

P A L O T Á S K Ö Z S É G

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

349/9 hrsz-ú terület,
a zártkerti fekvésű 848/3, /4, /5, /6, /9 és 1174/2 hrsz-ú utak,
valamint a 1248, 1218, 848/3,017/7 hrsz-ú ingatlanok és a
közigazgatási határ által határolt terület területek



ALÁÍRÓLAP

Palotás Község Módosított Településrendezési Eszközei

349/9 hrsz-ú terület, a zártkerti fekvésű 848/3, /4, /5, /6, /9 és 1174/2 hrsz-ú utak, valamint a 1248, 1218, 848/3,017/7 hrsz-ú ingatlanok és a közigazgatási határ által határolt terület területek

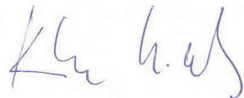
Megbízó: Palotás Község Önkormányzata
3042 Palotás, Kossuth u. 1.
Szabó Mihály polgármester

Tervező: Kovaterv Kft.
3041 Héhalom Petőfi u. 11.

Kovács Miklós
20-66-95-622
ügyvezető ig.



Felelőstervező: Ferencz László
vezető településtervező, okl. építészmérnök
TT/1-13-0299



Munkatárs: Kovács Miklós
Okl. építészmérnök

Tartalomjegyzék:

Palotás Község Módosított Településrendezési Eszközei

349/9 hrsz-ú terület, a zártkerti fekvésű 848/3, /4, /5, /6, /9 és 1174/2 hrsz-ú utak, valamint a 1248, 1218, 848/3,017/7 hrsz-ú ingatlanok és a közigazgatási határ által határolt terület területek

I. Bevezetés

- I.1. A terv célja, megbízás ismertetése
- I.2. A hatályos településrendezési eszközök

II. Jóváhagyandó munkarészek:

- II.1. Településszerkezeti terv módosítása (x/2023.(x.x.) sz. KT. határozat)
- II.2. Helyi építési szabályzat módosítása (x/2023.(x.x.) sz. ÖK. rendelet)

III. Megalapozó vizsgálat - Alátámasztó munkarészek:

III.1. Változással érintett terület bemutatása

- módosítással érintett területek elhelyezkedése
- módosítással érintett területek lehatárolása
- jelenlegi állapot

III.2. Településrendezési javaslat

- hatályos településrendezési eszközök
- fejlesztési cél
- szabályozási koncepció
- szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek
- védelmi és korlátozó elemek

III.3. Változással érintett területek összefoglalója és azok összefüggései

- településszerkezeti változások
- településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggésének bemutatása (térségi terület felhasználás rendjére vonatkozó szabályok, országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok, országos övezetek ismertetése, megyei övezetek ismertetése)
- változások és a hatályos településfejlesztési koncepció összhangjának bemutatása

III.4. Szakági javaslatok

- tájrendezési javaslat
- zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslata
- közlekedés fejlesztési javaslat
- közművesítési javaslat
- környezeti hatások és feltételek, környezetvédelmi javaslat

Mellékletek:

- a településrendezési eszközök módosításáról szóló önkormányzati határozatok (1., sz. mell.)

I.1. ELŐZMÉNYEK, BEVEZETÉS

I.1. A terv célja, a megbízás ismertetése, előzmények

Palotás Község Önkormányzatának képviselő-testülete a község településrendezési eszközének módosításáról döntött a 37/2022. (XII.12.), 42/2023. (V.23.), 43/2023. (V.23.), ill. az 53/2023. (VII.25.) képviselő-testületi határozataiban. (lásd. mellékletben)

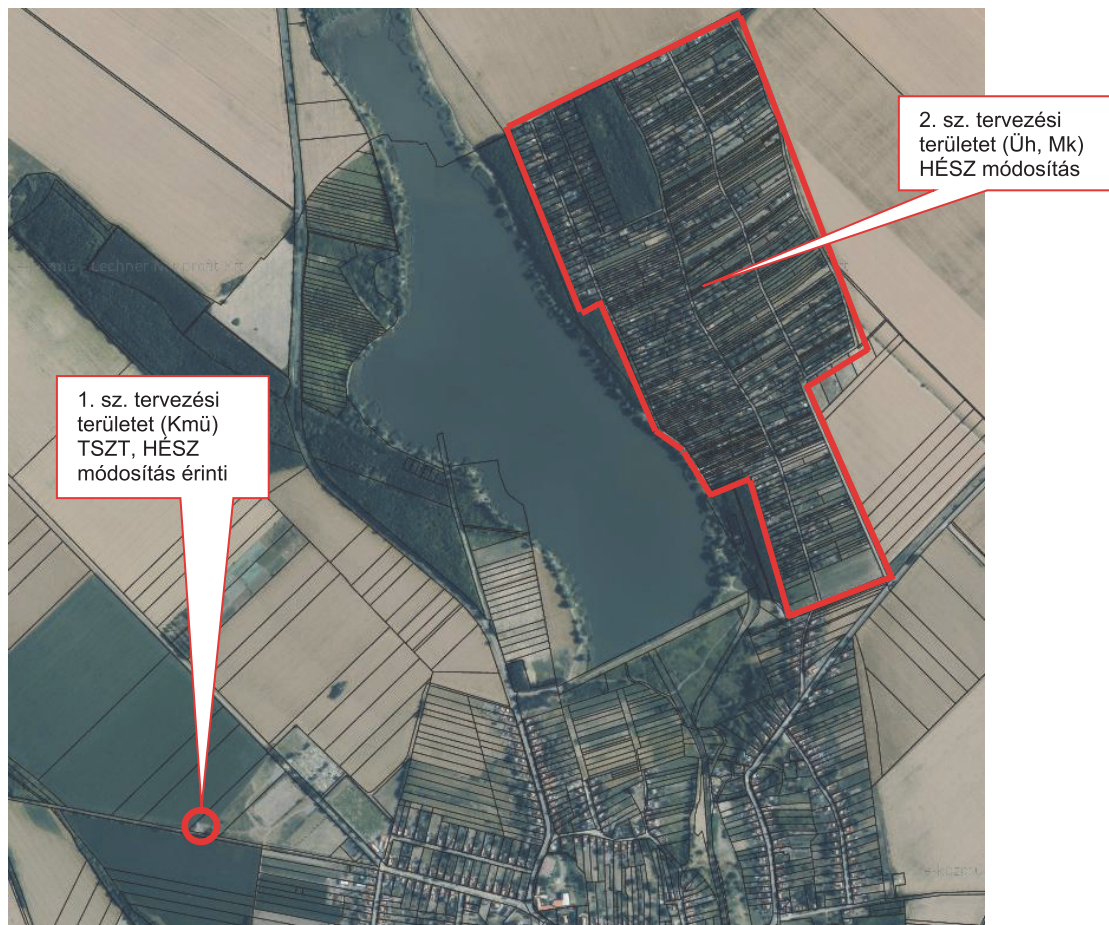
A kiemelt fejlesztési területeken a 349/9 hrsz-ú terület esetében a távközlési adótorony telekalakításához szükséges a településrendezési eszköz módosítás, míg a zártkerti területeken a megváltozott országos jogszabályi környezetből fakadó változások miatt szükséges a Hész módosítása.

A településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárással történik, a módosítás során a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak melléklete módosul a tervezési területet érintően.

A módosítással érintett terület lehatárolása és a településrendezési eszköz módosításának célja:

A változással érintett területek két cél területen helyezkednek el:

1. sz. fejlesztési terület – A település nyugati belterületi határán a sport pálya közelében, a Bajcsy-Zsilinszky utca végén található távközlési adó torony környezete (349/9 hrsz-ú ingatlan). Itt az adótorony saját telkének kialakíthatósága, mint közmű terület létrehozása a fejlesztési cél.
2. sz. fejlesztési terület – a tópart keleti oldalán lévő zárt kertek területe (848/3, /4, /5, /6, /9 és 1174/2 hrsz-ú utak, valamint a 1248, 1218, 848/3,017/7 hrsz-ú ingatlanok és a közigazgatási határ által határolt terület). Itt a zártkerti ingatlanok üdülő (Üh) és mezőgazdasági kertes (Mk) övezeteinek építési szabályainak módosítása szükséges a területen folytatott építéstevékenységek újra szabályozása végett.



A tervezési folyamat:

A vonatkozó vizsgálatok elvégzése és a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosításának előkészítése egymással párhuzamosan, egy időben történt. A módosítás tartalma a TSZT-t, HÉSZ-t, valamint annak mellékletét érinti.

A tervezési munka során a módosítási igény vizsgálatát és az ebből kialakított változtatási koncepciót követően tettünk javaslatot a TSZT és HÉSZ módosítására. Az alátámasztó, megalapozó munkarészek a változtatás szakmai indokait támasztják alá.

A településrendezési eszköz módosítása Karaba Tamás, települési főépítész közreműködésével kerül lefolytatásra.

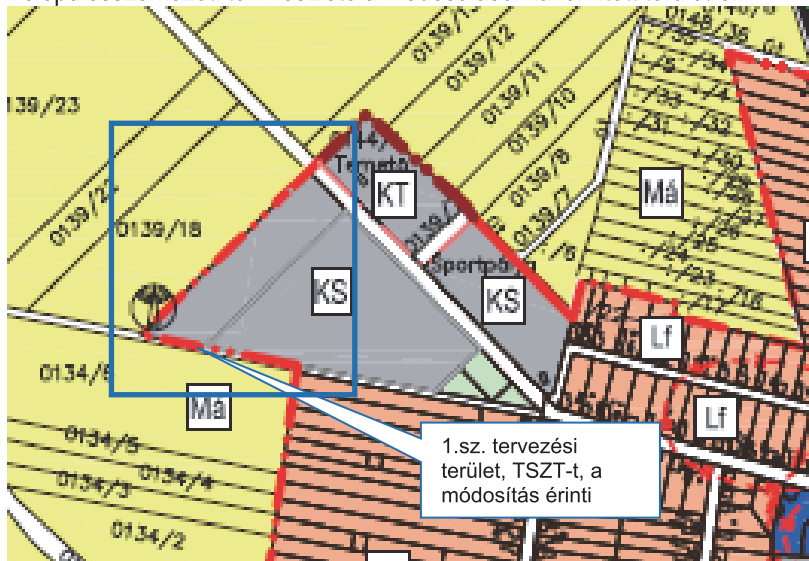
Ennek ismeretében készül a tárgyban partnerségi egyeztetés Palotás Község Önkormányzata képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló határozata (14/2017. (VIII. 16.)) alapján.

I.2. Hatályos településrendezési eszközök

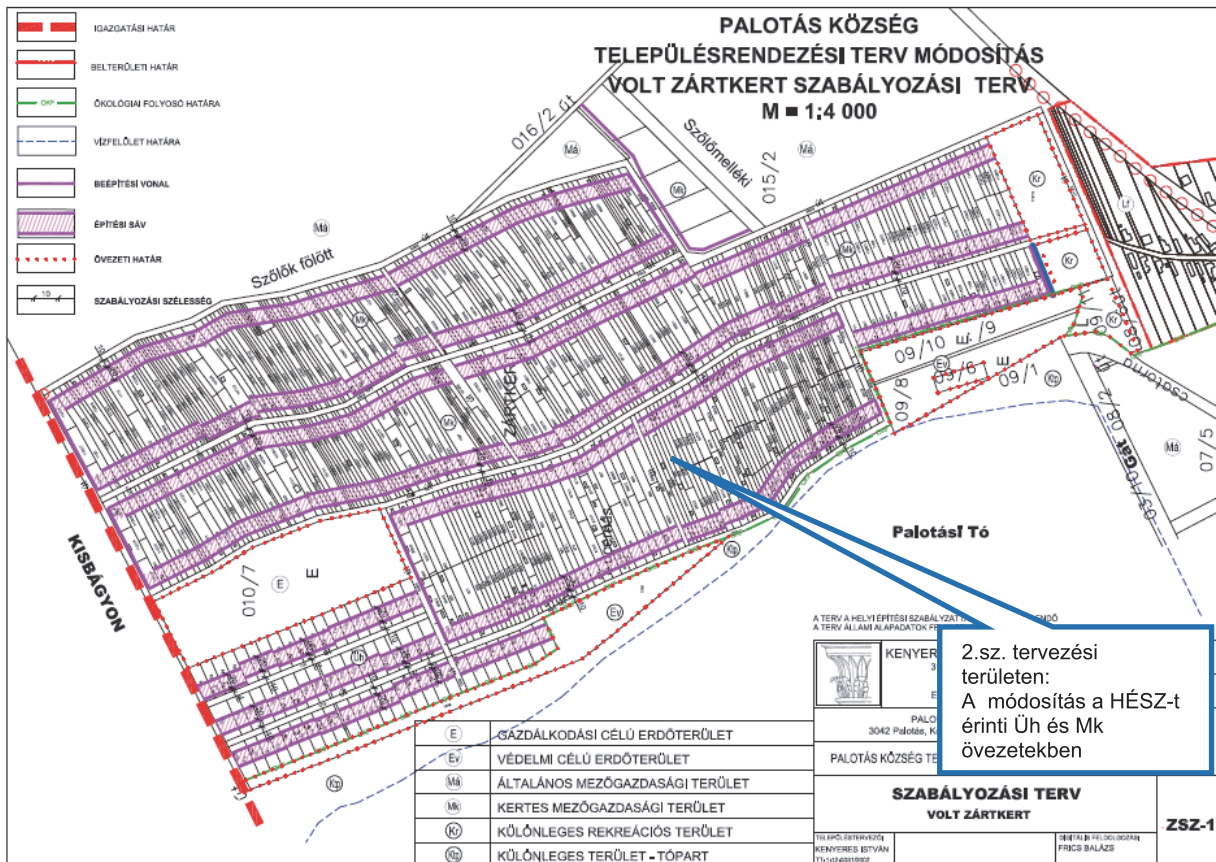
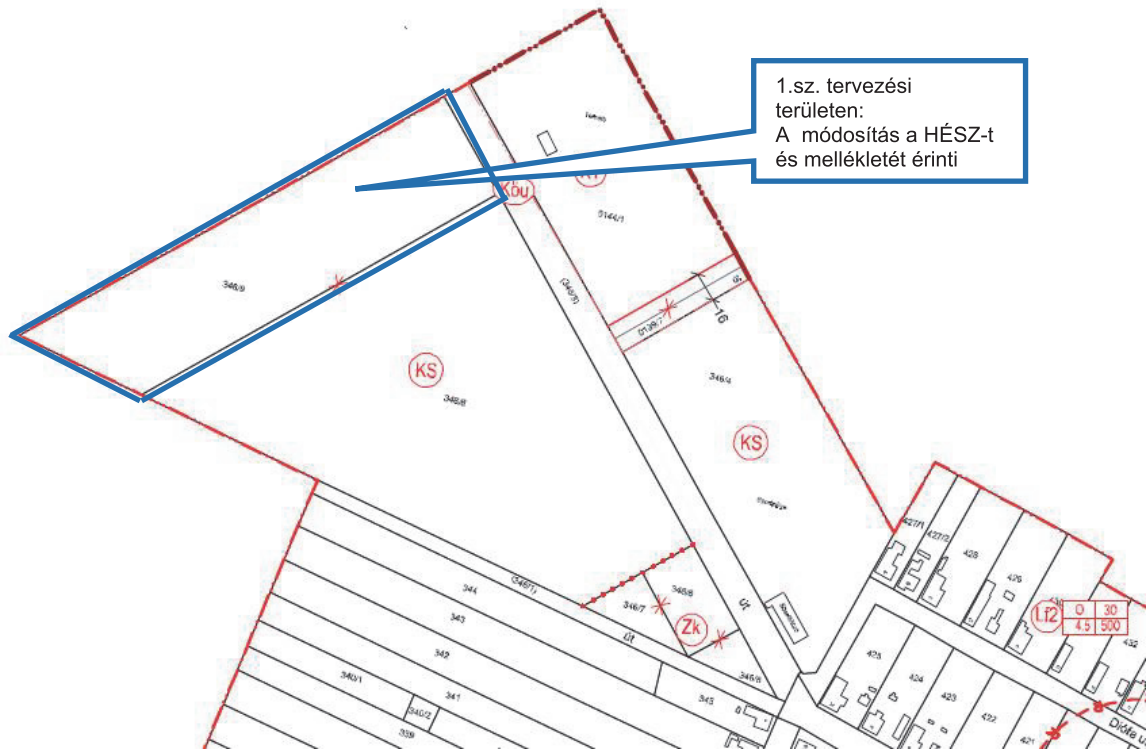
Palotás község hatályos településrendezési eszközei:

- Palotás Község Önkormányzata képviselő testületének 17/2003. (XII.22.) határozata a település szerkezeti tervéről.
- Palotás Község Önkormányzata képviselő testületének 12/2003. (XII.22.) sz. rendelete a Helyi Építési Szabályról

Településszerkezeti terv részlete a módosulásokkal érintett területről.



Belterületi és Zártkerti szabályozási terv részletei a HÉSZ módosítással érintett övezetről a tervezési területeken.



II.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKRÉSZ- TSZT MÓDOSÍTÁSA

Palotás Község Önkormányzatának
...../2023(.....) kt. határozata
Palotás Község módosított településszerkezeti tervéről
(tervezet)

Palotás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXX. tv. 13. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladat körében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6 §. (1) bek. a) pontjára tekintettel a település igazgatási területére vonatkozóan meghozza a település településszerkezeti tervének módosításáról szóló határozatát, és egyúttal jóváhagyja a TSZT-M1jelű módosított településszerkezeti tervlapot, a módosított településszerkezeti leírást (346/9. hrsz-ú terület) továbbá előírja azok kötelező együttes alkalmazását.

- 1.A határozat hatálya kiterjed a 349/9 hrsz-ú ingatlan területére.
2. Jelen határozat csak a módosított településszerkezeti terv lappal (TSZT-M1) és leírással együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.
3. Ez a határozat a kihirdetését követő napon lép hatályba.
4. Ezzel egyidejűleg a tervezési terület vonatkozásában módosítja a 17/2003 (XII.23.) sz. határozatot és a mellékletét képező TSZT tervlapot.
 1. melléklet: Településszerkezeti Terv Leírása
 2. melléklet : Módosított Településszerkezeti Terv (TSZT-M1)

Felelős: Polgármester
Határidő: folyamatosan

Kelt: Palotás, 2023.....

Szabó Mihály
polgármester

Dr. Horkai-Tóth Gabriella
jegyző

...../2023(.....) kt. határozat 1. melléklete

**A 17/2003 (XII.23.) sz. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK
MÓDOSÍTÁSA
(346/9 hrsz-ú terület)**

Településszerkezeti módosítások:

Az ingatlan területe két övezetre tagolódik: KS-Különleges Sport övezet, Kmü-Közmű terület övezete

Biológiai aktivitásérték (BIA) számítása:

A biológiai aktivitásérték megfeleltetése a 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ 3. bek. b. pontja figyelembevételével teljesül, a fejlesztési területen a tárgyi övezetek módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

BIA számítás (419/2021. (VI.15.) korm. rendelet 9. sz. melléklete szerint):

hrsz.	hatályos területfelhasználás	biológiai aktivitás értékmutató	tervezett területfelhasználás	biológiai aktivitás értékmutató	terület nagyság (ha)	számított biológiai aktivitás érték
346/9	Különleges Sport	3,0			1,4660	4,398
			346/9 hrsz. megmaradó Különleges Sport	3,0	1,4188	4,2564
			Közmű terület-az adó torony telke (egyéb sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel)	3,2	0,0472	0,15104
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS						+0,00944

Területrendezési tervnek való megfelelés igazolása:

A településre és a tervezési területre vonatkozó magasabb szintű hatályos területrendezési tervek:

2018. évi CXXXIX. tv. (MATrT)- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről.

20/2020. (VI.30.) Önkormányzati rendelet (NmrT)-Nógrád megye területrendezési tervéről.

A fejlesztési területeken a módosulással érintett területek jelenleg is beépítésre szánt terület, települési térség, az övezet, ill. szabályozási elemek változásával a beépítésre szánt területek nem változnak, a tervezett módosulások nem ellentétesek a magasabb rendű jogszabályokkal.

II.2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKRÉSZ- HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

PALOTÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2023 (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 12/2003.(XII.22.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Palotás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. és a 67. § szerinti általános szabályok szerint, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, valamint önkormányzatok, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Palotás Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 12/2003. (XII.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) 44. §-a az alábbi új bekezdéssel egészül ki:

- (9) Közmű terület a szabályozási terven Kmü-1 jelöléssel kerül meghatározásra.
- (10) Közmű területen felszín feletti hírközlési építmény, mobil adó torony elhelyezhető.
- (11) A terület min. 65 %-a zöldfelület legyen.

2.§ A HÉSZ SZ-1 melléklete SZ-M1 melléklet szerint módosul a módosítással érintett terület vonatkozásában.

3.§ A HÉSZ 38/A §.-a az alábbiak szerint módosul:

- (1) A kert művelésű mezőgazdasági területeket a Szabályozási terv (ZSZ-1) jelöli
- (2) kertes mezőgazdasági övezetben (Mk) ingatlanonként egy gazdasági épület helyezhető el az OTÉK 29.§ 1, 2b bek. szerint, állat tartó épület, lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (2) A kertes mezőgazdasági területen (Mk) építmény elhelyezésének a feltételei a következők:
 - a) az építési telek beépítésmódja: oldalhatáronálló,
 - b) legkisebb telekterület minimum 720 m²,
 - c) legnagyobb beépítettség: 10 %, max. 60,0 m² alapterület.
 - d) legnagyobb építmény magasság: 4,50 m
 - e) legnagyobb gerincmagasság: 6,50 m, iránya a tóra merőleges
 - f) legnagyobb terepszint alatti építmény 60,0 m²
 - g) oldalhatár felőli távolság min. 1,0 m
- (3) Építési sáv 20,0 m, előkert mérete 5,0, ill. 10,0 m a szabályozási terv szerinti meghatározással.
- (4) Kertes mezőgazdasági területen az építmények elhelyezésének fentiekén túli feltételei:
 - a) min. telekszélesség: 8,0 m
 - b) min. oldalkert mérete: 2,0 m
 - c) min. hátsókert mérete: 6,0 m
- (5) Az övezetben lakókocsi, mobilház, árnyékszék elhelyezése tilos.
- (6) Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el, magasépítmények esetén kizárólag a főépület takarásában:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy
 - b) közműpótló műtárgy
 - c) kerti építmény

d) hulladékártató

(7) a kerítés magassága max. 1,5 m lehet, a tömör lábazat max. 30,0 cm lehet.

(7) Mkb jelű övezet nem beépítésre szánt kertés mezőgazdasági terület, az övezetben építmény terepszint alatt és felett nem helyezhető el.

4.§ A HÉSZ 21/A §.-a (1) bek. az alábbiak szerint módosul:

(1) A hétvégi házas üdülőterületen 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó egy épületben legfeljebb 2 rendeltetési egyégű üdülő épületek helyezhetők el.

5.§ A HÉSZ 21/A §.-a (6) bek. hatályát veszti.

6.§ A HÉSZ 21/A §.-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

(9) Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el, magasépítmények esetén kizárólag a főépület takarásában:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy
- b) közműpótló műtárgy
- c) kerti építmény
- d) hulladékártató

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

7.§ Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

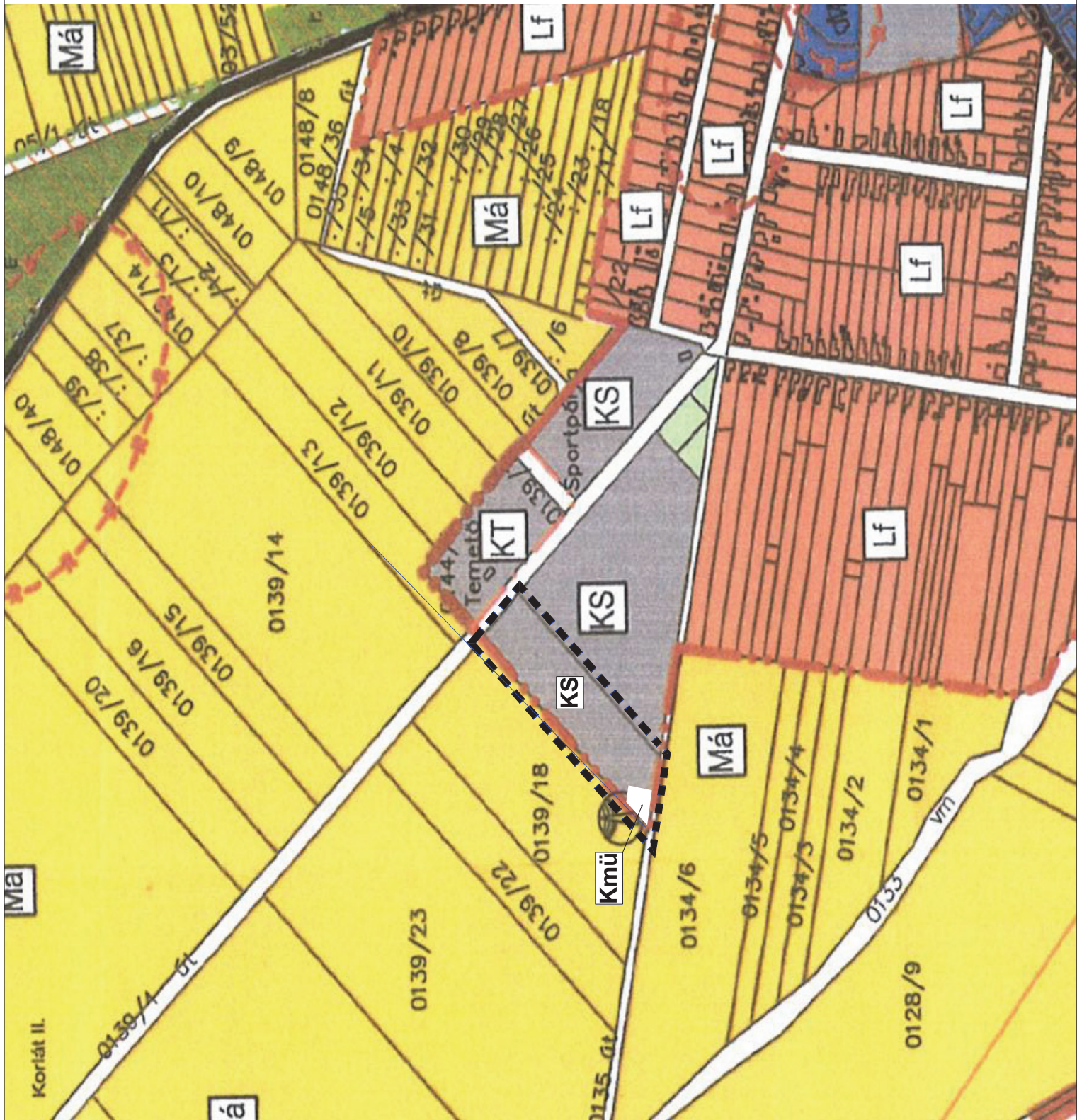
Szabó Mihály
polgármester

Dr. Horkai-Tóth Gabriella
jegyző



JELMAGYARÁZAT:

	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
	KÜLÖNLEGES SPORT TERÜLET
	KÖZKÖZI TERÜLET

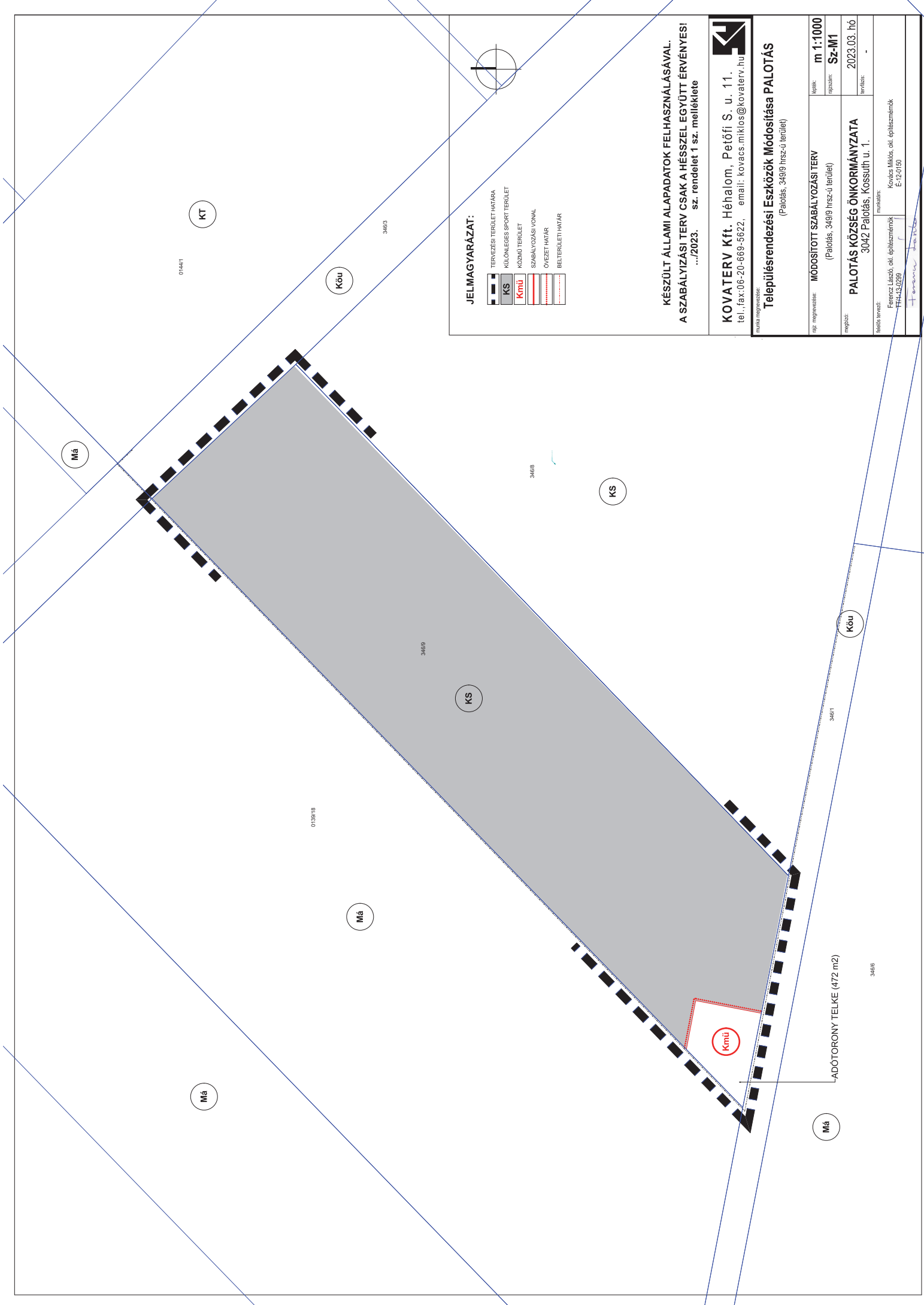


KÉSZÜLT ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

KOVATERV Kft. Héhalom, Petőfi S. u. 11.
tel.: 06-20-669-6622, email: km.kovaterv@gmail.com

Településrendezési Eszközök Módosítása PALOTÁS
(Palotás, 349/9 hrsz-ú terület)

rajz megnevezés:	MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (Palotás, 349/9 hrsz-ú terület)	lépték:	m 1:4000
rajzszám:	TSZT-M1	tervezés:	2023.03. hó
rajz neve:	PALOTÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 3042 Palotás, Kossuth u. 1.	tervező:	-
tervező neve:	Ferenz László, okl. építészmérnök TT1-13-0289	tervező címe:	Kövés Miklós, okl. építészmérnök E-12-0150



JELMAGYARÁZAT:

- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
- KÜLÖNLEGES SPORT TERÜLET
- KS** KÖZTÁJ TERÜLET
- Kmu** SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÖVEZET HATÁR
- BELTERÜLETI HATÁR

**KÉSZÜLT ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.
A SZABÁLYOZÁSI TERV CSAK A HÉSSZEL EGYÜTT ÉRVÉNYES!
.../2023. sz. rendelet 1 sz. melléklete**

KOVATERV Kft. Héhalom, Petőfi S. u. 11.
 tel.: fax: 06-20-669-5622, email: kovacs.miklos@kovaterv.hu
 munkásmegnevezés:

Településrendezési Eszközök Módosítása PALOTÁS
 (Palotás, 349/9 hrsz-ú terület)

rajz megnevezése:	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV (Palotás, 349/9 hrsz-ú terület)	lépték:	m 1:1000
			szám: Sz-IM1
megj.: PALOTÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 3042 Palotás, Kossuth u. 1.		tervezés:	2023.03. hó
felváz. tervező: Kovács Miklós okl. építészmembró E-2/0150 E-2/0150			

LADÓTORONY TELKE (472 m²)

34616



Palotás Község Önkormányzata

3042 Palotás, Kossuth út 1. Tel: 32/580-055 Fax: 32/480-448

Jegyzőkönyvi kivonat

Palotás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. május 23-án megtartott nyilvános üléséről készült 11. számú jegyzőkönyv kivonata:


42/2023.(V.23.) Képviselő-testületi határozat

Palotás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Palotás község zártkerti ingatlanjait a 848/3, /4, /5, /6, /9 és 1174/2 hrsz-ú utak által határolt területen belül kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.


Felelős: Szabó Mihály polgármester

Határidő: azonnal

Palotás, 2023. június 8.


Szabó Mihály
polgármester




dr. Horkai-Tóth Gabriella
jegyző



Palotás Község Önkormányzata

3042 Palotás, Kossuth út 1. Tel: 32/580-055 Fax: 32/480-448

Jegyzőkönyvi kivonat

Palotás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. május 23-án megtartott nyilvános üléséről készült 11. számú jegyzőkönyv kivonata:

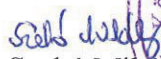
43/2023.(V.23.) Képviselő-testületi határozat

Palotás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Palotás község módosított településszerkezeti tervéről szóló határozat-tervezettel és a helyi építési szabályzatról szóló 12/2003. (XII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetben szereplő módosításokkal egyetért és felhatalmazza a polgármestert a véleményezési eljárás lefolytatására.


Felelős: Szabó Mihály polgármester

Határidő: folyamatosan

Palotás, 2023. június 8.


Szabó Mihály
polgármester




dr. Horkai-Tóth Gabriella
jegyző



Palotás Község Önkormányzata

3042 Palotás, Kossuth út 1. Tel: 32/580-055 Fax: 32/480-448

Jegyzőkönyvi kivonat

Palotás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. július 25-én megtartott nyilvános üléséről készült 13/a. számú jegyzőkönyv kivonata:

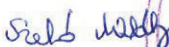
53/2023.(VII.25.) Képviselő-testületi határozat

Palotás Község Önkormányzata Képviselő-testülete Palotás község zártkerti ingatlanjai a 848/3, /4, /5, /6, /9 és 1174/2 hrsz-ú utak által határolt területen belül kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról hozott 42/2023. (V.23.) határozatát kiegészíti azzal, hogy a Képviselő-testület a zártkertek Üh övezetbe tartozó ingatlanjait is kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 1248, 1218, 848/3, 017/7 hrsz-ú ingatlanok, valamint a közigazgatási határ által határolt területen belül, hogy az övezetre vonatkozó építési szabályokat módosítani lehessen.


Felelős: Szabó Mihály polgármester

Határidő: azonnal

Palotás, 2023. július 27.


Szabó Mihály
polgármester




dr. Horkai-Tóth Gabriella
jegyző