



ÚJSZILVÁS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

Újszilvás 0349/8, 041/38-40, 041/54, 0222/55, 2008, 199/15, 199/16, 199/12, 055, 0213/115, 0213/117, 0213/118, 0124/2 és 0124/4, 0124/3, 0121/44 hrsz. területekre vonatkozóan, továbbá az Alkotmány út, Mátyás Király utca, Iskola utca, Ady Endre utca, és a 2178/2, 2040 hrsz-ú, valamint a 2106 hrsz-ú közút két oldalán a szabályozási vonalak törlése érdekében

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
(tárgyalásos eljárás)



**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet
Tervező és Tanácsadó Kft.**
1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.
Tel: 267 05 08, 267 70 78 Fax: 266 75 61
E-mail: pestterv@pestterv.hu
www.pestterv.hu

2019. augusztus hó

**Újszilvás Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása
kiemelt beruházásokkal kapcsolatos településrendezési eszközök eseti módosítása a 0349/8,
041/38-40, 041/54, 0222/55, 2008, 199/15, 199/16,199/12, 055, 0213/115, 0213/117, 0213/118,
0124/2 és 0124/4, 0124/3, 0121/44 hrsz. területekre vonatkozóan, továbbá az Alkotmány út,
Mátyás Király utca, Iskola utca, Ady Endre utca, és a 2178/2, 2040 hrsz-ú, valamint a 2106 hrsz-ú
közút két oldalán a szabályozási vonalak törlése érdekében
Újszilvás Község Önkormányzat megrendelésére**

Tartalom

BEVEZETÉS.....	4
INDOKLÁS.....	7
A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	8
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	8
1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER	8
1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	8
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	9
1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA	9
1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA	10
SZAKÁGI JAVASLATOK.....	26
2.1. KÖZLEKEDÉS.....	26
2.2. KÖZMŰ.....	26
2.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK	28
2.3.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	28
2.3.2. Természetvédelmi javaslatok	28
2.3.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok.....	28
2.3.4. Biológiai aktivitásérték változása	28
2.4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	29
2.4.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	29
2.4.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása.....	29
2.4.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok.....	29
2.5.ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET.....	29
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA.....	30
4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA.....	37
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	37
1. számú melléklet: FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS.....	1
2. számú melléklet: 15/2019.(II.29.) és 16/2019.(II.29.) Kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról és kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról	2
3. számú melléklet: Erdészeti előzetes válaszlevél	5
4. számú melléklet: Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetés lezárásáról	7



Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.

1085. Budapest, Kőfaragó u. 9. Tel: 267 05 08, 267 70 78

E-mail: pestterv@pestterv.hu; www.pestterv.hu

ALÁÍRÓ LAP

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Máncsi József	TT/T 01-5149 TK 01-5149 TR1 01-5149	<i>Máncsi József</i>
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	<i>Rhorer Ádám</i>
Közműellátás:	Dima András	MMK 01-2130 VZ-T, TE-T, TH-T, TV-T	<i>Dima András</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	<i>Schuchmann Péter</i>

BEVEZETÉS

A megbízás

Újszilvás Község Önkormányzata kétoldalú szerződést írt alá a Pestterv Kft-vel Újszilvás Község Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása tárgyában.

A létrejött településrendezési és tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Újszilvás Község Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása keretében a Újszilvás területén tervezett gazdasági területek fejlesztése és módosítása gazdaságfejlesztő beruházások megvalósítása érdekében a 0349/8, 041/38-40, 041/54, 0222/55, 2008, 199/15, 199/16, 199/12, 055, 0213/115, 0213/117, 0213/118, 0124/2 és 0124/4, 0124/3, 0121/44 hrsz. területekre vonatkozóan, továbbá az Alkotmány út, Mátyás Király utca, Iskola utca, Ady Endre utca, és a 2178/2, 2040 hrsz-ú, valamint a 2106 hrsz-ú közút két oldalán a szabályozási vonalak törlése érdekében.

Újszilvás Község településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Újszilvás Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 15/2019.(II.29.) és 16/2019.(II.29.), 49/2019.(VII.16.) Kt. határozatokkal döntött Újszilvás Község Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása tárgyában.

A képviselő-testület a 0349/8, 041/38-40, 041/54, 0222/55, 2008, 199/15, 199/16, 199/12, 055, 0213/115, 0213/117, 0213/118, 0124/2 és 0124/4, 0124/3, 0121/44 hrsz. területek módosítást gazdaságfejlesztő beruházások megvalósulása érdekében támogatja, továbbá az Alkotmány út, Mátyás Király utca, Iskola utca, Ady Endre utca, és a 2178/2, 2040 hrsz-ú, valamint a 2106 hrsz-ú közút két oldalát is az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Döntését a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32. § (6) bek. c) pontja alapján hozta meg.

Újszilvás Község Településszerkezeti tervét, Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32.§.(1) bek. c) pontja és az 1997.évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 2018. január 1-től hatályos eljárási szabályok és tartalmi követelményeknek megfelelően módosítja. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42.§. szerint történik tárgyalásos eljárás keretében.

Az alátámasztó munkarészek a 3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeknek megfelelően készülnek.

Újszilvás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: R.) 29/A. §-ban kapott felhatalmazás alapján, a településrendezési eszköz készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól a Önk. rendeletben rendelkezik. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az ebben foglaltaknak megfelelően végzi.

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményező szervek előzetes véleményét nem kértünk meg, mivel a jelen jogszabályi környezet lehetővé teszi az tárgyalásos eljárás lefolytatását és jelenlegi megítélésünk szerint nincs olyan területi befolyásoló tényező, ami az előzetes véleménykérést indokolta volna. A település 2016 évben hagyta jóvá a településrendezési eszközeinek módosítását, így a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján az adatszolgáltató szervek 2016 évi adatszolgáltatása is rendelkezésre áll.

A Településrendezési Eszközök módosítandó dokumentumai:

ÚJSZILVÁS KÖZSÉGÖNKORMÁNYZATA TERÜLETÉT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, amely a következőkre terjed ki:

- a) Helyi Építési Szabályzat és szabályozási tervlapja
- b) Településszerkezet tervlap és leírás

Tervezési feladat, a tervezés célja:

1. 0124/2 és 0124/4, 0124/3 hrsz terület Gip-2) terület területfelhasználási és övezeti besorolásának módosítása beépítésre szánt Kta jelű különleges tanyás terület céljára mintegy 3,91 ha-on.
2. 0213/115, 0213/117, 0213/118 hrsz telekrész (Gip-2) terület területfelhasználási és övezeti besorolásának módosítása beépítésre szánt Kta jelű különleges tanyás terület céljára mintegy 1,89 ha-on.
3. Szilvánhús Kft. területének módosítása, mely keretében az üzem bővítési területeként településszerkezeti és szabályozási tervi (2008, 199/15 Hrsz) területe telekosztási vázrajz alapján lakó és településközpont vegyes területből Gip-2 területfelhasználásba és övezetbe kerül. (2008 hrsz:1345 m², 199/15 hrsz_460 m² telekrésze)
4. A belterületi határ melletti erdő területfelhasználási és övezeti besorolású a 0349/8 (új hrsz) 0349/19. hrsz.-ú terület módosul mintegy 2 ha-on víztározó tó kialakítása céljából különleges beépítésre nem szánt településgazdálkodási területen belül (az erdőterületi kompenzációt a 6. módosítás biztosítja.)
5. 055 hrsz-ú saját használatú út településszerkezeti és szabályozási tervi módosítása Gip-4 övezetbe sorolással (Aranyablak Kft) Területe:780 m².
6. A belterület déli határában tervezett Gksz gazdasági terület kijelölésének módosítása csereerdősítés céljából a 041/38-40, 041/54 hrsz -ú területen mintegy 2,6 ha-on. A módosítási feladat szabályozási tervi módosítás keretében Má-f mezőgazdasági területből Eg jelű gazdasági erőterületbe kerül.
7. Szabályozási vonal feltüntetése Külterületen a Barackos-Erdei út közötti területen 6 méter szélességben.
8. Kijelölt Gip-1 ipari gazdasági övezeti besorolású 0222/55 hrsz-ú területrészen új Gip övezet kialakítása 700 m²-es telekminimummal.
9. Az Alkotmány út, Mátyás Király utca, Iskola utca, Ady Endre utca, és a 2178/2, 2040 hrsz-ú, valamint a 2106 hrsz-ú közút két oldalán a szabályozási vonalak törlése
10. Gip építési övezet általános előírásainak kiegészítése

Áttekintő térkép- a módosítással érintett területek bemutatása. 1 ábra

A tervterület lehatárolását, a község bel és külterületén lévő elhelyezkedését az 1 ábra (áttekintő térkép) mutatja be. Az egyes részterületi változásokat a TSZT és SZT módosítások esetén is 1:10.000 léptékben dokumentáljuk az egyeztetés és jóváhagyás időszakában a részterületre vonatkozóan A3-as szelvényeken.

Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

A módosítás az alábbi feladatokra és munkarészekre nem terjed ki:

Magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése a HÉSZ-be és egységes szerkezetű HÉSZ készítése.

Jelen tervanyag Újszilvás Község Helyi Építési Szabályozásáról szóló 4/2018. (III.26.) Önkormányzati rendelet (HÉSZ), a mellékletét képező szabályozási terv, valamint az 26./2018. (III.23.) sz. településszerkezeti terv módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza.

A módosítás alatt álló részterület Településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT), helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi melléklete a szabályozási terv (továbbiakban: SZT) módosítási javaslata a szükséges alátámasztó munkarészekkel együtt.

INDOKLÁS

A területrészek fejlesztésre vonatkozó indoklás:

A tervezet projektek megvalósítása érdekében Újszilvás Községnek többek között a településrendezési eszközeit is módosítani kell, a gazdasági és gazdálkodási célú telephelyek kialakulása érdekében. Ezek megvalósítására a településen érvényes HÉSZ előírásait figyelembe véve a ipari gazdasági övezet (Gip) és Kta különleges tanyás övezetek kialakítása és módosítása a legmegfelelőbb. A további módosítások a település védelmét és közlekedési kapcsolatát biztosítják. A tervezett gazdasági funkció növekedésre alkalmas területek a magán tulajdonban álló módosítandó területeken biztosítana lehetőséget munkahelyteremtő beruházások biztosítása érdekében.

A területek a gazdasági és gazdálkodási funkciójú üzemi, logisztikai, raktározási épület elhelyezésére és fejlesztésére alkalmasak. A funkcióból eredően szükséges a területre vonatkozó szabályozási előírások módosítása és új építési övezet alkalmazása.

A szabályozási vonalak törlését a közterületek menti jelentős már beépült útszakaszok, ebből következően a közterület szélesítés ellehetetlenülése generálta.

Településrendezési tervelőzmények:

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 27/2018. (III.23.) Kt. határozat Újszilvás Község településfejlesztési koncepciójáról,
- A 26/2018. (III.23.) Kt. határozattal elfogadott Újszilvás Község településszerkezeti terve,
- A 4/2018. (III.26.) Önk. rendelettel elfogadott Újszilvás Község Helyi Építési szabályzata egységes szerkezetbe foglalva.

Rajzi mellékletek:

Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	M= 1:10.000
SZT-1	Külterületi Szabályozási terv	M= 1:10.000
SZ-2	Belterület és környezete	M= 1:4000

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

(gazdasági területek)

Gazdasági területek

A település területén meglévő, jelenleg működő gazdasági funkciójú területek a területükön folyó gazdasági tevékenység jellegétől függően a településszerkezeti tervben túlnyomórészt ipari gazdasági területként kerültek besorolásra.

A helyi gazdasági és kereskedelmi-szolgáltató munkahelyek mára részben a lakótelkeken, részben az önálló vállalkozási célú telkeken valósultak meg. A tisztán vállalkozási célú telephelyek a régi telephelyek hasznosításával, és új területek igénybevételével valósultak meg.

A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybe vett gazdasági területek fejlesztése a cél. A gazdasági területek kijelölésénél a Településszerkezeti terv a települési adottságokat az önkormányzati és fejlesztői elképzeléseket egyaránt figyelembe veszi.

A tervmódosítás jelentősebb nagyságú gazdasági területfejlesztés nem történik, de a 3., 5. és 8. számú módosítási feladat vonatkozásában, a gazdasági területek nagysága módosul, melynek részleteit a 1.3. fejezet tartalmazza.

Különleges területek

A település igazgatási területén több olyan területhasználat található, mely az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolható. A különleges területek közös és lényeges jellemzője, hogy a környezetükre gyakorolt hatásuk jelentős, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek. Ezeket a különleges területhasználatokat eltérő beépítési és területhasználati (környezeti) igényeik miatt a szerkezeti és a szabályozási terven is eltérő területfelhasználási kategóriákba és építési övezetekbe is soroltuk.

A tervelőzményben Újszilvás területén a különleges területeken belül Ksp jelű területfelhasználási egységébe a sportpálya, Ksr jelű területfelhasználási egységébe a tervezett sport-rekreációs területek, KT jelű temetők területe, Kio jelű idősek otthona terület és Ktg jelű településgazdálkodási, Kta tanyagazdálkodási, Khs helyi sajátosságot hordozó területfelhasználási egységébe sorolt terület.

A tervmódosítás keretében új különleges célú tanyagazdálkodási területeket jelöl ki a terv, melynek részleteit a 1.3. fejezet tartalmazza.

1.1.1.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

(közlekedési területek, erdőterületek, mezőgazdasági területek)

Közlekedési területek

A belső úthálózat az egyes területrészeket a szükséges mértékben feltárja, az úthálózatba alapvető beavatkozásra nincs igény, de néhány szabályozási korrekció szükséges. Lásd. 3. fejezet 3.1.2. pontba.

A tervmódosításra vonatkozó megállapításokat a 2.1. fejezet tartalmazza.

Mezőgazdasági területek

Mezőgazdasági terület kijelölést nem tartalmaz a módosítás. Az övezet annyiból érintett, hogy a módosítás néhány mezőgazdasági övezetbe sorolt telek (6. számú módosítás) gazdasági erdő övezetbe való átsorolását indítványozza. Az erdőtelepítés céljára igénybe vett mezőgazdasági területek természetési szempontból nem jelentős méretű és minőségű, jelenlegi parlag területek, amelyek valós termőhelyi értékük szerint sz5 szántó minőségi osztályú a települési átlagnál nem jobb minőségű területek.

Erdőterületek, Zöldterületek

Meglevő erdőterület igénybevételt tartalmazó termódosítás a 4. számú módosítási igény esetében áll fenn. A módosítások zöldterületeket (közparkokat és közkerteket) nem érintenek.

Új zöldfelületek kialakítása a tervezett gazdasági telephelyek területén kötelező, a HÉSz előírásainak megfelelő mértékben.

1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

sorszám	Hrsz.	Terület (ha)	Hatályos területfelhasználási besorolás	Tervezett területfelhasználási besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	0124/2 és 0124/4, 0124/3	3,91 ha	Gip ipari gazdasági terület	Kta különleges tanyagazdálkodási terület	Gip-2 ipari gazdasági övezet	Kta-1 különleges tanyagazdálkodási övezet
2.	0213/115, 0213/117, 0213/118 telekrész	1,89 ha	Gip ipari gazdasági terület	Kta különleges tanyagazdálkodási terület	Gip-2 ipari gazdasági övezet	Kta-1 különleges tanyagazdálkodási övezet
3/a	2008	0,1345	Lf falusias lakóterület	Gip ipari gazdasági terület	Lf-1 falusias lakóövezet	Gip-1 ipari gazdasági övezet
3/b	199/15	0,046	Vt településközpont vegyes terület	Gip ipari gazdasági terület	Vt-1 településközpont vegyes övezet	Gip-1 ipari gazdasági övezet
4.	0349/8 (új hrsz) 0349/19	2,0	Eg gazdasági erdőterület	Kb-tg különleges beépítésre nem szánt településgazdálkodási terület	Eg gazdasági erdő övezet	Kb-tg különleges beépítésre nem szánt településgazdálkodási övezet
5.	055	0,078	KÖu közlekedési terület	Gip ipari gazdasági terület	KÖu közlekedési övezet	Gip-4 ipari gazdasági övezet
6.	041/38-40, 041/54	2,6	Gksz kereskedelmi-szolgáltató terület	Eg gazdasági erdőterület	Má-f farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet	Eg gazdasági erdő övezet
7.	021/44	0,093	Eg gazdasági erdőterület	nem módosul	Eg gazdasági erdő övezet	KÖu közlekedési terület
8.	0222/55 hrsz-ú területrész	1,85	Gip ipari gazdasági terület	nem módosul	Gip-1 ipari gazdasági övezet	új Gip-5 ipari gazdasági övezet
9.	szabályozási vonal törlése		nem módosul	nem módosul	Alkotmány út, Mátyás Király utca, Iskola utca, Ady Endre utca, és a 2178/2, 2040 hrsz-ú, valamint a 2106 hrsz-ú közút két oldalán	
10.	--	---	---	---	Hész módosítás: Gip övezetek általános előírásainak beillesztése	

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	sorszám	Terület (ha) ¹	Helyrajzi szám (hrsz.)	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	5.	0,078	055	KÖu közlekedési terület	Gip ipari gazdasági terület
2. Beépítésre szánt területen belüli változások	1.	3,91	0124/2 és 0124/4, 0124/3	Gip ipari gazdasági terület	Kta különleges tanyagazdálkodási terület
	2.	1,89	0213/115, 0213/117, 0213/118 telekrész	Gip ipari gazdasági terület	Kta különleges tanyagazdálkodási terület
	3/a	0,1345	2008	Lf falusias lakóterület	Gip ipari gazdasági terület
	3/b	0,046	199/15	Vt településközpont vegyes terület	Gip ipari gazdasági terület
3. Beépítésre szánt területi csökkenéssel járó változások	---	---	---	---	---
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	6.	2,6	041/38-40, 041/54	Gksz kereskedelmi-szolgáltató terület	Eg gazdasági erdőterület
	4.	2,0	0349/8 (új hrsz) 0349/19	Eg gazdasági erdőterület	Kb-tg különleges beépítésre nem szánt településgazdálkodási terület
4. Összesen:		8,659			

1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

1-es számú módosítással érintett terület:

A tervezési terület Újszilvás külterület ÉNY-i részén, a tápiószelei út közelében jelenlegi ipari gazdasági területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

Területi érintettség vonatkozásában a 0124/2 és 0124/4, 0124/3 hrsz. területre terjed ki.

Tervezési cél, hogy a terület különleges tanyagazdálkodási (Kta) területfejlesztésre alkalmas területfelhasználási és övezeti besorolást kapjon.

A képviselő-testület a területre vonatkozó módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja.

A terület elhelyezkedését, beépítettségét, környezetét az alábbi Google úrfelvétel mutatja be (2. ábra):



A fejlesztési terület a 0123 és 0131 saját használatú útról megközelíthető utca találkozásánál mezőgazdasági és erdőgazdálkodási hasznosítású területek között található. A terület övezeti besorolásának beépítési lehetőségeit a gazdálkodási telephely már kihasználta, ezért távlati fejlesztési lehetőség biztosítása céljából módosítani szeretne övezeti paraméterein.

A mezőgazdasági területen tervezett állattartáshoz, gazdálkodáshoz kapcsolható lakóépület építési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható. Az évtizedek óta fennálló jelenlegi beépítés és a gazdálkodáshoz kapcsolódó kinlakás biztosítása a cél a meglévő lakó célú épületek újjáépítésével, vagy új lakóépület építésével. A lakás célú épület elhelyezkedése a Gip övezeten belüli jelen szabályozás keretében nem lehetséges.

A tervmódosítással az építési paraméterek közül a kialakítható telekminimum, és a területen elhelyezhető funkciók módosulnak.

A tanyagazdálkodási célú területfejlesztés kialakításánál, fontos szempont a terület környezetbe elhelyezkedő épületek zavartalan fennmaradása és a minőségi gazdasági terülfelhasználás biztosítása figyelembe véve a terület közlekedési, környezetvédelmi és egyéb védelmi követelményeit. Ezen szempontoknak a terület szabályozásánál és településképebe való illeszkedésénél is érvényesülniük kell.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- Az ipari gazdasági területen tervezett gazdálkodáshoz kapcsolható lakóépület építési és bővítési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható, de a lakóépület építésének lehetőségét a hatályos Gip-2 övezeten belüli nem lehetséges.
- Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék megvalósítása településrendezési szempontból településszerkezeti és övezeti módosításokat igényel a javasolt Kta-1 övezet alkalmazásával, mely megengedi a gazdasági és lakóépület építését együtt maximum 30%-os beépítés mértékéig.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét befolyásolja, és a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi.
- A településszerkezeti és szabályozási terv módosítási igény a kialakult telekállapot telekhatárrendezése nélkül megvalósulhat. (A tervezett fejlesztés az OTÉK előírásaival nem ellentétes)
- Mivel a tervezési terület fejlesztési igénye új beépítésre szánt fejlesztést és többlet forgalmat generáló tevékenységet és funkciót nem tartalmaz, ezért közlekedési szempontból a tervmódosítási kérelem támogatható.
- A külterületre vonatkozó közmű szabályok a területen biztosíthatók, ezért a tervmódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható. A módosítási szándék a hatályos hész feltételrendszerébe illeszkedik.
- A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet illetve ezek társulása) nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.
- A terület nem érintett az OTrT és az MvM övezetei által.
- A tervezett módosítással új beépítésre szánt területi kijelölés nem történik, ezért nem teszi szükségessé a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészet, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A tervezett telekállapotnak megfelelően a településszerkezeti terv, szabályozási tervlap és helyi építési szabályzat módosítása megtörténik.

A tervezési terület beépítési paramétereinek tervezete:

A különleges tanyagazdálkodási terület céljára tervezett összesen mintegy ~3,91 ha nagyságú területen új építési övezet meghatározásával kívánja kialakítani a fejlesztő az alábbiak szerint:

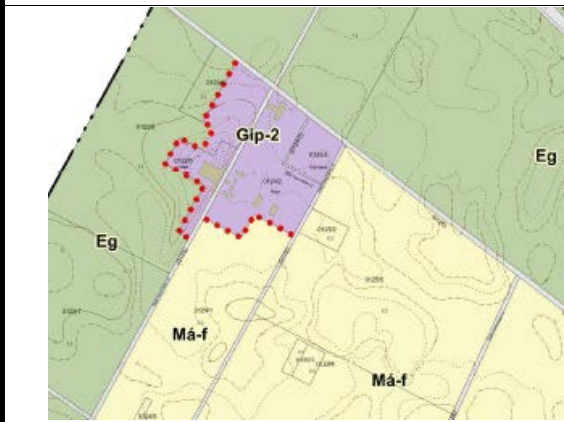
- (1) A **Kta-1** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) Az építési telek legkisebb területe (m ²)	3000
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%)	30
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	30
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	12
g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
h) Szintterületi mutató	1,2
i) A Közműellátás mértéke:	hiányos
- (2) Az övezetben a tanyás gazdálkodáshoz, valamint a tanyás területek kiszolgálására szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, turisztikai, gazdasági épületek és kiszolgáló létesítményei, továbbá lakóépület helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy;
 - c) hulladéktartály-tároló
 - d) kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) állatkifutó,
 - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (4) Az övezet telkén több épület, építmény is elhelyezhető.
- (5) Egy telken legfeljebb egy lakás vagy lakóépület helyezhető el.
- (6) Az épületek elhelyezésénél legalább 5 m mélységű előkertet és 6 m mélységű hátsókerteret kell biztosítani.

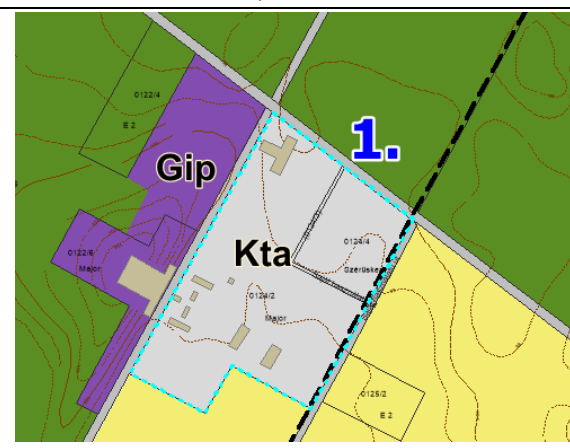
Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



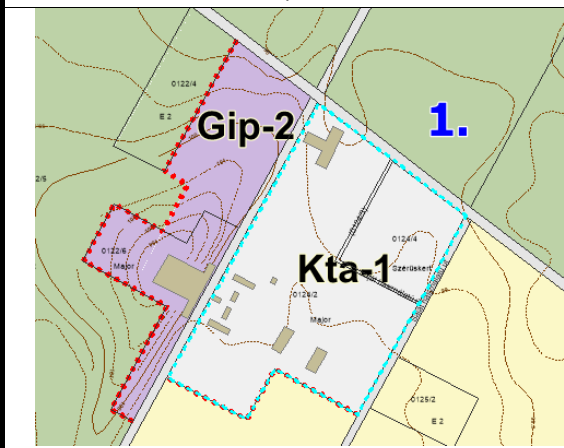
Kivonat a hatályos Szabályozási tervből



Kivonat a módosított Településszerkezeti tervből



Kivonat a módosított Szabályozási tervből



2-es számú módosítással érintett terület:

A tervezési terület Újszilvás belterület K-i határán, az Abonyi út mentén jelenlegi ipari gazdasági területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

Területi érintettség vonatkozásában a 0213/115, 0213/117, 0213/118 telekrésze hrsz. területre terjed ki.

Tervezési cél, hogy a terület különleges tanyagazdálkodási (Kta) területfejlesztésre alkalmas területfelhasználási és övezeti besorolást kapjon.

A képviselő-testület a területre vonatkozó módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja.

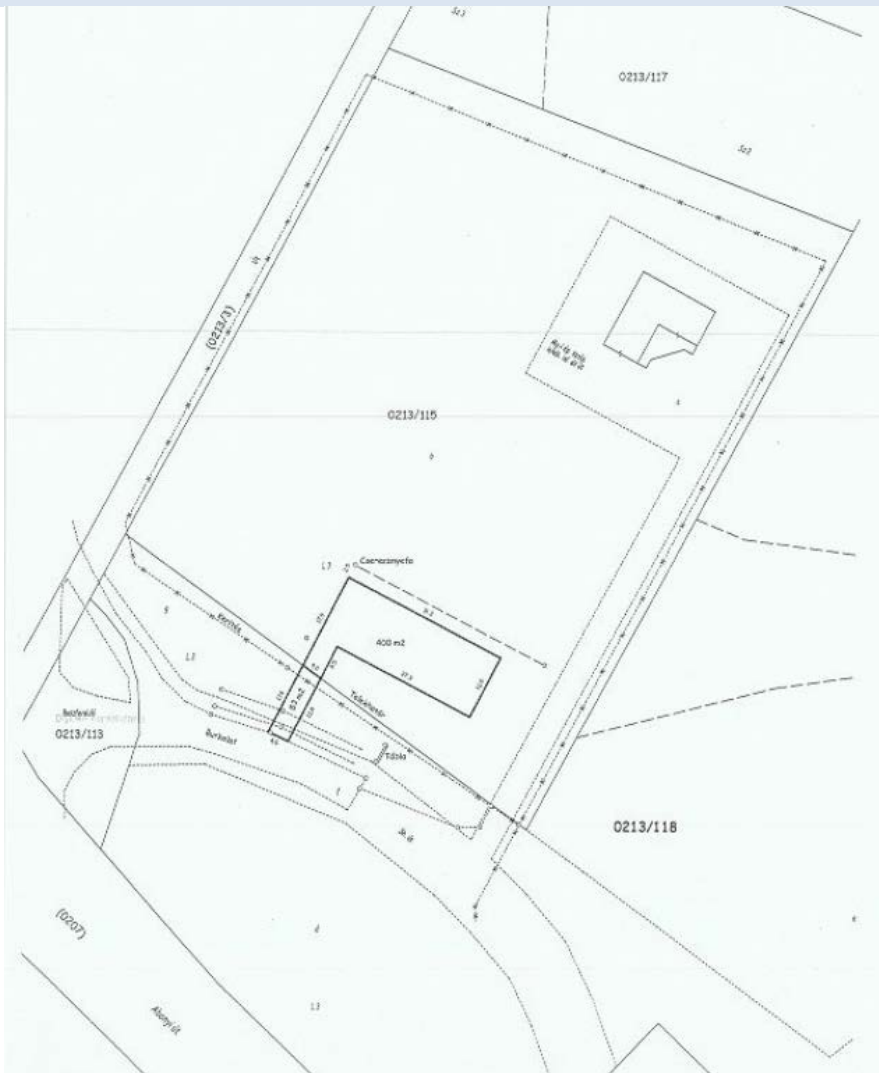
A terület elhelyezkedését, beépítettségét, környezetét az alábbi Google űrfelvétel mutatja be (3. ábra):

A fejlesztési terület 3101 jelű összekötő útról és az Abonyi útról megközelíthető. A terület mezőgazdasági és gazdasági hasznosítású területek között található. A fejlesztő a távlati fejlesztési lehetőség biztosítása céljából módosítani szeretne övezeti paraméterein.

A mezőgazdasági területen tervezett állattartáshoz, gazdálkodáshoz kapcsolható lakóépület építési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható. Az évtizedek óta fennálló jelenlegi beépítés és a gazdálkodáshoz kapcsolódó kinlakás biztosítása a cél a meglévő lakó célú épületek újjáépítésével, vagy új lakóépület építésével. A lakás célú épület elhelyezkedése a Gip övezeten belüli jelen szabályozás keretében nem lehetséges.

A tervmódosítással az építési paraméterek közül a kialakítható telekminimum, és a területen elhelyezhető funkciók módosulnak.

A tanyagazdálkodási célú területfejlesztés kialakításánál, fontos szempont a terület környezetbe elhelyezkedő épületek zavartalan fennmaradása és a minőségi gazdasági területtfejlesztés biztosítása figyelembe véve a terület közlekedési, környezetvédelmi és egyéb védelmi követelményeit. Ezen szempontoknak a terület szabályozásánál és településképebe való illeszkedésénél is érvényesülniük kell.

Változási vázrajz 4. ábra**A tervezés során figyelembe kell venni:**

- Az ipari gazdasági területen tervezett gazdálkodáshoz kapcsolható lakóépület építési és bővítési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható, de a lakóépület építésének lehetőségét a hatályos Gip-2 övezeten belüli nem lehetséges.
- Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék megvalósítása településrendezési szempontból településszerkezeti és övezeti módosításokat igényel a javasolt Kta-1 övezet alkalmazásával, mely megengedi a gazdasági és lakóépület építését együtt maximum 30%-os beépítés mértékéig.
- A termódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét befolyásolja, és a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi.
- Mivel a tervezési terület fejlesztési igénye új beépítésre szánt fejlesztést és többlet forgalmat generáló tevékenységet és funkciót nem tartalmaz, ezért közlekedési szempontból a termódosítási kérelem támogatható.
- A külterületre vonatkozó közmű szabályokat a fejlesztő betartotta, ezért a termódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható. A módosítási szándék a hatályos hész feltételrendszerébe illeszkedik.
- A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet illetve ezek társulása) nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

- A terület nem érintett az OTrT és az MvM övezetei által.
- A tervezett módosítással új beépítésre szánt területi kijelölés nem történik, ezért nem teszi szükségessé a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészet, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A tervezett telekállapotnak megfelelően a településszerkezeti terv, szabályozási tervlap és helyi építési szabályzat módosítása megtörténik.
- A terület átlagosnál jobb minőségű szántó és legelő terület, de a hatályos szerkezeti terv 2004 óta ipari gazdasági távlati fejlesztési területként ábrázolja a dinamikusan fejlődő Abonyi út mentén gazdasági területekkel szomszédos területként.
- Tekintettel a földvédelmi törvény előírásaira a művelés alóli kivonási eljárás a tulajdonos által az illetékes járási földhivatalhoz benyújtandó kérelem alapján, külön eljárás keretében kezdeményezhető, a településrendezési terv övezeti átsorolása nem elegendő a művelési ág, vagy minőségi osztály változtatás végrehajtásához. A 0213/115, 0213/117, 0213/118 hrsz-ú területek esetében a terület különleges tanyás terület lesz, de az illetékes járási földhivatalnál javasolt a termőföld más célú hasznosítása iránti kérelem benyújtása minimum 400 m²-es területrésze vonatkozóan.

A tervezési terület beépítési paramétereinek tervezete:

A különleges tanyagazdálkodási terület céljára tervezett összesen mintegy ~1,89 ha nagyságú területen új építési övezet meghatározásával kívánja kialakítani a fejlesztő az alábbiak szerint:

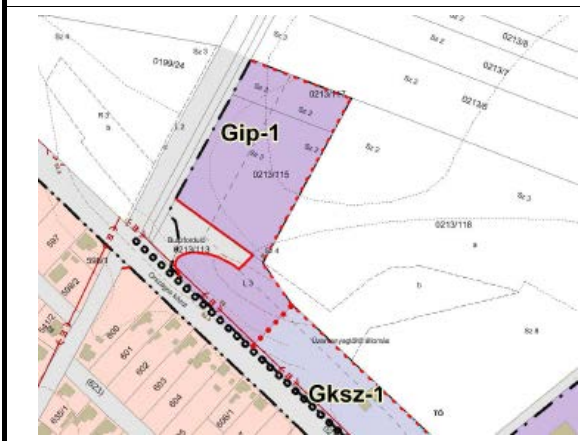
- (1) A **Kta-1** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) Az építési telek legkisebb területe (m ²)	3000
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%)	30
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	30
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	12
g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
h) Szintterületi mutató	1,2
i) A Közműellátás mértéke:	hiányos
- (2) Az övezetben a tanyás gazdálkodáshoz, valamint a tanyás területek kiszolgálására szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, turisztikai, gazdasági épületek és kiszolgáló létesítményei, továbbá lakóépület helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy;
 - c) hulladéktartály-tároló
 - d) kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) állatkifutó,
 - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (4) Az övezet telkén több épület, építmény is elhelyezhető.
- (5) Egy telken legfeljebb egy lakás vagy lakóépület helyezhető el.
- (6) Az épületek elhelyezésénél legalább 5 m mélységű előkertet és 6 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.

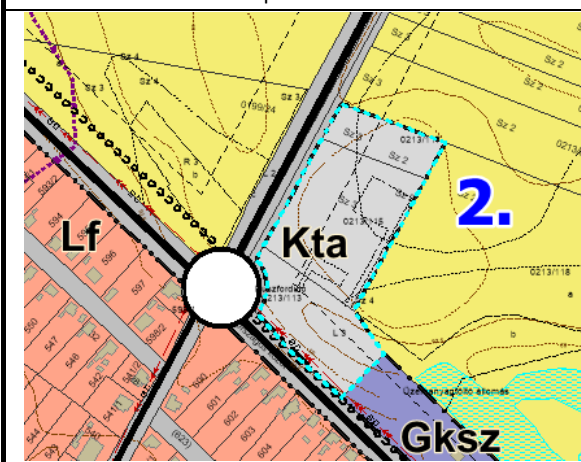
Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



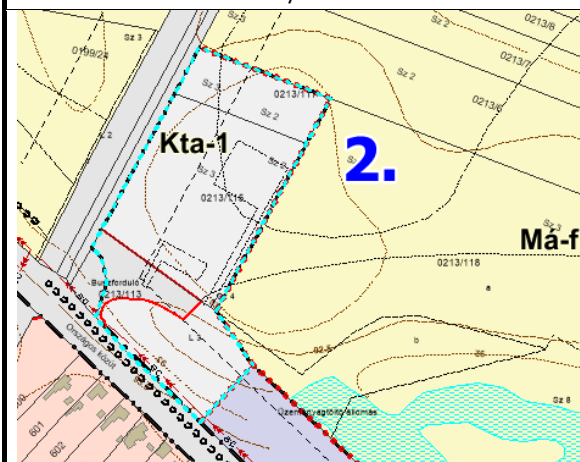
Kivonat a hatályos Szabályozási tervből



Kivonat a módosított Településszerkezeti tervből



Kivonat a módosított Szabályozási tervből



3-es számú módosítással érintett terület:

Fejlesztői elképzelések, célok:

Az Alkotmány és Mátyás Király út mentén, lakó területek közé ékelődően a Szilvánhús Kft. a 2008 hrsz és 199/15 hrsz. területén jelenlegi lakó és településközpont vegyes területen, területfelhasználási és övezeti módosítás tervezett (Gip) ipari gazdasági területfejlesztés céljából.

Tervezési cél: A településszerkezeti terv és szabályozási terv szerinti falusias lakó és településközpont vegyes terület módosítása mintegy 0,179 hektáron (Gip) ipari gazdasági terület céljára. A területfejlesztést a fejlesztői igények területi és funkcionális növekedése, valamint foglalkoztatási szándéka indokolja, melyet az önkormányzat támogat.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A tervezési területhez közvetlenül lakó és vegyes területek csatlakoznak, amelyhez kapcsolódó gazdasági célú területfejlesztés szervesen kapcsolódik.
- A termódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti sem ökológiai, értékeket.
- A terület megközelítése és közműellátása biztosított.
- A termódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási területi mérlegét befolyásolja, és a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi.

- Mivel a tervezési terület fejlesztési igénye új beépítésre szánt fejlesztést és többlet forgalmat generáló tevékenységet és funkciót nem tartalmaz, ezért közlekedési szempontból a termódosítási kérelem támogatható.

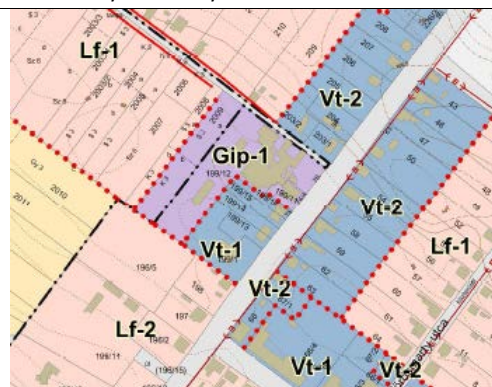
A tervezési terület beépítési paramétereinek tervezete

Beépítési mód	Gip-1 övezet
Telekméret minimum	övezet paraméterei
Maximális épületmagasság	Szabadon álló
Zöldfelületi arány	3000 m ²
Maximális beépítettség	8,0 m
	25%
	35%

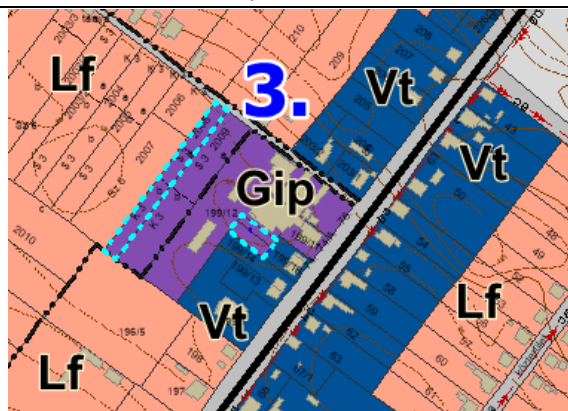
Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



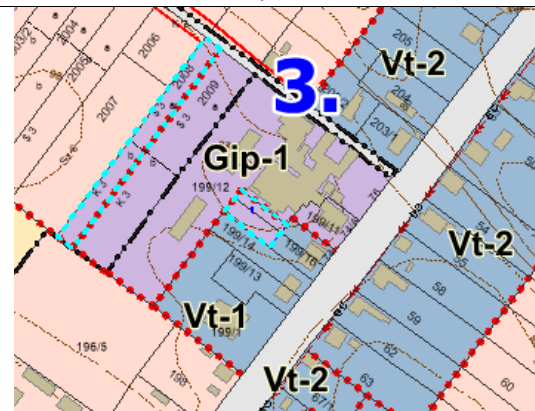
Kivonat a hatályos Szabályozási tervből



Kivonat a módosított Településszerkezeti tervből



Kivonat a módosított Szabályozási tervből



Változási vázrajz 3. ábra

Szelvényszám: 56-242-312

Méretarány: 1:1000

Vetület: EOV

ÚJSZILVÁS, belterület 199/13

Nem egyezik az eredeti besorolás



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Cegléd, 2018. július 4.

Határné Varga
 Határné Varga Tímea tanácsos



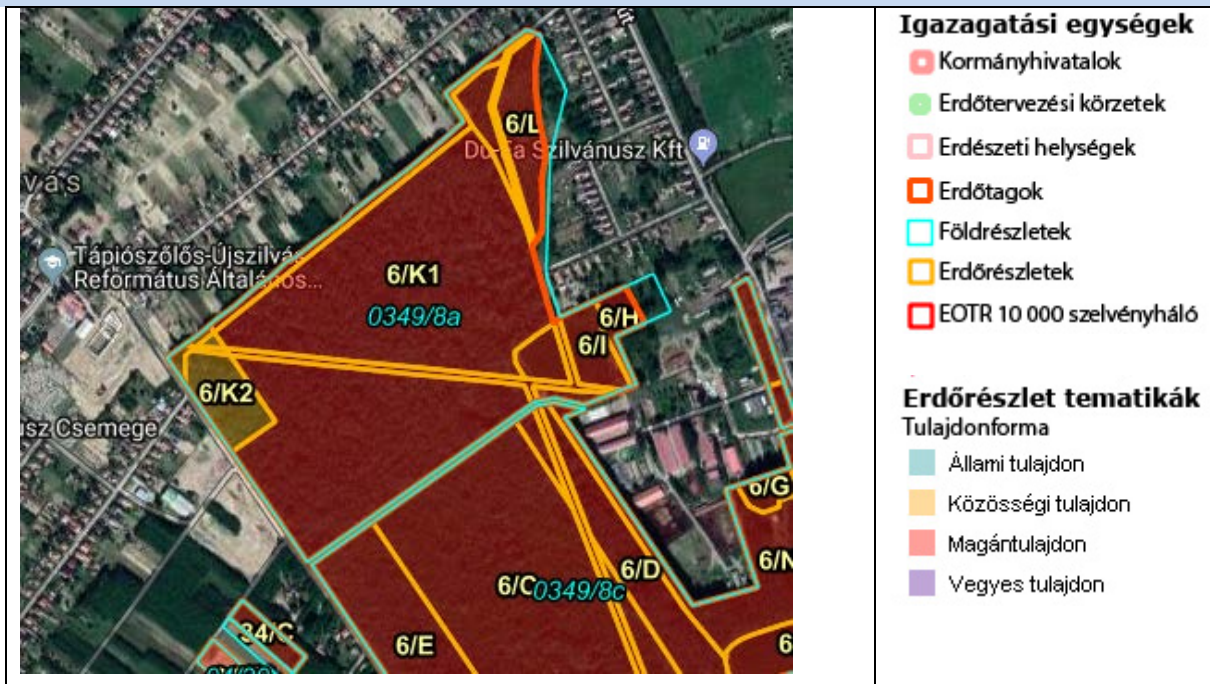
4-es számú módosítással érintett terület:

A tervezési terület Újszilvás belterület K-i határán, a Dózsa György út melletti területen jelenlegi gazdasági erdő területfelhasználási és övezeti besorolását területen található.

Területi érintettség vonatkozásában a 0349/8 hrsz-ú területrésze terjed ki.

Tervezési cél, hogy a terület többek között a településgazdálkodást szolgáló víztározó tó kialakítását biztosító (Kb-tg különleges településgazdálkodási) területfejlesztésre alkalmas területfelhasználási és övezeti besorolást kapjon. A képviselő-testület a területre vonatkozó módosítást a beruházás megvalósulása érdekében támogatja. (az erdőterületi kompenzációt a 6. módosítás biztosítja.)

A terület elhelyezkedését, beépítettségét, környezetét az alábbi Erdőtérkép (5. ábra):



A tervezés során figyelembe kell venni:

- A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.
- A terület nem érintett az OTRT és az MvM övezetei közül az erdők övezete által érintett.
- A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében és a csereerdősítés biztosítása érdekében a település kijelölt erre alkalmas területein kompenzáció (pozitív BAé- egyenlegű) területfelhasználási átsorolás) szükséges, mely kompenzációra a fejlesztőnek az erre alkalmas terület rendelkezésre áll.
- A termódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészet, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A tervezett telekállapotnak megfelelően a településszerkezeti terv, szabályozási tervlap és helyi építési szabályzat módosítása megtörténik.
- Az önkormányzat előzetesen megkereste az erdőgazdálkodásért felelős illetékes államigazgatási szervet a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban, melyre a véleményező szerv válasza a mellékletben megtalálható.

A tervezési terület beépítési paramétereinek tervezete

	Kb-tg övezet övezet paramétere
Beépíthető telekméret minimum	10000 m ²
Maximális épületmagasság	4,5 m
Zöldfelületi arány	65%
Maximális beépítettség	5%

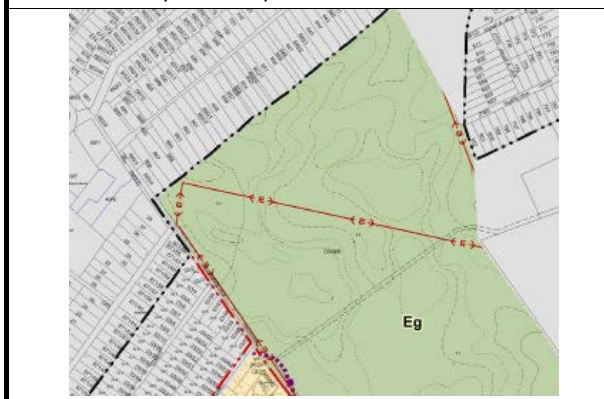
Változási vázrajz 3. ábra



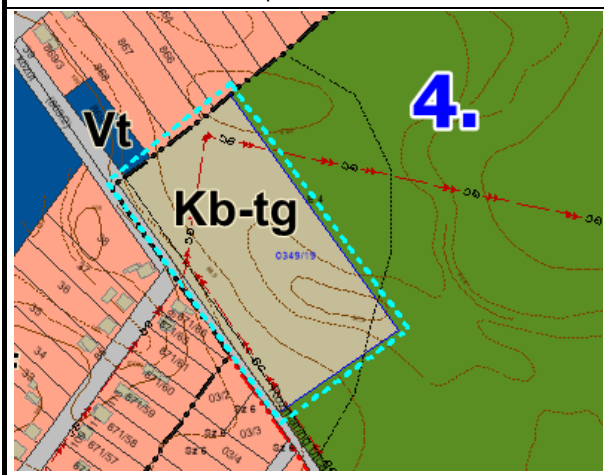
Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



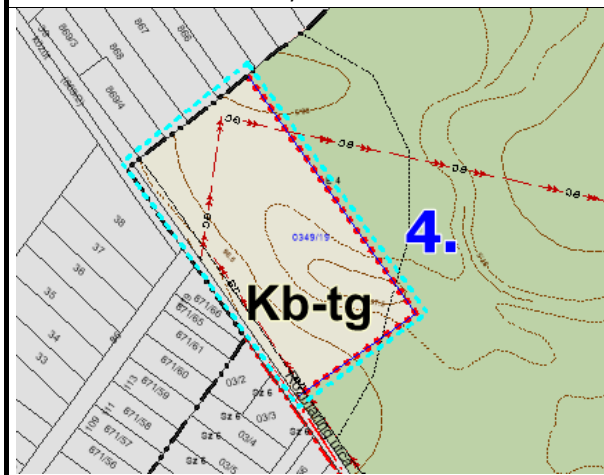
Kivonat a hatályos Szabályozási tervből



Kivonat a módosított Településszerkezeti tervből



Kivonat a módosított Szabályozási tervből



5-es számú módosítással érintett terület:

A módosítása terület a Község belterületének D-i határában a jelenlegi magántulajdonú részlegesen beépített ipari gazdasági területen áthaladó 055 hrsz.-ú saját használatú út területen található. A területfelhasználási és övezeti módosítás célja a hatályos terv fejlesztési területén húzódó (KÖu) közút terület (Gip) ipari-gazdasági gazdasági területre történő módosítása.

A 051/6 és a 056/2 helyrajzi számú Gip-4 övezetbe tartozó ingatlanok vonatkozásában gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása érdekében Képviselő-testület által támogatott módosítás a két telek összevonása érdekében az Aranyablak Kft. bővülése céljából.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A fejlesztési terület megközelítése és egyéb infrastruktúrais ellátása a meglévő hálózatra épülve a funkcióból adódó terhelést bíró infrastruktúra épüljön ki.
- A terület jól megközelíthető a 052 hrsz-ú saját használatú útról a 31118 j. bekötő út irányából.
- A tervezési területhez közvetlenül gazdasági és lakó területek csatlakoznak, amelyhez kapcsolódó gazdasági célú területfejlesztés szervesen kapcsolódhat.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- A terület megközelítése és közműellátása biztosított.
- Mivel új beépítésre szánt terület minimális mértékben kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása szükséges.
- A tervezési feladat keretében telekhatár rendezést (telekegyesítést) igényel.
- A tervezett telekállapotnak megfelelően a településszerkezeti terv, és szabályozási tervlap módosítása megtörténik.
- A terület nem érintett az OTrT és az MvM övezetei által.

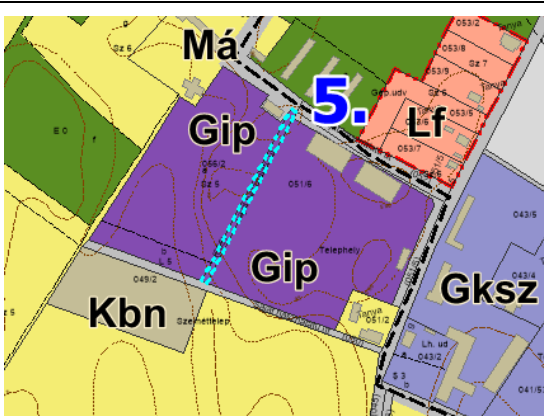
Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



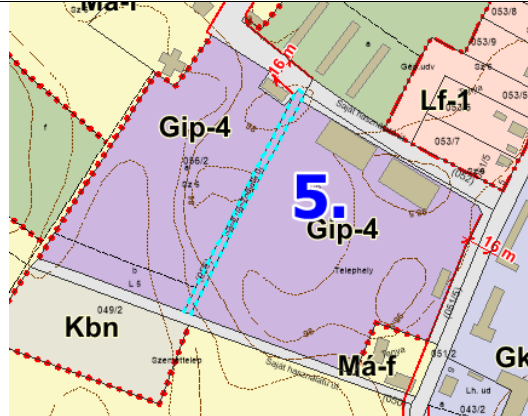
Kivonat a hatályos Szabályozási tervből



Kivonat a módosított Településszerkezeti tervből



Kivonat a módosított Szabályozási tervből



6-es számú módosítással érintett terület:

A belterület déli határában, önkormányzati tulajdonú területen tervezett Gksz gazdasági terület kijelölésének módosítása csereerdősítés céljából a 041/38-40, 041/54 hrsz -ú területen mintegy 2,6 ha-on megtörténik. A módosítási feladat szabályozási tervi módosítás keretében Má-f mezőgazdasági területből Eg jelű gazdasági erőterületbe kerül.

A képviselő-testület a területre vonatkozó módosítást a 4 számú módosítás megvalósulása érdekében támogatja.

A terület elhelyezkedését, beépítettségét, környezetét az alábbi Google úrfelvétel mutatja be (6. ábra):

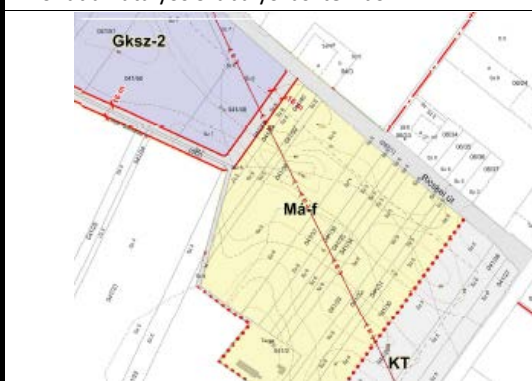
**A tervezés során figyelembe kell venni:**

- A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.
- A terület nem érintett az OTrT és az MvM övezetei által.
- A csereerdősítés és biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében az erdőkijelölés megtörténik.
- A termódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészet, sem építészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- A tervezett telekállapotnak megfelelően a településszerkezeti terv, szabályozási tervlap és helyi építési szabályzat módosítása megtörténik.

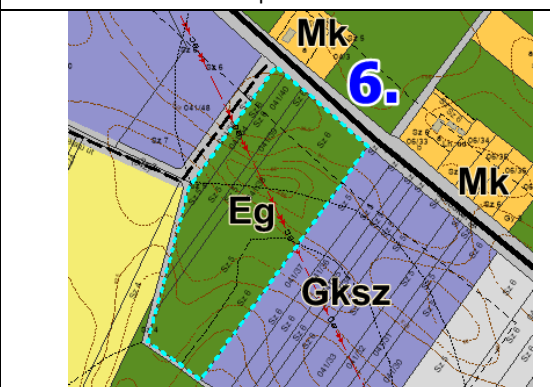
Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



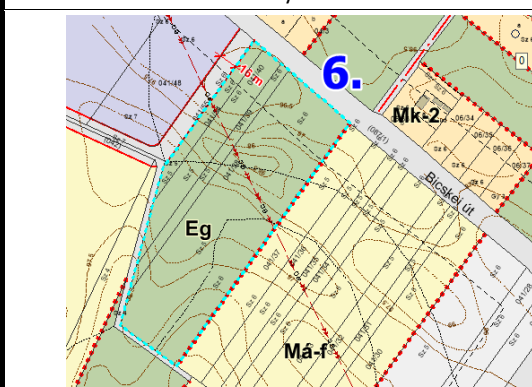
Kivonat a hatályos Szabályozási tervből



Kivonat a módosított Településszerkezeti tervből



Kivonat a módosított Szabályozási tervből



7-es számú módosítással érintett terület:

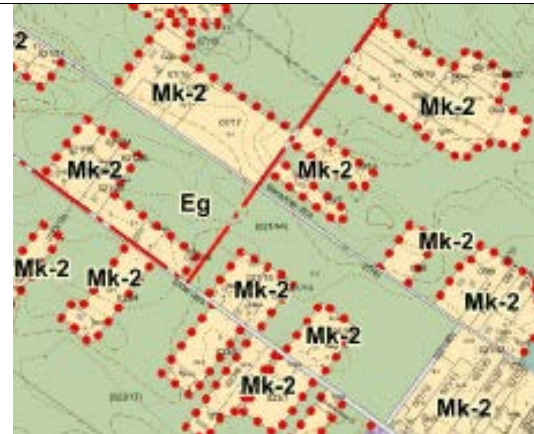
A Kertész utca (08 hrsz-ú út) folytatásaként Barackos-Erdei út közötti területen a 021/44 hrsz-ú telken szabályozott közút kialakítása mintegy 930 m²-t igénybe vevő telekrészen.

A szabályozás a Bicskei utca optimálisabb megközelítése érdekében történik ezzel biztosítva a Bicskei út - Abonyi út külterületi szakaszon történő összekötését. A módosítás kizárólag szabályozási vonal feltüntetését igényli 6 méter szabályozási szélességben.

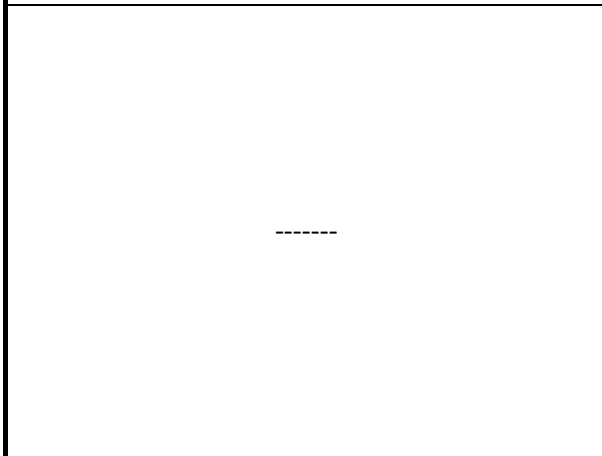
Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



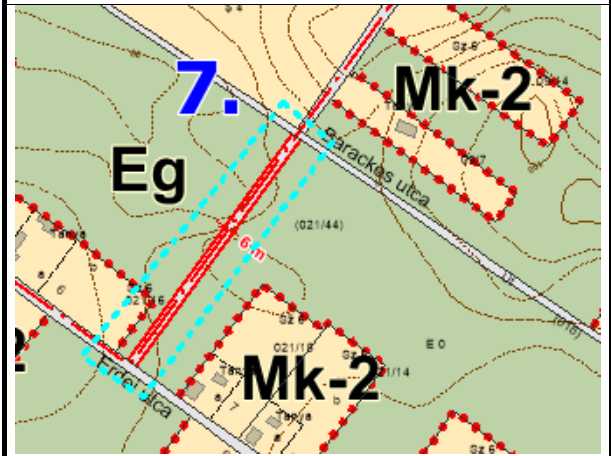
Kivonat a hatályos Szabályozási tervből



Kivonat a módosított Településszerkezeti tervből



Kivonat a módosított Szabályozási tervből



8-as számú módosítással érintett terület:

Önkormányzati elképzelések, célok:

Az Abonyi út mentén, gazdasági területek szomszédságában a 0222/55 hrsz-ú terület 1,85 ha-os területrészén önkormányzati tulajdonú ipari gazdasági területen, övezeti módosítás tervezett kistelkes ipari gazdasági területfejlesztés céljából. A terület elhelyezkedéséből és közlekedési kapcsolataiból adódóan gazdasági célú hasznosításra alkalmas terület. Az önkormányzat gazdasági célú telekkínálatát növeli.

A területfejlesztést az önkormányzati igények területi és funkcionális növekedése, valamint foglalkoztatási szándéka indokolja.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A tervezési területhez közvetlenül gazdasági, mezőgazdasági és napelempark területek csatlakoznak, amelyhez kapcsolódó gazdasági célú területfejlesztés szervesen kapcsolódhat.

- A termódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A terület átlagosnál jobb minőségű legelő terület, de a hatályos szerkezeti terv 2004 óta kereskedelmi - szolgáltató gazdasági távlati fejlesztési területként ábrázolja a dinamikusan fejlődő Abonyi út mentén gazdasági területekkel szomszédos területként.
- A terület megközelítése és közműellátása biztosítható.
- A terület az OTrT és az MvM övezetei közül a tájképvédelmi terület övezete részlegesen érinti.

A tervezési terület beépítési paramétereinek tervezete

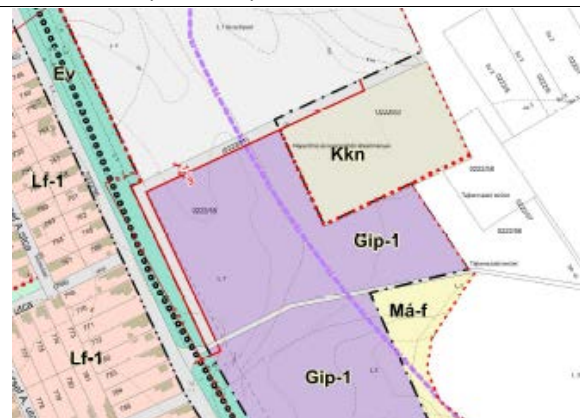
Beépítési mód
 Telekméret minimum
 Maximális épületmagasság
 Zöldfelületi arány
 Maximális beépítettség

Gip-5 övezet
övezet paraméterei
 Oldalhatáron álló
 700 m²
 8,0 m
 25%
 40%

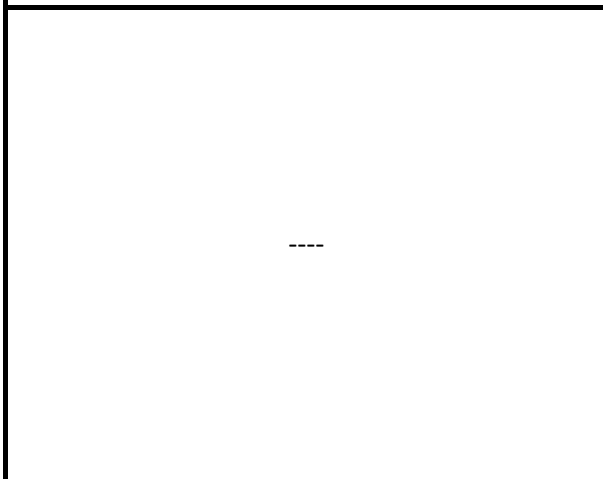
Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



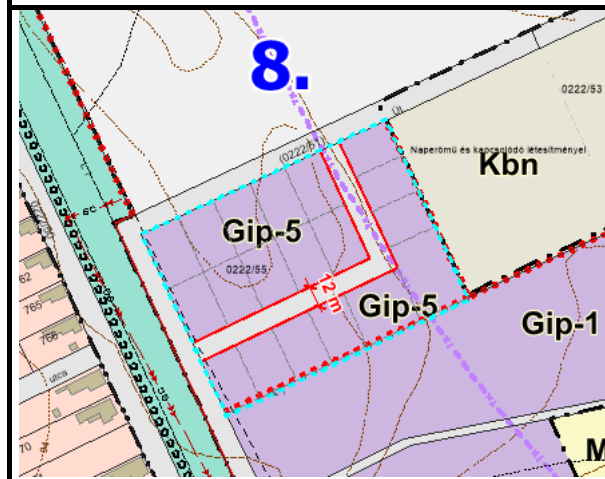
Kivonat a hatályos Szabályozási tervből



Kivonat a módosított Településszerkezeti tervből



Kivonat a módosított Szabályozási tervből



Változási vázrajz

KISHOLD Földmérő Bt.

2700 Cegléd, Kinizsi u. 3.

Munkaszám: 298/2018

Újszilvás
külterület**TERVEZÉSI TÉRKÉP**

a 0222/55 helyrajzi számú földrészleten tervezett kivonásról

M=1:2000

A kivonási kérelem összesen 2362 m² területre vonatkozik.

Cegléd, 2018. október 4.

Készítő / minőséget tanúsító:

Madar Lajos
 Madar Lajos
 Földmérő ig. sz.: 7822/2018
 Ing.rend.min.sz.: 1208/1991
 Kamarai terv. min. sz.: 13-10312

MADAR LAJOS
 földmérő mérnök
 Eng. sz.: 1208/91
 GD-T 13-10312
 2700 Cegléd, Kinizsi u. 3.
 T. Fax: (53)312-472 Mobil: (30)9531-575

SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. KÖZLEKEDÉS

1.terület: A terület megközelítését a 3119. jelű országos közút felől jelenleg földút, a TSZT-ben kijelölt külterületi települési út biztosítja, amely a 3119 jelű és 31118 jelű utakat köti össze.

2.terület: A terület a 3119 és 3121 jelű országos közutak közforgalmú csomópontja mellett van. A körforgalom ötödik ága kiépült a terület felé. A két országos közút, terület menti szakasza külterületi jellegű, ezért az út tengelyétől mért 50-50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

3.terület: A terület megközelítését az Alkotmány utca, a település közúti tengelye biztosítja. A tervezett övezet módosításának számottevő forgalmi hatása nincs.

4.terület: A tervezett módosításnak nincs közlekedést érintő hatása.

5.terület: A területen átvezető közútnak nincs hálózati jelentősége. A két telek egyesítése esetén nincs közúti kapcsolati igény. A terület a 31118 jelű bekötő út felől a 052 hrsz. úton megfelelően megközelíthető.

6.terület: A tervezett övezeti módosításnak nincs közlekedési hatása.

7.terület: A TSZT-ben a 3119 jelű Abonyi út és a 31118 jelű bekötő út összekötésére tervezett külterületi út nyomvonalát biztosítja a szabályozás a Barackos utca és Erdei utca között. Az út tervezési osztálya: K.VI.

8. terület: A terület megközelítését a 3119 jelű Abonyi út felől a (0231) hrsz és a (0222/51) hrsz. út biztosítja. A területen belül kialakítandó, gazdasági felhasználású telkek megközelítésére tervezett út közterülete 12 m széles, tervezési osztálya B.VI.d.B.

9. terület: A szabályozási vonalak törlése a határozatba foglalt útszakaszok mentén történí. A nevesített közterületeken a közlekedést nem lehetetleníti el, a kialakult forgalmat továbbra is biztosítani tudja. Azonban felhívjuk a figyelmet, arra, hogy hosszútávon ezeken a szakaszokon nem lesz biztosítva a közterület szélesítésének lehetősége.

2.2. KÖZMŰ

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat:

A településrendezési eszközök módosítását igénylő telekalakítás lehetőségének előkészítését szolgáló telekosztási vázrajz(ok) alapján a kedvezőbb telekméret és beépítési lehetőség javítása érdekében a telekosztás menti közterület kialakítása szükséges a 8. módosítási terület vonatkozásában.

A további módosítási feladatok új közterület, vagy út kialakítását nem teszik szükségessé.

Vízellátás

Újszilváson a vízellátó fejlesztései az új beépítésekhez nagyrészt megtörténtek. A további lakóterületi és gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek kommunális-, és tűzi-vízigényének biztosítására, ahol a

beépítéshez ki kell építeni hálózatot, ott a közterületeken DN 100 mm-es KPE vízellátó hálózat kiépítését javasoljuk, a meglévő hálózathoz kapcsolódva.

A tűzi-vízigény kiadására a közterületi hálózaton 100 m-enként földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni. A hálózathoz kiadható oltóvíz mennyiségénél nagyobb tűzszakaszú épület tűzi-vízigényét külön tűzi-víz tározóból kell biztosítani.

A terület gazdaságos fenntarthatósága érdekében, a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés használata javasolt, az ahhoz szükséges engedélykészségének beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A településen kiépült szennyvízcsatorna-hálózat rendszere a többlet szennyvíz mennyiséget fogadni tudja.

A községben a szennyvízcsatornázás kiépültével, valamennyi beépítés-fejlesztésnél, ahol új közterület kerül kialakításra, ott ki kell építeni elő-közművesítéssel, a szennyvízcsatorna-hálózatot, biztosítani ezzel az ingatlanok szennyvízcsatornára történő rákötését.

Szintén ki kell építeni azon közterületeknél a szennyvízcsatornát, ahol még nem épült ki, de beépítés-fejlesztés történik. Ennek megfelelően DN 200 mm-es KG-PVC gravitációs szennyvíz-csatorna kiépítését javasoljuk a Bicskei út mentén és a Rózsa utcában és az Abonyi úton is. Itt vizsgálni lehet a nyomáslatti rendszer esetleges létjogosultságát.

Kivétel lehet a szennyvízcsatornázás szempontjából, azon területek, ahol a területre terület-felhasználási módosul, de mind a vízellátás mind a szennyvízelhelyezés a hatósági engedélykészség alapján kiépült és jelenleg is üzemel.

Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A településközpontban és a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, intézményterületeken a zárt felszín közeli csapadékcatornázás az indokolt, de itt is célszerű alkalmazni a csapadékvíz tározást, és a tározott víz újrafelhasználását.

A csapadékvíz elvezető rendszer kiépítését a készülő szakági terv alapján javasoljuk kiépíteni.

A burkolt úthálózat építése csak vízelvezetéssel együtt engedélyezhető, illetve építhető. Az új beépítéseknel – de a régi beépítéseknel is alkalmazható - az ingatlanokon épült házak, fóliasátrak tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket csapadék-víztározókban javasoljuk felfogni, és annak vizét locsolásra felhasználni.

A gazdasági területek nagyobb parkoló felületeinek csapadékvizét olaj-, és hordalékfogón keresztül lehet a befogadóba bevezetni.

A községben a csapadékvizek kezelésének, helyben tartásának megteremtése és szabályozása az egyéni vízgazdálkodás alapjait teremti meg, mely által részben a hálózati vízfogyasztás mérséklése részben az elvezető rendszer tehermentesítése valósulhat meg.

A felszíni vizeket a befogadóig el kell vezetni.

A befogadó csatorna, befogadó képességét ellenőrizni kell, és amennyiben nem megfelelő, a rendezését be kell tervezni. Amennyiben a befogadó csatorna a beépítésből származó többletvizek befogadására nem képes, a beépítésre kerülő területen belül meg kell oldani a többlet csapadékvíz időszakos tározását. Új utcák, telkek kialakításánál közterületen kell helyet biztosítani a vízelvezető árkoknak vagy zárt felszín közeli csatornáknak.

Villamosenergia ellátás

A konkrét villamos-energiaigényt az engedélyezési terv során kell meghatározni, és azok alapján fogja az üzemeltető a hálózatfejlesztéseket megadni.

A községben a beépítés-fejlesztések miatt új 20 kV-os leágazások, transzformátor állomások és kifeszültségű hálózatszakaszok építésére lehet számítani.

A gazdasági kereskedelmi területeknél 2-3 db 630/20 kV transzformátor telepítése várható.

Földgázellátás

A nyomásszabályozótól kiépült középnyomású hálózat teljes gázellátást biztosít a településnek.

Az új beépítések várható becsült többlet gázigényei a következők, melyek lényegileg nem változtak a 2010-ben megadott gázigényektől:

Gazdasági területek becsült gázigénye: 50,0 gnm³/h

Különleges terület /sport, rekreáció/ becsült gázigénye: 50,0 gnm³/h

A település várható becsült többlet gázigénye: 600 gnm³/h

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét vetheti fel. Az antennatelepítés lehetőségét a település TKR-je rögzíti.

2.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.3.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

2.3.2. Természetvédelmi javaslatok

2.3.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Természetvédelmi szempontból azt az igényt szükséges hangsúlyozni, hogy a gazdasági telephelyek zöldfelületi kialakítása során a HÉSZ előírásainak megfelelően a többszintes zöldsáv kialakítása szükséges és őshonos fa- és cserjefajok alkalmazása kívánatos, az özönfajok alkalmazása tilos, a helyi növénytakarásának genetikai védelme érdekében.

2.3.4. Biológiai aktivitásérték változása

A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változása és egyenlegének fenntartása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitásérték számításának módjáról a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

A BAé változást a tervezett területfelhasználás változások adatai alapján, jogszabály mellékletében meghatározott alapértékekkel számítottuk, a BAé egyenleg számítása során.

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	BAé szorzó	tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
1.	3,91	Gip ipari gazdasági terület	0,4	Kta különleges tanyagazdálkodási terület	1,5	+4,3
2.	1,89	Gip ipari gazdasági terület	0,4	Kta különleges tanyagazdálkodási terület	1,5	+2,0
3./a	0,1345	Lf falusias lakóterület	2,4	Gip ipari gazdasági terület	0,4	+2,92
3./b	0,046	Vt településközpont vegyes terület	0,5	Gip ipari gazdasági terület	0,4	-0,26

4.	2,0	Eg gazdasági erdőterület	9	Kb-tg különleges beépítésre nem szánt településgazdálkodási terület	3,2	-11,6
5.	0,078	KÖu közlekedési terület	0,6	Gip ipari gazdasági terület	0,4	0,01
6.	2,6	Gksz kereskedelmi-szolgáltató terület	0,4	Eg gazdasági erdőterület	9	+22,36
Biológiai aktivitásérték (BAé) változás összesen:						+19,71

A BAé számított pozitív értéke megfelel a BAé egyenleg fenntartására vonatkozó törvényi előírásnak.

A tervelőzmény (felülvizsgálat) során számított BAé változás 13,816 pontnyi értékben nőtt. Tehát a településen jelenleg összesen +33,52 pont többlet jelentkezik.

2.4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

(zöldterületek, intézményi és lakókerterek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek)

2.4.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

2.4.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

2.4.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A fenti természetvédelmi szempontoknak megfelelően a telephelyek zöldfelületi kialakítása során figyelembe kell venni az Abonyi út közelében lévő ökológiai hálózatot. Az őshonos fa- és cserjefajok alkalmazásán és az özönfajok alkalmazásának tilalmán túl, célszerű a kertépítészeti terv szerkezetét oly módon alakítani, hogy a telephelyek ökológia hálózatához közelebbi részén kerüljön kialakításra a min. 25%-os zöldfelületi fedettség többsége és itt kerüljön felhasználásra a jobb környezeti hatásfokú növénytelepítés (pl. többszintes fa-és cserjesávok, nagyobb lombtömegű, zártabb faállományok, stb.).

2.5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET

A tervezési területeken régészeti lelőhely érintettsége jelenleg nem ismert. A 2017 évi településrendezési eszközök időszakában rendelkezésre álló régészeti adatszolgáltatás alapján a területet régészeti lelőhely nem érinti.

A fejlesztés során az Önkormányzat fontos feladata az örökségvédelmi előírások betartásának biztosítása, a lelőhelyek törvénynek megfelelő feltárásának biztosítása az örökségvédelmi hatóság hatályos engedélyének értelmében.

Művi értékvédelem vonatkozásában a fejlesztési területek a helyi védett épületektől távol helyezkedik el, a tervmódosítás programjában alapján nem releváns. Műemlékek és műemléki környezet a településen nem található.

3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKELVÁLÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A település területét az alábbi területrendezési terv(ek) érintik:


Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (OTrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései alapján.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

PMTrT térségi területfelhasználási kategóriák

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

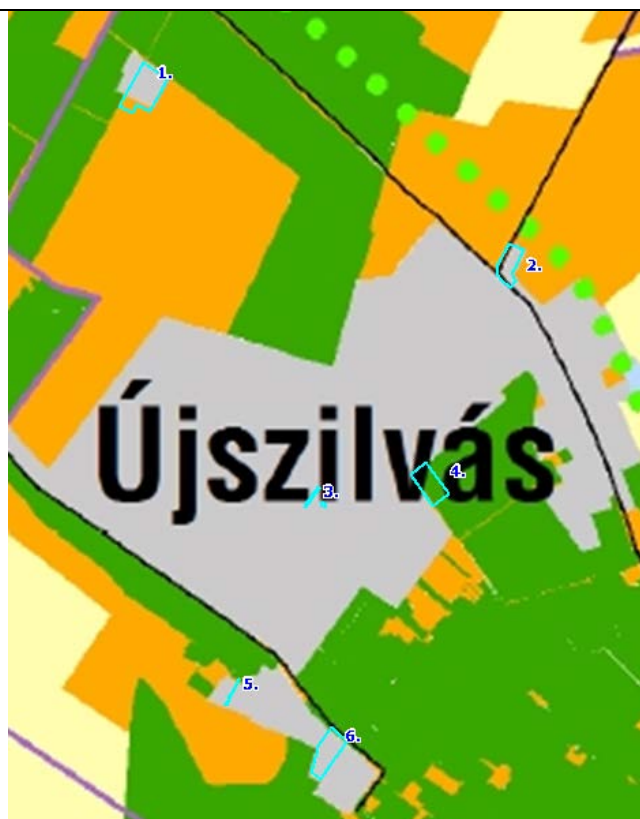
 TSZT módosítási terület határa

A módosítási területek a PMTrT Tervében a települési, vegyes és erdőgazdálkodási térségbe tartoznak, azonban ezen területfelhasználási kategóriákra vonatkozó „rég” OTrT előírások már nem alkalmazhatók.

„2018. évi CXXXIX. törvény 91. § (1) A megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál

a) az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15. § (3) bekezdés, a 17. § és a 4/1–4/11. melléklet előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni,

b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,”



2018. évi CXXXIX. törvény térségi területfelhasználás



Települési térség	
2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ (d) - a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.	
– PMTrT Szerkezeti tervében hagyományosan vidéki települési térségbe sorolt területek	451,44 ha
Vegyes területfelhasználású térség	
Megszűnő térségi kategória! 2018. évi CXXXIX. törvény 91. § (1) b) pontjának hivatkozása alapján.	
– PMTrT Szerkezeti tervében vegyes területfelhasználású térségbe sorolt területek	643,78 ha
– A vegyes területfelhasználású térség 85%-ának megfelelő területnagyság	547,21 ha
– A TSZT-ben a vegyes területfelhasználású térségbe eső mezőgazdasági, erdő- vagy természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek nagysága	598,7ha
– A TSZT-ben a vegyes területfelhasználású térségbe eső mezőgazdasági, erdő- vagy természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya	92,88 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 85%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági, erdő- vagy természetközeli területek aránya!	
– PMTrT Szerkezeti tervében vegyes területfelhasználású térségén belül a TSZT-ben bármely területfelhasználásba sorolható terület nagysága a nagyvárosias lakóterület kivételével: (15%)	96,56 ha
– TSZT- ben a vegyes területfelhasználású térségén belül igénybe vett bármely területfelhasználásba sorolható terület nagysága a nagyvárosias lakóterület kivételével	44,84 ha
– A TSZT- ben az előzőből a 2016 évi felülvizsgálatnál igénybe vett beépítésre szánt terület: (3, 18, 7/a. mód ter. egy része)	8,76 ha
– A továbbiakban a TSZT-ben bármely területfelhasználásra igénybe vehető területnagyság a nagyvárosias lakóterület kivételével: (=96,56-44,84)	51,72 ha
– A TSZT- ben a 2019 évi módosításkor igénybe vett beépítésre szánt terület: (1 mód ter. egy része)	0,55 ha
– A továbbiakban a TSZT-ben bármely területfelhasználásra igénybe vehető területnagyság a nagyvárosias lakóterület kivételével: (=96,56-44,84-0,55)	51,17 ha

Erdőgazdálkodási térség	
2018. évi CXXXIX. törvény 11. § a) az erdőgazdálkodási térségben a települési területfelhasználási egységeket a térséget lefedő erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, és legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;	
– PMTrT Szerkezeti tervében erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek	1133,59 ha
– Az erdőgazdálkodási térség 75%-ának megfelelő területnagyság	850,19 ha
– A TSZT-ben az erdőgazdálkodási térségbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	955,39 ha
– A TSZT-ben az erdőgazdálkodási térségbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya	84,28 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső erdőterületek aránya!	
– A TSZT-ben erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	965,69 ha
– PMTrT Szerkezeti tervében erdő területfelhasználású térségén belül a TSZT-ben bármely területfelhasználásba sorolható terület nagysága (25%):	283,39 ha
– TSZT- ben az erdő területfelhasználású térségén belül igénybe vett bármely területfelhasználásba sorolható terület nagysága:	177,94 ha
– A TSZT-ben a 2016 évi módosításkor igénybe vett beépítésre nem szánt terület: - ---	-----
– A TSZT-ben a 2019 évi módosításkor igénybe vett beépítésre nem szánt terület: 2 ha	2 ha
– A továbbiakban a TSZT-ben bármely további területfelhasználásra igénybe vehető területnagyság: (=283,39-177,94-2)	103,45 ha

Országos Erdőállomány Adattár	
10. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;	
– Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő (védelmi, gazdasági, vagy közjóléti elsődleges rendeltetésű) területek nagysága	866,42 ha
– Az adattári erdőterület 95%-ának megfelelő területnagyság	823,09 ha
– A TSZT-ben az adattári erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	846,68 ha
– A TSZT-ben a 2019 évi módosításkor igénybe vett beépítésre nem szánt terület: 2 ha	2 ha
– A TSZT-ben az adattári erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya $(846,68-2)/(844,68/866,42) \times 100 =$	97,49%
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 95%-ot meghaladó az adattári erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya!	

A módosítással érintett területek jelentős része, - amely beépítésre szánt kategórián belül változik, a települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik, és a beépítésre nem szánt területfelhasználási igények az előírt határértékeket nem haladják meg. A beépítésre nem szánt területeken a változásokat az erdőterületből a beépítésre nem szánt különleges településgazdálkodási területhasználatba történő átsorolás generálta.

Megállapítható, hogy a tervezési területet az alábbi térségi területfelhasználás érinti:

- Települési térség (1, 2, 3, 5, 6 számú) módosítási terület vonatkozásában.
- Erdőgazdasági térség a 4. számú módosítási terület vonatkozásában.

A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az erdőgazdálkodási térség 75%-a a településszerkezeti tervben erdő területfelhasználásba van sorolva.

Az erdőgazdálkodási térség területének (adattárban lévő erdőterületek) 95%-ban erdő területfelhasználásba került besorolásra a TSZT-ben.

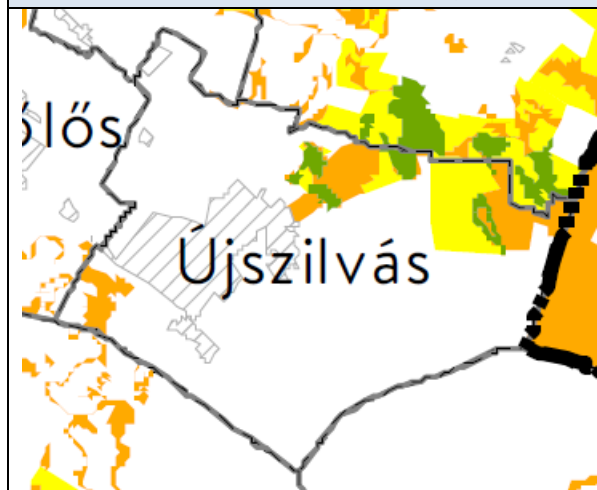
A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy azok a 2018. évi CXXXIX törvény (OTrT) előírásaival összhangban vannak.

Borvidéki település szőlő termőhelyi kataszter érintettség
<p>Az OTrT 13.§ elírásai: „(1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p> <p>A jelen tervmódosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</p> <p>A szőlészeti és a borászati adatszolgáltatás, valamint a származási bizonyítványok kiadásának rendjéről, továbbá a borászati termékek előállításáról, forgalomba hozataláról és jelöléséről szóló 127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1.sz. melléklete alapján az OEM termékleírásokban körülhatárolt termőterület fejezetek sorolják fel a borvidéki településeket. Megállapítható, hogy Újszilvás a Kunsági borvidékhez tartozik.</p> <p>A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel Újszilvás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a módosítás során ezeken a területeken.</p>
Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter érintettség
<p>Az OTrT 13.§ elírásai: (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”</p> <p>A jelen tervmódosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</p> <p>Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterről a NEBIH-adatszolgáltatás rendelkezésre áll és a felülvizsgálat keretében a megalapozó vizsgálat munkarészben bemutatásra került. Kijelenthető, hogy a település nem érintett a OTrT 13,§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.</p> <p>A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel a Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletein új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre!</p>

Kijelenthető, hogy a fejlesztési terület nem érintett az 2018. évi CXXXIX törvény 13.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

3/1. Országos ökológiai hálózat övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)



- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

2018. évi CXXXIX törvény 3/1 mellékletének lehatárolása alapján.

Az ökológiai hálózat területét a településszerkezeti tervi módosítással érintett területei nem érintik.

Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a DINPI.

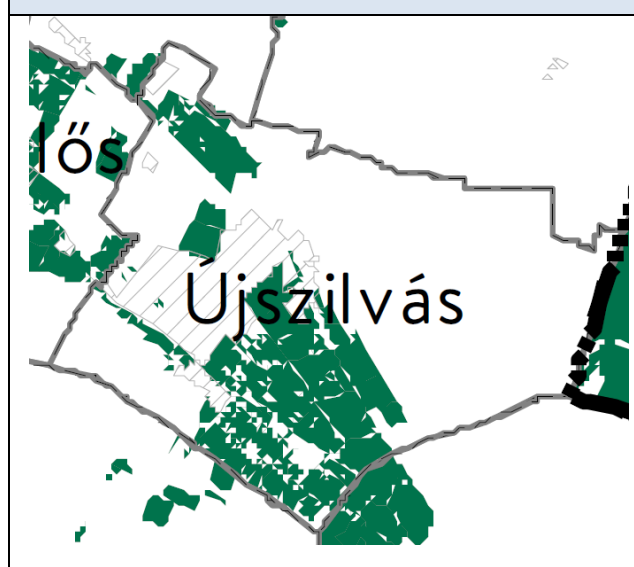
3/2 Kiváló termőhelyi adottságú szántó övezete-(2018. évi CXXXIX törvény alapján)



- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A módosítással érintett terület kiváló termőhelyi adottságú kiváló szántóterületet nem érint.

3/3. Erdők övezete (2018. évi CXXXIX törvény alapján)







- Erdők övezete


Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a NÉBIH és az Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály

A módosítással érintett területek erdő területet érintenek. (4. módosítási terület)

2018. évi CXXXIX törvény 3/3 mellékletének lehatárolása alapján.

<p>3/4. Világörökségi várományos területek által érintett települések övezete -(2018. évi CXXXIX törvény alapján)</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> Világörökségi területek által érintett települések Világörökségi várományos területek által érintett települések Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések <p>Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a Kulturális örökségvédelemért felelős szerv.</p> <p>Világörökségi várományos területek által nem érintett Újszilvás.</p> <p>Megjegyzés: Település közigazgatási területi lahatárolással történt övezeti lahatárolás.</p>
<p>3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település -(2018. évi CXXXIX törvény alapján)</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések <p>Honvédelmi és katonai célú terület övezete által nem érintett Újszilvás.</p> <p>Megjegyzés: Település közigazgatási területi lahatárolással történt övezeti lahatárolás.</p>
<p>1. melléklet jó termőhelyi adottságú szántó övezete 9/2019.(VI.14) MvM rendelet</p>	<p>2. melléklet erdőtelepítésre javasolt terület övezete 9/2019.(VI.14) MvM rendelet</p>
<ul style="list-style-type: none"> Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 	<ul style="list-style-type: none"> Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
<p>A módosítással érintett területek jó termőhelyi adottságú szántóterületet nem érintenek.</p>	<p>A módosítással érintett területek erdőtelepítésre javasolt területet nem érintenek.</p>

<p>3. melléklet tájképvédelmi terület övezete 9/2019.(VI.14) MvM rendelet</p>	<p>4. melléklet vízminőség védelmi terület övezete 9/2019.(VI.14) MvM rendelet</p>
 <p>Tájképvédelmi terület övezete</p>	 <p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p>
<p>Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a DINPI. A módosítással érintett terület Tájképi szempontból kiemelten kezelendő területet érint. (SZT módosítás 8. mód ter.)</p>	<p>Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a KDVVH. Az MvM rendelet alapján a módosítási területet nem érinti az országos vízminőség védelmi területek övezete.</p>
<p>5. melléklet nagyvízi meder terület övezete 9/2019.(VI.14) MvM rendelet</p>	<p>6. melléklet VVT tározók övezete 9/2019.(VI.14) MvM rendelet</p>
 <p>Nagyvízi meder övezete</p>	 <p>VVT-tározók övezete</p>
<p>Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a KDVVH. A módosítással érintett területek nagyvízi meder terület övezetet nem érintenek.</p>	<p>Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a KDVVH. A módosítással érintett területek VVT tározók övezetet nem érintenek.</p>

<p>A Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendelet (PMTTrT) 3.10. sz. melléklet</p> <p>Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete</p>	<p>A Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendelet (PMTTrT)</p> <p>Földtani veszélyforrás terület övezete</p>
 <p>Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete</p>	<p>Nem érintett település.</p>
<p>Megjegyzés: Település közigazgatási területi lehatárolással történt övezeti kijelölés. Az érintettség a tervezett fejlesztési terület kialakítását nem gátolja.</p>	<p>Megjegyzés: Település közigazgatási területi lehatárolással történt övezeti lehatárolás. Az érintettség a tervezett fejlesztési terület kialakítását nem gátolja.</p>

AZ OTRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS ÖSSZEFOGLALÓ:

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége (2018. évi CXXXIX törvény)

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Újszilvás település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
6. erdők övezete TSZ+SZT módosítás 4. módosítási területe által	érintett	érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) SZT módosítás 8. módosítási területe által	érintett	érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg a építmények külső megjelenésére vonatkozóan, továbbá a Hész tervezet az épületmagasságok alacsonyan tartásával, a településképhez illeszkedően állapít meg szabályokat.

Erdőgazdálkodási térség megfelelési igazolás:

2018. évi CXXXIX. törvény 11. § a) az erdőgazdálkodási térségben a települési területfelhasználási egységeket a térséget lefedő erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, és legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső erdőterületek aránya!

„**OTrT: 29. §** Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”

A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 95%-ot meghaladó az adattári erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya!

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX törvény** előírásaival nem ellentétes.

VI. Nyilatkozat

Az Újszilvás Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelőzmények fejezetét készítő tervezők nyilatkoznak, hogy a módosítások megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX törvény** előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök
városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2019. július 8.

4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (6) bekezdés alapján a jelen 4. fejezet összevonásra kerül az 1.2.1. sz. fejezettel.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás célja a városi igények építésügyi megalapozása a 2018.január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított **helyi építési szabályzat**, valamint ennek **szabályozási tervi melléklete**.

A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban új beépítésre szánt területi kijelölés nem merült fel igényként. A tervmódosítás minden eleme igényelte a szabályzat és/vagy szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak: Az övezeti előírások javaslatát a 1.2. fejezet tartalmazza.

1. számú melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

2. számú melléklet: 15/2019.(II.29.) és 16/2019.(II.29.) Kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról és kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

Újszilvás Község Önkormányzat
Képviselő-testület
2768 Újszilvás, Szent István u. 6.

KIVONAT

Készült: Újszilvás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. március 29-én megtartott Közmeghallgatásának jegyzőkönyvéből

Tárgy: Helyi érdekű kiemelt fejlesztési területek kijelölése

A testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

15/2019. (III.29.) számú Képviselő-testületi határozat

Újszilvás Község Önkormányzat Képviselő-testülete, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben biztosított jogkörében eljárva, a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján az kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 0349/8, 041/38-40, 041/54, 0222/55, 2008, 199/15, 199/16,199/12, 055, 0213/115, 0213/117, 0213/118, 0124/2 és 0124/4, 0124/3, 0121/44 hrsz.-ú területeket tekintettel az ott tervezett beruházások önkormányzati gazdasági érdekeire.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásban közreműködik: jegyző

K.m.f.

Dr. Petrányi Csaba sk.
polgármester

Fülöp Lászlóné és Boda András sk.
jegyzőkönyvi hitelesítők

Kiadmány hitelétül:

Újszilvás, 2019. március 29.



Újszilvás Község Önkormányzat
Képviselő-testület
2768 Újszilvás, Szent István u. 6.

K I V O N A T

Készült: Újszilvás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. március 29-én megtartott Közmeghallgatásának jegyzőkönyvéből

Tárgy: Részterületi módosításokkal kapcsolatos településrendezési eljárás megindítása

A testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

16/2019. (III.29.) számú Képviselő-testületi határozat

Újszilvás Község Önkormányzat Képviselő-testülete, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben biztosított jogkörében eljárva,

1. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 16. § (1) b) pontja alapján

- A területfelhasználási és övezeti besorolás módosítása a 0349/19. hrsz. területen 2 ha-os erdőterületből kivett terület víztározó tó kialakítása céljából

- Szabályozási vonal feltüntetése a Barackos-Erdei út közötti területen (0121/44)

- Erdőterület kijelölése (csereerdősítés) 041/38-40, 041/54 hrsz területfelhasználási és övezeti besorolás módosításával

- 0222/55 hrsz területen új Gip övezet kialakítása 700 m²-es telekminimummal

- Gip övezetek általános előírásokkal való kiegészítése (hibajavítás)

- Szilváshús Kft. területe településszerkezeti és szabályozási tervi módosítása (2008, 199/15, 199/16 Hrsz) az üzem bővítése céljából

- 055 hrsz saját használatú út területe Gip-4 övezetbe sorolása (Aranyablak Kft) területfelhasználási és övezeti besorolás módosításával

- 0213/115, 0213/117, 0213/118 hrsz telekrész (Gip) terület övezeti beépítésre szánt Kta jelű különleges tanyás területbe sorolása területfelhasználási és övezeti besorolás módosításával

- 0124/2 és 0124/4, 0124/3 hrsz terület Gip-2 területfelhasználásból és övezetből Kta jelű különleges tanyás területbe sorolása területfelhasználási és övezeti besorolás módosításával

2. Újszilvás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, a 0349/8, 041/38-40, 041/54,

0222/55, 2008, 199/15, 199/16, 199/12, 055, 0213/115, 0213/117, 0213/118, 0124/2 és 0124/4, 0124/3, 0121/44 hrsz. területre vonatkozóan - a településszerkezeti és szabályozási terv módosítására vonatkozó eljárás megindítására és a partnerségi egyeztetés lefolytatására.

3. Újszilvás Község Önkormányzatának képviselő-testülete a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (L11.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) bekezdései alapján, a tárgyalásos eljárás keretében készülő Újszilvás Község településrendezési eszközök részleges módosítása során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint. Erről a Kr. 5.§ (2)-(3) bekezdéseinek megfelelően, az elfogadástól számított 15 napon belül tájékoztatja az államigazgatási szerveket és a nyilvánosságot.

4. Újszilvás Község Önkormányzata a hatályos jogszabályi környezet áttanulmányozása után a Településrendezési tervi eszköz módosításának eljárási formájaként a tárgyalásos eljárást választja. A tárgyalásos eljárás lefolytatására a 314/2012. (XI. 8) kormányrendelet 42.§-a az irányadó.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásban közreműködik: jegyző

K.m.f.

Dr. Petrányi Csaba sk.
polgármester

Fülöp Lászlóné és Boda András sk
jegyzőkönyvi hitelesítők

Kiadmány hitelélül:

Újszilvás, 2019. március 29.



3. számú melléklet: Erdészeti előzetes válaszlevél



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Klonovics András István főosztályvezető (2019.07.25. 11:18:19)



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: **PE-06/ERDŐ/6527-2/2019**
Ügyintéző: Répási Noémi
Telefon: 53/501-064

Tárgy: Újszilvás településrendezési eszközeinek
módosítása (0349 hrsz.)
Hiv. szám: 767-7/2019.
Ügyintéző: Kenderes Józsefné

Ügyintézőnk kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Újszilvás Község Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
2768 Újszilvás Szent István utca 6.

Dr. Petrányi Csaba
polgármester

Helyi Önkormányzati Polgármesteri Hivatala		
2019.07.26.		
2019.07.26.		
A/767-7/2019		
Csúszdém.	Idő:	Előadó:
		Kne

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel megkaptam levelét, melyben Újszilvás község településrendezési eszközeinek 2017. év óta felmerült, az Újszilvás 0349 hrsz-ot érintő módosításához a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály (továbbiakban: erdészeti hatóság) előzetes véleményét kéri, arra hivatkozva, hogy a Településrendezési terv módosítása tárgyalásos eljárás keretében zajlik majd, és nem lesz további lehetőség közvetlen egyeztetésre.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (1)-(2) valamint (4)-(5) bekezdése alapján tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a partnerségi egyeztetés lezárását követően végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítészhöz benyújtott kérelemmel, amely tartalmazza a települési eszköz tervezetét, az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvét, majd az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton a településrendezési eszköz megküldésével meghívja valamennyi államigazgatási szervet, és amennyiben szükséges, úgy előzetes adatszolgáltatást kér a tárgyalás összehívásával egyidejűleg az érintett államigazgatási szervektől. Ez alapján az erdészeti hatóság a már folyamatban lévő módosítási eljárás kapcsán tud adni véleményt.

Előzetes véleményt az erdészeti hatóság az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 77-83. §-a, illetve az erdőről, az erdő

Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
2100 Gődöllő, Kotlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gődöllő, Pf.:431.
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

Hivatali Kapu KRID.200822776 (PMKHEI) e-mail: erdeszei.hatosag@pest.gov.hu,
<http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>; szakmai nyomtatványok: <http://portal.nsbih.gov.hu>
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308



védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet 10. §-a szerinti, az Újszilvás 0349 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő erdőterület elvi igénybevételi eljárásában tud adni.

A tájékoztatómat a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörben eljárva, a rendelet 2. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével adtam meg.

Gödöllő, digitális aláírás szerinti dátummal

dr. Zöld-Nagy Viktória
járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Újszilvás Önkormányzata
2. kenderes.jozsefne@ujszilvas.hu
3. Irattár

HK

4. számú melléklet: Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetés lezárásáról