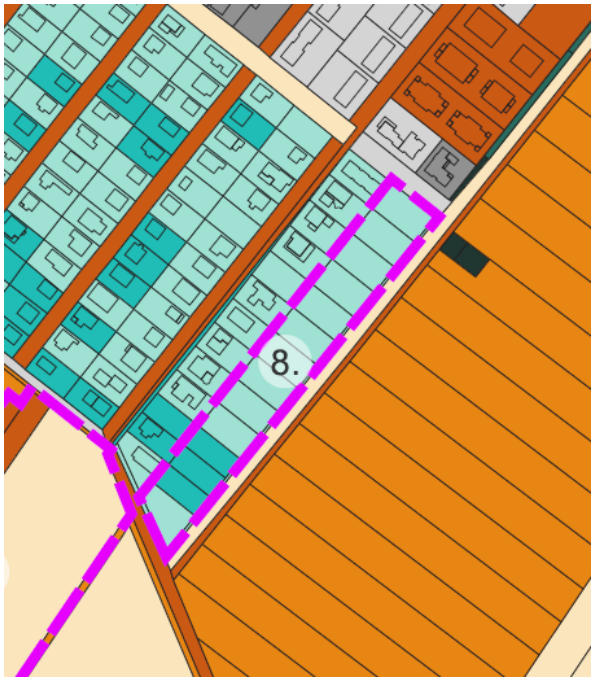
(7) Az építési övezetekben a 3. számú mellékletben az előkert mérete 0,0 m jellel lehatárolt területeken, a közterületi telekhatártól mért 5,0 méteres teleksávban kizárólag személygépkocsi tárolására szolgáló, lábon álló, legfeljebb 20 m^2 vízszintes vetülettel kialakított kerti tető vagy az épület részét képező lábon álló előtető építhető.

(8) Az építési övezetekben kialakult beépítésű területen új épület vagy épületrész homlokfala az egyik szomszédos épület homloksíkjában alakítandó ki, ha az ingatlan mindkét szomszédos telke 5 méternél kisebb vagy 7 méternél nagyobb méretű előkerttel rendelkezik.
(9) Az építési övezetekben közbenső telek esetében 18,0 méternél, saroktelek esetében 21,0 méternél nagyobb telekszélességű telken az épület szabadon állóan is elhelyezhető, amennyiben ez a szomszédos ingatlanok építési övezetnek megfelelő beépítését nem korlátozza. (…)

	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[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
6	**Lke/2**	**600**	**14**	**30**	**O**	**30**	**40**	**0,6**	**50**	**3,5**	**5,5**

Helyzetértékelés

Telekmorfológia:



Telekméret-vizsgálat (2025.)

Jelmagyarázat:

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

Az Lke/2 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 600 m2.

A vizsgált területen belül a 086/36, 086/37, 086/38 hrsz-ú telkek mérete 400-600 m2 közötti, így nem felelnek meg a legkisebb telekméretre vonatkozó előírásnak.

Az Lke/2 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekszélesség 14 m.

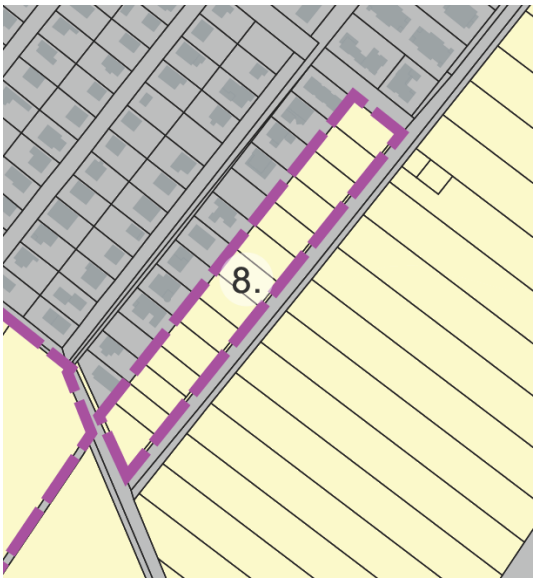
A vizsgált területen belül a jellemző telekszélesség 16-20 m közötti, az összes telek megfelel a legkisebb telekszélességre vonatkozó előírásnak.

Az Lke/2 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekmélység 30 m.

A vizsgált területen belül a jellemző telekmélység 35,5 m, az összes telek megfelel a legkisebb telekmélységre vonatkozó előírásnak.

Művelési ágak és minőségi osztályok:

A vizsgált területen **valamennyi telek 5-ös minőségi osztályba tartozó, szántó művelési ágú, külterületi fekvésű** terület.



Művelési ágak (2025.)

Jelmagyarázat:

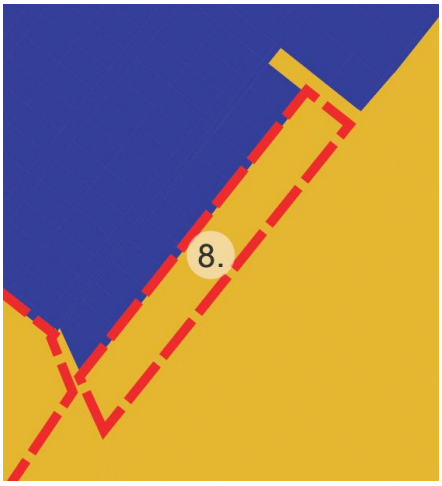
Terület határa
Földrészlet
Épület
Művelési ág
szántó
gyep (rét)
szőlő
kert
gyümölcsös
gyep (legelő)
nádas
erdő
kivett
fásított terület



Minőségi osztályok (2025.)

Jelmagyarázat:

Lehatárolás
Földrészlet
Épület
Minőségi osztály
Szántó 2
Szántó 3
Szántó 4
Szántó 5
Szántó 6
Szántó 7

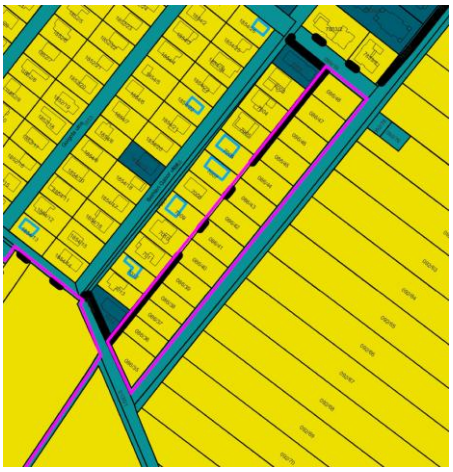


Fekvéshatárok (2025.)

Jelmagyarázat:

Földrészletek
Vizsgált területek
Fekvés
Belterület
Külterület
Zártkert

Tulajdonviszonyok:



Tulajdonviszonyok (2025.)

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

A 8. számú terület **teljes területe természetes személyek tulajdona.**

Épületállomány:



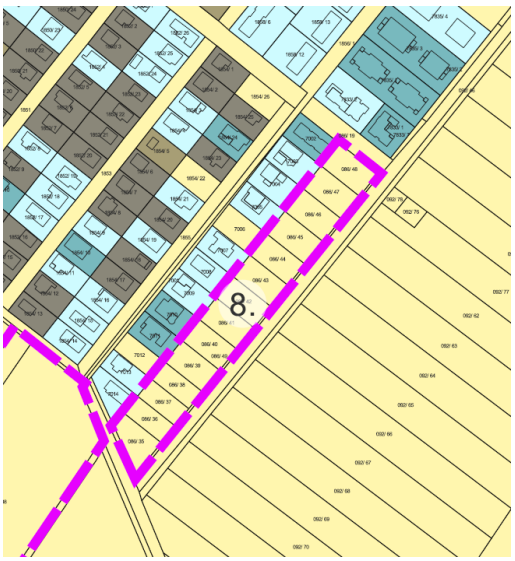
Épületállomány (Google Earth, 2026.)

Az Lke/2 építési övezetben az épületek legnagyobb kialakítható magassága 5,5 m, a legkisebb épületmagassága 3,5 m.

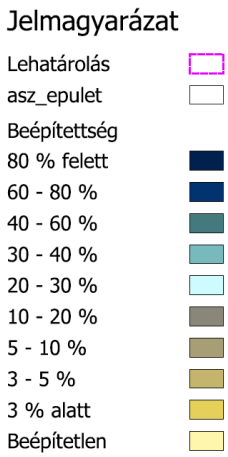
A vizsgált terület a Lechner központ adatszolgáltatását (táradatok, alaptérkép) alapul véve beépítetlen területnek tekinthető. A Google Earth légifotója alapján azonban a **086/48 hrsz-ú telken található egy földszintes raktározási célú épület**, valamint a 086/40 és 086/43 hrsz-ú telkeken jelennek meg kisebb, lakófunkcióhoz kapcsolódó melléképítmények, melyek a földhivatali térképkivonaton és a tulajdoni lapon sem jelennek meg.

Műemléki, régészeti, helyi vagy egyéb örökségi védelem alatt álló terület, objektum a 8. számú területen nem található.

Beépítési mérték:



Beépítési mérték (reambulált épületállomány alapján, 2026.)



Az Lke/2 építési övezetben a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett: 30%, terepszint alatt: 40%. (A szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,6).

A 8. számú lehatárolás telkei jellemzően beépítetlenek.

Közlekedési és közműinfrastruktúra:

A terület és közvetlen környezetében a közösségi közlekedés nem elérhető. A terület kívül esik a közösségi közlekedési kapcsolatok rágyaloglási távolságától. A területet határoló Szent István utca szilárd burkolattal ellátott.

A közműinfrastruktúra elemei közül:

- a szennyvízelvezetés nem megoldott,
- földgázvezeték nincs kiépítve,
- egyedül a 086/48 hrsz-ú ingatlan van bekötve a villamosenergia-hálózat infrastruktúrájába
- a közüzemi ivóvízhálózat nincs kiépítve.

A 8. jelű vizsgált területen **a villamosenergia-közművek hiányosan kiépítettek, az egyéb közműellátás nem biztosított.**

A településrendezési módosítás célja

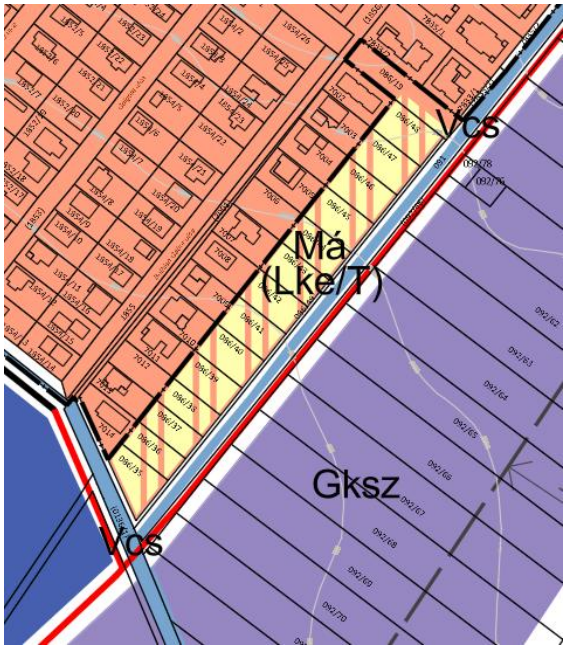
Tekintettel arra, hogy a terület külterület, a telkek többsége szántó művelési ágban van, a terület urbanizációs átalakulása nem kezdődött meg, a terület humán – és műszaki infrastruktúraellátása nem

biztosított, rövid távon és a szükséges településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásáig nem indokolt a telkek – településszerkezeti tervnek megfelelő - lakóövezetbe sorolása.

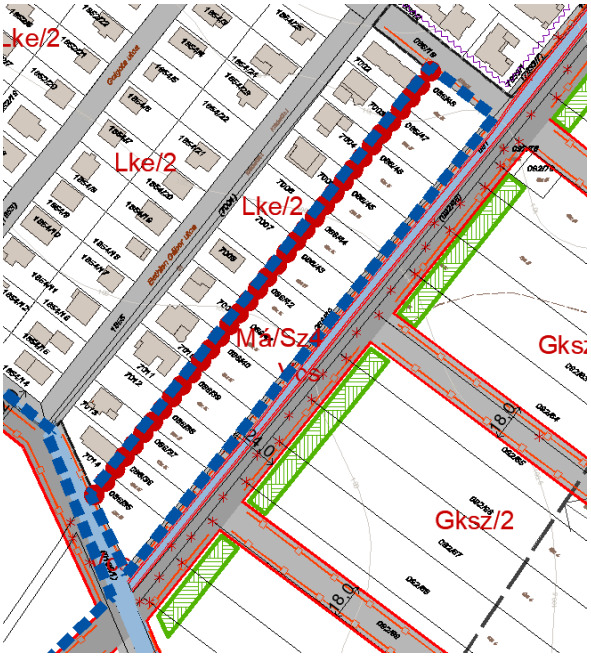
A terület TSZT-nek megfelelő műszaki előkészítéséig, és a szükséges településrendezést megalapozó megállapodásokig a terület fennálló művelési ágaknak megfelelő mezőgazdasági övezet meghatározása javasolt, a településszerkezeti tervben történő távlati kertvárosias lakóterület meghatározásával.

A javasolt településrendezési módosítás bemutatása

A módosítással létrejön egy új, Má/Sz4 jelű övezet, amelyet a szabályozási terven feltüntetésre kerül. A TSZT ennek megfelelően pontosításra kerül.



javasolt TSZT-kivágat



javasolt SZT-kivágat

Módosuló rajzi elemek: a területfelhasználás jele (mezőgazdasági terület, távlati lakóterület) és színezése a TSZT-n, az övezeti jel és új övezethatár az SZT-n.

A hatályos településszerkezeti tervhez képest a területfelhasználások tekintetében nem változik a beépítésre szánt területek kijelölése, csak területfelhasználás jele változik, a szabályozás módosítással az érintett telkek övezeti besorolása változik:

Hatályos területfelhasználás	Hatályos övezet	Tervezett területfelhasználás	Tervezett övezet	terület (m²)
Lke	Lke/2	Lke/T	Má/Sz4	9941,86

A HÉSZ szövege az alábbiak szerint módosul:

Jelmagyarázat: ***beszúrások***, ~~***törlések***~~.

64/A Általános mezőgazdasági terület (Má/Sz4), fejlesztési tartalékterület előírásai

64/A. § (1) Az Má/Sz4 jelű övezetben építmény nem helyezhető el.

	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	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
4	**Má/Sz4**	**600**	**-**	**-**	**-**	**0**	**0**	**0**	**-**	**-**	**-**

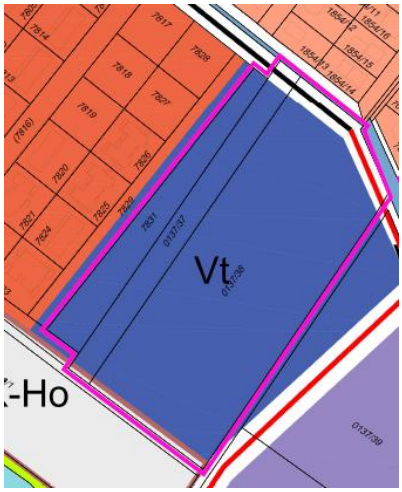
9. számú terület



9. számú terület: alaptérképi kivágat, változtatással érintett terület, ortofotó

Területi lehatárolás: Haraszty Ferenc u. – 0136/1, 0137/39-40 hrsz-ú telkek – Somogyváry Gyula u. – Baradlay János u. által határolt terület

Hatályos településrendezési előírások, tervi előzmények

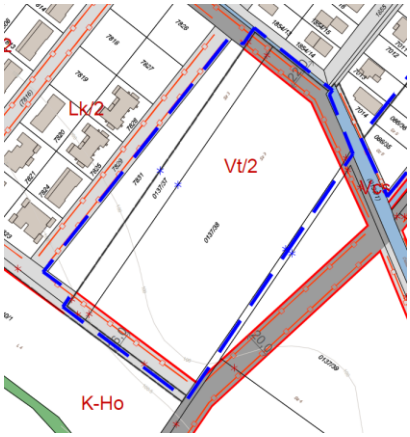


Hatályos TSZT-kivágat

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 ***Vt jelű településközpont vegyes terület*** 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 ***Vt/2 jelű településközpont vegyes terület*** építési övezetbe sorolt.

A terv – a Vt/2 jelű építési övezetet érintően – a hatályba lépése óta a 23/2019. (XI.12.) Önk. rendelettel módosult. A HÉSZ módosítás során a lakásszámok szabályozása történt meg.

A település területén Vt/2 jelű építési övezet további egy helyen, a Klapka utca – Árpád utca találkozásánál, a 3534/5 hrsz-ú telken található



A HÉSZ Vt/2 építési övezetre vonatkozó előírásai:

10. § *(2) Az Lk/5, Lke/1, Vt/2, Vt/3, Üh/1, Üü jelű építési övezetek területein vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítménye csak föld alatti kivitelben helyezhető el. Kábelrekonstrukció és áthelyezés során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni.*

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^2, minden további lakás után további 1 m^2 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) előírásai

***31. §** (1) A Vt/1 jelű építési övezetekben új lakás nem építhető.*

(2) A Vt/2 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;

b) az építési telken a telek területének minden 1500 m2-e után legfeljebb egy lakás telepíthető.

(3) A Vt/1 és a Vt/2 építési övezetekben

a) az előkert mérete 5,0 méter,

b) az oldalkert mérete 5,0 méter,

c) a hátsókert mérete 10,0 méter.

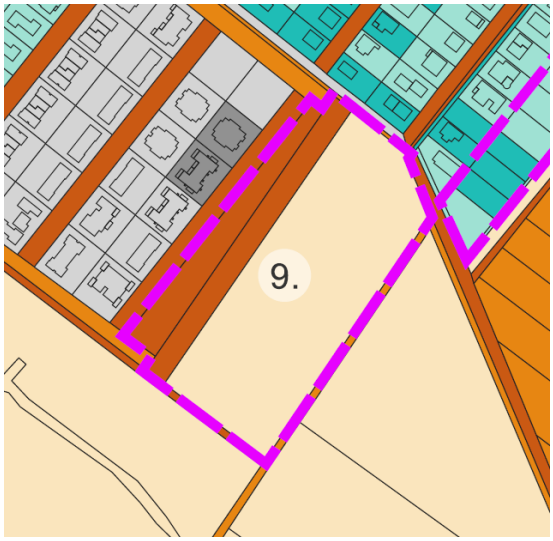
(4) A Vt/2, Vt/9 jelű építési övezetekben telekalakítás csak az építési övezet összefüggő területének egészére történhet.

(5) A Vt/2 jelű építési övezetekben árufeltöltés helye és rakodóudvar a teleknek a Zkp jelű közpark felőli oldalán nem alakítható ki. (…)

	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[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
2	**Vt/2**	**2000**	**40**	**-**	**SZ**	**40**	**50**	**2,0**	**30**	**5,0**	**11,0**

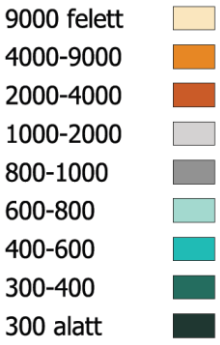
Helyzetértékelés

Telekmorfológia:



Telekméret-vizsgálat (2025.)

Jelmagyarázat:



A Vt/2 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 2000 m2.

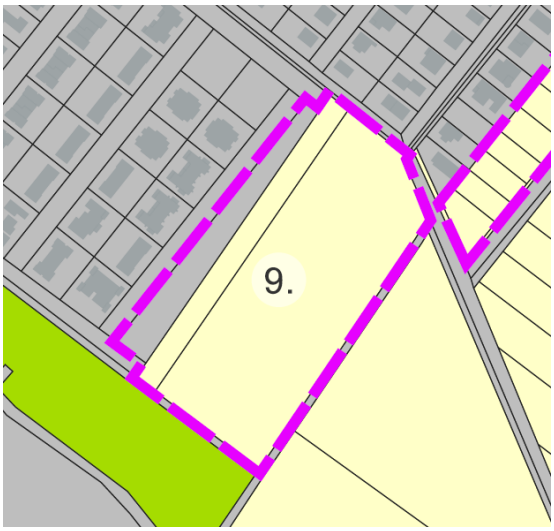
A 7831 hrsz-ú telek 3.329,73 m2, a 0137/37 hrsz-ú telkek 3346,59 m2, míg a 0137/38 hrsz-ú telek 17.763,11 m2, így **megfelelnek a legkisebb telekméretre vonatkozó előírásnak.**

A Vt/2 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekszélesség 40 m.

A vizsgált területen belül a jellemző telekszélesség 200 m körüli, az összes telek megfelel a legkisebb telekszélességre vonatkozó előírásnak.

Művelési ágak és minőségi osztályok:

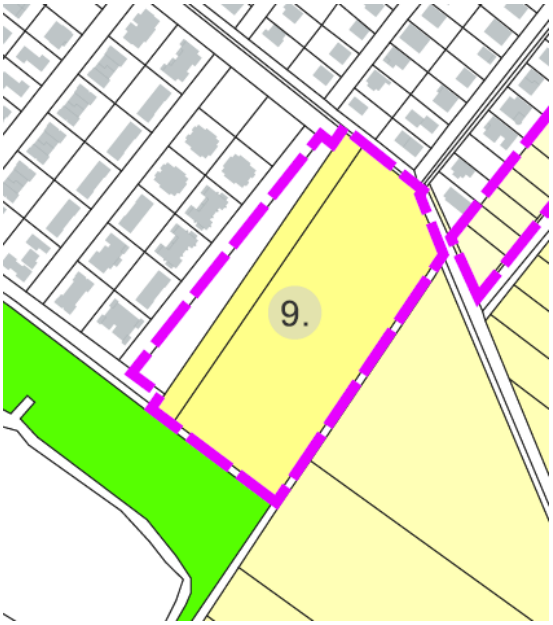
A vizsgált területen a **7831 hrsz-ú telek kivett** beépítetlen, **belterületi fekvésű** terület, a **0137/37-38 hrsz-ú telkek 3-as minőségi osztályba tartozó, szántó művelési ágú, külterületi fekvésű** területek.



Művelési ágak (2025.)

Jelmagyarázat:



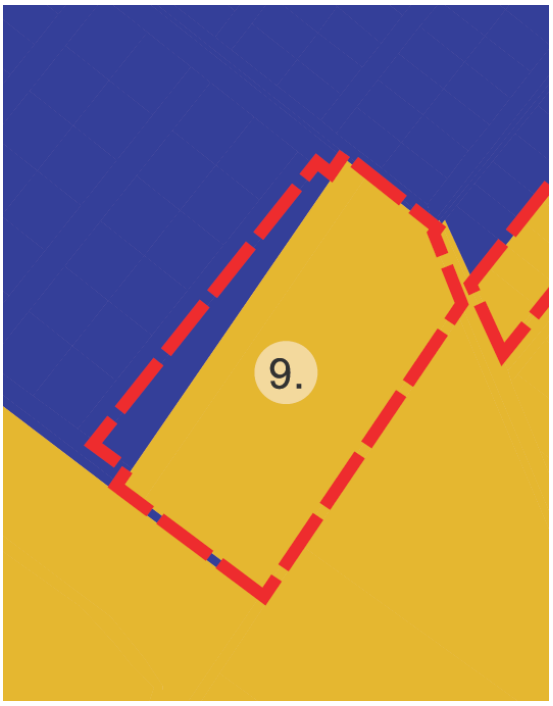


Minőségi osztályok (2025.)

Jelmagyarázat:

Lehatárolás
Földrészlet
Épület

Minőségi osztály
Szántó 2
Szántó 3
Szántó 4
Szántó 5
Szántó 6
Szántó 7

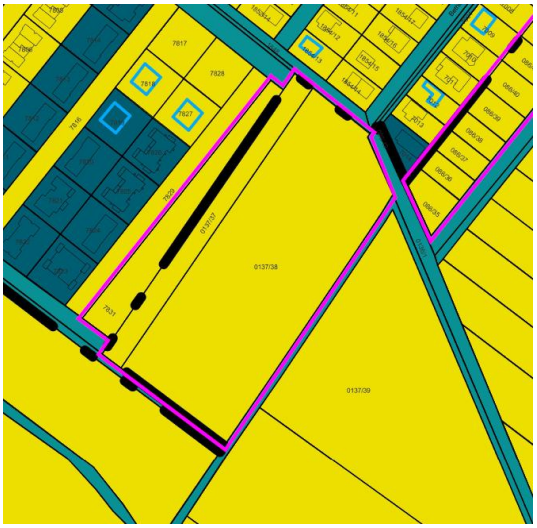


Fekvéshatárok (2025.)

Jelmagyarázat:

Földrészletek
Vizsgált területek
Fekvés
Belterület
Külterület
Zártkert

Tulajdonviszonyok:



Tulajdonviszonyok (2025.)

A 9. számú terület **teljes területe természetes személyek tulajdona.**

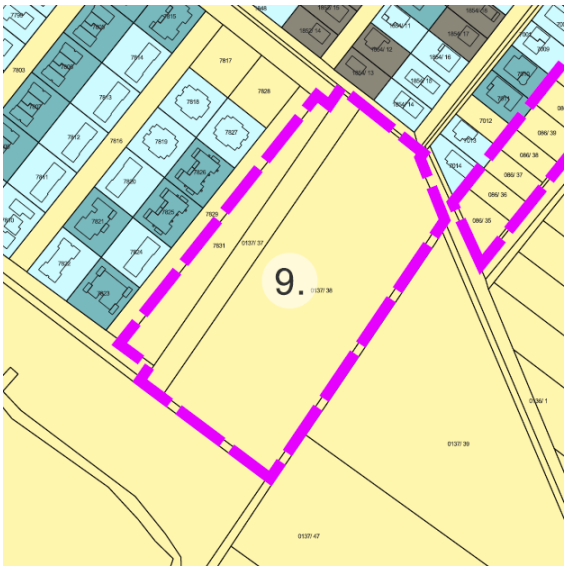
Épületállomány:

A vizsgált terület mindhárom telke **beépítetlen.**

A Vt/2 építési övezetben az épületek legnagyobb kialakítható magassága 11,0 m, a legkisebb épületmagassága 5,0 m.

Műemléki, régészeti, helyi vagy egyéb örökségi védelem alatt álló terület, objektum a 9. számú területen nem található.

Beépítési mérték:



Beépítési mérték (reambulált épületállomány alapján, 2026.)

A Vt/2 építési övezetben a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett: 40%, terepszint alatt: 50%. (A szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 2,0).

A 9. számú lehatárolás telkei beépítetlenek, így a **területen nem található túlépített telek**.

Közlekedési és közműinfrastruktúra:

A területen a közösségi közlekedés közvetlenül nem elérhető, mivel a terület kívül esik a közösségi közlekedési kapcsolatok rágyaloglási távolságától. A területet határoló Baradlay János utca szilárd burkolattal ellátott.

A közműinfrastruktúra elemei közül:

- a szennyvízelvezetés nem megoldott, a határoló utcákban azonban (Haraszty Ferenc és Baradlay János utcák) szennyvízvezetékek haladnak,
- földgázvezetékek nincsenek kiépítve, azonban a terület határát képző Baradlay János utca alatt középnyomású földgázvezeték halad,
- villamos vezetékek nincsenek bevezetve, azonban a terület határát képző Baradlay János utcában a lakossági elosztó-hálózat jelen van,
- közüzemi ivóvíz-hálózatba nincs bekötve, azonban a határoló utcákban azonban (Haraszty Ferenc és Baradlay János utcák) ivóvíz-vezetékek húzódnak. A terület nyugati oldalán három ízben is felszín feletti kialakítású közterületi tűzcsapok találhatók

A 9. jelű vizsgált területen a közművek nincsenek kiépítve, azonban minden közmű megtalálható a terület határain, a szomszédos telektömbök kiszolgálására.

A településrendezési módosítás célja

A módosítás célja a módosítással érintett területen a lakáshoz kötődő telken belüli gépjármű-elhelyezés tekintetében a felsőbb jogszabállyal való összhang megteremtése, ezzel összhangban a főút menti területeken a parkolás szabályozása.

A módosítás célja a terület túlépítésének megakadályozása, az építés – különös tekintettel a lakáselhelyezés – feltételeinek szigorítása. A terület a közösségi közlekedés rágyaloglási távolságán kívül helyezkedik el, ezért javasolt az elhelyezendő gépjárművek számának növelése.

A javasolt településrendezési módosítás bemutatása

A HÉSZ szövege az alábbiak szerint módosul:

Az előírások módosításai között szerepelnek a 31.§-t érintő kiegészítések, amelyek az 1.1. számú terület részletes bemutatásánál kerül kifejtésre.

Jelmagyarázat: ***beszúrások***, ***~~törlések~~***.

31. *Szabadon álló és oldalhatáron álló beépítésű településközpont területek (Vt/1, Vt/2, Vt/8, Vt/9, Vt/10, Vt/14) előírásai*

31. § *[…]*
*(2) A Vt/2 **és Vt/14** jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:*
a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;
b) az építési telken a telek területének minden 1500 m^2-e után legfeljebb egy lakás telepíthető.
*(3) A Vt/1**, ~~és a~~** Vt/2 **és Vt/14** építési övezetekben*
a) az előkert mérete 5,0 méter,
b) az oldalkert mérete 5,0 méter,
c) a hátsókert mérete 10,0 méter.
*(4) A Vt/2, Vt/9**, Vt/14** jelű építési övezetekben telekalakítás csak az építési övezet összefüggő területének egészére történhet.*
*(5) A Vt/2**, Vt/14** jelű építési övezetekben árufeltöltés helye és rakodóudvar a teleknek a Zkp jelű közpark felőli oldalán nem alakítható ki.*

(6) A Vt/8 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;

b) az építési telken a telek területének minden 400 m²-e után legfeljebb egy lakás, egy épületben legfeljebb 10 lakás telepíthető.

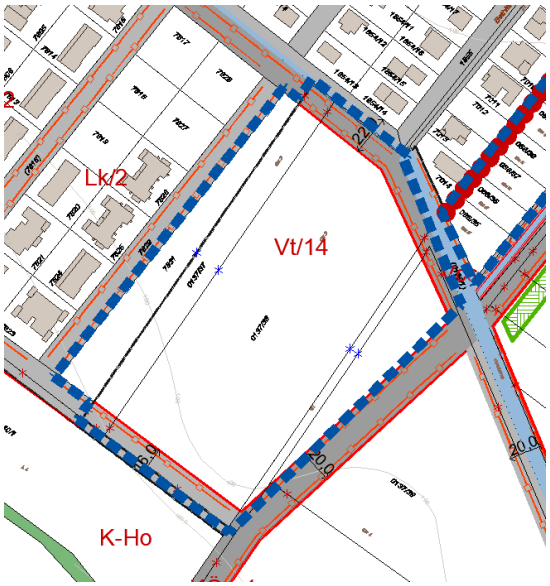
c) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

[…]

(10) A Vt/14 jelű építési övezetben a lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

	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	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m²)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m²/m²)	(%)	(m)	(m)
14	***Vt/14***	***2000***	***40***	***-***	***SZ***	***40***	***50***	***2,0***	***30***	***-***	***11,0***

A módosítás következményeként létrejön egy új, Vt-14 jelű övezet, amelyet az SZT-n fel kell tüntetni:



Szabályozási koncepció

Módosuló rajzi elem: az építési övezet jele Vt/2 helyett Vt/14 lesz.

11. számú terület



11. számú terület: alaptérképi kivágat, változtatással érintett terület, ortofotó

Területi lehatárolás: Paál László u. – Fecskefű u. – Zágoni Károly u. – 7846 hrsz-ú telek által határolt terület

Hatályos településrendezési előírások, tervi előzmények

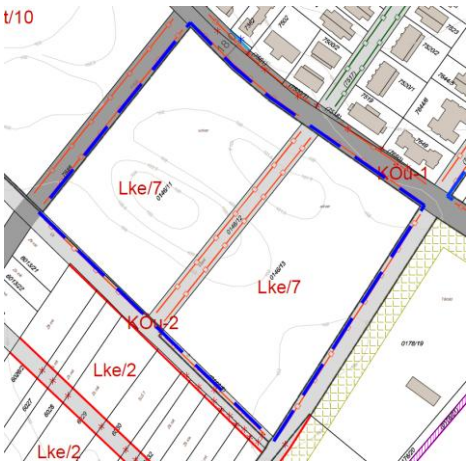


Hatályos TSZT-kivágat

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 ***Lke jelű kertvárosias 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 ***Lke/7 jelű kertvárosias lakóterület*** építési övezetbe sorolt.

A terv – az Lke/7 jelű építési övezetet érintően – a hatályba lépése óta a 7/2018. (V.29.) Önk. rendelettel módosult. A HÉSZ módosítás az Lke/2, Lke/3 és Lke/7 építési övezetek lakáselhelyezésére vonatkozó előírásait érintette.

A település területén az Lke/7 jelű övezet máshol nem található meg.

A HÉSZ Lke/7 építési övezetre vonatkozó előírásai:

28. Szabadon álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/4, Lke/5, Lke/6, Lke/7, Lke/8) előírásai

28. § *(1) Az Lke/4 jelű építési övezetben a 28/A. § szerint legfeljebb kétlakásos, az Lke/5 és Lke/6 jelű építési övezetben legfeljebb négylakásos, az Lke/7 és Lke/8 jelű építési övezetben legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el a (2) és (3) bekezdések figyelembe vételével.*

(2) Az építési övezetekben a leghosszabb közterületi telekhatár minden 7 métere után legfeljebb 1 lakás helyezhető el. A megengedett lakásszám megállapításakor meglévő nyeles telek esetén az utcával párhuzamos telekszélességet kell figyelembe venni. A telek szélességénél rövidebb közterületi telekhatár hosszúság esetén a telek szélességét kell figyelembe venni.

(3) Az Lke/7 jelű építési övezetben 2000 m2-nél kisebb területméretű telken legfeljebb négy, a 2000-2399 m2 közötti területméretű telken legfeljebb öt lakás helyezhető el azokban az esetekben is, ha a (2) bekezdés alapján az adott telken négynél több lakás elhelyezésére is lehetőség lenne.

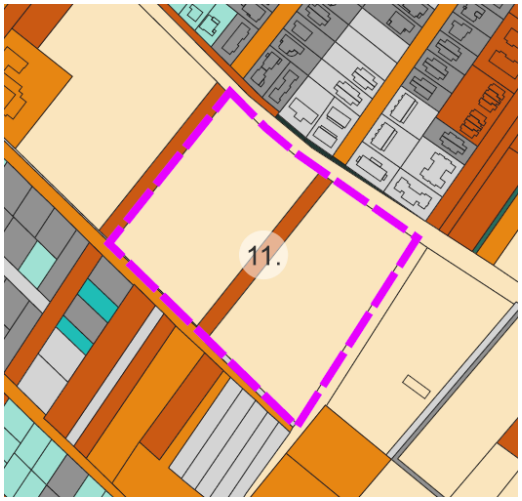
(4) Telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek területe az építési övezetben előírt minimális telekterületet meghaladja.

(5) Az Lke/4, Lke/5 és Lke/8 építési övezetek kivételével az övezetekben egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 450 m2-t.

	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[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
11	**Lke/7**	**1600**	**30**	**35**	**SZ**	**30**	**30**	**0,6**	**50**	**3,5**	**7,5**

Helyzetértékelés

Telekmorfológia:



Telekméret-vizsgálat (2025.)

Jelmagyarázat:

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

Az Lke/7 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 1600 m2.

A 0146/11 hrsz. telek mérete 17233 m², a 0146/13 hrsz-ú telek mérete 17686 m². Mindkettő meghaladja az 1600 m2-t, így megfelelnek a legkisebb telekméretre vonatkozó előírásnak.

Az Lke/7 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekszélesség 30 m.

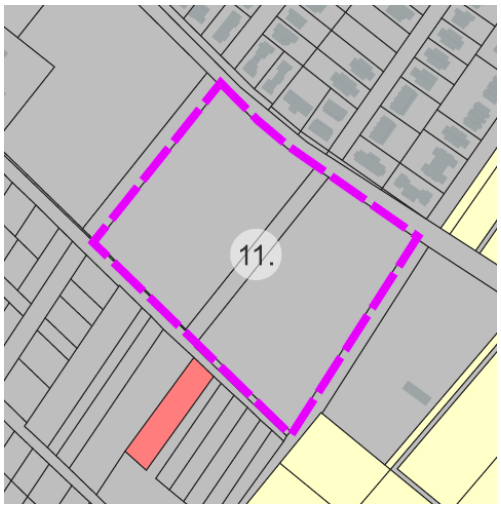
A vizsgált területen belül mindkét telek telekszélessége megfelel a legkisebb telekszélességre vonatkozó előírásnak.

Az Lke/7 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekmélység 35 m.

A vizsgált területen belül mindkét telek telekmélysége megfelel a legkisebb telekmélységre vonatkozó előírásnak.

Művelési ágak:

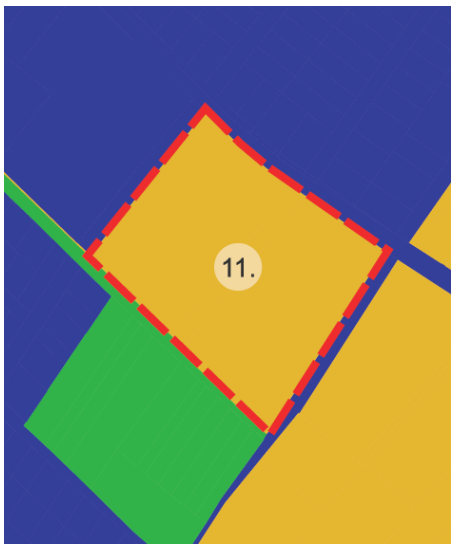
A 0146/11 és a 0146/13 hrsz-ú telek is kivett (udvar), **külterületi fekvésű** terület.



Művelési ágak (2025.)

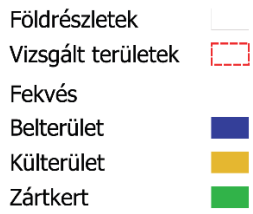
Jelmagyarázat:



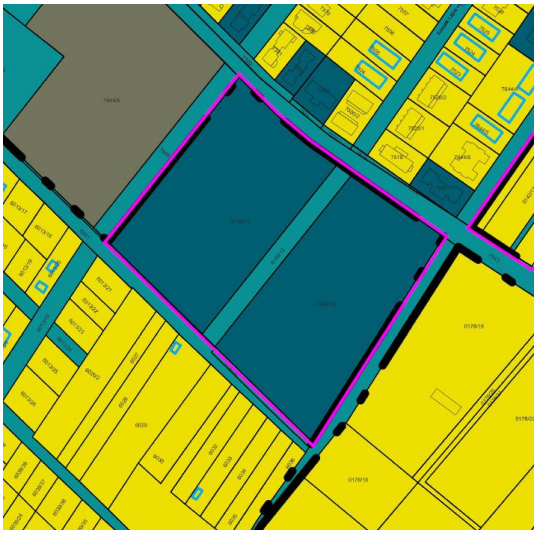


Fekvéshatárok (2025.)

Jelmagyarázat:



Tulajdonviszonyok:



Tulajdonviszonyok (2025.)



A 11. számú terület változtatási tilalommal érintett telkei **gazdasági társaságok tulajdonában** vannak.

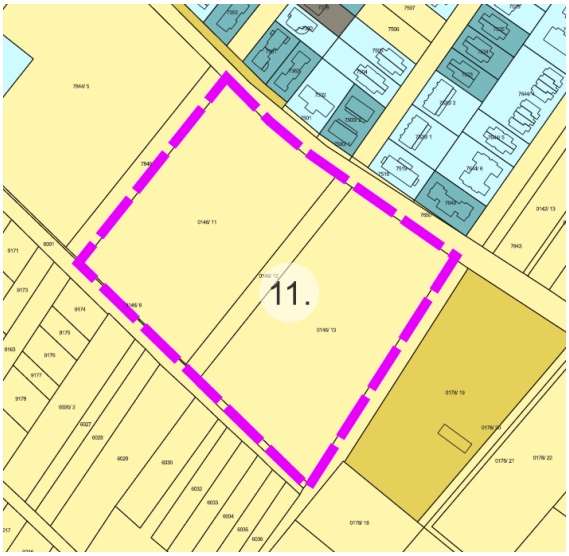
Épületállomány:

A vizsgált terület **beépítetlen.**

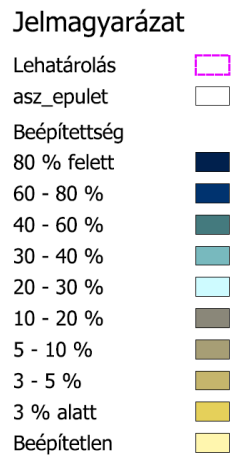
Az Lke/7 építési övezetben az épületek legnagyobb kialakítható magassága 7,5 m, a legkisebb épületmagassága 3,5 m.

Műemléki, régészeti, helyi vagy egyéb örökségi védelem alatt álló terület, objektum a 11. számú területen nem található.

Beépítési mérték:



Beépítési mérték (reambulált épületállomány alapján, 2026.)



Az Lke/7 építési övezetben a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett: 30%, terepszint alatt: 30%. (A szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,6).

A 11. számú lehatárolás telkei beépítetlenek.

Közlekedési és közműinfrastruktúra:

A terület közösségi közlekedés által nincs kiszolgálva. A terület délnyugati csücske a Dunaharaszti alsó MÁV megálló rágyaloglási távolságában található. A területet a Paál László utca felől szilárd burkolatú út határolja, míg délkeleti és délnyugati irányból burkolatlan utak kapcsolódnak hozzá.

A közműinfrastruktúra elemei közül:

- a szennyvízelvezetés nem megoldott, ellenben a terület határait jelentő közutak nyomvonalán meglévő, esetekben tervezett szennyvízvezetékek találhatók
- a földgázvezetékek nincsenek bevezetve, viszont a terület határait jelentő közutak alatt meglévő földgázszállító vezetékek találhatók
- villamosenergia-közművek nincsenek bevezetve, a környező területeken a bekötések a következőképp alakulnak
- a közüzemi ivóvízhálózat nincs bevezetve. A terület határán több helyütt felszín feletti kialakítású közterületi tűzcsapok találhatók A 9. jelű vizsgált területen a közművek nincsenek kiépítve, azonban minden közmű megtalálható a terület határain, szomszédos tömbök kiszolgálására.

A 11. jelű vizsgált területen a közművek hiányosan kiépítettek, a határoló utcák és telektömbök közműinfrastruktúra-hálózata jól kiépített.

A településrendezési módosítás célja

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 tilalom elrendelésének célja a 11. 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.

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 nyilatkozatotok beszerzése szükséges.

A javasolt településrendezési módosítás bemutatása

A HÉSZ szövege az alábbiak szerint módosul:

Az előírások módosításai között szerepel az új Lke/15 jelű építési övezet. Az új Lke/15 jelű építési övezet a 12.1. számú terület részletes bemutatásánál kerül kifejtésre.

Jelmagyarázat: ***beszúrások***, ~~***törlések***~~.

28. Szabadon álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/4, Lke/5, Lke/6, Lke/7, Lke/8 és Lke/15) előírásai

28. § (1) Az Lke/4 jelű építési övezetben a 28/A. § szerint legfeljebb kétlakásos, az Lke/5 és Lke/6 jelű építési övezetben legfeljebb négylakásos, az Lke/7 és Lke/8 jelű építési övezetben legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el a (2) és (3) bekezdések figyelem bevételével.

*(2) Az **Lke/15 jelű övezet kivételével, az** építési övezetekben a leghosszabb közterületi telekhatár minden 7 métere után legfeljebb 1 lakás helyezhető el. A megengedett lakásszám megállapításakor meglévő nyeles telek esetén az utcával párhuzamos telekszélességet kell figyelembe venni. A telek szélességénél rövidebb közterületi telekhatár hosszúság esetén a telek szélességét kell figyelembe venni.*

~~***(3) Az Lke/7 jelű építési övezetben 2000 m² -nél kisebb területméretű telken legfeljebb négy, a 2000-2399 m² közötti területméretű telken legfeljebb öt lakás helyezhető el azokban az esetekben is, ha a (2) bekezdés alapján az adott telken négynél több lakás elhelyezésére is lehetőség lenne.***~~

(4) Telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek területe az építési övezetben előírt minimális telekterületet meghaladja.

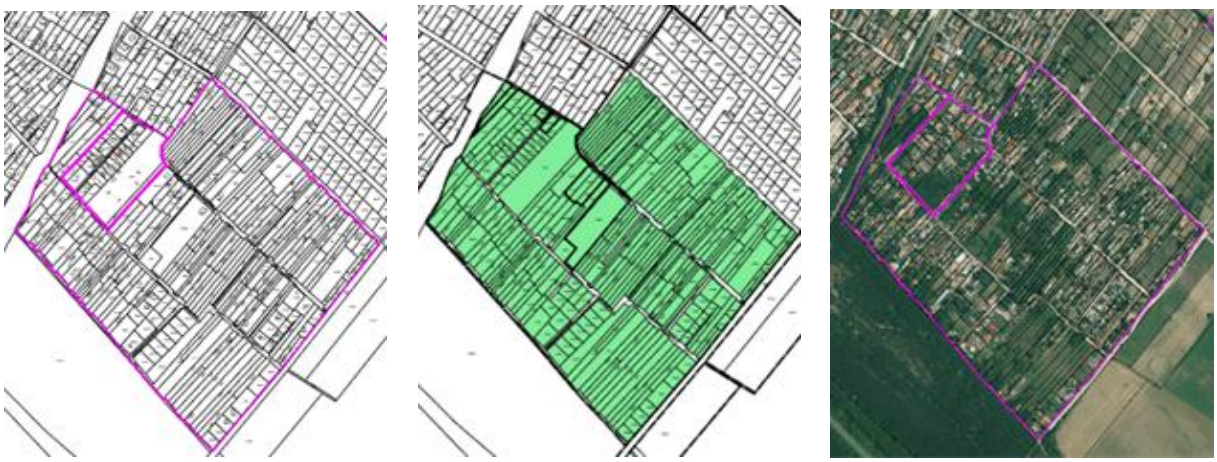
(5) Az Lke/4, Lke/5 és Lke/8 építési övezetek kivételével az övezetekben egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 450 m²-t.

(6) Az Lke/15 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység, és azon belül legfeljebb egy lakás helyezhető el. Minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

	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	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
11	**Lke/7**	~~**1600**~~ ***15000***	**30**	**35**	**SZ**	**30**	**30**	**0,6**	**50**	**3,5**	**7,5**

A szabályozási terv módosítása NEM szükséges.

12.1. számú terület



12.1. számú terület: alaptérképi kivágat, változtatással érintett terület, ortofotó

Területi lehatárolás: 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.

A hatályos településrendezési előírások, tervi előzmények

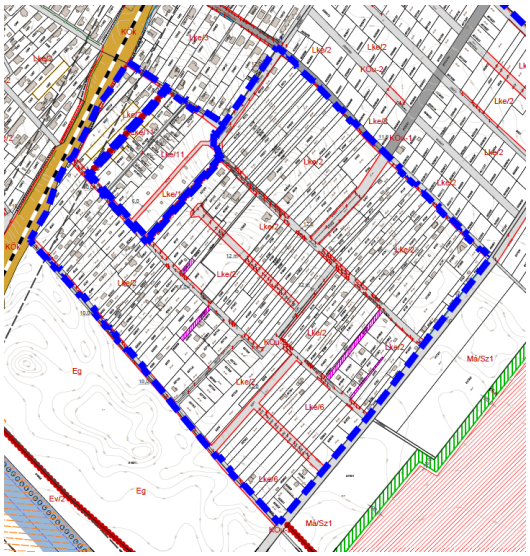


Hatályos TSZT-kivágat

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 ***Lke jelű kertvárosias terület*** 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 ***Lke/2, Lke/6 jelű kertvárosias terület*** építési övezetbe sorolt.

A terv – ezt a területet érintően – **hatályba lépése óta kétszer módosult:**

- *7/2018.(V.29.) Önk. rendelet: HÉSZ módosítás az Lke/2, Lke/3 és Lke/7 építési övezetek lakáselhelyezésére vonatkozó előírásait érintette,*
- *11/2020.(VI.11.) Önk. rendelet: A vizsgált területen meglévő magánutak - változtatási tilalom alá nem eső telkek - feljelölése történt meg.*

A település területén az Lke/2 jelű övezet számos (kb. 100) tömbben érvényes, és az Lke/6 jelű övezet kb. 20 tömbben hatályos.

A HÉSZ kertvárosias (Lke/2, Lke/6 jelű) területekre vonatkozó előírásai:

*24. § (9) Lke/1, **Lke/2,** Lke/3, és Lke/11 jelű építési övezetekben az épület keskenyebb oldalkertre néző, az oldalhatártól 3 m-en belül álló homlokzatfelületének legnagyobb magassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.*

*26. § (4) A főépítményt kiszolgáló épület kizárólag az **Lke/2**, Lke/3, Lke/5 és Lke/11 jelű építési övezetekben – a Duna sétány és Duna utca közötti tömb valamint a Sportsziget kivételével – helyezhető*

27. Oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/1, Lke/2, Lke/3, Lke/11 és Lke/12) előírásai

*(3) Az **Lke/2**, Lke/3 és Lke/11 jelű építési övezetekben 12 m-nél keskenyebb telken új lakóépület nem helyezhető el.*

*(4) Az **Lke/2**, Lke/3 és Lke/11 jelű építési övezetben*

a) a 800 m^2-nél kisebb területméretű telken legfeljebb egy lakás,

b) a 800 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 14 m széles telken legfeljebb két lakás

c) az 1200 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 24 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb három lakás,

d) az 1600 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 28 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb négy lakás

helyezhető el.

(5) Az építési övezetekben telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek terület mérete az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet meghaladja. A kialakítható legkisebb telekterület méret kétszeresét el nem érő területméretű telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.

(5) Az építési övezetekben telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek terület mérete az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet meghaladja. A kialakítható legkisebb telekterület méret kétszeresét el nem érő területméretű telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.

*(6) Az Lke-1, és Lke-12 építési övezetek **kivételével** az építési övezetekben egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 450 m²-t.*
(7) Az építési övezetekben a 3. számú mellékletben az előkert mérete 0,0 m jellel lehatárolt területeken, a közterületi telekhatártól mért 5,0 méteres teleksávban kizárólag személygépkocsi tárolására szolgáló, lábon álló, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított kerti tető vagy az épület részét képező lábon álló előtető építhető.
(8) Az építési övezetekben kialakult beépítésű területen új épület vagy épületrész homlokfala az egyik szomszédos épület homloksíkjában alakítandó ki, ha az ingatlan mindkét szomszédos telke 5 méternél kisebb vagy 7 méternél nagyobb méretű előkerttel rendelkezik.
(9) Az építési övezetekben közbenső telek esetében 18,0 méternél, saroktelek esetében 21,0 méternél nagyobb telekszélességű telken az épület szabadon állóan is elhelyezhető, amennyiben ez a szomszédos ingatlanok építési övezetnek megfelelő beépítését nem korlátozza.

28. Szabadon álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/4, Lke/5, Lke/6, Lke/7, Lke/8) előírásai

*28. § (1) Az Lke/4 jelű építési övezetben a 28/A. § szerint legfeljebb kétlakásos, az Lke/5 és **Lke/6** jelű építési övezetben legfeljebb négylakásos, az Lke/7 és Lke/8 jelű építési övezetben legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el a (2) és (3) bekezdések figyelembe vételével.*
(2) Az építési övezetekben a leghosszabb közterületi telekhatár minden 7 métere után legfeljebb 1 lakás helyezhető el. A megengedett lakásszám megállapításakor meglévő nyeles telek esetén az utcával párhuzamos telekszélességet kell figyelembe venni. A telek szélességénél rövidebb közterületi telekhatár hosszúság esetén a telek szélességét kell figyelembe venni.
(4) Telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek területe az építési övezetben előírt minimális telekterületet meghaladja.
*(5)Az Lke/4, Lke/5 és Lke/8 építési övezetek **kivételével** az övezetekben egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 450 m²-t.*

	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[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m²)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m²/m²)	(%)	(m)	(m)
6	**Lke/2**	**600**	**14**	**30**	**O**	**30**	**40**	**0,6**	**50**	**3,5**	**5,5**
10	**Lke/6**	**800**	**18**	**35**	**SZ**	**30**	**40**	**0,6**	**50**	**3,5**	**6,0**

Helyzetértékelés

Telekmorfológia:



Telekméret-vizsgálat (2025.)

Jelmagyarázat:

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

A 12.1. számú területek Lke/2 és Lke/6 építési övezetben vannak, melyekben a legkisebb kialakítható telekméret (Lke/2) 600 és (Lke/6) 800 m².

A terület telkei jellemzően szalagtelkek, döntő többségben 600 és 2.000 m² közötti méretűek.

Az Lke/6 jelű építési övezetben lévő 6290/1-2 és 6289/1-2 hrsz-ú ingatlanok 800 m²-nél kisebbek.

Az Lke/2 jelű építési övezetben fekvő 6230, 6224, 6253, 6255/1-2, 6271/7, 6268/1-3, 6190/1, 6150, 6148/1-3, 6155, 6156, 6157, 6158/1, 6159/1,3, 6162/4, 6166/6, 6168/6, 6159/9, 6166/3-4, 6165, 6164, 6169/1-2, 6174, 6177, 6170, 6179, 6180, 6200/4, 6206/1-3, 6208, 6200/3, 6206/6, 6206/3, 6094/3, 6096/1, 6088/1, 6086/1, 6211/3, 6211/6, 6075/1, 6071, 1394/4, 6074, 6096, 6099, 6110, 6111, 6114, 6117, 6123/2, 6134/1, 6144, 6145, 6142, 6146 hrsz-ú ingatlanok 600 m²-nél kisebbek.

Az Lke/2 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekszélesség 14 m.

Az Lke/2 jelű területen belül számos telek nem felel meg a legkisebb telekszélességre vonatkozó előírásnak, mivel a terület egy zártkerti múlttal rendelkező, szalagtelkes struktúrát mutat.

Az Lke/6 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekszélesség 18 m.

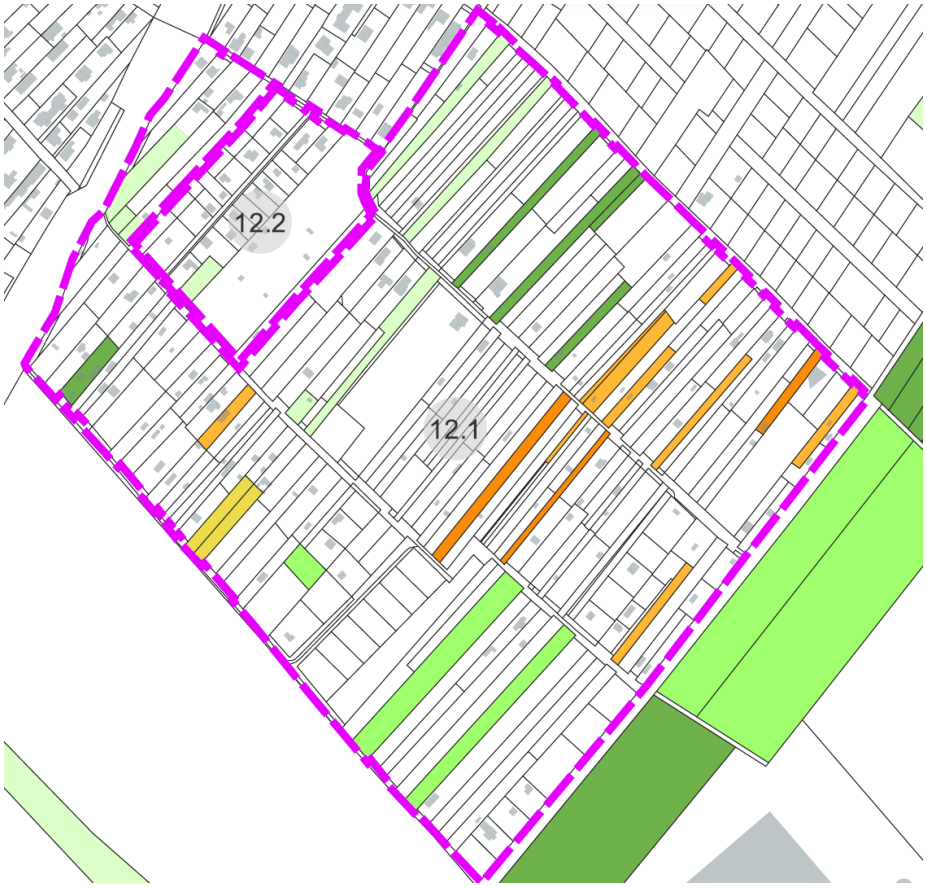
Az Lke/6 jelű területen a telkek jellemzően nem felelnek meg a legkisebb telekszélességre vonatkozó előírásnak. Kivétel a délkeleti, névtelen közút menti teleksáv, ahol az újraosztások már megtörténtek.

Művelési ágak és minőségi osztályok:

A terület túlnyomórészt zártkerti fekvésű. A területen a következő művelési ágak találhatók:

- *szántó (6-7 min. oszt.),*
- *szőlő (2, 3, 5, 7 min. oszt.),*
- *kert (3, 4, 7 min. oszt.).*

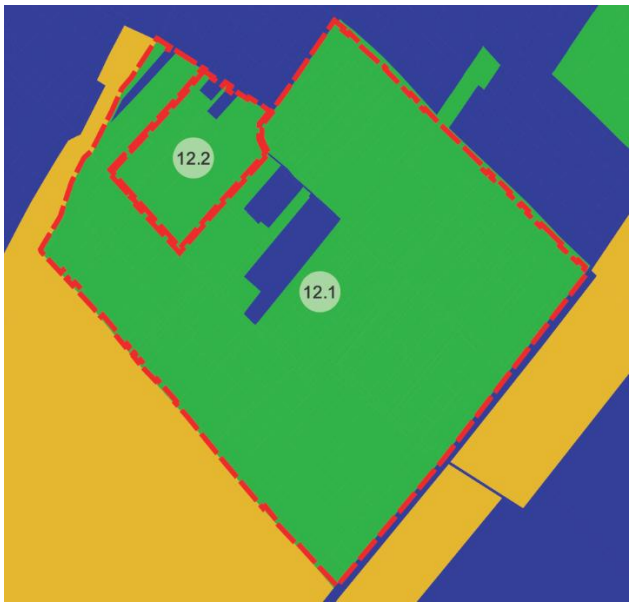




Minőségi osztályok (2025.)

Jelmagyarázat:

Lehatárolás
Földrészlet
Épület
Minőségi osztály
2
3
4
5
6
7

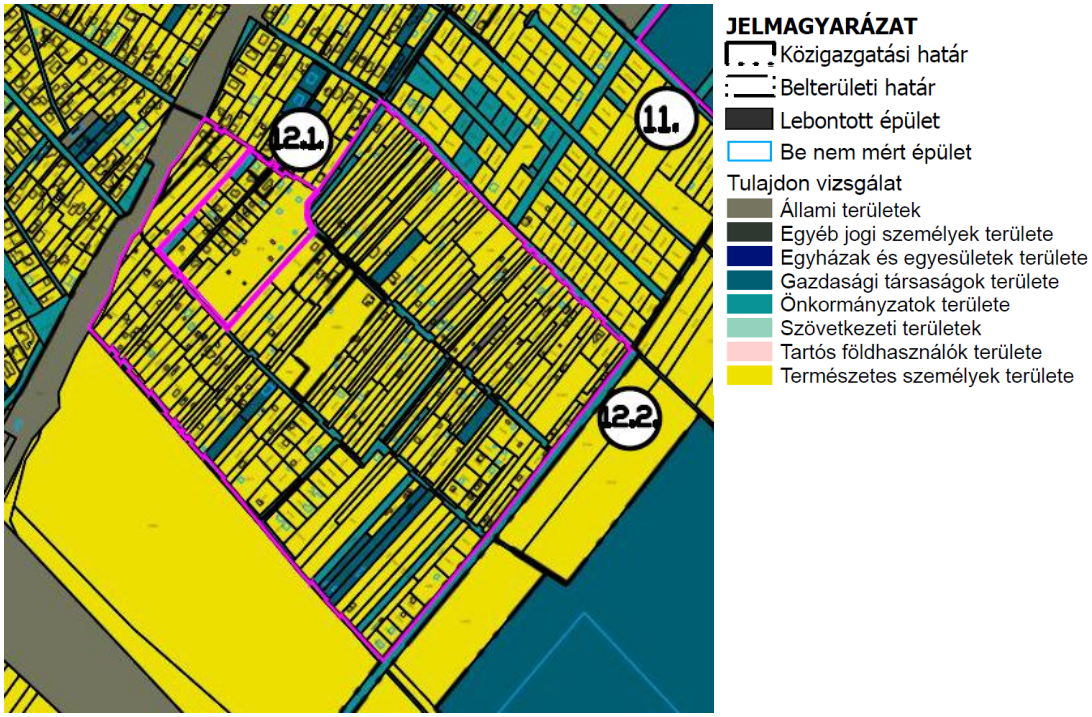


Fekvéshatárok

Jelmagyarázat

Földrészletek
Vizsgált területek
Fekvés
Belterület
Külterület
Zártkert

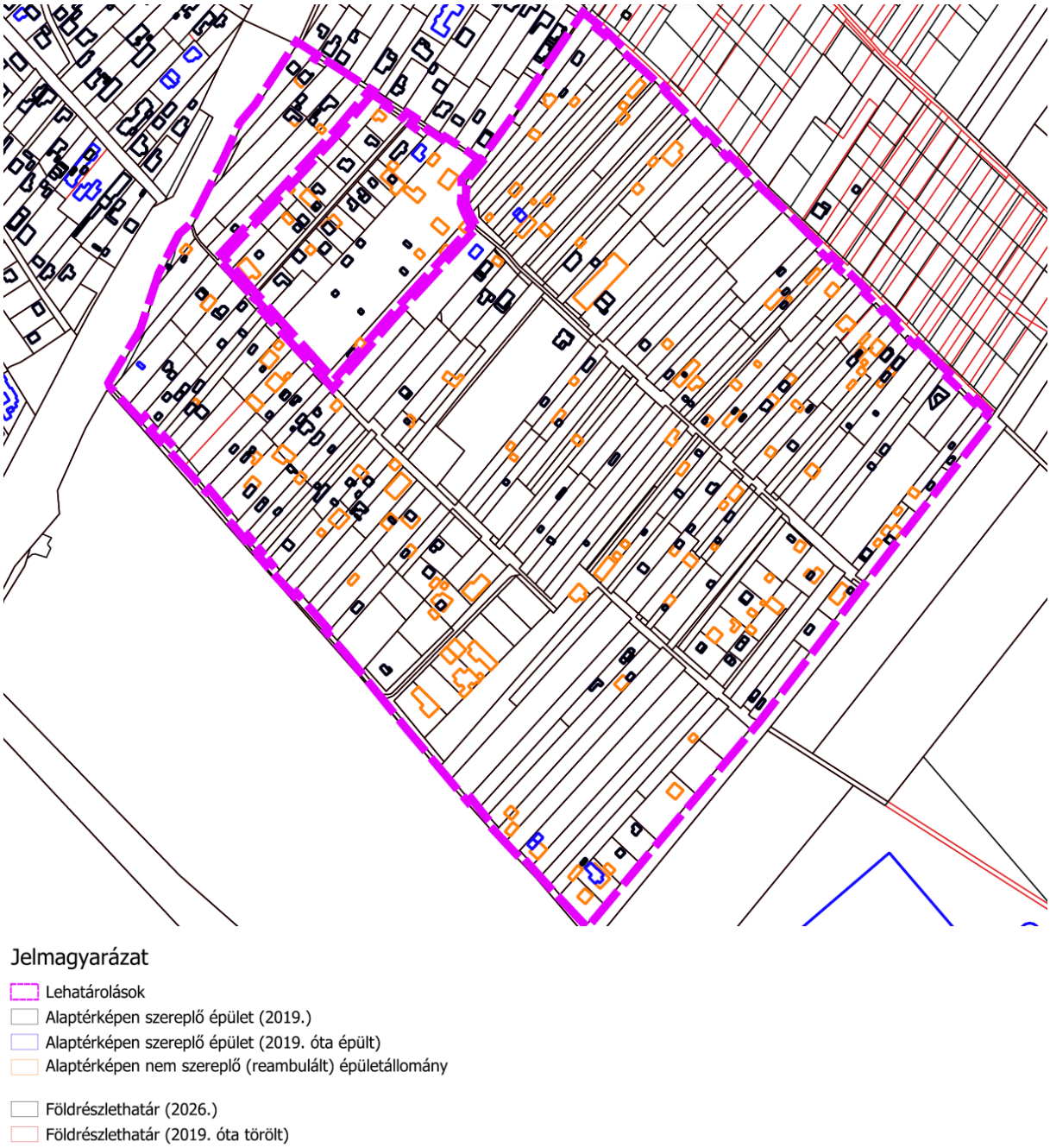
Tulajdonviszonyok:



Tulajdonviszonyok (2023.)

A terület ingatlanjai döntő többségben természetes személyek tulajdonában vannak. Ezen felül találhatók állami (6105/2, 6118 hrsz), önkormányzati (6227/1,6229, 6190/1, 6268/1, 6272, 6271/7, 6273/1, 6278, 6285, 6159/3, 6159/1, 6162/4, 6168/6, 6175, 6178, 6179, 6180, 6181, 6159/9, 6128/3, 6162/1, 6169/2, 6147/2, 6190/4, 6200/3, 6094/3, 6093/1, 6088/1, 6086/1, 6211/6, 6211/3, 6075/1, 6071, 6072/3, 6070/1, 1394/4 hrsz) valamint gazdasági társaságok (6093/2, 6162/2, 6279/2, 6280, 6281, 6263/2-3 hrsz) tulajdonában lévő ingatlanok.

Épületállomány:



Épületállomány (reambulált, 2026.)

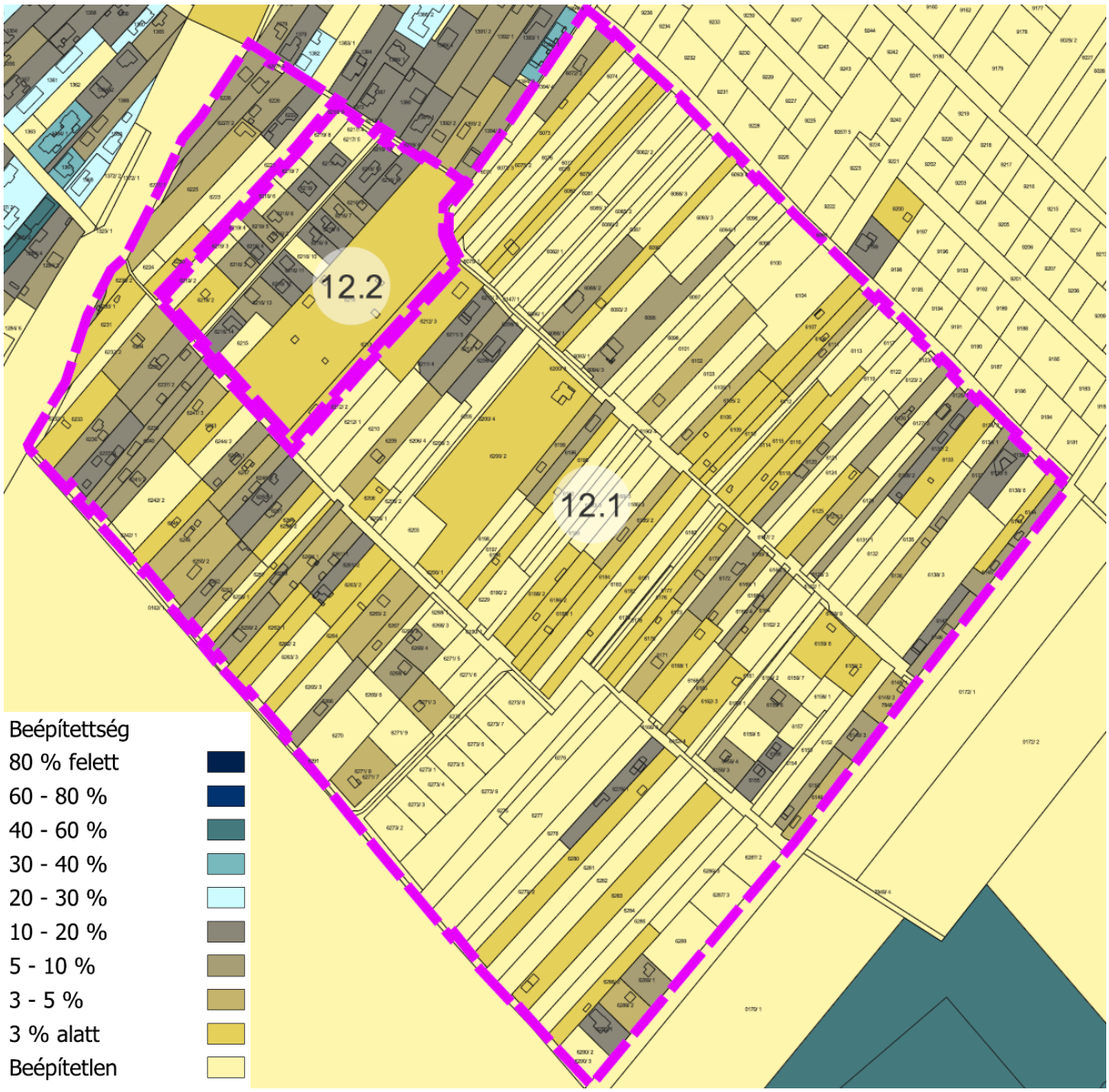
A 12.1. számú területek Lke/2 és Lke/6 építési övezetben vannak. Az Lke/2 építési övezetben az épületek legnagyobb kialakítható magassága 5,5m, a legkisebb épületmagassága 3,5m. Az Lke/6 építési övezetben az épületek legnagyobb kialakítható magassága 6,0m, a legkisebb épületmagassága 3,5m.

A 12.1. számú területen belül található épületek jellemzően földszintesek, de található még földszint+tetőtér, földszint+emelet kialakítású is. **Számos épület nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, a téradatok szerinti alaptérképen.**

A vizsgált terület oldalhatáros beépítésű folyamatos átalakulás alatt lévő kertvárosias terület. Az épületek túlnyomó részt földszintes, valamint földszint+tetőtér, földszint+emelet kialakításúak, vegyes műszaki állapotúak. Vegyesen található meg itt a kis kerti tároló, a hétvégi pihenésre használt ház, de számos az újépítésű lakóház is pl. Cickafark utcában, Pitypang utcában.

Műemléki, régészeti, helyi vagy egyéb örökségi védelem alatt álló terület, objektum a területen nem található.

Beépítési mérték:



Beépítési mérték (2026.)

A vizsgált terület kis részben

- *Lke/6 építési övezetben van. (oldalhatáros beépítésű kertvárosi terület)*

Lke/6 építési övezetben a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett: 30%, terepszint alatti: 40%. (szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,6) és

- *Lke/2 építési övezetben van. (oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias terület)*

Az Lke/2 építési övezetben a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett: 30%, terepszint alatti: 40% (szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,6)

A 12.1. terület telkei közük sok a beépítetlen terület, amelyik pedig beépített, annak beépítettségi mutatója 0-20% közötti. **A területen nem található túlépített telek.**

Közlekedési és közműinfrastruktúra:

A terület jelentős része a Dunaharaszti alsó MÁV állomás, kisebb része a hozzá tartozó autóbusz megállóhely rágyaloglási távolságában található. A terület délkeleti részén többnyire burkolatlan közutakkal találkozunk, valamint a Király köz felülete is burkolatlan.

A közműinfrastruktúra elemei közül:

- *a közüzemi ivóvízhálózat nincs bevezetve,*
- *a szennyvízelvezetés nem teljes körűen megoldott,*
- *földgázvezetékek nincsenek bevezetve,*
- *a villamosenergia-ellátás kiépített*

A terület közművesítettsége hiányos, kivéve a villamos energiát.

A jelenlegi területhasználat:

A lehatároláson a következő jellegű területhasználatok jelennek meg:

- *kertvárosias lakóterület,*
- *üdülőterület,*
- *parlag terület,*
- *üres telek,*
- *erdő,*
- *ipari terület,*
- *különleges terület,*
- *szántóterület.*

Alulhasznosított, barnamezős terület, illetve az épített környezetet érintő konfliktus nem érinti a területet. A terület közelében szolgáltatást nyújtó területek nem találhatóak.

A településrendezési módosítás célja

A módosítás célja a terület túlépítésének megakadályozása, az építés – különös tekintettel a lakáselhelyezés – feltételeinek a fenntartható fejlődés érdekében történő meghatározása. A terület zártkerti fekvésű, amit távlatban javasolt megszüntetni, javasolt az ütemezett belterületbe vonás az út- és közműfejlesztésekhez igazodva. Mivel a telkek nagy többsége művelés alól kivett, távlatban javasolt a maradék művelés alatt lévő telkek kivonása a művelés alól. Javasolt az elhelyezendő gépjárművek számának növelése.

Az alábbi előírásokat szükséges módosítani:

- *az elhelyezhető lakásszámok telekmérettől függő szabályának szigorítása úgy, hogy legfeljebb telkenként 1 db önálló rendeltetési egység és lakás legyen elhelyezhető,*
- *a telek beépítésének megengedett legnagyobb mérték terepszint felett szabályozó módosítása 10%- ra,*
- *a telek beépítésének megengedett legnagyobb mérték terepszint felett szabályozó módosítása 15%-ra,*
- *a szintterületi mutató módosítása 0,3 m^2/m^2 mértékre,*
- *a zöldfelület legkisebb mértékének módosítása 70%-ra,*
- *épület csak olyan telken legyen elhelyezhető – a TÉKA 44.§ (1) b)-vel összhangban –:*
  a) amelynek gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,

b) ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,

c) ahol a keletkező szennyvíz elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,

d) ahol a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és

e) ahol telkenként legalább 1 db gépjármű elhelyezése biztosítható.

- *lakásonként 2 db gépjármű telken belül legyen elhelyezendő.*

A javasolt településrendezési módosítás bemutatása

Az előírások módosításai között szerepel az Lke/11 jelű építési övezet és az új Lke/13 jelű építési övezetet. Az Lke/11 jelű építési övezetet érintő módosítás a 12.2. terület részletes bemutatásánál kerül kifejtésre, az új Lke/13 jelű építési övezet az 5. számú terület részletes bemutatásánál kerül kifejtésre.

A HÉSZ szövege az alábbiak szerint módosul:

Jelmagyarázat: ***beszúrások***, ~~***törlések***~~.

A beépítés feltételeinek szabályozása:

24.§ […]
*(9) Lke/1, **Lke/2,** Lke/3, ~~**és**~~ Lke/11**, Lke/13 és Lke/14** jelű építési övezetekben az épület keskenyebb oldalkertre néző, az oldalhatártól 3 m-en belül álló homlokzatfelületének legnagyobb magassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.*

26.§ […]
*(4) A főépítményt kiszolgáló épület kizárólag az **Lke/2**, Lke/3, Lke/5, ~~**és**~~ Lke/11**, Lke/13 és Lke/14** jelű építési övezetekben – a Duna sétány és Duna utca közötti tömb valamint a Sportsziget kivételével – helyezhető el. A főépítményt kiszolgáló épület bruttó alapterülete a főépítmény bruttó alapterületének 50%-át, épületmagassága a 4,0 métert nem haladhatja meg, és telkenként csak egy helyezhető el.*

(5) Az Lke/13 jelű építési övezetben épület csak olyan telken helyezhető el, ahol:

a) a gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,

b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,

c) a keletkező szennyvíz közüzemi elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,

d) a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és

e) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezése biztosított telken belül,

f) a b)-c) pontok teljesülése érdekében indokolt esetben településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazandóandó.

(6) Az Lke/14 és az Lke/15 jelű övezetekben épület csak olyan telken helyezhető el, ahol:

a) a gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,

b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,

c) a keletkező szennyvíz közüzemi elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,

d) a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és

e) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezése biztosított telken belül,

f) a b)-c) pontok teljesülése érdekében indokolt esetben településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazandó.

Új, Lke-14 jelű építési övezet képzése az Lke/2 jelű építési övezettől leválasztva:

27. Oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/1, Lke/2, Lke/3, Lke/11, ~~és~~ Lke/12, Lke/13 és Lke/14) előírásai

27.§ […]

*(3) Az **Lke/2**, Lke/3, ~~és~~ Lke/11, **Lke/13 és Lke-14** jelű építési övezetekben 12 m-nél keskenyebb telken új lakóépület nem helyezhető el.*

(3a) Az Lke/13 jelű övezetben amennyiben az építési telek legkisebb szélessége nem éri el a 14 m-t új lakóépület, önálló rendeltetési egység nem helyezhető el.

*(4) Az **Lke/2**, Lke/3, ~~és~~ Lke/11 **és Lke-14** jelű építési övezetben*

a) a 800 m^2-nél kisebb területméretű telken legfeljebb egy lakás,

b) a 800 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 14 m széles telken legfeljebb két lakás

c) az 1200 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 24 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb három lakás,

d) az 1600 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 28 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb négy lakás

helyezhető el.

(4a) Az Lke/13 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb egy lakás helyezhető el. A lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

(4b) Az Lke/14 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység, és ezen belül legfeljebb egy lakás helyezhető el. Lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

*(5) Az **Lke/13 és Lke/14 jelű övezet kivételével az Lke jelű** építési övezetekben telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek terület mérete az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet meghaladja. A kialakítható legkisebb telekterület méret kétszeresét el nem érő területméretű telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.*

[…]

(10) Az Lke/11 jelű övezetben épület csak olyan telken helyezhető el, ahol:

a) a gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,

b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,

c) a keletkező szennyvíz közüzemi elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,

d) a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható,

e) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezése biztosított telken belül,

f) a b)-c) pontok teljesülése érdekében indokolt esetben településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazandó.

Új, Lke-15 jelű építési övezet képzése az Lke/6 jelű építési övezettől leválasztva:

Az előírások módosításai között szerepel az Lke/7 jelű építési övezet, amely módosítás a 11. számú terület részletes bemutatásánál kerül kifejtésre.

28. Szabadon álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/4, Lke/5, Lke/6, Lke/7, Lke/8 és Lke/15) előírásai

28. § (1) Az Lke/4 jelű építési övezetben a 28/A. § szerint legfeljebb kétlakásos, az Lke/5 és ***Lke/6*** *jelű építési övezetben legfeljebb négylakásos, az Lke/7 és Lke/8 jelű építési övezetben legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el a (2) és (3) bekezdések figyelembe vételével.*

(2) Az ***Lke/15 jelű övezet kivételével, az*** *építési övezetekben a leghosszabb közterületi telekhatár minden 7 métere után legfeljebb 1 lakás helyezhető el. A megengedett lakásszám megállapításakor meglévő nyeles telek esetén az utcával párhuzamos telekszélességet kell figyelembe venni. A telek szélességénél rövidebb közterületi telekhatár hosszúság esetén a telek szélességét kell figyelembe venni.*

~~***(3) Az Lke/7 jelű építési övezetben 2000 m² -nél kisebb területméretű telken legfeljebb négy, a 2000-2399 m² közötti területméretű telken legfeljebb öt lakás helyezhető el azokban az esetekben is, ha a (2) bekezdés alapján az adott telken négynél több lakás elhelyezésére is lehetőség lenne.***~~

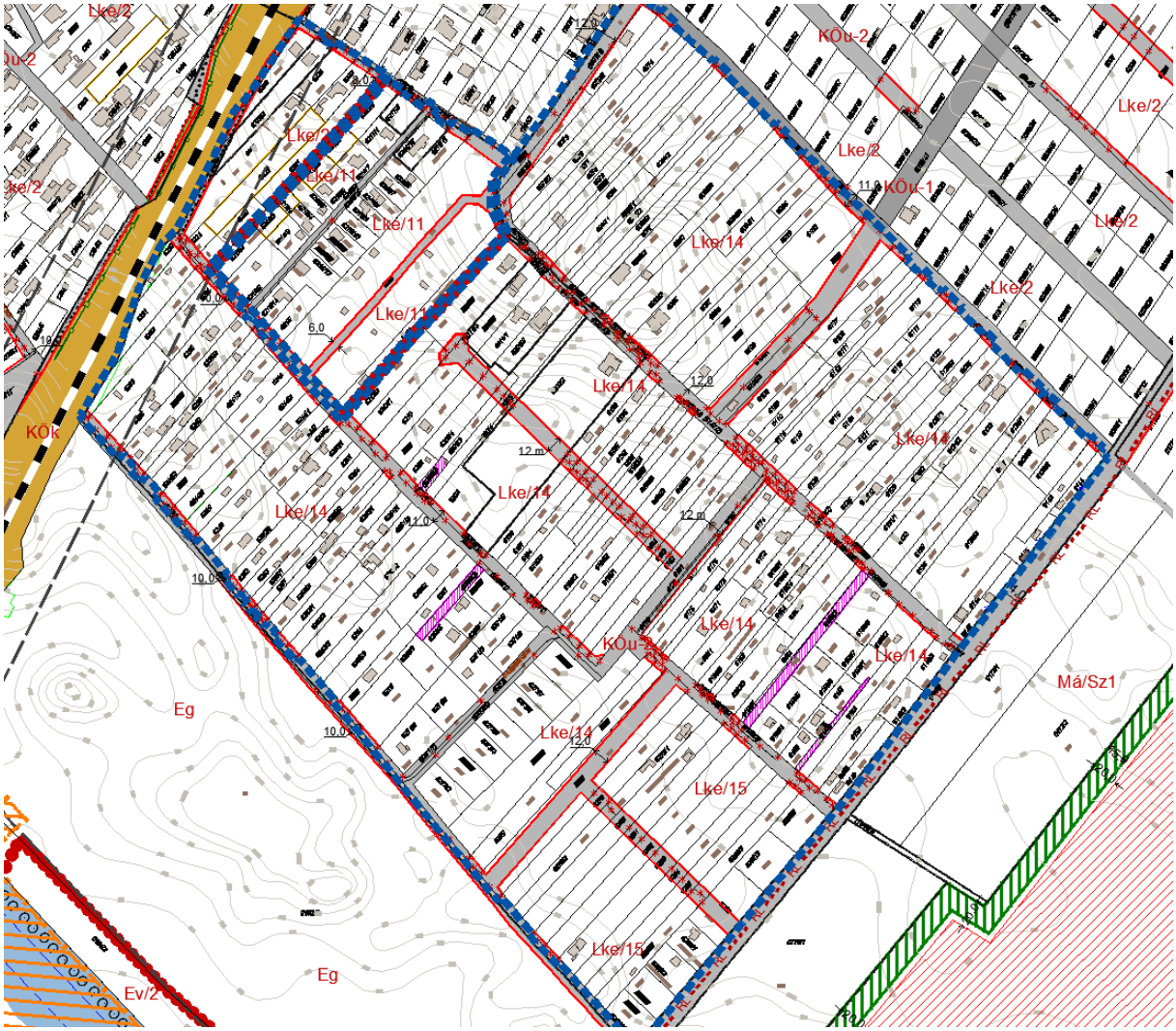
(4) ***Az Lke/15 jelű övezet kivételével t***~~***T***~~*elkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek területe az építési övezetben előírt minimális telekterületet meghaladja.*

(5) Az Lke/4, Lke/5 és Lke/8 építési övezetek ***kivételével*** *az övezetekben egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 450 m²-t.*

(6) Az Lke/15 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység, és azon belül legfeljebb egy lakás helyezhető el. Minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

	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	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
18	~~Lke/2~~ Lke/14	600	14	30	O	~~30~~ 10	~~40~~ 15	~~0,6~~ 0,3	~~50~~ 70	3,5	5,5
19	~~Lke/6~~ Lke/15	800	18	35	SZ	~~30~~ 10	~~40~~ 15	~~0,6~~ 0,3	~~50~~ 70	3,5	6,0

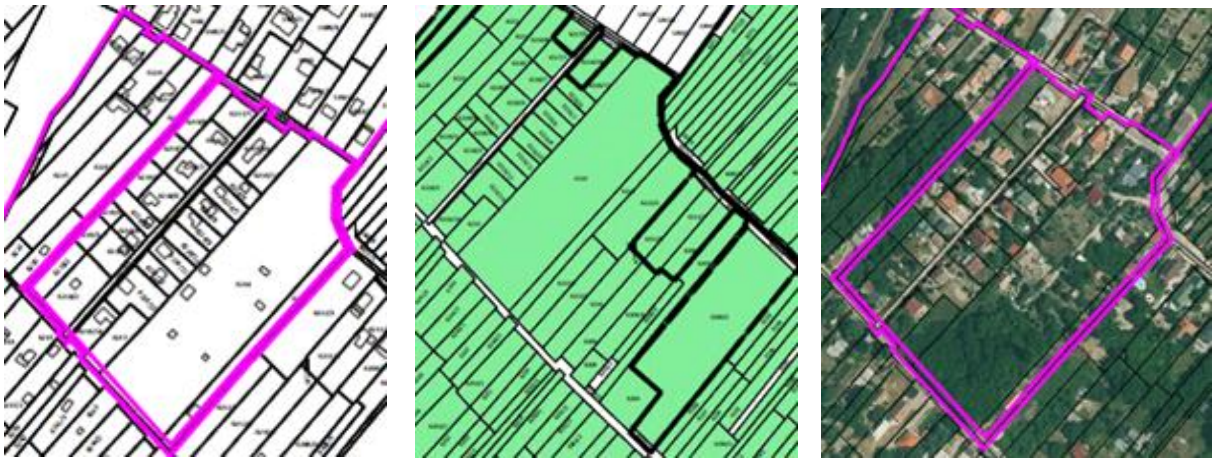
A módosítás következményeként létrejön két új, Lke/14 és Lke/15 jelű övezet, amelyeket az SZT-n fel kell tüntetni:



Szabályozási koncepció

Módosuló rajzi elemek: Építési övezetek jelei: Lke/2 helyett Lke/14, Lke/6 helyett Lke/15.

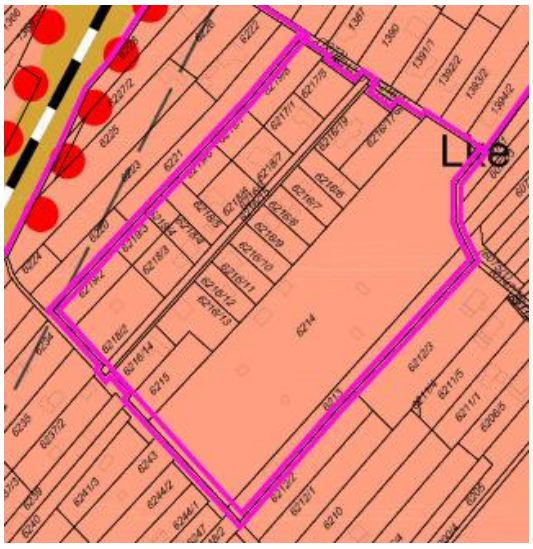
12.2. számú terület



12.2. számú terület: alaptérképi kivágat, változtatással érintett terület, ortofotó

Területi lehatárolás: Levendula u. – 6212/3, 6212/2 hrsz-ú telkek – Pitypang u. – 6220, 6221 hrsz-ú telkek által határolt terület.

A hatályos településrendezési előírások, tervi előzmények

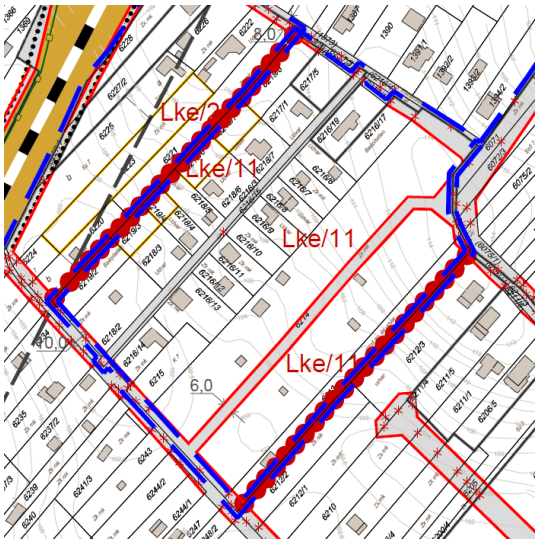


Hatályos TSZT-kivágat

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 ***Lke jelű kertvárosias terület*** 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 ***Lke/11 jelű kertvárosias terület*** építési övezetbe sorolt.

A terv – ezt a területet érintően – **hatályba lépése óta kétszer módosult:**

- *7/2018.(V.29.) Önk. rendelet: HÉSZ módosítással érintett előírásai az Lke/2, Lke/3 és Lke/7 építési övezetek lakáselhelyezésére vonatkozó előírásait érintette,*
- *23/2019.(XI.12.) Önk. rendelet: A HÉSZ módosítással érintett területen a minimálisan kialakítható telekméret és telekmélység csökkentése történt meg, TSZT nem módosult (Lke2/3->Lke/11)*

A település területén az Lke/11 jelű övezet csak a vizsgált területen (3 tömbben) fordul elő.

A HÉSZ kertvárosias (Lke/11 jelű) területekre vonatkozó előírásai:

*24. § (9) Lke/1, Lke/2, Lke/3, és **Lke/11** jelű építési övezetekben az épület keskenyebb oldalkertre néző, az oldalhatártól 3 m-en belül álló homlokzatfelületének legnagyobb magassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.*
*26. § (4) A főépítményt kiszolgáló épület kizárólag az Lke/2, Lke/3, Lke/5 és **Lke/11** jelű építési övezetekben – a Duna sétány és Duna utca közötti tömb valamint a Sportsziget kivételével – helyezhető*

27. Oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/1, Lke/2, Lke/3, Lke/11 és Lke/12) előírásai[39]

*(3) Az Lke/2, Lke/3 és **Lke/11** jelű építési övezetekben 12 m-nél keskenyebb telken új lakóépület nem helyezhető el.*

*(4) Az Lke/2, Lke/3 és **Lke/11** jelű építési övezetben*

a) a 800 m^2-nél kisebb területméretű telken legfeljebb egy lakás,

b) a 800 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 14 m széles telken legfeljebb két lakás

c) az 1200 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 24 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb három lakás,

d) az 1600 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 28 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb négy lakás

helyezhető el.

(5) Az építési övezetekben telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek terület mérete az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet meghaladja. A kialakítható legkisebb telekterület méret kétszeresét el nem érő területméretű telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.

(5) Az építési övezetekben telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek terület mérete az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet meghaladja. A kialakítható legkisebb telekterület méret kétszeresét el nem érő területméretű telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.

*(6) Az Lke-1, és Lke-12 építési övezetek **kivételével** az építési övezetekben egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 450 m^2-t.*

(7) Az építési övezetekben a 3. számú mellékletben az előkert mérete 0,0 m jellel lehatárolt területeken, a közterületi telekhatártól mért 5,0 méteres teleksávban kizárólag személygépkocsi tárolására szolgáló, lábon álló, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított kerti tető vagy az épület részét képező lábon álló előtető építhető.

(8) Az építési övezetekben kialakult beépítésű területen új épület vagy épületrész homlokfala az egyik szomszédos épület homloksíkjában alakítandó ki, ha az ingatlan mindkét szomszédos telke 5 méternél kisebb vagy 7 méternél nagyobb méretű előkerttel rendelkezik.

(9) Az építési övezetekben közbenső telek esetében 18,0 méternél, saroktelek esetében 21,0 méternél nagyobb telekszélességű telken az épület szabadon állóan is elhelyezhető, amennyiben ez a szomszédos ingatlanok építési övezetnek megfelelő beépítését nem korlátozza.

	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[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
15	**Lke/11**	**400**	**14***	**20**	**O**	**30**	**40**	**0,6**	**50**	**3,5**	**5,5**

**: a 400 – 600 m2 területű építési telkek esetében a minimálisan kialakítható telekszélesség 16,0 m*

Helyzetértékelés

Telekmorfológia:



Telekméret-vizsgálat (2025.)

Jelmagyarázat:

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

A 12.2 számú terület Lke/11 építési övezetben van, melyben a legkisebb kialakítható telekméret 400m^2.
A 12.2 vizsgált területen belüli telkek a 6214 hrsz-ú, 11.536,23 m^2 területű ingatlanon kívül vegyesen 1.000 m^2 alatti telkek.

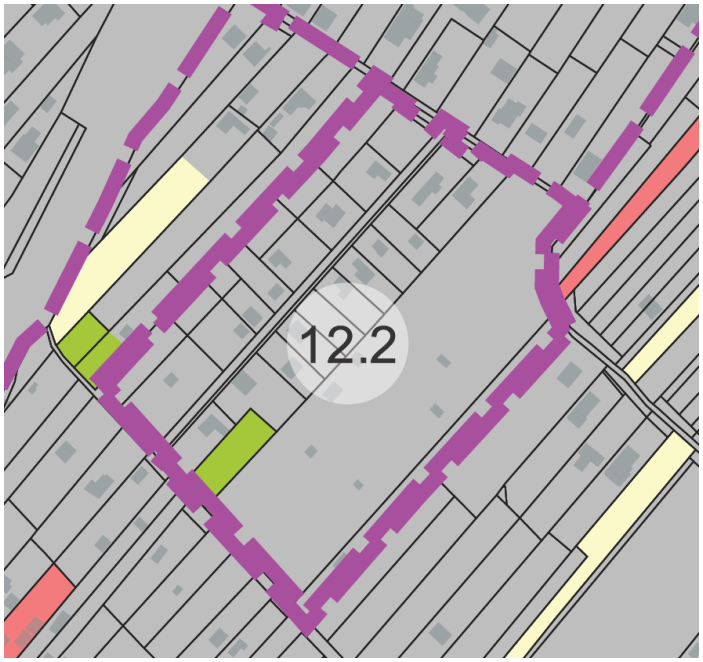
A 6219/4, 6218/4 hrsz-ú ingatlanok 300 m^2-nél kisebbek, a 6216/6, 6216/12, 6219/3, 6219/6, 6219/7 hrsz-ú ingatlanok pedig 400 m^2-nél kisebbek.

Az Lke/11 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekszélesség 14 m.

A vizsgált területen belül jellemzően olyan telkek nem felelnek meg a legkisebb telekszélességre vonatkozó előírásnak, amelyek már beépültek. A területen 4 db telek (a szabályozási terven jelöltek szerint) nem rendelkezik közterületi kapcsolattal.

Művelési ágak és minőségi osztályok:

A terület túlnyomórészt zártkerti fekvésű. A területen 1 db. 7-es minőségi osztályú kert található, minden más telek kivett.



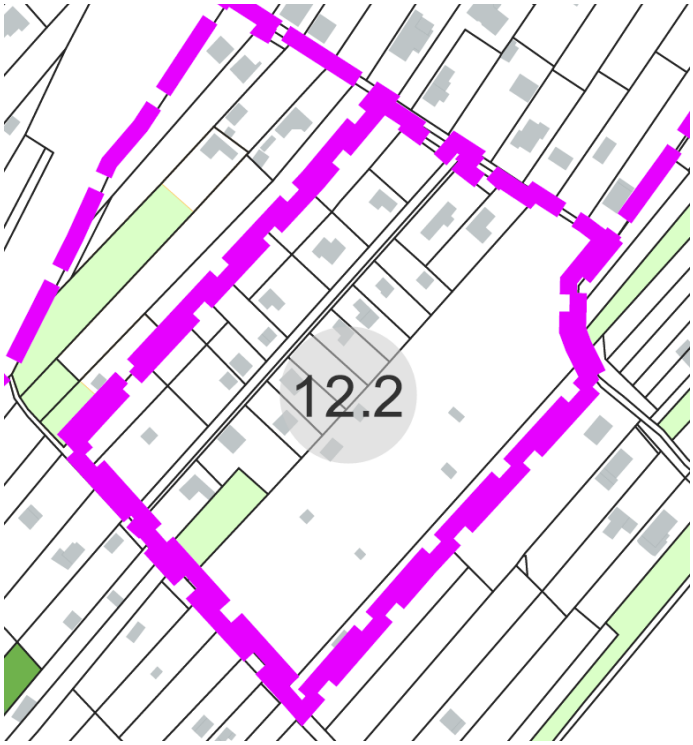
Művelési ágak (2025.)

Jelmagyarázat:

- Terület határa
- Földrészlet
- Épület

Művelési ág

- szántó
- gyep (rét)
- szőlő
- kert
- gyümölcsös
- gyep (legelő)
- nádas
- erdő
- kivett
- fásított terület



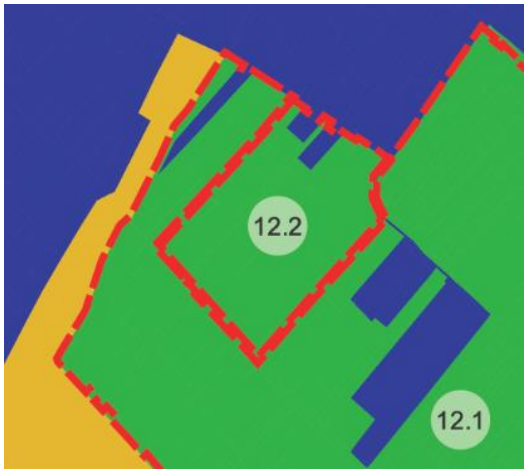
Minőségi osztályok (2025.)

Jelmagyarázat:

- Lehatárolás
- Földrészlet
- Épület

Minőségi osztály

- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

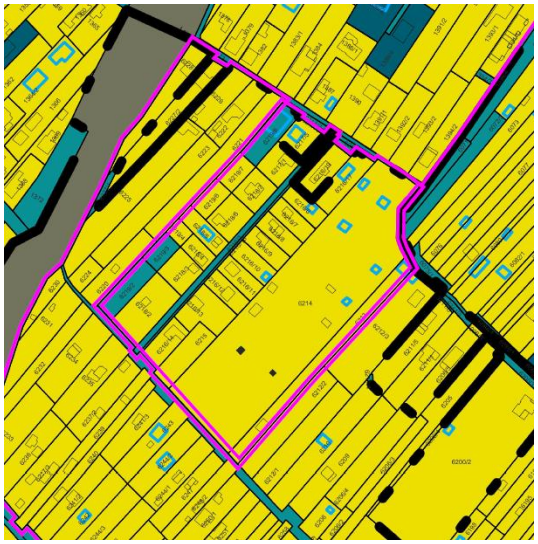


Fekvéshatárok

Jelmagyarázat

Földrészletek
Vizsgált területek
Fekvés
Belterület
Külterület
Zártkert

Tulajdonviszonyok:



Tulajdonviszonyok (2023.)

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

A lehatároláson belül a 6216/3 és 6216/15, valamint a 0219/2, 3, 8 hrsz-ú telkek (melyek az önkormányzat tulajdonát képzik) kivételével valamennyi ingatlan természetes személyek tulajdona.

Épületállomány:



Jelmagyarázat
Lehatárolások
Alaptérképen szereplő épület (2019.)
Alaptérképen szereplő épület (2019. óta épült)
Alaptérképen nem szereplő (reambulált) épületállomány
Földrészlethatár (2026.)
Földrészlethatár (2019. óta törölt)

Épületállomány (reambulált, 2026.)

A 12.2 számú terület Lke/11 építési övezetben van, ahol építési övezetben az épületek legnagyobb kialakítható magassága 5,5m, a legkisebb épületmagassága 3,5m.

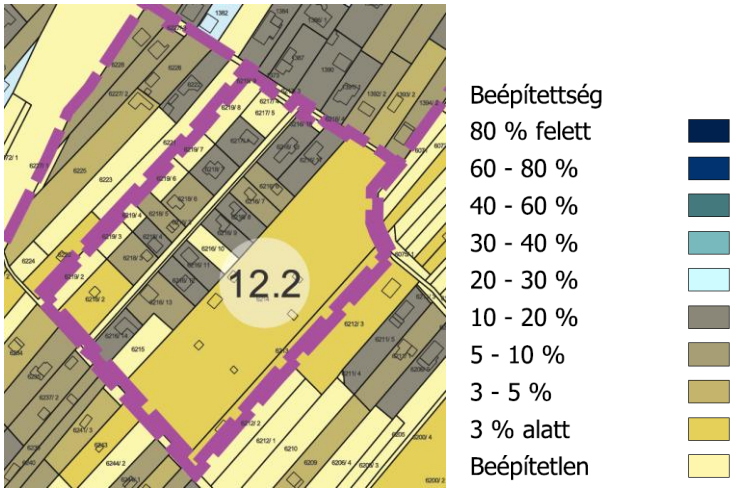
A területen több épület van, mely a földhivatali térképkivonaton nem jelenik meg. Az épületek jellemzően földszintesek, de megjelentek a F+T, F+1 kialakítású épületek is.

Műemléki, régészeti, helyi vagy egyéb örökségi védelem alatt álló terület, objektum a 7. számú területen nem található.

Beépítési mérték:

Lke/11 építési övezetben a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett: 30%, terepszint alatti: 40%. (szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,6)

A 12.2. számú lehatárolás telkei közük sok a beépítetlen terület, amelyik pedig beépített, annak beépítettségi mutatója 0-20% közötti. **A területen nem található túlépített telek.**



Beépítési mérték (reambulált épületállomány alapján, 2026.)

Közlekedési és közműinfrastruktúra:

A terület jelentős része a Dunaharaszti alsó MÁV állomás, kisebb része a hozzá tartozó autóbusz megállóhely rágyaloglási távolságában található. A terület délkeleti részén többnyire burkolatlan közutakkal találkozunk, valamint a Király köz felülete is burkolatlan.

A közműinfrastruktúra elemei közül:

- *a közüzemi ivóvízhálózat nincs bevezetve,*
- *a szennyvízelvezetés nem megoldott,*
- *földgázvezetékek nincsenek bevezetve,*
- *a villamosenergia-ellátás megoldott.*

A terület közművesítettsége hiányos, kivéve a villamos energiát.

A jelenlegi területhasználat:

A 12.2 számú terület kertvárosias lakó- és parlagterület jellegű, valamint üres telket tartalmaz.

Alulhasznosított, barnamezős terület, illetve az épített környezetet érintő konfliktus nem érinti a területet. A terület közelében szolgáltatást nyújtó területek nem találhatóak.

A településrendezési módosítás célja

A módosítás célja az építés feltételeinek szigorítása, feltételekhez kötése a TÉKA átmeneti rendelkezéseinek érvényre juttatásával. A terület zártkerti fekvésű, amit távlatban javasolt megszüntetni, javasolt a belterületbe vonás az út- és közműfejlesztéshez igazodva. Javasolt az 1 db kert művelési ágban lévő telek művelés alóli kivétele. Javasolt az elhelyezendő gépjárművek számának növelése.

Az alábbi előírásokat szükséges módosítani:

- *épület csak olyan telken legyen elhelyezhető – a TÉKA 44.§ (1) b)-vel összhangban –:*
  - *a) amelynek gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,*
  - *b) ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,*
  - *c) ahol a keletkező szennyvíz elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,*
  - *d) ahol a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és*
  - *e) ahol telkenként legalább 1 db gépjármű elhelyezése biztosítható.*
- *lakásonként 2 db gépjármű telken belül legyen elhelyezendő.*

A javasolt településrendezési módosítás bemutatása

A HÉSZ kertvárosias (Lke/11 jelű) területekre vonatkozó előírásainak módosítása:

Az előírások módosításai között szerepel az új Lke/13 és az új Lke/14 jelű építési övezetet érintő módosítás is. Az új Lke/13 jelű építési övezet az 5. számú terület részletes bemutatásánál kerül kifejtésre, az új Lke/14 jelű építési övezet a 12.1. számú terület részletes bemutatásánál kerül kifejtésre.

Jelmagyarázat: ***beszúrások***, ~~***törlések***~~.

24.§ […]
(9) Lke/1, Lke/2, Lke/3, ~~***és***~~ *Lke/11,* ***Lke/13 és Lke/14*** *jelű építési övezetekben az épület keskenyebb oldalkertre néző, az oldalhatártól 3 m-en belül álló homlokzatfelületének legnagyobb magassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.*

26.§ […]
(4) A főépítményt kiszolgáló épület kizárólag az Lke/2, Lke/3, Lke/5, ~~***és***~~ *Lke/11,* ***Lke/13 és Lke/14*** *jelű építési övezetekben – a Duna sétány és Duna utca közötti tömb valamint a Sportsziget kivételével – helyezhető el. A főépítményt kiszolgáló épület bruttó alapterülete a főépítmény bruttó alapterületének 50%-át, épületmagassága a 4,0 métert nem haladhatja meg, és telkenként csak egy helyezhető el.*
(5) Az Lke/13 jelű építési övezetben épület csak olyan telken helyezhető el, ahol:
a) a gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,
b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,
c) a keletkező szennyvíz közüzemi elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,

d) a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és

e) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezése biztosított telken belül,

f) a b)-c) pontok teljesülése érdekében indokolt esetben településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazandó.

(6) Az Lke/14 és az Lke/15 jelű övezetekben épület csak olyan telken helyezhető el, ahol:

a) a gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,

b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,

c) a keletkező szennyvíz közüzemi elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,

d) a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és

e) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezése biztosított telken belül,

f) a b)-c) pontok teljesülése érdekében indokolt esetben településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazandóandó.

27. Oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/1, Lke/2, Lke/3, Lke/11 és Lke/12) előírásai

27. § […]

(3) Az Lke/2, Lke/3 , ~~*és*~~ *Lke/11,* ***Lke/13 és Lke-14*** *jelű építési övezetekben 12 m-nél keskenyebb telken új lakóépület nem helyezhető el.*

(3a) Az Lke/13 jelű övezetben amennyiben az építési telek legkisebb szélessége nem éri el a 14 m-t új lakóépület, önálló rendeltetési egység nem helyezhető el.

(4) Az Lke/2, Lke/3 , ~~*és*~~ *Lke/11* ***és Lke-14*** *jelű építési övezetben*

a) a 800 m^2-nél kisebb területméretű telken legfeljebb egy lakás,

b) a 800 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 14 m széles telken legfeljebb két lakás

c) az 1200 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 24 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb három lakás,

d) az 1600 m^2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 28 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb négy lakás

helyezhető el.

(4a) Az Lke/13 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb egy lakás helyezhető el. A lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

(4b) Az Lke/14 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység, és ezen belül legfeljebb egy lakás helyezhető el. Lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

(5) Az ***Lke/13 és Lke/14 jelű övezet kivételével az Lke jelű*** *építési övezetekben telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek terület mérete az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet meghaladja. A kialakítható legkisebb telekterület méret kétszeresét el nem érő területméretű telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.*

[…]

(10) Az Lke/11 jelű övezetben épület csak olyan telken helyezhető el, ahol:

a) a gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,

b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,

c) a keletkező szennyvíz közüzemi elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,

d) a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható,

e) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezésebiztosított telken belül,

f) a b)-c) pontok teljesülése érdekében indokolt esetben településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazandóandó

	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	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
15	**Lke/11**	**400**	**14***	**20**	**O**	**30**	**40**	**0,6**	**50**	**3,5**	**5,5**

**: a 400 – 600 m2 területű építési telkek esetében a minimálisan kialakítható telekszélesség 16,0 m*

A szabályozási terv módosítása NEM szükséges.

III.2 Szakági munkarészek

Tájrendezési javaslatok

Az 5., 6.1-2, 7., 8., 11. és 12.1-2 számú területek esetében a településrendezési módosítások a zöldfelületi borítottságot nem érintik hátrányosan, sőt, az 5., 7., 8. és 12.1. számú területeken a módosítások a minimális zöldfelületi arány növelésére irányulnak. Az 1.1., 1.2/A,B, 3.2. és 9. számú területek esetében a HÉSZ módosítása a TÉKA-val való összhang érdekében történik. A módosítások környezetvédelmi, természetvédelmi és tájrendezési tartalmakra nem terjednek ki.

A tervezett módosítás nem teszi szükségessé tájrendezési javaslat kidolgozását.

Örökségvédelmi javaslatok

Az 5., 6.1-2, 7., 8., 11. és 12.1-2 számú területek esetében a módosítás nem jár örökségi érték sérelmével. Az 1.1., 1.2/A,B, 3.2. és 9. számú területek esetében a HÉSZ módosítása a TÉKA-val való összhang érdekében történik. A tervezett módosítások régészeti és műemlékvédelmi érdekeket, helyi védelmi értéket nem érintenek.

A tervezett módosítások nem teszik szükségessé örökségvédelmi javaslat kidolgozását és örökségvédelmi hatástanulmány készítését.

Közlekedési javaslatok

A 6.1-2. számú módosítás egy útszabályozás módosítását érinti, de az út távlati területbiztosítása és szerkezeti tervi jelölése megmarad. Az 5., 7. és 12.1-2 számú területek esetében a gépjármű-elhelyezési szabályok szigorítására kerül sor. A 7. számú terület esetén útszabályozási vonalak kijelölésére kerül sor, de az utak helybiztosítása megmarad a távlati úthálózatfejlesztés helybiztosítása szabályozási tervi jelölés alkalmazásával.

Az 1.1., 1.2/A,B, 3.2. és 9. számú területek esetében a HÉSZ módosítása a TÉKA-val való összhang érdekében történik, melynek része a gépjármű-elhelyezési szabályok szigorítása. A közlekedési infrastruktúra elemei nem változnak, a gépjármű-elhelyezési szabályok a TÉKA már hatályban lévő előírásainak megfelelően módosulnak.

A tervezett módosítások nem teszik szükségessé közlekedési javaslat kidolgozását.

Közművesítési és hírközlési javaslat

A HÉSZ módosítása a beépíthetőség feltételeinek szabályozására irányul a TÉKA 44.§ (1) b)-vel összhangban. Ennek részeként a javaslat megszabja a beépítés feltételeként a teljes közművesítettséget. A módosítás a közműhálózat terhelésének csökkentését célozza.

A tervezett módosítás nem teszi szükségessé közmű- és hírközlési javaslat kidolgozását.

III.3 A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A *Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.)* 2019. január 2-án lépett hatályba. A törvény harmadik része foglalja magába *a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervet (BATrT). Pest megye területrendezési tervét (PMTrT)* Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével fogadták el.

A Helyi Építési Szabályzat tervezett módosítása a Trtv.-ben és a BATrT-ben, valamint a PMTrT-ben szabályozott tartalmakra nem terjed ki. A HÉSZ módosítása a TÉKA-val való összhang érdekében történik, ami a területrendezési tervek szempontjából nem releváns. Ezért a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata nem szükséges.

IV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

IV.1 .../2026. (.... ....) Határozat tervezet

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 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:

1. *Dunaharaszti közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Dunaharaszti Város Településszerkezeti Tervének*
   a. *1. mellékletében szereplő Településszerkezeti terv szöveges munkarészének jelen határozat 1. melléklete szerinti kiegészítését,*
   b. *2. mellékletében szereplő Szerkezeti Tervlap jelen határozat 2. melléklete szerinti módosító tervlapját.*
2. *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	**Kiss Gergely**
polgármester	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-M16 tervlaphoz tartozó területfelhasználások változásával:

<table>
<tr><th colspan="5">A TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK VÁLTOZÁSA</th></tr>
<tr><th colspan="5">…/2026. (….) SZÁMÚ KT. HATÁROZAT ALAPJÁN</th></tr>
<tr><td rowspan="5">TSZT-M16
TERVLAP</td><td>Dunaharaszti HÉV fejlesztés megvalósítása</td><td colspan="3">A HÉV fejlesztés keretében Dunaharaszti közigazgatási határán belül az alábbi területek területfelhasználásának módosítása történik.</td></tr>
<tr><td>Változás előtti területfelhasználás</td><td>Üh – hétvégiházas üdülőterület</td><td rowspan="2">0102, 0103/6-19, 21-51, 53-76, 0104/1, 0105/1, 3-6, 9, 10,12, 15-17, 19-21, 24, 26-35, 0108, 0109/2-4, 6-8, 10, 13, 15, 17, 18, 20, 21, 23, 25, 27-34, 36-53, 55-81, 83-99, 0110, 0111/1, 2, 6, 0114/2, 0115/6, 9-61, 0117, 0123, 0124/9, 9000/3, 9001/95
telkek érintettek</td><td rowspan="2">244812,93 m^2</td></tr>
<tr><td>Változást követő területfelhasználás</td><td>Üh/T – távlati üdülőterület</td></tr>
<tr><td>Változás előtti területfelhasználás</td><td>Lke – kertvárosias lakóterület</td><td rowspan="2">086/19, 35-48 hrsz.
telkek érintettek</td><td rowspan="2">9941,86 m^2</td></tr>
<tr><td>Változást követő területfelhasználás</td><td>Lke/T – távlati kertvárosias lakóterület</td></tr>
</table>

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 (ha)	VÁLTOZÁS TERÜLETE (ha)	TERVEZETT TERÜLETE (ha)
Beépítésre szánt területek összesen		**1398,43**	**+3,35**	**1401,78**
Kisvárosias lakóterület	Lk	19,36	-0,09	19,27
Kertvárosias lakóterület	**Lke**	**663,19**	**+5,57**	**668,76**
Kertvárosias lakóterület - tervezett	**Lke/T**	**0**	**+0,99**	**0,99**
Településközpont terület	Vt	23,49	+5,39	28,88
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
Üdülőházas terület	Üü	2,17	0	2,17
Hétvégiházas terület	**Üh**	**47,24**	**-31,94**	**15,31**
Hétvégiházas terület - tervezett	**Üh/T**	**0**	**+24,48**	**24,48**
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
Beépítésre nem szánt területek összesen		**1518,11**	**-0,81**	**1517,3**
Közúti közlekedési terület	KÖu	119,07	+7,13	126,20
Kötöttpályás 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
Közigazgatási terület összesen		**2917**	**0**	**2917**

3. ***A Szerkezeti Terv Leírás 6.4. fejezete kiegészül az alábbi 6.4.7. alfejezettel:***

6.4.7. A …/2026. (….) számú Kt. határozatban rögzített településszerkezeti terv módosítás területrendezési terveknek való megfelelősége

Térségi infrastruktúra-hálózat

A Trtv. 14.§-a szerint:

9. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezése

14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1-4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(8) Az M0 gyorsforgalmi út tervezett 10. sz. főút - M1-M0 közös csomópont közötti szakaszának szakági tervezéséről gondoskodni kell úgy, hogy a nyomvonal kialakítása társadalmi, természet- és környezetvédelmi szempontból a lehető legkisebb érdeksérelmet okozza.

A módosítás során egyes ingatlanokra vonatkozóa a területfelhasználás, övezet változik, a fejlesztés a térségi infrastruktúra-hálózat nyomvonalának módosítását nem vonja maga után, így az összhang továbbra is biztosított.

Térségi területfelhasználási kategóriák

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

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

a) * az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) * a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

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

e) * a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A módosítás a Trtv-ben meghatározott követelményekkel összhangban van. A beépítésre szánt területekkel kapcsolatos módosítás települési térségen belül történik.

Ökológiai hálózat magterületének övezete

A Trtv. 43. § alapján az övezetre vonatkozó általános előírások:

27. Ökológiai hálózat magterületének övezete

43. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:

a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,

ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatók, vagy

ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;

b) az *a)* pont *aa)* alpontjában vagy *a)* pont *ab)* alpontjában szereplő kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az *a)* pont *ab)* alpontjában szereplő feltételek fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.

(2) * Az ökológiai hálózat magterületének övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő területen a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az (1) bekezdés *a)* pont *aa)* alpontjában és *a)* pont *ab)* alpontjában meghatározott kivételek fennállása esetén sem.

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

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(5) * Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető építményen elhelyezve.

A módosítás a fent idézett előírásokkal összhangban van, azokkal nem ellentétes. A beépítésre szánt területekkel kapcsolatos módosítás ökológiai hálózat magterületének övezetét nem érinti.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

A Trtv. 31. § alapján az övezetre vonatkozó általános előírások:

18. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

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.

Dunaharaszti Város közigazgatási területén jelenleg nem található világörökségi várományos terület, így az összhang továbbra is biztosított.

Tájképvédelmi terület övezete

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 övezet.

Az MvM rendelet által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A Helyi Építési Szabályzatban meghatározásra kerültek a tájképvédelemmel érintett területek vonatkozásában betartandó előírások, melyeket figyelembe kell venni a fejlesztés megvalósítása során.

A beépítésre szánt területekkel kapcsolatos módosítás **nem érinti a tájképvédelmi terület övezetét így a módosítás az érvényes területrendezési követelményekkel összhangban van, azokkal nem ellentétes.**

Vízminőség-védelmi terület övezete

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 övezet.

Az MvM rendelet által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

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

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

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

A Helyi Építési Szabályzatban meghatározásra kerültek a vízvédelemmel érintett területek vonatkozásában betartandó előírások, melyeket figyelembe kell venni a fejlesztés megvalósítása során.

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

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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 övezet.

Az MvM rendelet által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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.

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

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

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 kijelöl terület. Jelen rendezés során sem minősül kiemelt logisztikai fejlesztési területté.

Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

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.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni
a) a klímakiegyenlítési,
b) a mechanikai védelmi, és
c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

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

A település teljes területére vonatkozóan a HÉSZ tartalmazza a fenti követelményeket. Jelen rendezés során nem releváns a teljes településre vonatkozó előírások megfogalmazása.

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

TRTV és MvM		TELEPÜLÉSI ÉRINTETTSÉG	MÓDOSÍTÁSSAL ÖSSZHANG
OTRT	erdőgazdálkodási térség	IGEN	-
	mezőgazdasági térség	IGEN	-
	vízgazdálkodási térség	IGEN	-

	települési térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
BATRT	erdőgazdálkodási térség	IGEN	-
	nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	NEM	-
	mezőgazdasági térség	IGEN	-
	kertes mezőgazdasági térség	NEM	-
	vízgazdálkodási térség	IGEN	-
	települési térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	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	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	vízminőség-védelmi terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	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	-
PMTrT – EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI		**TELEPÜLÉSI ÉRINTETTSÉG**	**MÓDOSÍTÁSSAL ÖSSZHANG**
ÖVEZETEK	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 …./2023. (…. ….) sz. Kt. határozat 2. melléklete:

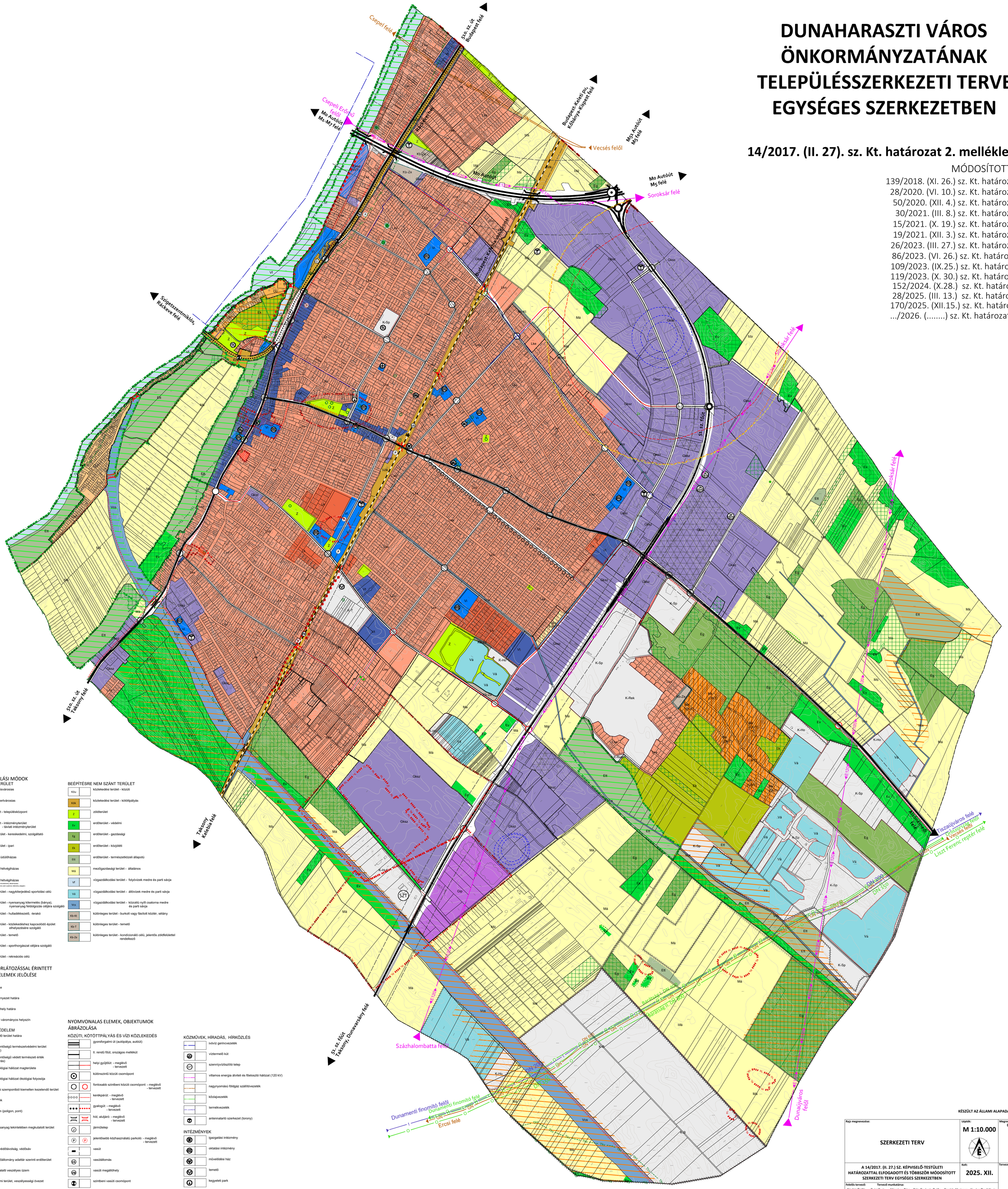
Dunaharaszti Város 14/2017. (II. 27.) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének Szerkezeti Tervlapjának helyébe a …/2023. (…. ….) sz. Kt. határozattal elfogadott Szerkezeti Tervlap lép

DUNAHARASZTI VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE EGYSÉGES SZERKEZETBEN

14/2017. (II. 27). sz. Kt. határozat 2. melléklete

MÓDOSÍTOTTA:

139/2018. (XI. 26.) sz. Kt. határozat;
28/2020. (VI. 10.) sz. Kt. határozat;
50/2020. (XII. 4.) sz. Kt. határozat;
30/2021. (III. 8.) sz. Kt. határozat;
15/2021. (X. 19.) sz. Kt. határozat;
19/2021. (XII. 3.) sz. Kt. határozat;
26/2023. (III. 27.) sz. Kt. határozat;
86/2023. (VI. 26.) sz. Kt. határozat;
109/2023. (IX.25.) sz. Kt. határozat;
119/2023. (X. 30.) sz. Kt. határozat;
152/2024. (X.28.) sz. Kt. határozat;
28/2025. (III. 13.) sz. Kt. határozat;
170/2025. (XII.15.) sz. Kt. határozat
.../2026. (.....) sz. Kt. határozat



TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- Lk – lakóterület - kisvárosias
- Lke – Lkv – lakóterület - kertvárosias
- Vt – vegyes terület - településközpont
- Vi – Vint – vegyes terület - intézményterület / - távlati intézményterület
- Gksz – gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
- Gip – gazdasági terület - ipari
- Üü – üdülőterület - üdülőházas
- Üh – üdülőterület - hétvégiházas
- Üh* – üdülőterület - hétvégiházas (* OTÉK-ot meghaladóan kialakult telekszerkezet, a TSZ-ben külön nem jelölt)
- K-Sp – különleges terület - nagykiterjedésű sportolási célú
- K-B – különleges terület - nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló
- K-Hull – különleges terület - hulladékkezelő, -lerakó
- K-Közl – különleges terület - közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló
- K-T – különleges terület - temető
- K-Ho – különleges terület - sporthorgászat céljára szolgáló
- K-Rek – különleges terület - rekreációs célú

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- Köu – közlekedési terület - közúti
- Kök – közlekedési terület - kötöttpályás
- Z – zöldterület
- Ev – erdőterület - védelmi
- Eg – erdőterület - gazdasági
- Ek – erdőterület - közjóléti
- Ett – erdőterület - természetközeli állapotú
- Má – mezőgazdasági terület - általános
- Vf – vízgazdálkodási terület - folyóvizek medre és parti sávja
- Vá – vízgazdálkodási terület - állóvizek medre és parti sávja
- Vcs – vízgazdálkodási terület - közcélú nyílt csatorna medre és parti sávja
- Kb-Kt – különleges terület - burkolt vagy fásított köztér, sétány
- Kb-T – különleges terület - temető
- Kb-Ze – különleges terület - kondicionáló célú, jelentős zöldfelülettel rendelkező

VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK, EGYÉB ELEMEK JELÖLÉSE

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- műemlék telke
- műemléki környezet határa
- régészeti lelőhely határa
- világörökségi várományos helyszín

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- NATURA 2000 terület határa
- országos jelentőségű természetvédelmi terület ("ex lege" tilp)
- országos jelentőségű védett természeti érték ("ex lege" forrás)
- országos ökológiai hálózat magterülete
- országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- egyedi tájérték
- védett tájelem (poligon, pont)

EGYÉB ELEMEK

- ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület
- bányatelek
- védőterület, védőtávolság, védősáv
- országos erdőállomány adattár szerinti erdőterület
- küszöbérték alatti veszélyes üzem
- polgári védelmi terület, veszélyességi övezet
- iparbiztonsági veszélyességi övezet, belső zóna
- iparbiztonsági veszélyességi övezet, középső zóna
- iparbiztonsági veszélyességi övezet, külső zóna

NYOMVONALAS ELEMEK, OBJEKTUMOK ÁBRÁZOLÁSA

KÖZÚTI, KÖTÖTTPÁLYÁS ÉS VÍZI KÖZLEKEDÉS

- gyorsforgalmi út (autópálya, autóút)
- II. rendű főút, országos mellékút
- helyi gyűjtőút: - meglévő / - tervezett
- különszintű közúti csomópont
- fontosabb szintbeni közúti csomópont: - meglévő / - tervezett
- kerékpárút: - meglévő / - tervezett
- gyalogút: - meglévő / - tervezett
- híd, aluljáró: - meglévő / - tervezett
- járműtelep
- jelentősebb közhasználatú parkoló: - meglévő / - tervezett
- vasút
- vasútállomás
- vasúti megállóhely
- szintbeni vasúti csomópont
- helyiérdekű vasút (HÉV)
- helyiérdekű vasúti megállóhely (HÉV megálló)
- kikötő

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS, HÍRKÖZLÉS

- ivóvíz gerincvezeték
- víztermelő kút
- szennyvíztisztító telep
- villamos energia átviteli és főelosztó hálózat (120 kV)
- nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- kőolajvezeték
- termékvezeték
- antennatartó szerkezet (torony)

INTÉZMÉNYEK

- igazgatási intézmény
- oktatási intézmény
- művelődési ház
- temető
- kegyeleti park
- templom
- sportpálya
- szakorvosi rendelő

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Rajz megnevezése: **SZERKEZETI TERV**	Lépték: **M 1:10.000**	Megrendelő: **DUNAHARASZTI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
A 14/2017. (II. 27.) SZ. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT ÉS TÖBBSZÖR MÓDOSÍTOTT SZERKEZETI TERV EGYSÉGES SZERKEZETBEN	Kelt: **2025. XII.**	Tervező:
Felelős tervező: Kovács Beáta TT/I 10-0231	Tervező munkatársa: Gutai Berta TT/I 01-4858; Mészáros Dóra tervező gyakornok; Bóta-Bachraty Zsófia tervező gyakornok; Szrakity Marianna tervező gyakornok; Kovács Regő Kevin tervező gyakornok	**PRO REGIO NONPROFIT KFT.** CÍM: 1071 Budapest, Damjanich utca 48. T.: (1) 951 1438 E-MAIL: proregio@proregio.hu HONLAP: www.proregio.hu
A 14/2017. (II. 27.) sz. Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervet a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. készítette. A 2017 óta elfogadott településszerkezeti terv módosításokat a Pro Regio Nonprofit Kft. készítette.		

IV.2 .../2026. (.... ....) Rendelet tervezet

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 építészetről 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 66-67. § 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.§ Dunaharaszti Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2017. (III. 1.) rendelete (a továbbiakban: DÉSZ) 26.§-a a (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az Lke/13 jelű építési övezetben épület csak olyan telken helyezhető el, ahol:

a) a gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,

b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,

c) a keletkező szennyvíz elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,

d) a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és

e) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül,

f) a b)-c) pontok teljesülése érdekében indokolt esetben településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazandó."

2.§ A DÉSZ 26.§-a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az Lke/14 és az Lke/15 jelű övezetekben épület csak olyan telken helyezhető el, ahol:

a) a gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,

b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,

c) a keletkező szennyvíz közüzemi elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,

d) a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és
e) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezése biztosított telken belül,
f) a b)-c) pontok teljesülése érdekében indokolt esetben településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazandó."

3.§ A DÉSZ 27.§-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Az Lke/13 jelű övezetben amennyiben az építési telek legkisebb szélessége nem éri el a 14 m-t új lakóépület, önálló rendeltetési egység nem helyezhető el."

4.§ A DÉSZ 27.§-a a következő (4a) és (4b) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Az Lke/13 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb egy lakás helyezhető el. A lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

(4b) Az Lke/14 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység, és ezen belül legfeljebb egy lakás helyezhető el. Lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül."

5.§ A HÉSZ 27.§-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Az Lke/11 jelű övezetben épület csak olyan telken helyezhető el, ahol:
a) a gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható,
b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,
c) a keletkező szennyvíz elvezetése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,
d) a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható,
e) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezése biztosított telken belül,
f) a b)-c) pontok teljesülése érdekében indokolt esetben településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazandó."

6.§ A HÉSZ 28.§-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az Lke/15 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység, és azon belül legfeljebb egy lakás helyezhető el. Minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül."

7.§ A HÉSZ 31.§ (2) bekezdése a következő b) ponttal egészül ki:

„b) az építési telken a telek területének minden 1500 m2-e után legfeljebb egy lakás telepíthető."

8.§ A HÉSZ 31.§ (6) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül."

9.§ A HÉSZ 31.§ a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A Vt/14 jelű építési övezetben a lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül."

10.§ A HÉSZ 32.§ (8) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül."

11.§ A HÉSZ a következő a 60/A alcímmel és 60/A. §-al egészül ki:

„60/A Mk/1 jelű kertes mezőgazdasági terület előírásai

60/A. § (1) Az Mk/1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben jellemzően kisüzemi vagy családi használatú, kert, szőlő vagy gyümölcs művelését biztosító rendeltetések a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan helyezhetők el a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló terménytárolás, termékfeldolgozás, növénytermesztés vagy nem haszonállattartás tevékenységek kiszolgálására.

(2) Az Mk/1 övezetben telkenként legfeljebb egy fő rendeltetésű és legfeljebb egy kiszolgáló rendeltetésű épület helyezhető el.

(3) Az Mk/1 övezetben lakóépület, lakás rendeltetési egység nem helyezhető el.

(4) Az Mk/1 övezetben az egy tömegben megjelenő épület bruttó alapterülete legfeljebb 80 m2 lehet."

12.§ A DÉSZ a következő 64/A alcímmel és 64/A. § - al egészül ki:

„64/A Általános mezőgazdasági terület (Má/Sz4), fejlesztési tartalékterület előírásai

64/A. § (1) Az Má/Sz4 jelű övezetben építmény nem helyezhető el."

13. § A DÉSZ

a) 24. § (9) bekezdésében az „és Lke/13" szövegrész helyébe a „Lke/11, Lke/13, Lke/14" szöveg,
b) 26. § (4) bekezdésében az „Lke/11, Lke/13" szövegrész helyébe az „Lke/11, Lke/13, Lke/14" szöveg,
c) 27. alcímében az „és Lke/13" szövegrész helyébe az „, Lke/13, Lke/14" szöveg,
d) 27. § (3) bekezdésében az „és Lke/11" szövegrész helyébe az „, Lke/11, Lke/13, Lke/14" szöveg,

e) 27. § (4) bekezdésében az „és Lke/11" szövegrész helyébe az „Lke/11, Lke-14" szöveg,
f) 27. § (5) bekezdésében „Az építési" szövegrész helyébe „Az Lke/13 és Lke/14 jelű övezet kivételével az Lke jelű *építési" szöveg,*
g) 28. alcímében az „Lke/8) szövegrész helyébe az „Lke/8, Lke/15" szöveg,
h) 28. § (2) bekezdésében „Az építési" szövegrész helyébe „*Az Lke/15 jelű övezet kivételével, az építési" szöveg,*
i) 31. alcímében a „Vt/10)" szövegrész helyébe a „Vt/10, Vt/14)" szöveg,
j) 31. § (2) bekezdésébe a „A Vt/2" szövegrész helyébe a „A Vt/2 , Vt/14" szöveg,
k) 31. § (3) bekezdésében az „és a Vt/2" szövegrész helyébe a „„Vt/2 és Vt/14" szöveg,
l) 31. § (4) bekezdésében a „Vt/9" szövegrész helyébe a „Vt/9, Vt/14" szöveg,
m) 31. § (5) bekezdésében a „Vt/2" szövegrész helyébe a „Vt/2, Vt/14" szöveg,
n) 31. § (5) bekezdésben az „árufeltöltés helyei" szövegrész helyébe az „árufeltöltési terület" szöveg,
o) 32. § (7) bekezdésében a „helyezhető el." szövegrész helyébe a „helyezhető el. Minden lakás önálló rendeltetési egység után 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül." szöveg lép.

14. § Hatályát veszti a DÉSZ 28. § (3) bekezdése.

15. § A DÉSZ 1. számú melléklet 1., 2. és 9. táblázata az 1. melléklet szerint módosul.

16.§ A DÉSZ 3. melléklet Jelmagyarázat és szelvényháló SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-5, SZT-6, SZT-8, SZT-9, SZT-10, SZT-11 és SZT-13 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlap szelvény - a módosítások területi hatályával érintett területeket érintően – a 2. mellékletben szereplő SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-5, SZT-6, SZT-8, SZT-9, SZT-10, SZT-11 és SZT-13 jelű Szabályozási Tervlap szelvény szerint módosul.

17. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Kihirdetés napja: 2026. …

.....	.....
Dr. Szalay László	Kiss Gergely
polgármester	jegyző

1. *melléklet a …/…. (……) önkormányzati rendelethez*

A DÉSZ 1. melléklete, az Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei 1., 2., és 9., táblázatának a módosításai

1. táblázat: Kisvárosias és kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek paraméterei

	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	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
1	Lk/1	600	20	30	SZ	30	40	1,0	35	4,5	8,0
2	Lk/2	1000	25	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	Lke/1	400	12	30	O	30	40	0,5	50	3,5	$5,0^2$
6	Lke/2	600	14	30	O	30	40	0,6	50	3,5	$5,5^2$
7	Lke/3	800	16	35	O	30	40	0,6	50	3,5	$5,5^2$
8	Lke/4	800	14	25	SZ	30	30	-	50	-	6,5
9	Lke/5	600	16	35	SZ	30	40	0,6	50	3,5	7,0
10	Lke/6	800	18	35	SZ	30	40	0,6	50	3,5	6,0
11	Lke/7	15000	30	35	SZ	30	30	0,6	50	3,5	7,5
12	Lke/8	2000	30	40	SZ	30	40	0,75	50	5,0	7,5
13	Lke/9	300	10	25	Z	30	40	0,75	50	3,5	7,0
14	Lke/10	300	10	25	Z	30	40	0,75	50	3,5	7,0
15	Lke/11	400	14*	20	O	30	40	0,6	50	3,5	$5,5^2$
16	Lke/12	800	16	35	O	35	20	0,6	50	3,5	8,0
17	Lke/13	600	14	30	O	10	15	0,3	70	3,5	5,5
18	Lke/14	600	14	30	O	10	15	0,3	70	3,5	5,5
19	Lke/15	800	18	35	SZ	10	15	0,3	70	3,5	6,0

*: a 400 – 600 m2 területű építési telkek esetében a minimálisan kialakítható telekszélesség 16,0 m

2. táblázat: Vegyes területek építési övezeteinek paraméterei

	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	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(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	50^3	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

	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	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
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
14	Vt/14	2000	40	-	SZ	40	50	2,0	30	-	11,0
15	Vi/1	2000	-	-	SZ	50	50	-	25	-	10,5
16	Vi/2	1000	-	-	SZ	50	50	-	25	-	9,0
17	Vi/3	8000	-	-	SZ	40	50	-	30	-	8,0
18	Vi/4	4000	-	-	SZ	40	50	-	30	-	9,5

* szolgálati lakásokat tartalmazó épület elhelyezésére biztosított építési telek esetén 2000 m2

9. táblázat: Mezőgazdasági területek övezeteinek paraméterei

	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	
		terület	szélesség	mélység		terep-szint felett[1]	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m^2)	(m)	(m)		(%)	(%)	(m^2/m^2)	(%)	(m)	(m)
1	Mk/1	1000	14	-	SZ	10	5	-	80	-	3,5
2	Má/Sz1	20E[5]	-	-	SZ	3[8]	0	-	-	-	4,5[7]
3	Má/Sz2	20E[5]	-	-	SZ	3[8]	0	-	-	-	4,5[7]
4	Má/Sz3	20E[5,6]	-	-	SZ	3[8]	-	-	-	-	4,5[7]
5	Má/Sz4	600	-	-	-	0	0	0	-	-	-
6	Má/R	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
7	Má/N	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-

2. *melléklet a …/…. (……) önkormányzati rendelethez*

A DÉSZ 3. mellékletét képező Szabályozási tervlap **Jelmagyarázat és szelvényháló**, **SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-5, SZT-6, SZT-8, SZT-9, SZT-10, SZT-11 és SZT-13 jelű** szelvénye helyébe az alábbi **SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-5, SZT-6, SZT-8, SZT-9, SZT-10, SZT-11 és SZT-13 jelű** szelvény lép.

JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- szabályozási vonal
- szabályozási szélesség (12.0)
- építési övezet, övezet határa
- építési övezet, övezet jele (Lke/2)
- 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 (KÖu-1)
- közutak (KÖu-1/51)
- közutak (KÖu-2)
- közkert, közpark (Zkp, Zkk)
- burkolt vagy fásított köztér, sétány (Kb-Kt)
- kötöttpályás közlekedés terület (Kök)
- 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 (P 20)
- közterületi fásítás - megtartandó fasor
- közterületi fásítás - tervezett fasor
- gyalogút
- parti sáv gyalogúttal (3m)
- kerékpárút főhálózata (meglévő/tervezett)
- kötöttpályás tömegközlekedés (HÉV)
- kötöttpályás 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

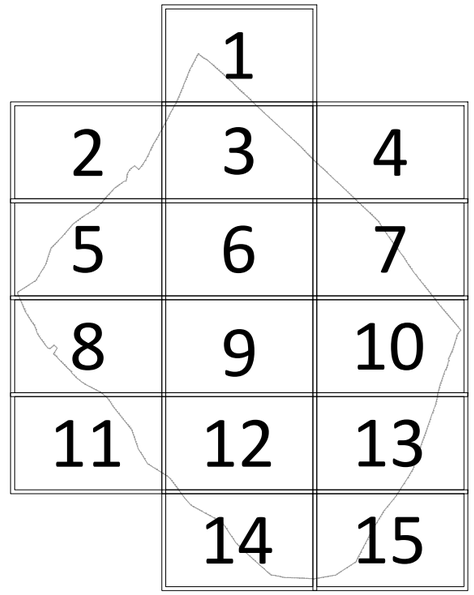
- műemlék telke
- műemléki környezet határa (MK)
- régészeti lelőhely határa (RL)
- világörökségi városmányos helyszín
- Natura 2000 terület határa (N2)
- országos jelentőségű védett természeti érték ("ex-lege" forrás)
- országos jelentőségű természetvédelmi terület ("ex-lege" láp) határa (T)
- országos ökológiai hálózat - magterület
- országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa (Tkv)
- egyedi tájérték
- védett tájelem (poligon, pont)
- ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- bányatelek határa
- védőterület, védőtávolság, védősáv határa/területe (Sz)
- víztermelő kút belső idom
- szennyvíztisztító telep (SZT)
- 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 ELEMEK

- különszintű közlekedési keresztszés (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 ELEMEK

- közigazgatási határ
- belterület határa
- zártkert határa
- szintvonal
- telekhatár
- alrészlet és alrészlet jele (b)
- épület/építmény
- helyrajzi szám (0201/12)
- utcanév (Petőfi Sándor utca)
- minőségi osztály (Sz 5)

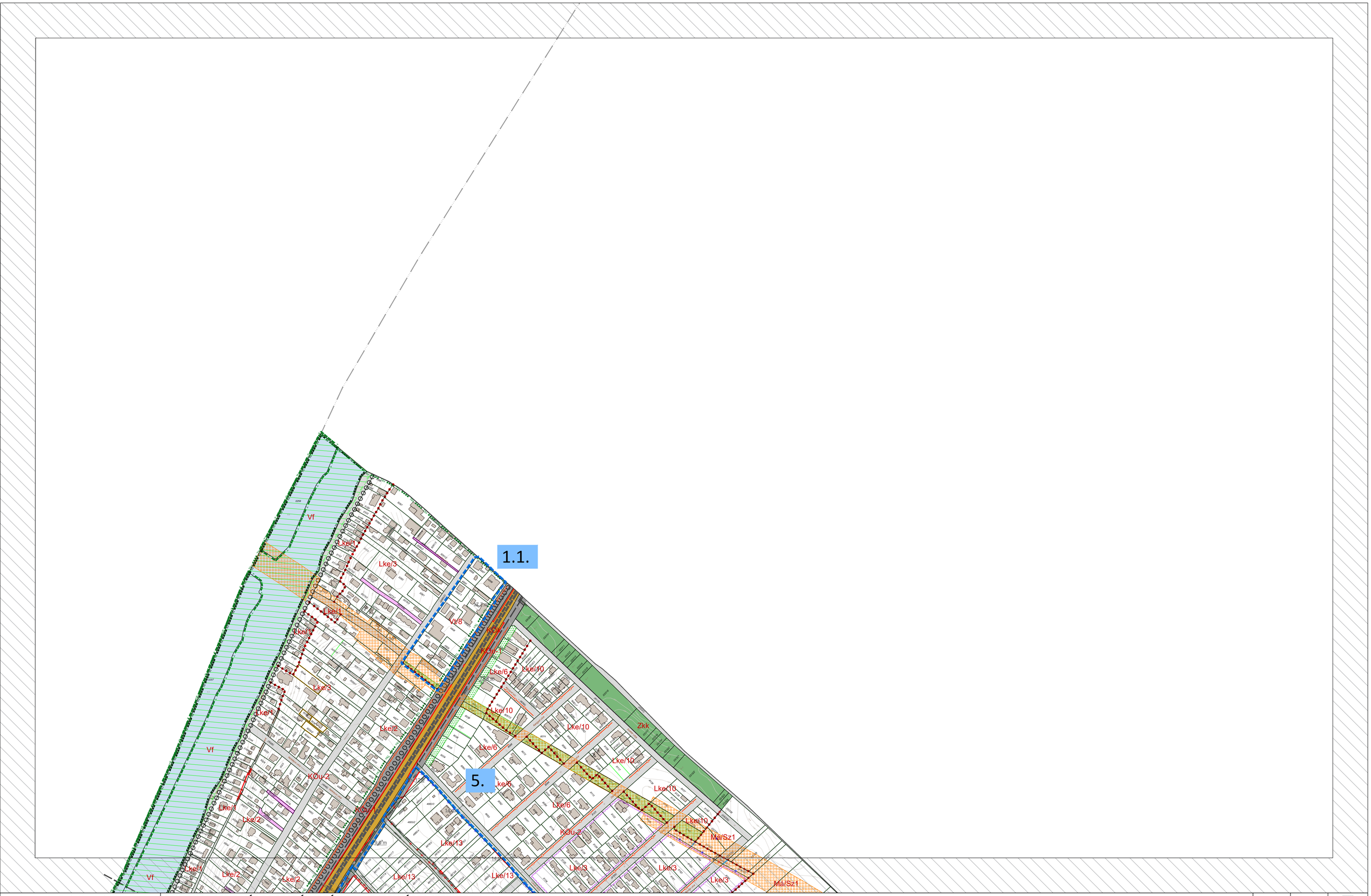


A 3/2017. (III. 1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL ELFOGADOTT SZABÁLYZÁSI TERVLAPOKAT AZ ALÁBBI RENDELETEK MÓDOSÍTOTTÁK:

1. 4/2018. (III. 27.) önk. rendelet: SZT-7
2. 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
3. 15/2019. (VI. 25.) önk. rendelet: SZT-6
4. 23/2019. (XI. 12.) önk. rendelet: SZT-6, SZT-8
5. 11/2020. (VI. 11.) önk. rendelet: SZT-1, SZT-3, SZT-6, SZT-8, SZT-9, SZT-10, SZT-12, SZT-13
6. 28/2020. (XII. 4.) önk. rendelet: SZT-3, SZT-6, SZT-7
7. 30/2020. (XII. 4.) önk. rendelet: SZT-6, SZT-7, SZT-9, SZT-10
8. 6/2021. (III. 9.) önk. rendelet: SZT-9
9. 15/2021. (X. 19.) önk. rendelet: SZT-7, SZT-8, SZT-9, SZT-10, SZT-11, SZT-12, SZT-13
10. 19/2021. (XII. 3.) önk. rendelet: SZT-6
11. 20/2021. (XII. 3.) önk. rendelet: SZT-9, SZT-10, SZT-12, SZT-13
12. 3/2022. (II. 25.) önk. rendelet: SZT-3
13. 4/2022. (II. 25.) önk. rendelet: SZT-6
14. 15/2022. (VI. 30.) önk. rendelet: SZT-9
15. 23/2022. (XI. 30.) önk. rendelet: SZT-3, SZT-6
16. 7/2023. (III. 31.) önk. rendelet: SZT-9, SZT-10, SZT-13
17. 16/2023. (VI. 27.) önk. rendelet: SZT-1 - SZT-15
18. 23/2023. (IX.29.) önk. rendelet: SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-5
19. 25/2023. (XI. 2.) önk. rendelet: SZT-5
20. 11/2024. (VIII.9.) önk. rendelet: SZT-9, SZT12
21. 19/2024. (X.31.) önk. rendelet: SZT-3, SZT-4, SZT-6, SZT-7, SZT-9, SZT-12, SZT-14
22. 6/2025. (III. 14.) önk. rendelet: SZT-5
23. 14/2025. (VII. 29. 11:00 óra) önk. rendelet: SZT-5
24. 16/2025. (VIII. 29.) önk. rendelet: SZT-6, SZT-7, SZT-9, SZT-10
25. 25/2025. (XII.16.) önk. rendelet: SZT-5
26. 26/2025. (XII.16.) önk. rendelet: SZT-3, SZT-4, SZT-6, SZT-7
27. .../2026. (.....) önk. rendelet: SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-5, SZT-6, SZT-8, SZT-9, SZT-10, SZT-11, SZT-13

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Rajz megnevezése: **SZABÁLYOZÁSI TERV**	**Lépték:** **M 1:4000**	**Megrendelő:** DUNAHARASZTI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
A 3/2017. (III. 1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL ELFOGADOTT ÉS TÖBBSZÖR MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV EGYSÉGES SZERKEZETBEN	**Kelt:** **2025.12.**	**Tervező:** PRO RÉGIÓ
Felelős tervező: Kovács Beáta TT/1 10-0231 **Tervező munkatársa:** Gutai Berta TT/1 13-1847; Mészáros Dóra tervező gyakornok; Bóta-Bachraty Zsófia tervező gyakornok; Szrakity Marianna tervező gyakornok; Kovács Regő Kevin tervező gyakornok		**PRO REGIO NONPROFIT KFT.** CÍM: 1071 Budapest, Damjanich utca 48. T.: (30) 364 4275 E-MAIL: proregio@proregio.hu HONLAP: www.proregio.hu
A 3/2017. (III. 1.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási tervet a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. készítette. A 2017 óta elfogadott szabályozási terv módosításokat a Pro Regio Nonprofit Kft. készítette.		



Pro Regio Nonprofit Kft.

CÍM: 1071 Budapest, Damjanich u.48.
TEL.: +36-30-7208283
E-MAIL: proregio@proregio.hu
HONLAP: www.proregio.hu

DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE (EGYSÉGES SZERKEZET)

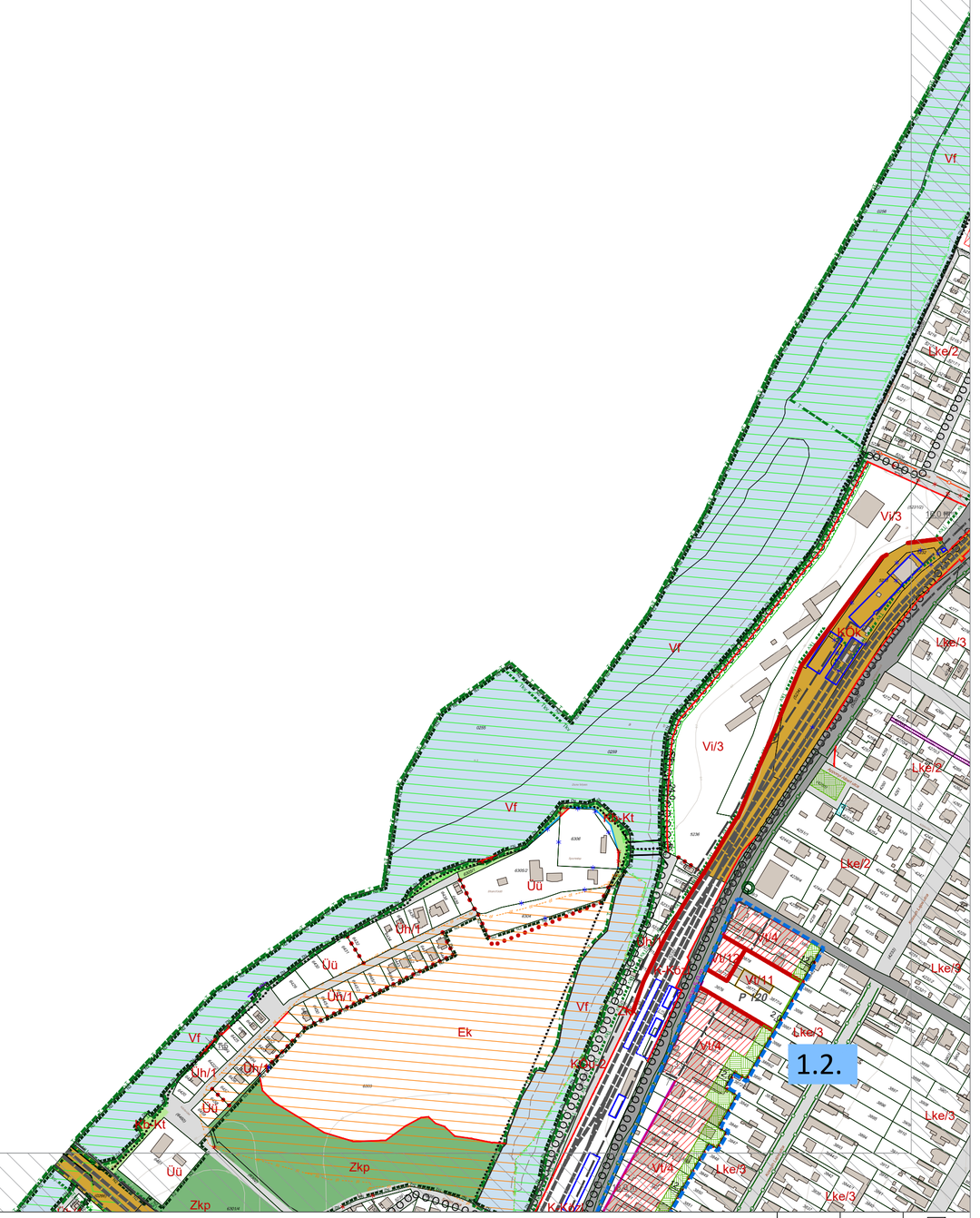
3/2017. (III. 1.) önk. rendelet 3. mellékletének SZT-1 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlapja

1.1. A módosítással érintett terület határa és sorszáma

M = 1:4000

1

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



Pro Regio Nonprofit Kft.

CÍM: 1071 Budapest, Damjanich u.48.
TEL.: +36-30-7208283
E-MAIL: proregio@proregio.hu
HONLAP: www.proregio.hu

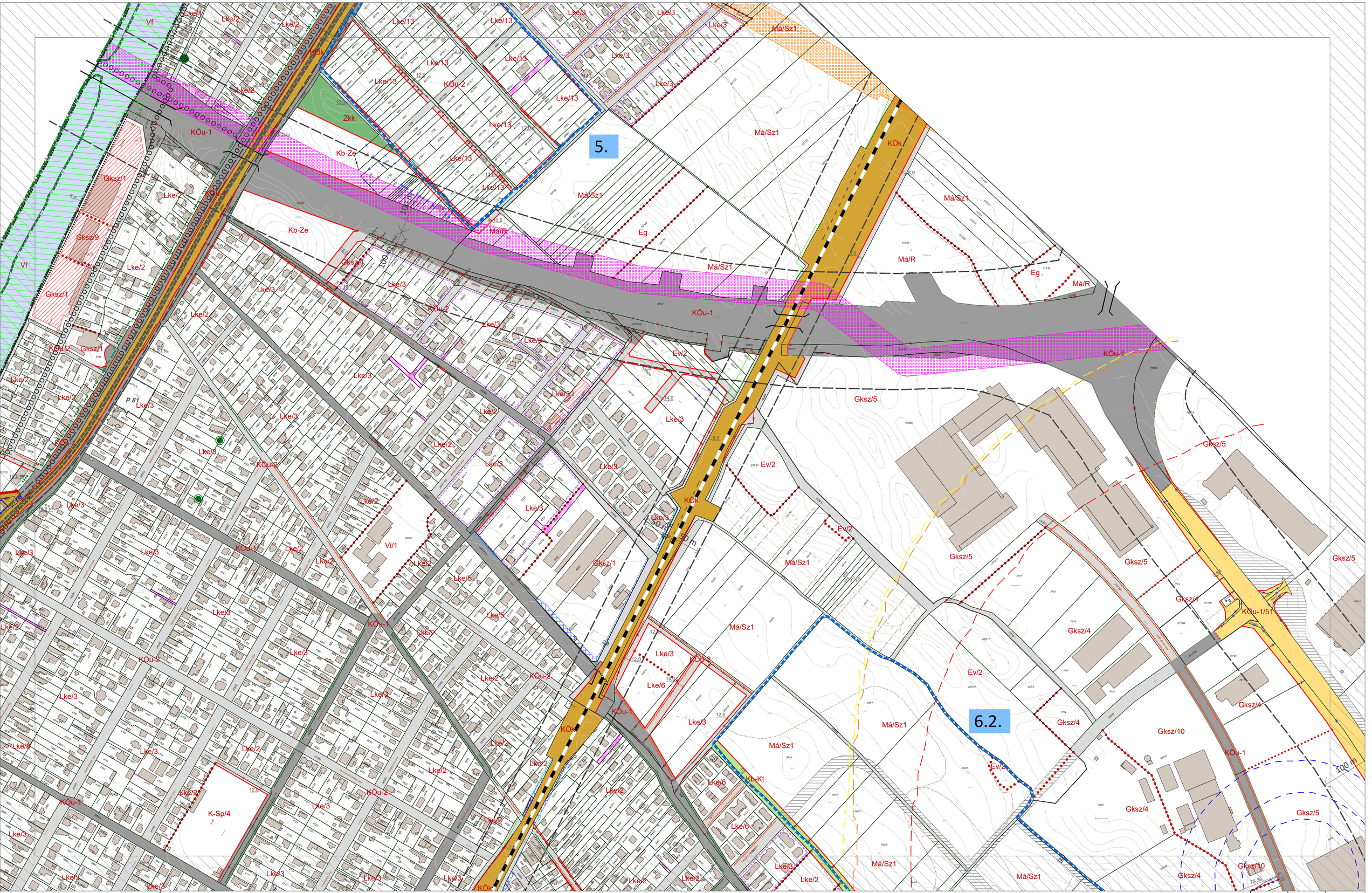
DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE (EGYSÉGES SZERKEZET)

3/2017. (III. 1.) önk. rendelet 3. mellékletének SZT-2 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlapja

1.1. A módosítással érintett terület határa és sorszáma

M = 1:4000

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



Pro Regio Nonprofit Kft.
CÍM: 1071 Budapest, Damjanich u.48.
TEL.: +36-30-7208283
E-MAIL: proregio@proregio.hu
HONLAP: www.proregio.hu

DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE (EGYSÉGES SZERKEZET)

3/2017. (III. 1.) önk. rendelet 3. mellékletének SZT-3 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlapja

1.1. A módosítással érintett terület határa és sorszáma

M = 1:4000

3



Pro Regio Nonprofit Kft.
CÍM: 1071 Budapest, Damjanich u.48.
TEL.: +36-30-7208283
E-MAIL: proregio@proregio.hu
HONLAP: www.proregio.hu

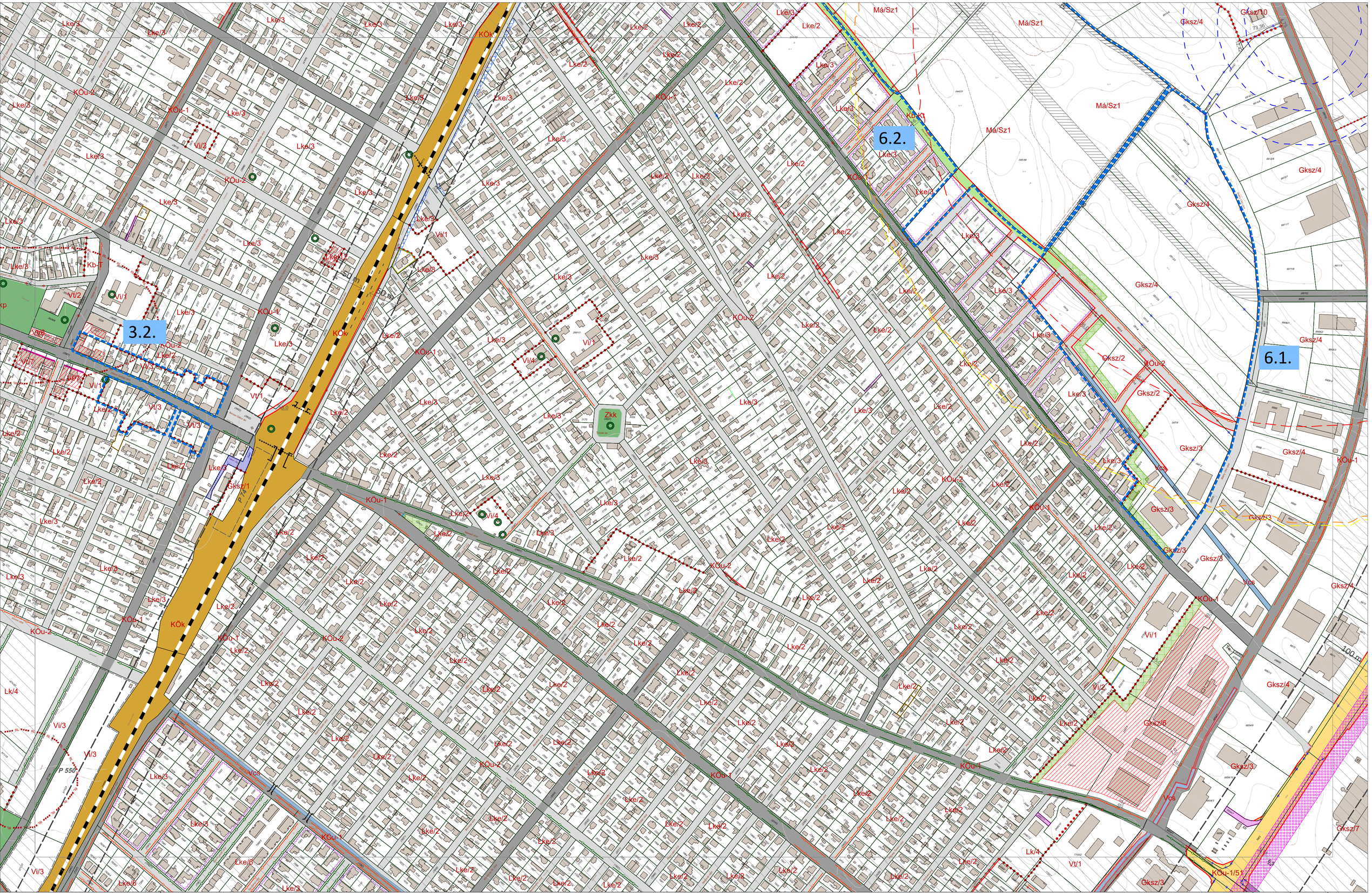
DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE (EGYSÉGES SZERKEZET)

3/2017. (III. 1.) önk. rendelet 3. mellékletének SZT-5 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlapja

1.1. A módosítással érintett terület határa és sorszáma

M = 1:4000

5



Pro Regio Nonprofit Kft.
CÍM: 1071 Budapest, Damjanich u.48.
TEL.: +36-30-7208283
E-MAIL: proregio@proregio.hu
HONLAP: www.proregio.hu

DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE (EGYSÉGES SZERKEZET)

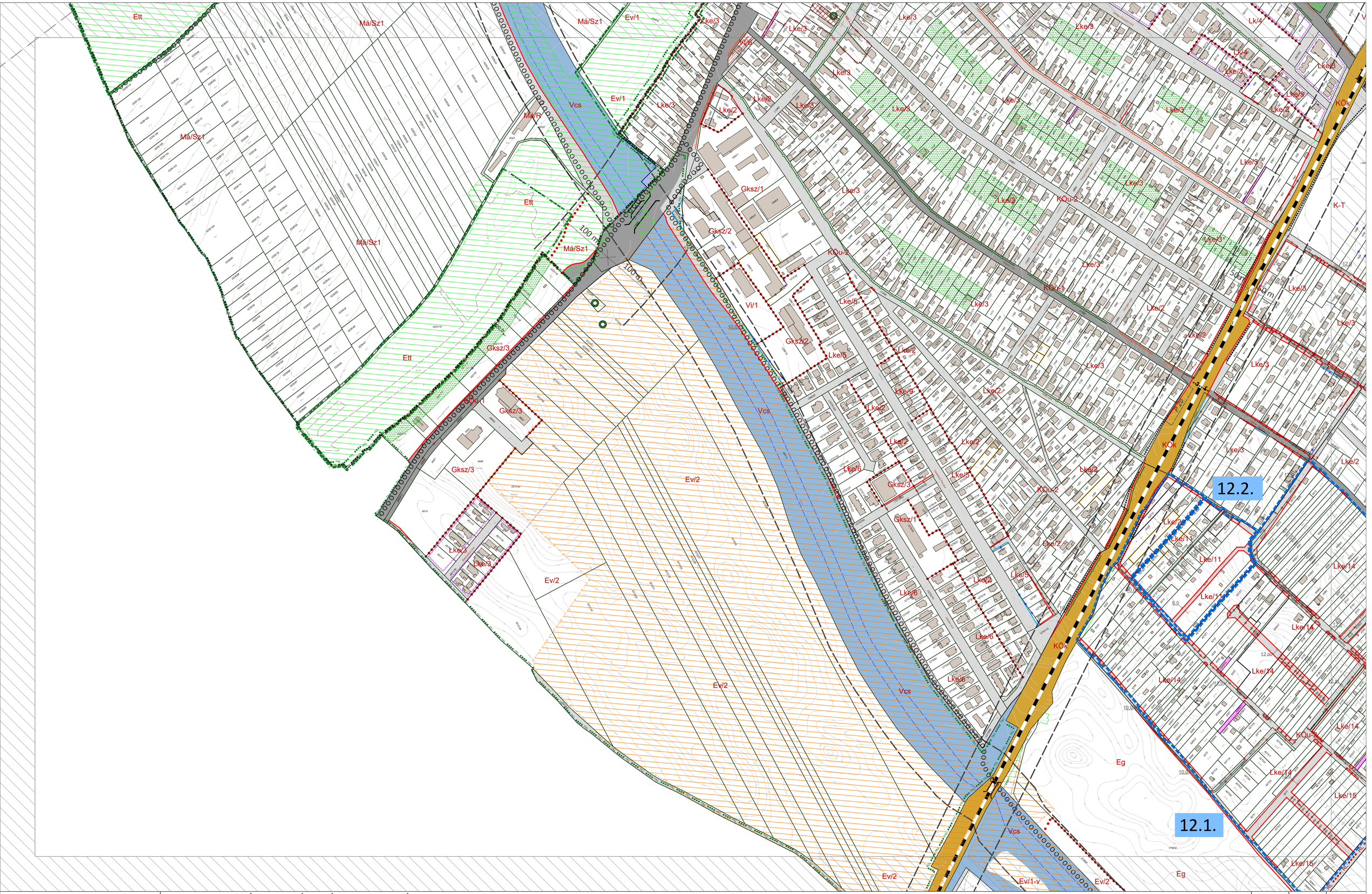
3/2017. (III. 1.) önk. rendelet 3. mellékletének SZT-6 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlapja

1.1. A módosítással érintett terület határa és sorszáma

M = 1:4000

6

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



Pro Regio Nonprofit Kft.

CÍM: 1071 Budapest, Damjanich u.48.
TEL.: +36-30-7208283
E-MAIL: proregio@proregio.hu
HONLAP: www.proregio.hu

DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE (EGYSÉGES SZERKEZET)

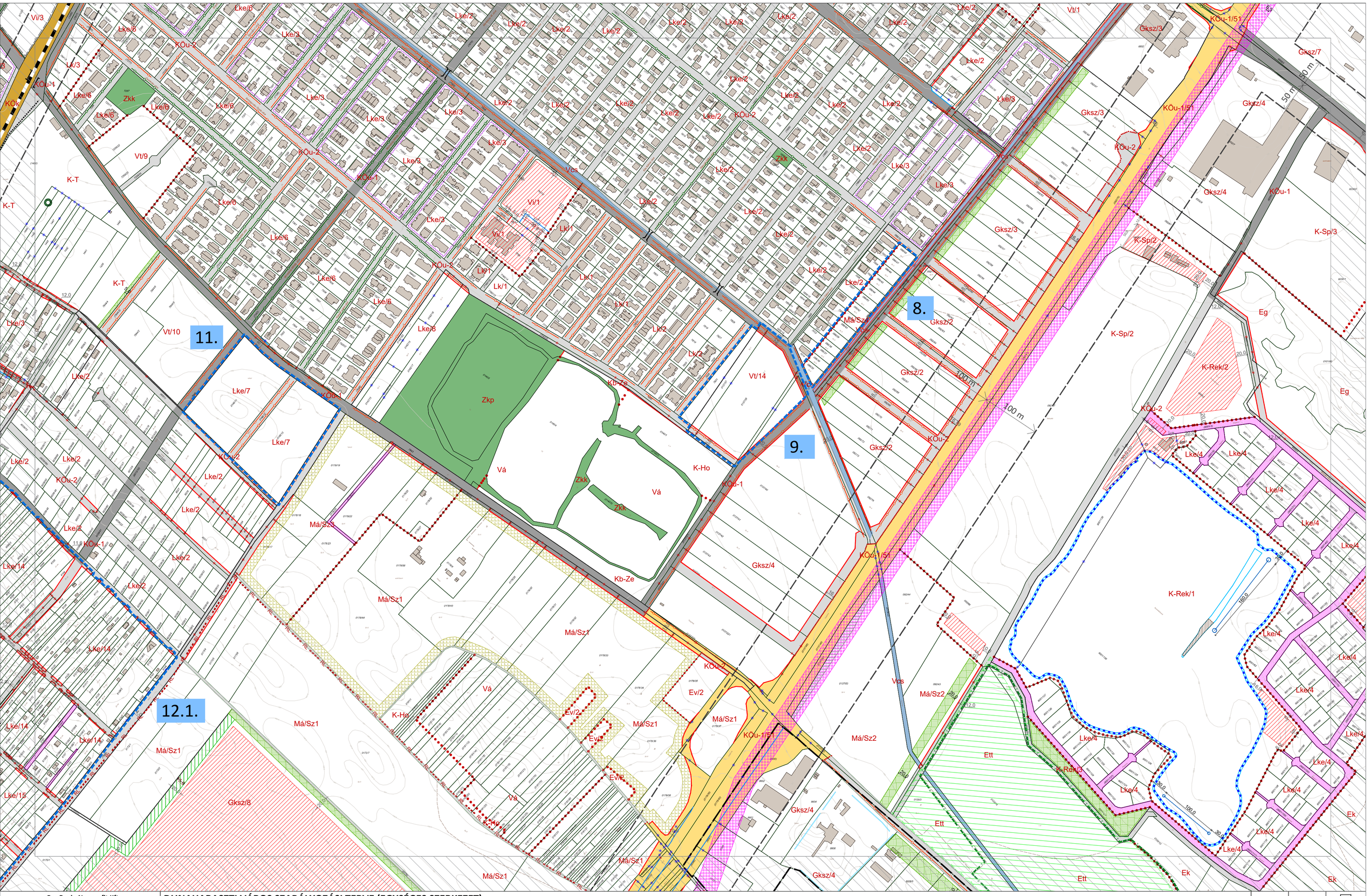
3/2017. (III. 1.) önk. rendelet 3. mellékletének SZT-8 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlapja

1.1. A módosítással érintett terület határa és sorszáma

M = 1:4000

8

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



Pro Regio Nonprofit Kft.

CÍM: 1071 Budapest, Damjanich u.48.
TEL.: +36-30-7208283
E-MAIL: proregio@proregio.hu
HONLAP: www.proregio.hu

DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE (EGYSÉGES SZERKEZET)

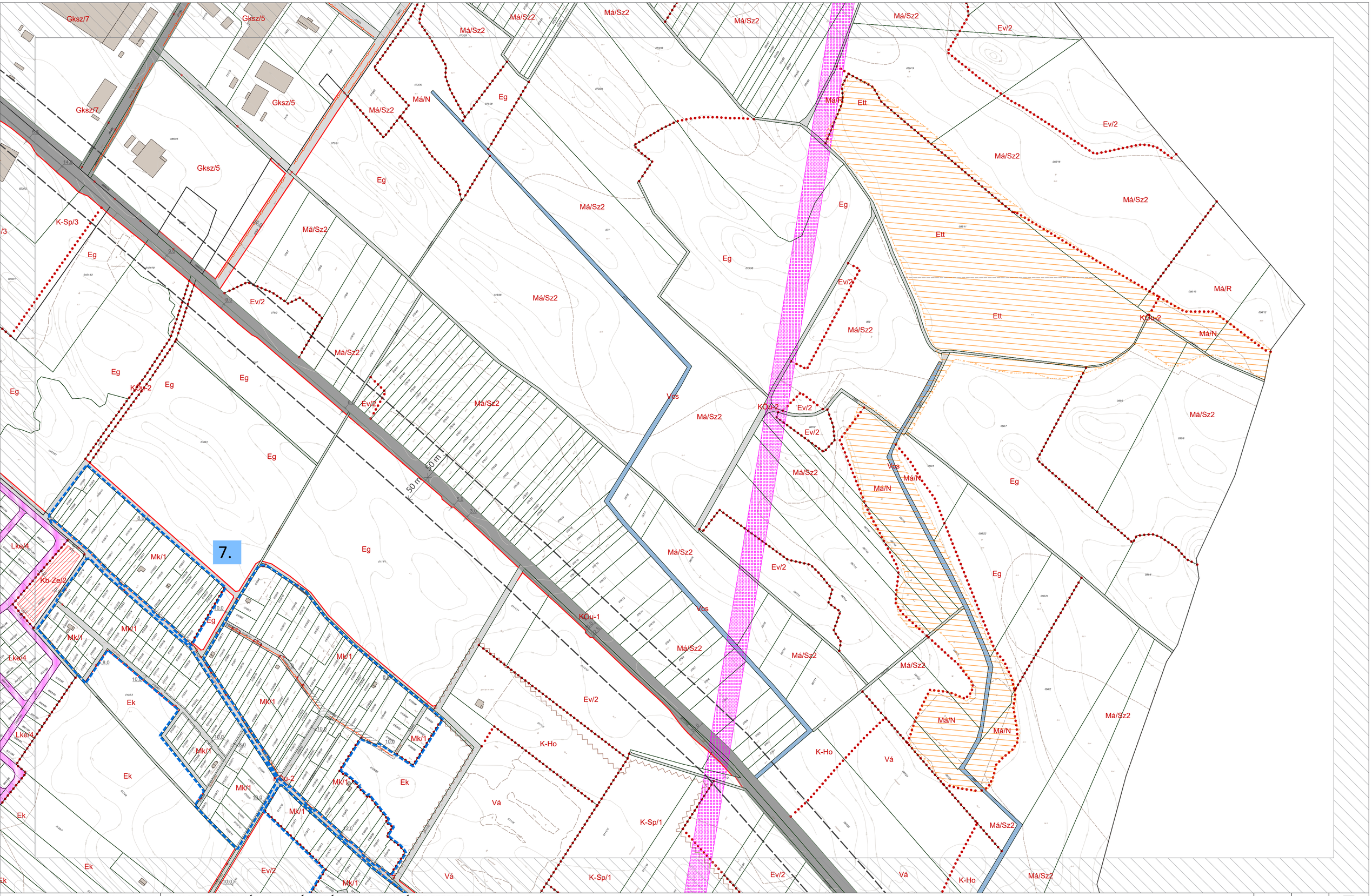
3/2017. (III. 1.) önk. rendelet 3. mellékletének SZT-9 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlapja

1.1. A módosítással érintett terület határa és sorszáma

M = 1:4000

9

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



Pro Regio Nonprofit Kft.

CÍM: 1071 Budapest, Damjanich u.48.
TEL.: +36-30-7208283
E-MAIL: proregio@proregio.hu
HONLAP: www.proregio.hu

DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE (EGYSÉGES SZERKEZET)

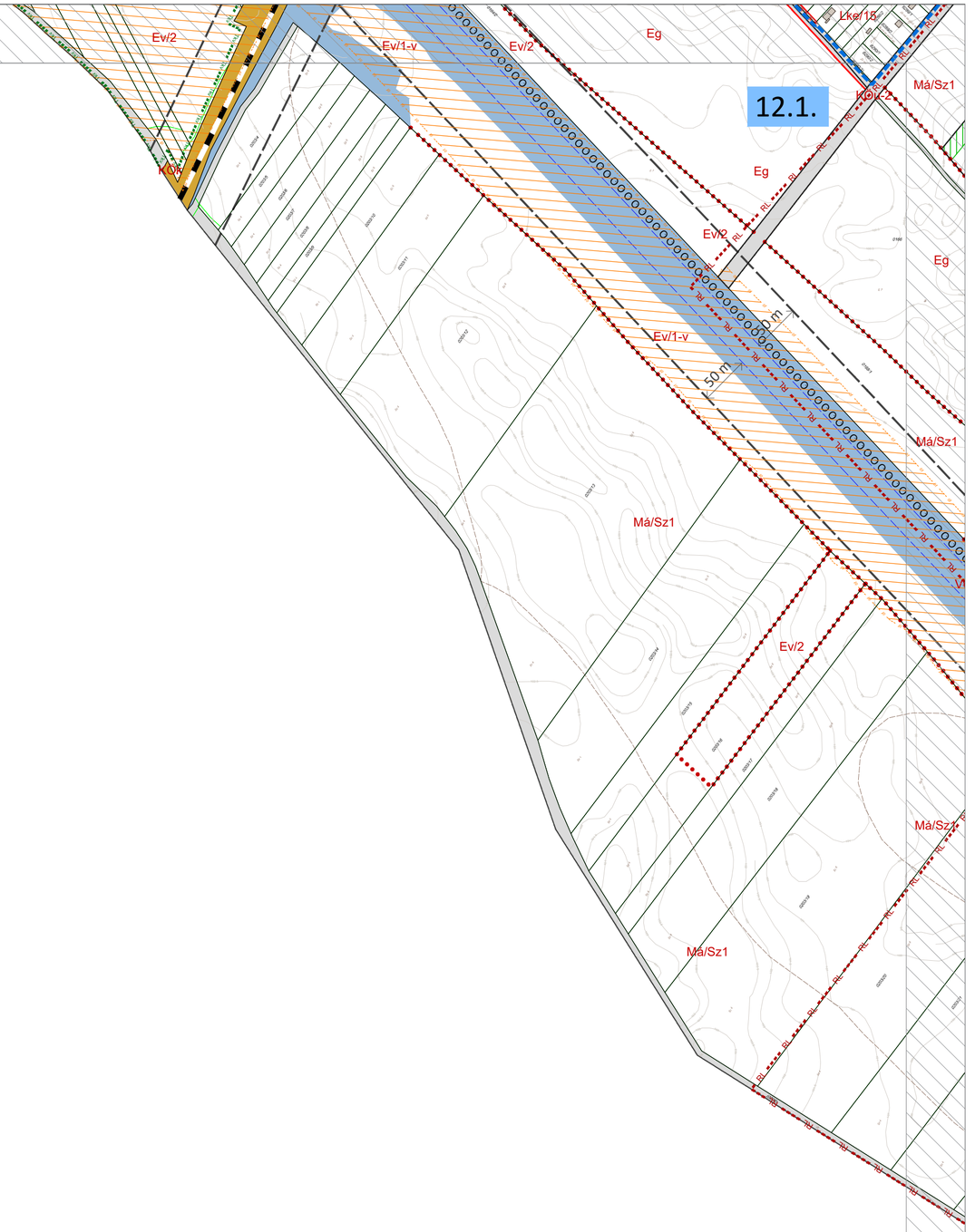
3/2017. (III. 1.) önk. rendelet 3. mellékletének SZT-10 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlapja

1.1. A módosítással érintett terület határa és sorszáma

M = 1:4000

10

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



Pro Regio Nonprofit Kft.

CÍM: 1071 Budapest, Damjanich u.48.
TEL.: +36-30-7208283
E-MAIL: proregio@proregio.hu
HONLAP: www.proregio.hu

DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE (EGYSÉGES SZERKEZET)

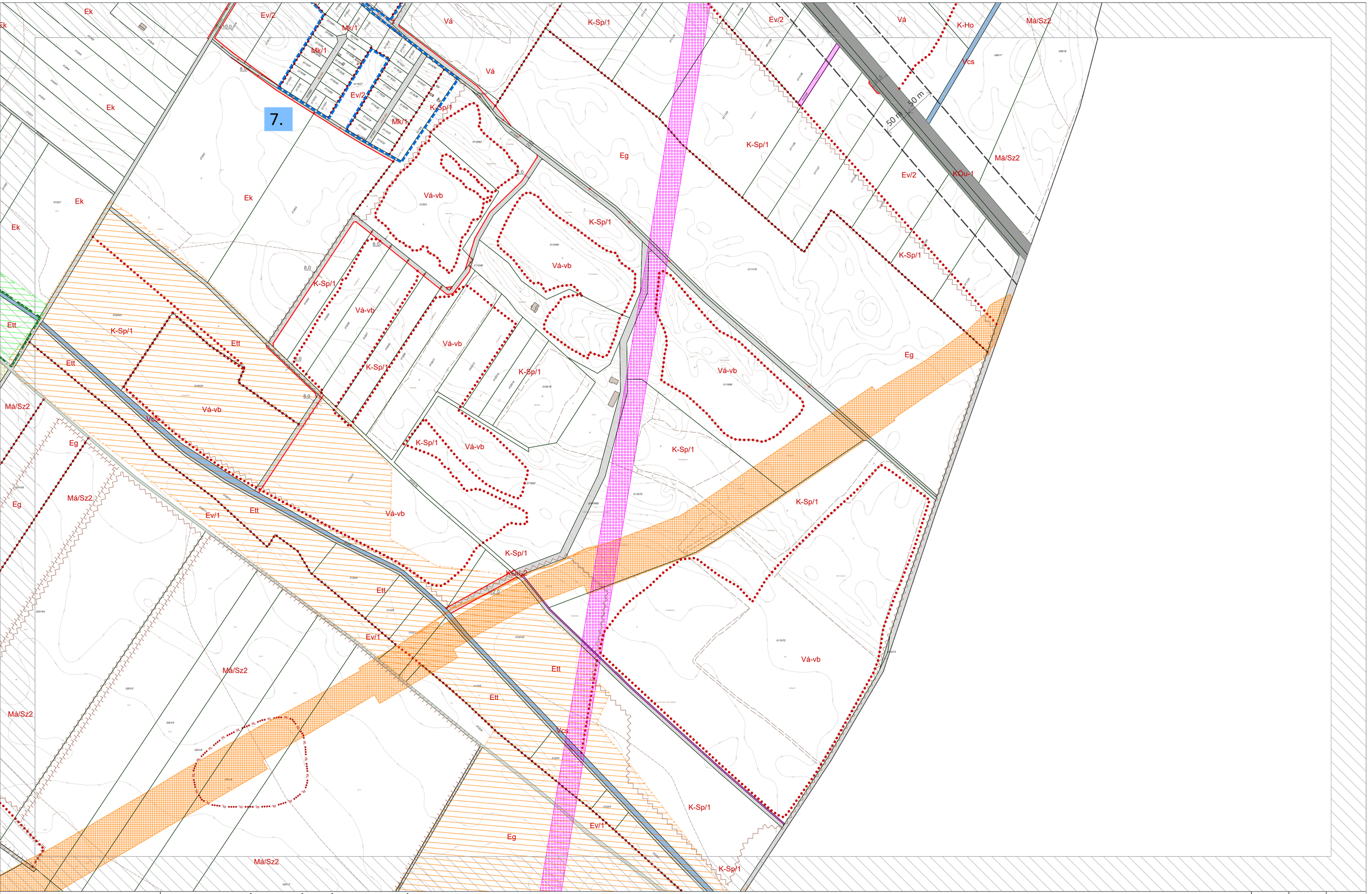
3/2017. (III. 1.) önk. rendelet 3. mellékletének SZT-11 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlapja

1.1. A módosítással érintett terület határa és sorszáma

M = 1:4000

11

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



Pro Regio Nonprofit Kft.
CÍM: 1071 Budapest, Damjanich u.48.
TEL.: +36-30-7208283
E-MAIL: proregio@proregio.hu
HONLAP: www.proregio.hu

DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE (EGYSÉGES SZERKEZET)

3/2017. (III. 1.) önk. rendelet 3. mellékletének SZT-13 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlapja

1.1. A módosítással érintett terület határa és sorszáma

M = 1:4000

13

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

V MELLÉKLETEK

V.1 Tervindító határozatok és főépítészi feljegyzés

KIVONAT

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 – Árnyas 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. – Árnyas 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 képviseletével.

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 hiteléül:
Papp Mariann
jegyzőkönyvvezető

Dunaharaszti Polgármesteri Hivatal 5

KIVONAT

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 (TTr.) 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.

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 hiteléül:
Papp Mariann
jegyzőkönyvvezető

Dunaharaszti Polgármesteri Hivatal 5

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