

Előterjesztés
a Páty - Biatorbágy közötti kerékpározható közút
megvalósíthatóságához kapcsolódó
Telepítési Tanulmányterv elfogadásáról

1. előterjesztés száma: 195/2023.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnady Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet – határozati javaslat
 - 2. melléklet – Telepítési tanulmányterv
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása: 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (a továbbiakban: **Étv.**); 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: **OTÉK**); 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: **Településkódex**), Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban **HÉSZ**)
9. napirendi ponthoz meghívottak: Via Futura Kft, Város-Teampannon Kft.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

A VIA Futura Kft. készíti a Biatorbágy – Páty közötti kerékpározható közút engedélyezési tervét. Ehhez módosítani szükséges a településrendezési eszközöket. Ehhez első lépésben a Város-Teampannon Kft. elkészítette a Településkódex szerinti telepítési tanulmánytervet.

A telepítési tanulmányterv részletezettsége és tartalma megfelel az előírt követelményeknek. Az elfogadott telepítési tanulmányterv képezi az alapját a településrendezési eszközök módosításának.

A telepítési tanulmánytervet a Képviselő-Testület a benyújtott formában, vagy kiegészítésekkel fogadhatja el. Dönteni szükséges a benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadásáról.

A telepítési tanulmányterv elfogadását követően lehet megkezdeni a településrendezési eszközök módosítását, erről külön döntést kell majd hozni. A döntés előtt az Önkormányzatnak két kétoldalú szerződést kell megkötöni. A VIA Futura Kft-vel a költségviselésről, a Város-Teampannon Kft-vel pedig a tervezési munkáról.

Páty, 2023. október 12.



Székely László
polgármester

1. melléklet a 195/2023. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A Páty - Biatorbágy közötti kerékpározható közút megvalósíthatóságához kapcsolódó Telepítési Tanulmányterv elfogadásáról

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete úgy dönt, hogy a Páty – Biatorbágy közötti kerékpározható közút megvalósíthatóságához kapcsolódó Telepítési Tanulmánytervet (-megrendelőtervező: VIA-Futura Kft, -tervező: Város-Teampannon Kft. – dátum: 2023. október – terjedelem: 19 oldal) elfogadja.

A telepítési tanulmányterv jelen határozat 1. melléklete.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
települési főépítész

PÁTY-BIATORBÁGY KÖZÖTTI KERÉKPÁROZHATÓ KÖZÚT, PÁTY
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2023. OKTÓBER

PÁTY-BIATORBÁGY KÖZÖTTI KERÉKPÁROZHATÓ KÖZÚT, PÁTY

telepítési tanulmányterv

MEGRENDELŐ: **VIA FUTURA KFT.**

1111 Budapest, Zenta utca 1. mfsz 3.

Képviselője: Lantai Gyula

ügyvezető

GENERÁLTERVEZŐ: **Város-Teampannon Kft.**

1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.

KÉSZÍTETTE:	Koszorú Lajos	vezető településtervező	Város-Teampannon Kft.
		(TT/1 01-1346)	
	Kucsora Zita	településtervező	Város-Teampannon Kft.

Ez a terv a Város-Teampannon Kft szellemi terméke. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény, felhasználásáról a tervezési szerződés rendelkezik.

A tervi munkarészek Graphisoft ARCHICAD 24 és Autodesk AutoCAD Map 3D 2018 tervezőprogrammal készültek.

Tartalomjegyzék

Bevezetés	4
A fejlesztéssel érintett terület ismertetése	6
A terület környezetének, hatásterületének bemutatása.....	6
A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv	7
Tervezett kisajátítások	10
Termőföldek végleges más célú hasznosítása	10
A településterv változásai	12
A hatályos településrendezési eszközök, településképi előírások áttekintése.....	12
A módosítás tartalma.....	15
Szabályozási koncepció	17
Mellékletek	19
1. melléklet – Önkormányzati főépítész által jóváhagyott tematika	19

Ábrajegyzék

1. ábra – Páty-Biatorbágy kerékpárút átnézeti helyszínrajza	6
2. ábra – Átnézeti helyszínrajz	7
3. ábra – Beépítési terv (vázlatos helyszínrajz); M 1:5.000	8
4. ábra – Önálló kerékpárút keresztszelvénye (1+050 – 1+499.95 km szelvények között)	9
5. ábra – A 81106. j. bekötőút keresztszelvénye	9
6. ábra – Termőföld más célú hasznosítása; M 1:7.500	11
7. ábra – A TSZ részlete.....	12
8. ábra – Az SZT-2 jelű szabályozási terv részlete	13
9. ábra – Az SZT-3 jelű szabályozási terv részlete	14
10. ábra – Tulajdonviszonyok áttekintése; M 1:7.500.....	16
11. ábra – Szabályozási koncepció; M 1:5.000	18

Táblázatjegyzék

1. táblázat – Páty-Biatorbágy kerékpárút megvalósulásával érintett területek áttekintő táblázata ...	15
---	----

Bevezetés

Jelen tanulmány a Páty-Biatorbágy közötti kerékpározható közút (továbbiakban: Páty-Biatorbágy kerékpárút) megvalósíthatóságához kapcsolódó külterületi és belterületi ingatlanokat egyaránt érintő területek településrendezési eszközöket érintő beavatkozásait ismerteti. A településrendezési eszközök módosítását megelőzően készítendő telepítési tanulmányterv elkészítésére a VIA FUTURA KFT. adott megbízást a Város-Teampannon Kft. részére. Jelen telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a fejlesztő közötti együttműködést hivatott támogatni.

A Páty-Biatorbágy kerékpárút tervének megrendelője az Aktív- és Ökoturisztikai Fejlesztési Központ, tervezője a Via Futura Kft. Jelen pillanatban egyelőre csak az engedélyezési és kiviteli tervek elkészítésére, valamint a szükséges engedélyek megszerzésére vannak források. A cél megvalósítói csak az Önkormányzatok lehetnek, ezért engedélyt is ők kapnak. A telekalakítási vázrajzok elkészültek. Tekintettel arra, hogy a tervezésre fordítandó költségvetési forrás támogatói okirata szerint a projekt zárása 2024. január vége, 2023 év végéig szükséges befejezni a településrendezési eszközök módosítását (képviselő-testület által jóváhagyott, hatályba lépett módosítás), amelyhez a Páty-Biatorbágy kerékpárút megrendelője és tervezője kéri az önkormányzat támogatását, együttműködését.

Páty Község hatályos településrendezési tervei a következők:

- Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének 381/2017. (X.12.) önkormányzati határozata a településszerkezeti tervről szól (továbbiakban: TSZT).
- Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szól (továbbiakban: HÉSZ).

A HÉSZ az SZ-1, SZT-2 és SZT-3 szabályozási tervekkel együtt a Nemzeti Jogszabálytárban érhető el egységes szerkezetben:

<https://or.njt.hu/eli/v01/730204/r/2017/20>

A Páty-Biatorbágy kerékpárút megvalósítása érdekében módosítani szükséges az SZT-2 és SZT-3 jelű szabályozási tervlapokat, valamint a Településszerkezeti terv tervlapját is.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) határozza meg a telepítési tanulmányterv fogalmát, valamint azt is, milyen esetben és milyen tartalmi követelmények alapján kell kidolgozni azt:

2. § 17. 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;

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

A fent leírtakkal összhangban a Megrendelő telepítési tanulmányterv elkészíttetését határozta el, ezért megbízást adott a Tervezőnek a dokumentáció elkészítésére annak érdekében, hogy Páty Község településrendezési eszközeinek módosítása megtörténhessen, így téve lehetővé Páty-Biatorbágy kerékpárút megvalósulását.

A telepítési tanulmánytervben a projektről szóló ismertetések, a vizsgálati ábrák:

- „Páty és Biatorbágy közötti kerékpározható közutak tervezése” engedélyezési terve, valamint
- Páty Önkormányzatának adatszolgáltatásai alapján kerültek kidolgozásra.

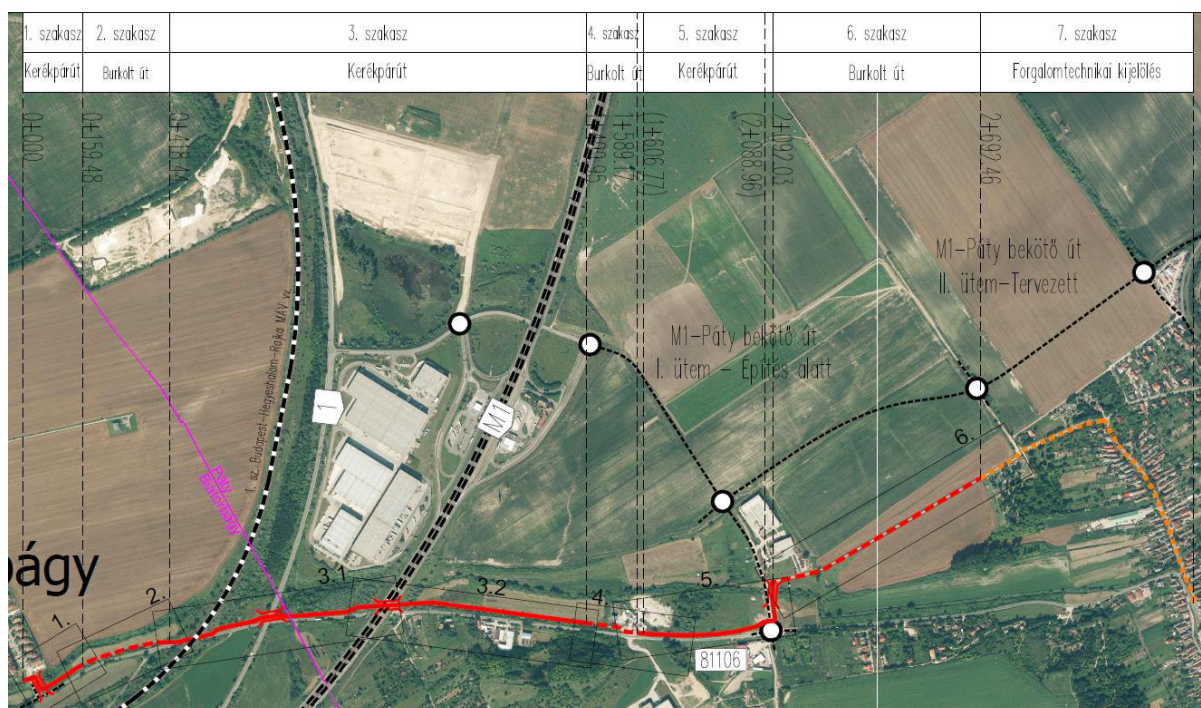
A Kormányrendelet 7. melléklete alapján összeállított, jelen Telepítési tanulmányterv önkormányzati főépítész által jóváhagyott tematikáját lásd. 1. mellékletben.

A fejlesztéssel érintett terület ismertetése

A terület környezetének, hatásterületének bemutatása

A Páty és Biatorbágy közötti kerékpározható közutak tervezése c. projekt rövid áttekintése az elkészült engedélyezési terv Műszaki leírása alapján került kidolgozásra. A projektre vonatkozóan 2021. júniusában kötött a Megrendelő és Vállalkozó keretmegállapodást. A tervezéssel érintett útszakaszok geodéziai felmérése 2022. harmadik negyedévében készült el. A teljes kerékpározható szakasz hossza 2704,51 m. A teljes épülő kerékpárút és mezőgazdasági utak hossza 2725,18 m.

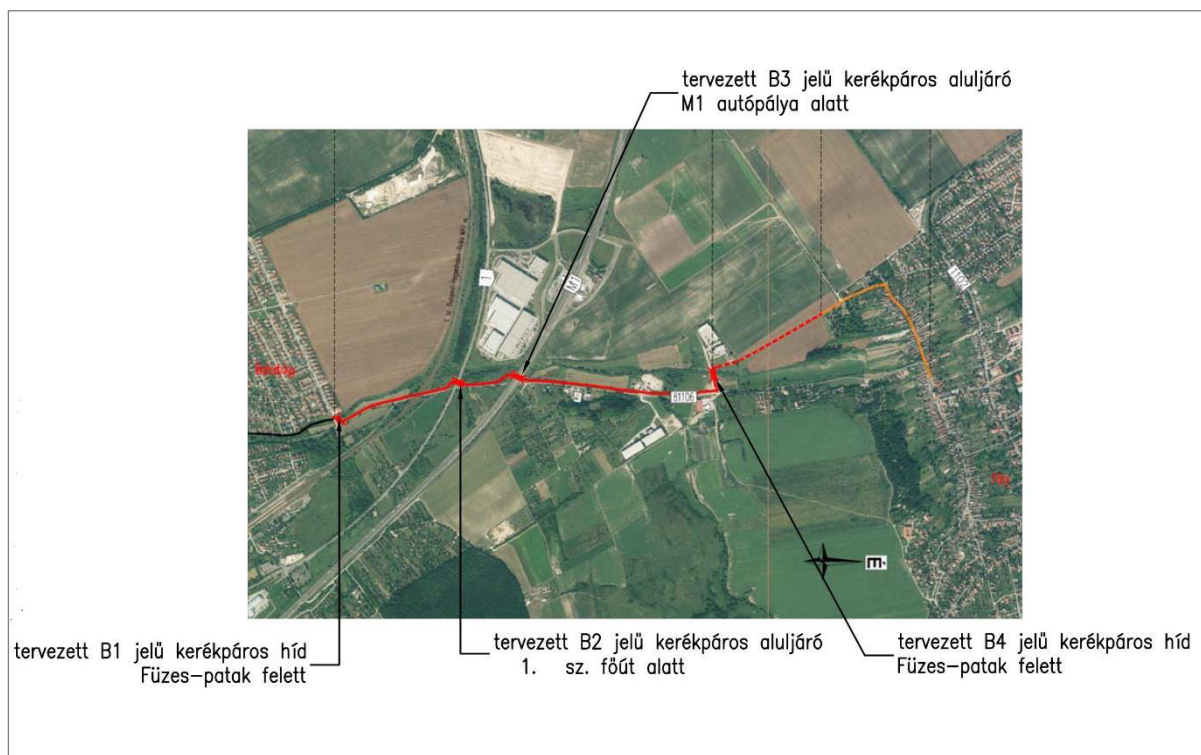
A Pátyot érintő kerékpárút a 0+733,75 – 2+692,46 szelvényben helyezkedik el. Páty Község településrendezési eszközeinek módosítása a kerékpárút 3.-6. szakaszának kialakítása miatt szükséges.



1. ábra – Páty-Biatorbágy kerékpárút átnézeti helyszínrajza

A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

A Páty-Biatorbágy kerékpárút általános tervét ismertető átnézeti helyszínrajz ábrázolja a kerékpárút környezetbe illesztését, valamint annak szintbeni átvezetéseit is.

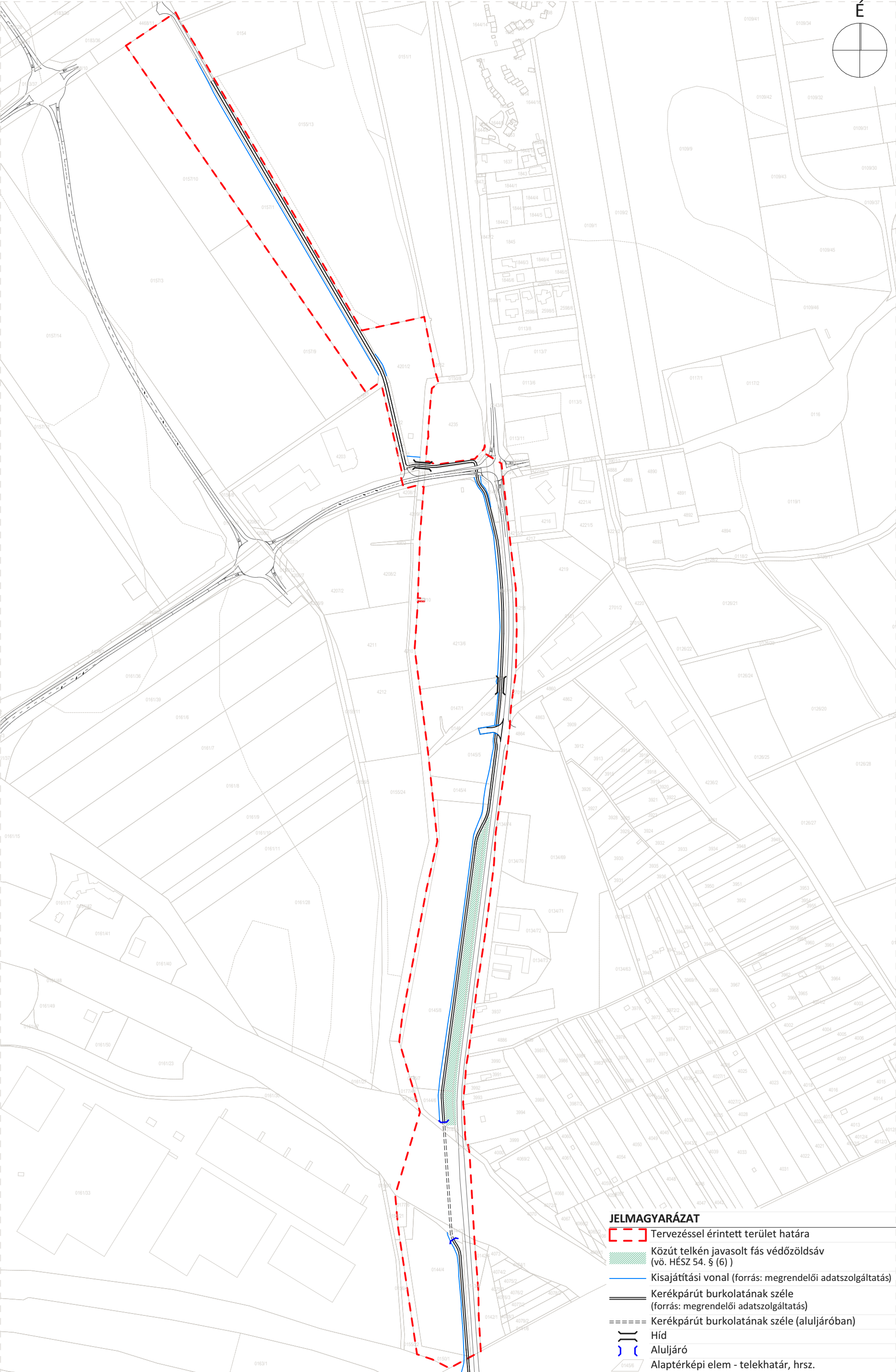


2. ábra – Átnézeti helyszínrajz

A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja a projekt vázlatos helyszínrajzát.

Az átnézeti helyszínrajzon ábrázolt, Pátyot érintő műtárgyak rövid ismertetése az adatszolgáltatásként megkapott műszaki leírás alapján:

- A 0+685,05 km szelvényben (37,85 m hosszban) **országos közutat** (1. sz. Budapest-Tatabánya-Győr, Hegyeshalom I. rendű főút) új keresztező műtárgy, **aluljáró** épül.
- A 0+989,11 km szelvényben (123,85 m hosszban) **autópályát** (M1 Budapest-Hegyeshalom autópálya) keresztező új műtárgy épül.
- A 2+065,13 km szelvényben lévő **Füzes-patak** keresztezésére új kerékpáros **híd** létesül.



JELMAGYARÁZAT

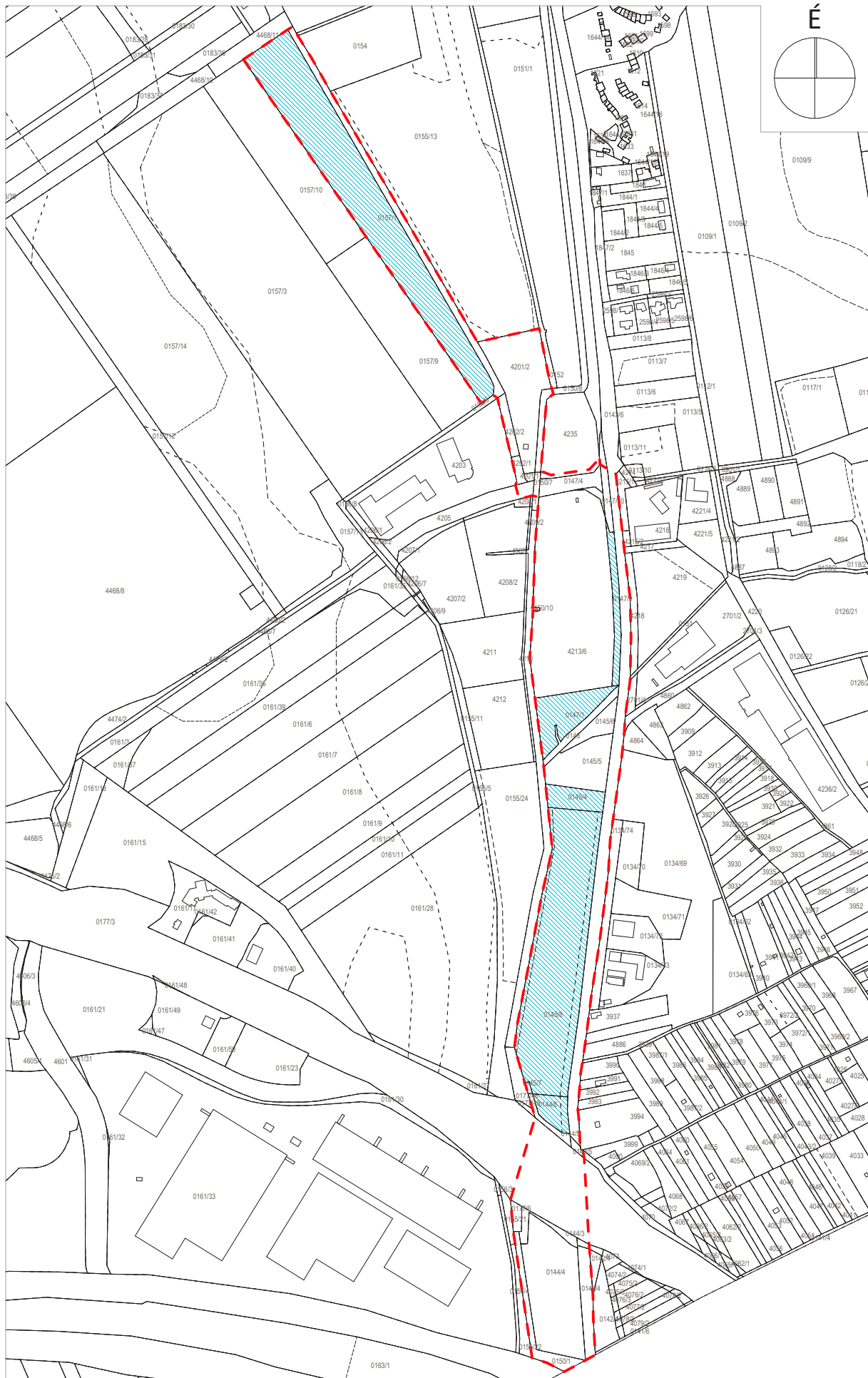
- Tervezéssel érintett terület határa
- Közút telkén javasolt fás védőzöldsáv (vö. HÉSZ 54. § (6))
- Kisajátítási vonal (forrás: megrendelői adatszolgáltatás)
- Kerékpárút burkolatának széle (forrás: megrendelői adatszolgáltatás)
- Kerékpárút burkolatának széle (aluljáróban)
- Híd
- Aluljáró
- Alaptérképi elem - telekhatár, hrsz.

Tervezett kisajátítások

A kerékpárút kialakítása miatt – a szükséges keresztmetszetek biztosítása érdekében – kisajátítás érinti a területeket, amelyek a Beépítési terv c. tervlapon láthatók.

Termőföldek végleges más célú hasznosítása

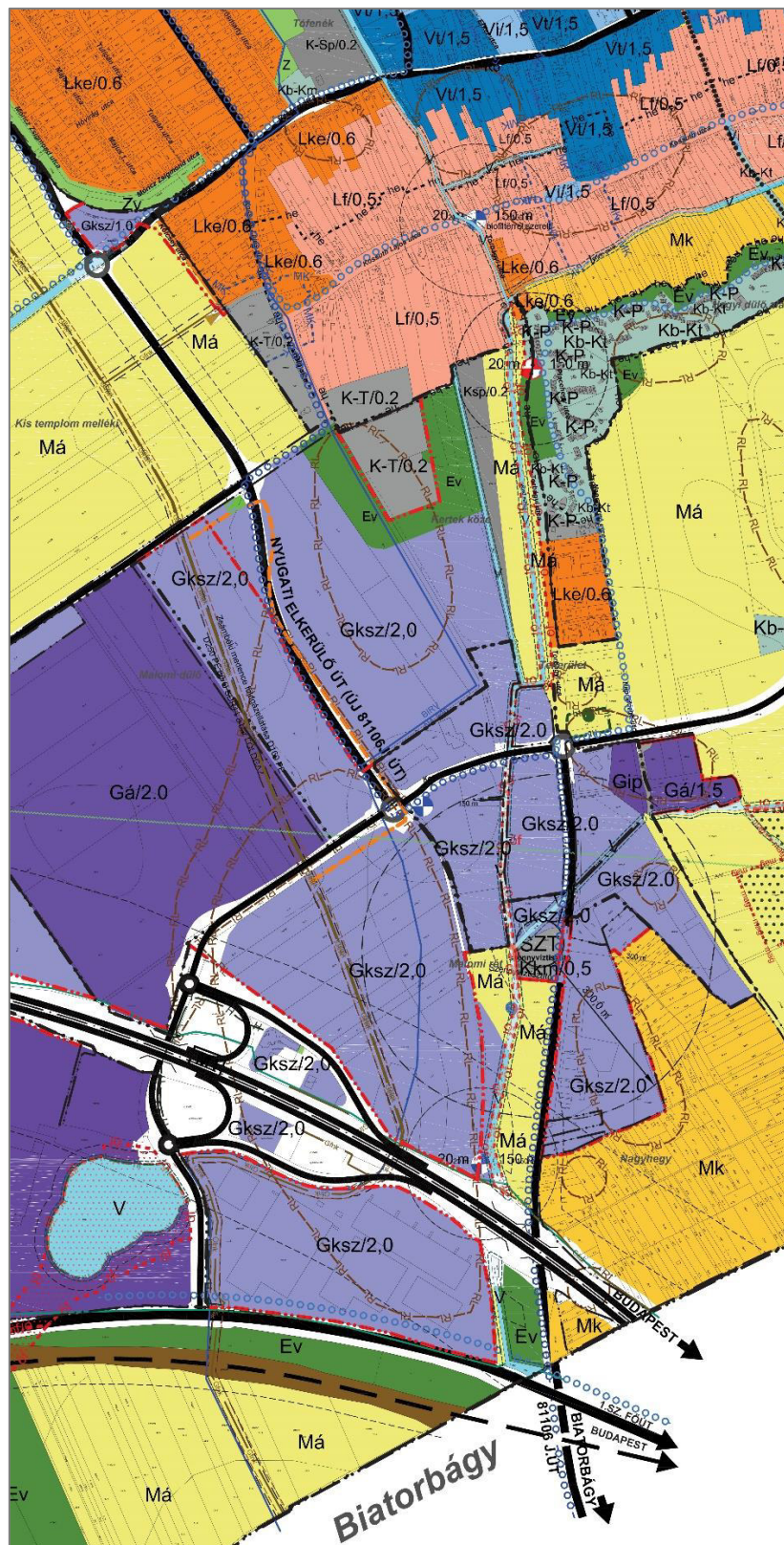
A Pest Vármegyei Kormányhivatal a 10.564/5/2023 ügyiratszámú határozatában Páty község területén mindösszesen 1 ha 7084 m² nagyságú, 55,32 Ak értékű termőföld végleges más célú hasznosítását Páty-Biatorbágy közötti kerékpározható közutak fejlesztése céljára engedélyezte.



A településterv változásai

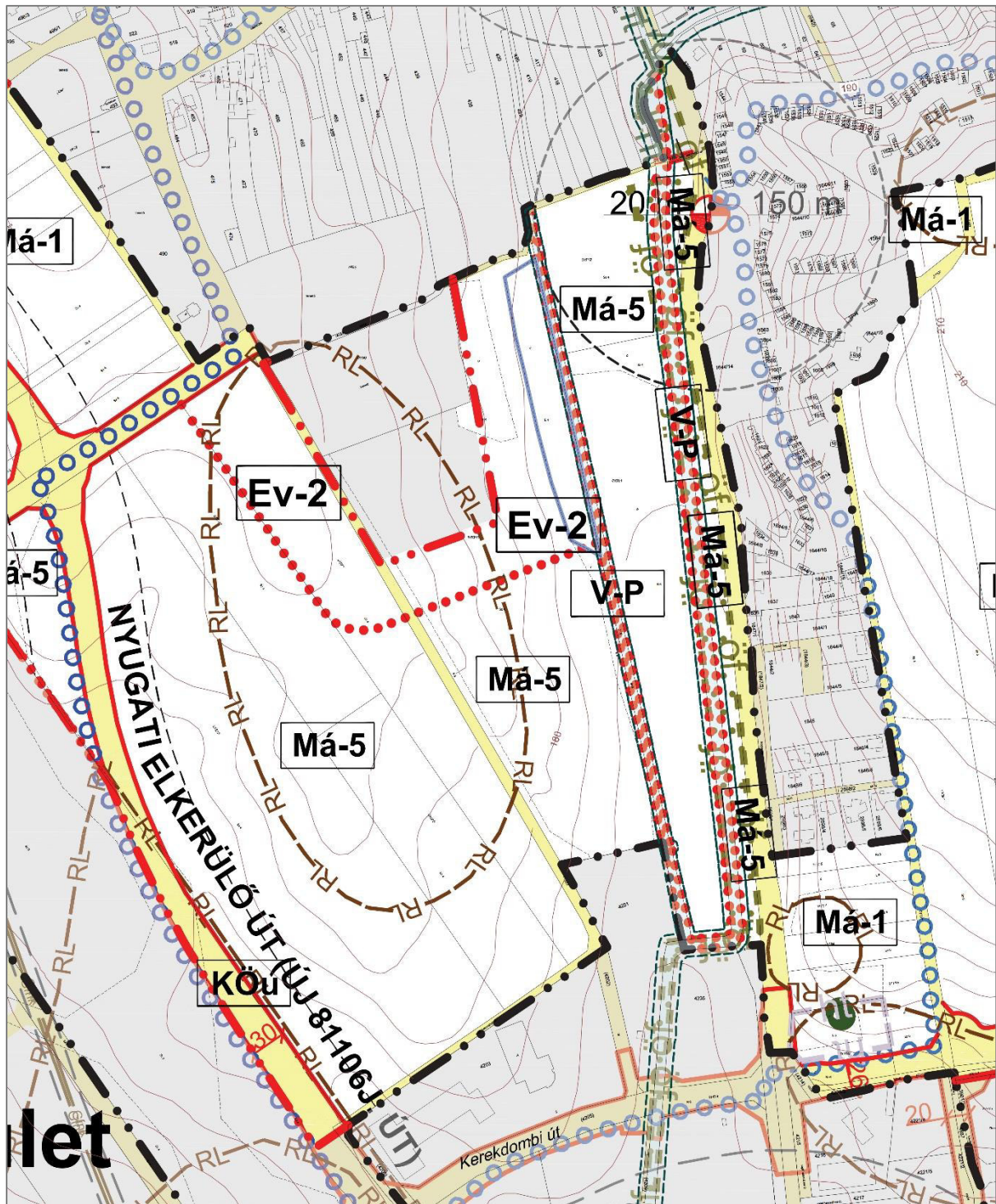
A hatályos településrendezési eszközök, településképi előírások áttekintése

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének 381/2017. (X.12.) önkormányzati határozata a településszerkezeti tervről szól (továbbiakban: TSZT).



7. ábra – A TSZ részlete





9. ábra – Az SZT-3 jelű szabályozási terv részlete

A szabályozási terven megjelenik az észak-déli irányú térségi kerékpárút, valamint kelet-nyugat irányban a fontosabb helyi kerékpárút is.

A HÉSZ 54. § (6) c) pontja megfogalmazza, hogy

„A közutak telkén, a felszíni vízfolyások és jelentősebb vízvezető árkok mentén, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken, telken belüli kötelező beültetésként fasorokat kell telepíteni, fás védőzónákat kell létesíteni.”

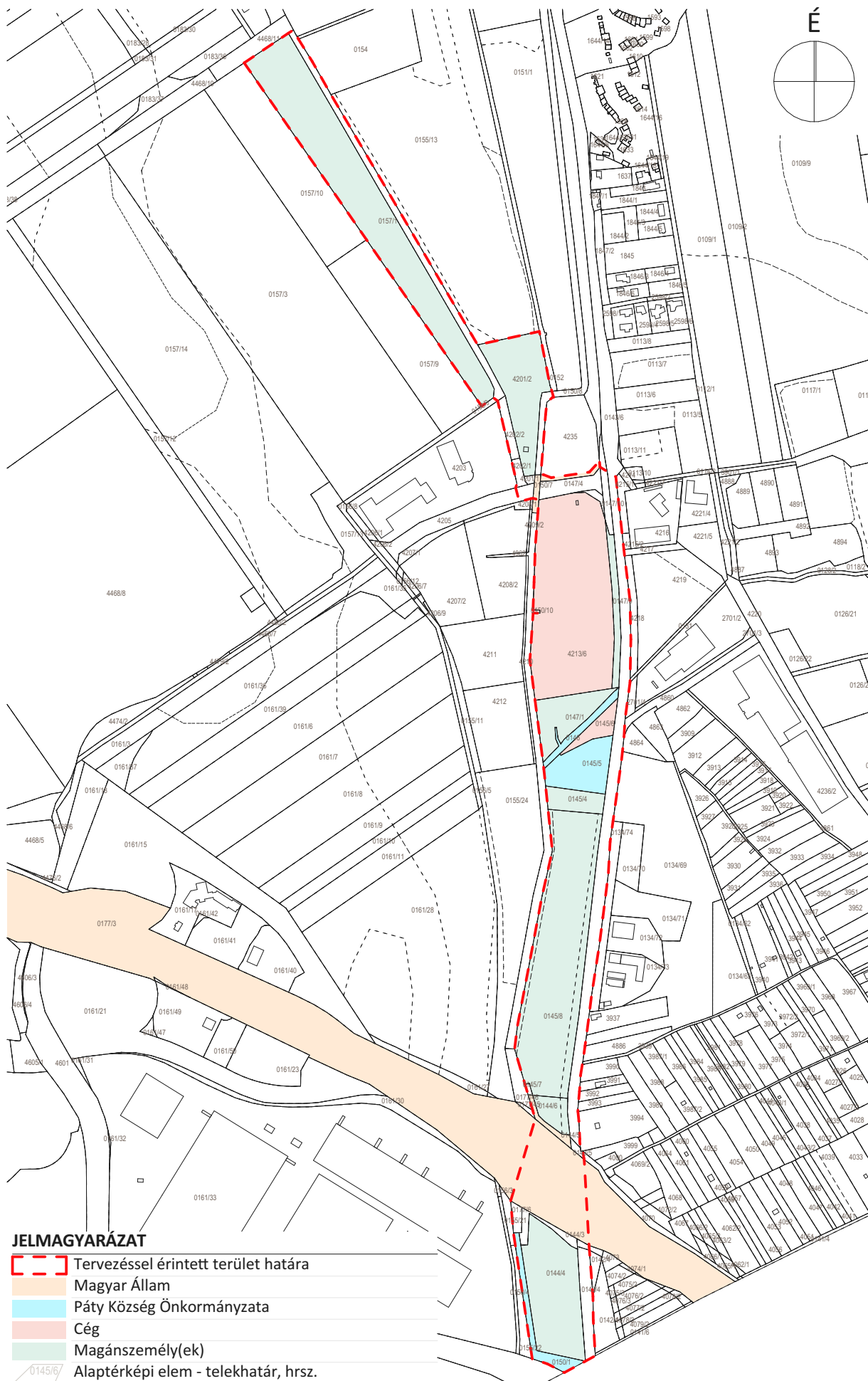
A módosítás tartalma

A kisajátítással, majd a Páty-Biatorbágy kerékpárút megvalósulásával érintett területek áttekintő táblázata helyrajzi számonként ismerteti a telek övezeti, építési övezeti besorolását, művelési ágát, telekterületét, valamint tulajdonosát.

Vizsgálat					Javaslat	
Hrsz	Övezeti, építési övezeti besorolása	Művelési ág	Területe m ²	Tulajdonos	Beavatkozás ismertetése	Kisajátítás mértéke (tájékoztató, térképről mért adat) m ²
0157/1	Má-5 és Ev-2	szántó (4. min.o.)	29 885	magánszemély	kisajátítás/ szabályozási vonal	955
4201/2	Gksz-SZ-04	kivett ipari terület, raktár	9 851	magánszemély	kisajátítás/ szabályozási vonal	180
0150/7	V-P	kivett árok	442	Magyar Állam	műtárgy (híd)	
4213/6	Gksz-SZ-05	kivett raktár, udvar	29 381	Cég	kisajátítás/ szabályozási vonal	300
0147/9	Má-5	rét (6. min.o.)	2 100	magánszemély	kisajátítás 100%-ban/ övezetmódosítás Köu-ba	2 100
0147/1	Gksz-SZ-05	rét (6. min.o.)	5 000	magánszemély	kisajátítás/ szabályozási vonal	45
0146	V-P	kivett árok	1 415	Önkormányzat	műtárgy (híd)	
0145/6	Gksz-SZ-05	kivett telephely	1 718	Cég	kisajátítás/ szabályozási vonal	295
0145/5	K-Km	kivett telephely	5 282	Önkormányzat	kisajátítás/ szabályozási vonal	375
0145/4	K-Km	szántó (3. min.o.)	2 409	magánszemélyek	kisajátítás/ szabályozási vonal	200
0145/8	Má-3	szántó (3. min. o.) rét (6. min.o.)	29 101	magánszemélyek	kisajátítás/ szabályozási vonal	6 580
0144/6	Má-3	szántó (4. min.o.) rét (6.min.o.)	1 856	magánszemély	kisajátítás/ szabályozási vonal	980
0144/5	Köu	szántó (4. min.o.)	655	Magyar Állam	műtárgy (aluljáró)	
0177/3	Köu	kivett autópálya	155 828	Magyar Állam	műtárgy (aluljáró)	
0144/4	Ev-2	erdő (4. min.o.)	12 473	magánszemély	kisajátítás/ szabályozási vonal	1 440
0150/1	V-P	kivett árok	2 378	Önkormányzat	kisajátítás/ szabályozási vonal műtárgy (aluljárók)	35

1. táblázat – Páty-Biatorbágy kerékpárút megvalósulásával érintett területek áttekintő táblázata

A Páty-Biatorbágy kerékpárút megvalósulásához kapcsolódóan módosítani szükséges az SZT-2 és SZT-3 jelű szabályozási tervlapokat, valamint a TSZT tervlapját is.



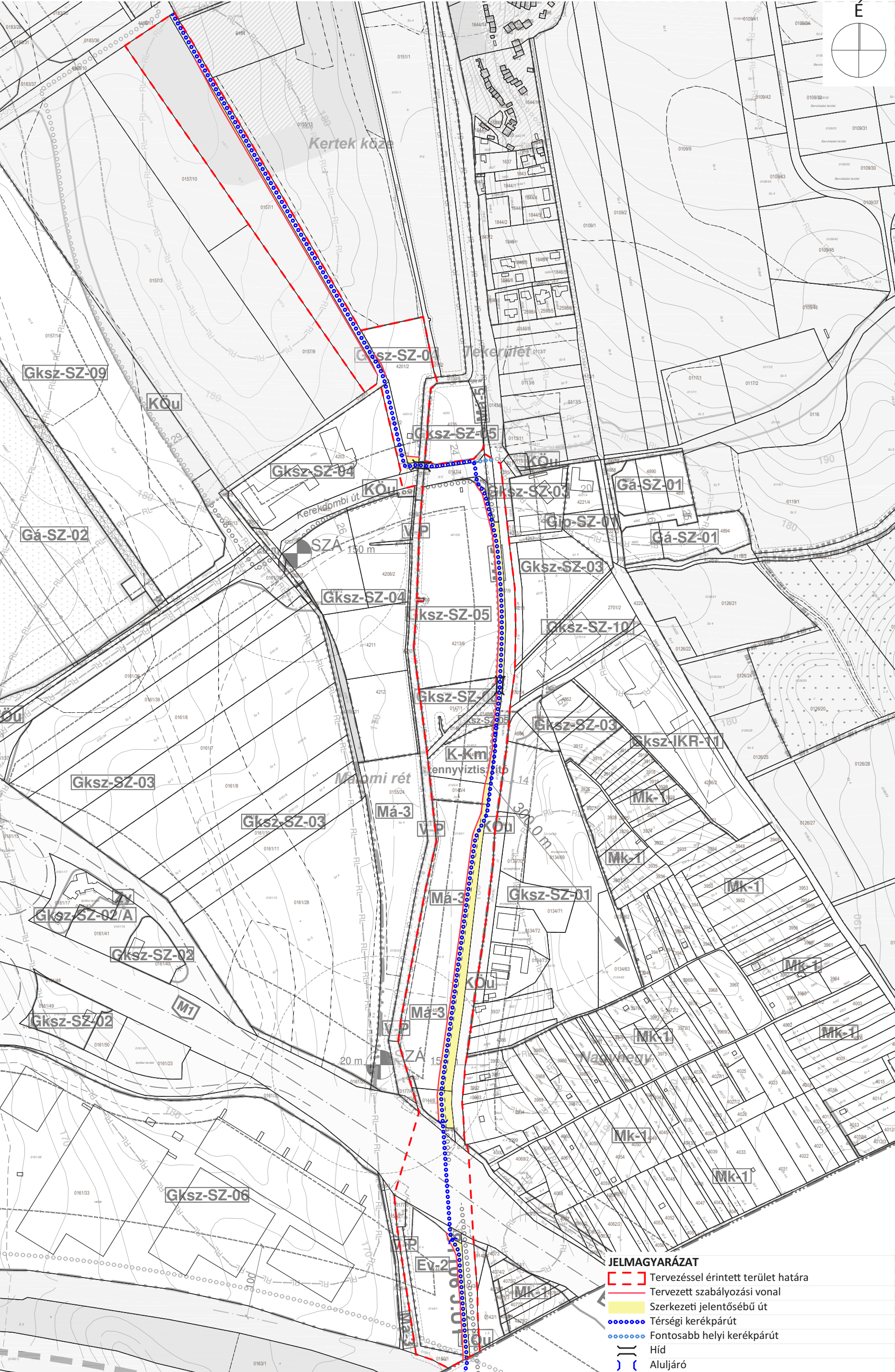
Szabályozási koncepció

A tervezett fejlesztés megvalósulásához a településrendezési eszközök alábbi módosításai szükségesek:

- A kisajátítással érintett területrészeket KÖu-ba történő övezeti átsorolás érinti, ahol biztosítani szükséges – a HÉSZ 54. § (6) c) pontjának megfelelően – a terület szükséges fásítását is.
- A hatályos szabályozási tervlapon megjelenik a térségi kerékpárút, valamint a fontosabb helyi kerékpárút is; ezek módosítása is szükséges.
- A közterületet érintő szabályozások esetén a telekhatárokon a kötelező megszüntető jelet fel kell tüntetni.
- A 4213/6 hrsz-ú terület jelenleg Gksz-SZ-05 jelű építési övezetbe, a 4201/2 hrsz. terület GkSZ-SZ-04 jelű építési övezetbe tartozik, ehhez kapcsolódóan a telekalakításra vonatkozó jelenlegi előírások kiegészítése szükséges, miszerint a terület későbbi beépítése során, a beépítési mérték meghatározásakor a kisajátítás előtti telekméret vehető figyelembe.

A HÉSZ 49. § előírásait javasolt kiegészíteni az alábbi előírással:

j) a K-Km építési övezetben magánút kialakítható.



Mellékletek

1. melléklet – Önkormányzati főépítész által jóváhagyott tematika

Páty és Biatorbágy közötti kerékpározható közút tervezéséhez kapcsolódó
telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozó
főépítési feljegyzés előkészítése
– elfogadva a 2023. július 12-én tartott tervindító egyeztetésen –

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja a projekt vázlatos helyszínrajzát.