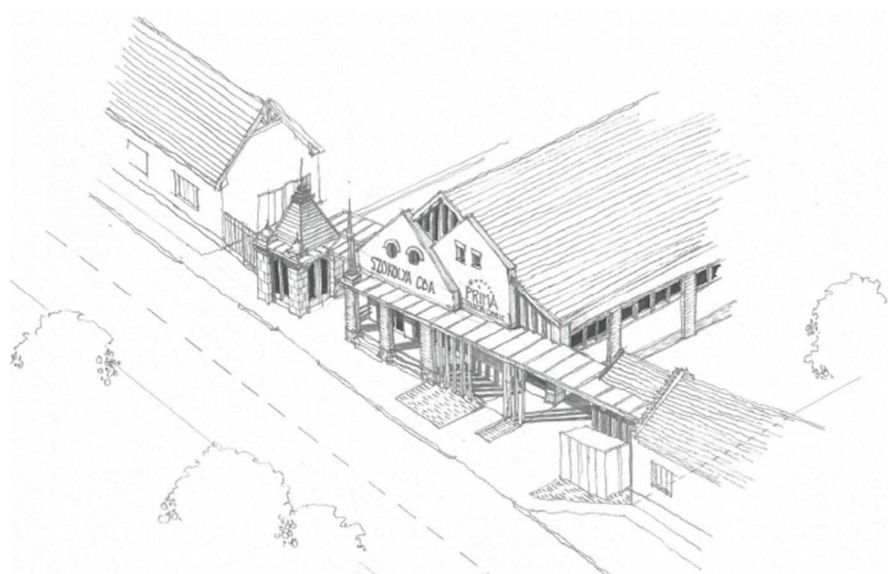


**SZOKOLYA KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**  
**MÓDOSÍTÁSA**  
**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

**CBA áruház Lévai utcai beruházásához és települési utcák szabályozásához**



**2023. május**

# ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

## [Egyszerűsített eljárás –véleményezési szakasz]

### A MÓDOSÍTÁS CÉLJAI:

1. a CBA Lévai utcai beruházása
2. Malom utca szabályozása
3. a 058/20 hrsz-ú út szabályozása
4. a Hársfa utca szabályozása

#### MEGBÍZÓ:

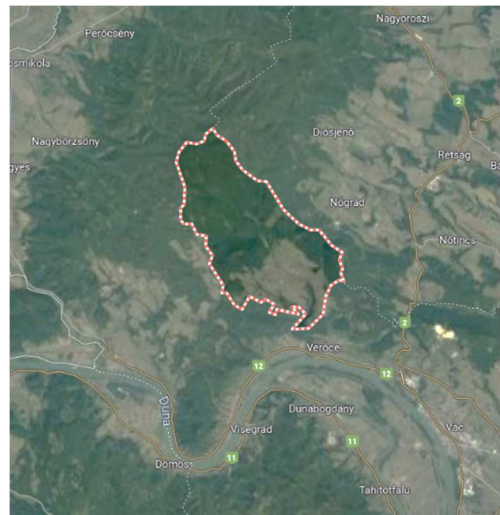
Szokolya Község Önkormányzata  
2624 Szokolya, Fő u. 83.

#### TERVEZŐK:

Mindszenti-Varga Endre  
okl. építészmérnök, É, TT 13-0097

Tölgyesi Diána  
okl. településmérnök, TT 13-1374

Készült: 2023. május



## ALÁÍRÓLAP

### *Közreműködők:*

Településtervezés:

---

**Mindszenti-Varga Endre**  
okl. építészmérnök  
TT 13-0097

Településtervezés:

---

**Tölgyesi Diána**  
okl. településmérnök  
TT 13-1374

Önkormányzati főépítész:

---

**Jánosi János**  
okl. építészmérnök

## Tartalom

1.	BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK	5
2.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	7
2.2	A tervezési terület a településrendezési terveken	7
2.3	A tervezett módosítások	13
2.4	Közlekedés, közművek	17
2.5	Örökségvédelem	17
2.6	Környezetalakítás	17
2.7	A területrendezési tervek ismertetése a tervezési területre vonatkozóan	18

## 1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Szokolya Község Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi, 42/2023. (IV.18.) sz. határozattal eldöntötte, hogy módosítja a Helyi Építési Szabályzatról szóló Szokolya Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2022. (II.03.) Önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ), valamint a 2/2022.(I.14.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT).

### KIVONAT

Szokolya Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. április 18-án megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

*Szokolya Község Önkormányzat*  
**42/2023.(IV. 18.) számú Képviselő-testületi határozata**

*A rendezési terv módosításához kapcsolódó felmerült javítások, módosítások helyi kiemelt ügyé nyilvánításáról*

*a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításáról*

Szokolya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Szokolyán az alábbi fejlesztések:

1. A CBA üzlet Lévai utcai beruházása
2. Malom utca járhatóvá tétele a 343 és 408 hrsz -ek telekhatárrendezése
3. 058/20 hrsz -ú út szélességének módosítása – járhatóvá tétele
4. Hársfa utca – útrendezés kapcsán a szabályozási vonal folyamatossá tétele céljából a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti kiemelt fejlesztési területté minősíti az alábbi területeket:
  1. Aradi utca - Lévai utca - Kolozsvári utca - Fő utca által határolt telektömb.
  2. Malom utca - Dózsa Gy. út - 092, 333 hrsz- Fő utca által határolt telektömb
  3. 058/20 hrsz-út - 058/31 hrsz-ú út - 058/32 hrsz - 058/15 hrsz - 067 hrsz-ú út – 066 hrsz-ú út - 0246/10 hrsz-ú közterület által határolt telektömb
  4. Fő utca - 0276 hrsz-ú út – 165 hrsz közterület és Mányoki utca által határolt telektömb

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a Kr. szerinti egyszerűsített eljárás megindítására.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal

Némethné Pintér Csilla sk.  
polgármester

Schottner Norbert sk.  
jegyző

A kivonat hiteles.  
Szokolya, 2023. május 11.

*Lóska Anikó*  
Lóska Anikó  
jegyzőkönyvvezető



Az egyeztetési és elfogadási eljárás a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban történik.

A partnerségi egyeztetést az önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, településrendezési eszközök elfogadására és módosítására vonatkozó partnerségi szabályzatáról szóló 8/2017. (V.24.) önk. rendeletének megfelelően folytatja le.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében az önkormányzat megállapította, hogy a terv a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése kötelezettek körébe tartozik. Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek előzetes állásfoglalását kikérte, a vélemények beérkezése folyamatban van.

A módosítás célja a Lévai utcában új CBA áruház létesítése és a Malom utca, 058/20 hrsz-ú út és Hársfa utca szabályozási vonalának módosítása. A módosítás így nem érint tájrendezést, környezetalakítást, közművesítést és közlekedést, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért szakági alátámasztó munkarészek készítésére nincs szükség. A magasabb rendű területrendezési tervekkel összhangban áll.

A településrendezési eszközök módosításának előkészítésében Jánosi János települési főépítész működik közre. Tartalmat meghatározó főépítész feljegyzése jelen Alátámasztó javaslat melléklete.

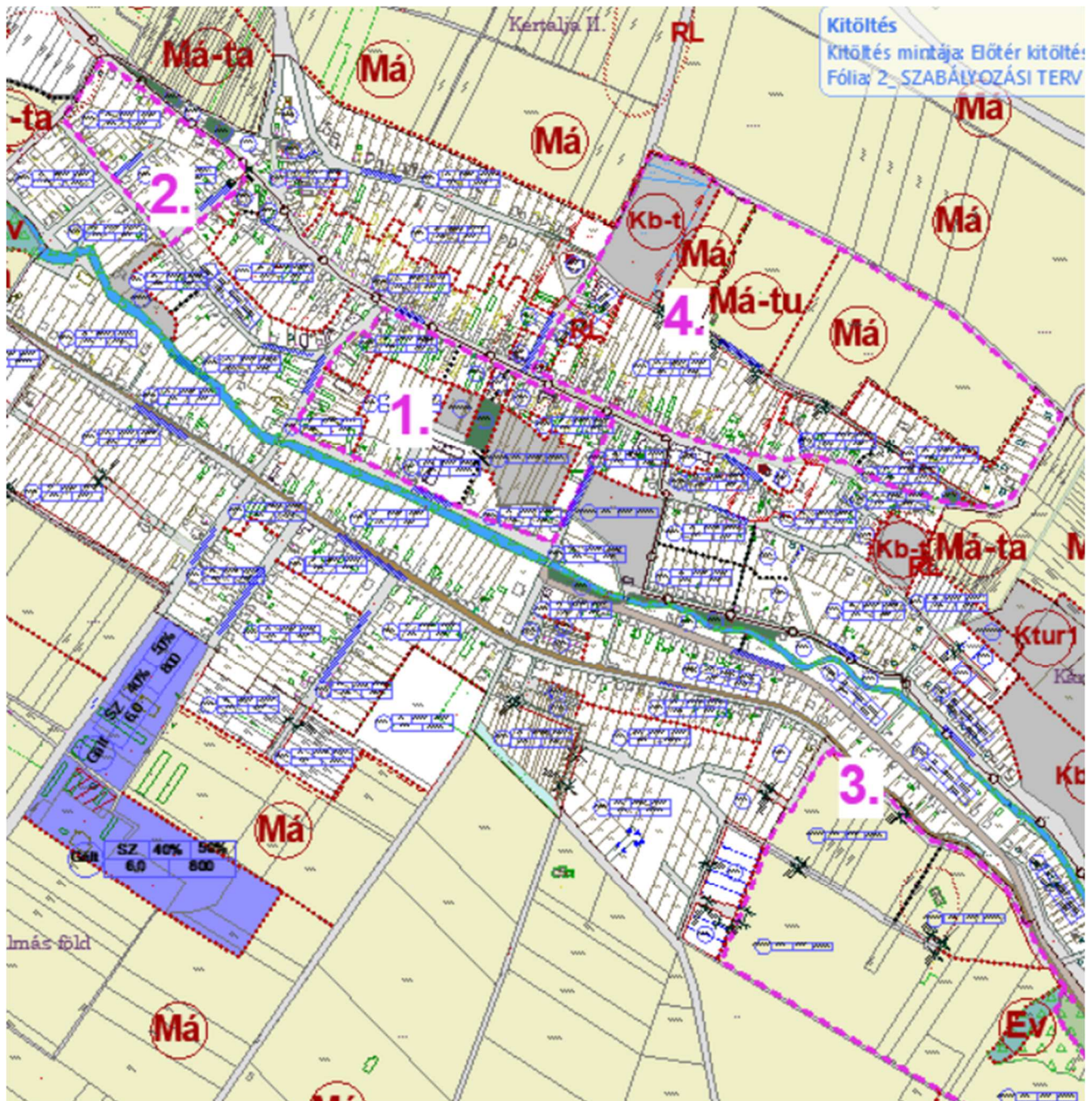
Tervezési alaptérképként a hiteles digitális alaptérképet használtuk.



## 2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 2.1. A tervezési területek leírása és településrendezési terveken való bemutatása

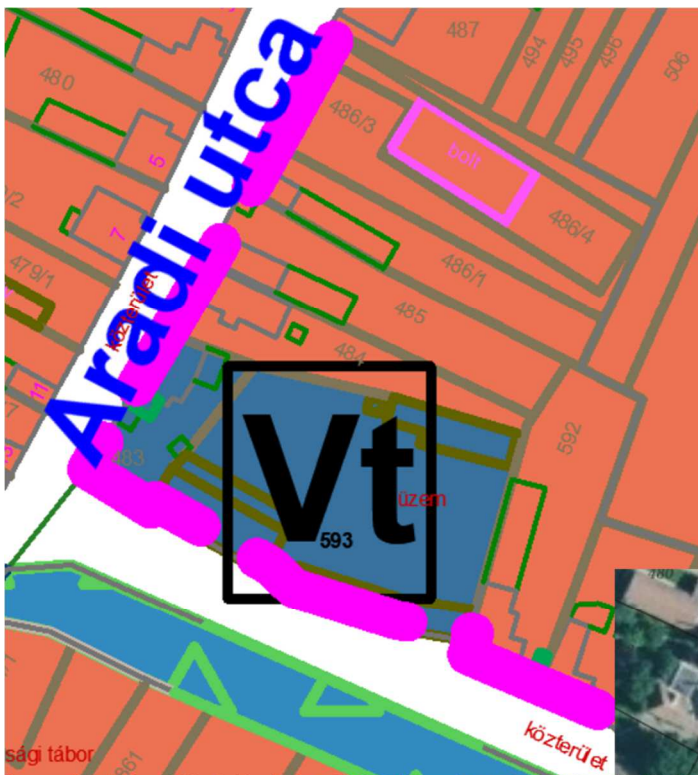
A tervezési terület 4 helyszínt érint a településen belül. A leírásban a konkrét módosítandó terület leírása olvasható, a lehatárolt telektömbök nagyobb része nem változik.



*Tervezési területek lehatárolása a településen belül (Megj.: a telektömbönkénti lehatárolás miatt a tervezési területek sokkal nagyobbak, mint a módosított területek – 1. CBA fejlesztés kivételével csak útszabályozások)*

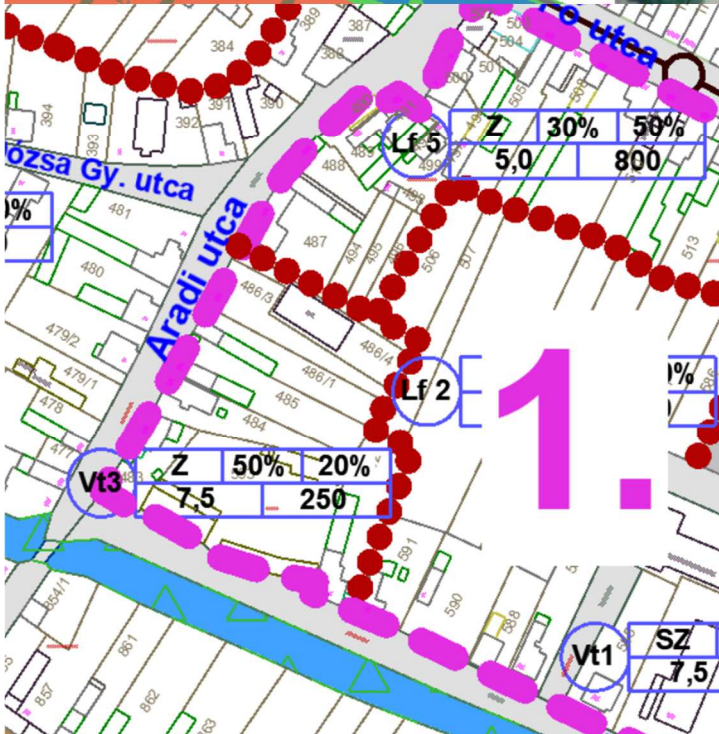
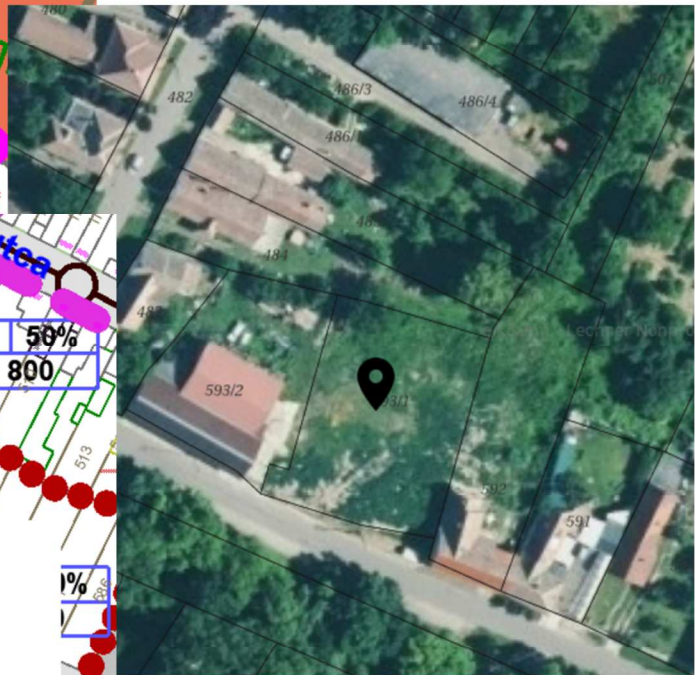


## 1. CBA áruháza Lévai utcai beruházása



A TSZT-n a CBA Lévai utcai beruházása "Vt", azaz településközpont vegyes területfelhasználásban szerepel (az 593 hrsz. megosztásából kialakult 593/1 hrsz. alatti ingatlan.). Környezetében "Lf", falusias lakóterület található. A fejlesztéshez szükség van a szomszédos 484 hrsz. lakóingatlan telkének hátsó részére. Az Aradi utca – Lévai utca "sarkát", az Aradi utcai Coop ABC-vel együtt javasolt így "Vt" területbe sorolni.

◀ Hatályos településszerkezeti terv-részlet



◀ Hatályos belterületi szabályozási terv-részlet





*a meglévő utcakép és a tervezett beruházás látványterve*

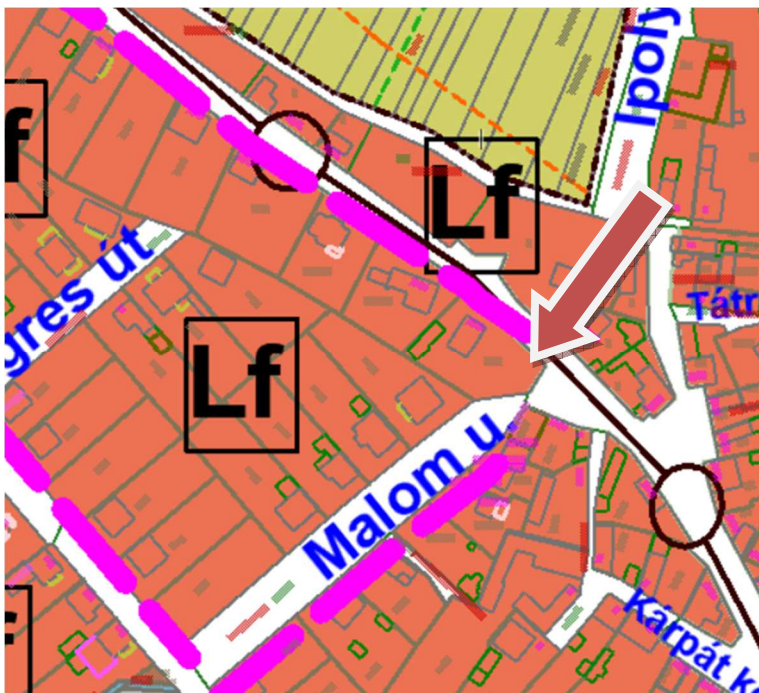
Az 593/1 hrsz-ú telek Szokolya község központjában, a Lévai utcában helyezkedik el. A környezetében alapvetően családiházak beépítés található, de itt van a község iskolája és a Lévai utca másik oldalán a települést átszelő patak is és a mellette elhelyezkedő zöldterület is. A közvetlen területen régebben inkább „ipari” jellegű épületek voltak, a szomszédban még most is egy műhely helyezkedik el. A területet a CBA áruházlánc vásárolta meg azzal az előzetes szándékkal, hogy itt a település alapellátását szolgáló áruház építsen majd. A telken egy régen épült épület helyezkedett el, az utcai telekhatáron, zárt sorúan épülve, amely már elbontásra került. Az új tervezett beépítés is ennek megfelelően kerülne elhelyezésre az utcai telekhatárra zárt sorúan. Az épület mellett, a telek jobb oldali részén biztosítható az épülethez szükséges parkolók egy részének elhelyezése. A többi szükséges parkoló, a telkek összevonása után, a most még szomszédos telken biztosítható. A konkrét építési telek kicsinek bizonyult a modernkori elvárásoknak is megfelelő élelmiszer áruház építésére és még inkább az azt kiszolgáló parkolók és egyéb infrastrukturális elemek (parkolók és egyéb kiszolgáló funkciók) elhelyezésre. Ezért a szomszédos családiházak ingatlanok (az Aradi utcai 484



hrsz., és a Lévai utcai 592 hrsz.) hátsó kertrésze szintén megvásárlásra került, de a családiház utcai része és az ahhoz tartozó udvar maradt az eredeti tulajdonosok birtokában.

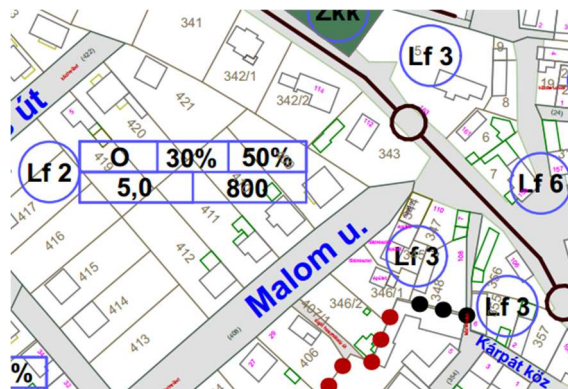
## 2. Malom utca szabályozása:

A TSZT-n a Malom utca – Fő utca – 09/2 hrsz-ú út – Dózsa György út tömbje "Lf" falusias lakóterület. A Malom utca nyomvonala jelenleg a 343 hrsz-ú lakóingatlan telkén halad. A telekhatárok mentén az utca a Fő utcai végénél teljesen elkeskenyedik, nem egyezik meg a használt nyomvonallal és szélességgel.



◀ Hatályos településszerkezeti tervrészlet

▼ Hatályos szabályozási terv részlet

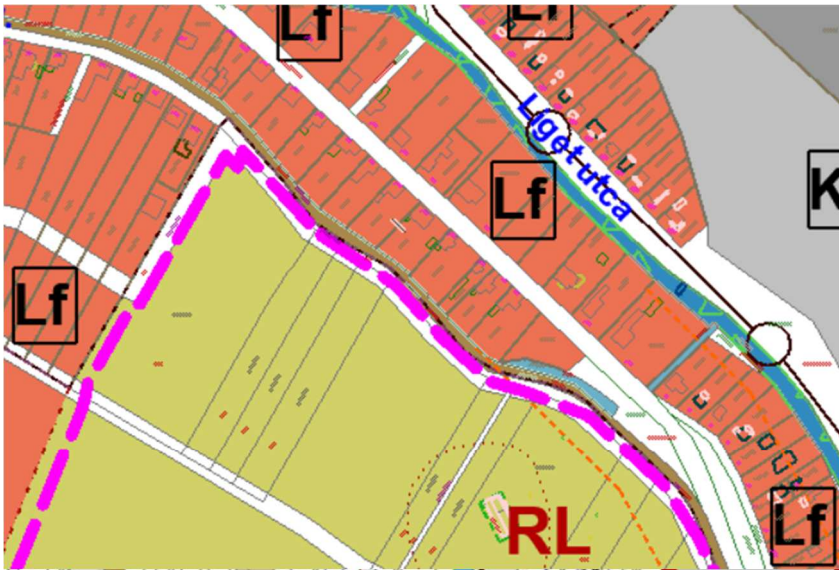


a tervezési terület utcaképe (Google Maps) ►

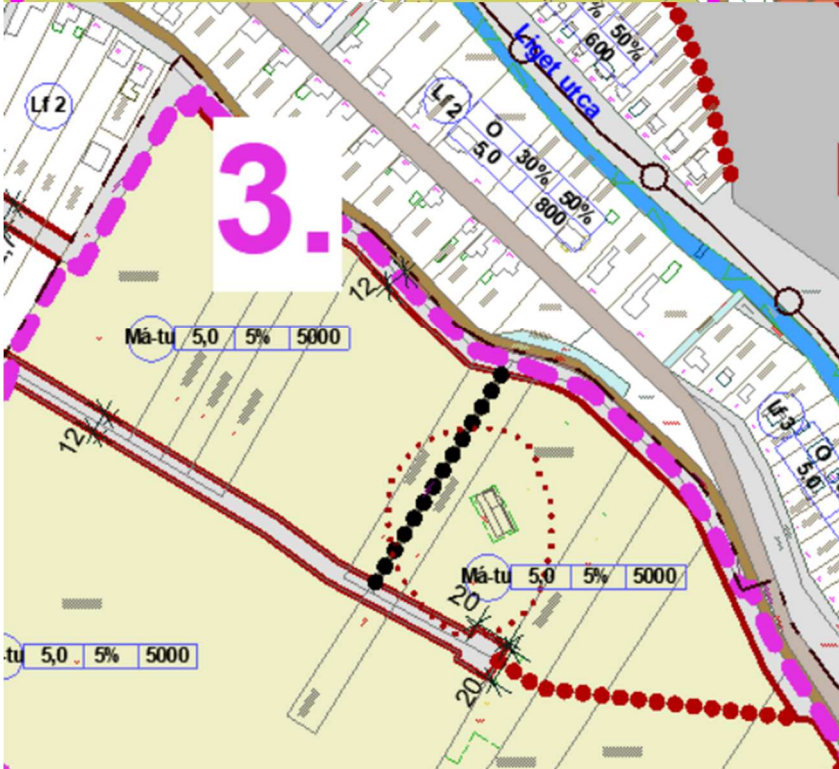
## 3. 058/20 hrsz-ú út szabályozása

A belterület déli határánál, a vasút mellett húzódó 058/20 hrsz-ú út szomszédos telkekből kiszabályozott 12 méteres szélességének csökkentése 4 méterre. Az új szélességet a tulajdonosok felajánlják a telkükből. Mivel a terület lejtős, a 12 méter széles nyomvonal kialakítása túlzott

műszaki beavatkozást igényelne. Mivel az útról csak mezőgazdasági övezetben lévő telkek nyílnak, nincs igény és szükség a 12 méteres szélességre.



◀ Hatályos TSZT-részlet

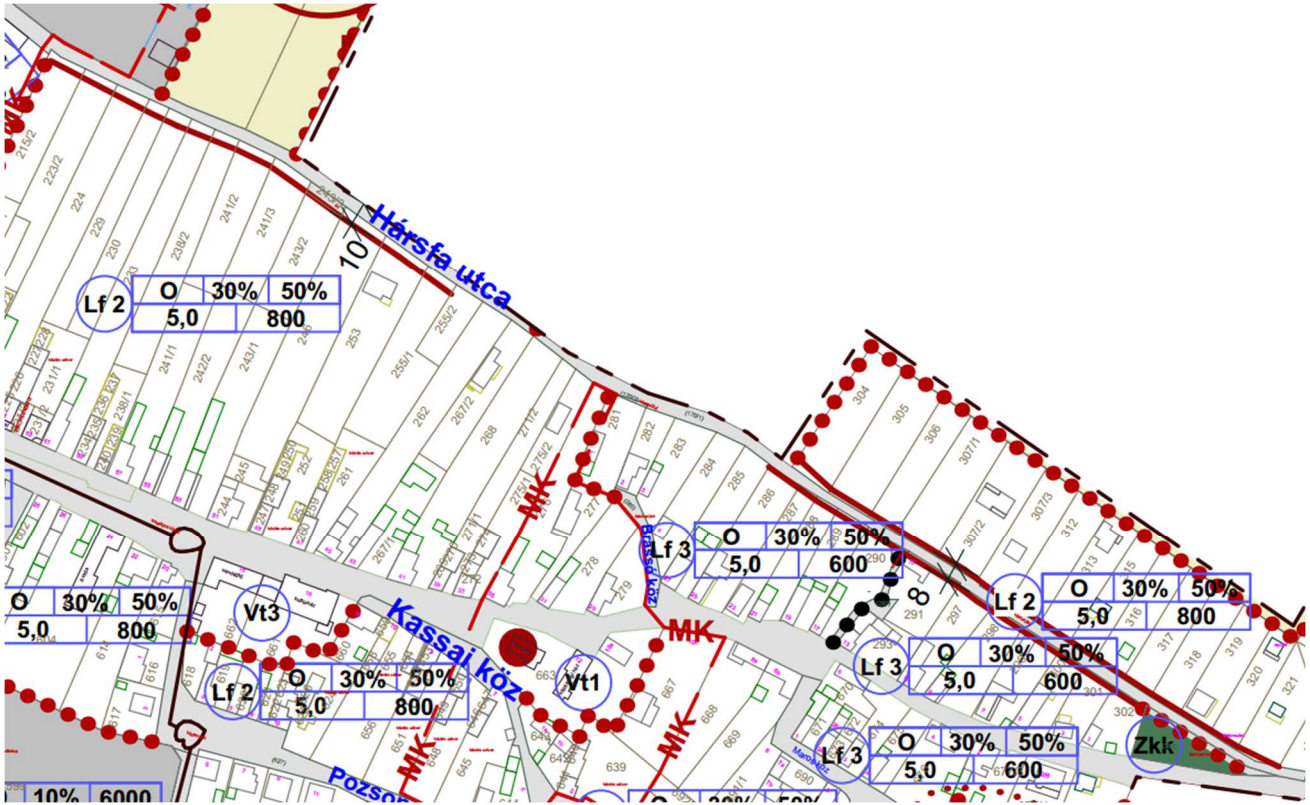


◀ Hatályos SZT-részlet



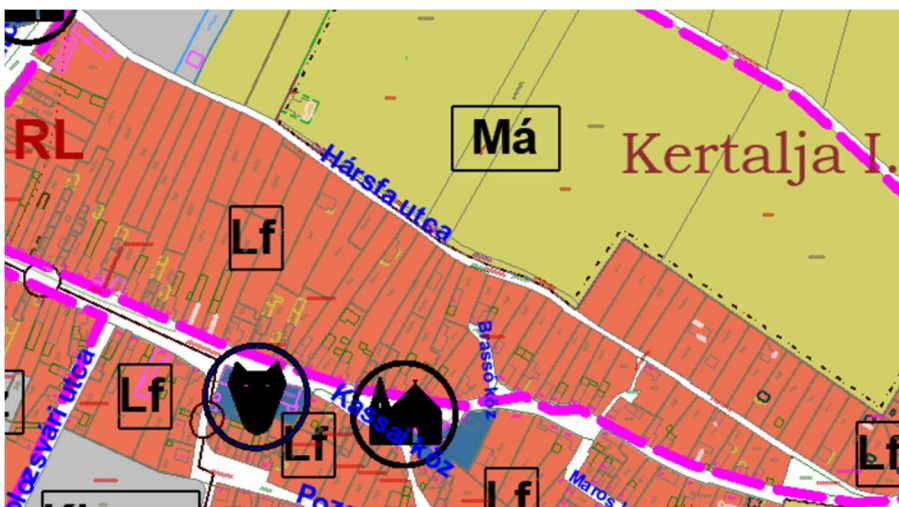
#### 4. Hársfa utca szabályozása

A hatályos szabályozási terv kivágaton látható, hogy az utca középső keskeny szakaszán nem lett szabályozási vonallal "növelve" az utca szélessége. A járhatóság érdekében a teljes hosszön szabályozásra van szükség.



Hatályos SZT-részlet

A hatályos TSZT módosítása nem szükséges:

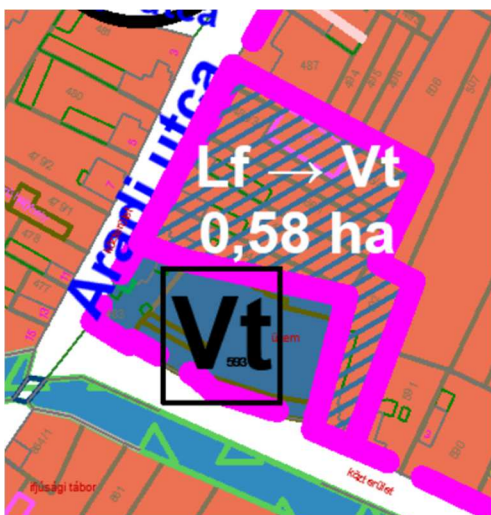




## 2.2. A tervezett módosítások, szabályozási koncepció

A településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a HÉSZ szövegezését is érinti a módosítás.

### 1. CBA áruház Lévai utcai beruházása



A 2.1. fejezetben említett plusz telekrészek vásárlása okán az új telekrészeket egyesíteni szeretné az új tulajdonos, de az érvényben lévő szabályozási terv szerint egyrészt az újonnan vásárolt telekrész más építési övezetben van (falusias lakóövezet, az áruház telke pedig településközponti vegyes terület), másrészt a falusias lakóövezetben előírt minimális telekméretének nem felelnek meg a megmaradó családiházias telekrészek. Ennek megfelelően szükséges a településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása úgy, hogy minden telekrész egységesen a településközponti vegyes övezetbe tartozzon.

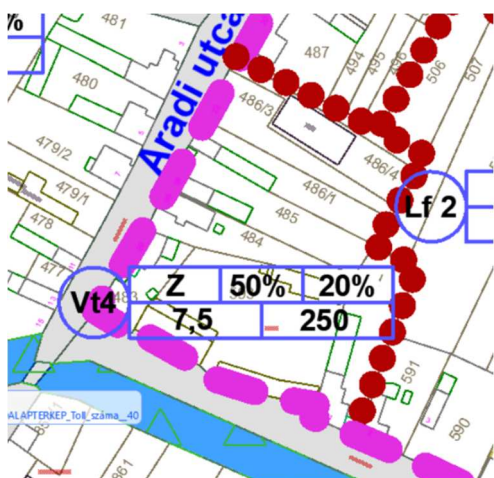
#### Településszerkezeti tervi módosítás:

Az Aradi utca – Lévai utca sarkán a korábban egy telekből álló Vt területet kibővíti a terv az Aradi utcai Coop üzletig, illetve a Lévai utcai 592 hrsz-ig, mely telek részben az új CBA üzlet fejlesztési területe lesz.

#### Szabályozási tervi módosítás:

A szabályozási terven és HÉSZ-ben új Vt4 övezet kialakítása szükséges az alábbi paraméterekkel:

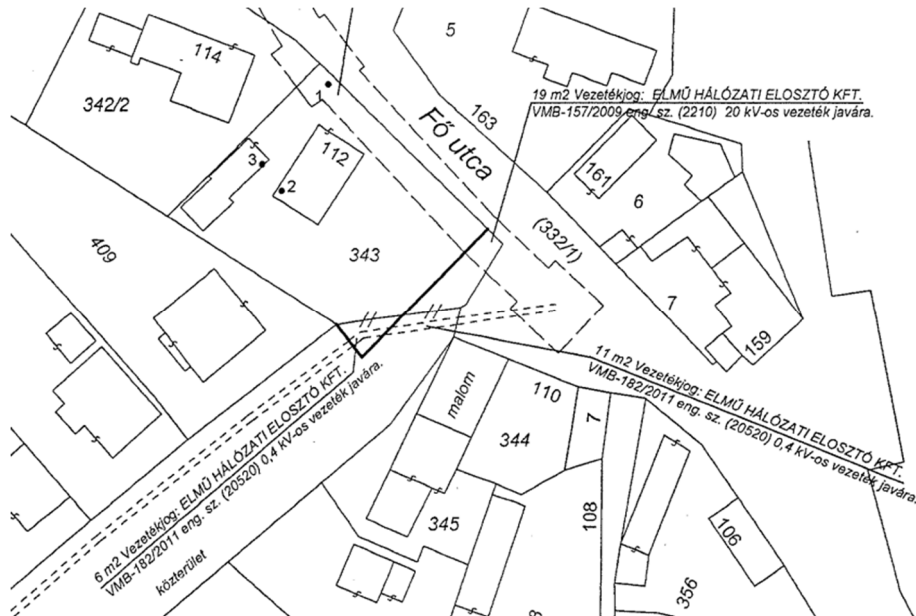
A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások						Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. a kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	G. legnagyobb épületmagasság (m)	
4. Vt4	Z	250	50	20	1,2	7,5	



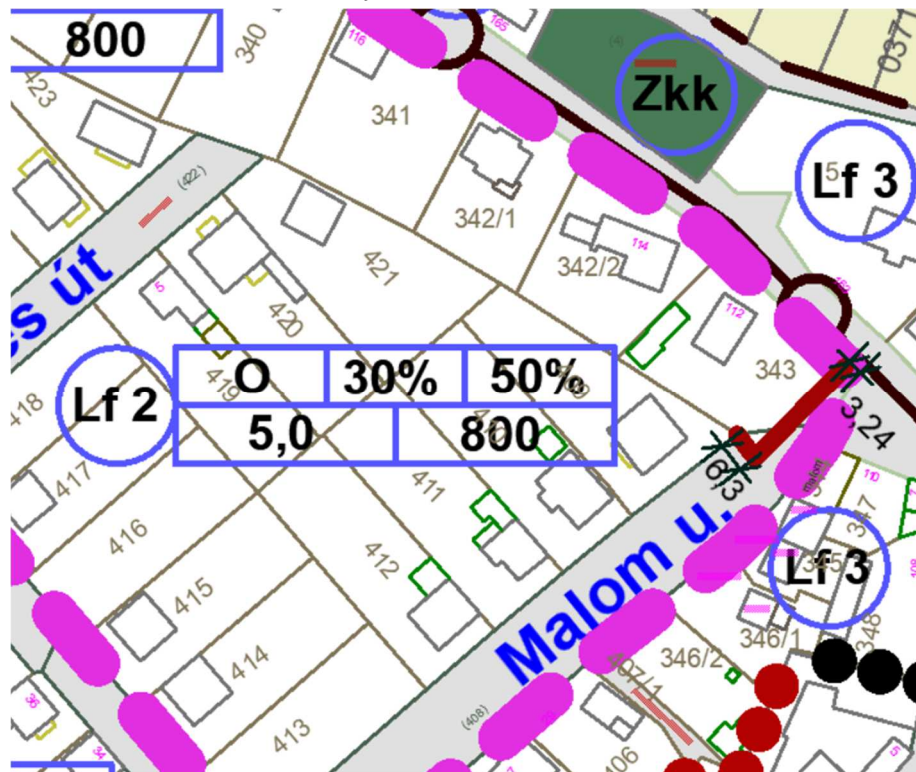
◀ Tervezett belterületi szabályozási terv-részlet: tervezett szabályozás a Lévai utca – Aradi utca sarkának Vt övezeti besorolásával, a lakóövezetnél sűrűbb beépítéssel

## 2. Malom utca szabályozása:

A Malom utca jelenleg is használt nyomvonalának kiszabályozása érdekében a 343 hrsz-ú telek tulajdonosával való megegyezés alapján a jogi határ átkerülne a természetben használt nyomvonalra, a lakótelek terhére, így az utca jogilag is járhatóvá válik. A telekhatárok rendezésére változási vázrajz is készült, de a földhivatali eljárást csak a szabályozás módosítása után lehet lefolytatni.



tervezett változási vázrajz a Malom utca Fő utcára való kikötésére



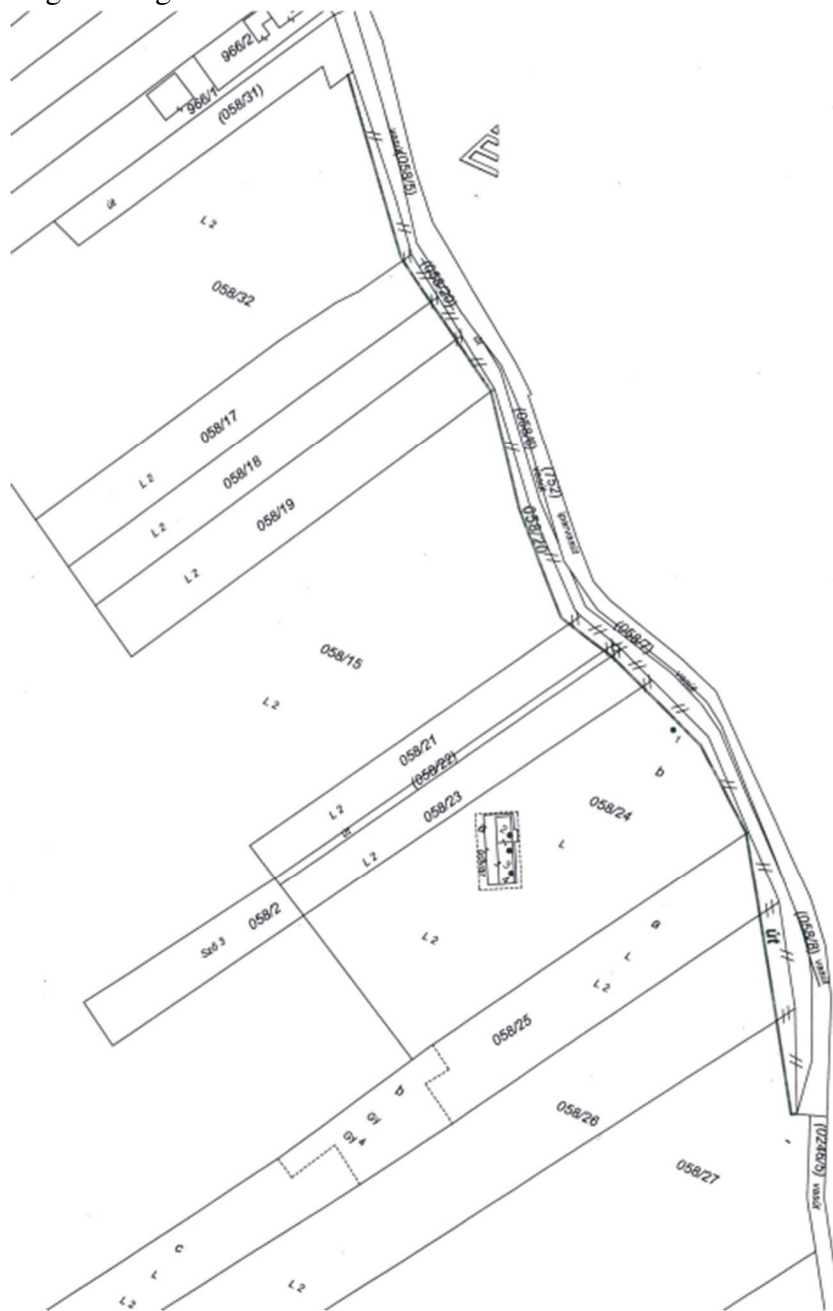
a Malom utca Fő utcára való kikötésének tervezett szabályozása, a használt nyomvonallal egyezően

Településszerkezeti tervi módosítás: A TSZT-n a területfelhasználás-módosítás nem szükséges.

Szabályozási tervi módosítás: A természetben használt nyomvonalról földmérési vázrajz készült. Mivel a 343 hrsz-ú lakóingatlan sarkát használják a közlekedők, a tulajdonossal megegyezve a természetbeni nyomvonal megmarad, a telekhatárokat pedig ahhoz igazítják.

### 3. 058/20 hrsz-ú út szabályozása

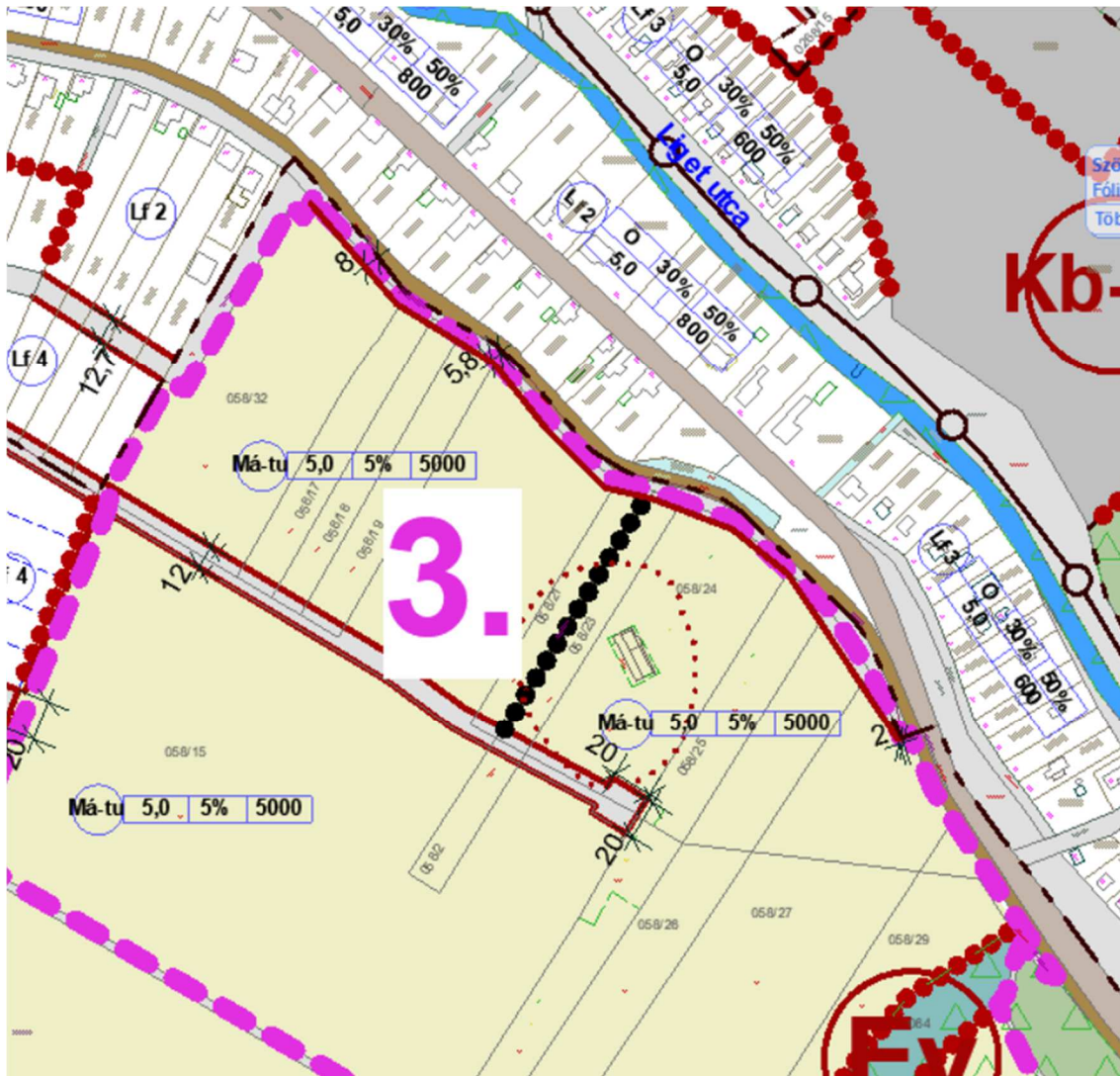
Az úthoz csatlakozó mezőgazdasági területek tulajdonosaival az önkormányzat megegyezett az út járhatóvá tételéről. A hosszas egyeztetés és felmérés során az alábbi változási vázrajz született. Az út a vasúttól így 5-8 méter szabályozási szélességgel alakulna ki, melyen lehetővé válik a csapadékvíz elvezetés és az esetleg szükséges közművek vezetése is.



*tervezett változási vázrajz a 058/20 hrsz-ú út járhatóvá tételéről*



Az új szélességet a tulajdonosok felajánlják a telkükből. Mivel a terület lejtős, a 12 méter széles nyomvonal kialakítása túlzott műszaki beavatkozást igényelne. Mivel az útról csak mezőgazdasági övezetben lévő telkek nyílnak, nincs igény és szükség a 12 méteres szélességre.

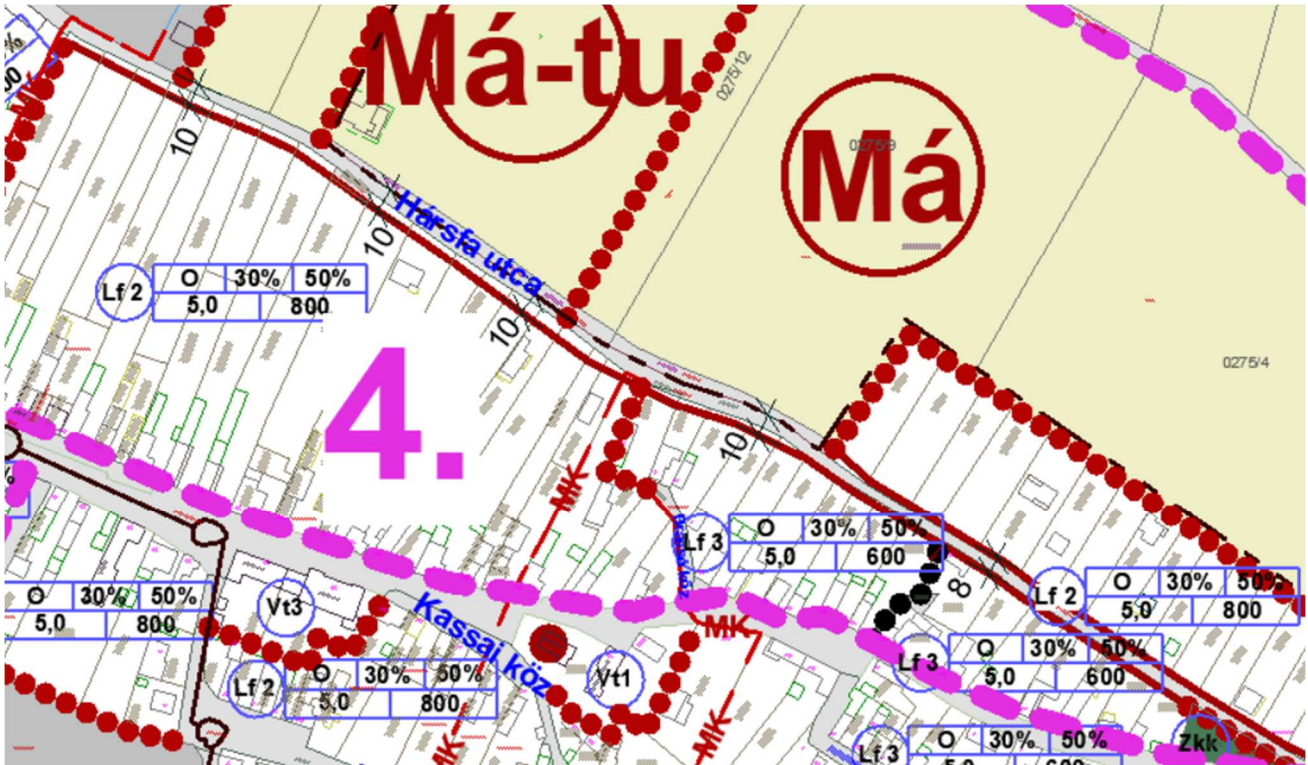


a 058/20 hrsz-ú út szélességének szabályozása a tulajdonosokkal való megegyezés alapján



## 2. Hársfa utca szabályozása

A Hársfa utca szabályozási vonallal történő szélesítésére az utca teljes hosszában szükség van a járhatóvá tételéhez.



a Hársfa utca tervezett szabályozása

### a. Közlekedés, közművek

A meglévő hálózatok és műtárgyak a tervezési területeken változatlanul maradnak, új gerinchálózat kiépítése indokolatlan. Szakági tervek készítésére nincs szükség.

### b. Örökségvédelem

A település örökségvédelmi hatástanulmánya 10 évnél nem régebbi, ezért a hatástanulmány kiegészítése nem szükséges. A tervezett szabályozások régészeti lelőhelyet, műemléket, és helyi védett ingatlant nem érintenek.

### c. Környezetalakítás

A tervezett módosítások a környezettel kapcsolatos jogszabályok végrehajtására vonatkozóan nem bírnak jelentőséggel. A környezeti célkitűzések nem hiúsulnak meg, a védett területek állapota nem romlik.

#### d. A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása

Pest Megye Területrendezési Tervének felülvizsgálata a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. évi törvénnyel (a továbbiakban: MaTrT), továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel (a továbbiakban: MvM rendelet) összhangban 2020. évben megtörtént. A Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: PMTrT) feldolgozta és pontosította az országos övezeteket, ezért a megyei területrendezési terv figyelembevétele szükséges a településrendezési eszközök készítése során.

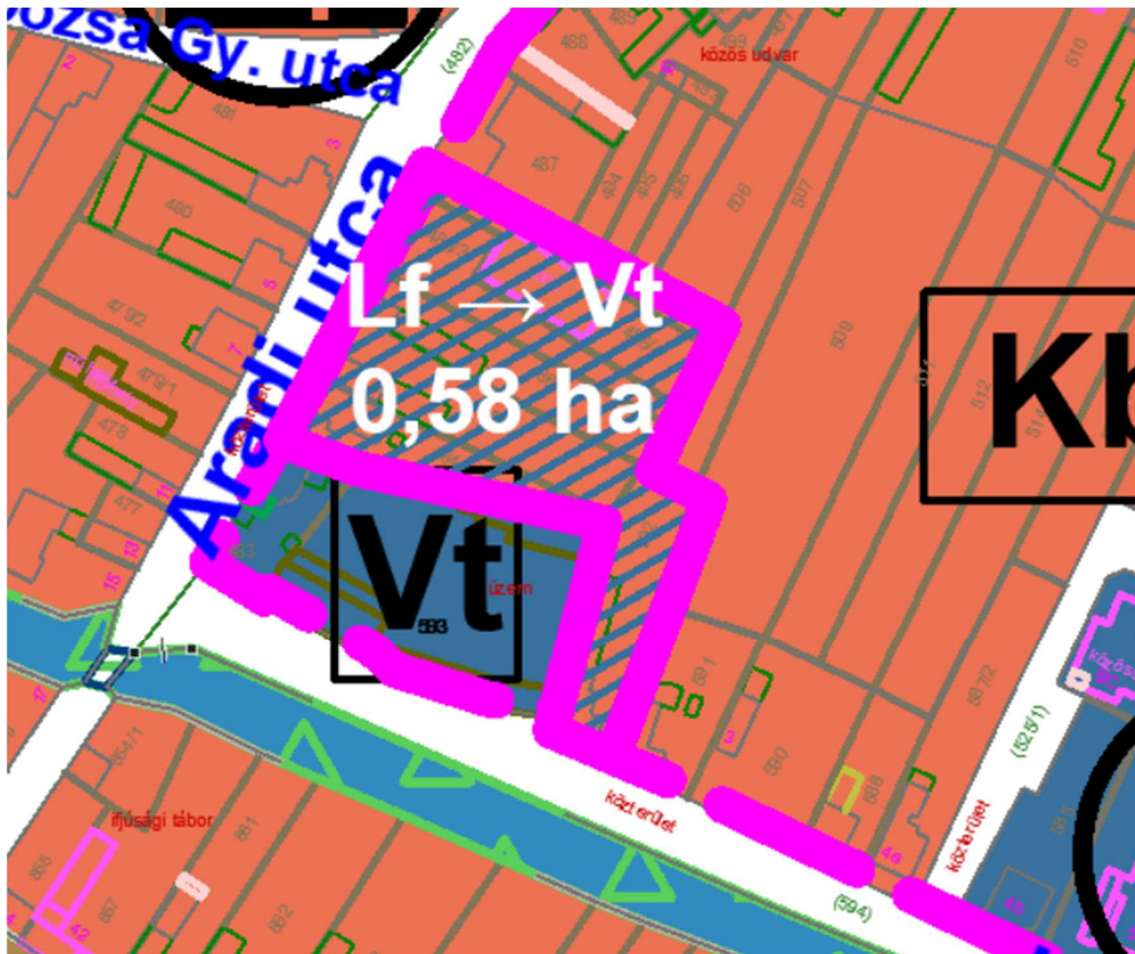
Az Országos Területrendezési Terv és a PMTrT szerkezeti tervén a tervezési területek települési térségben és mezőgazdasági térségben, helyezkednek el.

Területfelhasználás-változással csak az 1. sz. terület érintett részben (Lf ► Vt), így a módosítás csak települési térséget érint. A PMTrT-nek a módosítás megfelel.



*PMTrT-kivonat (rózsaszínnel a tervezéssel érintett területek)*

Az. 1. sz. tervezett változtatás területfelhasználás módosítást eredményez, az alábbiak szerint:



A Településszerkezeti Terv leírásának módosítása külön dokumentumban található.

A tervezési területet az MaTrT térségi övezeti és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletet övezeti nem érintik.

A tervezési terület nem tartozik szőlő- és gyümölcs termőhely kataszterbe.

A tervezési területen új beépítésre szánt terület nem lesz kijelölve.

A tervezési területen a település térségi területi mérlege nem változik.