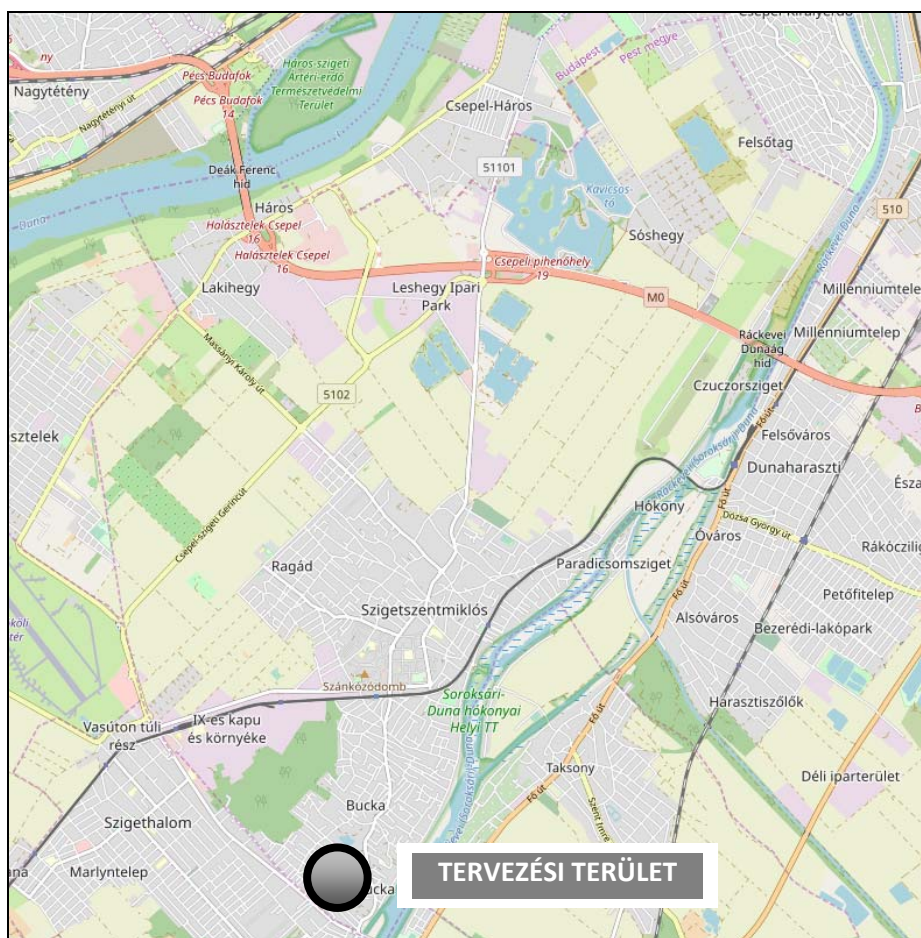




# SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2021.2. Szigetszentmiklós, Borz utca



## 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

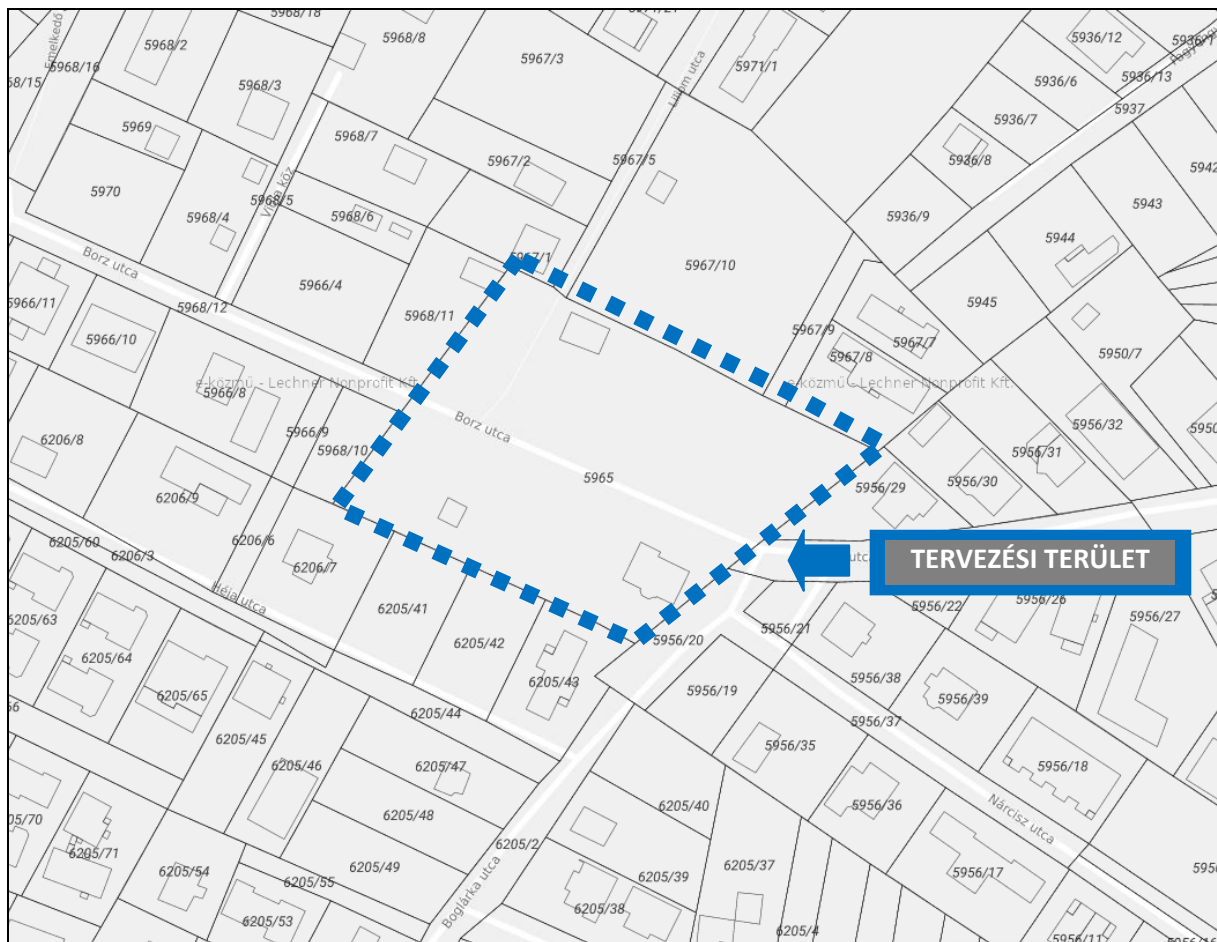
**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ.....</b>	<b>4</b>
1.1 Előzmények .....	4
1.2 Tervezési feladat .....	6
1.3 Hatályos településfejlesztési döntés.....	8
1.4 Hatályban lévő településrendezési eszközök.....	9
<b>2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK.....</b>	<b>12</b>
<b>3. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS.....</b>	<b>15</b>
<b>4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....</b>	<b>17</b>
4.1. Tájrendezés, természetvédelem .....	17
4.2. Zöldfelületi rendszer .....	17
4.3. Közlekedés.....	17
4.4. Közműellátás .....	18
4.5. Környezeti hatások és feltételek.....	18
4.6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang .....	18
4.7. Szabályozási koncepció .....	18
4.8. Örökségvédelem .....	18
4.9. Környezeti vizsgálat szükségessége .....	19
<b>5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....</b>	<b>19</b>

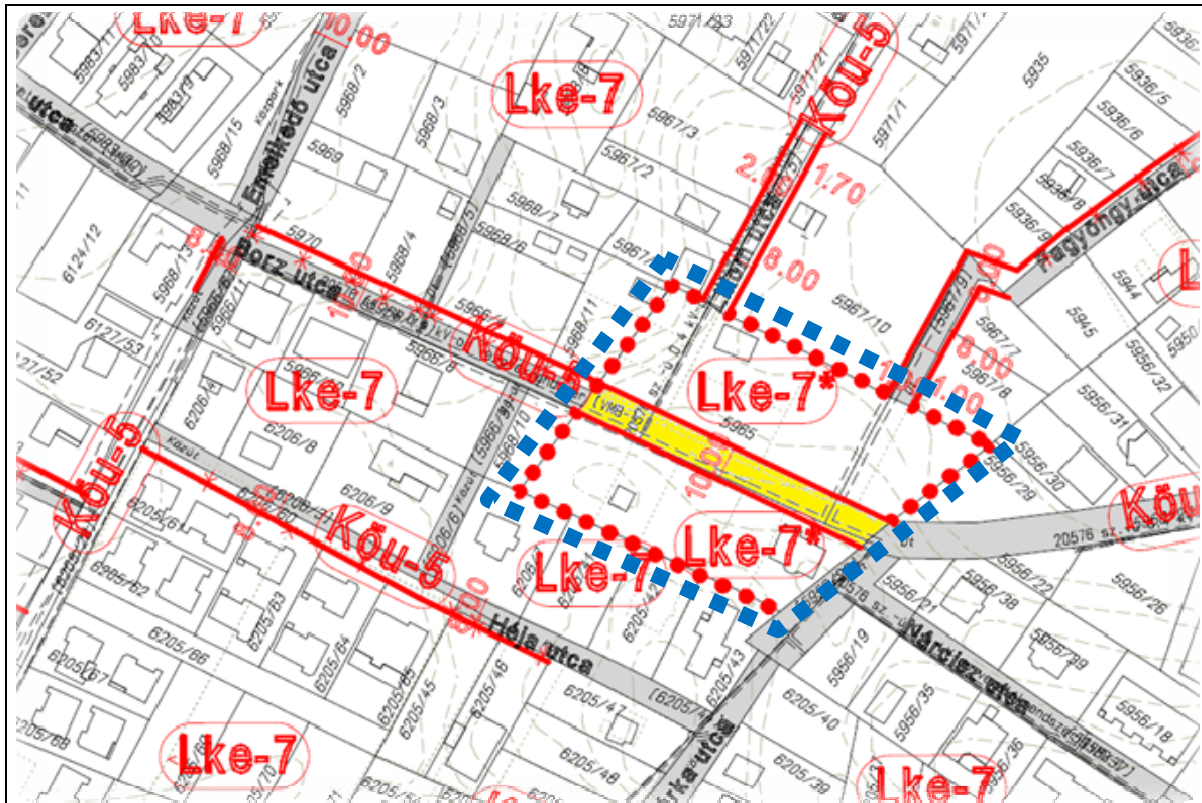
## 1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

### 1.1 Előzmények

Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2012. (II.01.) Önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) alapján a Szigetszentmiklós, 5965 helyrajzi számú ingatlant egy 10 méter széles útszabályozás érinti. A jelenleg útként használt ingatlanrész – kb. 6 méter széles, a Borz utca szerves részét képező – közforgalom számára megnyitott, kiépített, de jogilag nem rendezett útszakasza.



*Az alaptérkép részlete a tervezési terület jelölésével.*



A HÉSZ-ben szabályozott 10 méteres út szabályozási vonala az ingatlan déli területészen egy olyan kerítést érint, amelynek bontása, újraépítése aránytalanul nagy költséggel járna, valamint az ingatlan gépkocsi-lejáróját is érinti, használatát ellehetetleníti, ami további kártalanítási kötelezettséget jelenthet. Ezért szükséges a szabályozási vonal pontosítása.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6a) bekezdés ca) pontja alapján amennyiben a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, **vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken**, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé a településrendezési eszköz módosítása **állami főépítési eljárás szerint történik.**

## 1.2 Tervezési feladat

A jelenlegi településrendezési eljárás tervezési feladata Szigetszentmiklós város jelenleg hatályos Szabályozási Tervének módosítása az 5965 helyrajzi számú ingatlant megosztó Borz utca szabályozására vonatkozóan.

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



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



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

**1.3 Hatályos településfejlesztési döntés**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Polgármesterének 381/2020. (XII. 01.) sz. Önkormányzati Határozatában döntött az 5965 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításáról, a választott egyeztetési eljárásról, valamint a településrendezési eljárás megindításáról.

## *K i v o n a t*

**Készült:** Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Polgármesterének 2020. december 1. napján nyílt ülési ügyben meghozott döntéséről.

**Tárgy:** Az 5965 hrsz-ú ingatlant -Borz utca- érintő szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása

### *381/2020 (XII.01.) sz. Önkormányzati Határozat*

Szigetszentmiklós Város Polgármestereként a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében a veszélyhelyzet idejére kapott felhatalmazás alapján, a Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörébe tartozó ügyben eljárva az alábbi határozatot hozom:

1. Kezdeményezem a Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2012. (II.01.) Önkormányzati rendeletben foglaltak módosítását, pontosítását az 5965 hrsz-ú ingatlant érintő 10 m széles útszabályozás vonalvezetésére vonatkozólag a szabályozási szélesség megtartása mellett,
2. a településrendezési eszközök fenti módosítására vonatkozóan a tervezőt kiválasztom és a szükséges tervezői szerződést megkötöm,
3. a partnerségi eljárást lefolytatom, a választott eljárás típusa a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 32. § (6a) bekezdés ca) pontja szerint állami főépítész eljárás,
4. a 2. pont szerinti tervezői díjra a bruttó 190.500 Ft fedezet a Szigetszentmiklós Város Önkormányzata 2020. évi költségvetéséről és végrehajtásának szabályairól szóló 3/2020 (II.20). önkormányzati rendelet 4.2.1 sz. mellékelt „Dologi kiadások” keretében biztosított.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2021. március 31.

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési Osztály, Pénzügyi Osztály

Kivonatról értesül: Studer Ágnes, Jobbágy Csilla

*dr. Szilágyi Anita s.k.*  
*jegyző*

*Nagy János s.k.*  
*polgármester*

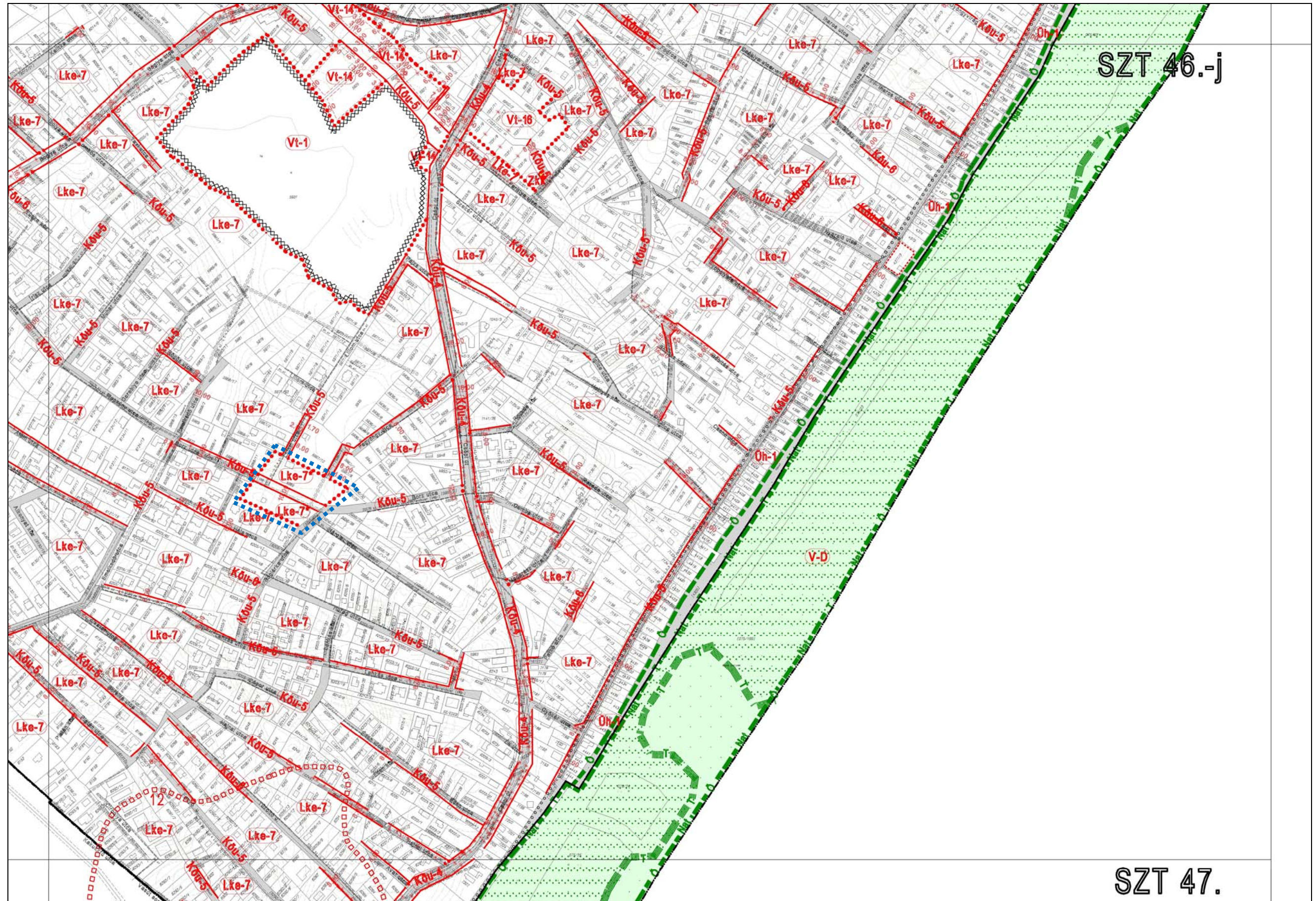
A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2020. december 1.  
Sajben-Sterz Piroska Anna  
jegyzőkönyvvezető





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



A város hatályos Szabályozási Terve SZT 46.-j szelvényének a tervezési területre vonatkozó részlete

## 2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

A Szigetszentmiklós, 5965 helyrajzi számú területre vonatkozóan a Borz utca szabályozási vonalának módosítása az alábbi változásokat eredményezi Szigetszentmiklós Város településrendezési eszközeiben:

### 1. Településszerkezeti Terv

A jelenlegi településrendezési eljárásban tervezett változás nem teszi szükségessé Szigetszentmiklós Város hatályos Településszerkezeti Tervének módosítását.

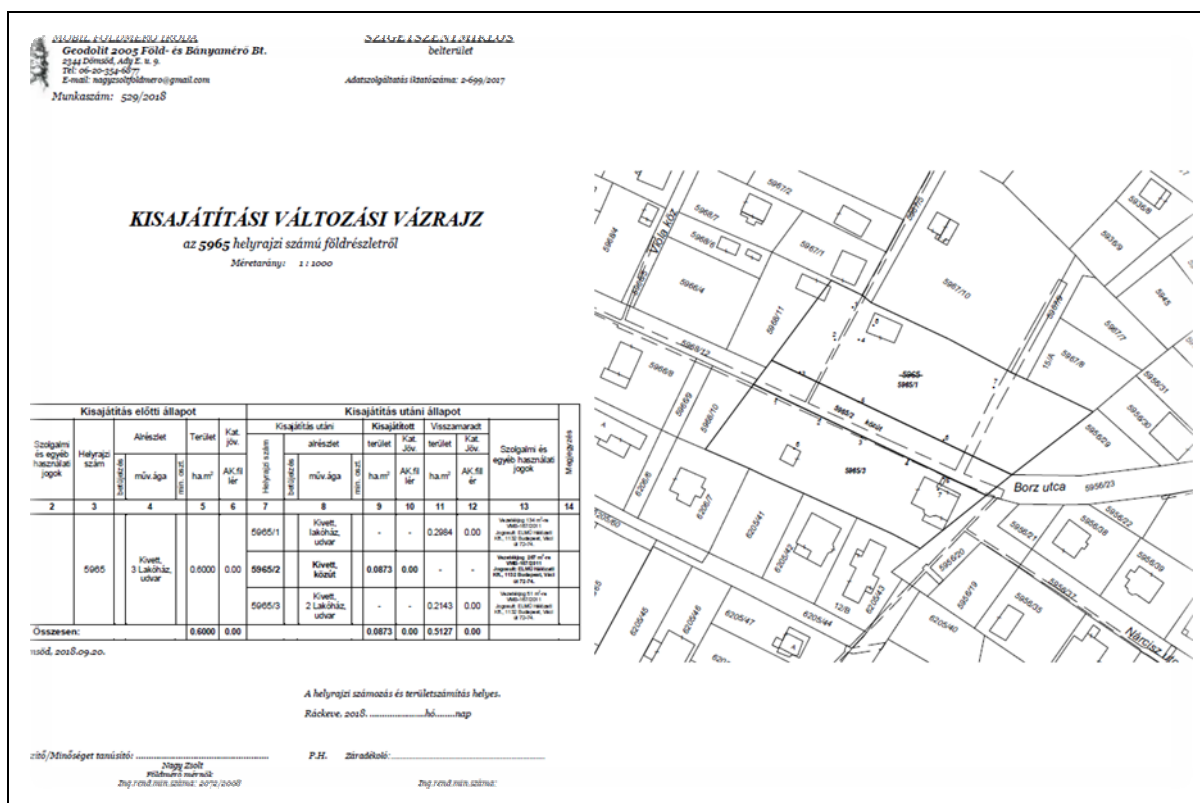
### 2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

A tervezett változás a HÉSZ 2. mellékletének SZT 46.-j szelvényét érinti, amelyet az 5965 helyrajzi számú területre vonatkozóan módosítani szükséges.

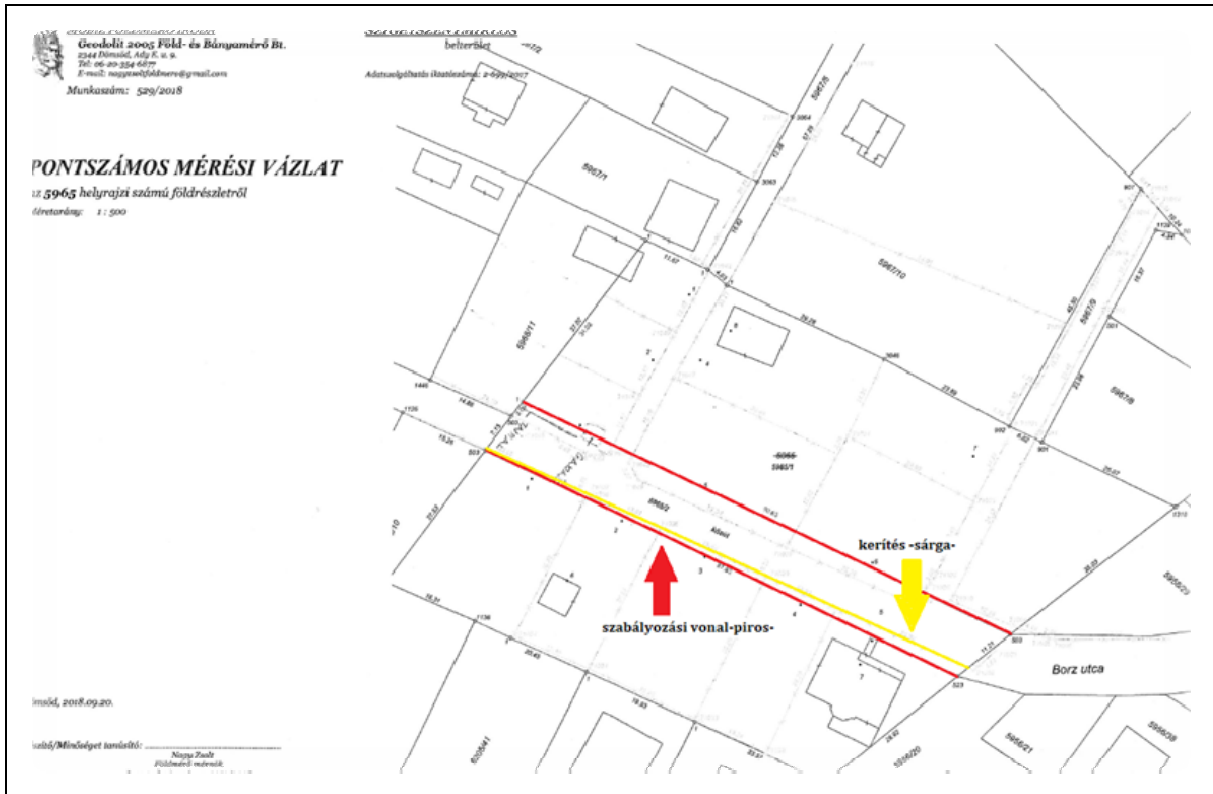
### 3. Szabályozási Terv

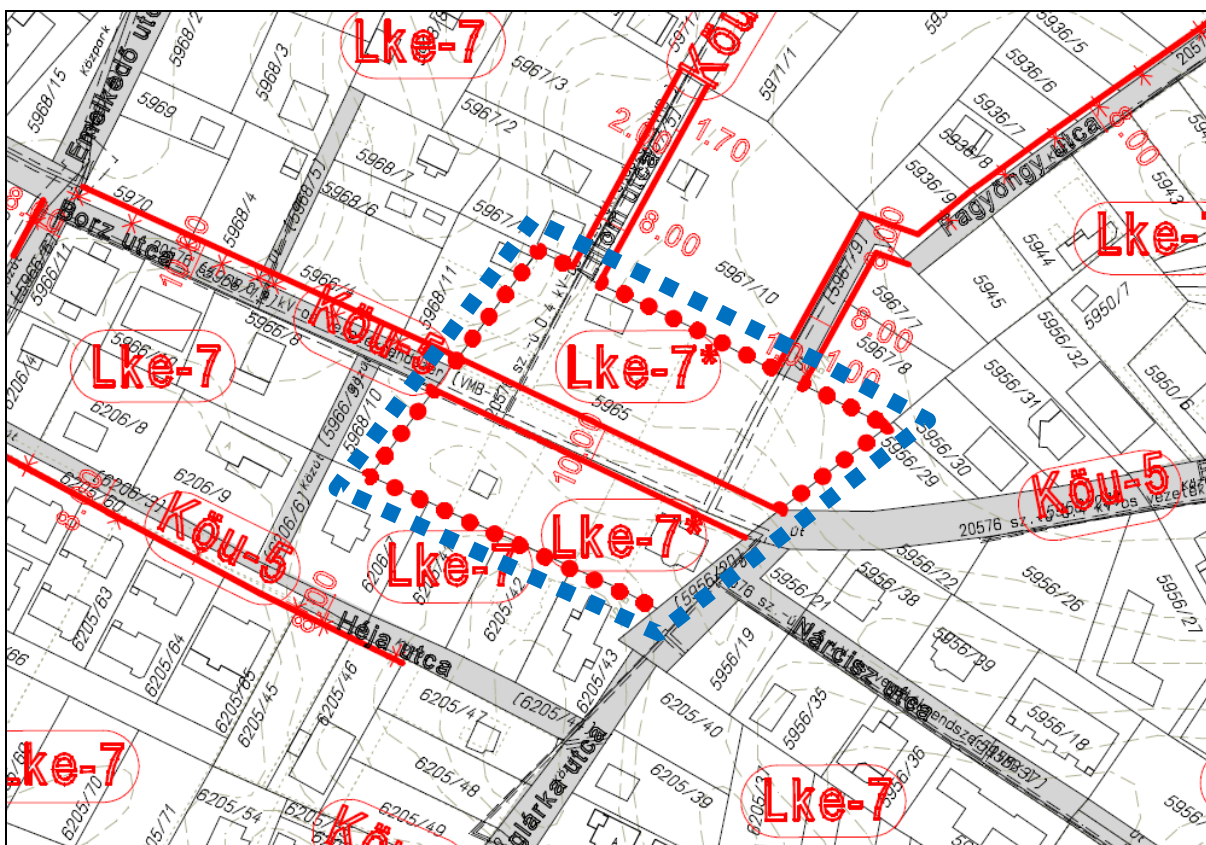
A tervezett változás a Szabályozási Terv (HÉSZ 2. melléklet) SZT 46.-j szelvényét érinti, amelyet az 5965 helyrajzi számú területre vonatkozóan módosítani szükséges.

A HÉSZ-ben szabályozott 10 méteres út az elkészített földmérői vázrajz alapján egy 873 m<sup>2</sup>-es telekrészt –utat- érintene a telek középső harmadában. Az ingatlan déli területén a jelenlegi szabályozási vonal nyomvonalára egy olyan kerítést érint, amelynek bontása, újrateremtése aránytalanul nagy költséggel járna, valamint az ingatlan gépkocsi-lejáróját is érinti, használatát ellehetetleníti, ami további kártalanítási kötelezettséget jelenthet.

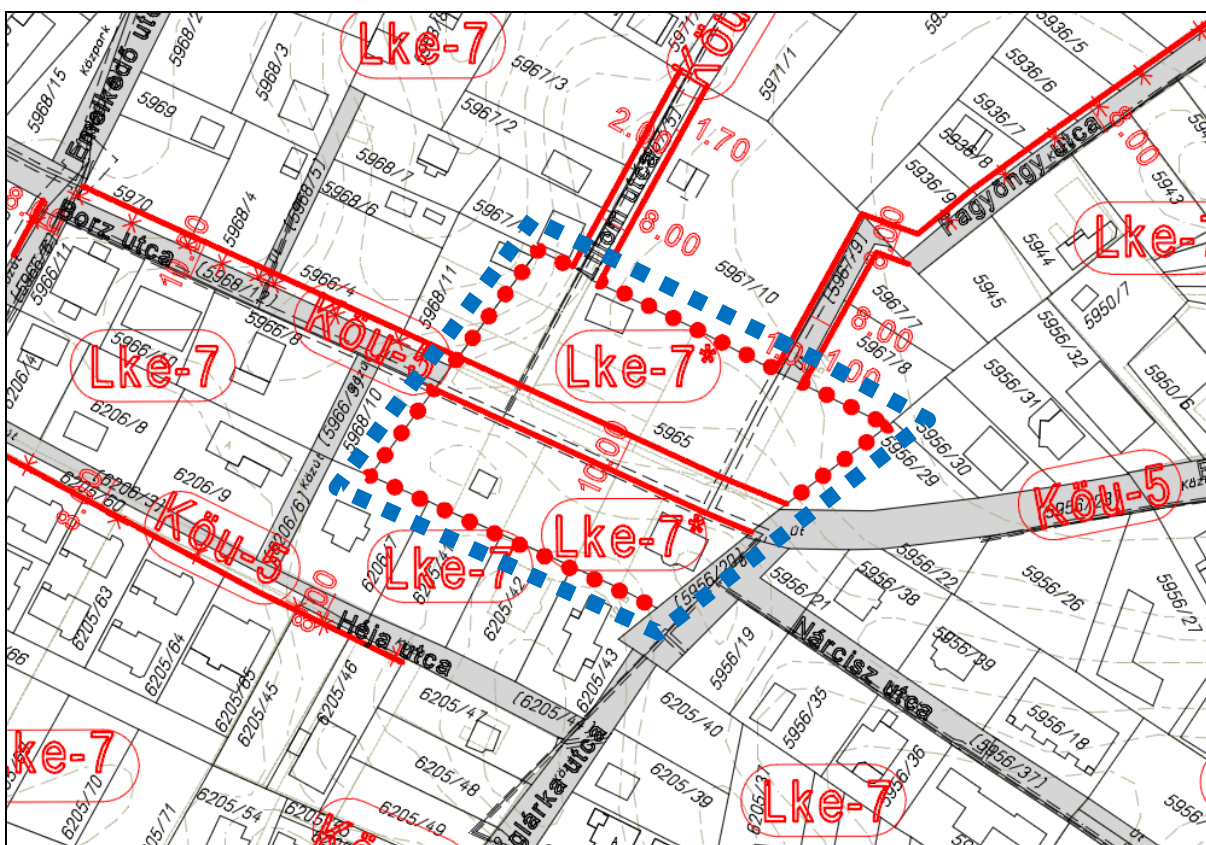


Mindez kiküszöbölhető lenne a szabályozási vonal kerítésre történő áthelyezésével a 10 méter széles út megtartása mellett, mely módosítás állami főépítési eljárás keretében történhet.





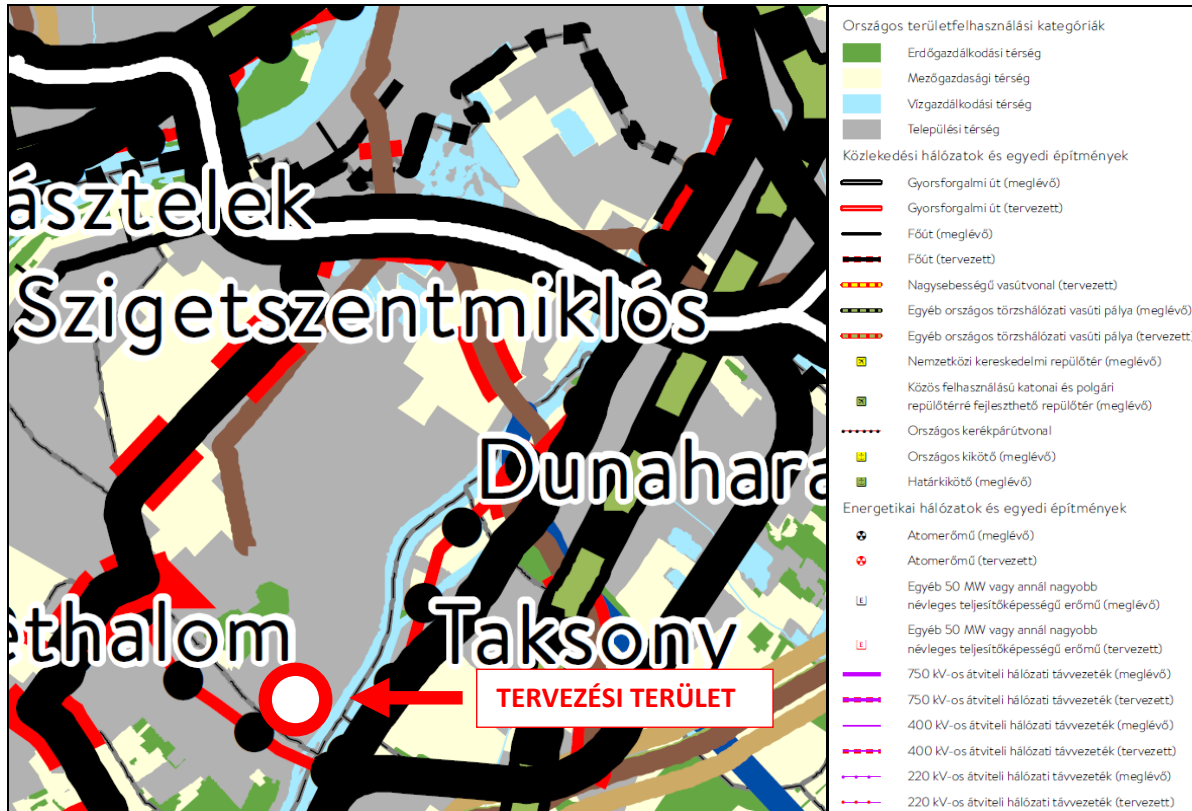
Szigetszentmiklós Város jelenleg hatályos Szabályozási Terv SZT 46.-j szelvény részlete a tervezési területre vonatkozóan



Szigetszentmiklós Város Szabályozási Terv tervezett SZT 46.-j szelvény 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:

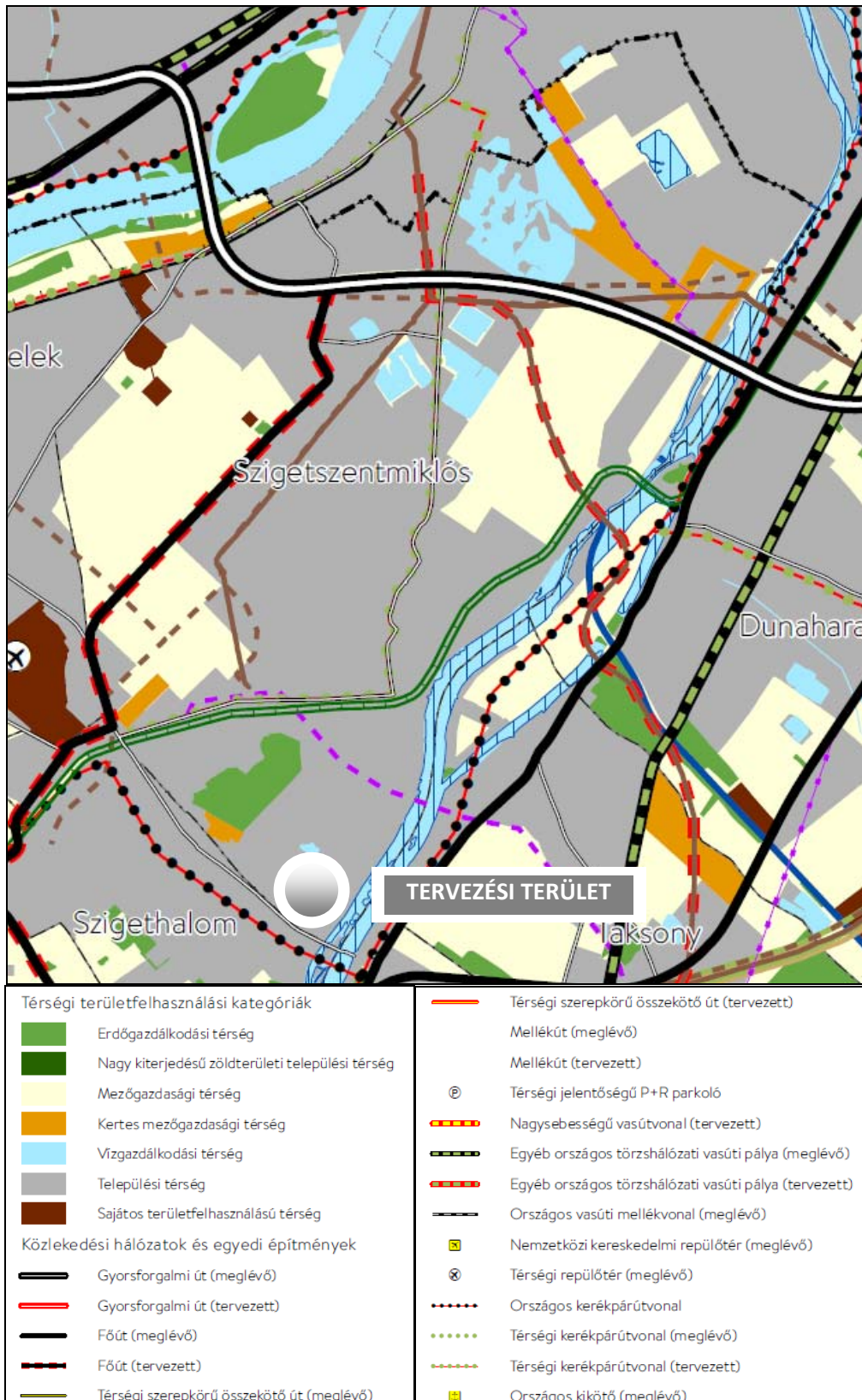


MATrT 2. melléklet: Az Ország Szerkezeti Terve Szigetszentmiklós városra vonatkozó részlete a tervezési terület jelölésével

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

A jelenlegi eljárásban a térségi területfelhasználás nem változik.

A tervezési terület a jelenleg hatályos településszerkezeti tervben is beépítésre szánt terület, a tervezési területen új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendje nem változik, a területhasználat korlátozást előidézítő térségi övezetek a tervezési területet nem érintik.



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



#### **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 5965 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 kis mértékben módosul, pontosításra kerül, de szabályozási szélessége nem változik.

#### **4.4. Közműellátás**

A tervezett módosítás a közműellátás rendszerét nem befolyásolja, nem érinti 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.

#### **4.5. Környezeti hatások és feltételek**

A módosításokkal érintett szelvény 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 szabályozási vonal pontosítása káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsájtásával nem jár.

#### **4.6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang**

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

A Szabályozási Terven 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 szelvénye módosításának célja a tervezett szabályozási vonal (Borz utca) vonalvezetésének pontosítása. 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 5965 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;
- területfelhasználás-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;

#### **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/A. §-ában biztosított véleményezési jogkörében, 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) 2. mellékletének SZT 46.-j tervlapja az 5965 helyrajzi számú területre vonatkozóan a rendelet 1. melléklete, az SZT 46.-j/21 tervlap szerint módosul.

**2.§** 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

