



**SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
A PETŐFI SÁNDOR UTCA – SEGESVÁRI UTCA – TORDAI UTCA –
TEMESVÁRI UTCA – BABITS MIHÁLY UTCA – BARTÓK BÉLA UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓAN**



**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSHEZ**

2024. AUGUSZTUS

MEGBÍZÓ:



SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2310 Szigetszentmiklós, Kossuth Lajos u. 2.

TERVEZŐ:



Archi-Profil

Építész, Tervező Bt.
1191 Budapest, Lehel u. 23.

Településrendezés:

Csarkóné Kelemen Ágnes

terület- és településfejlesztési
szakokleveles építésmérnök
településtervező vezető tervező
TT/1 01-0760

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

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK.....	4
2. TERVEZÉSI FELADAT.....	6
3. HATÁLYOS DÖNTÉSEK ÉS TERVEK	8
3.1. Hatályos településfejlesztési döntés.....	8
3.2. Hatályban lévő településrendezési eszközök.....	9
4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÖSSZEFOGLALÁSA	14
4.1. Meglévő állapot	14
4.2. Tervezett módosítás	19
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	24
6. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	40
6.1. Településszerkezeti terv módosítása	40
6.2.. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása	44

1. ELŐZMÉNYEK

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 416/2021. (IX. 13.) számú önkormányzati határozatával döntött a Szigetszentmiklós Szebeni utca és a Petőfi utca csomópontjában létesítendő körforgalomnak és a Temesvári utcai intézményközpont körüli úthálózat terveinek elkészítéséről. A Temesvári intézményi tömb feltárása céljából készült tervek alapján szükségessé vált a 0234/81 hrsz-ú ingatlan iskolával határos részéből egy 18 méter széles sáv megvásárlása közút céljára, illetve a jelenlegi buszforduló kibővítésére további területek megvásárlása.

A 13100/13 és a 13100/16 hrsz-ú ingatlanok Petőfi utcával határos részéből 72 m², illetve 390 m² területmegszerzése vált szükségessé közút céljára, tervezett körforgalmi csomópont megvalósítása érdekében.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontjában kapott felhatalmazás alapján a Szigetszentmiklós 0234/81, a 13100/13 és a 13100/16 helyrajzi számú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté célszerű nyilvánítani.

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata megbízásából a Pro Urbe Kft. készítette a *Szigetszentmiklós Szebeni utca, Petőfi Sándor utca és Temesvári utca környezetében útépitési feladatok elvégzése* című projektet. A Pro Urbe Kft.-nek a feladata az útépitési tervek elkészítése, illetve a hozzá kapcsolódó körforgalmi csomópontok kialakítása, kerékpárút kialakítása, gyalogos kapcsolatok megteremtése, meglévő járdák felújítása, zöldterület rendezése és közvilágítás és csapadékvíz elvezetés megtervezése, 3 ütemezhető szakaszra bontva.

Az Önkormányzat kérésére a tervet az alábbi három szakaszra és ütemre bontották.

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1. szakasz - Szebeni utca | Kivitelezés szempontjából III. ütem |
| 2. szakasz - Körforgalom | Kivitelezés szempontjából I. ütem |
| 3. szakasz – Temesvári utca, Nagyvárdi utca, 0234/16 telken átvezető út | Kivitelezés szempontjából II. ütem |

A kivitelezés szempontjából az I. ütem a körforgalom kiépítése. Ehhez azonban szükséges a szabályozási terv módosítása, mivel a tervezett körforgalom területigénye nagyobb, mint amekkora területet a hatályos szabályozási vonal jelenleg biztosít, ezért a 13100/13 és 13100/16 helyrajzi számú területekre vonatkozóan a szabályozási vonalak módosítására van szükség.

SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A PETŐFI SÁNDOR UTCA – SEGESVÁRI UTCA – TORDAI UTCA – TEMESVÁRI UTCA – BABITS MIHÁLY UTCA – BARTÓK BÉLA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓAN



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

2. TERVEZÉSI FELADAT

A terv tartalma:

A hatályos településszerkezeti terv, a hatályos helyi építési szabályzat, valamint a hatályos szabályozási terv módosítása a település részterületére, a Petőfi Sándor utca – Segesvári utca– Tordai utca – Temesvári utca – Babits Mihály utca – Bartók Béla utca által határolt területre vonatkozóan

A tervezési terület:

A tervezési terület lehatárolása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése alapján történt, miszerint a helyi építési szabályzat módosítását legalább telektömbre kell készíteni. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. § alapján meghatározott telektömb fogalom szerint:

„2. § (1) A veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 2. § 26. pontjától eltérően az Étv. alkalmazásában telektömbnek minősül a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt, a) legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek, b) legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy c) több mint nyolc telekből álló telekcsoport.”

Fentiek alapján a tervezési terület: Szigetszentmiklós, 0234/81, 13100/13 és 13100/16 helyrajzi számú ingatlanokat is magukba foglaló telektömbök területe, a Petőfi Sándor utca – Segesvári utca– Tordai utca – Temesvári utca – Babits Mihály utca – Bartók Béla utca által határolt terület



A terv típusa:

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 eszközök jelenleg tervezett módosítása egyszerűsített eljárás szerint történik.

Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testülete 81/2024. (IV. 11.) sz. Önkormányzati Határozatával Szigetszentmiklós, 0234/81, 13100/13 és 13100/16 helyrajzi számú ingatlanokat változásra kijelölte és kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A választott településrendezési eljárás a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja alapján egyszerűsített eljárás. A tervezési terület lehatárolása a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kiterjesztésre került, így a teljes tervezési terület kiemelt fejlesztési területté történő meghatározása szükséges.

A tervezési feladat:

A tervezett úthálózati fejlesztések megvalósítása érdekében Szigetszentmiklós Város jelenleg hatályos településrendezési eszközeinek módosítása a lehatárolt tervezési területre vonatkozóan.

A terv célja:

Szigetszentmiklós Város jelenleg hatályos településrendezési eszközeinek módosításával településrendezési szempontból a tervezési területen a tervezett közlekedésfejlesztés megvalósítása és a megvalósításához szükséges feltételek biztosítása.

3. HATÁLYOS DÖNTÉSEK ÉS TERVEK

3.1. Hatályos településfejlesztési döntés

Szigetszentmiklós Város Képviselő-testülete 81/2024. (IV. 11.) sz. Önkormányzati Határozatában döntött a Szebeni utca - Petőfi utca csomópontjában tervezett körforgalom fejlesztésével érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, a választott egyeztetési eljárásról.

K i v o n a t

Készült a Képviselő-testület 2024. április 11-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: Településszerk-i terv, helyi ép. szab. és szab. terv módosítása ált. eljárással, valamint a Szebeni-Petőfi utca csomópontjában tervezett körforgalomhoz szükséges 0234/81, 13100/13 és a 13100/16 hrsz-ú ingatlanok településrend-i eszközeinek módosítása

A Képviselő-testület - egyhangúlag 10 igen szavazattal - az alábbi határozatot hozta:

81/2024. (IV. 11.) sz. Önkormányzati Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Szigetszentmiklós 0234/81, a 13100/13 és a 13100/16 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében támogatja településrendezési eszközeinek módosítását.
2. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontjában kapott felhatalmazás alapján a Szigetszentmiklós 0234/81, a 13100/13 és a 13100/16 0267/40 helyrajzi számú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjára való hivatkozással.
4. megbízza az Archi-Profil Építész, Tervező Betéti Társaságot a szükséges tervezői feladatok elvégzésével, amelynek fedezete a 409/2015. (X.28.) önkormányzati határozat szerint biztosított.

Felelős: Nagy János

Határidő: folyamatos

Végrehajtásért felelős: Településrendezési Osztály

Kivonatról értesül: Koralewsky Anikó

dr. Szilágyi Anita
jegyző

Nagy János s.k.
polgármester

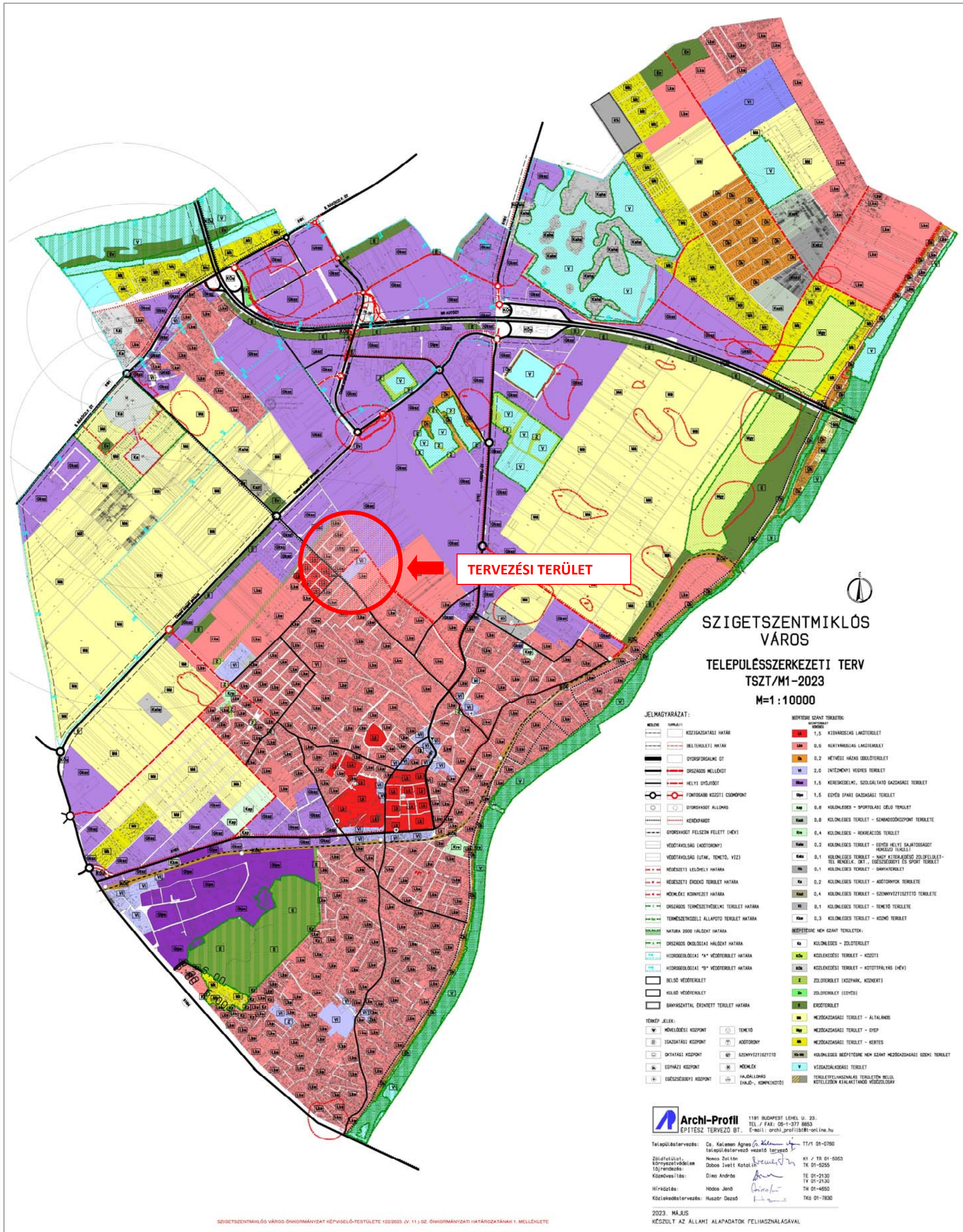
A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2024. április 11.
Pásztor Viktória
jegyzőkönyvvezető

3.2. Hatályban lévő településrendezési eszközök

Szigetszentmiklós Város hatályos településrendezési eszközei:

- Szigetszentmiklós Város hatályos, 122/2023. (V. 11.) Önkormányzati Határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve



Szigetszentmiklós város hatályos Településszerkezeti Terve a tervezési terület jelölésével

- 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.), a 25/2021. (XII. 09.) és a 14/2023. (V. 12.) önkormányzati rendelettel

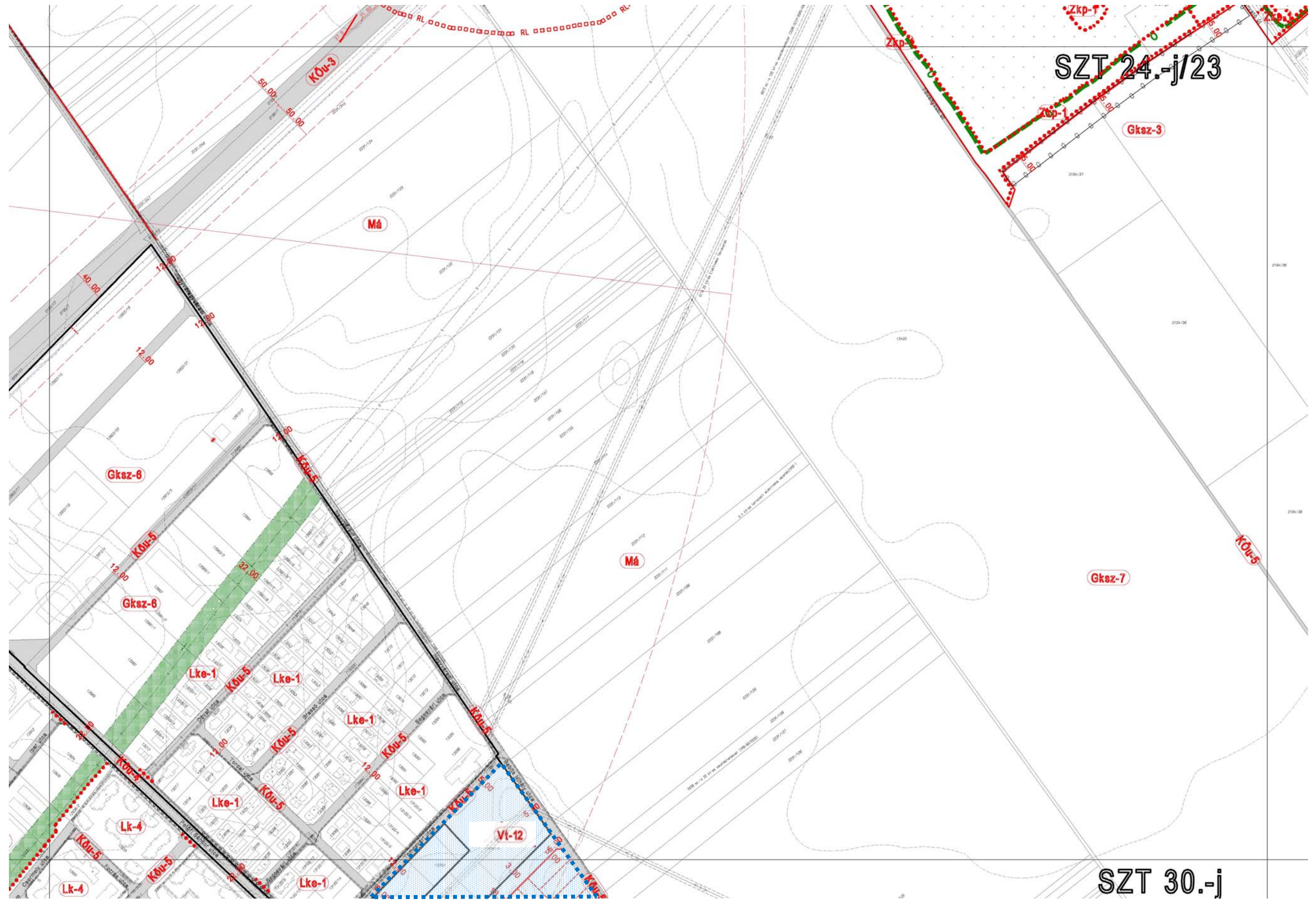


**SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
1/2012.(II.01.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról
és Szabályozási Tervéről**

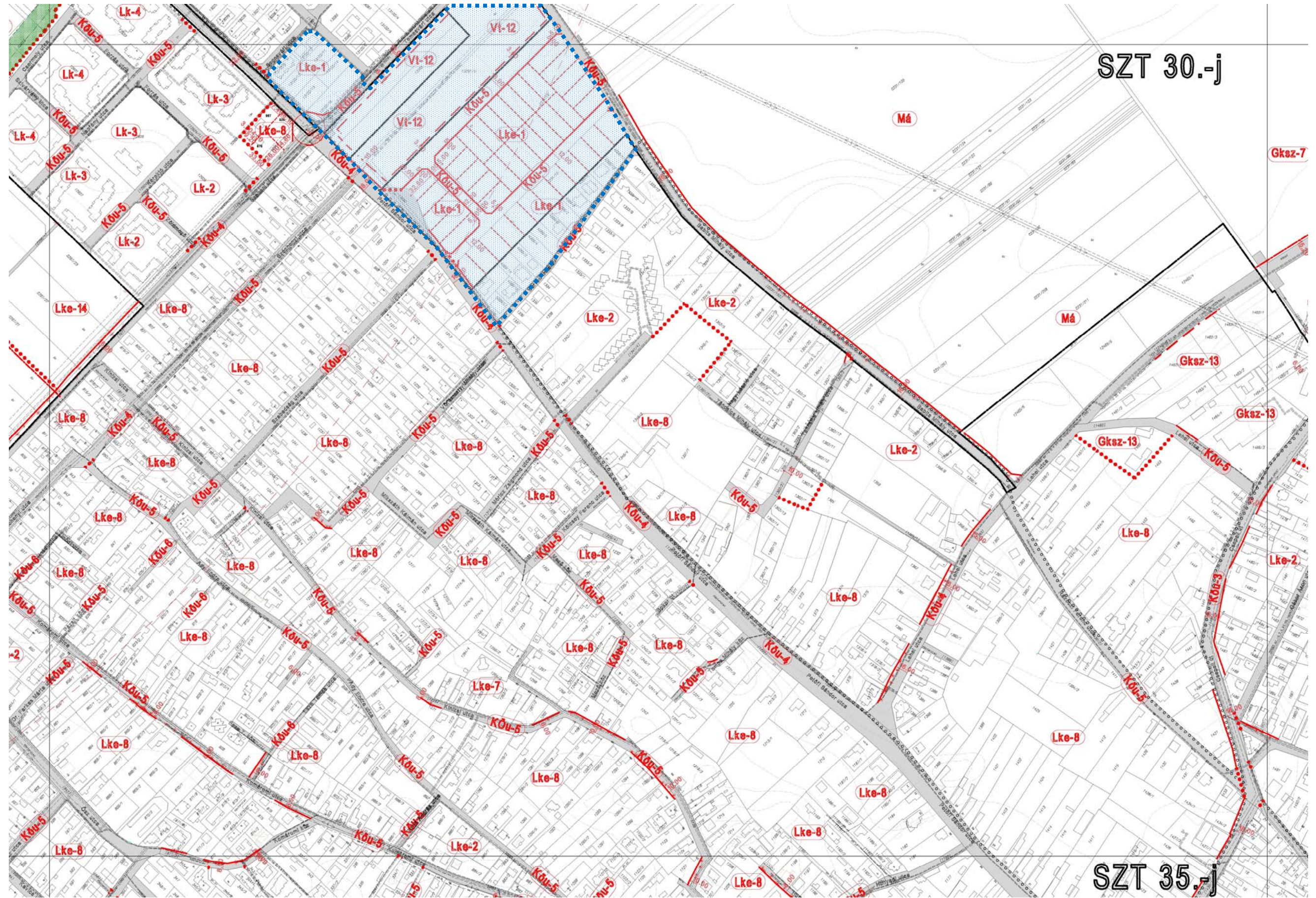
Egységes szerkezetben a 25/2012. (X.04.), a 14/2013. (III.28.), a 27/2013. (VII.16.), a 34/2013. (X.31.), a 14/2014. (VIII.28.) a 18/2015. (V.28.), a 29/2016. (XII.09.), a 33/2017. (XII.20.), a 19/2018. (VII.12.), a 20/2018. (VIII.09.), a 25/2018. (XI.15.), a 8/2019. (IV.25.), a 14/2019. (VII.11.), a 21/2021. (X.28.), a 25/2021. (XII.09.) önkormányzati rendelettel

A jelenlegi településrendezési eljárásban lehatárolt tervezési terület a HÉSZ 2. melléklet SZT 24., SZT 25. és SZT 30. szabályozási szelvényeket érinti.





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

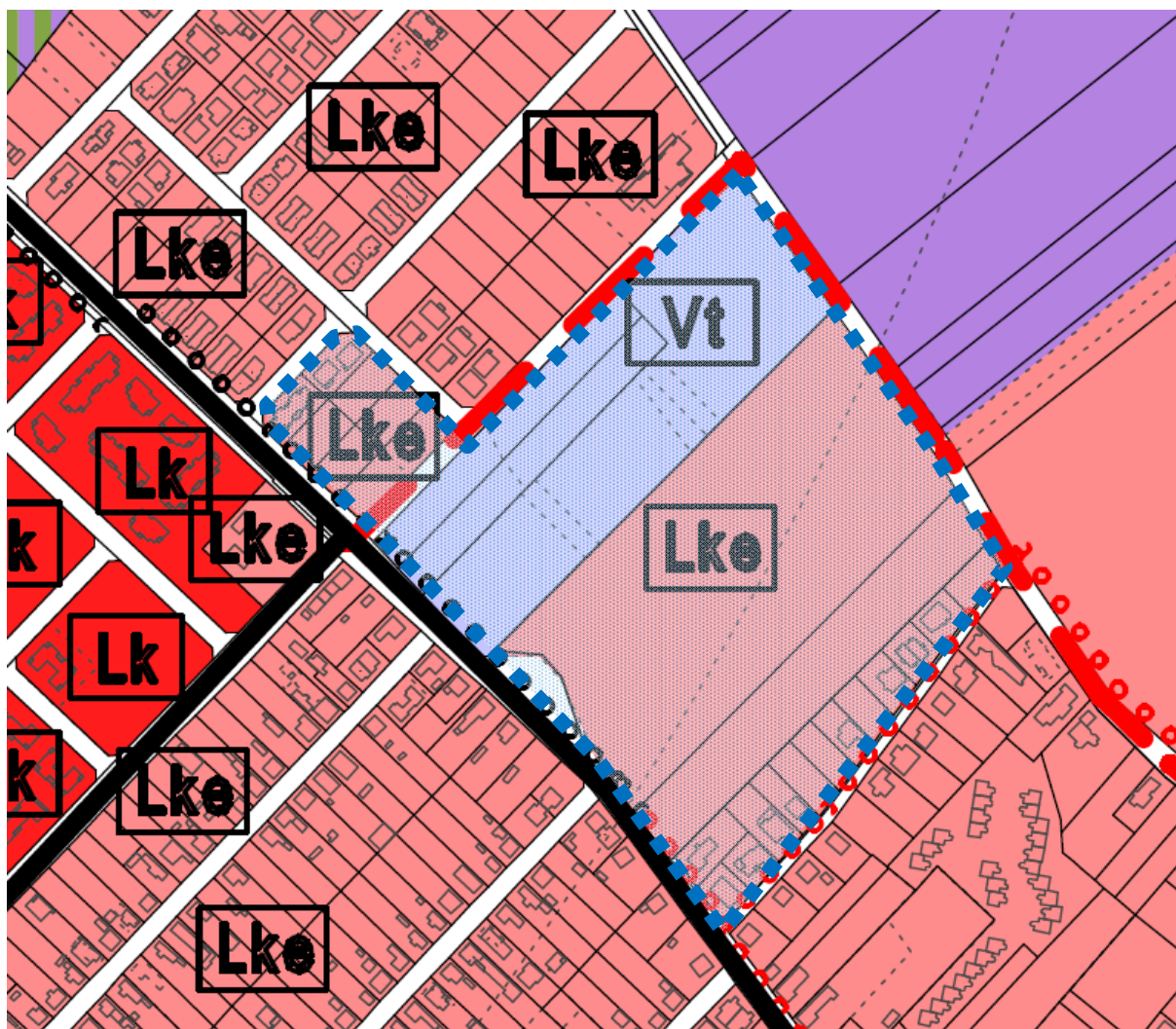


A város hatályos Szabályozási Terve SZT 30.-j szelvénye a tervezési terület jelölésével

4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÖSSZEFOGLALÁSA

4.1. Meglévő állapot

A hatályos településszerkezeti terven a tervezési területen kertvárosias lakóterület és településközpont vegyes területfelhasználású területek találhatók.

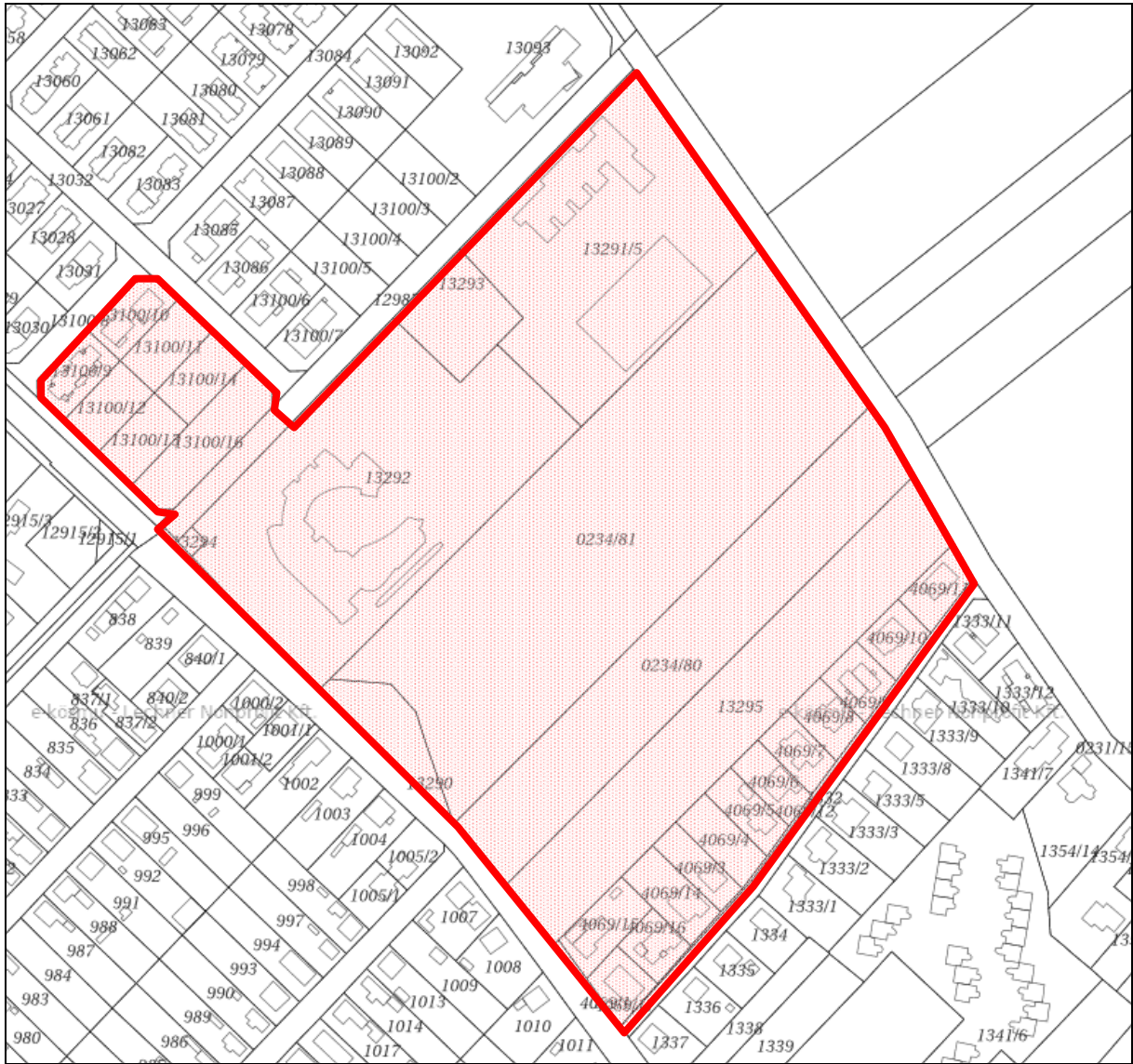


A hatályos településszerkezeti terv részlete a tervezési terület jelölésével

A Szebeni utca, Petőfi Sándor utca, Temesvári utca csomópontjában a Szebeni utca és Temesvári utca alárendelt a Petőfi Sándor utcának. Csúcsidőben a Petőfi Sándor utca forgalma olyan erős, hogy a mellékutcákból nehézkes a Petőfi Sándor utcára fordulni, a Budapest irányú forgalom a reggeli csúcsidőben vissza is torlódik. A csomópont mellett egy 16 tantermes általános iskola épült, mely forgalom generáló hatással bír, a várható forgalom a jelenlegi csomóponton nem tud lebonyolódni.

A Temesvári utca lakóövezeti utca, melyre az iskola forgalma fog ráterhelődni a Petőfi Sándor utcai csomópontnál. A Temesvári utca Nagyváradi utcai végén megvalósult továbbá egy óvoda, egy bölcsőde és egy sportcsarnok is.

A tervezési területre vonatkozó hatályos szabályozás a településszerkezeti tervvel összhangban van, a jelenlegi építési övezeti besorolás ennek megfelel.



Az alaptérkép részlete a tervezési terület jelölésével

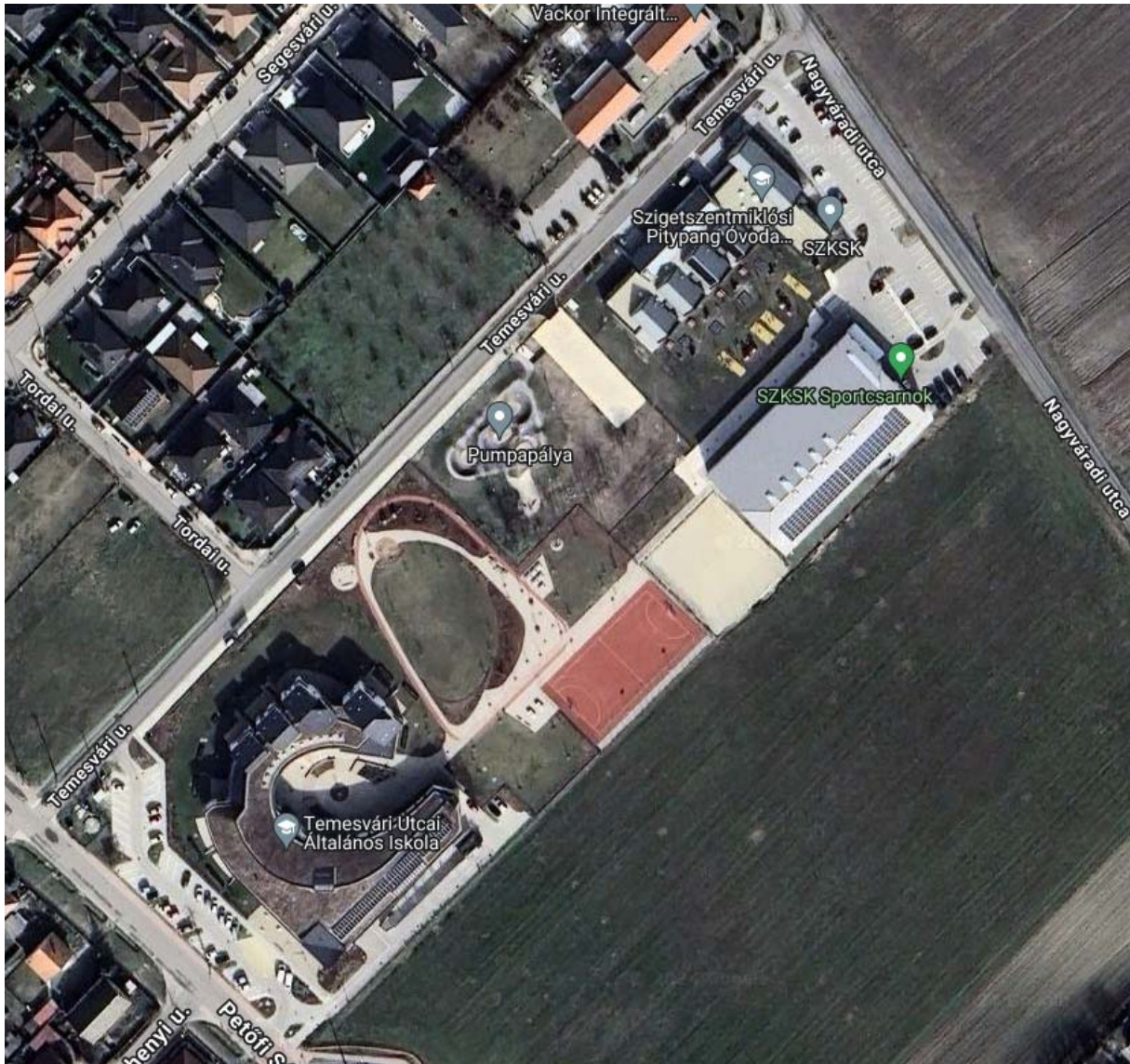
SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A PETŐFI SÁNDOR UTCA – SEGESVÁRI UTCA – TORDAI UTCA – TEMESVÁRI UTCA – BABITS MIHÁLY UTCA – BARTÓK BÉLA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓAN



<https://www.google.com/maps/place/Szigetszentmikl%C3%B3s>





A tervezési terület megvalósult intézményi beépítései

Fotók a tervezési területről



4.2. Tervezett módosítás

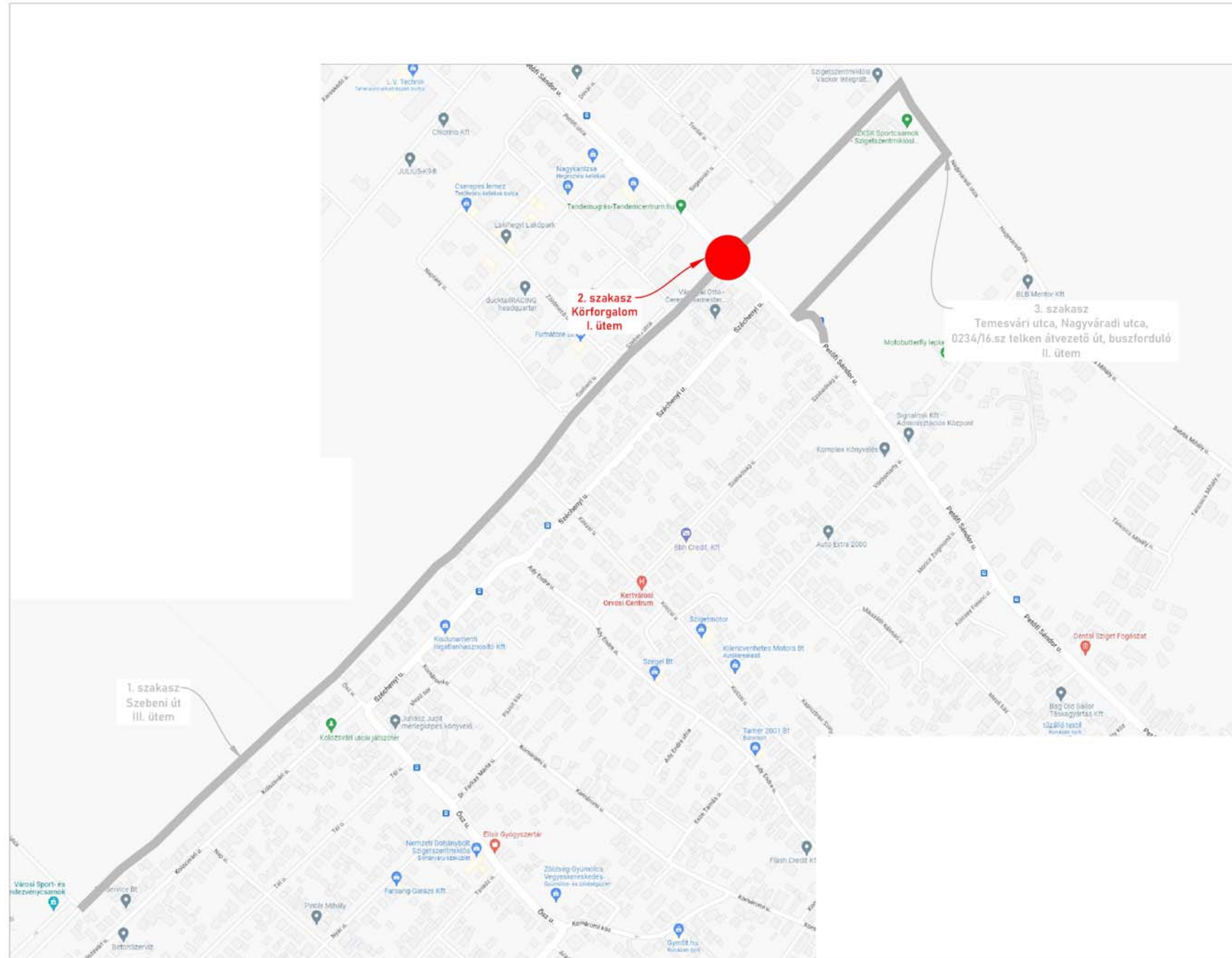
A településszerkezeti tervben változást a körforgalmi csomópont, mint „fontosabb közúti csomópont” jelölése, valamint a körforgalmi csomópont megvalósítása miatt a kertvárosias lakóterületből közúti közlekedési területté történő kismértékű területfelhasználás-módosítást eredményez. Javasolt továbbá a tervezési területen található jelenlegi településközpont vegyes terület intézményi vegyes területté történő módosítása.

A településrendezési eszközökben tervezett változás a településszerkezeti terv módosítását vonja maga után. A szóban forgó módosítások azonban a település beépítésre szánt területén történnek és új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.










A Szebeni utca – Petőfi Sándor utca – Temesvári utca csomópontjában egy négy ágú körforgalom kerül megtervezésre. A csomópont belső körének a sugara $R=7,00$ m, a járható gyűrű szélessége $2,00$ m, és a körpálya szélessége $6,00$ m. A Szebeni utcával párhuzamosan az észak-nyugati oldalon egy kétirányú kerékpárút kerül megépítésre, ami csatlakozik a Petőfi Sándor utca mellett párhuzamosan futó gyalogos kerékpárosúthoz. A kerékpárút átvezetésre kerül a Petőfi Sándor utcán. A körforgalom minden ágában gyalogos/gyalogos-kerékpáros átvezetés tervezett.

A gyalogátkelőhelyeknél, útcsatlakozásoknál tervezett szegély lesüllyesztések mentén mindkét oldalon, a vakok és gyengén látók biztonságos közlekedése érdekében taktilis vezető sávokat kell beépíteni, közvetlenül a szegély mellé. Az újonnan létesülő taktilis burkolati jelek a Magyar Vakok és Gyengénlátók Országos Szövetsége ajánlásának megfelelően készültek. A gyalogos-átkelőhelyek teljes szélességében (közvetlenül a járdaszegély mellett) 60 cm szélességű figyelmeztető jelzés elhelyezése szükséges. Az „Állj! Veszélyforrás következik” jelentésű figyelmeztető jelzés pontszerű, diagonális elrendezésű, $25-45$ mm átmérőjű gömbszeletekkel, illetve csonka kúpokkal strukturált, a burkolat szintjéből $+5$ mm magasságban kiálló felület. A $30-40$ cm széles vezetősávot a járda teljes szélességében kell létesíteni.

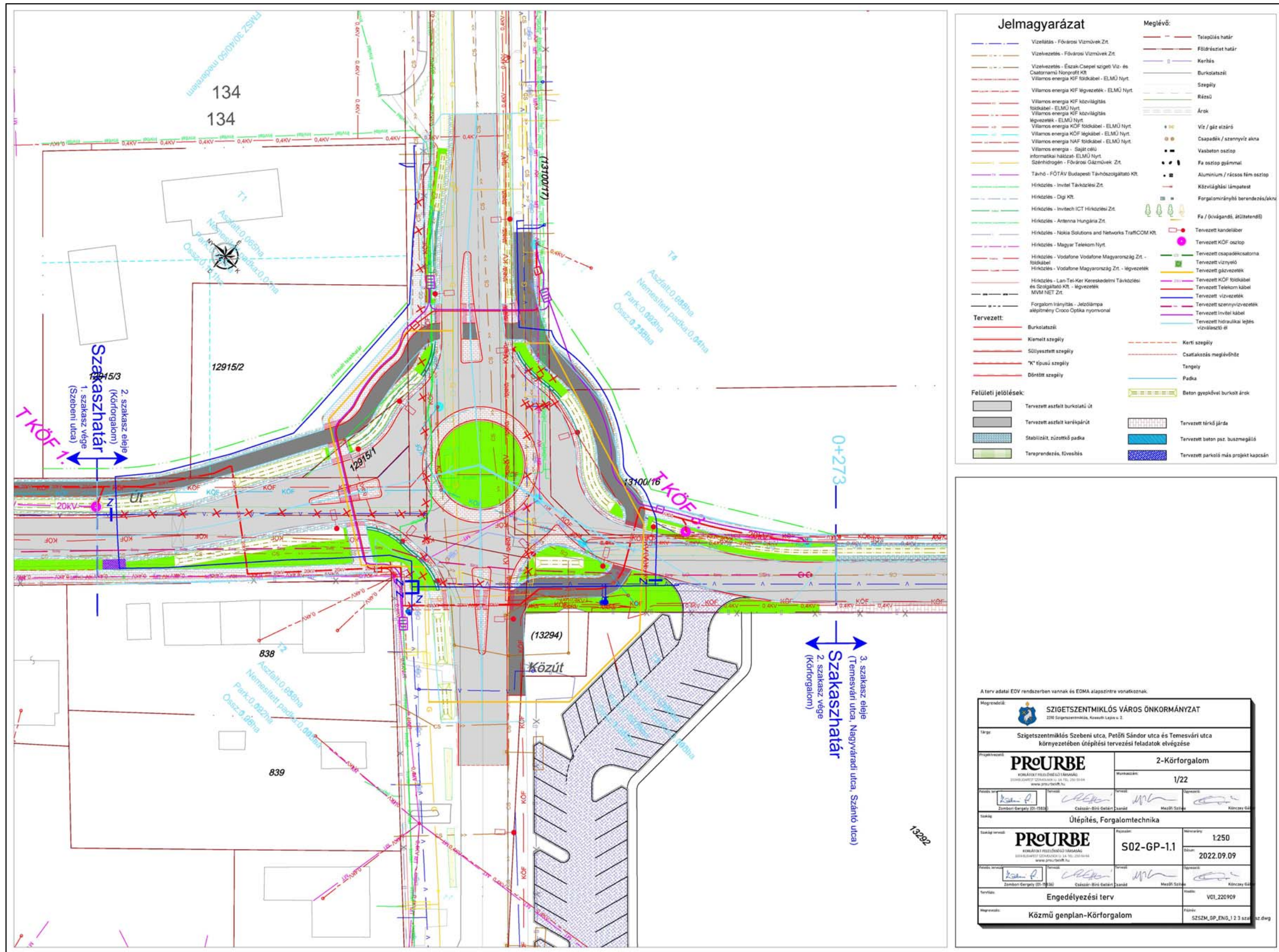
A tervezési területre javasolt telekosztás megvalósítása azonban a továbbiakban nem tervezett, ezért az a terület tulajdonosi szándékaival megegyező módon törlésre kerül.



A terv adatai EOV rendszerben vannak és EOMA alapszintre vonatkoznak.

Megrendelő:  SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT 2310 Szegedszentmiklós, Kossuth Lajos u. 2.			
Tárgy: Szegedszentmiklós Szebeni utca, Petőfi Sándor utca és Temesvári utca környezetében útépitési tervezési feladatok elvégzése			
Projektvezető: PROURBE KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG 1034 BUDAPEST SZOMOLNOK U. 14. TEL: 250-50-64 www.prourbekt.hu		2 - Körforgalom Munkaszám: 1/22	
Felelős tervező:  Zombori Gergely (01-15836)	Tervező:  Császár-Biró Gellért	Tervező:  Zsanád	Ügyvezető:  Mezőfi Szilvia
Szakág: UT-ÚTÉPÍTÉS, FORGALOMTECHNIKA			
Szakági tervező: PROURBE KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG 1034 BUDAPEST SZOMOLNOK U. 14. TEL: 250-50-64 www.prourbekt.hu		Rajzszám: S02-UT-1.1	Méretarány: - Dátum: 2022.09.09
Felelős tervező:  Zombori Gergely (01-15836)	Tervező:  Császár-Biró Gellért	Tervező:  Zsanád	Ügyvezető:  Mezőfi Szilvia
Tervfázis: Engedélyezési terv			Kód: V01_220909
Megnevezés: Áttekintő helyszínrajz			Fájlnév: SZSZM_atnézeti_attekir.dwg

Áttekintő térkép (Tervező: ProUrbe Kft.)



Területi mérleg

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

Közigazgatási terület	4576 ha		
Területfelhasználási egység	Terület nagyság a hatályos TSZT szerint (ha)	Terület nagyság tárgyi tervben javasolt TSZT szerint (ha)	Változás
Beépítésre szánt területek	2363,50	2363,40	-0,10
Kisvárosias lakóterület	48,74	48,74	-
Kertvárosias lakóterület	1050,45	1050,35	-0,10
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	822,48	822,48	-
Ipari gazdasági terület	91,98	91,98	-
Beépítésre nem szánt területek	2212,50	2212,60	+0,10
Mezőgazdasági terület – általános	975,68	975,68	-
Mezőgazdasági terület – gyeper	93,55	93,55	-
Mezőgazdasági terület – kertés	155,12	155,12	-
Erdő – védelmi	180,33	180,33	-
Zöldterület	20,27	20,27	-

SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A PETŐFI SÁNDOR UTCA – SEGESVÁRI UTCA – TORDAI UTCA – TEMESVÁRI UTCA – BABITS MIHÁLY UTCA – BARTÓK
BÉLA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Különleges zöldterület	0,85	0,85	-
Vízgazdálkodási terület	384,75	384,75	
Közlekedési terület – autóút, autópálya	115,77	115,77	-
Közlekedési terület – országos mellékút, gyűjtőút, kiszolgáló út	261,90	262,00	+0,10
Közlekedési terület – parkoló	1,00	1,00	-
Közlekedési terület – vasút	23,28	23,28	-

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.

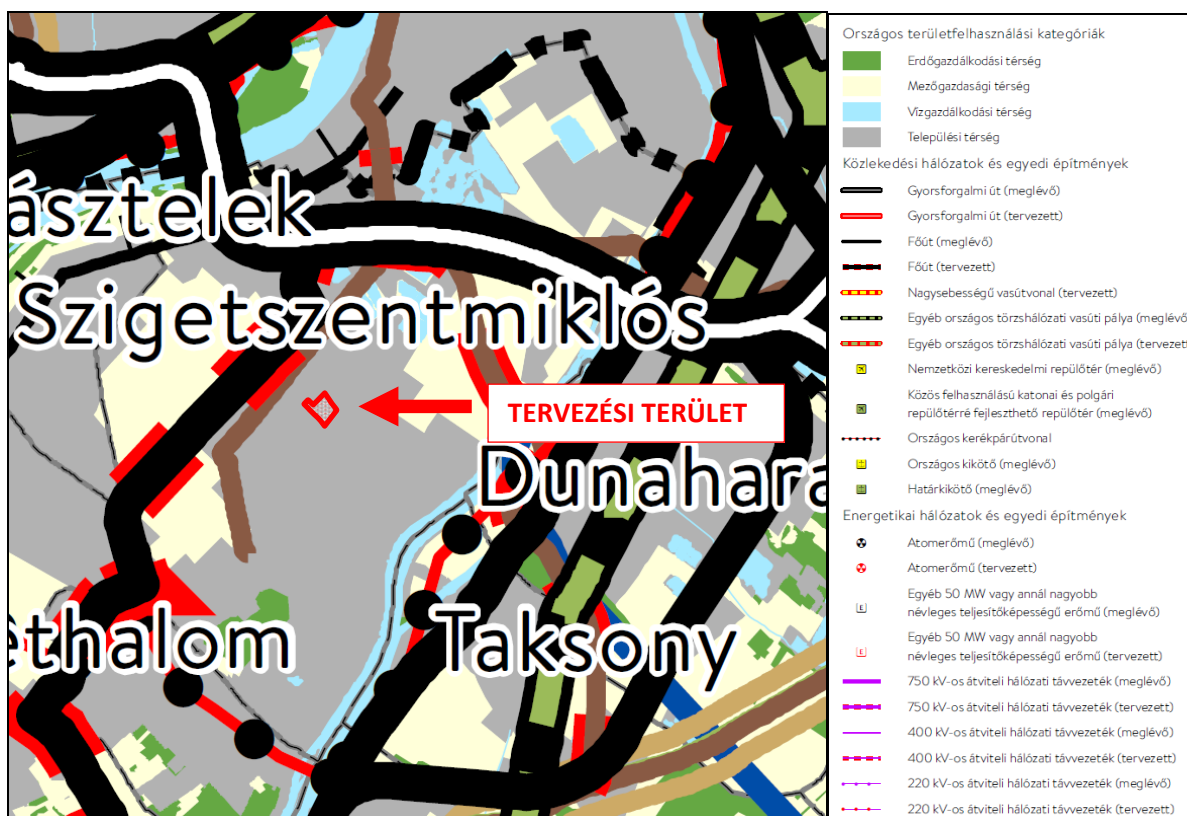
A tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhelyek nem érintik.

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:

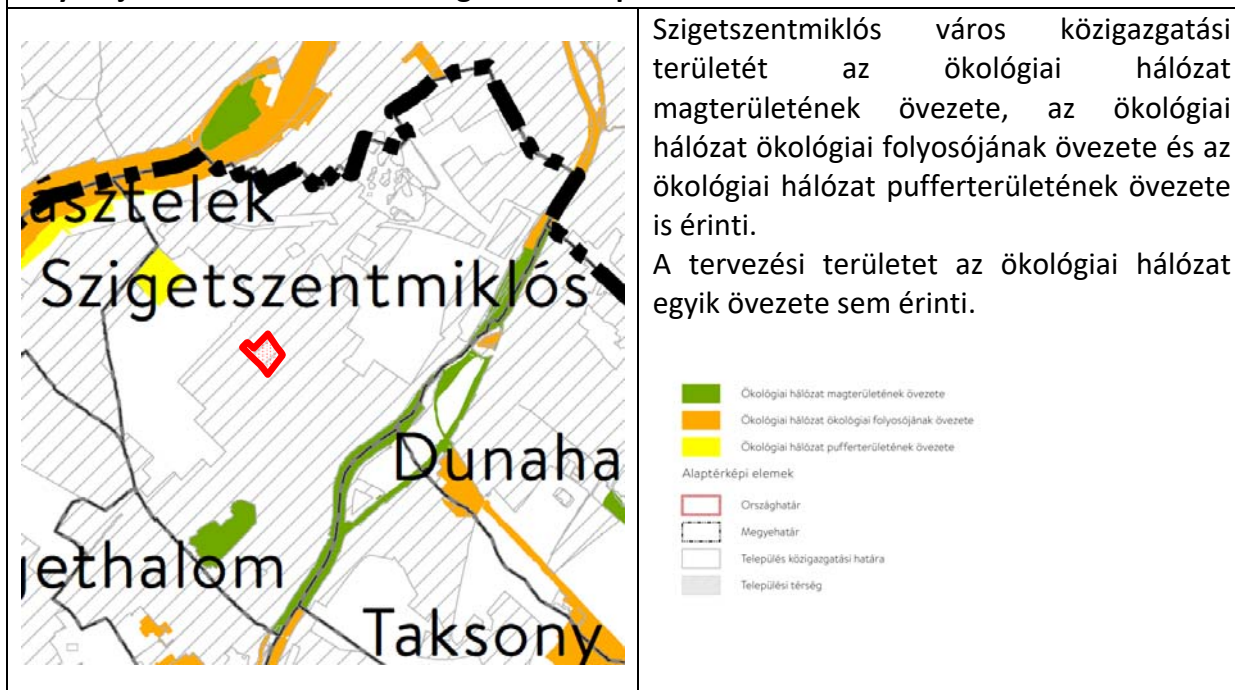
- települési térség

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

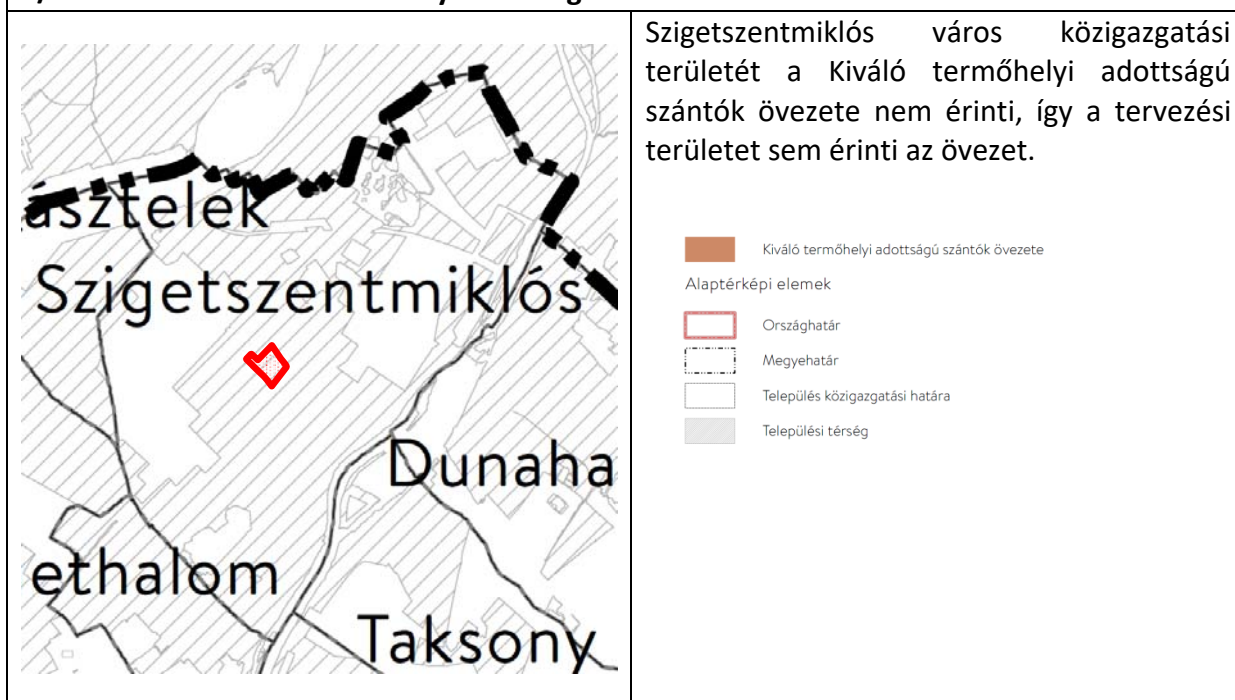
A tervezési területen a tervezett új útszabályozás következményeként új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

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



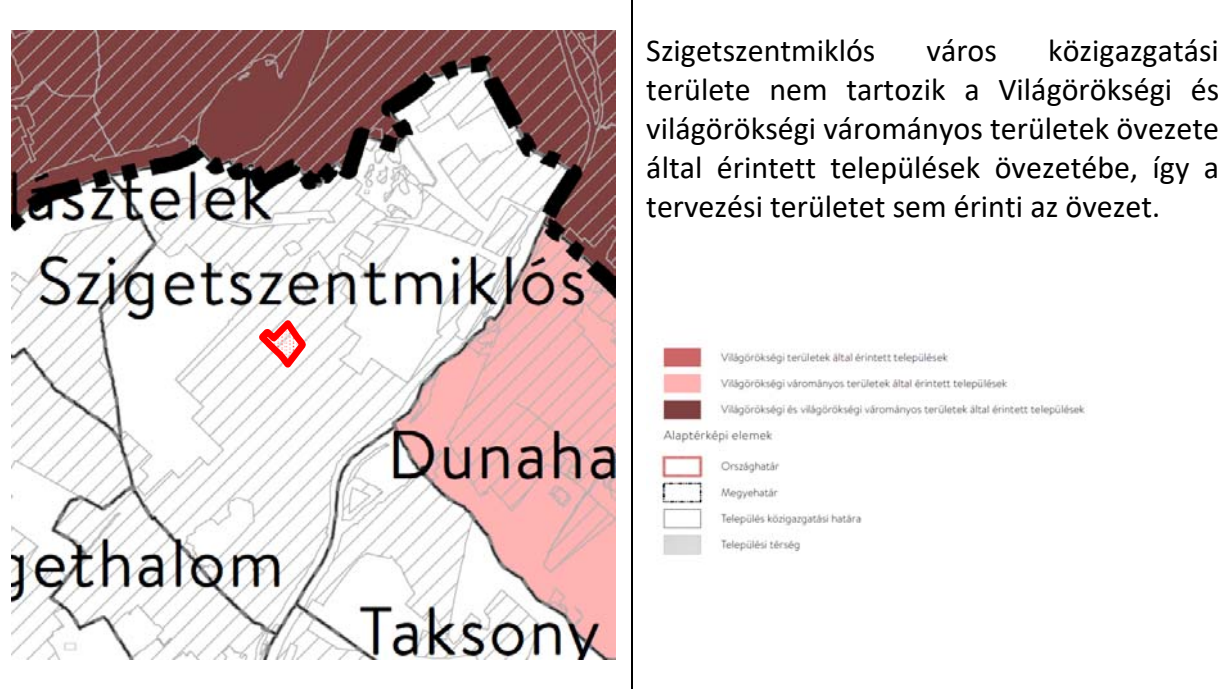
3/3. melléklet: Erdők övezete



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

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

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

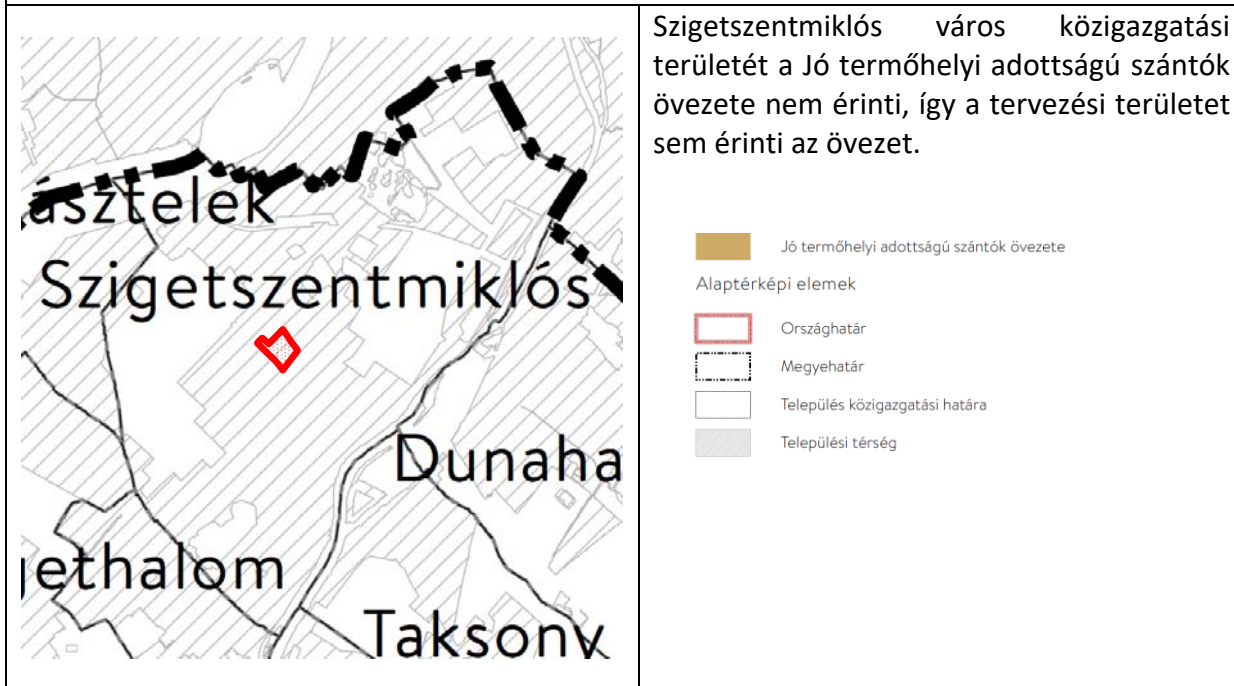


3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

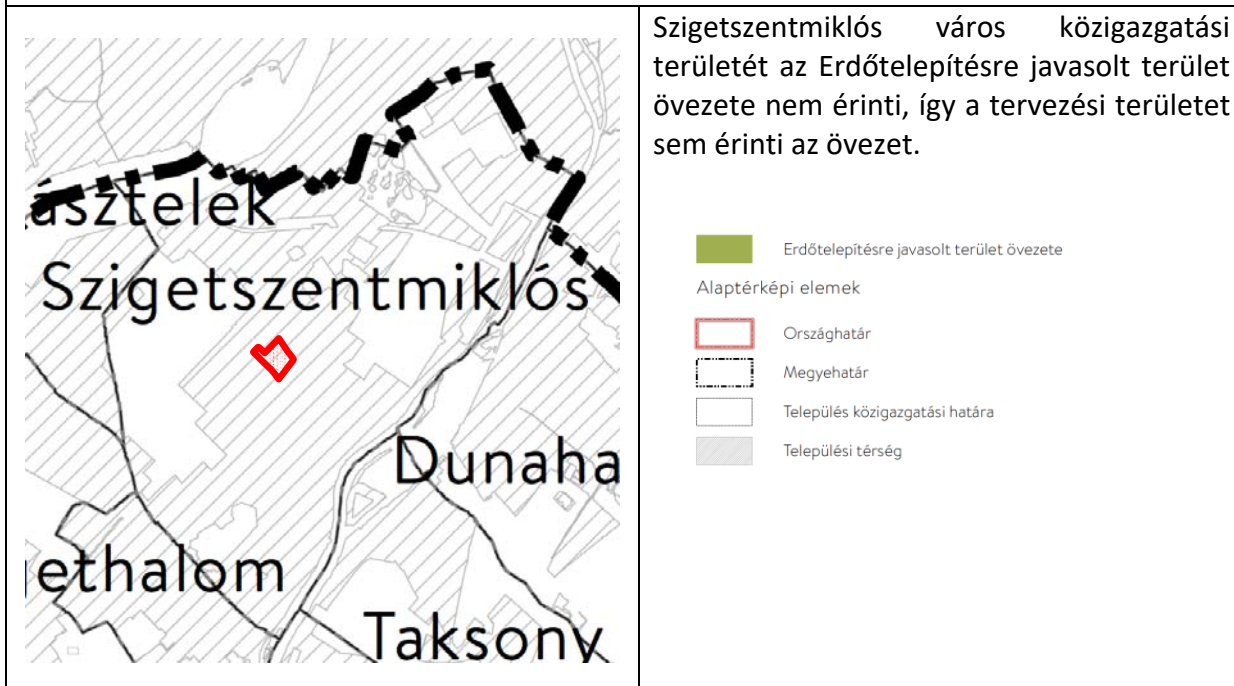


A MATrT 19. § (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben (a továbbiakban: MvMr.) megállapított országos övezetek

1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



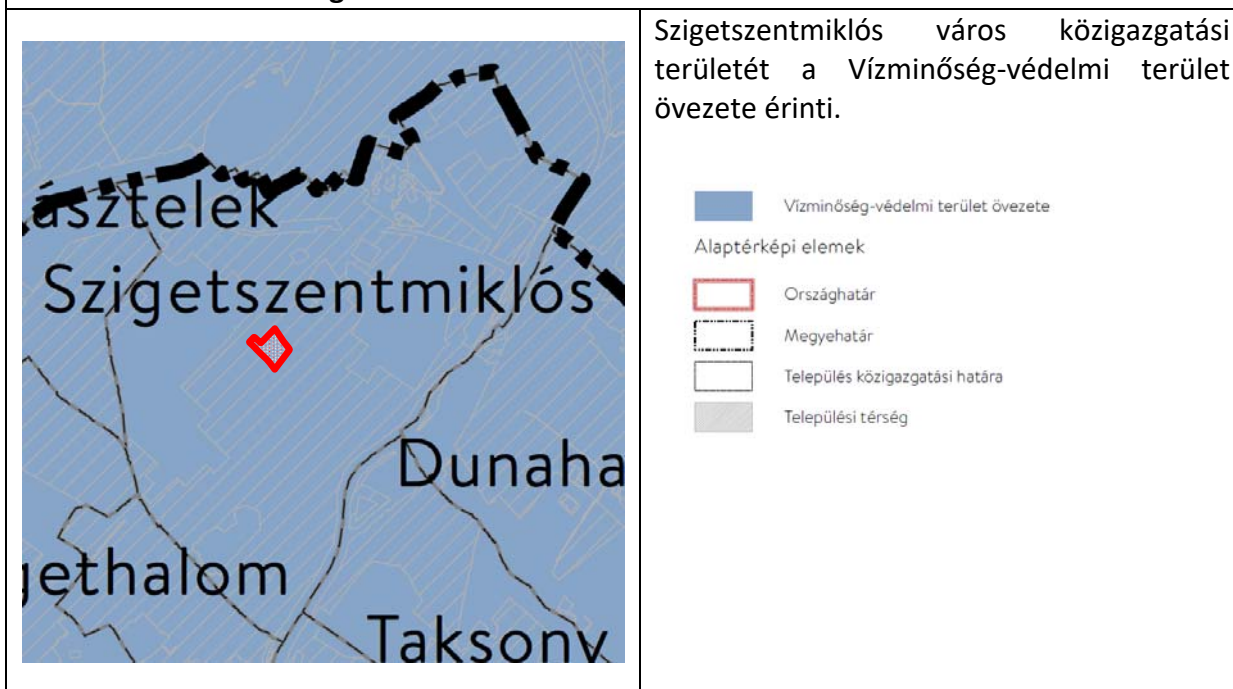
2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete





*A vízminőség-védelmi terület övezetének
ábrázolása Szigetszentmiklós város közigazgatási
területére vonatkozó 2024. évi adatszolgáltatás
alapján a tervezési terület jelölésével*

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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

Pest Megye Területrendezési Tervének 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 vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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, de ez a lehatárolás a tervezési területet nem 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;

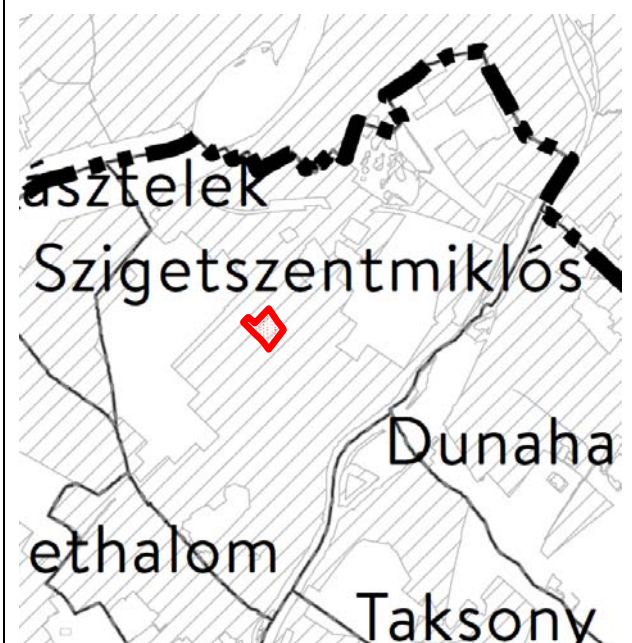
b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

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

5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

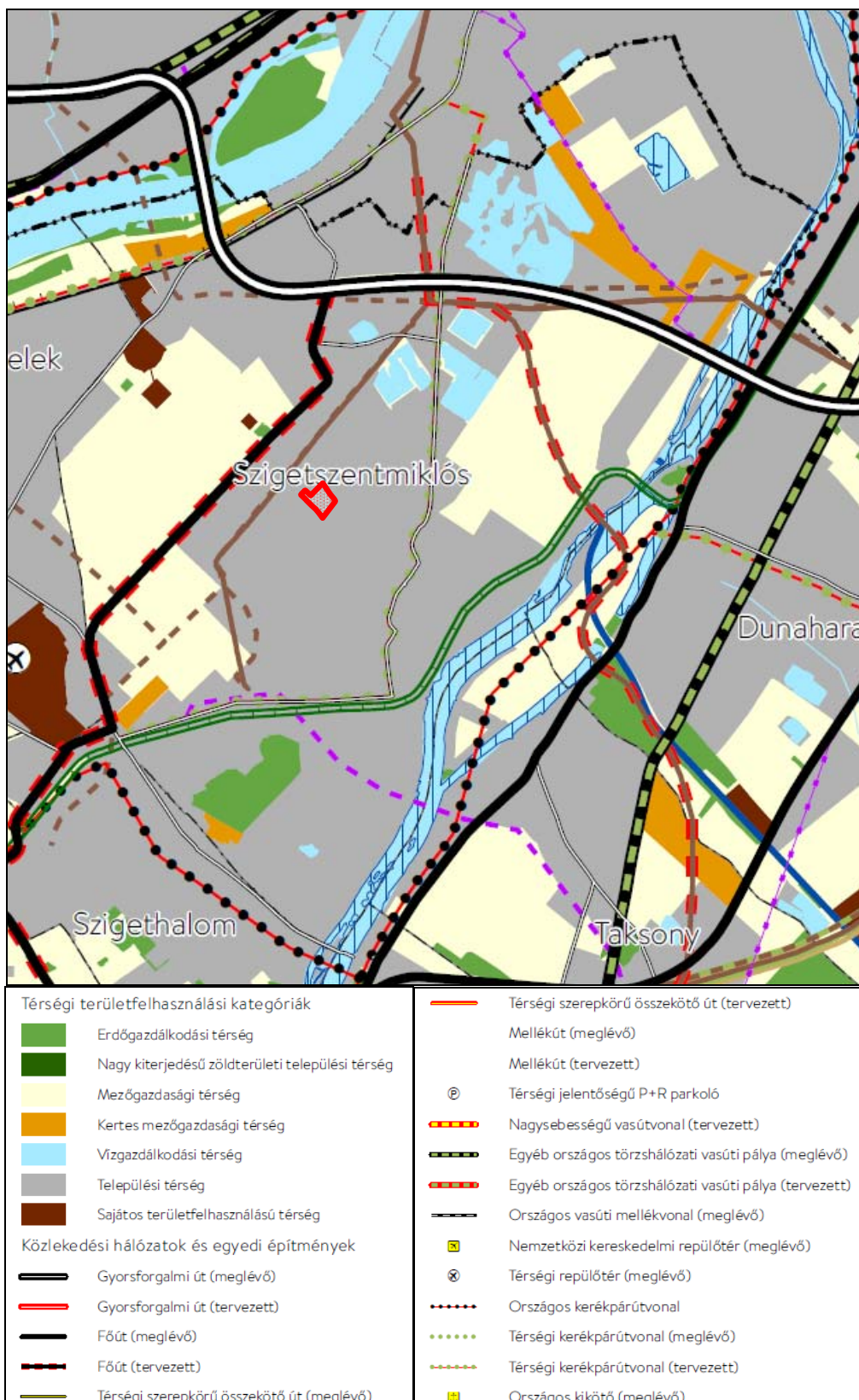
Szigetszentmiklós város közigazgatási területét a Nagyvízi meder övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.

- Nagyvízi meder övezete
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
 - Megyehatár
 - Település közigazgatási határa
 - Települési térség

6. melléklet: VTT-tározók övezete

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

- VTT-tározók övezete
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
 - Megyehatár
 - Település közigazgatási határa
 - Települési térség

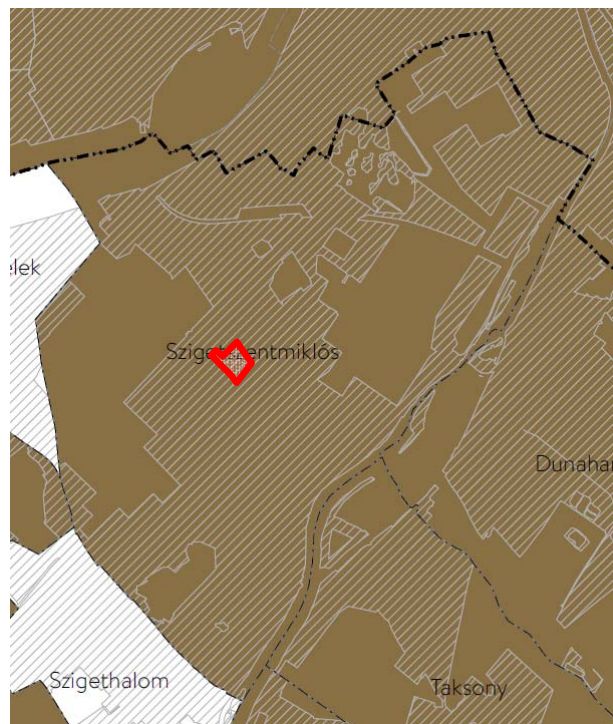


MATrT 7. melléklet A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve Szigetszentmiklós városra vonatkozó részlete







A tervezési terület települési térség területén található.

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

7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések



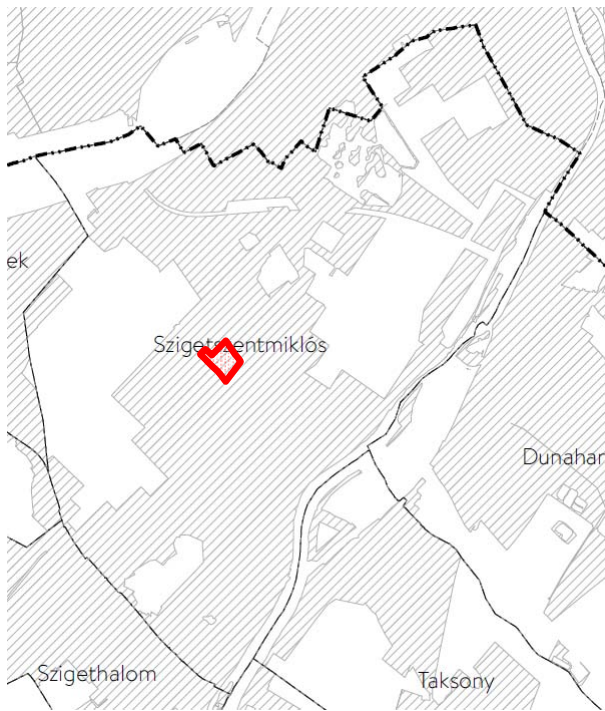
Szigetszentmiklós város közigazgatási területe az Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település, de a tervezési területet nem érinti az övezet.

-  Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések
- Alaptérképi rétegek
-  Budapesti Agglomeráció határa
-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa
-  Kerülethatár
-  Települési térség




Az Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések ábrázolása Szigetszentmiklós város közigazgatási területére vonatkozó 2024. évi adatszolgáltatás alapján a tervezési terület jelölésével

8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Szigetszentmiklós város közigazgatási területét a Rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti, így a tervezési területet sem érinti az övezet.

 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérképi rétegek

 Budapesti Agglomeráció határa

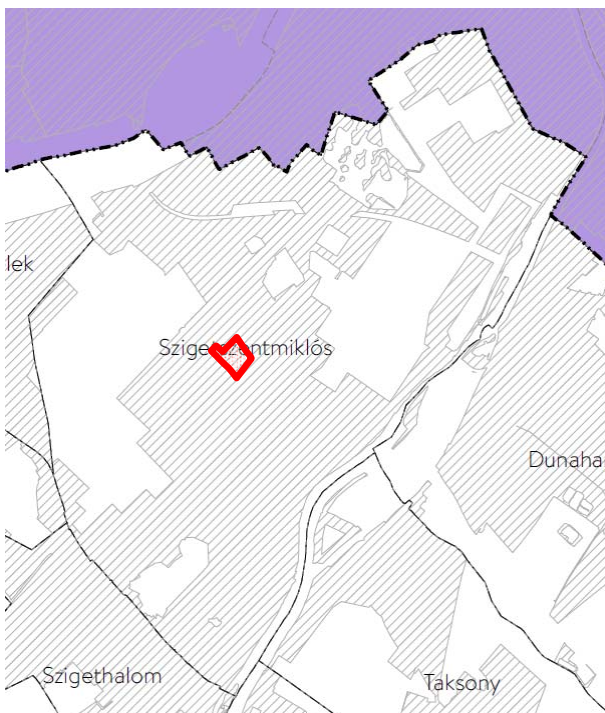
 Megyehatár

 Település közigazgatási határa

 Kerülethatár

 Települési térség

9. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezet által érintett települések





Szigetszentmiklós város nem tartozik a Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések közé, így a tervezési terület sem érintett.

 Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

Alaptérképi rétegek

 Budapesti Agglomeráció határa

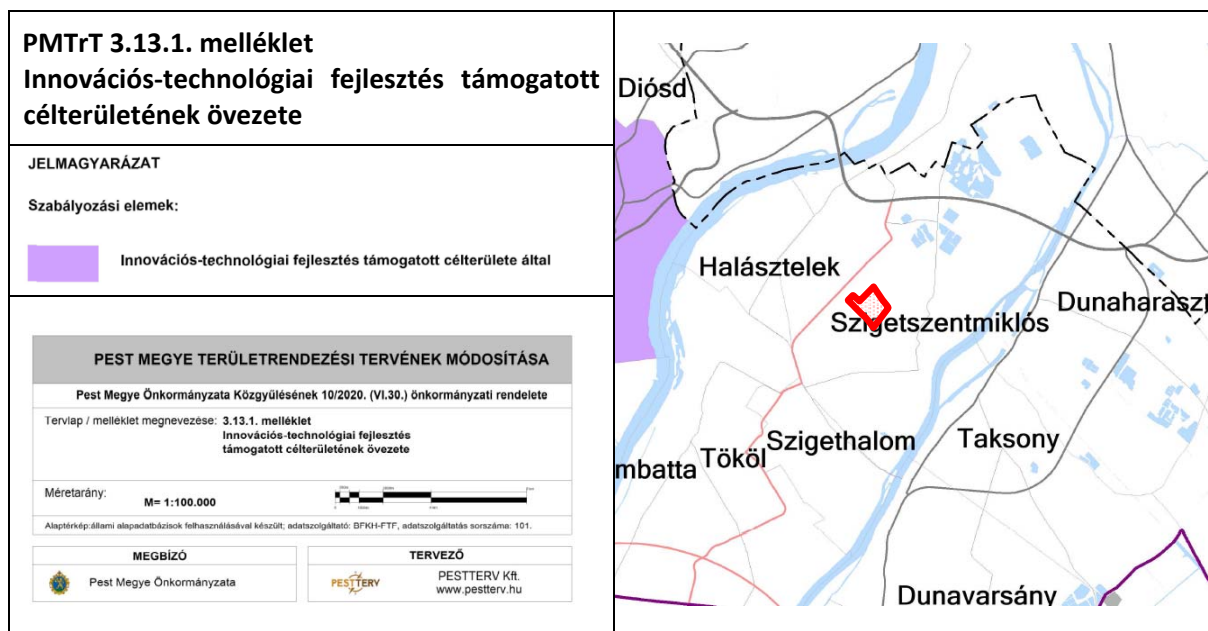
 Megyehatár

 Település közigazgatási határa

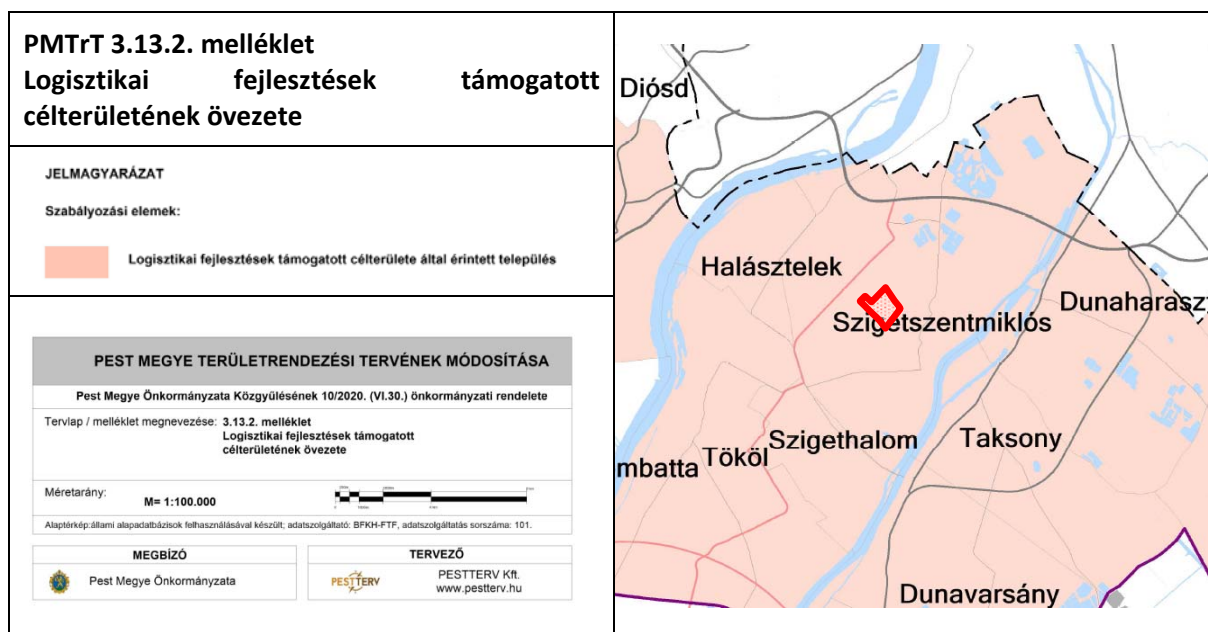
 Kerülethatár

 Települési térség

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

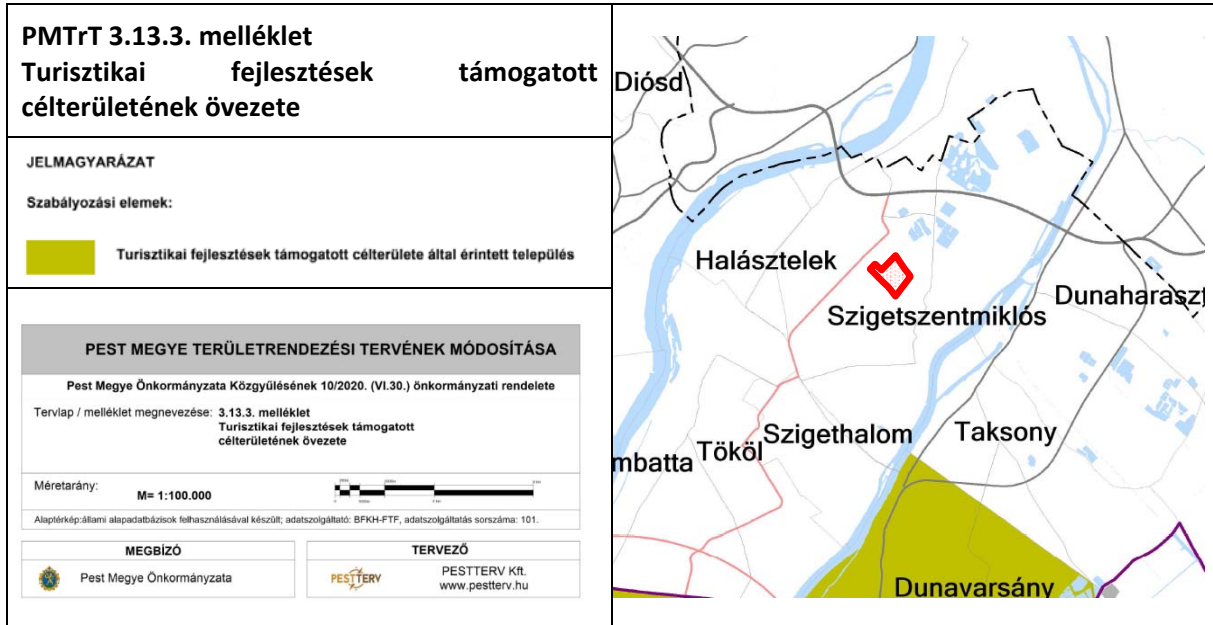


Szigetszentmiklós város területét az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete nem érinti, így a tervezési területet sem érinti az övezet.

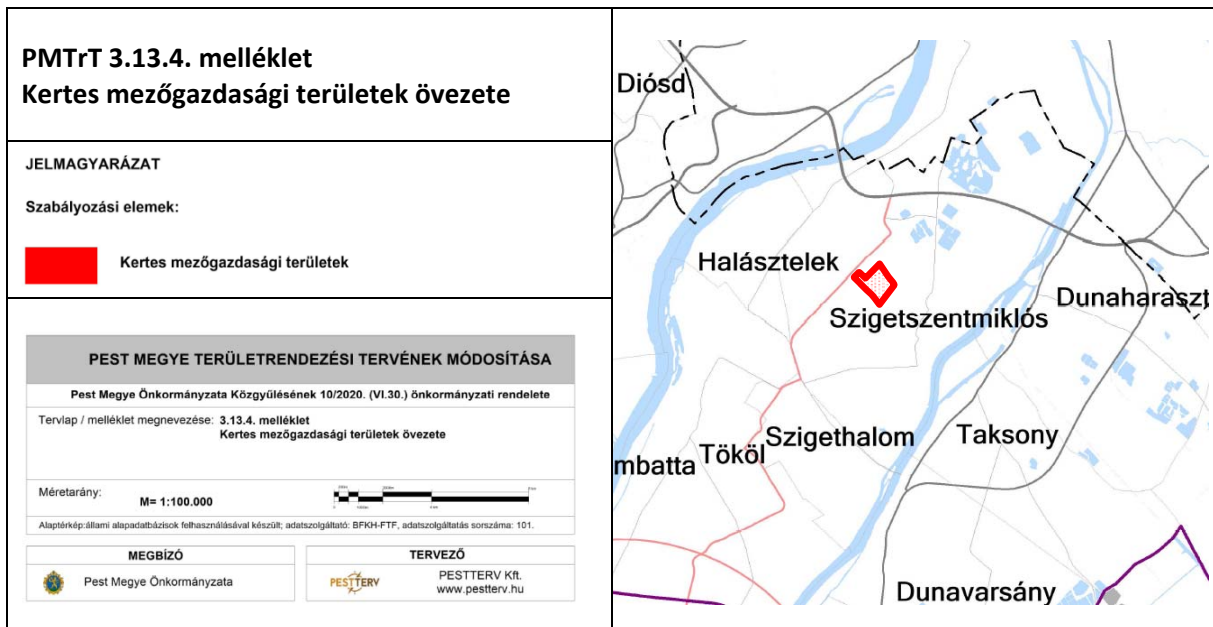


„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési Önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai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

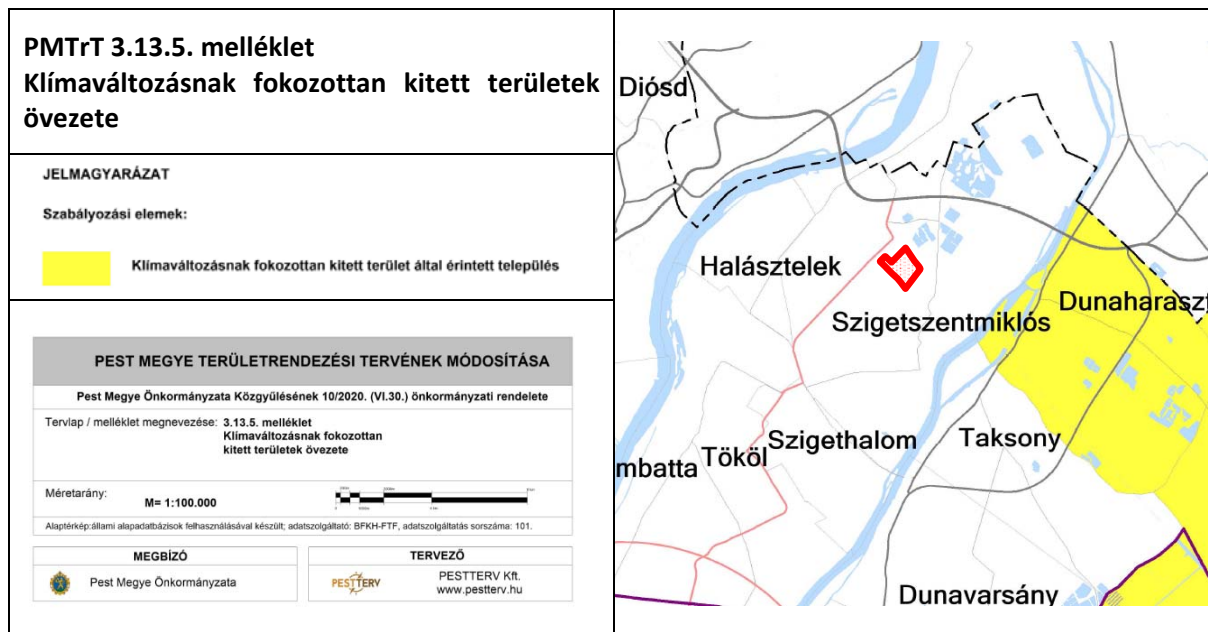
Szigetszentmiklós várost érinti a Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete. Az Önkormányzat döntése alapján lehetőség van kiemelt logisztikai fejlesztési terület kijelölésére, amennyiben Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.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



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 tervmódosítás egyszerűsített eljárás megindításakor hatályban lévő magasabb szintű területrendezési terveknek.

6. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

6.1. Településszerkezeti terv módosítása

**Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024 (.....) 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 122/2023. (V. 11.) Önkormányzati Határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét az 1. számú melléklet szerint módosítja
2. a településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során az 1. pontban megállapított módosított TSZT/M1-2024 számú Településszerkezeti Terv (1. sz. melléklet) a kihirdetését követő napon lép hatályba;
3. a területi mérleg változása a 2. melléklet szerint kerül elfogadásra;
4. felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a dokumentumok aláírására.

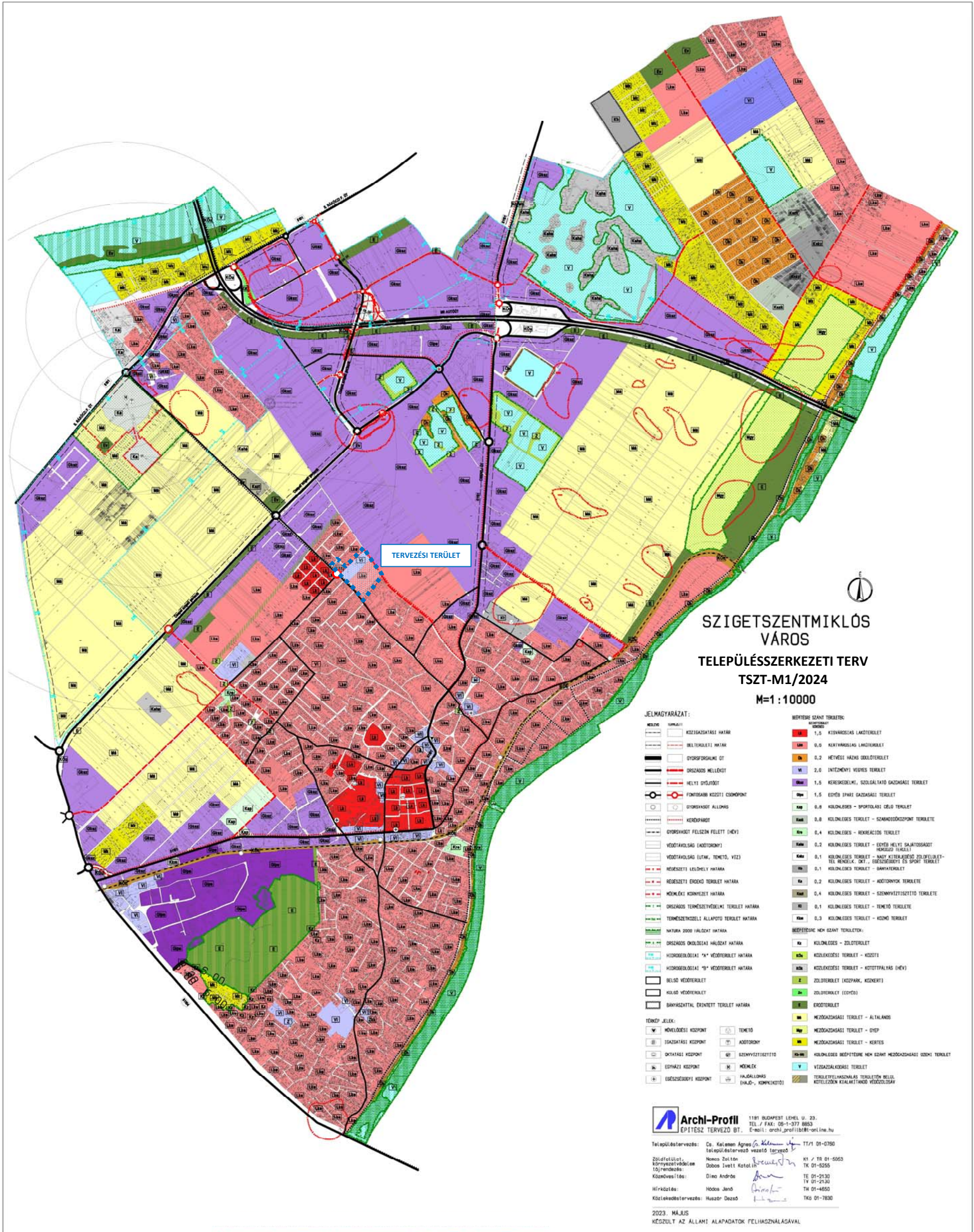
Szigetszentmiklós, 2024.....

.....
dr. Szilágyi Anita
jegyző

.....
Nagy
polgármester

János

1. számú melléklet: TSZT/M1-2024 Településszerkezeti Terv



2. számú melléklet: **Területi mérleg**

Közigazgatási terület	4576 ha		
	Terület nagyság a hatályos TSZT szerint (ha)	Terület nagyság tárgyi javasolt TSZT szerint (ha)	Változás
Beépítésre szánt területek	2363,50	2363,40	-0,10
Kisvárosias lakóterület	48,74	48,74	-
Kertvárosias lakóterület	1050,45	1050,35	-0,10
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	822,48	822,48	-
Ipari gazdasági terület	91,98	91,98	-
Beépítésre nem szánt területek	2212,50	2212,60	+0,10
Mezőgazdasági terület – általános	975,68	975,68	-
Mezőgazdasági terület – gyep	93,55	93,55	-
Mezőgazdasági terület – kertés	155,12	155,12	-
Erdő – védelmi	180,33	180,33	-
Zöldterület	20,27	20,27	-
Különleges zöldterület	0,85	0,85	-
Vízgazdálkodási terület	384,75	384,75	-

SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A PETŐFI SÁNDOR UTCA – SEGESVÁRI UTCA – TORDAI UTCA – TEMESVÁRI UTCA – BABITS MIHÁLY UTCA – BARTÓK
BÉLA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Közlekedési terület – autót, autópálya	115,77	115,77	-
Közlekedési terület – országos mellékút, gyűjtőt, kiszolgáló út	261,90	262,00	+0,10
Közlekedési terület – parkoló	1,00	1,00	-
Közlekedési terület – vasút	23,28	23,28	-

6.2. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása



**SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

..../2024.(... ...) 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 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 rendelete 2. mellékletének Szabályozási Terve a tervezési terület vonatkozásában e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

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

.....
dr. Szilágyi Anita
jegyző

.....
Nagy János
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2024. hó ... napján kihirdetésre került.

dr. Szilágyi Anita
jegyző

1. melléklet a/2024. (.....) számú önkormányzati rendelethez:

