

Újszilvás Község Önkormányzata



ÚJSZILVÁS KÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása több (6) részterületet érintően

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
(teljes eljárás)

2026. május hó

ÚJSZILVÁS KÖZSÉG
Településrendezési eszközeinek módosítása több részterületeit érintően

Megrendelő:
Újszilvás Község Önkormányzat
 (2768 Újszilvás, Szent István út 6.)

Tervező:



Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.
 1133. Budapest, Vág u. 9.1/2
 Tel: +3670 205 5001
 E-mail: area.plan.hu@gmail.com

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Közlekedéstervező Közlekedés Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKÖ	<i>Rhorer Ádám</i>
Települési főépítész:	Farkas István		<i>Farkas István</i>

Budapest, 2026. május hó

Tartalomjegyzék

1.BEVEZETÉS	4
2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS	4
3.INDOKLÁS	5
4.TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	10
5.TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM ÖSSZEFOGLALÓJA	11
5.1.Módosítási területek térképi ábrázolása	11
5.2.Módosítási feladatok összefoglaló táblázata	12
6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	13
6.1.A módosítással érintett területek bemutatása és településtervi módosítási javaslata	
13	
7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA ..	41
7.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák	41
7.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák-.....	45
7.3. Igazolás – Méptv. új beépítésre szánt területre vonatkozóan.....	48
8.SZAKÁGI JAVASLATOK	53
8.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	53
8.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	53
8.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	54
8.3. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI MEGÁLLAPÍTÁSOK...55	
8.4.ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET	55
8.5.KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	56
HELYZETÉRTÉKELÉS	56
KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	57
8.6.KÖZMŰ ADOTTSÁGOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTBÓL ÖSSZEFOGLALÓ	
59	
1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosításáról	64
2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök véleményezési szakaszának lezárásáról	70

1. BEVEZETÉS

Újszilvás Község Településrendezési Tervének (TRT) módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Újszilvás Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 56/2025.(X.29.) sz. és az azt módosító 10/2026.(II.18.) sz Kt. határozatával (továbbiakban: Határozat) döntött Újszilvás Község Településrendezési eszközeinek módosításáról.

A Képviselő-testület a döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 66.§ (1) pontja alapján hozta meg a 59.(2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A tervezési folyamat indítása:

A települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült településterv kiterjedő módosítását indította el. A TRT- módosítás a Korm. rend. 66-67.§. és az építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229.§ (5) bekezdése alapján a Korm. rendelet 2023. október 1-től hatályos előírásainak megfelelő eljárási szabályoknak és tartalmi követelményeknek megfelelően, általános eljárásban hajtja végre. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti értékelés szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton indult. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. tv.43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítéséről a véleményező szervek véleményei figyelembevételével a Képviselő testület dönt. Az érkezett vélemények alapján környezeti értékelés készítésre nincs szükség.

Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezési szakaszában a partnerek és a véleményező szervek is adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 64.§ és 65. §-aszerint.

A véleményező szervek a 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervek. A véleményezési szakaszban a vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő. (A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik.) Az Önkormányzat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ szerint a 45/2025.(VII.23.) Kt. határozattal zárta le a véleményezési szakaszt.

Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 67.§ -a szerint történik, amikor az állami főépítész záró szakmai véleményt tölt fel az E-tér felületre, ami alapján az előterjesztési tervdokumentáció előkészíthető. Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

3.INDOKLÁS

Az 1. számú projektelem: Gazdasági területen belüli övezetváltás új Gksz építési övezet meghatározásával.

Helyszín, Cél:

A vizsgált terület Újszilvás belterületének északi részén, a 121 hrsz-ú ingatlanon található. A terület jelenleg a hatályos szabályozási terv szerint Gip-1 (egyéb ipari gazdasági) építési övezetbe tartozik. A régi tulajdonos 10 éve felhagyott a területen a rugógyártással. Jelenleg kihasználatlan a terület és épületállomány.

A módosítás elsődleges célja az ingatlan hatékonyabb, a piaci igényekhez és a tulajdonosi elképzelésekhez jobban illeszkedő hasznosítása. A tulajdonos a területen korszerű iroda rendeltetésű épületet kíván kialakítani, amely funkciójában közelebb áll a kereskedelmi-szolgáltató tevékenységekhez, mint a klasszikus ipari termeléshez. (Megjegyezzük, hogy a település belterületén a Gip övezetekben környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenységek engedhetők meg.) Ezen fejlesztési szándék megvalósítása érdekében javasolt a Gip-1 jelű építési övezet átsorolása új, -az építési paramétereket megtartó, de a rendeltetési lehetőségeket módosító- Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe.

Indoklás:

A tervezett módosítás összhangban van a település gazdaságfejlesztési törekvéseivel, mivel:

- **Funkcionális illeszkedés:** Az iroda funkció telepítése a Gip (ipari) övezetben jelenleg nem lehetséges, ezért helyette a Gksz (kereskedelmi-szolgáltató) övezetben kaphat megfelelő szabályozási keretet. Ez lehetővé teszi egy esztétikusabb, reprezentatívabb településképi megjelenés kialakítását.
- **Környezeti hatások:** Az irodai rendeltetés jelentősen kisebb környezeti terheléssel (pl. por, teherforgalom) jár, mint az ipari tevékenység, így a környező lakó- vagy egyéb övezetek számára kedvezőbb szomszédságot jelent.
- **Gazdaságélénkítés:** Az új irodaépület munkahelyteremtő hatással bír, növeli a helyi vállalkozói szféra infrastruktúráját, és hosszú távon hozzájárul az önkormányzat adóbevételeinek stabilitásához.
- **Infrastruktúra:** Az érintett ingatlan Dózsa György útról történő megközelíthetősége és közműellátottsága alkalmas a tervezett funkcióváltásra, a módosítás nem igényel jelentős közcélú infrastruktúra-fejlesztést.

A módosítás során cél egy olyan új Gksz építési övezet meghatározása, amely biztosítja az irodaépítéshez szükséges paramétereket (beépítettség, épületmagasság, zöldfelületi mutató), miközben tiszteletben tartja a településszerkezet adottságait.

A 2. számú projektetem: Településközponti vegyes területen belüli övezetváltás új építési övezet meghatározásával.

Helyszín, Cél:

A vizsgált terület Újszilvás központi belterületén, a 198 hrsz-ú, 1515 m² területű ingatlanon található. A telek a korábbi szabályozási módosítás eredményeként jelenleg Vt-4 (településközponti vegyes) építési övezetbe tartozik.

A módosítás célja a korábbi elképzelések (kisméretű szolgáltató egység) felülvizsgálata egy komplexebb, magasabb presztízű és a településképet meghatározó többszintes épületegyüttes kialakítása érdekében. A tulajdonos a telken egy pinceszint + földszint + emelet tagolású épületet kíván létrehozni, amelynek pinceszintjén tárolók, földszintjén kereskedelmi-szolgáltató üzlethelyiségek, emeletén pedig tervezetten 5 darab lakás kapna helyet. A megvalósításhoz a Vt-4 övezet paraméterei nem elegendőek, ezért új Vt-5 építési övezet kijelölése szükséges, amely lehetővé teszi a sűrűbb vegyes funkciójú beépítést.

Indoklás:

A tervezett módosítás és az intenzívebb beépítés mellett az alábbi szakmai szempontok szólnak:

- **Komplex funkciókihasználás:** A tervezett többszintes (2) kialakítás (gazdasági és lakófunkció ötvözése) a modern településfejlesztési elveknek megfelelő racionális területfelhasználást valósít meg. A pinceszinti tárolók és az emeleti lakások révén az ingatlan hasznosítása maximalizálódik.
- **Építészeti illeszkedés és városias jelleg:** A javasolt **8,0 méteres épületmagasság** és a **60%-os beépíthetőség** lehetővé teszi egy olyan központi karakterű épület létrehozását, amely hangsúlyos eleme lesz a településközpontnak. Ez az intenzitás indokolja az új övezeti kategória létrehozását a korábbi falusiasabb lépték helyett a településközpont már kialakult intézményi épületeihez illeszkedően.
- **Infrastrukturális és közlekedési szempontok:** A megnövekedett funkcionális igények (lakások és üzletek) megkövetelik a **telken belüli parkolás** teljes körű megoldását. Ennek biztosítása érdekében a zöldfelületi mutató **10%-os** meghatározása szükséges, így a gépjárművek elhelyezése tervezetten nem terheli a közterületi hálózatot, miközben a terület központi funkciója erősödik.
- **Gazdasági hatások:** Az 5 új lakás és az üzlethelyiségek megjelenése egyszerre segíti a helyi lakhatási igények kielégítését és a vállalkozói infrastruktúra bővülését, ami közvetlen hatással van a település népességmegtartó erejére és adóbevételeire.

A Vt-5 övezet kialakítása tehát válasz a településközpontban jelentkező valós piaci igényre, elősegítve a rendezett, korszerű és magas igény szintű településképi környezet kialakulását.

3/a és 3/b számú projektelem: Külterületi földrészletek övezeti korrekciója és telekrendezése

Helyszín, cél:

A tervezett módosítás két különálló helyszínt érint Újszilvás külterületi, tanyás térségeiben:

3/a helyszín (Akácos utca): A 035/4 és 035/5 hrsz-ú Mk-2 (kertes mezőgazdasági) övezetbe tartozó ingatlanok közé ékelődő, jelenleg Eg (gazdasági erdő) övezeti besorolású 035/10 hrsz-ú ingatlan egy részterülete.

3/b helyszín (Erdei utca): A 023/5, 023/6 és 023/7 hrsz-ú Mk-2 övezetbe tartozó telkek közé benyúló, jelenleg Eg övezetbe sorolt 023/17 hrsz-ú földrészlet egy részterülete.

A módosítás célja mindkét helyszínen jogi és fizikai határvonalak összhangba hozatala, a tényleges használati viszonyok rendezése és a telekalakítás lehetőségének megteremtése. Az érintett sávok a szomszédos tanyatulajdonosok által már használatba vett, lekerített területek, amelyeket az ingatlanok egyesítése érdekében szükséges a tanyás telkekkel azonos, Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe átsorolni.

Indoklás:

A területek övezeti átsorolását az alábbi szakmai érvek támasztják alá:

Erdészeti szempontú mentesség: Az érintett, módosítással érintett földrészletek nem részei az országos erdőadattárnak (erdőkataszternek), így az átsorolás nem minősül erdőművelési ágból való kivonásnak, és nem igényel erdőtelepítési kompenzációt. A jelenlegi Eg besorolás csupán a terület fásított jellegére utal, nem jogi erdő státuszra. (AzMATrT erdők övezetének még része a terület)

Racionális birtokrendezés: A módosítás elősegíti a külterületi ingatlanstruktúra tisztítását. A két tanya közé „beékelődött”, funkcionálisan önállóan nem hasznosítható nadrágszíjparcellák vagy telekrészek összevonása a tanyás ingatlanokkal javítja a terület gazdálkodási egységét és átláthatóságát.

Településszerkezeti illeszkedés: Az átsorolás következtében egységes övezeti határ alakul ki a környező tanyás területekkel (Mk-2), megszüntetve a jelenlegi, mozaikos és a valóságtól eltérő övezeti lehatárolást.

Tanyás gazdálkodás támogatása: A telekegyesítés révén a tanyatulajdonosok jogszerűen rendezhetik birtokhatárait, ami hozzájárul a tanyasi életmód stabilitásához és a tulajdoni viszonyok rendezettségéhez.

A módosítás során a szabályozási tervlapokon az Mk-2 övezet határát a tervezett telekalakítási (egyesítési) szándéknak megfelelően korrigáljuk, megteremtve a jogi alapját a földrészletek végleges egyesítésének.

A 4. számú projektem: Lakóterület bővítése (0153/ hrsz-ok) és területcsere-kompenzáció**Helyszín, cél:**

A módosítás a belterülethez kapcsolódóan a Kölcsey Ferenc utca környezetében lévő, jelenleg külterületi **Mk-2** (kertes mezőgazdasági) és **Mk-ta** (tanyás) övezetbe tartozó ingatlanokat érinti mintegy 1 ha össz nagyságban. A cél ezen területek belterületbe vonása és a szomszédos telkekkel azonos **Lf-1** építési övezetbe sorolása a lakóterület bővítése érdekében.

Mivel a módosítás **új beépítésre szánt terület** kijelölését eredményezi, a jogszabályi előírásoknak megfelelően a terv „területcsere” alkalmaz. Kompenzációként a **0153/24, 0153/26, 0153/27 hrsz-ú**, korábban beépítésre szánt (Lf-1), de még beépítetlen területek kerülnek visszasorolásra **Mk-2** mezőgazdasági területfelhasználásba és övezetbe.

Indoklás

A tervezett módosítást az alábbi településfejlesztési érvek támasztják alá:

Kialakult állapot és illeszkedés: A kijelölés a Kölcsey utca mentén már kialakult telekállományt érinti. Az utca egyik oldala már jelenleg is lakóterületi besorolású és beépített, így a módosítás nem egy új, elszigetelt lakóterületet hoz létre, hanem egy meglévő utcaszakasz már részben kialakult kétoldali beépítését teszi lehetővé, befejezve a településszerkezeti egységet.

Gazdaságossági szempontok: Mivel az érintett terület közvetlenül a meglévő belterületi infrastruktúra és közműhálózat mellett fekszik, a lakótelkek közművesítése és az úthálózatba való bekapcsolása rendkívül költségkímélő, (sőt részlegesen rendelkezésre áll), a meglévő közszolgáltatások optimális kihasználásával valósítható meg.

Testületi támogatás: Újszilvás Község Képviselő-testülete a módosítási szándékot megismerte és azt a településfejlesztési célokkal összhangban lévőnek találta, a módosítást támogatja.

Településfejlesztési előnyök: A módosítás lehetővé teszi a településszerkezet logikus folytatását, a tanyás és kertes övezetek közötti átmenet tisztázását, valamint a már kialakult telkek beépítését olyan helyszínen, ahol a lakossági igény és a közműhálózati közelség egyszerre adott.

Jogszabályi megfelelés (MÉPTV és Trtv.):

- Az új lakóterület közvetlenül csatlakozik a meglévő belterülethez, így nem sérti a beépítésre szánt területek összefüggőségére vonatkozó szabályokat.
- A kijelölés megfelel a 250 méteres távolsági korlátnak a közigazgatási határtól.
- A „területcsere” elve érvényesül: a 03/75-82 hrsz-ú ingatlanok visszasorolása garantálja, hogy a módosítás nem eredményezi a beépítésre szánt területek Trtv. szerinti indokolatlan növekedését.
- A Biológiai Aktivitásérték (BAé) számítása során a mezőgazdasági visszasorolás kompenzálja a lakóterületi intenzitásnövekedést.

Önkormányzati cél:

Az önkormányzat célja a lakossági igények kiszolgálása mellett a településképzés rendezése. A Kölcsey utca menti zárványterületek lakóövezetbe vonása megszünteti a felemás szabályozási helyzetet, és egységes, esztétikus falusias lakókörnyezet kialakulását teszi lehetővé.

5. projektetem: Településközponti intézményi tömb szabályozási korrekciója (38 hrsz. és környéke)

Helyszín, Cél:

A vizsgált terület Újszilvás központjában található, és magában foglalja az önkormányzati tulajdonú **38 hrsz-ú** ingatlant, valamint a szomszédos **iskola és uszoda** területét. Az érintett ingatlanok egységesen a **Vt-3** jelű településközponti vegyes építési övezetbe tartoznak.

A módosítás célja az építési övezet előírásainak rugalmasabbá tétele a meglévő és a jövőbeni közfunkciók (oktatás, sport, szolgáltatás) fejlesztése érdekében. A jelenlegi **zárt sorú** beépítési módot a terület adottságaihoz és az intézményi jelleghez jobban illeszkedő **szabadonálló** beépítési mód váltja fel. Ezzel párhuzamosan a szabályozási tervről az **építési hely lehatárolása törlésre kerül**, biztosítva a rugalmasabb épületelhelyezést a tömbön belül.

Indoklás:

- **Beépítési mód optimalizálása:** A zárt sorú beépítés kényszere korlátozza az olyan nagyméretű, speciális technológiájú és tömegformálású épületek bővítését, mint az uszoda vagy az iskola. A szabadonálló beépítési mód lehetővé teszi az épületek körbejárhatóságát, a megfelelő benapozást és a tűztávolságok szabadabb kezelését, ami az intézményi funkciók esetében követelmény.
- **Építési hely rugalmassága:** A kötött építési hely törlése a szabályozási tervről nem jelenti az építési szabályok fellazulását, csupán a tervezési szabadságot növeli a telektömbön belül. Ez különösen fontos az önkormányzati fejlesztéseknél, ahol a funkcionális igények (pl. új tantermi szárny vagy sportlétesítmény-bővítés) pontos helyigénye gyakran csak a kiviteli tervezés szakaszában válik véglegessé.
- **Településképi illeszkedés:** A szabadonálló beépítés jobban megfelel a község szellősebb, intézményi karakterének. Az iskola és az uszoda környezetében kialakuló zöldfelületek és terek így szervezettebben kapcsolódhatnak az épített környezethez.
- **Önkormányzati érdek:** A 38 hrsz-ú ingatlan esetében a korábbi módosítás már kijelölte a településközponti irányt, a mostani korrekció pedig megteremti a technikai feltételeket ahhoz, hogy a területen valóban korszerű, a környező nagytömbökkel építészetileg is harmonizáló funkciók jöhessenek létre.

A szabályozási terven az építési hely törlésével egyidejűleg a HÉSZ-ben rögzíteni kell, hogy az épületek elhelyezésekor az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó specifikus Vt-3-as szabályokat kell alkalmazni, így a rendezett utcakép továbbra is biztosított marad.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

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 melléletek:

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

TSZT módosító rendeletei:

46/2022.(VIII.10.) KT. határozat

54/2025.(X.1.) KT. határozat

HÉSZ módosító rendeletei:

1/2022.(II.16.) Újszilvás Község Képviselő-testületének rendelete

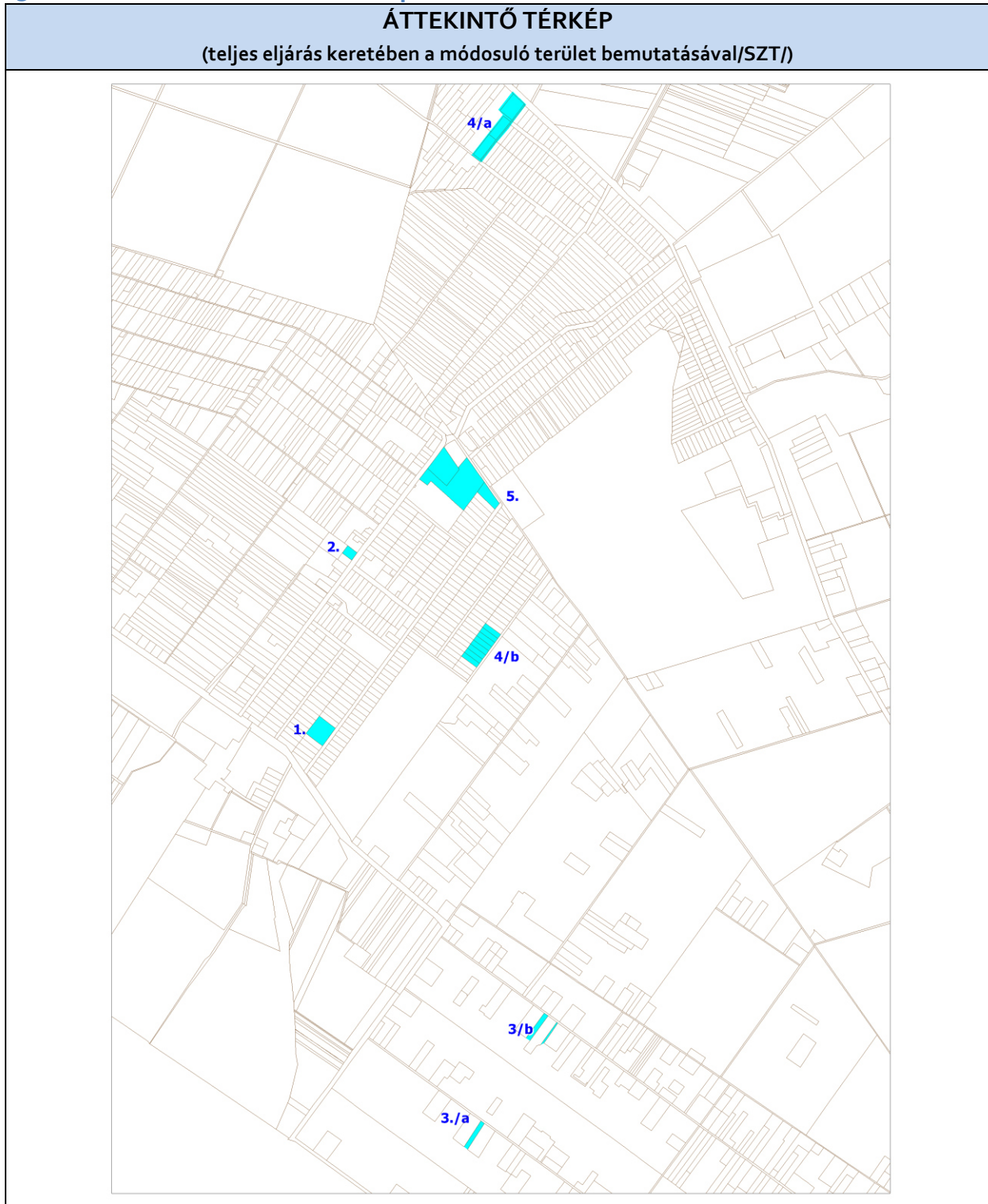
10/2022.(VIII.11.) Újszilvás Község Képviselőtestületének rendelete

8/2025.(X.2.) Újszilvás Község Képviselőtestületének rendelete

5. TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM ÖSSZEFOGLALÓJA

A tervezési területek lehatárolását, községen belüli elhelyezkedését az alábbi áttekintő térkép mutatja be. Az egyes részterületi változásokat a TSZT és SZT módosítás a 1:4000 és 1:10000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk, az érintett SZT-1 és SZT-2-es szelvényen. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

5.1. Módosítási területek térképi ábrázolása



A módosítás az alábbi pontokba foglalt tématerületekre terjed ki, annak alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is a módosítással érintett területekre (és tématerületekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.

5.2. Módosítási feladatok összefoglaló táblázata

sor-szám	Érintett területek/cél Tervlapmódosítást is igénylő feladatok	Hrsz.	Terület/h a, v. m2	Hatályos terület- felhasználás besorolás	Tervezett településszerke- zetitervi besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	Újszilvás belterületi Gip-1 (egyéb ipari gazdasági) építési övezetbe tartozó területének övezetváltása Gksz építési övezetbe környezetre jelentős hatást nem gyakorló iroda, bemutatóterem építési lehetőségének biztosítása érdekében.	121	6188 m2	Gip-1 egyéb ipari gazdasági terület	Gksz-4 kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület	Gip-1 egyéb ipari gazdasági övezet	Gksz-4 kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezet
2.	A településközpontban az Vt-4 építési övezetbe tartozó 198 hrsz-ú ingatlanon Vt-5 építési övezetbe sorolása üzlethelységek és lakások kialakítása érdekében a településközponti vegyes területekhez kapcsolódóan.	198	1515 m2	Vt településközponti vegyes terület	nem módosul	Vt-4 településközponti vegyes építési övezet	Vt-5 településközponti vegyes építési övezet
3/a.	A 035/4 és 035/5 hrsz-ú Mk-2 (kertes mezőgazdasági) övezetbe tartozó ingatlanok közé ékelődő, jelenleg Eg (gazdasági erdő) övezeti besorolású 035/10 hrsz-ú ingatlan egy részterületének Mk-2 övezetbe sorolása.	035/10 részterülete	1837 m2	Eg gazdasági erdőterület	Mk jelű kertes mezőgazdasági terület	Eg gazdasági erdőövezet	Mk-2 kertes mezőgazdasági övezet
3/b.	A 023/5, 023/6 és 023/7 hrsz-ú Mk-2 övezetbe tartozó telkek közé benyúló, jelenleg Eg övezetbe sorolt 023/17 hrsz-ú földrészlet egy részterület ének Mk-2 övezetbe sorolása.	023/17 részterülete	2595 m2	Eg gazdasági erdőterület	Mk jelű kertes mezőgazdasági terület	Eg gazdasági erdőövezet	Mk-2 kertes mezőgazdasági övezet
4/a.	A módosítás a belterülethathoz kapcsolódóan a Kölcsey Ferenc utca környezetében lévő, jelenleg külterületi Mk-2 (kertes mezőgazdasági) és Mk-ta (tanyás) övezetbe tartozó ingatlanokat érinti mintegy 1 ha össz nagyságban. A cél ezen területek belterületbe vonása és a szomszédos telkekkel azonos Lf-1 építési övezetbe sorolása a lakóterületi állomány bővítése érdekében. Új beépítésre szánt terület	0153/24, 0153/26, 0153/27,	10296 m2	Mk jelű kertes mezőgazdasági terület	Lf falusias lakó terület	Mk-2 és Mk-ta kertes és tanyás mezőgazdasági övezet	Lf-1 falusias lakó építési övezet
4/b.	4/a terület csereterületi kompenzációja Csereterületi kompenzáció	03/75-82	10610 m2	Lf falusias lakó terület	Mk jelű kertes mezőgazdasági terület	Lf-1 falusias lakó építési övezet	Mk-2 kertes mezőgazdasági övezet
5.	Az önkormányzati tulajdonú Vt-3 építési övezetbe tartozó ingatlanok beépítési módjának zárt sorúból szabadonállóra történő módosítása.	38 40/7, 8,11	3 ha	Vt településközponti vegyes terület	nem módosul	Vt-3 településközponti vegyes építési övezet	nem módosul beépítési mód változik-építési hely törlése a szabályozási tervről

6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

6.1.A módosítással érintett területek bemutatása és településtervi módosítási javaslata

1-es számú módosítással érintett terület:

Tervezési terület bemutatása:

A vizsgálat alá vont 121 hrsz-ú ingatlan Újszilvás déli belterületén a Dózsa György utcában, a lakó területek tömbjében helyezkedik el. A hatályos Szabályozási Terv szerint a terület Gip-1 (Egyéb ipari gazdasági terület) besorolású. A környezetében jellemzően családi házak találhatóak. Az ingatlan teljesközműellátottsága megoldott, közúti kapcsolata biztosított. Jelenlegi állapotában az ipari övezeti besorolás ellenére intenzív gyári vagy technológiai tevékenység nem folyik rajta, a terület alulhasznosítottnak tekinthető.10 évvel ezelőtt rugóüzemként hasznosult, jelenleg kihasználatlan. A telken álló épületek nagy részét már lebontották. A telek utcafronti részének jobb oldalán lévő épület áll még.

Tervezési cél és fejlesztési szándék:

A módosítást a tulajdonosi igény és a gazdasági környezet változása generálta. A tulajdonos a területen egy korszerű, elsősorban irodákat kíván létesíteni, de megtartaná a gazdasági funkció adata kereskedelmi- szolgáltató tevékenységi célú funkciók telepedésének lehetőségét is. A tervezett hasznosulás nem gyártási, hanem irányítási, adminisztratív és szolgáltató központként funkcionálna. A Gip-1 övezet elsősorban ipari-termelő tevékenységre optimalizált, míg a tervezett iroda funkció és az ahhoz kapcsolódó szolgáltatások jogilag és szakmailag is jobban illeszkednek a Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági környezetbe.

Községfejlesztési cél:

A fejlesztés elsődleges községfejlesztési célja a településszerkezetbe nem illő, zavaró hatású ipari funkció kivezetése a lakóterületi környezetből (Dózsa György utca). A korábbi, mára megszűnt ipari tevékenység (rugóüzem) helyén egy jelentősen kisebb környezeti terheléssel járó, csendes, adminisztratív és kereskedelmi-szolgáltató központ jön létre.

A módosítás támogatja a "barnamezős" jellegű (alulhasznosított, korábbi ipari) területek megújítását, elősegítve a helyi vállalkozói infrastruktúra modernizációját. A fejlesztés révén javul a környező lakóingatlanok életminősége, megszűnik a potenciális ipari zajforrás, miközben esztétikusabb, rendezett településképp alakul ki. A cél egy olyan fenntartható gazdasági hasznosítás, amely munkahelyeket teremt, de egyúttal tiszteletben tartja a kertvárosias lakókörnyezet igényeit is.



A hatályos HÉSZ Gip-1 és Gksz övezetre vonatkozó előírásai

32. § (1) A Gip-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód Szabadon álló

b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 3000

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 35

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 35

e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,0

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 25

h) Szintterületi mutató 1,2

i) A Közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

a) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás, valamint mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység építményei elhelyezésére.

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

c) Az előkertben az épületek megközelítését biztosító útburkolat és porta épület elhelyezhető.

(3) A többszintes védő zöldsáv szélessége 5 m. Az építési övezeten belül védőfásítás (védőzöldsáv) telepítése szükséges, a zöldfelületként előírt telekhányad legalább 25%-án.

32. A gazdasági területek (Gksz) építési övezeteinek általános előírásai

29. § (1) A Gksz építési övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál

(2) A Gksz építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

a) raktározás

b) kereskedelmi szolgáltató

c) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú

d) igazgatási, egyéb iroda,

e) parkolóház, üzemanyagtöltő

f) sport, egyéb közösségi szórakoztató épület,

g) gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára szolgáló lakások (legfeljebb két lakás),

h) közműépítmény

(3) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:

a) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) állatkifutó, állat ól

c) trágyatároló, komposztáló, valamint

d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) A építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

a) közmű becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy;

c) hulladékartály-tároló,

d) kirakatszekrény;

e) kerti építmény

f) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas: szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(5) Az építési övezetekben az üzemi épületeket illetően technológiai okból megengedhető épületmagassági túllépés mértéke nem haladhatja meg a 30 %-ot.

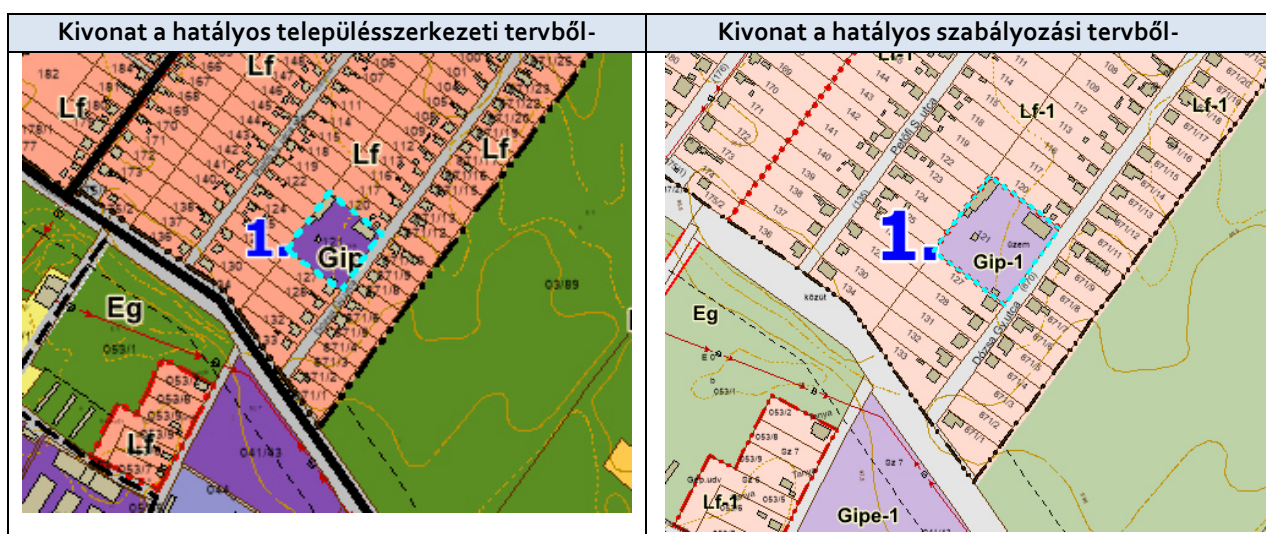
(6) Ha a gazdasági terület egyéb, beépítésre szánt övezeti telekkel határos, akkor a szomszédos telkek felé, a gazdasági övezetbe tartozó építési telek területén, a telekhatárok mentén, összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, az övezeti előírásokban meghatározott minimális szélességben.

(7) Az övezet területén az elő, oldal és hátsókert nagysága az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók kivéve, ha az övezet részletes előírása ettől eltérően rendelkeznek.

(8) A gazdasági építési övezetben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:

a) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.

b) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.



1-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt gazdasági övezeti kategóriák alkalmazását a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban.

Módosítási javaslat és szabályozási paraméterek:

A 121 hrsz-ú telek átsorolását a Gip-1 építési övezet építési paramétereivel megegyező új tervezett Gksz-4 (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) építési övezetbe javasolja sorolni a terv.

A Gksz-4 övezet lehetővé teszi az irodai rendeltetés dominanciáját, miközben kizárja a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari technológiák betelepülését. Ez kedvező a szomszédos (esetlegesen érzékenyebb) területhasználatok szempontjából.

Az átsorolás lehetőséget ad egy irodai funkcióhoz méltóbb, esztétikusabb épület és rendezettebb telekkörnyezet (pl. látogatói parkolók, zöldfelületi rendezés) kialakítására, miközben megtartja annak lehetőségét, hogy kereskedelmi- szolgáltató tevékenységi célú rendeltetések is helyet kaphassanak.

A módosítás nem jelent funkcionális törést a településszerkezetben, hiszen a gazdasági jelleg megmarad, azonban a finomhangolás (ipari helyett szolgáltató) segíti a település gazdasági diverzifikációját és a munkahelyteremtést egy kevésbé zavaró hatású ágazatban.

Javasolt építési övezet előírásai:**Új Gksz-4 építési övezet:**

31/B. § (1) A Gksz-4 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
 - b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 3000
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 35
 - d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 35
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,0
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 25
 - h) Szintterületi mutató 1,2
 - i) A Közműellátás mértéke: teljes
- (2) A többszintes védő zöldsáv szélessége 5 m.
- 3) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- a) raktár
 - b) kereskedelmi szolgáltató
 - c) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú
 - d) iroda,
 - e) a megújuló energiaforrás műtárgyai
 - f) a gazdasági tevékenységi rendeltetésű épületen belül kizárólag egy szolgálati vagy tulajdonosi lakás alakítható ki.

(4) Az előkert mértéke:

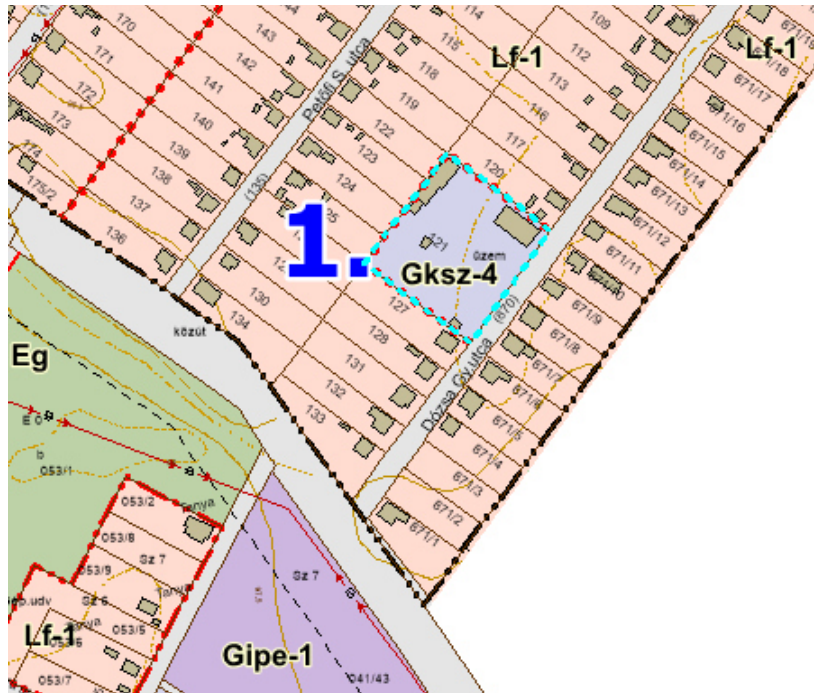
- a) kialakult állapot esetén az illeszkedés szabályai szerint a két oldalsó szomszéd épületeinek átlagos előkert-méretéhez igazodó;
- b) amennyiben az illeszkedés nem értelmezhető vagy a szabályozási terv építési vonalat nem jelöl, az előkert 5,0 méter.”

(5) Az oldalkert 3 méter

(6) A hátsókert 3 méter

121 hrsz terület	Meglévő Gip-1	Tervezett Gksz-4
telek beépítési módja	szabadon álló	szabadon álló
építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete	3000	3000
beépítettség legnagyobb mértéke	35	35
a zöldfelületi arány minimuma	25	25
a legnagyobb épületmagasság	8	8
közműellátás mértéke:	teljes	teljes

Szabályozási terv módosítási javaslata:



Települészerkezeti terv módosítása



Tervezői megállapítások:

- Új Gksz-4 jelű építési övezet bevezetése a 121 hrsz-ú telekre vonatkozóan, a korábbi Gip-1 övezet paramétereinek és a lakókörnyezeti illeszkedés szempontjainak figyelembevételével.
- A terület a Dózsa György utcáról közvetlenül megközelíthető. A meglévő útkapcsolat és közlekedési infrastruktúra alkalmas a tervezett irodai és szolgáltató funkcióból eredő forgalom befogadására.

- A terület belterületi elhelyezkedése és korábbi ipari hasznosítása révén teljes közműellátottsággal rendelkezik, a fejlesztés a meglévő hálózatokra való csatlakozással megvalósítható.
- A tervezett 35%-os beépítettséggel az ingatlan területén a funkciónak megfelelő, de a környező lakóterület léptékéhez igazodó bruttó szintterület alakítható ki.
- A módosítás során a telek határoló kerítéseinek és zöldfelületi rendszerének felülvizsgálata javasolt a szomszédos lakóingatlanok zavarásának minimalizálása érdekében.
- A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik, a gazdasági területek belső struktúrájának finomhangolását jelenti.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, azonban a település térségi területfelhasználási mérlegét nem befolyásolja, mivel beépítésre szánt terület kategórián belüli (gazdasági terület) övezeti váltásról van szó.
- Megállapítható, hogy az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn. A korábbi zavaró hatású ipari technológia (rugóüzem) kivezetése kifejezetten előnyös környezeti változást eredményez a lakóövezeti szomszédság szempontjából.
- A terület építési paramétereinek tervezett módosítása Biológiai aktivitásérték kompenzációt jelen jogszabályi környezetben nem von maga után, mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a terület már jelenleg is beépítésre szánt kategóriába tartozik.
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK építési telekre vonatkozó előírásaival, és támogatja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény célkitűzéseit.
- Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a településszerkezeti és szabályozási tervlap módosítását, valamint a HÉSZ szöveges előírásainak kiegészítését igényli.

2-es számú módosítással érintett terület:

A terület bemutatása:

A vizsgált 198 hrsz-ú ingatlan Újszilvás központi belterületén, frekventált helyen, a főútvonal mentén helyezkedik el. A telek területe 1515 m². A hatályos Szabályozási Terv szerint a terület **Vt-4** (Településközponti vegyes terület) besorolású. A környezetében jellemzően lakóépületek és közösségi funkciók találhatóak. Az ingatlan teljes közműellátottsága biztosított. A telken jelenleg egy lakóépület áll, a korábbi módosítás során itt tervezett "szódatöltő és fagyfagyasztó" funkció még nem valósult meg, a terület tervezett rendeltetései kiegészítésre kerülnek.

Tervezési cél és fejlesztési szándék:

A módosítást a tulajdonosi igények jelentős változása és a településközponti szolgáltatások iránti megnövekedett kereslet generálta. A tulajdonos a korábbi kisléptékű gazdasági cél helyett egy többszintes (pincszint + földszint + emelet) épületegyüttest kíván létrehozni. A tervezett program:

- Pincszint: Tárolók és kiszolgáló helyiségek.
- Földszint: Kereskedelmi-szolgáltató üzlethelyiségek.

- Emelet: 5 darab lakás kialakítása. A fejlesztés célja a telek adottságainak maximális kihasználása, a lakófunkció és a szolgáltatás vertikális ötvözése révén.

Községfejlesztési cél:

Az önkormányzat kiemelt célja a településközpont revitalizációja és az "élő központ" modell erősítése. A lakófunkció és a kereskedelem egy telken belüli megjelenítése növeli a terület élettelséget és javítja a szolgáltatások elérhetőségét. A módosítás hozzájárul a helyi lakásállomány minőségi bővítéséhez, miközben új üzlethelyiségeket teremt a helyi vállalkozások számára. A többszintes beépítés elősegíti a gazdaságos és racionális földhasználatot a település legértékesebb központi részén.

A hatályos HÉSZ Vt-4 övezetre vonatkozó előírásai

25. § (1) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

A következő létesítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kirakatszekrény
- d) kerti építmény.

(2) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.

- a) közműpótló műtárgy,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:

- a) garázs.

(4) A településközpont vegyes övezetek építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén, egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető.

(5) Az övezet építési telkein

- a) asztalos műhely,
- b) gépkocsi lakatos műhely,
- c) gépkocsi szerelő műhely,
- d) festő, fényező műhely,
- e) szerkezeti lakatos műhely,
- f) állattartó építmény,
- g) mezőgazdasági funkciójú építmény, valamint
- h) kőmegmunkáló műhely

nem helyezhető el.

(6) Ha egy kialakult telek területe kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott minimális telekterület, és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, az egyéb paraméterek betartásával a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig beépíthető.

(7) Az oldalkert és hátsókert nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók, kivéve ha az övezet részletes előírása ettől eltérően rendelkeznek.

(8) A kialakítható építési telkek minimális szélessége szabadon álló beépítési mód esetén 18 m.

28/A. §1 (1) A Vt-4 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: oldalhatáron álló

b) Az építési telek legkisebb területe (m²): 600

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 50

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50

e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 7

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 35

h) Szintterületi mutató: 1,2

i) A Közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül:-

a) igazgatási, iroda

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató

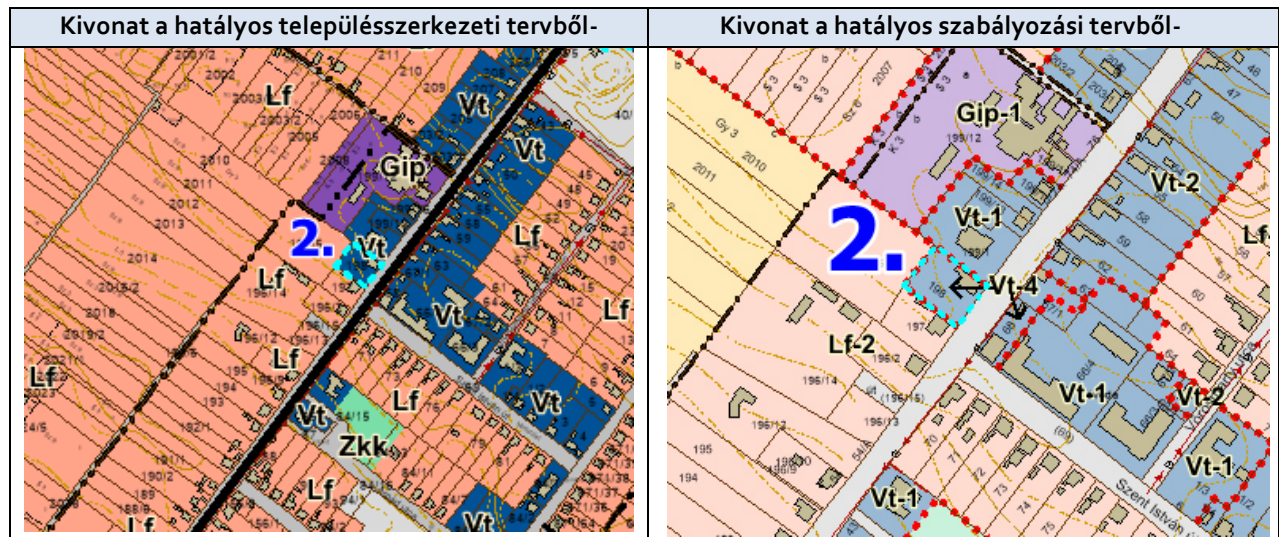
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató

f) sport

g) parkolóház,

rendeltetést is tartalmazhat.



2-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt gazdasági övezeti kategóriák alkalmazását a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban. A tervezett intenzív funkció (különösen a 60%-os beépíthetőség és az emeleti lakásszám) miatt a hatályos Vt-4 övezet keretei nem tarthatók. Új építési övezet bevezetése szükséges figyelembe véve a településképi környezetet.

Módosítási javaslat és szabályozási paraméterek:

A 198 hrsz-ú telek átsorolását a terv a korábbi Vt-4 övezetnél intenzívebb beépítést és magasabb szintterületi kihasználást megengedő új Vt-5 építési övezetbe javasolja. Az átsorolás biztosítja a tervezett pinceszint+földszint+emelet kialakítású, 5 lakásos vegyes funkciójú épület megvalósíthatóságát. A településszerkezeti terv nem módosul.

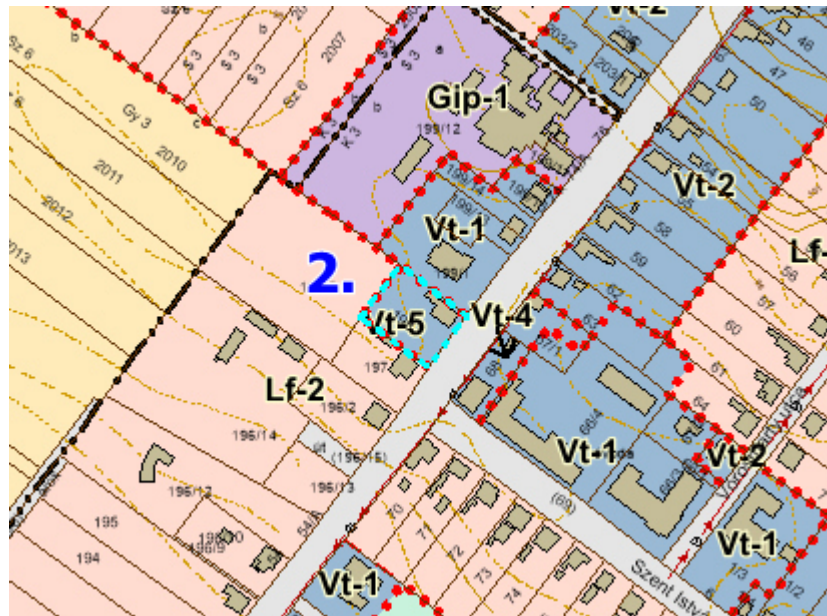
Új Vt-5 építési övezet:

28/B. § (1) A Vt-5 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Az építési telek legkisebb területe (m²): 1000
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 60
 - d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 8
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 10
 - h) Szintterületi mutató: 1,8
 - i) A Közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül:-
- a) igazgatási, iroda
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató
 - f) sport
 - g) parkolóház,
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezet területén legfeljebb 6 lakás helyezhető el. A rendeltetési egységek egy épületben, vagy két különálló főépületben is kialakíthatók.
- (4) A lakó rendeltetés rendeltetésszerű használatához lakásonként legalább 1 személygépkocsi elhelyezését a telken belül kell biztosítani.
- (5) Az előkert 5 méter.
- (6) Az előkert határa nem kötelező építési vonal.
- (7) A hátsóker 6 méter.

Összehasonlító táblázat a szabályozási változásról:

Jellemző	Meglévő Vt-4 övezet	Tervezett Vt-5 övezet	Változás jellege
Beépítési mód	oldalhatáron álló	szabadon álló	rugalmasabb elhelyezés
Telekminimum	600 m ²	1000 m ²	telekaprozódás lehetőségének megszüntetése
Beépítettség (max)	50%	60%	intenzitásnövelés
Épületmagasság (max)	7,0 m	8,0 m	plusz szint lehetősége
Zöldfelület (min)	35%	10%	parkolók biztosítása
Szintterületi mutató	1,2	1,8	hatékonyabb kihasználás

Szabályozási terv módosítási javaslata (kivonat)**Tervezői megállapítások:**

- Új Vt-5 jelű építési övezet bevezetése a 198 hrsz-ú telekre vonatkozóan, mely a településközponti funkciók vertikális sűrítését célozza.
- Az övezet rugalmas rendeltetési palettát biztosít (igazgatás, kereskedelem, szállás, hitéleti, kulturális, sport), amely hosszú távon garantálja a központ funkcionális stabilitását.
- A szintterületi mutató 1,2-ről 1,8-ra történő emelése közvetlen választ ad a többszintes beépítési igényre (lakó- és üzleti szintek együttes megjelenése).
- A beépíthetőség 60%-ra emelése a szabadon álló beépítési móddal kombinálva modern, városiasabb térfalak kialakulását teszi lehetővé a főútvonal mentén.
- A 8,0 méteres épületmagasság lehetővé teszi a tervezett többszintes kialakítást, miközben illeszkedik a környező építmények léptékéhez.

- Parkolásra vonatkozó tervezői megállapítások:
 - Lakó rendeltetés: A tervezett 5-6 lakás parkolási igényét a hatályos HÉSZ előírásaival és az OTÉK normáival összhangban **teljeskörűen telken belül** kell biztosítani (lakásonként min. 1 gépkocsi). Ez a lakófunkció zavartalan működésének alapfeltétele, amely az épület pinceszintjén vagy a 60%-os beépítettség mellett fennmaradó udvari területeken megoldható.
 - Kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés: Az épület földszintjén elhelyezkedő üzlethelyiségek parkolászükségletét elsősorban szintén telken belül kell kielégíteni. Figyelembe véve azonban a településközponti elhelyezkedést és a telek adottságait, a hatályos HÉSZ 28. § (7) bekezdés c) pontja szerinti szabályozás alkalmazandó:
 - A tulajdonos köteles az üzletek parkolóigényének **legalább 50%-át saját telken belül** biztosítani.
 - A fennmaradó parkolászám tekintetében – amennyiben a telken belüli elhelyezés fizikailag már nem biztosítható a zöldfelületi minimum és a beépítési paraméterek megtartása mellett – az Önkormányzat parkolási rendelete alapján **parkolómegváltás** kezdeményezhető.
- Zöldfelületi összefüggés: A minimális zöldfelületi arány 10%-ban történő meghatározása közvetlen összefüggésben áll a parkolási normák teljesítésével. Ez a mutató teszi lehetővé, hogy a burkolt felületek (parkolók, lehajtók) megfelelő arányban legyenek jelen a telken, biztosítva a gépjárművek elhelyezését anélkül, hogy a közterületi parkolóhálózatot túlterhelnék.
- A módosítás a településszerkezeti terv módosítását igényli a beépítési intenzitás növekedése miatt, de a területfelhasználási kategóriát nem érinti.
- Biológiai aktivitásérték kompenzációt nem igényel, mivel a terület már jelenleg is beépítésre szánt területnek minősül.

3-as számú módosítással érintett terület(ek):

A terület bemutatása: (Akácos utca 035/10 hrsz. és Erdei utca 023/17 hrsz.):

Mindkét helyszín Újszilvás külterületi tanyás térségében található. Jellemzőjük, hogy a meglévő tanyaúdvark (Mk-2 övezet) közé keskeny, nadrágszíjparcella jellegű sávok ékelődnek be, amelyek jelenleg Eg (Gazdasági erdő) övezeti besorolásúak.

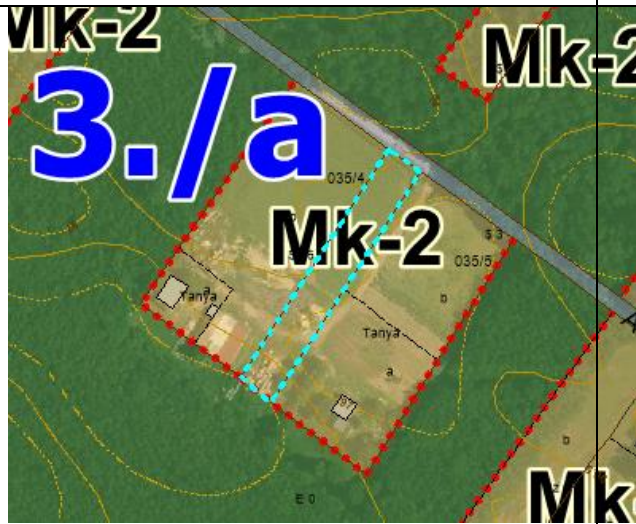
Azonban a természetben nem erdőművelési ágúak, és az országos erdőadattárban sem szerepelnek, tehát jogilag nem minősülnek erdőnek. A területek fizikai adottságaikat tekintve keskeny, földszávszerű nyúlványok, amelyek mélyen beékelődnek a szomszédos, Mk-2 övezetbe tartozó tanyasi ingatlanok közé.

A terület vizsgálata során megállapításra került, hogy ez a részterület ténylegesen nem az erdőkataszter része és kertes mezőgazdasági területekhez kapcsolódik.

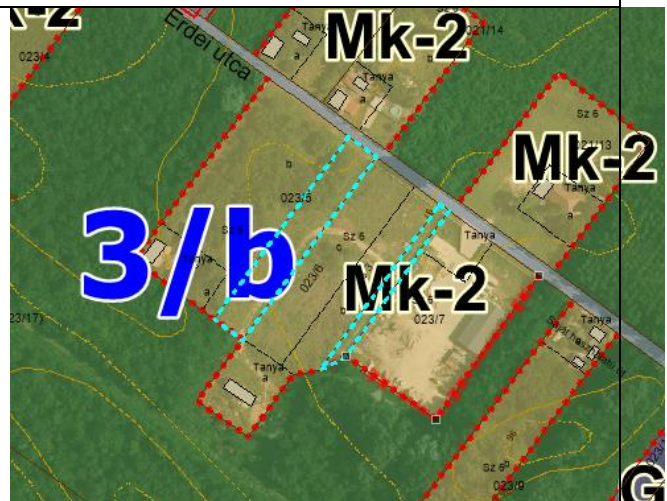
Erdőtérkép kivonat



Illetékes megyei kormányhivatal	PVKH
Körzet	Nagykőrösi körzet
Helység /kód/	Újszilvás (5591)
Tag	16
Részletjel /kód/	T11 (531)
Erdőgazdálkodó kód	1022505
Terület	0,45 ha
Erdészeti táj	Tápió-Zagyva-vidék
Tulajdonforma	Magántulajdon
Elsődleges rendeltetés	
További rendeltetés 1	
További rendeltetés 2	
Értékbecsléshez fatermőképesség adat (Ftk)	
Értékbecsléshez fakészlet adat (V)	
Natura2000	Nem része a hálózatnak
Faállomány típus	
Természetességi állapot	
Természetességi alapelvárás	
Erdősítési kötelezettség alá vont terület	
Védettség	Nem védett terület



Erdőtérkép kivonat



Tervezési cél és fejlesztési szándék:

A módosítási igényt a tényleges birtokhasználati viszonyok rendezése generálta. Az érintett tanyatulajdonosok a területeket évtizedek óta saját udvarként és kertként használják, azokat lekerítették. Fontos megjegyezni, hogy a tulajdonosoknak nem volt tudomásuk arról, hogy idegen helyrajzi számú földszávok nyúlnak be az általuk használt területek közé, így a jogszerűtlen birtokhasználat jóhiszeműen, a térképi állapot és a természetbeni határok eltérése miatt alakult ki. A jelenlegi szabályozás konzerválja ezt a rendezetlen állapotot, megakadályozva a telekegyesítést és a tiszta tulajdoni viszonyok létrehozását. A cél az övezeti határ korrekciója, amely alapfeltétele a későbbi telekalakítási eljárásnak.

A tanyatulajdonosok kezdeményezték a benyúló telekrészek megvásárlását és egyesítését saját ingatlanaikkal. Ehhez elengedhetetlen a telek egyesítése előtt az övezeti határok korrekciója, hogy a létrejövő új földrészletek egységesen Mk-2 besorolás alá essenek.

Községfejlesztési cél:

A község célja a külterületi lakott helyek (tanyák) életképességének támogatása és a birtokstruktúra racionalizálása. Az önkormányzat segíteni kívánja a lakosságot az ilyen és ehhez hasonló, "örökölt" telekszerkezeti hibák kijavításában. A módosítás révén a tanyák udvarmérete jogilag is egységessé válik, ami növeli az ingatlanok forgalmi értékét és ösztönzi a tanyasi életmód fenntartását.

A hatályos HÉSZ Eg övezetre vonatkozó előírásai

51. § (1) Az Eg jelű gazdasági erdőterület övezeti előírásai:

a) A telek legkisebb területe (m²) 20.000

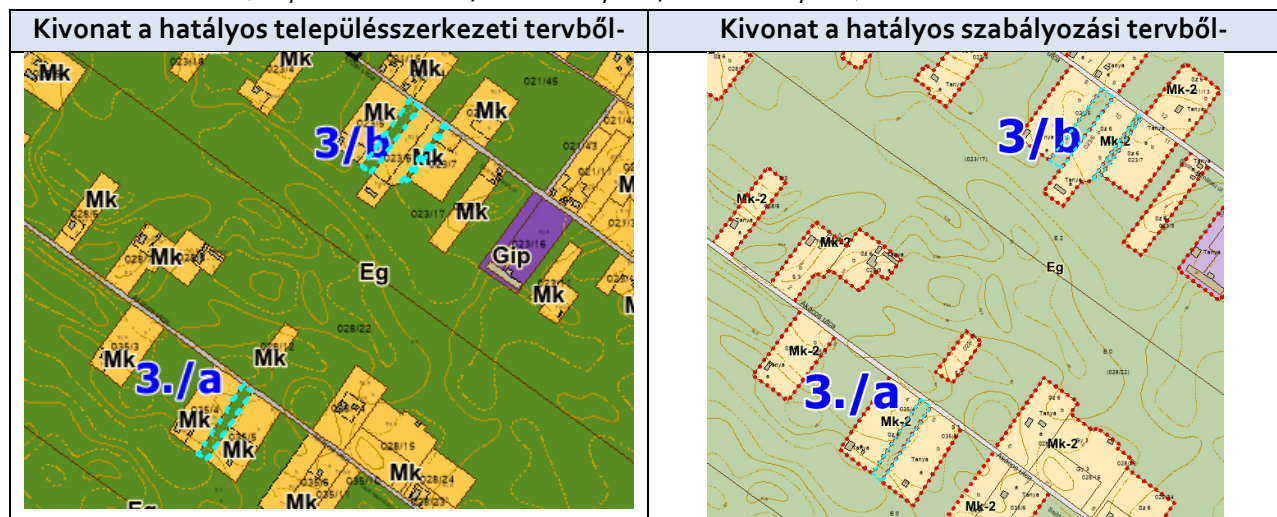
b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 0,5

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0

(2) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(3) Az övezetben elsősorban erdőgazdálkodási célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészeti értékű termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.

(4) A 20.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem létesíthető.



3-as számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

A módosítás tisztán **telekhatár-rendezési és egyesítési célokat** szolgál, új övezetet, építési övezetet létrehozására nincs szükség. A hatályos HÉSZ Mk-2 övezete alkalmazandó a területen.

„60. § (1) Az Mk-2 jelű kertgazdasági, tanyás övezet

a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²) 720

b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 5

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 10

(2) A 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.

(3) A 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 5 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(4) Az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 10 %-os beépítettséggel helyezhető el.

(5) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.

(6) A 3.000 m²-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem létesíthető.

(7) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező. Ha az övezet telkén épület létesül, akkor a telek úttal határos részén védőfasort kell telepíteni.

(8) Az övezetben a melléképítmények közül:

a) közműbecsatlakozási műtárgy

b) közműpótló műtárgy

c) hulladékartály-tároló

d) kerti építmény

e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem

f) állat ól, állatkifutó

g) trágyatároló, komposztáló

h) siló, ömlesztett anyag -, folyadék-és gáztároló

i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.”

Összehasonlító táblázat: Meglévő Eg és Tervezett Mk-2 övezet

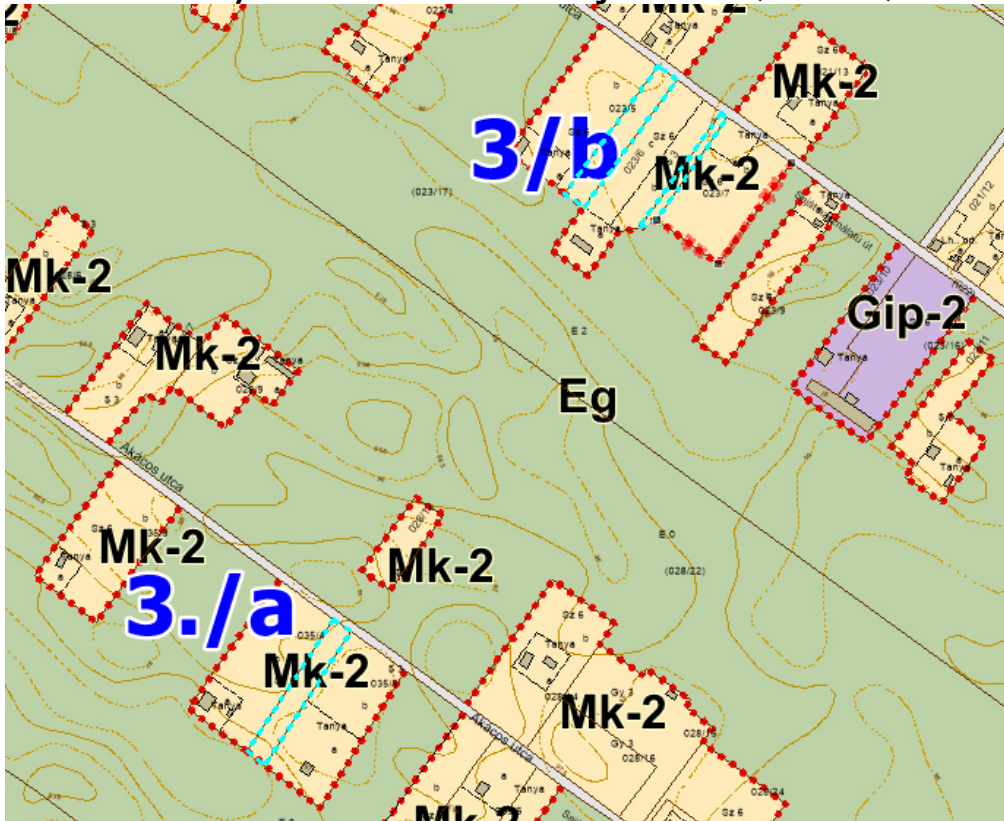
Jellemző	Meglévő Eg övezet	Tervezett Mk-2 övezet	Változás szakmai indoka
Legkisebb telekméret	20 000 m ²	720 m ²	Lehetővé válik a kisebb, tanyás ingatlanok kialakítása és rendezése.
Beépíthetőség (max. %)	0,5%	10% (1500 m ² felett)	A tanyasi életformához szükséges épületek elhelyezhetősége.
Épületmagasság (max)	6,0 m	7,5 m	A lakó- és gazdasági épületek léptékéhez való igazodás.
Elhelyezhető funkciók	Kizárólag erdő- és vadgazdálkodás	Tanyás lakó- és gazdasági funkció, kertművelés	A ténylegesen kialakult tanyasi használat
Melléképítmények	Korlátozott (csak technológiai)	Széleskörű (állattartás, tárolás, közműpótlók)	A mezőgazdasági önellátás és gazdálkodás technikai feltételeinek biztosítása.
Lakóépület építése	Tilos	Megengedett (min. 3000 m ² -től, művelési ágtól függően)	A tanyai lakófunkció jogi feltételeinek megteremtése a zárványterületen is.

Tervezői megállapítások:

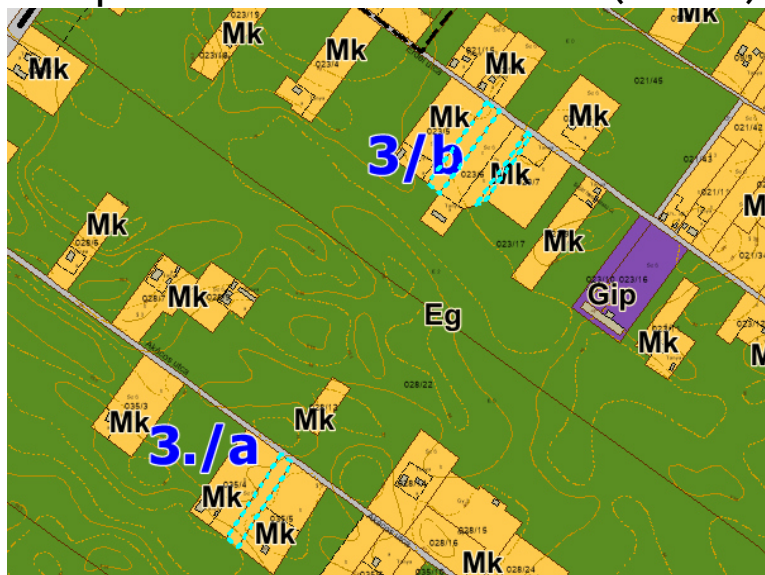
- Az **Eg** övezet részleges átsorolása **Mk-2** övezetbe nem jár erdőterület-vesztéssel, mivel az érintett részek nem részei az országos erdőállománynak.
- A módosítás tisztán **telekhatár-rendezési és egyesítési célokat** szolgál, új övezetet, építési övezetet és új beépítésre szánt területet nem hoz létre.
- Az érintett sávok **Mk-2** (Kertes mezőgazdasági) övezetbe sorolása szakmailag indokolt, mivel a terület funkcionálisan már jelenleg is a tanyákhoz tartozik.
- A módosítás nem érint kataszteri erdőt, így erdővédelmi érdek nem sérül, kompenzációs kötelezettség nem keletkezik. A hatályos magasabb rendű jogszabályok alapján az övezeti módosítás támogatás a nem erdő kataszterbe tartozó területek esetén támogatott.
- Az erdők övezetének 95%-os igazolása a településszerkezeti terven szükséges, melyet igazolt a terv.
- A tervezett övezeti átcsatolás lehetővé teszi a szomszédos Mk-2-es telkekkel való egyesítést, megszüntetve a jóhiszemű, de jogszerűtlen területhasználatot.
- A módosítás a településszerkezeti tervlap és a szabályozási tervlap összhangba hozatalát igényli a kialakult állapottal.
- Biológiai aktivitásérték kompenzációt nem igényel.
- Az érintett ingatlanok, amelyekhez a jelenlegi Eg övezetből területrészeket csatolunk, az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként vannak bejegyezve. Az OTÉK 29. § (4)-(8) bekezdései, valamint a korábbi jogszabályi keretek (TÉKA) alapján a bejegyzett tanyák esetében a beépíthetőség és az építési jogok övezeti módosítás nélkül is fennállnak.
- A hatályos és a korábbi országos előírások (TÉKA, OTÉK) értelmében a tanyaudvar területén a mezőgazdasági műveléshez, valamint a tanyasi életformához kapcsolódó lakó- és gazdasági épületek elhelyezése alanyi jogon biztosított, amennyiben a terület eléri a minimális telekméretet vagy "kialakult" állapotúnak minősül.

- Az átsorolás (Eg-ből Mk-2-be) nem hoz létre új, eddig nem létező építési jogosultságot, hiszen a tanyaként való bejegyzés már eleve biztosítja a beépíthetőség alapjait. A módosítás célja kizárólag a telekrendezés és a telekegyesítés jogi akadályainak elhárítása.
- Rendezett állapot létrehozása: A meglévő tanyákhoz történő területhozzácsatolás révén a tanyaudvarok mérete és formája alkalmasabbá válik, megszüntetve a "nadrágszíjparcella" jellegű tulajdoni zárványokat.
- A módosítás nem változtatja meg a külterület karakterét, csupán a már meglévő és beépítésre jogosult tanyák jogi határait igazítja a tényleges használathoz, összhangban a TÉKA és az OTÉK tanyákra vonatkozó védelmi és fejlesztési céljaival.

Szabályozási terv módosítási javaslata (kivonat)



Településszerkezeti terv módosítása(kivonat)



4-es számú módosítással érintett terület:

A terület bemutatása, jelenlegi állapot:

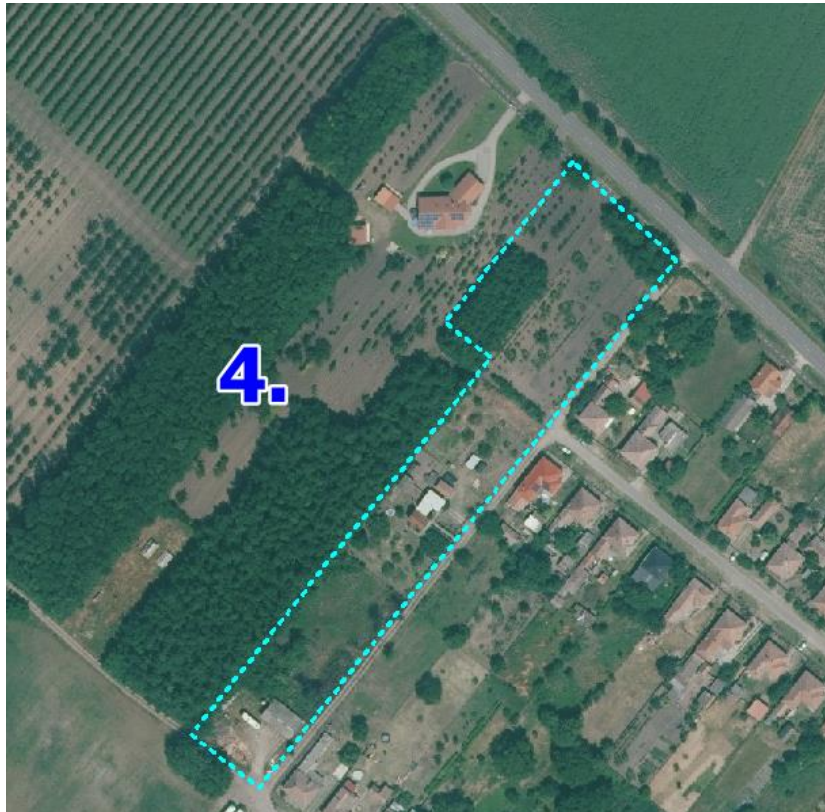
A vizsgált terület Újszilvás belterületének délnyugati határán, a Kölcsey utca mentén helyezkedik el. Az érintett ingatlanok (0153/27, 26, 24, 9 hrsz-ú telkek részei) jelenleg külterületi, mezőgazdasági (Mk-2 és Mk-ta) besorolásúak. A terület közvetlenül határos a meglévő belterületi lakóövezettel. A Kölcsey utca túlsó oldalán már kialakult falusias lakóbeépítés található, így a vizsgált sáv jelenleg egy "féloldalas" utcaképet mutat, ahol a belterületi határ az út tengelyében vagy annak mentén húzódik, a területen már kialakult beépítési is látható.

Tervezési cél és fejlesztési szándék:

A módosítás célja a Kölcsey utca-Rákóczi utca összekötésénél a Kölcsey utcához tartozó telekállomány rendezése. A módosítási szándék a meglévő utca mentén már kialakult telkek rendezésére irányul lakó építési övezeten belül, amihez a terület belterületbe vonása és Lf-1 (Falusias lakó) építési övezetbe sorolása szükséges. Ezzel párhuzamosan a terv végrehajtja a jogszabályilag kötelező területcsere-kompenzációt is.

Községfejlesztési cél:

Újszilvás Község Képviselő-testülete által támogatott cél a településszerkezet logikus lezárása. A Kölcsey utca menti zárványterületek lakóövezetbe vonása gazdaságossági szempontból is indokolt, hiszen az infrastruktúra (út, közművek) az utcaszakaszon is részlegesen már rendelkezésre állnak, így a fejlesztés nem igényel jelentős hálózatbővítést. A cél egy egységes, rendezett utcakép kialakítása, amely kiszolgálja a helyi lakásigényeket.



A Kölcsey utca északi szakasza a Rákóczi útról



A Kölcsey utca északi szakasza a kiépített Kölcsey útról



A Kölcsey utca északi szakasza a 3119 sz.útról



Új beépítésre szánt területekhez szükséges szakmai indoklás és igazolások:

Az új lakóterület kijelölése során az alábbi szigorú feltételeknek való megfelelést kell bemutatni:

Csatlakozás a meglévő területhez: Az új Lf-1 övezet közvetlenül kapcsolódik a meglévő belterületi lakóterülethez, így nem hoz létre szigetszerű beépítést.

Távolsági korlátok: A terület nem esik a közigazgatási határ 250 méteres körzetébe, így megfelel a Trtv. 12. §előírásainak.

Területcsere-igazolás: A beépítésre szánt területek összesített nagysága nem növekszik. A 0153/ hrsz-ok alá bevont terület mértékét kompenzálja a 03/75 – 03/82 hrsz-ú ingatlanok visszasorolása mezőgazdasági (Mk-2) övezetbe. A „kieső” és „belépő” területek mérlege egyensúlyban van.

Biológiai Aktivitásérték (BAé): A módosítás során a beépítésre szánt terület belüli átsorolás és a visszasorolás együttesen biztosítja a BAé szinten tartását.

Közműellátottság: A fejlesztés a meglévő belterületi infrastruktúra (víz, szennyvíz, villany) közvetlen közelében található, így a hálózatokra való csatlakozás gazdaságosan megoldható. A vízellátás, villamosenergia ellátás és hírközlés az ingatlanok előtt jelenleg is rendelkezésre áll.

Zöldterületi mutatók: Az új lakóterület kialakítása során nem szűnik meg meglévő zöldterület (Z övezet).

A hatályos HÉSZ Mk-2 és Má-ta övezetre vonatkozó előírásai

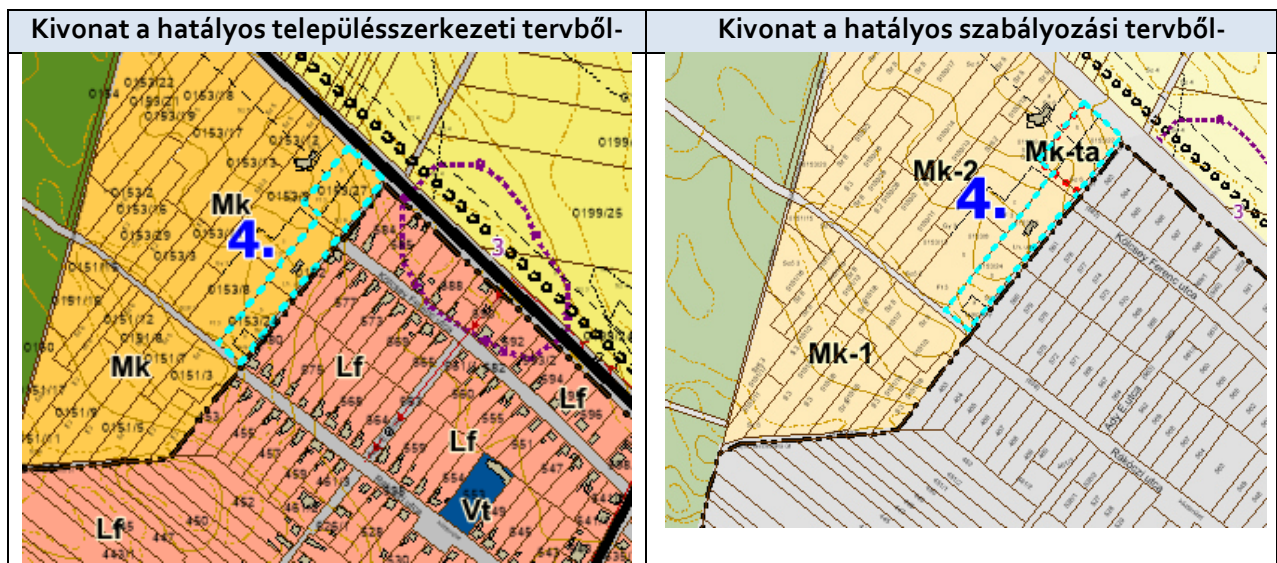
„60. §(1) Az Mk-2 jelű kertgazdasági, tanyás övezet

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²) 720
 - b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 5
 - d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 10
- (2) A 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.
- (3) A 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 5 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- (4) Az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 10 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- (5) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.
- (6) A 3.000 m²-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem létesíthető.
- (7) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező. Ha az övezet telkén épület létesül, akkor a telek úttal határos részén védőfasort kell telepíteni.
- (8) Az övezetben a melléképítmények közül:
- a) közműbecsatlakozási műtárgy
 - b) közműpótló műtárgy
 - c) hulladéktartály-tároló
 - d) kerti építmény
 - e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - f) állat ól, állatkifutó
 - g) trágyatároló, komposztáló
 - h) siló, ömlesztett anyag -, folyadék- és gáztároló
 - i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

60/A. §³³ (1) Az Mk-ta jelű kertés mezőgazdasági tanyás övezet övezeti előírásai:

- a) A beépíthető telek legkisebb területe (m²) 1500
 - b) A beépítésnél alkalmazható gazdasági épület legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
 - c) A beépítésnél alkalmazható lakóépület legnagyobb épületmagasság (m) 4,5
 - d) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint felett (%) 30
 - e) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint alatt (%) 30
- (2) Az Mk-ta jelű övezet területén
- a) növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolás építményei
 - b) termény- vagy termékfeldolgozás építményei
 - c) az [a\)](#) és [b\)](#) ponthoz kapcsolódó gazdasági épület

- d) az [a\)](#) és [b\)](#) [pont](#)hoz kapcsolódó lakóépület
- e) vendéglátó épület a [\(4\)](#) [bekezdés](#) rendelkezéseinek betartásával.
helyezhetők el.
- (3) Az övezetben legfeljebb 1 db. lakóépület - a gazdasági épülettel egy tömegbe vagy önállóan is - elhelyezhető a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség mértékét és a [\(4\)](#) [bekezdés](#) előírásait figyelembe véve.
- (4) a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága
- a) 2000 m²-es telekméretig az [\(1\)](#) [bekezdés c\)](#) [pont](#)ja szerinti beépíthetőség 45%-át,
b) 2001 és 6000 m²-es telekméret között az [\(1\)](#) [bekezdés c\)](#) [pont](#)ja szerinti beépíthetőség 35%-át,
c) 6000 m²-es telekméret felett az [\(1\)](#) [bekezdés c\)](#) [pont](#)ja szerinti beépíthetőség 25%-át
nem haladhatja meg.
- (5) A tanya területének legalább 60 százalékát kert, szőlő, gyümölcsös, szántó, rét, legelő művelési ágban kell tartani.
- (6) Az övezetben valamennyi melléképítmény elhelyezhető jelen rendeletnek, az állattartásra vonatkozó előírásai figyelembevételével.
- (7) Az övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a telek beépíthető részén kívül is:
- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladékartály-tároló,
d) kirakatszekrény,
e) kerti építmény kivéve gépjárműtároló, pergola
- (8) Az övezet beépíthető telekrésze
- a) a 12 méteres szabályozási szélességű közterülettel határos ingatlan esetén 5 méter előkert
b) a 12 métert el nem érő szabályozási szélességű közterülettel határos ingatlan esetén a közterületi telekhatártól 8 méter előkert biztosítandó.
c) a szomszédos oldalsó telekhatártól legalább 4,0 méterre határolható le.
d) a hátsó telekhatároktól számított 5 méteres sávban épületet elhelyezni nem lehet.
e) A meglévő épületek a kialakult építési helyen megtarthatók.
f) A védőtávolsággal rendelkező között menti ingatlanok esetén az érintett ingatlan a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok előírásainak megfelelően építhető be.
(9) Saroktelek esetén a hosszabbik közterületi telekhatártól 5,0 méteres sávban épületet elhelyezni nem lehet.
(10) Az előkertben áthaladó közművezeték esetén a közműszolgáltató részére a hozzáférés biztosítandó vagy a kerítés úgy alakítható ki, hogy az, illetve a védőtávolsága ne kerüljön lekerítésre, kivéve a telek közműbekötése.
(11) Új Kerítés:
- a) a 12 méteres szabályozási szélességű közterülettel határos ingatlan esetén telekhatáron
b) a 12 métert el nem érő szabályozási szélességű közterülettel határos ingatlan esetén a közterületi határtól 3 méterre létesíthető.



Humán infrastruktúra jelenlegi helyzete és a fejlesztési terület férőhely szükséglete

A tervezett módosítás során a jelenlegi részben beépített terület falusias lakóterület kialakítása tervezett, melynek keretében 3 új lakás kerülhet kialakításra.

Az önkormányzati adatszolgáltatás alapján megállapítható, hogy az óvoda, iskola és bölcsőde ellátás kapacitásának kihasználtsága jelenleg 90%-felett, de a 3 db építési telek várható lakosszámát el tudja látni.

A nevelési, oktatási intézmények várható kapacitás növelését az Önkormányzat a meglévők bővítésével tervezi megvalósítani.

4-as számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

Módosítási javaslat és övezeti besorolás: Az érintett **0153/27, 26, 24 hrsz-ú** ingatlanok belterületbe vonását követően a terv a településen már hatályos **Lf-1** (Falusias lakó) építési övezet kiterjesztését javasolja.

Indoklás: A tervezett lakófunkció közvetlenül csatlakozik a Kölcsey utca túloldalán már meglévő belterületi lakóterületekhez. Mivel a területen már kialakult beépítések láthatók, a cél a jelenlegi „féloldalas” utcakép rendezése és a jogilag is rendezett lakóövezeti státusz megteremtése. A módosítás biztosítja a logikus településszerkezeti lezárást, miközben a kötelező területcsere révén a beépítésre szánt területek mérlege nem növekszik.

Javasolt építési övezet előírásai (Lf-1):

„23. § (1) Az **Lf-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) A kialakítható legkisebb telek terület (m²): 700
- 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): 5,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 40
- h) Szintterületi mutató: 0,5
- i) A Közműellátás mértéke: teljes”

A javasolt Lf-1 építési övezet paraméterei:

(Összhangban a hatályos HÉSZ 20. §-ával)

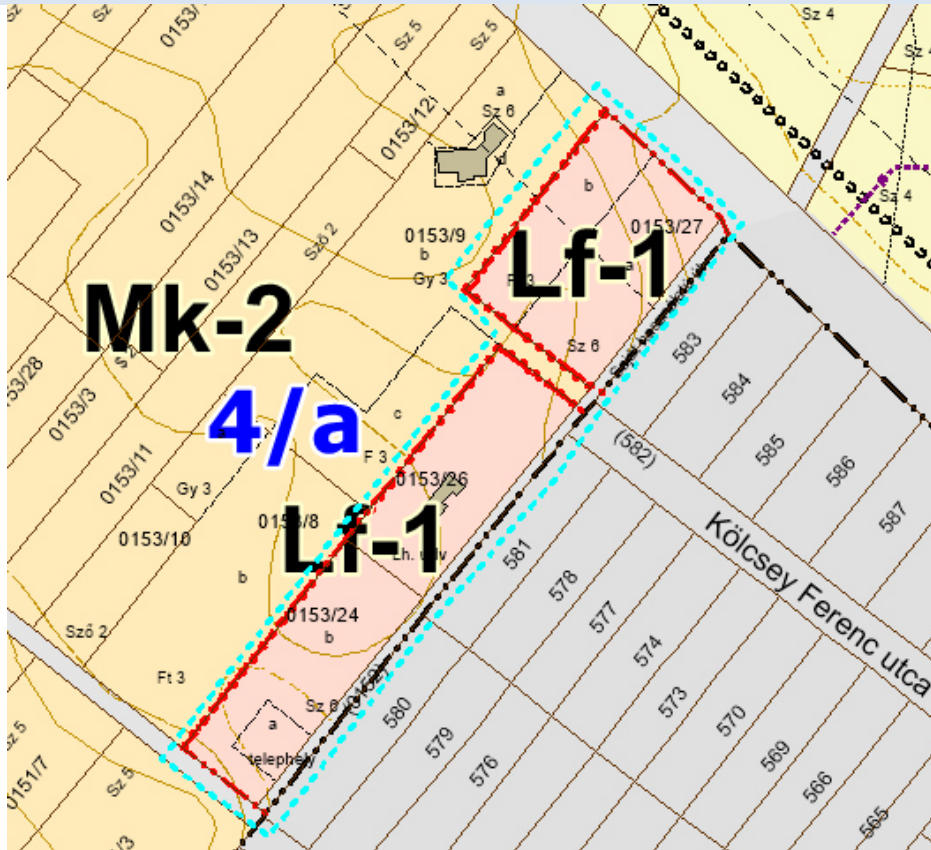
Jellemző	Meglévő Mk-2 / Mk-ta övezet	Tervezett Lf-1 övezet
Beépítési mód	szabadon álló	oldalhatáron álló
Legkisebb telekméret	720 / 1500 m ²	900 m ²
Beépítettség (max %)	10% / 30%	30%
Zöldfelületi arány (min %)	--- / 60%	50%
Épületmagasság (max)	7,5 / 4,5 m	5,5 m
Közműellátás mértéke	----	teljes

A településszerkezeti és szabályozási terv javasolt módosítása (Területcsere)

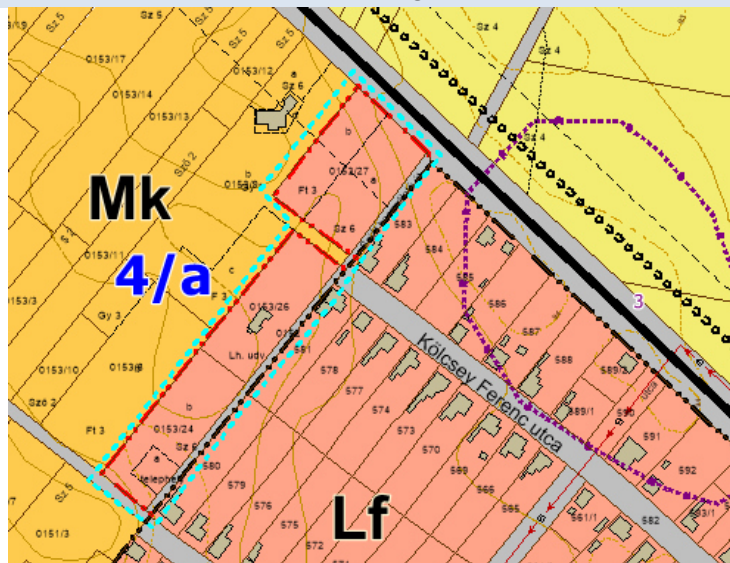
A magasabb rendű jogszabályok (Trtv. 12. § és MÉPTV 7. §) előírásait figyelembe véve, az új beépítésre szánt terület kompenzációjaként az alábbi területcsere valósul meg:

- **Belépő terület (új beépítésre szánt):** A 0153/27, 26, 24 hrsz-ú ingatlanok kijelölt része (~1,02 ha).
- **Csereterület (visszasorolt terület):** Az Újszilvás 03/75 – 03/82 hrsz-ú ingatlanok (korábban Lf-1) visszasorolásra kerülnek **Mk-2** (kertes mezőgazdasági) területfelhasználásba. A testületi döntés értelmében a **03/75-82 hrsz-ú** ingatlanoknál további **10610 m²** lakóterület sorolódik vissza mezőgazdasági területnek, így a mérleg biztosított.

A szabályozási terv javasolt módosítása



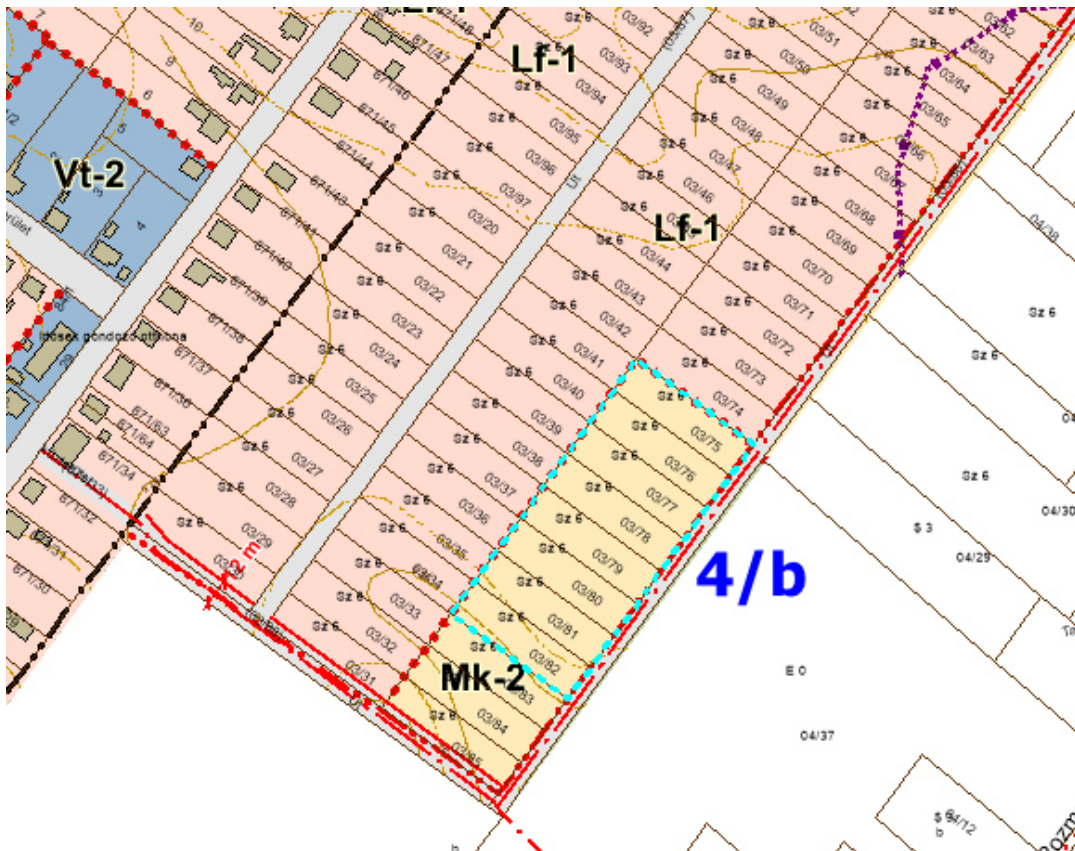
A településszerkezeti terv javasolt módosítása



Módosuló TSZT (csereterület)



Módosuló SZT (csereterület)



Tervezői megállapítások:

- A Kölcsey utca menti vizsgált ingatlanok belterületbe vonásával és Lf-1 övezetbe sorolásával a településszerkezet lezárása és az utcakép rendezése valósul meg.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg csereterület biztosítása szükséges az MATrT 12.§ (3) és a Méptv. 7.§.(2) alapján. A településszerkezeti tervmódosítás keretében a testületi döntés figyelembevételével, az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a jogszabályilag előírt területcserre-kompensáció biztosított a 03/75-82 és a 03/83-85 hrsz-ú ingatlanok visszasorolásával.
- Igazolás a 250 méteres korlátról: Az új lakóterület a település közigazgatási határától mért 250 méteres védősávon kívül esik, így megfelel a Trtv. 12. § előírásainak.
- Csatlakozás és infrastruktúra: A terület közvetlenül csatlakozik a meglévő belterületi lakóterülethez. A Kölcsey utcában a közműhálózat (víz, gáz, villany, szennyvíz) rendelkezésre áll, a módosítás jelentős hálózatbővítést nem igényel.
- Zöldterületi mutatók: Zöldterületet nem szünteti meg a terv. A belterület-növekedés kismértékű, amelyet a csereterületek visszasorolása ellensúlyoz.
- Biológiai Aktivitásérték (BAé): A terület beépítésre szánt kategóriába sorolása BAé kompenzációt igényel, melyet a csereterület biztosítása és a település tartalék BAé pontjai fedeznek.
- Örökségvédelem: Régészeti lelőhelyet vagy műemléki védelmet a módosítás közvetlenül nem érint.
- A tervezett módosítás összhangban van az OTÉK alapú építési telekre vonatkozó előírásaival és a települési célokkal.
- A módosítási igény a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat egyidejű módosítását igényli.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága változik a módosítás során.
- A Képviselő-testület ezen tervmódosítást támogatja.

5- számú módosítással érintett terület

Helyszín, Cél:

A vizsgált terület Újszilvás szívében, a Szent István út mentén elhelyezkedő intézményi tömböt foglalja magában (iskola, uszoda, önkormányzat területek). Az érintett ingatlanok egységesen a Vt-3 (Településközponti vegyes) építési övezetbe tartoznak. A módosítás célja a tömb szabályozási kereteinek aktualizálása: a merev zárt sorú beépítési kényszer feloldása, és a szabadon álló beépítési mód bevezetése. Ez a váltás teszi lehetővé a 38 hrsz-ú telken tervezett apartman jellegű, körbejárható szállásépületek szakszerű elhelyezését, valamint a szomszédos nagytelkek (iskola, uszoda) távlati bővítésének rugalmasságát.

Községfejlesztési cél:

A településkép és a közszolgáltatások színvonalának emelése. Az önkormányzat célja, hogy a központi intézmények rendezett, jogilag is tiszta keretek között fejlődhessenek, biztosítva a lakosság számára a modern és hozzáférhető közszolgáltatásokat.

A hatályos HÉSZ Vt-3 övezetre vonatkozó előírásai

25. § (1) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

A következő létesítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kirakatszekrény
- d) kerti építmény.

(2) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.

- a) közműpótló műtárgy,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop

(3) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:

- a) garázs.

(4) A településközpont vegyes övezetek építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén, egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető.

(5) Az övezet építési telkein

- a) asztalos műhely,
- b) gépkocsi lakatos műhely,
- c) gépkocsi szerelő műhely,
- d) festő, fényező műhely,
- e) szerkezeti lakatos műhely,
- f) állattartó építmény,
- g) mezőgazdasági funkciójú építmény, valamint
- h) kőmegmunkáló műhely

nem helyezhető el.

(6) Ha egy kialakult telek területe kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott minimális telekterület, és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, az egyéb paraméterek betartásával a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig beépíthető.

(7) Az oldalkert és hátsókert nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók, kivéve ha az övezet részletes előírása ettől eltérően rendelkezik.

(8) A kialakítható építési telkek minimális szélessége szabadon álló beépítési mód esetén 18 m.

28. § (1) A Vt-3 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: zárt sorú

b) Az építési telkek legkisebb területe (m²): 800

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 50

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60

e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 8

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 30

h) Szintterületi mutató: 1,5

i) A Közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül:-

a) igazgatási, iroda

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

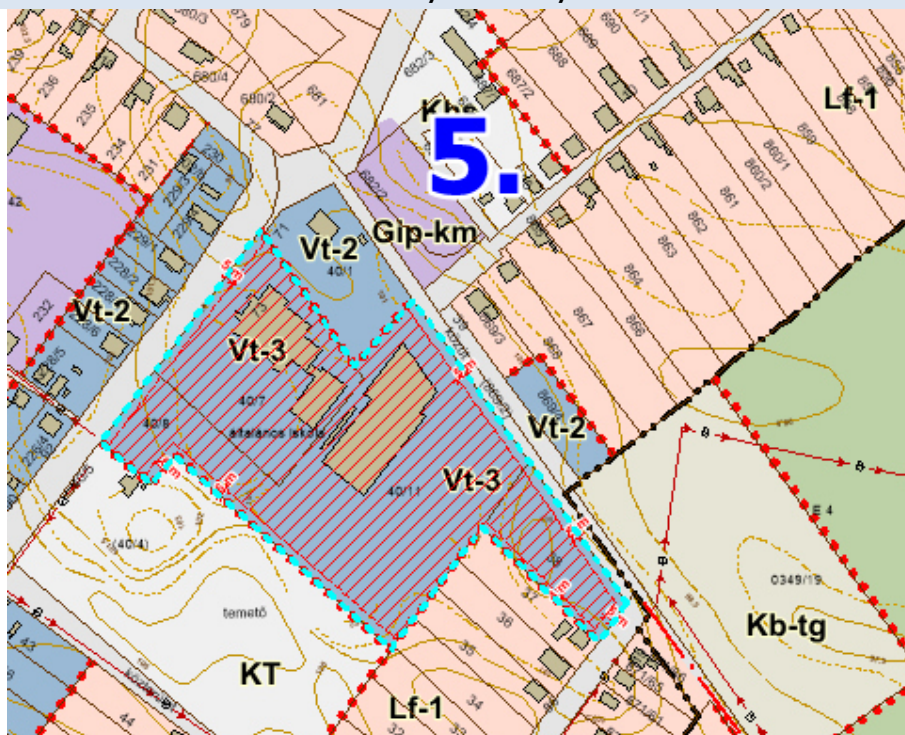
e) kulturális, közösségi szórakoztató

f) sport

g) parkolóház, üzemanyag-töltő

rendeltetést is tartalmazhat.

Kivonat a hatályos szabályozási tervből-



5-ös számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

A terv HÉSZ-re vonatkozó módosítása során a 28.§- a következők szerint módosul:

28. § (1) A **Vt-3 jelű** építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: **szabadonálló**

b) Az építési telek legkisebb területe (m²): 800

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 50

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60

e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 8

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 30

h) Szintterületi mutató: 1,5

i) A Közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül-:

a) igazgatási, iroda

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató

f) sport

g) parkolóház, üzemanyagöltő

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az előkert mértéke:

a) Kialakult beépítésű utcaszakaszokon az előkert mértékét az illeszkedés szabályai szerint, a szomszédos épületek meglévő építési vonalához igazodva kell meghatározni;

b) amennyiben az illeszkedés nem értelmezhető, az előkert mértéke 3,0 méter.

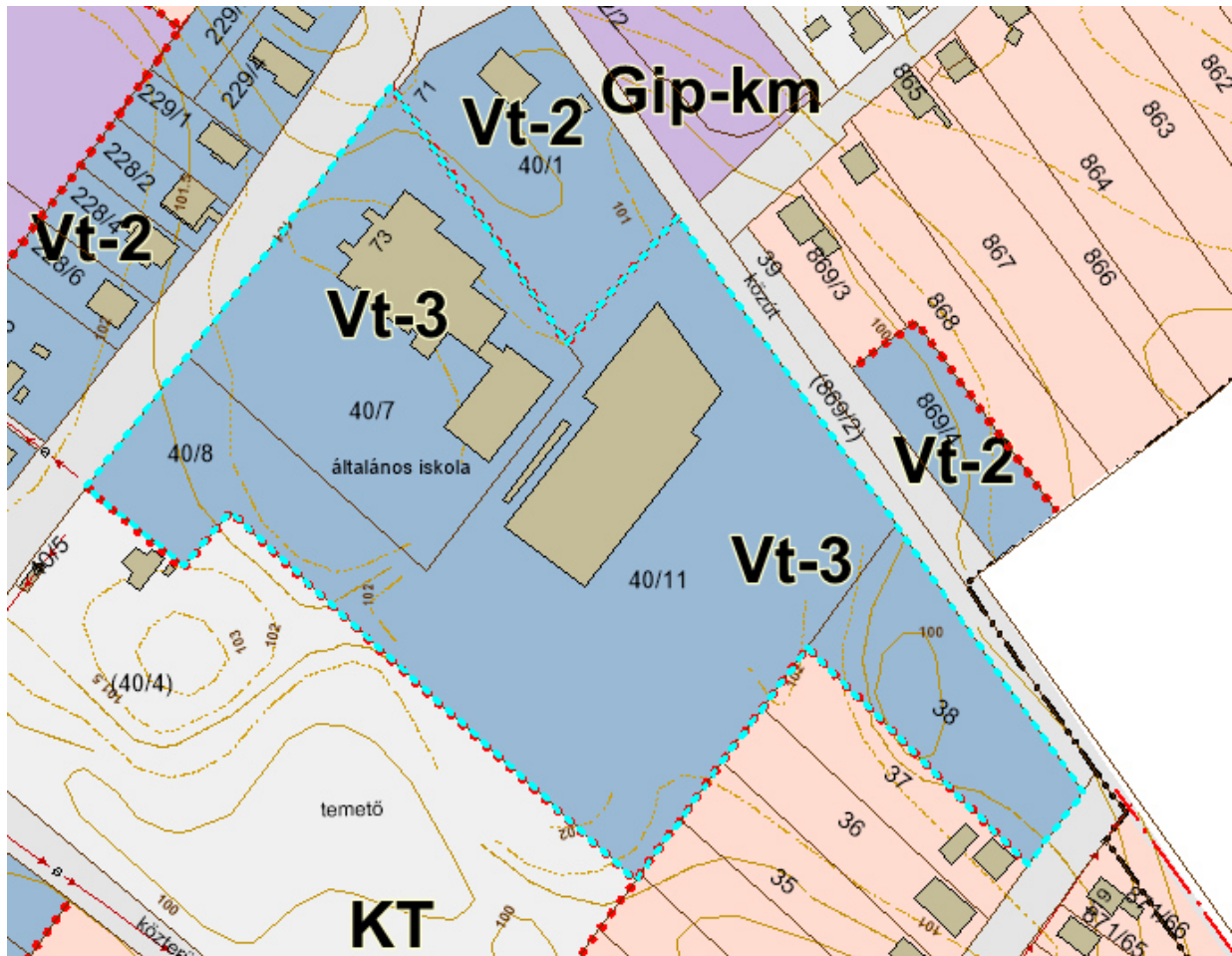
c) az előkert határa nem kötelező építési vonal

(3) A hátsókert 5 méter.

Vagyis a HÉSZ módosítás keretében töröljük az építési hely feltüntetését. Ezzel a területen az OTÉK szabályai szerint alakul oldal kialakítása. (vagyis az előkert az épületmagasság fele, azaz 4 méter). A hátsókeretet az egyértelműség érdekében meghatározza a terv. Az előkert méretét rugalmasan kezelve előkertre vonatkozó előírást illesztünk a rendelet tervezetbe.

Vt-3	Meglévő Mk-2	Tervezett Gksz-3
telek beépítési módja	zárt sorú	szabadon álló
építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete	800	800
beépítettség legnagyobb mértéke	50	50
a zöldfelületi arány minimuma	30	30
a legnagyobb épületmagasság	8	8
közműellátás mértéke:	teljes	teljes

A szabályozási terv javasolt módosítása

**Tervezői megállapítások:**

- A módosítás részben a HÉSZ Vt-3 építési övezetének beépítési módjának módosítására vonatkozik. (Zárt sorú helyett szabadonálló)
- A módosítás a szabályozási tervlap grafikai korrekcióját jelenti a Vt-3 övezeten belül.
- Az előkert mértékét kialakult beépítés esetén az illeszkedés szabályai szerint, egyéb esetben 5,0 méterben rögzítjük, azzal a fontos könnyítéssel, hogy az előkert határa nem minősül kötelező építési vonalnak. Az oldalkertek mértéke a 8,0 méteres megengedett épületmagassághoz igazodva legalább 4,0 méter, míg a hátsó kert minimális mértéke a rendeltetvénytől függően 6,0 méter, a tűztávolságokra vonatkozó előírások szigorú betartása mellett. A módosítás nem változtatja meg az övezet alapvető rendeltetését, továbbra is a településközponti intézményi funkciók dominálnak.
- A módosítás összhangban van az OTÉK településközponti vegyes területekre vonatkozó előírásaival.

7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (MATrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései, valamint a PMTrT 10/2020. (VI.30.) rendelete figyelembevételével készül.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során. Az MATrT törvény eltérési lehetőségeivel élve változik a települési településszerkezeti terv területfelhasználási besorolása.

7.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák

A TSZT és SZT módosítással érintett területek közül az a 4/a számú módosítási terület a mezőgazdasági térség területére esik. Ezen módosítási területek új beépítésre szánt területként falusias lakóterületbe kerül. A További módosítási területek a települési térség (1,2,4/b, 5) és erdőgazdálkodási térség (3/a, 3/b) részei.

Pest Vármegye			
Település	Térségi területfelhasználási kategória	Terület (ha)	Százalék
Újszilvás	Települési térség	425,4	10,95%
Újszilvás	Sajátos területfelhasználású térség	2,6	
Újszilvás	Erdőgazdálkodási térség	1006,8	25,93%
Újszilvás	Mezőgazdasági térség	2444,0	62,96%
Újszilvás	Vízgazdálkodási térség	2,8	
		3881,6	

2018. évi CXXXIX. törvény b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni," Az MATrT 11. § a), b) és d) pontja alapján:

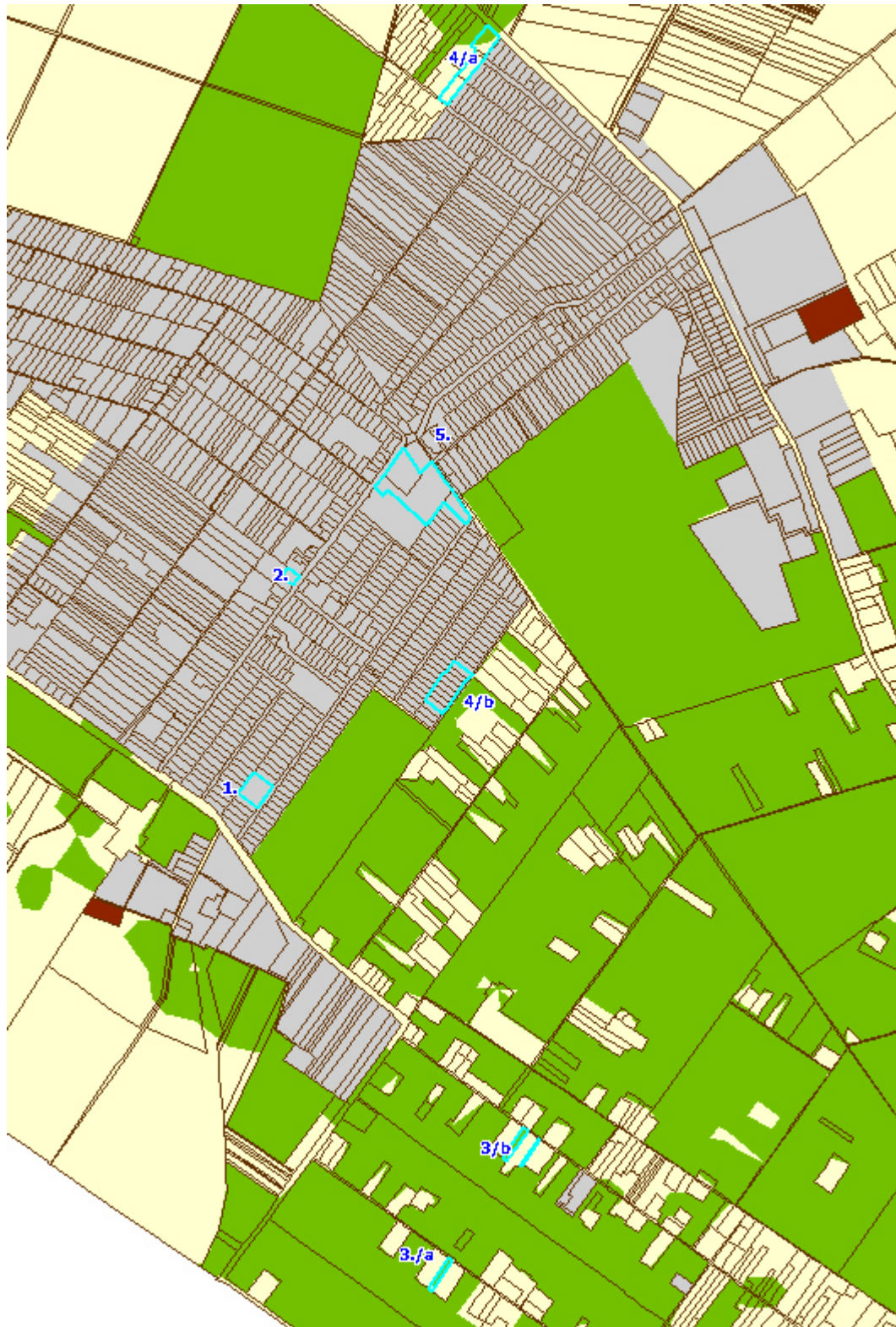
„Az MATrT 11. §


a) * az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;






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;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

A tervezet módosítások megfelelnek a területrendezési törvény területfelhasználásának. Az előírásnak a tervezett módosítás megfelel!



 TSZT és /vagy SZT módosítással érintett területek

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség

Az új beépítésre szánt módosítási terület (4/a. falusias lakóterület) a mezőgazdasági térségben helyezkedik el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosítható. megállapítható, hogy:

1. A település közigazgatási határához 250 méternél távolabb helyezkedik el.
2. A módosítás TSZT és SZT-szerinti kertes mezőgazdasági terület átsorolással jár.
3. Csereterületként az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a településszerkezeti terv korábban beépítésre szánt területként kijelölt Lf falusias lakóterületet sorolja vissza Mk kertes mezőgazdasági területbe. A visszasorolt terület nagysága az új beépítésre szánt területnagyságát meghaladja.
4. Csereterületként nem vont be a terv védett természeti terület, Natura 2000 terület és természetközeli területet.
5. A terv nem szüntet meg zöldterületet, ezért MATrT 12.§ (4) bekezdésnek megfelel a terv.

A terv a MATrT 12.§ (1)-(4) bekezdésének megfelel, azzal összhangban van!

Az alábbiakban a mezőgazdasági térségre, vonatkozó igazolást mutatjuk be:

Mezőgazdasági térség	Terület/ha
2018. évi CXXXIX. törvény 11. § 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;	
– PMTrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	2444,0
– 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	1833
– A TSZT-ben a mezőgazdasági területeinek nagysága	2370,12
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, területfelhasználásba sorolt területek nagysága	2235,87
– A TSZT 2025 évi módosítása során mezőgazdasági térséget igénybe vevő terület.	0,26
– A TSZT 2026 évi módosítása során mezőgazdasági térséget igénybe vevő terület.	1,02
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya: $2235,87-0,26-1,02:2444 \times 100 =$	91,43 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!	

Erdőgazdálkodási térség	Ha
2018. évi CXXXIX. törvény 11. § a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;	
29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe 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.	
– PMTrT Szerkezeti tervében erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek	1006,8 ha
– PMTrT Szerkezeti tervében erdők övezete terület	866,42 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 TSZT-ben a 2026 évi módosításkor igénybe vett beépítésre nem szánt terület: 0,44 ha	0,44 ha

Erdők övezete megfelelési igazolás:

Az erdő területek övezetét a szabályozási terv 3/, 3/b jelű tervezett kertés mezőgazdasági területeinek szabályozása vonatkozásában érintett, és ezek a módosítások településszerkezeti tervmódosítást is érintenek.

Az erdők övezetébe tartozó területek nagysága	866,42 ha
Erdők övezete települési térségen (Tt) kívül eső része	855,50 ha
TSZT erdőbe sorolt területek	968,93 ha
Erdők övezetébe eső TSZT szerinti erdők	844,8 ha
TSZT erdő és erdő övezet megfelelés (min 95%) Tt-n kívül eső részen $844,8 - 0,44 \cdot 855,5) \cdot 100 =$	98,69%

A tervezett módosítás során az összhang biztosított.**Borvidéki település szőlő termőhelyi kataszter érintettség**

MATrT 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A szőlészetről és borászatról szóló 2020. évi CLXIII. törvény, valamint a szőlő-bor ágazatban folytatott hatósági eljárásokról és teljesítendő adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 435/2021. (VII. 16.) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni. Megállapítható, hogy Újszilvás a Kunsági borvidékhez tartozik.

A Lechner tudásközpont adatszolgáltatása szerinti VINGIS területek (termőhely és ültetvény) találhatóak a településen, de a jelen módosítási területek nem érintik.

A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszteréről a NEBIH nyilvántartást vezet. Földterület szőlő termőhelyi kataszterbe történő sorolása, a kataszteri besorolás módosítása, valamint a földterület szőlő termőhelyi kataszterből történő törlése iránti kérelmet (a továbbiakban együtt: termőhelyi kataszteri eljárás iránti kérelem) a NÉBIH bírálja el.

Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter érintettség

13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszteréről a NEBIH-szolgáltatott adatot.

A 2014 előtti elérhető adatok szerint Újszilváson a 041/4-6-8, 2250-2251, 0213/5-6 hrsz-ú területen van gyümölcsös terület, illetve a Lechner adatszolgáltatás szerinti VINGIS területek (termőhely és ültetvény) érintik a települést, de a jelen módosítási területek nem érintik ezeket.

A tervezési területek a borszőlő kataszter által nyilvántartott területet nem érintik, és a terv az MATrT 13. § (1) és (2) előírásainak megfelel.

7.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák-

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége (2018. évi CXXXIX törvény, PMTrT 10/2020.(VI.30.) rendelet)

Országos és Megyei Területrendezési Terv – országos és megyei övezetek		
	Újszilvás település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete PMTrT 3.2. melléklet	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) PMTrT 3.2. melléklet	érintett	nem érintett
6. erdők övezete PMTrT 3.3. melléklet	érintett	3/a, 3/b módosítás vonatkozásában
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) PMTrT 3.3. melléklet	érintett	TSZT módosítás vonatkozásában nem érintett 4/a-ös számú terület vonatkozásában érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) PMTrT 3.4. melléklet	érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település PMTrT 3.5. melléklet	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) PMTrT 3.6. melléklet	nem érintett	nem érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) PMTrT 3.7. melléklet	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 PMTrT 3.8. melléklet	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.		

Pest Megye Területrendezési Terv (PMTrT 10/2020.(VI.30.) rendelet) térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
sajátos területfelhasználású térség	+	--
erdőgazdálkodási térség	+	+
mezőgazdasági térség	+	+
vízgazdálkodási térség	+	--
térségi övezetek		
ásványi nyersanyagvagyon övezete	+	közvetlenül nem érintett
rendszeresen belvízjárta terület övezete	--	--
tanyás területek övezete	--	--
földtani veszélyforrás terület övezete	--	--
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		

innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	--	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	+	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Az övezeti tervek alapján megállapítható, hogy Újszilvás 1. számú módosítási területét az MATrT és a PMTrT alapján is egy térségi övezet érinti közvetlenül.

- Erdőterület övezete (MATrT és PMTrT lehatárolás alapján)

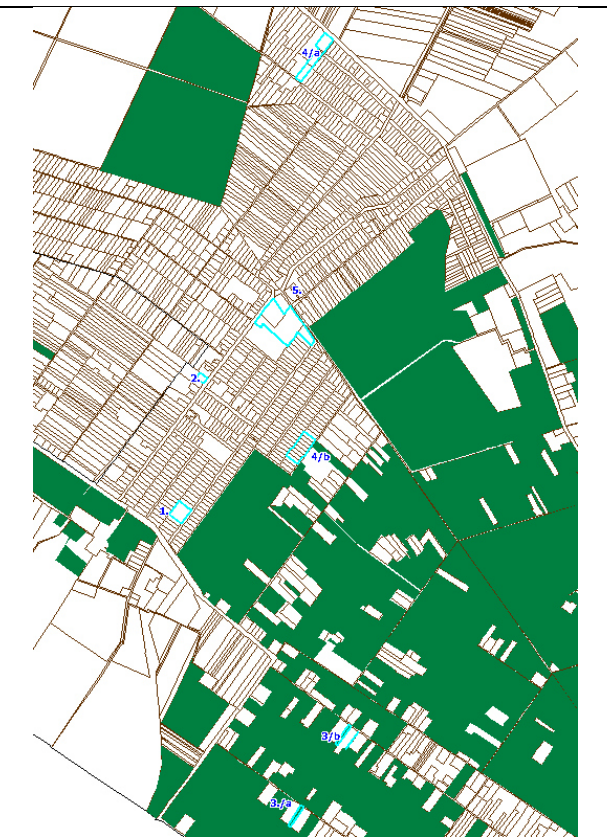
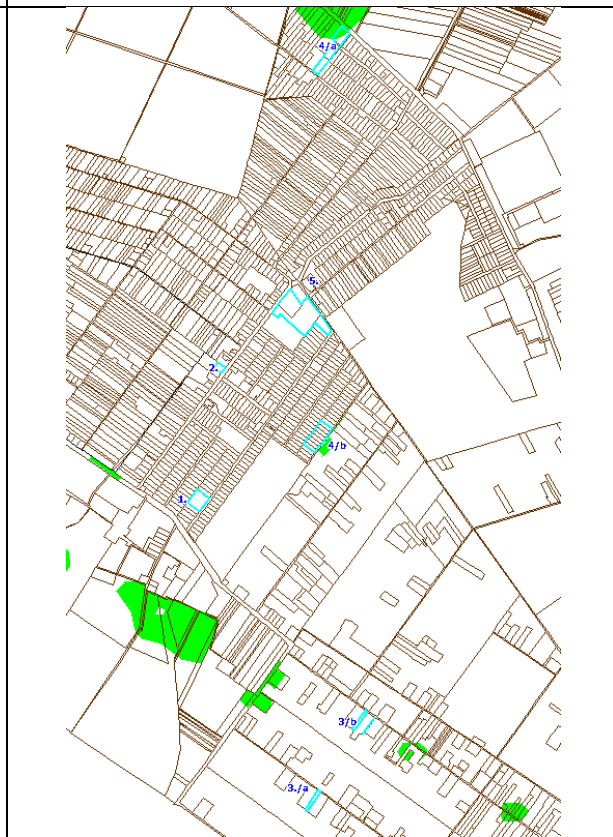
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete megfelelési igazolás:

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét a szabályozási terven jelölt 4/a-ös számú módosítási terület érinti, mely mezőgazdasági területen belül új beépítésre szánt lakó övezetet határoz meg a területen.

„3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.”

Az érintettség a tervezett módosítási területek kialakítását nem gátolhatja. A fent idézett előírásnak megfelelően az összhang továbbra is biztosított.

A tervezett módosítás során az összhang biztosított.

Erdők övezete igazolás a TSZT és SZT módosítási területek lehatárolásával	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete a TSZT és SZT módosítási területek lehatárolásával
	

Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület megfelelési igazolás:

A településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Az érintettség a tervezett módosítási területek kialakítását nem gátolhatja. A fent idézett előírásnak megfelelően az összhang továbbra is biztosított.

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

VI. Nyilatkozat

Újszilvás Településrendezési tervmódosításhoz szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelőzmények fejezetét készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítások megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásainak.

Makkai Krisztina, településmérnök
Városépítési-Városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2026. április 28.

7.3. Igazolás – Méptv. új beépítésre szánt területre vonatkozóan

Tervezési feladat: Új beépítésre szánt terület kijelölése (falusias lakóövezet – Lf-1) a 0153/24, 0153/26, 0153/27 hrsz-ú ingatlanok (10 296 m²) érintésével.

Méptv. 8.§ (3) igazolásához (önkormányzati határozat mellékleteként)

A településtervezési terv új beépítésre szánt területet jelöl ki a falusias lakó beépítésre szánt területekként a 0153/24, 0153/26, 0153/27 hrsz-ú telek 10296 m²-es területén, mely jelenlegi kertés mezőgazdasági területfelhasználásba és övezetbe sorolt. (4/a. módosítási terület)

A vizsgált területen 3 db telek (összesen: 10296 m²-es) (földhivatali bejegyzés szerint, telephely, lakóház-udvar, valamint szántó művelési ágú bejegyzéssel rendelkező telek, ahol lakó épületek elhelyezésének lehetősége tervezett, azonban a hatályos Mk és Mk-ta jelű kertés mezőgazdasági övezet nem teszi lehetővé a tervezett rendeltetés (lakó építési telek feltételrendszerének biztosítását) telepítését.

A 0153/24, 0153/26, 0153/27 hrsz-ú külterületi ingatlanok a hatályos településszerkezeti terv kertés mezőgazdasági területfelhasználási egységként kezeli, és annak beépítésre szánt lakó építési övezetbe sorolása tervezett, ezért ennek övezetmódosításakor az alábbi előírásokat is figyelembe kell venni.

2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdés teljesülésének igazolása:

„(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció ellátására.”

A 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdés figyelembevételével a terv a 4/b módosítási területen csereterületet biztosít a 03/75-82 hrsz-ú jelenlegi Lf-1 területfelhasználásba és építési övezetbe tartozó területen, ahol 10610 m² Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági területet jelöl ki a településszerkezeti és szabályozási terv.

Vagyis a mezőgazdasági területbe történő visszatorolással a csereterület biztosított és a biológiai aktivitásérték megfelel a 7.§ (2) előírásainak. (Megjegyezzük, hogy a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 18.§.(1) bekezdése alapján mintegy 1 ha os új beépítésre szánt terület kerül kijelölése, de a 2023. évi C. törvény 8.§ (3) b) alapján a település biológiai aktivitásértéke nem csökken az alábbi számítás által.)

BIA számítás:

s.sz.	módosítás (hrsz)	terület (m ²)	meglévő terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	tervezett terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás változás
1.	0153/24, 0153/26, 0153/27	10296 m ²	Mk kertes mezőgazdasági terület	5	Lf falusias lakó terület	2,4	-2,67
2.	03/75-82	10610 m ²	Lf falusias lakó terület	2,4	Mk kertes mezőgazdasági terület	5	+2,75
	BIA						+0,08

A tervelőzmény (2018 évi felülvizsgálat) során számított BAé változás 13,816 pontnyi értékben nőtt. Tehát a településen jelenleg összesen +33,52 pont BAé többlet áll rendelkezésre. Ez az értéke 2025 évi módosítással -0,28 ponttal csökken, a jelen tervmódosítással +0,08 ponttal nő vagyis a továbbiakban +32,32 BIAé pont áll rendelkezésre.

2023. évi C. törvény 8.§ (1) és (2) bekezdés teljesülésének igazolása:

„(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.”

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.”

A településterv az új beépítésre szánt terület kijelölésével a zöldterületi övezet nagysága nem csökken. **A terv a 2023. évi C. törvény 8.§ (1) bekezdésének megfelel.**

A terv új beépítésre szánt lakó területet jelöl ki, mely terület csatlakozik a települési térséghez. **A terv a 2023. évi C. törvény 8.§ (2) bekezdés (a) pontjának megfelel.**

Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól ~1500 méterre található.

A terv a 2023. évi C. törvény 8.§ (2) bekezdés (b) pontjának megfelel.

Újszilvás területén a tervezett lakófunkció céljára alkalmas, kihasználatlan barnamezős terület nem áll rendelkezésre. Megjegyzendő, hogy a vizsgált 0153/ hrsz-ú tömbben már meglévő épületek (lakóház, telephely) található, és közlekedési és közmű infrastruktúrával rendelkező területről van szó, így a terület „átminősítése” részben a tényleges használatot legalizálja (részleges barnamezős jelleg megállapítható).

A terv a 2023. évi C. törvény 8.§ (2) bekezdés (c) pontjának megfelel.

2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdés teljesülésének igazolása:

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”

2023. évi C. törvény 8.§ (3) c) pont teljesülésének igazolása:

„c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz”,

1. **Közút:** A terület a Kölcsey utca mentén fekszik, az Önkormányzat vállalja a szilárd burkolat kiépítését/fenntartását.
2. **Közmű:** A közműszolgáltatói nyilatkozatok alapján a szabad kapacitás rendelkezésre áll. (lásd. alátámasztó javaslat melléklet közműszolgáltatók (vízmű, áramszolgáltató) befogadó nyilatkozatait)
3. **Alapellátás:** Az óvodai, iskolai és egészségügyi alapellátás Újszilvás belterületén, a módosítási területtől 2 km-en belül biztosított. az ellátásukhoz szükséges szabad kapacitással rendelkezik.

A terv a 2023. évi C. törvény 8.§ (3) c) pontjának megfelel.

2023. évi C. törvény 8.§ (3) d) pont teljesülésének igazolása:

„d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel,”

A lakó terület kijelölésére, barnamezős és egyéb más településrészen lévő szabad lakó terület rendelkezésre áll ugyan, de mivel a tervezett lakóterület már részlegesen beépített és a közlekedési és közműellátás is részlehesen rendelkezésre áll, ezért a terület barnamezős lakó területnek tekinthető.

Továbbá megállapítható, hogy a tervezett rendeltetés javasltan új beépítésre szánt lakóépítési övezet területén alakítható ki, mely új beépítésre szánt területi kijelölést igényel.

A terv a 2023. évi C. törvény 8.§ (3) d) pontjának megfelel.

2023. évi C. törvény 8.§ (3) e) pont teljesülésének igazolása:

Az új beépítésre szánt módosítási terület (4/a lakóterület) a mezőgazdasági térségben helyezkedik el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosítható. A tervezett módosítás a MATrT 12.§ (1)-(4) pontjának megfelel, azzal összhangban van.

Megállapítható, hogy:

1. A település közigazgatási határához 250 méternél távolabb helyezkedik el.
2. A módosítás TSZT és SZT-szerinti kertes mezőgazdasági terület átsorolással jár. Csereterületként az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a településszerkezeti terv korábban beépítésre szánt területként kijelölt Lf falusias lakóterületet sorolja vissza Mk kertes mezőgazdasági területbe. A visszasorolt terület nagysága az új beépítésre szánt területnagyságát meghaladja.
3. Csereterületként nem vont be a terv védett természeti terület, Natura 2000 terület és természetközeli területet.
4. A terv nem szünteti meg zöldterületet, ezért MATrT 12.§ (4) bekezdésnek megfelel a terv.

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 13.§ igazolása:

„Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló [2018. évi CXXXIX. törvény \(a továbbiakban: Trtv.\) 12. § \(3\) bekezdés b\) pontja](#) szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától, kivéve, ha az az új beépítésre szánt terület védőtávolságán belülre esne.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zóldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zóldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a [Trtv.](#)-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát, vagy az azt tartalmazó telepítési tanulmányterv elfogadását követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark vagy közparki funkciókkal rendelkező közhasználatú zöldterület kialakítását, akár zöldterület övezetbe sorolás nélkül.”

A terv új beépítésre szánt lakó területet kijelölésével csereterületet kertes mezőgazdasági területként jelöli ki.

A terv a 280/2024(IX.30.) Korm. rendelet. 13.§ (1) bekezdés előírásának megfelel.

A módosítás meglévő úthálózat mentén történik, új közút kijelölése nem válik szükségessé.

A terv a 280/2024(IX.30.) Korm. rendelet. 13.§ (2) bekezdés előírásának megfelel.

A terv a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálata alapján megállapítható, hogy a lakóterületi hasznosítást a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

Indoklás: Bár Újszilvás hatályos tervei tartalmaznak további lakóterületi tartalékokat, a beépíthetőségi vizsgálat rávilágított, hogy ezek a területek jelen állapotukban nem tekinthetők tényleges építési telkeknek. Az Alkotmány és Kossuth utca közötti tömbben, valamint a Dózsa György utcából nyíló parcelláknál ugyan papíron megtörtént a telekosztás, azonban a közlekedési és közmű-infrastruktúra teljes hiánya, valamint a művelés alóli kivonás elmaradása okán ezek a területek pillanatnyilag nem alkalmasak azonnali lakásépítésre. Ezzel szemben a jelen módosítással érintett 3 db telek már kiépített közműhálózattal rendelkező útszakasz mentén fekszik, ahol az aszfaltozás és a végső útfelület kialakítása is folyamatban van. A módosítás tehát nem szűz területek infrastrukturális terhelését jelenti, hanem a már meglévő adottságokkal rendelkező, 'építésre kész' állapotú zárványok racionális és gazdaságos hasznosítását, amely a település fenntartható növekedésének záloga.

A terv a 280/2024(IX.30.) Korm. rendelet. 13.§ (3) bekezdés (a) pont előírásának megfelel.

Az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében megállapítható, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki.

A terv a 280/2024(IX.30.) Korm. rendelet. 13.§ (3) bekezdés (b) pont előírásának megfelel.

Az lakó terület kijelölése 3 db építési telek és 3 db lakórendeltetésű épület elhelyezését, ill. fennmaradását vonja maga után, vagyis közkert, vagy közpark kialakítása nem indokolt.

A terv a 280/2024(IX.30.) Korm. rendelet. 13.§ (3) bekezdés (c) pont előírásának megfelel.

Helyszín, indoklás (4. módosítási terület):

A külterületi **0153/24, 0153/26, 0153/27 hrsz-ú** telkek (összesen **10 296 m²** nagyságú területrészen) a meglévő lakóépületek és udvarok rendezése, valamint új falusias lakóingatlanok kialakítása céljából a jelenlegi **Mk-2 és Mk-ta** övezetek javasoltan **Lf-1** építési övezetbe sorolása tervezett. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését és csereterület biztosítását igényli, melyet a terv a jelenlegi **03/75–03/82 hrsz-ú** ingatlanok, valamint a **03/83-85 hrsz-ú** (korábban Lf-1) építési övezet beépítetlen területein biztosít.

A vizsgált ingatlanok az új **Lf-1** építési övezetben a környező belterületi lakóterülethez illeszkedő **30%-os beépíthetőséggel** és **5,5 méteres épületmagassággal** kerülnek szabályozásra. A tervezett módosítás a belterületi határ módosítását és falusias lakóterületi övezet kiterjesztését igényli. Mivel a Kölcsey utca érintett szakasza mentén a beépítés már részben kialakult, azonban a jelenlegi mezőgazdasági övezeti besorolás nem teszi lehetővé a lakóingatlanok jogilag rendezett beavatkozását és a telekstruktúra véglegesítését, a Képviselő-testület támogatja a meglévő belterületi lakóövezetbe való csatlakozást. Cél a „féloldalas” utcakép megszüntetése és egy egységes, rendezett településszéli lezárás kialakítása.

A tervezett módosítás nem jelent jelentős többletterhelést a település infrastruktúrájára, mivel a közművek és az úthálózat a közvetlen környezetben már rendelkezésre állnak. A területcsere révén a beépítésre szánt területek mérlege nem növekszik, a zöldfelületi és biológiai aktivitásérték mutatók nem romlanak. Cél, hogy egy léptékében a tanyavilághoz és lakóterülethez illeszkedő, mértéktartó rendezett településkép jöjjön létre.

8.SZAKÁGI JAVASLATOK

8.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A 6. fejezetben összevontan szerepel a módosítási területek bemutatásával.

8.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

	s.sz.	Terület ha v. m ²	HRSZ	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	4/a	10296 m ²	0153/24, 0153/26, 0153/27,	Mk jelű kertés mezőgazdasági terület	Lf falusias lakó terület
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1	6188 m ²	121	Gip-1 egyéb ipari gazdasági terület	Gksz-4 kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	4/b	10610 m ²	03/75-82	Lf falusias lakóterület	Mk jelű kertés mezőgazdasági terület
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	3/a	1837 m ²	035/10 részterület e	Eg gazdasági erdőterület	Mk jelű kertés mezőgazdasági terület
	3/b	2595 m ²	023/17 részterület e	Eg gazdasági erdőterület	Mk jelű kertés mezőgazdasági terület

8.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

A szabályozás célja a dinamikusan változó Községi igények lekötése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15.-én hatályos építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított *helyi építési szabályzat*, valamint ennek *szabályozási tervi melléklete*.

A tervmódosítási szándék igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

AZ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT, SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK				
módosítási terület sorszám	terület* (ha/v. m ²)	helyrajzi szám (hrs.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1..	6188 m ²	121	Gip-1 egyéb ipari gazdasági övezet	Gksz-4 kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezet
2.	1515 m ²	198	Vt-4 településközponti vegyes építési övezet	Vt-5 településközponti vegyes építési övezet
3/a	1837 m ²	035/10 részterülete	Eg gazdasági erdőövezet	Mk-2 kertes mezőgazdasági övezet
3/b	2595 m ²	023/17 részterülete	Eg gazdasági erdőövezet	Mk-2 kertes mezőgazdasági övezet
4/a.	10296 m ²	0153/24, 0153/26, 0153/27,	Mk-2 és Mk-ta kertes és tanyás mezőgazdasági övezet	Lf-1 falusias lakó építési övezet
4/b.	10610 m ²	03/75-82	Lf-1 falusias lakó építési övezet	Mk-2 kertes mezőgazdasági övezet
5.	3 ha	38 40/7, 8,11	Vt-3 településközponti vegyes építési övezet	nem módosul beépítési mód változik- építési hely törlése a szabályozási tervről

A szabályozási terv módosítása az SZT-1 és SZT-2 jelű szabályozási tervlapot érinti.

8.3. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI MEGÁLLAPÍTÁSOK

A módosítással érintett területeken, illetve azok közvetlen szomszédságában táj- és természeti értékvédelmi szempontból értékes területek, védett természeti terület, Natura 2000 terület, vagy országos ökológiai hálózat nem található. A terv nem javasol új természeti értékvédelmi kijelöléseket. A módosítási területek nem érintettek a tájképvédelmi terület övezete által, így tájképvédelmi érdeket nem sértenek.

Biológiai aktivitásérték változása

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdés értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése során az alábbi BIAé kompenzációt számította ki a terv:

BIA számítás:

s.sz.	módosítás (hrszt)	terület (m ²)	meglévő terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	tervezett terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás változás
1.	0153/24, 0153/26, 0153/27	10296 m ²	Mk kertes mezőgazdasági terület	5	Lf falusias lakó terület	2,4	-2,67
2.	03/75-82	10610 m ²	Lf falusias lakó terület	2,4	Mk kertes mezőgazdasági terület	5	+2,75
	BIA						+0,08

Tervelőzmények többlet biológiai aktivitásérték pontjai:

A tervelőzmény (2018 évi felülvizsgálat) során számított BAé változás 13,816 pontnyi értékben nőtt. Tehát a településen jelenleg összesen +33,52 pont BAé többlet áll rendelkezésre. Ez az értéke 2025 évi módosítással -0,28 ponttal csökken, a jelen tervmódosítással +0,08 ponttal nő vagyis a továbbiakban +32,32 BIAé pont áll rendelkezésre.

A BAé többlet értékek a TSZT soron következő módosításainak BAé-egyenleg számítása során felhasználható.

8.4. ÖRÖKSÉGVÉDELME, RÉGÉSZET

Megállapítható, hogy Újszilvás rendelkezik 10 évnél nem régebbi (2017 évi) Örökségvédelmi hatástanulmánnyal. Művi értékvédelem vonatkozásában a módosítási területek a helyi védett épületektől távol helyezkedik el, azokat nem érintik a módosítások. Műemlékek és műemléki környezet a településen nem található.

Az régészeti és örökségi értékekkel összefüggő megállapításoka módosítási területek vonatkozásában: A területeken védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. A módosítási területeket nem érintik nyilvántartott régészeti lelőhelyek.

8.5.KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

HELYZETÉRTÉKELÉS

1. Hálózati kapcsolatok

Újszilvásnak nincs közvetlen főúthálózati kapcsolata, az M4 gyorsforgalmi út a település déli határától 3 km-re húzódik, a 311. számú főút a belterülettől nyugatra 1,5 km-re halad el.

A közvetlen megközelítést Tápiószele és Abony felől a 3119 jelű összekötő út, Tápiógyörgye felé a 3121 jelű út biztosítja. A 311. számú főúttól a település déli része a 31118 jelű bekötő úton érhető el, ez Cegléd és az M4 felé a közúti kapcsolat.

Újszilvást nem érinti a vasúti hálózat, a legközelebbi vasúti megálló Tápiógyörgye a 120. számú Budapest – Újszász – Szolnok vasútvonalon. Az utasforgalmat a Volánbusz helyközi járatai bonyolítják le Nagykáta, Tápiószőlős ill. Cegléd felé.

2. Közúti közlekedés

2.1. Országos úthálózat

3119 jelű Tápiószele – Abony összekötő út

Az út 2x1 forgalmi sávós, a település belterületét északon érinti, jelentős részben külterületi jellegű. A belterületen az Abonyi úton, a 3121 jelű útnál körforgalmú csomópontja épült. Forgalma 2080 E/j/nap.

3121 jelű Újszilvás – Tápiógyörgye – Jánoshida összekötő út
2x1 sávós út, külterületi jellegű, forgalma 557 E/j/nap.

31118 jelű bekötő út

A 2x1 sávós út Tápiószőlős (311. számú főút) felé biztosít kapcsolatot, a belterületen a Bicskei út nyomvonalán halad. Forgalma 400 E/nap.

2.2. Települési utak

A belterület közúti tengelye az Alkotmány utca, a 3119 – 3121. jelű utak csomópontját köti össze a 31118 jelű bekötő úttal. Az útpálya megfelelő szélességű, de a járda jelentős szakaszokon hiányzik.

A kiszolgáló utak közül az Alkotmány utcával párhuzamos Dózsa György út, Kossuth utca és Ady Endre utca, illetve az ezekre merőleges Dobó István utca – Rozmaring utca a jelentősebbek.

A község belső úthálózatának legfontosabb elemei kiépítettek, a meglévő lakóutca-hálózat az egyébként lazán beépített területeket jól feltárja. A szabályozási szélességek viszont döntően kis értékeket mutatnak, amely a szükséges keresztmetszeti elemek elhelyezését sok útszakaszon csak korlátozottan teszi lehetővé.

3. Közösségi közlekedés

Az 528 számú járat Cegléd felé, az 529 számú járat Nagykáta felé biztosít közvetlen kapcsolatot.

A 524 és 525 számú Cegléd – Újszilvás járatok Tápiószele és Tápiógyörgye vasútállomáshoz van csatlakozása.

Az 531 számú Cegléd – Újszilvás – Abony – Újszász irányban a település belterületén végighalad, napi egyszeri kapcsolatot biztosít.

4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A 3119. jelű út mellett Tápiószele felé, illetve a belterületen az Alkotmány utca és Nyárfa utca között korszerű kerékpárút épült.

Kerékpárút épült az Alkotmány utca mellett a Bicskei út és a Református Általános iskola között, viszont az utca északi szakaszán gyalogos járda sincs.

5. Parkolás

A település intézményei közül a Református Általános iskolánál, a Temetőnél és az Alkotmány utca melletti kereskedelmi létesítményekhez épült parkoló. A központban Polgármesteri Hivatal, Művelődési Központ, Posta parkolása a Szt. István utcában van biztosítva.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

1. Hálózati kapcsolatok

A település elérhetősége a közelében elhaladó 4. sz. főút M4 gyorsforgalmi úttá fejlesztésével jelentősen javult, közlekedési hálózatfejlesztés nem várható a térségben.

2. Közúti közlekedés

2.1. Országos közutak

Az országos közutak (3119 j., 3121 j., és 31118 j. utak) külterületi szakaszain, az út tengelyétől mért 50 – 50 m védőtávolságon belül kerítés 20 – 20 méterre, beépítés 30 – 30 méterre létesíthető a közútkezelő hozzájárulásával.

2.2. Települési utak

Az Alkotmány utcával párhuzamosan, a Kossuth Lajos utcáig terjedő tömb belsejében tervezett gyűjtőút biztosítja az Alkotmány utca szűk szakaszának tehermentesítését.

2.3. Az utak tervezési osztályba sorolása:

Országos közutak

3119 j., 3121 j. út és 31118 j. út külterületi szakasza:

K.V.A.

3119 jelű út belterületi szakasza:

B.IV.c.B.

Települési utak

Gyűjtőút: Alkotmány utca:

B.V.c.B.

Kiszolgáló utak:

B.VI.d.B.

3. Községi közlekedés

A tervezett településfejlesztési módosítások nem teszik szükségessé az autóbusz hálózat módosítását.

4. Kerékpáros és gyalogos hálózat

A 3119 jelű út menti kerékpárút fejlesztését Abony felé az érvényben levő TSZT is tartalmazza.

5. Parkolás

A tervezett és beépítéseknél a TÉKA által előírt parkoló mennyiséget elsődlegesen telken belül kell elhelyezni.

6. A módosítással érintett területek közlekedési feltételei

1. számú terület

A terület megközelítését a Dózsa György utca biztosítja. Az utca 12 m közterületi szélességű, kiszolgáló út, aszfalt burkolattal, járda nélkül.

Az övezeti módosítás nem okoz olyan mértékű forgalmi változást, amely közlekedési fejlesztést tenne szükségessé. A területen új beépítés esetén a parkolási igényeket telken belül kell kielégíteni.

2. számú terület

A terület az Alkotmány utcáról, a település fő gyűjtőútjáról közelíthető meg. Az Alkotmány utca 7 m széles aszfaltburkolatú, kerékpárút és járda a telekkel ellentétes oldalon van kiépítve, a telek felőli oldalon nincs járda, kijelölt gyalogos átkelőhely a területtől északra keresztezi az útpályát.

A telken tervezett beépítés esetén gyalogos járda kiépítése szükséges a gyalogos átkelőig. A TÉKA előírások szerinti parkolóigény min. 50 %-át telken belül kell kielégíteni.

3. számú terület

A két terület egység a Bicskei úthoz csatlakozó külterületi kiszolgáló utcákról az Erdei utcáról és az Akácos utcáról közelíthető meg.

A tervezett módosításnak nincs közlekedési vonzata.

4. számú terület

A területet észak felől a 3119 jelű összekötő út külterületi szakasza határolja, az út tengelyétől mért 50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

A terület két belterületi közúti kapcsolata a Kölcsey Ferenc utca és a Rákóczi utca aszfalt burkolattal kiépített kiszolgáló utak. A két utca közötti összeköttetést jelenleg a külterület határán levő (0152) Hrsz földút biztosítja. A terület lakóterületi módosítása esetén a (0152) Hrsz. út belterületi jellegűvé válik, tervezési osztálya B.VI.d.B.

A terület beépítésénél a parkolókat telken belül kell kialakítani.

5. számú terület

A területen levő általános iskola a település fő gyűjtőútjáról az Alkotmány utca felől közelíthető meg. A telken kiépített parkolója van. Az Újszilvási Tan- és Sportuszoda közúti kapcsolatát a Kossuth Lajos utca felől alakították ki. Parkolói telken belül épültek.

A területen elhelyezendő új beépítés parkolóit telken belül kell elhelyezni, közúti kapcsolatait célszerű a Kossuth Lajos és Rozmaring utca felől biztosítani.

8.6.KÖZMŰ ADOTTSÁGOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTBÓL ÖSSZEFOGLALÓ

¹Viziközmű Hálózatfejlesztések:

A település új beépítéseinél a kertés-, falusias lakóterületeknél DN 100 mm-es körvezetékes, míg a gazdasági, kereskedelmi területeknél DN 100 körvezetékes, vagy NÁ 150 mm-es ágvezetékes hálózat kiépítése látszik szükségesnek a már jelzett kommunális és tűzi-vízigények biztosítására, ahol a hálózatfejlesztések nem történtek meg.

A meglévő körvezetékes hálózat a távlati igények kiadására is alkalmas.

A vízellátó hálózat fővezetéke DN 150 mm-es átmérővel épült ki a vízmű-kutaktól a vízmű telepig.

Az DN 150 mm-es azbesztcement gerincvezeték a Babits M. u, Széchenyi u, Alkotmány u, Kossuth u, nyomvonalon épült ki.

Az DN 150 mm-es gerincvezetékre csatlakozik a település elosztóhálózata, mely DN 100 mm-es átmérővel körvezetékes formában került kialakításra.

A régi 2000 előtt épült vezetékek azbeszt anyagú csövekből, míg a 2005 után korszerű kemény polietilén KPE anyagú vezetékek épült ki.

Fontos megjegyezni, hogy az új beépítések érdekében, a községben jelentős hálózatfejlesztések történtek, megalapozva a további beépítés-fejlesztések megvalósítását.

Új vezeték épült az Iskola utca meglévő vezetékétől a Bicskei út felé, majd tovább a Bicskei út mentén Tápiószőlős irányába a községhatárig. A Bicskei út, Iskola utca csomópontjában megtörtént a hálózat körvezetékesítése. Az Iskola utcában végig kiépült a vízellátó hálózat.

Szintén jelentős DN 100 mm-es KPE hálózatépítés történt a Rozmaring utca, az Abonyi út és a Kertész utca nyomvonalon.

Az előzőekben ismertetett vízellátó hálózat a beépítés fejlesztés szempontjából igen kedvezőnek tekinthető, mivel a jelenlegi vízfogyasztásnál nagyobb vízhozamok kiadására is alkalmas.

Ki kell emelni, hogy a jelentős vízellátó hálózatfejlesztés következtében az új beépítésekhez nagyrészt rendelkezésre áll a vízellátó hálózat.

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 mennyiségnél nagyobb tűzszakaszú épület tűzi-vízigényét külön tűzi-víz tározóból kell biztosítani.

Szennyvízelvezetés:

Újszilvás településen a csatornázás elválasztott rendszerben valósult meg.

Újszilvás szennyvízelvezetés szempontjából az 5. számú kistérségbe tartozik, további négy településsel, Tápiószelével, Tápiógyörgyével, Farmossal, Göbolyjárással együtt.

A közös szennyvíztisztító telep a települések – Újszilvás, Tápiószéle, Farmos, Göbolyjárás, Tápiógyörgye, - szennyvizeinek tisztítására Tápiószelén létesült, kapacitása 2000 m³/nap.

¹ Kivonat a hatályos településrendezési tervből

Újszilváson a szennyvízcsatorna-hálózat vegyes rendszerben, nagyrészt gravitációs, illetve a nyugati területeken nyomás alatti csatornaként épült ki, melyet a Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt. (TRV Zrt.) üzemeltet.

Újszilvás szennyvízcsatornázása több vízgyűjtő-területi egységből áll. A település középső központ részén DN 200 mm-es KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna-hálózat épült ki, a hozzá tartozó szennyvízátemelőkkel és nyomóvezetékekkel.

Újszilváson a terepadottságok következtében 5 vízgyűjtő-területi egység került kialakításra. Az egyes vízgyűjtőterületekhez tartozó átemelők fogadják a gravitációs és nyomott csatornarendszerrel összegyűjtött szennyvizet.

A vízgyűjtő területek gravitációs csatornái egy-egy átemelőre csatlakoznak, melyek nyomó-vezetékekkel biztosítják a szennyvizek továbbítását.

Az A1 számú, Abonyi úti végátemelő fogadja DN 200 mm-es gravitációs csatornán a település szennyvizeit, majd továbbítja NA 160 mm-es nyomóvezetéken a tápiószelvi rendszeren keresztül a Tápiószelén megépült regionális szennyvíztelepre.

A település várható szennyvízmennyisége:

Település jelenlegi szennyvízmennyisége: 200,0 m³/d

A beépítésfejlesztések várható többlet szennyvízmennyisége a vízfogyasztások alapján - a vízigény 80 %-val figyelembe véve - a következő:

Többlet szennyvízmennyiség összesen: 160,0 m³/d

Település várható távlati szennyvízmennyisége: 360,0 m³/d

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 nyomásalatti 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 engedélyek alapján kiépült és jelenleg is üzemel.

Csapadékvíz elvezetés:

A csapadékvíz -elvezetés szempontjából elsődlegesnek tartjuk továbbra is a jelenlegi árokrendszer vízállító-kapacitásának szintentartását, és ahol szükséges növelését, melyet csak megfelelő karbantartással, és a csőátereszeknél a megfelelő átmérő kialakításával lehet eszközölni.

A településen a vízelvező rendszerek természetes befogadói a belvízcsatornák. A csapadékvíz-elvezető rendszer a következő egységekből áll:

- lefolyástalan szikkasztó árkok,
- vízelvező és szikkasztó árkok,
- burkolt vízelvező árkok,
- átereszek, rövid zárt csatornaszakaszok

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.

Az új beépítéseknél – de a régi beépítéseknél is alkalmazható - az ingatlanokon épült házak, fóliasátrak tetőfelületén összegyülekező csapadékvizet csapadék-víz-tározókban javasoljuk felfogni, és annak vizét locsolásra felhasználni.

Az új beépítéseknél a falusias övezetben nyílt, környezetbarát burkolattal ellátott árokhálózatot, vagy szűk utcákban zárt felszín-közeli csatornát, illetve folyókát javasolunk kialakítani. Az árokhálózatoknál csőáteresként minimum 40 cm-es szelvényméretet kell alkalmazni.

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 tervezési területeken keletkező, burkolt felületekről elfolyó, olajjal szennyeződő csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők a befogadóba. Az olajfogóban kiszűrt olaj veszélyes hulladéknak minősül. Az üzemeltetés során keletkező veszélyes hulladékok gyűjtésénél, ártalmatlanításánál a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 07.) Korm. rendelet előírásaiban foglaltakat be kell tartani.

Új utcák, telkek kialakításánál közterületen kell helyet biztosítani a vízvezető árkoknak vagy zárt felszín közeli csatornáknak.

Energiaellátás:

Újszilvás községben a villamosenergia-ellátás 100%-osnak tekinthető, még a tanyák is szinte teljes ellátásban részesülnek.

A lakossági éves villamos-energia felhasználás - 1180 fogyasztó mellett - a községben ~2500 MWh.

A településen mind a kisfeszültségű, mind a közép-feszültségű hálózat légvezetékes formában üzemel.

A transzformátor állomásokról a fogyasztók felé kisméretű légvezetékes hálózatok épültek ki.

A település várható becsült többlet egyidejű villamosenergia-igénye - lakóterületen 5,5 kVA, ipar, kereskedelem, gazdasági területeken 50 kVA/ha fajlagos igény mellett - a következő:

Lakóterületek energiaigénye: 2200,0 kVA

Gazdasági, kereskedelmi területek energiaigénye: 1500,0 kVA

Különleges terület /sport, rekreáció/: 200,0 kVA

Összesen: 3700,0 kVA

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 kisméretű hálózatszakaszok építésére lehet számítani.

A lakóterületi fejlesztések energia-ellátására 3-4 db 630/20 kV-os, míg a gazdasági kereskedelmi területeknél 2-3 db 630/20 kV transzformátor telepítése várható.

A villamos energiaellátás szempontjából fontos tényező, hogy Újszilváson megépült 400 kW-os naperőmű üzemel.

A 3,7 MW többlet energiaigényhez a település keleti területén a megépített fotovoltaikus naperőművel összhangban jelentős közép-feszültségű hálózatfejlesztés történt."

Közműellátásra vonatkozó megállapítások

A beépítések feltételeként az OTÉK 33.§ előírásait teljesítenie kell az érintett teleknek. Közműves szempontból ez minimális feltételként a telek vízellátását és villamosenergia ellátást, valamint a telek területén keletkező szennyvíz és csapadékvíz ártalommentes elhelyezését határozza meg. A közművek kiépítéséről továbbá a HÉSZ 12-18.§-ának előírásai rendelkeznek.

Fel kell hívni a figyelmet, hogy Újszilvás teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, amelyen a felszín alatti vizek vízminőség-védelme érdekében közműves vonatkozásban szigorúbb feltételeket kell teljesíteni.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok vizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a meglévő bekötések akár

kapacitásában, akár műszaki állapotában a többlet kiszolgálását nem tudják biztosítani, annak átépítése szükséges. A megfelelő hálózati csatlakozáson kívül a többletigények kielégítésének további feltétele vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Szennyvízelvezető hálózattal nem rendelkező területeken a szennyvízhálózat kiépítéséig elsődlegesen a vízzáróan kivitelezett zárt szennyvíztárolókiépítése javasolható, az illetékes hatósággal egyeztetettek szerint.

Az egyedi szennyvíztisztítók alkalmazhatósági és üzemeltetési feltételeiről a 147/2010 (IV.29.) kormányrendelet 24-28 §-ai rendelkeznek.

A területek közmű érintettségének vizsgálata az E-közmű és a hatályos településrendezési tervek felhasználásával készültek.

Módosítási területekre vonatkozó megállapítások:

1-2-5 számú módosítási terület:

A teljes közműellátás biztosított.

3/a és 3/b terület:

Az erdei utcában a Vízfűtés, elektromos, gázellátás biztosított. (3/b)

Az Akácos utcában az elektromos ellátás biztosított. (3/a)

A vízellátás fűtő kútból, vagy vízhálózathoz csatlakozóan rendelkezésre áll. Szennyvízelvezető hálózattal nem rendelkező területként a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a szennyvizek összegyűjtése és átmeneti tárolása vízzáró tárolóban (víz-zárósági próbával igazolva), javasolható, ahonnan elszállításra kerül az illetékes hatósággal egyeztetettek szerint.

4/a módosítási terület:

A vízellátás, villamosenergia ellátás és hírközlés rendelkezésre áll.

Átmeneti elhelyezésére közműpótló berendezés, zárt szennyvíztároló kerül megvalósításra.

Szennyvízelvezetés:

Mivel a szennyvízellátás 200 méteren belül rendelkezésre áll, ezért javasolt a szennyvízhálózatra való rákötés. A szennyvíztárolás zárt szennyvíztároló medencében (víz-zárósági próbával igazolva) javasolt -rendszeres elszállítás mellett, amíg nincs bevezetve a telkekre a szennyvízcsatorna.

Csapadékvíz elhelyezés:

A jogszabályhely előírásainak megfelelően az épület tetőszerkezetéről és a burkolt területekről lefolyó csapadékvizek a telken belül elszikkasztásra kerülnek.

Kivonat az E-közmű nyilvántartásából

1-es módosítási terület E-közmű kivonat



2-es módosítási terület E-közmű kivonat



3/a módosítási terület E-közmű kivonat



3/b módosítási terület E-közmű kivonat



4. módosítási terület E-közmű kivonat



1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosításáról

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

KIVONAT

Készült: Újszilvás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. október 29-én megtartott testületi ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Újszilvás Község Településrendezési eszközeinek módosításához munkaindító határozat

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

56/2025. (X.29.) számú Képviselő-testületi határozat

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

1. Újszilvás Község Településrendezési eszközeit (továbbiakban: TRE) módosítja 3 részterületre vonatkozóan az alábbiak szerint:
 - a) 121 hrsz-ú telek Gp-1 jelű építési övezetének átsorolása Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe iroda rendeltetés kialakítása érdekében.
 - b) 035/4 és 035/5 hrsz-ú Mk-2 jelű telek közé ékelődő Eg gazdasági erdőövezetbe sorolt 035/10 hrsz-ú terület részterületének Mk-2 övezetbe sorolása a területek egyesítése érdekében.
 - c) 198 hrsz Vt-4 építési övezet területén új Vt-5 építési övezet kialakítása intenzívebb beépítésű kereskedelmi-szolgáltató rendeltetések és lakások elhelyezésének kialakítása érdekében.
2. Újszilvás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a jelen határozat 1 mellékletét képező a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést.
3. Újszilvás Község Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy a TRE módosításának partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárása Korm. rendelet 66-67.§-a szerinti általános egyeztetési eljárásban kerüljön lefolytatásra.
4. Újszilvás Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1. pont teljesítése érdekében a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásban közreműködik: jegyző

K.m.f.

Dr. Petrányi Csaba sk.
polgármester

Veres Mónika sk.
jegyző

Kiadmány hitelélül:

Újszilvás, 2025. október 29.

Fuith Lászlóné jkv.



56/2025.(X.29.) határozat 1. melléklete

Tárgy: főépítési feljegyzés

Újszilvás Község Településrendezési eszközeinek módosítása hat részterületre vonatkozóan

Ügyintéző: Farkas István főépítész

Telefon: +36 30 166 2851

E-mail: farkas.istvaan@gmail.com

Tervi módosítás keretében támogatandó megoldási javaslatok:

- a) 121 hrsz-ú telek Gip-1 jelű építési övezetének átsorolása új Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe iroda rendeltetés kialakítása érdekében.
- b) 035/4 és 035/5 hrsz-ú Mk-2 jelű telek közé ékelődő Eg gazdasági erdőövezetbe sorolt 035/10 hrsz-ú terület részterületének Mk-2 övezetbe sorolása a területek egyesítése érdekében.
- c) 198 hrsz Vt-4 építési övezet területén új Vt-5 építési övezet kialakítása intenzívebb beépítésű kereskedelmi-szolgáltató rendeltetések és lakások elhelyezésének kialakítása érdekében.

A tervezett módosítások településszerkezeti, valamint Helyi Építési Szabályzati és szabályozási tervi módosítást tesznek szükségessé új Vt és hatályos Gksz építési övezet bevezetésével, valamint a már kialakult hasznosításnak megfelelő Mk-2 jelű építési övezet területi kiterjesztésével.

A tervezett módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

PMTTrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett területek, mint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a települési térség és erdőgazdálkodási térség területén helyezkednek el.

A módosítások a tisztelt Képviselő-testület által befogadott, kérelmek alapján a lakosság részéről reális kérések voltak, mert jogszabályváltozás vagy kialakult állapot rögzítése, részben pedig a tervezett rendeltetéseknek megfelelő övezetváltások módosítására vonatkoztak.

A 2024. október 1-től hatályos 419/2021. (VII. 15.) sz. Korm.rendelet 56/A. §(1) és (2) bekezdése alapján az alábbi nyilatkozatot teszem:

Nyilatkozom, hogy a 1.-3. számú projektek tekintetében, amelveket a Képviselő-testület a Határozatával támasztott, összhangban állnak Újszilvás Község Önkormányzat település fejlesztési és településrendezési céljaival, azok nem ellentétesek a község fejlesztési koncepciójával, összhangban állnak a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Rendezési terv tartalmi követelményeire vonatkozó követelmények:

Újszilvás Község Településrendezési eszközeinek részterületekre vonatkozó módosítására vonatkozó véleményezési tervdokumentációjának tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) b) alapján, egyeztetve az Area Plan Kft.-vel, a következő tartalommal határozom meg.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának meghatározása előzetesen a tervezővel egyeztetésre került.

A TRT-módosítási egyeztetési eljárása a Korm.rendelet 66.§-a szerinti „általános” eljárás szerint kerül lefolytatásra.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerültek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

A módosítás közvetlenül nem érintett és régészeti örökséggel érintett területet (régészeti lelőhely), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében szükségesek.

A módosítások ökológiai hálózat területét és egyéb természetvédelmi területet nem érintenek.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása

Helyi Építési Szabályzat és mellékletét képező Szabályozási terv módosítása

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti

vizsgálat), a tervezési feladat indoklása

3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

4. Szakági javaslatok

4.1. Településrendezési javaslatok

Újszilvás, 2025. október 29.

Tisztelettel:

Farkas István
települési főépítész

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

KIVONAT

Készült: Újszilvás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. február 18-án megtartott testületi ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Újszilvás Község Településrendezési eszközeinek módosításához határozat
A testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

10/2026. (II.18.) számú Képviselő-testületi határozat

Újszilvás Község Önkormányzat Képviselő-testülete, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben biztosított jogkörében eljárva úgy dönt, hogy módosítja Újszilvás Község Településrendezési eszközeinek (továbbiakban: TRE) módosítását kezdeményező 56/2025.(X.29.) sz. Kt. (továbbiakban: Határozat) határozatát az alábbiak szerint:

1. A Határozat 1. pontja az alábbiak szerint módosul és egészül ki:
 - d) Újszilvás Község 0153/27, 0153/26, 0153/24, 0153/9 telekrész hrsz-ú területe Mk-2 és Mk-ta övezet területén a szomszédos területtel azonos Lf-1 építési övezetbe sorolása. Az új beépítésre szánt terület csereterületi kompenzációjaként a terv a 03/75-03/82 hrsz-ú Lf-1 építési övezetbe tartozó területét Mk-2 övezetbe sorolja vissza.
 - e) A 023/5, 023/6, 023/7 hrsz-ú Mk-2 jelű telkek közé ékelődött Eg gazdasági erdőövezetbe sorolt (fásított terület), 023/17 hrsz-ú terület részterületének Mk-2 övezetbe sorolása a területek egyesítése érdekében.
 - f) A Vt3 építési övezet beépítési módjának módosítása.
2. A Határozat 1. melléklete helyébe a jelen határozat 1. melléklete lép.
3. Újszilvás Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1. pont teljesítése érdekében a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásban közreműködik: jegyző

K.m.f.

Dr. Petrányi Csaba sk.
polgármester

Veres Mónika sk.
jegyző

Kiadmány hitelélül:

Újszilvás, 2026. február 18.

Fuith Lászlóné jkv.



1. melléklet:

10/2026.(II.18.) határozat 1. melléklete

Tárgy: főépítési feljegyzés

Újszilvás Község Településrendezési eszközeinek módosítása 6 részterületre vonatkozóan

Ügyintéző: Farkas István főépítész

Telefon: +36 30 166 2851

E-mail: farkas.istvaan@gmail.com

Tervi módosítás keretében támogatandó megoldási javaslat:

A tervezett módosítás településszerkezeti, valamint Helyi Építési Szabályzati és szabályozási tervi módosítást tesz szükségessé új építési övezet(ek) bevezetésével, valamint kialakult állapot rendezése érdekében.

A tervezett d) pont szerinti módosítás új beépítésre szánt területet jelöl ki!

- d) Újszilvás Község 0153/27, 0153/26, 0153/24, 0153/9 telekrész hrsz-ú területe Mk-2 és Mk-ta övezet területén Lf-1 építési övezetbe sorolása. Az új beépítésre szánt terület kompenzációjaként a terv a 03/75-03/82 hrsz-ú Lf-1 építési övezetbe tartozó területét Mk-2 övezetbe sorolja vissza.
- e) A 023/5, 023/6, 023/7 hrsz-ú Mk-2 jelű telkek közé ékelődött Eg gazdasági erdőövezetbe sorolt (fásított terület), 023/17 hrsz-ú terület részterületének Mk-2 övezetbe sorolása a területek egyesítése érdekében.
- f) A Vt3 építési övezet módjának módosítása

PMTTrTérségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett területek, - mint beépítésre szánt területek és beépítésre nem szánt terület a települési térség és erdőgazdasági társág és mezőgazdasági térség területén helyezkednek el.

A módosítások a tisztelt Képviselő-testület által befogadott, kérelmek alapján részben a lakosság részéről reális kérések voltak, mert jogszabályváltozás vagy kialakult állapot rögzítése, részben pedig a tervezett funkcióknak megfelelő övezetváltások módosítására vonatkoznak.

Nyilatkozom, hogy a 1.-4. számú projektek tekintetében, amelyeket a Képviselő-testület a Határozatával támasztott, összhangban állnak Újszilvás Község Önkormányzat település fejlesztési és településrendezési céljaival, azok nem ellentétesek a község fejlesztési koncepciójával, összhangban állnak a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Rendezési terv tartalmi követelményeire vonatkozó követelmények:

Újszilvás Község Településrendezési eszközeinek részterületekre vonatkozó módosítására vonatkozó véleményezési tervdokumentációjának tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) b) alapján, egyeztetve az Area Plan Kft.-vel, a következő tartalommal határozom meg.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának meghatározása előzetesen a tervezővel egyeztetésre került.

A TRT-módosítási egyeztetési eljárása a Korm.rendelet 66.§-a szerinti „teljes” eljárás szerint kerül lefolytatásra.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (7) bekezdés felhatalmazása alapján, legalább jelen feljegyzés szerinti tartalommal szükséges elkészíteni Újszilvás Község Településrendezési tervének módosításához tartozó megalapozó vizsgálatot - alátámasztó javaslatot.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerültek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

A módosítások régészeti lelőhely területét, ökológiai hálózat területét és egyéb természetvédelmi területet nem érintik.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása

Helyi Építési Szabályzat és mellékletét képező Szabályozási terv módosítása

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat), a tervezési feladat indoklása
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
4. Szakági javaslatok
- 4.1. Településrendezési javaslatok

Újszilvás, 2026. február 18.

Tisztelettel:

Farkas István
települési főépítész

2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök véleményezési szakaszának lezárásáról