

ÖZSZTÓ PÁSZTÓ



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS
Jóváhagyott anyag
2023. október

Válaszúgyi Műhely Kft.

PÁSZTÓ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS

JÓVÁHAGYOTT ANYAG



Megbízó

Pásztó Városi Önkormányzat
Farkas Attila polgármester
3060 Pásztó, Kölcsey Ferenc utca 35.

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3224, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2023. október

VZM 1751/22

Paszto_TRE mod1_231031.docx

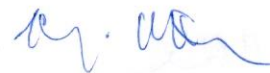
ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező
tervező
TT/1 13-1259



Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-
5282
tájvédelmi szakértő



Grimm-Sipos Noémi
okl. településmérnök
TT 13-1714



Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-
5282
tájvédelmi szakértő
Halász Annamária
okl. tájépítésmérnök



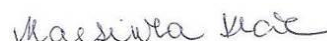
Munkatárs

Hantos Ádám
tájrendező és kertépítő mérnök

Tagyi Virág
tájrendező és kertépítő mérnök

Közlekedés:

Macsinka Klára
okl. közlekedésépítésmérnök
13-1017 KÉ-K, Tkö
(MobilCity Bt.)



Vízi közművek:

Bíró Attila
okl. építésmérnök
(MK 01-2456)
(InfraPlan Kft.)



Energiaközművek, távközlés:

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök
(MK: 01-2418)
okl. városépítési-
városüzemeltetési szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)



Főépítész

Sisák Gábor

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 203/2023. (X.30.) határozata a településszerkezeti tervről szóló 273/2018. (IX.27.) határozat módosításáról

Pásztó Városi Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Pásztó Városi Önkormányzatának Képviselő-testülete a 273/2018. (IX.27.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervet (továbbiakban: TSZT) módosítja.
- 2) A TSZT 1. melléklete: a szerkezeti terv leírása az alábbiak szerint módosul:

1.1.1. „2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

Belterülethatár módosítható a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területeken:

1. Gépállomás lakótelep és környéke, Pásztó településrészen;
2. Vörösmarty utcától keletre fekvő teleksor külterületi része, Pásztó településrészen;
3. Kishegy utca vége, Pásztó településrészen;
4. Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület, Hasznos településrészen.”

1.1.2. „3.2.3.1. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (GKSZ)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Pásztó területén kereskedelmi, szolgáltató terület:

Külterületen:

- a 21. sz. főút északi csomópontjától keletre fekvő terület;
- a 21. sz. főút északi és középső csomópontja között elhelyezkedő, a főút keleti oldala mentén fekvő terület;
- a 21. sz. főút középső csomópontjától nyugatra fekvő terület (kemping és Cserhát csárda);
- a 21. sz. főút és a 2122 j. összekötő út északi csomópontjában található terület;
- a 21. sz. főút déli csomópontjától keletre fekvő terület (Naturland Kft.);
- a déli közigazgatási határ mentén fekvő pálinkafőzde területe.

A központi belterületen:

- a Mátraszőlősi út és a Homok utca menti tömb egy része;
- a Mátraszőlősi út és a Fő utca csomópontjától északra fekvő terület;
- az Irinyi úttól délre, a vasút mentén fekvő terület;
- a Kis utca és a Malom köz közötti tömb keleti vége;
- a Sziget utcától délkeletre fekvő terület.

Hasznos településrészen:

- Hasznos délkeleti részén, a patak mentén fekvő terület (egykori TSZ terület).

Kereskedelmi, szolgáltató terület fejlesztési területek:

Külterületen:

- a 21-es sz. főút északi és középső csomópontja között elhelyezkedő, a főút keleti oldala mentén fekvő terület;
- a 21. sz. főút és a 2122 j. összekötő út északi csomópontjában található terület.

A központi belterületen:

- a Mátraszőlősi út és a Homok utca menti tömb egy része.”

1.1.3. „3.2.5.5. KÜLÖNLEGES TURISZTIKAI TERÜLET (K-TUR)

A terület főként a turisztikai és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények, továbbá szállásépületek elhelyezésére szolgál.

Pásztó területén különleges turisztikai terület:

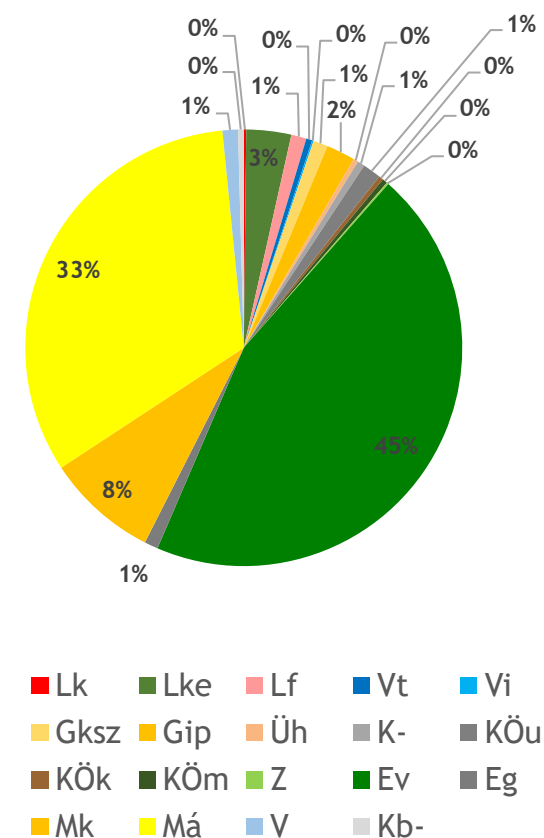
- Mátrakeresztes településrész északi részén fekvő egykori erdei iskola területe;
- **Mátrakeresztes településrész északi részén a Csalogány utca menti terület;**
- Hasznos délkeleti részén, az Alkotmány út és a Kövicses-patak menti terület;

Különleges turisztikai terület fejlesztési terület:

- **Mátrakeresztes településrész északi részén a Csalogány utca menti terület;**
- Hasznos délkeleti részén, az Alkotmány út és a Kövicses-patak menti terület.”

1) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 3. melléklet szerinti területi mérlege az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználási kategória		ha	%	
Beépítésre szánt terület				
Lk	Kisvárosias lakóterület	13,15	0,18%	
Lke	Kertvárosias lakóterület	241,14	3,32%	
Lf	Falusias lakóterület	81,72	1,13%	
Vt	Településközpont terület	31,74	0,44%	
Vi	Intézmény terület	8,38	0,12%	
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	78,82	1,08%	
Gip	Ipari terület	155,64	2,14%	
Üh	Hétvégiházias terület	25,58	0,35%	
K-Mü	Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület	21,16	39,24	0,54%
K-Szt	Különleges terület - Szennyvíztisztító terület	1,43		
K-Str	Különleges terület - Strand terület	3,15		
K-Szk	Különleges terület - Szabadidőközpont	3,46		
K-Tur	Különleges terület - Turisztikai terület	2,28		
K-Bor	Különleges terület - Borászat	0,27		
K-Vá	Különleges terület - Vasútállomás	2,57		
K-Sp	Különleges terület - Sportterület	4,23		
K-G	Különleges terület - Garázssor	0,69		
Beépítésre nem szánt terület				
KÖu	Közüti közlekedési terület	98,55	1,36%	
KÖk	Kötőttpályás közlekedési terület	25,01	0,34%	
KÖm	Közműterület	26,66	0,37%	
Z	Zöldterület	10,45	0,14%	
Ev	Védelmi erdőterület	3264,30	44,96%	
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	73,35	1,01%	
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	600,32	8,27%	
Má	Általános mezőgazdasági terület	2373,31	32,69%	
V	Vízgazdálkodási terület	82,81	1,14%	
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	7,54	30,65	0,42%
Kb-Sp	Különleges beépítésre nem szánt terület - Sportterület	0,66		
Kb-Tur	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	7,16		
Kb-Szk	Különleges beépítésre nem szánt terület - Szabadidőközpont	10,91		
Kb-Kp	Különleges beépítésre nem szánt terület - Kegyeleti park	1,87		
Kb-Lg	Különleges beépítésre nem szánt terület - Lakó-gazdálkodó terület	2,51		
Közigazgatási területe		7260 ha		



- 2) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Mód. száma	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
1.	ipari terület	0,2	kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	13,44	2,69
3.	településközpont terület	0,5	zöldterület	6	0,31	1,71
4.	településközpont terület	0,5	zöldterület	6	0,26	1,43
5.	védelmi erdőterület	9	különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület	3,2	0,47	-2,73
6.	különleges terület - strandterület	3,2	különleges terület - szabadidőközpont	3,2	0,091	0,00
6.	közút	0,6	zöldterület	6	0,23	1,24
8.	különleges beépítésre nem szánt temető	6	településközpont terület	0,5	0,26	-1,43
12.	hétvégiházas üdülőterület	3	különleges terület - turisztikai terület	1,5	0,25	-0,38
A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA A MÓDOSÍTÁS SORÁN:						+2,53

- 3) A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§-ban rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint változik:

273/2018. (IX.27.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervben növekedett érték	+ 3447,79
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	+2,53
Összesen:	+3450,32

- 4) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. mellékletei szerinti (Településszerkezeti terv módosítása) tervlappal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

Farkas Attila
polgármester

dr. Szabó Bence
jegyző

1. melléklet a 203/2023. (X.30.) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Pásztó Városi Önkormányzat képviselő-testületének
15/2023. (X.31.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 9/2018. (IX.27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Pásztó Városi Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésre jogosult szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 9/2018. (IX.27.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

Pásztó Városi Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 9/2018. (IX.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező 1., 3., 5., 7., 8., 9., 11., I., II., III. jelű szabályozási tervlap jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

2.§

(1) A HÉSZ 24.§ (8) bekezdés táblázat 'Lf2 sora' a az alábbiak szerint módosul:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf2	O	600	16	30	30	5	50

(2) A HÉSZ 27.§ (7) bekezdés táblázat 'Gip5 sora az alábbiak szerint módosul:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gip5	SZ	5000	40	50	50	10,5	25

(3) A HÉSZ 29.§ (4) bekezdés táblázat 'Üh2, Üh2*' sora az alábbiak szerint módosul:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Üh2	SZ	600	12	15	15	3,0	65

(4) A HÉSZ 29.§ (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(6) Üh3 építési övezetben épület legalább hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.”

3.§

(1) A HÉSZ 27.§ (7) bekezdés táblázata a következő sorral egészül ki:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz6	SZ	3000	30	40	40	10,5	30
Gksz7	SZ	8000	40	40	40	6,5	25

(2) A HÉSZ 28.§ (7) bekezdés táblázata a következő sorral egészül ki:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gip11	SZ	5000	40	40	40	10,5	25

(3) A HÉSZ 29.§ (4) bekezdés táblázat a következő sorral egészül ki:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Üh3	SZ	400	12	15	15	3,5	65

(4) A HÉSZ 29.§ a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Üh3 építési övezetben 80 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű új épület elhelyezésénél a tájképbe, településképpbe illeszkedés látványtervvel igazolandó. A látványterv részeként be kell mutatni távoli nézetben, tömegvázlaton a beavatkozás mértékét.”

(5) A HÉSZ 34.§ (6) bekezdés táblázat a következő sorral egészül ki:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Tur2	SZ	5000	50	15	15	4,5	65

(6) A HÉSZ 34.§ a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) K-Tur2 építési övezet telkein a telek beépített területébe számító alapterülete épületenként legfeljebb 60 m² lehet.”

(7) A HÉSZ 34.§ a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) K-Tur2 építési övezet telkén a Natura 2000 területtel határos 10,0 m-es teleksávban épület nem létesíthető, extenzív műveléssel tartható fenn.”

(8) A HÉSZ 34.§ a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) K-Tur2 építési övezet telken belül az építési hely meghatározása érdekében Natura 2000 hatásbecslési dokumentációt kell készíteni.”

(9) A HÉSZ 43.§ a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Mk3 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a kialakítható és beépíthető telek legkisebb területe: 1000 m²;
- a beépíthető telek legkisebb szélessége: 10 m;
- a beépítés módja: oldalhatáron álló;
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m ;
- legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 10%.”

(10) A HÉSZ 49.§ a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) *Kb-Tur1 övezet telken belül kötelezően fenntartandó zöldfelület szabályozási elemmel érintett részén*

- a) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a természetvédelmi érdekekkel összhangban szabad*
- b) új épület nem létesíthető;*
- c) mobilházak nem helyezhetők el;*
- d) építési tevékenység, tereprendezés nem végezhető;*
- e) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése érdekében történhet;*
- f) új műtárgy a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhető el.”*

4.§

Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Farkas Attila
polgármester

dr. Szabó Bence
jegyző

1. melléklet a 15/2023. (X.31.) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása