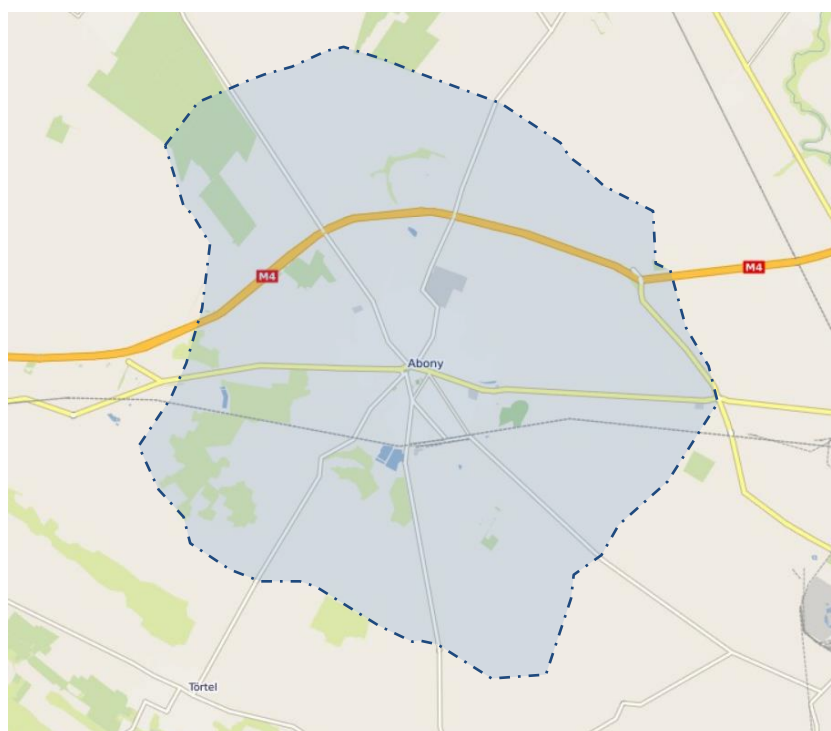


ABONY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
TÖBB TERÜLETRE VONATKOZÓAN




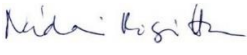


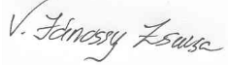

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2022. augusztus

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT/1 01-4863, É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Nádai Brigitta	okl. táj- és kertépítész mérnök, településrendezési vezető tervező, környezetrendezési szakmérnök TT/1, TK 01-5049	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kam. szám: 01-3157 Tkö	
Közműellátás:	Dima András	kam. szám: 01-2130 TE, TH, TV	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

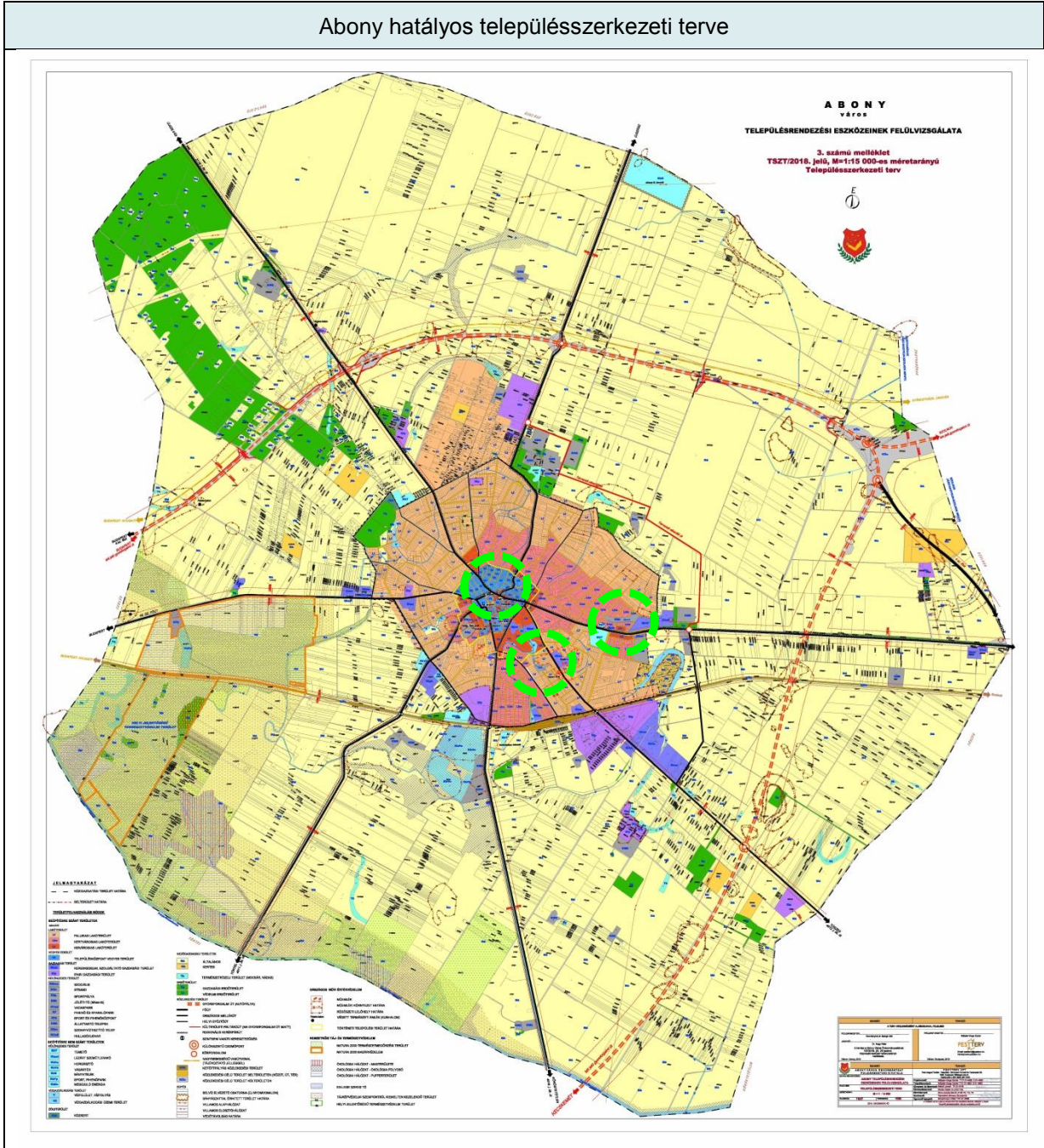
Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.

PESTTERV

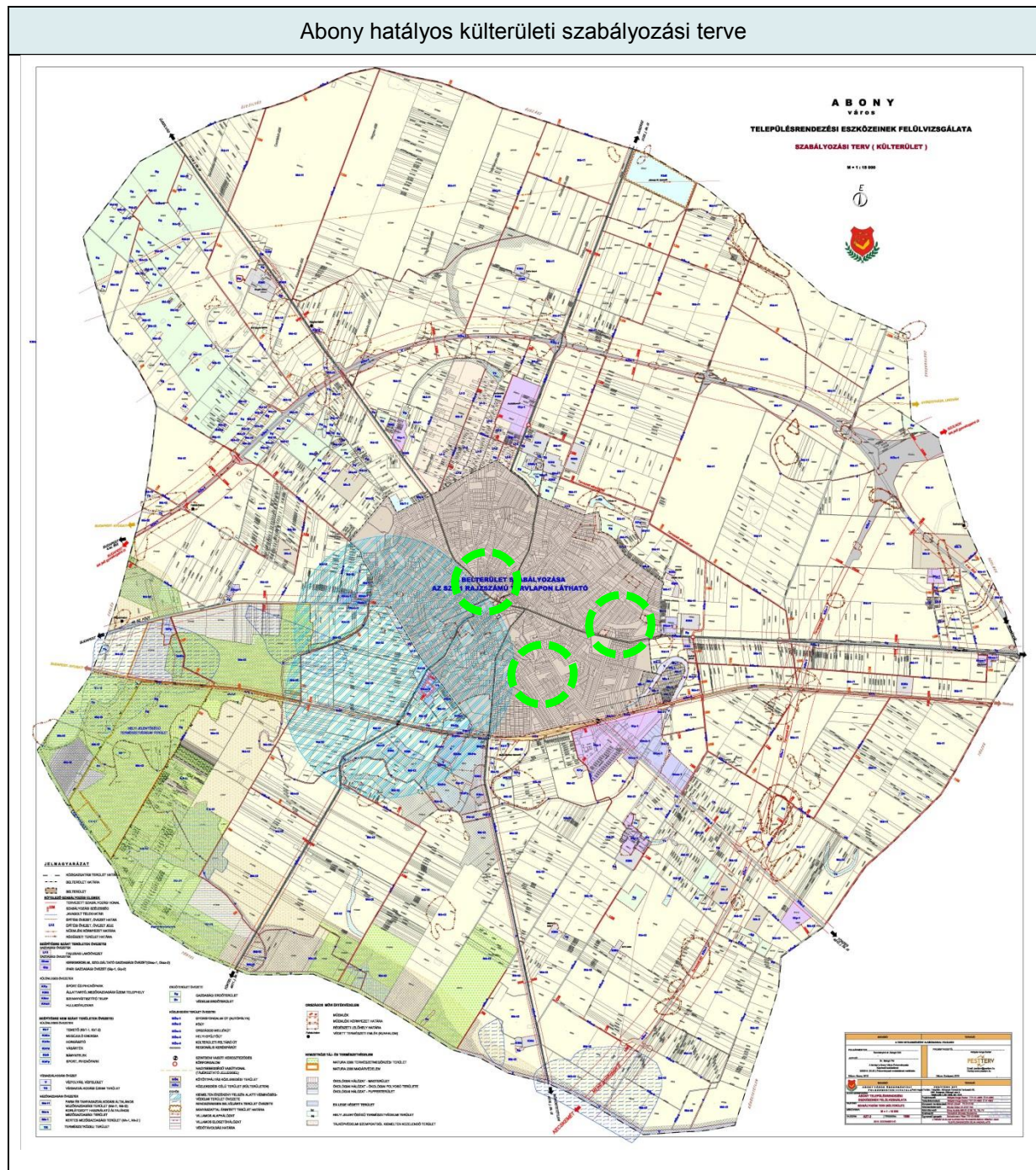
PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
e-mail: pestterv@pestterv.hu

A tervezési területek bemutatása:

A módosítással érintett területek 3 különálló területen található Abony belterületén és külterületén. A tervezési területek elhelyezkedése Abony szerkezeti és szabályozási tervén:



Abony hatályos külterületi szabályozási terve



A város közigazgatási területére vonatkozóan a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- A 157/2018. (XI. 29.) számú Képviselő-testületi határozat határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv.
- A 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről.

A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a termódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.

A tervmódosítás területei

- A Somogyi iskola tömbjének Vt-3 övezetbe sorolása,
- 4085/1, 4085/2, 4085/3, 4085/4, 4114, 4115, 4116, 4069, 4083/7 és 4083/1 hrsz. ingatlanok (Csiky lapos) területének rendezése
- A belterület keleti részén a 2963/68-69 hrsz. ingatlanok rendezése

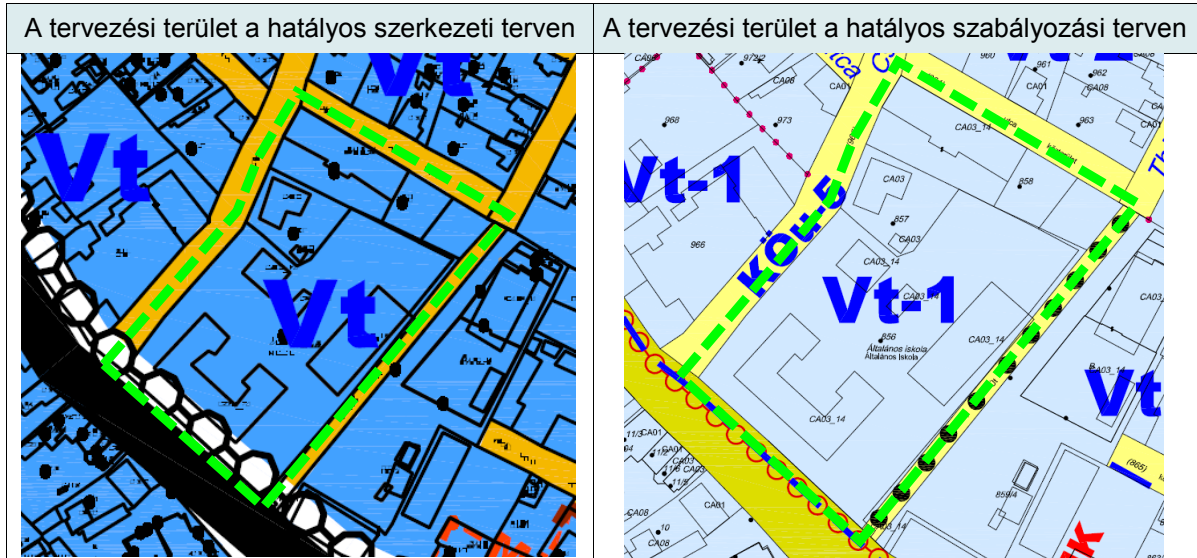
Az első tervezési terület a város központi részén elhelyezkedő Somogyi iskola tömbje, mely a Szelei út – Thököly u. Dobó u. – Csillag Zs. u. közötti terület tömbje.

A területen egy új településközponti övezet kijelölése szükséges, az iskola melletti ingatlanok kisebb telekmérete miatt, ezért szükséges a területre vonatkozóan helyi építési szabályzat részleges módosítása.

A terület környezetét és beépítését az alábbi e-közmű úrfelvétel mutatja be:



Abony településszerkezeti és szabályozási tervének tervezési területet érintő részleteit a következő ábrák mutatják be:

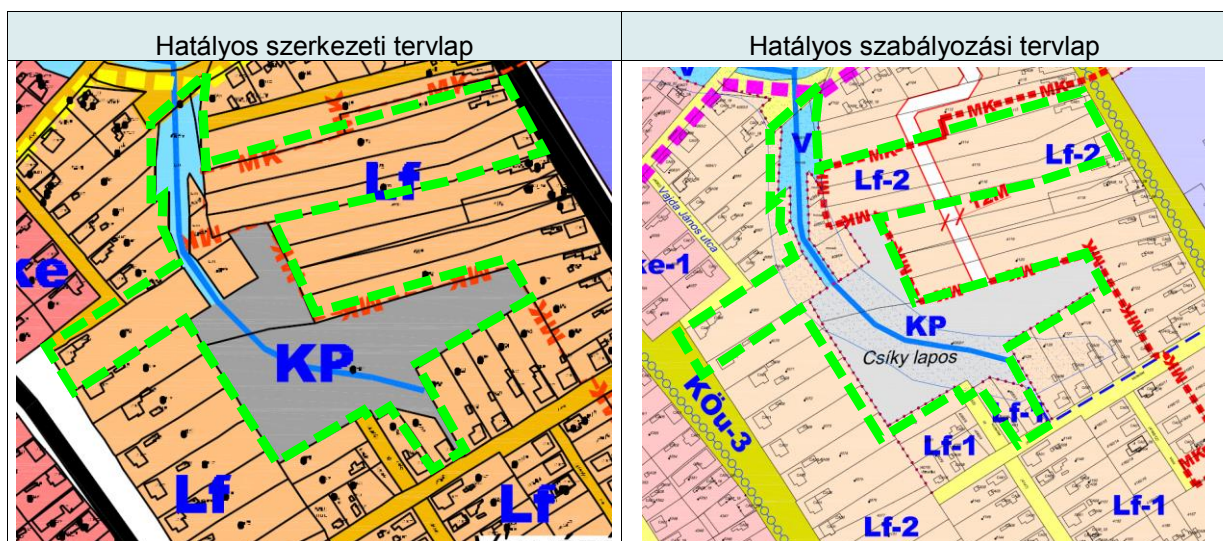


A második terület a Csíky-lapos területe a város dél-keleti részén, ahol a közpark területek és a vízgazdálkodási területek kisebb rendezése szükséges. A közpark területek növelése a cél a területen, ezért szükséges a településszerkezeti terv és a szabályozási terv kisebb módosítása.

A terület elhelyezkedését, környezetét és beépítését az alábbi űrfelvétel mutatja be (e-közmű):



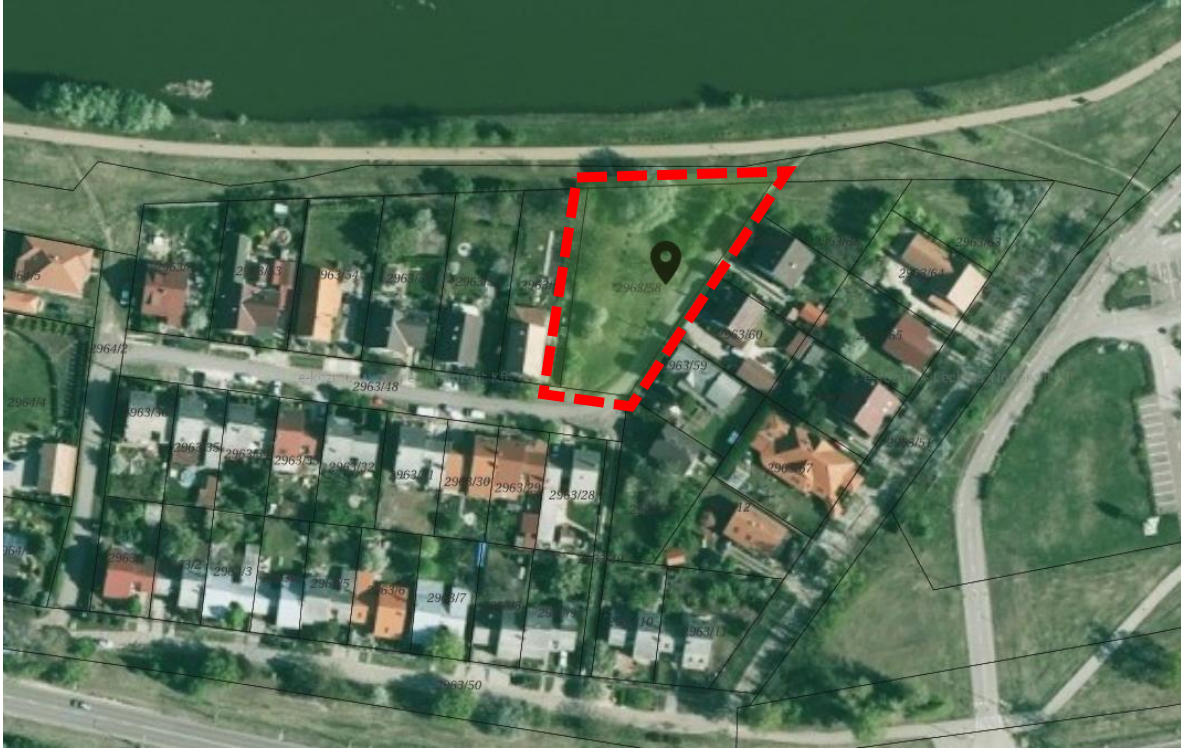
Abony településszerkezeti és szabályozási tervének tervezési területet érintő részleteit a következő ábrák mutatják be:



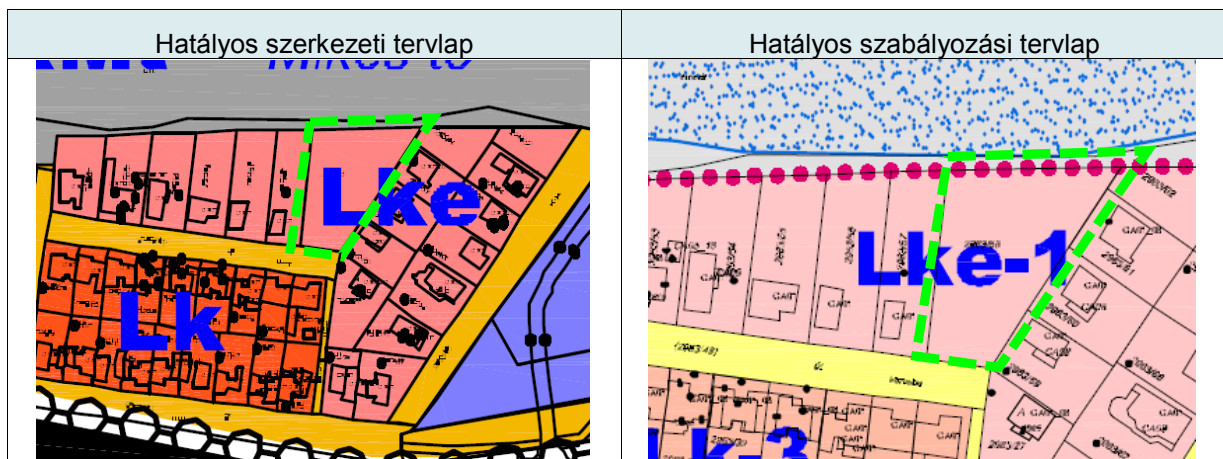
A harmadik tervezési terület a város keleti részén elhelyezkedő 2963/68-69 hrsz. ingatlanok területe, amely a Mikes-tó mellett helyezkedik el.

A területen a lakóterületek között egy utca kialakítása vált szükségessé, ezért szükséges a területre vonatkozóan a településszerkezeti terv és a szabályozási terv részleges módosítása.

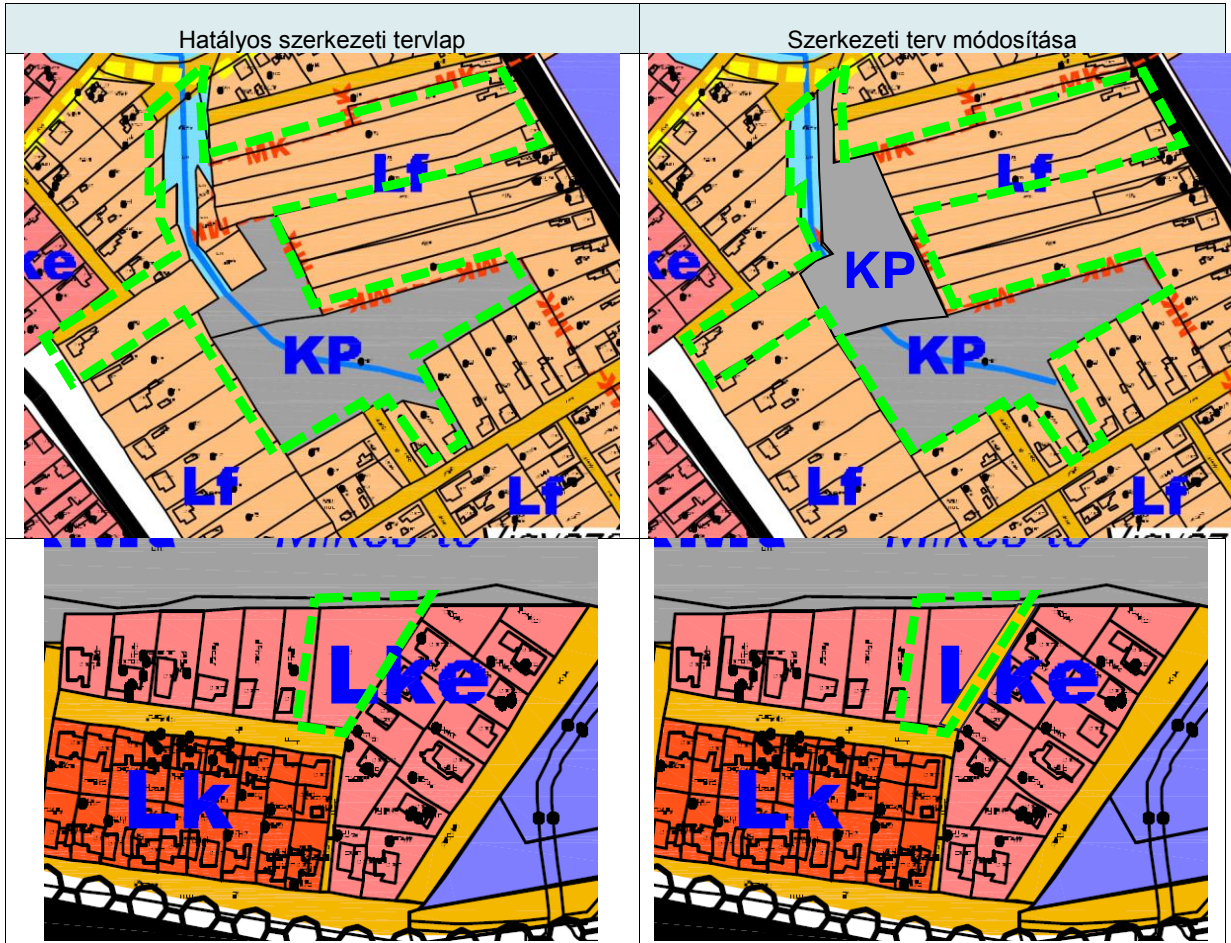
A terület környezetét és beépítését az alábbi e-közmű úrfelvétel mutatja be:



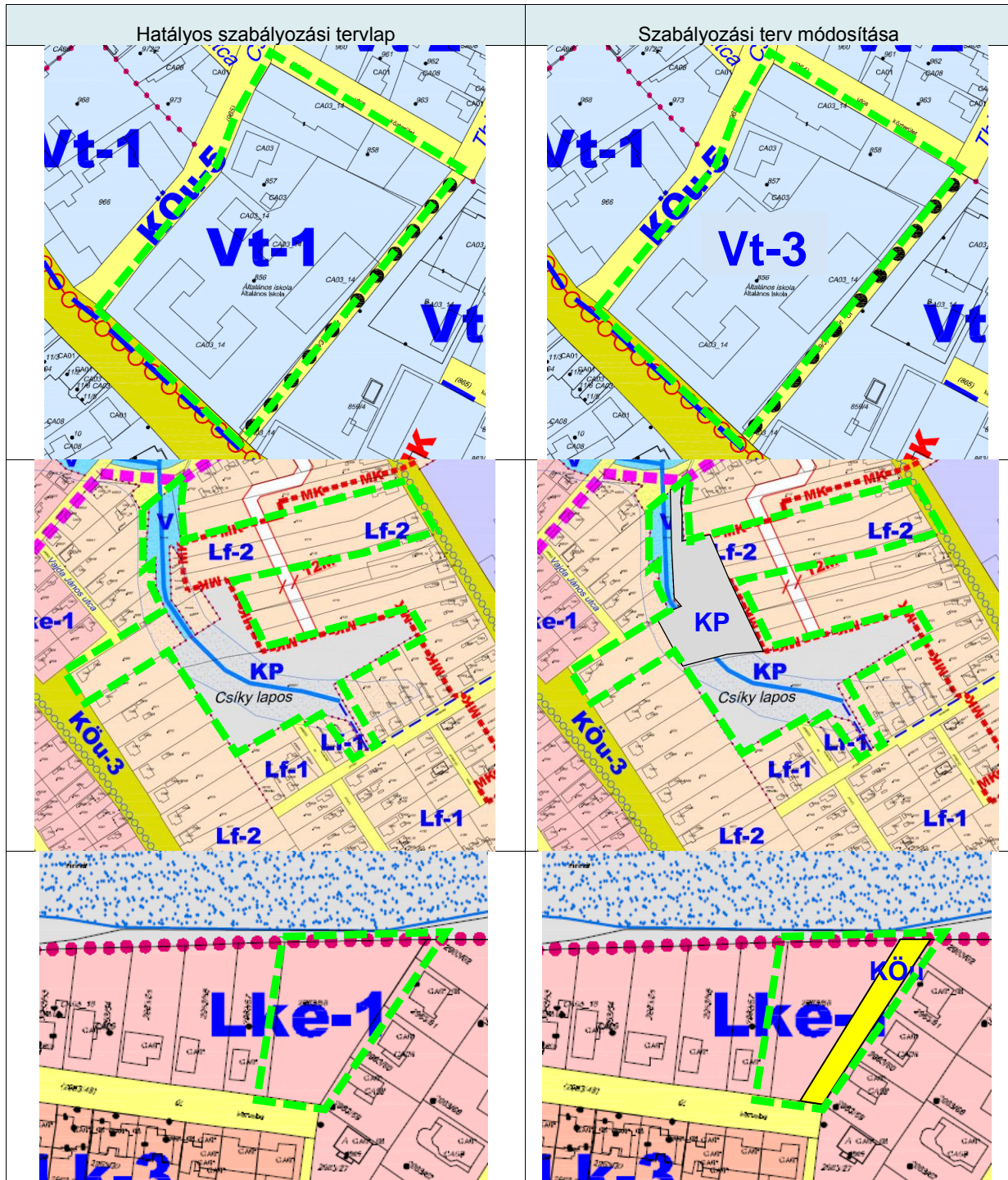
Abony településszerkezeti és szabályozási tervének tervezési területet érintő részleteit a következő ábrák mutatják be:



A településszerkezeti tervlap módosítása a területekre vonatkozóan



A szabályozási tervlapok módosítása:



A Településrendezési eszközökben felmerült módosítási igények összhangban vannak Abony jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának elképzeléseivel és a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervet lényegében nem befolyásolják.

Jelen módosítással Abony város településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest alapvetően nem változnak.

A helyi építési szabályzat módosítási javaslata:

A helyi építési szabályzat kiegészül az alábbi előírásokkal:

37/A§

(1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód
 - aa) lakó rendeltetés esetén oldalhatáron álló, de amennyiben zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú beépítésű telek mellett helyezkedik el, akkor zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú is lehet a beépítési mód.
 - ab) nem lakó rendeltetés, saroktelek, vagy 20 méternél szélesebb telek esetén a szabadonálló beépítési mód is választható, de amennyiben zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú mellett helyezkedik el, akkor zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód is lehetséges.
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület (m²) 700
 - c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 50 %
 - d) saroktelek esetén 70 %
 - e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 12,0
 - f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 25%
 - g) saroktelek esetén 10 %
 - h) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Azokon a beépült területeken, ahol a beépítési mód az előírások alapján nem tartható, a telek beépítési módját a helyszíni adottságok alapján településképi szakmai konzultáció keretében kell meghatározni.

A biológiai aktivitás érték számítás

A módosítások során nem szükséges a BIA érték számítása, mivel az új beépítésre szánt terület mérete kisebb, mint 1 hektár.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**Abony város Önkormányzatának
...../2022. (.....) sz. határozata
.../2018. (.....) sz. határozata szerinti
Településszerkezeti Terv módosításáról**

Abony város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntéseket hozza: .../2018. (.....) sz. határozattal elfogadott Abony város Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel –, a TSZT jelű Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását az 1. mellékletben rögzítettek szerint módosítja és egyúttal jóváhagyja a TSZT-M2 jelű módosított településszerkezeti tervlapot.

- (1) Abony Város teljes igazgatási területére vonatkozóan az alábbiak szerint jóváhagyja a 98/2018. (IX.27.) számú határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékleteiben rögzített leírás módosítását, valamint rajzi mellékletként a TSZT-M2 jelű módosított településszerkezeti tervet. E határozatot és rajzi mellékleteit azok módosításáig együtt kell alkalmazni.
- (2) A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett terület változása: az 1. melléklet 1. pontja szerint.
- (3) Biológiai aktivitásérték (BAé) egyenleg biztosítása
A biológiai aktivitásérték egyenleg számítása nem szükséges.
- (4) Pest megye Területrendezési Terve és a területrendezési tervvel való összhang igazolása: az 1. melléklet 2. pontja szerint.
- (5) Ez a határozat és a hozzá tartozó módosított településszerkezeti tervlap 2022. év hó napján lép hatályba.
- (6) Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete utasítja a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:.....

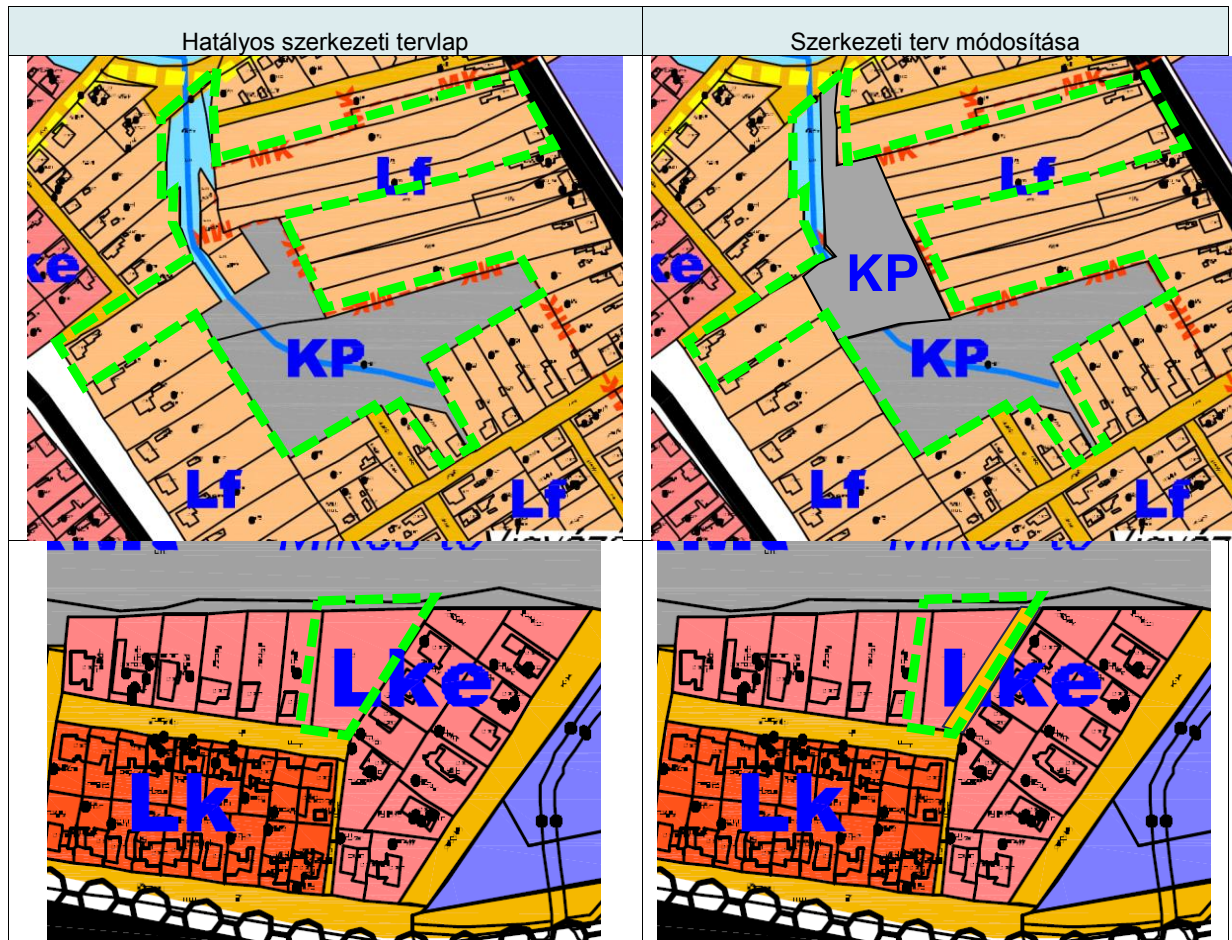
Felelős: polgármester

A határozatról értesítést kapnak:

- 1.
- 2.
- 3.

1. melléklet

1. A településszerkezeti terv módosítása az alábbi változásokat tartalmazza:



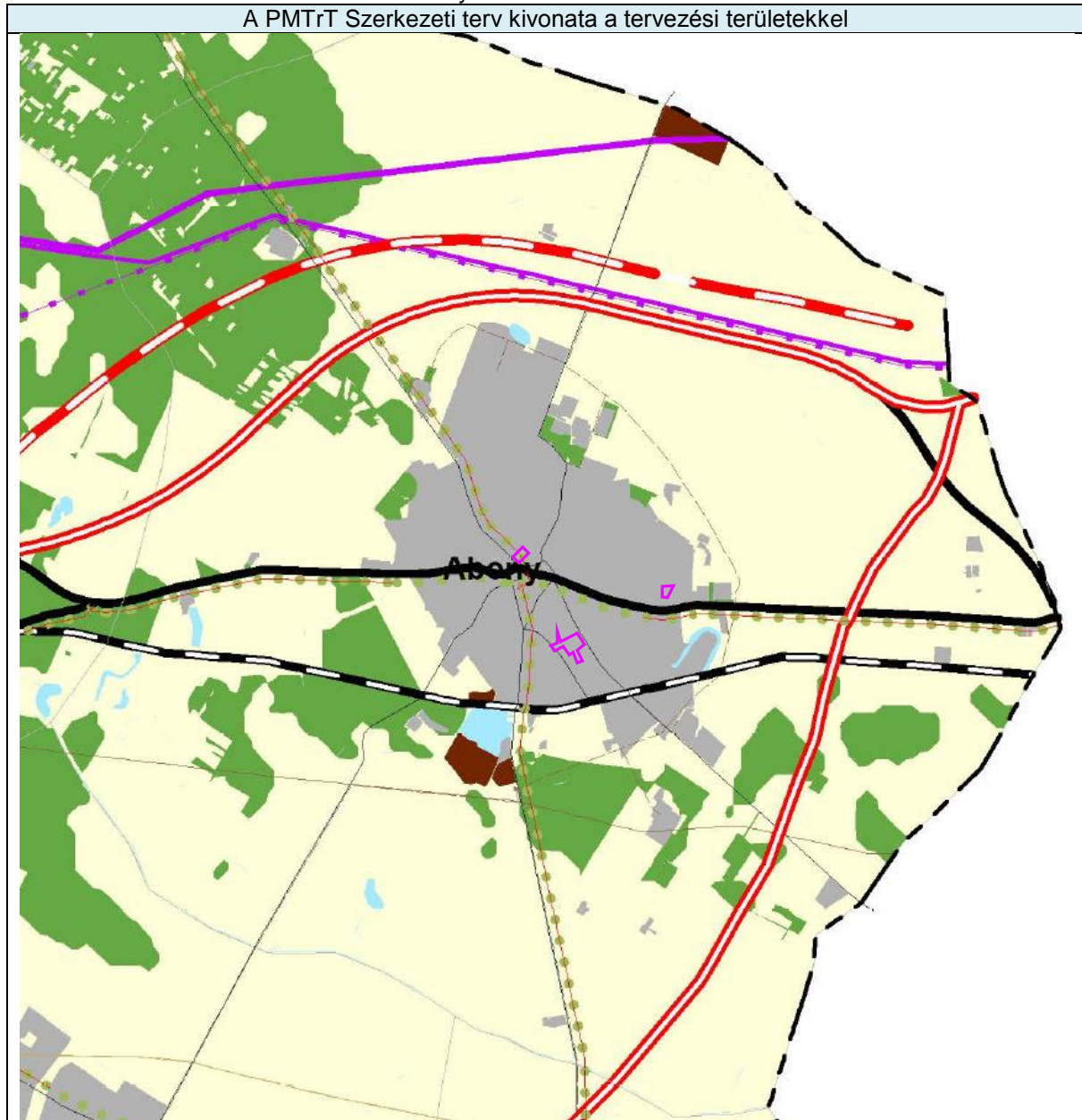
A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területekre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
2	0,35	4069 4114, 4115, 4116 hrsz. 4085/2-4 hrsz.	Lf	KP
	0,06	4085/1 hrsz.	V	
3	0,05	3305 hrsz.	Lke	KÖu

2. Pest megye Területrendezési tervével való összhang igazolása:

A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Abonyt érintően, a jelenlegi részterületekre történő termódosítást figyelembe véve						
Átsorolható ebből a kategóriából	mérete	Erre a célra	PMTTrT alapján lehetséges területnagyság (ha)	Korábbi termódosítás során igénybevett új beépítésre szánt területek (ha)	Jelen termódosítás során igénybevett új beépítésre szánt területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
települési térség	1472,5	bármely települési területfelhasználási egységbe	1472,5	+0,35	-	1472,5
sajátos területfelhasználású térség	81,4		81,4	-	-	81,4
erdőgazdálkodási térség	2081,5	Erdők övezete 95 %-át erdő területfelhasználási egységbe kell sorolni. Eddig igénybe vett összesen:---	1977,425 ha	-	-	663 ha
mezőgazdasági térség	9088,3	75%-át elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	6816,225 ha	-0,35	-	6815,875 ha
		25% természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területfel-használási egységbe sorolható	2272,075 ha	-	-	2272,075 ha
vízgazdálkodási térség	72,9		72,9	-	-	72,9
Igazgatási terület összesen:						12796,6 ha

3. A PMTrT Szerkezeti Terv kivonata Abonyt érintően:



Az Abony közigazgatási területét érintő területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat az alátámasztó munkarész tartalmazza.

Az MATrT valamint a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei, nem érintik a tervezési területet. Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy a tervezési területet az OTrT és a PMTrT szerint két térségi övezet érinti:

- ásványi nyersanyagvagon terület övezete
- turisztikai fejlesztés terület övezete

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az MaTrT, a PMTrT, valamint az MvM rendelet közötti összhang összességében érvényesül.

4. A biológiai aktivitásérték egyenleg változása, zöldterületek

A számítás nem szükséges.

2. melléklet

TSZT-M2 jelű módosított településszerkezeti tervlap:

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

Abony város Önkormányzata Képviselő testületének/2021. (.....) rendelete a 32/2018. (XI.30.) rendelettel elfogadott HÉSZ módosításáról

Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsorolt véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2018. (IX. 28.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Ör.) 3. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) A HÉSZ mellékletét képezi az SZT-1-M2, SZT-2-M2 jelű módosított Szabályozási tervlap.

2. § Az Ör az alábbi 37/A §-sal egészül ki:

37/A§

(1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód
 - aa) lakó rendeltetés esetén oldalhatáron álló, de amennyiben zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú beépítésű telek mellett helyezkedik el, akkor zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú is lehet a beépítési mód.
 - ab) nem lakó rendeltetés, saroktelek, vagy 20 méternél szélesebb telek esetén a szabadonálló beépítési mód is választható, de amennyiben zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú mellett helyezkedik el, akkor zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód is lehetséges.
- b) Kialakítható legkisebb telekterület (m²) 700
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 50 %
- d) saroktelek esetén 70 %
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 12,0
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 25%
- g) saroktelek esetén 10 %
- h) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Azokon a beépült területeken, ahol a beépítési mód az előírások alapján nem tartható, a telek beépítési módját a helyszíni adottságok alapján településképi szakmai konzultáció keretében kell meghatározni.

4. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

jegyző

polgármester

1. melléklet

SZT-1-M2, SZT-2-M2 jelű szabályozási tervlapok: