



PÁSZTÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

3. sz. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2. Előzmények

2.1. Alapadatok

Tervező:

Bak Gabriella TT 15-0381

Megrendelő:

Pásztó Város Önkormányzata

2.2. Előzmények

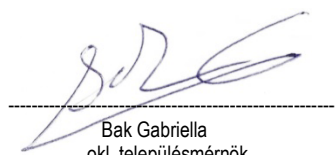
Egy pásztói székhelyű építőipari cég azzal a kéressel fordult az Önkormányzathoz, hogy a tulajdonában lévő 729 hrsz.-ú, természetben Pásztó, Csillag tér 20. szám alatti földrészlet beépíthetőségét és az elhelyezhető önálló rendeltetési egységszámot növeljék. Az itt álló lakóingatlan átalakítását tervezi a tulajdonos és több lakásból álló társasházat szeretne kialakítani. Többszöri megbeszélés és főépítési egyeztetés után megegyezés született, mely szerint a rendezési terv 3. számú módosítását elindítja az Önkormányzat.

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.)Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés bb) pontja szerint egyszerűsített eljárásban történhet.

A településrendezési eszközök tervezett módosításához a Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet szükséges módosítani.

2.3. Tervezői nyilatkozat

Pásztó Város településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



Bak Gabriella
okl. településmérnök
településtervező, TT 15-0381

2.4. A területre vonatkozó hatályos joganyagok

Pásztó Város 273/2018.(IX.27.) sz. határozatával fogadta el Pásztó Város Településszerkezeti Tervét. A 9/2018.(IX.27.) önkormányzati rendeletével fogadta el a Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét.

A felsorolt településrendezési eszközök az elfogadásuk óta eltelt idő alatt többször, egyes részterületekre vonatkozóan módosítva lettek.

2.5. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 68. § szerint:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv **egyszerűsített eljárásban** történő

...

b) módosítása esetén, ha

...

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.
- ”

Jelen módosítás során a 68.§ (1) bb) pontban előírt feltétel teljesül, ezért az eljárás az R. 68.§ szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint történhet.

2.6. Környezeti vizsgálati eljárás

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben megtörténik az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás lefolytatása.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatának figyelembevételével, Pásztó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a nyilatkozatok beérkezése után dönt arról, hogy szükséges-e a vizsgálat lefolytatása.

3. A módosítás bemutatása

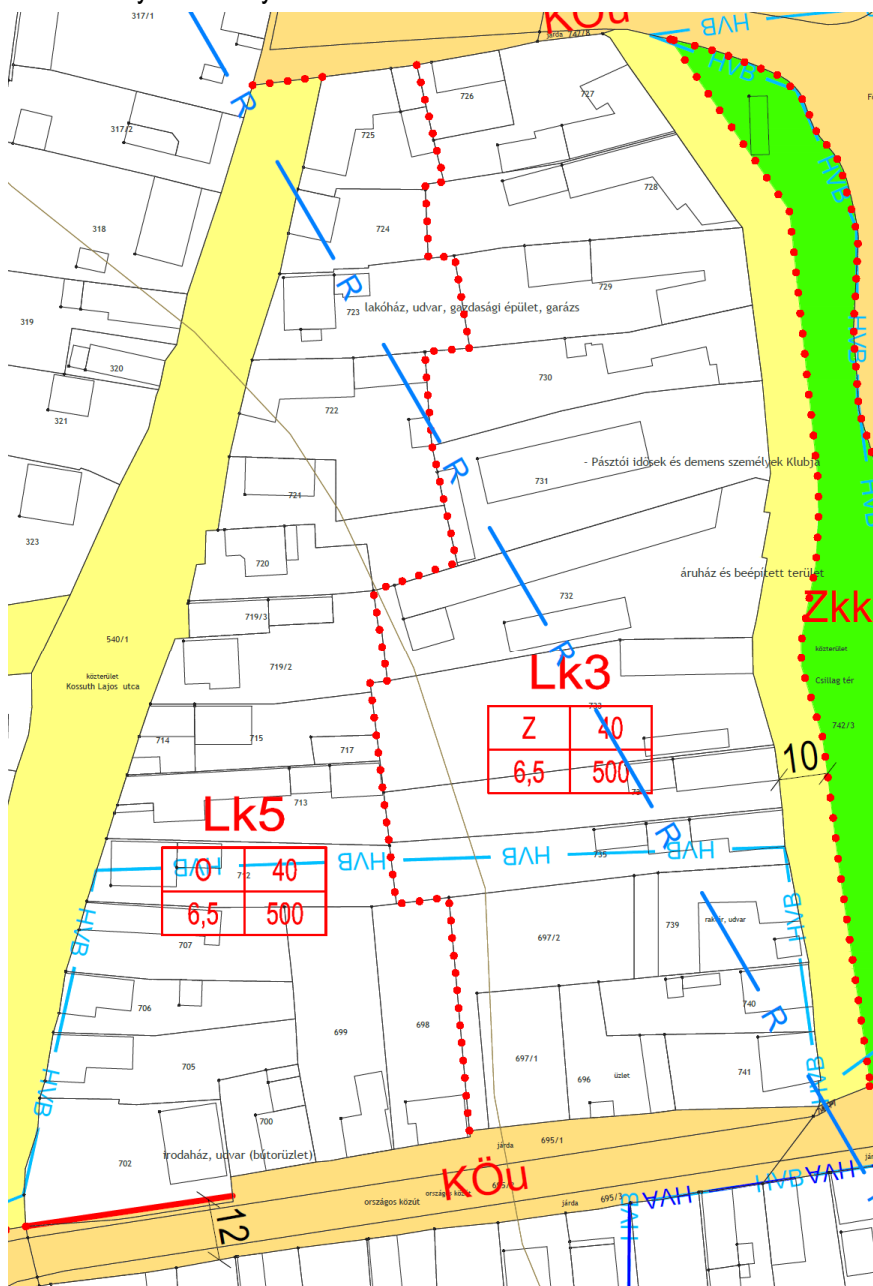
A módosítandó terület elhelyezkedése a település belterületén sárgával jelölve (ortofotó forrás: Lechner TK):



A tervezési terület ortofotón sárgával jelölve (ortofotó forrás: Lechner TK):



A tervezési terület a hatályos szabályozási terven:



A módosítást a kérelmező a 729 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan kérte, ugyanakkor várostervezési szempontokat figyelembe véve az Önkormányzat az itt található környező ingatlanokra is ki szeretné terjeszteni a változásokat.

A módosítással az építési telekre vonatkozó beépítettség megengedett legnagyobb mértéke változik 40%-ról 50%-ra, illetve a kialakítható önálló rendeltetési egységek száma növekszik 3-ról 6-ra.

A módosítás során mindezek miatt a jelenleg Lk3 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe tartozó tömbrészt egy új Lk7 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerül, az alábbi beépítési előírásokkal:

4. A módosítás várható környezeti hatásai és infrastrukturális igényei

- **Meglévő épített környezetre gyakorolt hatások:** A módosítás minimális mértékben van hatással a meglévő épített környezetre, a beépítési intenzitás nem változik olyan mértékben, hogy az különös hatással legyen a meglévő környezetre az eddigiekhez képest.
- **Társadalmi hatások:** A módosítás egyetlen társadalmi csoportra nézve sem hátrányos.
- **Gazdasági hatások:** A módosítás nincs hatással a település gazdaságára.
- **A módosítás során várható infrastrukturális változások:** A módosítás nincs hatással a település meglévő hálózatainak főbb elemeire.
- **A módosítás várható környezeti, természeti és táji hatásai:** A módosítás nincs negatív hatással a környezetre.
- **Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:** A módosítás nincs veszélyes hatással az örökségi vagy környezeti értékekre.
- **Biológiai aktivitásérték:** Nem új beépítésre szánt terület kijelölése, a számítást nem szükséges elvégezni.
- **Magasabb szintű tervekkel való összhang:** A tervezési terület települési térségen belül található.