

A B O N Y

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
TÖBB TERÜLETRE VONATKOZÓAN



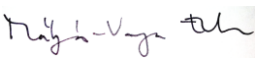
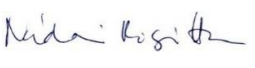
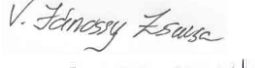
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2021. augusztus

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ 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.

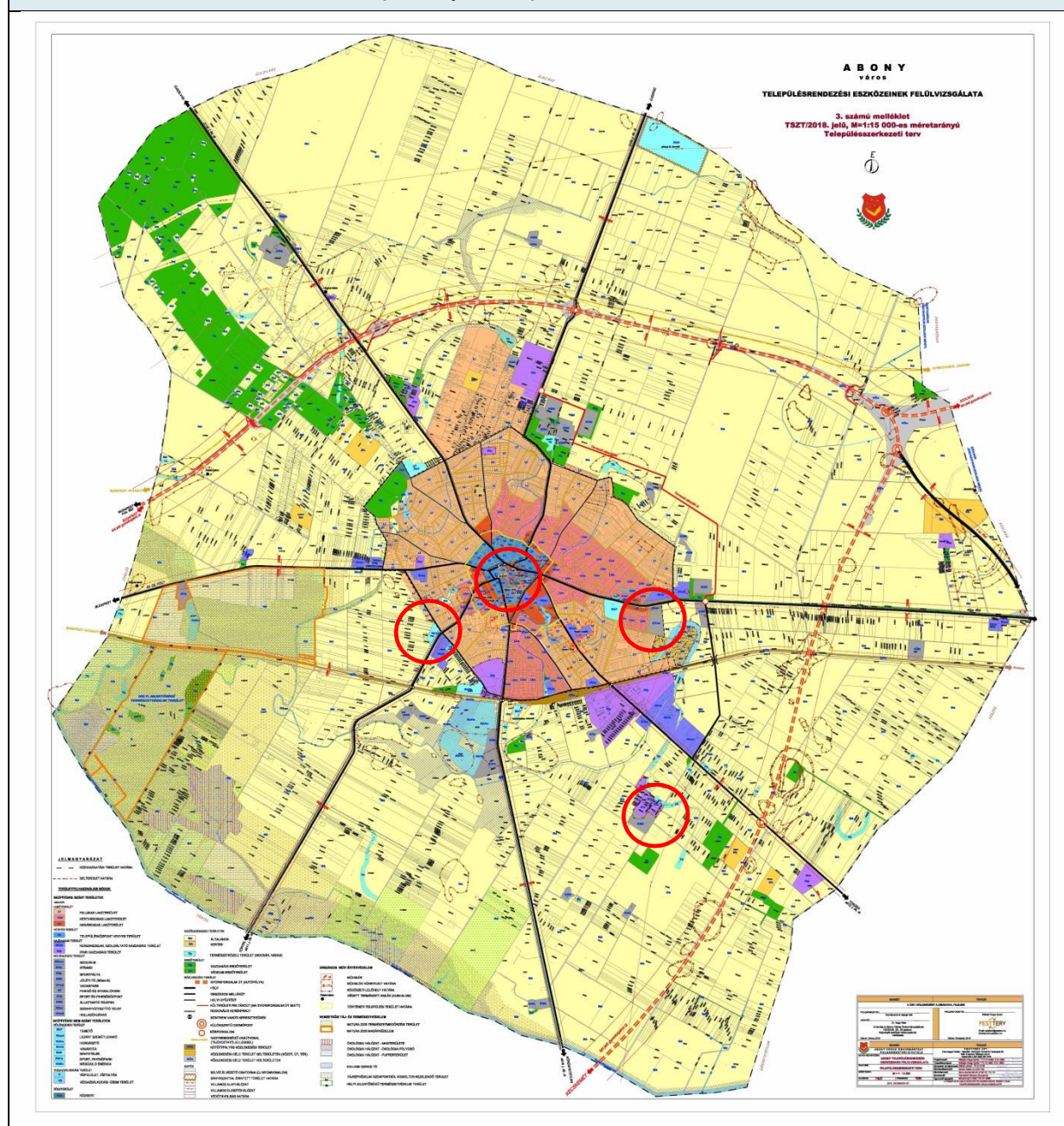
PESTTERV

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

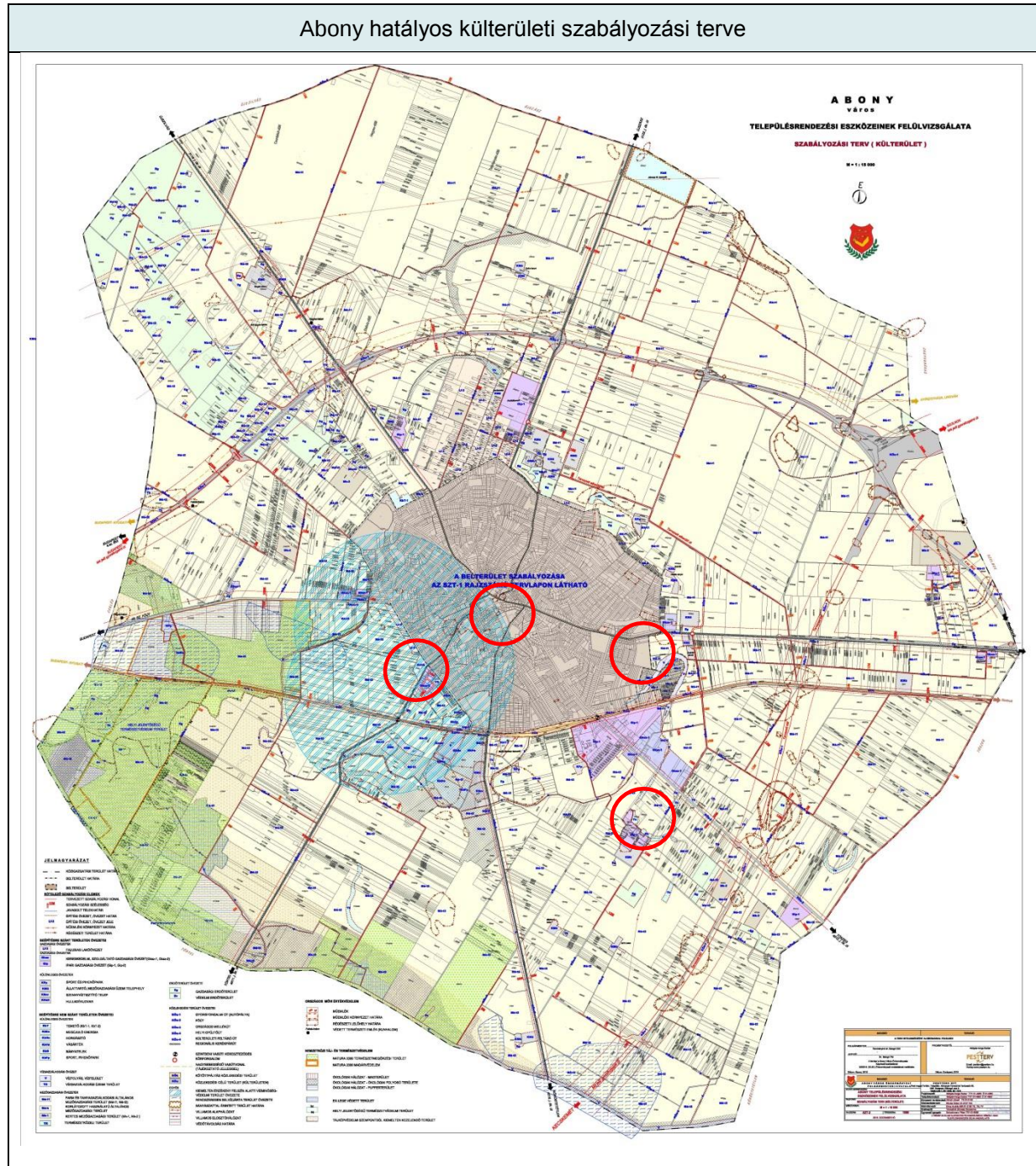
A tervezési területek bemutatása:

A módosítással érintett területek 4 különálló területen találhatók Abony belterületén és külterületén. A tervezési területek elhelyezkedése Abony szerkezeti és szabályozási tervén:

Abony hatályos településszerkezeti terve



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 Abony közigazgatási területén belül 4 részterületre vonatkozik.

Az első tervezési terület a város keleti részén elhelyezkedő volt vadaspark területe a 3671/8 hrsz. ingatlan területén. A terület a 40 sz. út déli oldalán található, és jelenleg a KVad jelű különleges vadaspark övezetbe sorolják a hatályos településrendezési eszközök. A terület mérete ~6,16 ha.

A tervezési terület északi oldalán tervezett gazdasági terület, nyugati és déli oldalán lakóterületek, keleti oldalán pedig mezőgazdasági területek helyezkednek el. A területről a korábbi vadaspark kitelepült, ezért szükséges a terület átsorolása egy másik különleges beépítésre nem szánt rekreációs területfelhasználásba. Ezért szükséges a területre vonatkozóan a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat részleges módosítása.

A terület elhelyezkedését, környezetét és beépítését az alábbi Google úrfelvétel mutatja be:



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

A tervezési terület a hatályos szerkezeti terven	A tervezési terület a hatályos szabályozási terven

A második terület a 033/26 hrsz. ingatlan területe, mely a belterületől délre, külterületen helyezkedik el, jelenlegi külterületi gazdasági területek mellett.

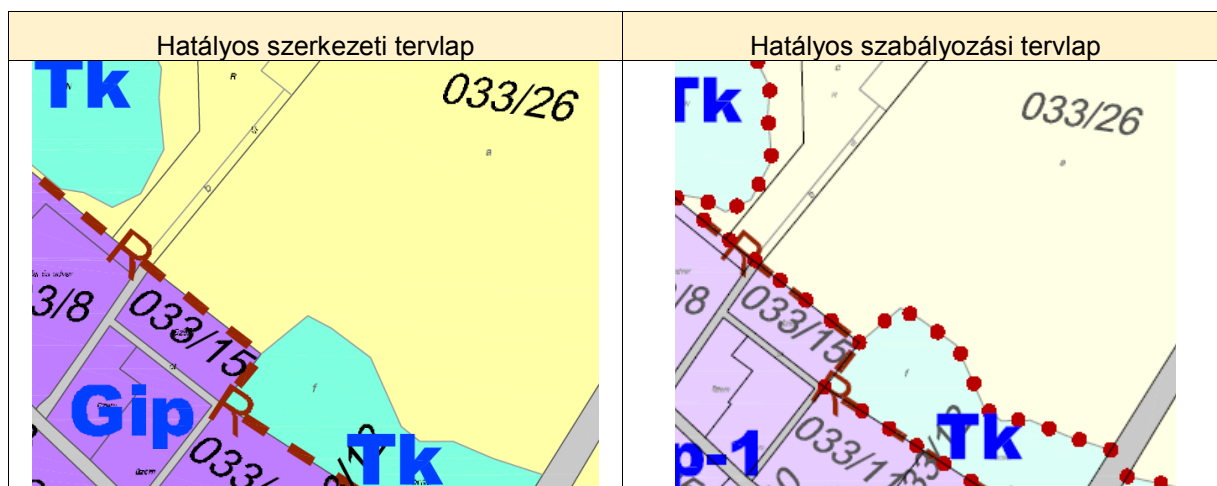
A terület besorolása jelenleg mezőgazdasági terület, mellette pedig nyugati oldalon ipari gazdasági területek és a keleti oldalán mezőgazdasági területek és természetközeli területek találhatók.

A területen a gazdasági funkciók kisebb bővítésére jelentkezett igény, ezért szükséges a terv módosítása egy nagyjából 3500 m²-es területen, a szomszédos ipari területekhez csatlakozóan, a terület dél-nyugati részén.

A terület elhelyezkedését, környezetét és beépítését az alábbi Google űrfelvétel mutatja be:



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

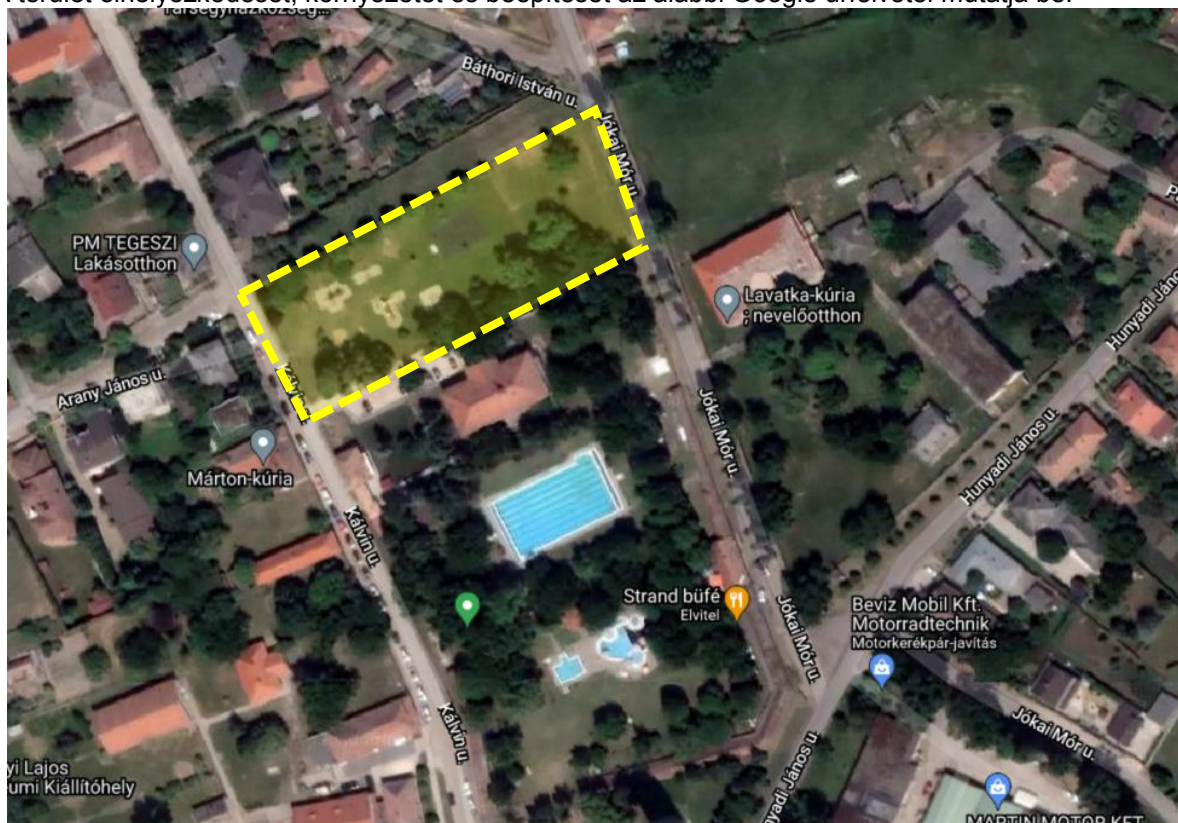


A **harmadik tervezési terület** a strand mellett elhelyezkedő kisebb közpark területe a 3305 hrsz. ingatlan területén.

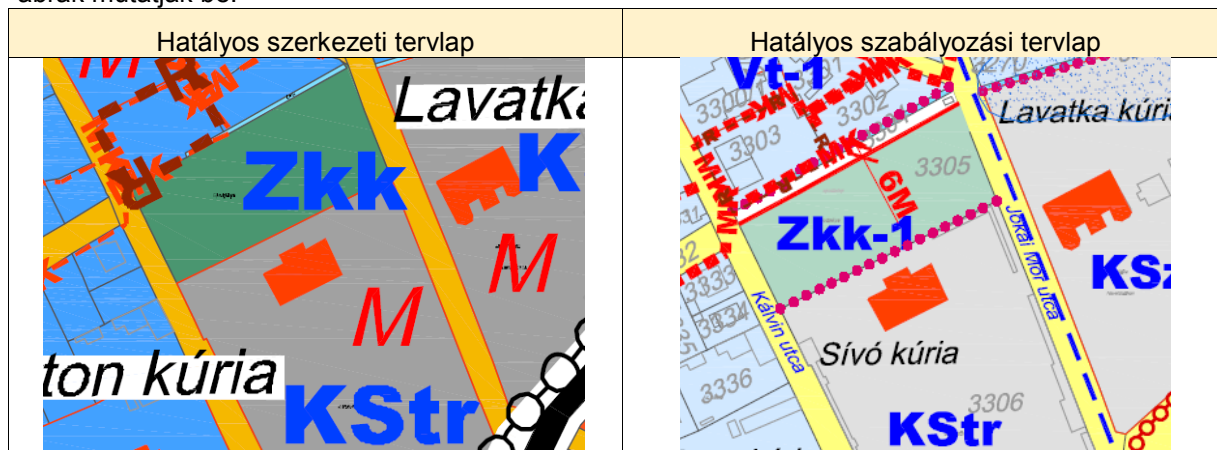
A terület a központ dél-keleti részén a jelenlegi strand északi oldalán található a Jókai utca és Kálvin utca között. A terület jelenleg zöldterületi, közkert besorolásban van, mellette pedig az északi oldalán településközponti vegyes területek, keleti oldalán különleges terület, déli oldalán pedig a strand területe található. A terület mérete 0,54 ha.

A terület átsorolása azért vált szükségessé, mert a meglévő városi strand bővítéseként egyedül ez az egy terület jöhet szóba és a strand bővítése már régóta esedékes és megoldandó kérdés. Ezért szükséges a területre vonatkozóan a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat részleges módosítása.

A terület elhelyezkedését, környezetét és beépítését az alábbi Google űrfelvétel mutatja be:



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



A negyedik tervezési terület a 0163 hrsz. ingatlan területe, mely a belterület nyugati szélén elhelyezkedő korábban tervezett vásártér területe.

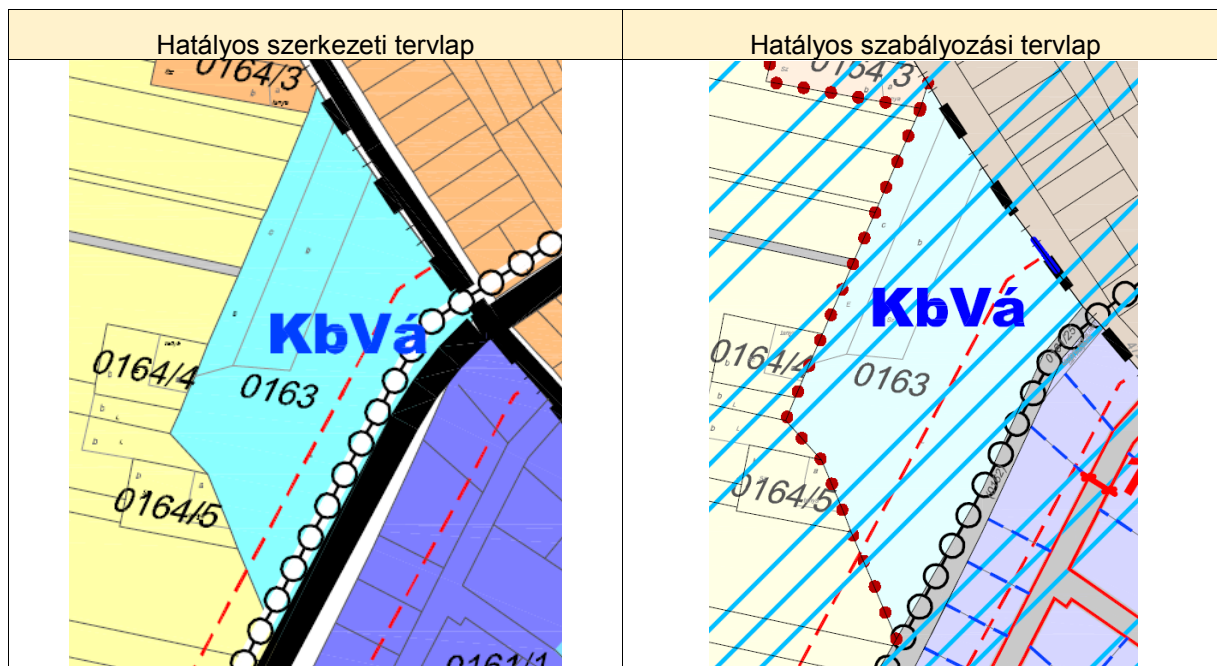
A terület a belterület dél-nyugati szélénél helyezkedik el, mellette lakóterületek, tervezett gazdasági terület és mezőgazdasági területek találhatók. A terület jelenleg még üresen áll, mérete 3,5 ha.

A terület átsorolása azért vált szükségessé, mert a szomszédos tervezett gazdasági területek bővítésére jelentkezett igény, amelyre ez a terület a legalkalmasabb. Ezért szükséges a területre vonatkozóan a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat részleges módosítása.

A terület elhelyezkedését, környezetét és beépítését az alábbi Google űrfelvétel mutatja be:



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

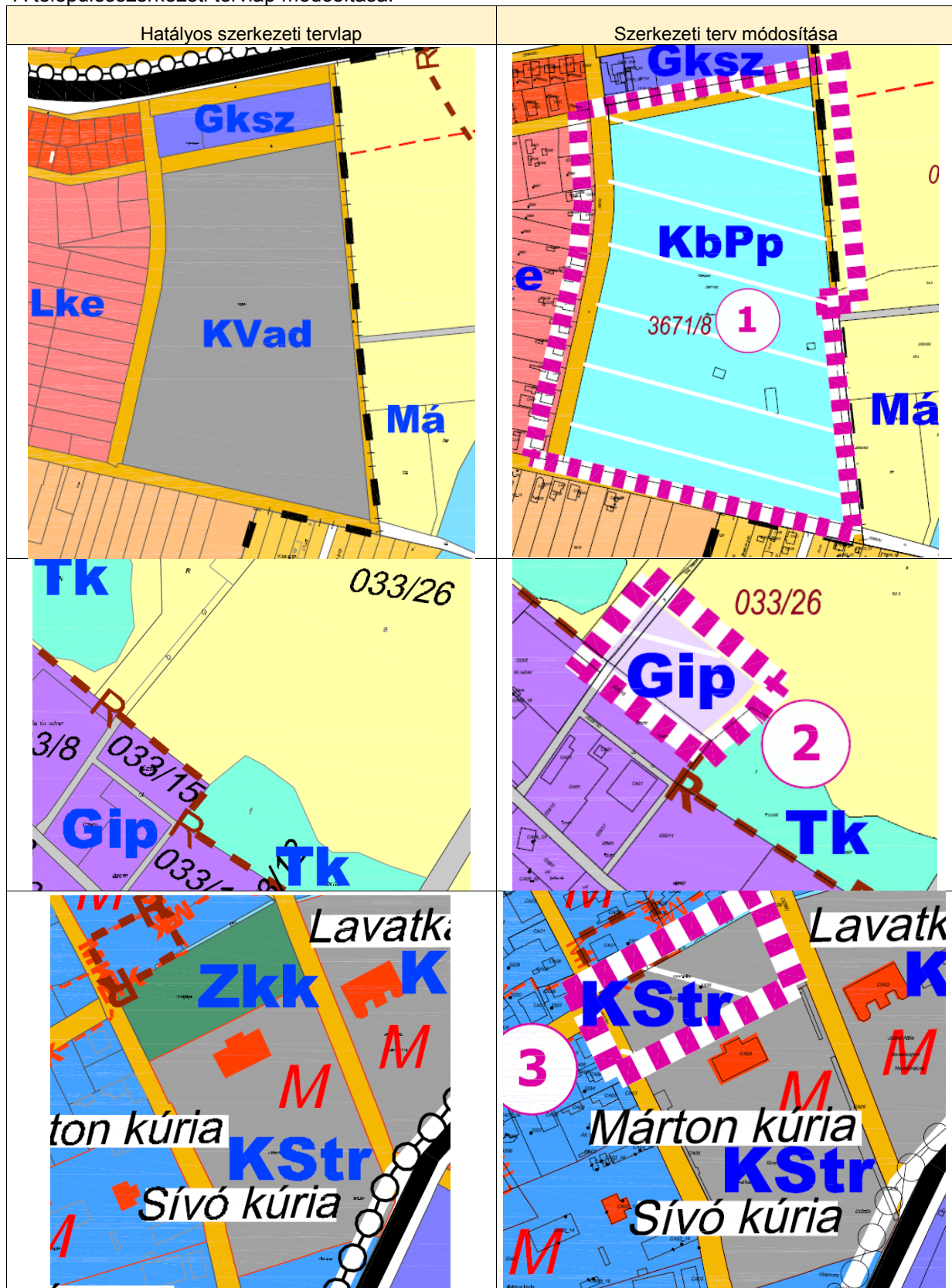


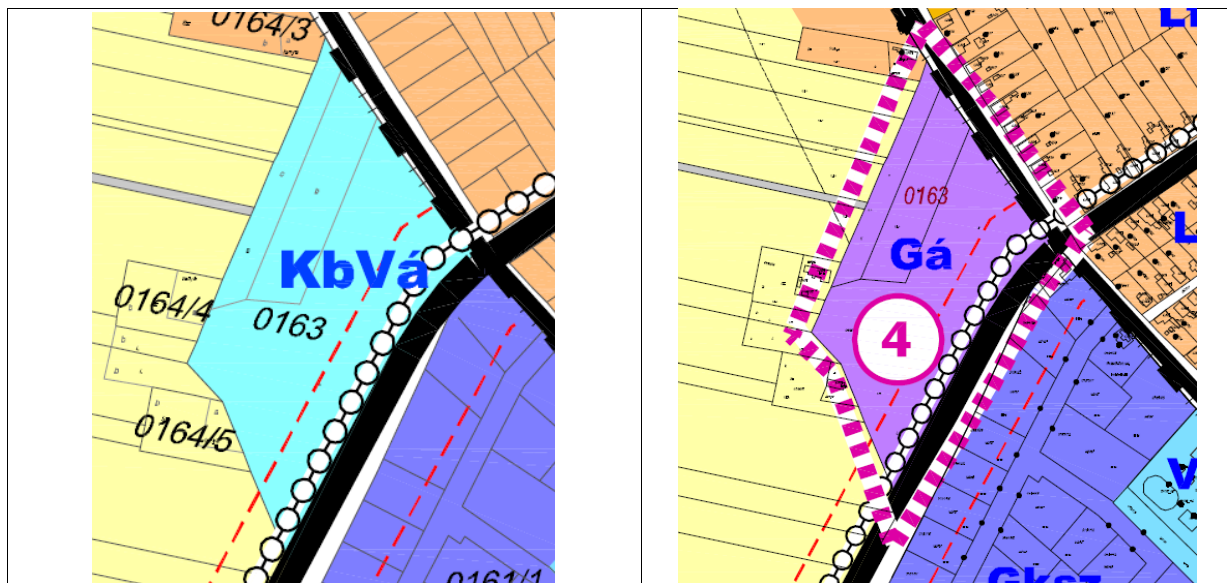
A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása

A szerkezeti és szabályozási tervi módosítások mértékét mutatja be az alábbi táblázat:

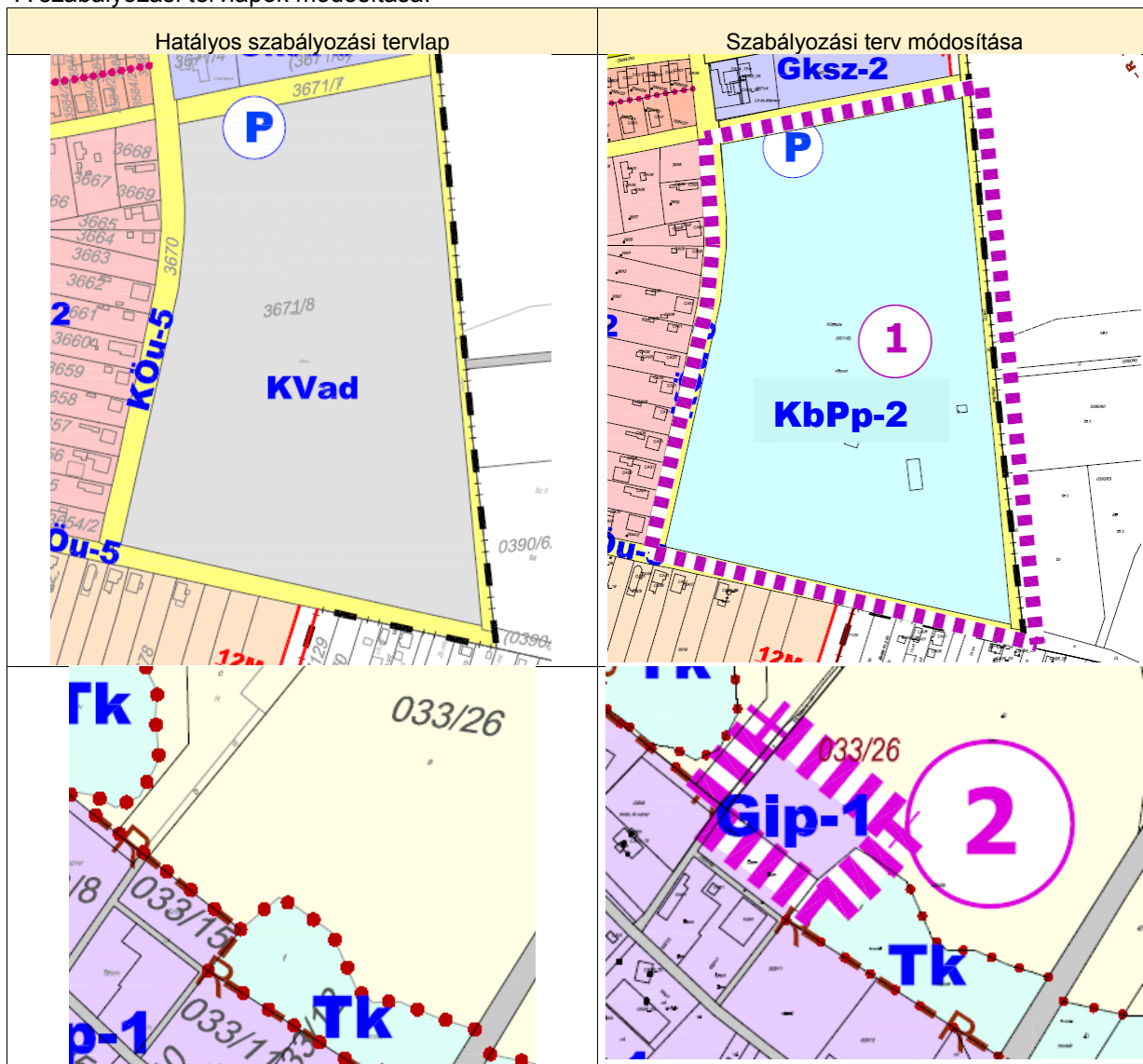
sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	6,16	3671/8 hrsz.	KVad különleges vadspark területe	Kp-Pp beépítésre nem szánt különleges pihenőpark területe
2	0,35	033/26 hrsz.	Má mezőgazdasági terület	Gip ipari-gazdasági terület
3	0,54	3305 hrsz.	Zkk zöldterület	KStr strand terület
4	3,51	0163 hrsz.	KbVá beépítésre nem szánt különleges vásártér terület	Gá általános gazdasági terület

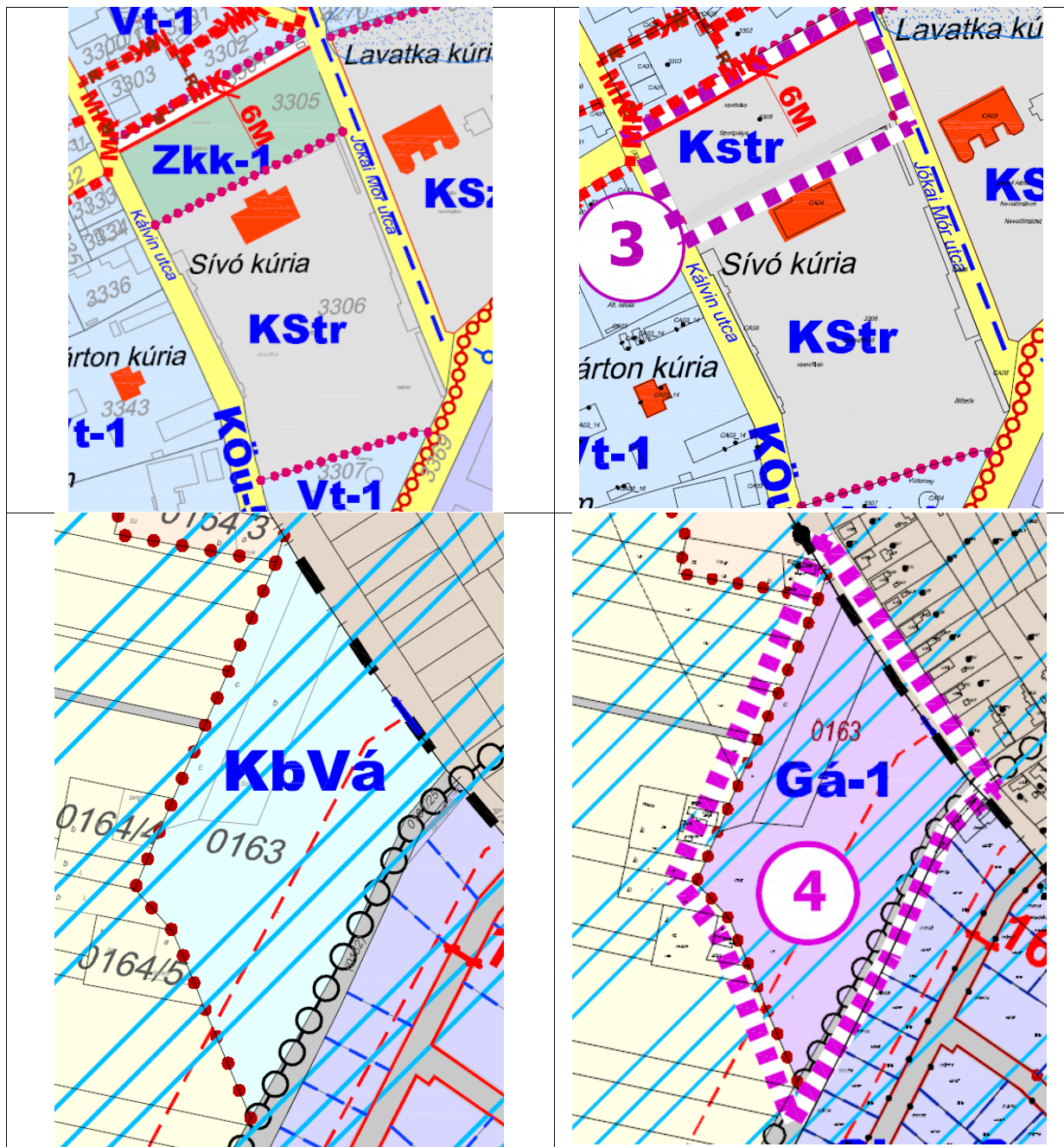
A településszerkezeti tervlap módosítása:





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 43/A és 73/A §-sal. A másik két tervezési területet a hatályos HÉSZ-ben már meglévő övezetekbe sorolja a terv módosítása.

„43/A §

- (1) A **Gá-1** jelű általános gazdasági terület építési övezet előírásai:
- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 2500 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 70 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 9,0 |
| e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 25 |
| f) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények.
- (3) Az övezetben elhelyezhető épület a (2) bekezdésben foglaltakon kívül
- iroda,
 - a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
 - a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,
 - a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül.
- (5) Az építési övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.
- (6) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.”

73/A §

- (1) A **KbPp-2** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 5000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 9,0 |
| e) A közműellátás mértéke: | részleges |
- (2) A területen a pihenő, nyaralópark rendeltetésnek megfelelő és az üzemeltetéshez szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el, valamint elhelyezhető rendezvényház, szálláshely, vendéglátóegység, sportolási, rekreációs célú épület, építmény és a tulajdonos, használó részére legfeljebb 1 darab különálló lakás.
- (3) Az övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közműcsatlakozási és -pótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény
 - kerti építmény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (4) Az övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, műtárgyak helyezhetők el.

A biológiai aktivitás érték számítás

A tervmódosítási dokumentáció alátámasztó és határozati munkarésze is tartalmazza a Biológiai Aktivitásérték (BAé) egyenleg számítását. A BAé alakulását érintő területfelhasználási változás közvetlen hatása az alábbi:

	terület (ha)	Meglevő területfelhasználás	BAé szorzó	Tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
1	6,16	KVad	3	Kb-Pp	6	18,48

2	0,35	Má	3,7	Gá	0,4	-1,16
3	0,54	Zkk	6	KStr	3	-1,62
4	3,51	KbVá	1,5	Gá	0,4	-3,86
Összesen:						+11,84
a település számított biológiai aktivitás értéke						+205,35
biológiai aktivitás érték változás						+11,84
Mindösszesen:						+217,19

A BAÉ változásának összege +11,84, a változás egyenlege tehát pozitív, de a település rendelkezik BAé tartalékkal is. Ennek összege a hatályos terv TSZT melléklete szerint **+205,35** BAé pont, amely felhasználható a következő településrendezési eszköz módosítások során.

A települési szintű **BAé tartalék** a jelenlegi módosítás során +11,84 ponttal **+217,19 pontra** növekszik. A fentiek alapján egyértelmű, hogy a jelenlegi TSZT módosítás kompenzációt nem igényel.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**Abony város Önkormányzatának
...../2021. (.....) határozata
98/2018. (IX.27.) sz. határozata szerinti
Településszerkezeti Terv módosításáról**

Abony város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntéseket hozza: 98/2018. (IX. 27.) 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-M 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-M 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 alapján a jelen tervmódosítás egyenlege pozitív. A módosítás során a települési szintű BAé tartalék +11,84 ponttal **+217,19** pontra növekszik, mely a terv következő módosításai során figyelembe vehető.
- (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 2021. év hó napján lép hatályba.
- (6) Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete utasítja a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:.....

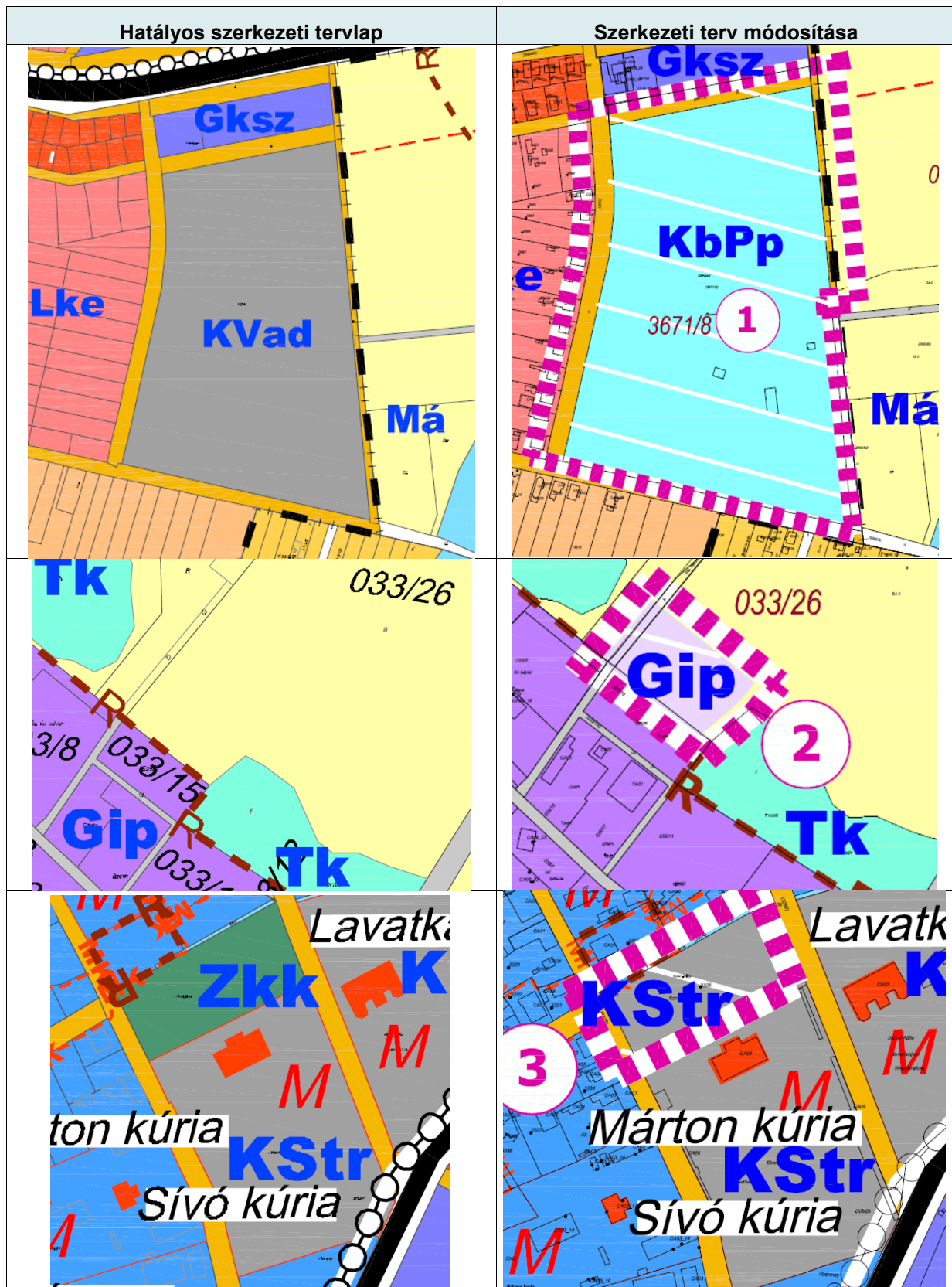
Felelős: polgármester

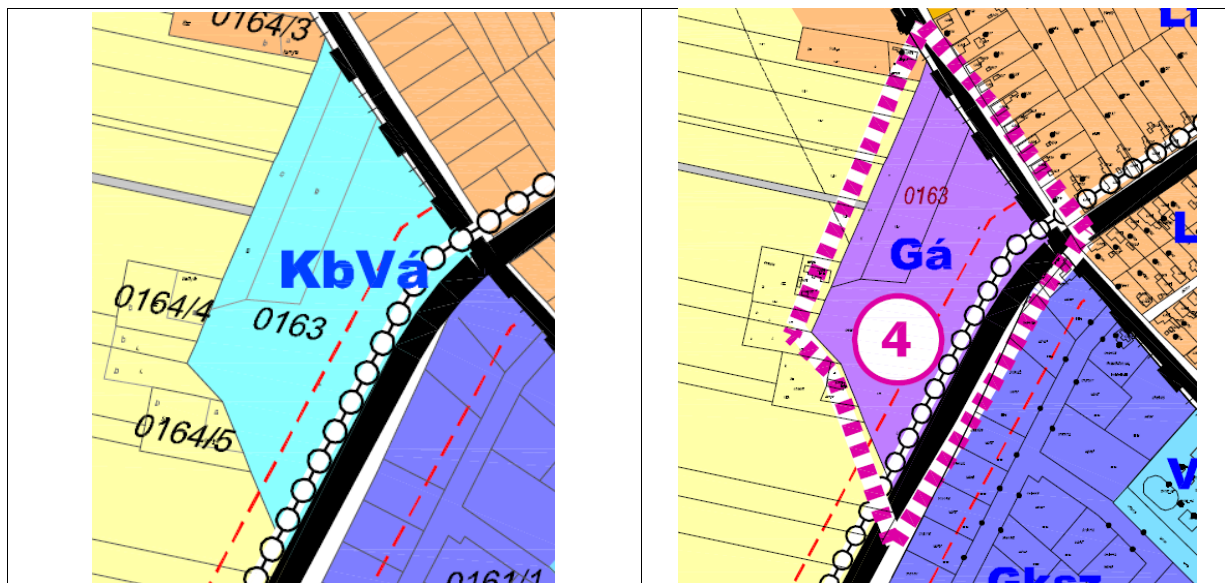
A határozatról értesítést kapnak:

- 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:

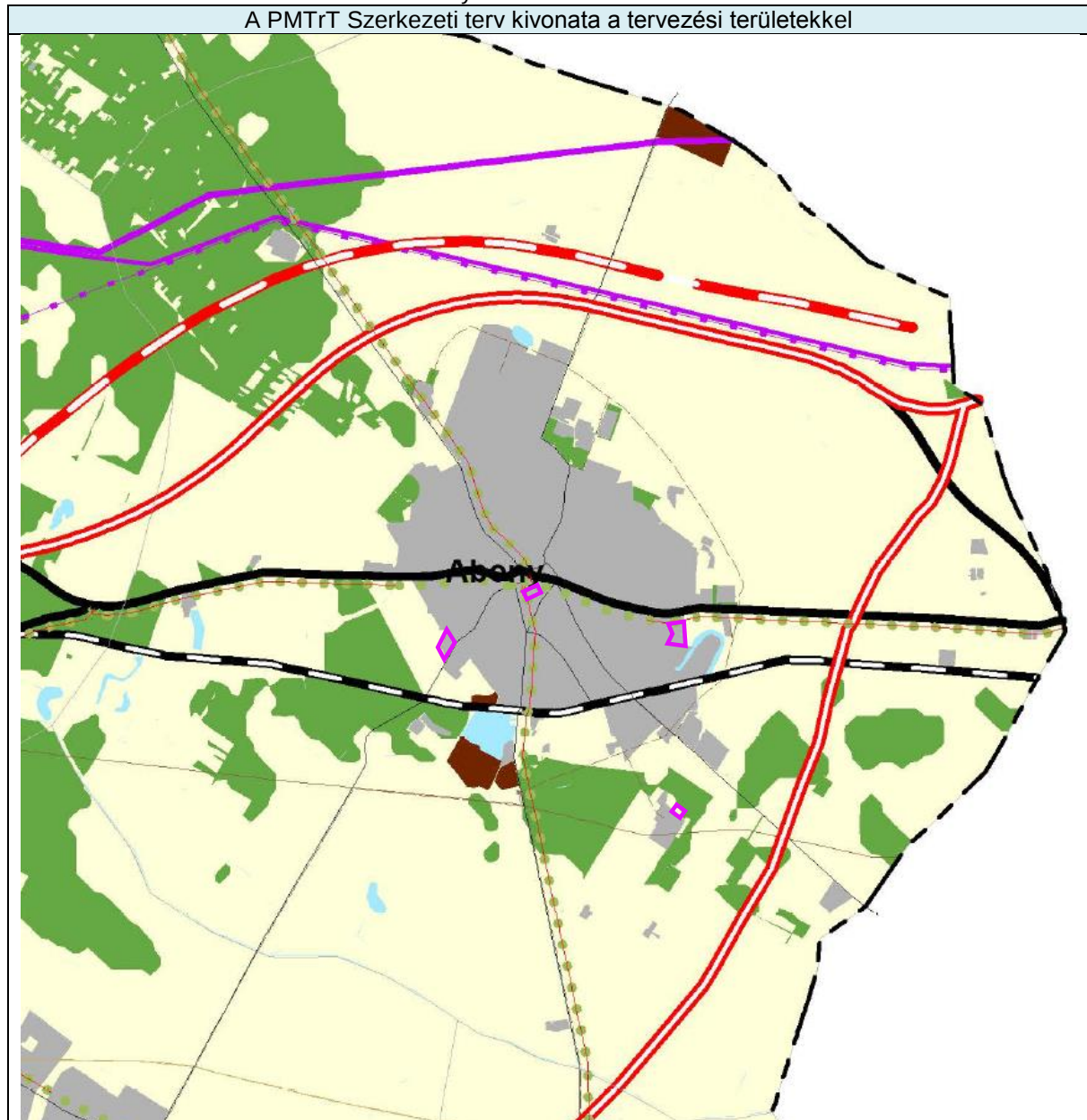
sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	6,16	3671/8 hrsz.	KVad különleges vadspark területe	Kp-Pp beépítésre nem szánt különleges pihenőpark területe
2	0,35	033/26 hrsz.	Má mezőgazdasági terület	Gip ipari-gazdasági terület
3	0,54	3305 hrsz.	Zkk zöldterület	KStr strand terület
4	3,51	0163 hrsz.	KbVá beépítésre nem szánt különleges vásártér terület	Gá általános gazdasági terület

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	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	-	+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	1977,425 ha	-	-	663 ha

		összesen:---				
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 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, zöldterületek

A BAé alakulását érintő területfelhasználási változás hatása az alábbi:

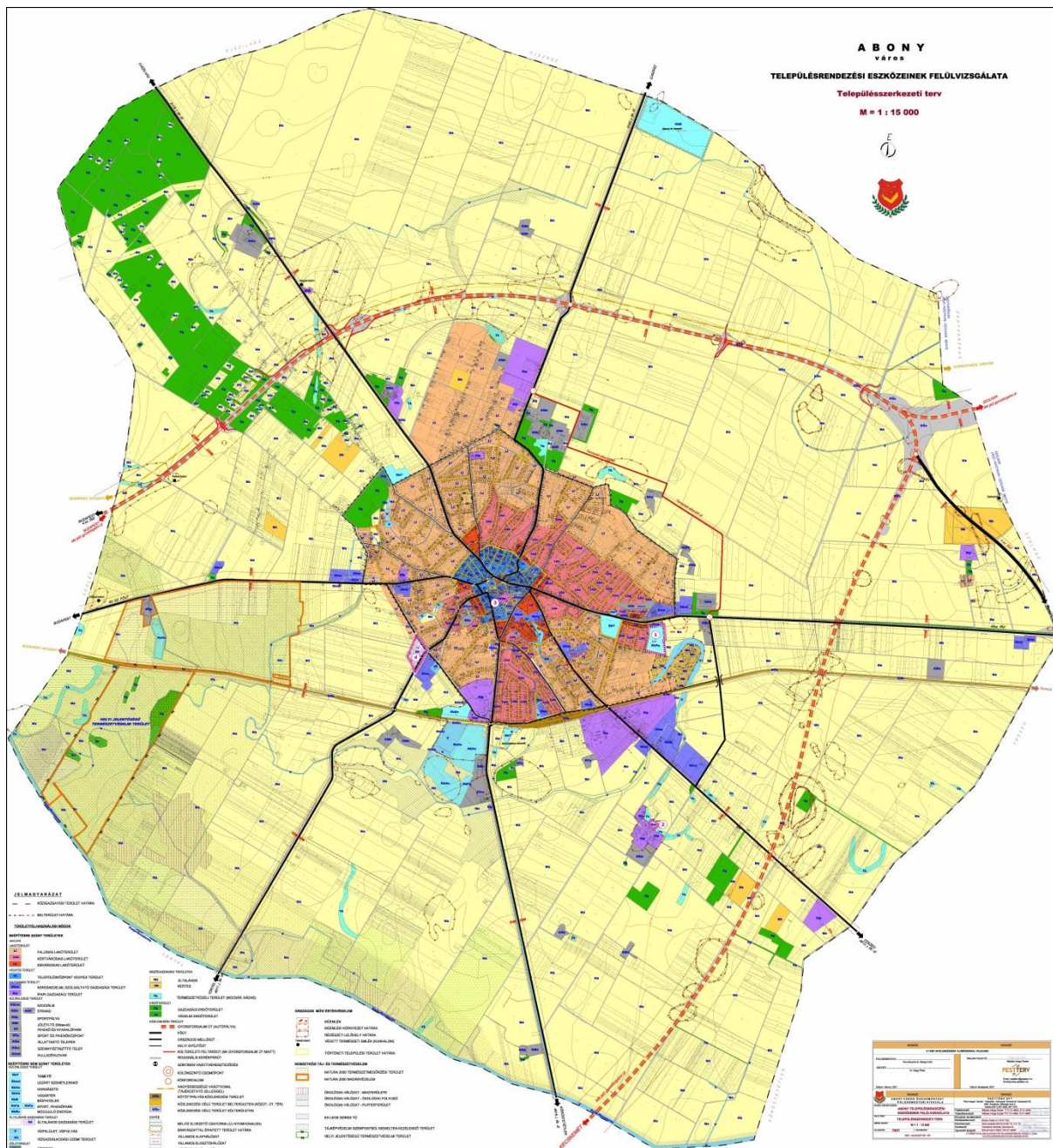
	terület (ha)	Meglevő területfelhasználás	BAé szorzó	Tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
1	6,16	KVad	3	Kb-Pp	6	18,48
2	0,35	Má	3,7	Gá	0,4	-1,16
3	0,54	Zkk	6	KStr	3	-1,62
4	3,51	KbVá	1,5	Gá	0,4	-3,86
Összesen:						+11,84
a település számított biológiai aktivitás értéke						+205,35
biológiai aktivitás érték változás						+11,84
Mindösszesen:						+217,19

A BAÉ változásának összege +11,84, a változás egyenlege tehát pozitív értéket eredményez. A település rendelkezik BAé tartalékkal is. Ennek összege a hatályos terv TSZT melléklete szerint **+205,35** BAé pont, amely felhasználható a következő településrendezési eszköz módosítások során.

A települési szintű **BAé tartalék** a jelenlegi módosítás során +11,84 ponttal **+217,19** pontra növekszik.

A fentiek alapján a jelenlegi TSZT módosítás kompenzációt nem igényel.

TSZT-M 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-M, SZT-2-M, jelű módosított Szabályozási tervlap.

2. § Az Ör az alábbi 43/A §-sal egészül ki:

„43/A §

(1) A **Gá-1** jelű általános gazdasági terület építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2500
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	70
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
f) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények.

(3) Az övezetben elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

- a) iroda,
- b) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
- c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,
- d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Az építési övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül.

(5) Az építési övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

(6) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.”

3. § Az Ör az alábbi 73/A §-sal egészül ki:

73/A §

(1) A **KbPp-2** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	10

- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 9,0
- e) A közműellátás mértéke: részleges
- (2) A területen a pihenő, nyaralópark rendeltetésnek megfelelő és az üzemeltetéshez szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el, valamint elhelyezhető rendezvényház, szálláshely, vendéglátóegység, sportolási, rekreációs célú épület, építmény és a tulajdonos, használó részére legfeljebb 1 darab különálló lakás.
- (3) Az övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) közműcsatlakozási és -pótló műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény
 - d) kerti építmény,
 - e) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (4) Az övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, műtárgyak helyezhetők el.

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

jegyző

polgármester

1. melléklet

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

