

## **Előterjesztés**

### **a Páty külterület, hrsz 015 és belterület, hrsz 634 ingatlanok területére készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról**

1. előterjesztés száma: 86/2023.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnádý Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
  - 1. melléklet – határozati javaslat
  - 2. melléklet – Telepítési tanulmányterv
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása: 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (a továbbiakban: **Étv.**); 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: **OTÉK**); 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről; Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban **HÉSZ**)
9. napirendi ponthoz meghívottak: Horváth Adrienn

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Bizottság!**

Páty Község Önkormányzata a HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft-vel Páty külterület 015 és belterület 634 hrsz-ú földrészletekre vonatkozó telepítési tanulmánytervet elkészítette.

A telepítési tanulmányterv részletezettsége és tartalma megfelel az előírt követelményeknek. Az elfogadott telepítési tanulmányterv alapját képezheti a területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának.

A telepítési tanulmánytervet a Képviselő-Testület a benyújtott formában, vagy kiegészítésekkel fogadhatja el. Dönteni szükséges a benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadásáról.

Páty, 2023. április 27.



**Székely László**  
polgármester

**1. melléklet a 86/2023. számú előterjesztéshez**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**Tárgy: A Páty külterület, hrsz 015 és belterület hrsz 634 ingatlanok területére készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról**

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete úgy dönt, hogy Páty külterület hrsz 015 és belterület 634 ingatlanok területére a HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. által 2023. április hónapban készített telepítési tanulmánytervet elfogadja. A telepítési tanulmányterv jelen határozat 1. melléklete.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester  
települési főépítész



ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI TERVDOK. 419/2021. (VII.15.) KORM. REND. 7. MELLÉKLET SZERINT

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KÜLTERÜLET 015 HRSZ-Ú ÉS BELTERÜLET 634 HRSZ-Ú  
INGATLANOK TERÜLETÉRE

2023 ÁPRILIS HÓ

**TERVEZŐK NÉVSORA**

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss-Polák Andrea</i>	településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205



HA Tervstúdió Településrendezési  
Építészeti Tanácsadó Kft.  
1116 Budapest Zsurló köz 5.  
Tel.: +36-30/236-3295  
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 189/2023

Készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint  
Tusnádý Zsolt települési főépítész által meghatározott tartalommal

**önkormányzati egyeztetési tervdokumentáció**

**2023 április hó**

## TARTALOMJEGYZÉK

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

### ELŐZMÉNYEK

#### A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

#### A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉHEZ KÖTŐDŐ – MAGASABB SZINTŰ - JOGSZABÁLYI MEGFOGALMAZÁSOK

#### A) AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA - VIZSGÁLAT

A TERVEZÉSI TERÜLET TÁGABB ÉS SZŰKEBB KÖRNYEZETE

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VIZSGÁLAT

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLAT

#### B) HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) – HATÁLYOS

TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR) – HATÁLYOS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (TRE) – VIZSGÁLATA

#### C) TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELŐÍRÁSAI

#### D) BEÉPÍTÉSI TERV, TELEKALAKÍTÁSI JAVASLAT:

#### E) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA - JAVASLAT

#### F) TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, VALAMINT A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT

TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV:

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZERKEZETI TERV:



## ELŐZMÉNYEK

A Miniszterelnökség aktív Magyarországért felelős államtitkára az Aktív Magyarország Program részeként kiírta az Országos Bringapark Programot. Ezen belül Páty egy kerékpáros pumpapálya létesítésre pályázik. A pályázathoz szükséges terveket az Orbitrex Kft. készítette el.

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 29/2023. (II.15.) határozatával döntött a pályázaton való indulásról és arról, hogy a pumpapálya a 015 hrsz-ú földrészleten valósuljon meg.

A 015 hrsz-ú földrészlet önkormányzati tulajdonban van. A terület nagyobb részét a tulajdonosoktól 2021-ben vásárolta meg az Önkormányzat, kisebb részét pedig idén kapta meg a Magyar Államtól. A tulajdonszerzés célja kimondottan zöld- és sportcélú településfejlesztés volt.

## A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

A pumpapálya megvalósítására kijelölt terület jelenleg Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezetben van. Ahhoz, hogy azon a pumpapálya megvalósítható legyen a területre érvényes településrendezési eszközöket módosítani kell. A területszerzés során vállalt településfejlesztési célok is indokolják a módosítást.

A 015 hrsz-ú területhez déli részéhez csatlakozik a belterületi 634 hrsz-ú ingatlan. Ez is nagyrészt önkormányzati tulajdonban van. A terület zárványtelek, megközelítése csak a 015 hrsz-ú ingatlanon keresztül lehetséges. Az ingatlan részben zöldterület, részben általános mezőgazdasági terület övezetben van. A módosítás során a 634 hrsz-ú földrészlet meglévő problémáit is rendezni kell.

A Telepítési tanulmányterv célja, hogy szöveges és tervrajzi javaslatokkal bemutassa az érintett területeken tervezett új fejlesztési elképzelést, valamint javaslatot tegyen a területre tervezett új szabályozás koncepciójára. A tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza meg a Képviselő-testület az érintett terület konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését, amely alapján ezt követően készülhet el Páty Község Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítása az érintett területekre vonatkozásában.

Jelen fejlesztéssel közvetlenül érintett ingatlanok (hrsz 015 és 634) a hatályos településrendezési eszközökben nagyrészt Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásban vannak. A 015 hrsz-ú terület kisebb része Ev jelű véderdő, a 634 egy része pedig Z jelű zöldterület. A fejlesztés során az erdő és zöldterületben levő részek megmaradnának, az általános mezőgazdasági övezetben levő területrészek kerülnek át olyan övezetbe, amelyek mind a pumpapálya létesítését, mind a település zöldfelületi fejlesztését szolgálják.

Jelen Telepítési tanulmányterv képezi tehát alapját az elfogadását követően elindítható településrendezési eszközök módosításnak. A Telepítési tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepció Képviselő-testületi határozatban rögzítésre kerülő elfogadása alapján készülnek el a 015 és 634 hrsz-ú földrészletek vonatkozásában a Településrendezési eszközök (Településszerkezeti Terv - TSZT, Helyi Építési Szabályzat- HÉSZ, Szabályozási Terv - SZT-1; SZT-2; SZT-3), valamint a településképi dokumentumok (Településképi Arculati Kézikönyv -TAK és Településképvédelmi rendelet - TKR) módosítása c. tervdokumentációk.

## **A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉHEZ KÖTŐDŐ – MAGASABB SZINTŰ - JOGSZABÁLYI MEGFOGALMAZÁSOK**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet ( a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. §-a a következő fogalom meghatározást tartalmazza:

*"17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;"*

A Korm. rendelet az alábbi részletes előírásokat tartalmazza még a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban:

**"19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni**

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
  - b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.
- (2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.
- (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
- (4) **A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg** olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
- (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél."

A Telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint a települési főépítész határozta meg. Lásd Terviratok 1. melléklete.

A tanulmányterv keretében a módosításra kerülő Településszerkezeti tervlap, valamint a Szabályozási tervlap javaslatai kerültek elkészítésre, lásd 2. Településszerkezeti terv és Szabályozási tervmódosítási javaslat c. fejezetben.

Jelen tanulmányterv vizsgálati és javaslati munkarészei a tanulmány elfogadását követően megkezdődő Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat tervmódosítás alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeibe egyaránt beépíthetők lesznek.

Páty Község hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

Településfejlesztési Konceptió: 362/2012.(XII.12.) számú határozat

Településszerkezeti terv: 381/2017. (X.12.) számú határozat

Helyi Építési Szabályzat: 20/2017. (X.12.) rendelet

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### A) AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA - VIZSGÁLAT

#### A TERVEZÉSI TERÜLET TÁGABB ÉS SZŰKEBB KÖRNYEZETE

A tervezési terület a Levendula utca és a Fűzes patak között fekszik. A Levendula utca keleti oldalán a 2002-es Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat nagyméretű lakóterületeket jelölt ki. A 015 hrsz-ú ingatlannal párhuzamosan futó belterületi telkek nagy része az elmúlt évek során egységes beruházói fejlesztéssel beépült. Azokon nagyrészt kétlakásos társasházak találhatók.



Módosítandó terület - térkép és 2019-es ortofotó

A 634 hrsz-ú ingatlant a Levendula utcától három telek választja el. Ezek az ingatlanok Lk jelű kisvárosias lakó építési övezetben vannak, rajtuk többalakásos társasházak állnak.

A 634 hrsz-ú területhez délen a volt strand területe csatlakozik - hrsz 636/1. A terület Vt jelű településközponti építési övezetben van. A terület beépítetlen.



Mind a 634, mind a 015 hrsz-ú földrészletet nyugati oldalról a Füzes-patak telke határolja - hrsz 633 és 014. A patak kijelölt karbantartó sávja érinti a két ingatlant.

A 015 hrsz-ú területet északról a 012 hrsz-ú közút határolja. Ez jelenleg egy gépkocsik elől elzárt földút.

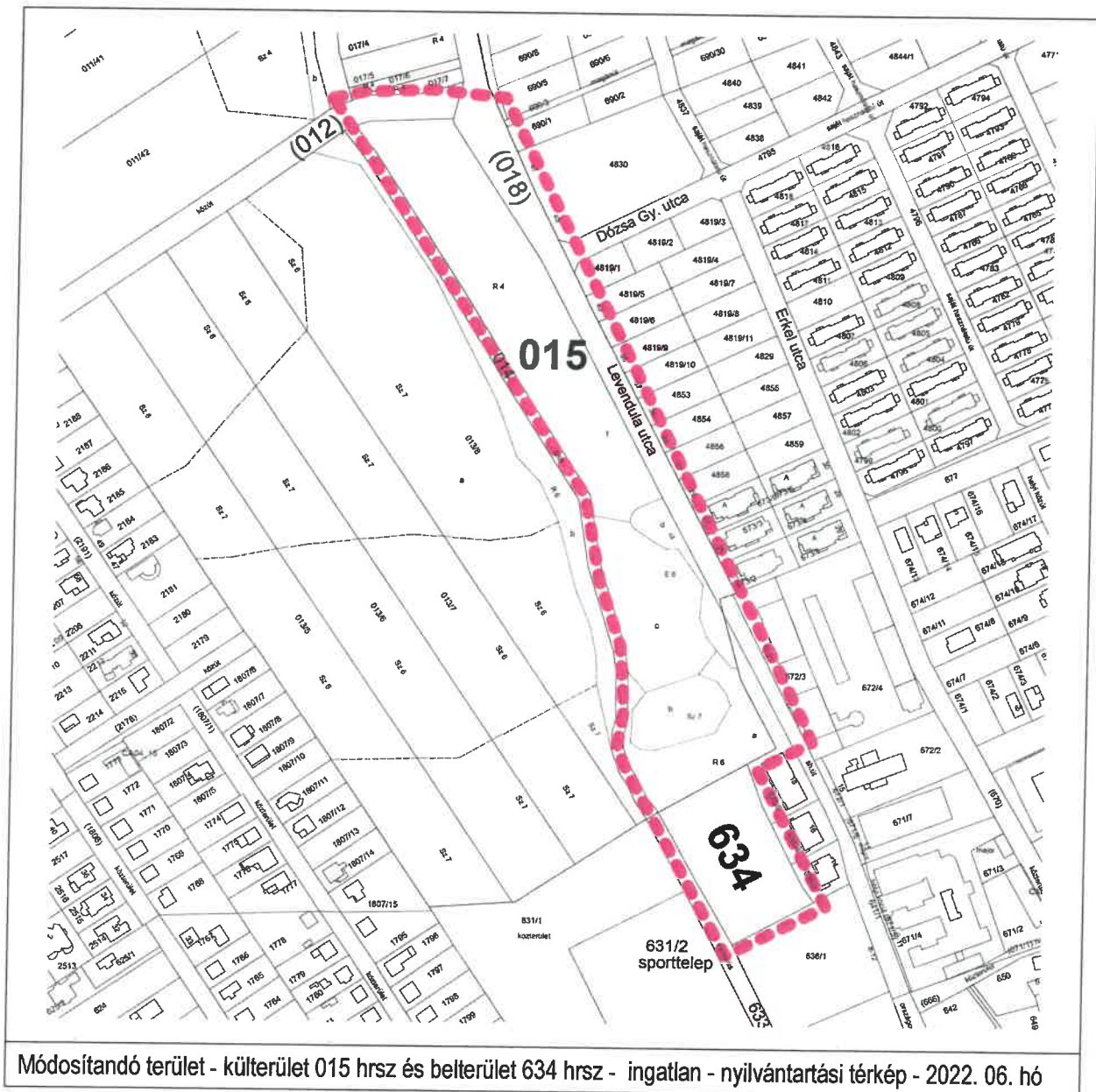
A belterület és külterület közti fekvéshatár a két ingatlan határvonala.









A Levendula utca keleti oldalán a már beépült területek fölött található a tervezet óvoda telke - hrsz 4830. Ezen a részen további kertvárosias lakóterület telkei találhatók. Ez a terület jelenleg beépítetlen.

A Levendula utca északi végén található a Bellandor Lovarda.

A Füzespatak nyugati oldalán a település felőli részen van a pátyi sportpálya, valamint erre a területre lett tervezve a sportcsarnok. Az ettől északra levő terület művelés alatt álló mezőgazdasági terület.

A Levendula utca menti területeken már megvalósult és későbbiek során megvalósuló lakóterületek nem tartalmaznak zöldterületeket. A Telepítési tanulmányterv tervezési területét alkotó, egymással szomszédos 015 és 634 hrsz -ú ingatlanok részben ezt a feladatot is el kell, hogy lássák. Ezzel a terület egy átmenetet képez a beépített lakóterületek és a Füzes patak természetközeli állapota között.



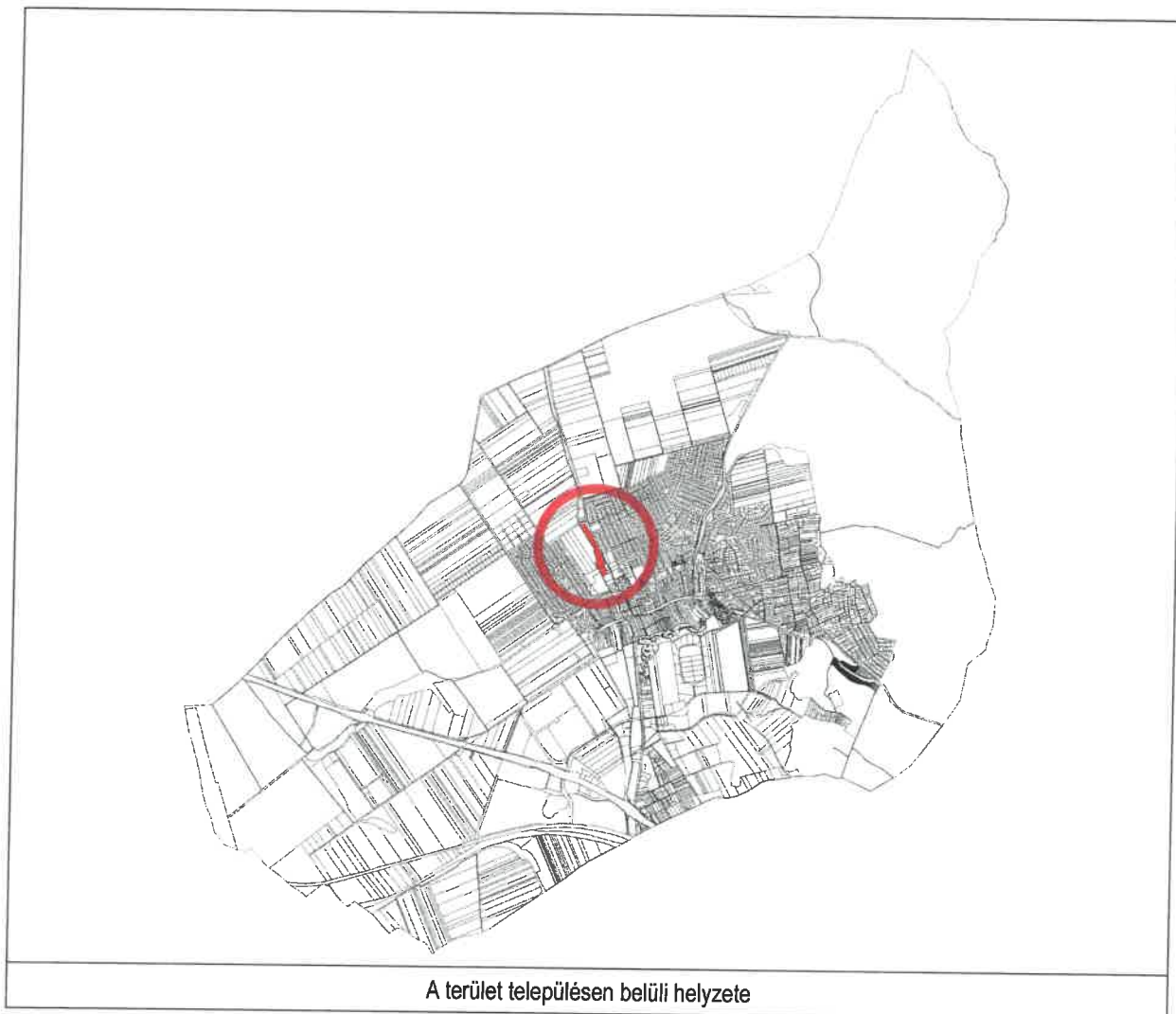
	
hrsz 015 déli része	hrsz 015 északi része
	
Új lakóépületek a Levendula utca keleti oldalán	
	
Nézet a patak felé	
	
Patak menti sáv	

Az újonnan beépített lakóterületek korábban a tsz majorsági területei voltak. Az elbontott épületek bontási hulladékával lett a terület egy része feltöltve. A területen kisebb, nagyobb beton darabok ma is előbukkannak. A terület patak felőli része ligetesen erdősül saját magától.



## TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VIZSGÁLAT

A tervezési terület Páty közigazgatási területének középső részén fekszik. A lakóterületi fejlesztések között megmaradó délre benyúló külterületnek egy darabja a 015 hrsz-ú földrészlet. Ennek belterületi folytatása a 634 hrsz-ú ingatlan.



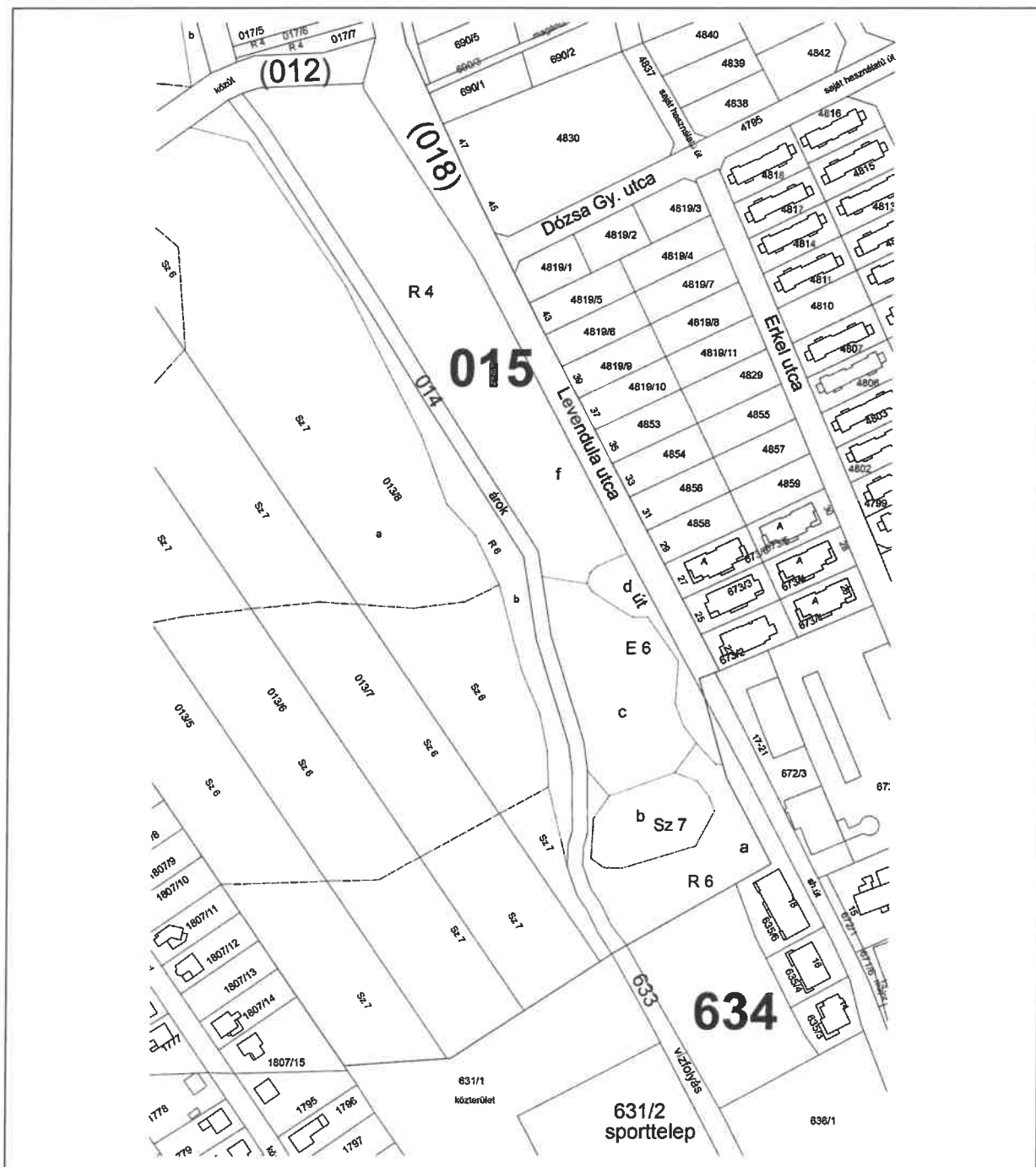
Mindkét terület jelenleg beépítetlen.

A 015 hrsz-ú földrészlet külterületi fekvésben van és 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdona. Teljes területe 2,8162 ha. A terület több alrészletből áll. Ezek nyilvántartási adatai a következők:

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület (ha.m2)	Kat.jöv.
015/					
a	rét		6	0.3974	6.91
b	szántó		7	0.2302	2.65
c	erdő		6	0.5573	1.34
d	kivett út			0.1472	0.00
f	rét		4	1.4841	51.65
járási mintatér					
ÖSSZESEN:				2.8162	62.55

Megjegyzés: az "e" jelű alrészlet hiányzik.

A 634 hrsz-ú földrészlet belterületi fekvésben van. Az Önkormányzat tulajdoni hányada 7556/10076 (75 %). A maradék terület tulajdonosa a Magyar Állam. A földrészlet területe 6040 m<sup>2</sup>. Annak ellenére, hogy a terület belterületi fekvésben van, és területe nem éri el az 1 hektárt a tulajdoni lapon a terület mint 3. min. osztályban levő szántó van nyilvántartva. Az ingatlan-nyilvántartási térképen a művelési ág nem szerepel. A tulajdoni lapon levő bejegyzés téves.



A 015 hrsz-ú ingatlan közel fele az "f" alrészletbe tartozó terület, ami rét művelési ágban van. Ez a terület 4. minőségi osztályban van. Páty esetében a 4. min. osztályba tartozó rét művelési ágban levő terület átlagosnál jobb területnek számít a rét művelési ágban belül. A területre vonatkozó településrendezési eszköz abban az esetben módosítható, ha a terület továbbra is beépítésre nem szánt terület marad. Ugyanakkora a terület későbbi más célú hasznosítása nem lehetséges. Ezért Páty Község polgármestere kezdeményezte a terület gyengébb, 6. minőségi osztályba sorolást a földhivatalnál, tekintettel arra, hogy a területen korábban nagy mennyiségű bontási hulladék lett lerakva,



majd termőfölddel takarva lett. Az átminősítési eljárás folyamatban van.

A "c" alrészlet erdő művelési ágban van területe meghaladja az 5000 nm-t. A terület a NÉBIH erdőterképén is szerepel.



Elem információ

Erdőrésztetek

Eredmény 1 of 1

Név	Value
Mezőkeresztes megyei kormányhivatal	PV/KH
Körzet	Buda-hegyek körzet
Helység/kód	Páty (E561)
Tag	63
Részlet/kód	A (16)
Erdőgazdálkodó kód	1009999
Terület	0,58 ha
Erdészeti táj	Dunazug-Velencei-medencék
Tulajdonforma	Magántulajdon
Erdőkezelési rendeltetés	Fenyőgyepek
További rendeltetés 1	
További rendeltetés 2	
Értékbemutatóhoz fatermőképesség adat (Ft)	0 m3/ha (erdőterület első fajfajának meg...
Értékbemutatóhoz fakészlet adat (V)	0 m3/ha (erdőterület fajfajának fakészlete)
Natura2000	Nem része a hálózathoz
Faállomány típus	Hazai nyír
Természetvédelmi állapot	Szárazsági erdő
Természetvédelmi elhelyezés	Szárazsági erdő
Erdőgazdálkodási kötelezettség alá vont terület	Igen
Védettség	Nem védett terület
Tűzveszélyesség	Kismértékben veszélyeztetett terület
Következő tervezési éve	2024

Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

A "d" alrészlet kivett út, azonban a terület eddig nem volt része Páty úthálózatának.

Mindkét terület jelentős része az erdőterületen túl is fás szárú növényekkel borított. Ezt jól mutatja a 6. oldalon levő ortofotóval kombinált térkép is.

## TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLAT

A tervezési terület jelentős része a **HATÁLYOS** Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) alapján **Má** jelű általános mezőgazdasági övezetben található. A tervezett pumpapálya is ebben az övezetben van. Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezetben levő területrészeket módosítani szükséges annak érdekében, hogy a tervezett pumpapálya telepíthető legyen, valamint a vállalt településfejlesztési célok is meg tudjanak valósulni. A hrsz 015 kisebb része erdő-, a 634 hrsz kisebb része pedig zöldterület. Ezeket a területeket nem érinti a változtatás.

## **B) HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA**

### **TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA**

Páty Község hatályos településképi dokumentumai:

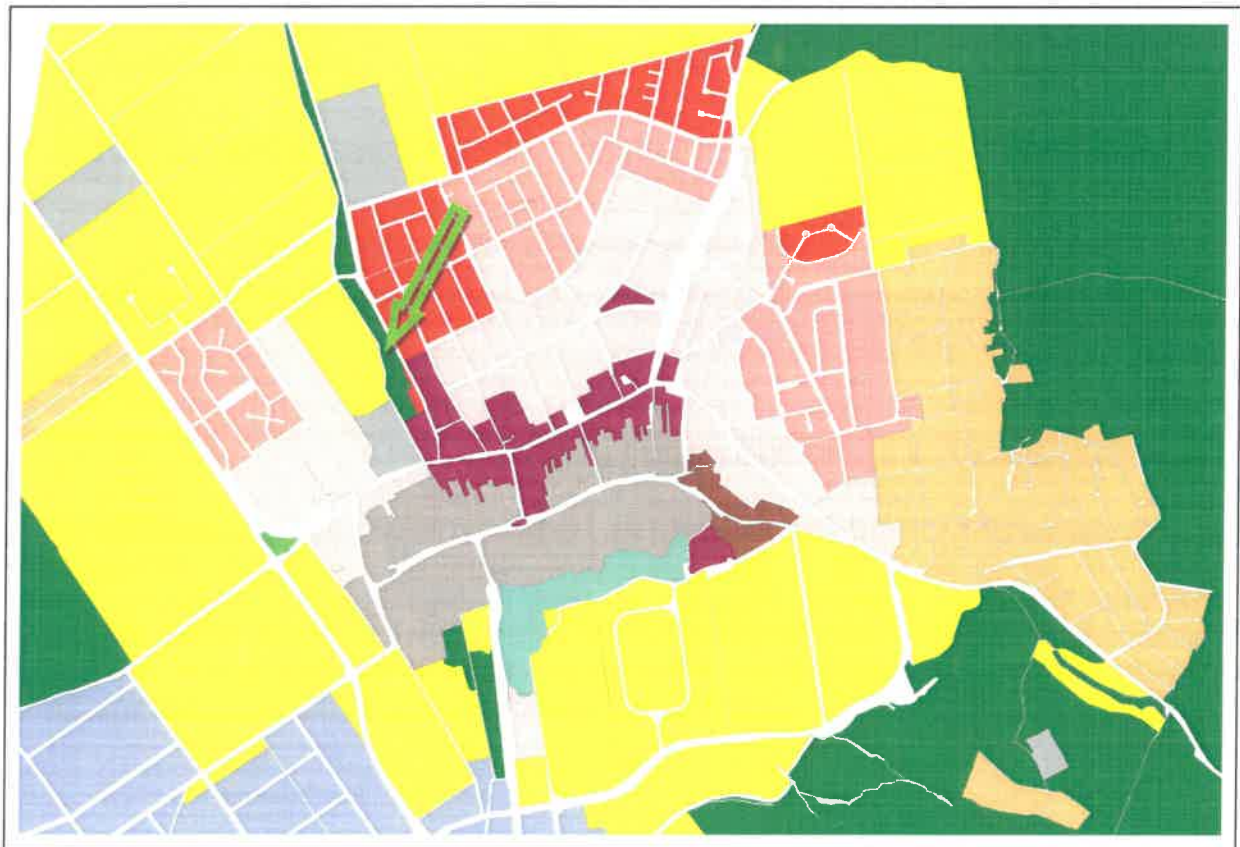
Páty Község településképi arculati kézikönyve (TAK)

- elfogadva a 135/2019. (IV.10.) képviselő testületi határozattal

Páty Község településképi védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) önkormányzati rendelete (TKr)

### **TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) – HATÁLYOS**

A Településképi Arculati Kézikönyv települési karaktereket lehatároló térképi melléklete szerint a tervezési terület az úgynevezett "erdő és természetközeli" területként lehatárolt. Forrás: TAK 29. oldal.

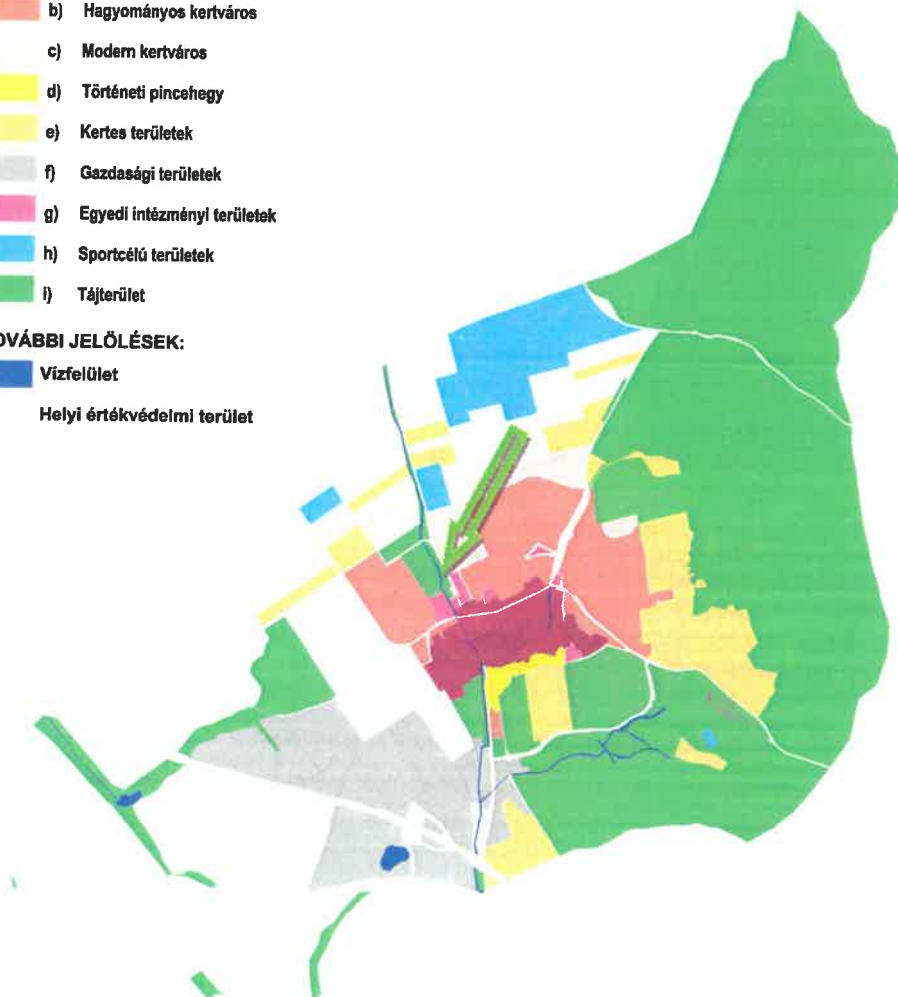


**TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR) – HATÁLYOS****3. melléklet az 5./2019. (IV.10.) önkormányzati rendelethez  
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA****JELMAGYARÁZAT****TERÜLETEK:**

- a) Történeti településrész
- b) Hagyományos kertváros
- c) Modern kertváros
- d) Történeti pincshegy
- e) Kertes területek
- f) Gazdasági területek
- g) Egyedi intézményi területek
- h) Sportcélú területek
- i) Tájterület

**TOVÁBBI JELÖLÉSEK:**

- Vízfelület
- Helyi értékvédelmi terület

**PÁTY**

A TKr. 3. melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását. A tervezési terület az i) pont szerinti "Tájterület" részen található.

A TKr. előírásai a településképi szempontból meghatározó területekkel kapcsolatban a következők:

#### **4. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi követelmények**

**12. § (1)** Területi építészeti követelményeket a 10.§ (2) bekezdésében meghatározott területeken – amennyiben az adott területre vonatkozó előírás mást nem határoz meg - az alábbi bekezdésekben foglalt előírásokat kell betartani.

(2) A beépítés telepítési módja tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemző telepítési módhoz, kivétel ez alól, ha a telek geometriai tulajdonságai olyanok, hogy a telken ezen elv szerinti telepítés kedvezőtlen beépítést eredményez.

3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület utca felőli szakaszának legalább 6 méter hosszan az oldalhatári építési vonalhoz kell illeszkednie.

(4) Kerti építmények kiülő, nyári konyha, tároló stb. építésekor az alábbiakat kell betartani:

a) fa-, vagy épített szerkezetű lehet

b) az épített szerkezetű építmények felületképzése kizárólag természetes anyag lehet:

c) az építmények fedése égetett agyagcserép lehet,

d) 15° hajlásszög esetén nem fényes, szürkés árnyalatú korcolt fémlemezfedés megengedett

(5) Támfal építésekor a támfalat természetes kővel, vagy téglával, vagy téglakő vegyes burkolattal kell ellátni, vagy zöldhomlokzatként kell kialakítani

(6) Utcai kerítés kialakításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) új kerítés építésekor az új épületnek és az új kerítésnek harmonizálnia kell egymással, továbbá illeszkedni kell a szomszédos kerítések kialakításához, amennyiben azok megjelenésükben településképi értéket képviselnek és megfelelnek a kerítésekkel támasztott követelményeknek

b) új épület építésekor kerítéssel egybeépítve kell kialakítani a kukatárolót

(7) Épület előtti járdák, kapubehajtók burkolatának kialakítása során, amennyiben annak anyaga, egy utcán belül

a) legfeljebb három különböző formájú elem

b) egy szín és annak legfeljebb három különböző árnyalata alkalmazható.

A "Tájterület" eseti előírásai a következők:

**21. § (1)** Tájterület jellegzetes tájképi megjelenéssel bíró településrész.

(2) A Tájterületen az építményeket, bemutató és útbaigazító információs táblákat, feliratokat természetes alapanyagból kell kialakítani.



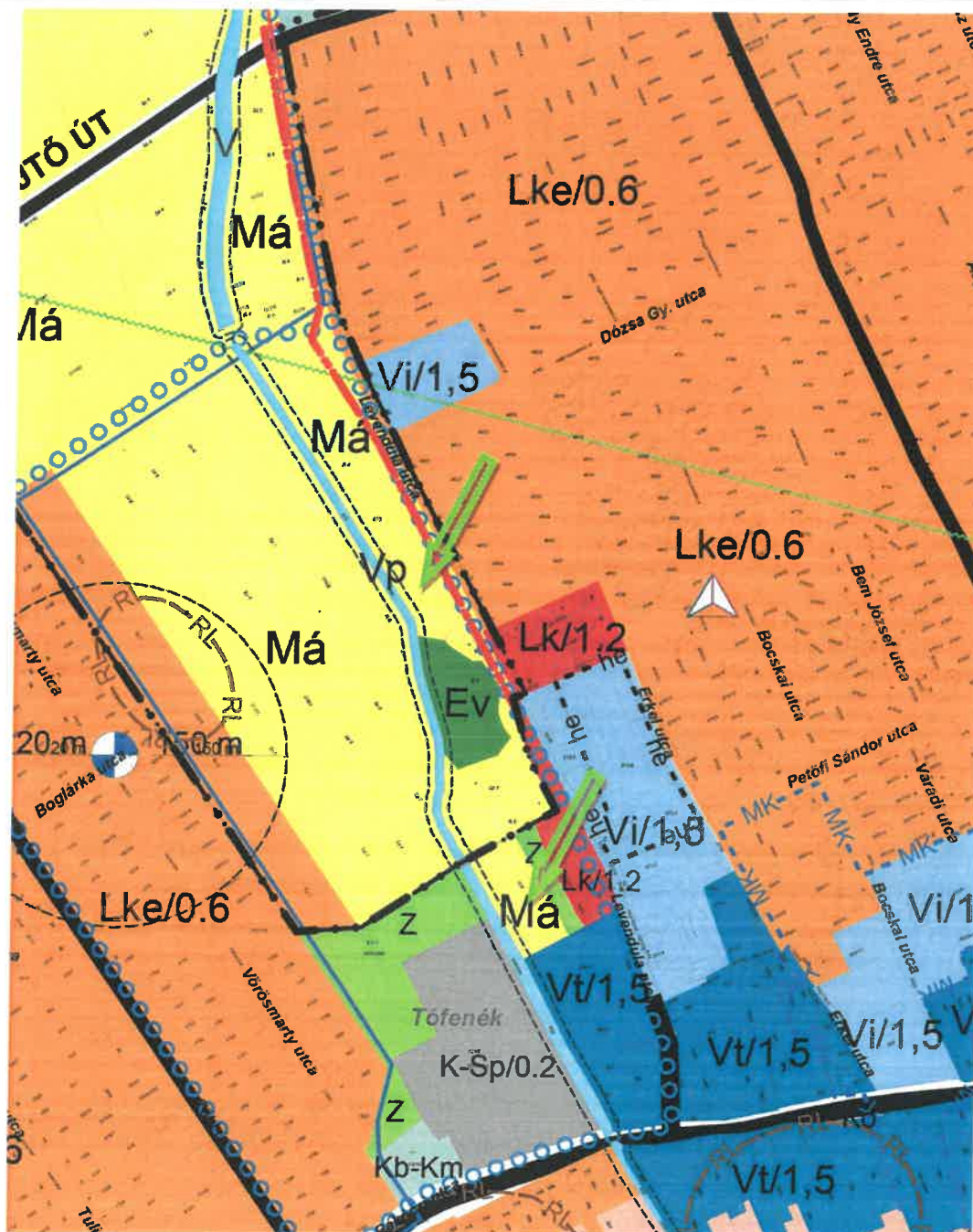
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (TRE) – VIZSGÁLATA**

Páty Község hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

Településfejlesztési Konceptió (TFK): 362/2012.(XII.12.) számú határozat

Településszerkezeti terv (TSZT): 381/2017. (X.12.) számú határozat

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ): 20/2017. (X.12.) rendelet



**PÁTY KÖZSÉG HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – KIVONAT**





építmény, játékszerek, köztéri szobrok, sportpálya). A területen épület nem helyezhető el.  
f) Az építmények legmagasabb pontja 6 m lehet.

#### 42. Erdőterületek

**55. § (1)** A közigazgatási területen található erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) **Ev** jelű védelmi erdő,
- b) **Ek** jelű közjóléti erdő és
- c) **Eg** jelű gazdasági erdő területek.

(2) Védelmi rendeltetésű erdőterületeken (**Ev**) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védelmi rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.

(3) A közjóléti erdőterületen (**Ek**) a természeti értékek védelmének biztosításával az erdő és vadgazdálkodási célú építményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő, testedzést, szabadtéri játékokat, sportolást, a turizmust szolgáló építmények, egyéb, nyomvonal jellegű létesítmények (nem szilárd burkolatú gyalogút, túraút) helyezhetők el kizárólag a Szabályozási terven jelölt építési helyeken.

(4) Gazdasági erdőterületeken (**Eg** övezet) az erdő rendeltetésének megfelelő erdőgazdálkodási és vadgazdálkodási célú építmények helyezhetők el.

(5) Az erdőterületek (erdőfoltok, erdősávok is) - védelmi, közjóléti és gazdasági funkciójuknak megfelelően - az erdészeti szakhatóság által jóváhagyott erdőterv alapján tartandók fenn, rajtuk a gazdálkodás erdőterv alapján folytatandó.

(6) A Szabályozási terveken értékes táji elemként jelölt, meglévő idős, értékes fasorok, facsoportok és faegyedek védelmét településképi, karakter-meghatározó elemként is biztosítani kell. A védett fasorok, védősávok visszaállításáról és telepítéséről gondoskodni kell.

(7) Magánterületen fakivágási engedély a vonatkozó jogszabályok szerint engedélyezhető.

(8) A bányatelekként lehatárolt területen az ásványi nyersanyag kitermeléséig, a meglévő bányászati tevékenység folytatható. Az ásványi nyersanyag kitermelése után, a terület rekultivációja során a területet erdőterületként kell kialakítani.

**56. §. (1)** Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezetei:

- a) **Ev-1** jellel az országos és helyi jelentőségű védett természeti területeken, valamint a Natura 2000 területeken jelölt erdőterületek és
- b) **Ev-2** jellel az a) pontba nem tartozó, védelmi rendeltetési erdőtervezett erdőterületek, továbbá a tervezett településvédelmi erdőterületek.
- c) Védelmi rendeltetésű erdőterületeken épületek nem helyezhetők el.
- d) Az Ev-2 övezeten belül a Szabályozási terven „természetközeli állapot megtartandó” jellel jelölt területen építmények nem helyezhetők el.

#### 43. Mezőgazdasági területek

**57. § (1)** A mezőgazdasági terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

- a) **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területek.
- b) **Má** jelű általános mezőgazdasági területek,

(2) Az általános mezőgazdasági területen akkor keríthető le egy terület, ha kiterjedése meghaladja a 3000 m<sup>2</sup>-t. Az ennél kisebb, szomszédos földrészek, amennyiben együttesen elérik a 3000 m<sup>2</sup>-t együttesen szintén lekeríthetők. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, áttört legyen és természetes anyagból (fából, kőből, nádból) készüljön, vagy drótkerítés legyen.

(3) Épület oldalhatárra nem építhető. A szomszédos oldalsó földrészlettől minimum 3 méterre, a szomszédos hátsó földrészlettől minimum 6 méterre, a közterületi, vagy csatlakozó út felőli telekhatártól legalább 10 méterre építhető épület, amennyiben az adott övezetre vonatkozó előírások másképp nem rendelkeznek.

(4) Lapos tetős épület nem építhető. A nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30°-45° között lehet.

(5) Kívülről láthatóan csak hagyományos szerkezet alkalmazható (tégla, kő, fa, stb.), az épületeken műanyag, fém hullámlemez nem használható. Az épületek padlósíntje az eredeti terephez képest 1,0 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.

(6) A mezőgazdasági területek építményeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(7) Általános mezőgazdasági területbe tartozó övezetekben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges, nem épület jellegű építmények magassága legfeljebb 9 m lehet (kivéve azon általános mezőgazdasági területi övezeteket, ahol építmény nem helyezhető el).

(8) A 6 méternél keskenyebb külterületi utak mentén kerítés az úttengelytől mért legkevesebb 3-3 m távolságra helyezhető el.

## 58. §

### (5) Má-3 jelű övezet

a) Az övezetbe sorolt gyepterületek művelési ága nem változtatható, rétként vagy legelőként való fenntartásuk biztosítandó.

b) Legkisebb alakítható telekterület: 30.000 m<sup>2</sup>

c) Az övezetben a művelési ágnak megfelelő, a legalább 15.000 m<sup>2</sup> nagyságú földrészleteken maximum 4,5 m-es épületmagasságú szénatároló vagy karám építhető.

d) Beépíthetőség: legfeljebb 0,5%.

A 015 hrsz-ú földrészleten **Má-3** jelű általános mezőgazdasági övezetbe van besorolva a rét ("a" és "f" alrészletek) a szántó ("b" alrészlet) művelési ágban levő terület, valamint az útterület ("d" alrészlet) is.

A szabályozási tervlapokon jelölve van mindkét telek esetében a Füzes patak karbantartó sávja.

A 634 hrsz-ú földrészlet zárványtelek, út, vagy közterületi kapcsolata nincs a területnek. Jelenleg csak a 015 hrsz-ú területen keresztül közelíthető meg.

A Füzes patak belterületi szakasza " helyi természetvédelemre kijelölt " terület.

Megállapítható, hogy a tervezett pumpapálya általános mezőgazdasági területen nem helyezhető el.

Módosítani szükséges az **Má-3** övezetben található területekre vonatkozó előírásokat, a területet más, nem mezőgazdasági övezetbe kell áthelyezni. Ennek megfelelően módosítani a TSZT és a HÉSZ-t is, valamint annak 1. mellékletét (SZT-1 szabályozási tervlap) és 3. mellékletét (SZT-3 szabályozási tervlap).



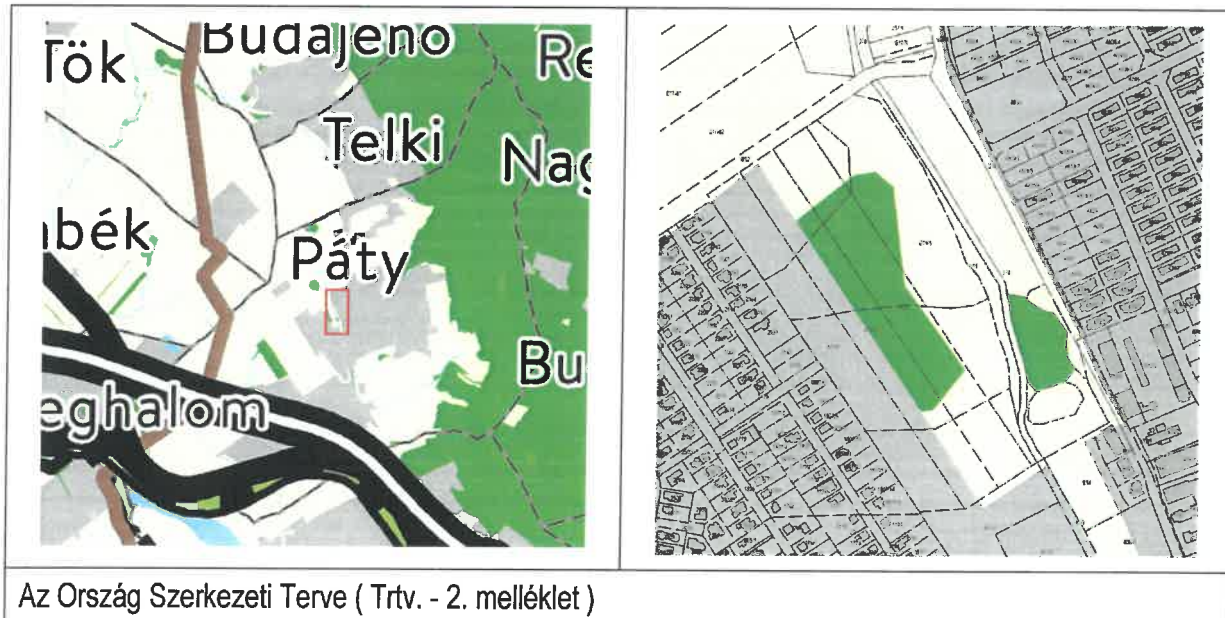
### C) TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELŐÍRÁSAI

A tervezett módosítások érintik a Településszerkezeti tervet is. A TSZT módosítása során vizsgálni szükséges a hatályos területrendezési tervek előírásait is.

A területrendezési-településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezés tervei állnak. Az Országos Területrendezési Terv határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, az országos szintű infrastrukturális hálózatokat, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére. A kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembevételével, azok pontosításával, valamint tartalmazzák az országos és térségi jelentőségű infrastrukturális hálózati elemeket.

2019. március 15. előtt külön-külön törvény tartalmazta az Országos Területrendezési Tervet, és a kiemelt térségek —a Budapesti Agglomeráció és a Balaton Kiemelt Üdülő Körzet— területrendezési terveit. 2019. március 15-én hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **Trtv.**) egy törvényben, azon belül elkülönülő részekben tartalmazza a Magyarország (továbbiakban: **OTrT**) és a két kiemelt térség területrendezési tervét. Páty közigazgatási területére az Országos Területrendezési Terve (**OTrT**), és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve (továbbiakban: **BATrT**) vonatkozik.

Pest Megye Területrendezési tervének egyedileg meghatározott megyei övezetei az agglomeráció területén lévő településekre is vonatkoznak. A megye területrendezési tervét a 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel fogadták el.



#### Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

#### Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)

A 015 hrsz-ú terület mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségben található. A 634 hrsz-ú terület mezőgazdasági és települési térségben található.

Az OTrT. ezzel kapcsolatos előírásai a következők:

**5. § (2) bek. 1. pont:**

*"1. mezőgazdasági térség: az országos és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyep – ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt"*

**11. § a); b) és d) pont**

**11. §** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;



Országos Övezeti Terv ( Trtv. 3. melléklet )

A 015 hrsz-ú földrészlet "c" alrészletét érinti az OTrT 19. § (1) bek. 6. pontja szerinti erdők övezete.

Az OTrT. ezzel kapcsolatos előírásai:

**17. Erdők övezete**

**29. §** Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet



Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

**30. §** Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

**30/A. §** Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.



- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertes mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

A 015 hrsz-ú földrészlet erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségben van. A 634 hrsz-ú földrészlet mezőgazdasági és települési térségben van. A BATrT ezzel kapcsolatos előírásai:

**34. § (1)** A BATrT. a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

(2) E Rész alkalmazásában

1. mezőgazdasági térség: területfelhasználási kategória, amelybe a kertes mezőgazdasági térségen kívül eső, elsősorban szántó, gyepterület, ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt;

3. települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe a települések összefüggő területi egységet képező, jellemzően beépítésre szánt - ide sorolva a beépítésre nem szánt területek közül az 5 ha-nál kisebb zöldterületeket is - területei tartoznak, kivéve a sajátos területfelhasználású térségbe sorolt beépítésre szánt területeket.

**36. §** A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

a) erdőgazdálkodási térség,

- b) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség,
- c) mezőgazdasági térség,
- d) kertes mezőgazdasági térség,
- e) vízgazdálkodási térség,
- f) települési térség,
- g) sajátos területfelhasználású térség.

Az Trtv.-ben a térségi övezetek rendszerében jelentős változások történtek,

- Nem összes térségi övezet lehatárolását és előírásait tartalmazza az Trtv.. Egyes országos övezetek a Trtv.-ben kerültek szabályozásra, egyes országos övezetek külön miniszteri rendeletben kerültek megállapításra a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelettel (továbbiakban: MvM rendelet).

- A Trtv tartalmazza a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervét, és annak előírásait. A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen a Trtv. 42. §. tartalmazza.

- Az MvM rendelet tartalmazza a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének hatálya alá tartozó településekre vonatkozó kiemelt térségi övezeteket, úgymint a rendszeresen belvízjárta terület övezetének tervlapját, az ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések és a földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések lehatárolását.

Továbbá mindezekre tartalmazza az övezeti szabályokat.

Az országos és kiemelt térségi övezetek közül csupán az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti a módosítással érintett területet, azonban a tervlap a településeket teljes közigazgatási területükkel tünteti fel. Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

#### **Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege - Trtv. 8. melléklete szerint**

Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
Páty	814,553	3929,68	20,73

A 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel elfogadott **Pest Megyei Területrendezési terv** egyedileg meghatározott megyei övezetei az agglomeráció területén lévő településekre is vonatkozik. Az egyedileg meghatározott övezetek közül a következők érintik Pátyot. Az övezetek a teljes település területére kiterjednek.

#### **Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete:**

Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációstechnológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációstechnológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5



%-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

***Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete:***

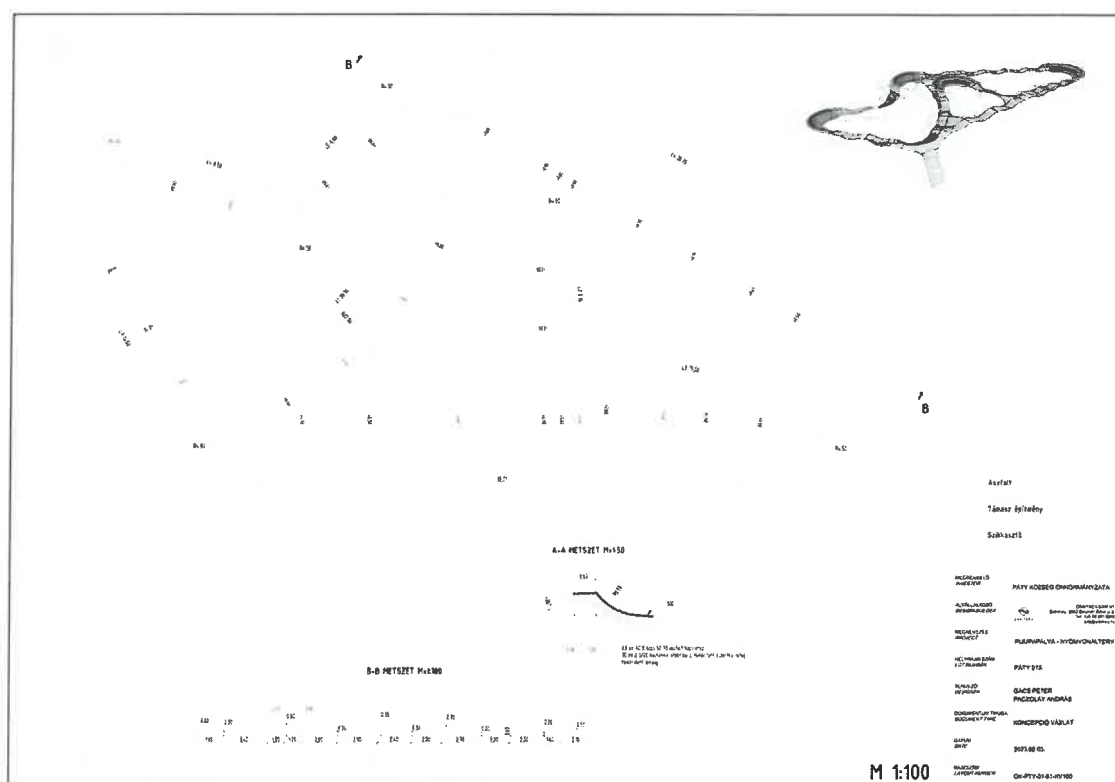
A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

***Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete:***

A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

#### D ) BEÉPÍTÉSI TERV, TELEKALKITÁSI JAVASLAT:

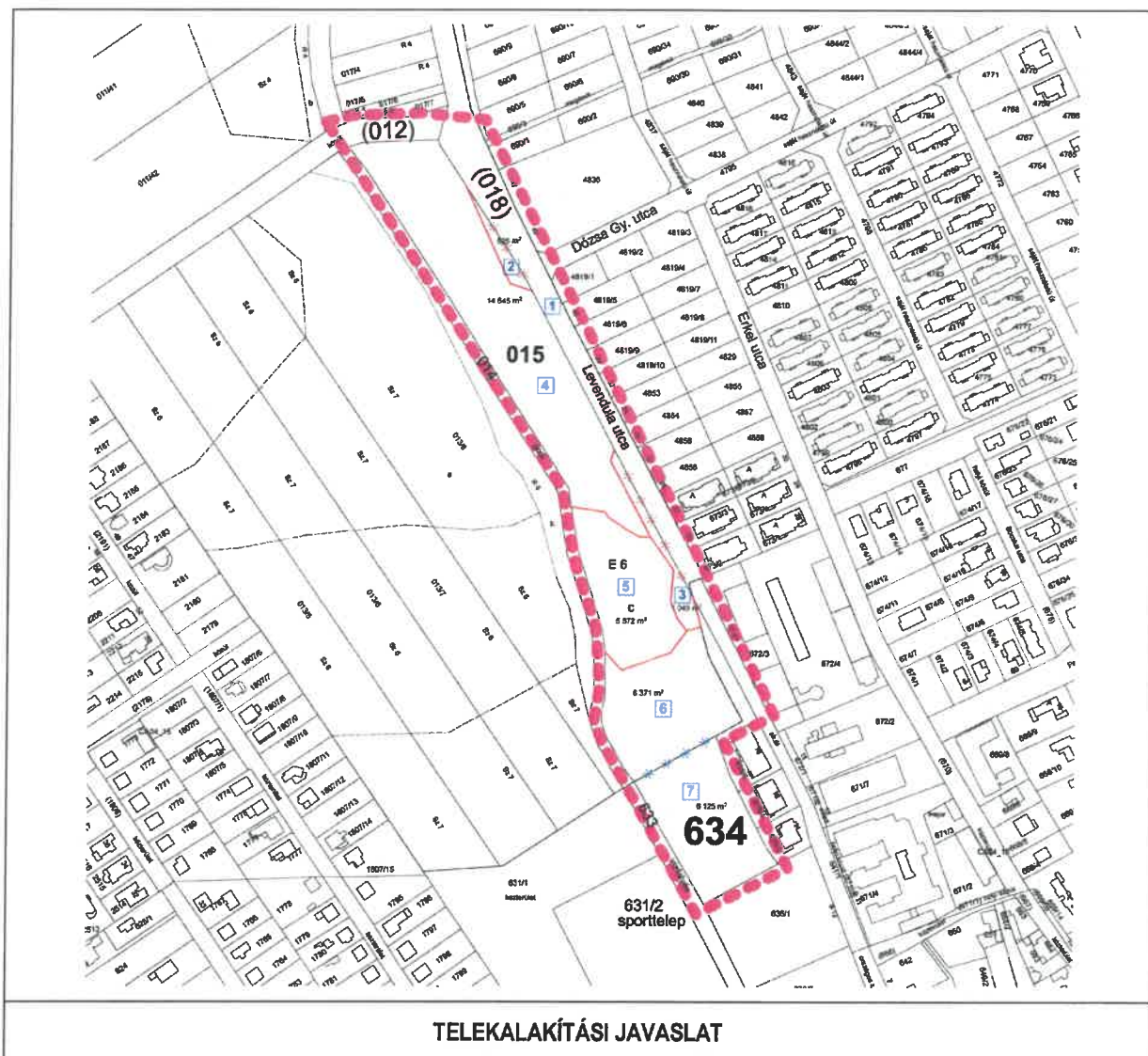
A pályázathoz szükséges terveket az Önkormányzat elkészítette az Orbiotrex Kft-vel. A terv a pumpapálya telepítéséhez szüksége anyagot tartalmazza és kijelöli a pálya telepítési helyét is.



Távlati képek a tervezett pumpapályáról







### Telekalakítási javaslat:

1. - hrsz 018 déli része - a Levendula utca lakóterületek melletti részét a szabályozási terv belterületbe csatolandó területként jelöli.
2. - a tervezett óvoda területe mellett (hrsz 4830) az útterület kiszélesítésre kerül
3. - a hrsz 015 út alrészletén levő terület egy része, észak felé kiterjesztve út terület lesz
1. - 2. - 3. területek össze kell vonni és belterületbe csatolni
4. - hrsz 015 északi része (1,4645 ha) - a tervezett beépítésre nem szánt különleges sportterület telke - marad külterületi fekvésben
5. - hrsz 015 "e" alrészlete - a terület erdőövezetben levő része - a terület önálló földrészletté lesz alakítva
6. - hrsz 015 déli része - a terület belterületbe csatolandó
7. - hrsz 634
6. - 7. területeket össze kell vonni (1,2496 ha) - ez a terület lesz a tervezett zöldterület telke



## E) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA - JAVASLAT

### Elérendő célok:

- a területen a pumpapálya megvalósítható legyen
- a terület többi része is a lakosság igényeit szolgáló zöldterületi, szabadidős, sport és közösségi célokra legyen hasznosítható
- a Fűzes-patak menti terület természetközelsége fenntartható legyen
- a terület zöldterületi, természetközeli karakterének megtartása
- a terület elhanyagoltságának megszüntetése
- a parkolás a terület szélén, lehatárolt területen legyen kialakítva

### E célból módosítandó elemek:

- 015 hrsz-ú területre a szabályozás oly módon változzon meg, hogy a fenti célok azon megvalósíthatók legyenek
- a zárvány belterületei 634 hrsz-ú földrészlet megközelítésére megoldást kell biztosítani

### Ami nem változtatható meg:

- a 015 hrsz-ú erdő alrészlete továbbra változtatás nélkül a meglévő erdőövezetben marad.
- a Fűzes-patak karbantartó sávját továbbra is biztosítani kell

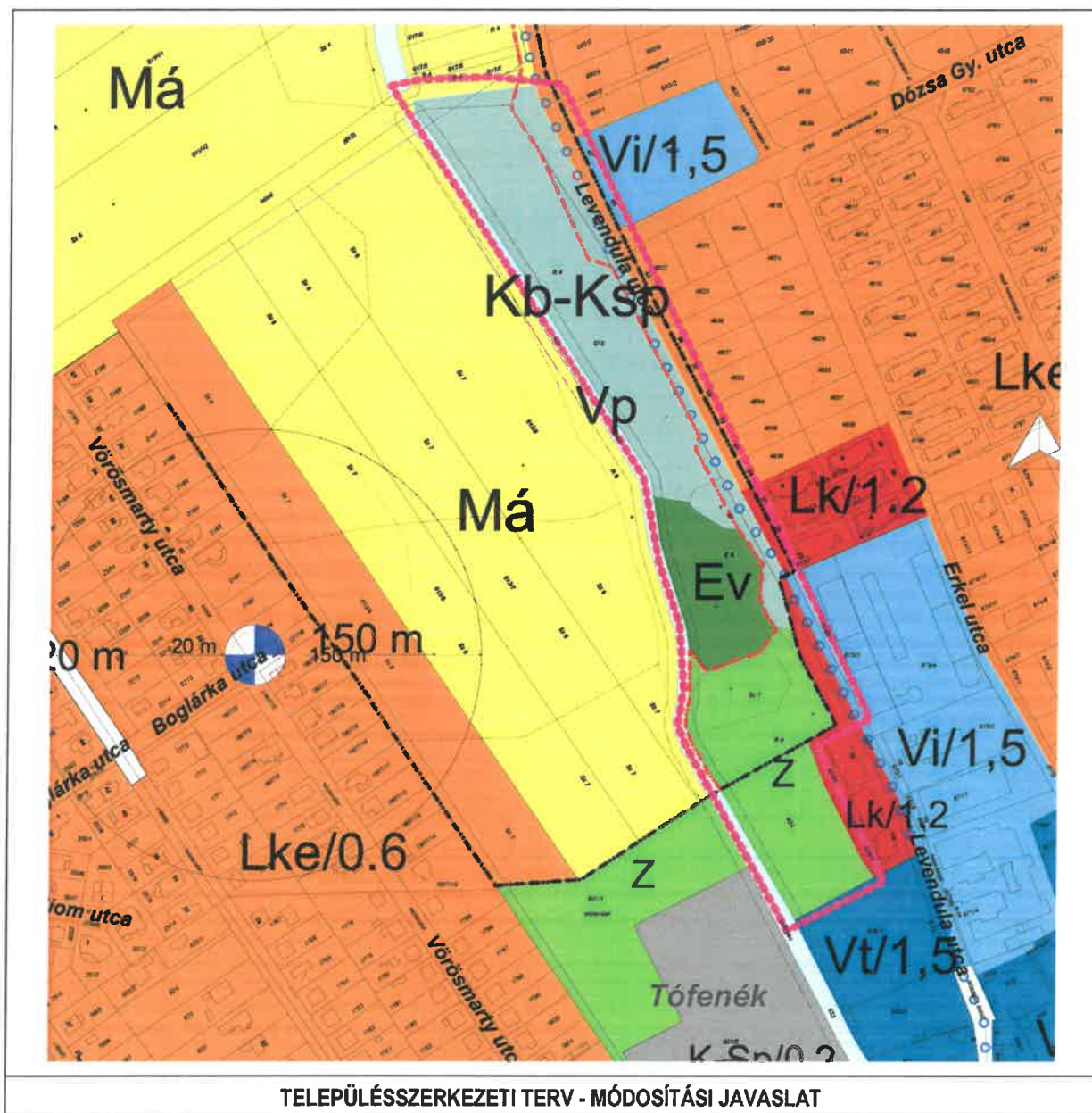
## F) TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, VALAMINT A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT

### TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK

– módosításuk nem szükséges

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

#### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV:



Tervezett területfelhasználási egységek a módosítással érintett területen:

északi terület - különleges beépítésre nem szánt sportterület - **Kb-Ksp**

középső terület - védelmi erdőterület - **Ev**

déli terület - zöldterület - **Z**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZERKEZETI TERV:**

A módosítással érintett területen belül a hrsz 634 az **SZT-1** jelű szabályozási tervlapon (HÉSZ 1. melléklete), a hrsz 015 az **SZT-3** jelű szabályozási tervlapon (HÉSZ 3. melléklete) szerepel.

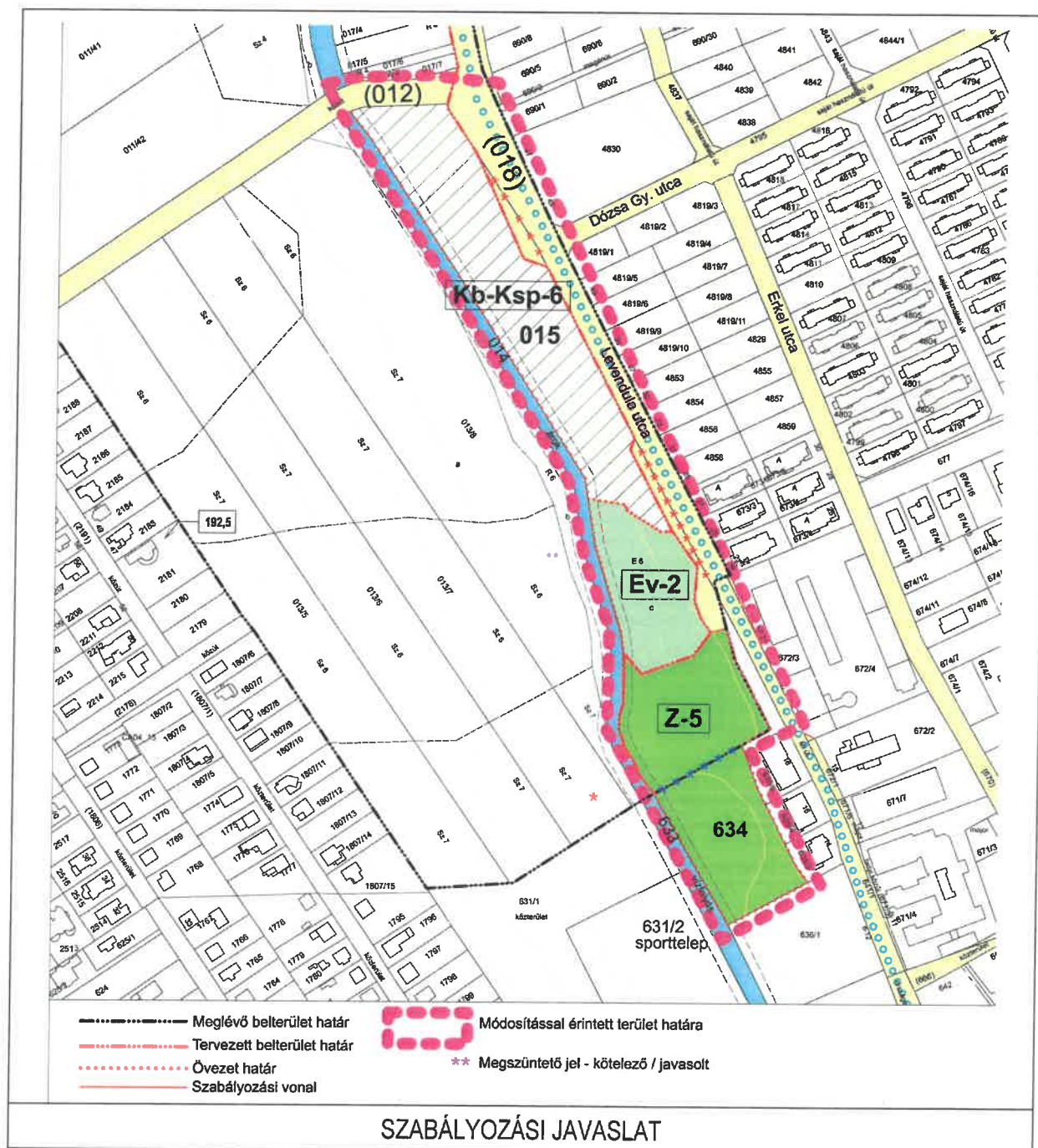
A tervezett módosítás során a teljes területet az **SZT-1** jelű szabályozási tervlapon kell ábrázolni.

A terület három jól elkülönülő részből áll.

Az északi része az aktív pihenés kikapcsolódás helye. Ennek a legjobban a beépítésre nem szánt különleges sportterület felel meg.

A középső terület jelenleg is védelmi célú erdőterület övezetben van. Ez nem változik.

A déli terület egységesen közpark zöldterület övezet kerül.





A javaslat a területen három beépítésre nem szánt övezetet jelöl ki. Az erdőterület övezete változatlanul Ev-2 jelű védelmi célú erdőterület övezetben marad.

A jelenlegi helyi építési szabályzat pontosan a céloknak megfelelő övezeteket nem tartalmaz, ezért indokolt új övezetek meghatározása.

**Z-5 jelű közpark zöldterület övezet előírásai a következők:**

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Legnagyobb beépítettség: 2 %
- c) Legnagyobb épületmagasság: 3,5 m
- d) Legkisebb alakítható telekterület: 10.000m<sup>2</sup>.
- e) Megengedett legkisebb zöldfelület: 85 %
- f) Elhelyezhető létesítmények: a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények, valamint közösségi építmények.
- g) Épület a Fűzes-pataktól legalább 20 méterre, úttól és szomszédos földrészlettől legalább 5 méterre helyezhető el.

**Kb-Ksp-6 jelű, nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezet előírásai a következők**

- a) Az övezetben elhelyezhető építmények: sportolást, testedzést, pihenést szolgáló építmények, játszóterek és az ezeket kiszolgáló valamint közösségi célú épületek.
- b) A kialakítható legkisebb telek területe 10.000 m<sup>2</sup>.
- c) A beépítettség legfeljebb 3 % lehet.
- d) A terület legalább 70%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- e) Az épületmagasság legfeljebb 3,5 m lehet.
- f) A beépítési mód szabadonálló.
- g) Épület a Fűzes-pataktól legalább 20 méterre, úttól és szomszédos földrészlettől legalább 5 méterre helyezhető el.

**Összegzés:**

Módosítani szükséges mind a Településszerkezeti tervet, mind a Helyi Építési Szabályzatot.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint ebben az esetben az általános egyeztetési eljárás szabályai szerint lehet módosítani a településrendezési eszközöket.

A Korm. rendelet 68. § (1) bek. b) pont ba) alpontja lehetőséget biztosít arra, hogy egyszerűsített eljárás szerint történjen meg a településrendezési eszközök módosítása, ha az a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A terület közterületi kapcsolata biztosított.

A szükséges közműigények csekélyek, tekintettel a fejlesztés jellegére. A szükséges közműcsatlakozások a Levendula utcában megoldhatók. Ezek vizsgálata külön nem indokolt.