

ÚNY KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS FŐÉPÍTÉSZI ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSRE ELŐKÉSZÍTETT DOKUMENTÁCIÓ



Megbízó

Úny Község Önkormányzata
Pósfai József polgármester
2528 Úny, Kossuth Lajos utca 2.

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II. em5.
Tel.: 1-439-04-90; 70/938-32-24; 20/913-85-75



VÖLGYZUGOLY MŰHELY

2021. november

Tervszám: VZM1659/21
Uny_TRE_mod2_foep_211108

Aláírólap

Településrendezés:

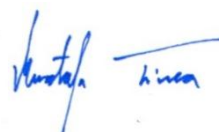
Ferik Tünde - okl. építésmérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259



Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök
(TK 01-5282, tájvédelmi szakértő)



Musztafa Tímea - okl. településmérnök



Tájrendezés,
környezetvédelem:

Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök
(TK 01-5282, tájvédelmi szakértő)



Főépítész

Tétényi Éva

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	3
1. A terv célja, a megbízás ismertetése	3
2. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök	5
I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	7
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....	10
II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	12
1.1. Tervezési terület elhelyezkedése	13
1.2. Meglévő állapot, a módosítás célja	13
1.3. Hatályos településrendezési eszközök	13
2. Településrendezési javaslat - infrastruktúra fejlesztés	16
2.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	16
2.2. Beépítésre szánt területek, területfelhasználás	17
2.3. Beépítésre nem szánt területek	18
2.4. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	18
2.4.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek	18
2.4.2. Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek.....	18
2.4.3. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.....	18
2.5. Védelmi és korlátozó elemek.....	19
2.5.1. Védőtávolságok	19
2.5.2. Táj és természetvédelmi elemek, területek	19
2.5.4. Egyéb védelmi és korlátozó elemek	19
2.6. Kulturális örökségvédelmi hatáselemzés.....	19
3. A változással érintett területek.....	20
3.1. A településszerkezeti változások bemutatása	20
3.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang	20
3.2.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	21
3.2.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok.....	21
3.2.3. Országos övezetek ismertetése.....	22
3.2.4. Megyei övezetek ismertetése	23
4. Tájrendezési javaslat	25
4.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	25
4.2. Természetvédelmi javaslat	25
4.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	25
4.4. Biológiai aktivitásérték változása.....	25
5. Zöldfelületi rendszer fejlesztése	26
6. Közlekedésfejlesztési javaslat	26
6.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	26

6.2. Országos közlekedéshálózati fejlesztések	26
6.3. Közúti közlekedés.....	26
6.4. Községi közlekedés	27
6.4.1. Közúti.....	27
6.4.2. Kötőtpályás	27
6.5. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	27
6.6. Gépjármű elhelyezés, parkolás	27
7. Közműfejlesztési javaslat	28
7.1. Víziközművek	28
7.2. Energia ellátás	28
7.3. Hírközlés	28
7.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	28
8. Környezeti hatások és feltételek, környezetvédelem, Környezeti értékelés	28
9. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang.....	29
10. Szabályozási koncepció	29

BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Úny község Önkormányzatának képviselő-testülete a község településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. A képviselő-testület a tervezési munkával a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A módosítás célja, a tervezési terület ismertetése

A település központjának fejlesztése, hosszútávú hasznosításnak biztosítása. Olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezhetőségének megadása, amely nincsen zavaró hatással a szomszédos lakóterületekre. A módosítás által az építési övezetekben olyan rendeltetések (funkciók) válnak elhelyezhetővé, amelyek a mindennapi élethez hozzátartoznak és az ehhez szükséges háttérintézmények elhelyezhetőségét biztosítják.



A tervezési területek Úny közigazgatási területén belüli elhelyezkedése

A módosítás két részből áll:

1. A módosítással érintett ingatlanok a Kossuth Lajos utcában találhatók. A Kultúrház (377/3 hrsz-ú ingatlan) hosszútávú hasznosítási lehetőségének megteremtése a cél a jelenlegi telekhasználat (377/1 és 352 hrsz-ú ingatlanok) figyelembevételével. Az érintett ingatlanokon a további rendeltetéseket korlátozzuk, illetve településközpont terület kerül kijelölésre.
2. A módosítással érintett terület a Kossuth Lajos utca - Bercsényi Miklós utca- Beloianisz utca - a Petőfi tér által határolt telektömb. A telektömb átminősítése cél K-Szk jelű Különleges terület - szabadidőközpont elnevezésű területfelhasználási egységből Vt jelű Településközponti vegyes területté. Ezáltal egy olyan racionális területhasználat kerülne meghatározásra a tömb területén, amely jobban illeszkedik a helyi adottságokhoz, illetve egy olyan területfelhasználás kijelölése, ami lehetővé teszi a terület többirányú fejlesztését, lakóingatlanok kialakítását.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése
(Forrás: Google.com/maps)

A módosítással érintett településrendezési eszközök

A tervezési munka során az egyes módosítási igények vizsgálatát és a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

	Település- szerkezeti terv leírása	Szerkezeti terv	Helyi Építési Szabályzat	Szabályoz ási terv
1.Kultúrházzal összefüggő módosítás	X	X	X	X
2.K-SZk tömb átsorolása	X	X	X	X

A tervezési folyamat

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: Eljr.) 32. § (5) bekezdés alapján a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárásban lefolytatható.

A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 41. §-a tartalmazza. Egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszközt a véleményezési szakasszal és a partnerségi egyeztetéssel egyidejűleg kell elkészíteni. A partnerségi egyeztetés lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat a kész dokumentációt megküldi az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz.

Az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az Eljr. 40. §-a alapján a kérelem beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi záró szakmai véleményét a polgármesternek a településrendezési eszköz elfogadásához.

A településrendezési eszköz módosítása az főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a helyi építési szabályzat módosítása a kihirdetést 5. napon, de leghamarabb az elfogadást követő 15. napon léptethető hatályba.

A partnerségi egyeztetést az Önkormányzatnak le kell folytatnia az Eljr. és Úny Község Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2017 (X.27.) ök. rendeletével módosított 4/2017. (VIII.11.) ök. rendeletében foglaltaknak megfelelően.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezésre és partnerségi egyeztetésre előkészített dokumentációja.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Úny község hatályos településrendezési eszközei:

- Úny község Önkormányzata képviselő-testületének 55/2007 (VI.5.) sz. Kt. határozattal elfogadott Szerkezeti terv leírása és Településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT)
- Úny község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2007 (VI.5.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi építési szabályzata és Szabályozási terve (a továbbiakban: HÉSZ)

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Úny Község Önkormányzat Képviselő-testületének/2021.(.....) Kt. számú határozata a Településszerkezeti Terv módosításáról

- 1) Úny Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint 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: Eljr.) 32.§ (5) bekezdésében előírt egyszerűsített eljárás lefolytatását követően Úny község 55/2007 (VI.5.) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének módosítását jelen határozat mellékletei alapján állapítja meg:
 1. melléklet: Településszerkezeti terv leírás módosítása
 2. melléklet: Településszerkezeti terv módosítása - fedvényrajz
- 2) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott településszerkezeti terv módosítást küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek.
- 3) A Településszerkezeti Terv módosítás hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a 2. melléklet által tartalmazott fedvényrajz szerinti - módosítás területi hatálya alá tartozó - területeket illetően a község teljes közigazgatási területére vonatkozó 55/2007. (VI.25.) sz. kt. határozatával elfogadott. s 14/2020. (VI.4.) sz. határozatával módosított Településszerkezeti terve.
- 4) A Településszerkezeti Terv módosítás hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az eredeti Úny község Önkormányzata Képviselő-testületének 55/2007 (VI.5.) sz. Kt. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

Úny, 2021.

Pósfai József

Polgármester

Héder János

Jegyző

1. MELLÉKLET - TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

- A településszerkezeti terv leírás 2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS fejezete az alábbiak szerint módosul:
- Beépítésre szánt területek 4) Különleges terület e) pontja törlésre kerül.
- A településszerkezeti terv leírás 2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI c. alfejezetben szereplő táblázat az alábbiak szerint módosul. K-Szk sora törlésre kerül:

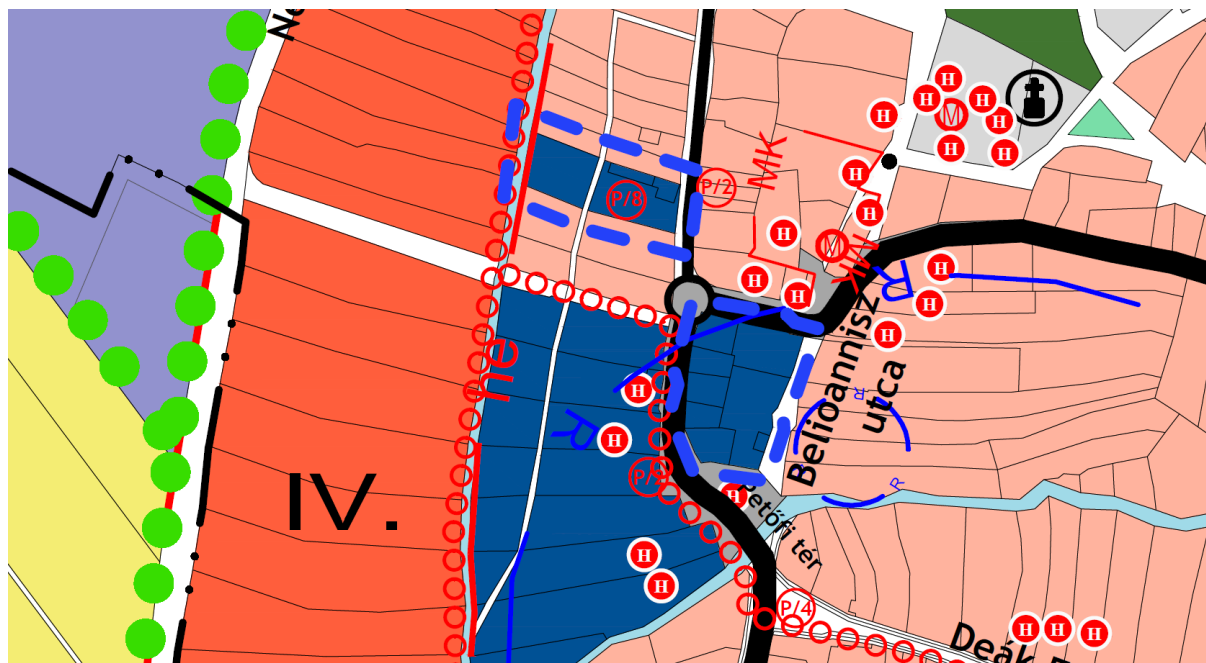
	Területfel- használási egység	Megengedett max. szintterület- sűrűség	Tervezett max. építmény- magasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány	Közmű- vesítettség
Lki	Kisvárosias lakóterület	0,75	11,7 m	15 %	60%	össz ¹
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	4,5-5,0 m	30 %	60%	össz ¹
Lf	Falusias lakóterület	0,5	4,5 m	30 %	60%	össz ¹
Vt	Településközpont vegyes terület	0,7	6,0 m	30 %	50%	össz ¹
Gks	Kereskedelmi szolgáltató gazda- sági terület	0,6	6,0 m	30 %	40%	össz ¹
Gip	Ipari gazdasági terület	0,6	7,5 m	30 %	40%	össz ¹
K-sp	Különleges terület Sportterület - lovassportterület	0,2	6,0 m	10 %	70%	össz ¹
K-t	Különleges terület Temető	0,15	4,5 m	10 %	70%	össz ¹
Kkgy	Különleges terület kegyeleti park	0,15	4,5 m	10 %	70%	össz ¹
K-kv	Különleges terület Konferencia és vallási központ	0,3	7,5 m	10 %	70%	össz ¹
K-Szk	Különleges terület Szabadidőközpont	0,6	6,0 m	20 %	60%	össz¹

¹ Csatorna kiépítést követően

- A településszerkezeti terv leírás 2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK alfejezete 4. pont b.) alpont Szabadidőközpont c. bekezdése törlésre kerül.

2. MELLÉKLET - TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Úny község teljes Településszerkezeti Tervét módosító/2021. (.....) számú határozatához



— Módosítással érintett terület határa

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Úny Község Önkormányzata Polgármesterének

...../2021.(.....) önkormányzati rendelete

Úny Önkormányzat 7/2007 (VI.07.) sz. rendelet Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Úny Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 41. § (2) bekezdése és a 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Komárom–Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat, Országos Atomenergia Hivatal, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály, Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Vízügyi Hatóság, Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság, Rendészeti Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály, Bányafelügyeleti Osztály, Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Ütőgyi Osztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Hatósági Iroda, Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály, Országos Vízügyi Igazgatóság, Innováció és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Hatósági Főosztály, valamint Úny Község Önkormányzat Képviselőtestületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 4/2017. (VIII.11.) önkormányzati rendelet 3. § szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § (1) Úny Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2007 (VI.5.) sz. önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 57. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(2) Vt jelű településközpont vegyes területen önálló épületként elhelyezhető:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;*
- b) igazgatási épület;*
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;*
- d) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;*
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;*
- f) sportépítmény;*
- g) hulladékudvar.*

(2)A HÉSZ 29. §-a az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A Vt2 jelű településközpont vegyes területen önálló épületként csak:

- a) igazgatási épület;*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;*

c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;

(3) A HÉSZ 29. § (4) bekezdés táblázata az alábbiak szerint módosul:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Be- építés módja	Kialakít-ható legkisebb területe (m ²)	Kialakít-ható legkisebb telek-szélessége (m)	Legnagyobb Meg-engedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Vt	O	550	14	30	6,0	50	0,7
Vt2	O	550	-	30	4,5	50	0,6

(O - oldalhatáron álló beépítés)

2. § A HÉSZ

- a) 4. § (8) bekezdése,
- b) 25. § (1) bekezdés g) pontban lévő felsorolás Szabadidőközpont (K-Szk) sora,
- c) 37. §-a,
- d) 57. § (3) bekezdése,
- e) 3. melléklet 2. Elővásárlási jog pontja

törlésre kerül.

3. § A HÉSZ 5. mellékletének SZT-1 szelvénye e rendelet 1. mellékletében szereplő, a módosítás területi hatálya jelkulccsal jelölt területre vonatkozó szabályozási terv kivonattal módosul.

4. § Ez a rendelet a napon lép hatályba.

Pósfai József
Polgármester

Héder János
Jegyző

Kihirdetve:

Héder János
Jegyző

1. melléklet a/2021. (.....) önkormányzati rendelethez

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Lásd: Bevezető; 1. A terv célja, a megbízás ismertetése című fejezet

1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A módosítással érintett területek a település központjában helyezkednek el. A jelenlegi területhasználatra elsősorban a falusias lakóterület használatát jellemző oldalhatáron álló beépítéssel.

1. Kultúrház fejlesztése

Jelenleg a Kultúrház épülete a Kossuth Lajos utca mentén, a 377/3 hrsz-ú ingatlanon helyezkedik el, s az önálló hrsz.-ú udvaron keresztül közelíthető meg. A telek mérete valójában egyben az épület méretével egyenlő nagyságú. Maga a Kultúrház a szomszédos 377/1 és 352 hrsz-ú ingatlanokkal együtt van hasznosítva. A módosítással érintett ingatlanon áll továbbá - szintén önálló hrsz.-ú ingatlanon (377/1) - az egykori kocsmá épülete, mely jelenleg nem üzemel.

Ezekkel a telkekkel együttesen biztosítható működéshez szükséges közlekedési, rakodási funkciók kiszolgálása illetve egyéb kisebb szabadtéri rendezvények megrendezése. A területen cél, hogy a meglévő, egymást erősítő funkciók kerüljenek hosszútávon is biztosításra, a területen a közösségi funkcióval rivalizáló funkciók elhelyezése nem javasolt.

2. K-Szk jelű Különleges terület - szabadidőközpont elnevezésű területfelhasználási egységű tömb átsorolása

A tömb elhelyezkedéséből adódóan a település központjában helyezkedik el az önkormányzat és a templom szomszédságában. A hatályos településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) a tömb területfelhasználását szabadidő eltöltés különleges területeként irányozza elő. Ugyanakkor a TSZT jóváhagyását követően eltelt időszakban a tömbön belül ez irányú fejlődés nem történt. A tömb bizonyos területén továbbra is megmaradt a lakófunkció.

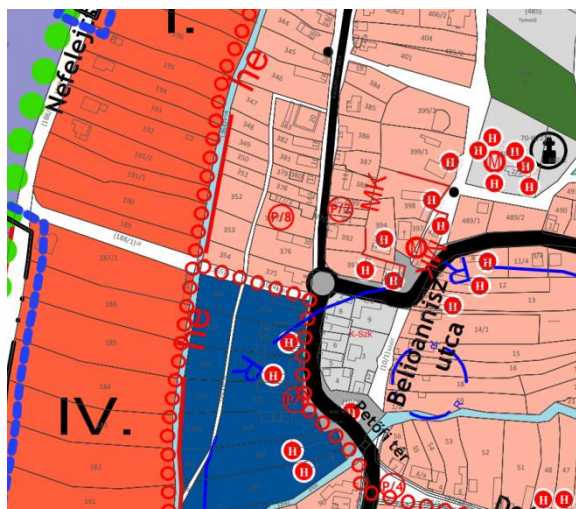
A tömb a határoló tömbökhöz képest sűrűbben beépített kisebb telkekből áll. Az átsorolást követően a beépítés intenzitása nem fog változni. A javasolt építési övezetben továbbra is a területre jellemző léptékű, oldalhatáron álló beépítés maradna.

A terület nem tekinthető homogén egységnek a lakó funkciók mellett a központi elhelyezkedéséből kifolyólag igazgatási, üzleti funkciók elhelyezhetőségére is van igény. A TSZT módosításával - azaz az elhelyezhető funkciók körének bővítésével - egy reális, megvalósítható területhasználat elősegítheti a község fejlődését hosszútávon, illetve a telektömb rehabilitációját.

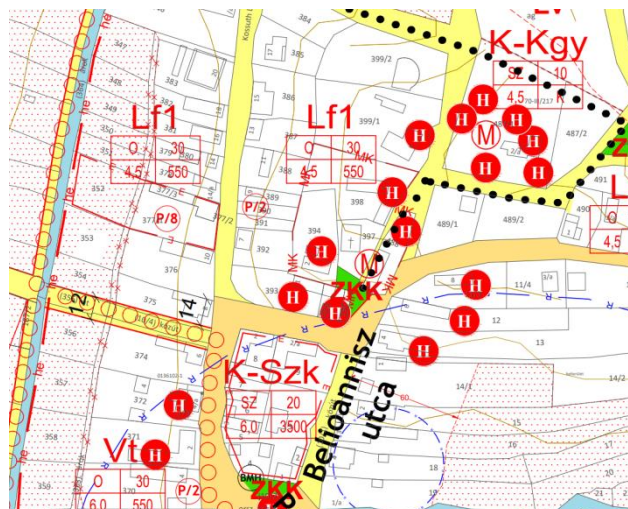
1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos TSZT-ben a Kultúrház területe (377/1, 377/3 és 352 hrsz-ú ingatlanok) a tervezett hasznosítás miatt átsorolásra kerül más területfelhasználási egységbe.

Továbbá K-Szk jelű Különleges terület - szabadidőközpont elnevezésű területfelhasználási egységű tömb rendeltetése nem felel meg a jövőbeni fejlesztési elképzeléseknek ezért ezen tömb területfelhasználása is módosításra kerül.



A hatályos településszerkezeti terv



A hatályos szabályozási terv

A hatályos HÉSZ a módosítással érintett területekre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza;

1. Kultúrház fejlesztése

A fejleszteni kívánt terület a hatályos HÉSZ szerint Lf jelű Falusias lakóterület elnevezésű területfelhasználási egységbe tartozik. Az Lf övezeti előírások a következők:

Falusias lakóterület

28. §

/1/ Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.

/2/ Falusias lakóterületen önálló épületként elhelyezhető:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- szálláshely szolgáltató épület;
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- kézműipari építmény;
- sportépítmény.

/3/ Falusias lakóterületen az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:

- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
- termelő kertészeti építmény.

/4/ Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő állomás.

/5/ A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb Megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Lf1	O	550	16	30	4,5*	60	0,5
Lf2	O	900	16	30	4,5*	60	0,5

* - lásd /15/ bek. (O - oldalhatáron álló beépítés)

/6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4. § /10-12/ bekezdések figyelembevételével.

/7/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

/8/ Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:

- a) járműtároló;
 - b) háztartással kapcsolatos tárolóépület;
 - c) barkácműhely;
 - d) műterem;
 - e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
 - f) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
 - g) kereskedelmi-, szolgáltató épület
- /9/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - b) önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén

történhet.

/10/ Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktároló-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m² alapterülettel)
 - c) építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységű, legfeljebb 2 m² felületű kirakatszekrény
 - d) kerti építmény (lásd: fogalommagyarázat),
 - e) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor (amennyiben nem utcafrontra építik, épített -tűzrakóhely,
 - f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - g) háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
 - h) kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,
 - i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna, zászlótartó oszlop.
- /11/ Az építési övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.
- /12/ Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű lehet.
- /13/ A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. A szabályozási terven jelölt telkek esetében kizárólag a telkek utcafronttól számított 60 m mély telekrésze építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.
- /14/ A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület, építmény nem helyezhető el, a terület házikertként (lásd: fogalommagyarázat) hasznosítandó.
- /15/ Az övezetben előírt max. építménymagasság – technológia függvényében – közterületről takart földszintes gazdasági épület esetében max. 3,0 méterrel túlléphető.

2. K-Szk jelű Különleges terület - szabadidőközpont elnevezésű területfelhasználási egységű tömb átsorolása

A K-Szk jelű Különleges terület - szabadidőközpontra vonatkozó előírások teljes egészében törlésre kerülnek a HÉSZ-ben és a TSZT-ben, Vt jelű Településközpont vegyes területbe kerülnek átsorolásra. A Vt övezeti előírások a következők a hatályos HÉSZ-ben:

Településközpont vegyes terület

29. §.

/1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

/2/ Településközpont vegyes területen önálló épületként elhelyezhető:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- b) igazgatási épület;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
- d) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- f) sportépítmény;
- g) hulladékudvar.

/3/ Településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:

- a) üzemanyag-töltő állomás;
- b) parkolóház;
- c) önálló főépületként egyéb gazdasági építmény;
- d) önálló főépületként termelő kertészeti építmény;
- e) állattartó épület.

/4/ A településközpont vegyes építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb Telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szinterületi mutató
Vt	O	550	14	30	6,0	50	0,7

(O - oldalhatáron álló beépítés)

15/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4. § 10-12/ bekezdések figyelembevételével.

16/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető, amennyiben legalább az egyik közfunkciót lát el.

17/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:

a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,

b) terepszint alatt (támfalgarázs is) történhet.

18/ Településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy;

b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m²);

c) építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységgel, legfeljebb 2 m² felületű kirakatszekrény;

d) kerti építmény (lásd: fogalommagyarázat);

e) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;

f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;

g) kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő.

19/ Az építési övezetben elhelyezhető kereskedelmi célú épület bruttó szinterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 500 m²-t.

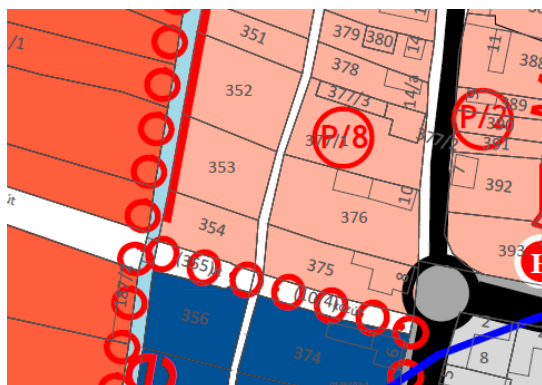
10/ A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. A szabályozási terven jelölt telkek esetében kizárólag a telkek utcafronttól számított 60 m mély telekrésze építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT - INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS

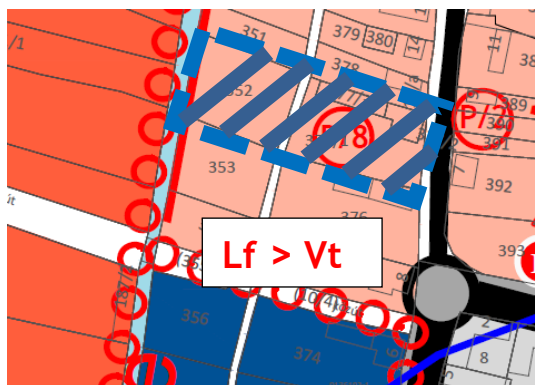
2.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A településrendezési eszközök módosítása során a településszerkezeti és a szabályozási terv módosítása is szükséges.

A Kultúrház fejlesztésével összefüggésben a 377/1, 377/3 és 352 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt Vt jelű településközpont területfelhasználási egységbe sorolódnak át.

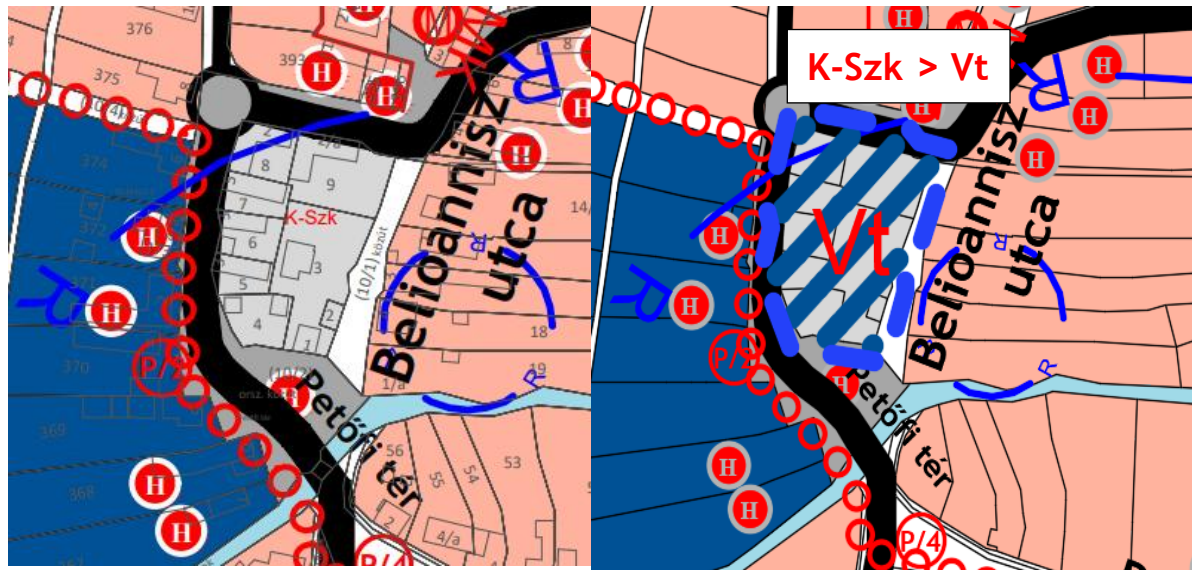


hatályos TSZT kivonata



tervezett TSZT módosítás

A Belioannisz utca menti beépítésre szánt K-Szk jelű szabadidőközpont területfelhasználás átsorolása történik beépítésre szánt Vt jelű településközpont területfelhasználásba.



hatályos TSZT kivonata

tervezett TSZT módosítás

A település területfelhasználási rendszere jelentősen nem fog változni új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település területfelhasználási rendszere jelentősen nem fog változni új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

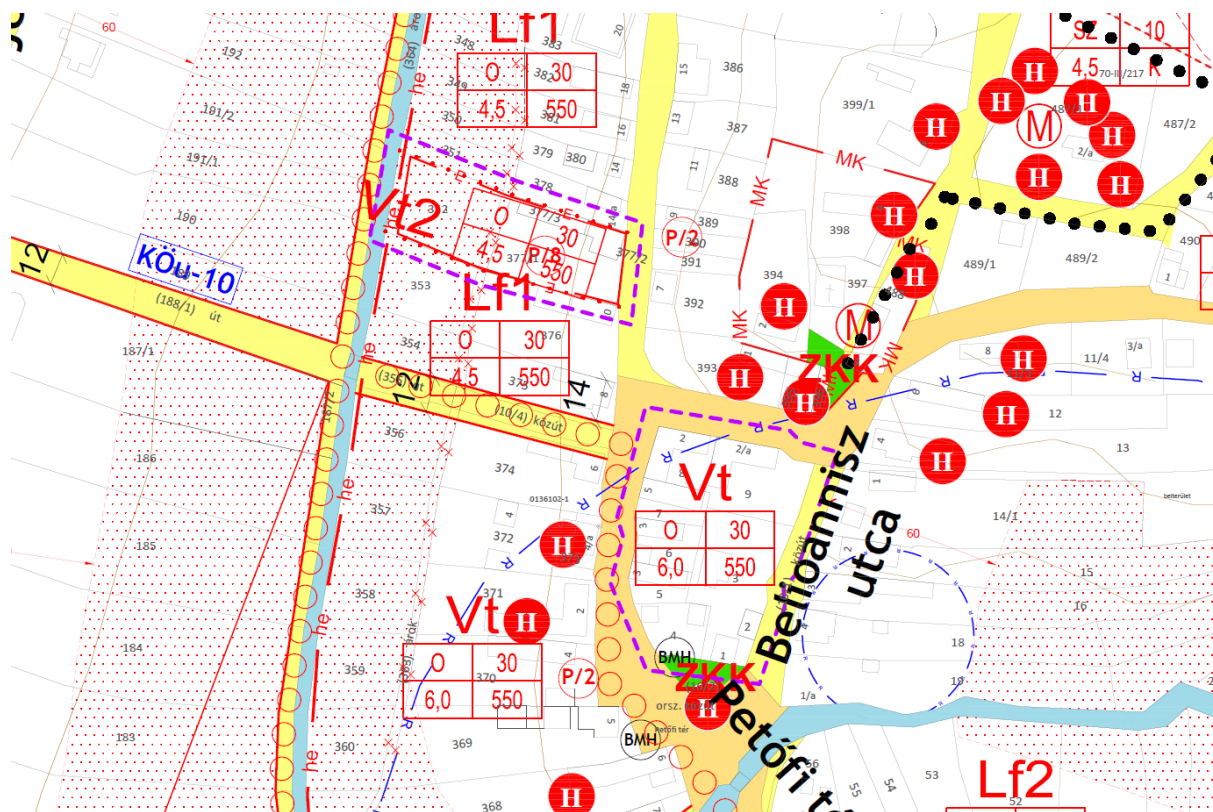
1. Kultúrház fejlesztése

A területen új Vt2 jelű építési övezet kerül kijelölésre, ahol az alábbi funkciók elhelyezését támogatja a HÉSZ módosítása: kulturális, közösségi szórakoztató; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; helyi igazgatási épület.

Az övezetben meghatározott beépítési paraméterek jelentősen nem térnek el a szomszédos lakóterületek beépíthetőségétől. Az övezeti átsorolás célja elsősorban a tervezett funkciók elhelyezhetőségének biztosítása ugyanakkor a tervezett fejlesztés a beépíthetőség mértékének szabályozásával a közvetlen lakókörnyezetbe is jól illeszkedik.

2. K-Szk jelű Különleges terület - szabadidőközpont elnevezésű területfelhasználási egységű tömb átsorolása

A területen a hatályos HÉSZ szerinti Vt1 jelű övezet kerül kijelölésre. A Vt építési övezetben előírt telekalakítási és beépítési paraméterek jól illeszkednek a meglévő állapothoz, telekstruktúrához, településszerkezeti jellemzőkhöz.



tervezett SZT módosítás

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A módosítás beépítésre nem szánt területeket nem érint.

2.4. SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMOK

Az alábbi fejezetben a szerkezetet meghatározó nyomvonalas elemek kerülnek bemutatásra.

2.4.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A település jelenlegi szerkezetének és szerkezeti fejlődésének meghatározó vonalas elemei:

- M100 gyorsforgalmi út,
- 1106 jelű Dorog - Úny - Tinnye összekötő út,
- 1122 jelű Bajna - Úny összekötő út,
- Úny nött jellegű belterületi úthálózata.

A módosítással érintett területek mellett található a Bercsényi Miklós utca és Kossuth Lajos utca, mint az összekötő utak belterületi elemei.

2.4.2. Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

A módosítási területeket egyéb szerkezetet meghatározó, tagoló nyomvonalas elem nem érinti.

2.4.3. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

Lásd: 4.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata
5. Zöldfelületi rendszer című fejezetek

2.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

Az alábbi fejezetben a védelmi és korlátozó elemek kerülnek bemutatásra.

2.5.1. Védőtávolságok

A tervezési területeket védőtávolságok nem érintik.

2.5.2. Táj és természetvédelmi elemek, területek

A tervezési területen táj- és természetvédelmi elemek nem találhatók.

2.5.4. Egyéb védelmi és korlátozó elemek

Egyéb védelmi és korlátozó elem nem található a módosítási területeken.

2.6. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMLZÉS

Védett értékek

Épített értékek

A módosítási területeken műemlékileg védett terület vagy objektum, továbbá helyi védelem alatt álló épület vagy műtárgy nem található.

Régészet

A jelenlegi K-Szk jelű szabadidőközpontú területfelhasználású tömb (3-9 hrsz-ú ingatlanok) régészeti lelőhelyet érint. A HÉSZ 4. függeléké tartalmazza azokat a területeket, amelyek a 2001. LXIV., a kulturális örökségről szóló törvény alapján általános régészeti védelem alatt állnak és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által regisztrált lelőhely. A régészeti lelőhely elhelyezkedése a szabályozási tervlapon is ábrázolásra került.

Sorszám	Lelőhely	Védettség	Hrsz.
1.	Úny- Belterület	Általános régészeti védettség	3-9, 10/1-2, 11-30, 31/1-2, 34, 36-56, 57/2, 57/4-5, 57/8-11, 58-87, 90-98, 363, 365-372, 374, 396, 033/24, 041/3

A lelőhelyre jellemző, hogy jelenleg nem túl sűrűn beépített területről van szó.

Változtatási szándékok

Lásd: 2.1. és 2.2. fejezetek

Az Úny - Belterület régészeti lelőhellyel érintett módosítási területen nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A hatályos szabályozás ellehetetleníti a meglévő, jellemzően lakó funkció fejlesztését, miközben az Önkormányzatnak már nem célja - a hatályos tervek szerinti - szabadidőközpont funkció elhelyezése. A területen kijelölt településközpont Vt építési övezet telekalakítási és beépítési paraméterei illeszkednek a területen található funkciókhoz, telekméretehez és beépítettséghez.

Javasolt örökségvédelmi hatáscsökkentő intézkedések, hatáselemlzés

A HÉSZ korábban számos jogszabályi előírást tartalmazott a védett területekre vonatkozóan, mely előírások a magasabb rendű jogszabályváltozások következtében Úny község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 8/2017. (XII.12.) önkormányzati rendeletébe kerültek szabályozásra. Az országos építészeti értékek vonatkozásában a magasabb rendű jogszabályoknak - A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) és a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet - megfelelően kell eljárni, míg az építészeti értékek helyi védelméről a vonatkozó településképi rendelet gondoskodik.

A későbbiekben, ha a fejlesztések kulturális örökségi elemeket (régészeti lelőhelyeket) érintenének, az engedélyezési eljárásba be kell vonni az Örökségvédelmi hatóságot, és a szükséges örökségvédelmi feladatok tekintetében a hatóság határozatai szerint kell majd eljárni.

A régészeti területek esetében a földmunkával járó beruházásokkal el kell kerülni a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket. A régészeti lelőhelyek feltárásának költségeit a régészeti lelőhely bolygatásában érdekelt félnek kell állnia. A beruházáshoz kapcsolódóan régészeti megfigyelés, próbafeltárás vagy megelőző feltárás szükséges lehet, melyekre az engedélyezés során fel kell hívni a figyelmet. A régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatóak el.

A nagyberuházásokkal kapcsolatos régészeti előírások 2015-ben megváltoztak. A változásokra a nagyberuházásokkor történő régészeti munkák hatékony és gyors kivitelezése érdekében került sor. Nagyberuházásnak minősül a Kötv. 7. § (20) a) és e) pontjai szerint a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, valamint azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló tv. szerinti kisajátítást végeztek. Nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentáció készítése kötelező. Jelen esetben csak kisléptékű fejlesztésekre, lakótelkek beépítése várható, így a tervezési terület valószínűleg nem minősül nagyberuházásnak.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) alapján, amennyiben az érintett örökségi elemek (régészeti lelőhelyek) elkerülésére nincs mód, a földmunkák által érintett régészeti lelőhelyen régészeti feltárást kell végezni.

Kötv. 22. § (1) A régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén a (2) bekezdésben meghatározott, az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző régészeti feltárást kell végezni.

Kötv. 22. § (2) A nyilvántartási adatok és - amennyiben rendelkezésre áll - az előzetes régészeti dokumentáció adatai, valamint a beruházás régészeti örökségre gyakorolt hatásának egybevetése alapján készült javaslatai, továbbá a védeltségi fokozat figyelembevételével - kormányrendeletben meghatározottak szerint - a megelőző feltárás keretében az alábbi és kormányrendeletben meghatározott egyéb esetekben

b) próbafeltárást kell előírni, ha előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez nem végeztek próbafeltárást;

Amennyiben a próbafeltárás során egyértelművé válik a vizsgált terület régészeti érintettsége, úgy a földmunkával érintett területeken megelőző régészeti feltárást kell végezni.

A tervezett fejlesztés során az örökségvédelmi szakhatósággal való egyeztetés szükséges a szakkérdések vizsgálatát illetően.

3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Lásd: 2.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer című fejezet

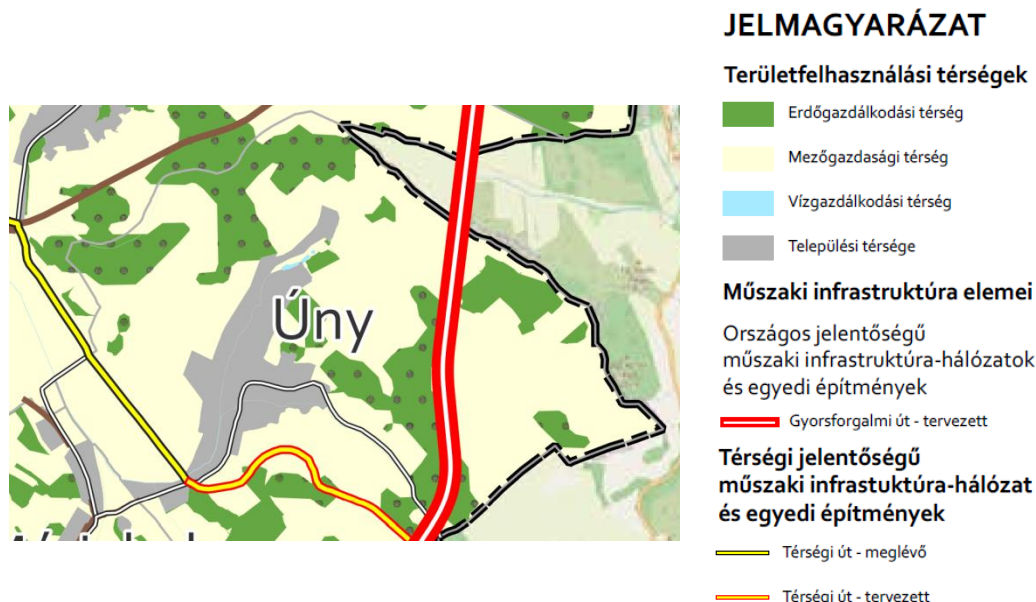
3.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát az MATrT és az MvM rendelet tartalmazza.

Továbbá 2020. június 25-én Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés elfogadta a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban KEMTrT 2020), melynek előírásait alkalmazni kell.

3.2.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelöléséről a MATrT 11. §-a rendelkezik, az egyes térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását a KEmTrT 2020 tartalmazza. A KEmTrT 2020 szerkezeti tervlapja Úny közigazgatási területét **erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség és települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolja. A módosítással érintett területek települési térségbe tartoznak.



Kivágat a KEmTrT 2020 Szerkezeti tervlapjából

3.2.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

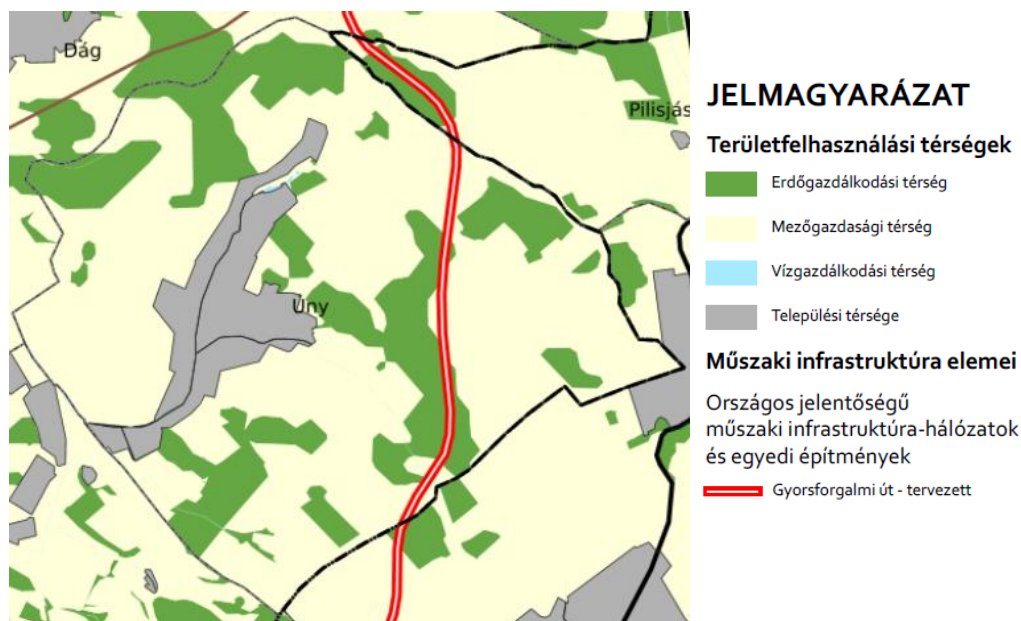
Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok kijelöléséről a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az MATrT átmenti rendelkezéseit kell alkalmazni **(91. §)**:

a) az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15. § (3) bekezdés, a 17. § és a 4/1-4/11. melléklet előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni,

15. § (3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

17. § (2) A 4/1-4/3. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét - térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak 10 km-es körzetét - érintve, az országos, a kiemelt térségi és a megyei szerkezeti terv, valamint a településszerkezeti terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

Az M100 gyorsforgalmi út az MATrT szerkezeti tervén szerepel. A KEmTrT 2020 szerkezeti tervlapján az M100 gyorsforgalmi út és a 1106. j. összekötő út, mint tervezett térségi út is szerepel. Az MATrT szerkezeti tervén és a KEmTrT 2020 szerkezeti tervén az M100 nyomvonala megegyezik.



Kivágot az MATrT Szerkezeti tervlapjából

3.2.3. Országos övezetek ismertetése

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, amelyeknek lehatárolását a KEmTrT 2020 mellékletei, a rájuk vonatkozó övezeti szabályokat pedig az MvM rendelet (általános megyei övezetek) tartalmazza.

Országos övezet megnevezése	Előírások/ Lehatárolás (MATrT/ MvM rendelet alapján)	tervezési terület
		érintettsége (igen/nem)
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	MATrT alapján	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MATrT alapján	nem
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend. alapján	nem
Erdők övezete	MATrT alapján	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend. alapján	nem
Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend. alapján	igen
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT alapján	nem
Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rend. alapján	nem
Nagyvízi meder övezete	MvM rend. alapján	nem
VTT-tározók övezete	MvM rend. alapján	nem
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MATrT alapján	nem

Tájképvédelmi terület övezete

MvM rendelet „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 településképi 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 településképi 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.”



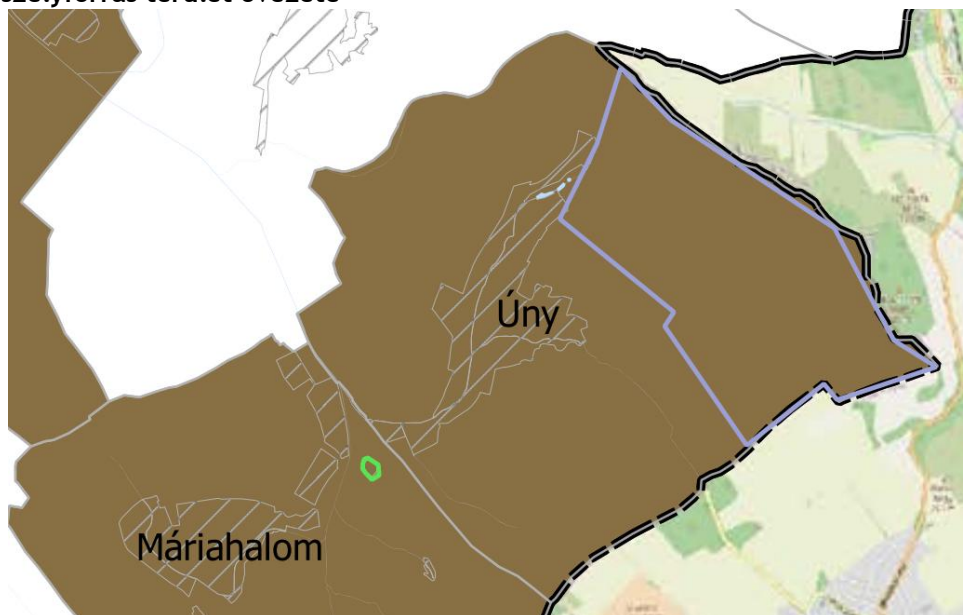
A településképi védelméről szóló 8/2017.(XII. 12.) önkormányzati rendelet és a Településképi arculati kézikönyv, ami a helyi építészeti és táji értékek megóvását segíti elő.

3.2.4. Megyei övezetek ismertetése

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, amelyeknek lehatárolását a KEmTrT 2020 mellékletei, a rájuk vonatkozó övezeti szabályokat pedig az MvM rendelet (általános megyei övezetek) tartalmazza.

Megyei övezet megnevezése	tervezési terület
	érintettség (igen/nem)
MvM. rendelet által meghatározott megyei övezetek	
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem
Földtani veszélyforrás terület övezete	igen
Településhálózat egyedi övezete	nem
Turizmusfejlesztés egyedi övezete	nem
Komplex táj- és vidékfejlesztés egyedi övezete - Majorsági táj övezete	nem
Kertes vegyes használatú területek övezete	
• Település közeli zártkertek övezete	nem
• Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete	nem
• Zsugorodó kertes területek övezete	igen
Natúrparkok által érintett területek övezete - Gerecse Natúrpark	igen

Földtani veszélyforrás terület övezete



KEmTrT 2020 lehatárolása

MvM rendelet 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

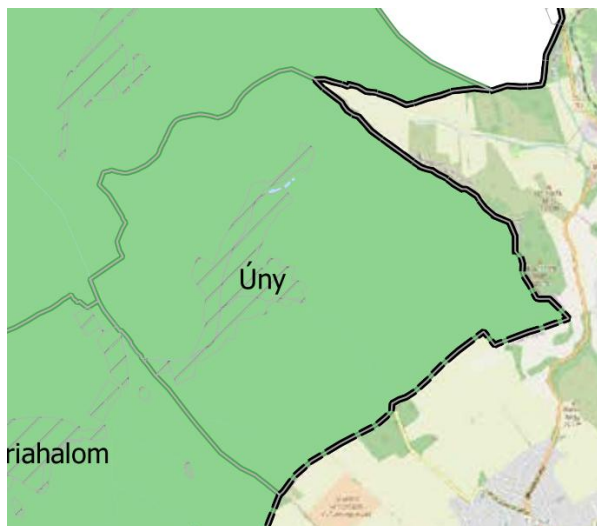
(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a csúszásveszélyes területek és a rekultiválendő területek lehatárolását.

Zsugorodó kertes területek övezete

- **12. § (4)** A borszőlő termőhelyi kataszterbe nem tartozó, zsugorodó kertes területtel rendelkező települések településrendezési eszközeinek készítése során meg kell vizsgálni a kertes mezőgazdasági területek valós területhasználat szerinti területfelhasználási egységbe sorolásának lehetőségét.

Úny teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik, de a tervezett módosítások nincsenek hatással a volt zártkerti területekre.



KEmTrT 2020 lehatárolása

**Natúrparkok által érintett területek
övezete - Gerecse Natúrpark**

- 10. § (1) A natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezeteit a 3.13 melléklet határozza meg. Az egyedi övezetek a következők:

- a) Gerecse Natúrpark
- b) Bakonyalja Natúrpark (tervezett)
- c) Vértesi Natúrpark
- d) Pilisi Sziklák Natúrpark.

(2) A településfejlesztési koncepciót, valamint az integrált településfejlesztési stratégiát a natúrpark fejlesztési dokumentumaival összhangban kell elkészíteni és a célrendszer meghatározásakor kiemelten kell foglalkozni

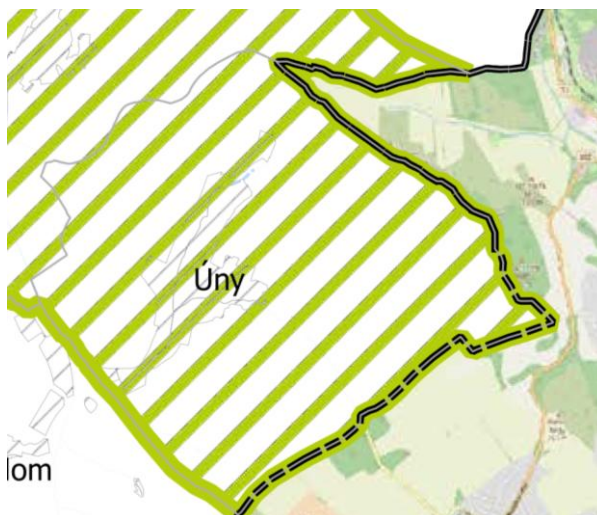
a) a helyi természeti és kulturális örökség megőrzésével és szemléletformálással,

b) a helyi termék-előállítás fejlesztésének lehetőségeivel és

c) a táji, természeti és kulturális értékekre alapozott turizmusfejlesztés lehetőségeivel.

(3) Az övezet által érintett települések településszerkezeti terveiben olyan területfelhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használattal és a természeti értékek védelmével.

(4) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során biztosítani kell a táj harmóniájára építő turisztikai és rekreációs kínálat folytonosságát és egymásra épülését



KEmTrT 2020 lehatárolása

Úny teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik. A módosítások nincsenek hatással az övezetre.

4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök jelen módosítás Úny közigazgatási területének szerkezetét, tájhasználatát nem befolyásolja. A módosítás nem jár tájszerkezeti változással.

4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A tervezett módosítás természetvédelmi területet nem érint.

4.3. TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

Úny közigazgatási területének majdnem egésze tájképvédelmi terület övezetébe tartozik. Az övezetre a 3.2.3. Országos övezetek ismertetése fejezetben bemutatott előírások vonatkoznak.

4.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával nem kell számolni.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A módosítás a település zöldfelületi rendszerének elemeit nem változtatja meg.

A település zöldfelületi rendszerének elemei:

- erdőterületek
- gyepterületek
- kertés mezőgazdasági területek
- zöldterületek
- fasorok, zöldsávok
- telken belüli zöldfelületek

6. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. utügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

6.1. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Úny község területét az országos közúthálózat elemei közül a 1106 j. összekötő út és a 1122 j. összekötő út érinti. A 1106 j. Dorog - Úny - Tinnye összekötő út kezdete Dorog belterületének határán található, a 10 sz. főúttól kiindulva. Az út dél - délnyugat irányban halad át Csolnok, majd Dág területén. Úny külterületi részén keleti irányba fordul, áthalad a község belterületén, majd délkeleti irányba fordulva halad tovább Tinnye területére, ahol a belterületi részen csatlakozik a 102 sz. főúthoz.

A 1122 j. Bajna - Máriahalom összekötő út Bajna területén a 1105 j. útból kicsatlakozóan indul, majd délkeleti irányban halad tovább. Áthalad Epöl, majd Máriahalom területén. Úny közigazgatási területén csatlakozik a 1106 j. úthoz.

Úny a környező települések közül közvetlen közúti kapcsolattal rendelkezik Tinnye, Máriahalom és Dág felé. A szomszédos Pilisjászfalu Tinnyén keresztül a 1106 j. út - 102 sz. főút útvonalon érhető el. A járásközpont, Esztergom mintegy 22 km-es távolságban, 30 perces menetidővel közelíthető meg, a 1106 j. út - 10 sz. főút - 111 sz. főút útvonalon. A megyeszékhely, Tatabánya 35 km-es távolságban fekszik a községtől, kb. 45 perces menetidővel érhető el közúton.

A legközelebbi gyorsforgalmi úthálózati elem jelenleg az M1 autópálya herceghalomi csomópontja.

6.2. ORSZÁGOS KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI FEJLESZTÉSEK

A térségben tervezett, Esztergom és az M1 autópálya között kapcsolatot teremtő M100 gyorsforgalmi út áthalad a község területén, valamint egy tervezett csomópont is érinti Únyt a település déli határán. A gyorsforgalmi út tervezése jelenleg engedélyezési tervi fázisban van. A beruházással kapcsolatban megtervezésre került továbbá a 1106 j. út Úny elkerülő szakasza, amely a tervezett autópálya csomóponttól északnyugati irányban haladva éri el a 1106 j. út - 1122 j. út meglévő csomópontját. A meglévő csomópont a tervek alapján körforgalommal kerül átépítésre.

A tervezett gyorsforgalmi út nyomvonala a község területén megegyezik az MATrT, illetve a Komárom-Esztergom megyei TrT véleményezési anyagának szerkezeti tervlapjain feltüntetett nyomvonalakkal, azonban a község határán kívül eső szakaszok mind a déli, mind az északi irányban eltérnek ezektől. A gyorsforgalmi út nyomvonalának Komárom-Esztergom megye területére eső szakasza a Budapest Agglomeráció TrT szerkezeti tervlapján nem került továbbvezetésre.

6.3. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A település gyűjtőútjait a következő közutak alkotják:

- a 1106 j. út - Bercsényi út, Petőfi tér, majd Béke út néven
- a 1122 j. út - Fenyves utca néven
- a Kossuth Lajos utca.

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai, illetve a déli területen található néhány ezekkel párhuzamos utca is. A főutakon és a gyűjtő utakon kívül a lakóutcák szabályozási szélessége többnyire megfelelő, helyenként keskeny. A település külterületén találhatók burkolatlan utak.

A gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai a gyűjtőutak felé elsőbbséggel szabályozottak. A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott. Az utcák kis forgalmúak, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek. A belterület csomópontjai szintbeni kiépítésűek.

A település területén az országos közutak burkolatának minősége megfelelő, a település egyéb burkolata közepes ill. rossz minőségű, sok burkolatlan utca van. A rossz állapotú burkolat forgalmi hatásai még nem jelentkeznek, azonban ennek elkerülése miatt kiemelt figyelmet kell fordítani a burkolat állapotának javítására. Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvíz-elvezető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat állapotának további romlását.

6.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

6.4.1. Közúti

Úny területén az alábbi autóbusz megállóhelyek találhatók:

- Úny, Fenyves utca (máriaalomi elágazás)
- Úny, Községháza
- Úny, Kossuth Lajos utcai vegyeskereskedés
- Úny, Kossuth Lajos utca, Újtelep
- Úny, Bercsényi utca

Az autóbusz forgalom az országos közutakon bonyolódik. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható. A legtöbb autóbusz járat közvetlenül Piliscsabára és Budapestre, illetve Csolnokon, Dorog át Esztergomba közlekedik, de egyes járatok Sárísápon keresztül közlekednek Esztergomba. Átszállással elérhető Tatabánya is.

6.4.2. Kötöttpályás

Úny területén nem található vasúthálózati elem. A településhez legközelebb eső vasúti megállóhely Piliscsabán található, 10 km távolságban, 15 perc menetidővel érhető el.

6.5. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A gyalogosközlekedés számára biztosított terület a település útjainak egy részén egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült, van azonban olyan útszakasz, ahol a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik. A járdák állapota általában rossz, a szélességük több helyen nem elegendő.

A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg, azonban Úny közigazgatási területén jelenleg nincs kiépítve kerékpárút. A gépjármű forgalom nem zavarja a közúton folyó kerékpárforgalmat.

A település kerékpárút kiépítését tervezi a 1122 j. út nyomvonalával megegyezően Máriahalom irányába, valamint külterületi úton vezetve Dág felé. A településrendezési eszközökben szereplő tervezett települések közötti kerékpárutak közül az Úny-Tinnye közötti kerékpárút érinti a tervezett külön szintű csomópontot. A térségi szerkezeti terv, illetve az MATrT nem tartalmaz a községet érintő kerékpárút hálózati fejlesztést.

6.6. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. A központban található gazdasági egységekhez közterületi parkolót alakítottak ki. Több helyen betonburkolatú, egyszerű közterületi parkoló működik. Ezek sem forgalmi szempontból, sem a zöldfelületek védelme szempontjából nem zavarók, rendezett átépítésük azonban szükséges.

7. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

7.1. VÍZIKÖZMŰVEK

Vízvezetés

A tervezett módosítás a település vízellátására, vízvezetésére nincs hatással. A tervezett módosítás a település csapadékvíz elvezetésének tervezését nem befolyásolja. Úny a Közép-Duna vízgyűjtő területéhez tartozik, a településen folyik keresztül az Únyi-patak.

A településen keletkező csapadékvíz elsősorban nyílt árkos csapadékvíz elvezető rendszerrel javasolt összegyűjteni és állandó, vagy időszakos vízfolyásba vezetni. A befogadóba vezetés előtt a vízfolyás minőségi védelméről gondoskodni szükséges. A felszíni vízvezető rendszer fő hálózati elemei kiépültek, azonban a vízvezető képessége a fenntartások hiányában nem jó - mederszelvényük vízi növényzettel sűrűn benőtt, átereszeik, műtárgyaik feliszapolódtak -, a bel- és külterületi csapadékvíz elvezetésének fejlesztése szükséges.

Szennyvíz-elvezetés

A község elvben elválasztott rendszerben csatornázandó, azonban kiépített közüzemű szennyvízelvezető hálózat, tisztítómű a településen jelenleg nincs kiépítve. A keletkező szennyvizet túlnyomórészt szakszerűtlenül épített közműpótló berendezésekbe vezetik, elszikkasztják, kilocsolják, ez a települések egyik szennyező forrásának tekinthető, ezért azok ellenőrzése a szennyvízcsatorna-hálózat kiépültéig kiemelt feladat. A szennyvíz okozta környezetszennyezés, a talajvíz veszélyeztetés mértékének csökkentése érdekében a szennyvizek közhálózattal történő összegyűjtését és tisztító telepen történő kezelését vagy egyedi szennyvíztisztítók telepítését előbb meg kell oldani.

7.2. ENERGIA ELLÁTÁS

A tervezett módosítás nincs hatással a település energiaellátására.

7.3. HÍRKÖZLÉS

A tervezett módosítások Úny község elektronikus hírközlési hálózatát nem befolyásolják.

A 14/2013. (IX.25.) NMHH rendelet szerinti hírközlési szakági anyag nem készíthető a területre, hiszen a közeledésfejlesztés a település elektronikus hírközlési hálózatát nem befolyásolja.

7.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

A tervezett módosítások a megújuló energiaforrások alkalmazását nem befolyásolják. A tervezett fejlesztések során korszerű, környezettudatos beruházások megvalósítása a cél.

8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Felszíni és felszín alatti vizek védelme, talajvédelem

A tervezett módosításoknak a felszín és felszín alatti vizekre, illetve a talajra nincsen hatással.

Levegőtisztaság

A településen általánosságban megállapítható, hogy a levegő minőségét jelentősen a napi közlekedésből származó forgalom befolyásolja, de ez sem éri el az egészségügyi határértékeket a nyomvonalhoz legközelebb elhelyezkedő lakóházak esetében sem. Levegőminőség szempontjából védelmi intézkedés nem szükséges.

Zajvédelem

A tervezett fejlesztések a környezetre jelentős zajterhelést nem fognak jelenteni, zajnövekedési szint emelkedése nem várható. A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben (ZHR) előírt határértékek az irányadóak.

Hulladékgazdálkodás

A kommunális hulladék elszállítása a tervezési területen megoldott, veszélyes hulladék keletkezése nem várható. Külön kezeléséről a területhasználatból adódóan nem kell gondoskodni.

Környezeti értékelés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Skvr.) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Úny község Önkormányzata az Skvr. 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A környezet védelméért felelős szervek nem igényelték a környezeti értékelés kidolgozását, így az Önkormányzat az Skvr. 4. § előírásainak megfelelően nem készít környezeti értékelést.

9. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

Lásd: 2.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer című fejezet

10. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Lásd: 2.2. Beépítésre szánt területek című fejezet