A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
ASP20_PROUD_IRAT_MEB
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT

PÁTY KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSA

A 4481; 4460 e.r.; 4461 e.r.; 4463 e.r.; 4464 e.r. HRSZ-Ú TERÜLETEKEN

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

Budapest, 1016 Naphegy u. 26.
kozmu@kesztervezo.hu
tel: +36-1/489-0365

2022.09.

Tervezők névsora

Felelős tervező, településtervezés:	**HORVÁTH GERGELY s.k.** okl. építészmérnök vezető településtervező TT/1 01-1120
Tájrendezés, zöldfelületek, környezetalakítás:	**AUER JOLÁN s.k.** okl. táj- és kertépítészmérnök vezető tervező TK, K 01-5003 TÁJOLÓ-TERV Kft.
Közlekedéstervező:	**HECKENAST JUDIT s.k.** okl. közlekedésmérnök MK 01-5295 Heckenast és Heckenast Bt.
Közműellátás:	**BÍRÓ ATTILA s.k.** okl. vízépítőmérnök (vízi közművek) MK 01-2456
	HANCZÁR ZSOLTNÉ s.k. okl. gépészmérnök okl. városépítési szakmérnök (energia közművek) MK 01-2418
Munkatárs:	**HERCZIK ESZTER s.k.** **SZOLÓCZKI BÁLINT s.k.**
Ügyvezető:	**HANCZÁR ZSOLTNÉ s.k.**

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap

Tervezők névsora

Tartalomjegyzék

Bevezetés

A tervezett módosítások ismertetése

BEVEZETÉS

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 37/2022. (II.14.) képviselő testületi határozatával döntött arról, hogy a terület tulajdonosának kérelmét a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban elvileg támogatja.

Ezt követően készült el a telepítési tanulmányterv a területre, amelyet a Képviselő-testület a 63/2022. (III.21.) határozattal fogadott el.

A terület tulajdonosával már meglévő településrendezési szerződés módosítását követően a Képviselő testület a 131/2022. (V.26.) határozattal döntött a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, valamint a településrendezési eszközök, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítási eljárásának megindításáról tárgyalásos eljárás keretén belül.

A tervezett módosítások a 4481 hrsz-ú ingatlant teljes egészében, a csatlakozó ingatlanoknak, hrsz 4460; 4461; 4463 és 4464 egy részét (továbbiakban e.r.) érintik.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának tervezetét ismerteti, a partnerségi egyeztetési eljárás munkaközi tájékoztató szakaszához készült.

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

ELŐZMÉNYEK

A 4481 hrsz-ú földrészlet és a csatlakozó területek is a fejlesztő, az Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft. birtokában vannak.

A környező, több mint 100 ha-os területekre, a településrendezési eszközök módosítása 2021-ben megtörtént. A Településszerkezeti terv módosítását a 260/2021. (XI.24.) Képviselő-testületi határozat, a helyi építési szabályzat módosítását pedig 23/2021. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosította.

A korábbi módosításból a 4481 hrsz-ú terület kimaradt, mivel az még nem volt a fejlesztő birtokában. A területeket tulajdonosa szeretné együtt kezelni. Ennek megfelelően a csatlakozó területekre már elfogadott általános gazdasági terület építési övezetbe kívánja átminősíttetni a 4481 hrsz-ú földrészletet is.

Módosítani szükséges a Településszerkezeti tervet, valamint a Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét, az SZT-2 jelű szabályozási tervlapot.

Mind a 4481 hrsz-ú terület, mind a változtatással érintett további ingatlanok belterületi fekvésben vannak. A 4481 hrsz-ú ingatlan területe 7 ha 820 m^2, az ingatlan-nyilvántartásban mint "kivett beépítetlen terület" szerepel.

A tervezési terület térképi lehatárolása

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Településszerkezeti Terv:

A terület 2002-ben elfogadott településszerkezeti tervben került **Gksz** jelű, beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató terület területfelhasználási egységbe.

A jelenleg hatályos Településszerkezeti Tervet (rövidítve: TSZT) Páty Község Önkormányzat Képviselő Testülete a 381/2017. (X. 12.) számú határozattal hagyta jóvá. A terület a jelenleg hatályos TSZT-ben is **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató területként szerepel.

A Településszerkezeti Terv elfogadását követően többször változott, a változások a 4481 hrsz-ú ingatlan nem érintették. A csatlakozó és szomszédos területek a tavalyi módosítás során kerültek át **Gá** jelű általános gazdasági területbe.

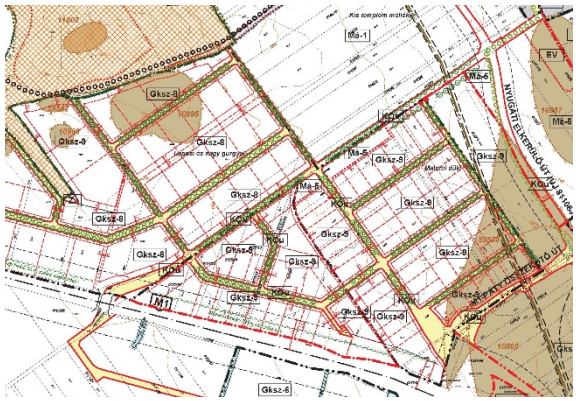
Területre vonatkozó hatályos TSZT tervlap részlete

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv:

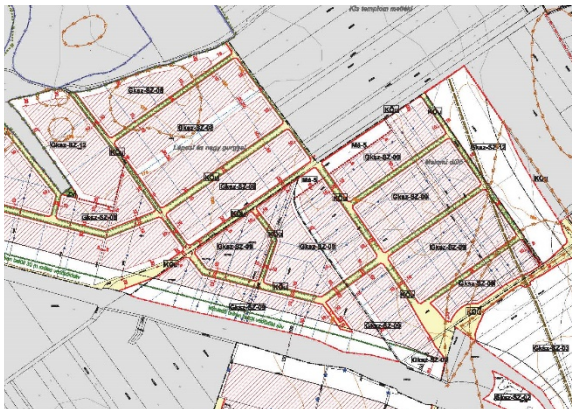
A területre vonatkozó szabályozási terv a 6/2009. (III.24.) önkormányzati rendelettel lett elfogadva. A terület ekkor lett beépítésre nem szánt **Má-5** jelű általános mezőgazdasági övezetből beépítésre szánt **Gksz-9** jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetbe átminősítve.

A terület övezeti jele a 2013-as szabályozási tervben is **Gksz-9** volt. A 2017-es módosítás során a **Gksz-9** jelű építési övezet **Gksz-SZ-09** jelű építési övezetre lett átnevezve. A 4481 hrsz-ú földrészlet esetében tévedésből egy munkaközi állapot övezeti jele, **Gksz-SZ-12** maradt a szabályozási tervlapon.

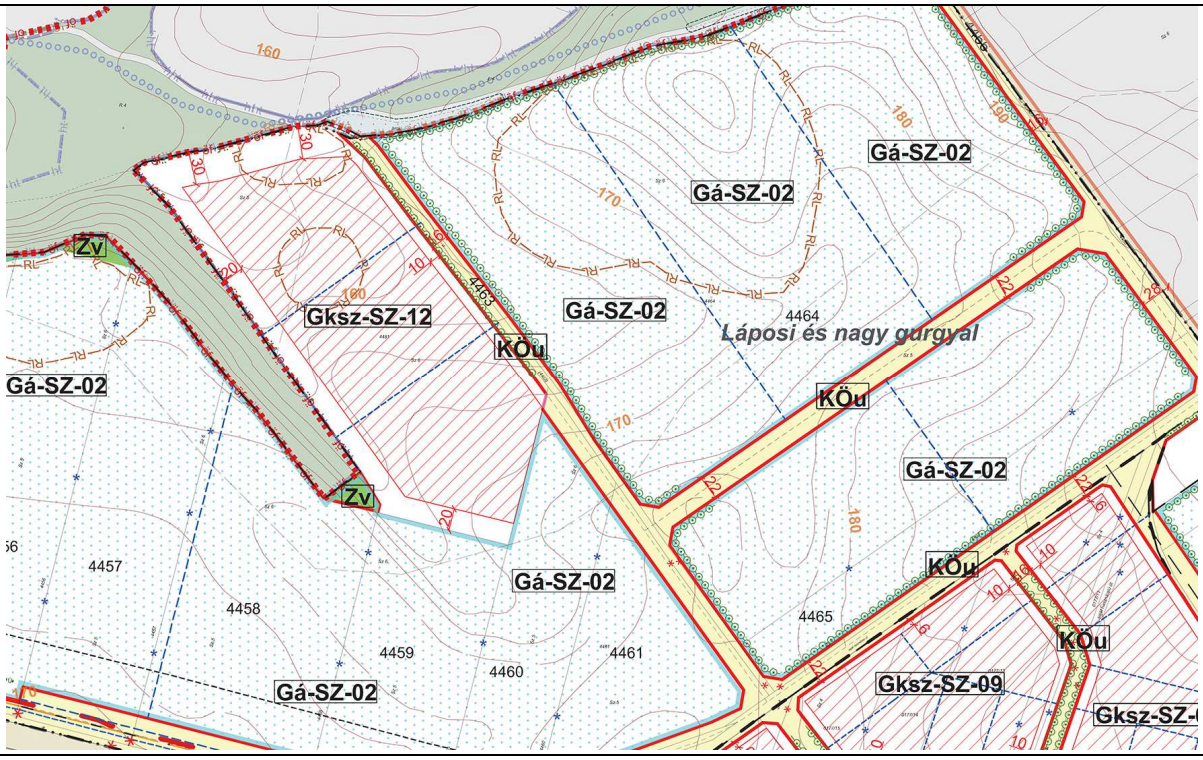
A terület a HÉSZ. 2. mellékletén, az **SZT-2** jelű szabályozási tervlapon található. A terület a tervlapon jelenleg **Gksz-SZ-12** jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetként van feltüntetve. A tervlapon az építési övezeti jele tévesen szerepel. A terület a helyes építési övezeti jele **Gksz-SZ-09**.



szabályozási terv - részlet - 2013



szabályozási terv - részlet - 2017



Területre vonatkozó hatályos Szabályozási Terv - SZT-2 tervlap részlete

A **Gksz-SZ-09** jelű építési övezet előírásait a HÉSZ 44. § (9) bekezdése tartalmazza. Ezek a következők:

*"(9) A **Gksz-SZ-09** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:*

a) Beépítési mód: szabadonálló

b) Kialakítható legkisebb telek területe: 5 000 m2
c) Legnagyobb beépítettség: 45 %
d) A szintterületi mutató maximális értéke: 2,0
e) Legkisebb zöldfelületi arány: 20 %, háromszintű növényállománnyal
f) Legnagyobb épületmagasság: 12 m
g) Az épület legmagasabb pontja: 18 m
h) A telkeken belül
ha) az előkert: 10 m
hb) az oldalkert: 6 m
hc) a hátsókert: 6 m
i) A beültetési kötelezettségű területet védőzöldként kell kialakítani, őshonos növényfajokat alkalmazva.
j) Telkenként egy, legfeljebb egy, 2x2 m területű önálló portaépület helyezhető el. Amennyiben külön portaépület nem létesül, úgy a portaszolgálat a főépületen belül helyezhető el."

A csatlakozó és szomszédos területek tavaly, 2021-ben lettek **Gksz-SZ-08** és **Gksz-SZ-09** jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetből **Gá-SZ-02** jelű általános gazdasági övezetbe átminősítve.

TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK:

A telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet értelmében egyes termelő (ipari) tevékenységek esetében a **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet nem teszi lehetővé a telephely létesítését.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 20/A. §-a szerinti **Gá jelű általános gazdasági terület** építési övezet a fenti elvárásoknak megfelel, és egyben a korábban meghatározott kereskedelmi és szolgáltató tevékenységet is lehetővé teszi.

A terület tulajdonosa egységesen, a többi területével azonos módon kívánja használni a területet. Ennek megfelelően a terület **Gá-SZ-02** jelű általános gazdasági területbe lesz átsorolva.

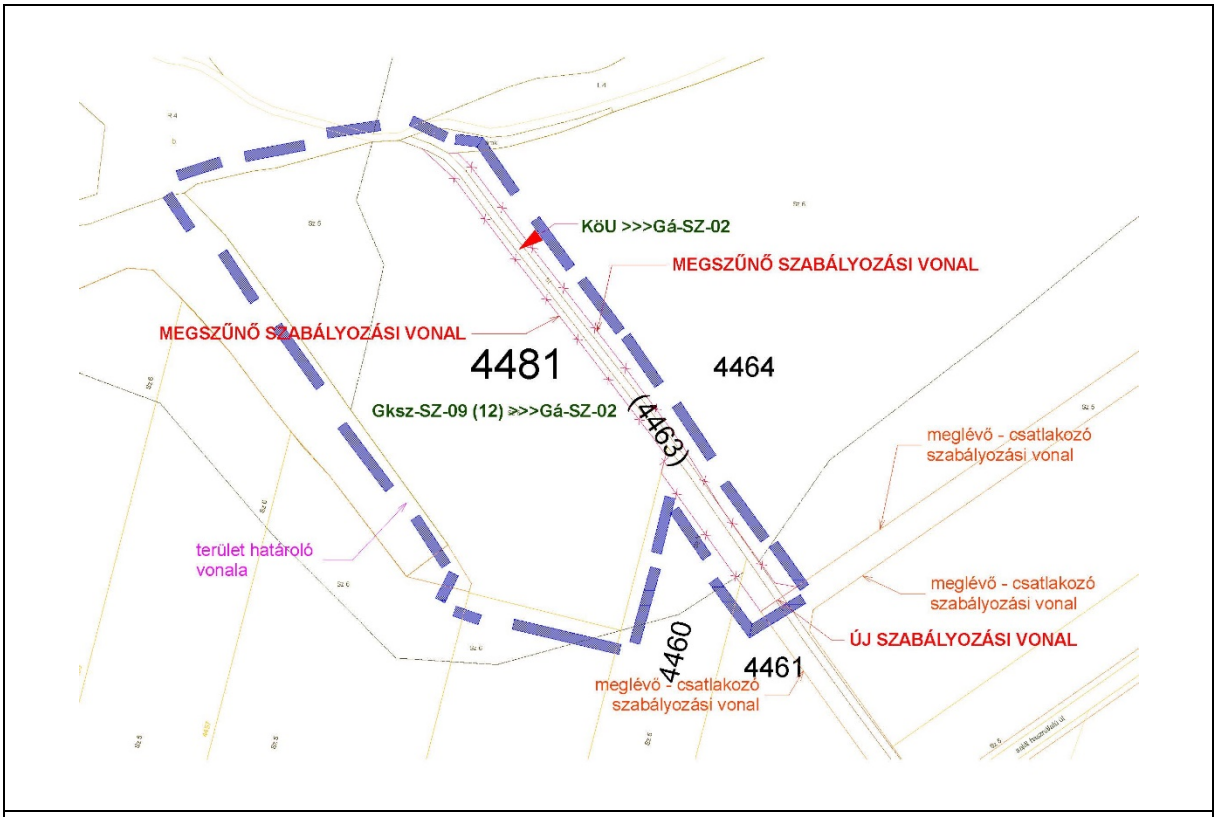
További megrendelői igény, hogy a 4481 és 4464 hrsz-ú földrészletek között, a 4463 hrsz-ú út nyomvonalán kiszabályozott út északi szakasza szünjön meg, ez a terület is **Gá-SZ-02** jelű építési övezetbe kerüljön. Az út megszüntetésének nincs akadálya, a csatlakozó területek megközelítését nem befolyásolja a tervezett módosítás.

A javasolt építési övezetekben a beépítettség legnagyobb értéke az egész területen 45% lesz, a kötelező zöldfelült viszont 25% lesz. A területen a beépítettség növekedhet, ugyanakkor a

zöldfelület is növekszik 5%-kal. A zöldfelület növelésével a területről kevesebb csapadékvíz elvezetéséről kell gondoskodni.

A javasolt építési övezetekben változna a megengedett legnagyobb épületmagasság is, a megengedhető legnagyobb épületmagasság 20m lesz, mert a korszerű raktározási technikák a korábbiaknál lényegesen nagyobb belmagasságot igényelnek.

A terület csatlakozik a szomszédos terület út és kialakítandó közmű hálózatához.



A terület érintő övezeti változások

A változások területi összesítése:

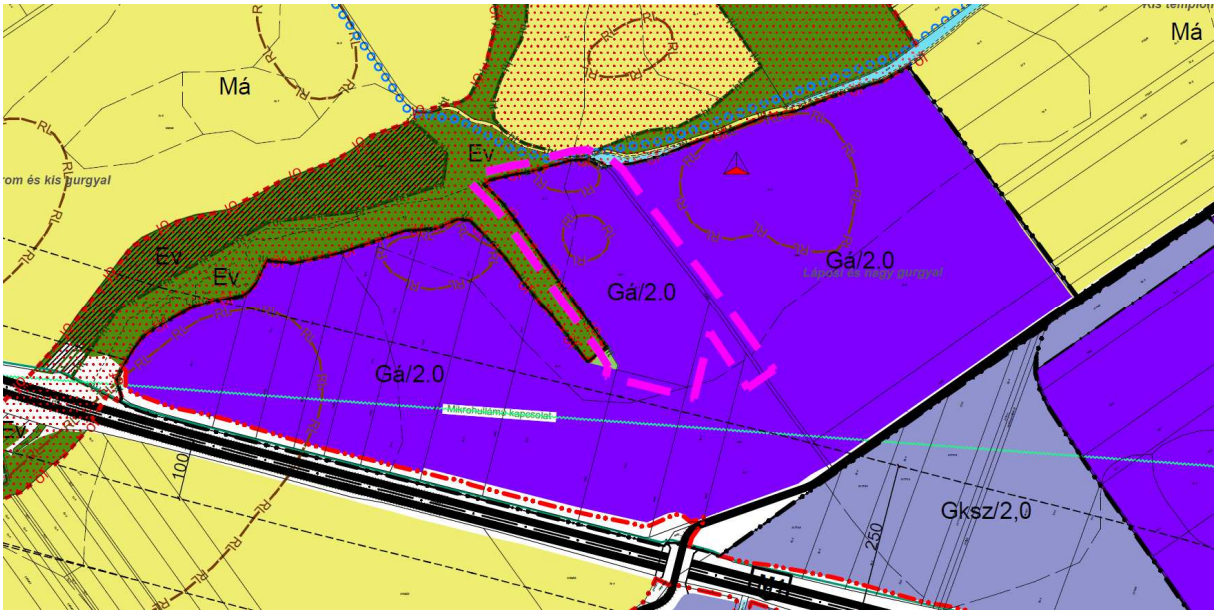
Ssz.	Hrsz.	Ter. (m^2)	meglévő övezet	tervezett övezet
1.	**4481**	69 345	**Gksz-SZ-09 (12)**	**Gá-SZ-02**
2.	**4481**	1 464	**KöU**	**Gá-SZ-02**
3.	**4463**	2 804	**KöU**	**Gá-SZ-02**
4.	**4460**	1 694	**KöU**	**Gá-SZ-02**
5.	**4461**	509	**KöU**	**Gá-SZ-02**
6.	**4464**	1 652	**KöU**	**Gá-SZ-02**
Összesen:		77 468 m^2		

A fentiek figyelembevételével a hatályos településrendezési eszközöket az alábbiak szerint szükséges módosítani:

Településszerkezeti terv módosítása:

A területek besorolása az **OTÉK 20/A.§** - a szerinti **általános gazdasági** terület lesz.
Az OTÉK előírásai az általános gazdasági területtel kapcsolatban a következők:

> ***"20/A.§*** *(1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.*
> *(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el."*



Területre vonatkozó tervezett TSZT tervlap részlete

A terület jelenleg is beépítésre szánt terület, új beépítésre szánt terület kijelölése nem lesz.
A terület biológiai aktivitás értékének változását ennek megfelelően nem kell vizsgálni.

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása:

A 4481 hrsz-ú terület és a 4460; 4461; 4463 és 4464 hrsz-ú területek jelölt részei **Gá-SZ-02** jelű építési övezetbe lesznek átsorolva.

Az általános gazdasági terület (**Gá**) általános előírásait a HÉSZ 45/A. § (1) és (2) bekezdései tartalmazzák. Ezek a következők:

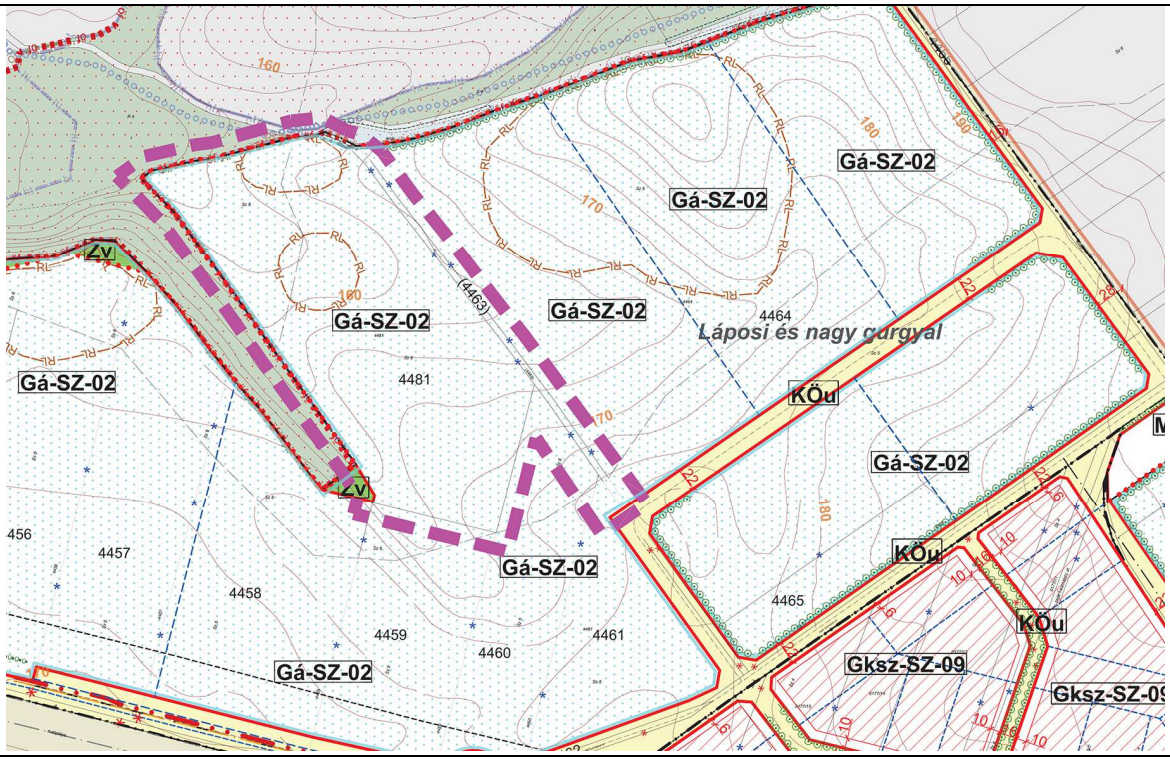
> ***"45/A. §*** *(1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.*
> *(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el."*

A **Gá-SZ-02** jelű építési övezet eseti előírásait a HÉSZ 45/A. § (4) bekezdése tartalmazza.

> *"(4) A **Gá-SZ-02** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:*
> *a) Beépítési mód: szabadon álló*
> *b) Kialakítható legkisebb telek területe: 5.000 m2*
> *c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 45 %*

d) Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 2,0
e) Megengedett legkisebb zöldfelület: 25 %
f) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 20 m
g) Az épület legmagasabb pontja: 22 m
h) A telkeken belül:
ha) az előkert 10 m
hb) az oldalkert legalább 10 m
hc) a hátsókert legalább 10 m
i) Az építési övezetben a terepalakítás a szabályozási tervlapon jelölt együtt kezelendő területek esetében egybefüggően végezhető, eltérve a 31. § (2) bek. előírásaitól.
j) A terepalakítás során, eltérve a 31. § (1) és (3) bek. előírásaitól az alábbiak közül legalább az egyik feltételnek teljesülnie kell:
ja) a bevágás és feltöltés eredeti tereptől való eltérése
jb) a bevágás és feltöltés földtömeg egyenlege
azonos legyen.
k) Az építési övezetben a 12. § (4) bek. és a 24. § (2) bek. csadékvízre vonatkozó előírásait a szabályozási tervlapon együtt kezelendő területeken belül kell betartani. A csapadékvíz visszatartására szolgáló műtárgy több együtt kezelendő területet is elláthat.
l) Nyílt árkos vízelvezetés esetén a 24. § (5) és (6) bek. előírásait nem kell figyelembe venni."

Ennek megfelelően a HÉSZ normaszövegét nem kell módosítani. Módosítani kell a HÉSZ 2. mellékletét, az SZT-2 jelű szabályozási tervlapot a változtatással érintett területen.



Területre vonatkozó tervezett Szabályozási Terv - SZT-2 tervlap részlete