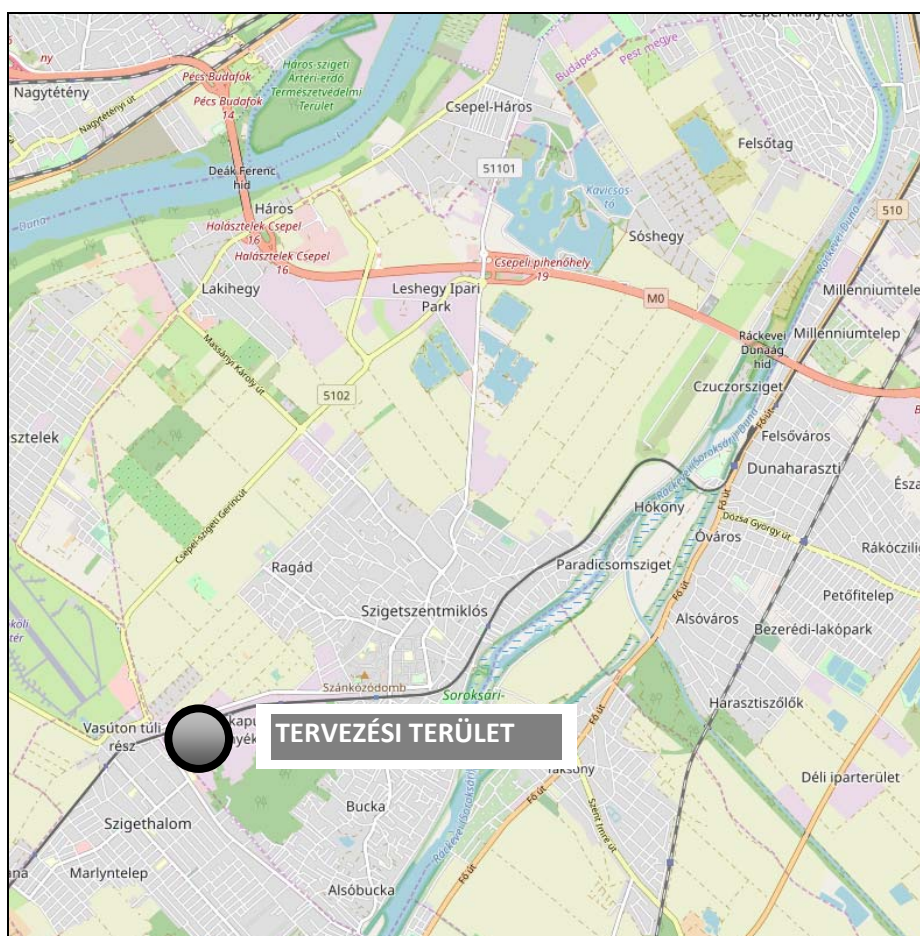




SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2021.1.

Szigetszentmiklós, Viola út 1. 12016 helyrajzi számú ingatlanra
vonatkozóan



PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2021. JANUÁR

MEGBÍZÓ:



SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2134 Szigetszentmiklós, Kossuth Lajos u. 2.

TERVEZŐ:



Archi-Profil

Építész, Tervező Bt.

1191 Budapest, Lehel u. 23.

A handwritten signature in blue ink, reading "Cs. Kelemen Ágnes".

Csarkóné Kelemen Ágnes
terület- és településfejlesztési
szakokleveles építésmérnök
településtervező vezető tervező

TT/1 01-0760

TR1 01-0760

TARTALOMJEGYZÉK

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ.....	4
1.1 Előzmények	4
1.2 Tervezési feladat	5
1.3 Hatályos településfejlesztési döntés.....	8
1.4 Hatályban lévő településrendezési eszközök.....	9
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK.....	14
3. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS.....	16
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	31
4.1. Tájrendezés, természetvédelem	31
4.2. Zöldfelületi rendszer	31
4.3. Közlekedés.....	31
4.4. Közműellátás	32
4.5. Környezeti hatások és feltételek.....	35
4.6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang	35
4.7. Szabályozási koncepció	35
4.8. Örökségvédelem	35
4.9. Környezeti vizsgálat szükségessége	35
4.10. Területi mérleg.....	36
5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	38

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1 Előzmények

A Szigetszentmiklói Szakorvosi Rendelőintézet az Egészséges Budapest Program keretében pályázatával 350 millió Ft támogatást nyert 2017-ben, amelyből egy több rendelőhelyiséget üzemeltető új épületrészt kíván megvalósítani.

Az eredeti tervek szerint az új épületrész a meglévő „C” épületszárny elbontása után annak helyére kerülne, oly módon, hogy az alapterület változatlan maradjon. Az új épületrész tervezése és annak egyeztetése során derült ki, hogy a jelenlegi rendelőintézet a Helyi Építési Szabályzatban és Szabályozási Tervben (továbbiakban: HÉSZ) a Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezetben szabályozott 40 %-os telekbeépítettséget már most meghaladja, és a zöldterületi mutató az előírt min. 30%-ot nem éri el.

Az adott épületszárny engedélyeztetéséhez és annak megvalósításához szükséges a hatályos Helyi Építési Szabályzatot módosítani legalább a beépítettség, a szintterületi mutató és a zöldfelület tekintetében.

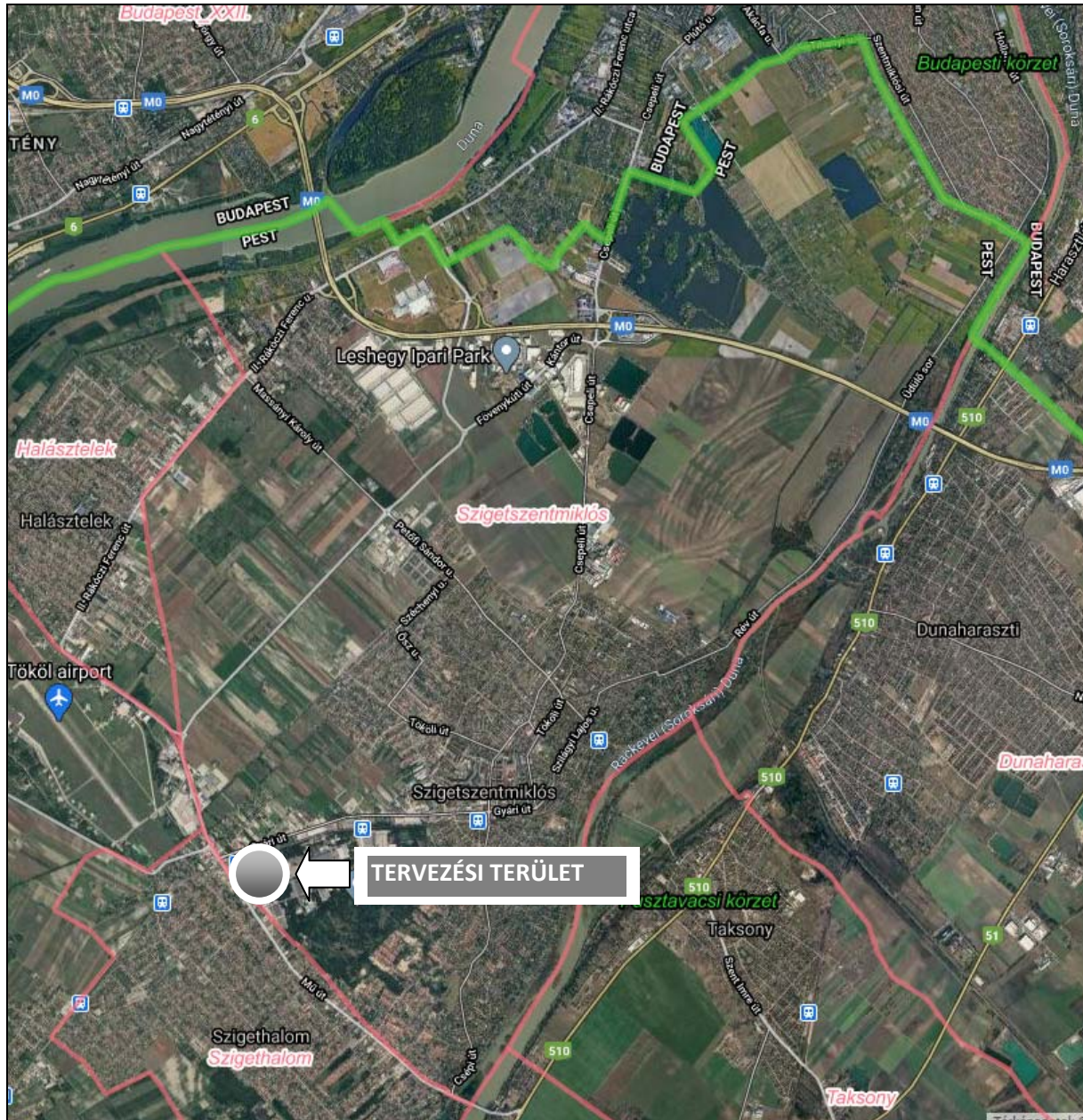
Az érintett beruházás a Budapest Egészséges Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV.27.) Korm. rendelet 2. mellékletének 50. pontja alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásnak minősül.

A Beruházásokkal érintett ingatlanok a 98/2017. (IV.27.) Korm. rendelet 2. számú melléklete alapján:

50.	Szakorvosi Rendelőintézet Szigetszentmiklós: a) új épületrész építése, b) külső telephelyek integrációja, c) képalkotó diagnosztika és emlőszűrések fejlesztése.	Szigetszentmiklós belterület 12016
-----	--	---------------------------------------

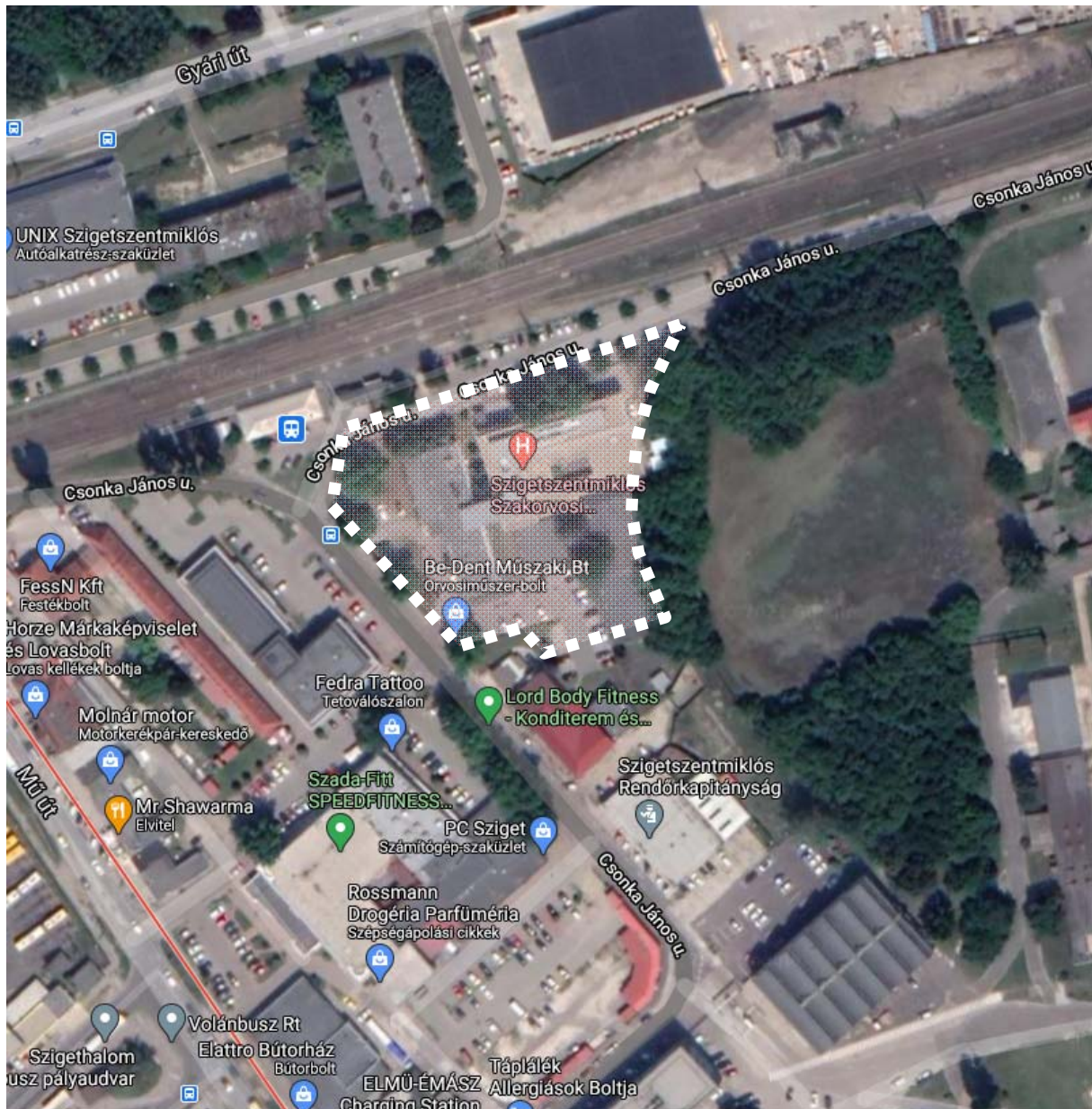
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján amennyiben a településrendezési eszköz egyeztetése a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt, a településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás szerint történik.

1.2 Tervezési feladat



Ortofotó a településről a tervezési terület jelölésével
<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

A tervezett épületszárny engedélyeztetéséhez és annak megvalósításához szükséges a HÉSZ-t módosítani legalább a beépítettség, a szintterületi mutató és a zöldfelület tekintetében. A Vt-4 településközpont vegyes építési övezet más ingatlanokra is vonatkozik, ezért javasolt a 12016 helyrajzi számú ingatlanra egy új önálló építési övezetet kijelölni, ahol az érintett ingatlan jelenlegi beépítésének figyelembe véve lehet meghatározni az építési paramétereket.



Ortofotó a tervezési területről és közvetlen környezetéről
(<https://www.google.com/maps/place/Szigetszentmikl%C3%B3s>)

Jelenlegi tervezési feladat: az új településközpont vegyes terület szabályozási koncepciójának tervezett megvalósítása érdekében Szigetszentmiklós város jelenleg hatályos településrendezési terveinek módosítása.

A tervezett változás nem érinti a településszerkezeti tervet, viszont szükséges a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosítása.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény-magassága		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)									
20	Vt-17	O	3000	20	40	50	1,0	20	5,0	6,5	7,5		7,5	az építési határvonal és az ingatlan egyik oldalhatára közötti min. távolság 1 m.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. számú melléklete alapján az érintett építési övezet használatának megengedett legnagyobb felső határértékeivel a jelenleg módosítani kívánt szabályozási paraméterek összhangban vannak.

A	B	C	D	E	F	
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
7.		településközpont	2,4	80		10

1.3 Hatályos településfejlesztési döntés

Szigetszentmiklós Város Képviselő-testülete 335/2020. (X. 28.) sz. Önkormányzati Határozatában döntött a 12016 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításáról, a választott egyeztetési eljárásról, valamint a településrendezési eljárás megindításáról.

K i v o n a t

Készült a Képviselő-testület 2020. október 28-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: Településrendezési eszköz módosítása a 12016 hrsz-ú ingatlan – Szakorvosi Rendelőintézet, Viola út 1. – vonatkozásában

A Képviselő-testület - egyhangúlag 12 igen szavazattal - az alábbi határozatot hozta:

335/2020. (X. 28.) sz. Önkormányzati Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a 12016 hrsz-ú ingatlanra vonatkozólag az 1/2012. (II.01.) önkormányzati rendelettel elfogadott Szigetszentmiklós Város Helyi Építési szabályzatát és Szabályozási Tervét módosítja, a Szigetszentmiklói Szakorvosi Rendelőintézet költségviselése mellett.

2. felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök fenti fejlesztéshez szükséges módosítására vonatkozóan a háromoldalú településtervezési szerződést kösse meg.

3. felhatalmazza a polgármestert a partnerségi eljárás lefolytatására. A választott eljárás típusa a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 32.§. (6) bekezdés a.) pontja szerint tárgyalásos eljárás.

Felelős: Nagy János

Határidő: 2020. 12. 31.

Végrehajtásért felelős: Településrendezési Osztály

Kivonatról értesül: Studer Ágnes

dr. Szilágyi Anita
jegyző

Nagy János s.k.
polgármester

A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2020. október 28.
Sajben-Sterz Piroska Anna
jegyzőkönyvvezető

A város hatályos, 259/2019. (VII. 10.) Ök. határozattal elfogadott településszerkezeti terve a tervezési terület jelölésével A város jelenleg hatályos helyi építési szabályzata Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2012.(II. 01.) önkormányzati rendelete Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (egységes szerkezetben a 25/2012. (X. 04.), a 14/2013. (III. 28.), a 27/2013. (VII. 16.), a 34/2013. (X. 31.), a 14/2014. (VIII. 28.), a 18/2015. (V. 28.), a 29/2016. (XII. 09.), a 33/2017. (XII. 20.), a 19/2018. (VII. 12.), a 20/2018. (VIII. 09.), a 25/2018. (XI. 15.), a 8/2019. (IV. 25.), a 14/2019. (VII. 11.) önkormányzati rendelettel



**SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
1/2012.(II.01.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról
és Szabályozási Tervéről**

Egységes szerkezetben a 25/2012. (X.04.), a 14/2013. (III.28.), a 27/2013. (VII.16.), a 34/2013. (X.31.), a 14/2014. (VIII.28.) a 18/2015. (V.28.), a 29/2016. (XII.09.), a 33/2017. (XII.20.), a 19/2018. (VII.12.), a 20/2018. (VIII.09.), a 25/2018. (XI.15.), a 8/2019. (IV.25.), a 14/2019. (VII.11.) önkormányzati rendelettel

**1. melléklet az 1/2012. (II.01.) önkormányzati rendelethez
Összefoglaló az egyes övezetekre vonatkozó építési szabályokról**

4. Településközpont vegyes terület¹¹³

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
2	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény-magassága		Megjegyzés
3	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb Szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb Mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	
3	Vt-1	O	800	16	30	40	0,8	30	5,0	1,0; 3,0	6,0	3,0	4,5	
4	Vt-2	O	1500	18	40	40	0,8	30	5,0	1,0; 6,5	7,5	4,5	7,5	Kossuth L. u. tömb
5	Vt-3	SZ	2000	20	40	40	0,8	30	8,0	3,0	6,0	4,5	6,0	Gyári út mellett
6	Vt-4	SZ	3000	20	40	40	0,8	30	8,0	3,75	7,5	4,5	7,5	Szigethalom - Gyári út
7	Vt-5	O	1000	16	40	30	2,0	20	8,0	1,0; 10,0	20,0	4,0	20,0	ÁTI –Sziget területe
8	Vt-6	SZ	1000	20	40	50	2,0	20	8,0	10,0	20,0	4,0	20,0	ÁTI –Sziget területe
9	Vt-T	SZ	K	K	K	40	0,8	20				4,0	K*	Egyházi épületek (84/4; 1907/4)
10	Vt-7	SZ	1000	20	40	40	1,2	20	8,0	3,0	6,0	4,5	6,0	Lakihegy
11	Vt-8	Z	6000	25	35	40	1,0	20	5,0	-	10,0	6,0	8,0	
12	Vt-9	Z	2000	25	30	40	1,0	20	5,0	-	10,0	6,0	8,0	
13	Vt-10	SZ	8000	50	50	30	1,0	20	5,0	6,00	10,0	4,5	12,0	Kardos I. iskola területe**
14	Vt-11	SZ	2500	25	35	30	0,4	40	5,0	3,75	10,0	4,5	7,5	
15	Vt-12	SZ	2000	-	-	40	1,0	35***	5,0****	7,0	14,0	4,5	14,0	Temesvári utca
16 ¹¹⁴	Vt-13	O	2000	-	-	40	1,2	30	8,0	1,0 5,0	6,0	4,5	6,0	
17 ¹¹⁵	Vt-14	SZ	480	13	20	40	1,2	30	5,0****	3,0	6,0	4,5	6,0	Bucka tó
18 ¹¹⁶	Vt-15	O	1000	16	30	40	0,8	20	3,0	4,0 4,0	6,0	3,5	5,0	Baross utca
19 ¹¹⁷	Vt-16	O	350	10	30	40	0,8	30	3,0	1,0; 5,0	6,0	3,0	6,0	Alsó-Bucka

Jelmagyarázat:

*Az építménymagasság templomtorony részére max. 40 m-ig növelhető.

SZ = szabadonálló

O = oldalhatáros

K = kialakult

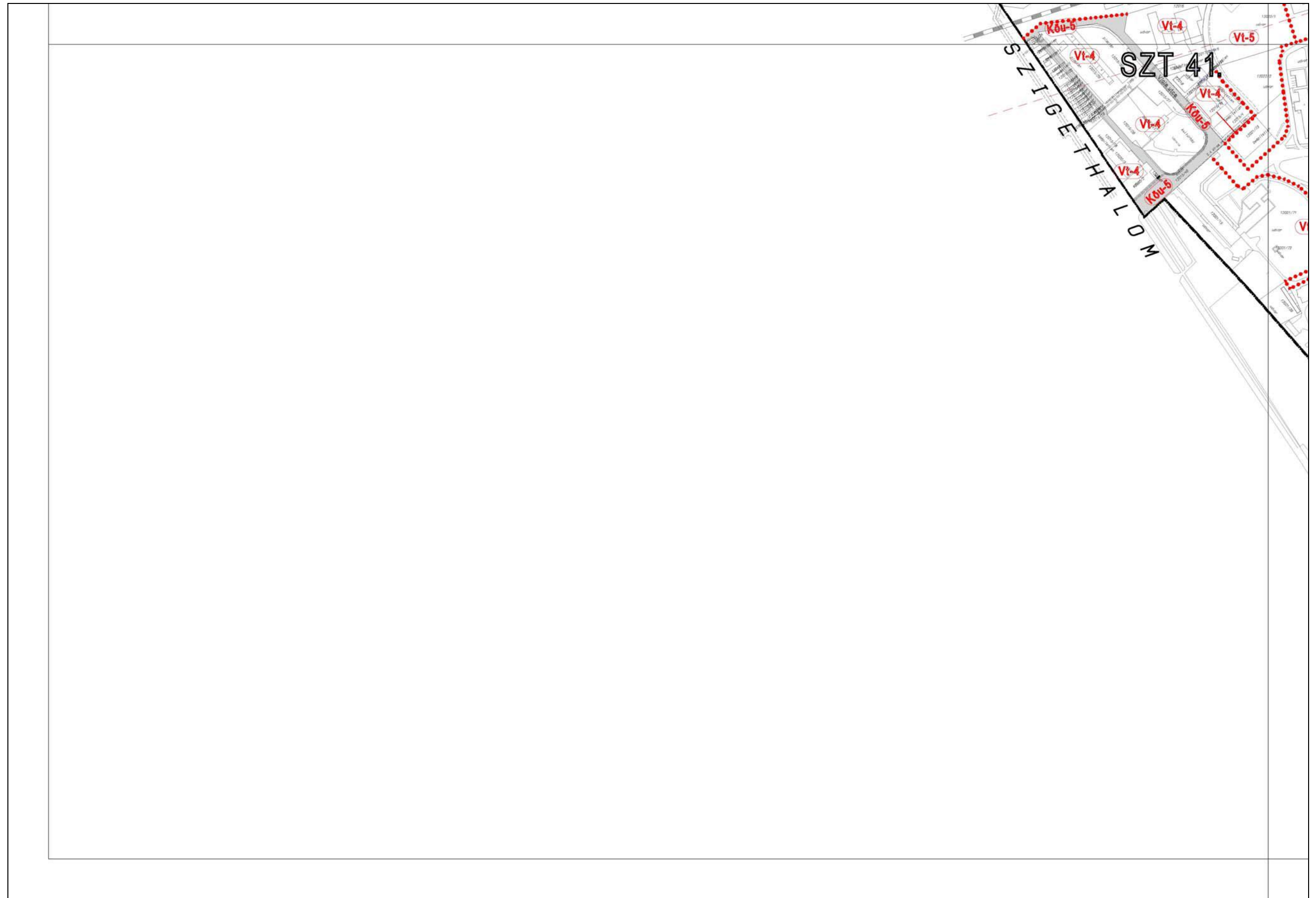
** A telek területének 30 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani ***A telek területének 35 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

**** ¹¹⁸ A Vt-12 és Vt-14 építési övezetekben az előkert legkisebb mélysége a Szabályozási Terven jelölt érték, ennek hiányában 5 m.

*****¹¹⁹ Kivéve, ha az építési övezet előírása másként rendelkezik.



A város hatályos szabályozási terve SZT 37.-j szelvényének a tervezési területet érintő részlete



A város hatályos szabályozási terve SZT 41. szelvényének a tervezési területre vonatkozó részlet

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

A Szigetszentmiklós, 12016 helyrajzi számú terület Vt-4 településközpont vegyes építési övezetének módosítása az alábbi változásokat eredményezi Szigetszentmiklós Város településrendezési eszközeiben:

1. Településszerkezeti Terv

A jelenlegi településrendezési eljárásban tervezett változások nem teszik szükségessé Szigetszentmiklós Város hatályos Településszerkezeti Tervének módosítását

2. Helyi Építési Szabályzat

- Vt-4 építési övezet módosítása Vt-17 építési övezetre;
- megengedett legnagyobb beépítettség módosítása 40 %-ról 50 %-ra;
- legkisebb kialakítandó zöldfelület módosítása 30 %-ról 20 %-ra;
- szintterületi mutató módosítása 0,8 m²/m²-ről 1,0 m²/m²-re;
- az építmény elhelyezés paramétereinek módosítása.

3. Szabályozási Terv

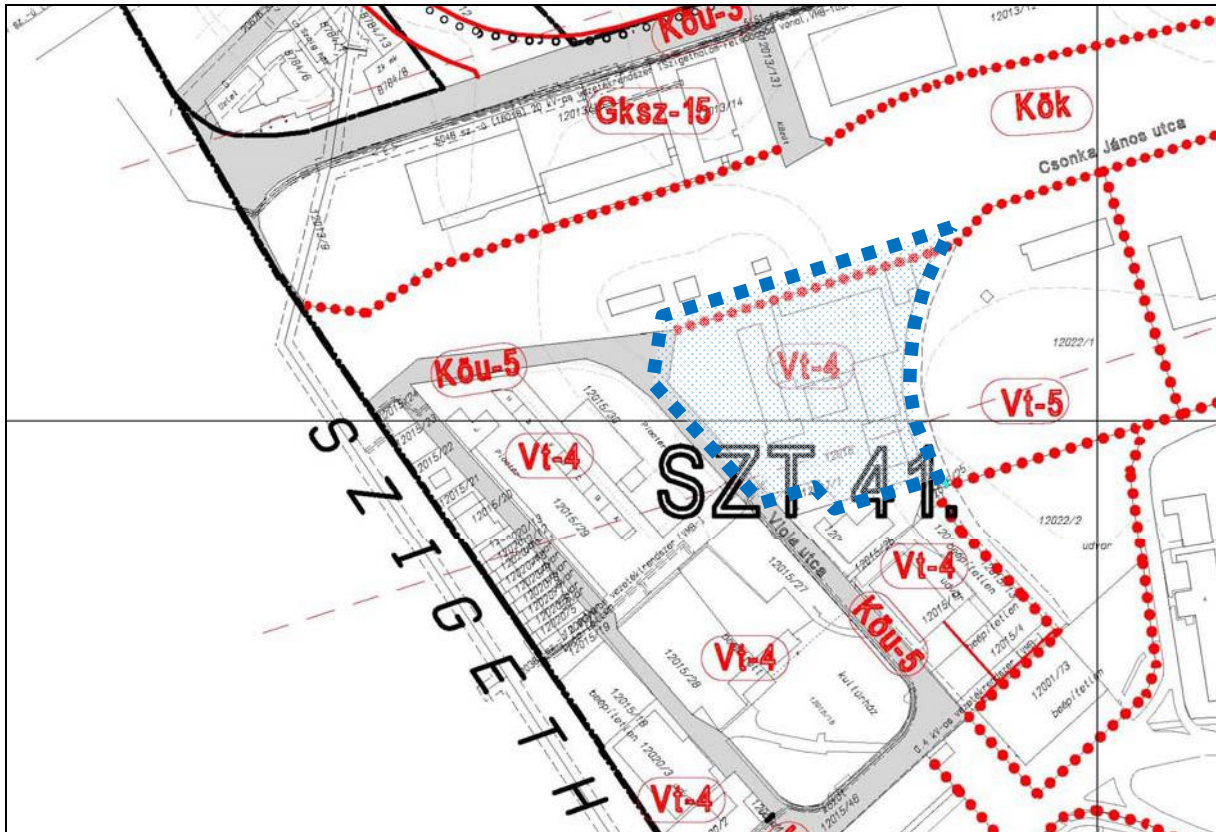
- Vt-4 építési övezeti jel módosítása Vt-17 építési övezetre;
- a közterület felé eső telekhatár kivételével a 12016 helyrajzi számú ingatlan határain övezet határ feltüntetése.

1. melléklet az 1/2012. (II.01.) önkormányzati rendelethez Összefoglaló az egyes övezetekre vonatkozó építési szabályokról

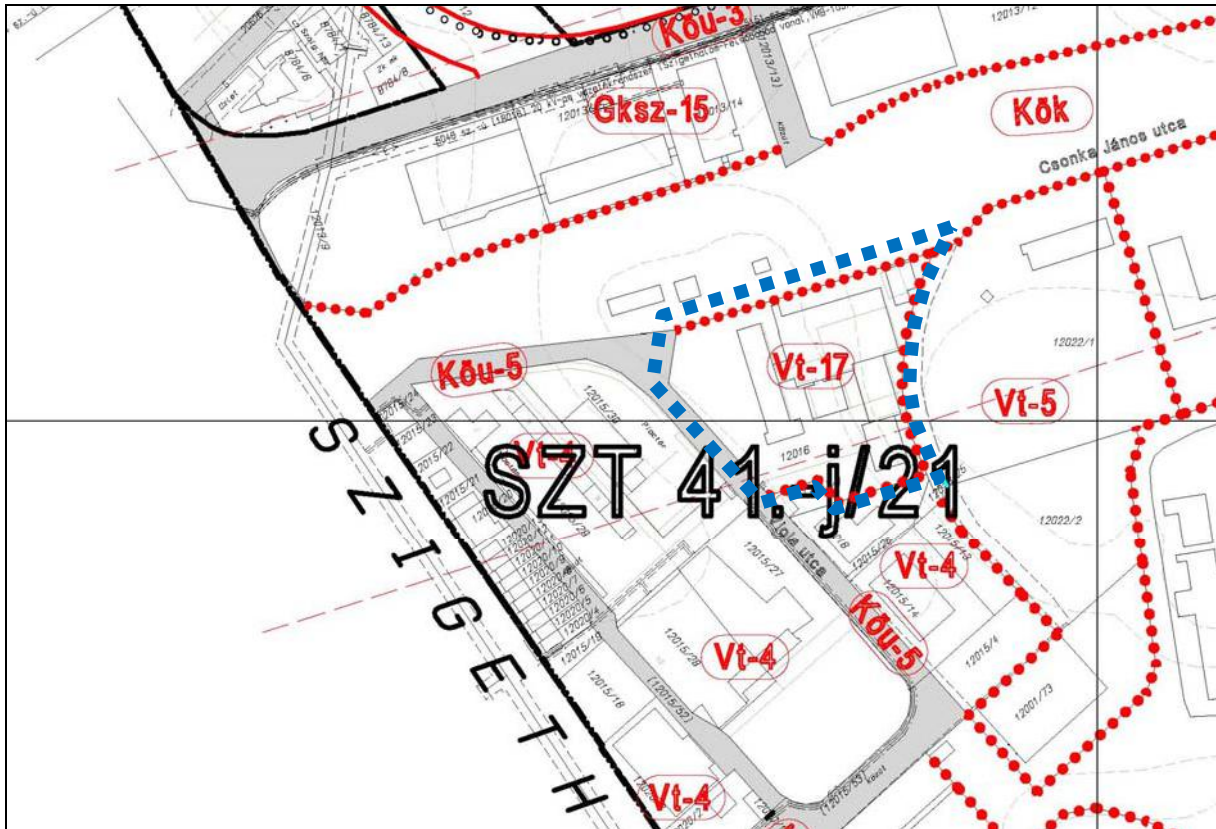
Összefoglaló az egyes
övezetekre vonatkozó építési szabályokról

4. Településközpont vegyes terület táblázat kiegészítése

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény-magassága		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)									
20	Vt-17	O	3000	20	40	50	1,0	20	5,0	6,5	7,5		7,5	az építési határvonal és az ingatlan egyik oldalhatára közötti min. távolság 1 m.



Szigetszentmiklós Város **jelenleg hatályos** Szabályozási Terv SZT 37.-j és SZT 41. szelvények részlete a tervezési területre vonatkozóan

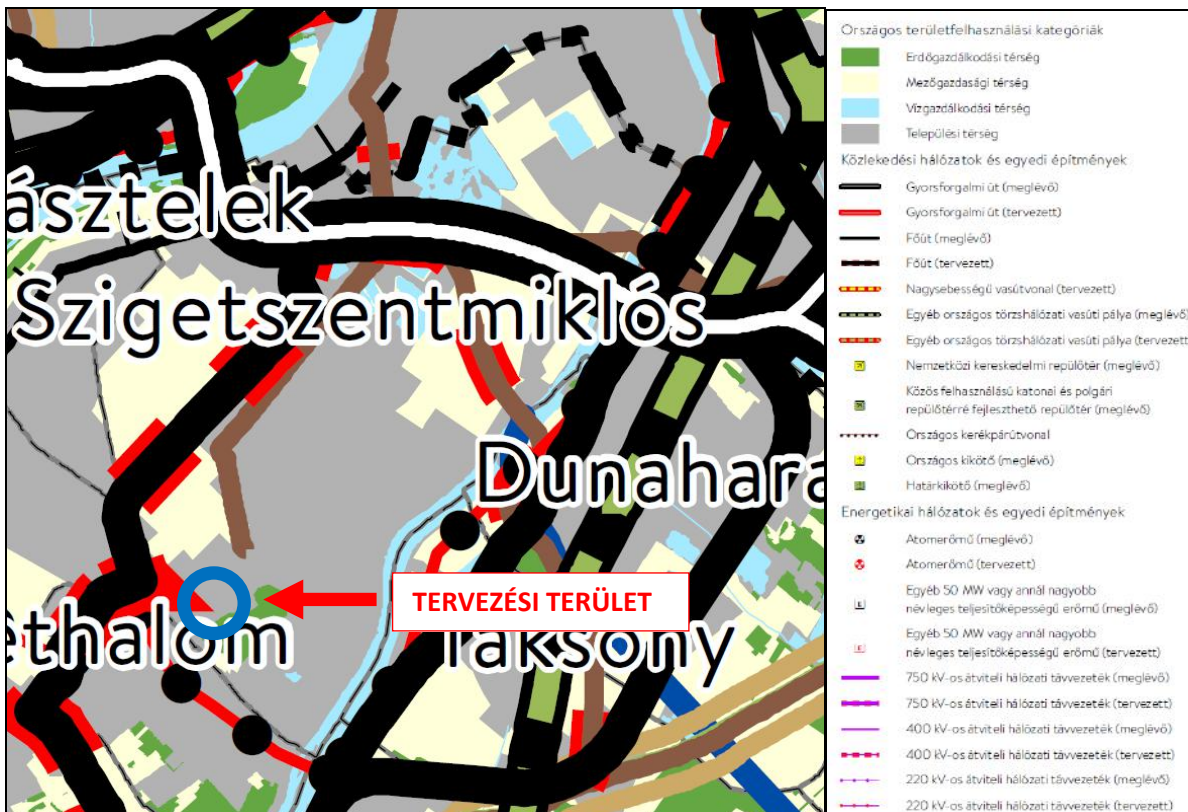


Szigetszentmiklós Város Szabályozási Terv **tervezett** SZT 37.-j és SZT 41.-j szelvények részlete a tervezési területre vonatkozóan

3. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. 2019. március 15-től hatályos törvény (a továbbiakban: MATrT) alapján az Ország Szerkezeti Tervének térségi területfelhasználása Szigetszentmiklós város közigazgatási területére vonatkozóan:

3.1. Országos Területrendezési Terv (OTrT)



MATrT 2. melléklet: Az Ország Szerkezeti Terve Szigetszentmiklós városra vonatkozó részlete a tervezési terület jelölésével

A MATrT 2. melléklet alapján az Ország Szerkezeti Tervének térségi területfelhasználása szerint a szóban forgó terület települési térségként jelölt.

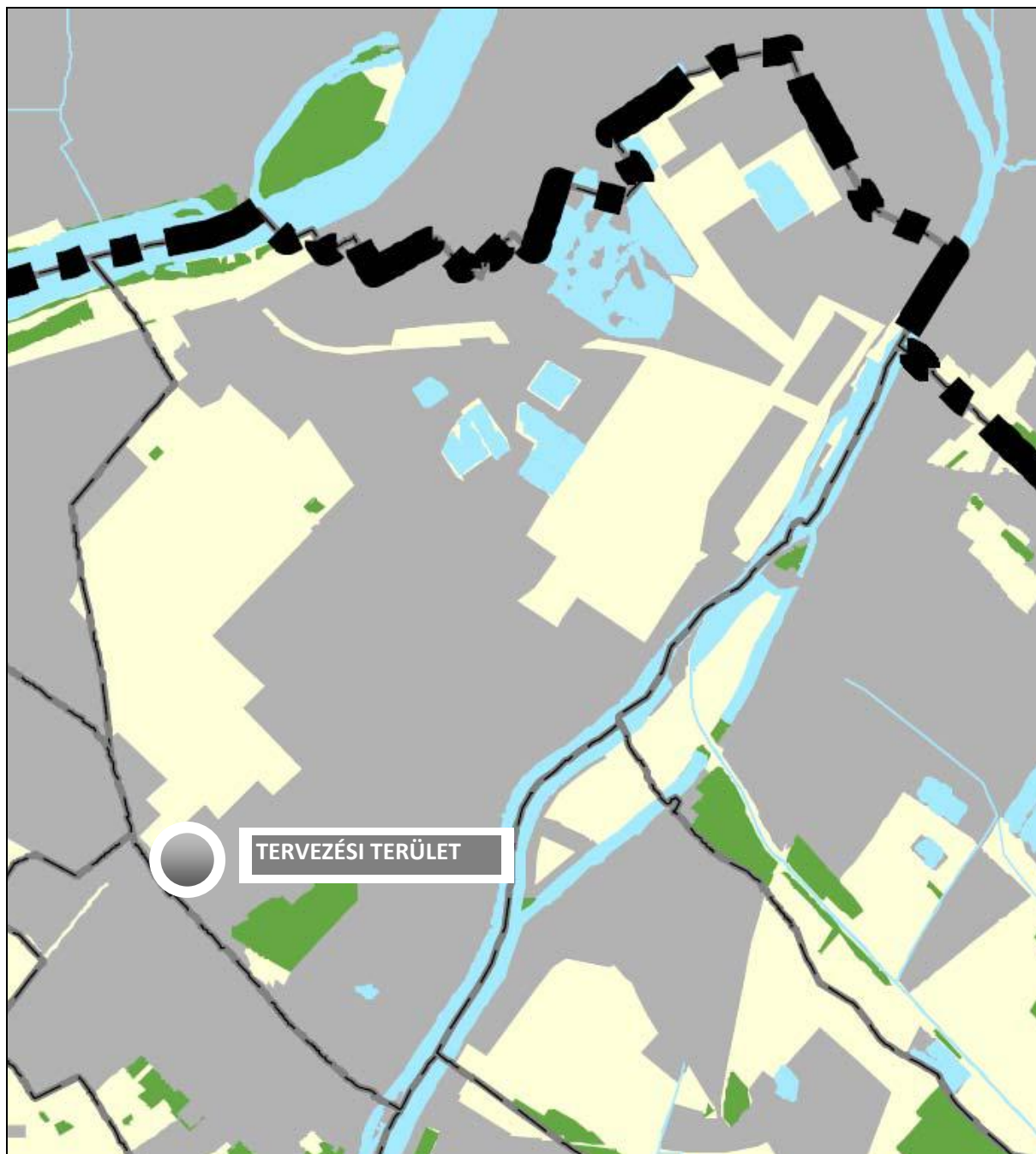
A jelenlegi eljárásban a térségi területfelhasználás nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölésére a települési térségen nem kerül sor.

A tervezési terület a jelenleg hatályos településszerkezeti tervben is beépítésre szánt terület, a tervezési területen új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az alábbi előírásokat figyelembe kell venni.

A MATrT-nek való megfelelés során a tervezési területre vonatkozóan





- a 12. és 13. § előírásai teljesülnek,
- az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét nem változtatja meg,

- a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve szerint települési térségben található.
- a területhasználat korlátozást előidézõ térségi övezetek nem érintik.



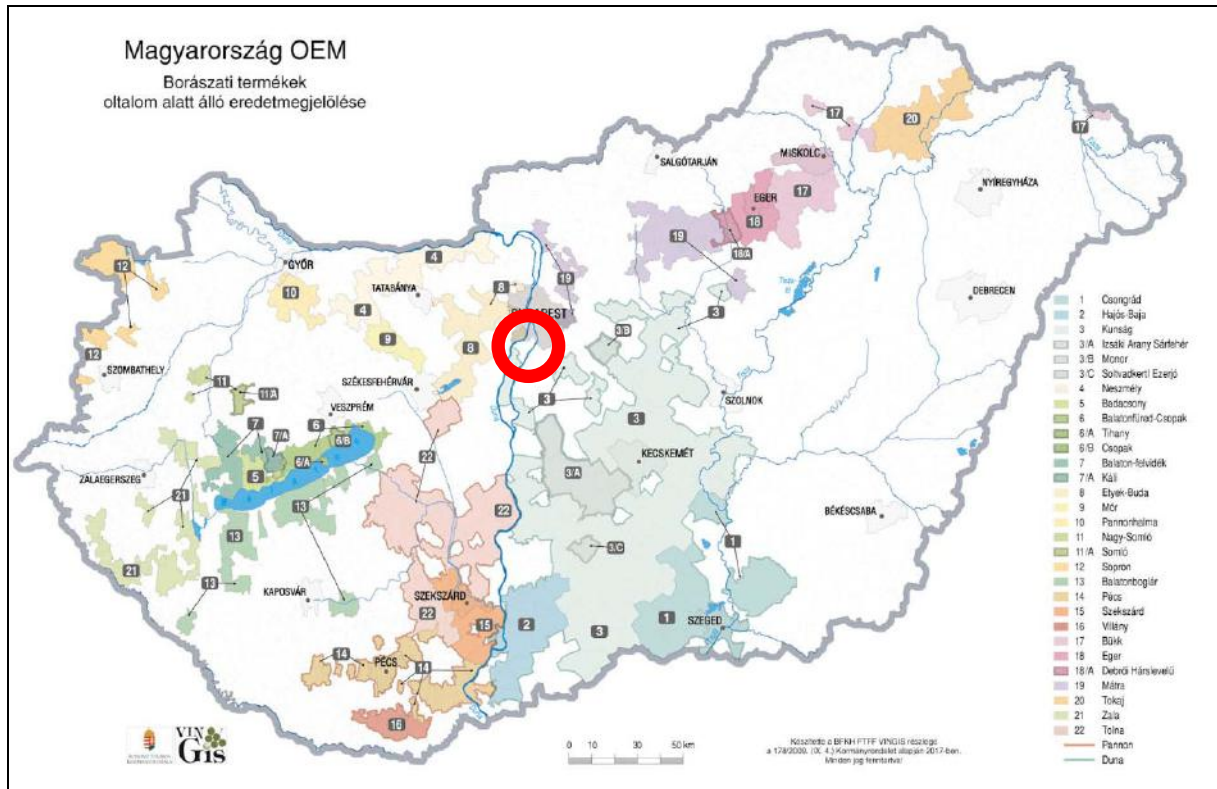
MATrT 2. melléklet: Az Ország Szerkezeti Terve
(a térkép kivágaton csak a térségi területfelhasználás látható)

Országos területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Szigetszentmiklós Város nem tartozik a borvidéki települések közé, területén nem került sor borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeihez tartozó terület kijelölésére

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.



Termőhelyi kataszter a NAIK adatai alapján (2014. március előtt felvett területek)

ssz_x	Helyrajzi szám	Ter_teljes	Ter_alkalmas	Fajok	Forrás_év
13178	022	89	25	SZILVA	1981
13179	076	83	11	SZILVA	1981
13180	0231	91	76	MEGGY	1981
13181	0231/115	5	5	ALMA, KÖRTE, SZILVA, MEGGY, CSERESZNYE, ŐSZIBARACK, KAJSZI	1995
13182	0238	36	26	MEGGY	1981
13183	0241	17	12	MEGGY	1981
13184	0267/1	38	38	MEGGY	1981
13185	0277	29	29	SZILVA, MEGGY	1981
13186	0277	25,3	25,3	ALMA, MEGGY, SZILVA, ŐSZIBARACK, KÖRTE, BIRS	1996
13187	0281/2	8	8	MEGGY, SZILVA, ALMA, KÖRTE, BIRS	1996
13188	0281/4	7	7	SZILVA, MEGGY	1981
13189	0281/8	6	6	MEGGY	1981

Termőhelyi kataszter a NÉBIH által bejegyzett területekről (2014. március - 2020. november 23.)

ssz	határozat iktatószáma	hrsz	földrészlet teljes területe(ha)	kataszteri besorolás	földrészlet kataszterbe sorolt területe (ha)	fajok, amelyekre a besorolás vonatkozik
4258	4200/220-2/2019	0231/156	1,1521	II. osztályú, alkalmas	1,1521	alma, körte, szilva, meggy, cseresznye, őszibarack, kajszli
4259	04.1/2410-5/2015	0256/15	0,7659	termesztésre alkalmatlan	0,7659	kajszli, őszibarack, mogyoró, dió
4259	04.1/2410-5/2015	0256/15	0,7659	II. osztályú, termesztésre alkalmas	0,7659	meggy, szilva

A jelenlegi településrendezési eljárásban lehatárolt tervezési terület nem érint a fenti nyilvántartásban szereplő, az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó nyilvántartott földrészletet.

Az Országos Övezeti Terv

3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete



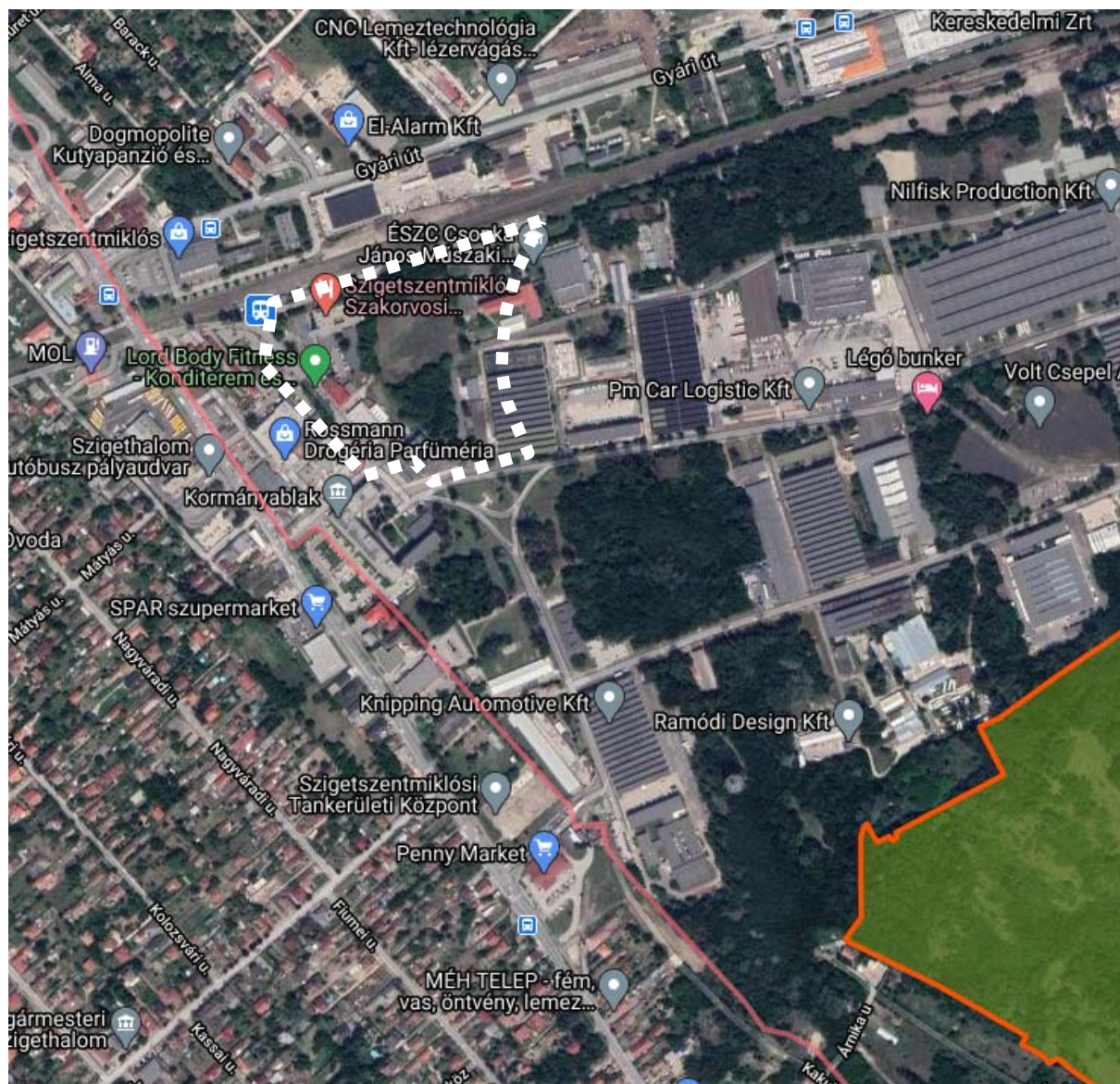
Szigetszentmiklós város közigazgatási területét az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete is érinti.

A tervezési területet az ökológiai hálózat egyik övezete sem érinti.

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Alaptérképi elemek

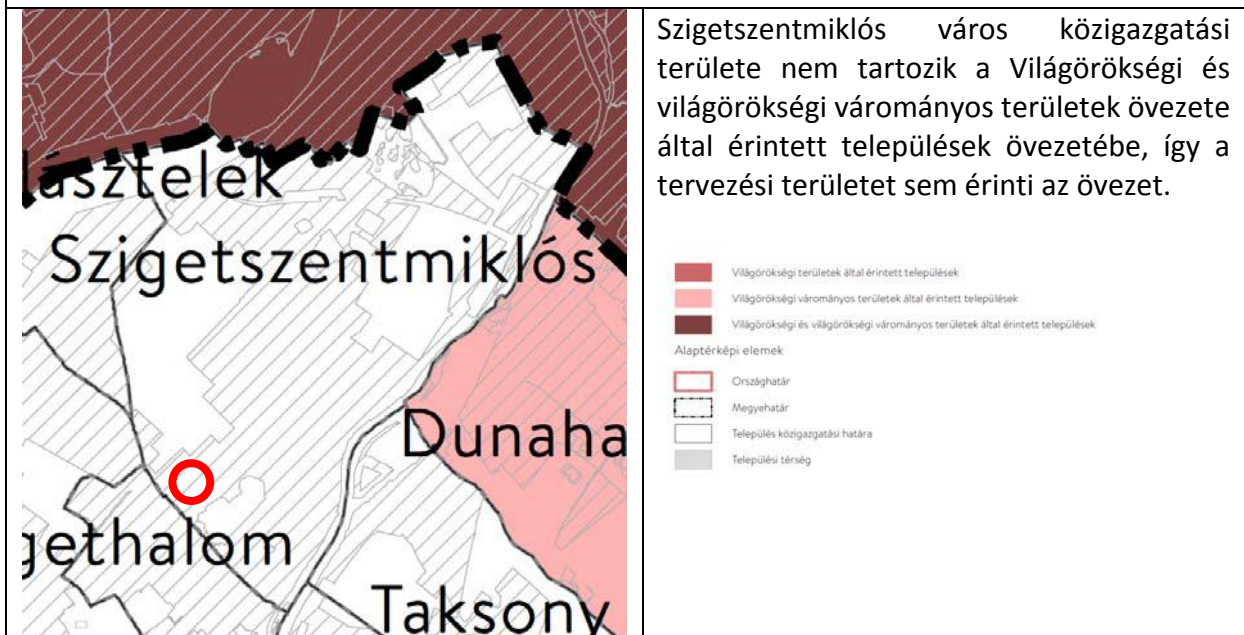
- Országghatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség



Részlet az Országos Erdőállomány Adattár (OEA) az erdőterületek erdőterképi adatbázisából a tervezési terület jelölésével
(<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

Az erdőterképi adatbázis alapján a tervezési területen nem található az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület.

3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések

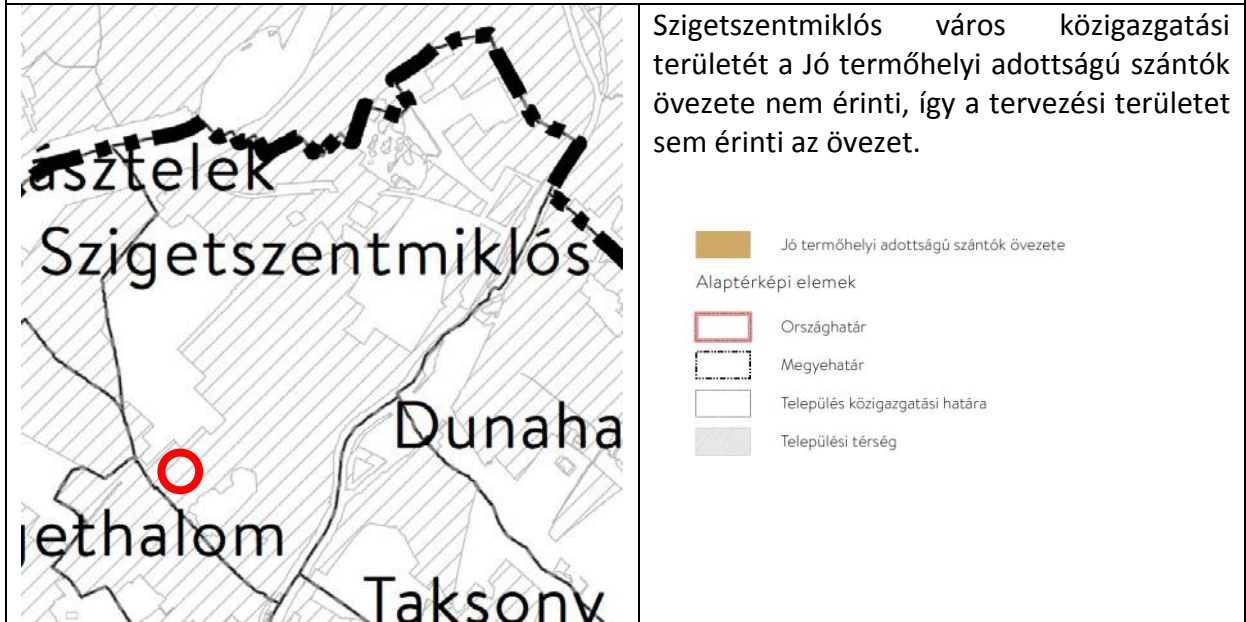


3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



A MATrT 19. § (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított országos övezetek

1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

Szigetszentmiklós város közigazgatási területét a Tájképvédelmi terület övezete érinti, de a tervezési területet nem érinti az övezet.

 Tájképvédelmi terület övezete

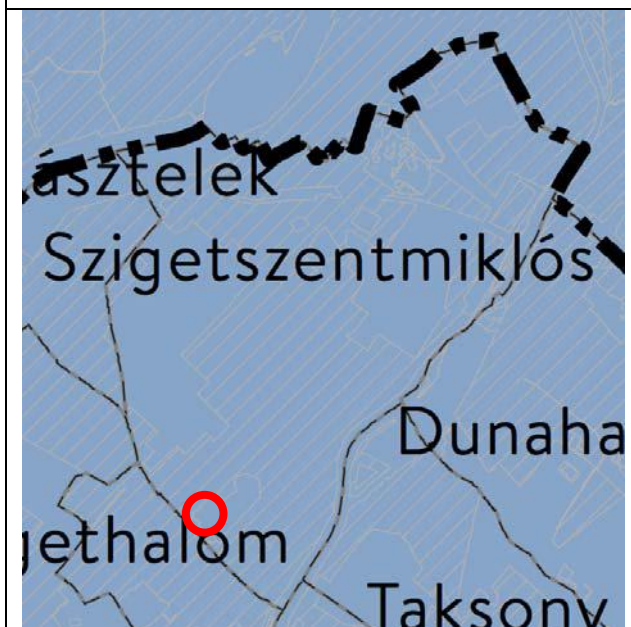
Alaptérképi elemek

 Országhatár

 Megyehatár

 Település közigazgatási határa

 Települési térség

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

Szigetszentmiklós város közigazgatási területét a Vízminőség-védelmi terület övezete érinti, de a tervezési területet nem érinti az övezet.

 Vízminőség-védelmi terület övezete

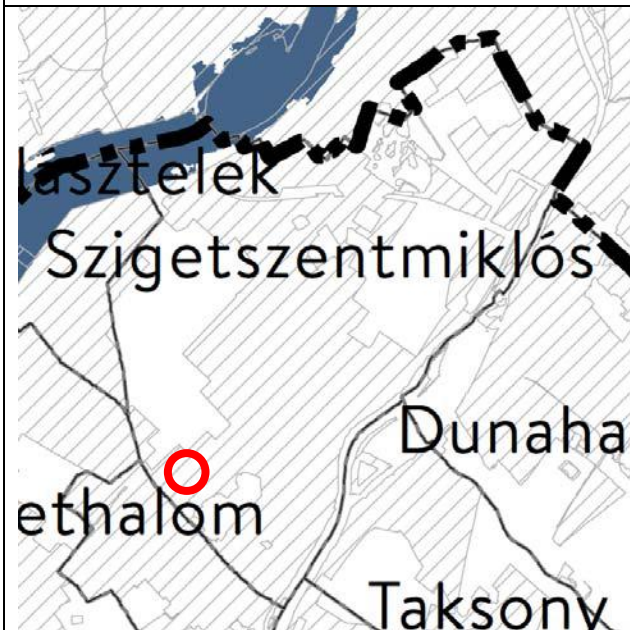
Alaptérképi elemek

 Országhatár

 Megyehatár

 Település közigazgatási határa

 Települési térség

5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

Szigetszentmiklós város közigazgatási területét a Nagyvízi meder övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.

 Nagyvízi meder övezete

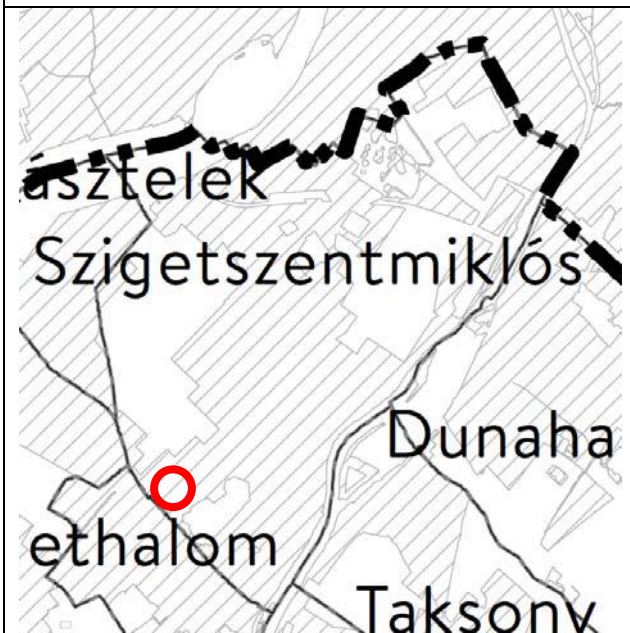
Alaptérképi elemek

 Országhatár

 Megyehatár

 Település közigazgatási határa

 Települési térség

6. melléklet: VTT-tározók övezete

Szigetszentmiklós város közigazgatási területét a VTT-tározók övezete nem érinti, így a tervezési területet sem érinti az övezet.

 VTT-tározók övezete

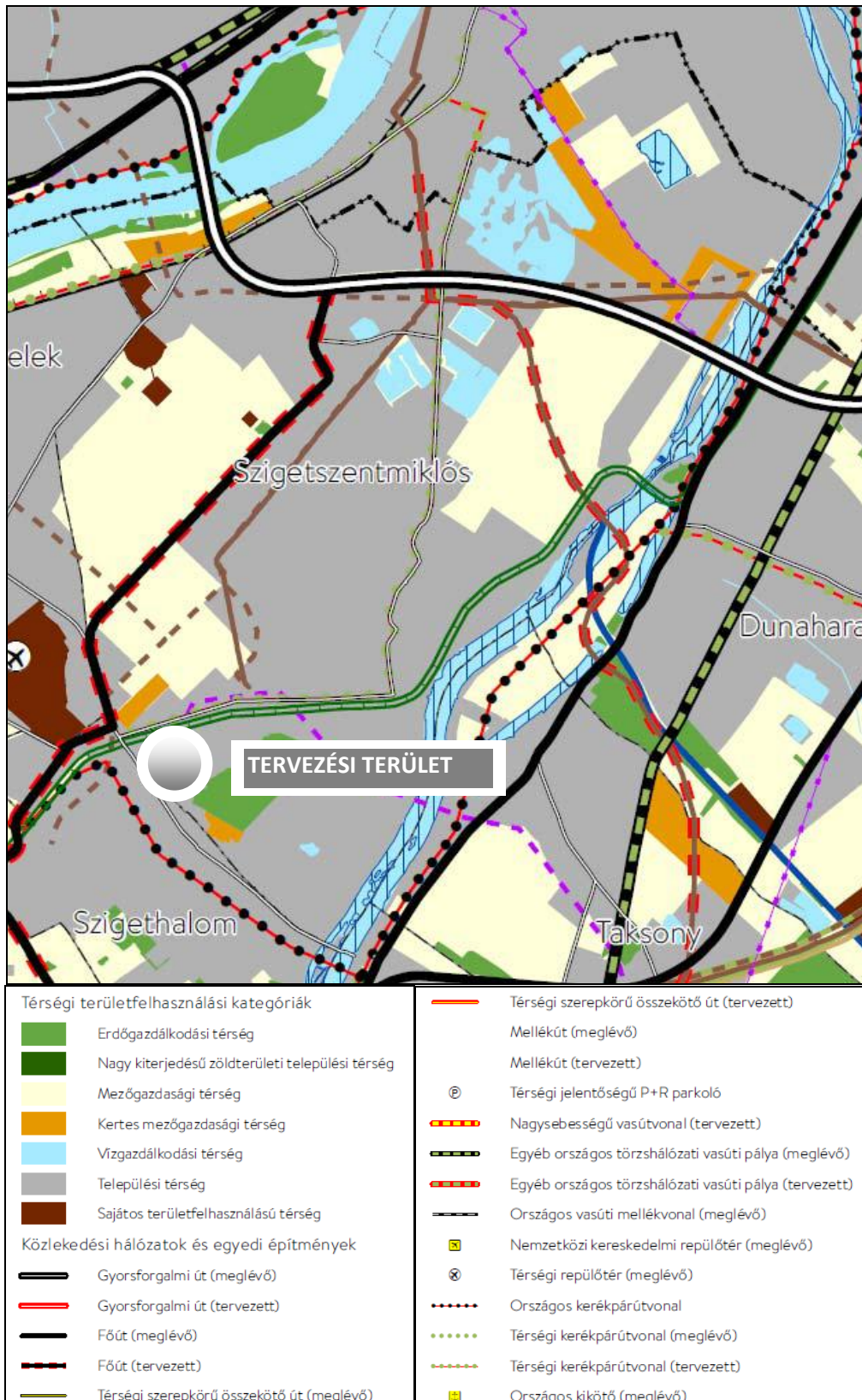
Alaptérképi elemek

 Országhatár

 Megyehatár

 Település közigazgatási határa

 Települési térség



MATrT 7. melléklet A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve Szigetszentmiklós városra vonatkozó részlete

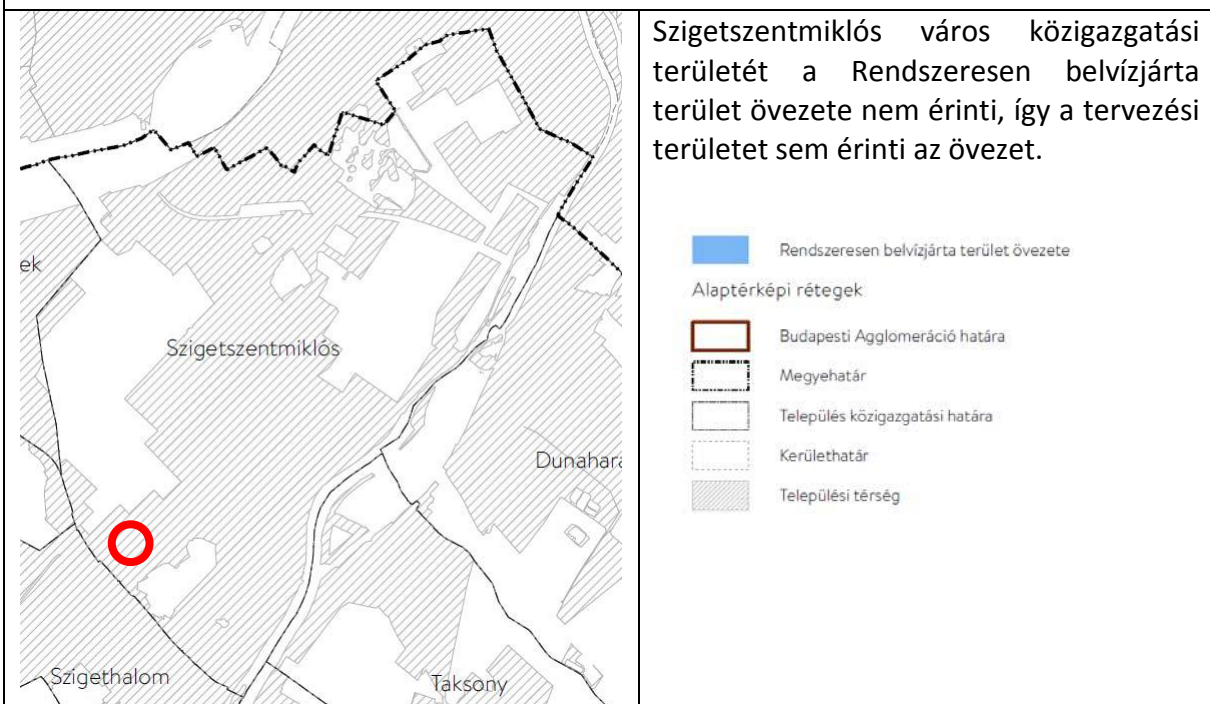
A tervezési terület települési térség területén található.

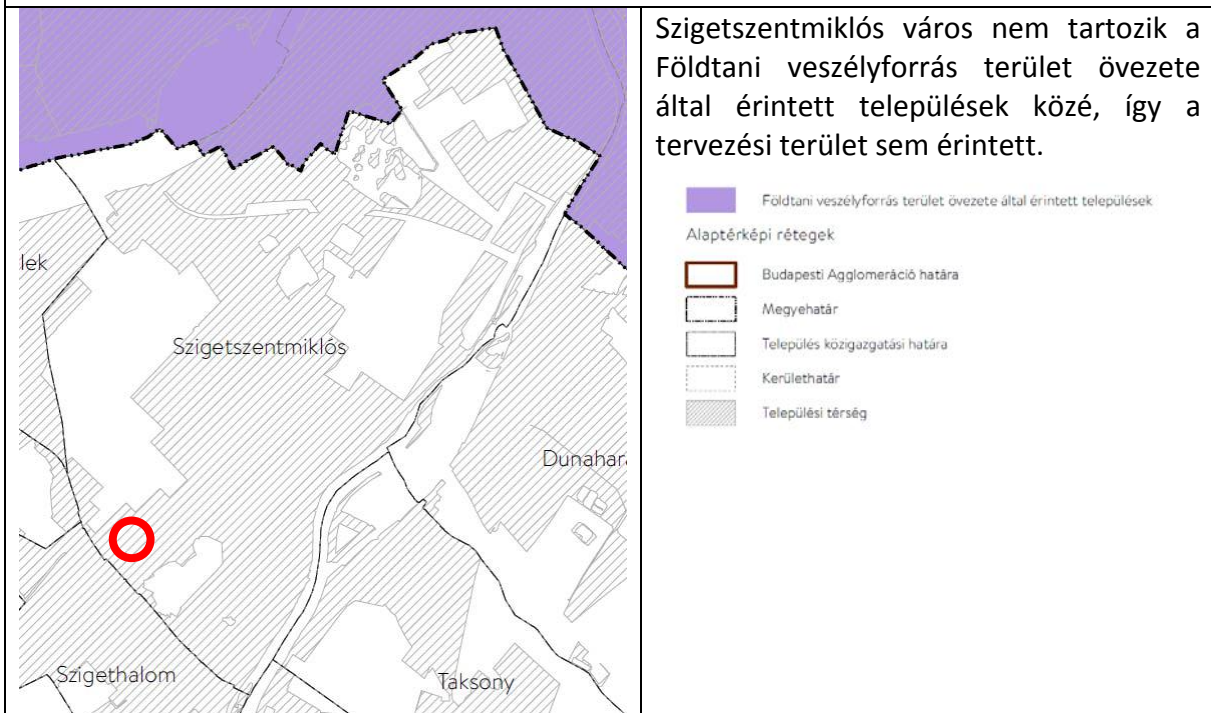
A MATrT 42. § (2) bekezdésével összhangban, a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetek

7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagon övezete által érintett települések

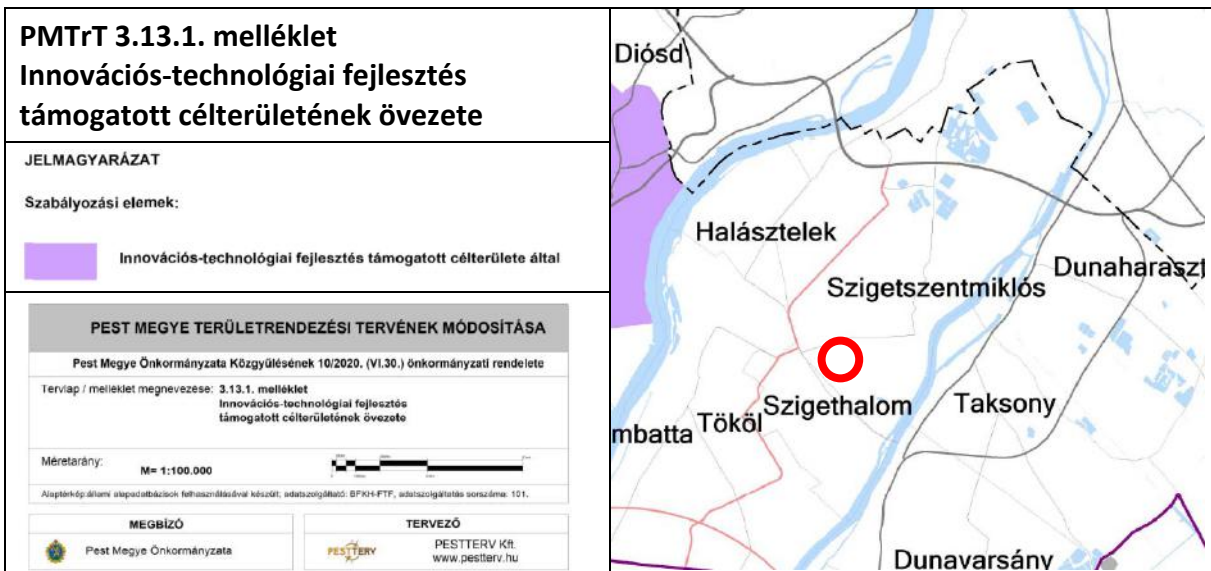


8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete




9. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezet által érintett települések

Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete 3.13. melléklete




Szigetszentmiklós város területét az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete nem érinti, így a tervezési területet sem érinti az övezet.

<p>PMTTr 3.13.2. melléklet Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>	
<p>JELMAGYARÁZAT</p> <p>Szabályozási elemek:</p> <p> Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település</p>	
<p>PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA</p> <p>Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete</p> <p>Tervlap / melléklet megnevezése: 3.13.2. melléklet Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p> <p>Méretarány: M= 1:100.000</p> <p>Alaptérkép állama: alapadatbázisok felhasználásával készült; adatszolgáltató: BFKH-FTF, adatszolgáltatás sorszáma: 101.</p> <p>MEGBÍZÓ Pest Megye Önkormányzata</p> <p>TERVEZŐ PESTTERV Kft. www.pestterv.hu</p>	

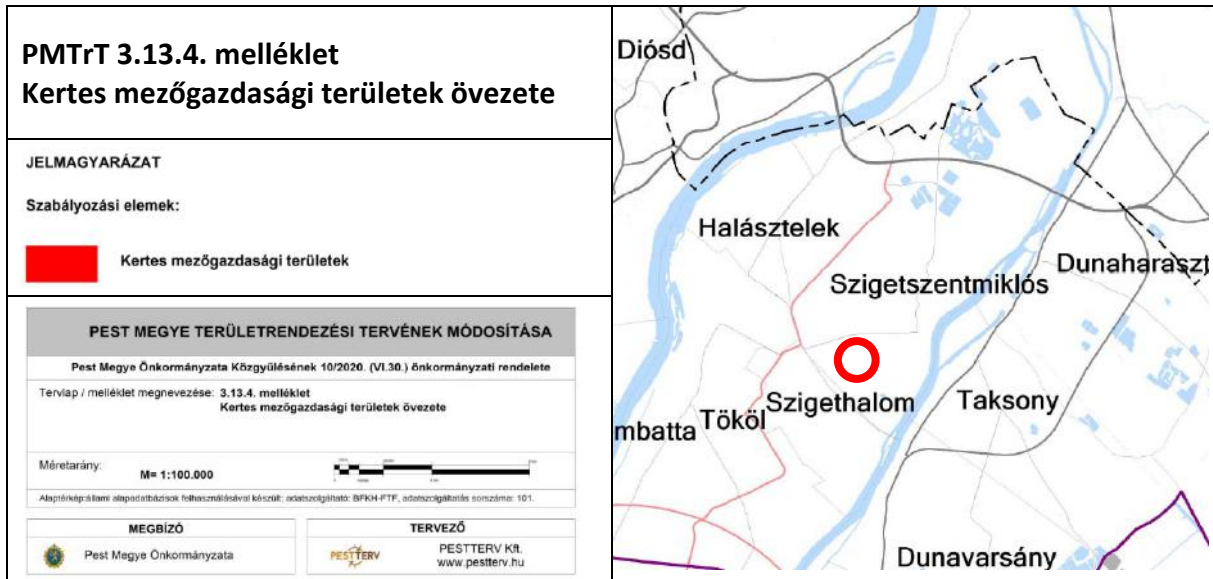
„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési Önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai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

(Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendeletének részlete)

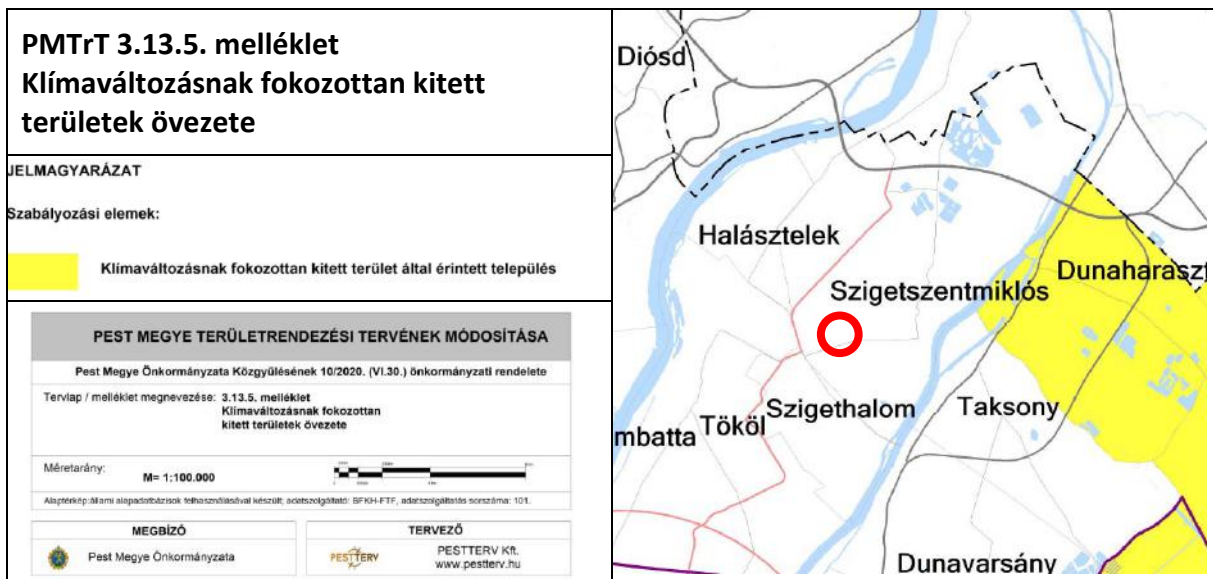
Szigetszentmiklós várost érinti a Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete. Az Önkormányzat döntése alapján lehetőség van kiemelt logisztikai fejlesztési terület kijelölésére, amennyiben Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete 9. §-ban meghatározott feltételek teljesülnek.

<p>PMTTr 3.13.3. melléklet Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>	
<p>JELMAGYARÁZAT</p> <p>Szabályozási elemek:</p> <p> Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település</p>	
<p>PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA</p> <p>Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete</p> <p>Tervlap / melléklet megnevezése: 3.13.3. melléklet Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p> <p>Méretarány: M= 1:100.000</p> <p>Alaptérkép állama: alapadatbázisok felhasználásával készült; adatszolgáltató: BFKH-FTF, adatszolgáltatás sorszáma: 101.</p> <p>MEGBÍZÓ Pest Megye Önkormányzata</p> <p>TERVEZŐ PESTTERV Kft. www.pestterv.hu</p>	

Szigetszentmiklós város területét a Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete nem érinti, így a tervezési területet sem érinti az övezet.



Szigetszentmiklós város területét a Kertes mezőgazdasági területek övezete nem érinti, így a tervezési területet sem érinti az övezet.



Szigetszentmiklós város területét a Klíma-övezet nem érinti, így a tervezési területet sem érinti az övezet.

A jelenlegi településrendezési eljárásban tervezett módosítások megfelelnek a településrendezési terv módosítás tárgyalásos eljárás megindításakor hatályban lévő magasabb szintű területrendezési terveknek.

4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A jelenleg hatályos Településszerkezeti Tervhez, Helyi Építési Szabályzathoz és Szabályozási Tervhez elkészült az összes, jogszabályban előírt kötelező alátámasztó munkarész. A jelenlegi dokumentáció részeként új, részletes alátámasztó munkarészek azért nem készültek, illetve a korábbi alátámasztó munkarészek azért nem kerültek megismétlésre, mert a településszerkezeti terv nem módosul, a helyi építési szabályzat és az érintett szabályozási terv szelvény módosítása során olyan változások pedig nincsenek, amelyek miatt az alátámasztó munkarészek átfogó módosítása szükséges lenne.

A tervezett módosítások nem teszik szükségessé a településrendezési tervek alátámasztó szöveges munkarészeinek módosítását, mivel azok a szóban forgó területekre vonatkozóan alapvetően továbbra is változatlanul érvényesek.

A tervezett módosítás a város humán infrastruktúra igényeinek megvalósítására szolgál.

4.1. Tájrendezés, természetvédelem

A tervezett fejlesztés országos vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint.

A szóban forgó 12016 helyrajzi számú terület nem érint Natura 2000 területet, nem része az ökológiai hálózatnak, valamint egyéb országos és helyi védett terület nem található az érintett területen, így a tervezett módosítás nem ütközik természetvédelmi előírásokkal.

A helyi építési szabályzat, valamint az érintett szabályozási tervlapok módosítása nem érinti a hatályos tervhez korábban kidolgozott tájrendezési és környezetalakítási javaslatok megoldásait. Így ezen alátámasztó munkarészek módosítása nem szükséges. A korábbi megoldások változatlanul érvényesek.

4.2. Zöldfelületi rendszer

A tervezett szabályozási tervi módosítás nem érinti a település zöldfelületi rendszerét. A hatályos településrendezési terv zöldfelületi munkarésze nem változik, továbbra is változatlanul érvényes marad.

4.3. Közlekedés

Az érintett szabályozási szelvények módosítása során a hatályos településrendezési tervekben szereplő fő közlekedési nyomvonalak nem változnak, a közlekedési hálózatra és azok elemeire nincs kedvezőtlen hatása. A meglévő úthálózati szabályozás az eredetileg jogszerűen elfogadott szabályozáshoz képest nem módosul.

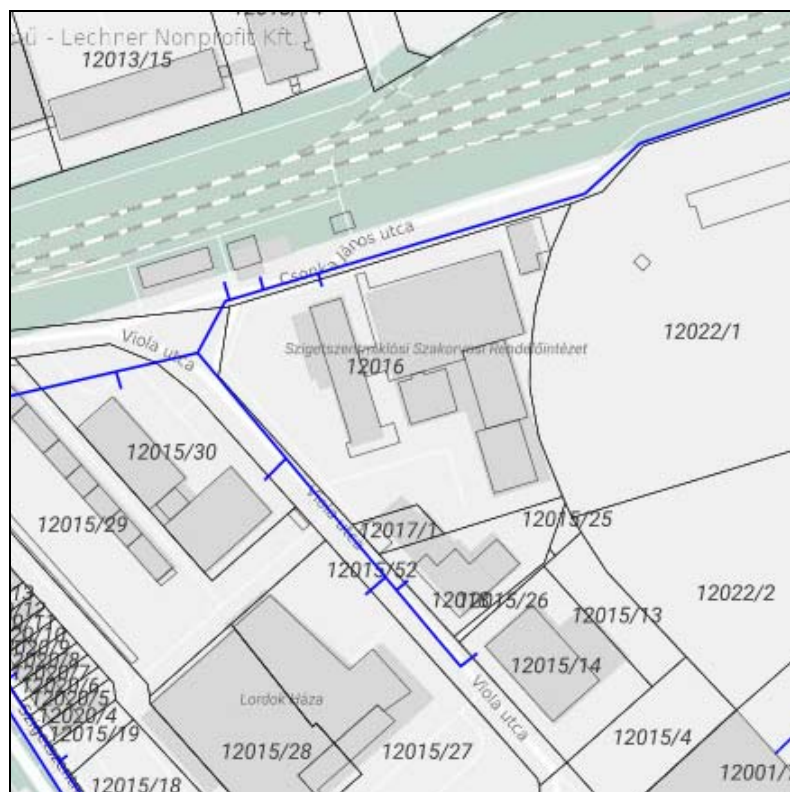
4.4. Közműellátás

A tervezett módosítások a közműellátás rendszerét nem befolyásolják, nem érintik a hatályos tervhez korábban kidolgozott közmű (víz-, szennyvíz, csapadékvíz, energia) és hírközlési javaslatok megoldásait. Így ezen alátámasztó munkarészek módosítása nem szükséges. A korábbi megoldások változatlanul érvényesek.

A tervezési terület és környezete közműekkel jól ellátott, a hálózatok a területet határoló utak mentén többnyire kiépítettek. A tervezési területen és környezetében a teljes közműellátás kiépült, melynek keretében elérhető a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere.

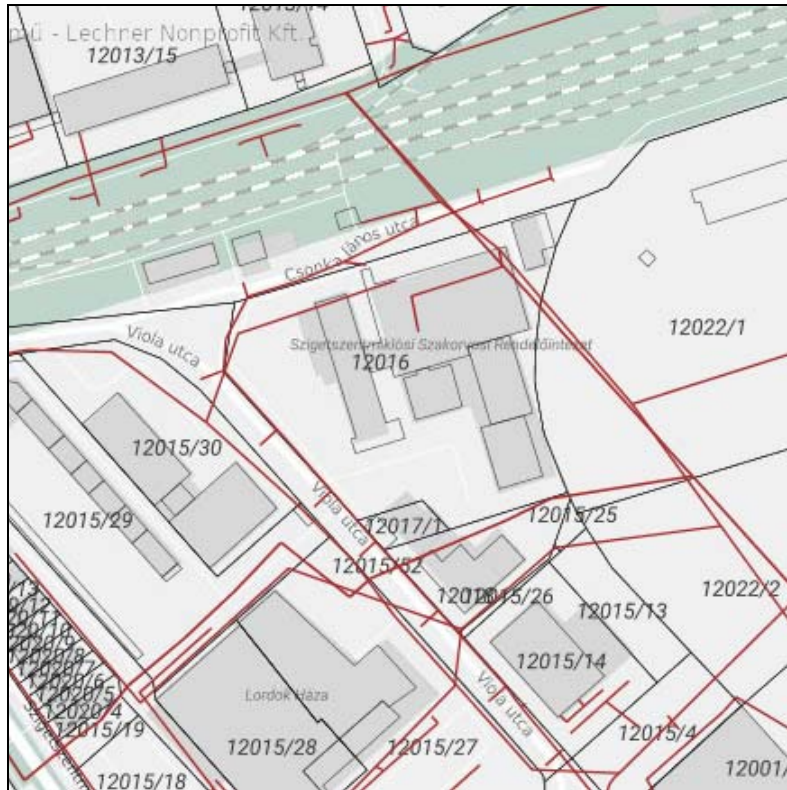
A hálózatok esetleges további fejlesztése a konkrét beépítés során felmerülő igények függvényében javasolt. A terület közmű ellátása a meglévő hálózatok csatlakozási pontjairól kiépítendő hálózatokról lehetséges, a közműszolgáltatók feltételei alapján.

A szóban forgó területen tervezett épületek megvalósításához a teljes közműellátás biztosítása szükséges, amelyhez a tervezési területet határoló utcák meglévő közművezetékei rendelkezésre állnak.

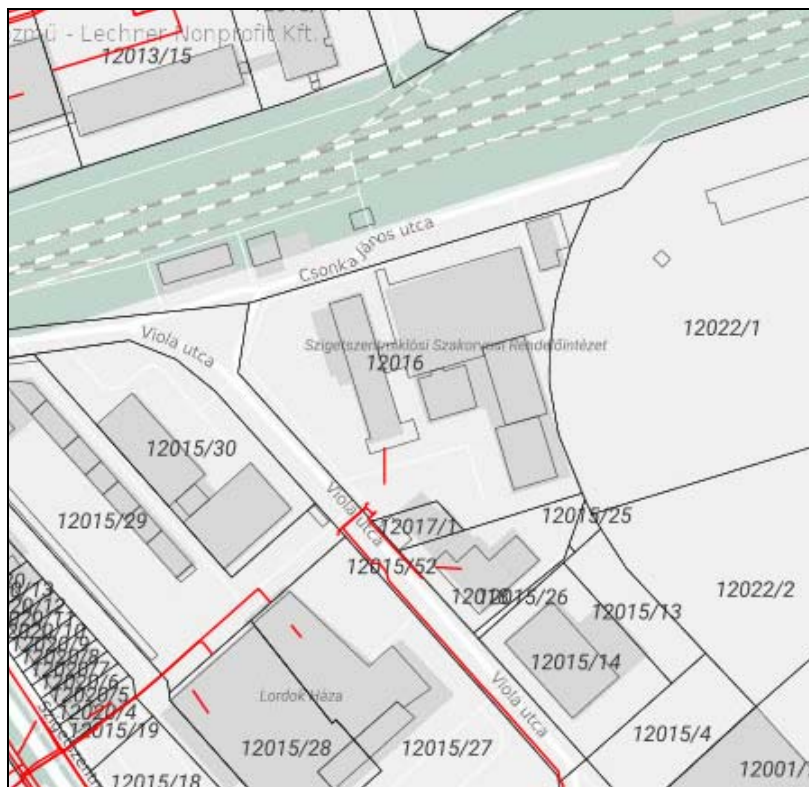


A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata - vízellátás

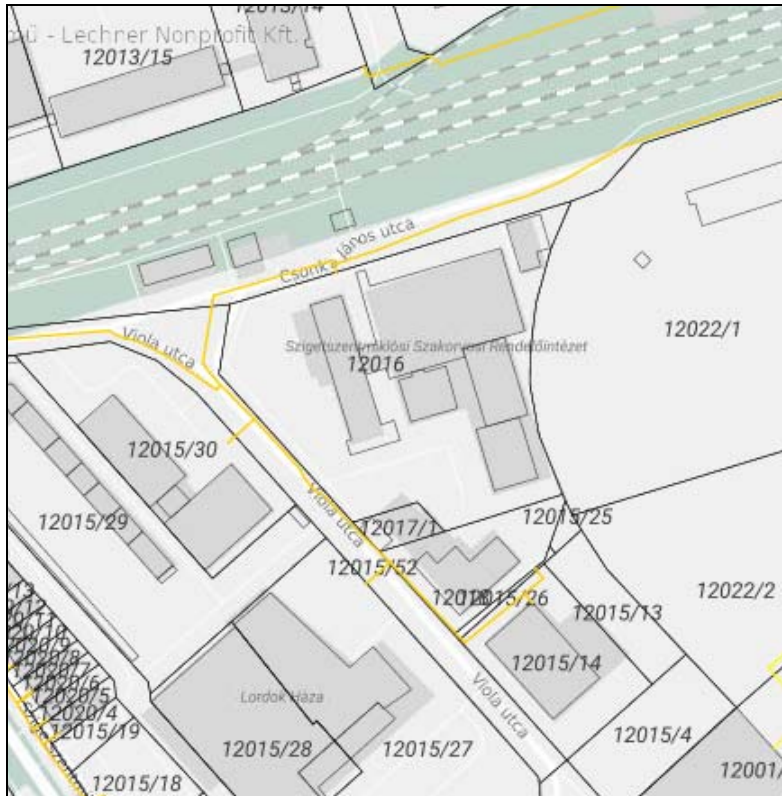
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>



A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata - vízvezetés
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>



A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata – villamosenergia-ellátás
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>



A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata – gázellátás
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasi/kozmu/terkep>



A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata – hírközlés
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasi/kozmu/terkep>

4.5. Környezeti hatások és feltételek

A módosításokkal érintett szelvények a környezeti feltételek, a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, a levegőtisztaság-védelem, a zaj- és rezgésterhelés, a hulladékkezelés vonatkozásában nem változnak. A tervezett funkció környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsájtásával nem jár.

A tervezett fejlesztés során a tervezett épületek jogszabályokban előírt zajvédelméről gondoskodni kell.

A területen keletkező, különböző típusú hulladékok elkülönített gyűjtéséről továbbra is az üzemeltetőnek kell gondoskodnia.

4.6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang

Szigetszentmiklós Város jelenleg hatályos Településszerkezeti Terve a 259/2019. (VII. 10.) számú Önkormányzati Határozattal került elfogadásra.

A településrendezési eszközökben tervezett változás a településszerkezeti terv módosítását nem vonja maga után. A szóban forgó módosítás a település beépítésre szánt területén történik, nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

4.7. Szabályozási koncepció

A Szabályozási Terv szóban forgó szelvényei módosításának célja a tervezett övezet módosítás és az új építési övezet határának feltüntetése. A Szabályozási Terv a jogszerűen korábban már elfogadott szabályozáson feltüntetett elemeket figyelembe veszi.

4.8. Örökségvédelem

A módosítással érintett területen nem található örökségvédelmi szempontból említésre méltó érték, a szóban forgó 12016 hrsz. ingatlan területen nem található nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, országos védelem alatt álló épített örökség sem. A terület nem műemléki jelentőségű terület, nem műemléki környezet és helyi védelem alatt sem áll. A tervezési területen nincs nyilvántartott régészeti lelőhely.

4.9. Környezeti vizsgálat szükségessége

A hatályos településrendezési eszközök módosítási tervdokumentációjához nem készül környezeti vizsgálat az alábbiak miatt:

- a település egyes részét érinti a tervezett módosítás;
- új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor;
- terület-felhasználás változás nem történik;
- a terület jelenlegi rendezése során termőföld igénybevételére nem kerül sor;
- táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területek a hatályos terveken lehatárolásra kerültek és azokat a tervezett módosítás nem érinti;
- környezetvédelmi szempontból nem történik olyan kedvezőtlen hatású területfelhasználás változás, ami környezeti vizsgálat elkészítését feltétlenül szükségessé tenné.

4.10. Területi mérleg

A jelenlegi településrendezési eljárásban nem tervezett területfelhasználás változás, ezért a város területi mérlege nem változik:

Közigazgatási terület	4576 ha
Területfelhasználási egység	Terület nagyság a hatályos TSZT szerint (ha)
<u>Beépítésre szánt területek:</u>	2363,11
Kisvárosias lakóterület	48,74
Kertvárosias lakóterület	1050,45
Településközpont vegyes terület	37,22
Központi vegyes terület	67,07
Üdülőterület	82,35
Különleges – sportterület	11,33
Különleges – szabadidőközpont	22,17
Különleges – rekreációs terület	3,90
Különleges – egyéb helyi sajátosságot hordozó terület	51,32
Különleges – nagy zöldfelülettel rendelkező egészségügyi, oktatási és sportterület	19,26
Különleges – bánya	11,75
Különleges – antenna	34,10
Különleges – szennyvíztisztító területe	2,15
Különleges – temető terület	6,43
Különleges – közmű terület	0,80

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	
Ipari gazdasági terület	91,98
<i>Beépítésre nem szánt területek:</i>	2212,89
Mezőgazdasági terület – általános	975,68
Mezőgazdasági terület – gyepek	93,55
Mezőgazdasági terület – kertés	155,12
Erdő – védelmi	180,29
Zöldterület	20,27
Különleges zöldterület	0,85
Vízgazdálkodási terület	384,75
Közlekedési terület – autópálya, autópálya	115,77
Közlekedési terület – gyűjtőút, kiszolgáló út	262,33
Közlekedési terület – parkoló	1,00
Közlekedési terület – vasút	23,28

5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



**SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

.../2021.(... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

**Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról és
Szabályozási Tervéről szóló 1/2012.(II. 01.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a 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.) Korm. rendelet 42. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi, települési önkormányzatok valamint Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 17/2017. (VI.1.) önkormányzati rendeletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2012. (II. 01.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete Összefoglaló az egyes övezetekre vonatkozó építési szabályokról 4. Településközpont vegyes területek táblázata a rendelet 1. melléklete szerint kiegészül.

2. § A Rendelet 2. mellékletének SZT 37.-j tervlapja a 12016 helyrajzi számú területre vonatkozóan a rendelet 2. melléklete, az SZT 37.-j/21 tervlap szerint módosul.

3. § A Rendelet 2. mellékletének SZT 41.-j tervlapja a 12016 helyrajzi számú területre vonatkozóan a rendelet 3. melléklete, az SZT 41.-j/21 tervlap szerint módosul.

4.§ E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Szilágyi Anita
jegyző

Nagy János
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2021. hó ... napján kihirdetésre került.

dr. Szilágyi Anita
jegyző

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

**Összefoglaló az egyes övezetekre vonatkozó építési szabályokról
4. Településközpont vegyes terület táblázat kiegészítése**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény-magassága		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)									
20	Vt-17	O	3000	20	40	50	1,0	20	5,0	6,5	7,5		7,5	az építési határvonal és az ingatlan egyik oldalhatára közötti min. távolság 1 m.

