



# SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

2022. Július 27.

Szigetszentmiklós, 0267/40 hrsz.



**PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI  
DOKUMENTÁCIÓ**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 3. § (1) bekezdés és 16. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a települési önkormányzat a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándékok miatt a településrendezési eszközeit módosítja. A fejlesztéseket elősegítő településrendezési feladatok megvalósulása érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges ahhoz, hogy a fejlesztési területek szabályozási háttere biztosítottá váljon, amelyek ezáltal hozzájárulnak Szigetszentmiklós Város fejlődéséhez.

Az egyes beruházások megvalósításának gyorsítása és egyszerűsítése érdekében a településrendezési eszközök módosítása ügyintézési határidejének optimalizálása, rövidítése elengedhetetlen. A Korm. rendeletben foglaltak értelmében, amennyiben fejlesztés megvalósítása, támogatás elnyerése miatt indokolt, a Képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a fejlesztési területet, ezáltal a településrendezési eszköz módosítása tárgyalásos eljárás szerint történik, amely időben a leggyorsabban lefolytatható eljárási típus.

Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testületet 61/2022. (III. 3.) sz. Önkormányzati Határozatával a 0267/40 hrsz-ú ingatlant, mint a meglévő szennyvíztelep bővítését biztosító ingatlant változásra kijelöli és kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, valamint felkéri a polgármestert a településrendezési eszközök fenti fejlesztéshez szükséges módosítására vonatkozó tervezési szerződés megkötésére, illetve felhatalmazza a partnerségi eljárás lefolytatására. A választott településrendezési eljárás a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja szerinti tárgyalásos eljárás.

A jelenlegi 0267/4 hrsz-ú ingatlanon üzemelő városi szennyvíztisztító telep fejlesztési lehetőségeinek felmérésére, az első lépésben szükséges megalapozó koncepciót a Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodája elkészítette. A vízjogi engedélyezési terv készítésére a megrendelői követelményeket az üzemeltetővel egyeztetett koncepcióterv tartalmazta, amely összességében a jelenlegi 6000 m<sup>3</sup>/d kapacitásról 11 000 m<sup>3</sup>/d kapacitásra emeli a telep napi terhelhetőségét. Az elkészült koncepciót a Képviselő-testület a 2021. június 30-ai ülésén megtárgyalta és a 294/2021.(VI.30.) számú döntésében foglaltak szerint a szennyvíztisztító telep fejlesztéséhez szükséges vízjogi engedélyezési tervet, tervezői költségbecsléssel a közbeszerzési eljárás lefolytatása után megrendelte.

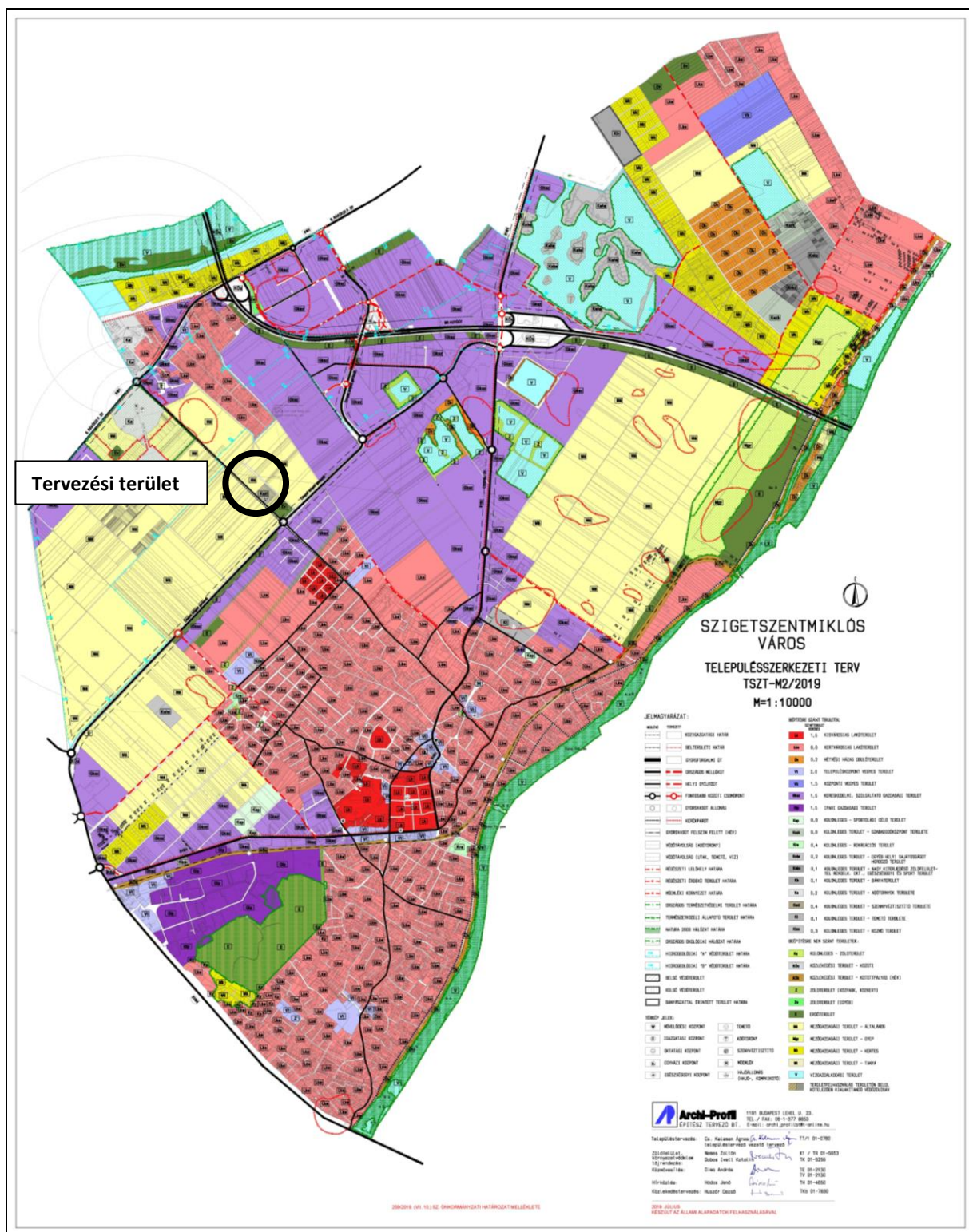
A koncepció alapján már az I. ütemben tervezetten létesülő 2500 m<sup>3</sup>/nap kapacitású új műtárgy építése a Szigetszentmiklós 0267/40 hrsz-ú 15562 m<sup>2</sup> nagyságú szántó művelési ágú ingatlanon tudna megvalósulni. A megvalósításhoz szükség az ingatlan jelenlegi beépítésre nem szánt Má általános mezőgazdasági területfelhasználásának és övezetének módosítása. A módosítás után az ingatlan besorolás a már működő szennyvíztelepünkkel azonos KszT - különleges terület-szennyvíztisztító övezeti besorolást kapna.

Hatályos településrendezési eszközök:

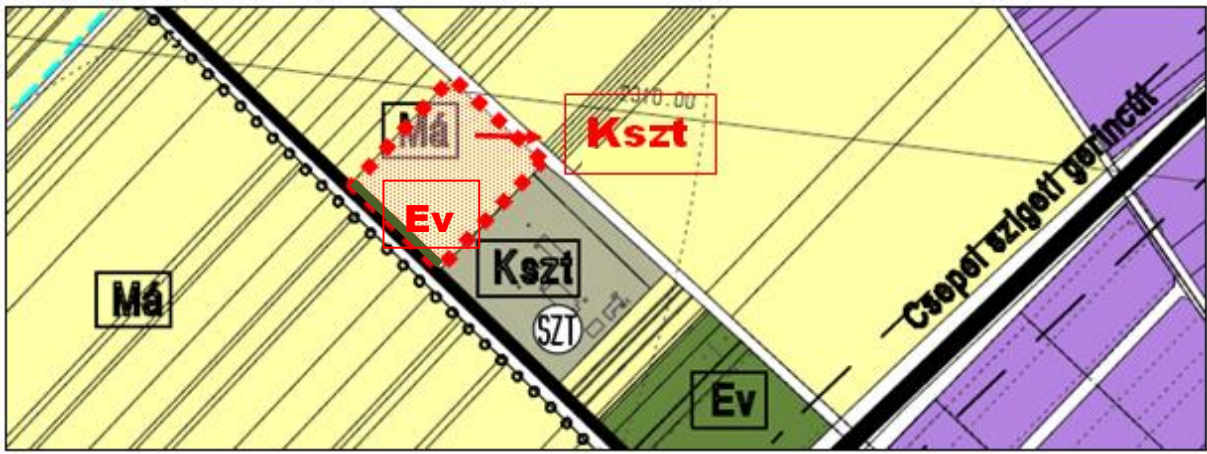
- Szigetszentmiklós Város hatályos, 259/2019. (VII. 10.) Ök. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve
- Szigetszentmiklós Város jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzata Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2012.(II. 01.) önkormányzati rendelete

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.), a 21/2021. (X. 28.) és a 25/2021. (XII. 09.) önkormányzati rendelettel

Fentiek alapján a tervezett változás érinti a településszerkezeti tervet, valamint a HÉSZ 2. melléklet SZT 23.-j jelű szabályozási szelvényét is.



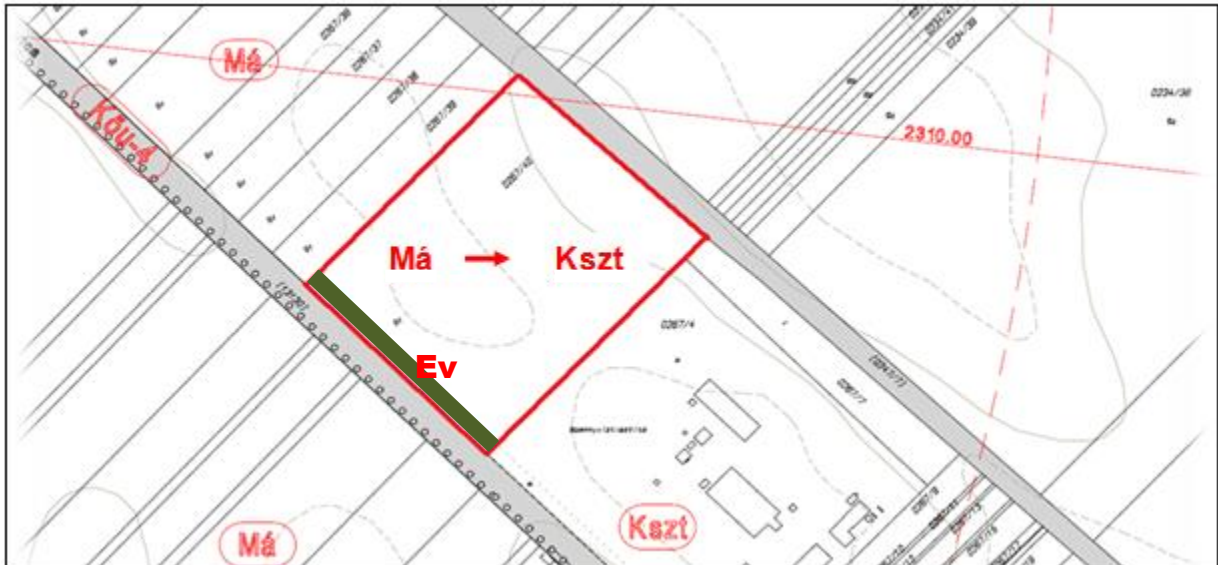
Szigetszentmiklós Város hatályos Településszerkezeti Terve a módosítással érintett terület jelölésével



A hatályos településszerkezeti terv részlete a tervezett területfelhasználás módosítás jelölésével



A HÉSZ 2. melléklet SZT 23.-j jelű szelvény részlete az érintett területre vonatkozóan a tervezett módosítás jelölésével



A tervezett módosítás során Szigetszentmiklós Város Településszerkezeti Tervén jelenlegi beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területként (Má) jelölt 0267/40 helyrajzi számú terület

területfelhasználása beépítésre szánt különleges szennyvíztisztító területre (Kszt), valamint beépítésre nem szánt védelmi rendeltetésű erdőterületre (Ev) módosulna.

Szigetszentmiklós Város hatályos Szabályozási tervén a 0267/40 helyrajzi számú terület Má építési övezetből Kszt építési övezetre és Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterületre változik.

A védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölését a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdése indokolja, mivel új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a helyválasztást – a szennyvíztisztító bővítéséa 0267/40 helyrajzi számú ingatlanon - az alábbiak indokolják:

1. **Uralkodó szélirány:** a fejlesztési irány a helyben uralkodó ÉNy-i szél miatt a legelőnyösebb, mert az volt a cél, hogy a keletkező szaghatás ne a várost terhelje. Minden más fejlesztési irány a várost terhelő szaghatás tekintetében a legrosszabb és kerülendő is.
2. **Nyers szennyvíz szállítóvezetékek:** a szennyvíztisztító telepre érkező szállítóvezetékek kiváltása lenne szükséges más fejlesztési irányoknál, mert a város és ipari területek betápvetékei a telep melletti DK-i és ÉK-i szomszédos ingatlanok alatt húzódnak.
3. **Technológiai sor:** a telepi technológiai sorok (vízvonál, iszapvonál) irányja jelenleg is ÉNy-i, ezért más ingatlanra történő fejlesztés esetén indokolatlan költségtöbbletet okozna a kivitelzés tekintve, hogy a telepen belül számos vízirány módosítással járna, ezzel az üzemeltetés is gazdaságtalan és műszaki logikája is indokolhatatlan.
4. **Tisztított szennyvíz szállítóvezeték:** jelenleg is a 0267/40 hrsz-ú ingatlan alatt húzódik a telepi DN600 ÜPE tisztított szennyvíz szállítóvezeték, amely a tisztított szennyvizet a Duna folyam sodorvonalába vezeti. E tekintetben ésszerű ennek az ingatlanok a felhasználása, mert már ott ez a vezeték 2015. évben lefektetésre került a Massányi Károly út ingatlanhatártól 4,00 m távolságra az úttal párhuzamosan.