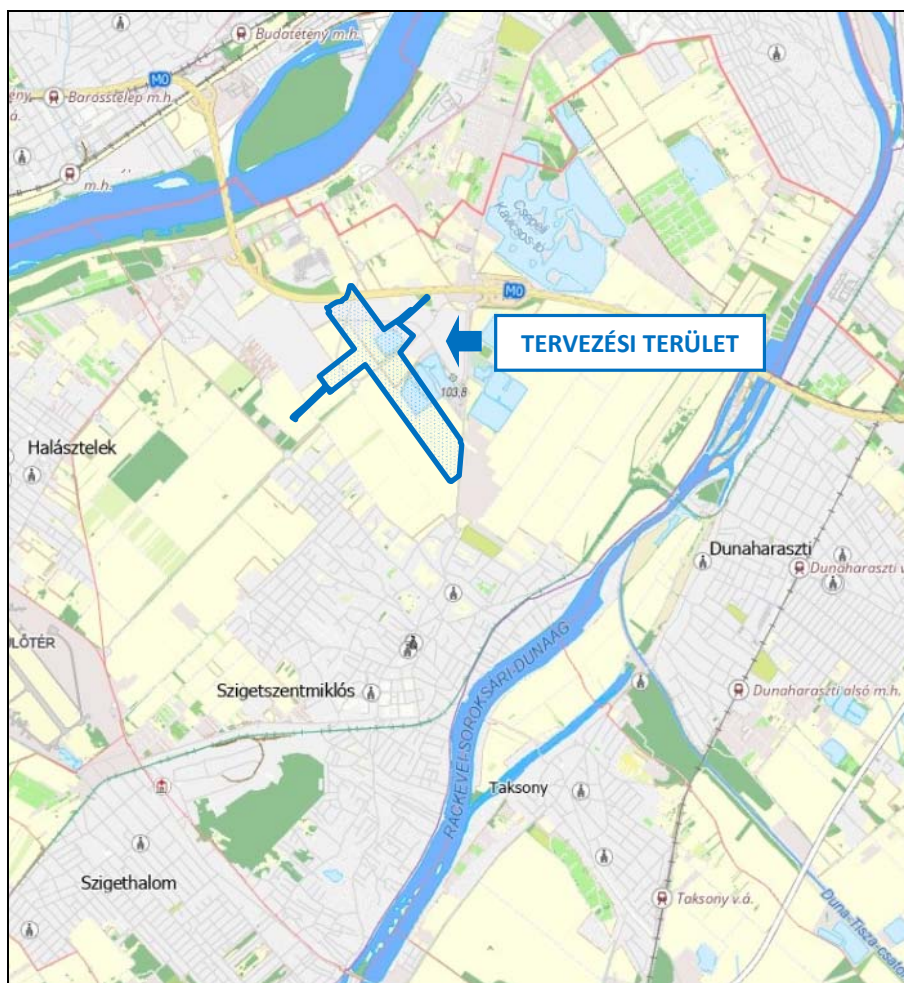




# SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A NAGYLAPOSI DÚLÓ FEJLESZTÉSÉVEL ÉRINTETT INGATLANOKRA VONATKOZÓAN



**PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

2023. JANUÁR

**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ.....</b>	<b>3</b>
1.1 Előzmények .....	3
1.2 Tervezési feladat .....	7
1.3 Hatályos településfejlesztési döntés.....	8
1.4 Hatályban lévő településrendezési eszközök.....	9
<b>2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS .....</b>	<b>21</b>
<b>3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS .....</b>	<b>24</b>
3.1. Tervezett területfelhasználás-változások .....	25
3.2. Területi mérleg.....	27
3.3. Biológiai aktivitásérték számítás.....	28
3.4. Határozat-tervezet.....	30
<b>4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....</b>	<b>32</b>
<b>5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....</b>	<b>36</b>

## 1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

### 1.1 Előzmények

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.

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. Szigetszentmiklós Város Önkormányzata településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ) kötött a CTPark Nineteen Kft-vel a 455/2021. (X.11.) sz. önkormányzati határozat alapján. A határozat mellékletét képezi a TRSZ, valamint a szintén ekkor jóváhagyott – a tervezési területre vonatkozó - Telepítési Tanulmányterv. Utóbbi tartalmilag a beépítési paramétereket és az építménymagasságot érinti: előbbi 50%-ra, utóbbi 16 méterre módosul, míg a kötelezően kialakítandó zöldfelület aránya 20%-ra csökken. A TRSZ célja többek között Szigetszentmiklós Város településrendezési eszközeinek az Önkormányzat által elfogadott Telepítési Tanulmányterv tartalmának megfelelő módosítása, amelynek előfeltételeként határozták meg a felek

- a fejlesztési terület tulajdonjogának a CTP általi megszerzését,
- a TRSZ-ben vállalt településfejlesztési hozzájárulás összegének az Önkormányzatnál történő letétbe helyezését, valamint
- a településrendezési kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásba történt feljegyzését a fejlesztési terület egészére vonatkozóan.

Fenti feltételeket Fejlesztő maradéktalanul teljesítette: az ingatlanok tulajdonjogát megszerezte, a hozzájárulások összege átutalásra került az Önkormányzat számlájára, továbbá a településrendezési kötelezettség ténye is feljegyzésre került.

A CTP a TRSZ alapján az Önkormányzat irányában is vállalta, hogy a Magyar Közút Nonprofit Zrt. által 2021. október 6-án kiadott, PES-4738/3/2021. számú állásfoglalása szerinti közúti fejlesztéseket saját költségén megvalósítja. Az útfejlesztések engedélyeztetésének és későbbi megvalósításának feltétele a településrendezési eszközök készülő útépítési terveinek megfelelő módosítása – a Csepel-szigeti gerincút nyomvonalát érintően, a korábban bemutatott tartalom alapulvételével. Telepítési Tanulmányterv szerinti és az útfejlesztések által indokolt módosításának egy eljárásban kell megvalósulnia.

## *K i v o n a t*

Készült a Képviselő-testület 2021. október 11-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Nagylaposi dűlő – a 0196/9-0196/25, 0196/32 és a 0196/56 hrsz-ú ingatlanok fejlesztésével kapcsolatos döntések 1. A telepítési tanulmányról, a településrendezési szerződésről és a belterületbe vonási kérelemről szóló döntés

A Képviselő-testület - 9 igen szavazattal, 3 tartózkodás mellett - az alábbi határozatot hozta:

### **455/2021. (X. 11.) sz. Önkormányzati Határozat**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Szigetszentmiklós Város Önkormányzata a LESHEGY Kft. által benyújtott (az előterjesztés 3. sz. mellékletét képező) Telepítési Tanulmánytervet a határozat melléklete szerinti Településrendezési Szerződésben (az előterjesztés 4. sz. melléklete, a továbbiakban: TRSZ) rögzített feltételekkel és módosításokkal, továbbá a TRSZ tervezetét a Képviselő-testületi ülésen elhangzott, víziközmű kapacitásokat és a településfejlesztési hozzájárulást érintő módosításokkal együttesen elfogadja.

2. Szigetszentmiklós Város Önkormányzata a TRSZ aláírását követően kezdeményezi a Szigetszentmiklós, 0196/9-0196/25, 0196/32 és a 0196/56 hrsz-ú külterületi ingatlanok belterületbe csatolását a CTP Management Hungary Kft. 1. pontban meghatározott Telepítési Tanulmányterve szerinti fejlesztése mint cél megvalósítása érdekében. A belterületbe csatolással kapcsolatos összes költséget, különösen, de nem kizárólagosan a termelésből történő kivonás költségeit a LESHEGY Kft-re hárítja. Amennyiben a jelen pont szerinti belterületbe vonási cél meghíúsul, az illetékes kormányhivatalnál kezdeményezi az eredeti, szerződéskötéskor fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását.

3. felhatalmazza a polgármestert a TRSZ tervezetének további egyeztetésére, lényeges elemeit nem érintő esetleges módosítására, valamint a végleges dokumentum aláírására, az abban foglaltak végrehajtására, a hatályba lépéssel kapcsolatos feladatok végrehajtására.

4. elhatalmazza a polgármestert a 2. pont szerinti ingatlanok belterületbe vonásával, vagy visszaminősítésével kapcsolatos hatósági, esetleges peres vagy peren kívüli eljárások lefolytatására, a szükséges dokumentumok elkészíttetésére és aláírására.

Határidő: A településrendezési szerződés megkötésére: 2021. november 2.

**Felelős:** Nagy János

**Határidő:** egyéb

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési Osztály

Kivonatról értesül: Koralewsky Anikó

*dr. Szilágyi Anita*  
jegyző

*Nagy János s.k.*  
polgármester

A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2021. október 11.  
Urbánné Zsigmond Ildikó  
jegyzőkönyvvezető



## *K i v o n a t*

**Készült** a Képviselő-testület 2022. március 3-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy: Nagylaposi dűlő fejlesztése – a településrendezési szerződés módosítása, ingatlan megszerzése közterület céljára**

A Képviselő-testület - **9 igen szavazattal, 1 nem szavazat mellett** - az alábbi határozatot hozta:

### **56/2022. (III. 3.) sz. Önkormányzati Határozat**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Szigetszentmiklós, 0196/34 és 0196/50 hrsz-ú ingatlanokat belterületbe vonja, kizárólag a CTPark Nineteen Kft. mint Beruházó által megvalósítani tervezett, 455/2021. (X.11.) sz. önkormányzati határozat szerinti fejlesztési cél megvalósítása érdekében.
2. a belterületbe vonás és a termőföld más célú hasznosításának valamennyi díját és költségét Beruházó viseli.
3. a Szigetszentmiklós, 0196/34 hrsz-ú ingatlan meg kívánja vásárolni a Magyar Államtól, az 1. pont szerinti beruházással összefüggésben megvalósuló településfejlesztési célra, a Beruházóval megkötött településrendezési szerződés alapján. A vételárát és valamennyi felmerülő költséget Beruházó viseli.
4. meghatalmazza Beruházót, vagy képviselőjét az 1. és 3. pontok szerinti tevékenységek teljes körű ellátására, továbbá hozzájárul a 0196/34 hrsz-ú ingatlanon utépítési beruházás megvalósításához.
5. felhatalmazza a polgármestert valamennyi szükséges intézkedés megtételére, a szükséges szerződések, vázrajzok, meghatalmazások, nyilatkozatok és más dokumentumok aláírására.
6. a Beruházóval megkötött településrendezési szerződést a szerződő felekkel kölcsönösen módosítani kívánja, akként, hogy a Beruházó által fizetett 360 mFt összegű településfejlesztési hozzájárulás felhasználásához meghatározott célokat felek a városfejlesztési beruházások és az azokhoz szükséges tervezések, ingatlanszerzések körében állapítják meg. Felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés jelen pont szerintieknek megfelelő tartalmú módosítására.

**Határidő:** a Képviselő-testület 2022. májusi ülése

**Felelős:** Nagy János

**Határidő:** határozat szerint

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési Osztály

Kivonatról értesül: Koralewsky Anikó

*dr. Szilágyi Anita*

*Nagy János s.k.*

*jegyző*

*polgármester*

A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2022. március 3.

Léber-Szalai Nikoletta

jegyzőkönyvvezető

SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA  
A NAGYLAPOSI DÚLÓ FEJLESZTÉSÉVEL ÉRINTETT INGATLANOKRA VONATKOZÓAN



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

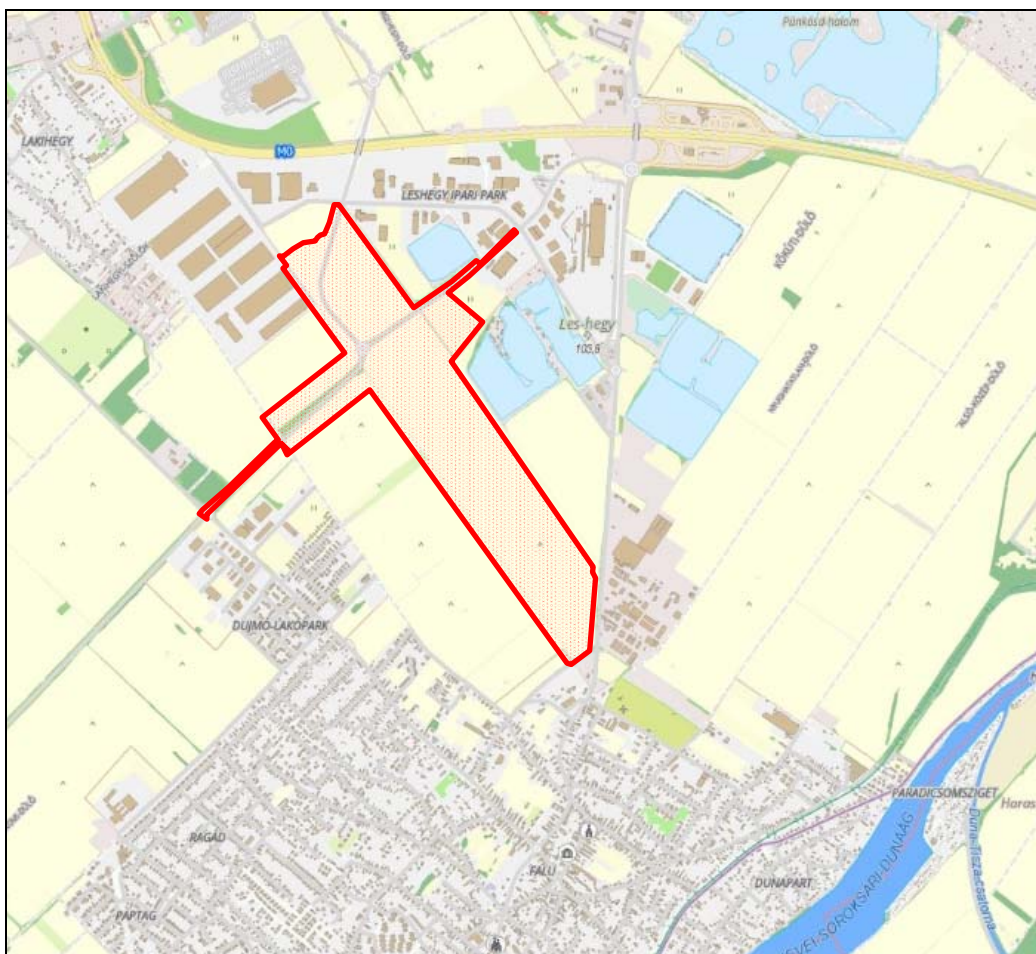


## 1.2 Tervezési feladat

Az egyes beruházások megvalósításának gyorsítása és egyszerűsítése érdekében a településrendezési eszközök módosítása ügyintézési határidejének optimalizálása, rövidítése elengedhetetlen. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) 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 egyszerűsített eljárás szerint történik.

Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testülete 279/2022. (IX. 7.) sz. Önkormányzati Határozatával Szigetszentmiklós, belterület 13400, 13419, 12235/2, 12231/22 és külterület 0195/4, 0195/7, 0195/8, 0195/9, 0196/34, 0196/58, 0196/59, 0196/60, 0196/61, 0196/65 (tervezett 0196/75 és 0196/76, 0196/66, 0196/67, 0196/70, 0196/71, 0196/73, 0197/3, 0231/245, 031/251 helyrajzi számú ingatlanokat változásra kijelölte és kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Továbbá felkérte a polgármestert a településrendezési eszközök fenti fejlesztéshez szükséges módosítására vonatkozó tervezési szerződés megkötésére, illetve felhatalmazta a partnerségi eljárás lefolytatására. A választott településrendezési eljárás a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés ba) pontja alapján egyszerűsített eljárás.

**A tervezési feladat:** a Nagylaposi dűlő fejlesztésének megvalósítása érdekében Szigetszentmiklós Város jelenleg hatályos településrendezési eszközeinek módosítása a lehatárolt tervezési területre vonatkozóan.



### 1.3 Hatályos településfejlesztési döntés

Szigetszentmiklós Város Képviselő-testülete 279/2022. (IX. 7.) sz. Önkormányzati Határozatában döntött a Nagylaposi dűlő fejlesztésével érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, a választott egyeztetési eljárásról, valamint a háromoldalú tervezési szerződés aláírásáról, illetve a partnerségi eljárás lefolytatásáról.

Készült a Képviselő-testület 2022. szeptember 7-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

#### **Tárgy: Nagylaposi dűlő fejlesztése – településrendezési eszközök módosítása és kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás**

A Képviselő-testület - **egyhangúlag 14 igen szavazattal** - az alábbi határozatot hozta:

#### **279/2022. (IX. 7.) sz. Önkormányzati Határozat**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Szigetszentmiklós, belterület 13400, 13419, 12235/2; 12231/22 és külterület 0195/4; 0195/7; 0195/8; 0195/9; 0196/34; 0196/58; 0196/59; 0196/60; 0196/61; 0196/65 (tervezett 0196/75 és 0196/76); 0196/66; 0196/67; 0196/70; 0196/71; 0196/73; 0197/3; 0231/245; 0231/251 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

2. a 445/2021. (X.11.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés alapján az 1. pont szerinti fejlesztési területet változásra kijelöli és a településrendezési eszközöket módosítja. A vonatkozó településrendezési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés ab) pontja alapján egyszerűsített eljárási renddel folytatja le.

3. felhatalmazza a polgármestert, hogy a szükséges háromoldalú tervezői szerződést írja alá és a vonatkozó partnerségi eljárást folytassa le.

**Felelős:** Nagy János

**Határidő:** 2022. 11. 30.

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési Osztály

Kivonatról értesül: Koralewsky Anikó

*dr. Szilágyi Anita*  
*jegyző*

*Nagy János s.k.*  
*polgármester*

A kivonat hiteles:

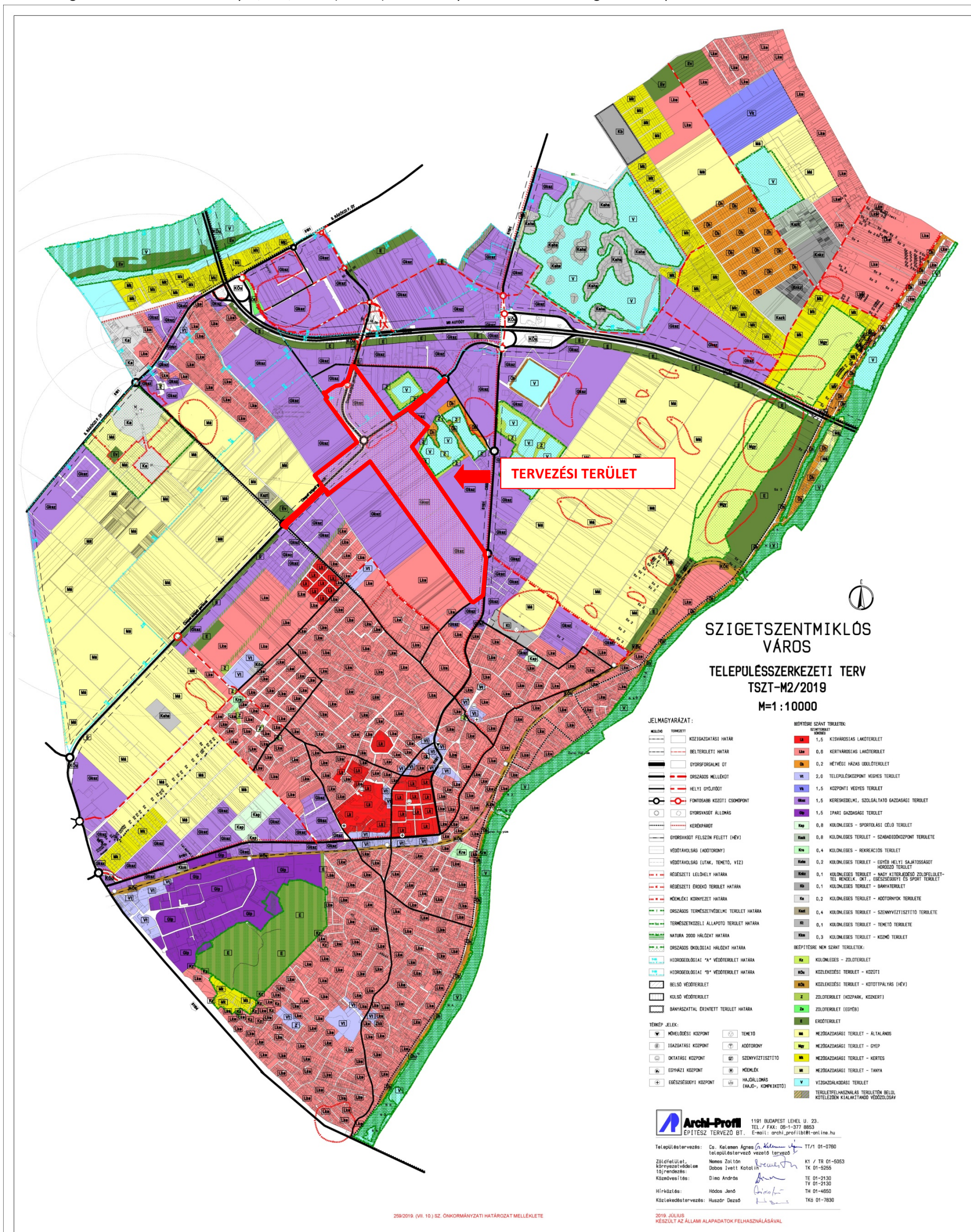
Szigetszentmiklós, 2022. szeptember 7.  
Pásztor Viktória  
jegyzőkönyvvezető



1.4 Hatályban lévő településrendezési eszközök

Szigetszentmiklós Város hatályos településrendezési eszközei:

- Szigetszentmiklós Város hatályos, 259/2019. (VII. 10.) Önkormányzati Határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve



Szigetszentmiklós város hatályos Településszerkezeti Terve a tervezési terület jelölésével



SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA  
A NAGYLAPOSI DÚLÓ FEJLESZTÉSÉVEL ÉRINTETT INGATLANOKRA VONATKOZÓAN



<https://www.google.com/maps/place/Szeged>



- 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



---

**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.), a 25/2021. (XII.09.) önkormányzati rendelettel

---

### 10. Gazdasági terület

22. §<sup>49</sup> A gazdasági terület a terv területén kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági terület lehet.

23. § (1)<sup>50</sup> A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági építési övezetekben a közművesítettség mértéke legalább részleges.

(2) <sup>51</sup>

(3)<sup>52</sup> Az építési övezet lakóterület felé eső telkein a szabályozási terven jelölt területen védőzöldsáv, védőfásítás kialakítása kötelező.

(7) Az építési övezet területén a meglévő lakóépületek kialakult állapotnak tekintendők, tovább nem bővíthetők, állagmegóvás és felújítás végezhető.

(8) A Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 6. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.

(10)<sup>56</sup> A Gksz-5 építési övezetben az M0 autópályától 100 m-en belül lévő terület 50 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani.

6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület<sup>123</sup>

1	A		C	D	E	F	G	H	I			L	M	N
	Az építési övezet								Az építési telek					
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kiv. é 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Legkisebb (m) <sup>*****</sup>	Legnagyobb (m)	Megjegyzés
				Szélessége (m)	Mélysége (m)									
3	Gksz-1	SZ	1000	20	40	40	1,2	20	10,0	5,5	10,5	4,5	10,5	Petőfi u.- dél
4	Gksz-2	SZ	3000	30	50	40	1,2	20	10,0	6,0	12,0	4,5	10,5	Tököli út
5	Gksz-3	BSZ	4000	30	50	35	1,2	20	10,0 ***	6,0	12,0	4,5	12,0	Csepeli út
6	Gksz-4	SZ	5000	40	50	40	1,2	20	12,0	5,25	12,0	4,0	10,5	Leshegy, Gyári út mellett
7	Gksz-5	SZ	5000	40	50	40	1,2	30	15,0 ****	10,0	15,0	6,0	12,5	Leshegy (Nagylapos)
8	Gksz-6	SZ	2000	25	50	40	1,2	20	10,0	6,0	12,0	6,0	12,0	Petőfi u.- észak
123														
9	Gksz-7	SZ	5000	50	50	40	1,2	30	15,0	10,0	20,0	7,5	15,0	Leshegy (Nagylapos)
10	Gksz-8	SZ	5000	50	50	45	1,2	20**	12,0	12,0	15,0	7,5	15,0	
11	Gksz-9	SZ	2000	30	50	40	1,2	20**	8,0	6,0	10,5	4,5	10,5	II. Rákóczi F. út melletti 0252/1-46 és 0252/58-59 hrsz-ú területek
12	Gksz-10	SZ	2500	30	50	40	1,2	20**	8,0	6,0	12,0	4,5	12,0	

## 12. Közlekedési és közműterület övezete

**33. §** A közlekedési és közműterületen csak a közlekedést, illetve az érintett közművek karbantartását és megfelelő működését szolgáló építmények helyezhetők el.

**34. § (1)** A közlekedési létesítmények számára meghatározott területsávban kizárólag a közlekedés, a közművek és a hírközlés létesítményei, az érintett közművek karbantartását és megfelelő működését szolgáló építmények, valamint a közterületi funkciónak megfelelő illetve azt kiegészítő utcabútorok helyezhetők el.

(2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit a szabályozási terv ábrázolja.

(3) A közlekedési területeket, valamint a gyalogos közlekedést szolgáló járdákat (azok burkolatát, berendezését) egységes koncepció alapján kell kialakítani.

(4) A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározott:

- a) **KÖu** jelzésű közterületei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak,
  - b) **KÖk** jelzésű kötőtpályás közlekedési terület (HEV)
- (5)<sup>72</sup> Amennyiben a telekalakítás után a terület tovább nem osztható és zsákutca jön létre, azt csak közforgalom elől elzárt magánútként lehet kialakítani, melyet sorompóval, kapuval le kell zárni.

**35. § (1)** A „**KÖu**” jelű közúti közlekedési területeken az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén új létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.

(2)<sup>73</sup>

(3) Az útszélesség megállapításánál a csapadékvíz elvezetéséhez szükséges területet a méretezés során figyelembe kell venni.

(4) A területen az új funkcionális egységekhez tartozó gépkocsik elhelyezéséről az ingatlanokon belül kell gondoskodni.

(5) Az út 5. számú függelék szerinti mintakeresztszelvények elemei közül a forgalmi sávok száma és szélessége, az útpadka szélessége, valamint az elemek egymáshoz viszonyított elrendezése kötelező jellegű, a további méretek irányadó jellegűek.

(6) Az Lke-17-es övezetű lakópark belső úthálózatát lakó-pihenő övezetté kell kijelölni.

(7) A közúti közlekedési terület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 15. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.

(8)<sup>74</sup>

(9)<sup>75</sup> Közlekedési területen kerítés nem helyezhető el.

(10)<sup>76</sup> Minimális kialakítható út szabályozási szélessége építési övezetekben 12 m, kivétel a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet, ahol a legkisebb szabályozási szélesség 16 m.

*A hatályos Helyi Építési Szabályzat részlete*

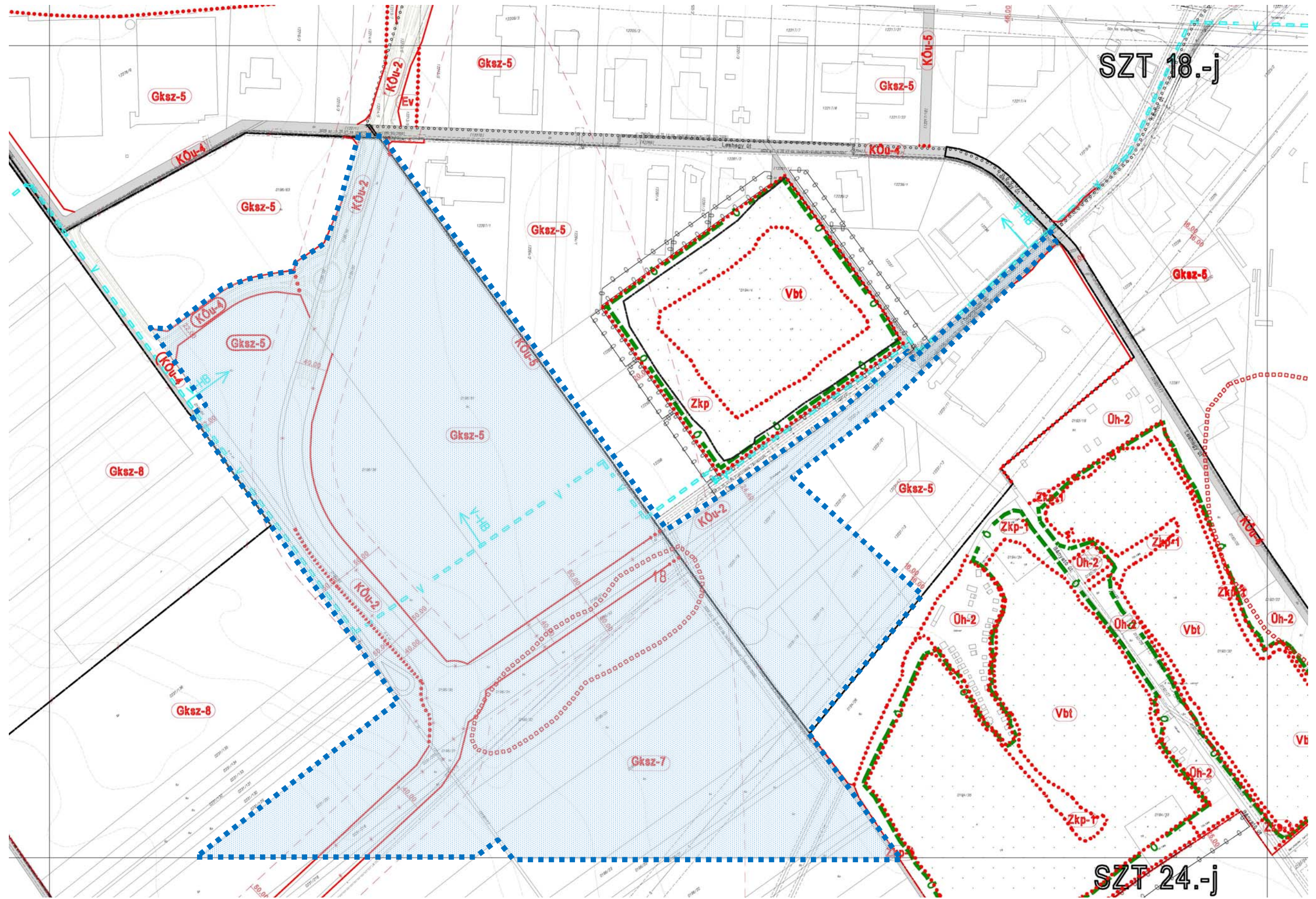


SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA  
A NAGYLAPOSI DÚLÓ FEJLESZTÉSÉVEL ÉRINTETT INGATLANOKRA VONATKOZÓAN

A jelenlegi településrendezési eljárásban lehatárolt tervezési terület a HÉSZ 2. melléklet SZT 18., SZT 23., SZT 24., SZT 25., SZT 30. és SZT 31. szabályozási szelvényét is érinti.

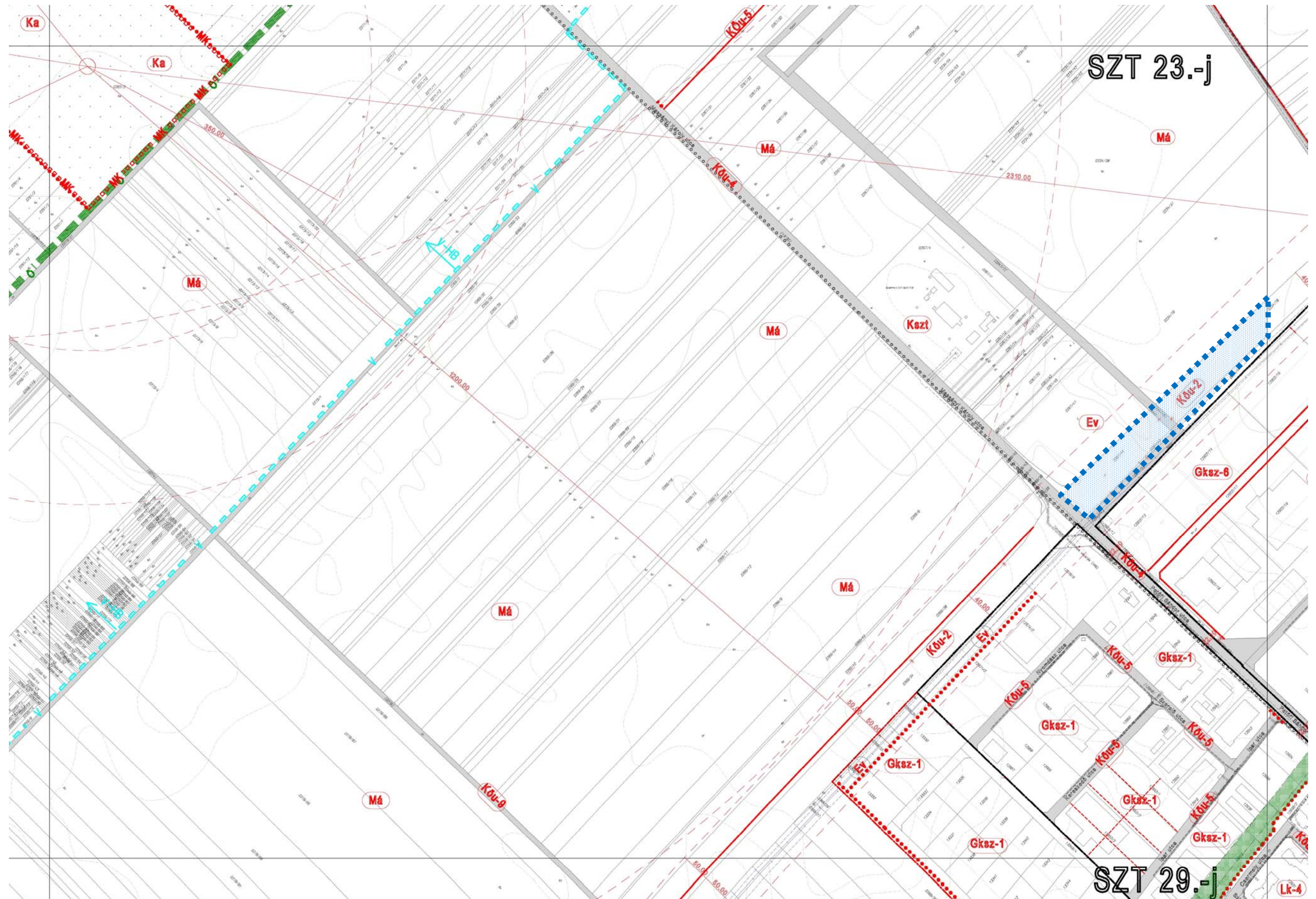






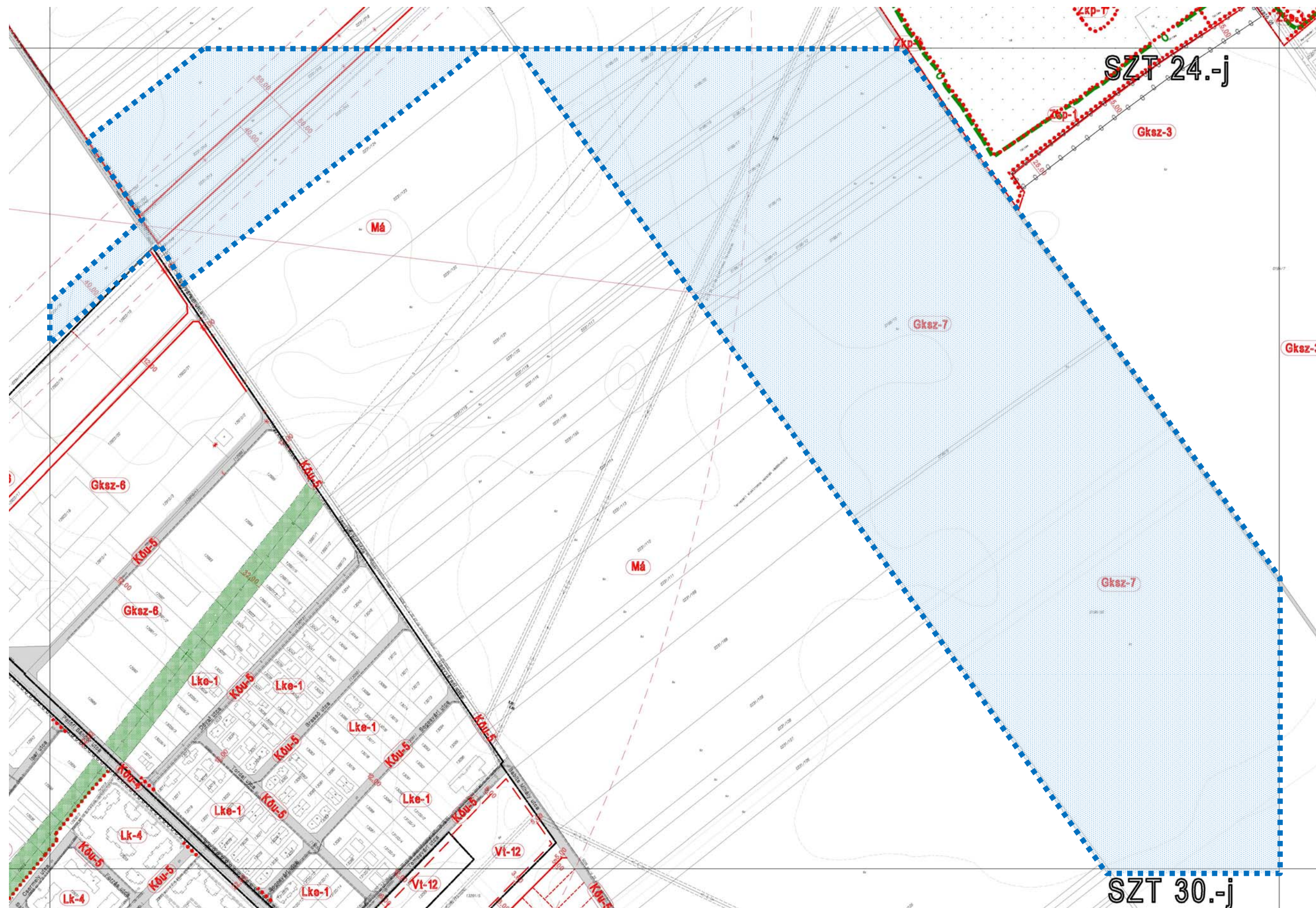
A város hatályos Szabályozási Tervének SZT 18.-j szelvénye a tervezési terület jelölésével





A város hatályos Szabályozási Tervének SZT 23.-j szelvénye a tervezési terület jelölésével





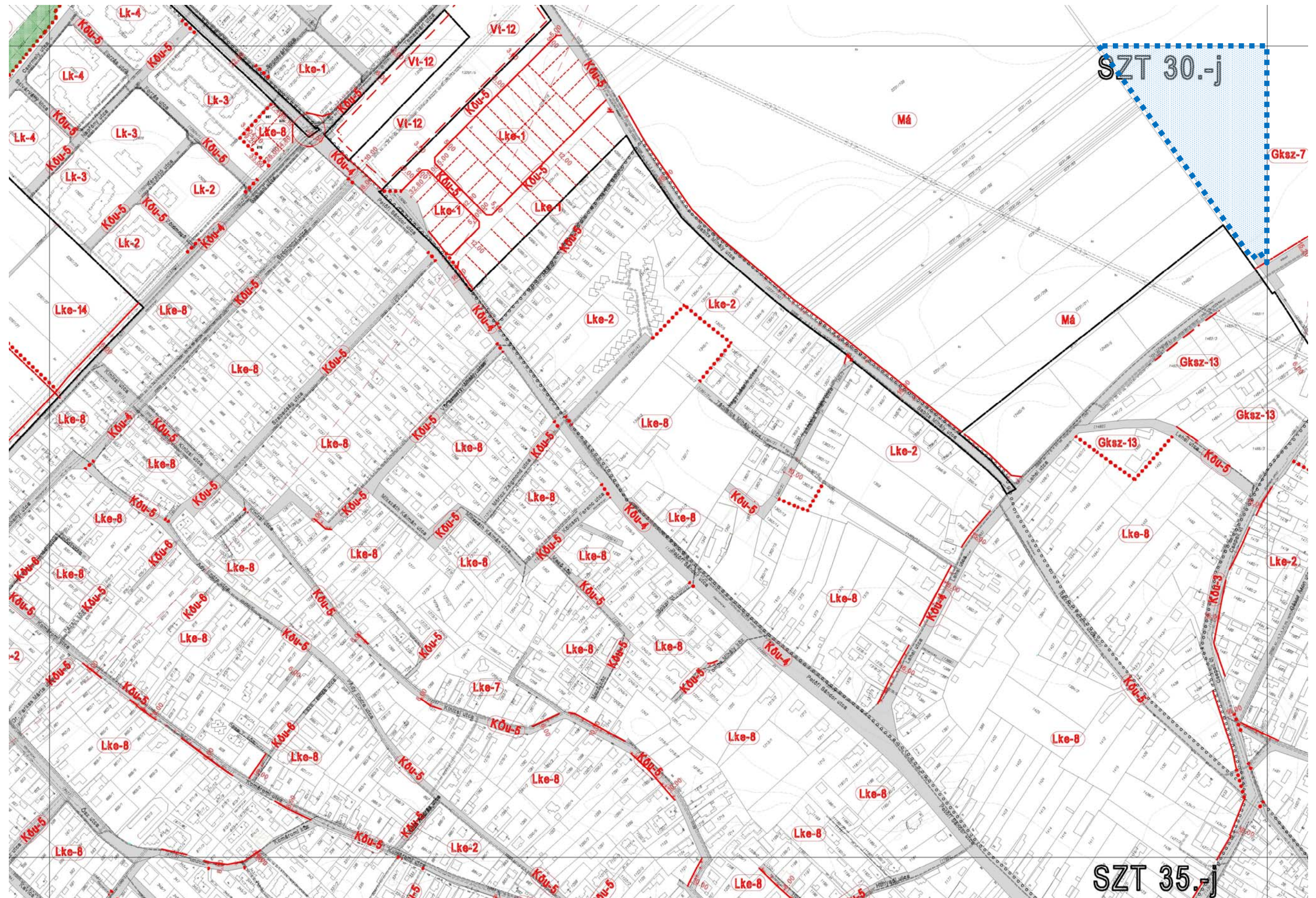
A város hatályos Szabályozási Terve SZT 24.-j szelvénye a tervezési terület jelölésével





A város hatályos Szabályozási Terve SZT 25.-j szelvénye a tervezési terület jelölésével





A város hatályos Szabályozási Terve SZT 30.-j szelvénye a tervezési terület jelölésével





A város hatályos Szabályozási Terve SZT 31.-j szelvénye a tervezési terület jelölésével



## 2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

A CTPark Sziget Logisztikai park fejlesztéséhez kapcsolódóan, a CTP Management Hungary Kft. megbízásából az Út-Teszt Kft. készíti a Szigetszentmiklós 5102 és 5103 j. út körforgalmú csomópont és kapcsolódó úthálózat fejlesztés engedélyezési és kiviteli terveit.

A logisztikai park fejlesztéséhez kapcsolódóan az alábbi közúti fejlesztések képzik a tervezési projekt tárgyát:

- A meglévő 5102 – 5103 j. utak körforgalmának fejlesztése, turbó körforgalommá. Az 5103 jelű útról direkt jobbra kanyarodó sávval az 5102 jelű út déli irányába, ezen forgalmi irány hatékonyabb lebonyolítása érdekében, valamint a logisztikai park megközelítését biztosító negyedik körforgalmi ág létesítése
- 5103 j. út négy nyomúsítása az 1+770.39 km szelvénytől
- 5102 j. úton a fejlesztési területet kiszolgáló új turbó körforgalmú csomópont létesítése
- 5101 j. út- Massányi út csomóponti fejlesztése önálló jobbra kanyarodó sáv létesítésével Budapest irányába és csomópont burkolatfelújításával. A meglévő állapot szerinti jelzőtáblás csomópont jelzőlámpás kialakításává válik. A Massányi út csomópontja nem érintett a szabályozási tervi változtatással.

A tervezett fejlesztések a CTP Kft. magánberuházásban valósulnak meg várhatóan 2023-2024-ben.

A fejlesztési területen érvényben lévő szabályozási terv 40 m szabályozási szélességet jelöl az 5102 és 5103 jelű utak érintett szakaszain.

Az érintett útszakaszok a Helyi Építési Szabályzat szerint Köu-3 övezetbe sorolt Országos mellékutak, melyek OTÉK szerinti minimálisan elvárt szabályozási szélessége 30 m.

A Tervező feladata az útépitési engedélyezési eljáráshoz kapcsolódóan a Szabályozási tervvel való összhang megteremtése, aminek következtében a Szabályozási Terv módosítása válik szükségessé. A szabályozási tervben szereplő szabályozási szélességet a Tervező min. 30 m-re javasolja csökkenteni, ami megfelel az OTÉK szerinti előírásnak.

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

A tervezett módosítás során Szigetszentmiklós Város Településszerkezeti Tervén jelenlegi beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználás beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz), valamint beépítésre nem szánt védelmi rendeltetésű erdőterületre (Ev) történő módosítása tervezett.

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.



Magyar Közút Nonprofit  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Pest Megyei Igazgatóság  
1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.  
■ Telefon: +36 (1) 819-9042, Fax: +36 (1) 336-8379  
■ Web: www.kozut.hu, E-mail: info@pest.kozut.hu, MKNZRT (KRID: 153207128) Hivatali Kapu

Út-Teszt Kft.

1115 Budapest  
Csóka utca 7-13.

Iktatószám: PES-3199/26/2022

Tárgy: Szigetszentmiklós, 5102-  
5103 j. út csomópont fejlesztés  
Hiv. szám: 3-1141-966/2022  
Ügyintéző: Palotai Kristóf

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással Tisztelt Címzett megkeresésére, az abban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi közútkezelői nyilatkozatot adjuk.

Társaságunk a benyújtott kérelmet megvizsgálta és az alapján megállapította, hogy Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve alapján az 5102 j. út érintett szakasza KÖu-2 övezeti besorolásba esik. Az érintett Köu-2 övezeti besorolás a helyi építési szabályzat értelmében az *országos közút (I. és II. rendű)* utakat jelöli. Az 5102 j. út útszállya az útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendeletet figyelembe véve külterületi összekötő út (mellékút).

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (2) bekezdése alapján a közút elhelyezése céljára - más jogszabályi előírás hiányában - országos mellékút esetén legalább 30 m szélességű területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével.

Fentiekre tekintettel, amennyiben az Építési és Közlekedési Minisztérium, mint az úthálózatok fejlesztésért is felelős szaktárca az 5102 j. út jövőbeni fejlesztéseit figyelembe véve nem emel kifogást a szabályozási szélesség 40 méterről 30 méterre csökkentése ellen az 5102 j. út érintett, 1+190-1+795 kmsz. közötti szakaszán, abban az esetben Igazgatóságunk is támogatja a szabályozási szélesség 30 méterre történő csökkentését a nevezett szakaszon.

Jelen közútkezelői nyilatkozatunkat az 1988. évi I. tv. alapján adtuk. Az abban foglalt feltételek vitatása esetén, azok megváltoztatását a területileg illetékes útügyi hatóságghoz benyújtandó felülvizsgálati kérelemmel lehet kezdeményezni.


Budapest, 2022. december 20.

Üdvözlettel



Magyari László  
megyei igazgató

Magyar Közút Nonprofit Zrt.  
Pest Megyei Igazgatóság  
1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.  
3007.





Millán Anna  
megyei osztályvezető








Kapják:

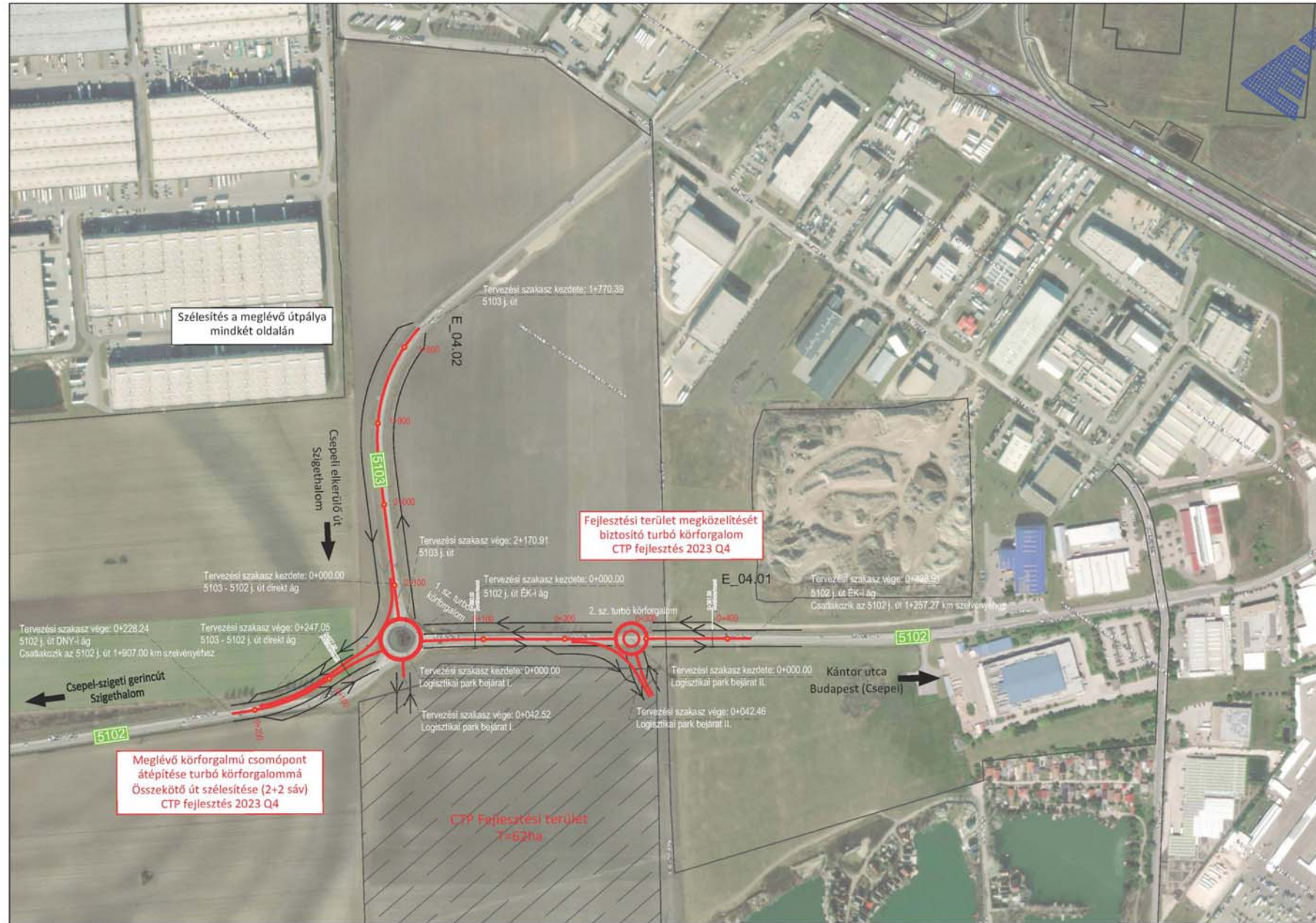
1. Címzett
2. Szigetszentmiklós Város Polgármesteri Hivatal – HKP
3. Irattár



Jelmagyarázat:

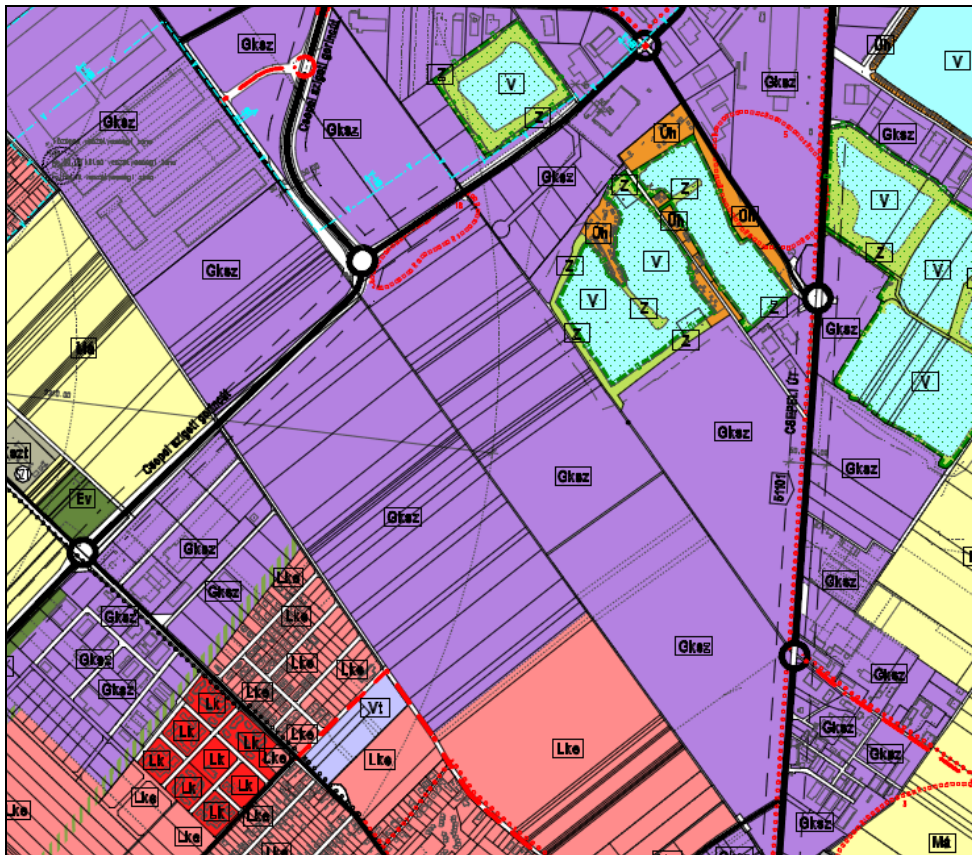
-  CTP Management Hungary Kft.
-  Tervezett turbo körforgalom új / meglévő fejlesztése

Megtízé:		<b>CTP Management Hungary Kft.</b> 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.	
Tervező:		 Levélcím: 1518 Budapest, Pf.:70. Iroda: 1115 Budapest, Csóka u. 7-13. tel.: +36-1-204-6626, Fax: +36-1-204-6625, +36-1-206-6124 e-mail: ut-teszt@ut-teszt.hu	
Tárgy:	Szigetszentmiklós 5102 és 5103 j. út körforgalmú csomópont és kapcsolódó úthálózat fejlesztés engedélyezési és kiviteli tervének elkészítése - 1. 5102 és 5103 j. út és körforgalmú csomópontok	Ügyvezető, igazgató:	 Szilágyi András
Tervfázis:	<b>ENGEDÉLYEZÉSI TERV</b>	Műszaki igazgató:	 Püski Ottó
Ellenőr:	 Balázs György KÉ-K/01-1354	Felelős tervező:	 Szecskó Dániel Géza 01-14266, 01-64993
Projektvezető:	 Balázs József KÉ-K,TK8/01-16474	Tervező:	 Molnár Levente
Résznevelet:	Átnézeti helyszínrajz	Rajzszám:	966_1_A_03_E
Dátum:	Munkaszám:	Verziószám:	Méretarány:
2022.november	966-1	V02	1:4000
Ez a terv az ÚT-TEST Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja			

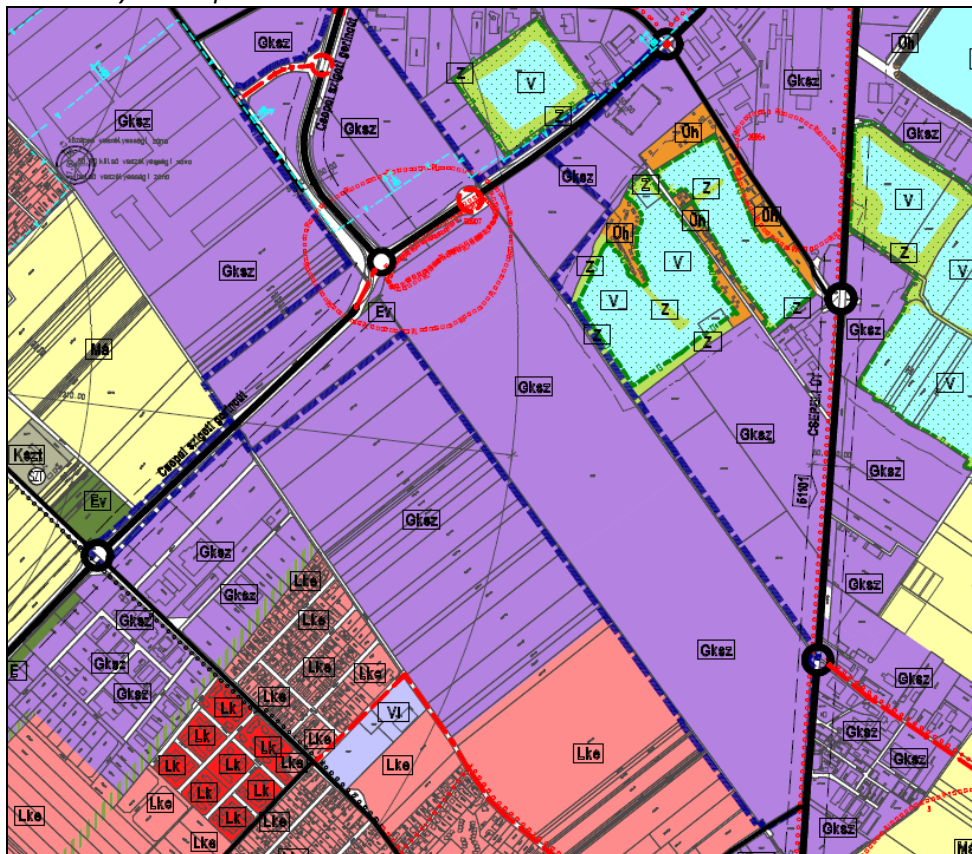




### 3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS



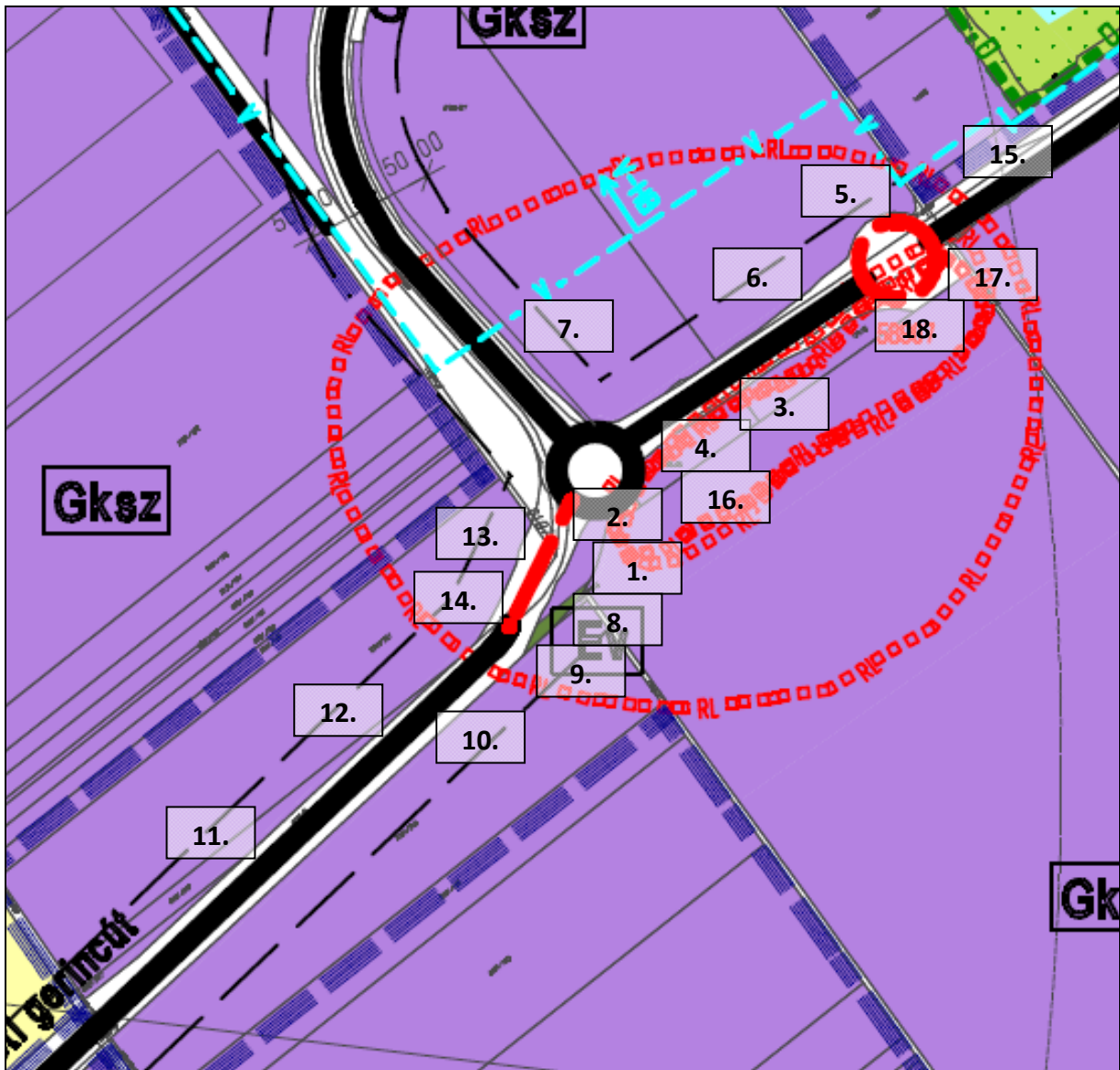
A hatályos Településrendezési Terv részlete a tervezési területre vonatkozóan



A tervezett Településrendezési Terv részlete a tervezési területre vonatkozóan

**3.1. Tervezett területfelhasználás-változások**

Sorszám	Hrsz.	Terület nagyság (ha)	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
1.	0195/7	0,0465	közúti közlekedési terület (KÖu)	védelmi erdőterület (Ev)
2.	0195/7	0,1403	közúti közlekedési terület (KÖu)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
3.	0196/34	0,0161	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	közúti közlekedési terület (KÖu)
4.	0196/34	0,0386	közúti közlekedési terület (KÖu)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
5.	0196/61	0,0584	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	közúti közlekedési terület (KÖu)
6.	0196/61	0,0521	közúti közlekedési terület (KÖu)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
7.	0196/67	0,2835	közúti közlekedési terület (KÖu)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
8.	0197/1	0,0014	közúti közlekedési terület (KÖu)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
9.	0231/215	0,0077	közúti közlekedési terület (KÖu)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
10.	0231/245	0,1962	közúti közlekedési terület (KÖu)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
11.	0231/247	0,0493	közúti közlekedési terület (KÖu)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
12.	0231/249	0,0945	közúti közlekedési terület (KÖu)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
13.	0231/251	0,1076	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	közúti közlekedési terület (KÖu)
14.	0231/251	0,0245	közúti közlekedési terület (KÖu)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
15.	12235/4	0,0795	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	közúti közlekedési terület (KÖu)
16.	13400	0,0210	közúti közlekedési terület (KÖu)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
17.	13419	0,0203	közúti közlekedési terület (KÖu)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
18.	13419	0,1160	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	közúti közlekedési terület (KÖu)



A tervezett Településszerkezeti Terv részlete a tervezési területre vonatkozóan a területfelhasználás-változásokkal jelölésével

**3.2. Területi mérleg**

A tervezett területfelhasználás változások figyelembe vételével Szigetszentmiklós Város területi mérlege az alábbiak szerint változik:

<b>Közigazgatási terület</b>	<b>4576 ha</b>		
Területfelhasználási egység	Terület nagyság a hatályos TSZT szerint (ha)	Terület nagyság tárgyi javasolt TSZT tervben szerint (ha)	Változás
<b><u>Beépítésre szánt területek:</u></b>	<b>2363,11</b>	<b>2363,50</b>	<b>+0,39</b>
Kisvárosias lakóterület	48,74	48,74	-
Kertvárosias lakóterület	1050,45	1050,45	-
Településközpont vegyes terület	37,22	37,22	-
Központi vegyes terület	67,07	67,07	-
Üdülőterület	82,35	82,35	-
Különleges – sportterület	11,33	11,33	-
Különleges – szabadidőközpont	22,17	22,17	-
Különleges – rekreációs terület	3,90	3,90	-
Különleges – egyéb helyi sajátosságot hordozó terület	51,32	51,32	-
Különleges – nagy zöldfelülettel rendelkező egészségügyi, oktatási és sportterület	19,26	19,26	-
Különleges – bánya	11,75	11,75	-
Különleges – antenna	34,10	34,10	-
Különleges – szennyvíztisztító területe	2,15	2,15	-
Különleges – temető terület	6,43	6,43	-
Különleges – közmű terület	0,80	0,80	-
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	822,09	822,48	+0,39
Ipari gazdasági terület	91,98	91,98	-
<b><u>Beépítésre nem szánt területek:</u></b>	<b>2212,89</b>	<b>2212,50</b>	<b>-0,39</b>
Mezőgazdasági terület – általános	975,68	975,68	-
Mezőgazdasági terület – gyep	93,55	93,55	-
Mezőgazdasági terület – kertés	155,12	155,12	-
Erdő – védelmi	180,29	180,33	+0,05
Zöldterület	20,27	20,27	-



Különleges zöldterület	0,85	0,85	-
Vízgyűjtőterület	384,75	384,75	
Közlekedési terület – autótűt, autópálya	115,77	115,77	-
Közlekedési terület – országos mellékűt, gyűjtőtűt, kiszolgáló út	262,33	261,90	-0,43
Közlekedési terület – parkoló	1,00	1,00	-
Közlekedési terület – vasút	23,28	23,28	-

### 3.3. Biológiai aktivitásérték számítás

A tervezett területfelhasználás változásokat és a biológiai aktivitásérték számítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Sorszám	Hrsz.	Terület nagyság (ha)	Meglévő terület-felhasználás	BIA mutató	BIA érték	Tervezett terület-felhasználás	BIA mutató	BIA érték	BIA érték változás
1.	0195/7	<b>0,0465</b>	közűti közlekedési terület (KÖű)	0,6	<b>0,02790</b>	védelmi erdőterület (Ev)	9,0	<b>0,41850</b>	+0,39060
2.	0195/7	<b>0,1403</b>	közűti közlekedési terület (KÖű)	0,6	<b>0,08418</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,05612</b>	-0,02806
3.	0196/34	<b>0,0161</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,00644</b>	közűti közlekedési terület (KÖű)	0,6	<b>0,00966</b>	+0,00322
4.	0196/34	<b>0,0386</b>	közűti közlekedési terület (KÖű)	0,6	<b>0,02316</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,01544</b>	-0,00772
5.	0196/61	<b>0,0584</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,02336</b>	közűti közlekedési terület (KÖű)	0,6	<b>0,03504</b>	+0,01168
6.	0196/61	<b>0,0521</b>	közűti közlekedési terület (KÖű)	0,6	<b>0,03126</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,02084</b>	-0,01042
7.	0196/67	<b>0,2835</b>	közűti közlekedési terület (KÖű)	0,6	<b>0,17010</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,11340</b>	-0,05670
8.	0197/1	<b>0,0014</b>	közűti közlekedési terület (KÖű)	0,6	<b>0,00084</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,00056</b>	-0,00028



9.	0231/215	<b>0,0077</b>	közúti közlekedési terület (KÖu)	0,6	<b>0,00462</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,00308</b>	-0,00154
10.	0231/245	<b>0,1962</b>	közúti közlekedési terület (KÖu)	0,6	<b>0,11772</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,07848</b>	-0,03924
11.	0231/247	<b>0,0493</b>	közúti közlekedési terület (KÖu)	0,6	<b>0,02958</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,01972</b>	-0,00986
12.	0231/249	<b>0,0945</b>	közúti közlekedési terület (KÖu)	0,6	<b>0,05670</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,03780</b>	-0,01890
13.	0231/251	<b>0,1076</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,04304</b>	közúti közlekedési terület (KÖu)	0,6	<b>0,06456</b>	+0,02152
14.	0231/251	<b>0,0245</b>	közúti közlekedési terület (KÖu)	0,6	<b>0,01470</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,00980</b>	-0,00490
15.	12235/4	<b>0,0795</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,03180</b>	közúti közlekedési terület (KÖu)	0,6	<b>0,04770</b>	+0,01590
16.	13400	<b>0,0210</b>	közúti közlekedési terület (KÖu)	0,6	<b>0,01260</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,00840</b>	-0,00420
17.	13419	<b>0,0203</b>	közúti közlekedési terület (KÖu)	0,6	<b>0,01218</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,00812</b>	-0,00406
18.	13419	<b>0,1160</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	<b>0,04640</b>	közúti közlekedési terület (KÖu)	0,6	<b>0,06960</b>	+0,02320
Összesen:		<b>1,3535</b>			<b>0,73658</b>			<b>1,01682</b>	<b>+0,28024</b>

A tervezési területen a tervezett területfelhasználás változásokra vonatkozóan a biológiai aktivitásérték számítás eredménye +0,28024.

A 259/2019. (VII. 10.) sz. Önkormányzati Határozat 3. pontja alapján a biológiai aktivitásérték számítás eredménye +63,01526.

A biológiai aktivitásérték pótlására jelenlegi eljárásban nincs szükség, a továbbvihető biológiai aktivitásérték: +63,29550.

### 3.4. Határozat-tervezet

**Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2023 (.....) sz. Önkormányzati Határozata  
Településszerkezeti Tervének módosításáról**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. tv. 6.§ (1) bekezdése és 9/B. § (2) bekezdés a.) pontja alapján, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

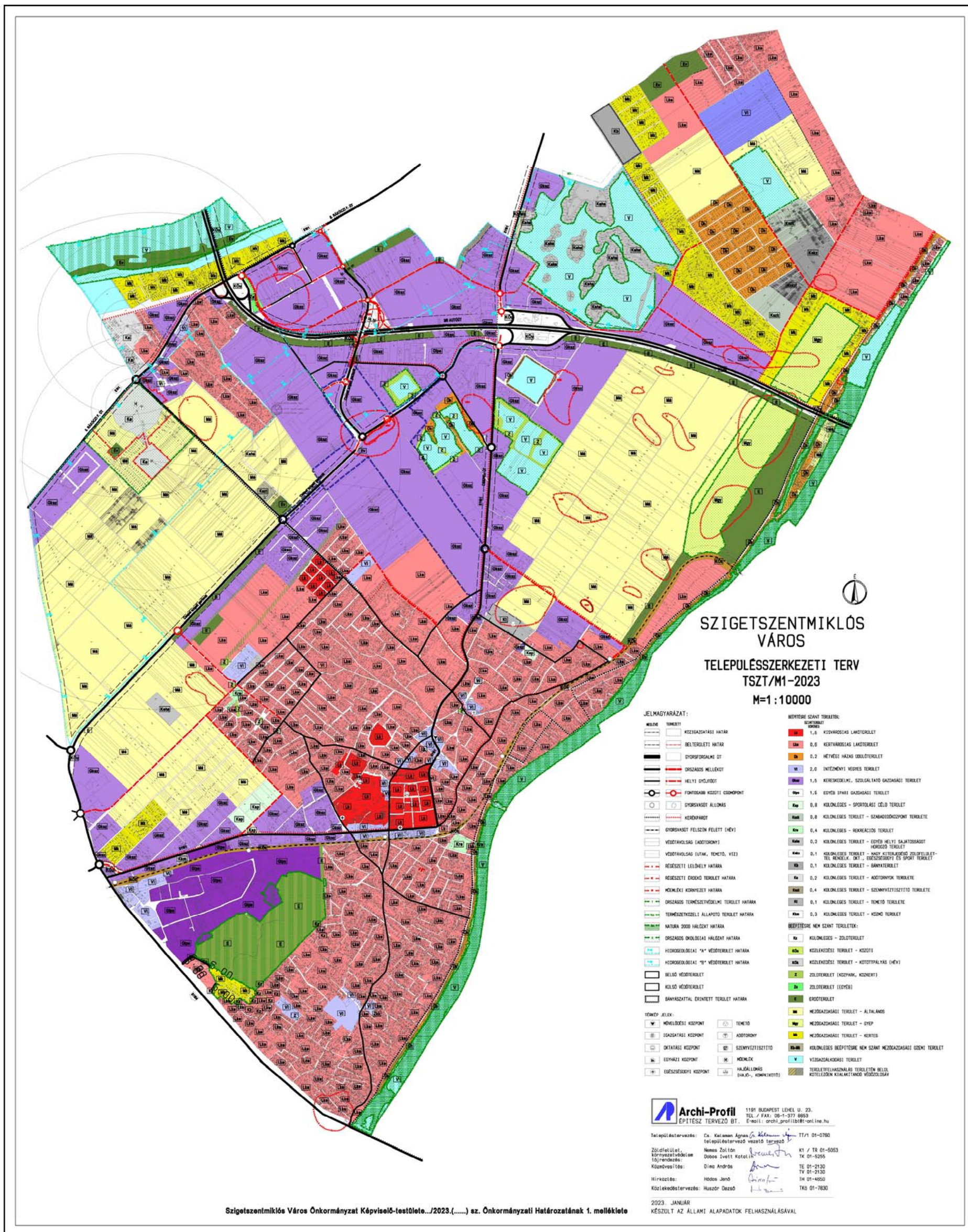
1. Szigetszentmiklós Város 259/2019. (VII. 10.) sz. Önkormányzati Határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét az 1. számú melléklet szerint módosítja
2. a településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során az 1. pontban megállapított módosított TSZT/M1-2023 számú Településszerkezeti Terv (1. sz. melléklet) a kihirdetését követő napon lép hatályba;
3. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a tervezett területfelhasználás módosítások alapján a biológiai aktivitásérték meghatározására az érintett földrészekre vonatkozóan számított +0,28024 értéket elfogadja és megállapítja, hogy a továbbvihető biológiai aktivitásérték: +63,29550.
4. felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a dokumentumok aláírására.

Szigetszentmiklós, 2023.....

.....  
dr. Szilágyi Anita  
jegyző

.....  
Nagy János  
polgármester







**4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**



---

**SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
.../2023.(... ...) 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. melléklet 6. táblázata a Gksz-7 építési övezet vonatkozásában a Rendelet 1. melléklete szerint módosul.

**2. §** A Rendelet 2. mellékletének Szabályozási Terve a tervezési terület vonatkozásában e rendelet 2. melléklete szerint módosul.

**3.§** E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....  
dr. Szilágyi Anita  
jegyző

.....  
Nagy János  
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2023. .... hó ... napján kihirdetésre került.

dr. Szilágyi Anita  
jegyző

## 1. melléklet a ../2023. (.....) számú önkormányzati rendelethez:

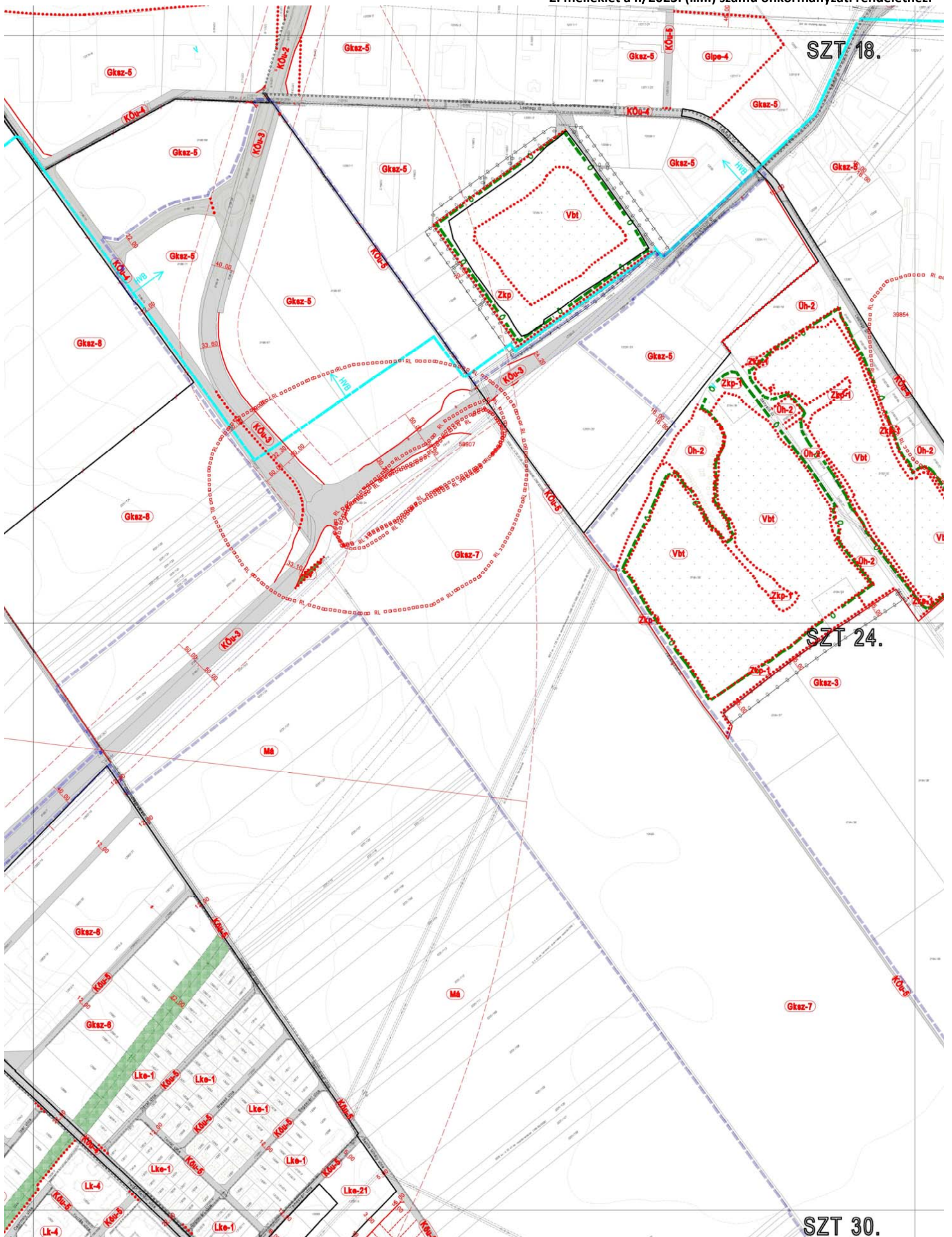
## Összefoglaló az egyes övezetekre vonatkozó építési szabályokról

## 6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

	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 <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Legkisebb (m)*****	Legnagyobb (m)	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)									
9	Gksz-7	SZ	5000	50	50	<del>40</del> 50	1,2	<del>30</del> 20	15,0	10,0	20,0	7,5	<del>15,0</del> 16,0	Leshegy (Nagylapos)



2. melléklet a ..../2023. (.....) számú önkormányzati rendelethez:



## 5. 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 helyi építési szabályzat és az érintett szabályozási terv szelvények módosítása során olyan változások 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 vonatkozó kiegészítésekkel alapvetően továbbra is változatlanul érvényesek.

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

A szóban forgó tervezési 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 tervezett szabályozási tervi módosítás nem érinti a település zöldfelületi rendszerét.

A tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhelyek érintik, a továbbtervezés során örökségvédelmi munkarész kidolgozása szükséges az örökségvédelmi hatáskörben eljáró kormányhivatal véleménye alapján.

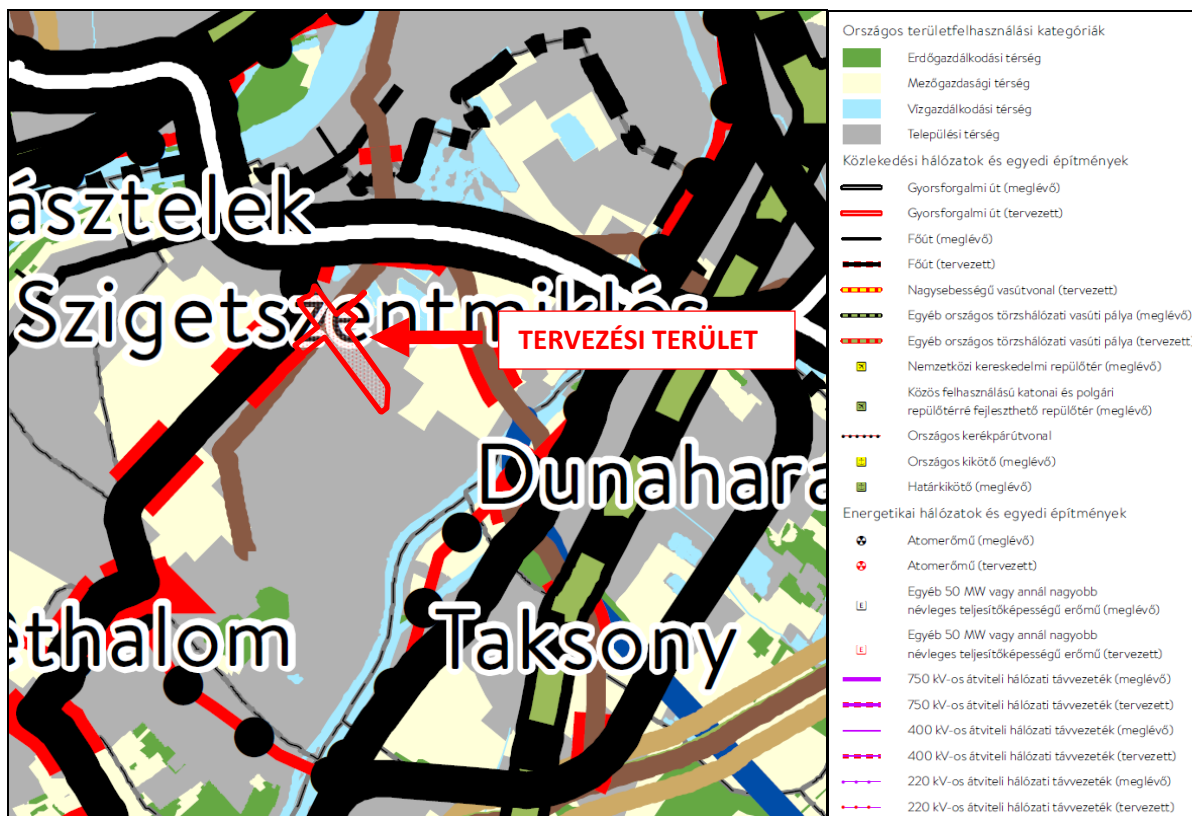


A magasabb szintű területrendezési terveket tekintve Szigetszentmiklós Város területére jelenleg a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvMr.), valamint Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete Pest megye területrendezési tervéről (a továbbiakban: PMTrT) előírásait kell figyelembe venni. *(szürke színnel a MATrT, a MvMr és a PMTrT vonatkozó előírásai)*

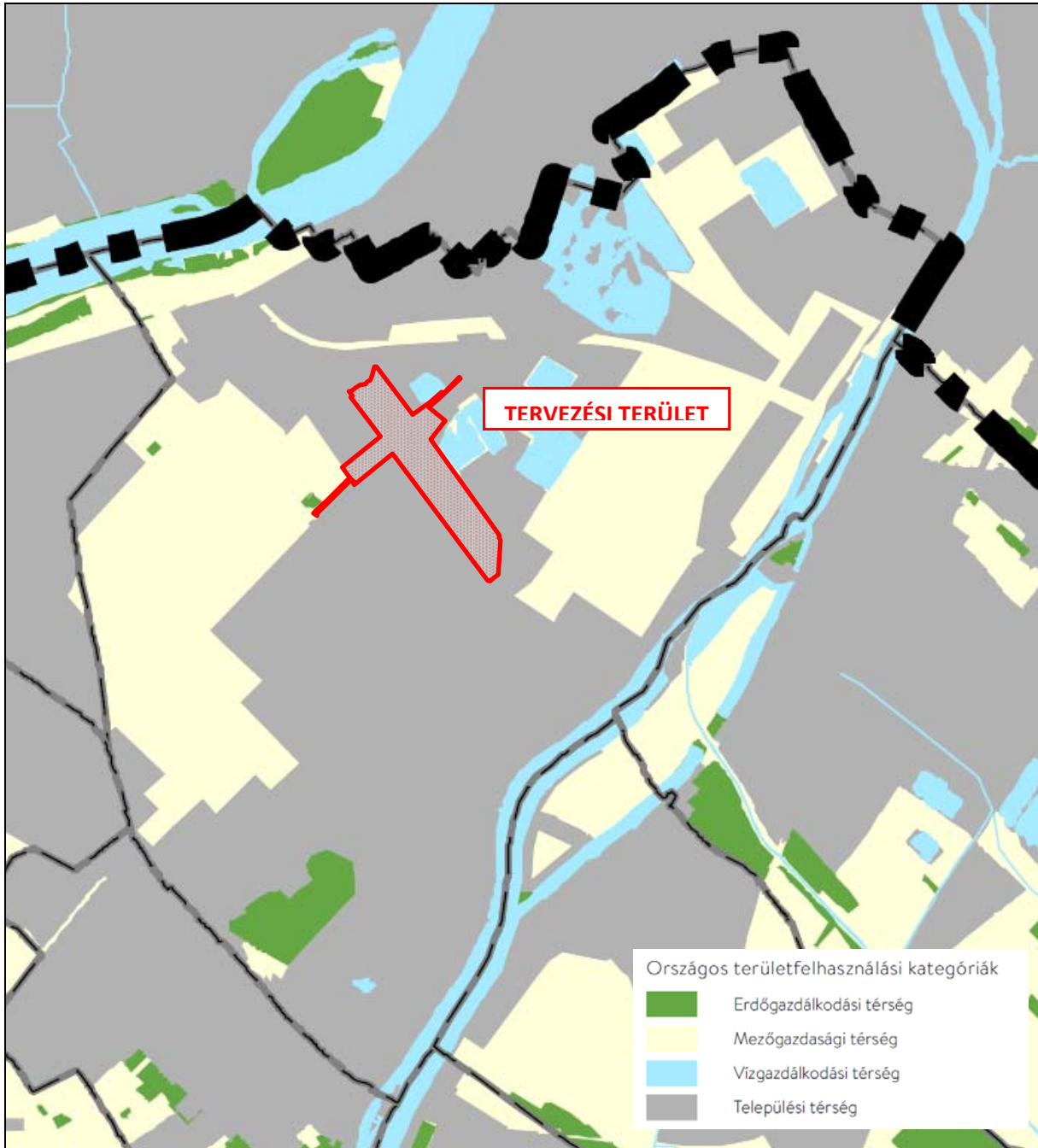
A MATrT Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya az ország teljes közigazgatási területére terjed ki, így Szigetszentmiklós Város is a hatálya alá tartozik.

Szigetszentmiklós Város országos terület-felhasználási kategóriái:

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség



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



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

A tervezési terület térségi területfelhasználása:

- települési térség

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

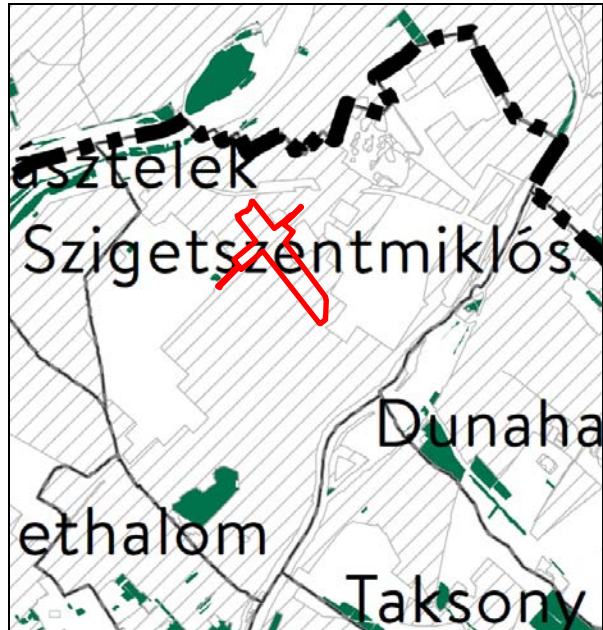
A tervezési területen a tervezett új útszabályozás következményeként új beépítésre szánt terület kijelölése történik.



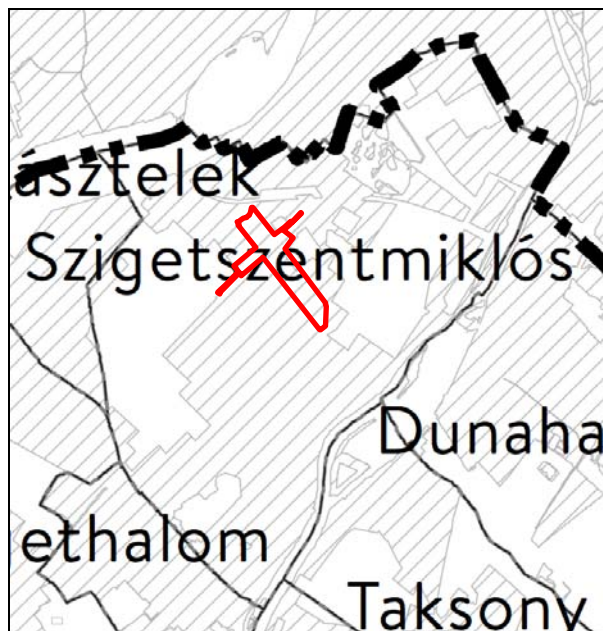
**MATrT 11.§** A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni; Szigetszentmiklós Város közigazgatási területét az Erdők övezete érinti, az Erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti. A tervezési területet az Erdők övezete sem és az Erdőtelepítésre javasolt terület övezete sem érinti.

A tervezési terület nem esik erdőgazdálkodási térségre, települési térség területén található.



MATrT 3/3. melléklet Erdők övezete tervezési területre vonatkozó részlete



MvM 2. melléklet Erdőtelepítésre javasolt terület övezete tervezési területre vonatkozó részlete

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

**8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez**  
**Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege**

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya(%)
64.	Szigetszentmiklós	2732,86	4568,58	59,82

A jelenlegi eljárásban területfelhasználás-módosítással érintett területek települési térség területére esnek, a tervezett területfelhasználás-módosítás a mezőgazdasági térség területén nem jelent változást.

A mezőgazdasági térség területi mérlegének való megfelelés a település teljes közigazgatási területre vonatkozó településrendezési eszközök felülvizsgálata során igazolható teljes körűen. A jelenlegi településrendezési eljárásban tervezett területfelhasználás-módosítás nem ellentétes a mezőgazdasági térség területére vonatkozó előírással.

**8. Új beépítésre szánt terület kijelölése**

*MATrT 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

*a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*

A tervezési terület csatlakozik a jelenleg már beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekhez.

*b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*

A tervezési terület nem a közigazgatási határ mellett helyezkedik el.

*c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*

*Az új beépítésre szánt terület kijelölésére helyhez kötött beruházás miatt kerül sor az adott területen.*

A települési térségen helyhez kötött beruházás, útszabályozás módosítása miatt kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére az érintett területeken.

*(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*

A fenti célból új beépítésre szánt terület kijelölése a település egyéb területén nem megvalósítható.

*(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új*



**SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA  
A NAGYLAPOSI DÚLÓ FEJLESZTÉSÉVEL ÉRINTETT INGATLANOKRA VONATKOZÓAN**

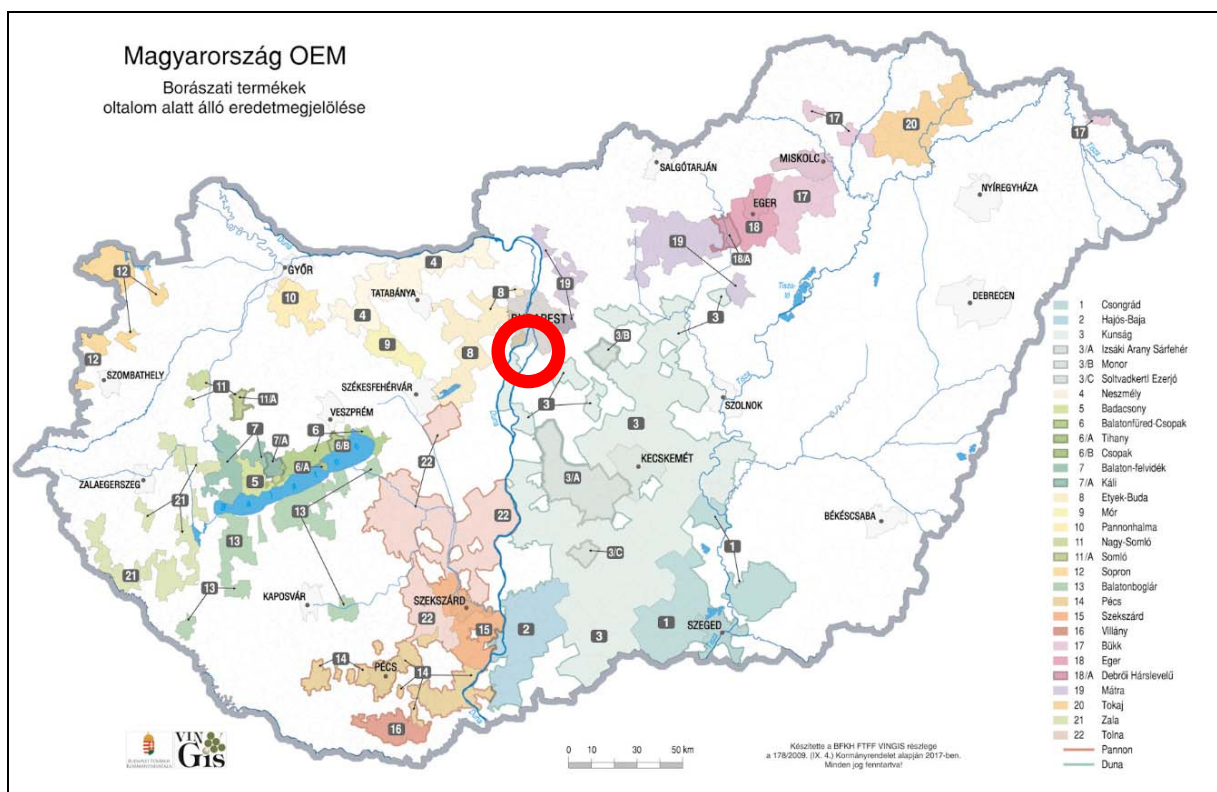
*beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

A tervezési területen védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölésére került sor a megfelelő területnagyságban.

**MATrT 13. § (1)** Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

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

SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA  
A NAGYLAPOSI DŰLŐ FEJLESZTÉSÉVEL ÉRINTETT INGATLANOKRA VONATKOZÓAN

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.)

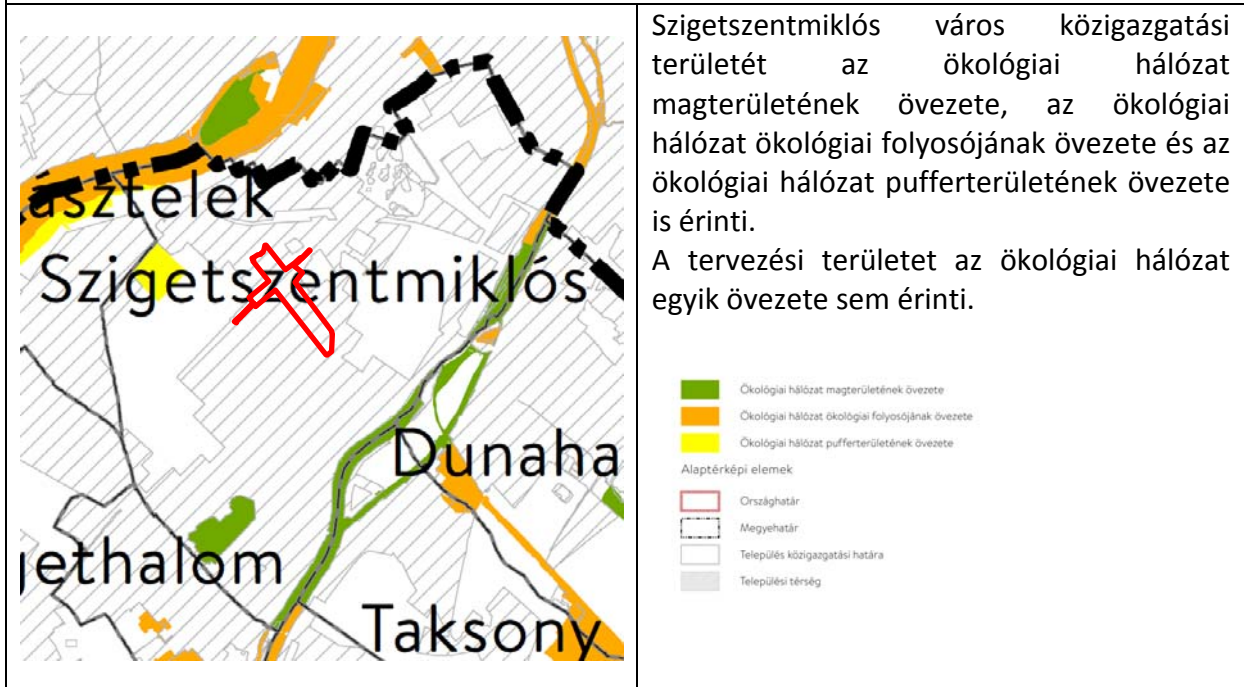
ssz	határozat iktatószáma	hrsz	földrészlet teljes területe(ha)	kataszteri besorolás	földrészlet kataszterbe sorolt területe (ha)	fajok, amelyekre a besorolás vonatkozik
4258	4200/220-2/2019	0231/156	1,1521	II. osztályú, alkalmas	1,1521	alma, körte, szilva, meggy, cseresznye, őszibarack, kajszi
4259	04.1/2410-5/2015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

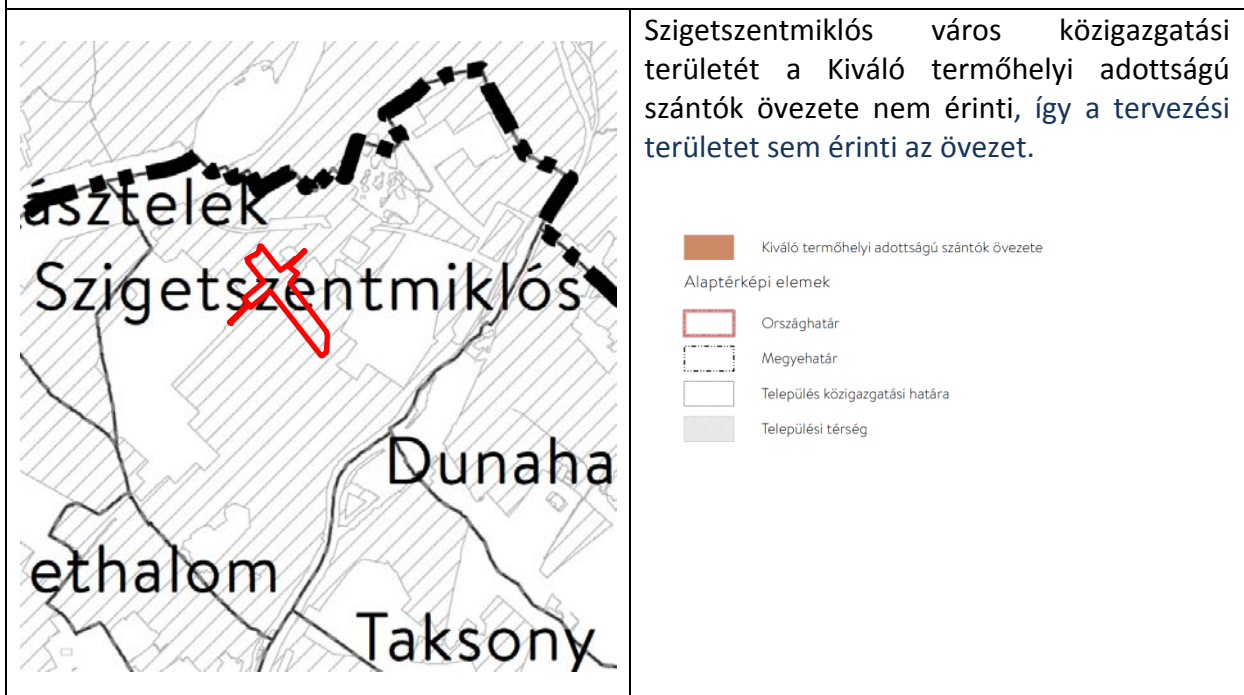


MATrT 3. mellékletében meghatározott országos övezetek

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



**3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete**



3/3. melléklet: Erdők övezete

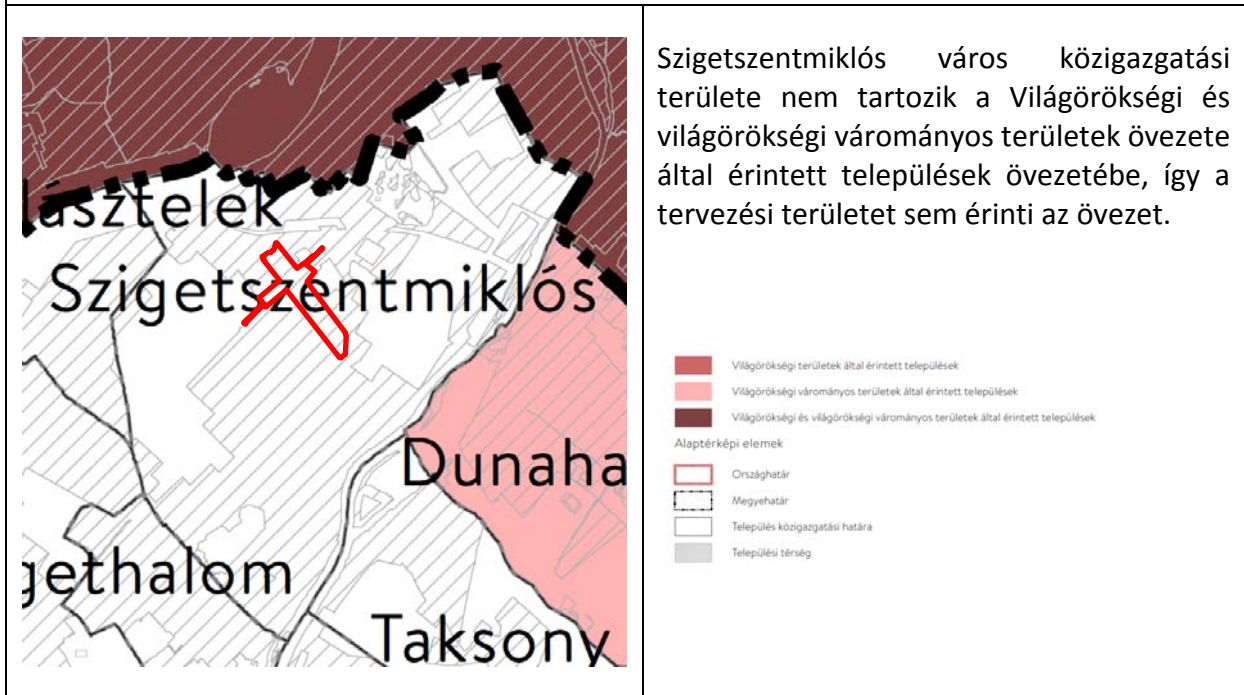


Részlet az Országos Erdőállomány Adattár (OEA) az erdőterületek erdőtérképi adatbázisából a tervezési terület jelölésével (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)



Az erdőtérképi 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**

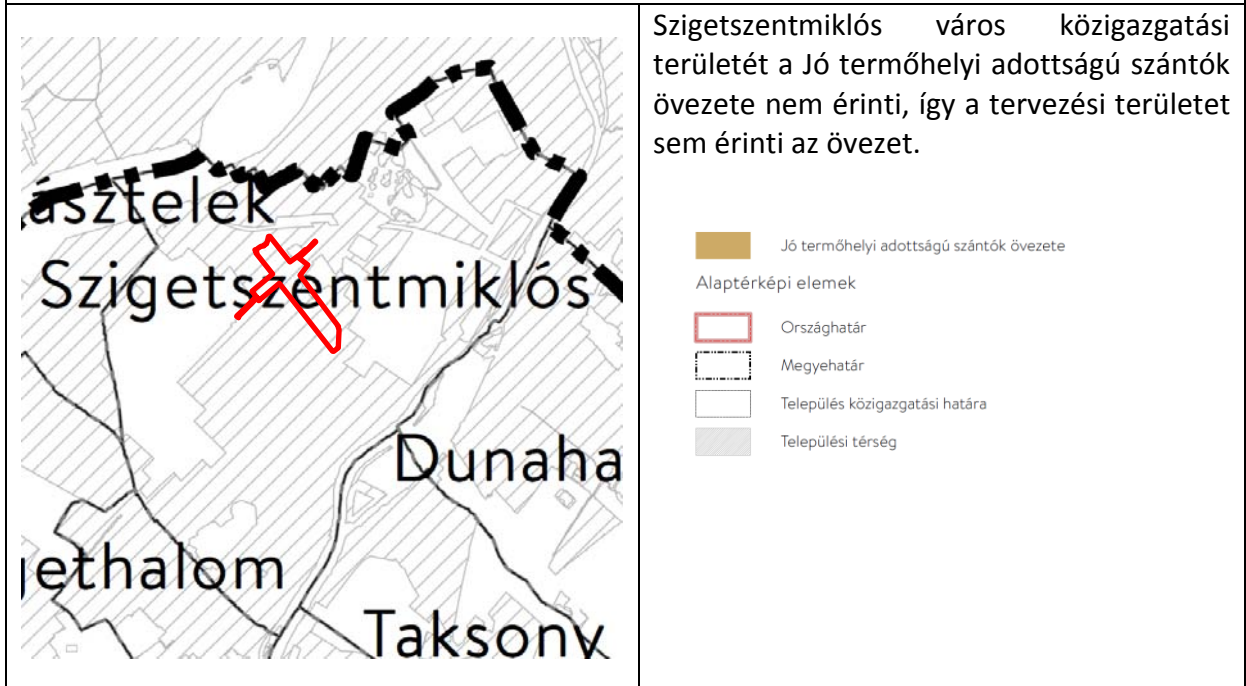


**3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések**

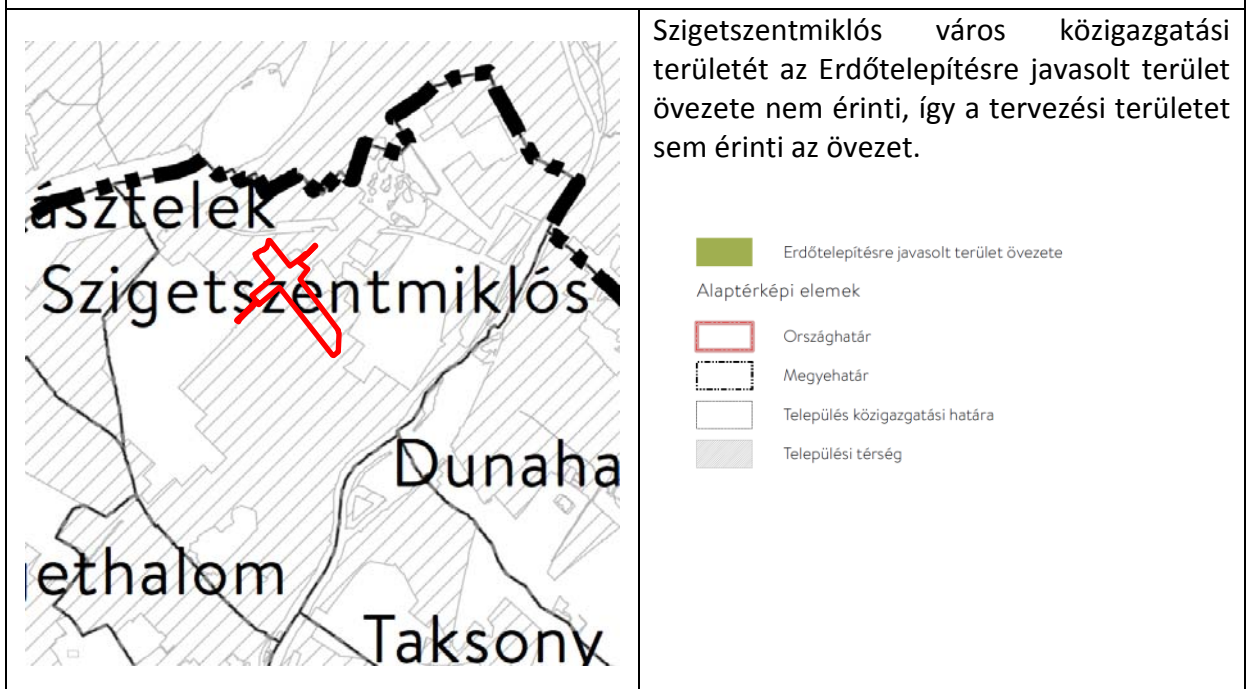


A MATrT 19. § (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben (a továbbiakban: MvMr.) megállapított országos övezetek

### 1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



### 2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

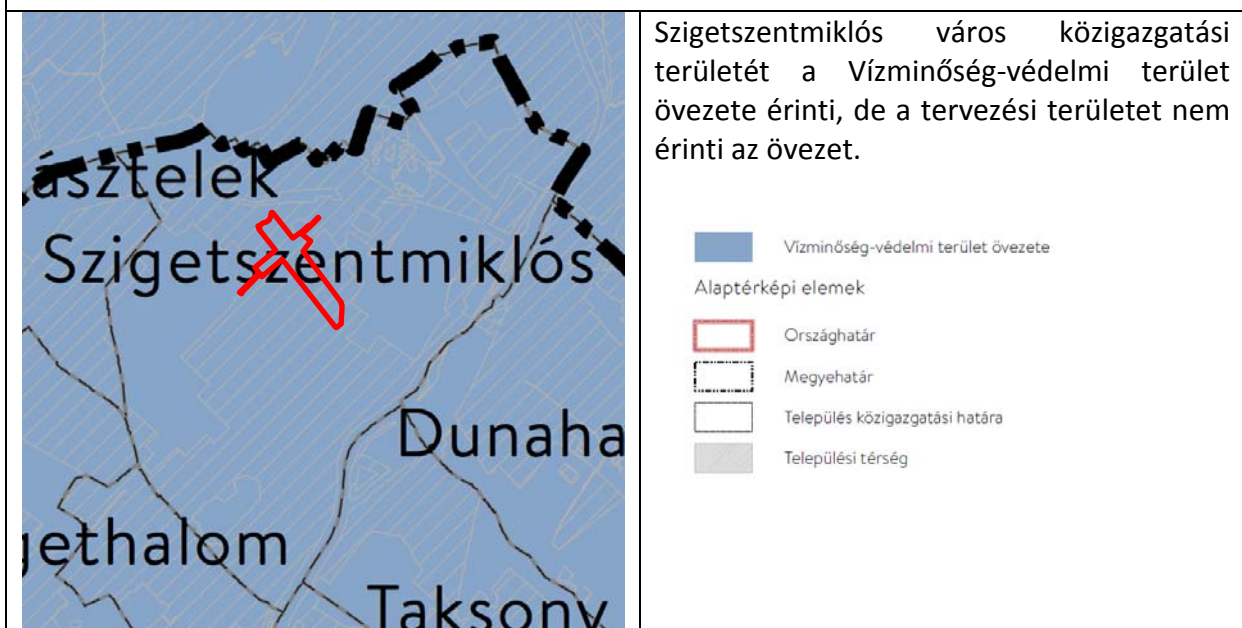




### 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



### 4. melléklet: vízminőség-védelmi terület övezete



### 5. vízminőség-védelmi terület övezete

**MvMr. 5. § (1)** A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

A megyei területrendezési terv rendelkezéseit figyelembe kell venni. Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testületére nézve irreleváns rendelkezés.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Szigetszentmiklós város településrendezési eszközein feltüntetésre került a vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet határa és területe, ez a lehatárolás a tervezési területet részben érinti.

A HÉSZ 22. Vízminőség-védelem fejezete 70-73. §-ban található meg a vonatkozó előírások.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A tervezési területen jelenleg nincs és nem is tervezett bányászati tevékenység folytatása.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

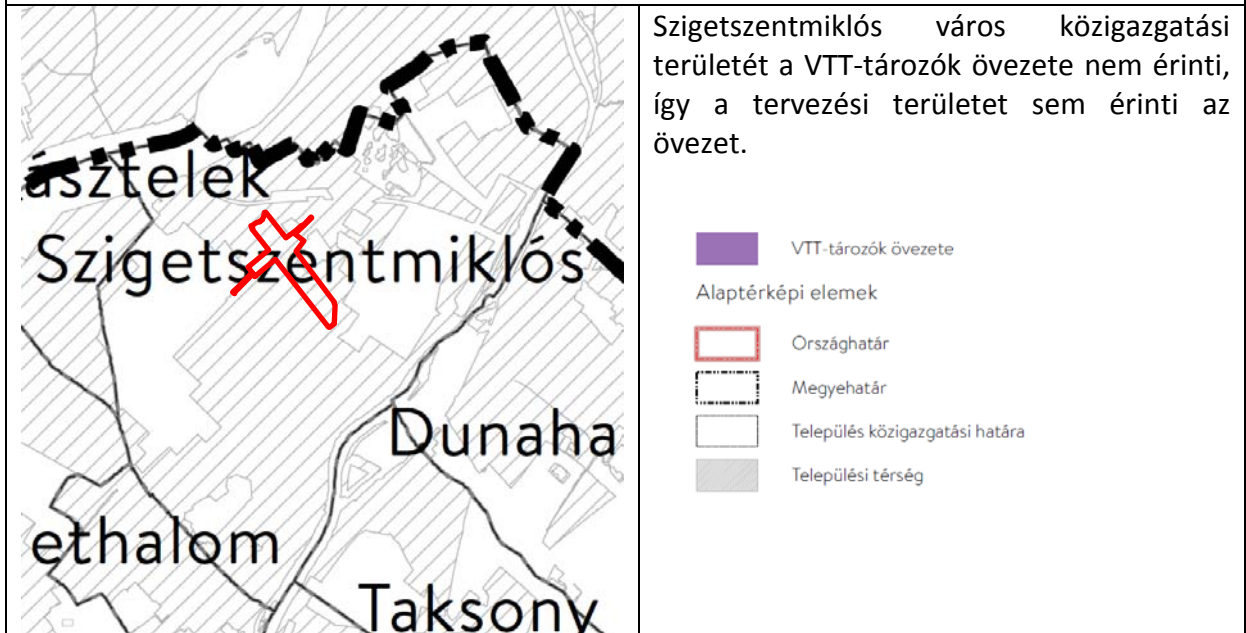
Szigetszentmiklós város nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá, ezért a vonatkozó előírás irreleváns.

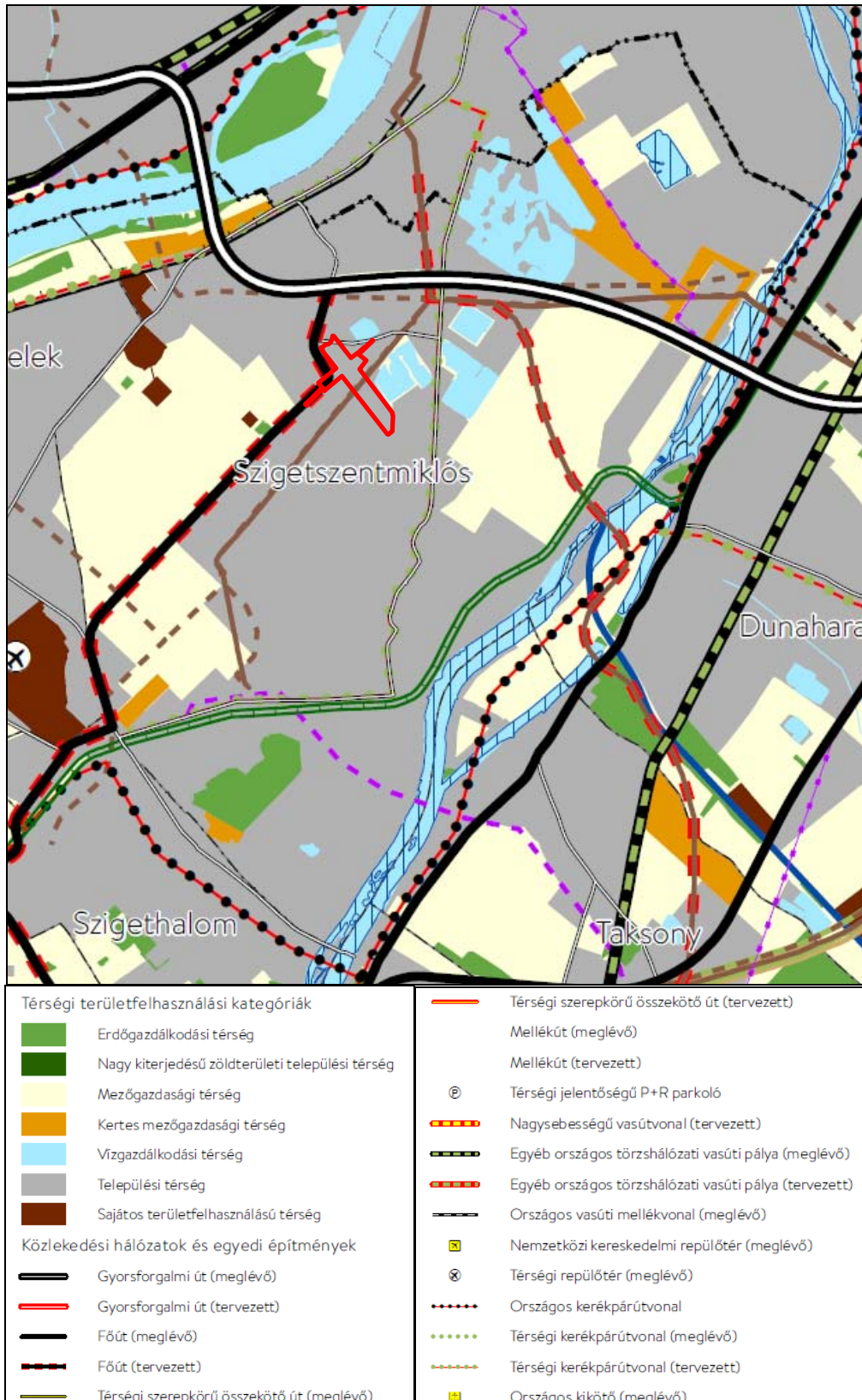
#### 5. melléklet: Nagyvízi meder övezete





6. melléklet: VTT-tározók övezete





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

A tervezési terület mezőgazdasági térség területén található.



### **23. Új beépítésre szánt terület kijelölése**

**38. § (1)** Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

A jelenlegi településrendezési eljárásban nem kerül sor új lakóterület, vegyes terület és üdülőterület kijelölésére sem, gazdasági terület kiegészítésére kerül sor, útszabályozás módosítás miatt.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

A tervezési terület nem a közigazgatási határhoz 200 méteren belül található

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

A kijelölés nem a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

A jelenlegi településrendezési eljárásban nem új lakóterület, illetve vegyes terület kijelölésére kerül sor.

(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

A tervezési terület nem érint nagy kiterjedésű zöldterületi települési térséget, települési térség területén található.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

A jelenlegi eljárásban nem történik 5 ha-t meghaladó új lakóterület vagy vegyes terület kijelölése.

(7) Az 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

A jelenlegi településrendezési eljárásban nem tervezett 5000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény.

**39. § (1)** Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

A tervezési területen a hatályos településrendezési tervben nincs természetközeli és erdőterület.

(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények

helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.

A tervezési területen nincs sportterület és egyéb különleges terület sem.

#### **24. A települési térség növekménye**

*40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.*

### **8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege**

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya(%)
64.	Szigetszentmiklós	2732,86	4568,58	59,82

A jelenlegi településrendezési eljárásban a települési térség területe nem változik, a tervezési terület települési térség területén található.

*(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:*

- a) az érintett terület a települési térséggel határos,*
- b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,*
- c) a tervezett funkció működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,*
- d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és*
- e) amennyiben indokolt, az a)-d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.*

A jelenlegi településrendezési eljárásban nem tervezett a kertés mezőgazdasági térség területén új beépítésre szánt terület kijelölése, a tervezési terület mezőgazdasági térség területére esik.

*(3) A kertés mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

A tervezési terület nem kertés mezőgazdasági térségen található, az előírás irreleváns.

*(4) A kertés mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.*

A tervezési terület nem kertés mezőgazdasági térségen található, az előírás irreleváns.

*(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről - a jóváhagyott településrendezési terv alapján - az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.*

**Nem települési önkormányzati hatáskör.**

*(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben*



*jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.*

*(7)*

*(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcsere terület- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.*

**A jelenlegi településrendezési eljárásához kapcsolódóan nincs szükség területcserére.**

*(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.*

### **63. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve**

**92. § (1)** *Az e törvény hatálybalépése előtt elfogadott településrendezési eszközöket a Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések esetében 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.*

**A felülvizsgálat jelenleg folyamatban van.**

*(2) A Budapesti Agglomeráció tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet az elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület*

*a) a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények, vagy*

*b) a 7. melléklet szerinti Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében a 10. melléklet szerinti térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.*

*(3) Fővárosi kerület esetében e törvény hatálybalépésétől az e törvénynek és a felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendeletnek megfelelően elkészített fővárosi településrendezési terv és a fővárosi rendezési szabályzat hatálybalépéséig a kerületi településrendezési terv készítésénél e törvényben és a felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendeletben foglalt előírások alkalmazhatók.*

**Szigetszentmiklós nem a főváros része, önálló település, az előírás irreleváns.**

*(4) A fővárosi településszerkezeti tervet és a fővárosi rendezési szabályzatot 2020. március 15-ig e törvénynek és a felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendeletnek megfelelően felül kell vizsgálni és módosítani kell.*

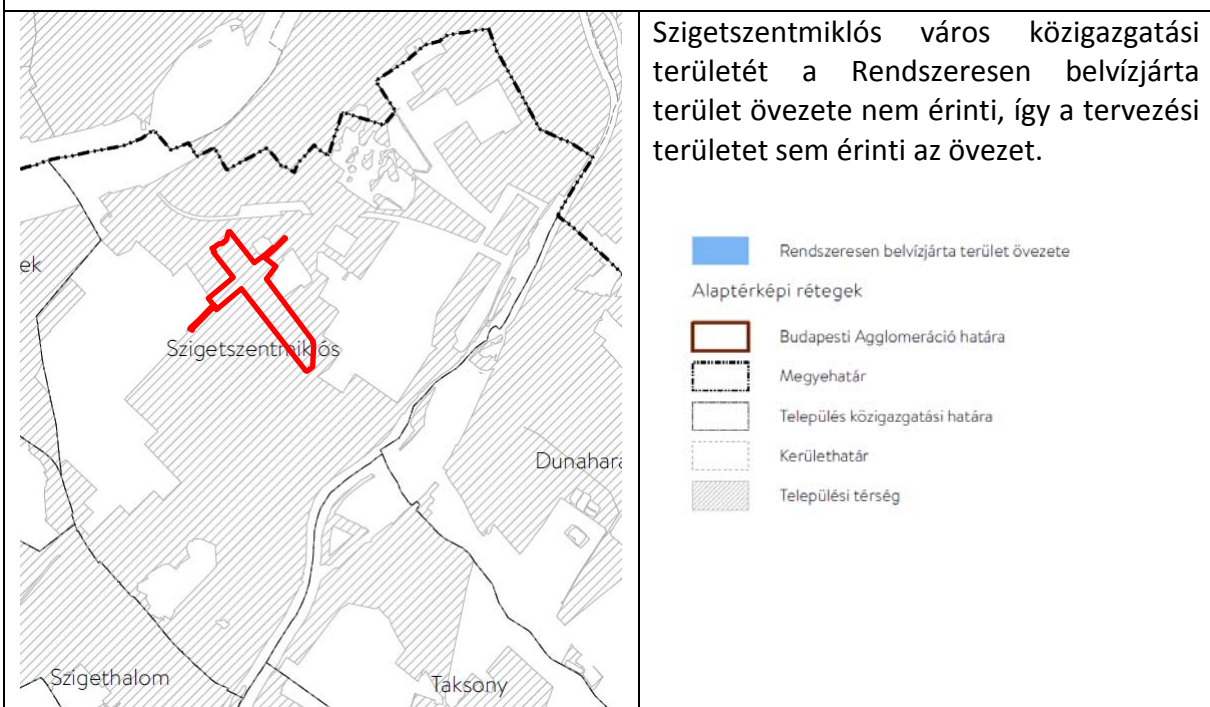
**Szigetszentmiklós nem a főváros része, önálló település, az előírás irreleváns.**

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**

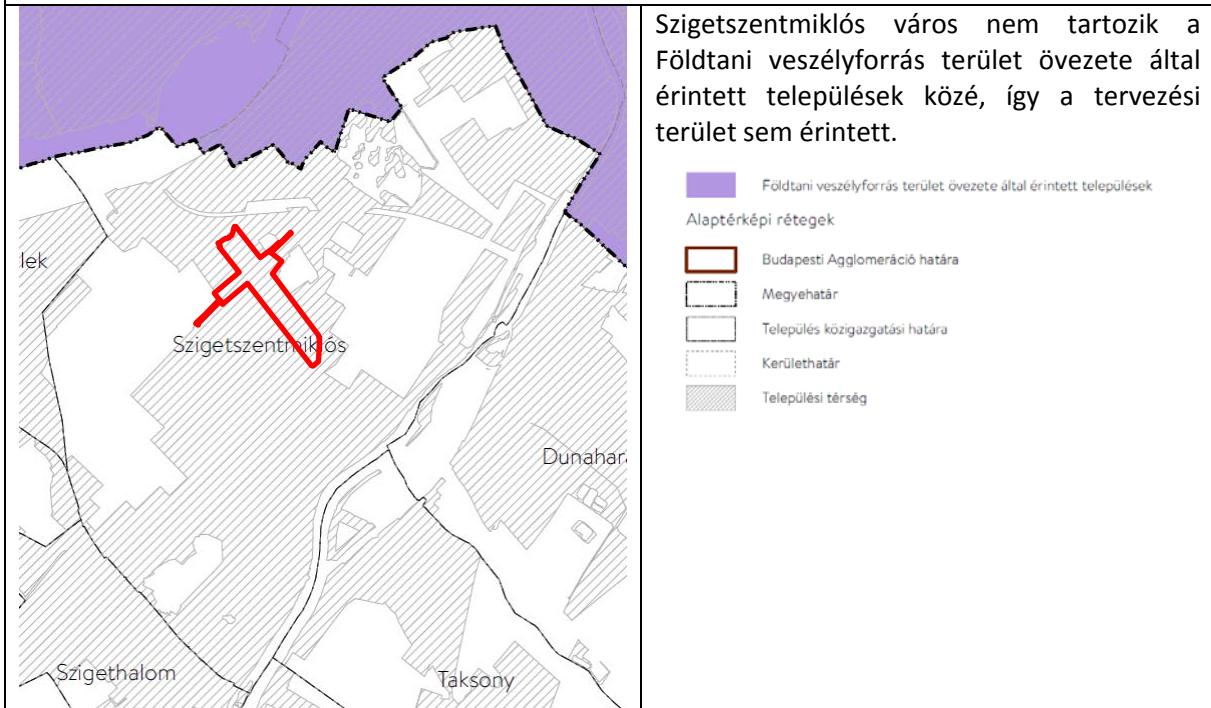


**8. melléklet: Rendszeresen belvívjárta terület övezete**

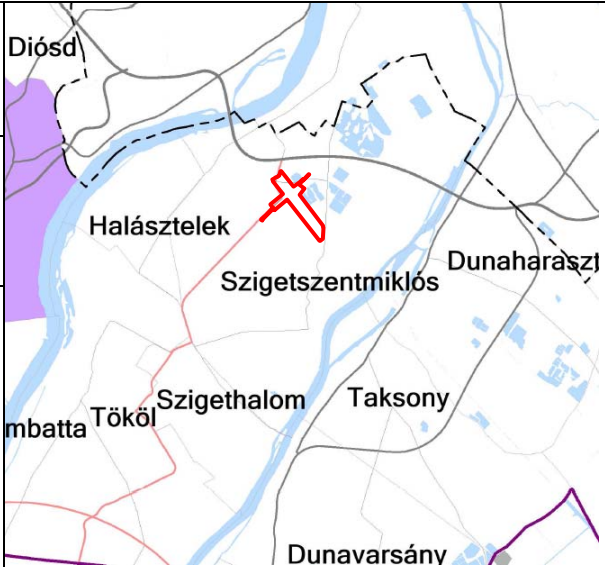















**9. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések**



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

<p><b>PMTTrT 3.13.1. melléklet</b> <b>Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete</b></p>														
<p><b>JELMAGYARÁZAT</b></p> <p>Szabályozási elemek:</p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által</p>														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center; background-color: #cccccc;">PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-size: small;">Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-size: x-small;">Tervlap / melléklet megnevezése: 3.13.1. melléklet Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">Méretarány:</td> <td style="text-align: center; font-size: x-small;">M= 1:100.000</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: x-small;">Alaptérkép: állami alapadatbázisok felhasználásával készült; adatszolgáltató: DFKH-FTF, adatszolgáltatás sorszáma: 101.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: x-small;">MEGBÍZÓ</td> <td style="text-align: center; font-size: x-small;">TERVEZŐ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: x-small;"> Pest Megye Önkormányzata</td> <td style="text-align: center; font-size: x-small;"> PESTTERV Kft. www.pestterv.hu</td> </tr> </table>		PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA		Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete		Tervlap / melléklet megnevezése: 3.13.1. melléklet Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Méretarány:	M= 1:100.000	Alaptérkép: állami alapadatbázisok felhasználásával készült; adatszolgáltató: DFKH-FTF, adatszolgáltatás sorszáma: 101.		MEGBÍZÓ	TERVEZŐ	 Pest Megye Önkormányzata
PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA														
Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete														
Tervlap / melléklet megnevezése: 3.13.1. melléklet Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete														
Méretarány:	M= 1:100.000													
Alaptérkép: állami alapadatbázisok felhasználásával készült; adatszolgáltató: DFKH-FTF, adatszolgáltatás sorszáma: 101.														
MEGBÍZÓ	TERVEZŐ													
 Pest Megye Önkormányzata	 PESTTERV Kft. www.pestterv.hu													

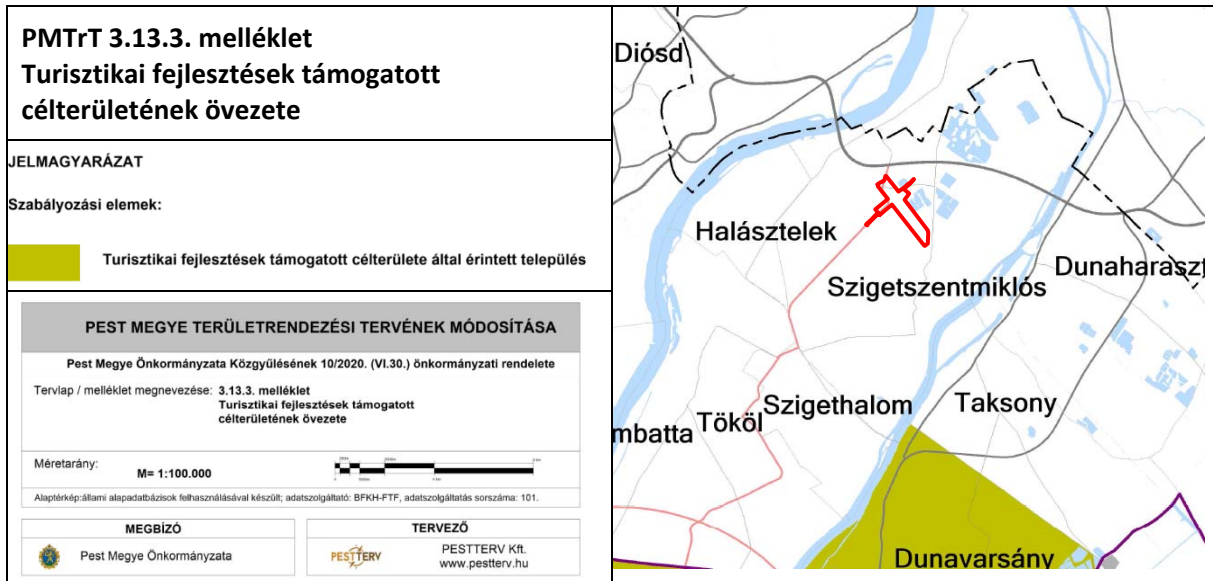
Szigetszentmiklós város területét az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete nem érinti, így a tervezési területet sem érinti az övezet.

<p><b>PMTTrT 3.13.2. melléklet</b> <b>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</b></p>														
<p><b>JELMAGYARÁZAT</b></p> <p>Szabályozási elemek:</p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település</p>														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center; background-color: #cccccc;">PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-size: small;">Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-size: x-small;">Tervlap / melléklet megnevezése: 3.13.2. melléklet Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">Méretarány:</td> <td style="text-align: center; font-size: x-small;">M= 1:100.000</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: x-small;">Alaptérkép: állami alapadatbázisok felhasználásával készült; adatszolgáltató: BFKH-FTF, adatszolgáltatás sorszáma: 101.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: x-small;">MEGBÍZÓ</td> <td style="text-align: center; font-size: x-small;">TERVEZŐ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: x-small;"> Pest Megye Önkormányzata</td> <td style="text-align: center; font-size: x-small;"> PESTTERV Kft. www.pestterv.hu</td> </tr> </table>		PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA		Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete		Tervlap / melléklet megnevezése: 3.13.2. melléklet Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Méretarány:	M= 1:100.000	Alaptérkép: állami alapadatbázisok felhasználásával készült; adatszolgáltató: BFKH-FTF, adatszolgáltatás sorszáma: 101.		MEGBÍZÓ	TERVEZŐ	 Pest Megye Önkormányzata
PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA														
Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete														
Tervlap / melléklet megnevezése: 3.13.2. melléklet Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete														
Méretarány:	M= 1:100.000													
Alaptérkép: állami alapadatbázisok felhasználásával készült; adatszolgáltató: BFKH-FTF, adatszolgáltatás sorszáma: 101.														
MEGBÍZÓ	TERVEZŐ													
 Pest Megye Önkormányzata	 PESTTERV Kft. www.pestterv.hu													

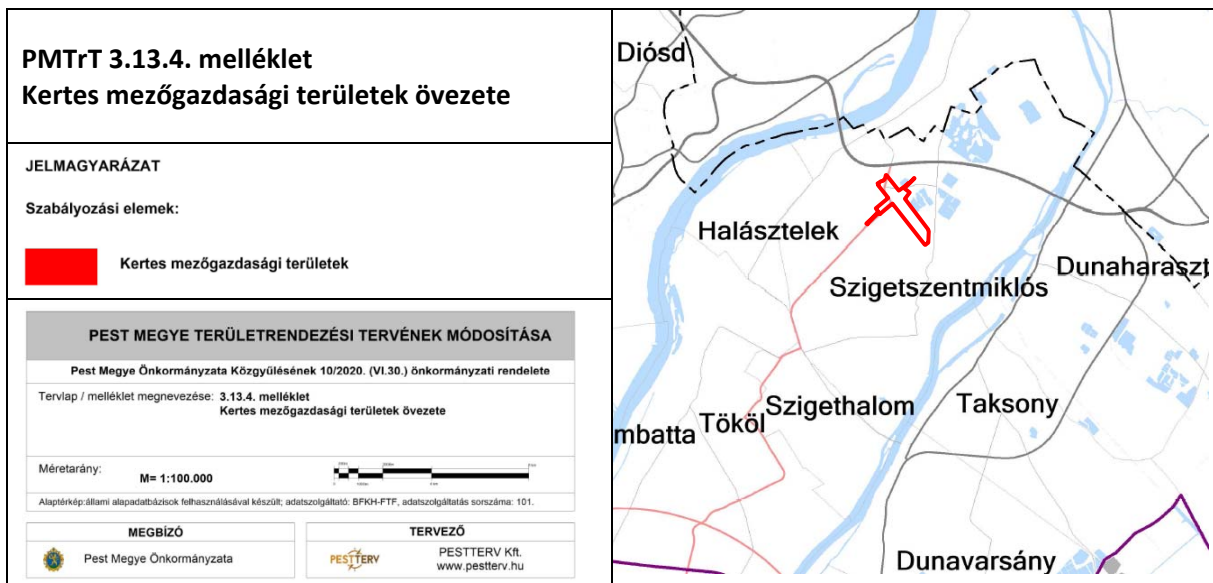
*„9.§ A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési Önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai 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. A tervezési terület azonban nem logisztikai fejlesztésre kijelölt terület.

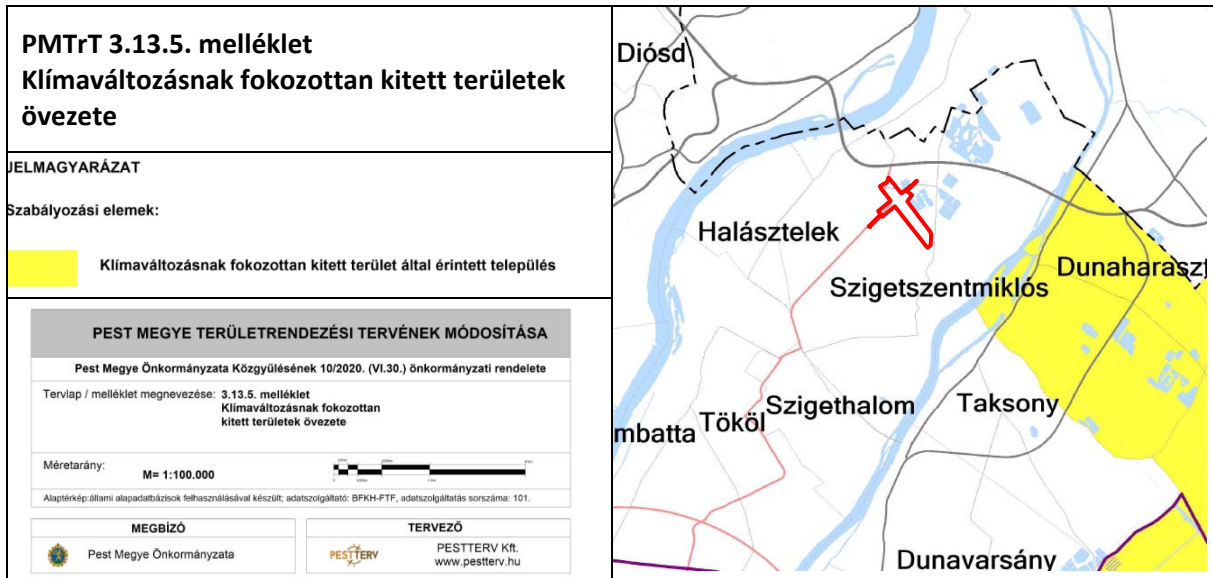




Szigetszentmiklós város területét a Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete nem érinti, így a tervezési területet sem érinti az övezet.



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



Szigetszentmiklós város területét a Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete nem érinti, így a tervezési területet sem érinti az övezet.

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