



419/2021.KORM.R. 68.§ (1) B) BA) EGYSZERŰSÍTETT ELJ. – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁG, ÁLL.IG. EGYEZT. TERVDOK.

PERBÁL TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 102 SZ ÚT ÉS 1103 J ÚT KÖZÖTTI GYŰJTŐÚT KIJELÖLÉSE ÉRDEKÉBEN KIEMELT FEJLESZTÉSI RÉSZTERÜLETRE





HA

Horváth Adrienne Éva e.v. 1116 Budapest, Zsurló köz 5. +36-30/236-3295; ha@haterv.hu

2023 ÁPRILIS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Közlekedéstervezés konzultáció	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és Tkö
Örökségvédelmi hatástanulmány Régészeti szakági munkarész	Dr. Tankó Károly	régész, örökségvédelmi szakértő Szakértői engedély száma: OKM 289-5/2008

**Jelen termódosítás a hatályos településrendezési eszközök részterületre történő módosítása
(nem felülvizsgálat!!)
tehát a 314/2012. Korm. rendelet 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án hatályos tartalmi
követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával készült!!!**

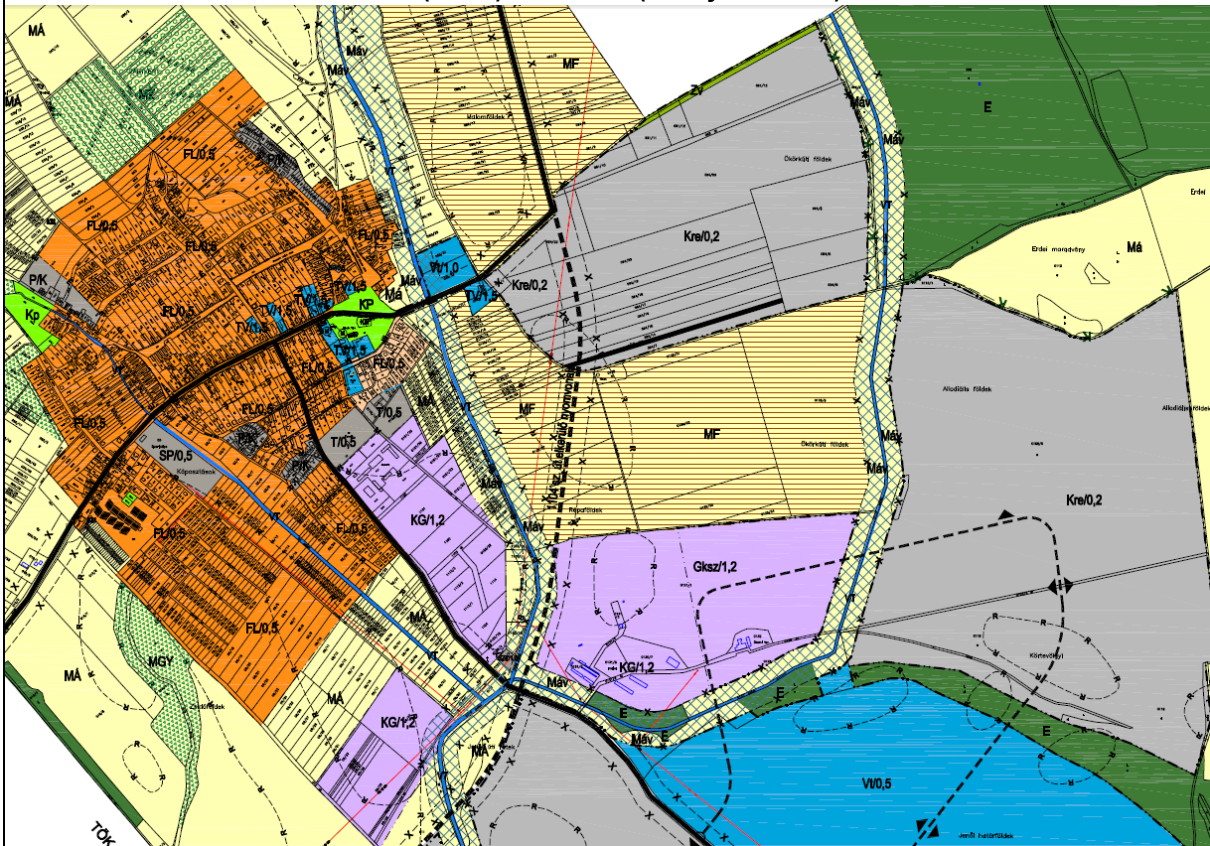
Tervszám: 187/2023

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
68. § (1) b) pontja ba) alpontja **egyszerűsített eljárás** – partnerségi-lakossági egyeztetési tervdok.

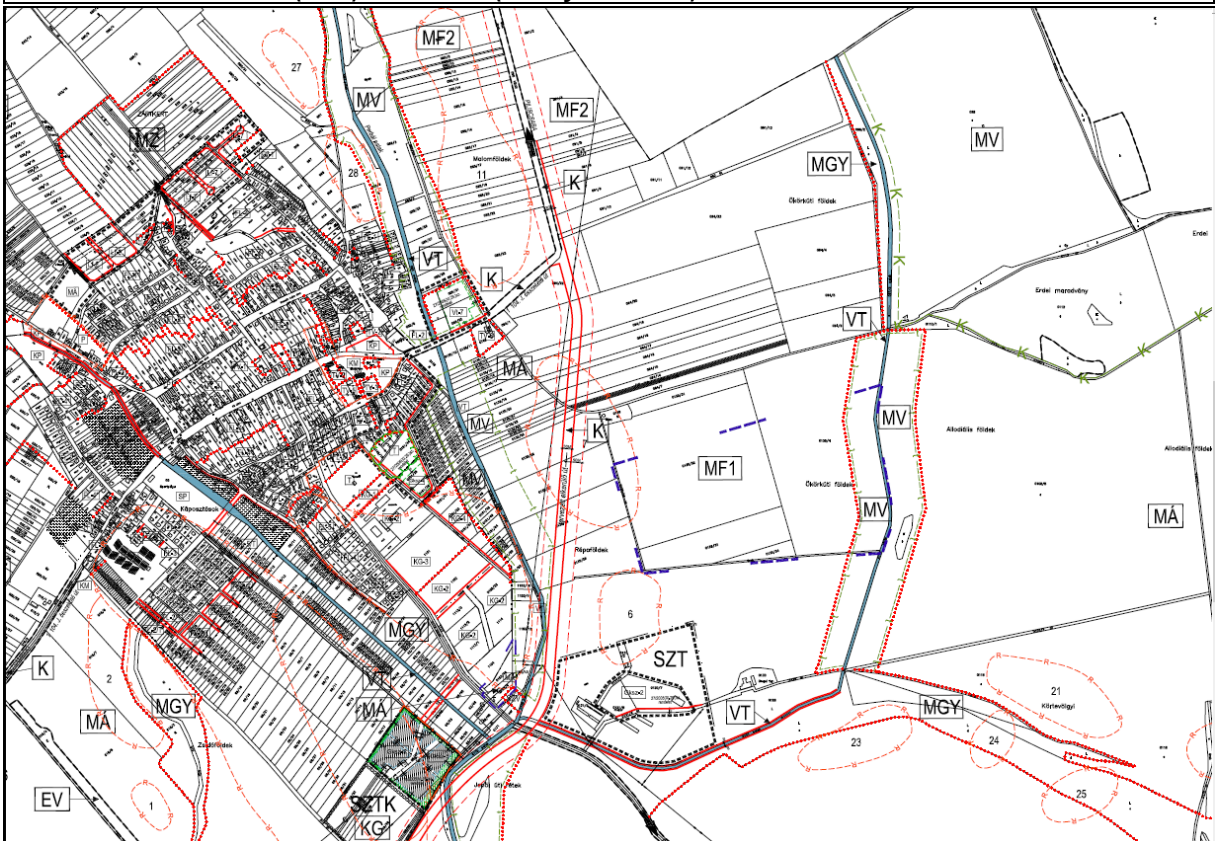
2023 április hó

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – Perbál **HATÁLYOS** Településrendezési eszközei

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) KIVONAT (hatályos - 2005)



SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) KIVONAT (hatályos - 2005)



ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Perbál Község Önkormányzatának megbízásában és költségviselésében Perbál Község Településrendezési Eszközeinek módosítása 102 sz út és 1103 j út közötti gyűjtőút kijelölése érdekében kiemelt fejlesztési részterületre című jelen tervet Horváth Adrienne vezető településtervező készíti (Tervszám: 187/2023.)

A Településrendezési Eszközmódosítás keretében Perbál belterületén a település két fő közlekedési útja a 102 sz főút (Herceghalom-Zsámbék-Pilisjászfalu másodrendű főút) és a 1103 j utak (Budakeszi-Perbál összekötő út) közötti összekötést biztosító gyűjtőút kijelölését TOP Plusz pályázatban történő részvétel indokolja. A gyűjtőúti nyomvonal Sport utca és Patak utca közötti szakaszára már építési engedély van, e szakasz a pályázati forrásból valósul meg.

A tervezett gyűjtőút kijelölése a meglévő utcahálózaton a belterület déli részén a 102 sz főúttól (Fő utca) a Sport utcánál lecsatlakozva a sportpálya melletti halad és átvezet a Szamár-hegyi-mellékág vízfolyáson, majd a patak keleti oldalán húzódó Patak utcán (korábban: Hunyadi utca) dél felé folytatódik, majd a József Attila utcán keresztül köt ki a 1103 j útra (Dózsa György utca). A tervezett nyomvonal hossza mintegy 1 km.

Perbál Község hatályos Településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településfejlesztési Konceptió -56/2002.(V.24.) Kt. sz. határozat és 2005-ben módosítás,
- Településszerkezeti terve és leírása - 57/2002.(V.24.) Kt. sz. határozat és 2005-ben módosítás,
- Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata - 5/2002. (V.24.) Kt. sz. rendelet és módosításai.

A hatályos Településrendezési Eszközeit a jóváhagyás óta eltelt időszak alatt többször módosította, amely annak köszönhető, hogy a település a Budapesti Agglomeráció része, pályázatok útján folyamatosan fejleszt, fejlődik.

Perbál Község Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálata folyamatban van. A felülvizsgálat ideje alatt azonban a Településrendezési Eszközök több területre történt már módosításra jelen módosításhoz hasonlóan.

E tervmódosítás egyeztetési dokumentációját a jelen, 419/2021. Korm.r. 68. (1) b) ba) pontja szerinti egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában kérjük aszerint véleményezni, hogy e tervmódosítás a hatályos településrendezési eszközök részterületre történő módosítása és nem felülvizsgálat!

LAKOSSÁGI ÉS PARTNERSÉGI, VALAMINT ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS

Az Önkormányzat Perbál Község Településrendezési Eszközeinek a 102 sz főút és a 1103 j utak összekötése céljából – Sport utca – Patak utca (korábban: Hunyadi utca) – József Attila utca nyomvonalon kijelölésre kerülő gyűjtőútra vonatkozó módosításról 43/2023. (III.27.) önkormányzati, ún. együttes határozatában döntött. **Emellett az Önkormányzatának Képviselő-testülete** a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. együttes

határozatról szóló 59.§ (2) bek. szerinti c) pontban kapott felhatalmazás alapján **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánította a gyűjtőút területét.

Így jelen TRE módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését **Perbál Község Önkormányzata** a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja ba) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint folytatja le az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes egyeztető rendszerben. Mivel Perbál Község Önkormányzat Képviselő-testülete hatályon kívül helyezte a korábbi a partnerségi egyeztetések szabályairól szóló Zönkormányzati rendeletét, így a Partnerségi egyeztetés az E-TÉR egyeztető felületén történik, a lakossági egyeztetés pedig lakossági fórumon.

A jelen tervdokumentáció munkarészei a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45.§ (1) és (2) a) pontja értelmében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a 419/2021. Korm.rend. szerinti együttes határozatban termódosítás tartalma is rögzítésre került. A főépítési feljegyzésben rögzített tartalmat lásd Terviratok 2.sz. mellékletében.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően tárgyi tervvel kapcsolatban Perbál Község Önkormányzata e Korm. rendelet **3. számú mellékletében meghatározott a környezet védelméért felelős szervek véleményét kéri a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján megkereste érdekelt szervek véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen termódosítás kapcsán.

Ezen beérkezett válaszok alapján hozza meg a Képviselő-testület **a határozatát a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti arról, hogy környezeti vizsgálatot nem szükséges készíttetni jelen termódosításhoz.**

I. A TERV TARTALMA

A jelen tervdokumentáció tartalmát a Képviselő-testületnek a 419/2021. Korm.rend. szerint meghozott együttes határozata rögzíti. Amelybe foglalt főépítési feljegyzés a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45.§ (1) és (2) a) pontja értelmében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményei és jelmagyarázata szerint került megfogalmazásra. A jelen módosítás együttes határozatban rögzített tartalmat lásd Terviratok 1.sz. mellékletében.

A jelen termódosítás tervdokumentációjának Terviratok 2. melléklete szerinti Főépítési Feljegyzésben az önkormányzati főépítész – Urr Gábor - a jelen terv tartalmára vonatkozóan röviden összefoglalva azt határozta meg, hogy a közlekedési szakági munkarészen kívül az egyéb (közmu, környezetvédelem) szakági munkarészeket nem szükséges elkészíttetni, mert e termódosításról elmondható, hogy az, az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításnak tekinthető. Azaz jelen tervben a meglévő adottságok csupán röviden, általános településrendezési szempontból kerülnek bemutatásra.

A TERV TARTALMA

Termódosítás bemutatása

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

Tervezési terület bemutatása

A tervekészítés célja

Településfejlesztési előzmények

Alátámasztó vizsgálatok és javaslatok

Szükséges szakági javaslatok

A módosításnak a területrendezési terv követelményeivel való összhangjának igazolása

Szabályozási koncepció

Örökségvédelmi hatástanulmány

II. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése kimondja, hogy helyi építési szabályzat módosítását **legalább telektömbre kell készíteni**.

„Az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Építési törvény) 2. § 26. pontja rendelkezik a telektömb fogalmáról.

Ezen fogalmat azonban „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról” szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2.§ előírása - az Építési törvényben rögzített telektömb fogalmától eltérően – az alábbiak szerint fogalmazza meg:

- 2. § (1)** A veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 2. § 26. pontjától eltérően az Étv. alkalmazásában telektömbnek minősül a valamennyi oldalról **közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt,**
- legalább 1 hektárt meghaladó telek** vagy tömbtelek,
 - legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy
 - több mint nyolc telekből álló telekcsoport.

Jelen esetben fentiek szerinti előírás figyelembevételével a tervezési területként történő lehatárolásnál a „közterület által határolt” és a „legalább 1 hektárt meghaladó telek” feltételek teljesülnek.

A tervezett gyűjtőút területe – 1,1 ha területnagyságú.

III. A TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

A jelen tervmódosítás során Perbál Község Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata kerül módosításra.

A településszerkezeti tervi módosítás:

Perbál Község hatályos Településszerkezeti terve gyűjtőúti kijelölést nem tartalmaz. A meglévő közlekedési hálózat tekintetében csupán a települési összekötő (főút) nyomvonalát jelöli ki. Azaz jelen módosítás során a közlekedési hálózat kerül kiegészítésre gyűjtőúttal.

A (tervezett) gyűjtőút a belterület meglévő közlekedési hálózatának nyomvonalán halad:

A gyűjtőúti kijelölés a település belterületén történik a nyugati és déli településrészt köti össze a település két fő közlekedési útja a 102 sz főút (Herceghalom-Zsámbék-Pilisjászfalu másodrendű főút) és a 1103 j utak (Budakeszi-Perbál összekötő út) között.

A tervezett gyűjtőút a meglévő utcahálózaton halad a 102 sz főúttól (Fő utca) a Sport utcánál lecsatlakozva a sportpálya melletti halad és átvezet a Szamár-hegyi-mellékág vízfolyáson, majd a patak keleti oldalán húzódó Patak utcán (korábban: Hunyadi utca) dél felé folytatódik és a József Attila utcán keresztül köt ki a 1103 j útra (Dózsa György utca). A tervezett nyomvonal hossza mintegy 1 km.

A Helyi Építési Szabályzatmódosítás:

Annak ellenére, hogy a település településrendezési eszközeiben nincs gyűjtőút kijelölve Perbál Község hatályos Helyi Építési Szabályzatának 15.§ (6) bekezdés b) pontja a gyűjtőút szélességét jellemzően 22,0 m, min. 16,0 - 20,0 méterben határozza meg. Mivel a település területén belül a jelen tervmódosítás során kerül gyűjtőút kijelölésre a Településszerkezeti terven, a meglévő utcahálózaton kijelölésre kerülő gyűjtőút szabályozási szélessége a meglévő helyzet szerint kerül megfogalmazásra, azaz a HÉSZ ezen előírás pontosítása, módosítása szükséges, a kialakult állapot szerinti szélesség meghatározásával.

Régészeti Örökségvédelmi hatástanulmány készítése:

A gyűjtő út nyomvonalának területe, amely maga a tervezési terület a hatályos településrendezési eszközök szerint régészeti lelőhellyel érintett. Mivel azonban Perbál Község Településrendezési tervéhez elkészített Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakági munkarésze 2005-ben készült, azaz több mint 10 éves, a tervezési terület vonatkozásában Régészeti Örökségvédelmi Hatástanulmány készült. Lásd jelen tervdokumentáció Örökségvédelmi Hatástanulmány – Régészeti szakági munkarész fejezetében.

IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az ORSZÁGOS, A KIEMELT TÉRSÉGI ÉS A MEGYEI TERVHEZ VALÓ ILLESZKEDÉS

Jelen termódosítás területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján történik:

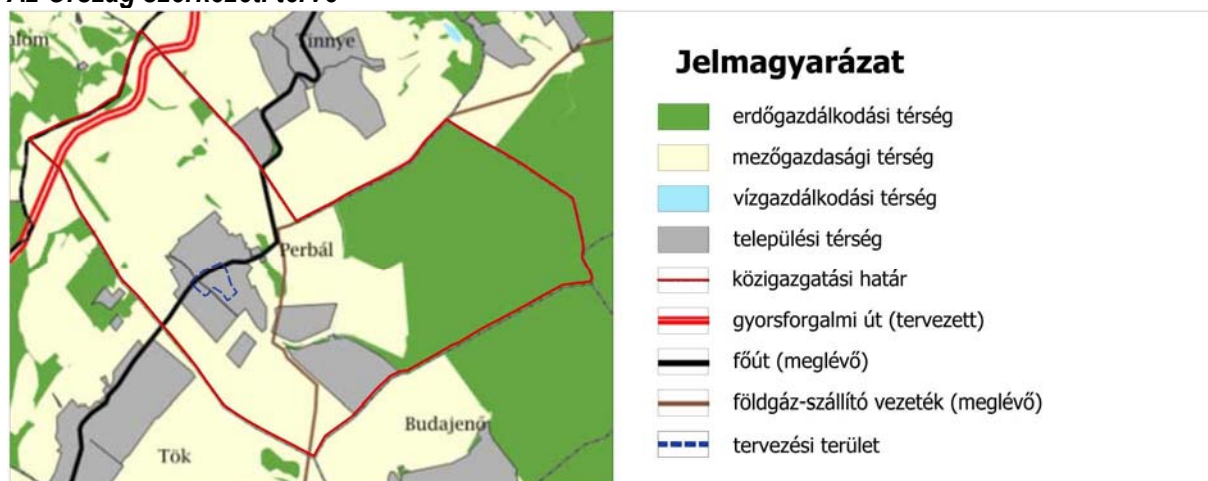
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban **Trtv.**), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: **OTrT**) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: **BATrT**);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**);
- Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **PMTrT**).

A) ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV – OTRT

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törv.

Országos Területrendezési Terv – OTRT

Az Ország szerkezeti terve



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 2. melléklet: *Az ország szerkezeti terve*

Az OTrT Szerkezeti tervlapja alapján Perbál Község közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi fekvésű beépítésre szánt területei a **települési térségbe** tartoznak.

A Trtv. 11.§-a alapján a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolására vonatkozó előírások az alábbiak:

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

...;

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

A továbbiakban a térségi előírásnak való megfelelés igazolása következik:

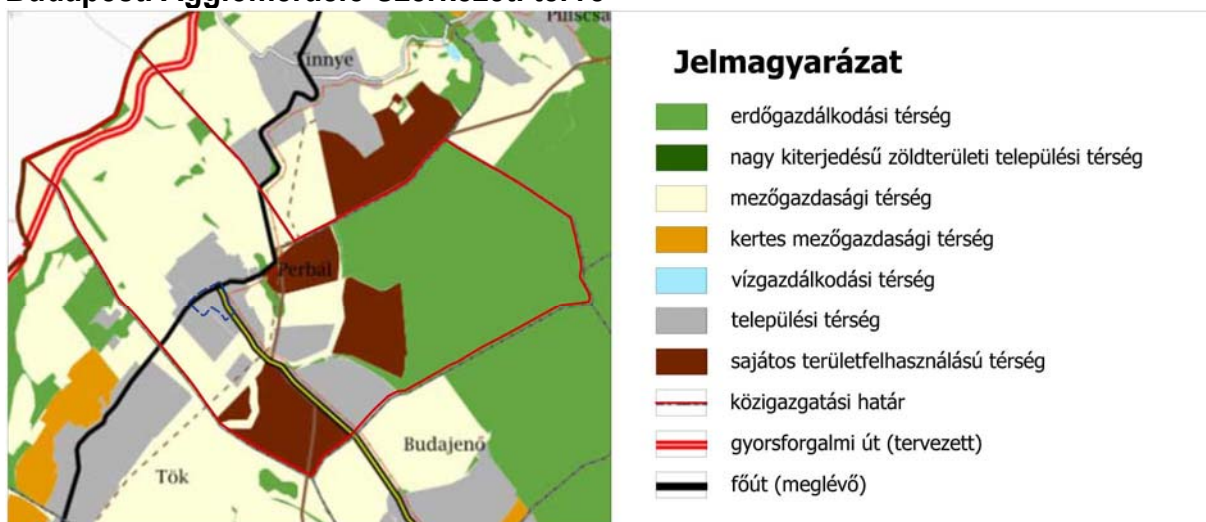
11.§ D) TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A települési térség területén a Trtv. 11. § d) pontja alapján bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

B) BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLTRENDEZÉSI TERVE

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.), s annak önálló részeként a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: BATrT)

Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve



2018. évi CXXXIX. törvény - Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve 7. melléklet: *Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve*

A BATrT szerkezeti terve alapján Perbál Község közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi fekvésű, beépítésre szánt területei a **települési térségbe**, a külterületi beépítésre szánt különleges területek a **sajátos területfelhasználású térségbe** tartoznak. A település közigazgatási határát a tervezett M100 gyorsforgalmi út nyomvonala is érinti.

Kivonat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. mellékletéből:

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
44.	Perbál	346,08	2565,58	13,49

C) ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Perbál Község közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek az OTrT országos övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az OTrT országos övezetei és BATrT kiemelt térségi övezetei	Perbál közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete	✓	✗
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	✗	✗
3/3. Erdők övezete	✓	✗
3/4. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	✗	✗
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	✗	✗
1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	✗	✗
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	✓	✗
3. Tájékvédelmi terület övezete	✓	✗
4. vízminőség-védelmi terület	✓	✗
5. Nagyvízi meder övezete	✗	✗
6. VTT-tározók övezete	✗	✗
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete	✗	✗
8. rendszeresen belvízjárta terület övezete	✗	✗
9. földtani veszélyforrás terület övezete	✗	✗

Jelen termvmódosítás területét nem érintik sem az OTrT országos övezetei, sem a BATrT kiemelt térségi övezetei.

3. EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK

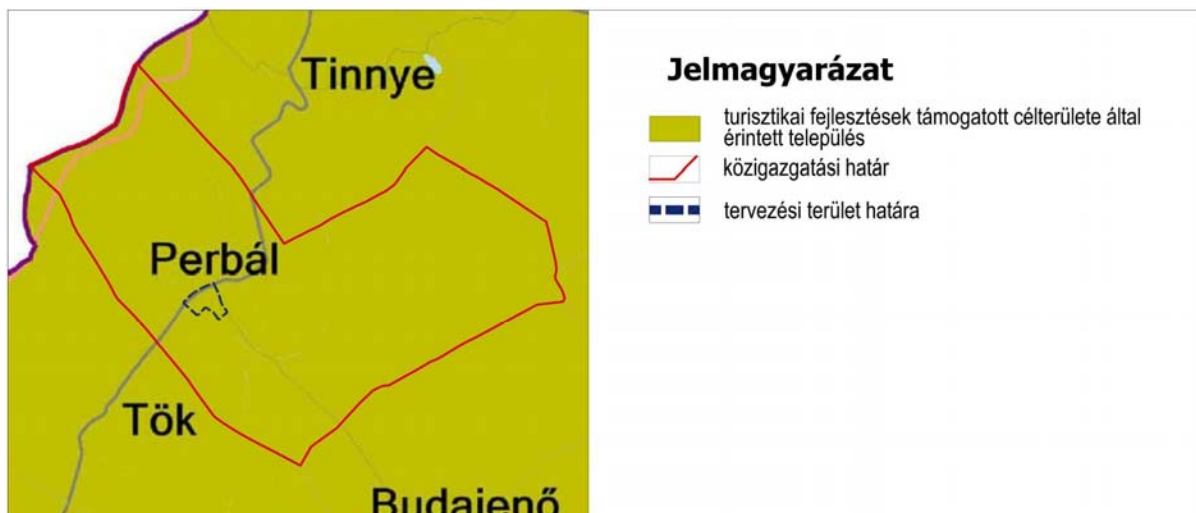
Perbál Nagyközség közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek a PMTrT egyedileg meghatározott megyei övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az OTrT országos övezetei és BATrT kiemelt térségi övezetei	Perbál közig. területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének öv.	✗	✗
3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	✗	✗
3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	✓	✓
3.13.4. Kertes mezőgazdasági területek övezete	✗	✗
3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	✗	✗

TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

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

Jelen módosítás során nem történik turisztikai célú fejlesztés. **Így a terv NEM ELLENTÉTES a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezeteire vonatkozó PMTrT rendelet 10. §-ban szereplő előírásokkal.**



Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete
PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA - 3.13.3. sz. melléklet Turisztikai
fejlesztések támogatott célterületének övezete

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett területek hatályos és tervezett besorolása NEM ELLENTÉTES sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTrT-ben megállapított, sem a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel, valamint a Pest Megyei Területrendezési Terv egyedileg meghatározott megyei övezeti kijelöléseivel sem.

A településrendezési tervmódosítás a területi- és a térségi területrendezési tervekkel NEM ELLENTÉTES.

V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

1.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA GYŰJTŐÚT KIJELÖLÉS – a 102 sz út és a 1103 j út között	TSZT mód.
----	---	-----------

Feladat:

A jelen termódosítást jelentő gyűjtőút kijelölés a Településszerkezeti terv tekintetében jelent módosítást, a kijelölés sem a Szabályozási terv, sem a Helyi Építési Szabályzat módosítását nem igényli.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési területet maga a tervezett gyűjtőút nyomvonalának mintegy 1,1 ha területnagyságú területe képezi.

A tervezett gyűjtőút kijelölése a meglévő utcahálózaton a belterület déli részén az alábbi ábrán jelölt nyomvonal szerint: a 102 sz főúttól (Fő utca) a sportpálya melletti Sport utcán átvezet a Szamár-hegyi-mellékág vízfolyáson, majd a patak keleti oldalán húzódó Patak utcán (korábban: Hunyadi utca) dél felé halad és a József Attila utcán keresztül köt ki a 1103 j úthoz (Dózsa György utca). A tervezett nyomvonal hossza mintegy 1 km.



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési területet képező tervezett gyűjtőút nyomvonala beépítetlen, jellemzően burkolt közlekedési területként hasznosítottak falusias lakóterületi környezetben.



A 102 sz főút (Fő utca) és a Sport utca csomópontja



A tervezett gyűjtőút nyomvonala a Sport utca és a Patak utca (korábban: Hunyadi utca) között átvezet a Szamár-hegyi-mellékág vízfolyáson



A patak keleti oldalán húzódó Patak utca (korábban: Hunyadi utca)



A 1103 j út (Dózsa György utca) és a József Attila utca csomópontja

Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT, SZT) besorolás:

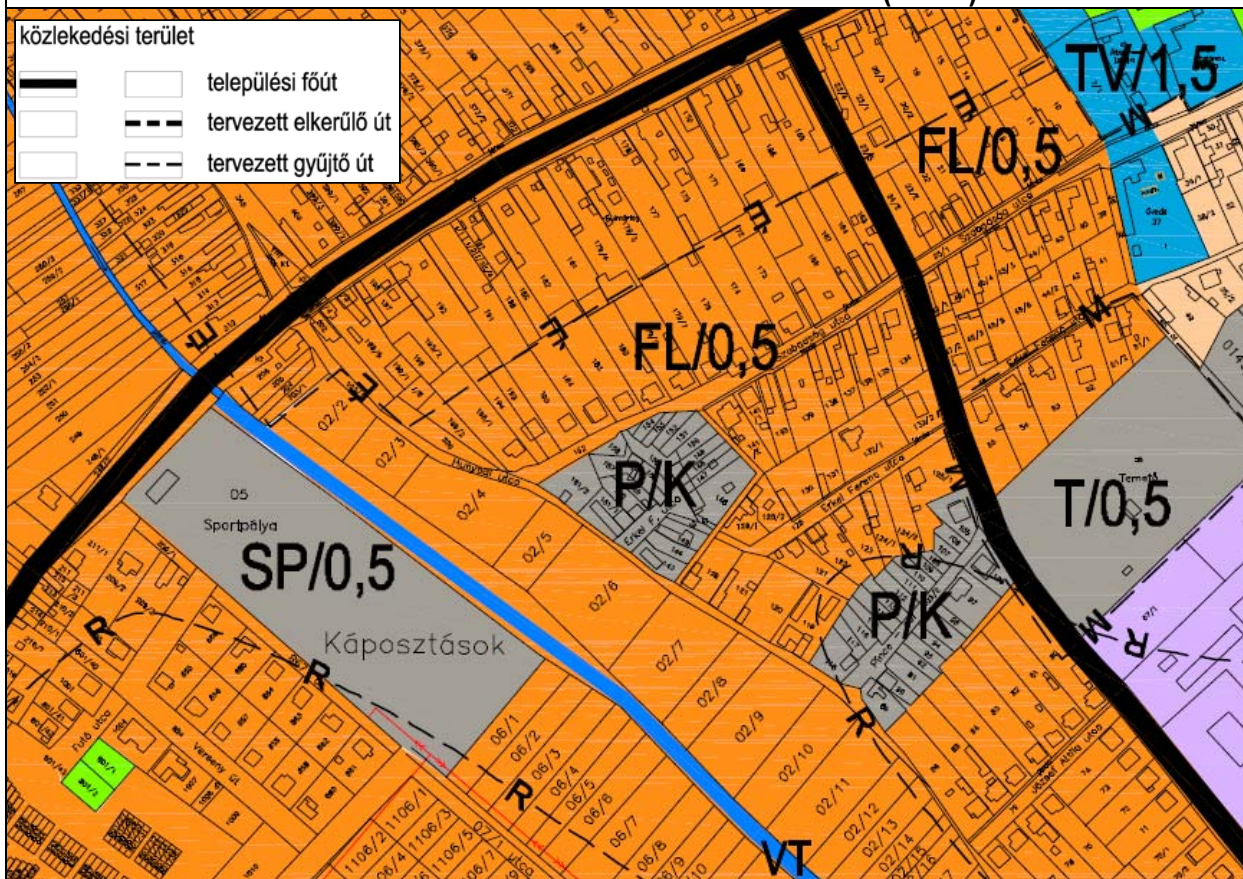
BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv Térségi szerkezeti terve alapján a tervezési terület települési térségbe tartozik.

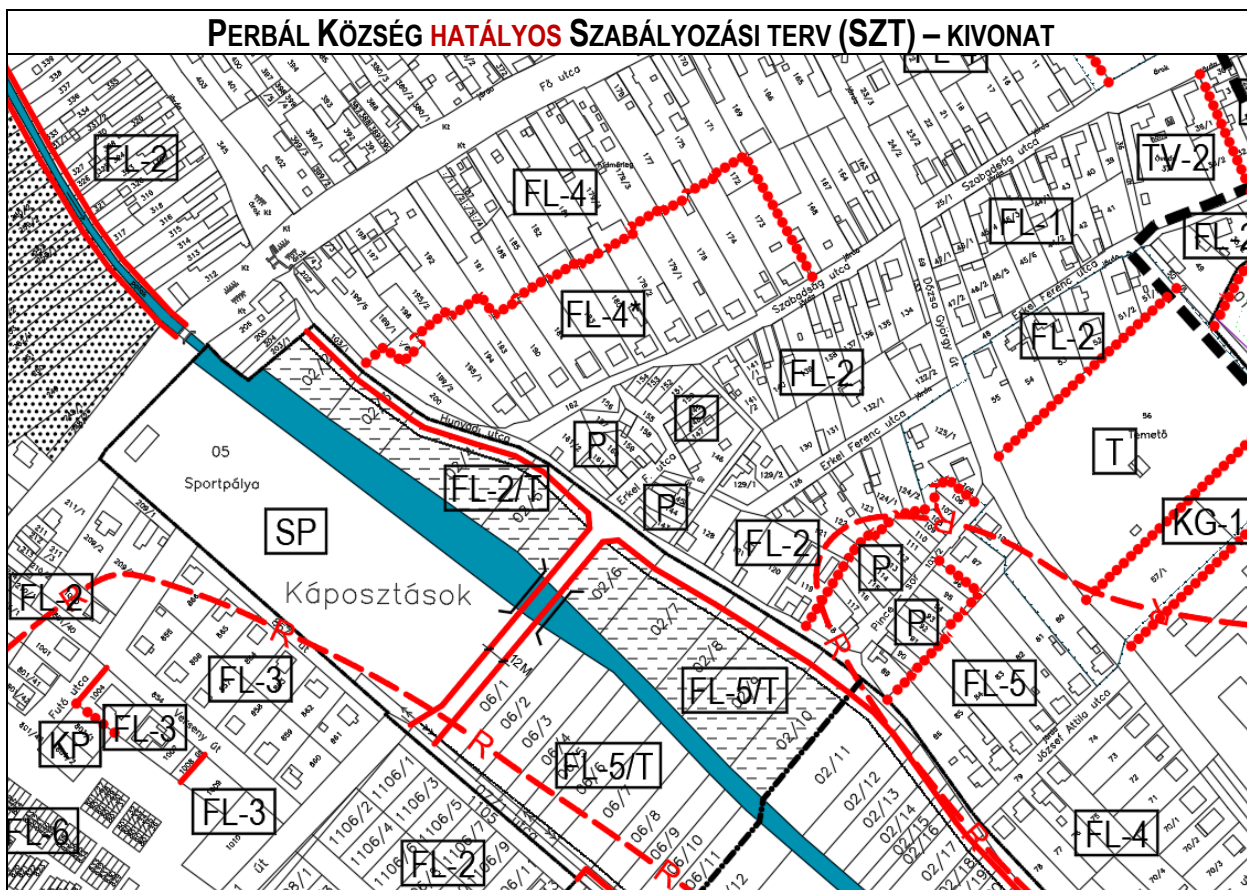
TSZT: Perbál Község Településszerkezeti tervén FL jelű falusias lakóterület.

SZT és HÉSZ: A terület közlekedési célú övezetbe sorolt.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATAI

PERBÁL KÖZSÉG HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT





PERBÁL KÖZSÉG HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) – KIVONAT

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

**A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE ÉS
A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

A K jelű közlekedési övezet

15.§

- (1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A község területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3) A közutak építési szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - a) Az 1104 j. ök. út tervezett nyomvonala K.IV.
 - b) A közigazgatási területen áthaladó összekötő utak jelenlegi nyomvonala külterületen K.V., belterületen B.IV.b.
 - c) Gyűjtőutak: B.V.c.
 - d) Egyéb települési utak, utcák: B.VI.d., külterületen: K.VIII.²⁰
- (5) A külterületi közutak szabályozási szélessége 12 m, azonban a közterületek jelenlegi szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani, ha ez nem lehetséges, akkor szabályozási tervet kell készíteni. Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el. Kivéve az SZT-M/1

Perbál Szabályozási tervének módosítása a 029/13-27 hrsz mezőgazdasági területekre c. Szabályozási tervmódosítás területén, ahol a földút tengelyétől mért 8-8 m-en belül nem helyezhető el épület, építmény. 35

- (6) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók az adottságokhoz alkalmazkodó módon:
- a) forgalmi út: jellemzően 30,0 m, min. 20,0 - 25,0 méter,
 - b) **gyűjtő út: jellemzően 22,0 m, min. 16,0 - 20,0 méter,**
 - c) lakóutca: jellemzően 12,0-16,0 méter, (8,0 m szabályozási szélesség is alkalmazható, ha a lakóutca max. 10 telket tár fel és a teljes közművesítés helyigénye e csökkentett szélesség mellett is biztosítható).
 - d) kerékpárút: min. 4,0 méter.
- (7) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása és erről az Önkormányzat külön rendeletben intézkedik.
- (8) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (9) A HÉSZ SZT-1/M rajzi mellékletében szereplő telek megközelítését szolgáló utat közforgalom számára megnyitott, nem számmal ellátott mezőgazdasági célú magánútként kell kialakítani, és K.VIII. tervezési kategóriának megfelelő paraméterekkel kell kialakítani.

Jogszabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: Módosítása szükséges, a tervezett gyűjtőút nyomvonala ábrázolásra kerül a TSZT tervlapon.

SZT: Módosítása nem szükséges.

HÉSZ: Módosítása szükséges, a Helyi Építési Szabályzat 15. § (6) bekezdés b) pontja helyébe a új, a gyűjtő út szélességét pontosító rendelkezés lép.

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

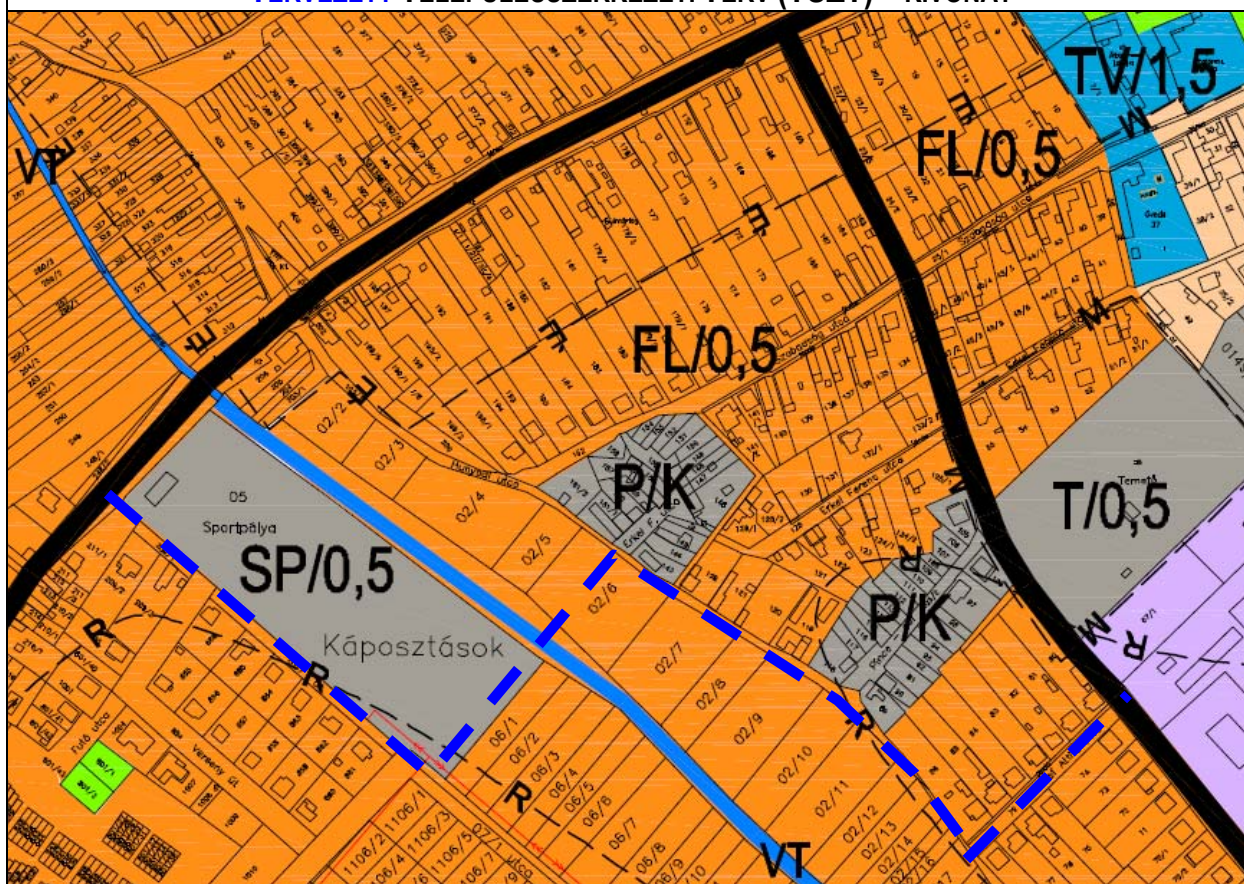
A település két fő közlekedési útjának, a 102 sz főút (Herceghalom-Zsámbék-Pilisjászfalu másodrendű főút) és a 1103 j utak (Budakeszi-Perbál összekötő út) összekötése céljából tervezett gyűjtőút nyomvonala a település belterületén falusias lakóterületi környezetben halad. Jelen tervmódosítás során a TSZT tervlapon jelölt falusias lakóterületfelhasználás nem változik, a tervezett gyűjtőút a Sport utca - Patak utca (korábban: Hunyadi utca) - József Attila utca nyomvonalon kerül kijelölésre. A tervezett nyomvonal hossza mintegy 1 km. A Helyi Építési Szabályzat előírása kismértékben módosul a gyűjtőút szélességét meghatározó HÉSZ 15. § (6) bekezdés b) pontja vonatkozásában. A hatályos HÉSZ szerinti „gyűjtő út: jellemzően 22,0 m, min. 16,0 - 20,0 méter szélesség” helyett a tervmódosítás során a „**gyűjtő út: jellemzően 12 m, de minimum a kialakult állapot szerint**” előírásra módosul.

Domborzati viszonyok: tervezési szempontból a tervezett gyűjtőút nyomvonala síknak tekinthető.

Vízrajz: A tervezett gyűjtőútnak a Sport utcát a Patak utcával összekötő szakasza átvezet a Szamár-hegyi-mellékág vízfolyáson.

Tulajdonvizsgálat: A tervezett gyűjtőút közterületi szakaszon halad, a gyűjtőúti kijelölés a közterületi, azaz önkormányzati tulajdoni állapotot nem változtatja meg.

TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT



HÉSZ MÓDOSÍTÁS – TERVEZET

A 15.§ (6) bekezdés b) pontja módosításra kerül:

A K jelű közlekedési övezet
15.§

- (6) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók az adottságokhoz alkalmazkodó módon:
- forgalmi út: jellemzően 30,0 m, min. 20,0 - 25,0 méter,
 - gyűjtő út: ~~jellemzően 22,0 m, min. 16,0 – 20,0 méter,~~ **jellemzően 12 m, de minimum a kialakult állapot szerint,**
 - lakóutca: jellemzően 12,0-16,0 méter, (8,0 m szabályozási szélesség is alkalmazható, ha a lakóutca max. 10 telket tár fel és a teljes közművesítés helyigénye e csökkentett szélesség mellett is biztosítható).
 - kerékpárút: min. 4,0 méter.

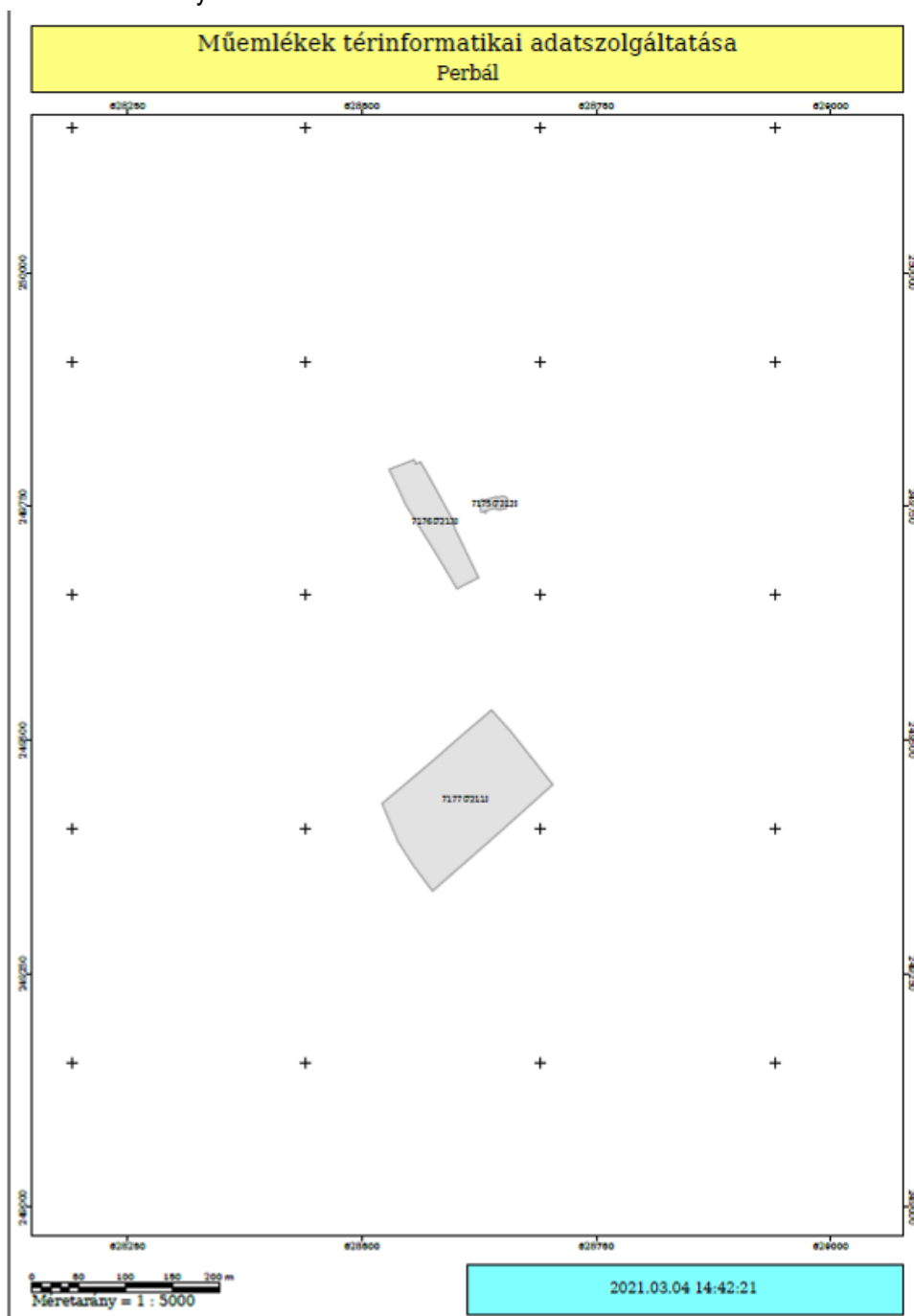
V. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY Településrendezési szakági munkarész

Perbál Község területére 2005-ben készült Örökségvédelmi Hatástanulmány (Településrendezési- és Régészeti szakági munkarészekkel).

Perbál Község Önkormányzata a párhuzamosan folyó településrendezési eszközeinek felülvizsgálta tervkészítéshez megkérte az Örökségvédelmi Hivataltól a régészeti lelőhelyek és műemlékek digitális adatállományát, amely jelen Örökségvédelmi hatástanulmányban kerül bemutatásra.

Épített érték, műemlék vagy helyi építészeti értékvédelem:

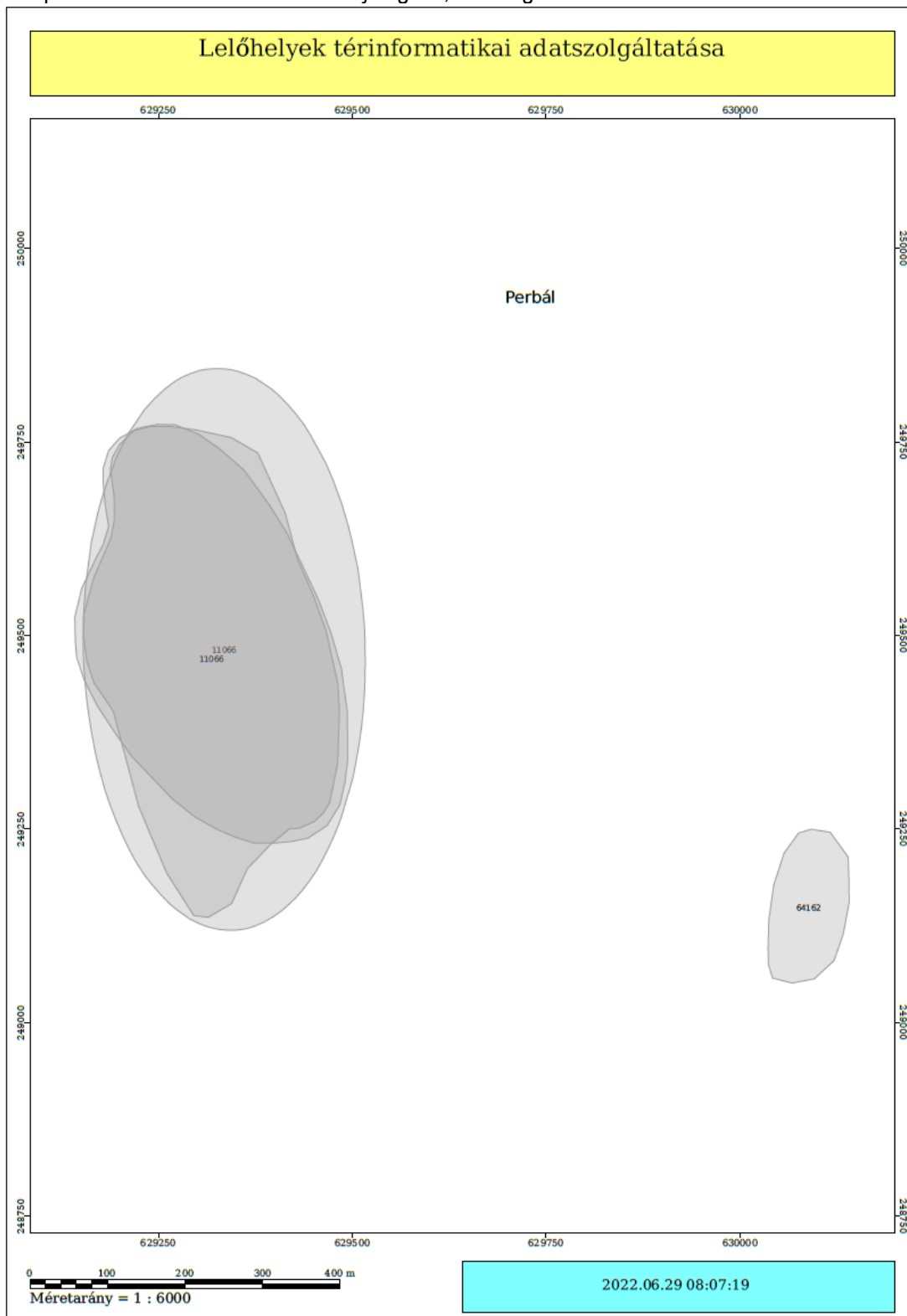
Az örökségvédelmi adatszolgáltatás térképi ábrázolása szerint a jelen tervezési terület nem érintett a belterületen található a Szent Anna templom, a Szent Anna Plébánia telke és a temető területeket érintő műemlék és műemléki környezetével.



Régészeti örökség

Az örökségvédelmi adatszolgáltatás térképi ábrázolása szerint a tervezési terület régészeti lelőhellyel érintett.

Jelen módosítás során a **RÉGÉSZETI HATÁSTANULMÁNY készült**, amely a jelen termódosítás részét képezi. Készítette: Dr. Tankó Károly régész, örökségvédelmi szakértő.



Budapest, 2023. április 17.

Horváth Adrienne

Horváth Adrienne - vezető településtervező

TERVIRATOK

1. melléklet – együttes határozat a termódosításról és a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról

Polgármesteri Hivatal
2074 Perbál, Fő u. 6. sz.
Telefon: 26/370-350

K i v o n a t

**mely készült a Képviselő-testület 2023. március 27. napján megtartott
testületi ülésének jegyzőkönyvéből**

**Perbál Község Önkormányzata Képviselő-testületének
43/2023. (III.27.) önkormányzati határozata**

**Perbál Község Településrendezési Eszközeinek és Településképi dokumentumainak
módosítása a 177 hrsz ingatlanra történő módosításáról, valamint a
102 sz főút és a 1103 j utak összekötése céljából – a Sport utca - Patak utca (régen:
Hunyadi u.) – József Attila utca nyomvonalon kijelölésre kerülő gyűjtőútra vonatkozóan**

- (1) Perbál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja egyrészt Perbál Község Településrendezési Eszközeinek és Településképi dokumentumainak a 177 hrsz ingatlanra történő módosítását, amely során a 177 hrsz ingatlan területe falusias lakóterület területfelhasználásból és FL-4 építési övezetből településközpont vegyes területfelhasználásba és egy újonnan e területre létrehozásra kerülő Vt-9 építési övezetbe kerül átsorolásra. Másrészt Perbál Község Településrendezési Eszközeiben a 102 sz főút és a 1103 j utak összekötése céljából a Sport utca - Patak utca (régen: Hunyadi u.) – József Attila utca nyomvonal, mint gyűjtőút kerül kijelölésre.
- (2) Perbál Község Településrendezési Eszközeinek a 177 hrsz ingatlanra történő módosítása, valamint a 102 sz főút és a 1103 j utak összekötése céljából – a Sport utca - Patak utca (régen: Hunyadi u.) – József Attila utca nyomvonalának gyűjtőútként történő jelölése során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
- (3) Perbál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjában kapott felhatalmazás alapján a 177 hrsz Coop Áruház területét, valamint a 102 sz főút és a 1103 j utak összekötése céljából a Sport utca - Patak utca (régen: Hunyadi u.) – József Attila utca gyűjtőútként történő kijelölése érdekében tervezett nyomvonal területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
- (4) Perbál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Perbál Község Településrendezési Eszközeinek a 177 hrsz ingatlanra történő módosítása, valamint a 102 sz főút és a 1103 j utak összekötése céljából – a Sport utca - Patak utca (régen: Hunyadi u.) – József Attila utca nyomvonal gyűjtőútként történő kijelölése című tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja ba) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.
- (5) Perbál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítésének egyetértésével a településtervezés felelős tervezője készített el.

(6) A határozat azon kitételei, melyek a 177. hrsz-ú ingatlanra vonatkoznak - hatályukat veszítik abban az esetben, amennyiben a 41/2023. (III.27.) önk. határozatban szereplő településrendezési szerződés elfogadásáról az ingatlan tulajdonosa írásos nyilatkozatát nem juttattja el Perbál Község Önkormányzatához 2023. március 31-ig.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester


Varga László
polgármester


Bács-Kovács Enikő
jegyző


Perbál Község Önkormányzata
2014 Perbál, Fő u. 6.
1.

2. melléklet – az együttes határozat mellékletét képező tartalom

1. melléklet a 43/2023. (III.27.) önkormányzati határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról

**FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
PERBÁL KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE**

**Perbál Község Településrendezési Eszközeinek és Településképi dokumentumainak módosítása
a 177 hrsz ingatlanra történő módosítása**

valamint a

**102 sz főút és a 1103 j utak összekötése céljából – a Sport utca - Patak utca (régen: Hunyadi u.) –
József Attila utca (régen: Béke u.) nyomvonal gyűjtőútként történő kijelölése c. terv**

Perbál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja egyrészt Perbál Község Településrendezési Eszközeit a 177 hrsz ingatlanra, amely során a 177 hrsz ingatlan területe falusias lakóterület területfelhasználásból és FL-4 építési övezetből településközpont vegyes területfelhasználásba és egy újonnan e területre létrehozásra kerülő Vt-9 építési övezetbe kerül átsorolásra. Másrészt Perbál Község Településrendezési Eszközeiben a 102 sz főút és a 1103 j utak összekötése céljából – a Sport utca - Patak utca (régen: Hunyadi u.) – József Attila utca (régen: Béke u.) nyomvonalat, mint gyűjtőút jelöli ki.

Perbál Község Településrendezési Eszközeit módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le.

A tervmódosítással kapcsolatban a **Képviselő-testületnek** a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **együttes határozatban kell döntenie**. E határozat (1) bekezdése szerint tervmódosítás tényről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület kijelölésre, (3) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint a (4) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza** meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat 4. pontjaként fogadja el.

A Horváth Adrienne tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településtervezőjeként azt a tervezői döntést hozom, hogy a tervezési területet érintő egyeztetési tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (ún. Építési törvény) 60.§ (9) bekezdése szerint a jelen tervmódosítás a 314/2012. Korm. rendelet 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával készül.

A TERV TARTALMA

Tervmódosítás bemutatása

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

Tervezési terület bemutatása

A tervekészítés célja

Településfejlesztési előzmények

Alátámasztó vizsgálatok és javaslatok

Szükséges szakági javaslatok

A módosításnak a területrendezési terv követelményeivel való összhangjának igazolása

Szabályozási koncepció

Örökségvédelmi hatástanulmány

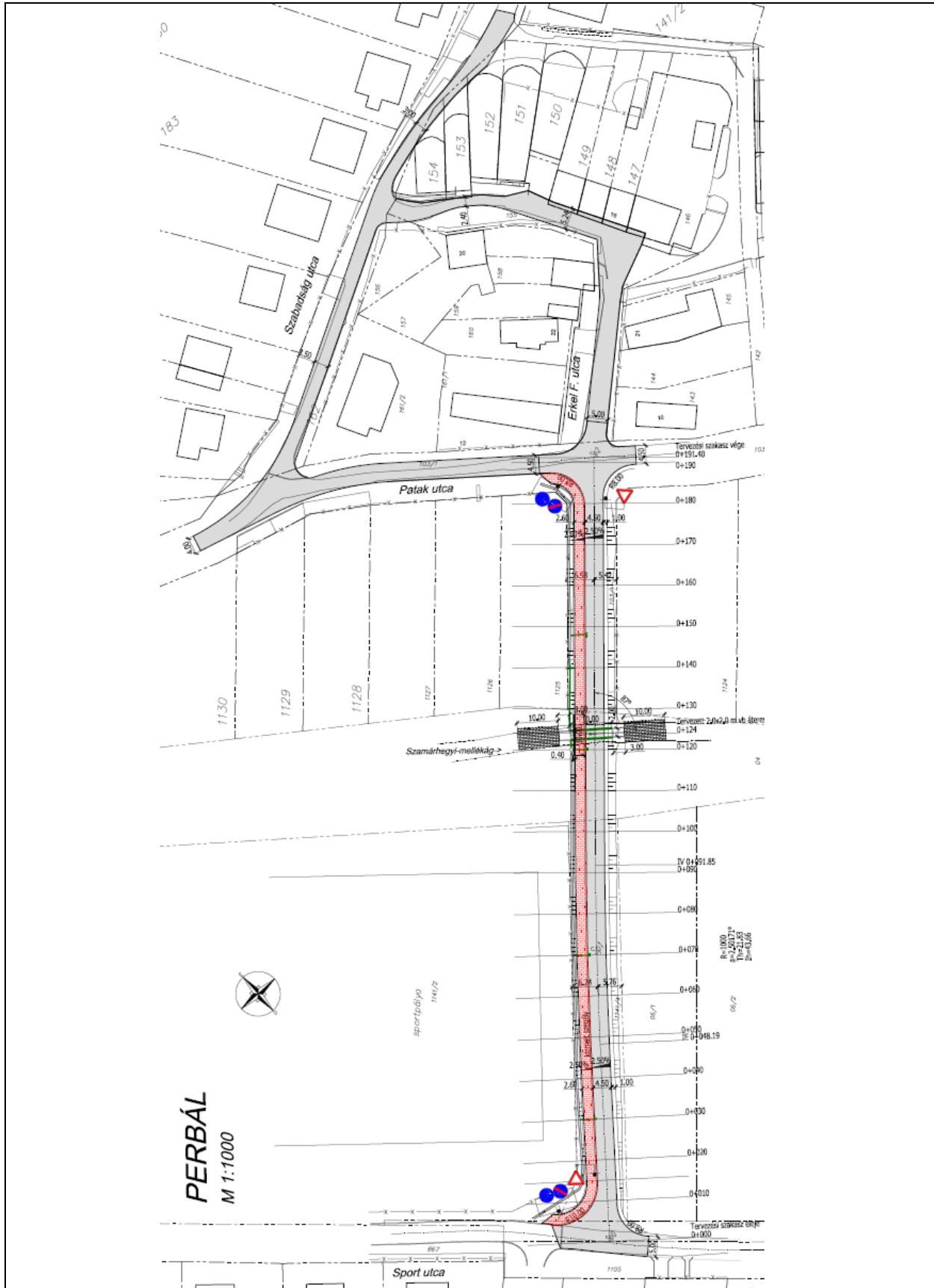
Budapest, 2023. március

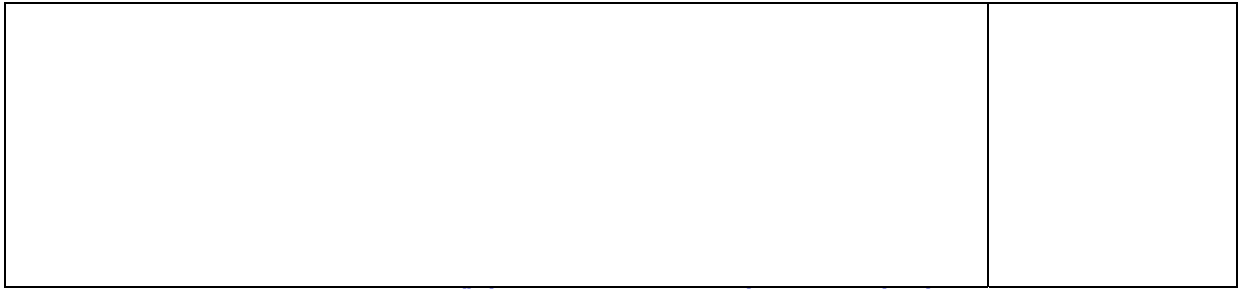
.....
Horváth Adrienne
vezető településtervező TT/1 13-1095

A Feljegyzés tartalmával egyetérték:

.....
Urr Gábor
Perbál Község főépítésze

3. melléklet – Tervezett gyűjtőút Sport utca és Patak utcai szakaszának – építési engedéllyel rendelkező úterve





419/2021.KORM.R. 68.§ (1) B) BA) EGYSZERŰSÍTETT ELJ. – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁG, ÁLL.IG. EGYEZT. TERVDOK.

PERBÁL TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 102 SZ ÚT ÉS 1103 J ÚT KÖZÖTTI GYŰJTŐÚT KIJELÖLÉSE ÉRDEKÉBEN KIEMELT FEJLESZTÉSI RÉSZTERÜLETRE

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS

2023 ÁPRILIS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – határozat-tervezet

Perbál Község Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2023.(.....)számú határozata

Perbál Község Településszerkezeti tervéről szóló
57/2002.(V.24.) Kt. sz. határozata módosításáról

Perbál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Perbál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 57/2002.(V.24.) Kt. számú határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
- (2) Jelen módosítás során a Településszerkezeti terv és leírása dokumentációnak 2. mellékletét képező A Település területi mérlege táblázatában szereplő területfelhasználási egységek méretei nem módosulnak.
- (3) A változtatás összhangban van a területrendezési tervekkel, térségi területfelhasználási és övezeti előírásokkal a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4.melléklet 5. pont alapján.
- (4) Jelen módosítás során Perbál Község térségi területi mérlege nem változik. Kivonat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. mellékletéből:

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

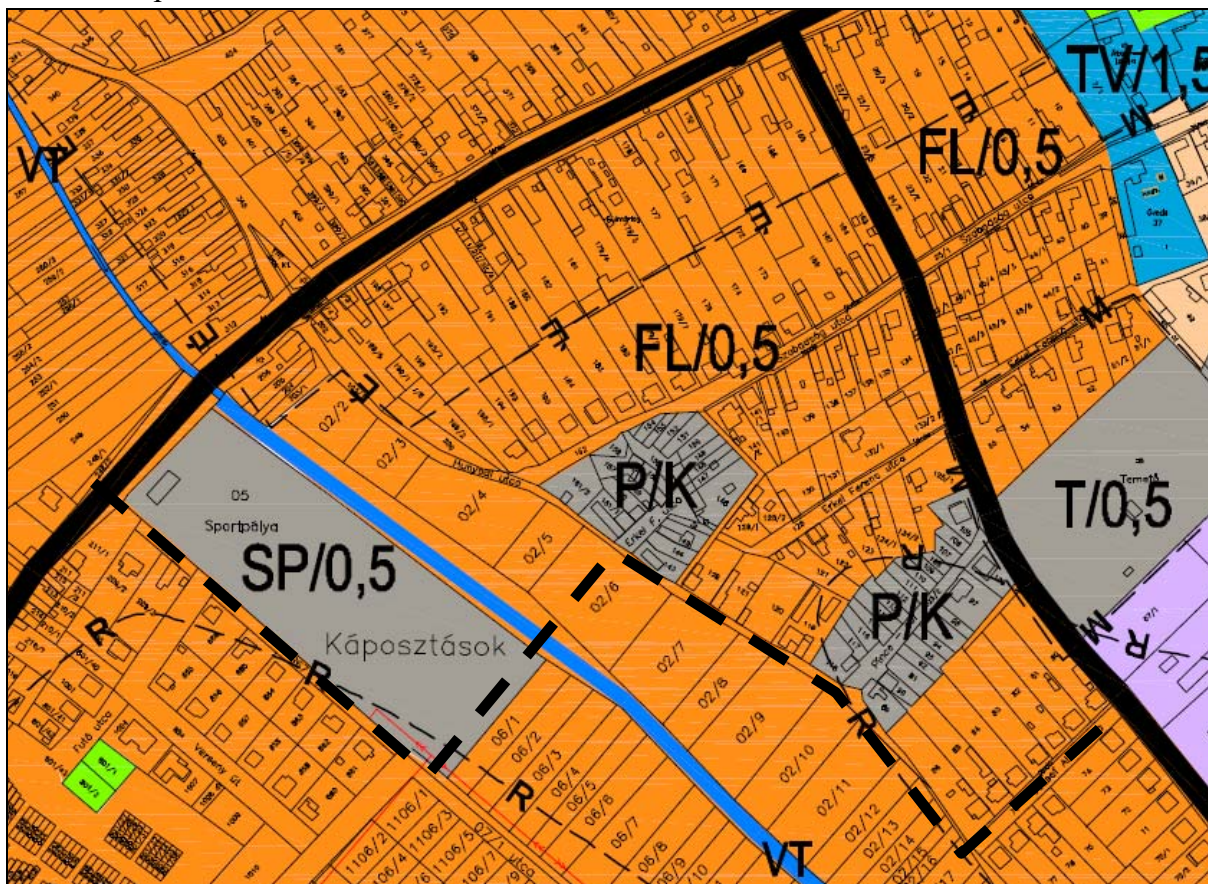
	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
44.	Perbál	346,08	2565,58	13,49

- (5) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15-i hatálybalépését követően Perbál Község településrendezési eszközeinek módosítása során újonnan kijelölt beépítésre szánt területek területnövekménye 0 ha.
- (6) A jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, azaz a beépítésre szánt terület növekménye 0 ha.
- (7) A Településszerkezeti terv Biológiai aktivitásérték számítás eredménye **+3,22**, amely érték jelen Településszerkezeti tervmódosítás során nem változik.
- (8) A Településszerkezeti Tervről szóló 57/2002.(V.24.) Kt. sz. határozat rajzi mellékletét képező TSZT jelű Településszerkezeti tervlap jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M/8 tervlappal kiegészül és egyidejűleg a tervezési területre vonatkozóan hatályát veszti.
- (9) Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.



Felelős: Varga László polgármester

1. melléklet a/2023. (.....) önkormányzati határozathoz:

Perbál Településszerkezeti terve a tervezési terület vonatkozásában módosul.



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

	Horváth Adrienn Éva egyéni vállalkozó 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Perbál Község Településrendezési Tervének módosítása		
	Terv megnevezése: Perbál Településszerkezeti tervének módosítása 102 sz út és 1103 j út közötti gyűjtőút kijelölése érdekében kiemelt fejlesztési részterületre		
419/2021.korm.r. 68.§ (1) b) ba) egyszerűsített eljárás – partnerségi-lakosság, áll.ig. egyezt.			2023 április
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095		Tervszám: 187/2023	TSZT-M/8

--	--

419/2021.KORM.R. 68.§ (1) B) BA) EGYSZERŰSÍTETT ELJ. – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁG, ÁLL.IG. EGYEZT. TERVDOK.

PERBÁL TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 102 SZ ÚT ÉS 1103 J ÚT KÖZÖTTI GYŰJTŐÚT KIJELÖLÉSE ÉRDEKÉBEN KIEMELT FEJLESZTÉSI RÉSZTERÜLETRE

SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS

2023 ÁPRILIS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – rendelet-tervezet

Perbál Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2023.(....)számú rendelete

Perbál Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
5/2002. (V.24.) Kt. sz. rendeletének módosításáról

Perbál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja szerinti eljárásban szereplők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Perbál Község Képviselő-testületének Perbál Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2002. (V.24.) Kt. sz. rendelete (továbbiakban: HÉSz) 15. § (6) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) gyűjtő út: jellemzően 12 m, de minimum a kialakult állapot szerint.”.

Záró Rendelkezések

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, valamint ez a rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....
Varga László
polgármester

.....
Bács-Kovács Enikő
jegyző