A 71-ES VASÚTVONAL KORREKCIÓJÁHOZ KAPCSOLÓDÓAN ŐRBOTTYÁN VÁROS ÉS VÁCHARTYÁN KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEI, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATAI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVEI MÓDOSÍTÁSA

II. FÁZIS: VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jóváhagyandó munkarészek: Váchartyán -

PESTTERV

Budapest, 2026. március

Projektszám: 1364

A 71-es vasútvonal korrekciójához kapcsolódóan Őrbottyán Város és Váchartyán Község településszerkezeti tervei, helyi építési szabályzatai és szabályozási tervei módosítását Őrbottyán Város és Váchartyán Község Önkormányzatainak megbízásából a FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt. költségviselése mellett készítette:

PESTTERV	**Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.** Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet 1. Telefon: +36 30 266 0980, +36 1 267 0508 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser:	**Pekár Zoltán** településtervezési vezető tervező	szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök építészkamarai névjegyzéki szám: 01-3463 tervezői jogosultság: TT/1
Zöldfelületek, környezetrendezés:	**Mándi József** vezető területrendező tervezővezető táj- és kertépítész tervező	szakképesítés: okl. táj-és kertépítész mérnök, okl. városépítési- városgazdálkodási szakmérnök építészkamarai névjegyzéki szám: 01-5149 tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR
Közlekedés:	**Rhorer Ádám (Közlekedés Kft.)** műszaki igazgató	szakképesítés: okl. építőmérnök, okl. városépítés-városgazdasági szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: Tk-Ö 01-3157 tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T
Közműellátás:	**Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.)** vezetőtervező	szakképesítés: okl. gépészmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418 tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T
	Bíró Attila (KÉSZ Kft.) vezetőtervező	szakképesítés: okl. építőmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456 tervezői jogosultság: VZ-T vízimérnöki tervező

Ügyvezető igazgató:

Schuchmann Péter

Budapest, 2026. március

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 3
I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 3
M-1-71M MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA MÓDOSÍTÁSA 5
RAJZI MELLÉKLET: MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 13
II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 14
RAJZI MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP 16

TERVLAP JEGYZÉK:

Jóváhagyandó munkarészek

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
TSZT-71m	Településszerkezeti terv módosítása (a 71-es vasútvonal korrekciójához kapcsolódóan)	m=1:10.000
SZT-71m	Szabályozási terv módosítása (a 71-es vasútvonal korrekciójához kapcsolódóan)	m=1:4.000

A papír dokumentáció egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazza. Az elektronikus dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretaránynak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatók ki. A papír térképek esetén a papírnyomat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb mindig le kell ellenőrizni!

Budapest, 2026. március

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

……./2026.(….. . …… .) Kt. határozat:

1.) Váchartyán Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Váchartyán Község teljes közigazgatási területének módosítással érintett részeire vonatkozóan jóváhagyja jelen határozat mellékletét képező módosított településszerkezeti terv szöveges, valamint rajzi mellékleteit. A határozat szöveges és rajzi mellékleteit azok módosításáig együtt kell alkalmazni.

2.) Jelen határozatban és a hozzátartozó szöveges és rajzi mellékletekben foglaltak a Váchartyán Község helyi építési szabályzatáról szóló 6/2006. (IV.12.) módosított önkormányzati rendelet kihirdetésétől számított 8. napon lépnek hatályba.

3.) Jelen határozat hatálybalépésével egyidejűleg a Község településszerkezeti tervéről szóló 28/2006. (IV.11.) Kt. határozat jelen módosítással érintett részei hatályukat vesztik.

Felelős: polgármester
Határidő: 2026. …. . ……. .

Kmf.

dr. Ungi Kitti sk. jegyző

Koblász Sándor sk. polgármester

Váchartyán Község Önkormányzata Képviselő-testületének
……../2026.(…… . ……. .) ÖK határozata
a község településszerkezeti tervéről szóló
28/2006. (IV.11.) ÖK határozatának módosításáról

Váchartyán Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés b) pontja szerinti jogalkotói hatáskörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján a községhatályos településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban a következők szerint fogadja el a község településszerkezeti tervéről szóló ……. /2026.(…. . …… .) Kt. határozatot és egyúttal jóváhagyja a módosított településszerkezeti tervlapot, valamint előírja azok kötelező együttes alkalmazását.

(1) Váchartyán Község igazgatási területének e határozati módosítással érintett részeire vonatkozóan az alábbiak szerint jóváhagyja a 28/2006. (IV.11.) számú ÖK határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékleteiben rögzített leírás módosítását, valamint rajzi mellékletként a TSZT-71m jelű (m=1:10.000 méretarányú) módosított településszerkezeti tervet. Ezi a határozatot és rajzi mellékleteit azok módosításáig együtt kell alkalmazni.
(2) E határozat szöveges melléklete az M-1-71m számú melléklet (a településszerkezeti terv leírása módosítása), melyben szereplő módosított szövegek a módosítással érintett terület vonatkozásában a hatályos 28/2006. (IV.11.) ÖK. határozattal elfogadott településszerkezeti terv leírásának vonatkozó részeit módosítják:
(3) E határozat rajzi melléklete -, melyen szereplő módosított településszerkezeti terv-részletek a módosítással érintett területek vonatkozásában a hatályos TSZT-1m jelű településszerkezeti tervet módosítja-: a TSZT-71m jelű településszerkezeti terv.
(4) E határozat és mellékletei a szerkezei tervet csak a módosítással érintett területek vonatkozásában módosítják.
(5) Jelen módosítással érintett szöveges és rajzi mellékletek a határozat meghozatalától számított 8. napon lépnek hatályba.
(6) A ……./2026.(…. . ….. .) Kt. határozat hatálybalépésével egyidejűleg a község településszerkezeti tervéről szóló 6/2006. (IV.12.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelen módosítással érintett részei hatályukat vesztik.

M-1-71M MELLÉKLET:
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA MÓDOSÍTÁSA

A településszerkezeti terv 71-es vasút nyomvonalkorrekciójával érintett területek mentén történő módosítása a településszerkezeti terv leírása az alábbiak szerint módosul és egészül ki azzal, hogy a leríás többi szövege változatlan marad:

A település beépítésre nem szánt területeinek felsorolása kiegészül a közkerti zöldterülettel (Zkk). Új közkerti zöldterületi elemként jelenik meg a terven a 71-es vasút nyomvonalkorrekciójával érintett területek mentén a Vasút utcánál a vasútállomásnál egy terület.

A terület-felhasználás megváltoztatására a 71-es vasút nyomvonalkorrekciójával érintett területek mentén jelen tervmódosítás alapján a következők szerint kerül sor:

A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK VÁCHARTYÁN KÖZSÉG TERÜLETÉN				
Területspecifikus változtatások:				
Változási azonosító	**Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)**	**Terület-felhasználási változás**		
		Jele		**nagy-ság (ha)**
		meg-szűnő	**terve-zett**	
Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A tervezett nyomvonalkorrekció miatt. (Államérdekből és ezzel egyező önkormányzati igényre.)	Lke	KÖ-k	0,0180
		Vt	KÖ-u	0,1810
Beépítésre nem szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A tervezett nyomvonalkorrekció miatt. (Államérdekből és ezzel egyező önkormányzati igényre.)	KÖ-k	Lke	0,0431
			Vt	0,0120
Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A tervezett nyomvonalkorrekció miatt. (Államérdekből és ezzel egyező önkormányzati igényre.)	KÖ-u	KÖ-k	0,0858
			Zkk	0,0296
			Eg	0,0014
		KÖ-k	KÖ-u	0,2626
			KÖ-kzm	0,0213
			Zkk	0,0119
			Ev	0,0113
			Eg	0,4422
			Má	1,4594
			Mz	0,0296
			Mf	0,0382
			Mgy	0,1861
		KÖ-kzm	KÖ-k	0,0006
		Ev	KÖ-k	0,1569
		Eg	KÖ-u	0,0632
			KÖ-k	0,0250
		Ma	KÖ-u	0,2812
			KÖ-k	0,0368
			Eg	0,0004
		Mf	KÖ-k	0,0370
		Mgy	KÖ-u	0,0264
			KÖ-k	0,0053

A településszerkezeti tervben rögzített terület-felhasználás változások alapján a 71-es vasút nyomvonalkorrekciójával érintett területek mentén a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a területmérleg a következők szerint alakul.

Terület-felhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)		
		Meglévő, megmaradó	Tervezett	Összesen
Kertvárosias lakóterület	0,0	0,0	0,0	0,0
Településközpont vegyes terület	0,2	0,0	0,0	0,0
Közúti közlekedési terület	0,1	0,0	0,6	0,6
Kötöttpályás közlekedési terület	2,5	0,0	0,5	0,5
Közműterület	0,0	0,0	0,0	0,0
Zöldterület, közkert	0,0	0,0	0,0	0,0
Védelmi erdőterület	0,2	0,0	0,0	0,0
Gazdasági erdőterület	0,1	0,0	0,4	0,4
Általános mezőgazdasági terület	0,3	0,0	1,5	1,5
Zártkerti mezőgazdasági terület	0,0	0,0	0,0	0,0
Farmgazdasági mezőgazdasági terület	0,0	0,0	0,0	0,0
Gyepes, nádas mezőgazdasági terület	0,0	0,0	0,2	0,2
Összesen:	**3,5**	**0,0**	**3,5**	**3,5**

A 71-es vasút nyomvonalkorrekciójával érintett területek módosításra vonatkozó területrendezési tervi megfeleltetések a következők.

Az igazolásokhoz kapcsolódó térképi kivonatok a tervi műleírás vonatkozó részében találhatók!

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 5.§ szerint: „Az 1. mellékletben meghatározott beruházások esetében az országos és vármegyei területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során – az országos vagy a vármegyei területrendezési eszközzel való egyezőség hiányában – az 1. mellékletet kell figyelembe venni.” Mivel az e módosítást szükségessé tevő beruházás szerepel az 1. melléklet 2.1.107. pontjában így, ha a regionális tervi megfelelés valamely okból esetleg mégsem érvényesülne az alábbi igazolások során, az előbbi rendeleti előírás alapján a regionális megfelelés az előbbi rendeleti előírás alapján mégis rendezettnek minősül.

1. OTrT ÉS MVM ÖSSZHANG

A módosuló megoldások releváns OTrT és MVM előírásainak való megfelelése igazolása néhány esetben is a PMTrT releváns előírásainak való megfelelés igazolásával teljesül. A PMTrT-nek való megfelelés igazolása pedig az ezt követő külön részben történik.

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 11. § szerint: a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése, illetve módosítása során:

a) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe van sorolva, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nincs kijelölve;
b) a vízgazdálkodási térség területe – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe tartozik, a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve, az előzetes egyeztetésnél további korrekciós igény a vízügyi igazgatási szerv részéről nem merült fel;
c) a települési térség területén a jogszabály által megengedett különféle települési területfelhasználási egységek vannak kijelölve;

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)		Korábbi TSZT módosításnál már igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)		A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)	
Mezőgazdasági térségből	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más területbe.	legfeljebb:	173,7750	0,00	legfeljebb:	173,7750	0,8733	legfeljebb:	172,9017

Az OTrT új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 12. § (1) bek. szerint: ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet Váchartyán területén is csak az 1 területen belüli terület egy minimális részét a következő szempontok mérlegelése alapján jelöltük ki:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
b) az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére a 71-es vasút nyomvonalkorrekciója érdekében Váchartyán területén csak az 1 jelű területen belüli területeken és csak akkor, illetve azért került sor, mert a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, amely a tervezett (helyhez kötött) rendeltetésnek megfelelne. Ezen túlmenően az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 5.§ szerint: „Az 1. mellékletben meghatározott beruházások esetében az országos és vármegyei területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során – az országos vagy a vármegyei területrendezési eszközzel való egyezőség hiányában – az 1. mellékletet kell figyelembe venni.” Mivel az e módosítást szükségessé tevő beruházás szerepel az 1. melléklet 2.1.107. pontjában így, ha a regionális tervi megfelelés valamely okból esetleg mégsem érvényesülne az alábbi igazolások során, az előbbi rendeleti előírás alapján a regionális megfelelés az előbbi rendeleti előírás alapján mégis rendezettnek minősül.

A 12. § (3) bek. szerint: új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – jelöltünk ki Váchartyán területén az 1 területen belüli területen. A mennyiségi megfelelést az alábbi táblázat mutatja be:

Új beépítésre szánt területek zöldterületi és erdő ellentételezésére	(ha)	(%)
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek	0,00	100,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület	0,06	100,00
Új beépítésre szánt terület összesen	0,06	100,00
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek számított minimális ellentételezési területe	0,00	5,00
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek tervmódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,00	0,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület számított minimális ellentételezési területe	0,00	5,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület tervmódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,04	69,17
Új beépítésre szánt terület összes számított minimális ellentételezési területe	0,00	5,00
Új beépítésre szánt terület összes tervmódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,04	69,17

A 13. § (1) bek. szerint: borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével –nem soroltunk át területet új beépítésre szánt területté.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősítettünk át területet új beépítésre szánt területté a település egésze érintettségének hiányában.

Az OTrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 15. § (2) bek. szerint: a településrendezési eszközökben:

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi

építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni, mely Váchartyán esetén így történt meg,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól és azok térbeli rendjétől, mely Váchartyán esetén így történt meg, de erre e tervben érdemben nem is volt szükség.

A 15. § (3) bek. szerint: az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét. E követelmény érvényesítésére Váchartyán esetén így került sor.

A 18. § (1) bek. szerint: külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési eszközökben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési eszközök készítésének vagy módosításának szándékáról. E vonatkozásban Váchartyán terve nem tartalmaz módosítási javaslatot.

Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 26. § (2) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és Váchartyán tervmódosítása során ilyet nem is jelöltünk ki, kivéve, ha

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

A 26. § (4) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. Váchartyán javasolt tervmódosítása ilyen szabályok alá eső, ezen követelményeknek megfelelő módosítás.

Az OTrT erdők övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 29. § szerint: az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Ezen előírásnak megfelelést az alábbi adatokkal igazoljuk.

Váchartyán esetén a régi hatályos tervben még nem szerepelnek a szükséges kiinduló adatok (, mely terv egyébként is a jelenlegi OTrT és PMTrT előtt készült), jelen módosítás pedig nem a teljes közigazgatási területre készül. Ezen túlmenően az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 5.§ szerint: „Az 1. mellékletben meghatározott beruházások esetében az országos és vármegyei területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során – az országos vagy a vármegyei területrendezési eszközzel való egyezőség hiányában – az 1. mellékletet kell figyelembe venni.” Mivel az e módosítást szükségessé tevő beruházás szerepel az 1. melléklet 2.1.107. pontjában így, ha a regionális tervi megfelelés valamely okból esetleg mégsem érvényesülne az alábbi igazolások során, az előbbi rendeleti előírás alapján a regionális megfelelés az előbbi rendeleti előírás alapján mégis rendezettnek minősül.

Az MvM tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 4. § szerint: (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye 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. Ezeket már a hatályos váchartyáni terv is tartalmazza.
(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 (melyeket már a hatályos és most módosított településrendezési eszközök és a településképi rendeletek vonatkozó munkarészei is tartalmazzák)

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, Az erdőkertesi tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. Az váchartyáni tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

Az MvM vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
Az 5. § szerint: (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. Ezeket Váchartyán hatályos HÉSZ-e már tartalmazza és ezen a mostani tervmódosítás sem változtat.

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az OTrT, valamint az MVM közötti összhang érvényesül.

2. PMTRT ÖSSZHANG

A tervezés során az OTrT-n túlmenően a PMTrT előírásait is figyelembe kell venni. A hatályos PMTrT egyes településekre vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek) és szöveges megállapításait, kötelezően betartandó szabályait az alábbiakban részletezzük.

Váchartyán esetén minden rajzi lehatárolás általi érintettség vizsgálandó, ugyanis Váchartyánt érintik a PMTrT térségi szerkezeti terve, valamint a 3.1.-től 3.12-ig tartó és a 3.13.4 rajzi mellékletei egyes rajzolati lehatárolásai.

A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó módosítási elképzelések területmérlege:

Változási azonosító	Tervezett változás rövid leírása	PMTrT térségi területfelhasználási kategória érintettség (ha)										A települési térség növekménye	Az új beépítésre szánt terület növekménye	A kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó- üdülő- vagy vegyes területté minősíthető további legfeljebb:
		Települési térség	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	Sajátos területfelhasználású térség	Mezőgazdasági térség		Kertes mezőgazdasági térség	Erdőgazdálkodási térség		Vízgazdálkodási térség	Összesen			
					mezőgazdasági terület	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más terület		erdőterület	bármely más terület					
1	Kertvárosias lakóterületből kötöttpályás közlekedési terület.	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00
	Településközpont vegyes területből kötöttpályás közlekedési terület.	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	0,00	0,00	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből kertvárosias lakóterület.	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,04	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből településközpont vegyes terület.	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00
	Közúti közlekedési területből kötöttpályás közlekedés terület.	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00
	Közúti közlekedési területből közkerti zöldterület.	0,01	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00
	Közúti közlekedési területből gazdasági erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből közúti közlekedési terület.	0,15	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,26	0,00	0,00	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből közműterület.	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből közkerti zöldterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből védelmi erőterület.	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből gazdasági erőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12	0,00	0,00	0,32	0,00	0,44	0,00	0,00	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből általános mezőgazdasági terület.	0,02	0,00	0,00	1,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,46	0,00	0,00	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből zártkerti mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből farmgazdasági mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből gyepes, nádas mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	0,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,19	0,00	0,00	0,00
	Közműterületből kötöttpályás közlekedési terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Védelmi erdőterületből kötöttpályás közlekedési terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,00	0,00	0,00
	Gazdasági erdőterületből közúti közlekedési terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00
	Gazdasági erdőterületből kötöttpályás közlekedési terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00
	Általános mezőgazdasági területből közúti közlekedési terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00	0,00	0,00
	Általános mezőgazdasági területből kötöttpályás közlekedési terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00
	Általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Farmgazdasági mezőgazdasági területből kötöttpályás közlekedési terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00
	Gyepes, nádas mezőgazdasági területből közúti közlekedési terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00
	Gyepes, nádas mezőgazdasági területből kötöttpályás közlekedési terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
	Összesen:	**0,55**	**0,00**	**0,00**	**1,69**	**0,87**	**0,00**	**0,00**	**0,34**	**0,00**	**3,47**	**0,00**	**0,06**	**0,00**

A PMTrT kertes mezőgazdasági területek övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A tervezett módosítás nem tartalmaz új beépítésre szánt lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté történő átminősítést az érinett területen.

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és a PMTrT közötti összhang érvényesül.

A biológiai aktivitásérték számítás a következő.

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.
A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékének számítása hatályos településrendezési eszközök hiányában beépített területen a kialakult állapot, egyéb területen az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak alapján, míg hatályos településrendezési eszközök esetében a terület-felhasználási egységek és az építési övezeti, valamint az övezeti besorolásból adódó építési használat alapján történik.
A tervezési területre van érvényben lévő, hatályos településrendezési eszköz, Váchartyán Község Településszerkezeti Terve.

Terület-felhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)			Terület változás (ha)	Biológiai aktivitás érték szorzó	Biológiai aktivitás érték változás
		Meglévő, megmaradó	Tervezett	Összesen			
Kertvárosias lakóterület	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,7	0,1
Településközpont vegyes terület	0,2	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,5	-0,1
Közúti közlekedési terület	0,1	0,0	0,6	0,6	0,5	0,6	0,3
Kötöttpályás közlekedési terület	2,5	0,0	0,5	0,5	-2,0	0,6	-1,2
Közműterület	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0
Zöldterület, közkert	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0	0,2
Védelmi erdőterület	0,2	0,0	0,0	0,0	-0,1	9,0	-1,3
Gazdasági erdőterület	0,1	0,0	0,4	0,4	0,4	9,0	3,2
Általános mezőgazdasági terület	0,3	0,0	1,5	1,5	1,1	3,7	4,2
Zártkerti mezőgazdasági terület	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	0,1
Farmgazdasági mezőgazdasági terület	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	0,0
Gyepes, nádas mezőgazdasági terület	0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	7,0	1,1
Összesen:	**3,5**	**0,0**	**3,5**	**3,5**	**0,0**		**6,7**

Fentieket figyelembe véve a korábbi és jelen tervezések során kiadódó biológiai aktivitásérték növekmények összesítése:

Terv és tervmódosítás megnevezése	Biológiai aktivitásérték növekmények
A 137/2013. (VII.18.) Ök. határozattal módosított 28/2006.(IV.11.) ÖK. számú határozat a településszerkezeti tervről	0,48
Korábbi tervmódosítások utáni összesített érték:	**0,48**
Jelen tervmódosítás	**6,7**
Jelen tervmódosítások utáni összesített érték:	**7,18**

A fenti táblázat értékeit a folyamatban lévő és a későbbiekben elkészülő tervek adatai alapján aktualizálni kell.”

A biológiai aktivitásértékek változásának összesítése után települési szinten biológiai aktivitásérték továbbra is pozitív értéket mutat. így további, a biológiai aktivitásérték kompenzációjára szolgáló területkijelölés a település területén nem szükséges, a terv a jogszabályban foglaltaknak megfelel.
A területek biológiai aktivitásértékének számítása során a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9.

mellékletében előírt terület-felhasználási egységekre vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatók kerültek alkalmazásra.”

RAJZI MELLÉKLET: MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Rajzi melléklet a ……../2026. (…….) önkormányzati határozattal módosított 85/2018. (X.8.) ÖK határozathoz:

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
TSZT-71m	Településszerkezeti terv módosítása (a 71-es vasútvonal korrekciójához kapcsolódóan)	m=1:10.000

II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Váchartyán Község Önkormányzata Képviselő-testületének
…… /2026. (…….. . …….. .) önkormányzati rendelete
a község helyi építési szabályzatáról szóló
6/2006. (IV.12.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] A településrendezési eszközök módosítását a 71. számú Rákospalota - Újpest - Vácrátót - Vác közötti vasútvonal elővárosi célú fejlesztése, valamint kapcsolódó új közúti fejlesztések indokolják.
[2] Váchartyán Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerinti jogalkotói hatáskörében, a (2) bekezdésében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben említett, a 11. melléklet szerinti véleményezésére jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével megalkotja a község helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét módosító rendeletét:

1. §

A község helyi építési szabályzatáról szóló 6/2006. (IV.12.) önkormányzati rendelet bevezetője helyébe a következő rendelkezés lép:
„Váchartyán Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerinti jogalkotói hatáskörében, a (2) bekezdésében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben említett, a 11. melléklet szerinti véleményezésére jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőt rendeli el:”

2. §

A község helyi építési szabályzatáról szóló 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelet a következő 44/A §-sal egészül ki:

„44/A. § A Zkk jelű közkerti zöldterületi övezet

(1) Épület nem létesíthető.
(2) A pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), a terület fenntartásához szükséges épület elhelyezhető.
(3) Különösen a gyermek játszószerek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
(4) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény, pergola,
f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
g) szolgáltató automata
helyezhető el.”

3. §

A község helyi építési szabályzatáról szóló 6/2006. (IV.12.) önkormányzati rendelethez tartozó szabályozási tervlap helyébe az e rendelettel módosított területen belül az 1. melléklet rajzi tartalma lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba, és a kihirdetését követő kilencedik napon hatályát veszti.

RAJZI MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet”
(A melléklet szövegét a(z) SZT-71m_2026xxyy.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”