

TERVEZÉS



TELEPÜLÉSSZERKEZTI TERV

Elfogadva a 27/2022. (I.31.) Kt. sz. határozattal
2022. február

Völgyzugoly Műhely Kft.

PÉTERI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Elfogadva a 27/2022. (I.31.) Kt. sz. határozattal



Megbízó
Péteri Község Önkormányzata
Cím: 2209 Péteri, Kossuth Lajos utca 2.
Tel.: 06-29-314-070

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3221, 70-628-0752



2022. február
VZM 1505/19
határozattervezet_20220213.doc

Aláírólap

Településrendezés: Ferik Tünde - okl. építészmérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259

Bérczi Szabolcs - okl. települmérnök TT 13-1411

okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

Varga-Végh Anna - okl. települmérnök



**Tájrendezés,
környezetvédelem:**

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök
TK 01-5282

Közlekedés:

Tóth Attila
közlekedéstervező (K1d-1 01-10559)
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)



**Energiaközművek,
távközlés:**

Hanczár Zsoltné - okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)
okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)



Régészet:

Belényesy Károly - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)



Péteri község Önkormányzata Képviselő-testületének
27/2022. (I.31.) Kt. számú határozata
Péteri község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Péteri község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
A Pest Megyei Szerkezeti Terv elfogadásáról szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet alapján a település területi mérlege **1188,9 ha**
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye, ami a tervben szereplő változások hatására a település területén **74,35**
6. melléklete a szerkezeti tervlap

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Péteri község Önkormányzata Képviselő-testületének 75/a/2004. (XII.15.) Kt. sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Petőné Vizi Valéria polgármester

Péteri, 2022.

Petőné Vizi Valéria
polgármester

27/2022 (I.31.) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek területfelhasználási módja, a védelmi és korlátozó elemek illetve a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) azok felező vonaláig kerültek az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámításra.

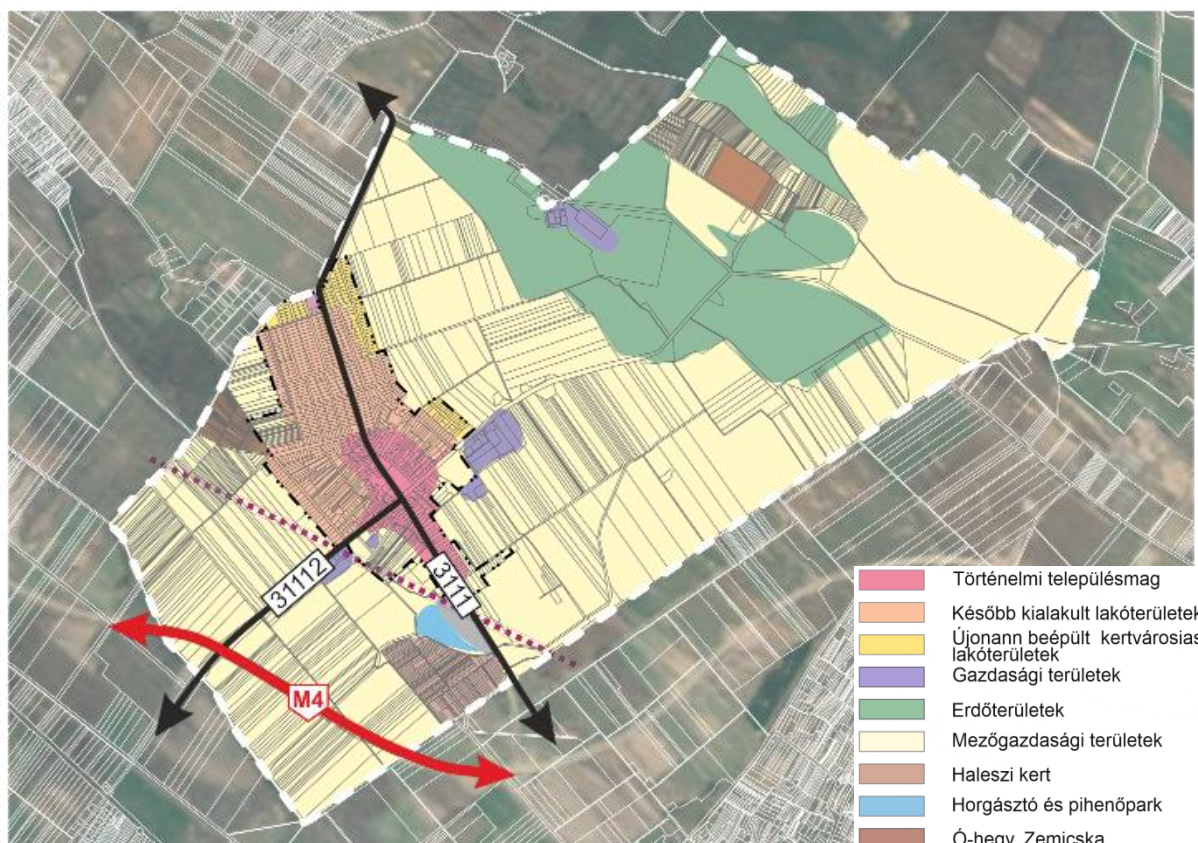
Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Péteri község településszerkezeti tervének alapját a 75/a/2004. (XII.15.) számú önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelenti, s a változások e tervhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Péteri Pest megye középső részén, a budapesti agglomerációhoz közel eső település. Településszerkezetét elsősorban a történelmi múltja, a fővároshoz való közelsége, a természeti adottságok és az infrastrukturális elemek határozták meg.

A település belterülete a közigazgatási terület közepén alakult ki, majd ahogy növekedett teljesen rásimult az északi közigazgatási határra. A fő szerkezeti tengelyeit a közigazgatási területet észak-déli irányban keresztező 3111 jelű út, illetve Péteri központjából nyugati irányba haladó 3112 jelű út alkotja. További fontos vonalas szerkezeti elem a település közigazgatási területének nyugati határában 2020. év elején átadott M4-es gyorsforgalmi út.



Péteri településszerkezeti egységek

A **történelmi településmag** a Petőfi Sándor utca, Kossuth Lajos utca és Dózsa György utca közé eső szakaszán alakult ki. A 3111 j. út ezen szakasza alkotja a település fő közlekedési vonalát, melyhez a rövidebb merőleges és hosszabb párhuzamos települést feltáró utcák rendszere csatlakozik. A 100a Budapest - Cegléd - Szolnok vasútvonallal az összeköttetést a település belterületét nyugat-keleti irányban kettészelő 3112 j. út biztosítja. A település szerkezetét jelentősen befolyásolta, hogy a Péteri beépített belterülete északi irányban közvetlenül érintkezik Gyömrő közigazgatási területével, déli, délnyugati irányban pedig a nagynyomású gázvezeték, illetve az M4 gyorsforgalmi út nyomvonala szab gátat a lakóterületi fejlesztéseknek.

A falu növekedésével több településszerkezeti egység alakult ki. A falusias lakóterületekhez a település legkorábban kialakult magja és az ahhoz kapcsolódó, történelmi hagyományokkal rendelkező belső tömbök és utcák tartoznak. Ezen a területen jött létre Péteri intézményekben és kereskedelmi-szolgáltató funkciókban gazdag, központi magja, mely a település fejlődése során mindvégig központi területként funkcionált. A központi területet körülölelő lakóterületek homogének, nem rendelkeznek hasonló jelentőségű alközpontokkal.

A lakóterületek növekedése északi irányban indult el. A **később kialakult lakóterületeken** a kertvárosias és falusias lakóterület területfelhasználási egység a jellemző, melyeken a szabályos rendben kiépített, egyenes vonalvezetésű, raszterhálós megjelenésű utcahálózat figyelhető meg. A megtervezettség egyenletes telekkiosztást és közel megegyező teleknagyságot eredményezett. Az

újjonnan beépült kertvárosi karakterű lakóterületek a település beépített területeinek északi és keleti határában jöttek létre.

A község üdülőterülete a belterülettől délre, a horgásztó területe körül létrejött ún. **Haleszi kert**, ahol a szűk telkeken hétvégi házak sorakoznak. A terület központját a **horgásztó és pihenőpark** területe adja.

A nagyobb **gazdasági**, valamint mezőgazdasági üzemi telephelyek a belterület határán, a Petőfi utca, a Dózsa György utca és a Bereki utca mentén, valamint a település közigazgatási területének északkeleti részén, erdőterületek között jöttek létre.

Péteri külterületét a mezőgazdasági területek túlsúlya határozza meg. A közigazgatási területet túlnyomóan szántók veszik körül, kertes mezőgazdasági terület a közigazgatási terület északi részén fekvő **Óhegy**, a település szőlőhegye, valamint a belterület északnyugati határában fekvő ún. **Zemicska** területe. A közigazgatási terület északi részén fekszenek nagyobb egybefüggő erdőfoltok.

2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

Belterülethatár módosítható a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területeken:

1. Szent István utca és a Tölgyfa utcától keletre fekvő területek.
2. A település déli határában Petőfi Sándor utcától nyugatra fekvő terület.
3. A Bereki úttól délre fekvő gazdasági terület.
4. A Táncsics Mihály utcától nyugatra fekvő területek.



3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

Területfelhasználási egység		Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
jele	megnevezése		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület			
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	teljes
Vegyes terület			
Vt	Településközpont terület	1,2	teljes
Gazdasági terület			
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	1,0	részleges
Üdülőtérület			
Üü	Üdülőházas terület	0,6	teljes
Üh	Hétvégiházas terület	0,2	részleges

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Közlekedési és közműterület	
KÖm	Közműterület
KÖu	Közúti közlekedési terület
Zöldterület	
Zkk	Közkert
Erdőterület	
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
Mezőgazdasági terület	
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Vízgazdálkodási terület	
V	Vízgazdálkodási terület
Természetközeli terület	
Tk	Természetközeli terület
Különleges beépítésre nem szánt terület	
Kb-T	Temető
Kb-Sp	Sportterület

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.

3.2.1. LAKÓTERÜLET

3.2.1.1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Péteri belterületének túlnyomó része kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt. Kertvárosias lakóterület:

- A Kossuth Lajos utcától és a Hársfa utcától északra eső lakóterületek;
- A Madách Imre utca nyugati oldalán lévő lakóterületek és a Mikszáth Kálmán utca két oldala.
- A település belterületének déli határában, a sportpálya környékén lévő egybefüggő lakóterület

3.2.1.2. Falusias lakóterület (Lf)

A terület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Falusias lakóterület:

- Péteri történelmi településmagjának területe a Kossuth Lajos utca - Madách Imre utca - Máté utca - Petőfi Sándor utca - Dózsa György utca - Zöldfa utca - Hársfa utca által határolt részén.

3.2.2. VEGYES TERÜLET

3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Településközpont terület:

- a faluközpont területe, a Petőfi Sándor utca, Kossuth Lajos utca és Bereki utca által lehatárolt szakaszán;
- Aprók Háza óvoda területe a Zöldfa utca mentén.

3.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

3.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Kereskedelmi, szolgáltató terület:

- A település északi határában, a Petőfi Sándor utca mentén fekvő Isorolo Kft gazdasági telephelye;
- A Dózsa György utca mentén, a belterület keleti határában lévő gazdasági területek;
- A Bereki utca mentén, a belterület nyugati határában lévő gazdasági területek,
- Gazdasági telephelyek a település külterületén, az Óhegytől délre;
- A település északi határában, a gyömrői út mentén elhelyezkedő gazdasági terület,
- A település déli határában, a monori út mentén elhelyezkedő gazdasági terület.

3.2.4. ÜDÜLŐ TERÜLET

3.2.4.1. Üdülőházas terület (Üü)

Üdülőházas terület olyan terület, mely üdülő rendeltetésű épületek, üdültáborok és kempingek elhelyezésére szolgál és amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

Üdülőházas terület a Horgásztó és rendezvénypart területe a Petőfi Sándor utca déli oldalán.

3.2.4.2. Hétfélgé házas terület (Üh)

A terület elsősorban legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

Hétyégi házas terület a Petőfi Sándor utca mentén lévő Haleszi kert területe a település déli határában.

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

3.3.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A közlekedési infrastruktúra elemek ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

3.3.1.1. Közúti közlekedési terület (Köu)

Közúti közlekedési terület:

- M4 gyorsforgalmi út;
- 3111 j. Ecser - Monor összekötő út (Petőfi Sándor utca);
- 31112 j. Péteri bekötő út (Bereki utca);
- Kossuth Lajos utca.

3.3.1.2. Közműterület (Köm)

Közműterület:

- a Rákóczi utca északi végén fekvő gázfogadó területe;
- a Szent István utca és a Vörösmarty utca találkozásánál fekvő víztározó (víztorony) területe;
- a Bereki utca déli oldalán fekvő vízmű terület;
- a belterülettől északkeletre fekvő erdőterületbe ékelődő vízmű terület.

3.3.2. ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kikapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.2.1. Közkert (Zkk)

Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.

Zöldterület - közkert:

- a templom és környezete (a Bohus Dániel tér);
- a Bercsényi utca déli szakasza mentén fekvő Újszülött Gyermekek Parkja;
- a Skate Park területe a Bereki utca déli oldalán;
- a Petőfi utca és a Dózsa György utca találkozásánál fekvő Földváry-Boér park;
- a Széchenyi utca északi végén fekvő játszótér területe;
- a temetőtől délre kijelölt zöldterület;
- a Tölgyfa utca déli végében kijelölt zöldterület;
- a belterület északnyugati oldalához kapcsolódó lakóterületi fejlesztési területen kijelölt zöldterület.

3.3.3. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

3.3.3.1. Védelmi erdőterületek (Ev)

Védelmi erdőterület elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

Védelmi erdőterület:

- a közigazgatási terület északnyugati, gyömrői határán a 3111 j. út mentén húzódó véderdő sáv;
- a belterülethatár mentén keleten és nyugaton kijelölt véderdő sávok;
- a közigazgatási terület északkeleti részén, a gombai településhatáron fekvő erdőfolt;
- a déli településhatáron, az M4 gyorsforgalmi út mentén kijelölt erdőterület.

3.3.3.2. Gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg)

Gazdasági rendeltetésű erdőterületen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása, ahol a terület a gazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Gazdasági rendeltetésű erdőterület:

- a közigazgatási terület északi részén fekvő kiterjedt erdőterület;
- a közigazgatási terület déli, üllői határa mentén húzódó erdősáv.

3.3.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló terület, amely a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.4.1. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Kertes mezőgazdasági területek:

- az Óhegy területe a közigazgatási terület északi részén,
- a Zemicska területe a belterület északnyugati oldalához csatlakozóan.

3.3.4.2. Általános mezőgazdasági terület (Má)

Általános mezőgazdasági területek a mezőgazdasági műveléssel hasznosított területek a belterülettől északra és délre.

3.3.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. A terület a vízgazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Vízgazdálkodási terület a belterülettől délre található horgásztó, valamint az ehhez kapcsolódó csatorna északi és déli szakaszai.

3.3.6. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Természetközeli területek azok, melyek kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és mely területeken a természeteshez közelítő állapot jött létre.

Természetközeli terület a közigazgatási terület délkeleti, monori határa mentén, a 3111 j. úttól északra fekvő nádas.

3.3.7. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.3.7.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető (Kb-T)

A terület a temetkezés épületei, a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Péteri területén különleges beépítésre nem szánt terület - temető a település temetője a Dózsa György utcában.

3.3.7.2. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület (Kb-Sp)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

Péteri területén különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a település déli határában, a Petőfi Sándor utca déli oldalán fekvő sportpálya területe.

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Péteri területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- belterületi zöldterületek;
- nagy zöldfelülettel rendelkező intézmények;
- telken belüli zöldfelületek;
- közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei;
- erdőterületek.

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása;
- a vízfolyások partja menti természetközeli növényzav kisékesítése, pufferterület biztosítása a művelt területek, a belterületi területhasználatok, és a patakok partja között.

5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.1. TÁJRENDEZÉS

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során cél a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a péteri tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájelemek megőrzését, a védett értékek fennmaradását. Ennek érdekében cél

- az erdőterületek kijelölése során a nyilvántartott elsődleges rendeltetésnek való megfelelés;
- az ökológiailag értékes, természetvédelmi oltalom alatt álló területeken olyan területfelhasználási egységek kijelölése, ahol az építés korlátozható (védelmi erdőterület, korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület);
- a külterületen a hatályos településszerkezeti terv által kijelölt különleges rendeltetésű területek újragondolása;
- a lakó- és gazdasági fejlesztési területek átgondolt kijelölése.

5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A táj-és természetvédelmi területek Péteri területén a következők:

- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete a monori közigazgatási határ mentén és a horgásztó környezetében;
- helyi jelentőségű természetvédelmi terület a horgásztó környezetében.

A védelem alatt álló területeken cél:

- a természetes élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése;
- ökológiai hálózat, biológiai kapcsolat biztosítása;
- a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása;
- az érintett védett értékek fennmaradását biztosító olyan területfelhasználási egység kijelölése, ahol a helyi építési szabályzat korlátozni tudja az épület-elhelyezést.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatását az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Azonosító
M1.	Evangélikus templom	Szabadság tér	247	7221

6.2. HELYI VÉDELEM

Az épített környezet helyi védelméről Péteri képviselő-testületének 3/2019. (IV.11.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott településképi rendelete rendelkezik. Péteriben helyi területi védelem alatt a településközpont területe, egyedi védelem alá a 514/1 hrsz temető teljes területe került.

A település 1/2016. (II.24.) számú határozatában a Helyi Értéktárba sorolta az alábbi épített értékeket:

- Péteri Evangélikus Templom
- Péteri Emlékművek és emléktáblák



Településképi rendelet 1. melléklete

6.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Az országos nyilvántartás szerint a településen az alábbi régészeti lelőhelyek lelhetők fel:

Sorszám	Azonosító	Név
1	57218	Péteri 3. sz. lelőhely
2	57219	Péteri 4. sz. lelőhely
3	57220	Péteri 5. sz. lelőhely
4	65994	Péteri 1. sz. lelőhely
5	77507	Parlagi-földek 1
6	77509	Parlagi-földek 2
7	77511	Kertekalja
8	77513	Horgásztanya
9	90961	Tiszteletes

7. KÖZLEKEDÉS

7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

7.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

7.1.1.1. Országos főutak

Meglévő:

- M4 gyorsforgalmi út a település déli külterületi részén.

7.1.1.2. Országos mellékutak

Meglévő, megmaradó:

- 3111 j. Ecser - Monor összekötő út (50-50 méteres védőtávolság)
- 31112 j. Péteri bekötő út (50-50 méteres védőtávolság)

7.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

7.1.2.1. Belterületi gyűjtőutak

Meglévő, megmaradó:

- a 3111 j. mellékút Petőfi Sándor utca néven
- a 31112 j. mellékút Bereki út néven
- Kossuth Lajos utca

7.1.2.2. Települést kiszolgáló utak

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai. A főutakon és a gyűjtő utakon kívül a lakóutcák szűkek, szabályozási szélességük kicsi. A település külterületén található burkolatlan utak.

7.1.3. Közúti csomópontok

Meglévő, megmaradó:

A település egyetlen országos közutak által alkotott csomópontja a 3111 j. út - 31112 j. út szintbeni csomópontja.

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai, amelyek csomópontjai a gyűjtőutak felé elsőbbségadással szabályozottak. A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkez-szabály alapján szabályozott.

Tervezett:

A településen nincs tervezett közúti csomópont.

7.2. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

Péteri területét nem érinti az országos vasúthálózat. A településhez legközelebb eső vasúti megállóhely Üllő területén, a 31112 j. Péteri bekötőút mentén található.

7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Meglévő, megmaradó:

A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. A település közigazgatási területén jelenleg nincs kiépítve kerékpárút. A gépjármű forgalom nem zavarja a közúton folyó kerékpárforgalmat.

Tervezett:

A települést nem érintik kerékpárúti fejlesztések.

7.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A gyalogosközlekedés számára a település útja egy része egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült, van azonban, ahol a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik.

7.5. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Péteri község autóbusz közlekedését a Volánbusz üzemelteti. A község területén négy autóbusz megállóhely található:

- Péteri, Tövespuszta
- Péteri, Községháza
- Péteri, vasúti elágazás
- Péteri, Horgásztó

Az autóbusz forgalom az országos közutakon bonyolódik. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

7.6. PARKOLÁS

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. A központban lévő kereskedelmi egységek mellett alakítottak ki parkolókat. Több helyen betonburkolatú, egyszerű közterületi parkoló működik. Ezek sem forgalmi szempontból, sem a zöldfelületek védelme szempontjából nem zavarók.

8. KÖZMŰELLÁTÁS

A település fejlődéséhez szükséges területfelhasználások megváltoztatását, a településszerkezeti tervet meghatározó övezetek kialakítását korlátozzák a közműves szempontú adottságok. Közműves szempontból adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek (pl.: vízmű kutak, vizes élőhelyek, stb.) illetve azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Vízmű kutak és azok kijelölt hidrogeológiai védőidomai és védőterületei
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvízátemelő műtárgyak szaghatásvédelmi területe
- Monori szennyvíztelep szennyvíziszap lerakójának védőterülete

3. Csapadékvíz elvezetés

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval

4. Energiaellátás

Villamosenergia ellátás

- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, és oszloptengelyétől mért maximum 7-7 m-es biztonsági övezete

Szénhidrogénellátás

- Hajdúszoboszló - Vecsés nagynyomású földgáz szállítóvezeték és csőpalásttól mért 28-28 m-es biztonsági sávja
- Gyömrő irányából érkező nagyközép-nyomású földgáz elosztóvezeték és csőpalásttól mért 5-5 m-es biztonsági sávja
- Települési gázfogadó és nyomáscsökkentő műtárgy

5. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei
- Hajdúszoboszló - Vecsés nagynyomású földgáz szállítóvezeték közelében haladó bányauzemviteli hírközlő kábel

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények korlátozó hatása feloldható a hálózat, műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldások lehetősége rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várható költségigény határozza meg. A gazdaságosság kérdésében a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet dönteni.

A terv a település természeti adottságát, a közművek okozta korlátozásokat és a területhasznosítás helyi igényeit figyelembe véve vizsgálta felül a korábbi szerkezeti tervben rögzített területfelhasználási javaslatot. Eredményként megőrizte azokat a fejlesztési lehetőségeket, amelyeket célszerű továbbra is fenntartani, továbbá mérsékelte, vagy növelte a beépítés lehetőségét, ahol a település fejlődésének igénye azt szükségessé tette. A még megvalósításra váró fejlesztések területei, valamint a funkcióváltásra javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. Olyan területfejlesztés nem javasolható, melynek funkciójához a szükséges közműellátás nem biztosítható. A tervezett fejlesztések közműigényeinek kielégítése egyes területeken a jövőben problémát jelenthet, mert a település közműhálózatához

képest jelentős a fejlesztési igény. A középvezettségű villamos energia hálózaton kívül minden közmű szakág meglévő elemeit is kisebb-nagyobb mértékben várhatóan bővíteni szükséges.

A fejlesztésre vagy funkcióváltásra javasolt beépítésre szánt hasznosítású területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is.

A beépítésre nem szánt területen az új használati mód kialakításának közműves feltétele, amennyiben megengedett új épület, építmény elhelyezése, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. A szennyvízelvezetés, elhelyezés, kezelés megoldásánál a környezet védelmét, különösen a felszín alatti vizek védelmét biztosítani kell.

A településszerkezeti terv közműfejlesztési javaslatának készítésénél területbiztosítási szempontból a nagytávlati igényeket kell vizsgálni, bár kielégítendő igényként a tervezés távlatáig csak annak egy részét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők a későbbiekben a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

9. KÖRNYEZETVÉDELEM

A Településszerkezeti és Szabályozási terv készítésekor elsődleges szempont Péteri tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem

- A település felszíni vízteteit a horgásztó, valamint a külterületen keresztülfolyó csatornák képzik.
- Péteri a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny település.
- A településen fontos vízbázis védőidomok is találhatóak (hidrogeológiai belső, külső, A és B védőterület).
- A felszíni vízfolyások vízminőségét nagyban befolyásolják a víztestek mentén fekvő területhasználatok, így a meglévő zöldsávok és természetközeli területek megőrzése elsődleges feladat.
- A mezőgazdasági parcellákat tagoló erdősávok, fasorok, gyepterületek megőrzése fontos a talajok minőségének védelme érdekében.
- A mezőgazdasági művelés során az ökológiai gazdálkodási módszerek előnyben részesítése szükséges szintén a talajok minőségének védelme érdekében.

A levegő tisztaságának védelme

- A levegő minőségét a természeti tényezőkön túl (uralkodó szélirány, csapadék, stb.) elsősorban a mezőgazdálkodás, a lakossági tüzelés, a szolgáltatóipar és a közlekedés határozza meg.
- A vegetációs időszakban az avar és kerti hulladékok nyílttéri égetése, vegetációs időszakon kívül pedig a korszerűtlen kommunális fűtés lehet időszakosan jelentős légszennyező.

Hulladékkezelés

- Kommunális hulladéklerakó már nem működik Péteriben, az egykori hulladéklerakó a település belterületétől keletre feküdt, rekultivációja megtörtént.
- A kommunális hulladék elszállítása, a szelektív hulladékgyűjtés megoldott.

Zaj-és rezgésvédelem

- Jelenleg a település legnagyobb zajterheléssel járó problémája a 2018. augusztus 16-án, a légiközlekedésben bevezetett új SID eljárás okozta zajterhelés.

- Zajterhelés származhat még Péteri esetében a közúti közlekedésből, a 31112 j. és a 3111 j. országos mellékutak forgalmából.
- Jelentős zajkibocsátással járó ipari üzem a településen jelenleg nincs.
- A települést érő közlekedési zajterhelés a közeljövőben várhatóan növekedni fog az M4 gyorsforgalmi út forgalma miatt.

A Péteri közigazgatási területén található a 107-es és 108/b-1-es csatornák (a Gyáli 1, 2 -főcsatorna és Szilassy-csatorna (AEP530)) „*Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről*” szóló 1155/2016. (III.31.) Kormány határozat által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) kijelölt felszíni víztest vízgyűjtőterületét érintik, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.

10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- M4 gyorsforgalmi út - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen
- 3111 j. Ecser - Monor összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 31112 j. Péteri bekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen

10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

VÍZELLÁTÁS

- Vízmű kutak és azok kijelölt hidrogeológiai védőidomai és védőterületei
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

- Szennyvízátemelő műtárgyak szaghatásvédelmi területe
- Monori szennyvíztelep szennyvíziszap lerakójának védőterülete

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval

ENERGIAELLÁTÁS

- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, és oszloptengelyétől mért maximum 7-7 m-es biztonsági övezete

FÖLDGÁZELLÁTÁS

- Hajdúszoboszló - Vecsés nagynyomású földgáz szállítóvezeték és csőpalásttól mért 28-28 m-es biztonsági sávja
- Gyömrő irányából érkező nagyközép-nyomású földgáz elosztóvezeték és csőpalásttól mért 5-5 m-es biztonsági sávja
- Települési gázfogadó és nyomáscsökkentő műtárgy

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei
- Hajdúszoboszló - Vecsés nagynyomású földgáz szállítóvezeték közelében haladó bányauzemviteli hírközlő kábel

10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Táj- és természetvédelem

- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület

Örökségvédelem

- Műemlék és műemléki környezet
- Régészeti területek

27/2022. (I.31.) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK

1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

A **fejlesztési területek** olyan területek, amelyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amelyek a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területei.

Gazdasági fejlesztési területek:

- A település északi határában, a Gyömrővel közös közigazgatási határ mentén lévő 6,13 ha nagyságú beépítetlen gazdasági terület;

Lakó fejlesztési területek:

- Kertvárosias lakó fejlesztési területek találhatók:
 - Kossuth Lajos utca északi oldalán lévő területek
 - a település belterületének délkeleti határában a Kölcsey Ferenc utca mentén, illetve összesen 10,24 ha nagyságban.
 - Kertvárosias lakóterületek találhatók a település keleti határában, a Szent István utca és a Diófa utcától keletre, illetve a település nyugati oldalán a Táncsics Mihály utcától nyugatra, összesen 13,73 ha nagyságban.
- Falusias lakó fejlesztési területek találhatók a Deák Ferenc utca mentén 3,4 ha nagyságú területen

2. TÁVLATI FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

Gazdasági távlati fejlesztési területek:

- A település déli határában, a Petőfi Sándor utca és a Kölcsey Ferenc utca által határolt területen lévő 8,92 ha nagyságú beépítetlen gazdasági terület;

3. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

A változással érintett területek azok a területek, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt. A területfelhasználási egységek változása lehet:

- A. Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- B. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek),
- C. Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- D. Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

(Azon területek esetében, amelyek gyűjtőútnál alacsonyabb szintű út besorolást kapnak, nem történik területfelhasználás váltás, így az alábbi táblázatban nem szerepelnek, jelen felülvizsgálat nem kezeli őket változásként.)

Ssz	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület							
A1	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	15,05	-49,67	A településfejlesztési koncepció céljai között szerepel a gazdasági szereplők bevonása a településre. Így a cél Péteriben a gazdasági területek bővítése, illetve további gazdasági telephelyek megtelepedését biztosító fejlesztési terület kijelölése.
A2	Zöldterület	6,0	Kertvárosias lakóterület	2,7	1,75	-5,78	A területen kertvárosias lakóterület kijelölése tervezett, a zöldfelületi rendszer racionalizálása érdekében.
A3	Általános mezőgazdasági terület-gyep	3,7	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,67	-2,21	A területen - a településfejlesztési koncepcióval összhangban - cél a gazdasági területek bővítése, illetve további gazdasági telephelyek megtelepedését biztosító fejlesztési terület kijelölése.
A4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,18	-0,18	A területen lakossági kérésre kertvárosias lakóterület kijelölése tervezett.
A5	Zöldterület	6,0	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,96	-3,17	A területen kertvárosias lakóterület kijelölése tervezett, a zöldfelületi rendszer racionalizálása érdekében.
A6	Vízgazdálkodási terület	6,0	Üdülőházas terület	2,7	0,74	-2,44	A területen a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése a cél, a horgásztó partvonalához igazodóan.

A7	Zöldterület	6,0	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,27	-0,89	A területen lakossági kérésre kertvárosias lakóterület kijelölése tervezett.
-----------	-------------	-----	--------------------------	-----	------	--------------	--

Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület							
B1	Különleges beépítésre szánt terület - Temető	3,0	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	6,0	3,22	9,66	A módosítás oka a jogszabályi környezet változása. A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges területek kijelölésére, amely a temető területének használatát jobban szolgálja.
B2	Különleges terület - Sportterület	3,0	Különleges beépítésre nem szánt terület - Sportterület	6,0	1,04	3,12	A módosítás oka a jogszabályi környezet változása. A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges területek kijelölésére, amely a sportterület használatát jobban szolgálja.
B3	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	13,31	114,47	Az érintett földrészletek Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása alapján gazdasági rendeltetésű erdőterületek, így ennek megfelelően került a területfelhasználási egység meghatározásra.
B4	Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,14	3,42	Az érintett földrészlet mezőgazdasági művelés alatt áll, így a tényleges területfelhasználathoz illeszkedő területfelhasználás került meghatározásra.
B5	Különleges terület	1,5	Gazdasági erdőterület	9,0	0,54	4,05	Az érintett földrészlet már részben beerdősült, egy nagy egybefüggő erdőfoltba ékelődik be, így a tényleges területfelhasználathoz illeszkedő területfelhasználás került meghatározásra.
B6	Különleges terület	1,5	Védelmi erdőterület	9,0	0,63	4,73	A területen egykor a település hulladéklerakó telepe működött, ami rekultiválásra került, így a jelenlegi tényleges területfelhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
B7	Különleges terület	1,5	Védelmi erdőterület	9,0	0,68	5,10	A területen egykor agyaggödörök feküdtek, ám ezek felhagyásra kerültek, így a jelenlegi tényleges területfelhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
B8	Különleges terület	1,5	Gazdasági erdőterület	9,0	0,29	2,18	Az érintett terület már részben beerdősült, így a jelenlegi tényleges területfelhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.

B9	Különleges terület	1,5	Közműterület	0,6	0,49	-0,44	A területeken közmű létesítmények (vízművek, gázfogadó) állnak, amelyeknek a tényleges használatához a közműterület területfelhasználási egység a leginkább illeszkedő.
B10	Üdülőházas üdülőtérület	2,7	Vízgazdálkodási terület	6,0	0,2	0,66	A területen a horgásztó területének a valós állapotokhoz történő igazítása indokolt.
B11	Kertvárosias lakóterület	2,7	Zöldterület	6,0	0,2	0,66	A területen zöldterület kijelölés történik az új beépítésre szánt területek kijelölése kapcsán.
B12	Kertvárosias lakóterület	2,7	Zöldterület	6,0	1,08	3,56	A területen nem cél a kertvárosias fejlesztési lakóterület fenntartása, így zöldterület kerül kijelölésre.
B13	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Védelmi erdőterület	9,0	0,25	2,15	A területen nem cél a kereskedelmi, szolgáltató terület fenntartása, így védelmi erdőterület kerül kijelölésre.
Beépítésre szánt területek átsorolása							
C1	Kisvárosias lakóterület	1,2	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,16	3,24	A területen nem indokolt a kisvárosias lakóterület fenntartása, így a szomszédos területekhez igazodó területfelhasználás javasolt.
C2	Kertvárosias lakóterület	2,7	Településközpont terület	0,5	0,16	-0,35	Az átsorolással a településrészen kialakítandó településközponti terület tényleges meghatározása, területi és funkcionális kiterjedésének növelése a cél.
C3	Kertvárosias lakóterület	2,7	Falusias lakóterület	2,4	3,87	-1,16	A területeken nem indokolt a kertvárosias lakóterület fenntartása, így a szomszédos területekhez igazodó területfelhasználás javasolt.
C4	Falusias lakóterület	2,4	Kertvárosias lakóterület	2,7	1,29	0,39	A területen javasolt a szomszédos területekhez igazodó területfelhasználás kialakítása.
C5	Kertvárosias lakóterület	2,7	Településközpont terület	0,5	0,34	-0,75	A jövőben új funkciók elhelyezése a cél mely indokolja a terület átsorolását
C6	Kertvárosias lakóterület	2,7	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,20	0,00	A hatályos településszerkezeti terv a területet kertvárosias lakó területként jelöli, azonban a szabályozási tervlap kereskedelmi, szolgáltató területet jelöl. A tényleges területfelhasználáshoz igazodva kereskedelmi és szolgáltató területet jelöl a terv.
C7	Településközpont terület	0,5	Falusias lakóterület	2,4	0,40	0,76	A területen nem indokolt a településközpont terület fenntartása, így a szomszédos területekhez igazodó területfelhasználás javasolt.
Beépítésre nem szánt területek átsorolása							
D1	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	Védelmi erdőterület	9,0	2,37	0,00	Az erdő elsődleges rendeltetésének megfelelő területfelhasználási egység kijelölése a cél.

D2	Általános mezőgazdasági terület-Gyep	3,7	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	0,92	4,88	A területen az Országos Erdőállomány Adattár erdőterületet tart nyilván, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D3	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	2,7	-14,31	A területeken erdő nem található, mezőgazdasági művelés alatt állnak, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D4	Kertes mezőgazdasági terület	3,4	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	0,14	0,78	A területen az Országos Erdőállomány Adattár erdőterületet tart nyilván, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D5	Védelmi erdőterület	9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	3,04	-16,11	A területeken erdő nem található, mezőgazdasági művelés alatt állnak, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D6	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	Vízgazdálkodási terület	6,0	0,11	-0,33	A területen egy vízmű terület található, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D7	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	2,78	14,73	A területen az Országos Erdőállomány Adattár erdőterületet tart nyilván, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D8	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	Kertes mezőgazdasági terület	3,40	1,44	-8,06	A területeken erdő nem található, mezőgazdasági művelés alatt állnak, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D9	Általános mezőgazdasági terület-Gyep	3,7	Általános mezőgazdasági terület	3,70	21,97	0,00	A településszerkezeti terv az általános mezőgazdasági területeket nem differenciálja, így a hatályos településszerkezeti terv által kijelölt gyepterületeket is általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja. Az általános mezőgazdasági területeket a helyi építési szabályzat differenciálja majd.
D10	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	Természetközeli terület	8,00	0,83	-0,83	A területen erdő nem található, nádas borítja, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D11	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	2,51	13,30	A területen védelmi erdőterület kijelölés történik az új beépítésre szánt területek kijelölése kapcsán.

D12	Védelmi erdőterület	9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	2,77	-14,68	A területen nem indokolt a védelmi erdőterület fenntartása, így a tényleges területhasználathoz igazodva általános mezőgazdasági területet jelöl a terv.
D13	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	0,77	4,08	Az átsorolással egy véderdő sáv alakul ki a Kölcsey utca mentén lévő lakóterületek és a település déli határában lévő gazdasági területek között.
D14	Általános mezőgazdasági terület-Gyep	3,7	Védelmi erdőterület	9	0,63	2,23	Az átsorolással egy véderdő sáv alakul ki a Kölcsey utca mentén lévő lakóterületek és a település déli határában lévő gazdasági területek között.
D15	Védelmi erdőterület	9	Zöldterület	6,00	0,94	-2,82	A területen nem cél a védelmi erdőterület fenntartása, így zöldterület kerül kijelölésre.
D16	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Vízgazdálkodási terület	6,00	0,37	0,85	A területen egy vízgazdálkodási terület található, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:						74,35	

* A tervezett területfelhasználás a hatályos szabályozási terven szereplő területfelhasználással megegyező, így a biológiai aktivitás-érték változását nem vettük figyelembe.

27/2022. (I.31.) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLETI MÉRLEG					
Területfelhasználási kategória		ha		%	
Beépítésre szánt terület					
Lke	Kertvárosias lakóterület	85,30		7,19%	
Lf	Falusias lakóterület	39,17		3,30%	
Vt	Településközpont terület	3,74		0,31%	
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	35,56		3,00%	
Üü	Üdülőházas terület	5,04		0,42%	
Üh	Hétvégiházas terület	20,15		1,70%	
Beépítésre nem szánt terület					
Z	Zöldterület	6,37		0,54%	
Ev	Védelmi erdőterület	15,36		1,29%	
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	201,45		16,98%	
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	35,84		3,02%	
Má	Általános mezőgazdasági terület	705,21		59,43%	
Tk	Természetközeli terület	0,87		0,07%	
V	Vízgazdálkodási terület	8,21		0,69%	
Köm	Közműterület	0,51		0,04%	
KÖu	Közúti közlekedési terület	19,37		1,63%	
Kb-Sp	Különleges beépítésre nem szánt terület - Sportterület	1,09	4,45	0,09%	0,37%
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	3,36		0,28%	
Közigazgatási terület		1189 ha			

59%

7%

3%

3%

17%

3%

1%

1%

2%

0%

0%

1%

2%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

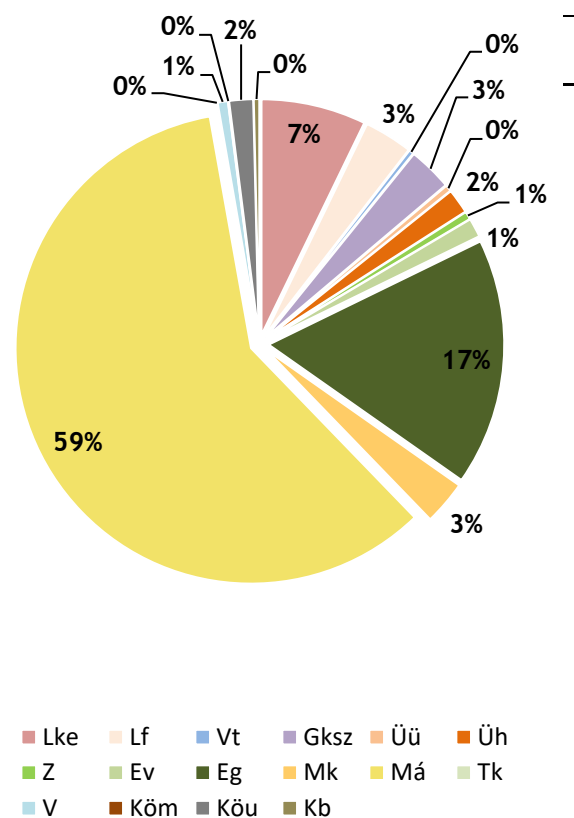
0%

0%

0%

0%

<



27/2022. (I.31.) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során az MATrT-ben meghatározott szabályok szerint kell eljárni, az egyes térségek területi kiterjedését pedig Pest Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: PMTrT) tartalmazza. Péteri településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelel:

Települési térség

Települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

Erdőgazdálkodási térség

Az MATrT alapján az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni. Az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályoknak való megfelelést a 3.1. Országos övezetek c. fejezet mutatja be.

Mezőgazdasági térség

PMTrT-ben meghatározott terület (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben kijelölt terület (ha)*	További felhasználható terület (ha)	Megfelelés
687,5	515,63 (75%)	676,12 (98,34 %)	160,49	✓

*A mezőgazdasági térség területéből mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe sorolt területek nagysága.

Vízgazdálkodási térség

A PMTrT a horgásztavat és attól délnyugatra egy nagyobb foltot sorol vízgazdálkodási térségbe, melyek közül a horgásztavat a településszerkezeti terv vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe sorolja. Az amellet fekvő foltot a településszerkezeti terv a hatályos területfelhasználási besorolás és a tényleges területhasználatnak megfelelő általános mezőgazdasági területbe sorolja, amelyhez az illetékes vízügyi igazgatási szerv hozzájárulása szükséges.

Sajátos területfelhasználású térség

A PMTrT az egykori hulladéklerakó területét sorolja e térségbe, amelyet a településszerkezeti terv védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorol.

Az Országos Gyümölcstermőhely Kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület került kijelölésre. A kijelölés megvalósítása érdekében a terület Gyümölcstermőhely Kataszterből való kivonását kezdeményezi az önkormányzat.

A szőlő termőhelyi kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az MATrT 12.§ (3) bekezdése alapján: „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Péteri településszerkezeti tervében új beépítésre szánt területek kijelölése történik. Az alábbi táblázatban egyenként kerülnek bemutatásra az egyes új beépítésre szánt területek, illetve az azokkal kapcsolatban kijelölt zöldterületek, illetve védelmi erdőterületek.

Változás ssz.	Tervezett terület-felhasználás	Terület (ha)	MATrT 12.§ (3) által előírt 5% (ha)	Új zöldterület/ védelmi erdőterület kijelölés (sorszama)	Új zöldterület/ védelmi erdőterület nagysága (ha)
A1	Gksz	15,05	0,75	Ev (D11)	2,39
Megjegyzés: Az A1 sorszámú új kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése során új védelmi erdőterület kijelölése történik az M4 gyorsforgalmi út mentén, valamint a gyömrői településhatár mentén.					
A2	Lke	1,75	0,09	Z (B11)	0,13
Megjegyzés: Az A2 sorszámú új beépítésre szánt területen zöldterület megszüntetés történik, helyette a Zöldfa utcától északra kijelölt zöldterület bővítéseként kerül kijelölésre új zöldterület.					
A3	Gksz	0,67	0,13	Ev (D11)	0,13
Megjegyzés: Az A3 sorszámú új kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése során új védelmi erdőterület kijelölése történik az M4 gyorsforgalmi út mentén, valamint a gyömrői településhatár mentén.					
A4	Lke	0,18	0,01	Z (B11)	0,01
Megjegyzés: A területen új lakóterület kijelölés történik, amelyhez kapcsolódóan a Zöldfa utcától északra kijelölt zöldterület bővítéseként kerül kijelölésre új zöldterület.					
A5	Lke	0,96	0,05	Z (B12)	1,08
Megjegyzés: Péteri területfelhasználási rendszerét a változtatás érdemben nem változtatja meg, tekintettel arra, hogy a zöldterület és kertvárosias lakóterület „területcseréje” történik meg: azonos nagyságú területrész sorol át a terv zöldterület ill. kertvárosias lakóterület területfelhasználásba.					
A6	Üü	0,74	0,04	Z (B11)	0,04
Megjegyzés: A területen nincs lehetőség helyben új zöldterületet kijelölni, így a B11 jelű módosítással érintett területen történik a zöldterület pótlása.					
A7	Lke	0,27	0,04	Z (B11)	0,02
A területen nincs lehetőség helyben új zöldterületet kijelölni, így a B11 jelű módosítással érintett területen történik a zöldterület pótlása.					

3. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

3.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
Az övezet területe figyelembe vételre került az általános mezőgazdasági területek kijelölése során.
- Erdők övezet
Az övezet területét 98,77%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe sorol a településszerkezeti terv, amit az alábbi táblázat igazol:

Erdők övezetének terület (ha)	Az MATrT 29.§-ában előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)
196,5	186,68 (95%)	194,09 (98,77%)

- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
Az övezet területe figyelembe vételre került az erdőterületek kijelölése során.
- Vízminőség-védelmi terület övezete
A vízvédelemre vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat fogalmazza meg.
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az övezet területének földrészlet határokhoz igazítása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetve megtörtént.

3.2. MEGYEI ÖVEZETEK

- Kertes mezőgazdasági területek övezete
Az övezet területén új lakó-, üdülő-, vagy vegyes terület kijelölése nem történik, a Haleszi kert területét pedig már a hatályos településszerkezeti terv is hétvégi házas területbe sorolja.

27/2022. (I.31.) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A tervben szereplő változások hatására a település területén biológiai aktivitás nőtt.

A biológiai aktivitásérték változását bemutató táblázatot ld. a 2. *mellékletben: Változások (beavatkozások és ütemezések).*