

Telepítési Tanulmányterv

Páty, 0113/11 hrsz-ú ingatlan fejlesztési lehetőségei kapcsán



2025. Október

MEGBÍZÓ

Páty Község Önkormányzata

Megrendelő

tervezők



Rácz Bálint

VárosTrend Műhely Kft.

okl. településmérnök
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
TT 13-1686

Tartalom

Előzmények, megbízás.....	4
I. Az érintett terület (ingatlan) és fejlesztési cél rövid bemutatása.....	6
I. 1. AZ ÉRINTETT INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	6
I.2. A TELEPÜLÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA	11
I.3. TERVEZÉSI TERÜLET HELYE A TELEPÜLÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRÁJÁBAN.....	14
II. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	17
III. A hatályos Tak, Tkr, településrendezési előírások bemutatása.....	21
IV. Fejlesztési elképzelések – beépítési terv	25
I. VÁLTOZAT – RÖVIDTÁVÚ, VISSZAFOGOTT	25
II. VÁLTOZAT – KÖZÉPTÁVÚ, KÖZÖSSÉGI SZEREP NÖVELÉSE.....	28
III. Infrastruktúra-igények, műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések.....	30
IV. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei.....	31
V. A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.....	34
VI. Magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés.....	38

Előzmények, megbízás

Páty Község Önkormányzata 2025. júniusában ajánlatot kért cégünkől Páty Község külterületén fekvő 0113/11 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos telepítési tanulmányterv elkészítésére. Az ajánlatkérő levél alapján *"a tervezés célja a tárgyi ingatlanból közterületként közpark kialakítása, amelyen egy kb. 30 m²-es kereskedelmi épület/pavilon (zöldség-gyümölcs kereskedés) elhelyezésére is lehetőség van."*

Előzetes vizsgálataink során megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a település déli kapujában található, gazdasági és lakóterületek közé ékelődő, általános mezőgazdasági (Má) besorolási telek, mely pozíciójából és természeti adottságaiból adódóan jobb hasznosításra érdemes. A terület értékét adja, de egyben korlátozó adottság is a telken található löszfal, mely időszakosan gyurgyalagok fészkelőhelyét adja, fejlesztettségét természetvédelmi szempontból is vizsgálni érdemes.

A felkérő levélben szereplő kereskedelmi épület elhelyezésének lehetősége közpark besorolású övezetben kérdéses, mivel a hatályos magasabb rendű jogszabályok csak vendéglátó rendeltetés elhelyezését teszi lehetővé, így feladat ennek az ellentétnek a megfelelő feloldása, alternatív övezeti besorolás (pl. különleges, beépítésre nem szánt rekreációs célú terület, közúti terület) vagy funkciók (vendéglátás) vizsgálata. A tanulmányterv célja a jelenleg kialakult állapot legalizálhatóságán túl egy távlati fejlesztési lehetőség megfogalmazása is, mivel a terület elhelyezkedéséből adódóan nagyobb potenciált is rejt magában (településkapu).

A fentiekben felvázoltak alapján egy komplex telepítési tanulmányterv kidolgozását célozzuk meg, mely kellő mélységben vizsgálja az ingatlan fejlesztési lehetőségeit, kitekintve a környező területekre, zöldfelületi kapcsolatokra is.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

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

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

A települési főépítéssel egyeztetett tartalom a következő:

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti teljes tartalom az alábbiak szerint:

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

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

- a) a beépítés javaslatát, *(csak lehetséges tömegek szintjén)*
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját, *(vázlatosan, szükség szerint a későbbiekben külön terv készítendő)*
- d) a közlekedési és parkolási rendet, *(amennyiben telken belül erre szükség van)*
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit, *(telken belül, ha vannak)*

A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti, *(csak az épülettömegek 3D megjelenítése)*

A 2025. július 4-én kelt települési főépítési feljegyzés alapján is a TTT-t a teljes tartalommal kell elkészíteni.

I. Az érintett terület (ingatlan) és fejlesztési cél rövid bemutatása

I. 1. AZ ÉRINTETT INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

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

A 0113/11 hrsz-ú tárgyi ingatlan és annak tervezési környezete a település déli részén, a Pincehegy közelében, a Torbágyi út mentén helyezkedik el. Az út túloldalán húzódik a Füzes-patak, és az azt szegélyező többnyire fás-cserjés terület.

A terület és közvetlen környezete beerdősült illetve mezőgazdasági művelés alatt álló terület. Északra egy kisebb kertvárosias lakóterület ékelődik be a Pincehegy és a mezőgazdasági terület közé. A 0113/11 hrsz-ú ingatlantól nyugati, valamint déli irányban is meglévő, illetve tervezett gazdasági területek találhatók. A tervezési terület délnyugati csücskében az elmúlt években épült ki egy körforgalmi csomópont, melynek keleti ágának szabályozási vonala érinti az ingatlant.

A 0113/11 hrsz-ú ingatlan területe mintegy 4782 m², az ingatlannyilvántartás alapján legelő (1866 m²) és szántó (2916 m²) művelési ágba tartozik (5 és 6 minőségi osztályú), a természetben azonban majdnem felét, főleg akáccsal borított löszfal alkotja. A fennmaradó, füves-murvás tereprészen egy kisebb (30 m²) területű zöldséges pavilon került elhelyezésre. A telket régészeti lelőhely és jelentős természeti értéket képviselő, védelem alatt nem álló terület érinti (gyurgyalag fészkelőhely).

Az ingatlant érintő régészeti lelőhely „Tekerület” néven és 10984 lelőhely azonosítószámon nyilvántartott. A lelőhely típusa településnyom (felszíni), őskori, urnamezős kultúrához köthető. A területen helyszíni bejárást 2005-ben Virágos Gábor régész végzett az örökségvédelmi

hatástanulmány elkészítése kapcsán, további adatgyűjtésre 2018-ban Havasy Orsolya által került sor. 2020-ban a 4221/4 hrsz. kapcsán, 2021-ben pedig a 4221/5 hrsz kapcsán készült régészeti megfigyelési dokumentáció.

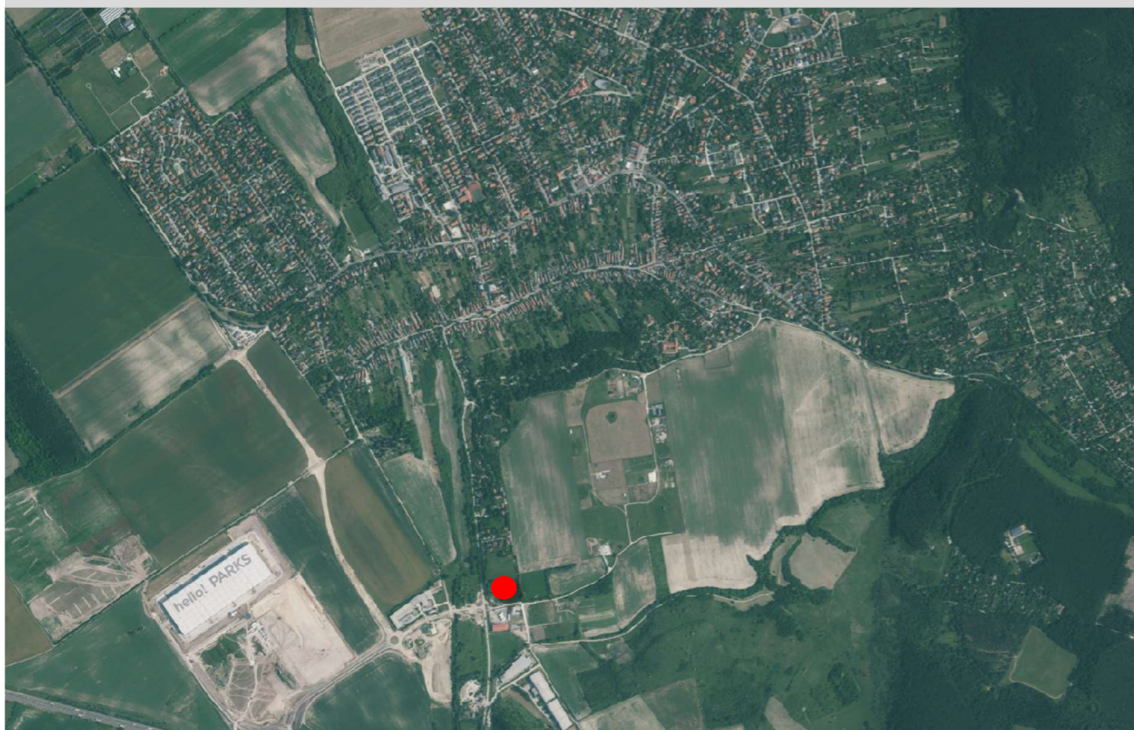
A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv.) 11. § alapján általános védelmet élveznek. A törvény szelleme és a védelem logikája szerint a régészeti lelőhelyek épségét meg kell őrizni. A Kötv. 3. § -a szerint a kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését - e védelemmel összhangban kell végezni. A régészeti lelőhelyeket - a fenntartható használat elvének figyelembevételével - csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak. (Kötv. 9. §)

A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. (Kötv. 10. § (1) - (2) bek.) Ha a régészeti lelőhely elkerülése a fejlesztések, beruházások költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a fejlesztés, beruházás másutt nem valósítható meg, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární (a továbbiakban: megelőző feltárás).

A megelőző feltárás részeként a régészeti lelőhelyen - a hatóság eltérő rendelkezésének hiányában - próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően - külön jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - a hatóság régészeti megfigyelést írhat elő.

A megelőző feltárással kapcsolatosan a feltárással jogosult intézmény és a beruházó írásbeli szerződést köt. A szerződés tartalmazza a feltárás módját, időtartamát, a feltárással jogosult intézmény által végzendő régészeti feladatellátás költségét, valamint a jogszabályban meghatározott egyéb szakmai feltételeket. A szerződést a feltárással jogosult intézménynek és a beruházónak a jogszabályban meghatározott adattartalomnak a beruházó által történő rendelkezésre bocsátásától számított 15 napon belül kell megkötöni (Kötv. 22§ (10) és (11) bekezdés).

A tervezéssel érintett ingatlan elhelyezkedése



Helyszíni fotók





I.2. A TELEPÜLÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA

A zöldfelületek védelme és a települési zöldinfrastruktúra fejlesztése napjainkban egyre fontosabb szerephez jut, a cél egyre inkább az, hogy a műszaki infrastruktúrák mellett a *zöldinfrastruktúra* is hasonló súllyal jelenjenek meg a fejlesztések során. Növekvő szerepük köszönhető annak, hogy a települési zöldinfrastruktúra a jövőben kulcsszerepet játszhat az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodásban, mivel rendhagyó időjárási viszonyok esetén a társadalom és a gazdaság számára speciális védelmi funkciókat láthat el.

A ZÖLDINFRASTRUKTÚRA FOGALMA

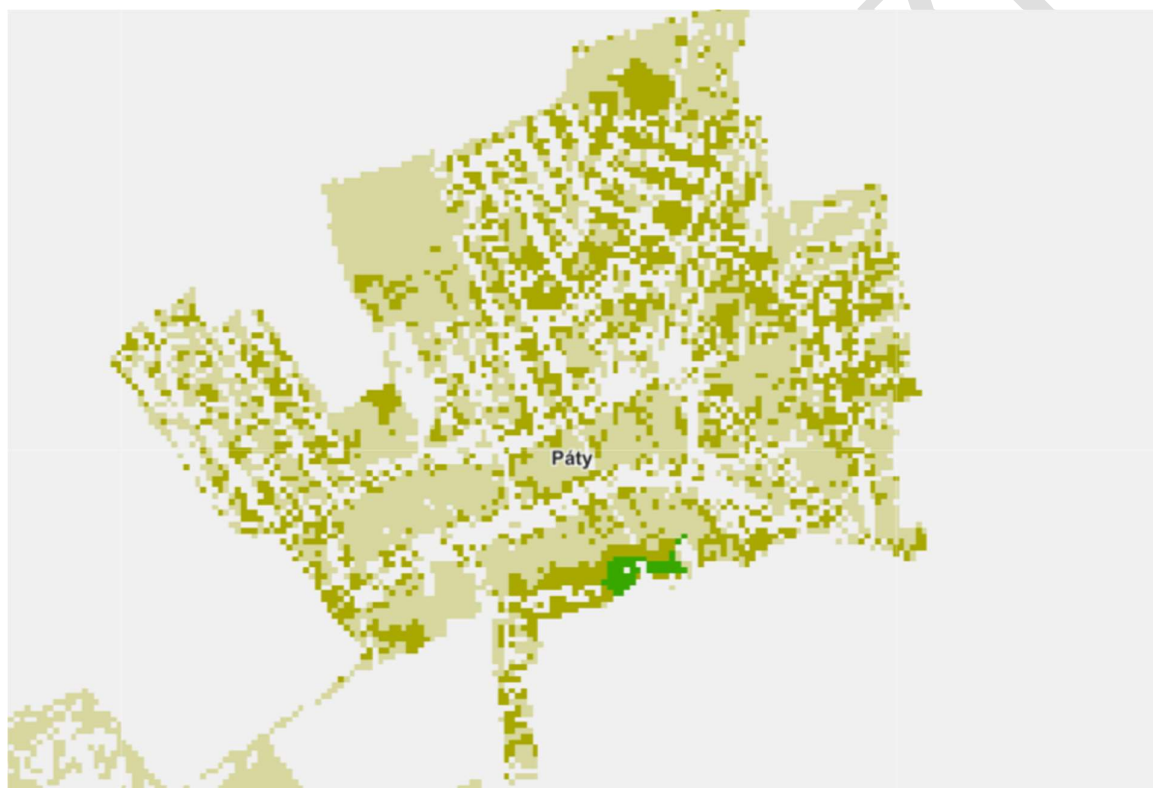
Zöldinfrastruktúrának nevezzük azokat a természetes és félig természetes területeket, valamint egyéb növényzettel fedett és ökológiai funkciót betöltő területeket stratégiaiilag megtervezett hálózatát, amelyet úgy terveztek és irányítanak, hogy széleskörű ökoszisztéma szolgáltatások nyújtására legyen képes. A zöld infrastruktúra gerincét a zöldfelületek/zöldterületek („zöld” elemek) és a vízfelületek („kék” elemek) adják. A zöld infrastruktúra kiegészítheti vagy esetenként kiválthatja a műszaki, azaz „szürke” infrastruktúra-elemeket (utak, csatornák, vezetékek és berendezések, épületek stb.). A zöld infrastruktúra – akárcsak más infrastruktúrák – anyagok és energiák áramlását és az ezekkel való ellátást biztosító hálózatként működik.

(A 28/2015. (VI. 17.) országgyűlési határozat A biológiai sokféleség megőrzésének 2015-2020 közötti időszakra szóló 4 nemzeti stratégiája alapján.)

A zöldinfrastruktúra tehát olyan rendszer, amely sokoldalú támogatást (ökológiai, társadalmi és gazdasági) nyújthat a települések számára, például mérsékelheti a gyakoribbá váló szélsőséges időjárási jelenségek hatását, ezáltal hozzájárul a klímavédelemhez és a hatékony, kiszámítható erőforrás-gazdálkodáshoz. A zöldinfrastruktúra-hálózat elemeinek vízvédelmi hatása több szempontból is fontos. A zöldfelületek szűrő és tisztító kapacitásuk révén csökkentik a vizekbe kerülő szennyezőanyagok mennyiségét, csökkentik az árvíz- és erózióvesztést, elősegítik a vízviessapótlást. Ezen túl aktív teret biztosít a társadalmi részvételre is, rekreációs, kapcsolódási lehetőségeket biztosít, hozzájárul a település lakóinak fizikai és mentális egészségének javulásához. A települési zöldfelületek minőségi, mennyiségi, elérhetőségi fejlesztése a zöldinfrastruktúra- fejlesztések legfontosabb területei közé tartozik.

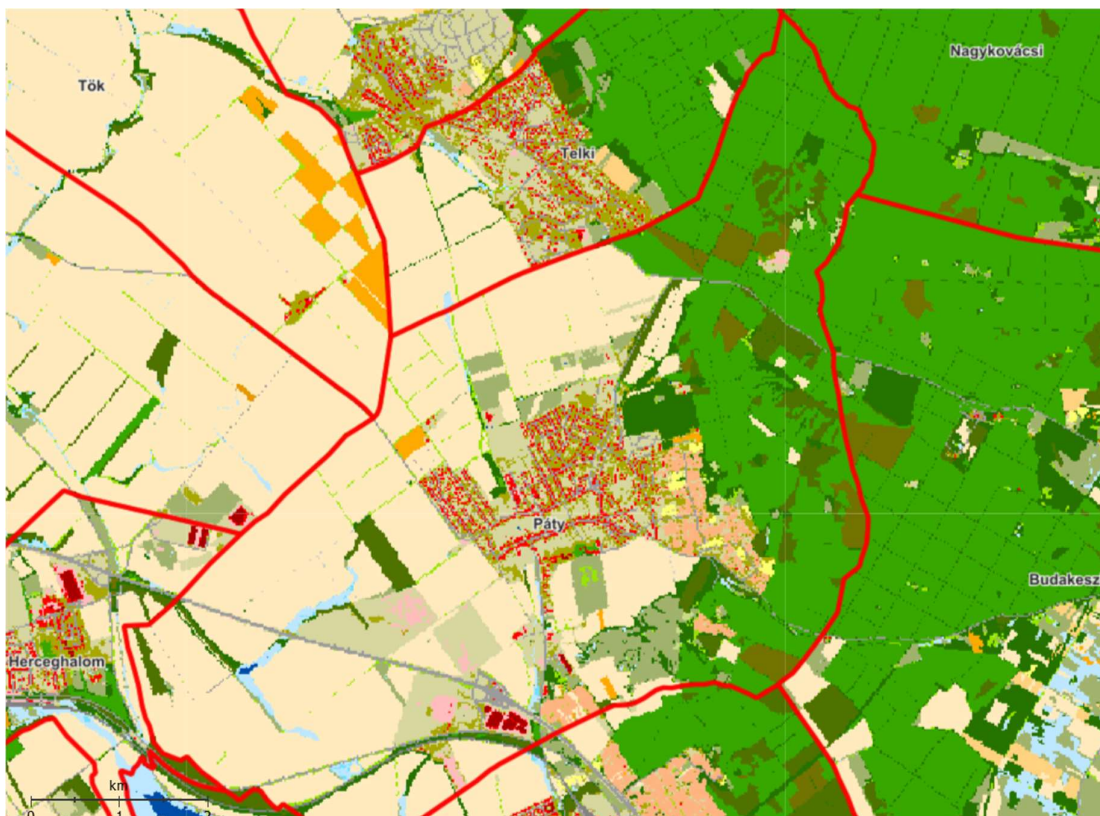
Egy település zöldinfrastruktúráját, zöldfelületi rendszertét alapvetően a ZÖLDTERÜLETEK és a ZÖLDFELÜLETEK összessége adja. Ez utóbbi egy tágabb fogalmat jelöl, mely gyakorlatilag a település növényzettel (gyeppel, cserjével, fával) borított felületeinek összessége, beleértve például a magánkerteket és zöldtetőket is. Ezzel szemben zöldterületeken azokat a rendezési tervben zöldterületi övezeti besorolású ingatlanokat értjük, melyek közterületek, tehát a zöldfelületi rendszer kiemelt tagjai. A zöldterületek között céljuk, helyük, használatuk módja, s ennek megfelelő kialakulásuk szerint egymástól eltérő típusokat különböztetünk meg. A település hatályos HÉSZ-ében 5 db, különböző jelű zöldterület szerepel, melyek azonban elnevezésekben nincsenek megkülönböztetve. A HÉSZ Szabályozási tervi mellékletének jelmagyarázatában is csak ZÖLDTERÜLET-ként szerepelnek. Javasoljuk a terv felülvizsgálatkor a tervezett funkció szerinti szétválasztást és a paraméterek ennek megfelelő megállapítását.

Zöldterületek a település területén – mondhatni – elszórtan helyezkednek el, vannak kisebb-nagyobb kiterjedésűek, vonal mentiek (lineáris) ill. koncentráltabb területtel (pontszerű) rendelkezők is. A vonal mentiek láthatóan vagy vízfolyást kísérőek, vagy védelmi funkciót látnak el. A pontszerűek általában lakótelkek közé ékelődő, közkertek vagy közparkok. A település viszonylag kevés zöldterülettel rendelkezik, azonban más a helyzet, ha a település zöldfelületeit vizsgáljuk. A belterületen - a nagyrészt kertvárosias beépítése miatt - alapvetően kedvezőek a zöldfelületi adottságok, jól látható ez a Magyarország Ökoszisztéma-alaptérképén is, ahol a világosabb zöld foltok a mesterséges környezetben lévő azon zöldfelületeket mutatják, melyek fa nélküliek, a sötétebb zöldek a mesterséges környezetben lévő fás zöldfelületeket, az élénkebb zöld szín pedig a belterületi erdőrészeket. (A jelenlegi állapot az Ökoszisztéma térképhez képest kissé kedvezőtlenebb képet mutat az időközben Village Garden beépítése miatt).



Belterületi vegetációs területek (Forrás: Magyarország Ökoszisztéma-alaptérkép)

A külterület zöldfelületi borítottsága kapcsán elsősorban a fával és cserjével borított területeket érdemes vizsgálni, hiszen a szántó mezőgazdasági művelés alatt álló területek biológiai aktivitási értéke sokkal alacsonyabb. A település medence-peremi fekvése a külterületi borítottságra kapcsán is fontos tényező. Általában a síkvidéki, jó mezőgazdasági adottságú területekre jellemző, hogy a szántók a beépített területekig nyúlnak, ezért hiányoznak a települést védő zöldgyűrűk, zöldövek, hiányoznak az összekötő, pufferező, települési klímát javító, deflációs hatásokat csökkentő védőterületek, zöldfelületi sávok, zöldövek. Ez jellemző Páty nyugati területeire is, ahol nagyarányban található szántó művelés alatt álló területek (Ökoszisztéma térképen világos sárgával jelölve). Eltérő adottságokkal rendelkezik azonban a település nyugati, magasabb domborzati adottságú része.



Ökoszisztéma alaptérkép (Forrás: Magyarország Ökoszisztéma-alaptérkép)



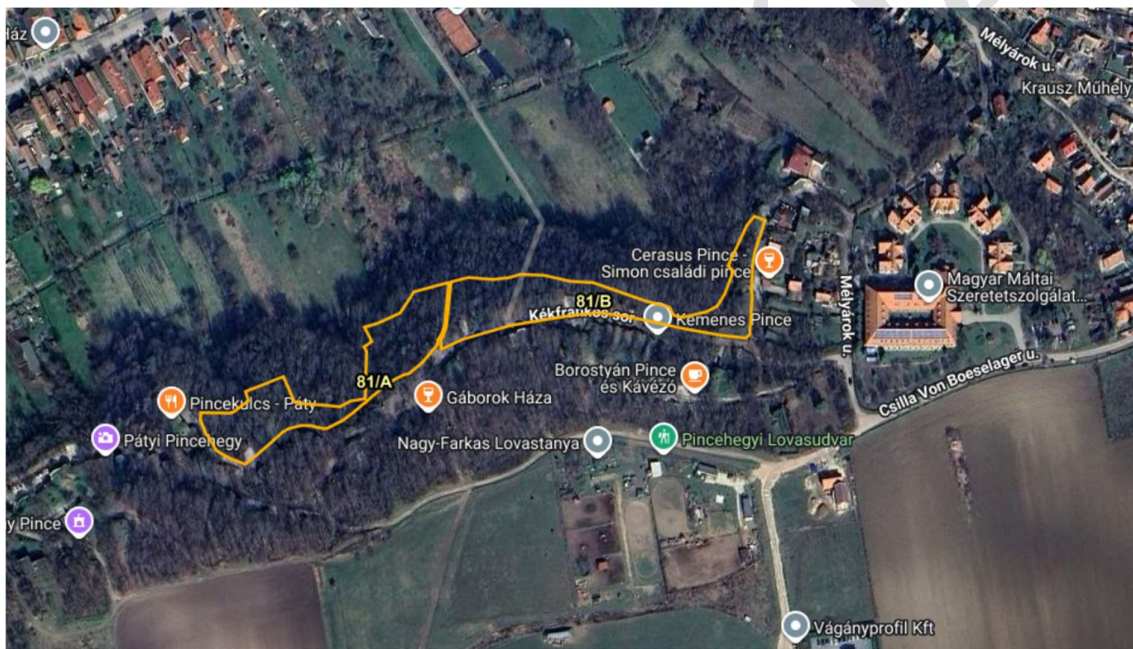
Fák és cserjék (Forrás: Magyarország Ökoszisztéma-alaptérkép)

I.3. TERVEZÉSI TERÜLET HELYE A TELEPÜLÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRÁJÁBAN

A tervezési terület közelében található fontos zöldfelületi elemek a Pincehegy, az I. Világháborús emlékműhöz kapcsolódó park („Diós park”), a Füzes-patak, a Mézesvölgyi-patak, a Pátyi temető, a Pátyi-domb és a Sasfészek-tó is, melyek között a terület potenciálisan fontos összekötő szerepet tölthet be, bővítve a kissé hiányosnak tekinthető zöldterületi ellátottságot, illetve akár a település „rekreációs kapujává” is válhatna.

1. Pincehegy

A pátyi Pincehegy nemcsak építészeti, hanem zöldfelületileg is igen értékes terület, melynek értéket inkább elhelyezkedése, zöldfelületi rendszerben betöltött szerepe és növényzettel (többségében akácos) való borítottsága adja. A terület egy része - nagyjából 1 hektárnyi - adattári erdő (81/A és 81/B erdőrészlet), településvédelmi elsődleges rendeltetéssel.



A pincehegy adattári erdeje (forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

2. Füzes-patak ágai

A patak Pátytól északra ered, Biatorbágnál éri el a Benta-patakot, vízgazdálkodási szempontból pedig a Közép-Duna vízgyűjtő-tervezési alegység működési területét képezi. A patak és közvetlen környezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának részét képezi, mely az élőhelyek olyan területeit köti össze, amelyeket elválaszt egymástól az emberi tevékenység, továbbá az olyan struktúrák, mint például az utak vagy a vasúti pályák. Habár a Füzes-patak nem ezen a szakaszán mutatja legszebb arcát, mégis fontos ökológiai összekötő szerepe van, így állapotának javítása, zöldfelületi hálózati szerepének elősegítése is cél.

3. Mézesvölgyi-patak

A Mézesvölgyi-patak a Mézes-hegy összegyűlő csapadékait vezeti el, a pátyi szennyvíztisztító telepnél folyik a Füzes-patakba.

4. Pátyi-domb

A Pátyi-domb a csekély szintkülönbség ellenére is már-már panorámaszerű kilátást nyújt az arra kirándulók számára, mely az alacsonyabb pontok szerény erdősültségének is köszönhető. A terület jó kirándulási célpont lehet, hiszen a kilátáson kívül találunk itt megtekintésre érdemes forrást és sziklaüregeket is: Itt találjuk a kedvelt pátyi kirándulóhelynek számító pihenőerdőt – amit a helyiek csak Fenyvesként emlegetnek –, ahol 2001-ben létesítették a Fő-kúti fenyves tanösvényt. Az 1940-es években telepített erdőben vezető tanösvény nemcsak a fekete fenyőről és fenyvesekről szolgál hasznos tudnivalókkal, de találunk itt többek között hasadékbarangot is. A korláttal védett tanösvény hangulatos piknikezésre és a Fő-kúti forrás felkeresésére is lehetőséget ad.

5. „Diós park” (I. világháborús emlékmű)

1931-ben a Torbágyi út melletti réten diófákat ültettek az I. világháborúban elesett pátyi katonák emlékére. 1994-ben emléktáblát helyeztek el a közeli szivattyúház oldalára. A 2000-es években a veszélyessé vált öreg fákat ki kellett vágni. Helyükre hársfákat ültettek. Ezek néhány év múltán megbetegedtek, ezért 3-4 év múlva 114 juharfát telepítettek a hősök emlékére.

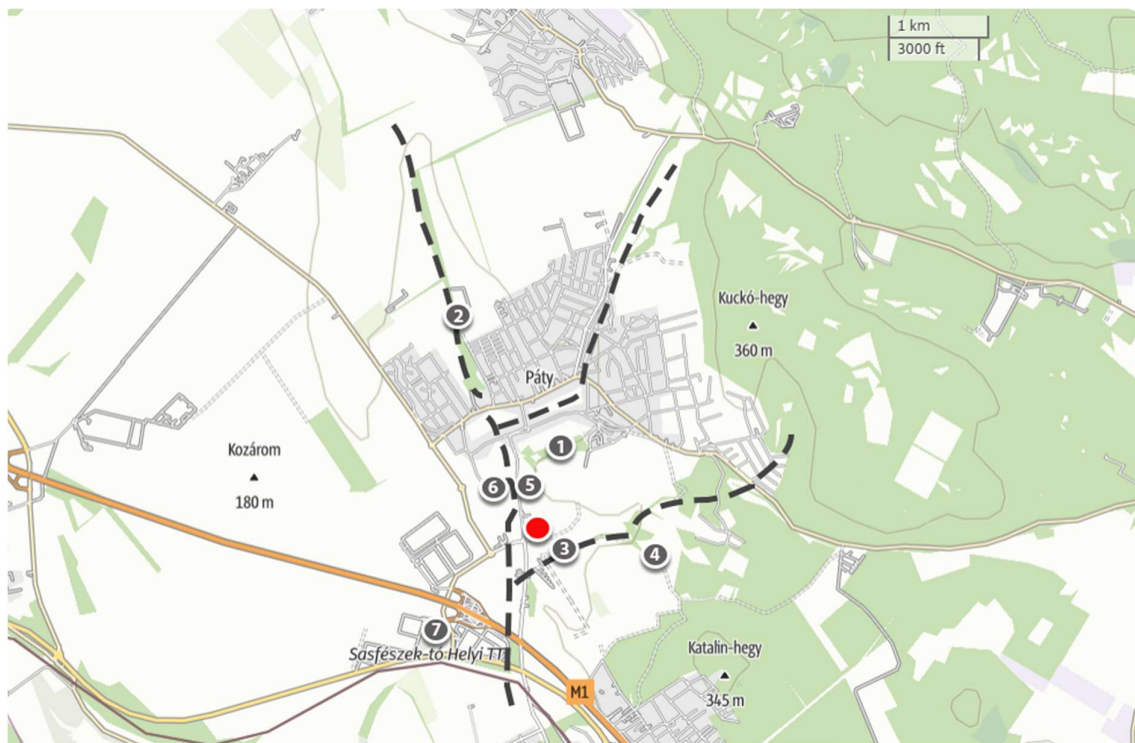
6. Pátyi temető

A pátyi temető északi és keleti részét a lakó-, illetve mezőgazdasági területektől viszonylag nagyobb kiterjedésű fás terület választja el.

7. Sasfészek-tó

A tervezési területtől kisebb távolságon belül találjuk meg a Sasfészek-tó néven ismert, 4 hektárnyi területen elterülő tavacskát is, mely fontos vizes élőhelynek számít. A tó élővilága kifejezetten gazdag, élnek itt védett vízimadarak, hüllők, kételtűek, esetenként vidrák is. A nádasban 2018. óta tanösvény is kanyarog, melynek 6 állomását bejárva a tó lakóit ismerhetjük meg részletesebben. A tó körül található pihenőpont piknikezésre, a kilátó madármegfigyelésre, míg a tóba nyúló stég gondtalan, vízközei kikapcsolódásra ad lehetőséget.

A fentiekén túl a tervezési terület környezetében található gazdasági és lakóterületek zöldfelületi igényeinek kiszolgálására is alkalmas lenne a terület, egyúttal segítve a település zöldfelületei közötti összeköttetést. E nyomvonal egyúttal ökológiai folyosó is a temető – Pincehegy - Füzes-patak vonalon, ami aztán továbbhalad innen a pátyi dombok felé.



A tervezési terület környezetének fontosabb zöldfelületi elemei

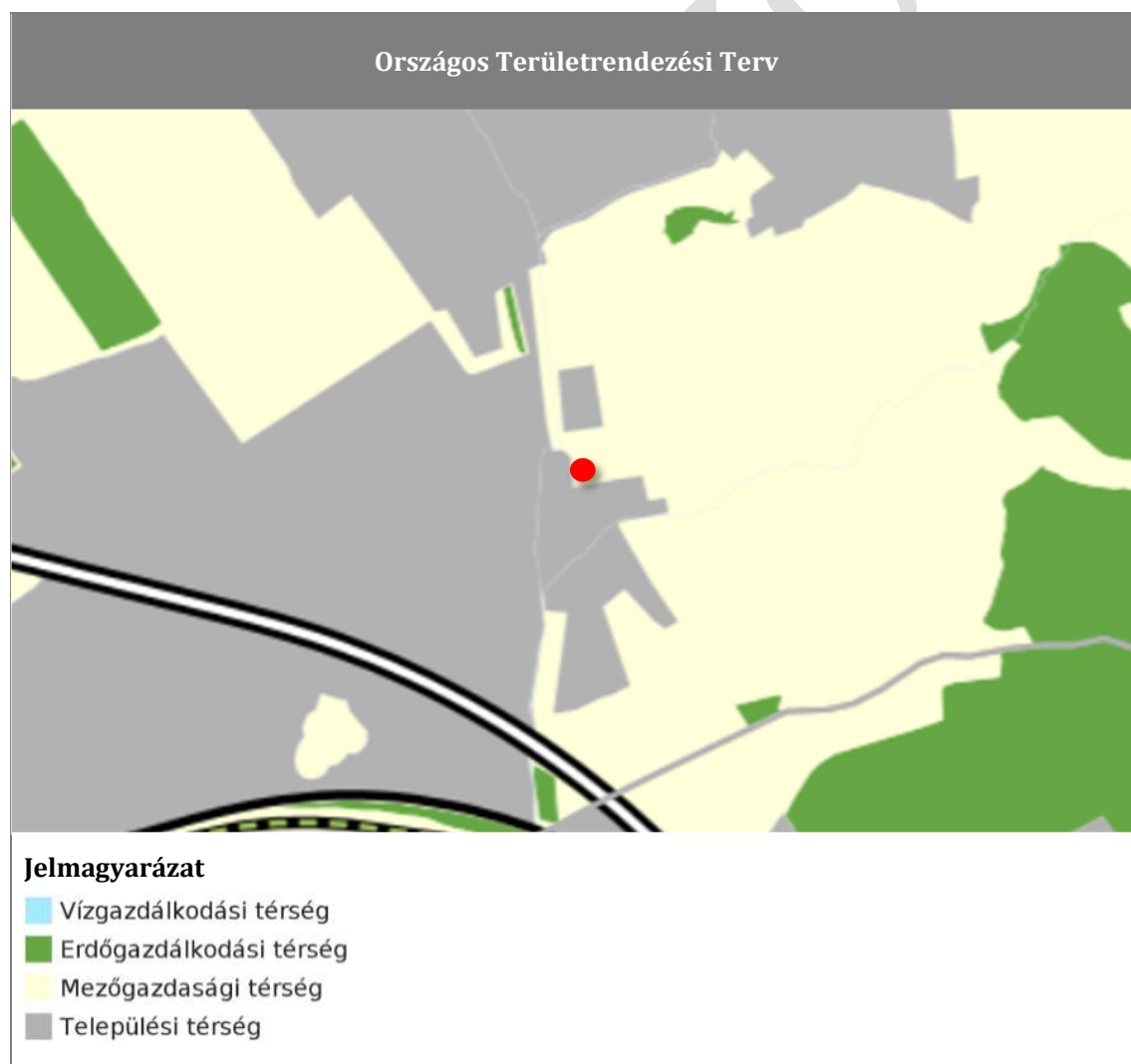
II. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

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

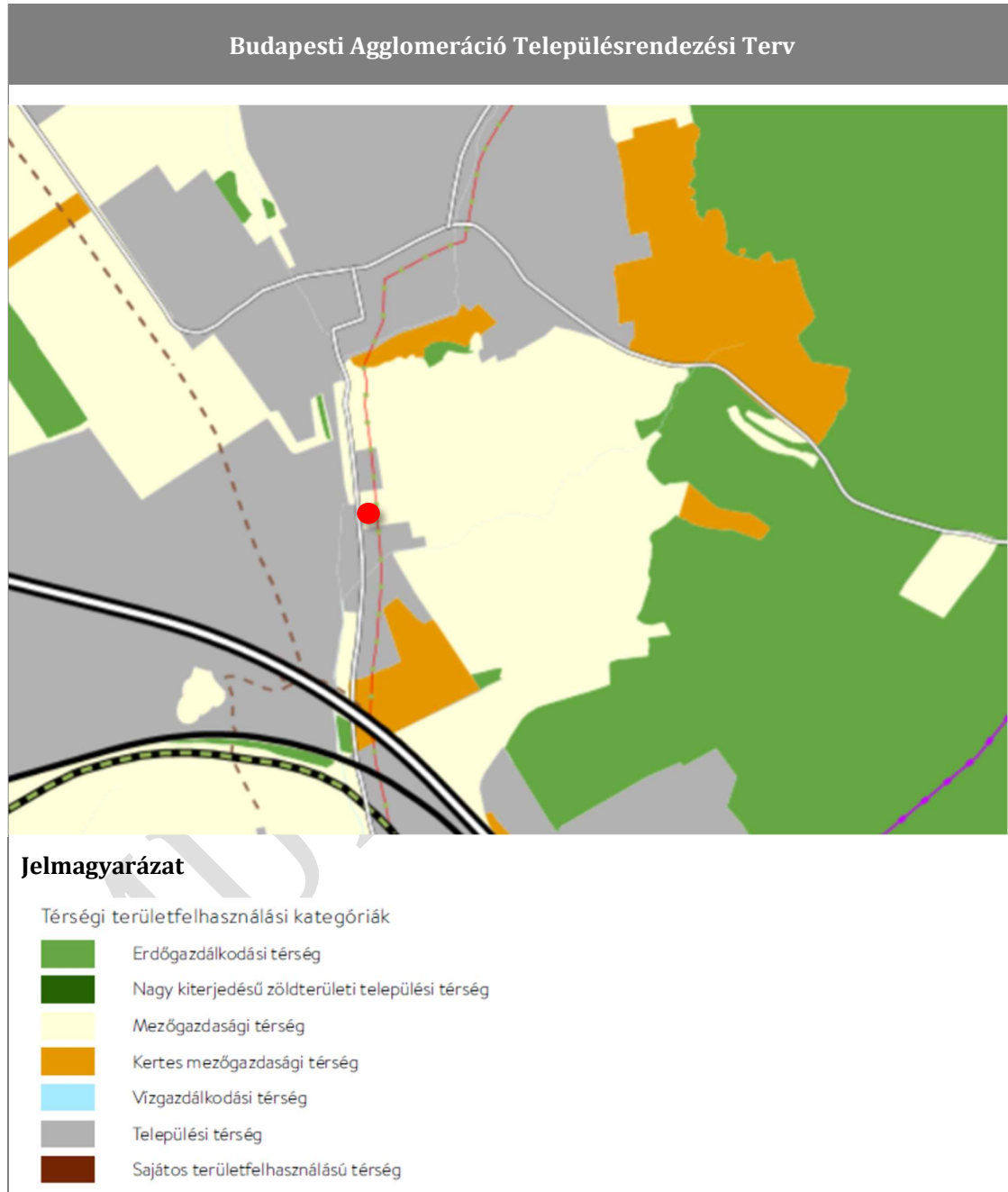
Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el a MaTrT-t, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A MaTrT második része tartalmazza az Országos Területrendezési Terv (OTrT), míg a harmadik rész pedig a Budapesti Agglomeráció Településrendezési Tervének (BATrT)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

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

A módosítással érintett terület az OTrT szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** része, és a BATrT-ben is így szerepel



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



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

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

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

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

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

Pest megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott övezetek a következők:

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

Pest Vármegye Területrendezési tervének előírásai szerint:

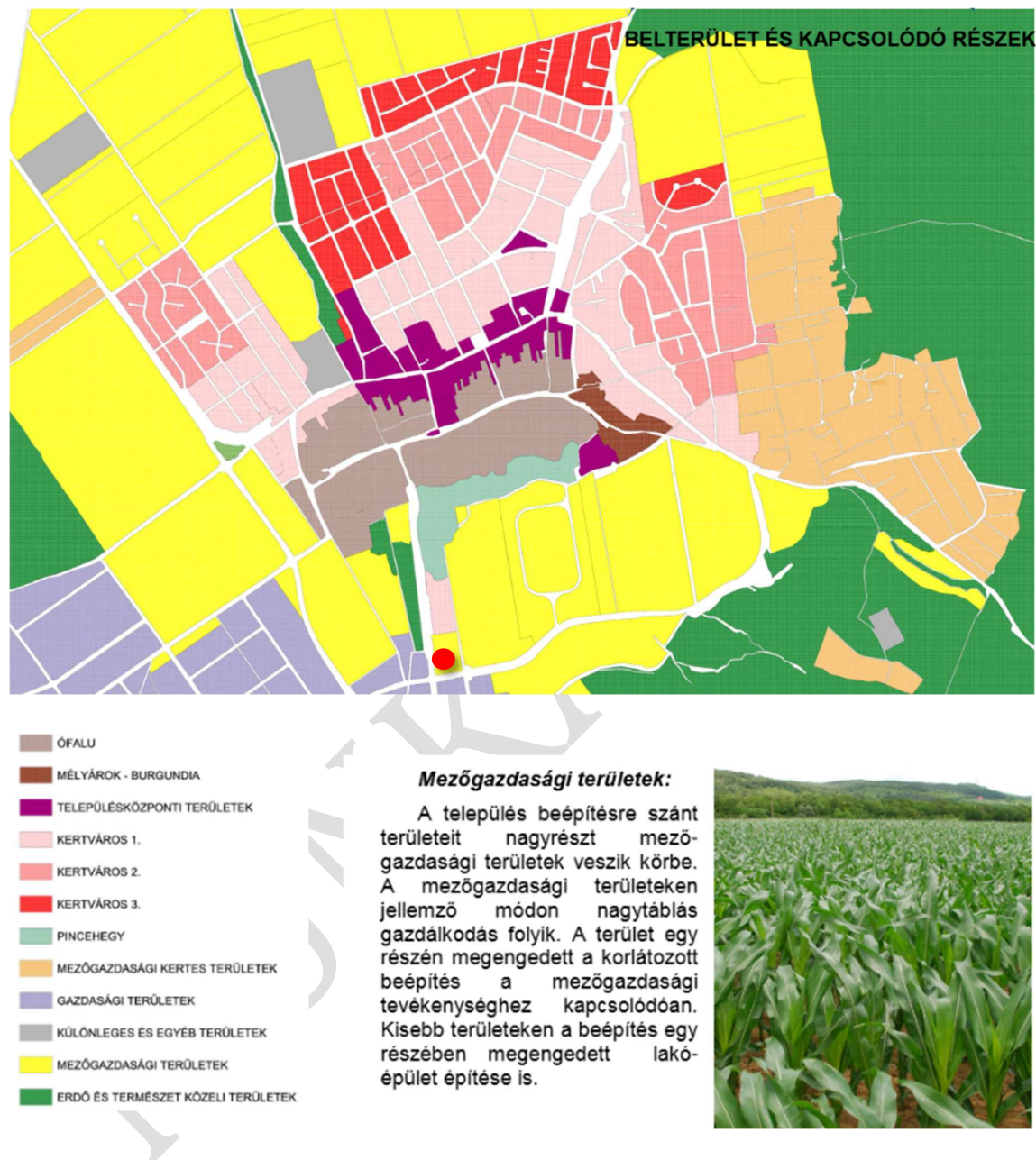
„Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációstechnológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat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

„A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték. „

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

III. A hatályos Tak, Tkr, településrendezési előírások bemutatása

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK):



Településképi rendelet (Tkr.) - 2019 (IV.10.) önkormányzati rendelet:

A tervezési terület a településképi rendelet szerint „Tájterület”.

„21. § (1) Tájterület jellegzetes tájképi megjelenéssel bíró településrész.

(2) A Tájterületen az építményeket, bemutató és útbaigazító információs táblákat, feliratokat természetes alapanyagból kell kialakítani.”

Településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat:

A település hatályos rendezési tervei az érintett területet általános mezőgazdasági terület (Má) sorolják.



A HÉSZ előírásai a mezőgazdasági övezet kapcsán következők:

„57. § (1) A mezőgazdasági terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

a) Mk jelű kertes mezőgazdasági területek.

b) Má jelű általános mezőgazdasági területek,

(2) Az általános mezőgazdasági területen akkor keríthető le egy beépítetlen telek, ha kiterjedése meghaladja a 3000 m²-t. Az ennél kisebb, szomszédos telkek, amennyiben együttesen elérik a 3000 m²-t együttesen szintén lekeríthetők. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.

(3) Épület oldalhatárra nem építhető. A szomszédos oldalsó földrészlettől minimum 3 méterre, a szomszédos hátsó földrészlettől minimum 6 méterre, a közterületi, vagy csatlakozó út felőli telekhatártól legalább 10 méterre építhető épület, amennyiben az adott övezetre vonatkozó előírások másképp nem rendelkeznek.

(5) Kívülről láthatóan csak hagyományos szerkezet alkalmazható (tégla, kő, fa, stb.), az épületeken műanyag, fém hullámlemez nem használható. Az épületek padlószintje az eredeti terephez képest 1,0 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.

(6) A mezőgazdasági területek építményeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(7) Általános mezőgazdasági területbe tartozó övezetekben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges, nem épület jellegű építmények magassága legfeljebb 9 m lehet (kivéve azon általános mezőgazdasági területi övezeteket, ahol építmény nem helyezhető el).

(8) A 6 méternél keskenyebb külterületi utak mentén kerítés az úttengelytől mért legkevesebb 3-3 m távolságra helyezhető el.

(9) A (3) bekezdésben meghatározott területekre az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

58.§ (3) Má-1 jelű övezet:

a) A korlátozottan beépíthető mezőgazdasági övezetben egy db földszintes, szabadonálló gazdasági épület építhető az övezet legalább 5 ha nagyságú földrészletén,

b) Beépítettség legfeljebb 3% lehet.

c) A épületmagasság 4,5m lehet, az. Az épület legmagasabb pontja 9 m lehet.

d) A legkisebb alakítható földrészlet 3000 m²."

Általános előírások, melyek az épület elhelyezését, földmunkákat befolyásolják:

30. § (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető a következők szerint

a) ahol nincs külön terepszint alatti beépítés mértéke meghatározva, akkor annak mértéke megegyezik a terepszint feletti beépítés mértékével,

b) terepszint feletti beépítés megléte esetén, a terepszint alatti beépíthetőség 25 %-a lehet eltérő helyen a terepszint feletti beépítéstől

c) terepszint feletti beépítés létesítése esetén tervezett, vagy meglévő terepszint alatti beépítés a terepszint alatti beépíthetőség 25%-ban lehet eltérő helyen a terepszint feletti beépítéstől.

(1a) Beépítésre nem szánt területek esetében is be kell tartani a (1) bekezdés előírásait. Beépítésre nem szánt terület esetében építési helynek a telek azon területe számít, ahol az előírás megengedi épület elhelyezését.

(...)

(5) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:

a) Klímaberendezés, szellőző az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető

b) Napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető.

(6) Az település teljes területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

(7) Konténer építmény, mobilház valamint egyéb épületpótló műtárgy csak gazdasági területen helyezhető el. Egyéb területeken mobilház, konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb két év időtartamra helyezhető el kizárólag felvonulási létesítmények céljára.

31. § (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb 2,5 m-t.

(1a) Épületelhelyezéstől független tereprendezés során is be kell tartani az (1) bekezdés előírásait.

(2) Építési helyen kívül tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.

(3) Támfal kialakítása a természetes terepszintet

a) felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,

b) lefelé legfeljebb 1,50 méterrel,

de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg.

(4) A közúttal határos telken az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal a meglévő terep magasságáig építhető.

(5) Erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, vagy természetvédelmi célból létesíthető.

(6) Helyi jelentőségű védett természeti területen kerítés nem építhető.

I. VÁLTOZAT – RÖVIDTÁVÚ, VISSZAFOGOTT

A tervezési területen az elsődleges cél a korábban létesített kereskedelmi épület (zöldséges pavilon) legalizálhatóságának megteremtése, szabályos keretek közötti működésnek biztosítása. Ezen rövidtávú verzió nem számol új épületek elhelyezésével, csupán a már fennálló építmény esetleges átépítésével, a funkciót kiszolgáló minimális bővítésével (pl. mosdó a jelenlegi mobil WC helyett, kiépített parkolóhelyek a vásárlók részére). Cél továbbá a természeti értékek megőrzésének biztosítása a jövőben is (a gyurgyalagok védelme érdekében fontos a költőhelyeik megóvása), így a löszfal közelében alacsony, fából készült kerítés elhelyezését javasoljuk, mely a megközelítést korlátozza, szabad teret hagy viszont az esetlegesen fészkelő gyurgyalagok számára. A kerítés elhelyezése a löszfaltól 5-10 méterre javasolt, ez biztosítja, hogy a madarak zavartalanul közlekedhessenek a fészkelőhely és a táplálkozó területek között, 1,0-1,2 méteres magasság elegendő lehet ahhoz, hogy korlátozza a terület megközelítését, azonban továbbra is megfigyelhetők lehessenek a madarak.

„Partifecskek és gyurgyalagok által lakott partfalak védelmével kapcsolatos főbb szempontok:

- 1. A partifecskek és/vagy gyurgyalagok által lakott partfalakon, felett, előtt és oldalának 5 méteres sávjában mindennemű földmunkát szüneteltetni kell a fészkelési időszakban, április 20. és augusztus 20. között.*
- 2. A lakott partfalak 5 méteres közvetlen körzetében a kotlási időszakban a tartós emberi jelenlét ne haladja meg a 20 percet óránként, s a 30 percet óránként a fióka etetési időszakban, amennyiben a telep környezetében (50 m-es körzete) több órás napi folyamatos emberi jelenlét van.*
- 3. A költés befejezte után (augusztus közepétől) a partifecskek április közepén várható visszaérkezéséig (gyurgyalag esetében május eleje) a már nem lakott partfalon a munkálatok folytatódhatnak.”*

(Forrás: mme.hu)

Javasolható továbbá a lakosság tájékoztatása, ismereteik növelése a gyurgyalagok fontosságáról és védelmük szükségességéről, vagy a löszfalak keletkezéséről és változásáról, a területen elhelyezett tájékoztató tábla segítségével, ezzel is segíthetünk megelőzni a löszfal és azt azt védő kerítés megrongálását, a zavarást. A löszfal és közvetlen környezetének rendszeres karbantartása is fontos feladat, meg kell előzni a gyomosodást és cserjésedést, mert azok akadályozzák a madarak szabad mozgását.





Jelmagyarázat

Épületek, építmények



Meglévő épület



Tervezett bővítés



Tervezett kerítés

Zöldfelület kialakítása, burkolatok



Gyepfelület



Tervezett cserje/évelő
kiültetés helye



Tervezett fásszárú
növényzet



Rézsű tervezett vonala



Gyalogos burkolat
(részben meglévő)



Tervezett parkoló
(burkolt felület)



Tervezett bútorok,
padok

Alaptérképi elemek



Telekhatárok



Helyrajzi szám

II. VÁLTOZAT – KÖZÉPTÁVÚ, KÖZÖSSÉGI SZEREP NÖVELÉSE

A második változatban minden korábban javasolt fejlesztést fenntartunk, kiegészítve a közösségi használat növelésével. A gyurgyalagok és a löszfal védelmében, és az adottságok figyelembe vételével ezek a fejlesztések a löszfaltól legalább 10-15 méteres távolságot tartva javasoltak. A terület délnyugati részén a terület reprezentációját növelendő díszkerti rész alakítandó ki, padokkal, kerékpáros pihenőponttal (szerszámmállomás, pumpa), információsponttal (túraútvonalakról, kirándulóhelyekről térképekkel) vízvételi lehetőséggel.

Javaslatok a terület kialakításához

A zöldterületeken telepített fajokkal szemben igen különböző elvárások lehetnek (pl. szárazságtűrő várostűrő, nem allergizáló), de a frekvenciált területek esetén a díszítőérték is kiemelkedően fontos tényező. Törekedni kell az egységes megjelenésre is, így kisebb területen nem ajánlott túl sok különböző növényfaj használata. Minél központibb elhelyezkedésű, és minél nagyobb várható forgalmú egy adott területrész, annál változatosabb, nagyobb díszértékű fajok/fajták kerülhetnek kiválasztásra. A különleges, egyedi díszítőértékkel rendelkező egyedeket mindenképp szoliterként (egyedülállóan, nem csoportot alkotva) javasolt ültetni, így díszítőértékének nagyobb hangsúly jut. Az ápolt, jól karbantartott fáknak, cserjéknek, egynyári és évelő növényállománynak kiemelkedő településképi jelentősége van, mely növeli a lakosság és a településre látogatók komfortérzetét is. A növényállomány másik fontos szerepe a települési klíma fenntartásában, és a környezeti ártalmakkal (levegőszennyezés, zajártalom) szembeni hatékony védelem szempontjából van. Bár megjegyezzük, hogy a tárgyi területrész – méretéből adódóan – ezeket nem tudja teljesíteni.

Az alábbiakban felsorolunk néhány javasolt fásszárú fajt, melyek a legtöbb szempontból illeszkednek a tágabb táji és az itteni adottságokhoz, de melyek pontosítása természetesen kiviteli tervi szintű feladat.

Fák

Acer platanoides –korai juhar

Tilia sp. - hárs

Quercus robur- kocsányos tölgy

Albizia julibrissin – selyemakác

Punica granatum - gránátalma

Prunus dulcis - mandula

Cserjék

Spartium junceum - jeneszter

Lavandula angustifolia - levendula

Santolina sp. – cipruska fajok

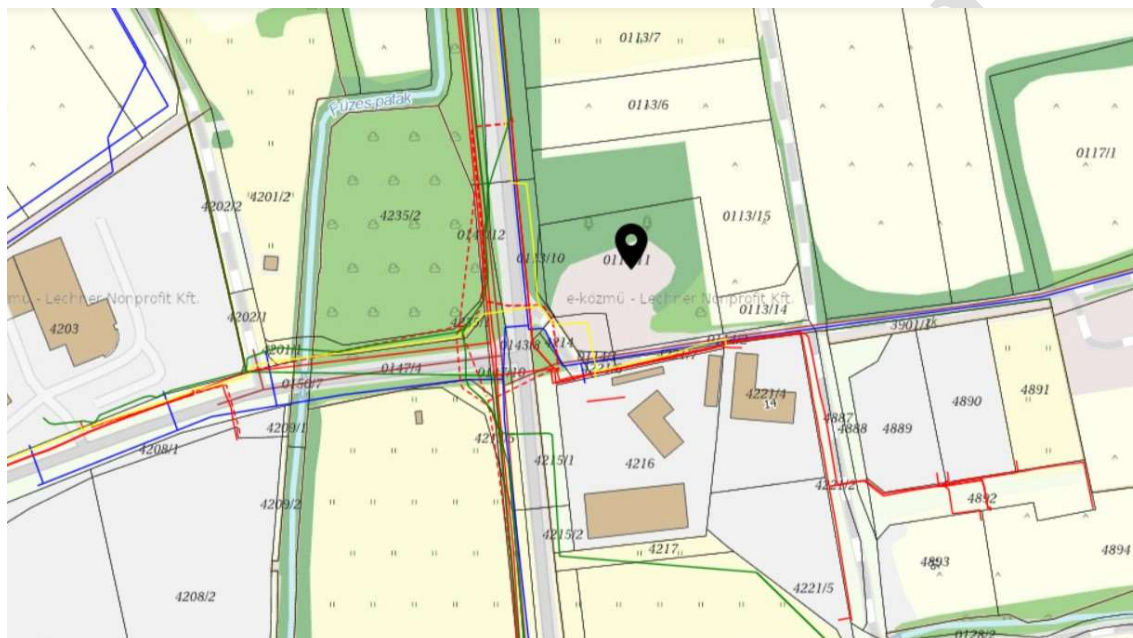
Caryopteris sp. – kékszakáll fajok

A burkolatok kialakítása során az esztétikai kérdéseken túlmenően fontos a használhatóság és a fenntarthatóság kérdése is, így például a burkolóanyag javíthatósága, tartóssága, vízáteresztőképessége, illetve az akadálymentesség megoldása is. Jó, ha az utcaburkolatokat egységes, az adott területre, parkra jellemző anyag- és színhasználattal alakítják ki. Hasonlóan célszerű az utcabútorok egységes biztosítása is a közterületek berendezésénél, azonban a túlzottan sokféle anyag és elem használatát kerülni érdemes. Kutak, szökőkutak, vízáteresztő burkolatok alkalmazásával javítható a közterületek mikroklímája, így a közterületek adottságainak megfelelően ezek alkalmazása is megfontolandó. A terület felhasználását engedélyezni annak egészére, egységesen készülő közterület-alakítási terv alapján ajánlott.

A „településkapu” szerep miatt legalább ún. közterület alakítási terv készítése erősen ajánlott!

III. Infrastruktúra-igények, műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Az alábbi e-közmű térképkivágaton látható, hogy a tervezési területet övező közterületeken (mind az É-D-i, mind a K-Ny-i irányú közutakon) minden vízi és energia közmű (vezetékes vízellátás, szennyvízcsatorna, áramellátás, gázellátás) rendelkezésre áll.



Kivágat az E-közmű nyilvántartásából (2025. augusztus)

A szolgáltatási kapacitások változók, de a területre rövidtávon elhelyezendő/meglévő funkciókat ki tudják szolgálni. Műszaki és humán infrastruktúra fejlesztés csak új funkció ide telepítésekor válhat szükségessé, ezek vizsgálata a konkrét funkció/épület tervezésekor válik szükségessé, a konkrét igények meghatározásakor.

IV. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Adottságok, megállapítások

2024. december 9-én az önkormányzat és a DINPI helyszíni szemlét tartott a területen, melyről az alábbiak kerültek megállapításra:

„A löszfal tetejéről belógó növényzetet függőleges síkban metszve és a löszfal előtti növényzetet javasolt eltávolítani annak érdekében, hogy a madarak szabad berepülése biztosított legyen.

A löszfaltól kb. 20 m távolságban történő épület elhelyezés és egyéb tevékenység nem zavarja a madarakat a költési időszakban sem, de ezt a távolságot tavasztól ősziig biztosítani kell (pl. korlát elhelyezésével).

A terület helyi jelentőségű természetvédelmi területté nyilvánítása esetén – jelenleg „védett madarak fészkelőhelye”-ként védelemre javasolt – a természetvédelmi kezelési terv tartalmazhat pontosabb leírást a betartandó szabályok tekintetében, melyek elkészítésében készséggel segítenek a DINPI szakemberei.”

Annak ellenére, hogy a fent leírtak már a jelenlegi (TTT készítési) ütem utáni kivitelezési ütemet érintő megjegyzések, hasznosnak ítéltük már ide is betenni, ha már megtörtént a terület természetvédelmi szakmai megtekintése és az állatvédelem biztosítása feltételeinek megfogalmazása.

A jelen állapot, mely egy zöldséges-gyümölcsös áruda üzemelését, és az ott néhány percre megálló vásárlók 1-2 gépkocsiját jelenti, nem zavarja sem a gyurgyalagokat, sem az egyéb környezeti elemeket. Az árudát üzemeltető a területet szépen kialakította és gondozza.

Lehetőségek, következmények

A terület jelenlegi használata nem méltó a települési zöldfelületi rendszerben elfoglalt helyéhez. A terület adottságai korlátozottan adnak lehetőséget arra, hogy azt „igazi” településkapuként lehessen kialakítani, ennek ellenére egy átgondolt, és a védendő elemeket tiszteletben tartó fejlesztés valamivel nagyobb mértékű hasznosítást, és ezáltal nagyobb esztétikai értéket tudna képezni a területen.

Tekintettel azonban arra, hogy a terület beépítésre nem szánt, és igény nincs rá, hogy ún. beépítésre szánttá váljon, ezért a fejlesztési lehetőségek is korlátozottak, mely korlátozott fejlesztések viszont támogatandók. Támogatandók egyrészt annak érdekében, hogy a területet már „üzemeltető” – rentabilitása fokozása érdekében – kisebb mértékű fejlesztési lehetőséget kapjon (a megengedett 10%-os beépíthetőség mértékéig), másrészt az általa nem használt területrészeire más, zöldfelületet engedő és igénylő közcélú funkciók települhessenek. (Ezeket részletesen lásd másik fejezetekben.)

A fenti, kismértékű beépítési és használati fejlesztések nem járnak a madarak és környezetük zavarásával. A környezeti követelmények a korlátozott lehetőségek miatt nyilvánvalóan betarthatók. A meglévő épülethez igazodva, annak elhelyezkedését figyelembe véve a javasolt beépítés sem – bár 20 m-nél közelebb kerül a löszfalhoz – lesz zavaró a madarak számára, mert

épületmagassága alacsony, mérete kicsi, feltárása és a kiszolgálás a közutak felől történik. A gépjármű parkolás pedig kifejezetten a közúti oldalra javasolt, a közúttól megengedett távolságon kívülre.

A fejlesztési lehetőségek funkcionális rendszeréből adódóan javaslatot tettünk a löszfalat/madarakat nem zavaró, „védő”, de egyúttal láttató kerítés helyére is.

A terület a hatályos HÉSZ 6. függeléke szerint, természetvédelmi szempontból helyi védelemre javasolt, de még NEM védett. Ide tartozik felhívni a figyelmet arra, hogy a HÉSZ függelékei értelemszerűen NEM mellékletei a HÉSZ-nek, azaz nem rendelkeznek joghatással. Ennek megfelelően két lehetséges változat képzelhető el természetvédelmi szempontból.

Egyik lehetőség, tekintve azt, hogy a löszfalban gyurgyalagok élhetnek, ezért lehet indokolt a helyi védelem biztosítása. A terület helyi védetté nyilvánításának megvan a menete, majd a védettség biztosításának a „szigorú” követelményei. A védelmet biztosító szabályok egyrészt az önkormányzatra, másrészt a lakosságra is kötelezettségeket és kööttségeket rónak.

Ezeket a hatályos HÉSZ így szabályozza:

„9.5 (2) A ht területén a természetvédelmi hatóság előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a védett természetű terület állagát, állapotát befolyásoló minden tevékenységhez, így különösen:

- a) A művelési ág megváltoztatásához*
- b) A terület bármely részének mezőgazdasági művelésből (termelésből való kivonásához*
- c) Telekalakításhoz, területfelhasználáshoz, építéshez, használatbavételhez*
- d) Nyomvonalas létesítmény és földmű építéséhez,*
- e) Ipari tevékenység gyakorlásához szükséges telep létesítésének engedélyezéséhez.*

(3) A ht területekre szennyvizet bevezetni, illetőleg ott leengedni tilos.

(4) A tervezett közlekedési és ipari területek, valamint a meglévő természeti területek megfelelő zöldfelületi elválasztását kerítés- és út menti fásítás telepítésével, valamint a határoló rézsűfelületek gyepes-, cserjés kialakításával, vagy egyéb kertépítészeti eszközök alkalmazásával meg kell oldani.

(5) Az M1 autópálya- csomópont és a 1. sz. főút között kiépítendő összekötőút Sasfészek- tó mellett haladó szakasza mentén telepítendő védőzöld területe természetvédelmi védőzöld sáv. Ennek mélysége minimum 20,0 m, többszintes kialakítása során a természeti terület számára a leghatékonyabb védelmet biztosító fa és cserjefajokat és azok telepítési rendszerét kell alkalmazni. Az útépités terepmunkája által érintett mély fekvésű terület (nádas, időszakos vízállásos rész) természetvédelmi rehabilitációs terület, itt a part- és tereprendezést oly módon kell elvégezni a beruházónak, hogy az eredeti növényzet visszatelepítését lehetővé tegye.

(6) A ht a tulajdonos hozzájárulásával látogatható.”

Másik lehetőség , hogy a terület nem kerül helyi védettség alá. Ennek több előnye van. Nem kell végigvinni a védelem alá helyezési eljárást, az ehhez szükséges munkákat elkészíttetni, és

nem kell ún. természetvédelmi kezelési tervet sem készíttetni, és nem utolsósorban nem kell azt betartani és betartatni. Feltételezzük ugyanis, hogy a területen „megfordulók” értékelik a terület hasznos funkcióit, emellett a terület természeti (lőszfal) és madarai szépségét. Ezek védelmére elegendőnek ítéljük az ezekre való figyelemfelhívást, akár táblákkal, akár kerítéssel.

A fentiek miatt jelen tanulmányterv készítése során nem látjuk indokoltnak/szükségessnek a helyi védelem alá helyezést.

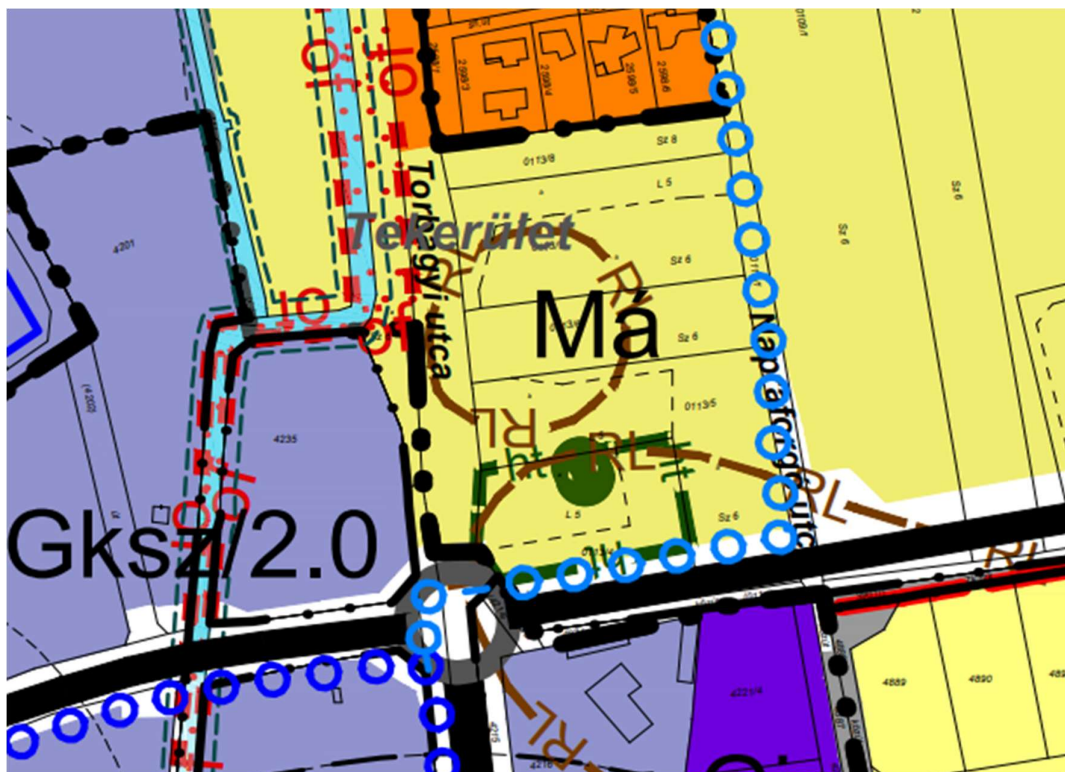
MUNKAKÖZI

V. A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Az előzőekben bemutatott fejlesztési célok elérése érdekében többféle szabályozási koncepció is elképzelhető. A következőkben röviden bemutatjuk a települési főépítéssel egyeztetett verziót:

Javasoljuk a terület közlekedési területbe sorolását, mely gyakorlatilag a meglévő szabályozási vonal hátrább tolását jelenti úgy, hogy a fennálló épület közlekedési területbe essen. Ez nagyjából 20 méter hátrahúzást jelent. Közlekedési területen a magasabb jogszabályok szerint (TÉKA) a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, **kereskedelmi**, szolgáltató, vendéglátó, raktár- és szállásjellegű épület helyezhető el, azzal, hogy lakás – egy szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el. Közlekedési területen kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint helyezhető el (tehát a HÉSZ-ben részletesebben rendelkezni kell pl. a maximális méretekről, beépíthetőségről).

Mivel a déli elkerülő út (ami érinti a tárgyi telket) szabályozási vonalának módosítása egyébként is tervezett, javasolt jelen szabályozási koncepciót azzal együtt tovább gondolni és átvezetni, mely költséghatékonyabb az önkormányzat részéről (nem kell külön rendezési tervi módosítást kezdeményezni), illetve a teljes útszakasz szabályozási vonalának átgondolásával egy jobban indokolható, összességében egy szebb szabályozási megoldás jöhet létre. Mivel a déli gyűjtőúttal kapcsolatos tervezési munkához külön telepítési tanulmányterv készítése nem szükséges, így a tárgyi munkát sem hátráltatja időben.



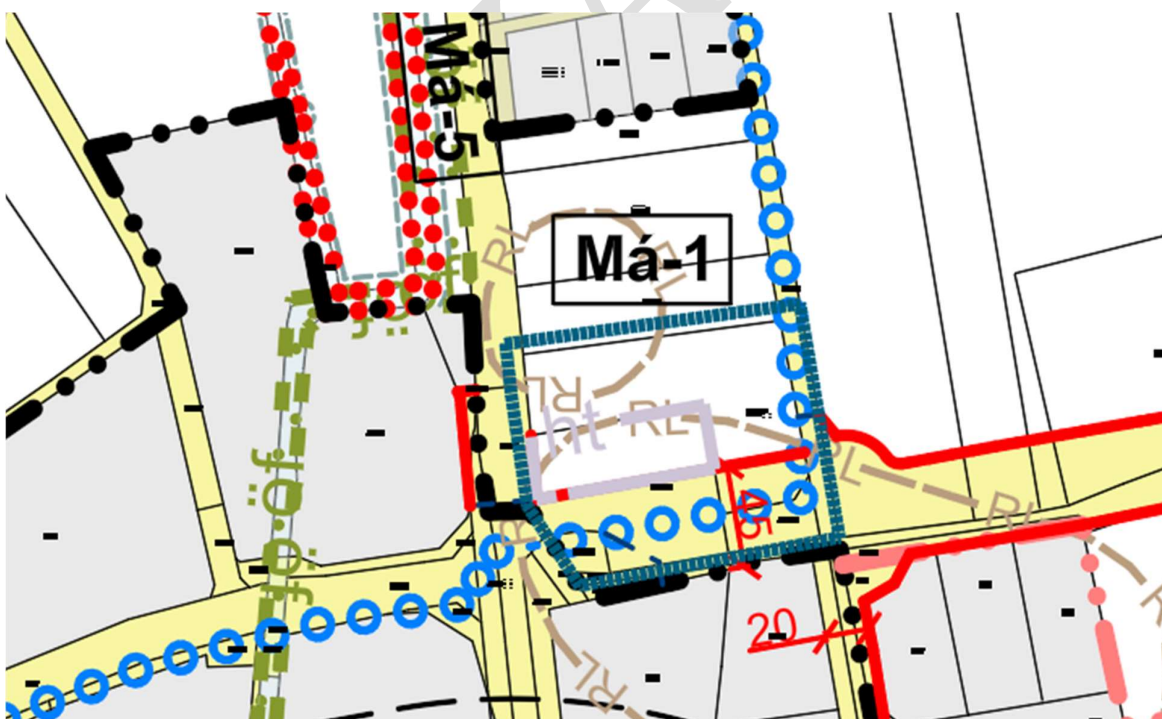
A tervezési terület hatályos településszerkezeti tervi kivonata



A tervezési terület tervezett településszerkezeti tervi kivonata



A tervezési terület hatályos szabályozási tervi kivonata



A tervezési terület tervezett szabályozási tervi kivonata

A helyi építési szabályzat előírásait a következő módon javasolt módosítani:

- Általános előírások:

31. § (6) *Helyi jelentőségű védett természeti területen kerítés ~~nem építhető~~ csak természetvédelmi célból létesíthető.*

- Közlekedési és közműterületek övezet előírásai kiegészülnek:

53. § (8) *A KÖu övezetekben épület elhelyezése maximum 3%-os beépítettség és maximum 4,5 méteres épületmagasság mellett, a telekhatároktól legalább 2 m-re helyezhető el.*

VI. Magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés

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

A BATrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területeknek a megyei övezeteknek való megfelelését vagy egyáltalán érintettségét.

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

A MaTrT mezőgazdasági és sajátos használatú térségre vonatkozó előírásai:

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

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

MEGFELEL: A tervezett módosítás után is teljesül a 75% (jelenleg hatályos terv megfelelése szerint 88,1 %), nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem kerül kijelölésre.

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely **az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.**

Az övezet közigazgatási határos lehatárolású. Az övezetbe Páty teljes közigazgatási területével beletartozik. A vizsgált terület ásványi nyersanyagvagyon által nem érintett. Így az övezet tényleges lehatárolása során sem kell fenti korlátozásokkal számolni.

MEGFELEL: A településrendezési tervben került kijelölésre a tényleges terület, a tervezett övezeti besorolás nem lehetetleníti el az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését.

Pest megye Területrendezési Tervének egyedileg meghatározott övezete vonatkozik Páty településre is:

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

Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete szerint:

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

MEGFELEL: A terület nem kiemelt innovációstechnológiai fejlesztési terület.

A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete szerint:

„A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték. „

MEGFELEL: A terület nem kiemelt logisztikai fejlesztési terület.

A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete szerint:

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

MEGFELEL: A területen jelen fázisban nem tervezett konkrét turisztikai fejlesztés, a későbbiekben az esetleges turisztikai fejlesztések megvalósítása esetén cél a térségi szempontok és a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtése.