



PÁSZTÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

4. sz. MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS
TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ



2. Előzmények

2.1. Alapadatok

Tervező:

Bak Gabriella TT 15-0381

Megrendelő:

Pásztó Város Önkormányzata

2.2. Előzmények

Az elmúlt időszakban több igény merült fel Pásztó településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, ezért Pásztó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy elindítja a településrendezési eszközök 4. sz. módosítását.

A módosítási kérelmek az alábbi módosításokra irányulnak:

a) Az 1334 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozóan: az 1334 helyrajzi számú ingatlanon az elhelyezhető lakásszám növelése.

b) A 778 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozóan: a 778 hrsz.-ú ingatlan egy részének Lk5 jelű kisvárosias lakóterületből Gks2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe történő átsorolása általános eljárás szerint.

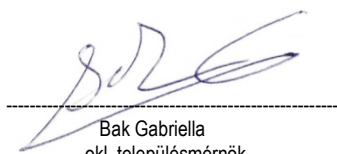
c) A 04/24 helyrajzi számú ingatlan és a 7029 hrsz.-ú ingatlan tömbjeire vonatkozóan: a 04/24 hrsz.-ú ingatlanon a kertés mezőgazdasági terület átsorolása különleges turisztikai övezetbe és az átsoroláshoz szükséges csereterület, azaz a 7029 hrsz.-ú ingatlan kertés mezőgazdasági övezetből védendő övezetbe történő sorolása.

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

A településrendezési eszközök tervezett módosításához a Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet és a Településszerkezeti Tervet szükséges módosítani.

2.3. Tervezői nyilatkozat

Pásztó Város településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően készült.


Bak Gabriella
okl. településmérnök
településtervező, TT 15-0381

2.4. A területre vonatkozó hatályos joganyagok

Pásztó Város 273/2018.(IX.27.) sz. határozatával fogadta el Pásztó Város Településszerkezeti Tervét. A 9/2018.(IX.27.) önkormányzati rendeletével fogadta el a Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét.

A felsorolt településrendezési eszközök az elfogadásuk óta eltelt idő alatt többször, egyes részterületekre vonatkozóan módosítva lettek.

2.5. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) szerinti **általános eljárás** szerint történhet.

3. A módosítások bemutatása

3.1. Az 1334 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó módosítás

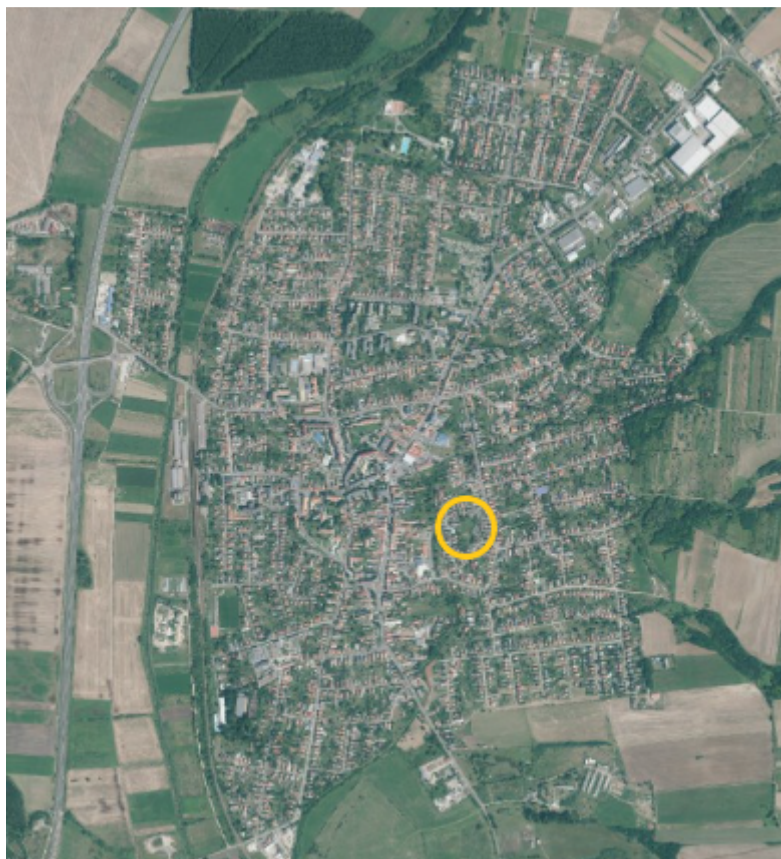
A módosítás célja: Az 1334 helyrajzi számú ingatlanon az elhelyezhető lakásszám növelése.

Indoklás: Az 1334 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa szándékában áll a telken található épületegyüttest átalakítani és korszerűsíteni oly módon, hogy abban több lakóegységet alakítson ki.

Módosítás leírása: Jelenleg az érintett terület a hatályos szabályozási terv szerint **Lke5** jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozik, ahol a helyi építési szabályzat értelmében legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el. Emiatt szükségessé válik a tömb egy részének átsorolása **Lke11** jelű kertvárosias lakóövezetbe, amely övezetben már legfeljebb négy lakó rendeltetési egység elhelyezése engedélyezett.

Az új Lke11 jelű kertvárosias lakóövezet beépítési paraméterei az Lke5 jelű kertvárosias lakóövezet előírásaihoz képest nem változnak, csak az építési övezetben elhelyezhető lakó rendeltetési egység szám növekszik 4-re.

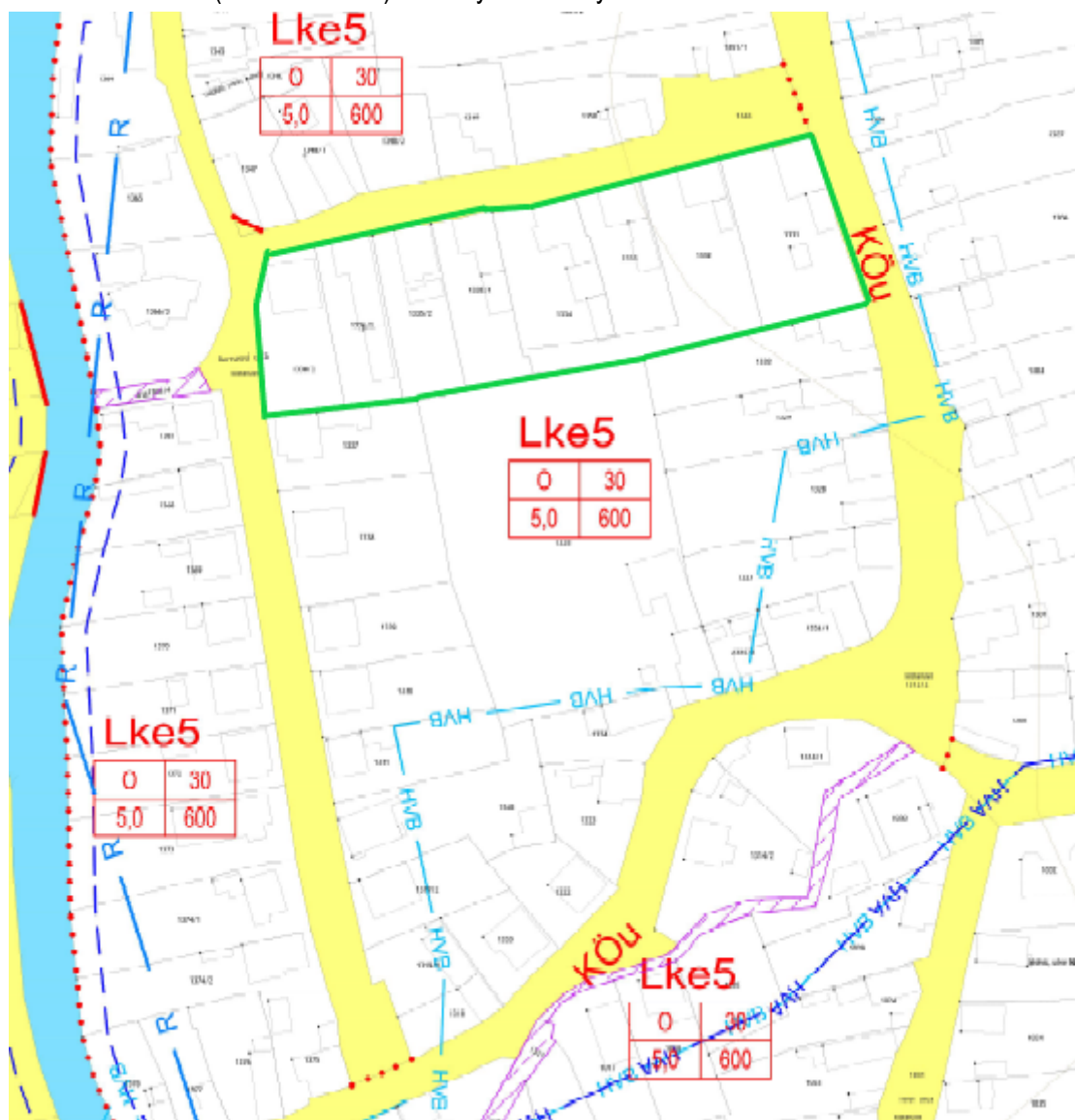
A módosítandó telektömb elhelyezkedése a település belterületén sárgával jelölve (ortofotó forrás: Lechner TK):



Az átsorolandó terület ortofotón sárgával jelölve (ortofotó forrás: Lechner TK):



Az átsorolandó terület (Lke5 -> Lke11) a hatályos szabályozási terven zöld vonallal bekeretezve:



Az új Lke11 jelű kertvárosias lakóövezet beépítési paramétere:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke11	O	600	16	30	30	5,0	50

A Helyi Építési Szabályzat 23.§-a ezen kívül az alábbi (12) bekezdéssel egészül ki:

(12) Az Lke11 építési övezetben építési telkenként legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység alakítható ki.

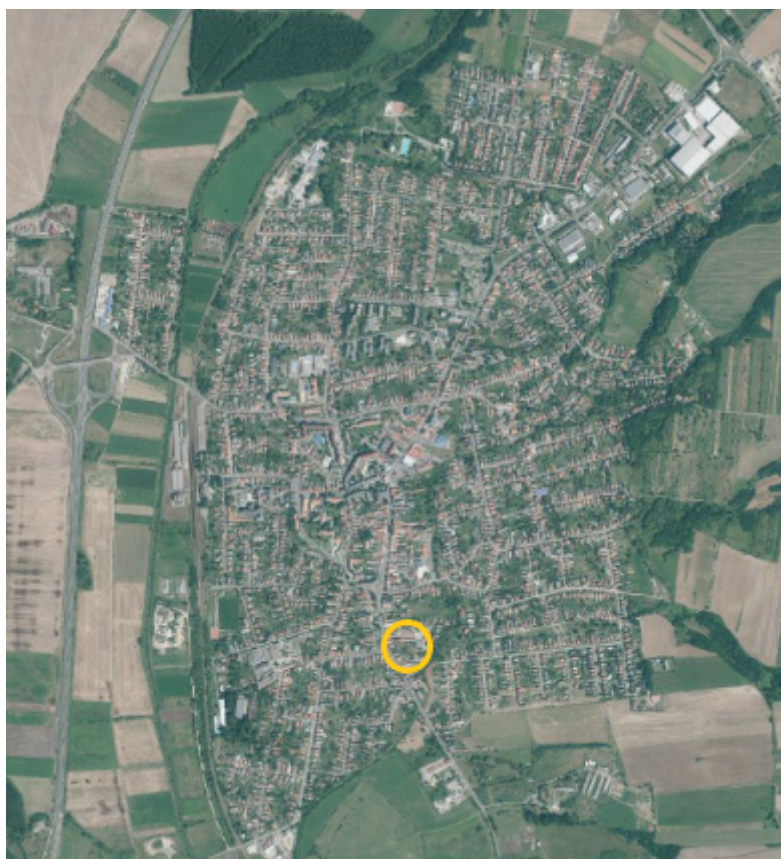
3.2. A 778 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó módosítás

A módosítás célja: A 778 hrsz.-ú ingatlan egy részének Lk5 jelű kisvárosias lakóterületből Gksz2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe történő átsorolása.

Indoklás: A 774/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa bővíteni szeretné telephelyének területét, ezért az ingatlannal határos 778 hrsz.-ú telek egy részterületét szeretné megvásárolni és a telkéhez csatolni. Míg a saját telke Gksz2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet, a megvásárolni kívánt telekrészlet Lk5 jelű kisvárosias lakóterület övezetbe sorolt, emiatt a telekegyesítés nem lehetséges. Ezért a részterület átsorolása indokolt.

Módosítás leírása: A 778 hrsz.-ú ingatlan az alábbiakban jelölt részterülete Lk5 építési övezetből Gksz2 építési övezetbe kerül.

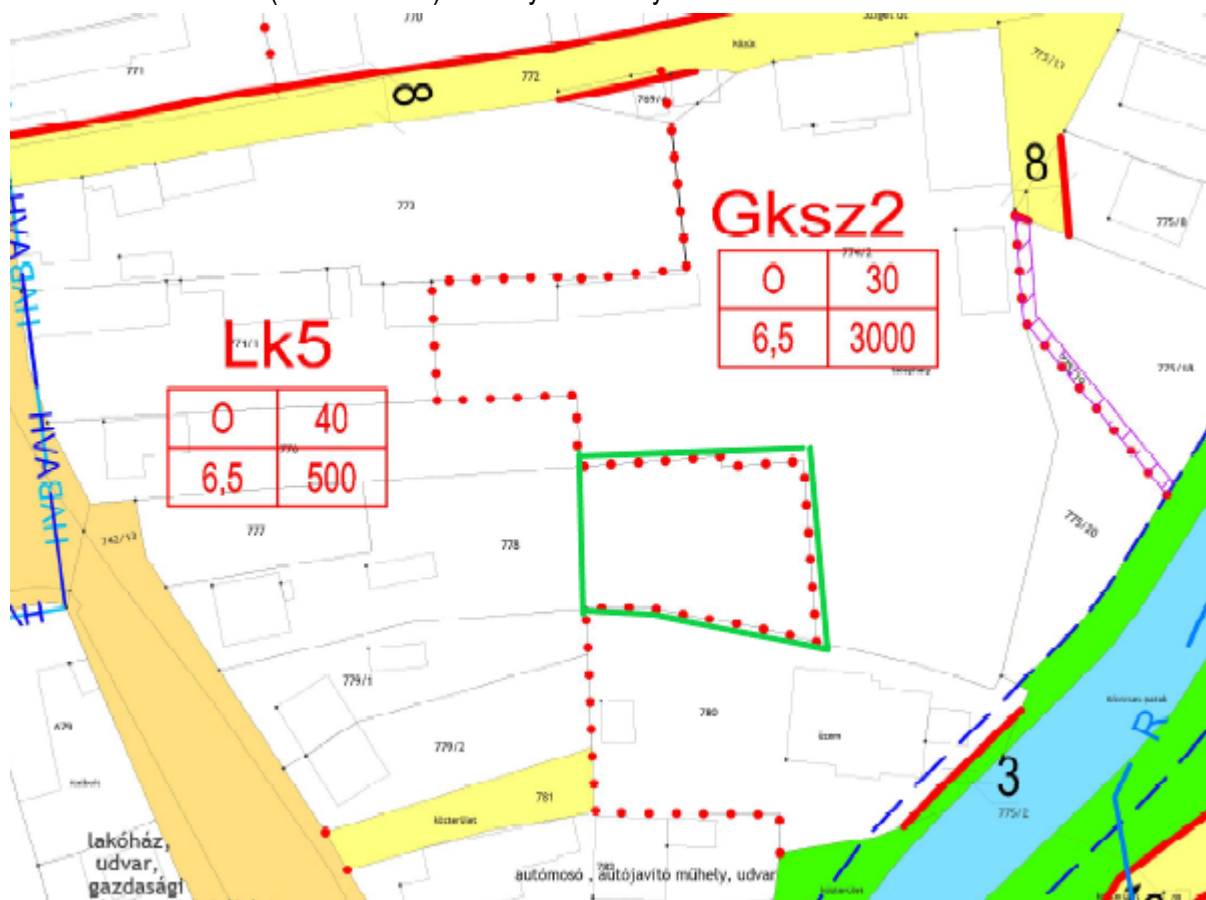
A módosítandó telektömb elhelyezkedése a település belterületén sárgával jelölve (ortofotó forrás: Lechner TK):



Az átsorolandó terület ortofotón sárgával jelölve (ortofotó forrás: Lechner TK):



Az átsorolandó terület (Lk5 -> Gksz2) a hatályos szabályozási terven zöld vonallal bekeretezve:



3.3. A 04/24 hrsz.-ú és a 7029 hrsz.-ú ingatlan tömbjeire vonatkozó módosítás

A módosítás célja: A 04/24 hrsz.-ú ingatlanon a kertes mezőgazdasági terület átsorolása különleges turisztikai övezetbe és az átsoroláshoz szükséges csereterület, azaz a 7029 hrsz.-ú ingatlan kertes mezőgazdasági övezetből véderdő övezetbe történő sorolása.

Indoklás: Az ingatlan tulajdonosa a telkén két vendégház kialakítását tervezi. A tervek szerint az egyik épület egy körülbelül 200 m² alapterületű, tetőterasszal rendelkező vendégház lenne, míg a másik egy magas, különleges, kilátószerű kialakítású vendégház (melynek alapterülete kb. 50m²), amely a telek Tar felőli végében (É-i oldal) kapna helyet, ahonnan lenyűgöző körpanorámás kilátás nyílik a környező tájra.

A tervezett kilátó jellegű vendégház az alábbihoz hasonló kialakítású:



A tulajdonos szándéka, hogy a fejlesztés során a közösség számára is értéket teremtsen, ezért a telek egyik végében közhasználatú pihenőhelyet létesítene a Hasznosi Vár felé vezető út és az országos kéktúra útvonalán kirándulóknak.

Mivel a jelenlegi övezeti besorolás (kertes mezőgazdasági) nem teszi lehetővé az ilyen rendeltetésű létesítmények elhelyezését, a tulajdonos kezdeményezte a terület turisztikai célú övezetbe történő átsorolását.

A módosítandó telektömbök elhelyezkedése a település belterületéhez viszonyítva - sárgával jelölve (ortofotó forrás: Lechner TK):

- 04/24 hrsz:



- 7029 hrsz:

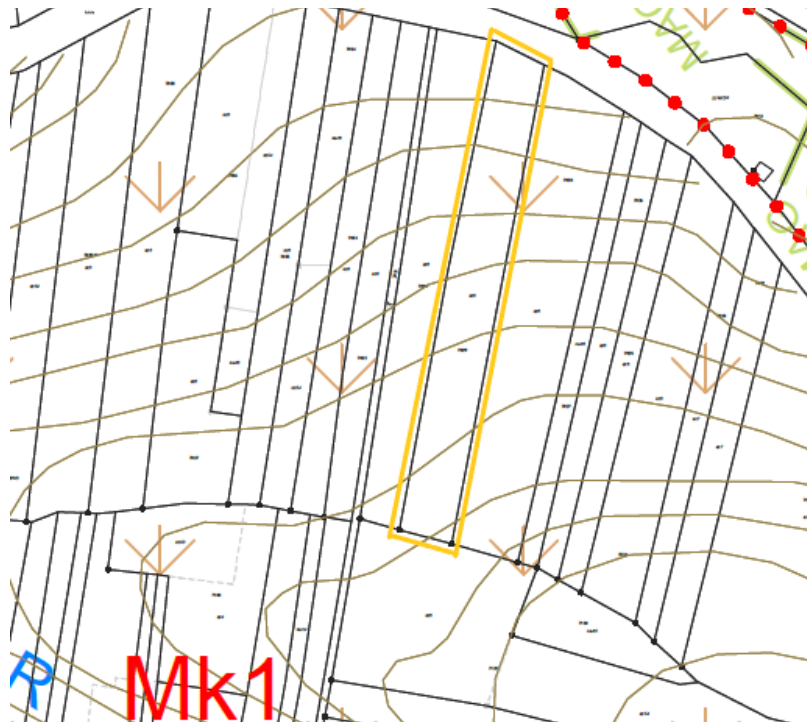


Az átsorolandó területek ortofotón sárgával jelölve (ortofotó forrás: Lechner TK):

- 04/24 hrsz:



- 7029 hrsz:



A módosítás leírása:

A fenti célok elérése érdekében 04/24 hrsz.-ú ingatlan egy részét különleges beépítésre szánt turisztikai övezetbe, a fennmaradó részét különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezetbe szükséges sorolni. Ennek a megosztásnak több oka is van:

- Egyrészt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) bekezdésének előírása szerint „Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.” – Az ingatlan egy részterülete pedig 250 m-en belül helyezkedik el a közigazgatási határtól, ezért ez a rész beépítésre nem szánt területbe kerül.
- Másrészt a kilátó szerű épületekre különleges előírások vonatkoznak (megengedett max. építménymagasság, stb.) melyeket nem szükséges és nem is ajánlott a teljes területre alkalmazni.

Az alábbi ábrán látható a telek tervezett felosztása és a közigazgatási határtól mért 250 m-es sáv határvonala:



- A telek déli része (1180 m²) K-Tur2 jelű Különleges terület - turisztikai terület építési övezetbe kerül. Erre a területre kerülne a kb. 200m² alapterületű tetőteraszos épület.

A hatályos Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) az övezetre az alábbi előírások találhatók:

„34. § (1) Különleges terület – turisztikai terület a Szabályozási terven K-Tur jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) turisztikai, rekreációs;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) szállás jellegű;
- d) sport;
- e) vendéglátó;
- f) lakó

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület – turisztikai terület építési övezeteiben fő rendeltetesként lakóépület nem helyezhető el.

(4) Különleges terület – turisztikai terület építési övezeteinek építési telkein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el, fő rendeltetésű épület megléte esetén.

(5) Különleges terület – turisztikai terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(6) A különleges terület – turisztikai terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Tur1	SZ	5000	50	15	15	5,0	50

”

A tervezett területen egy új, K-Tur2 jelű építési övezet kijelölése szükséges, amelynek tervezett beépítési paraméterei az alábbiak (tehát a HÉSZ-ben a fenti táblázat ezzel a sorral bővül):

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Tur2	SZ	1000	15	30	30	5,0	50

- A telek északi része (1720 m²) Kb-Tur2 jelű Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezetébe kerül. Erre a területre kerülne a magas, kilátószerű vendégház.

Az új Kb-Tur2 jelű övezet tervezett beépítési paraméterei (A HÉSZ 49.§ (1)-(3) bekezdés előírásain felül):

(5) Kb-Tur2 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m² ;
- a beépítés módja: szabadonálló;
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 10,0m ;
- legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 5%;
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.

- Csereterület kijelölése:

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7§ (2) bekezdése rendelkezik a csereterületekről:

„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.

...”

Fenti előírás valamint a 2018. évi CXXXIX tv. új beépítésre szánt területre vonatkozó előírásai értelmében a módosításhoz csereterület kijelölése szükséges. A csereterület kijelölése a 7029 hrsz.-ú ingatlanon történik. Az ingatlan magántulajdonban van, a tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatban fejezte ki jóváhagyását a módosításhoz. Az átsorolás kertes mezőgazdasági övezetből véderdő övezetbe történik. A terület mérete 4171,5 m².

4. A módosítások várható környezeti hatásai és infrastrukturális igényei

- **Meglévő épített környezetre gyakorolt hatások:** A módosítások minimális mértékben vannak hatással a meglévő épített környezetre, a beépítési intenzitás nem változik olyan mértékben, hogy az különös hatással legyen a meglévő környezetre az eddigiekhez képest.
- **Társadalmi hatások:** A módosítás egyetlen társadalmi csoportra nézve sem hátrányos.
- **Gazdasági hatások:** A módosítás nincs jelentős hatással a település gazdaságára.
- **A módosítás során várható infrastrukturális változások:** A módosítás nincs hatással a település meglévő hálózatainak főbb elemeire.
- **A módosítás várható környezeti, természeti és táji hatásai:** A módosítás nincs negatív hatással a környezetre. A módosítandó területeket tudásunk szerint nem érintik védett vagy védendő területek.
- **Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:** A módosítás nincs veszélyes hatással az örökségi vagy környezeti értékekre.