



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

☒ 3060 Pásztó, Kölcsey u. 35.

☎ (06-32) 460-753

Fax: (06-32) 460-918

E-mail: forum@paszto.hu

Szám: 1-69/2025

Megtárgyalás módja:	nyílt ülésen
Döntéshozatal:	Minősített szavazattöbbség

Javaslat

Pásztó Város Településrendezési Eszközeinek 4. sz. módosításának megindításáról

Készült:	A képviselő-testület 2025. májusi rendkívüli képviselő testületi ülésére		
Előterjesztő:	Farkas Attila polgármester		
Tárgyalja:	Intézményirányítási és Szociális Bizottság	Pénzügyi és Település fejlesztési Bizottság	Ügyrendi Bizottság
	<i>nem</i>	<i>igen</i>	<i>nem</i>
Készítette:	Genyéné Batta Nikoletta		

ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő Testület a 212/2024. (XII.17.) számú határozatában döntött arról, hogy a településrendezési tervek 4. számú módosítását támogatja, melyben két területre kiterjedően kezdeményezi a rendezési terv módosítását.

Időközben beérkezett Fabogár Kft. módosítási kérelem, melyet szintén a 4. számú módosításban tudjuk megvalósítani.

(Fabogár Kft. kérelme 4. sz. melléklet)

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban történhet.

Fentiek értelmében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megvitatása után fogadja el a következő határozati javaslatot:

Határozati javaslat Pásztó Város Településrendezési Eszközeinek 4. sz. módosításának megindításáról

Pásztó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az *Alaptörvény* 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, valamint a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Pásztó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a jelen határozat 1. mellékletét képező Tervezési feladatokra kiterjedően **Pásztó Város - Településrendezési Eszközeinek tárgyi módosítását elindítja.**
2. Pásztó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a döntés végrehajtása érdekében a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint az **általános egyeztetési eljárást folytassa le.**
3. Pásztó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Pásztó Város Településrendezési Eszközeinek tárgyi módosítása keretében a Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmáról szóló, jelen határozat 2. mellékletét képező **Főépítész feljegyzést elfogadja.**
4. Pásztó Város Önkormányzat Képviselő- testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése értelmében **igazolja**, hogy Pásztó Város Településrendezési Eszközeinek tárgyi módosítása során a jelen határozat 3. mellékletben részletesen bemutatott **új beépítésre szánt** terület a jogszabályokkal összhangban történő kijelölésével olyan használati célra kívánja növelni, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

1. melléklet: Tervezési feladatok

2. melléklet: Főépítész feljegyzés

3. melléklet: Új beépítésre szánt terület bemutatása

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Pásztó, 2025. május 12.



Farkas Attila
polgármester

Határozati javaslat törvényes!



Dr. Szabó Bence
jegyző



TERVEZÉSI FELADATOK

1. A 04/24 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozóan: a 04/24 hrsz.-ú ingatlan egy átsorolása Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági területből különleges turisztikai övezetbe és csereterületként véderdő kijelölése a 7029 hrsz.-ú ingatlanon (jelenleg kertes mezőgazdasági övezet).
2. A 1334 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozóan: az elhelyezhető lakásszám növelése.
3. A 778 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozóan: a 778 hrsz.-ú ingatlan egy részének Lk5 jelű kisvárosias lakóterületből Gksz2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe történő átsorolása.

Főépítési Feljegyzés

Pásztó Város Településrendezési Eszközeinek 4. számú módosítása tárgyú tervezési munka Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó munkarészek tartalmi követelményeiről.

Alulírott Sisák Gábor, Pásztó Város Főépítésze tárgyi tervezési munkával kapcsolatban rögzítem, hogy Pásztó Város Főépítésze *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés, a) pont előírásainak megfelelően, a tárgyi tervezési munka keretében a Megalapozó vizsgálat, valamint az Alátámasztó munkarészek tekintetében az alábbi tartalmi részletezettséget írom elő:

1. Eljárási rend: A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Továbbiakban: R.) szerinti általános egyeztetési eljárásban történik

2. A Megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei a módosítandó területre vonatkozóan az R. 1. mellékletéből az alábbiak:

- az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolása
- Területrendezési követelmények
- Tervi előzmények
- a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

3. Az Alátámasztó javaslat tartalmi követelményei a módosítandó területre vonatkozóan az R. 2. mellékletéből az alábbiak:

- Településrendezési javaslat
- Védelmi és korlátozó elemek
- A módosítással érintett területek bemutatása
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

Pásztó , 2025.május 9.

.....
Sisák Gábor
főépítész

Új beépítésre szánt terület bemutatása

Az új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősülő módosítások száma egy területet érint: a 04/24 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozóan: a 04/24 hrsz.-ú ingatlan átsorolása Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági területből különleges turisztikai övezetbe.

Jogszabályi előírásoknak való megfelelés:

- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7§ (2) bekezdése és a 8.§-a rendelkezik az új beépítésre szánt területekről:

„7.§

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására. (3) Az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására.”

- Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban csereterületként véderdő kijelölése történik a 7029 hrsz.-ú ingatlanon, amely jelenleg kertes mezőgazdasági övezet.

„8. § (1) A zöldterület övezet nagysága a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.”

- A módosítás során nem csökken a településen a zöldterület övezet nagysága. A módosítás mezőgazdasági területet érint.

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

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

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

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

- a) Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez.
- b) Nem történik összenövés a szomszédos településekkel.
- c) Nem találhatók ilyen célra alkalmas barnamezős területek a településen.

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

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

- a) Csereterület kijelölése megtörténik 7029 hrsz.-ú ingatlanon.
- b) A módosítás során számítással figyelembe lesz véve, hogy nem csökkenhet a településen a biológiai aktivitásérték.
- c) Nem történik új lakóterület kijelölése.
- d) Nem találhatók az adott célokra alkalmas barnamezős területek a településen.
- e) Alábbiakban igazolva van a megfeleléség.

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Továbbiakban: Trtv.) előírása szerint:

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”

- Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület a 04/24 hrsz.-ú terület azon részén lesz kijelölve, amely Pásztó közigazgatási határától több mint 250 méterre helyezkedik el, így a kijelölés a törvényben előírtaknak megfelel.

- A Trtv. előírása szerint:

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű

zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

- Nem jár az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával.

- A Trtv. előírása szerint:

„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

- A csereterület biztosítja a (3) b) szerinti feltételeket.

- A csereterület erdő övezetbe kerül, így nem vonatkozik rá a zöldterületre vonatkozó előírás.

4. sz. melléklet

Pásztó Városi Önkormányzat
3060 Pásztó
Kölcsey F. utca 35.

Tárgya: Kérelem szabályozási terv módosítása iránt

Tisztelt Pásztó Városi Önkormányzat!

Alulírott Bognár Béla 3060 Pásztó Cillag tér 3. szám alatt lakos az alábbi kérelemmel fordulok a t. Önkormányzathoz.

Egészhez viszonyított 1/1 arányú tulajdonomat képezi a Pásztó belterület 774/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 3060 Pásztó, Csillag tér 3. szám alatt található, Kivett telephely megnevezésű, 5170 m² alapterületű ingatlan, mely ingatlan Pásztó Város Rendezési Tervnek tanúsága szerint Gks2 besorolású.

Ingatlanommal közvetlenül határos Szabó Erika és Nágel Helga közös tulajdonát képező, Pásztó belterület 778 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 3060 Pásztó Fő utca 17. szám alatt található Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű 1926 m² alapterületű ingatlan, mely ingatlan azonban Lk5 besorolású.

Az ingatlanok tulajdoni lapját mellékeltem csatolom.

Szabó Erika és Nágel Helga tulajdonosokkal szóban megállapodtam abban, hogy a jelen kérelemhez mellékeltem csatolt Térképmásolaton és Vázrajzon bejelölt ingatlanrészt ők értékesítik részemre, mely ingatlanrészt akként szeretném megvásárolni, hogy azt, az én ingatlanomhoz kívánom csatolni, azzal össze kívánom vonni.

Szabó Erika és Nágel Helga tulajdonában lévő ingatlanrészt, viszont csak abban az esetben vonható össze az én ingatlanommal – azok eltéte övezeti besorolása okán – amennyiben Pásztó Városi Önkormányzat Szabályozási Terve módosításra kerül.

Mindebből adódóan kérem a t. Önkormányzatot, hogy a Szabályozási Tervet módosítani sziveskedjenek annak érdekében, hogy Szabó Erika és Nágel Helga tulajdonában lévő ingatlanrészt övezeti besorolásának módosítása eredményeként, az ingatlanrészt meg tudjam vásárolni és azt a saját ingatlanommal össze tudjam vonni.

Ezúton tájékoztatom a t. Önkormányzatot, hogy a Szabályozási Terv módosításával kapcsolatos költségek megfizetését vállalom.

Pásztón, 2025. április 17.

Tisztelettel


Bognár Béla

FABOGÁR KFT.
3060 Pásztó, Csillag tér 3.
Cékkód: 11213044-2-12
Tulajdonos: Bognár Béla



