

Előterjesztés

A Páty, Somogyi Béla utca szabályozási vonalának módosítása kapcsán készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról

1. előterjesztés száma: 226/2026.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnád Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet: határozati javaslat
 - 2. melléklet: Telepítési Tanulmányterv
 - 3. melléklet: I/4971-4/2026 iktatószámú főépítési feljegyzés
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: minősített többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Méptv.)
 - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (419/2021. Korm.rend.)
 - 20/2017. (X.12.) Önk. rendelet Páty Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
9. napirendi ponthoz meghívottak: Rácz Bálint településtervező, Váci Péter

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete 266/2025. (VIII.27.) számú határozatával döntött arról, hogy a fenti tárgyú telepítési tanulmánytervet elkészítteti.

A telepítési tanulmánytervet a VárosTrend Műhely Kft. elkészítette.

Az elkészült telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival. A telepítési tanulmányterv részletezettsége és tartalma megfelel az előírt követelményeknek. A telepítési tanulmánytervben megfogalmazott célok, a módosítás tartalma, valamint a szabályozási koncepció alkalmas arra, hogy a település teljes egészére készülő településtervbe bedolgozásra kerüljön.

Dönteni szükséges a telepítési tanulmányterv elfogadásáról, valamint arról, hogy a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási tartalom, valamint szabályozási koncepció a település teljes egészére készülő településtervbe bedolgozásra kerüljön.

Kérem tisztelt Képviselő-testület döntését a mellékelt határozati javaslatokról.

Páty, 2026. augusztus 19.

Tisztelettel:



Székely László
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A Páty, Somogyi Béla utca szabályozási vonalának módosítása kapcsán készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról

1. Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Páty, Somogyi Béla utca szabályozási vonalának módosítása kapcsán a VárosTrend Kft. (munkaszám: 2071-1) által készített telepítési tanulmánytervet elfogadja. A telepítési tanulmányterv jelen határozat 1. melléklete.
2. Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási tartalom, valamint szabályozási koncepció a település teljes egészére készülő településtervbe kerüljön bedolgozásra.

Határidő: azonnal

**Felelős: polgármester
települési főépítész**



PÁTY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: I/4971-4/2026

Tárgy: Telepítési Tanulmányterv a Somogyi Béla utca szabályozási vonalának módosítása kapcsán – főépítész véleményezés

**PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE**

**Tisztelt Polgármester úr!
Tisztelt Képviselők!**

A VárosTrend Műhely Kft. (Rácz Bálint Jakab okl. településmérnök) az önkormányzat megbízásából elkészítette a „*Telepítési Tanulmányterv - Páty, Somogyi Béla utca szabályozási vonalának módosítása kapcsán*” című dokumentációt (Munkaszám: 2071-1; dátum: 2026. június).

A dokumentációval kapcsolatban a következő nyilatkozatot teszem:

- Az elkészült telepítési tanulmányterv tartalma, kidolgozottsága megfelel a tartalmat meghatározó főépítész feljegyzésben előírtaknak.
- A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

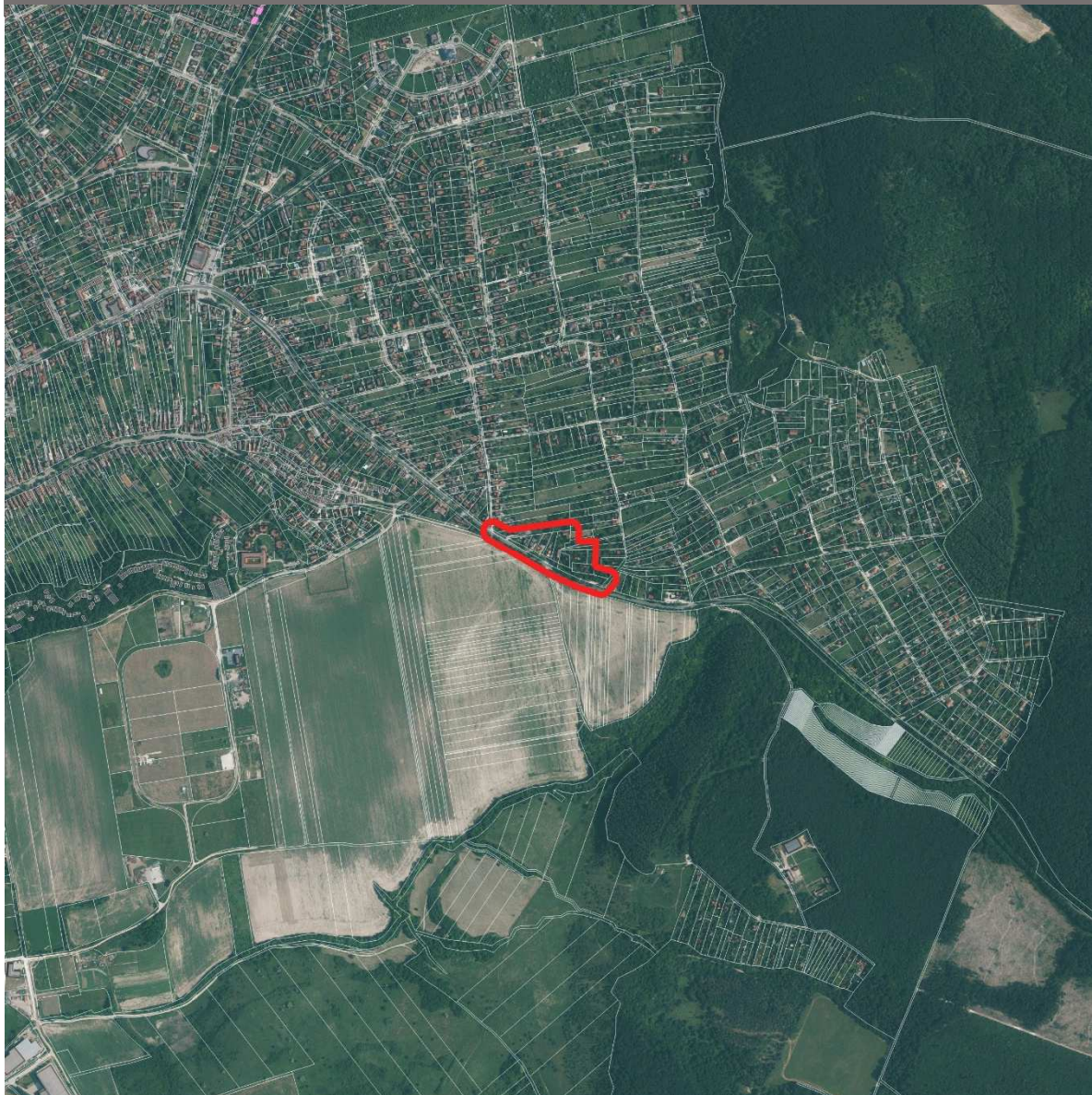
Páty, 2026. július 14.


Tuszó Zsolt
települési főépítész



Telepítési Tanulmányterv

Páty, Somogyi Béla utca szabályozási vonalának módosítása kapcsán



Munkaszám: 2071-1
Készítette: VárosTrend Műhely Kft.

2026. június

MEGBÍZÓ

Páty Község Önkormányzat

2071 Páty, Kossuth utca 83.

Megbízó képviselője:

SZÉKELY LÁSZLÓ polgármester

Települési főépítész:

TUSNÁDY ZSOLT

tervezők



Rác Bálint

VárosTrend Műhely Kft.

okl. településmérnök

tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:

TT 13-1686

Heckenast Judit

okl. közlekedésmérnök

MMK 01-5295, ev. 57419497

Tartalom

Előzmények, megbízás	4
I. Az érintett terület és fejlesztési cél rövid bemutatása	6
I. 1. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA...	6
I.2. A TERÜLET HELYE A TERÜLETRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKBEN ...	13
I.3. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	21
I.4. SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK	22

Jelen tanulmánytervben foglaltak a 2026. júniusában hatályos jogszabályi előírások alapján készültek. A településtervbe való bedolgozásig - amennyiben jelentősebb jogszabályváltozások lépnek életbe-, a TTT tartalma felülvizsgálatra szorulhat! Amennyiben a módosítás nem a településtervbe kerül bedolgozásra, hanem a hatályos terv módosításaként, úgy a tanulmányterv átdolgozandó, kiegészítendő a hatályos a településszerkezeti terv és településképi rendelet módosításának szükségessége miatt.

Előzmények, megbízás

A Páty belterület, 1838; 1839; 1840; 1841 és 1842, valamint zártkert 3698 és 3699 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai 1/6443-1/2025 iktatószámú beadványukban kérvényezték a településrendezési eszközök módosítását. Tulajdonosok kérik a szabályozási vonal módosítását a természetben kialakult telekhatárnak (kerítések vonalának) megfelelően. Az ingatlanok a Somogyi Béla utca északi (páratlan) oldalán vannak, a Fazekas Mihály és Mézeshegyi utca közti szakaszon. A Somogyi Béla utca ezen szakasza a 1102 j. országos közút részét képezi.

A melléklet geodéziai felmérések szerint a telkek ingatlan-nyilvántartási és természetbeni telekhatárai a déli oldalon jelentős mértékben eltérnek. A belterületi öt telek megközelítőleg 489 m² területet használnak a 4905 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban levő helyi közút megnevezési területből, a zártkerti két telek pedig megközelítőleg 241 m² területe használ a 070/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban levő helyi közút megnevezési területből.

A földhivatal korábban megvizsgálta az ügyet és véleményük szerint nem térképezési hibáról van szó. A kialakult állapot több évtizede áll fenn, ez a területről készült korábbi légifotókon jól látszik.

Ahhoz, hogy a természetben kialakult állapotnak megfelelően rendezni lehessen az ingatlan-nyilvántartási telekhatárokat első lépésben a településrendezési eszközöket módosítani szükséges.

A terület, amit a telkek igénybe vesznek jelenleg KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetben vannak. E miatt módosítani szükséges a helyi építési szabályzatról szóló 20/2017. (X.12.) önk. rendelet 1. mellékletét, az SZT-1 jelű szabályozási tervlapot. Tekintettel arra, hogy a Somogyi Béla utcán halad a 1102 j. országos közút, ezért a településszerkezeti terv módosítására is szükség lenne a hatályos terv módosítása során, de mivel a módosítás tervezetten az új településtervbe kerül beolgozásra, így erre nincs szükség, mert az már nem fog szerkezeti tervet tartalmazni a magasabb jogszabályi előírások értelmében.

Páty Község Önkormányzata 266/2025. (VIII.27.) határozatával úgy döntött, hogy elviekben támogatja a tulajdonosok településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kérelmét. E mellett az Önkormányzat vállalta a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. § 17. pontja szerinti telepítési tanulmánytervet elkészíttetik hat hónapon belül.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos **önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció**, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. (419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. §)

A telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a jogszabályban előírt tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A telepítési tanulmánytervet a 419/2021. Korm. rend 19. § (4) bekezdésének megfelelően a rendelet 7. melléklete alapján kérem kidolgozni az alábbi pontosításokkal és kiegészítésekkel:

Az 1. pont szerinti munkarészeket az alábbi pontosításokkal kérem kidolgozni:

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

- földhivatali nyilvántartás szerint
- kialakult állapot szerint
- jogszabályi előírások szerint.

A hatásterület meghatározása a telepítési tanulmányterv feladata.

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,

- a munkarész kidolgozását a módosítás jellege és mértéke nem indokolja

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket

- a munkarész kidolgozását a módosítás jellege és mértéke nem indokolja

d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,

- a munkarész kidolgozását a módosítás jellege és mértéke nem indokolja

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

- a módosítás érinti mind a településszerkezeti tervet, mind a helyi építési szabályzat 1. mellékletét az SZT-1 jelű szabályozási tervlapot.

Az 2. pont szerinti munkarészeket kidolgozása nem szükséges.

A 3. pont szerinti munkarész kidolgozása nem szükséges.

Egyéb megjegyzések:

- A hatályos településrendezési eszközökben szereplő déli gyűjtőút szerepének felülvizsgálata megtörtént. Döntés született a településrendezési eszközök módosítására oly módon, hogy a déli gyűjtőút a tervekből kikerüljön. Az ezt lehetővé tevő módosítási eljárás megkezdődött. A telepítési tanulmányterv kidolgozása során a módosítás utáni állapotot kérjük figyelembe venni.

I. Az érintett terület és a fejlesztési cél rövid bemutatása

I. 1. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

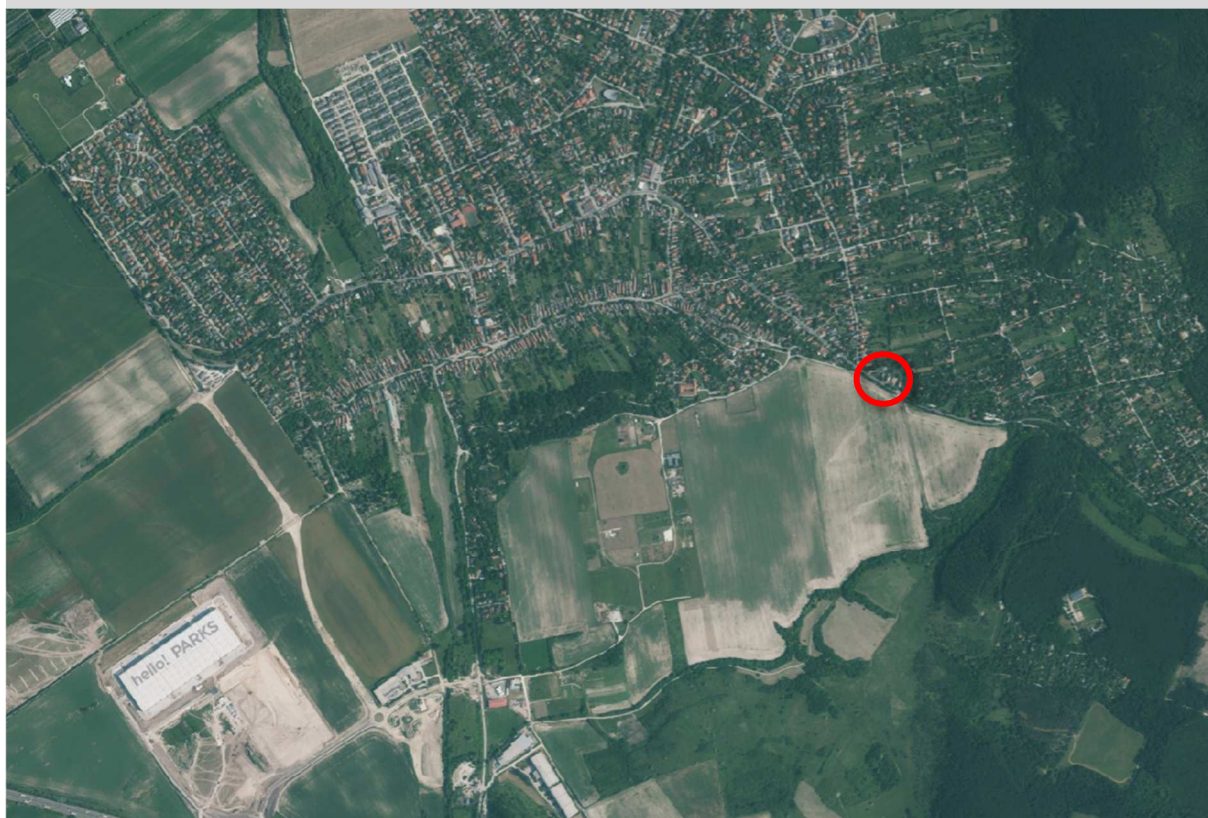
Páty a Közép-Magyarországi régióban, Pest megyében, Budapesttől nyugatra helyezkedik el, a Budapestet Béccsel összekötő M1-es autópálya mentén. Északról Telki és Nagykovácsi, keletről Budakeszi, délről Biatorbágy, nyugatról Herceghalom, Zsámbék és Tök települések határolják. Területe három kistájra is kiterjed: legnagyobb része a Zsámbék-medence, keleti része a Budai-hegyek, míg a dél-nyugati területek az Etyeki-dombsághoz tartoznak. Páty tájképét medence peremi fekvése határozza meg, északról és nyugatról erdővel borított hegyek határolják. Fekvésének sajátossága, hogy több vízfolyás is átfut rajta, melyek partjait természetközeli területek borítanak.

A tervezett módosítással érintett telkek a település belterületének keleti peremén, a Somogyi Béla utca északi (páratlan) oldalán vannak, a Fazekas Mihály és Mézeshegyi utca közti szakaszon. Az érintett terület közúthálózati kapcsolatait a Somogyi Béla út (1102j. térségi szerepű összekötőút) biztosítja, egyúttal ez az út adja a közvetlen megközelítés lehetőségét is. Az út 2×1 sávós, aszfalt burkolatú út, kétoldali árokkal, a déli oldalon fasorral, az északi oldalon vegyesebb növényzettel. Az északi oldalon keskeny járda van, a déli oldal beépítetlen, külterületi mezőgazdasági terület, szántóföld. Az országúttal párhuzamosan kialakult földút a 1329 hrsz-ú közút és a 0102 hrsz-ú közút között annak következménye, hogy a 0104 hrsz-ú közutat beszántották, a szántóföldek megközelítése biztosítható. Az északi oldalon a telkekhez vezető kapubehajtók épültek ki, a közvilágítás is ezen az oldalon van.

A közterület szélessége jogilag 22-32 méter közötti, a valóságban az északi oldali kerítésektől mérve 20-22 méter ez a szélesség. Az országos út települési szakaszaként működő Somogyi Béla út a kialakult állapot szerint ezen a szélességen belül, a csapadékvíz-elvezető árkokkal, járdával, közművekkel együtt elfér. A közúti közösségi közlekedés elérhető legközelebbi lehetőségét a Somogyi Béla úton közlekedő autóbuszjáratok adják. A legközelebbi megálló a „Somogyi Béla u.”, kb. 300 méterre a területtől. A területet önálló kerékpárút nem érinti, a Somogyi Béla út a KENYI szerint kerékpáros célforgalom számára ajánlott útvonal. A parkolás a területen jellemzően telken belül megoldott. A telkeket védelem nem érinti.

A fejlesztés hatásterületének a szabályozási vonal módosításával közvetlenül érintett telkek tekinthetők, mivel tervezett közterület-szabályozási változás a terület közúthálózati kapcsolatait, a telkek közvetlen megközelítését, az országos út kialakult forgalmi rendjét, keresztmetszeti elrendezését nem befolyásolja. Nincs hatással a közösségi közlekedésre, a gyalogos és kerékpáros közlekedésre, sem a parkolásra. Mindössze a kialakult, és működő állapot legalizálásáról van szó. A fejlesztés hatásterületeként kijelölt ingatlanok: 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 3698, 3699, 4905, 070/2

A tervezéssel érintett ingatlanok elhelyezkedése



Helyszíni bemutatása



I. 1.1. Az érintett terület a földhivatali nyilvántartásban

A tervezett módosítással érintett telkek Somogyi Béla út felé eső telekhatárainak helye jelentősen eltér az elmúlt évtizedekben kialakított kerítések által meghatározott határvonaltól. A földhivatal korábban megvizsgálta az ügyet, és véleményük szerint nem térképezési hibáról van szó. Az eltérés nem pusztán a telekhatárok déli irányban való elcsúszásából adódik, hanem a telekhatárok által bezárt szög eltérésről is beszélhetünk. Sajátos módon az eltérés nem csak a Somogyi Béla út irányában, hanem a telkek hátsó telekhatáránál is megfigyelhető. A közterület szélessége telekjogilag 22-32 méter között mozog az érintett szakaszon.

Érintett ingatlanok alapadatai:

hrsz 1838	belterület	kivett lakóház udvar	magán tulajdon	899 m ²
hrsz 1839	belterület	kivett lakóház udvar	magán tulajdon	910 m ²
hrsz 1840	belterület	kivett lakóház udvar	magán tulajdon	1272 m ²
hrsz 1841	belterület	kivett lakóház udvar	magán tulajdon	1271 m ²
hrsz 1842	belterület	kivett lakóház udvar	magán tulajdon	1741 m ²
hrsz 3698	zártkert	kivett gazdasági épület, udvar	magán tulajdon	1851 m ²
hrsz 3699	zártkert	kivett gazdasági épület, udvar	magán tulajdon	727 m ²
hrsz 4905	belterület	kivett helyi közút	önkormányzati tulajdon	1665 m ²
hrsz 070/2	külterület	kivett helyi közút	önkormányzati tulajdon	1962 m ²



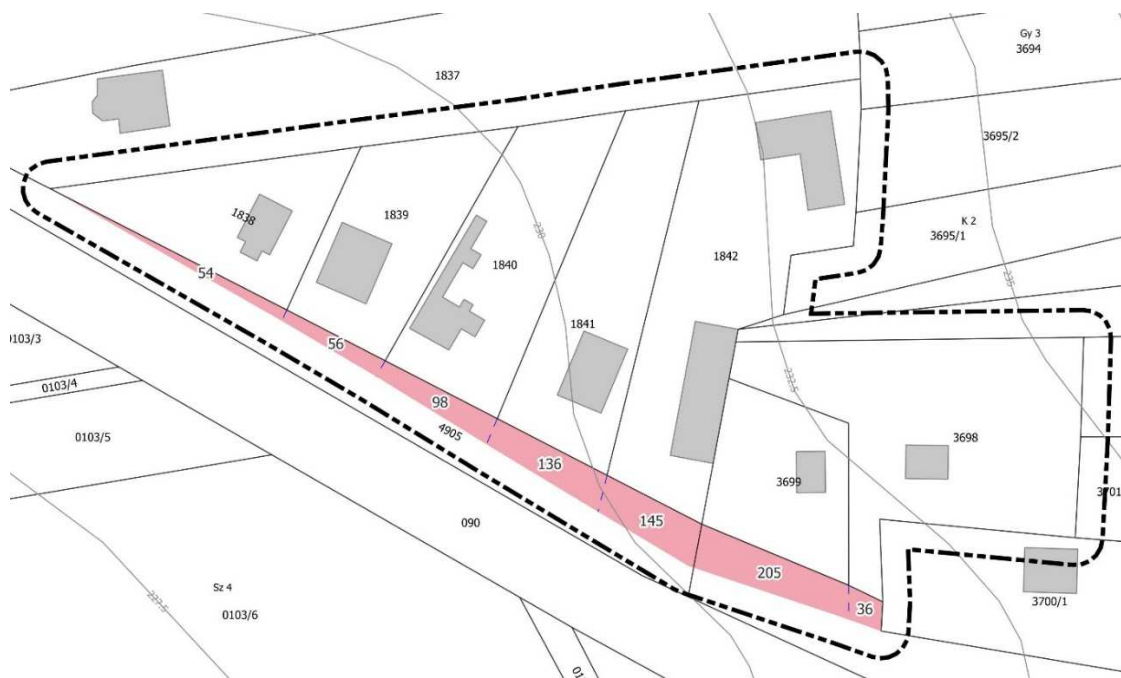
I. 1.2. Az érintett terület a kialakult állapot szerint

Az érintett ingatlanok kialakult állapotát a kerítések által meghatározott határok jelentik, melyek jelen formájukban több évtizede állnak fenn. A belterületi öt telek megközelítőleg 489 m² területet használ a 4905 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban levő helyi közút megnevezési területből, a zártkerti két telek pedig megközelítőleg 241 m² területet használ a 070/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban levő helyi közút megnevezési területből. Mindez azzal jár, hogy a Somogyi Béla út mentén a legnagyobb különbség mintegy 8 méter a földhivatali telekhatár és a természetben elhelyezett kerítés között. Az út valós szélessége 20-22 méter.



Az érintett ingatlanok a kialakult állapot szerint:

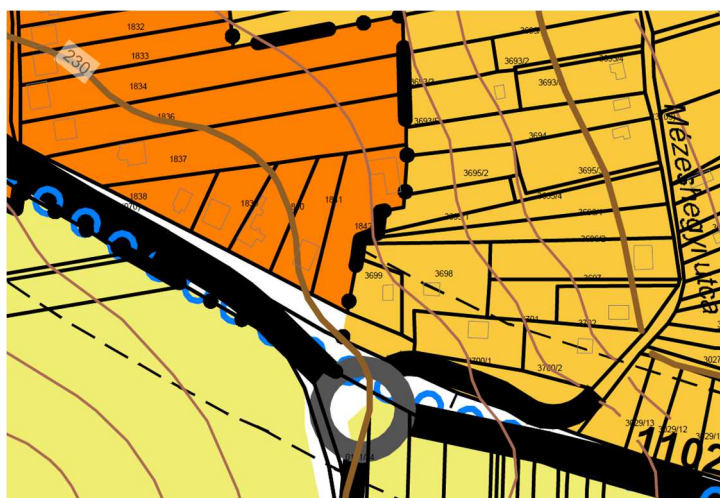
hrsz 1838	növekmény a közterület kárára: 54 m ²
hrsz 1839	növekmény a közterület kárára: 56 m ²
hrsz 1840	növekmény a közterület kárára: 98 m ²
hrsz 1841	növekmény a közterület kárára: 136 m ²
hrsz 1842	növekmény a közterület kárára: 145 m ²
hrsz 3698	növekmény a közterület kárára: 36 m ²
hrsz 3699	növekmény a közterület kárára: 205 m ²



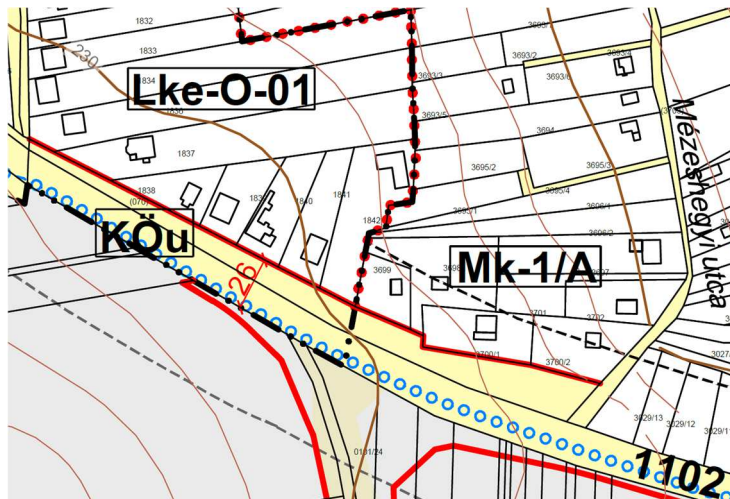
I. 1.3. Az érintett terület a jogszabályi előírások szerint

Páty településszerkezeti terve és a szabályozási terve is a földhivatali állapot alapján ábrázolja a vizsgált területet. A helyi közútként bejegyzett ingatlanokat, mint KÖu – közúti közlekedési terület – ábrázolja a hatályos terv, a Somogyi Béla utca északi oldalán a szabályozási vonal a földhivatali telekhatár mentén fut, a déli oldalán a mezőgazdasági területekből kerül még kiszabályozásra, ezzel 26 méter szélesre bővítve az út szabályozási szélességét. A terület, amelyet a telkek a kialakult állapot szerint többletként igénybe vesznek a Somogyi Béla út mentén, azok jelenleg KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetben vannak.

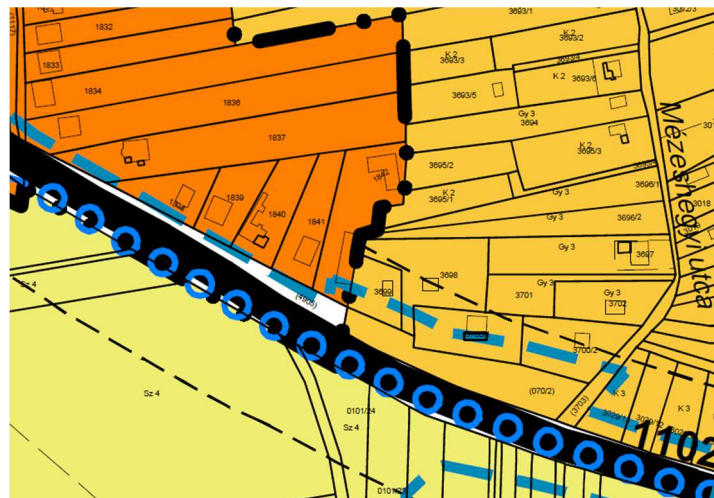
A hatályos jogszabályok szerint országos mellékút esetén 30 méter a közút elhelyezése céljára minimálisan biztosítandó szabályozási szélesség. Ennél kevesebb is megállapítható, ha az adott közút az irányelvek szerinti műszaki paraméterek és az útügyi műszaki előírások betartásával biztonságosan kialakítható. A közlekedési terület méretén belül kell biztosítani a zöldfelületet, a gyalogközlekedést, valamint a közművek elhelyezését és szükség esetén a csapadékvíz nyílt árokban való elvezetését.



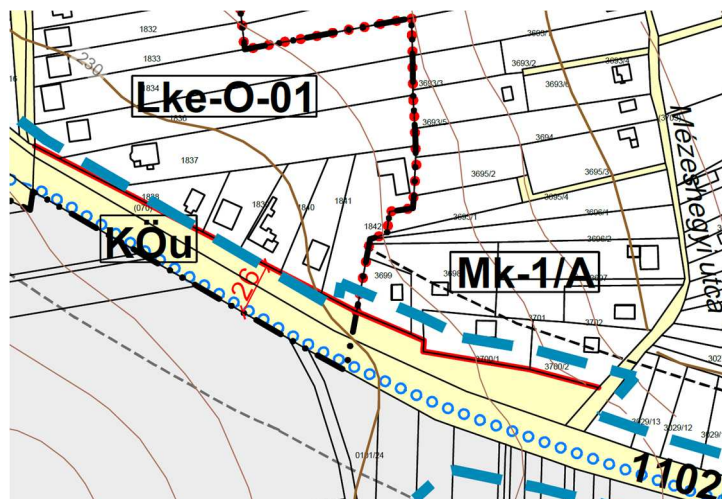
hatályos TSzT kivonat



hatályos SzT kivonat



Déli gyűjtőtűt módosítását kövező tervezett TSzT kivonat



Déli gyűjtőtűt módosítását kövező tervezett SzT kivonat

I.2. A TERÜLET HELYE A TERÜLETRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKBEN

Páty Község közigazgatási területén a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) országos rendelkezéseit a Budapesti Agglomeráció területére vonatkozó szabályokkal együttesen kell alkalmazni.

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el a MaTrT-t, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A MaTrT második része tartalmazza az Országos Területrendezési Terv (OTrT), míg a harmadik rész pedig a Budapesti Agglomeráció Településrendezési Tervének (BATrT) előírásait.

Pest megye Területrendezési Tervének egyedileg meghatározott övezetei vonatkozik Páty településre is.

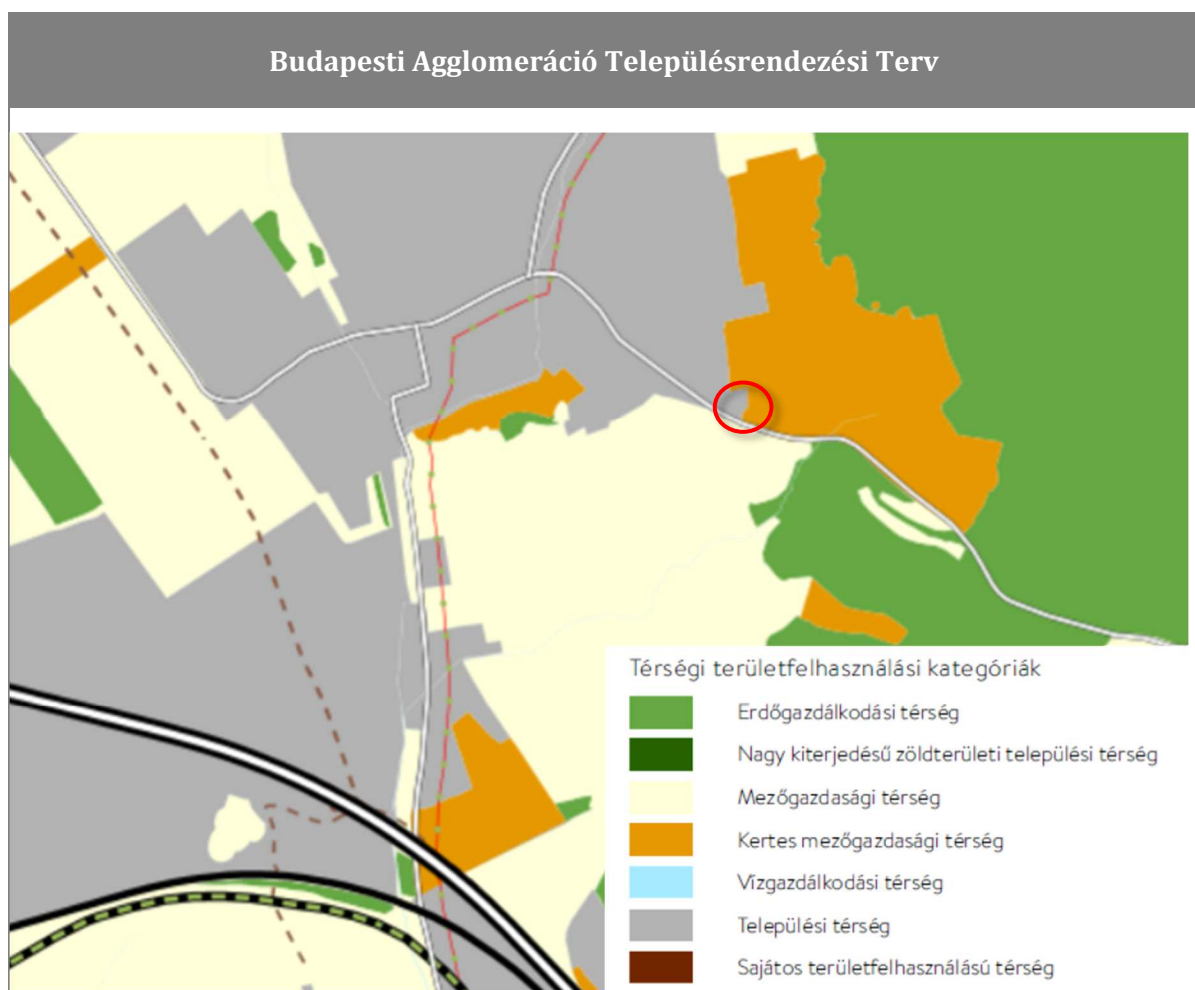
A módosítással érintett terület az OTrT szerkezeti tervében részben a **települési térség**, részben a mezőgazdasági térség része. A BATrT-ben a mezőgazdasági térségbe nyúló rész kertes mezőgazdasági térségként szerepel.



„Települési térség: az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.”

„Mezőgazdasági térség: az országos és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyeperdő – ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt.”

„Kertes mezőgazdasági térség: a BATrT-ben egyedileg megállapított olyan területfelhasználási kategória, amelybe azon zártkerti vagy zártkerti művelésből kivett mezőgazdasági területek tartoznak, amelyek fekvése, szerkezete, telekstruktúrája, hasznosítása módja és intenzitása, valamint beépítettsége eltér a mezőgazdasági térség területeitől.”



A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
12. nagyvízi meder övezete,
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
14. földtani veszélyforrás terület övezete,
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Az övezetek közül csak az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti tervezési területet, de az településhatáros kijelölés, tényleges érintettséggel nem rendelkezik a terület.

Övezet neve	Érintettség
Ökológiai hálózat magterületének övezete	<i>nem érinti</i>
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	<i>nem érinti</i>
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	<i>nem érinti</i>
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>nem érinti</i>
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>nem érinti</i>
Erdők övezete	<i>nem érinti</i>
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	<i>nem érinti</i>
Tájképvédelmi terület övezete	<i>nem érinti</i>
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	<i>nem érinti</i>
Vízminőség-védelmi terület övezete	<i>nem érinti</i>
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	<i>nem érinti</i>
Nagyvízi meder övezete	<i>nem érinti</i>
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	<i>érinti</i>
Földtani veszélyforrás terület övezete	<i>nem érinti</i>
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	<i>nem érinti</i>

Ásványi nyersanyagvagyon övezete: Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Pest megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott övezetek a következők:

Övezet neve	Érintettség
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	érinti
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti
Kertes mezőgazdasági területek övezete	nem érinti
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti

Pest Vármegye Területrendezési tervének előírásai szerint:

„Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációstechnológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációstechnológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

„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 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték. „

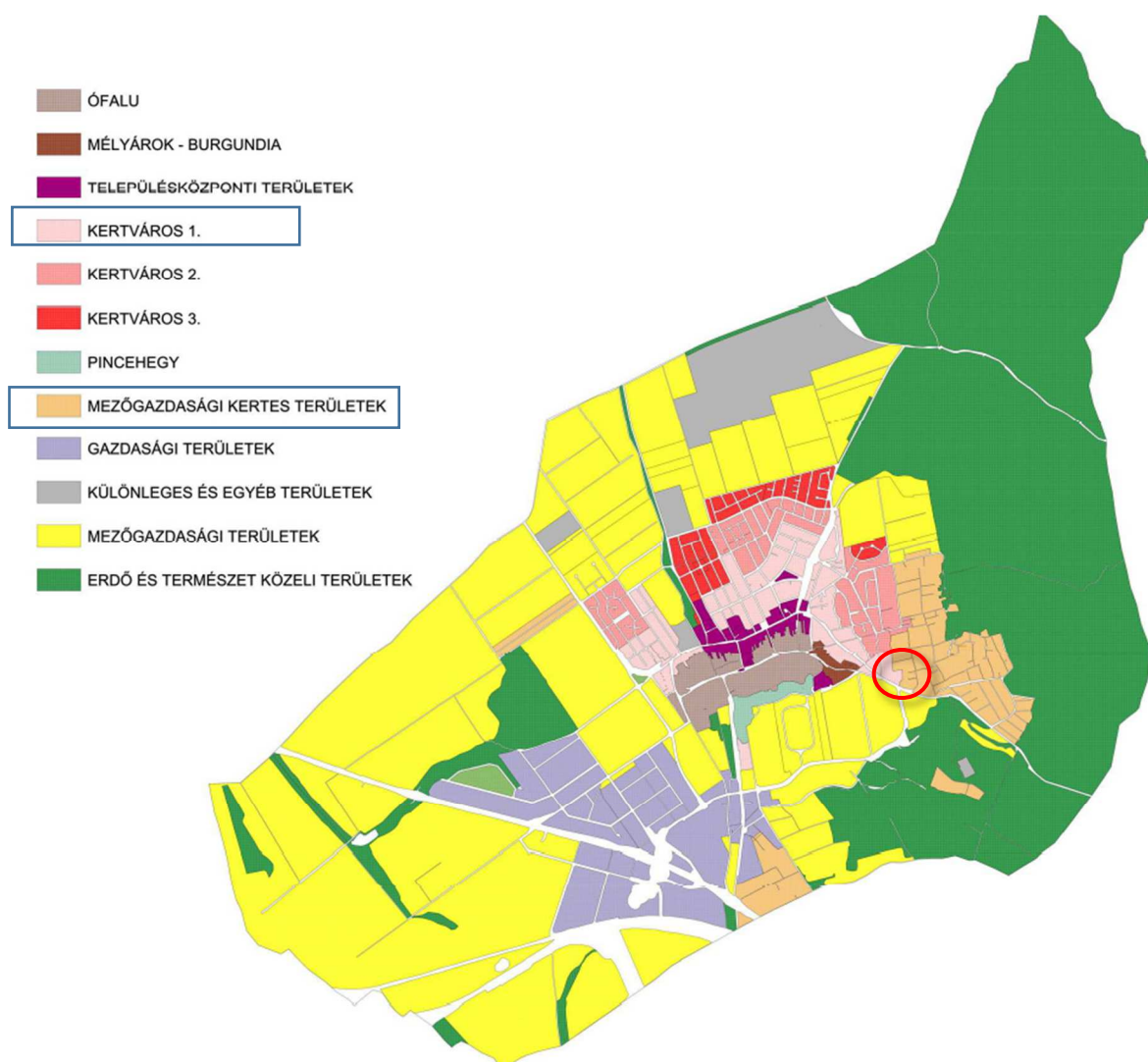
„A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

Felhívjuk a figyelmet, hogy a BATrT térségeinek határai a szerkeszthető állomáányokat vizsgálva jelentős mértékben el vannak csúszva az ingatlannyilvántartási határokhoz képest:



Az elcsúszás jelen módosítási szándékot nem befolyásolja.

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK):



Településképi rendelet (Tkr.):

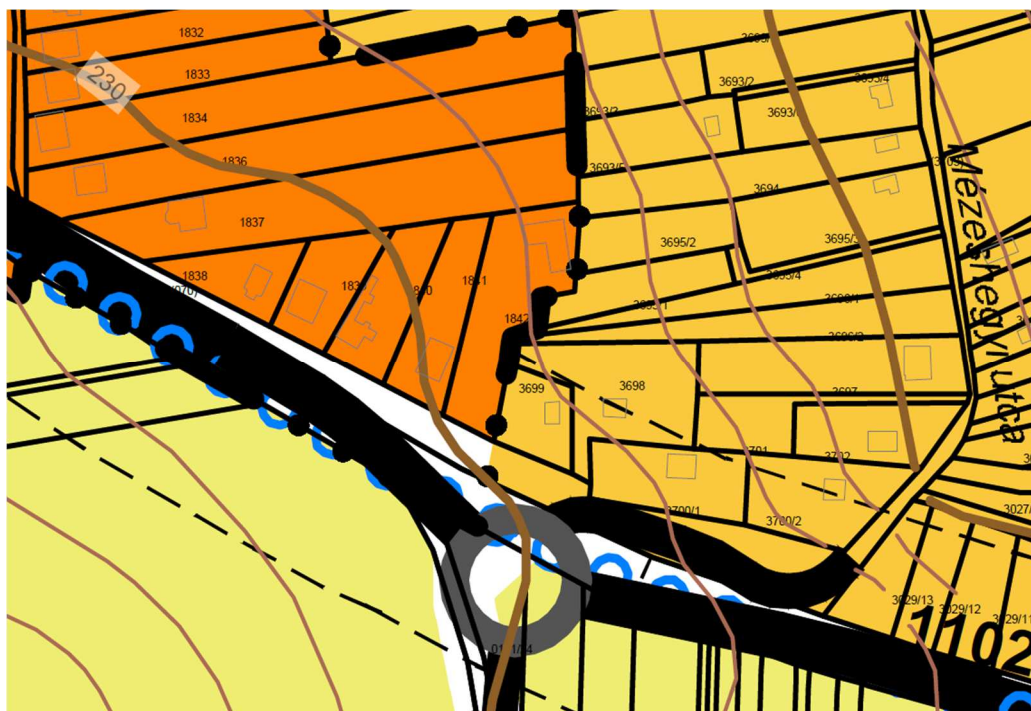


A hatályos TKR 3. melléklete szerint a belterületi rész hagyományos kertváros, a zártkerti rész pedig kertes területként jelölt. Az út telke nem szabályozott.

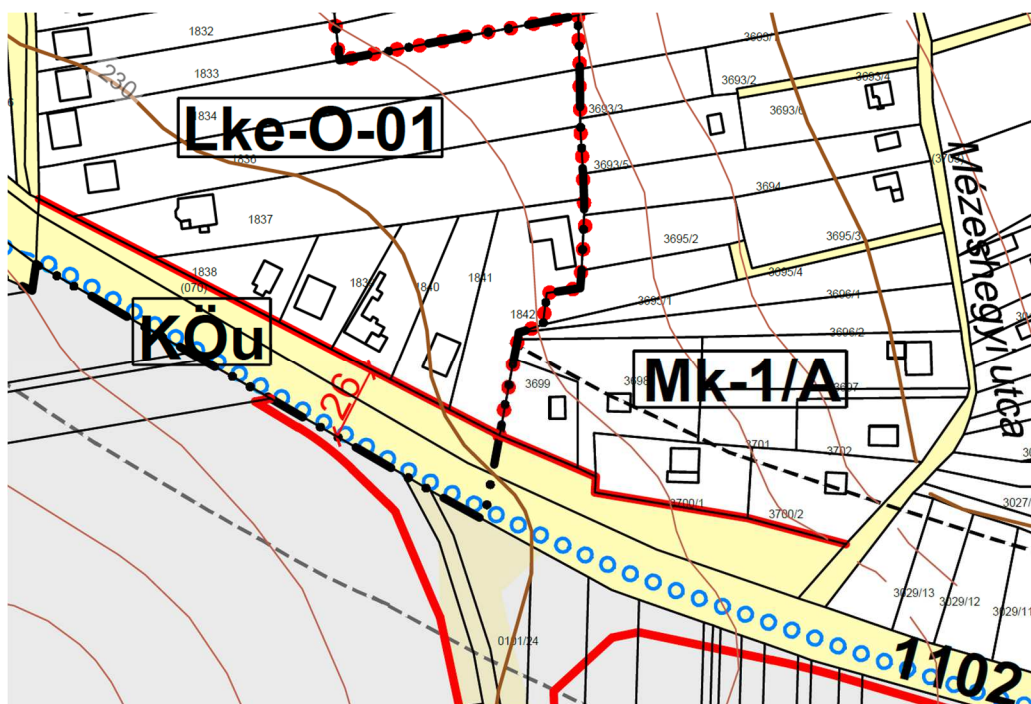
A módosítás előreláthatóan a településtervbe épül be, így a TKR módosításra nem lesz szükség, mivel az beépül a helyi építési szabályzatba.

Településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat:

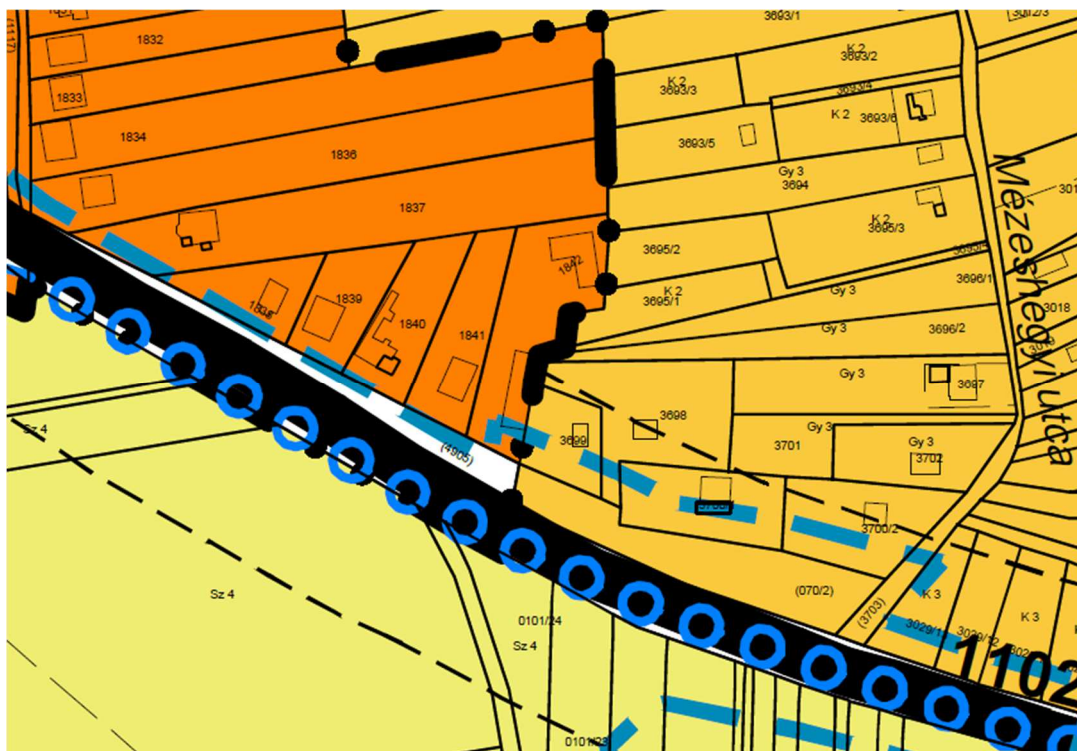
A hatályos településrendezési eszközök az érintett területet kertvárosias lakóterületbe (Lke), kertes mezőgazdasági területbe (Mk), illetve közlekedési területbe (KÖu) sorolják.



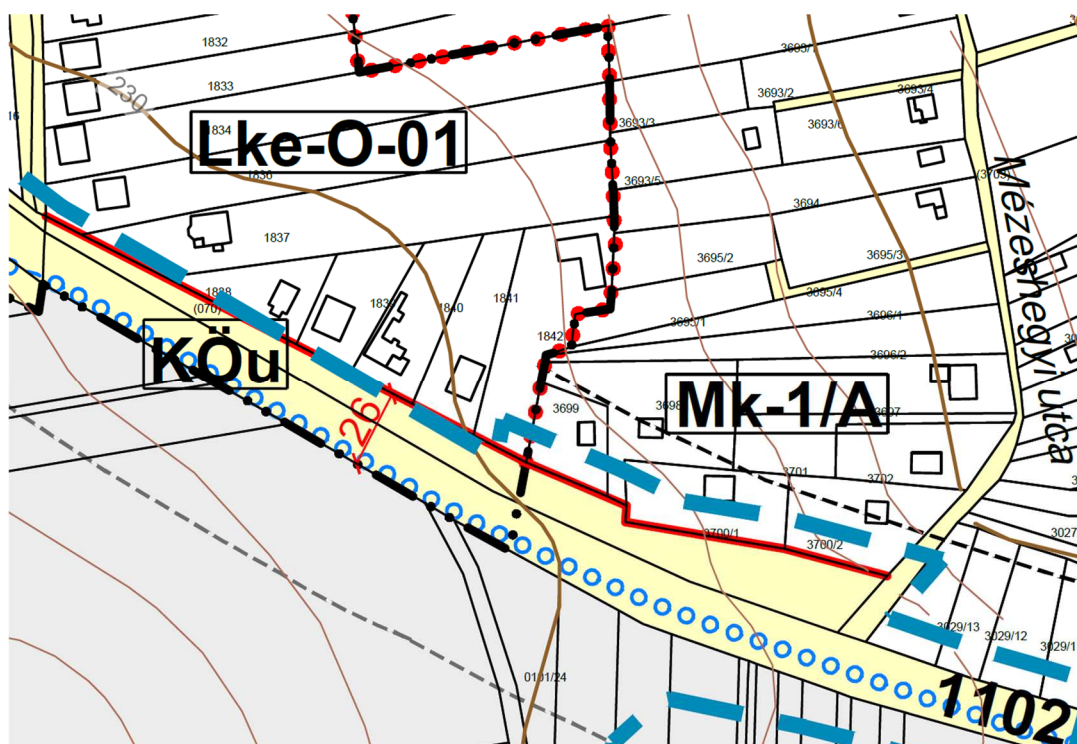
hatályos TSzT kivonat



hatályos SzT kivonat



Déli gyűjtőút módosítását kövező tervezett TSzT kivonat

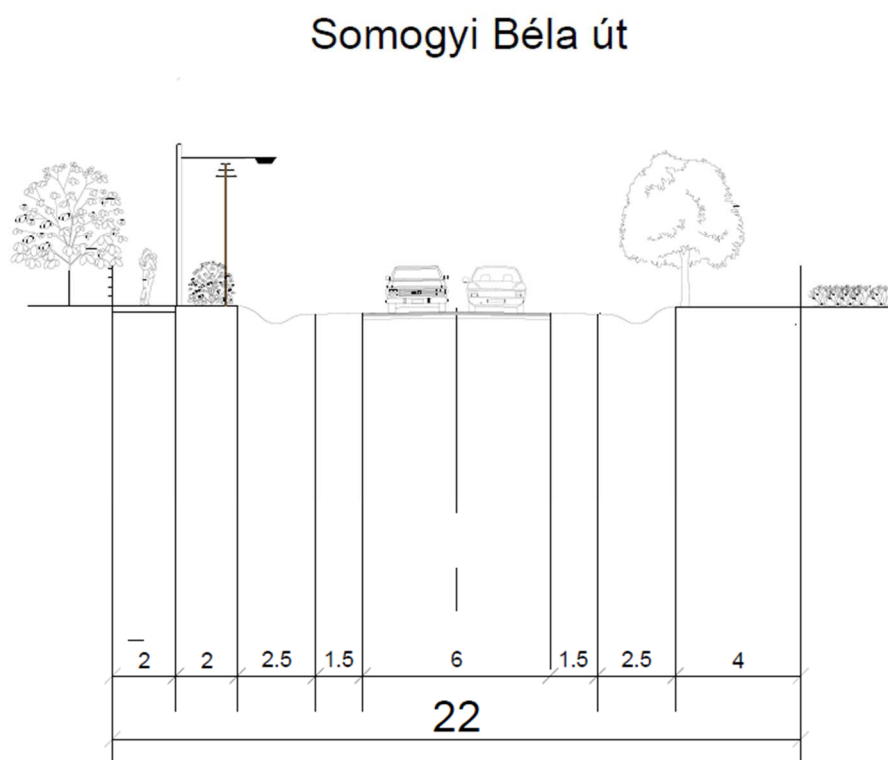


Déli gyűjtőút módosítását kövező tervezett SzT kivonat

I.3. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett módosítás érinti mind a településszerkezeti tervet, mind a helyi építési szabályzat 1. mellékletét, az SZT-1 jelű szabályozási tervlapot, mivel szerkezeti jelentőségű út szabályozása változik. A tervezett közterület-szabályozási változás az érintett terület közúthálózati kapcsolatait, a telkek közvetlen megközelítését, az országos út kialakult forgalmi rendjét, keresztmetszeti elrendezését nem befolyásolja. Nincs hatással a közösségi közlekedésre, a gyalogos és kerékpáros közlekedésre, sem a parkolásra. Mindössze a kialakult, és működő állapot legalizálásáról van szó. A kialakult állapothoz igazodva a tervezett szabályozási szélesség 20-22 méterre módosul.

A hatályos jogszabályok szerint országos mellékút esetén 30 méter a közút elhelyezése céljára minimálisan biztosítandó szabályozási szélesség. Ennél kevesebb is megállapítható, ha az adott közút az irányelvek szerinti műszaki paraméterek és az útügyi műszaki előírások betartásával biztonságosan kialakítható. Az alábbiakban egy mintakeresztszelvényen mutatjuk be a 22 méteres szélesség megfelelőségét:





ortofotó a mintakeresztmetszélvénnyel felvett helyével

Szabályozási koncepció

A településszerkezeti terv és a településképi rendelet módosításának koncepciójára nincs szükség, amennyiben a módosítás az új településtervbe kerül bedolgozásra, mely már településszerkezeti tervet nem fog tartalmazni.

A módosítás nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének a 419/2021. Korm. rendelet 78/D. § (4) bek. b) pontja alapján:

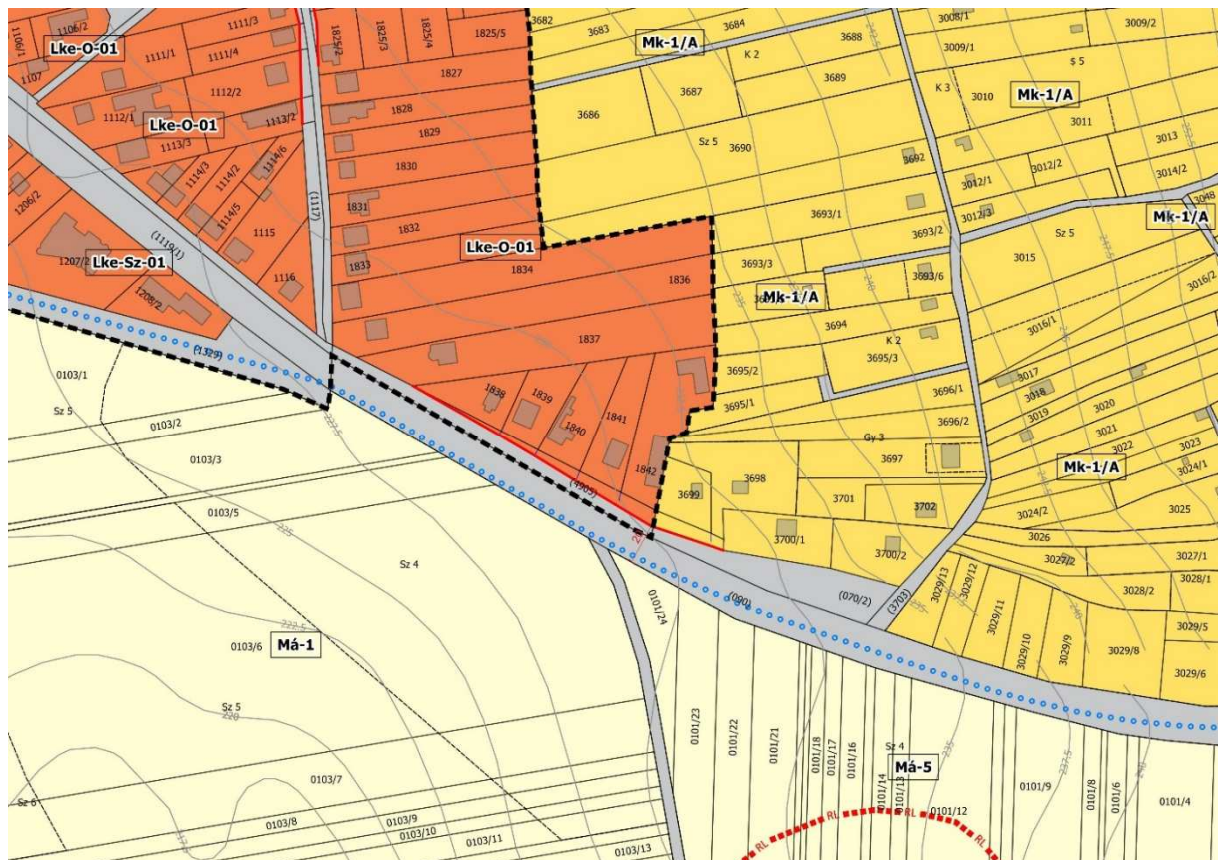
4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága,

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.

(4a) A (4) bekezdés b) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.



tervezett SzT kivonat

I.4. SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK

Méptv. 92. § (3) bekezdése szerint:

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

Beruházás nem tervezett, a módosítási szándékkal kapcsolatos szabályváltozás miatt közfejlesztések nem válnak szükségessé.