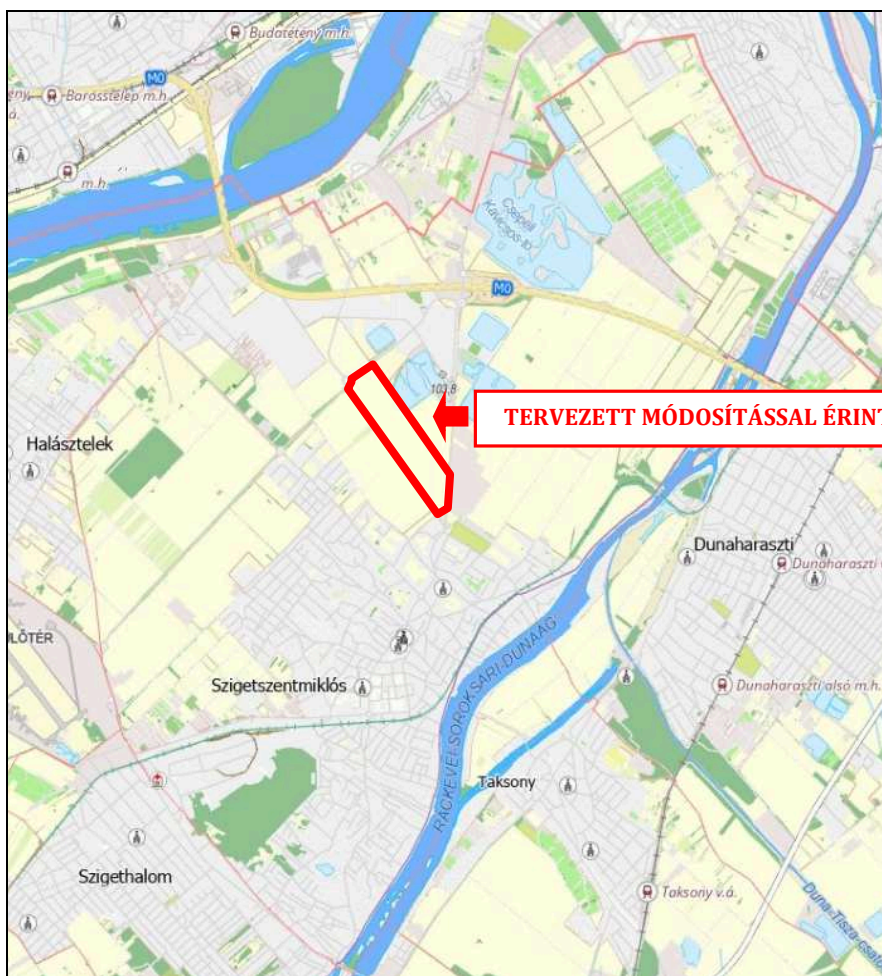




**SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
A GKSZ-7 KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI
TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓAN**



**EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSHEZ**

2025. SZEPTEMBER

MEGBÍZÓ:



SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2310 Szigetszentmiklós, Kossuth Lajos u. 2.

✉ 2311 Szigetszentmiklós, Pf. 40.

☎ 06-24/505-505

@ varoshaza@szigetszentmiklos.hu

🌐 <https://szigetszentmiklos.hu>

KÖLTSÉGVISELŐ:

TESCO-GLOBAL ÁRUHÁZAK ZRT.

2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3.

TERVEZŐ:



Archi-Profil

ARCHI-PROFIL Építész, Tervező Bt.

1191 Budapest, Lehel u. 23.

Mobil: +36 20 344-4910

e-mail: archi_profilbt@t-online.hu

Településrendezés:

G. Keleny János

TARTALOMJEGYZÉK

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK.....	4
1.1. Helyzetfeltárás	4
1.2. Előzmények.....	4
1.3. A településrendezési eljárás.....	5
1.4. A módosítás célja.....	5
1.5. A hatályos településfejlesztési döntés.....	7
1.6. A hatályos településrendezési eszközök.....	8
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS	14
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	14
3.1. Tájrendezési javaslat.....	14
3.2. Zöldfelületi rendszer.....	14
3.3. Közlekedési javaslat.....	14
3.4. Közművesítési javaslat.....	15
3.5. Környezeti hatások és feltételek.....	15
3.6. Hatályos Településszerkezeti Tervvel való összhang bemutatása.....	15
4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	17

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1.1. Helyzetfeltárás

A Szigetszentmiklós 13400 hrsz-ú ingatlan a CTPARK Nineteen Kft. (továbbiakban: tulajdonos) tulajdonában van. Az érintett ingatlanon felépült logisztikai csarnok bérelője a TESCO-GLOBAL Zrt. (továbbiakban: bérelő). Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2012. (II. 01.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) alapján az érintett ingatlan Gksz-7 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben helyezkedik el.

Az érintett ingatlanon lévő logisztikai csarnok kb. 6500 m² alapterületű helyiségében bérelő nem veszélyes hulladék kezelését és raktározását végezné. A HÉSZ 5. számú melléklete rendelkezik az egyes gazdasági övezetekben végezhető tevékenységekről. A HÉSZ 5. melléklete alapján a telepengedély köteles nem veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása a település gazdasági építési övezeteiben, így a Gksz-7 építési övezetben jelenleg nem em végezhető a hatályos helyi építési szabályzat előírásai alapján.

1.2. Előzmények

Magyarországon 2023. július 1-jétől módosult a hulladékkezelési rendszer. Az állam által kiírt hulladékgazdálkodási koncessziós pályázatot a MOL Nyrt. nyerte el, így 2023. július 1-jét követően 35 évig a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. (továbbiakban: MOHU), a MOL Nyrt. által alapított új hulladékgazdálkodási cég az évi közel 5 millió tonna magyarországi települési szilárd hulladék (lakosságtól és intézményektől, gazdálkodó szervezetektől származó háztartási és háztartáshoz hasonló) begyűjtését és kezelését látja el. A MOHU, mint Koncesszor pályázatot hirdetett a magyarországi intézményi hulladékok gyűjtésére, szállítására, tárolására és előkészítésére.

Bérelő - a MOHU koncesszori alvállalkozójaként - jelentősen kiveszi részesedését a kötelező visszaváltási rendszer működtetéséből, a kötelezően visszaváltási díjas termékek rendszere (DRS) hulladékának kezelésével hozzájárul a visszaváltási rendszer lakossági elfogadottságának elősegítéséhez, a környezetterhelés csökkentéséhez és így a vásárlói elégedettség növeléséhez. Bérelő a csomagolási fóliát és a hullámkartont eddig a gyáli telephelyén gyűjtötte központilag. 2023. óta ezt a tevékenységet is a MOHU koncesszori alvállalkozójaként végzi, intézményi résztvevénységgént.

Mindkét tevékenység - amit Bérlő a 13400 hrsz-ú ingatlanon létesített logisztikai épületben szeretne végezni - kizárólag nem veszélyes hulladék kezeléséből állna. Nincs olyan munkafolyamat, mely a környezetre bármilyen hatással lenne.

Amennyiben a tervezett tevékenység végzése a Gksz-7 építési övezetben a Képviselő-testület döntése értelmében támogatható, akkor a megvalósítás érdekében HÉSZ módosításra van szükség. A módosítással a Gksz-7 építési övezetben a „Nem veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása”, mint telepengedélyes tevékenység végzését lehet engedélyezni.

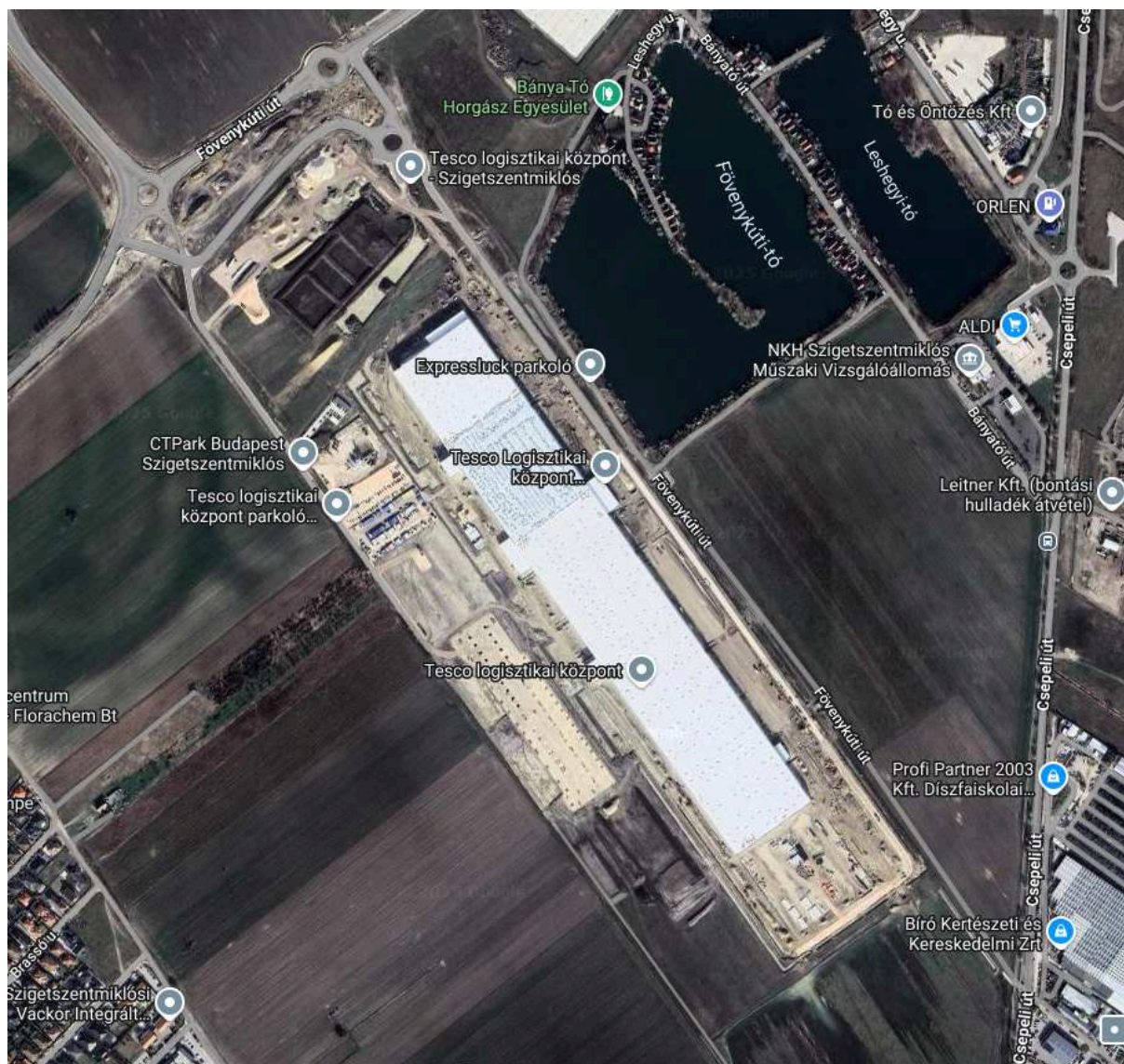
1.3. A településrendezési eljárás

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68 § (1) bekezdés bb) pontjában foglaltakra tekintettel a települési önkormányzat a településrendezési eljárást egyszerűsített eljárásban folytathatja le, mivel

- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

1.4. A módosítás célja

A Gksz-7 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben a „nem veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása”, mint telepengedélyes tevékenység végzését, nem veszélyes hulladékgyűjtés funkciójú épület elhelyezését, illetve a meglévő épület fenti célra történő használatát lehetővé tenni.



Ortofotó a tervezett módosítással érintett területről

1.5. A hatályos településfejlesztési döntés

KIVONAT

Készült: Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testület 2025. március 3-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-7 építési övezetére vonatkozó helyi építési szabályzat módosítása

A Képviselő-testület egyhangúlag – 14 igen szavazattal, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

106/2025. (III. 3.) sz. Önkormányzati határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Szigetszentmiklós, Gksz-7 építési övezetben (13400 hrsz.) a „Nem veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása”, mint telepengedélyes tevékenység végzését támogatja. A Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos településrendezési eljárást elindítja.
2. a vonatkozó településrendezési eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján egyszerűsített eljárási renddel folytatja le.
3. felhatalmazza a polgármestert a kérelmezővel történő tárgyalásra a város pénzügyi támogatása céljából, mely összegből – sikeres tárgyalás esetén – a Képviselő-testület a 2025-2029. években, 5 éven keresztül évente 5 MFt-ot biztosít Szigetszentmiklós zöldítési programjára.
4. felhatalmazza a polgármestert, hogy a szükséges háromoldalú tervezői szerződést írja alá és a vonatkozó partnerségi eljárást folytassa le.

Felelős: Nagy János polgármester

Határidő: 2025. 05. 01.

Végrehajtásért felelős: Studer Ágnes, Bordás-Varga Nikolett

dr. Szilágyi Anita
jegyző

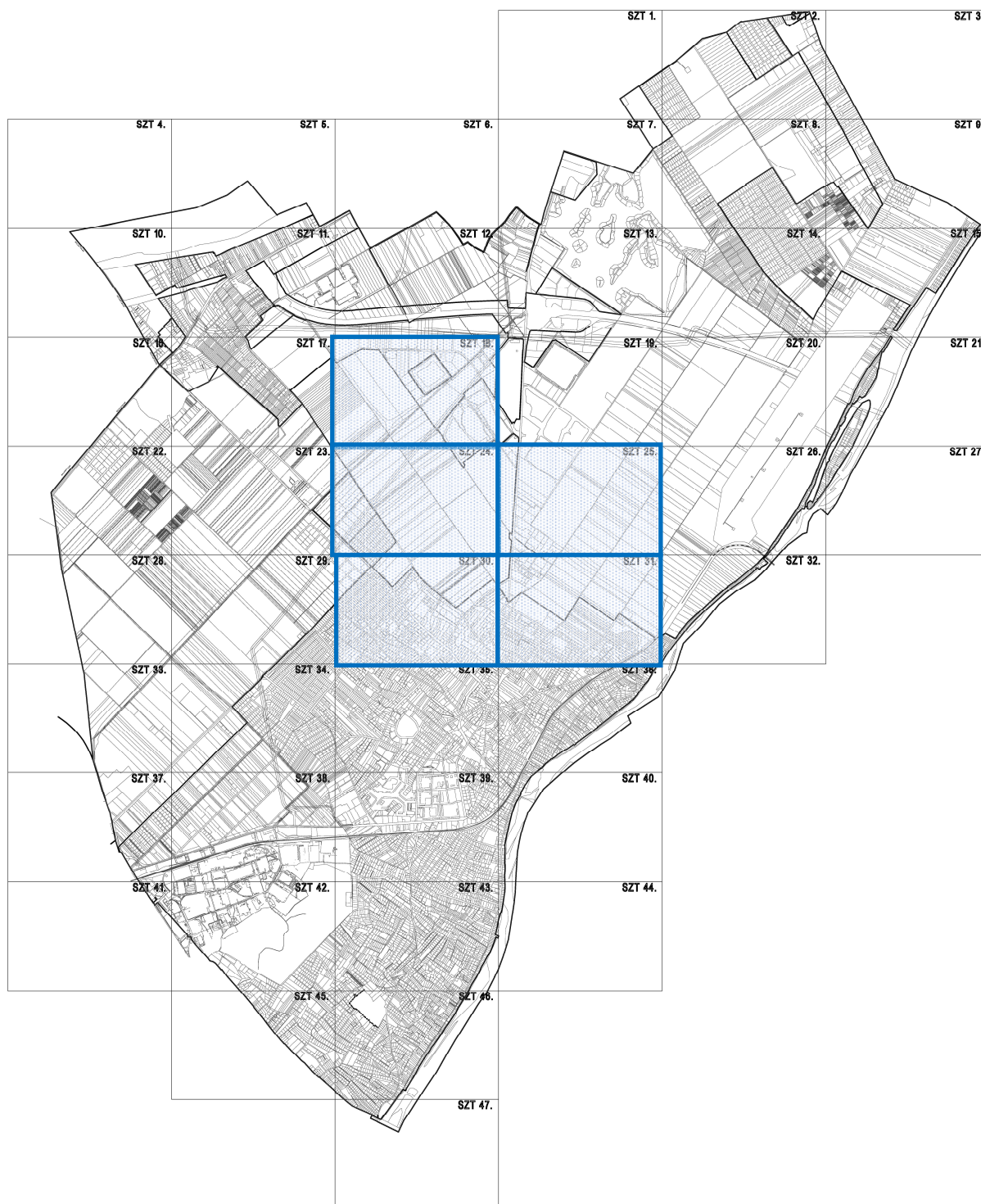
Nagy János
polgármester

Kivonatról értesül: Studer Ágnes, Bordás-Varga Nikolett

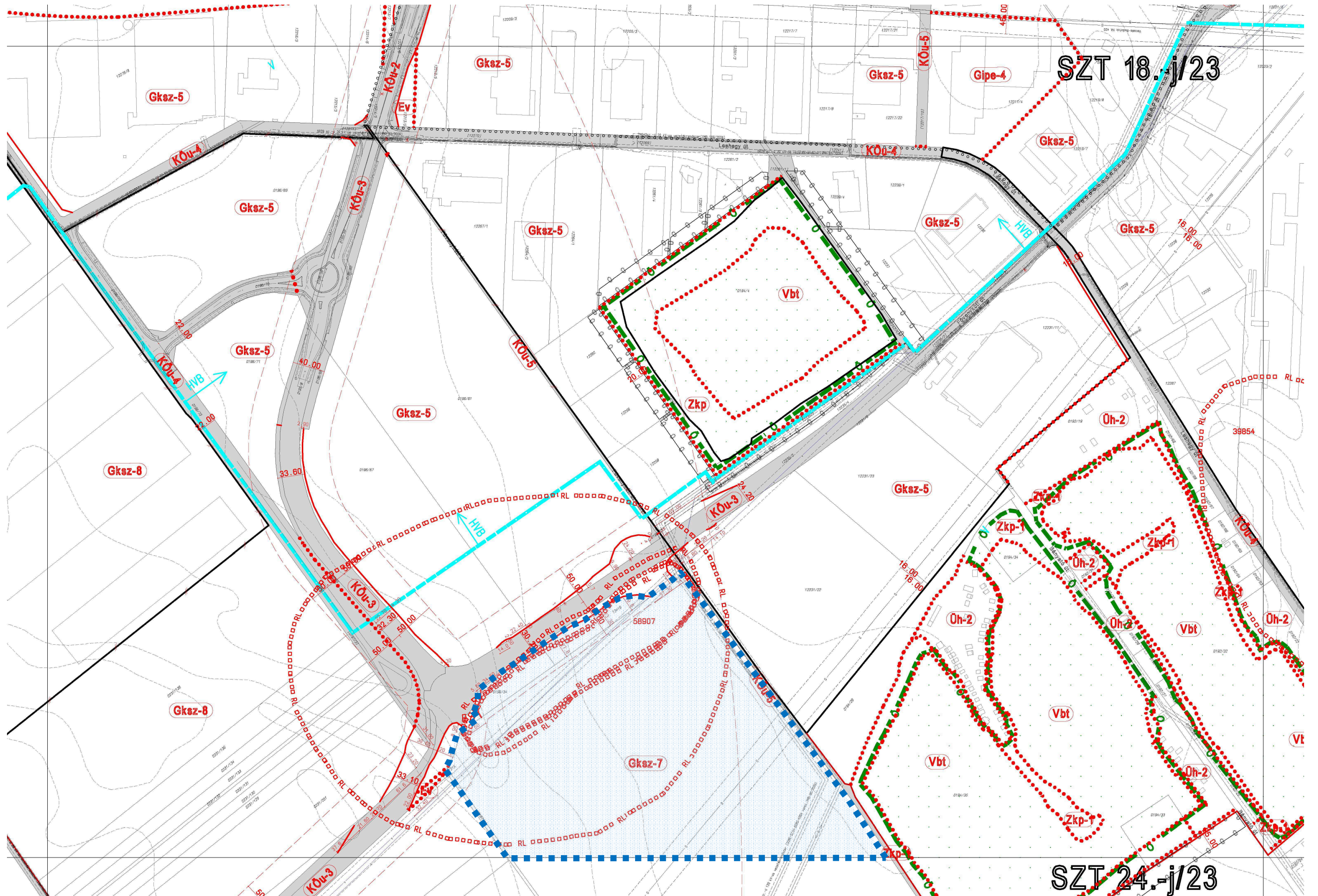
A kivonat hiteles:

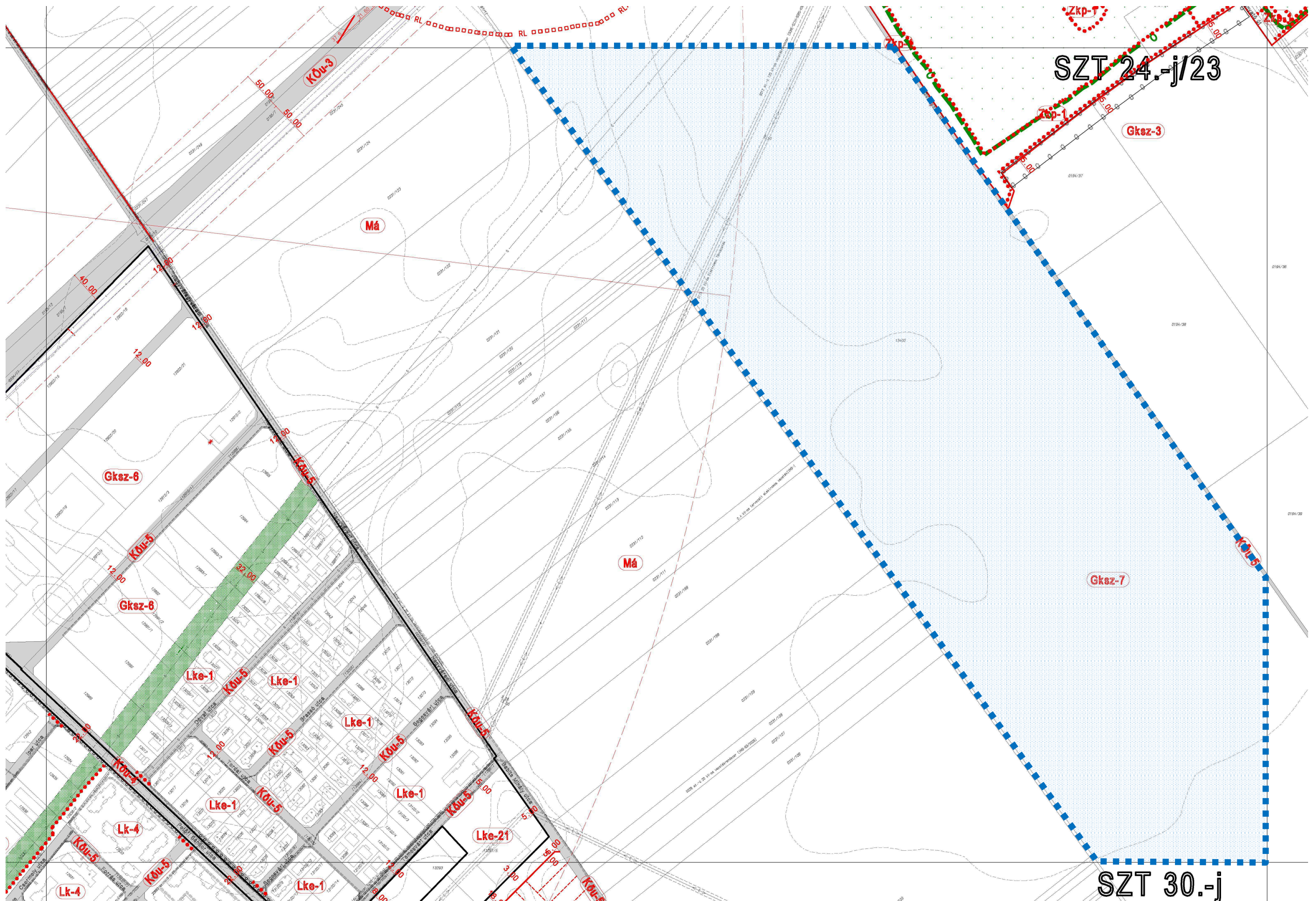
Szigetszentmiklós, 2025. március 13.

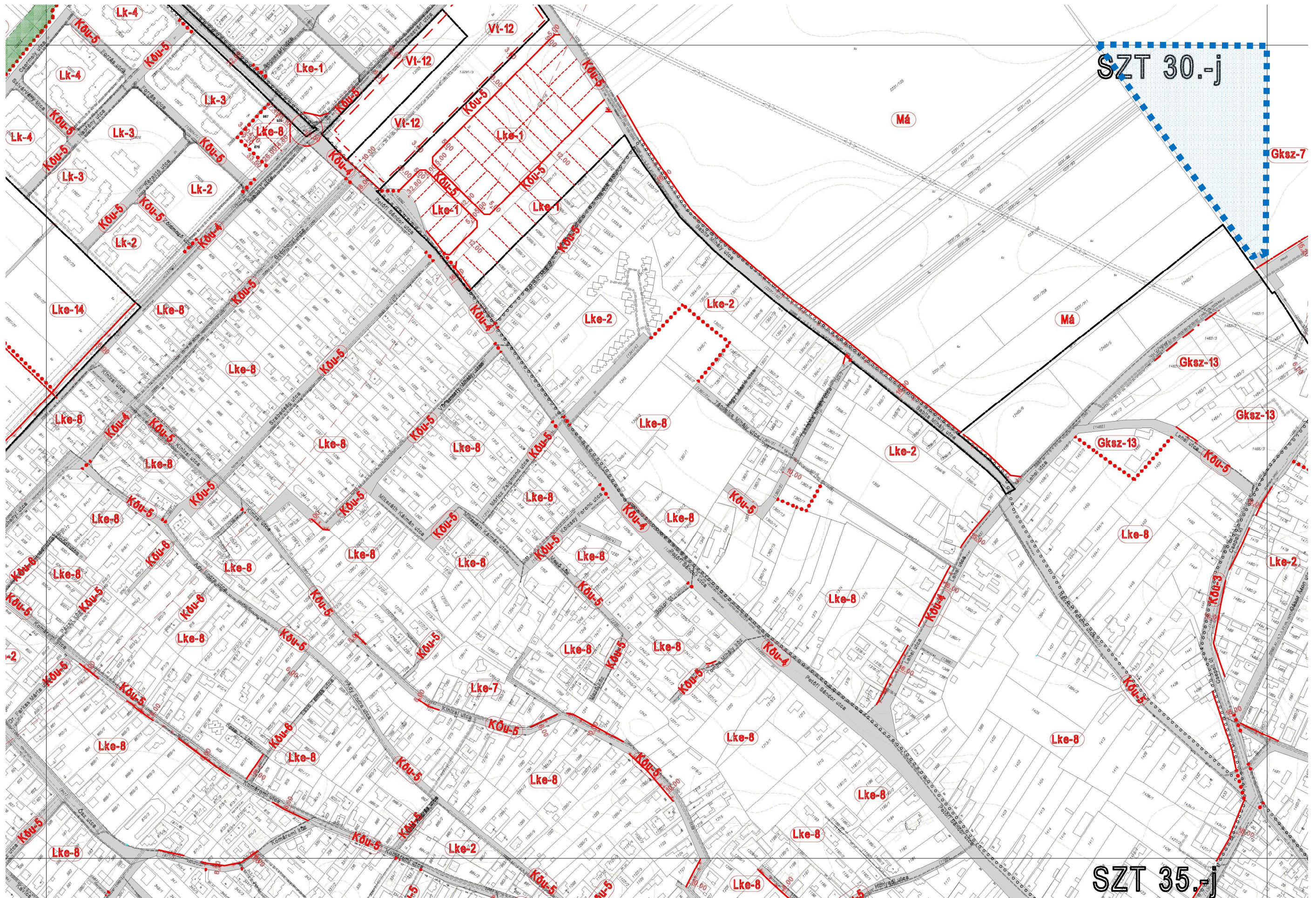
A jelenlegi településrendezési eljárásban tervezett módosítás a HÉSZ 2. melléklet alábbi szabályozási szelvényeit változással nem érinti, a szóban forgó területen a szabályozás elemei, az övezethatárok, az építési övezet jelölése nem változik.



Kivonat Szigetszentmiklós város hatályos helyi építési szabályzatából









2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

A Gksz-7 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben a “nem veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása”, mint telepengedélyes tevékenység végzését, nem veszélyes hulladékgyűjtés funkciójú épület elhelyezését lehetővé tenni.

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A jelenleg hatályos Településszerkezeti Tervhez, Helyi Építési Szabályzathoz és Szabályozási Tervhez elkészültek a jogszabályban előírt kötelező alátámasztó munkarészek. A jelenlegi dokumentáció részeként új, részletes alátámasztó munkarészek azért nem készültek, illetve a korábbi alátámasztó munkarészek azért nem kerültek megismétlésre, mert a helyi építési szabályzat módosítása során olyan változás nincs, amely miatt az alátámasztó munkarészek módosítása szükséges lenne.

A tervezett módosítás nem teszi szükségessé a településrendezési tervek alátámasztó szöveges munkarészeinek módosítását, mivel azok a szóban forgó területre továbbra is változatlanul érvényesek.

3.1. Tájrendezési javaslat

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

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

3.2. Zöldfelületi rendszer

A tervezett helyi építési szabályzat módosítás a város zöldfelületi rendszerét nem befolyásolja.

3.3. Közlekedési javaslat

A helyi építési szabályzat tervezett módosítása a közlekedési rendszert, a közlekedésfejlesztési elképzeléseket nem befolyásolja, nem érinti kedvezőtlenül.

3.4. Közművesítési javaslat

A tervezett módosítás a város közműellátási 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.

3.5. Környezeti hatások és feltételek

3.5.1. Földtani közeg, talaj

A jelenleg tervezett HÉSZ módosítás új építési beruházást nem igényel, a tervezett tevékenység végzésére a már meglévő felépítményekben és kiszolgáló létesítményei területén kerülne sor, ezért a helyi építési szabályzat módosítása a földtani közeget, talajt közvetlenül nem érinti.

3.5.2. Vízvédelem

A helyi építési szabályzat tervezett módosítása a felszín alatt vizet, csapadékvizet nem érinti ezért új infrastruktúra kiépítését nem igényli. A tervezett tevékenység végzésére a már meglévő felépítményekben és a meglévő infrastruktúra használatával kerülhet sor.

3.5.3. Épített környezet védelme

A jelenleg tervezett HÉSZ módosítás az örökségvédelmi elemeket nem érinti.

3.6. Hatályos Településszerkezeti Tervvel való összhang bemutatása

Szigetszentmiklós Város jelenleg hatályos Településszerkezeti Terve a legutóbbi módosítással a 2025. VII. 10. Képviselő-testületi ülésen került elfogadásra.

A jelenlegi településrendezési eljárásban tervezett HÉSZ módosítás miatt nem szükséges a hatályos Településszerkezeti Terv módosítása.

A helyi építési szabályzatban tervezett változás a településszerkezeti terv módosítását nem vonja maga után, a módosítással érintett Gksz-7 építési övezet területén területfelhasználás változására nem kerül sor. A tervezett módosítás során új beépítésre

szánt terület kijelölése nem történik, a magasabb szintű területrendezési terveknek való megfelelés továbbra is biztosított.

Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2012 (II.01.) önkormányzati rendelete 5. melléklete szerinti tevékenység - nem veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása – nem végezhető.

A HÉSZ kiegészítésével azonban a tervezett tevékenység a továbbiakban folytatható.

4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HÉSZ módosítás tervezete:



**SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
..../2025.(... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**
**Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról és
Szabályozási Tervéről szóló 1/2012.(II. 01.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-ban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. mellékletében 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 rendeletének 23. §-a a következő (11) és (12) bekezdésekkel egészül ki:

“(11) Az egyes gazdasági építési övezetekben végezhető tevékenységeket az 5. melléklet táblázata foglalja össze, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(12) A Gksz-7 építési övezetben nem veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása tevékenység folytatható, nem veszélyes hulladék gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása funkciójú épület elhelyezhető, illetve a meglévő épület erre a célra használható.”

- 2.§** E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....
dr. Szilágyi Anita
jegyző

.....
Nagy János
polgármester