



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

☒ 3060 Pásztó, Kölcsey u. 35.

☎ (06-32) 460-753

Fax: (06-32) 460-918

E-mail: [forum@paszto.hu](mailto:forum@paszto.hu)

Szám: 1-163/2023

<b>Megtárgyalás módja:</b>	<b>nyílt</b>
<b>Döntéshozatal:</b>	<b>minősített szavazattöbbség</b>

**Javaslat**

a 57/2023. (IV. 27.) számú Képviselő-testületi határozat 2. sz módosítására

<b>Készült:</b>	2023. szeptember 18-i rendkívüli képviselő-testületi ülésére		
<b>Előterjesztő:</b>	Farkas Attila polgármester		
<b>Tárgyalja:</b>	Intézményirányítási és Szoc. Bizottság	Pénzügyi és Településfejl. Bizottság	Ügyrendi Bizottság
	-	<i>igen</i>	-
<b>Készítette:</b>	<b>Genyéné Batta Nikoletta</b>		

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Tisztelt-Képviselő testület a 57/2023. (IV.27.) számú határozatával döntött arról, hogy a Pásztó településrendezési eszközöket módosítani kívánja teljes eljárásban.

A határozat 5 pontot tartalmazott, melyből a 2. pont módosítása vált szükségessé, melyet a Képviselő-testület 161/2023. (VIII.24.) számú határozatával módosított.

A véleményezési eljárás elindítása megtörtént.

A Nógrád Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési hatáskörben eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet 64.§ és a 66.§ (2) bekezdés b) pontja alapján általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában a véleményét az alábbiakban adta meg.

Szakmai vélemény:

### **1. A dokumentáció és a tervek készítésére vonatkozóan:**

- A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben szabályozottak szerinti településtervező Ferik Tünde vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259), Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök (TK 01-5282), Grimm Sipos Noémi okl. településmérnök (TT 13-1714), Macsinka Klára okl. közlekedésepítésmérnök (13-1017 KÉ-K, Tkö), Bíró Attila okl. építésmérnök (MK 01-2456), Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK 01-2456) végezték.

- Pásztó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az 57/2023.(IV.27.) számú határozattal döntött a településrendezési eszközök módosításáról, a főépítési feljegyzés elfogadásáról. A határozat 2./ és 5./ pontjában foglaltak ellentmondanak egymásnak. A Képviselő-testület a 2./ pontban nyilatkozik arról, hogy „új beépítésre szánt területet nem jelöl ki”, az 5./ pontban pedig arról, „hogy az Önkormányzat nem rendelkezik olyan tervezett beruházás elvégzését lehetővé tevő ingatlannal, amely az új beépítésre szánt terület kijelölését nem tenné szükségessé”.

A módosítással érintett 8. jelű részterületen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés e) pontja értelmében „a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja”. Az új beépítésre szánt terület kijelölése során a fejlesztés megvalósítása érdekében nem az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokat kell vizsgálni, hanem a település beépítésre szánt területeit.

Felhívom a figyelmet továbbá arra, hogy a R. 59.§ (2) bekezdés b) pontja értelmében az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést is tartalmazni kell a döntésnek.

A fent jelzett ellentmondás megszüntetése, valamint az 5./ pontban foglalt



jogszabályellenes megfogalmazás miatt a határozat módosítása szükséges.

- A helyi önkormányzat településfejlesztéssel és településrendezéssel, valamint az épített környezet helyi alakításával és védelmével, továbbá az építésüggyel összefüggő feladatokkal kapcsolatos döntéseket a települési főépítész készíti elő. A rendezési terv módosításának ideje alatt a főépítési feladatokat Sisák Gábor települési főépítész látja el.

- A Képviselő-testület 57/2023. (IV.27.) számú határozatához készült települési főépítési feljegyzését kérem a záró dokumentációhoz csatolni.

## **2. A határozattal jóváhagyásra kerülő Településszerkezeti Terv –TSZT – módosítására vonatkozóan:**

A módosítással érintett területek területfelhasználási módosításai, átsorolásai az önkormányzati és beruházói szándékokat tükrözik.

## **3. A rendelettel jóváhagyásra kerülő Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a Szabályozási Terv módosítására vonatkozóan:**

A HÉSZ előírásai tekintetében:

- A 2. jelű részterület vonatkozásában a Gp8 és az Lke7 építési övezetek határán kiszabályozott út északi oldalán (gazdasági területen) is javasolt egy 10,0 m széles háromszintű kötelezően fenntartandó zöldfelület előírása.

- A megalapozó vizsgálat a 8. jelű részterületen 2517 m<sup>2</sup> nagyságú terület átsorolását tervezi, a HÉSZ tervezet pedig a megengedett legkisebb telek területét pedig 5000 m<sup>2</sup>-ben határozza meg.

Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét tekintve nem javasolt – a környezetéhez viszonyítva majd kétszeres – 5,0 m-es épületmagasság megengedése, különös tekintettel arra, hogy a módosítással érintett terület Natura 2000, tájképvédelmi körzet és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területekkel határos. Az 5,0 m-es épületmagasság lehetőségének kihasználása jelentősen megbontaná a kialakult utcaképet.

- A záró dokumentációhoz a Helyi Építési Szabályzat egységes szerkezetbe foglalt, módosítást is követhető módon tartalmazó változatát is csatolni kell.

- A HÉSZ módosítása szinkronban van az önkormányzat és a beruházók által elhatározottakkal és a tervező által elkészített javaslattal, azok rendelkezései nem ütköznek magasabb szintű jogszabály előírásaiba.

- A településrendezési eszköz módosítása az OTÉK hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek megfelel.

## **4. Alátámasztó munkarészekre vonatkozóan:**

- A 12 részterületet érintő módosítás tekintetében a Tervező vizsgálta a magasabb szintű terveknek (országos: MATrT, vármegyei: NMTrT) és a vonatkozó előírásoknak való megfelelést.

- A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességére a Kormányhivatal a 2023. április 6-án kelt, NO/AF/128-2/2023. számú véleményében, az 5., 10. és 12. jelű részterületekre vonatkozó környezeti vizsgálatra vonatkozóan pedig a 2023. augusztus 2-án kelt, NO/AF/128-4/2023. számú véleményében nyilatkozott. A nyilatkozatok az E-TÉR egyeztető felületre feltöltésre kerültek. Összességében a Kormányhivatal a településrendezési eszközök véleményezésre



megküldött módosítási dokumentáció szerinti elfogadását a 3. pontban tett észrevételek mellett nem kifogásolja.

**A szakmai véleményt megvizsgálva az önkormányzat Főépítésze az alábbi válaszokat adta:**

Az 57/2023. (IV.27.) számú Képviselő-testületi határozat 5. pontját módosítani szükséges az alábbiak szerint:

Az 5. pontban szereplő **„nyilatkozik arról, hogy az Önkormányzat nem rendelkezik olyan a tervezett beruházás elvégzését lehetővé tevő ingatlannal, amely az új beépítésre szánt terület kijelölését nem tenné szükségessé szövegrész hatálytalanná válik és helyébe a „nyilatkozik arról, hogy az Önkormányzat nem rendelkezik, illetve az Önkormányzat közigazgatási területén sincs olyan a tervezett beruházás elvégzését lehetővé tevő ingatlan, amely az új beépítésre szánt terület kijelölését nem tenné szükségessé”** szövegrész lép és a határozat egyéb rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

Továbbá egy helyen történik új beépítésre szánt terület kijelölése. Az Étv. fenti előírásai szerint a kijelölést döntéssel (külön határozattal) kell igazolni.

Az új beépítésre szánt területek helyszínrajzát az előterjesztés melléklete tartalmazza. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a írja elő, mely szempontok mérlegelése alapján jelölhető ki új beépítésre szánt terület.

A jogszabálynak való megfelelés igazolása:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez:

Az új beépítésre szánt terület a települési területen belül helyezkednek el.

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését:

Az új beépítésre szánt területek nem okoznak összenövést a szomszédos településekkel.

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

Az új beépítésre szánt terület belterületen fekszik, a települési területen belül, helyhez kötött módosítás.

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 védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A beépítésre szánt terület 5%-ánál nagyobb mértékű zöld terület kerül kijelölésre.

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

*A tervezett beépítésre szánt terület belterületen helyezkedik el, Pásztó város nem borvidéken helyezkedik el.*

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

*A tervezett beépítésre szánt terület belterületen helyezkedik el, Pásztó város nem Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter területén helyezkedik el.*

**Területrendezési terveknek való megfelelés új beépítésre szánt terület kijelölése szempontjából:**

*Az új beépítésre szánt területek a települési térségbe esnek. Belterületen, a meglévő településszövetbe ágyazva helyezkednek el.*

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat:**

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta az 57/2023. (IV.27.) sz. Képviselő-testületi határozata 2. sz. módosításra tett javaslatot és az alábbiakról döntött:

- 1./ Az 5. pontban szereplő „nyilatkozik arról, hogy az Önkormányzat nem rendelkezik olyan a tervezett beruházás elvégzését lehetővé tevő ingatlannal, amely az új beépítésre szánt terület kijelölését nem tenné szükségessé szövegrész hatálytalanná válik és helyébe a „nyilatkozik arról, hogy az Önkormányzat nem rendelkezik, illetve az Önkormányzat közigazgatási területén sincs olyan a tervezett beruházás elvégzését lehetővé tevő ingatlan, amely az új beépítésre szánt terület kijelölését nem tenné szükségessé” szövegrész lép. A határozat egyéb rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.
- 2./ Területrendezési terveknek való megfelelés új beépítésre szánt terület kijelölése szempontjából kijelenti, hogy az új beépítésre szánt területek a települési térségbe esnek. Belterületen, a meglévő településszövetbe ágyazva helyezkednek el, melynek vizsgálatát a határozat 1. sz. melléklete tartalmazza.

Határidő: szöveg szerint


Felelős: polgármester

Pásztó, 2023. 09. 11.



Farkas Attila  
polgármester

A határozati javaslat törvényes!



Dr. Szabó Bence  
jegyző



1. sz. melléklet
2. A tervező a módosítási pontokat megvizsgálta. 1 helyen történik új beépítésre szánt terület kijelölése. Az Étv. fenti előírásai szerint a kijelölést döntéssel (külön határozattal) kell igazolni.
3. Az új beépítésre szánt területek helyszínrajzát az előterjesztés melléklete tartalmazza.
4. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a írja elő, mely szempontok mérlegelése alapján jelölhető ki új beépítésre szánt terület.
5. A jogszabálynak való megfelelés igazolása:
6. a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez:
7. Az új beépítésre szánt terület a települési területen belül helyezkednek el.
8. b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését:
9. Az új beépítésre szánt területek nem okoznak összenövést a szomszédos településekkel.
10. c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.
11. Az új beépítésre szánt terület belterületen fekszik, a települési területen belül, helyhez kötött módosítás.
12. 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 védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.
13. A beépítésre szánt terület 5%-ánál nagyobb mértékű zöld terület kerül kijelölésre.
14. **13. § (1)** Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
15. *A tervezett beépítésre szánt terület belterületen helyezkedik el, Pásztó város nem borvidéken helyezkedik el.*
16. (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
17. *A tervezett beépítésre szánt terület belterületen helyezkedik el, Pásztó város nem Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter területén helyezkedik el.*
- 18. Területrendezési terveknek való megfelelés új beépítésre szánt terület kijelölése szempontjából:**

**19. Az új beépítésre szánt területek a települési térségbe esnek.  
Belterületen, a meglévő településszövetbe ágyazva helyezkednek el.**