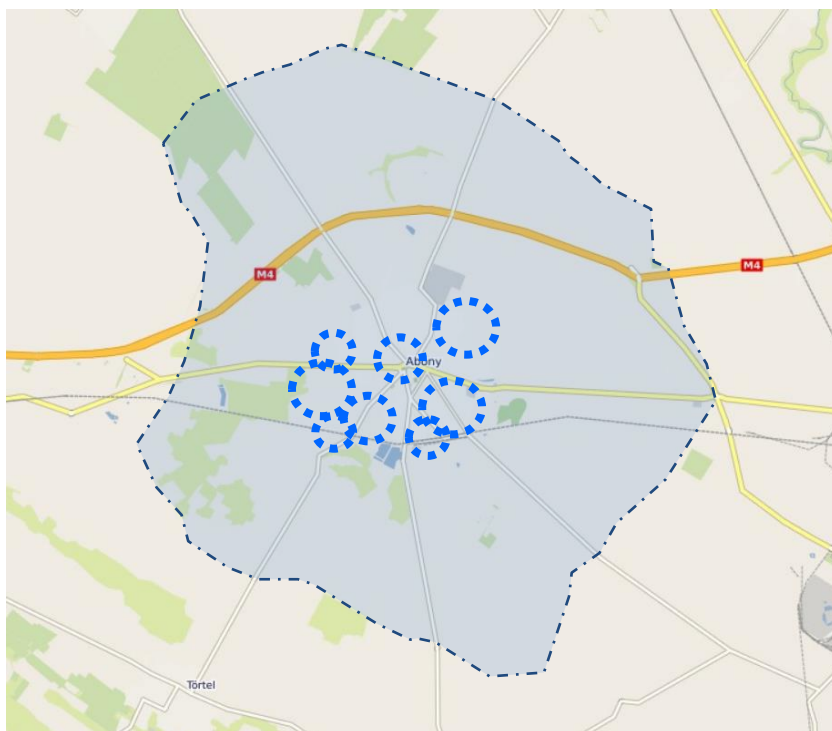


ABONY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
TÖBB TERÜLETRE VONATKOZÓAN



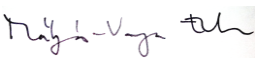
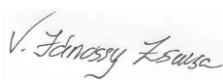
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2025. április

PESTTERV

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

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építész-mérnök, vezető településtervező TT/1 01-4863, É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Tervlap szerkesztés:	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, KÖFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508
e-mail: pestterv@pestterv.hu

Bevezetés, előzmények

Jelen településrendezési eszköz Abony Város településrendezési eszközeinek részleges módosítására több területre vonatkozóan Abony Város Önkormányzata megbízásából készül.

A tervezési területek elhelyezkedése:



A tervmódosítást megalapozó önkormányzati döntés határozata

A „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 59.§ (2) bekezdése az alábbi kivonat alapján kimondja, hogy a településrendezési tervekkel kapcsolatos döntéseket kell meghozni.

59.§ (2) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

Az előírás szerint a tervmódosítás alapjául szolgál a következő Képviselő-testületi határozat, mely a következő döntéseket együttesen tartalmazza:

- (1) A rendezési terv módosításának támogatását,
- (2) Az új beépítésre szánt terület kijelölését,
- (3) A tervezési terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását,
- (4) A terv tartalmát rögzítő Feljegyzés elfogadását.

**Abony Város Önkormányzat
Képviselő-testülete
2740 Abony, Kossuth tér 1.**

JT/2-4/2025.

Tárgy: jkv-i kivonat

Készült: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. március 10-i rendkívüli nyílt üléséről

Napirend: A településrendezési eszközök módosításához szükséges előzetes döntések meghozatala

**37/2025. (III. 10.) számú Képviselő-testületi határozat
a településrendezési eszközök módosításához szükséges előzetes döntések meghozataláról**

Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet 59. § (2) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Abony Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítását az alábbiak szerint:
 - a) a szabályozási vonalak törlését valamennyi tömbbelső feltáró út tekintetében,
 - b) a külterület 0160/24 hrsz-ú ingatlan Má-t2 övezetből Gá-1 építési övezetbe átsorolását, ennek érdekében 0,8ha területnagyságú ingatlanrészt Lf-3 építési övezetből Má-t2 övezetbe történő vissza sorolását,
 - c) a Gksz-2 építési övezet területét a 4408 hrsz-ú ingatlanon kiterjeszti a közlekedési terület rovására a valós telekhasználatnak megfelelően,
 - d) a Kossuth tér 3-4., 3 hrsz-ú ingatlanon szabályozási vonal feltüntetése a valós területhasználatnak megfelelően, közterület kiszabályozás érdekében,
 - e) a helyi építési szabályzatban lakásszám meghatározása, valamint a telekalakítás és a magánút létesítés szabályainak pontosítása, továbbá mezőgazdasági övezetbe turisztikai szálláshely is elhelyezhető legyen.
2. Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete igazolja, hogy a mezőgazdasági övezet területéből új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltaknak, mivel
 - a) az új beépítésre szánt terület nagyságával megegyező nagyságú mezőgazdasági terület övezet kerül csereterületként kijelölésre,
 - b) a város közigazgatási területén a zöldterület övezet nagysága nem csökken,
 - c) a tervezett új beépítésre szánt terület körül legalább 500 méteres zöldgyűrű biztosított,
 - d) a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében és a város közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület nincs,
 - e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülnek.

3. Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testület elfogadja a terv tartalmára vonatkozó, a határozat mellékletét képező, a képviselő-testületnek címzett főépítési feljegyzést.
4. Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testület úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban folytatja le.
5. Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testület úgy dönt, hogy környezet védelméért felelős szervek előzetes véleménye alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint a környezeti vizsgálat elkészítésétől eltekint.

Határidő: azonnal

Felelős: Pető Zsolt polgármester

A végrehajtásban közreműködik:

Marsalné Kovács Judit főépítész

Végrehajtásról jelen tét tesz:

Marsalné Kovács Judit főépítész

Határozatról értesül:

1. Pető Zsolt polgármester
2. Dudinszky Anna Mónika alpolgármester
3. dr. Gáspár Anita jegyző
4. dr. Egedi Bernadett aljegyző
5. Valamennyi Osztályvezető

K.m.f.

Pető Zsolt s.k.
polgármester

dr. Gáspár Anita s.k.
jegyző

Kivonat hitelélül:
Abony, 2025. március 11.



37/2025. (III. 10.) számú Képviselő-testületi határozat melléklete

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
ABONY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE

a településrendezési eszközök több részterületre vonatkozóan (TRE)

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelménye

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.R.) 7.§ (7) bekezdés felhatalmazása alapján, jelen feljegyzésben határozom meg Abony Város TRE módosításához tartozó megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit. A Korm.R. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerülhetnek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

A TRE módosítása során új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül, mely területtel megegyező nagyságú csereterületet kell biztosítani Mátyás király út mentén beépítésre szánt területként (Lf-3 építési övezet) kijelölt, de még be nem épített ingatlanok rovására. Olyan ingatlanok visszasorolása támogatott, mely esetén az övezethatár mentén történő telekalakítás feltárási hiányában nem végezhető el.

A módosítás közvetlenül nem érint természetvédelmi területet, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésre kerül, ezért a területrendezési tervekkel való összhang igazolása és a biológiai aktivitás érték számításának indokolt.

Javasolt tartalmi elemek:

- A terv célja
- Hatályos településrendezési eszközök és a módosítással érintett terület ismertetése
- A módosítás indoklása, javasolt szabályozási koncepció
- Környezeti értékelés

2025. február 19.

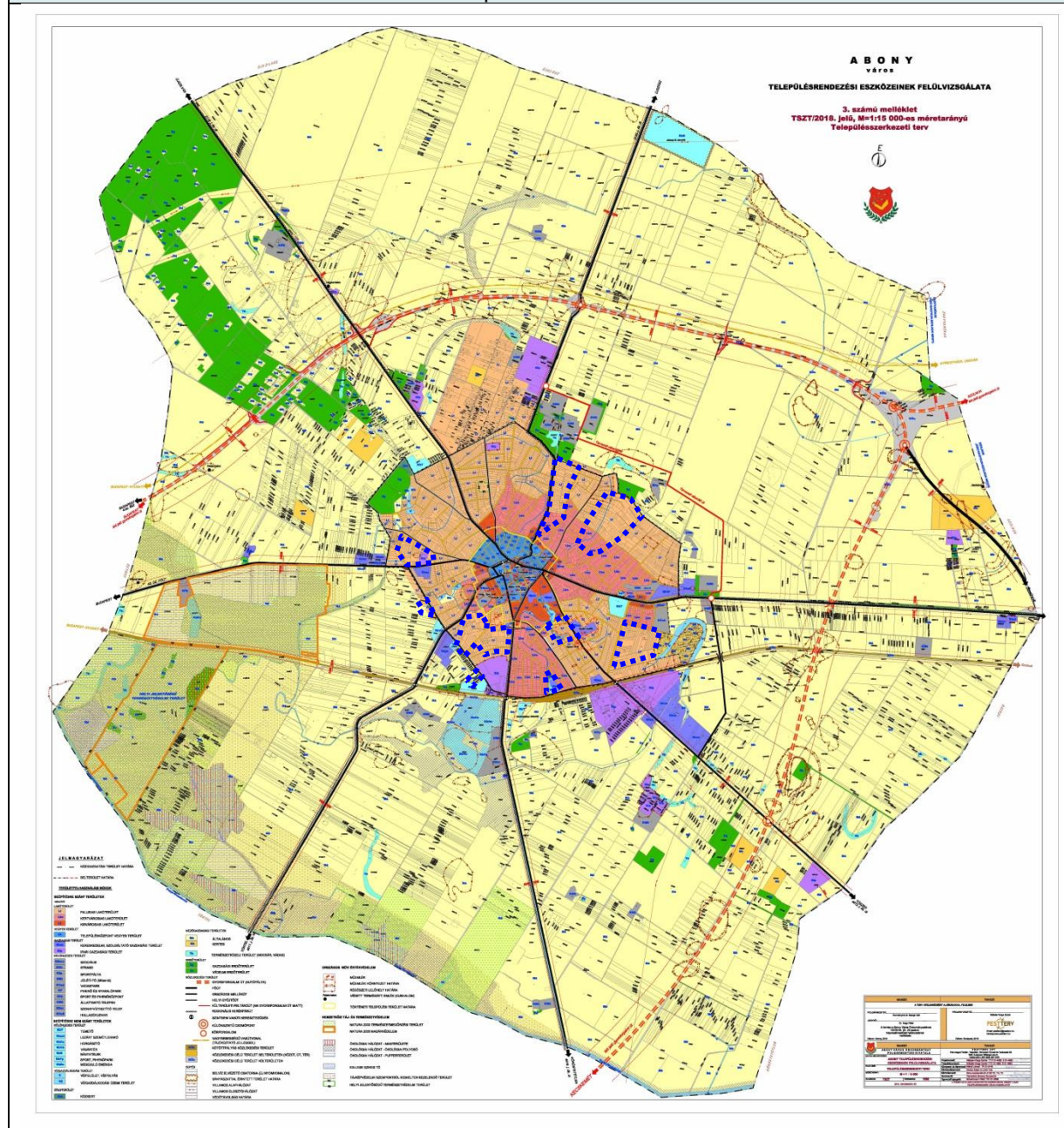


Marsalné Kovács Judit
Albertirsa város főépítésze

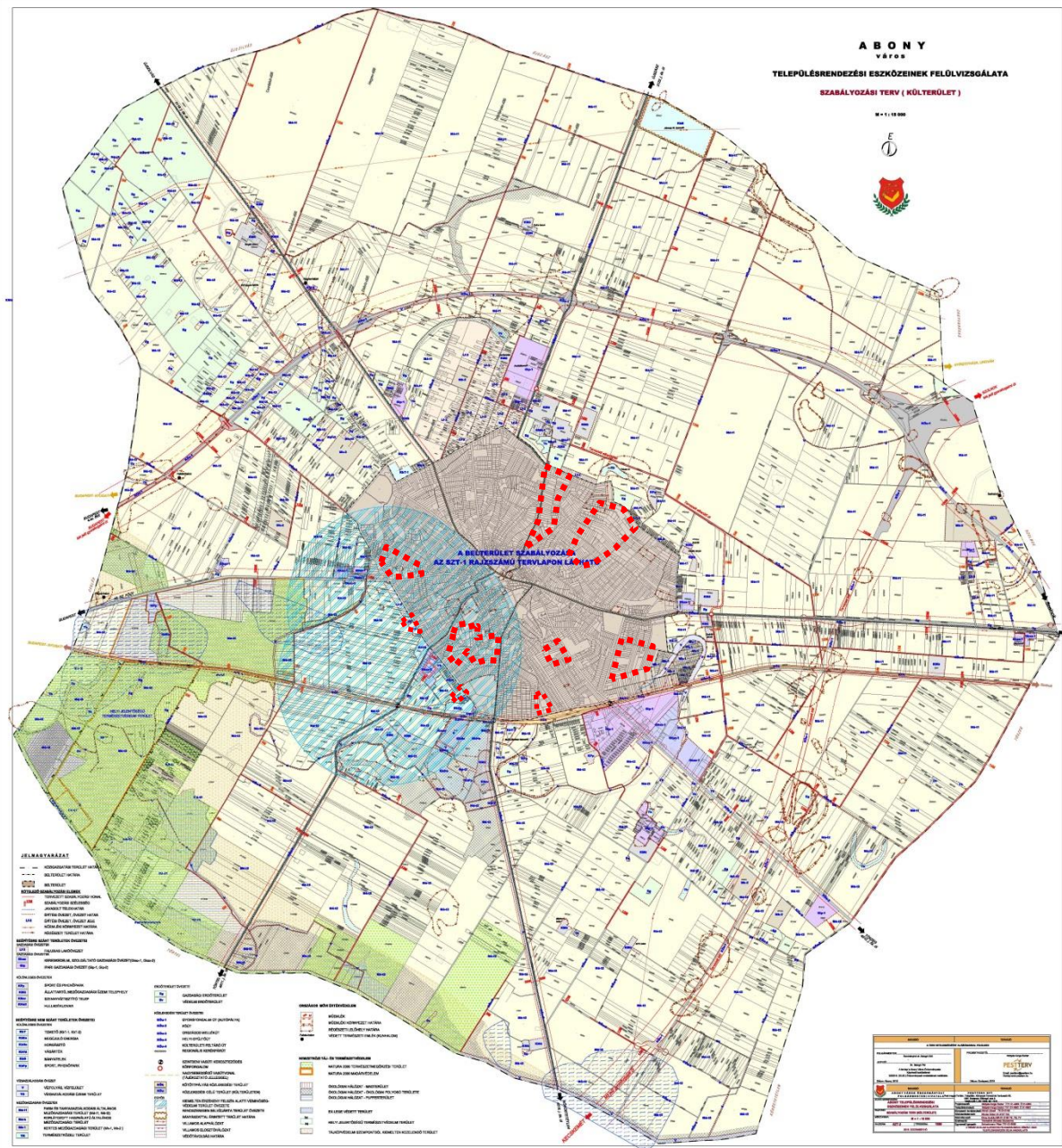
Településrendezési tervelőzmények

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.
Abony hatályos külterületi szabályozási terve

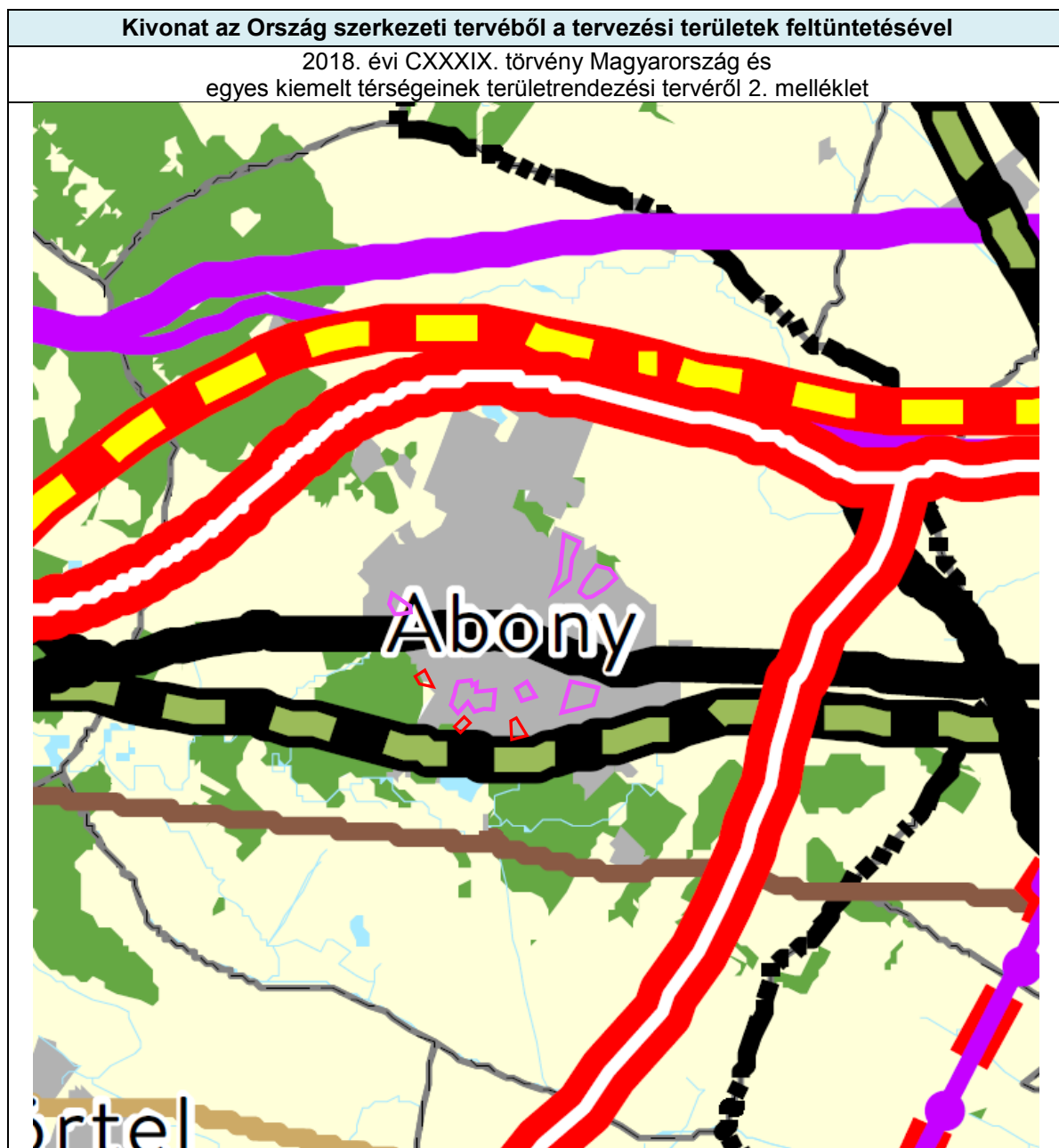


A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.

A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: MaTrT)
- Pest vármegye Területrendezési Terve (PMTrT)



Országos területfelhasználási kategóriák	Energetikai hálózatok és egyedi építmények	Vízi létesítmények
 Erdőgazdálkodási térség  Mezőgazdasági térség  Vízgazdálkodási térség  Települési térség	 Atomerőmű (meglévő)  Atomerőmű (tervezett)  Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)  Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)  Földgázszállító vezeték (meglévő)  Földgázszállító vezeték (tervezett)  Kőolajszállító vezeték (meglévő)  Termékvezeték (meglévő)	 VTT-tározó (meglévő)  VTT-tározó (tervezett)  Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)  Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)  Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)  Országos jelentőségű csatorna (meglévő)  Országos jelentőségű csatorna (tervezett)  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett) Hulladékgazdálkodási létesítmények  Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)  Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)  Radioaktív hulladék-tároló (meglévő) Alaptérképi elemek  Országhatár  Megyehatár  Település közigazgatási határa

Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó szabályok:

Az MATrT 12. §-a előírja:

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

(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.

(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 jelölt, 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 jelölt 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.”

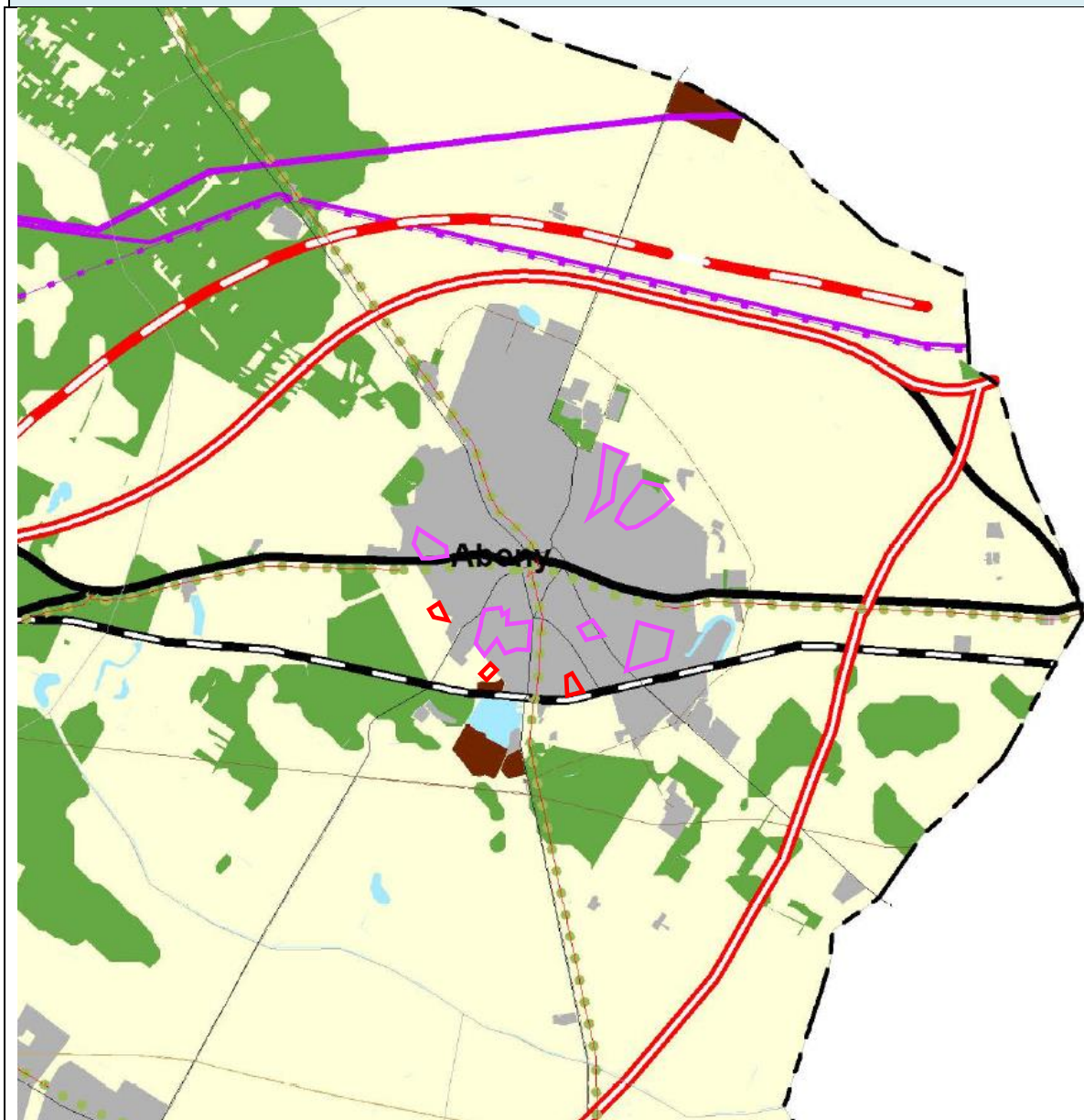
A jelenlegi tervezési területek közül a 2. sz. és a 4. sz. terület tartalmaz új beépítésre szánt terület kijelölést.

- Ezek a területek a meglévő beépítésre szánt területhez csatlakoznak,
- a területek a közigazgatási határtól távolabb heylezkednek el, mint 250 méter,
- a területek kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,
- a területek kijelölésére azért kerül sor, mert a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, erről az Önkormányzat döntést is hozott.

A területeken kijelölt új gazdasági területek kijelölése miatt, kompenzációként szükséges a területeken belül beépítésre szánt terület visszasorolása beépítésre nem szánt területbe, mezőgazdasági területbe. Ez szintén a módosítási területeken belül történik, 0,8 ha lakóterület mezőgazdasági területté sorolásával, **amellyel az MaTRT 12. §-a előírásainak megfelel majd a terv.**

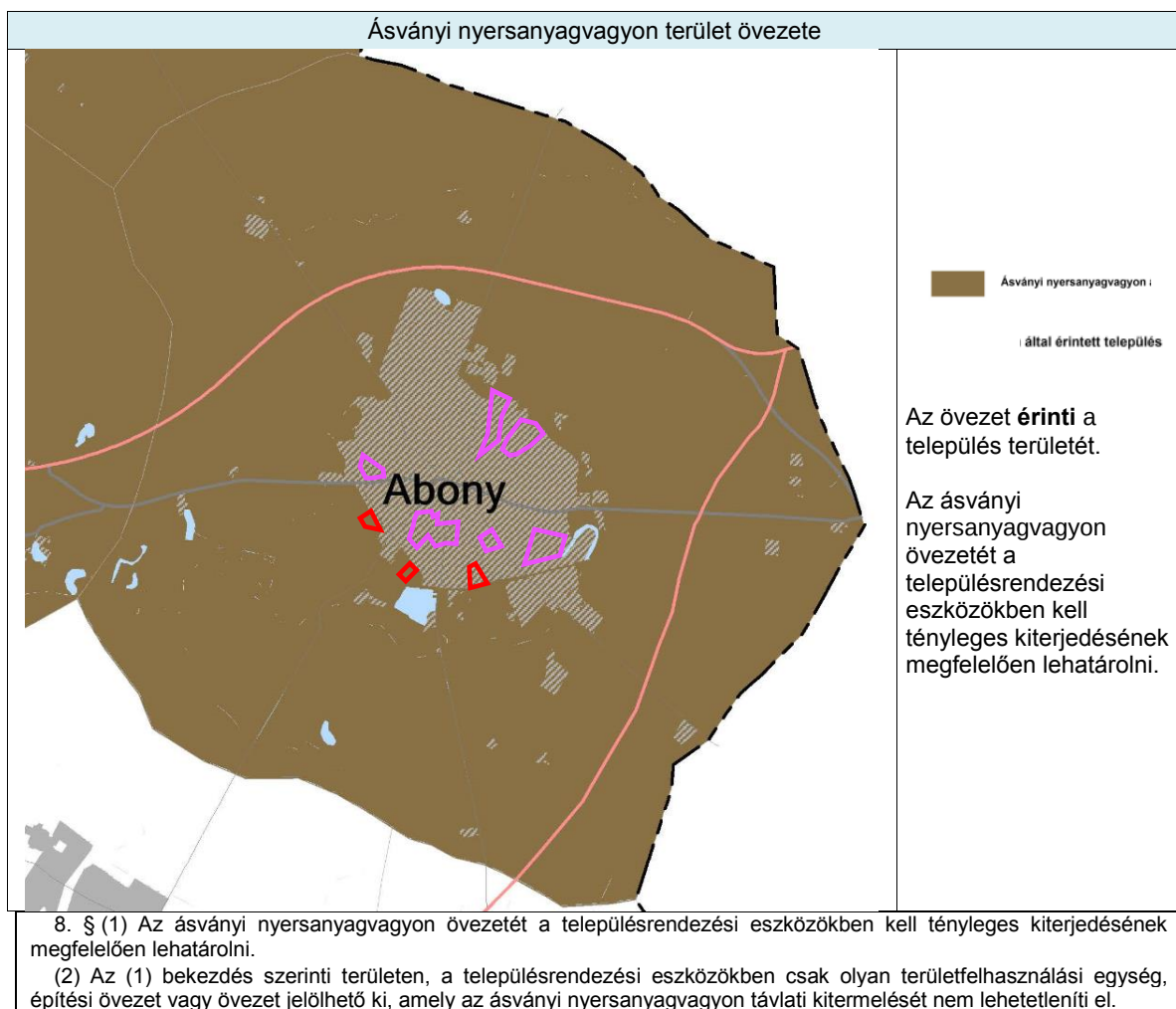
Kiemelt térségi terv (PMTrT)

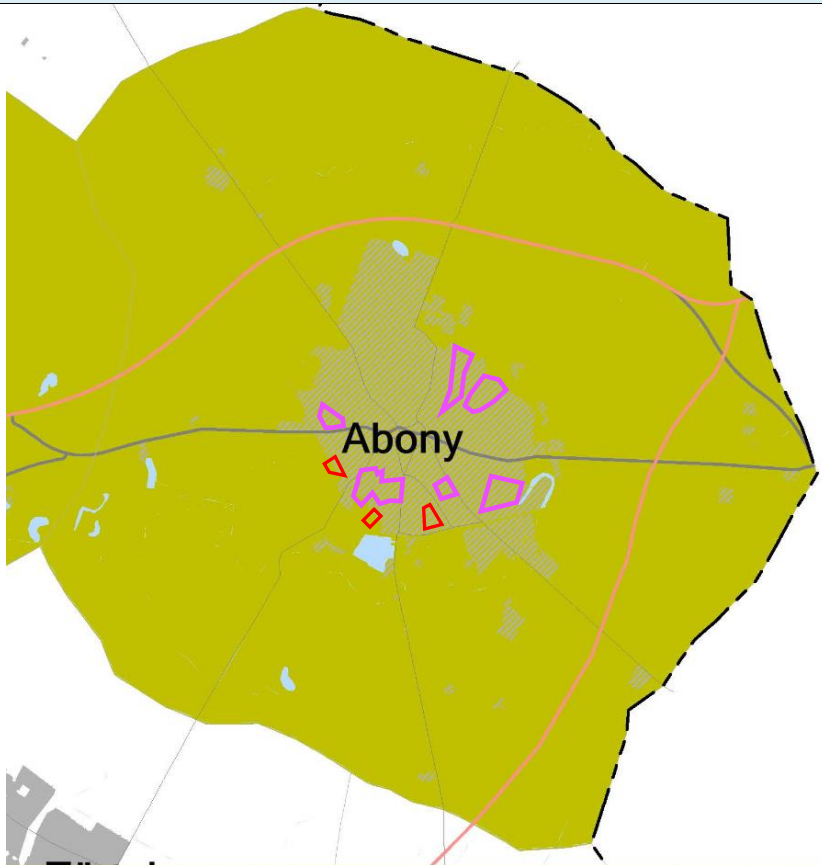
Kivonat Pest Vármegye területrendezési tervéből



Térsvégi területfelhasználási kategóriák - Erdőgazdálkodási térség - Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség - Mezőgazdasági térség - Kertés mezőgazdasági térség - Vízgazdálkodási térség - Települési térség - Sajátos területfelhasználási térség Közelkedési hálózatok és egyedi építmények - Gyorsforgalmi út (meglévő) - Gyorsforgalmi út (tervezett) - Főút (meglévő) - Főút (tervezett) - Térsvégi szerepkörű összekötő út (meglévő) - Térsvégi szerepkörű összekötő út (tervezett) - Mellékút (meglévő) - Mellékút (tervezett) - Térsvégi jelentőségű P+R parkoló - Nagysebességű vasútvonal (tervezett) - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett) - Országos vasúti mellékvonali (meglévő) - Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő) - Térsvégi repülőtér (meglévő) - Országos kerékpárút - Térsvégi kerékpárút (meglévő) - Térsvégi kerékpárút (tervezett) - Országos kikötő (meglévő) - Térsvégi kikötő (meglévő) - Térsvégi kikötő (tervezett) - Komplexhely (meglévő) - Térsvégi logisztikai központ (meglévő) - Térsvégi logisztikai központ (tervezett)	Energetikai hálózatok és egyedi építmények - Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítményű erőmű 5-50 MW névleges teljesítményű erőmű (meglévő) 400 kV-os átviteli hálózati távezeték (meglévő) 400 kV-os átviteli hálózati távezeték (tervezett) 220 kV-os átviteli hálózati távezeték (meglévő) 220 kV-os átviteli hálózati távezeték (tervezett) - Térsvégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő) - Térsvégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett) - Átviteli befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő) - Földgázvezeték (meglévő) - Földgázvezeték (tervezett) - Földgázvezeték (meglévő) - Kőolajvezeték (meglévő) - Termékvezeték (meglévő) Vízi létesítmények 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó - Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő) - Országos jelentőségű csatorna (meglévő) - Térsvégi csatorna (meglévő) - Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő) - Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő) Hulladékgazdálkodási létesítmények - Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő) - Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő) - Térsvégi hulladékkezelő (meglévő) Alaptérképi elemek - Budapesti Agglomeráció határa - Megyehatár - Település közigazgatási határa - Kerület-határ - HÉV-vonal
--	---

A PMTrT övezetei és az övezetekre vonatkozó előírások, amelyek érintik a tervezési területeket



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	
	Az övezet érinti a település területét. A módosítások az előírásokkal nem ellentétesek.
10. § 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.	

**Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei
és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek,
valamint Pest vármegye területrendezési tervének övezeti érintettsége**

Összefoglaló táblázatok

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
	jelen módosítással érintett területeket
országos területfelhasználási kategóriák	
települési térség	X
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	-
vízgazdálkodási térség	-
országos övezetek	
országos ökológiai hálózat, magterület	-
országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó	-
országos ökológiai hálózat, puffertérület	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-
erdők övezete	-
tájképvédelmi terület övezete	-
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	-
országos vízminőség-védelmi terület övezete	-
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	-

hónvédelmi és katonai célú terület	-
PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERV KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a tervezési területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
	tervezési területek
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	
települési térség	X
sajátos területfelhasználású térség	-
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	-
vízgazdálkodási térség	-
térségi övezetek	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
ásványi nyersanyagvagyon övezete	X
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
tanyás területek övezete	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-
innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X
kertes mezőgazdasági területek övezete	-
klimaváltozásnak fokozottan kitett terület övezete	-

Az MATrT valamint a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei alapján megállapítható, hogy a tervezési területeket az OTTrT és a PMTrT szerint két térségi övezet érinti:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

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

Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

Az övezetre vonatkozó előírások az MvM rendeletben:

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A fenti előírásokkal nem ellentétes a jelenlegi több területre vonatkozó módosítás, mivel az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, ez abban le volt határolva, a jelenlegi tervezési területeket nem érintik.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Az övezetre vonatkozó PMTrT előírások:

10. § 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.

A fenti előírásokkal nem ellentétes a jelenlegi több területre vonatkozó módosítás, mivel a szerkezeti tervi módosítások csak nagyon kis területet érintenek, a többi módosítás csak övezeti besorolást érint.

Településhálózati összefüggések

Abony Pest vármegye délkeleti szélén, az Alföld közepén, az M4 gyorsforgalmi út mentén, Cegléd és Szolnok között helyezkedik el. A város Budapesttől 85 km távolságra, Szolnoktól mintegy 11 km-re nyugatra található. A település Jász-Nagykun-Szolnok megyével határos, a ceglédi járásba tartozik. Városokkal jól ellátott térségben helyezkedik el, 25 kilométeres körzetében található Szolnok, Újszász, Cegléd és Nagykőrös.

Abony közlekedési kapcsolatai révén az elérhetősége kedvező. Az országos jelentőségű infrastruktúrahálózathoz közvetlenül kapcsolódik, a város a keleti országrész fő térszerkezeti elemeinek tekinthető Budapest - Cegléd - Szolnok - Debrecen - Nyíregyháza - Záhony vasútvonal, illetve a Budapestet Szolnokkal és Debrecennel összekötő M4 gyorsforgalmi út mentén fekszik.

A város fontos országos és nemzetközi tranzitút mellett helyezkedik el, illetve a jövőben a település 10 kilométeres körzetében alakul majd ki az M8-M4 gyorsforgalmi utak csomópontja, ami tovább növeli a forgalmi potenciált. A város a környék úthálózatának központja is, hiszen a főutakkal együtt a belterületen összesen hét út találkozik, amelyek minden irányban kapcsolatot biztosítanak a szomszédos településekkel és térségekkel.

Abony a Ceglédi járáshoz és a Közép-Magyarországi Régióhoz tartozó település. A város Cegléd és a szomszédos vármegyeszékhely, Szolnok között helyezkedik el. Abony elég közel fekszik a dinamikusan fejlődő gócterületekhez (Budapest, Szolnok) ahhoz, hogy elkerülje a perifériára sodródást, de túl távol ahhoz, hogy a tőke és az információ terjedésének első köre számottevően érinthette volna.

Településszerkezet

A város szerkezetét meghatározó fő elemek:

- A város beépítésre szánt területe/belterülete, mely nagyjából összefüggően helyezkedik el.
- A M4 gyorsforgalmi út, a 4. sz. főút, melyek a város főúthálózati kapcsolatát biztosítják.
- a 3119, 3112, 4611, 4612, 4616 j. utak, melyek a város körüli településekkel biztosítják a kapcsolatot,
- A város belterülete mellett haladó vasútvonal területe,
- Nagy kiterjedésű lakóterületek a város teljes belterületén,
- A városközpont és az ott elhelyezkedő kisvárosias lakóterületek és településközponti vegyes területek,
- Az intézményi és szolgáltatási funkciót befogadó településközponti vegyes területek,
- Belterületi közparkok és zöldterületek,
- Nagy kiterjedésű kistelkes falusias lakóterületek a belterület szélső területein,
- Kertés mezőgazdasági területek a belterülettől keletre,
- Sajátos funkció befogadására alkalmas különleges területek elszórtan a város területén (sportpályák, temetők, strand, sport- és pihenőpark, stb.)
- Kereskedelmi-szolgáltató valamint ipari-gazdasági funkciójú gazdasági területek a belterület szélein és a belterülettől kifelé, több irányban,
- nagyobb méretű gazdasági területek a belterülettől északra és a belterülettől dél-keletre a Tószegi út mentén,
- Külterületi gazdasági területek, állattartó telepek, majorok területei,
- szennyvíztisztító, horgásztavak, bányaterületek és bányatavak a vasúttól délre,
- A külterületek meghatározó területhasználatai: nagy kiterjedésű mezőgazdasági területek és kisebb méretű erdőterületek jellemzően a közigazgatási terület észak-nyugati részén

Abony szerkezete sugaras jellegű, a belterület viszonylag szabályos alakú, eredetileg halmazosan kialakult település, sugarasan szerteágazó utcákkal, szabálytalan utcavonalakkal és sok zsákutcával. A település eredetileg kétbelterses halmaz település volt, ahol a központban helyezkedtek el a belső, kisméretű telkek, melyek a lakófunkciónak adtak helyet, a külső, központtól távolabbi területeken pedig a nagyobb, gazdálkodás és állattartás céljára szolgáló telkek helyezkedtek el.

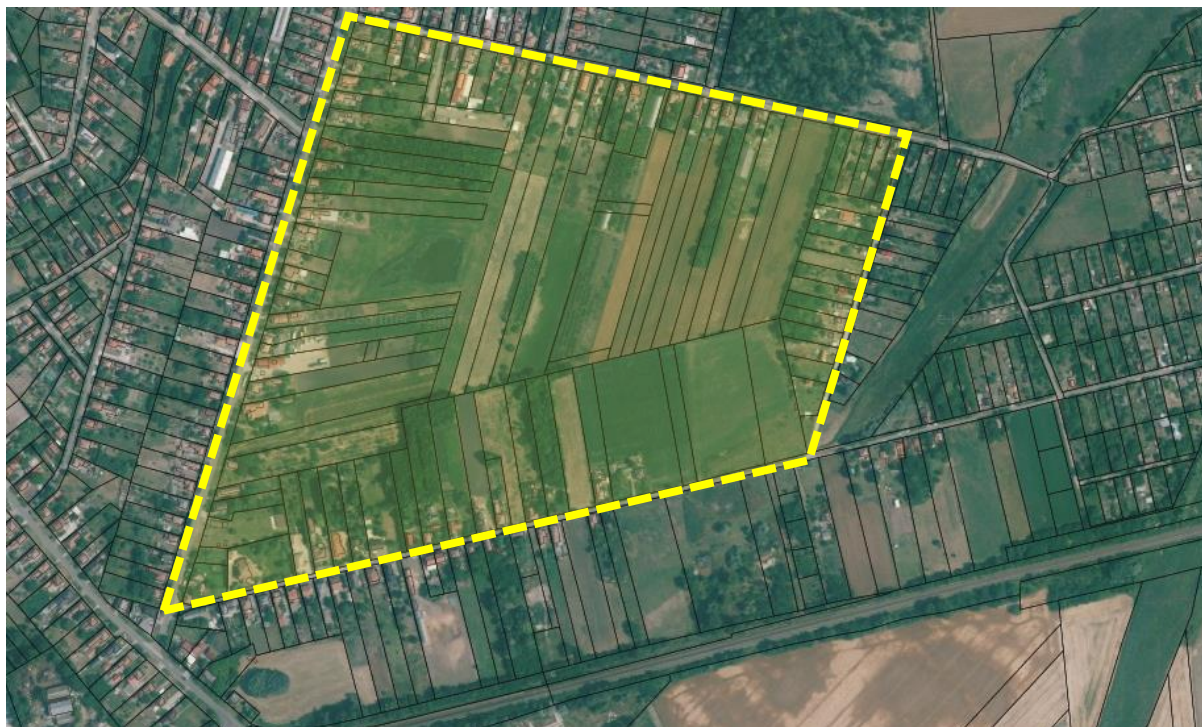
A belterület déli szélén épült a Budapest–Cegléd-Szolnok vasútvonal, a vasúton túli területen azonban csak nagyobb gazdasági területek, temetők területei, horgásztavak, bányaterületek, állattartó telepek valamint a szennyvíztisztító helyezkednek el, lakóterületek jelenleg csak elszórtan találhatók a vasúttól délre. Az utóbbi évtizedekben a mezőgazdasági művelés alatt álló területek nagysága csökkenő tendenciát mutat, elsősorban a lakó és gazdasági területek növekedése miatt. A külterületen a nagyon kevés erdőterülethez viszonyítva meghatározó a mezőgazdasági területek, azon belül is a szántóterületek túlsúlya. A településre és a térségre jellemzők a külterületi lakott helyek, tanyás területek.

A tervezési területek bemutatása

A módosítással érintett területek több különálló területen találhatók Abony belterületén és külterületén. A tervezési területekre vonatkozó módosítások alapvető céljai a következők:

Az **1. sz. tervezési területeken** a szabályozási vonalak pontosítása vagy törlése szükséges. A város több tömbbelsőjében a hatályos szabályozási terven lévő belső feltárások, belső szabályozási vonalak törlése, mivel a területek feltárására jelenleg már nincs igény. A területek környezetét és beépítését az alábbi e-közmű úrfelvétel mutatja be:

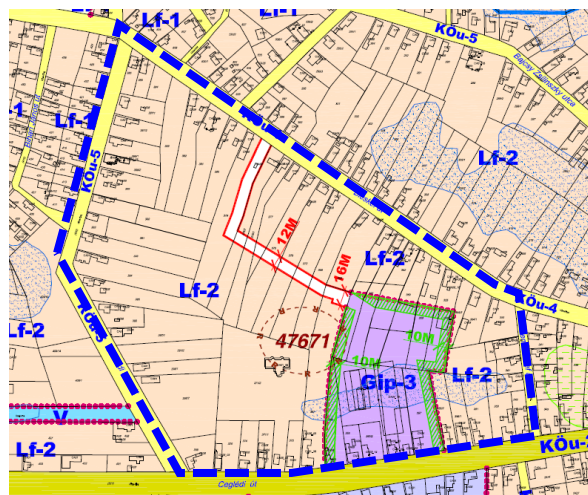
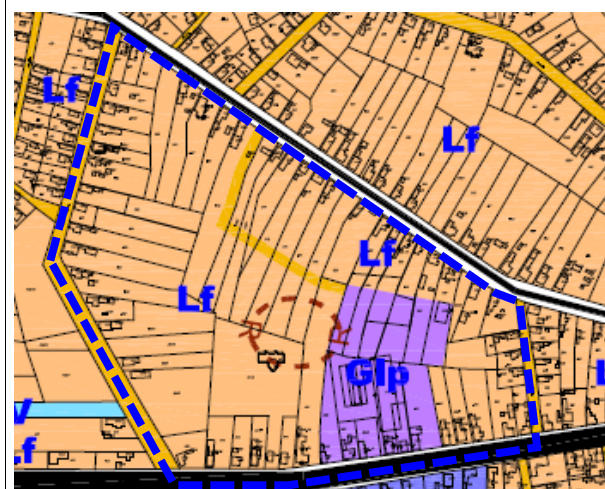
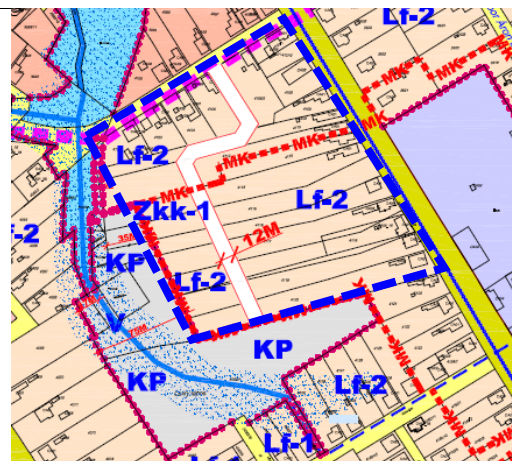
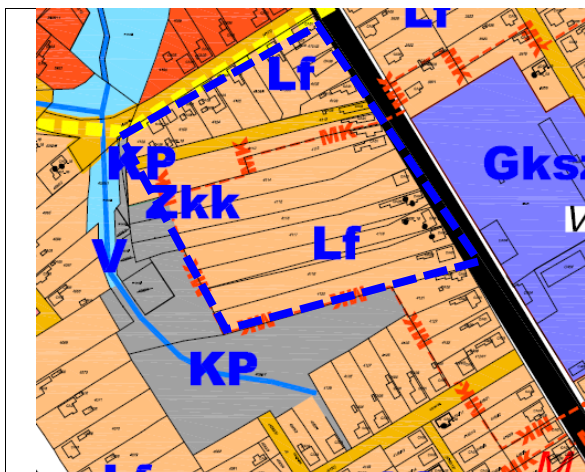






Hatályos szerkezeti tervlap

Hatályos szabályozási tervlap



A 2. sz. terület a 0160/24 hrsz. terület város dél-nyugati részén, ahol egy kisebb gazdasági terület kijelölése a cél, ezért szükséges a településszerkezeti terv és a szabályozási terv kisebb módosítása.

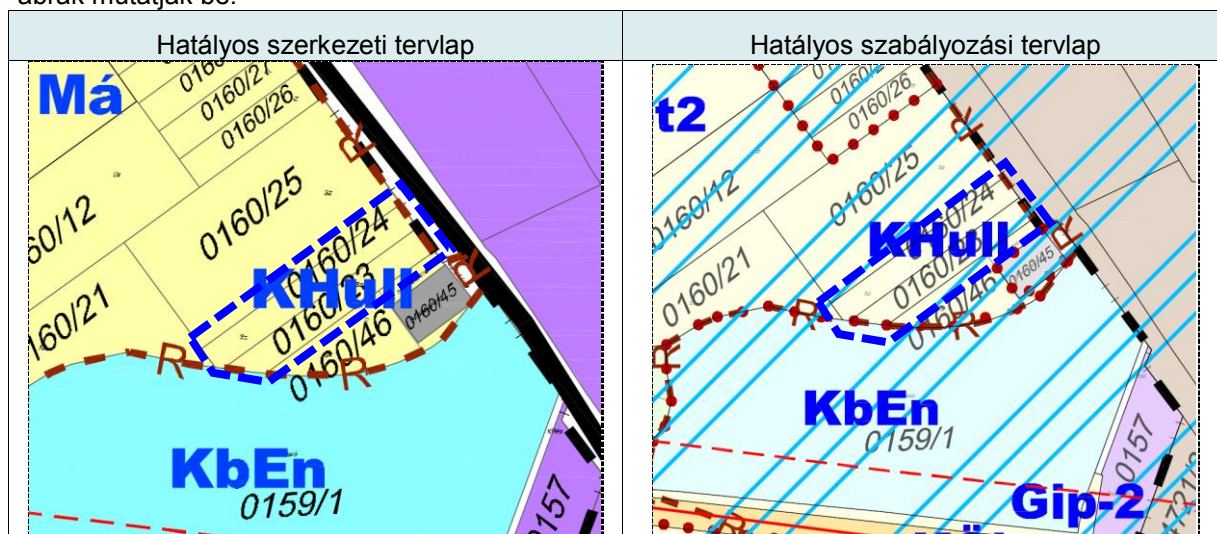
A terület fejlesztője a vizsgált területen gazdasági funkcióra, elsősorban gabonátárolás céljára számára tervez épületet kialakítani egy 0,58 ha-os területen.

A tervezett módosítás során javasolt a terület **Gá-1 jelű általános gazdasági övezetbe** való besorolása, amely miatt kompenzációként szükséges Abony beépítésre szánt területei közül 0,58 ha visszasorolása zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe.

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:

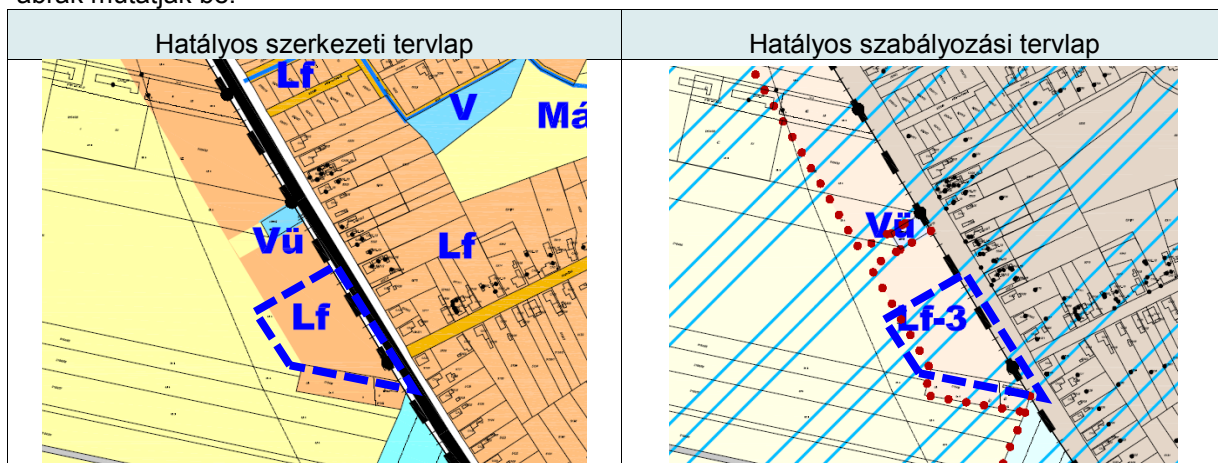


A **3. sz. tervezési terület** a város nyugati részén a Mátyás Király út mellett helyezkedik el egy sávban.

A tervezett módosítás során a 2. sz. és a 4. sz. terület új gazdasági terület kijelölése miatti kompenzációjaként szükséges a jelölt területen belül **0,8 ha falusias lakóterület visszasorolása mezőgazdasági terület övezetbe**. A terület környezetét és beépítését az alábbi e-közmű úrfelvétel mutatja be:



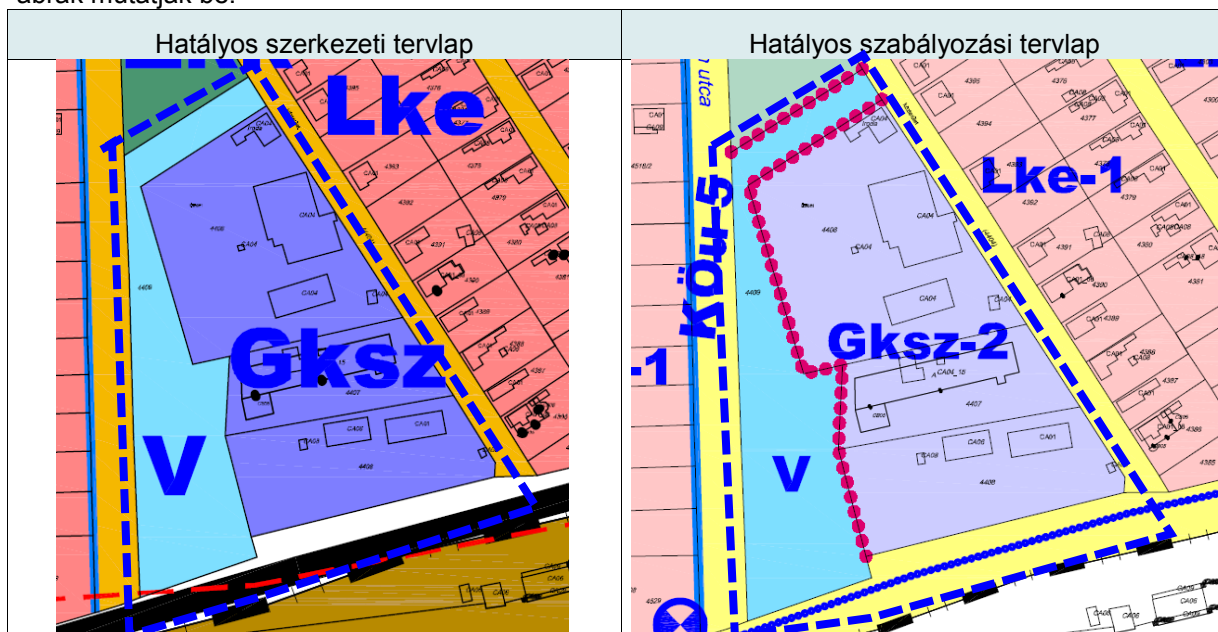
Abony településszerkezeti és szabályozási tervének tervezési területet érintő részleteit a következő ábrák mutatják be:



A 4. sz. módosítás az ABOKOM területén a Baross Gábor utca mellett található a 4406-4409 hrsz. területeken. Itt a területen a gazdasági terület kisebb bővítése és a szabályozási vonal pontosítása szükséges. Ezért a gazdasági terület bővítése történik 0,22 ha-on. 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:

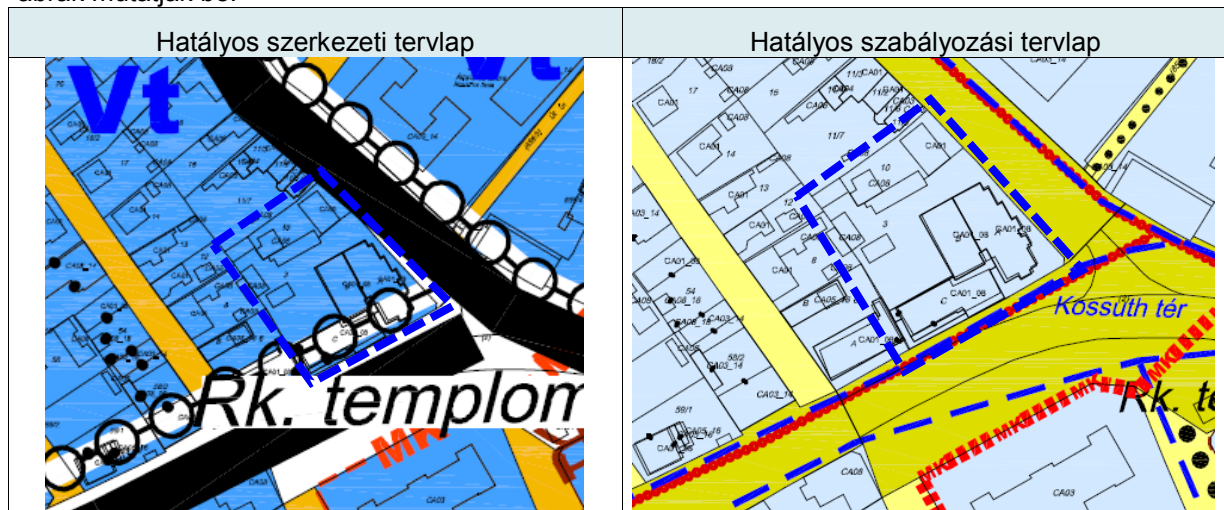


Az 5. sz. tervezési terület a város központjában elhelyezkedő 3 hrsz. ingatlan területe, amely a Kossuth térnél helyezkedik el. A területen a szabályozási vonal kisebb pontosítása szükséges a meglévő állapot miatt.

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 településszerkezet és területfelhasználás 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 fő településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest nem változnak.

A településszerkezeti terv módosítása

A módosítási területek közül csak a 2. 3. és 4. sz. területen történik településszerkezeti tervi módosítás a következők szerint:

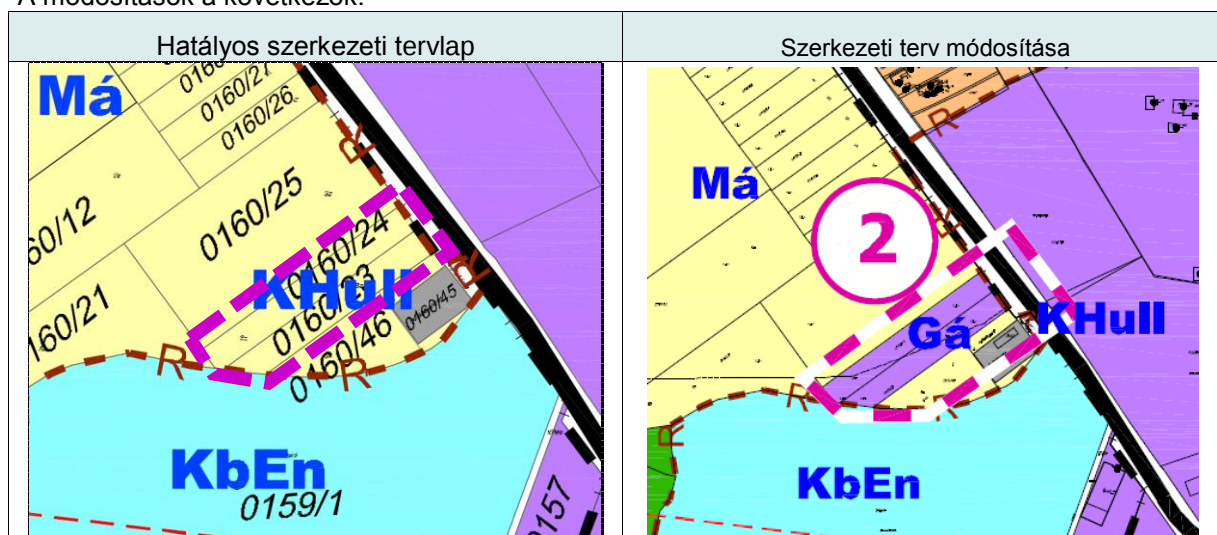
A **2. sz. területen** a terület fejlesztője a vizsgált területen gazdasági funkcióra, elsősorban gabonátárolás céljára számára tervez épületet kialakítani egy 0,58 ha-os területen.

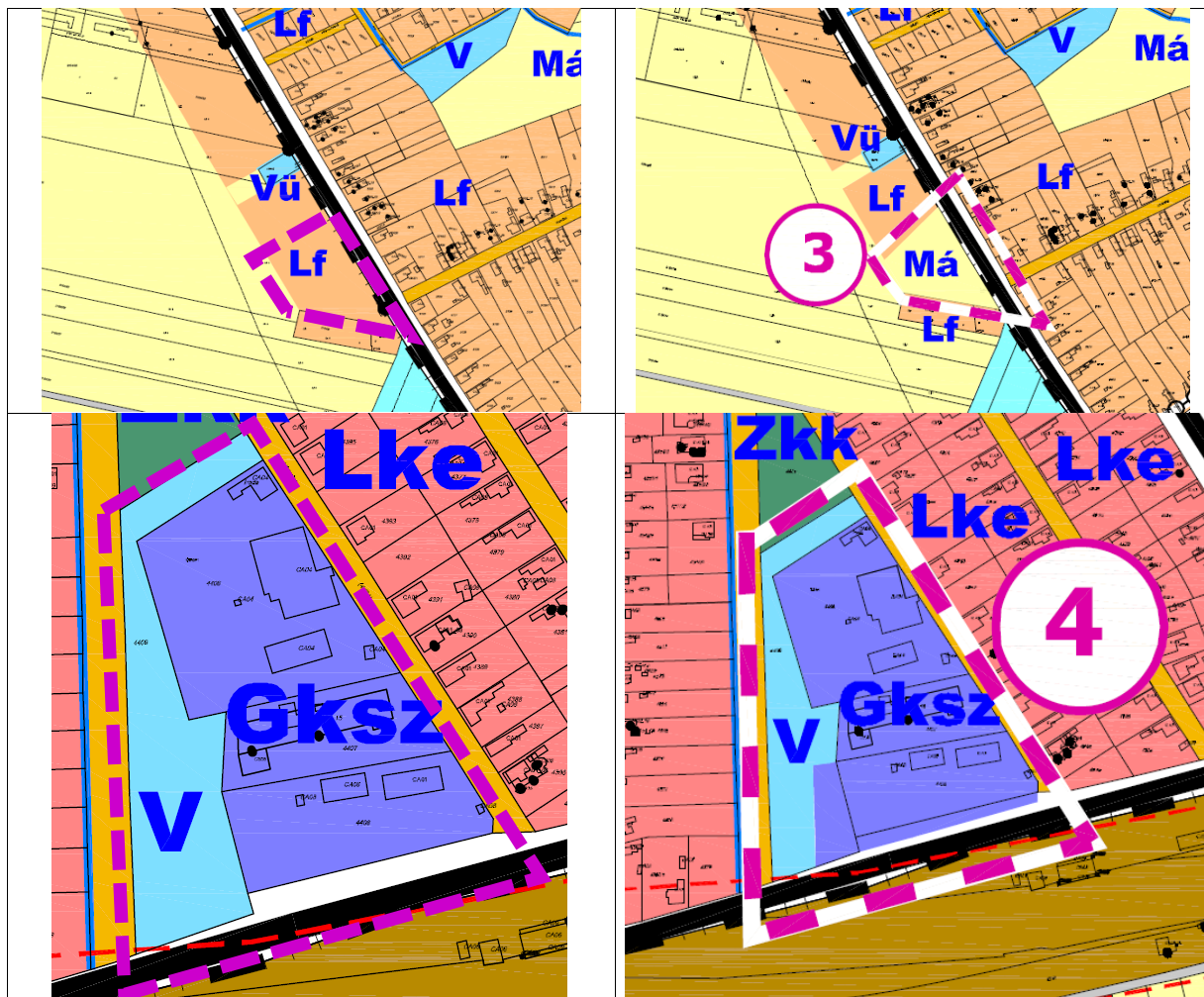
A tervezett módosítás során a területet a terv módosítása a Gá-1 jelű általános gazdasági övezetbe sorolja, amely miatt kompenzációként szükséges Abony beépítésre szánt területei közül 0,58 ha visszasorolása zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe.

A **4. sz. módosítás** a Baross Gábor utca mellett a 4406-4409 hrsz. területeken, az ABOKOM területén a gazdasági terület kisebb bővítése és a szabályozási vonal pontosítása, ezért a gazdasági terület bővítése történik 0,22 ha-on, vízgazdálkodási és közlekedési terület helyett.

A tervezett módosítás során a 2. sz. és a 4. sz. terület új gazdasági terület kijelölése miatti kompenzációjaként szükséges a **3. sz. területen** belül 0,8 ha falusias lakóterület visszasorolása mezőgazdasági terület övezetbe.

A módosítások a következők:



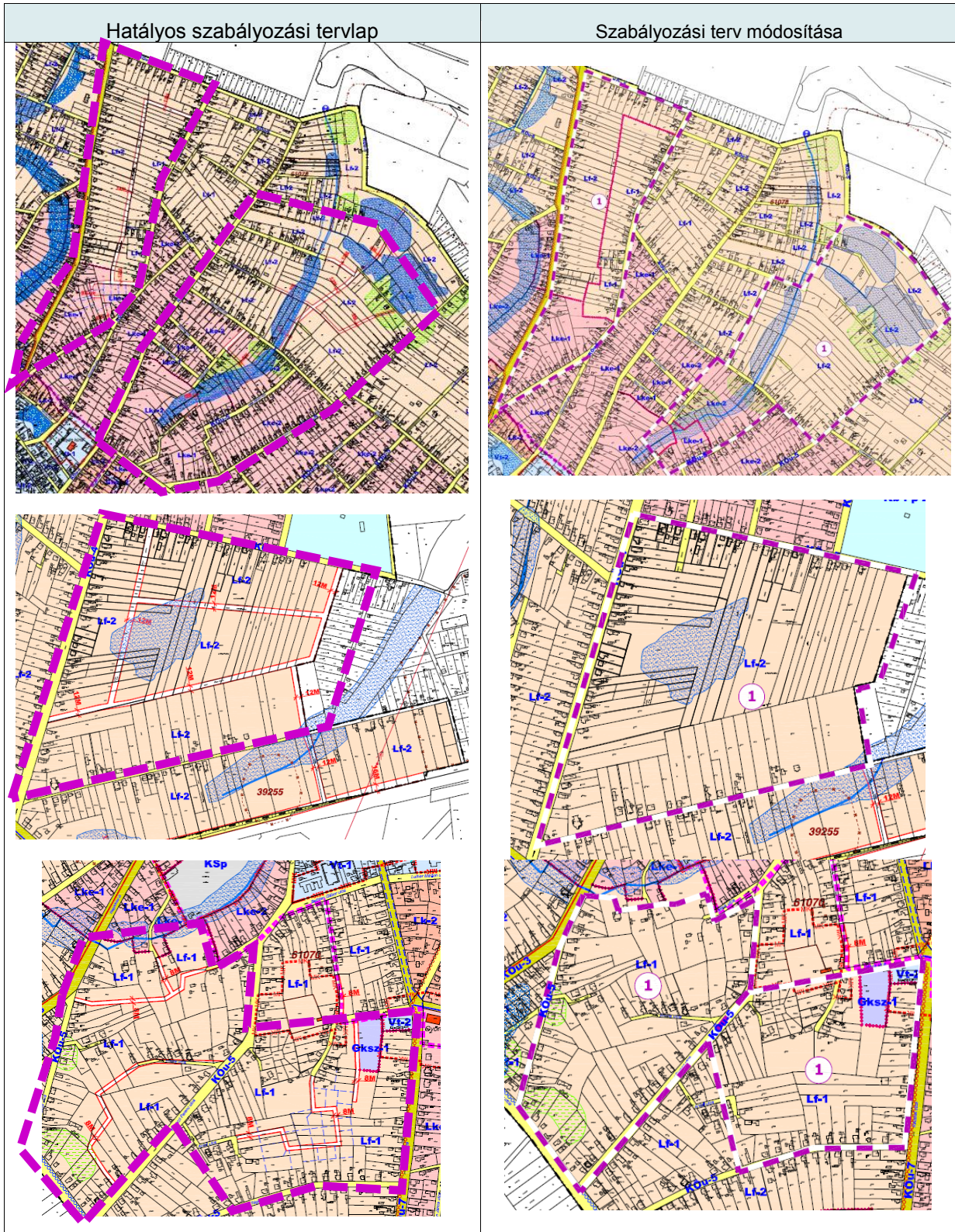


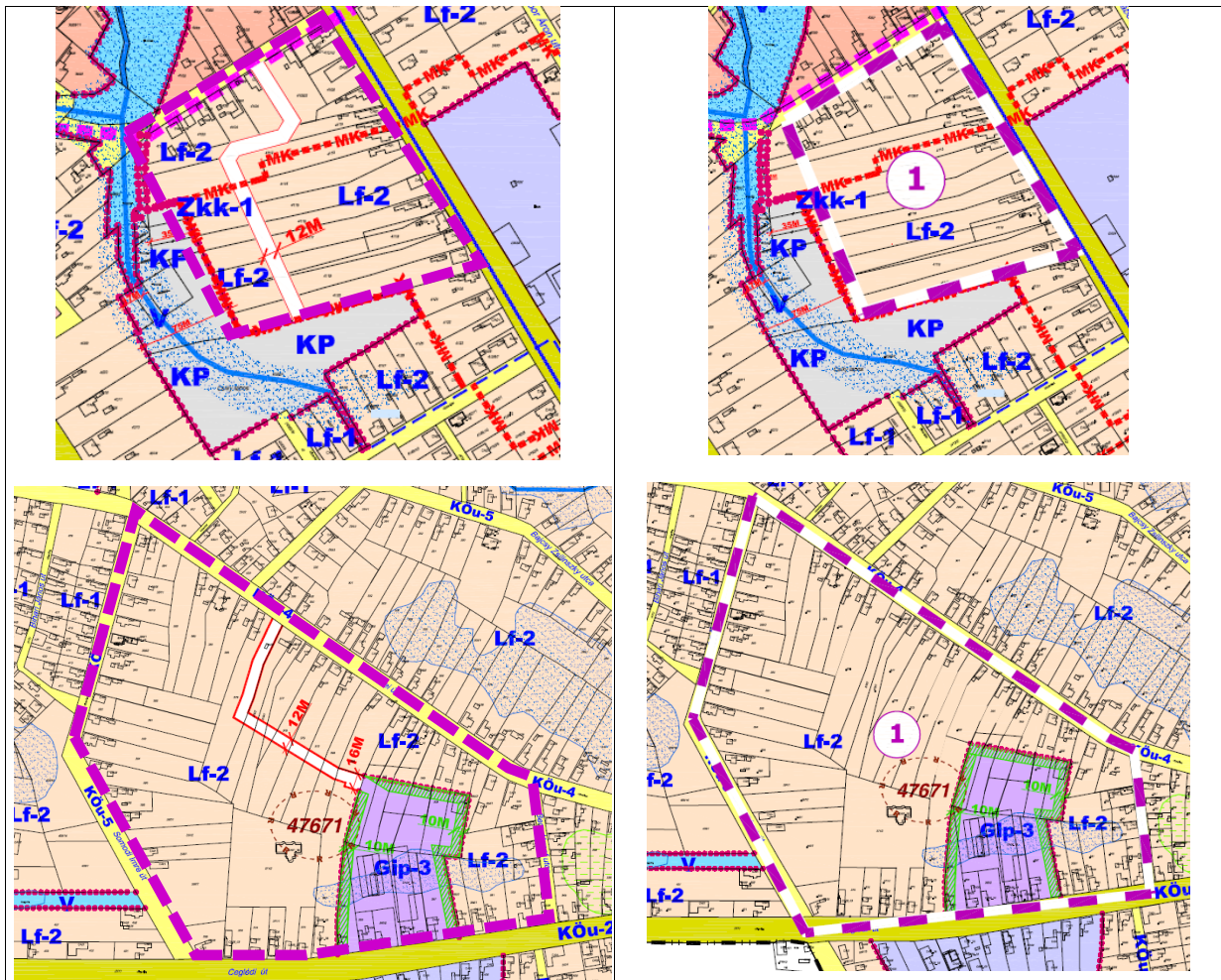
A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területekre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
2	0,58 ha	0160/24 hrsz.	Má	Gá
3	0,8 ha	0164/96 hrsz.	Lf	Má
4	0,12 ha	4406 hrsz.	V	Gksz
	0,1 ha	4231/2 hrsz.	KÖu	

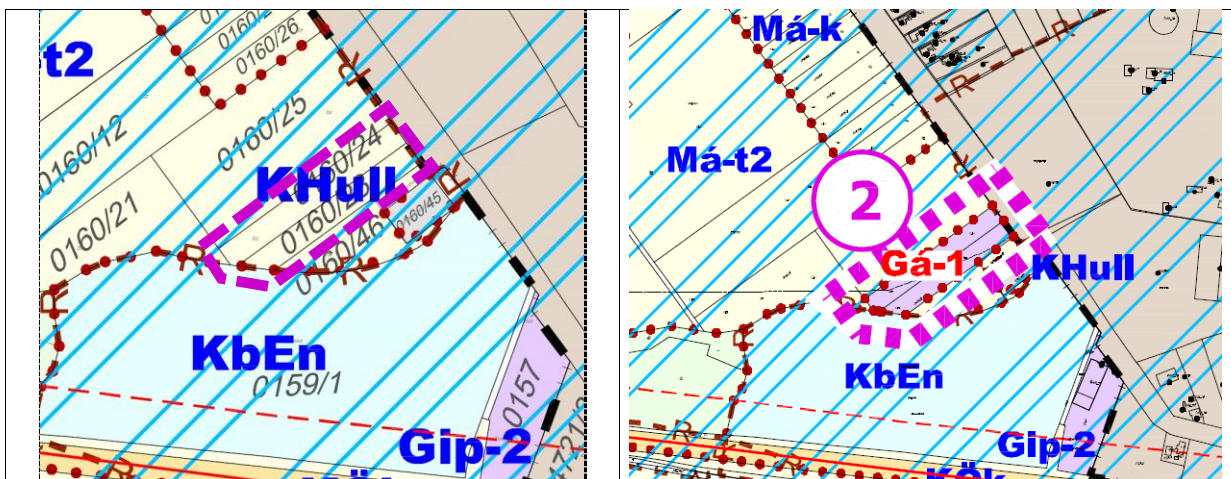
A szabályozási terv módosítása

Az **1. sz. tervezési területeken** a szabályozási vonalak pontosítása vagy törlése szükséges. A város több tömbbelsőjében a hatályos szabályozási terven lévő belső feltárások, belső szabályozási vonalak törlése, mivel a területek feltárására jelenleg már nincs igény. A településszerkezeti terv nem változik ezeken a területeken.

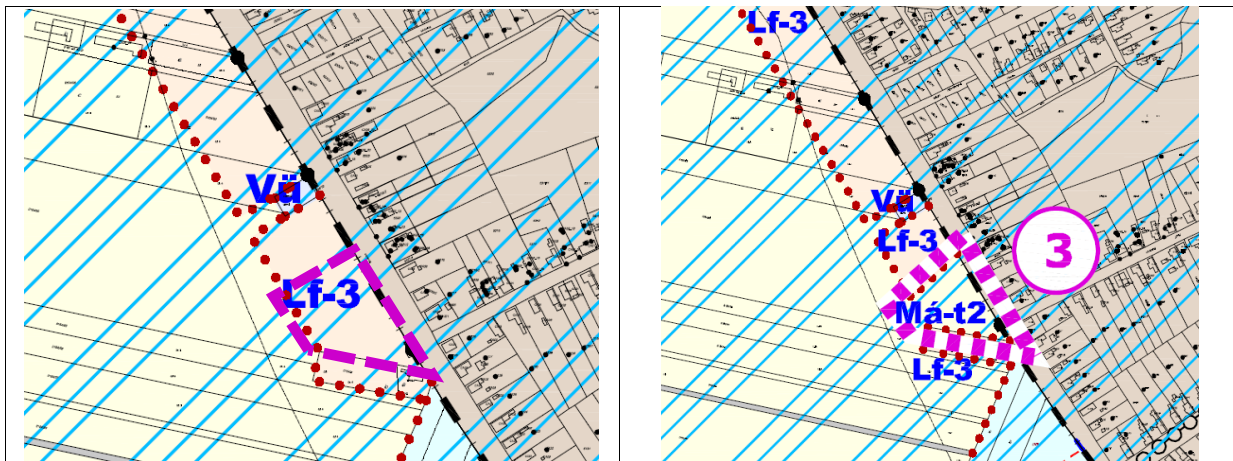




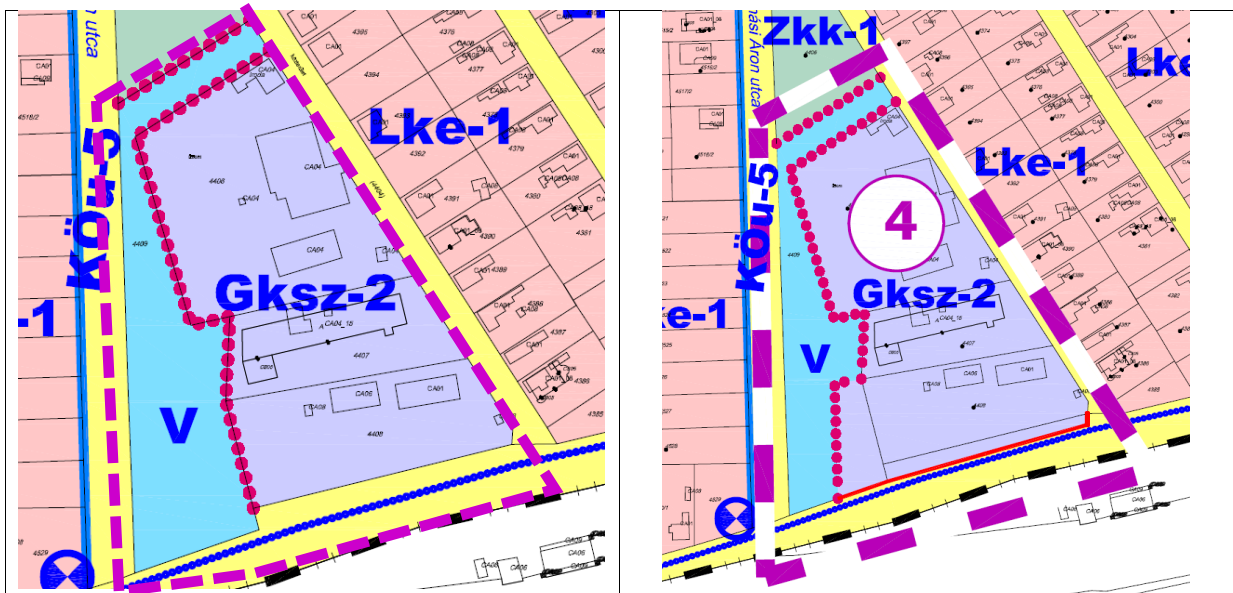
A 2. sz. terület a 0160/24 hrsz. terület város dél-nyugati részén, ahol egy kisebb gazdasági terület kijelölése a cél, ezért szükséges a településszerkezeti terv és a szabályozási terv kisebb módosítása.



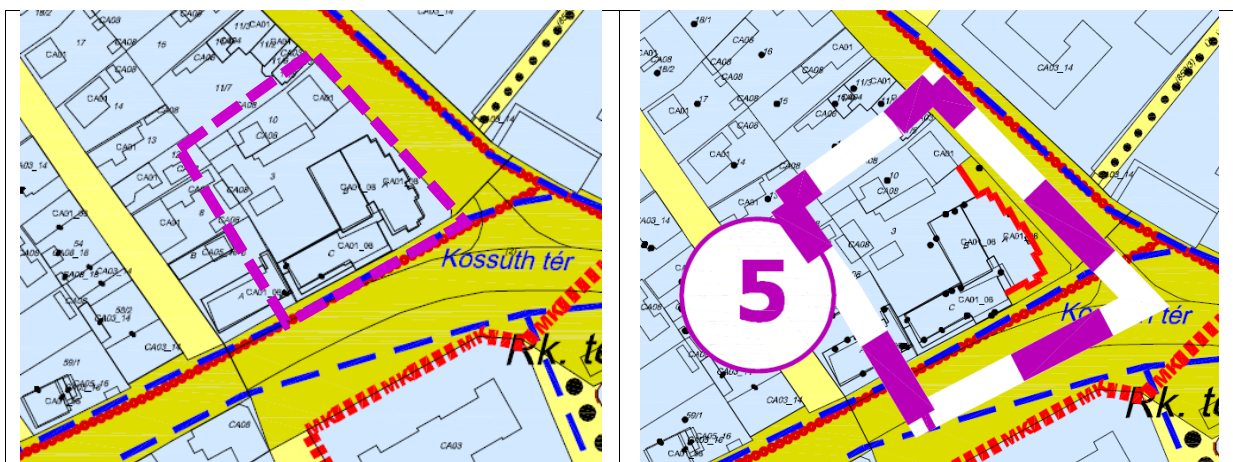
A 3. sz. tervezési területen a szabályozási terv módosítása:



A 4. sz. módosítási területen a szabályozási terv módosítása a következő:



Az 5. sz. tervezési terület a város központjában elhelyezkedő 3 hrsz. ingatlan területe, amely a Kossuth téren helyezkedik el. A területen a szabályozási vonal kisebb pontosítása szükséges a meglévő állapot miatt.



A helyi építési szabályzat módosítása

A tervmódosítás során a helyi építési szabályzat csak annyiban változik, hogy a területekre vonatkozóan a hatályos szabályozási terv módosul, ezen kívül más módosítás nem történik.

Örökségvédelem

Abony Város, mint táji, építészeti együttes önmagában is kulturális örökségünk része. A város igen értékes építészeti örökséggel rendelkezik. A város közigazgatási területén 18 műemléket tartanak számon. A kulturális örökség nemcsak mint meghatározó környezeti tényező és mint idegenforgalmat fellendítő erőforrás vehető számba, hanem a helyi identitás egyik legfőbb forrásaként is.

A település nevezhető a kúriák városának is, Pest vármegye településeit tekintve Abony büszkélkedhet a legtöbb kúriával, hiszen a város bővelkedik az 1800-as évek közepe tájékán épített, jobbára klasszicista stílusjegyeket viselő kisnemesi kúriákban, melyek a település belterületén elszórtan helyezkednek el.

A kúriákkal kapcsolatban sajnálatos tény, hogy többségük ugyan műemléki védelem alatt áll, de többnyire rossz állapotúak és hasznosításuk nem megoldott, így rekonstrukció és funkció nélkül a további pusztulás fenyegeti őket. A meglévő kúriák többé-kevésbé - ha átalakítva is -, de épségben állnak.

A műemlék épületek igen értékesé teszik a település építészeti örökségét, emellett településképi szempontból is kedvezőek, ezért mielőbbi hasznosítási lehetőségük kitalálása és az épületek a város kulturális-gazdasági-kereskedelmi vérkeringésébe való bevonása halaszthatatlan feladat a további állagromlás elkerülése és fennmaradásuk tartós biztosítása céljából.

A műemlék épületekre a jelenlegi módosítás nincs káros hatással.

Abony területén nem található „Történeti kert” kategóriába sorolt terület és nemzeti emlékhellyé nyilvánított terület.

A helyi értékek védelméről Abony Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településképi rendeletről szóló 28/2017.(XII.04.) számú önkormányzati rendelete rendelkezik.

A helyi védelem tárgyát képezi mindaz az építészeti érték (településrész, épület, építmény, egyéb alkotás és környezete), amelyet az Önkormányzat Képviselőtestülete városképi építészeti, művészeti, néprajzi, településtörténeti értéke alapján védendőnek minősít (a továbbiakban együtt: védett érték). A helyi védelem irányítását az önkormányzat látja el.

A város területén 96 db régészeti lelőhely található. A jelenlegi tervezési területek nem érintik a régészeti lelőhelyeket.

Azonban Abony hatályos településrendezési eszközei alapján az 54000 számú, Turjányos-dűlő I. nevű régészeti lelőhely a 2. sz. tervezési terület melletti területen található:

azonosító	lelőhely száma	név	Helyrajzi szám
54000	55	Turjányos-dűlő I.	4722, 4727, 4728/12, 4720/1, 4754, 4728/13, 4728/14, 4728/10, 4723, 4721/1, 4721/2, 4724, 4720/2, 4725, 4726, 4728/17, 4728/7, 4728/20, 0156/1, 094/2, 094/3, 094/1, 095, 0156/15,

			0156/14, 098, 096, 0156/13, 0159/1, 0158, 0157
--	--	--	--

A tervezési terület beépítés során vélhetően nem kerül elő újabb régészeti érték. A terület hasznosításával szükséges 40 cm mélységet meghaladó terepmunkák során természetesen figyelemmel kell lenni a régészet szempontjából nagy jelentőségű jelenségekre, leletek esetleges előkerülésére.

A földmunkák során biztosítani kell a 2001. évi LXIV. törvény a Kulturális örökség védelméről (a továbbiakban: Kötv.), régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére vonatkozó rendelkezéseinek teljesülését.

Össességében a területhasználattal nem sérülhetnek az örökségi vagy környezeti értékek.

A tervezési területeken nincs világörökségi helyszínek közé felvett objektum vagy terület, és nem világörökség várományos területek.

A tervezési területek természetvédelmi szempontból és az épített örökség szempontjából nem érintettek, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki környezet nincs a szóban forgó területeken. Településképi szempontból helyi védett épített érték sem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében.

A területek beépítése során figyelembe kell venni a hatályos Helyi Építési Szabályzat előírásai mellett Abony elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvének ajánlásait és a Településképi Rendelet rendelkezéseit is.

Közeledés

Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem szükséges, az nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet. A korábban elkészített munkarészek nem változnak. A szabályozási vonalaknak csak kisebb módosítása történik.

Tájrendezés, zöldfelületek

A tervezési területek Abony város belterületén találhatók, jelenleg hatályos településrendezési besorolásuk szerint nagyrészt beépítésre szánt területeken.

Természetvédelem

A településrendezési terv új helyi jelentőségű vagy országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot, és a módosítások területei meglévő védelmi vagy korlátozási elemeket nem tartalmaznak.

A már meglévő természeti értékvédelem alatt álló, elsősorban az ex lege védett szikes tavi, Natura 2000 és az országos ökológiai hálózati területeket (magterület, ökológiai folyosó és pufferterület) az átsorolandó területek nem tartalmazzák és nem is érintenek.

Táj, tájképvédelem

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján kijelölt „tájképvédelmi területek övezetének” tájképi védelme a területeket nem érinti.

Tájhasználat, tájszerkezet

A településszerkezeti tervben a meglévő tájhasználatot és tájszerkezetet jelentősen befolyásoló javaslatok nem kerülnek megfogalmazásra.

Zöldfelületi rendszer

A módosítások a zöldfelületeket csak annyiban érintik, hogy a második tervezési területen a közpark mérete növekszik, lakóterületek és vízgazdálkodási terület helyett közpark terület lesz kijelölve. A terület melletti vízfolyás kezelése megoldható.

A biológiai aktivitás érték számítás

A területek biológiai aktivitásértékének számítási módjáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik.

A jelenlegi módosítás során nem történik összesen 1 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a biológiai aktivitás érték számítása nem szükséges.

Közművesítés

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem szükséges, az nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet. A korábban elkészített munkarészek nem változnak.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**Abony Város Önkormányzatának
...../2025. (.....) határozata
157/2018. (XI. 29.) határozata szerinti
Településszerkezeti Terv módosításáról**

Abony város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntéseket hozza: a 157/2018. (XI. 29.) 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-M1 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-M1 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 módosítás során nem történik összesen 1 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a biológiai aktivitás érték számítása nem szükséges.
- (4) Pest vármegye 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 2025. év hó napján lép hatályba.
- (6) Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete utasítja a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:.....

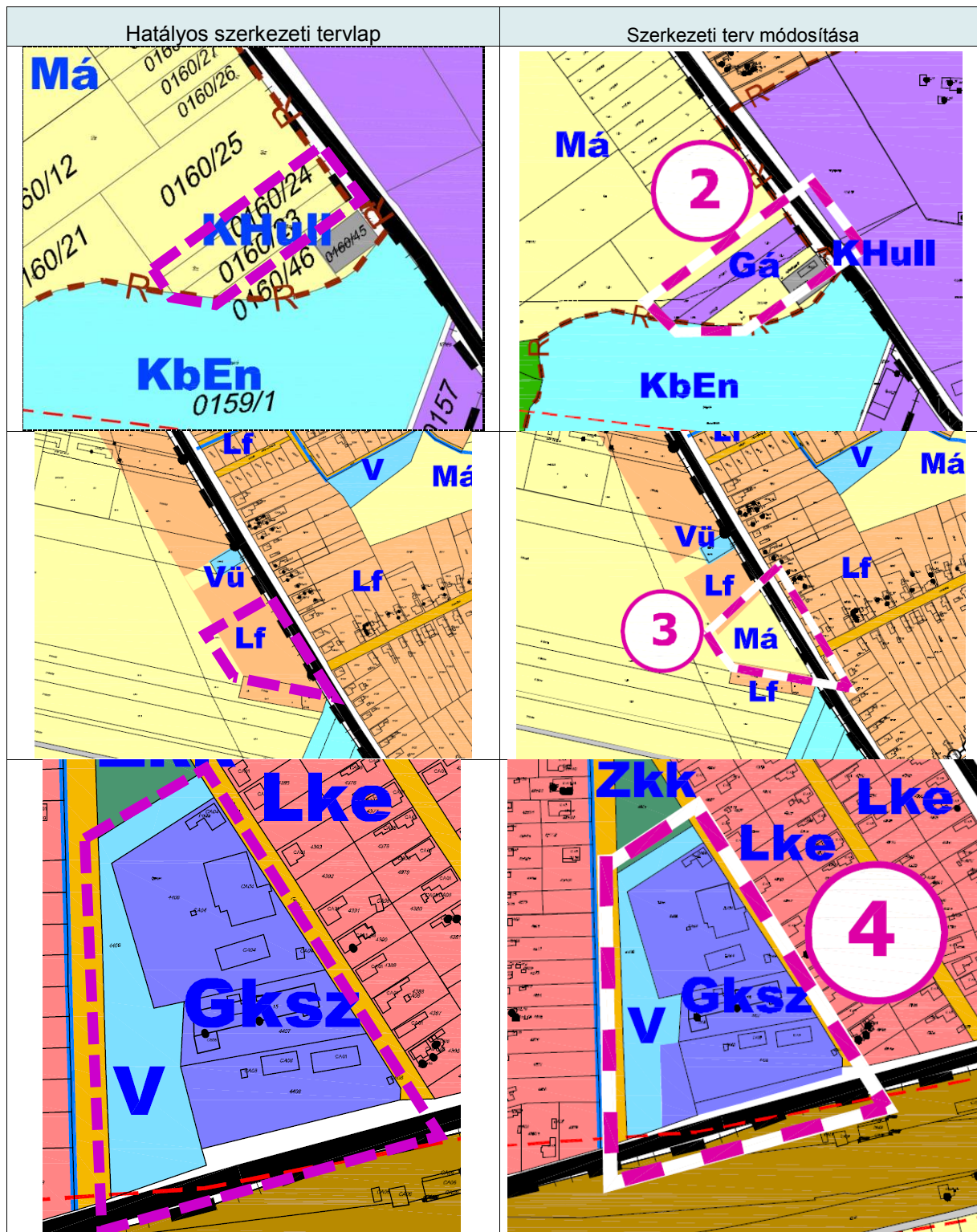
Felelős: polgármester

A határozatról értesítést kapnak:

- 1.
- 2.
- 3.

1. melléklet

1. A településszerkezeti terv módosítása az alábbi változásokat tartalmazza:



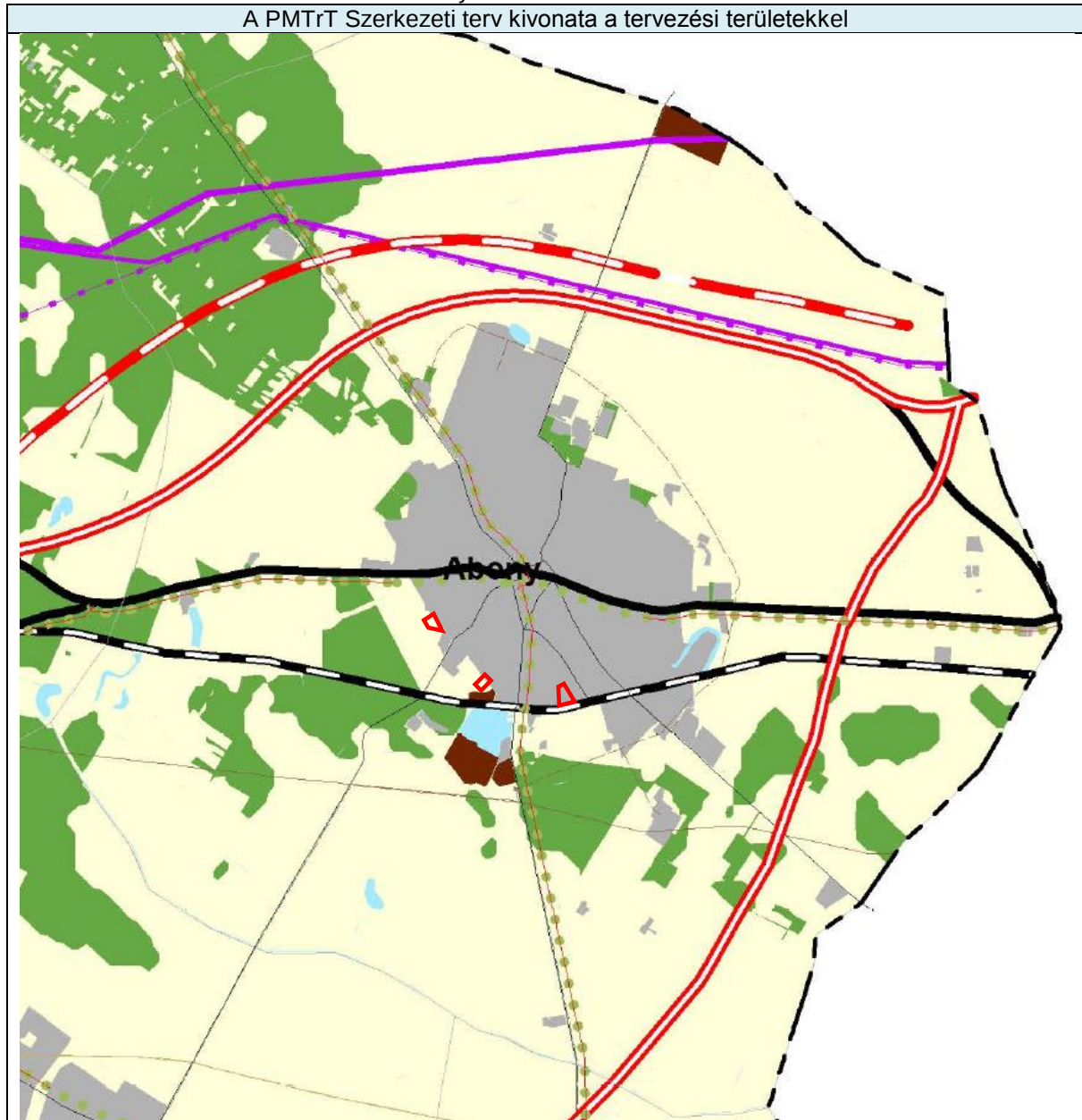
A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területekre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
2	0,58 ha	0160/24 hrsz.	Má	Gá
3	0,8 ha	0164/96 hrsz.	Lf	Má
4	0,12 ha	4406 hrsz.	V	Gksz
	0,1 ha	4231/2 hrsz.	KÖu	

2. Pest vármegye 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	PMTrT 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			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 -0,017	-0,58	6815,278 ha
		25% - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – bármely területfelhasználási 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 OTTr és a PMTrT szerint két térségi övezet érinti:

- ásványi nyersanyagvagyon terület övezete
- turisztikai fejlesztés terület övezete

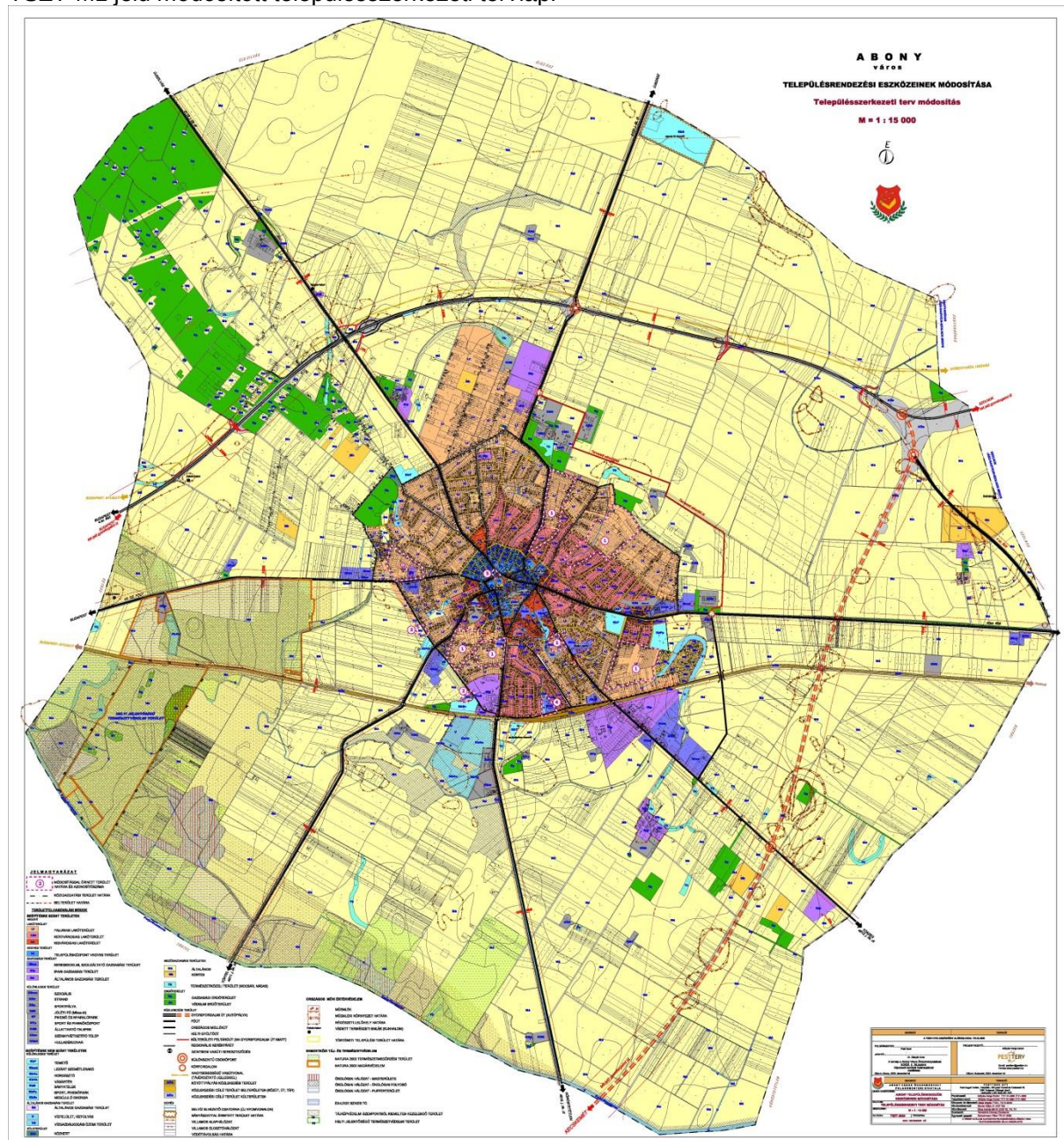
A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az MaTrT, a PMTrT, valamint az MvM rendelet közötti összhang összességében érvényesül.

4. A biológiai aktivitásérték egyenleg változása

A módosítás során nem történik összesen 1 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a biológiai aktivitás érték számítása nem szükséges.

2. melléklet

TSZT-M1 jelű módosított településszerkezeti tervlap:



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

Abony Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete

Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Abony Város Önkormányzata Képviselő-testületének célja, hogy a helyi építés szabályait, a város településterveit a kor követelményeihez, a lakosság és a gazdasági szereplők igényeihez igazodva dolgozza ki és a jogszabályokban meghatározott jogaival és kötelezettségeivel összhangban alkossa meg, figyelembe véve a természetes és épített környezetet, törekedve a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartására.

[2] Abony Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró és a 11. mellékletében felsorolt szervek és partnerek, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A HÉSZ mellékletét képezi az SZT-1 jelű külterület és az SZT-2 jelű belterületi Szabályozási tervlap.”

2. §

(1) Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 12. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Belterületi lakó- és településközpont övezetekben újonnan kialakításra kerülő magánút szélessége legalább 12 méter.”

(2) Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 12. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A település területén nyúlványos telek nem alakítható ki.”

3. §

Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési helyen belül legfeljebb két önálló melléképítmény bárhol elhelyezhető, ahol az övezeti előírás erre vonatkozóan nem rendelkezik.”

4. §

Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 25. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Új lakás építése vagy létesítése esetén, beleértve a lakás rendeltetési egységek számának változását is, parkolóhely megváltása és a normatívák szerinti parkoló igény számának csökkentése nem lehetséges.”

5. §

Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 27. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az építési övezetben

- a) a 400 m² teleknagyságot el nem érő ingatlanon egy lakás,
- b) a 400 m²-es vagy ezt meghaladó méretű ingatlanokon két lakás létesíthető.”

6. §

Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás létesíthető.”

7. §

Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 29. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az építési övezetben

- a) a 400 m² teleknagyságot el nem érő ingatlanon egy lakás,
- b) a 400 m²-es vagy ezt meghaladó méretű ingatlanokon két lakás létesíthető.”

8. §

Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az építési övezetben:

- a) a 400 m² teleknagyságot el nem érő ingatlanon egy lakás,
- b) a 400 m²-es vagy ezt meghaladó méretű ingatlanokon két lakás létesíthető.”

9. §

Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 31. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás létesíthető.”

10. §

Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 32. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás létesíthető.”

11. §

Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 33. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás létesíthető.”

12. §

Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 34. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás létesíthető.”

13. §

Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 37. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás létesíthető.”

14. §

Az Abony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 63. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépület helyezhetők el, továbbá mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület is elhelyezhető.”

15. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Kelt: Abony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. napján megtartott ülésén.

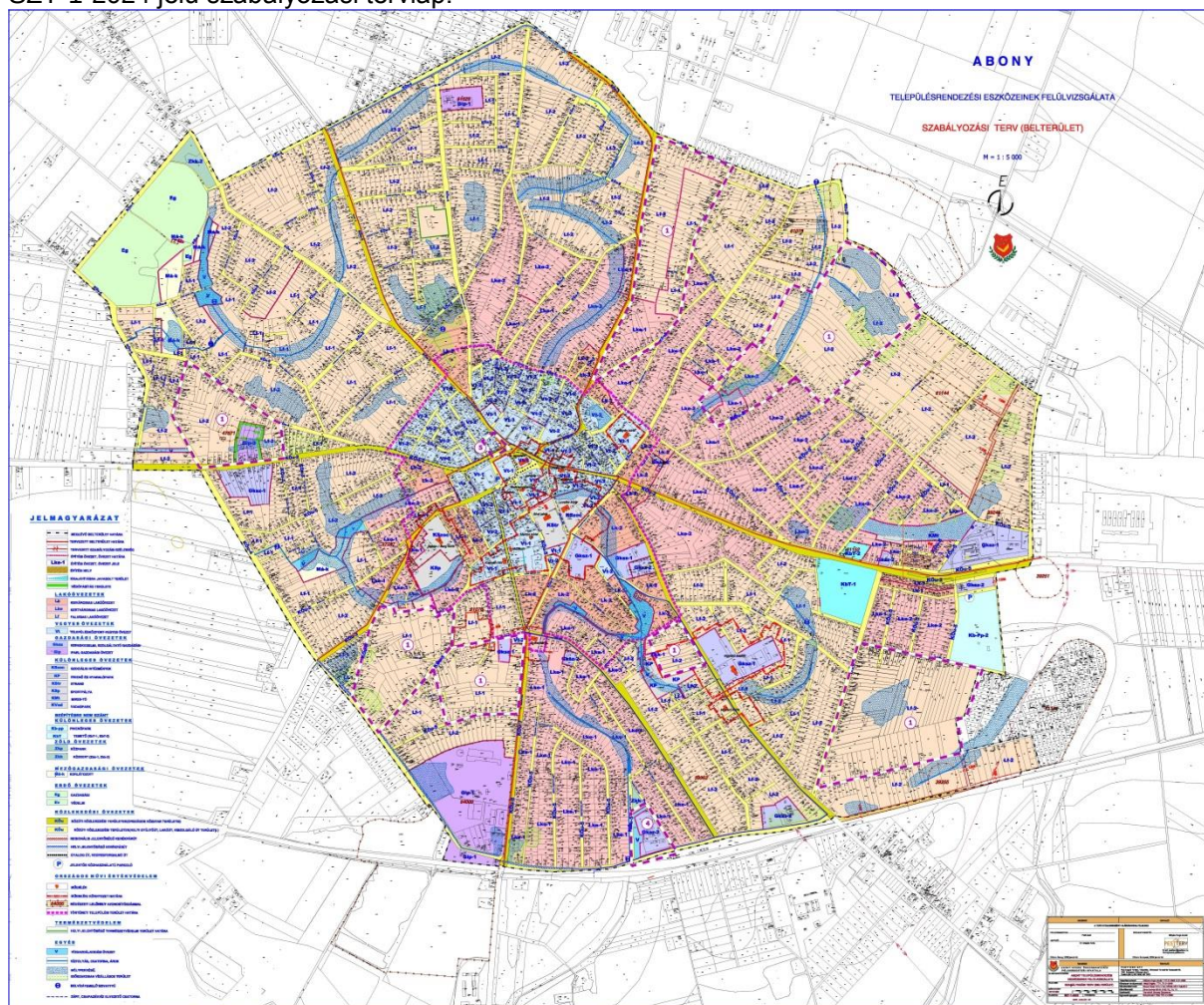
Pető Zsolt
polgármester

.....dr. Gáspár Anita
jegyző

Kihirdetve: Abony, 2025.

.....dr. Gáspár Anita
..... jegyző

SZT-1-2024 jelű szabályozási tervlap:



SZT-2-2024 jelű szabályozási tervlap:

