



## ZEBEGÉNY KÖZSÉG

Zebegény Község Településrendezési tervének (Településszerkezeti terv - TSZT- és Helyi építési szabályzat -HÉSZ-, továbbiakban: TRT) módosítására -0157/59, 2730, 2731/1, 2731/2, 209/9 hrsz-ú területeket, valamint a Verbic-patak 192/2 hrsz-ú, és a Malomvölgyi-patak, 0108,461, 69/2, 69/4,66 hrsz-ú ingatlanjait és ökológiai folyosó területével érintett ingatlanjait, továbbá a 2702, 2467, 2423 hrsz-ú ingatlanokat érintően- 4 db tématerületre vonatkozóan

### megalapozó vizsgálat- alátámasztó javaslat

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ  
ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ  
(egyszerűsített eljárás)

Megrendelő:  
Zebegény Községi Önkormányzata  
2627 Zebegény, Árpád u. 5

Tervező:



Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.  
1133. Budapest, Vág u. 9.1/2  
Tel: +3670 205 5001  
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

2024. június hó

## Tartalom

1.	BEVEZETÉS .....	4
2.	INDOKLÁS-TERVEZÉSI FELADAT .....	4
3.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS .....	8
4.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK .....	9
5.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....	10
5.1.	A módosítással érintett területek bemutatása .....	10
5.2.	Természetvédelmi adottságok az 1. és 2. módosítási terület vonatkozásában.....	27
5.3.	Örökségvédelmi megállapítások .....	27
6.	A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA .....	28
6.1.	Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák.....	28
6.2.	igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák .....	30
7.	SZAKÁGI JAVASLATOK .....	36
7.1.	Településrendezési javaslatok.....	36
7.2.	Szabályozási koncepció .....	48
7.3.	Közlekedési vizsgálat és javaslat .....	49
7.3.	Közmű vizsgálat és javaslat .....	50
1.	számú melléklet: 43/2024.(III.14.) Kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról	54
2.	számú melléklet: 46/2024.(III.14.) Kt. határozat az ökológiai folyosó módosításának kezdeményezéséről .....	56
3.	számú melléklet: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról .....	57
4.	számú melléklet: Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény és Talajvédelmi Főosztály határozata a talajvédelmi terv elfogadásáról.....	62
5.	számú melléklet: Dunakanyar Környezetvédelmi egyesület támogató levele.....	65

## ALÁÍRÓ LAP

## TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Közműellátás: Kész Kft.	Hanczár Zsoltné Bíró Attila	01-2418 TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T	<i>Hanczár Zsoltné</i> <i>Bíró Attila</i>
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	<i>Rhorer Ádám</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>

## 1. BEVEZETÉS

### Előzmények:

A 0157/59 hrsz-ú és a 2730 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai településrendezési terv módosítására vonatkozó kérelmet nyújtottak be Zebegény Község Önkormányzata részre, melynek mellékleteként telepítési tanulmánytervet csatoltak részletesen bemutatva a módosítási igényeket és tervezői javaslatokat. Az 1. számú módosítási területeken borászati üzem elhelyezésének lehetőségét kérelmezték. A 2. számú módosítási terület üdülő övezetből lakó övezetbe történő átsorolási kérelemmel éltek, továbbá a szomszédos közútként nem hasznosuló közterület megvásárlását kérelmezték. A tervezést megelőzően az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött az érintett területek tulajdonosaival.

További módosítási igény a településbelterületén húzódó patakok menti ökológiai folyosó pontatlan lehatárolásából adódik, mely a belterületi lakóterületek használhatóságát korlátozza. Valamint a jelen tervezés keretében hibajavítási célú tervmódosítás történik.

### Előzetes Önkormányzati intézkedések:

Zebegény Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 43/2024.(III.14.) Kt. határozatával döntött Zebegény Község Településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában. (Lásd: 1.és 2. melléklet) Döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) b) ba) alpontja alapján hozta meg az 59.§.(2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

### A megbízás:

Zebegény Község Önkormányzata, a területtulajdonosok és az Area Plan Kft tervezési szerződést írt alá Zebegény Község településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában.

A létrejött településrendezési és tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Zebegény Településrendezési tervének (Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat, szabályozási terv továbbiakban településrendezési eszközök) módosítása a 0157/59, 2730, 2731/1, 2731/2, 209/9 hrsz-ú területeket, valamint a Verbic-patak 192/2 hrsz-ú, és a Malomvölgyi-patak,0108,461, 69/2, 69/4,66 hrsz-ú ingatlanjait és ökológiai folyosó területével érintett ingatlanjait, továbbá a 2702, 2467, 2423 hrsz-ú ingatlanokat érintően- 4 db tématerületre vonatkozóan.

## 2. INDOKLÁS-TERVEZÉSI FELADAT

### 1. tervezési cél és indoklás:

#### Cél:

A tárgyi 0157/59 hrsz-ú területen közösségi működtetésű kisüzemi szőlő és gyümölcsművelési és feldolgozási célú mezőgazdasági terület kialakítása mintegy 1,55 ha-on, amely területen max. 3%-os, de legfeljebb összesen bruttó 300 m2 beépített alapterülettel gyümölcs feldolgozó gazdasági és tulajdonosi lakó épület elhelyezése tervezett.

#### **Fontos cél, hogy:**

- A Dunakanyar éles kamrája bemutató helyszínen a kisléptékű mezőgazdaság újra életre keljen, korszerű, modern üzem létrehozása mellett.
- Üzem kialakítás szempontjai: Illeszkedjen a tájba, ne rombolja a környezetet, energia hatékony legyen.
- Zebegénybe újra legyen szőlő ültetvény és a történelmi hagyományokat fel elevenítve a faluban újra legyen bora az itt élőknek.
- Más zebegényi gazdák által termelt szőlő feldolgozása, közösségi borkészítés.



**Indoklás:**

A 0157/59 hrsz-ú Fejlesztési terület jelenlegi általános mezőgazdasági terület (Má-2) övezeti átsorolása új Má-kg jelű új övezetre, melyen lehetőség teremthető a gyümölcsfeldolgozó borászati üzem és a kintlakást biztosító lakó rendeltetés elhelyezésére.

A tervezett beruházás a telkek egyesítésével külterületi laza beépítési adottságú terület marad. A megvalósítása során a tereprendezés, és az igénybe vehető közművesítés a Szarvas és Mókus útról biztosíthatók. A terület közterületi kapcsolata biztosított és további fejlesztésére partner a tulajdonos. A fejlesztésnek jelentős forgalmat generáló hatása nincs.

A tervezett fejlesztés a helyi kisüzemi gazdálkodás (gyümölcsstermelés és feldolgozás) lehetőségét biztosítaná, amelynek tervezett megvalósítása illeszkedik a táji és környezeti adottságokba. A területen maximum 300 m<sup>2</sup>-es beépítettség tervezett, ahol megvalósuló gazdasági és lakó funkciójú épület egy tömegben jelenik meg. A javasolt 3%-os (450 m<sup>2</sup>) beépítési lehetőség nem kerül teljesen felhasználásra a 300 m<sup>2</sup>-es korlátozás okán.

Az 1 számú módosítási területen új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv, kizárólag a szabályozási terven módosul a mezőgazdasági övezeten belüli besorolás.

**Fejlesztői indoklás:**

Dunakanyar Élénkamarája projektet fő célja az, hogy a Dunakanyarban élők egészséges, tiszta és helyben termelt élelmiszerekhez jussanak. A projekten belül az egyesület célja, hogy létre hozzon olyan mintagazdaságokat, amiken keresztül megtaníthatjuk az itt élőknek, hogyan tudnak hatékonyan és környezetbarát módon gazdálkodni.

Jelenleg használt és összegyűjtött tudásanyag és tapasztalat szerint a területen kialakítottunk egy mintaültetvényt. A minta ültetvény kialakításánál figyelembe vettük azokat a problémákat, amikkel a jelenlegi szőlő termesztők küzdenek, mint a rossz vízgazdálkodás, növényvédelmi problémák. Az ültetvény úgy lett kialakítva, hogy válaszolni tudjon azokra a problémákra, amikkel a mai bor- és csemegeszőlő termelés ágazat küzd. A jó minőségű bor feldolgozásának egyik kulcseleme a feldolgozás módja, ezért fontosnak tartjuk, hogy Zebegényben létrejöhessen egy korszerű borászat, ahol a helyi gazdák termését jó minőségben fel lehet dolgozni.

**2. tervezési cél és indoklás:****Cél:**

A tárgyi 2730 hrsz-ú Üh-2 építési övezet területén lakó rendeltetésű, Lke-5 övezeti besorolású építési telek kialakítása tervezett mintegy 0,25 ha-on, amely területen max. 15%-os beépítés és 1 db 1 lakásos lakóépület elhelyezésének kialakítása a cél.

A 2730 hrsz-ú kialakult telek háromszög alakú közterületekkel határolt. Az optimális építési hely biztosítása érdekében, a közútként nem használt 2731/1 hrsz-ú közterületből a Tulajdonos vásárlási kérelemmel fordult Zebegény Község Önkormányzatához.

**Indoklás:**

A tervezett lakóépület a telkek egyesítésével laza beépítési adottságú terület marad. A terület jelenlegi és tervezett beépítési paramétereit tekintve nem módosul csupán a tervezett rendeltetés változik. A tereprendezés, és közterületi fejlesztések céljára tulajdonos részéről átadásra szánt területek a gyűjtőútként működő Nyúl és Róka utca, valamint Akácdomb utca Márianosztrai útra való csatlakozásának fejlesztését biztosítja. Az igénybe vehető közműrákötési lehetőségek a Márianosztrai, Nyúl, Róka és Akácdomb utacról rendelkezésre állnak. A telek közterületi kapcsolata biztosított és további fejlesztésében partner a Tulajdonos. Az építési telek beépítésének jelentős forgalmat generáló hatása nincs.

A 2731/1 hrsz-ú út (482 m<sup>2</sup>) területrészeinek lakóterületi kijelölésével új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre és a 2018. évi CXXXIX törvény 12.§ követelményeinek megfelelően önkormányzati tulajdonú zöldterület (közkert) kijelölése lehetőséget teremt a tervezett Újvölgybe vezető gyalogút területi előkészítéséhez.

A tervezett beépítés a Márianosztrai út mentén már lakó építési övezetbe tartozó területekhez kapcsolódna ezzel a lakóépület építésének lehetőségét biztosítaná, amelynek tervezett megvalósítása illeszkedik a táji és környezeti adottságokba. A csereterületekkel kialakítandó tervezett 2714 m<sup>2</sup>-es építési telken maximum 407 m<sup>2</sup>-es beépítésre lesz lehetőség, de egy tömegben a településképi előírások figyelembevételével maximum 250 m<sup>2</sup>-alapterületű épület alakítható ki. („250 m<sup>2</sup>-nél nagyobb földszinti bruttó alapterületű épület megvalósítása esetén kisebb épülettömegekre kell tagolni a házat.”)

A területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre (2731/1 hrsz-on-482 m<sup>2</sup>-en) a településszerkezeti terven ábrázolt nem gyűjtőúti kategóriájú közút területből lakó övezetbe történő átsorolás kapcsán módosul a TSZT és az SZT is.

### **3. tervezési feladat: (ökológiai folyosó határának pontosításának kérelme)**

A Verbic-patak 192/2 hrsz-ú, és a Malomvölgyi-patak 0108,461, 69/2, 69/4, 66 hrsz-ú ingatlanjai mentén a magán és önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat érintő ökológiai hálózat ökológiai folyosó lehatárolásának pontosítása tervezett.

Zebegény Község Képviselő testülete külön döntést hozott a település belterületén folyó patak területek mentén húzódó ökológiai folyosó lehatárolásának pontosítási kérelméről.

A tervmódosítás keretében a lehatárolás pontosítása a cél.

A tervezett változás során településszerkezeti és szabályozási terv szabályozási elemei, övezeti besorolása stb, nem változnak, kizárólag az ökológiai folyosó határa pontosul a DINP-Ig és az Agrár Minisztérium támogatása esetén.

### **4. tervezési feladat: (hibajavítás)**

Hibajavítás keretében rendezendő a 2702, 2467, 2423 hrsz-ú ingatlan déli határain hiányzó és feltüntetendő övezethatár.

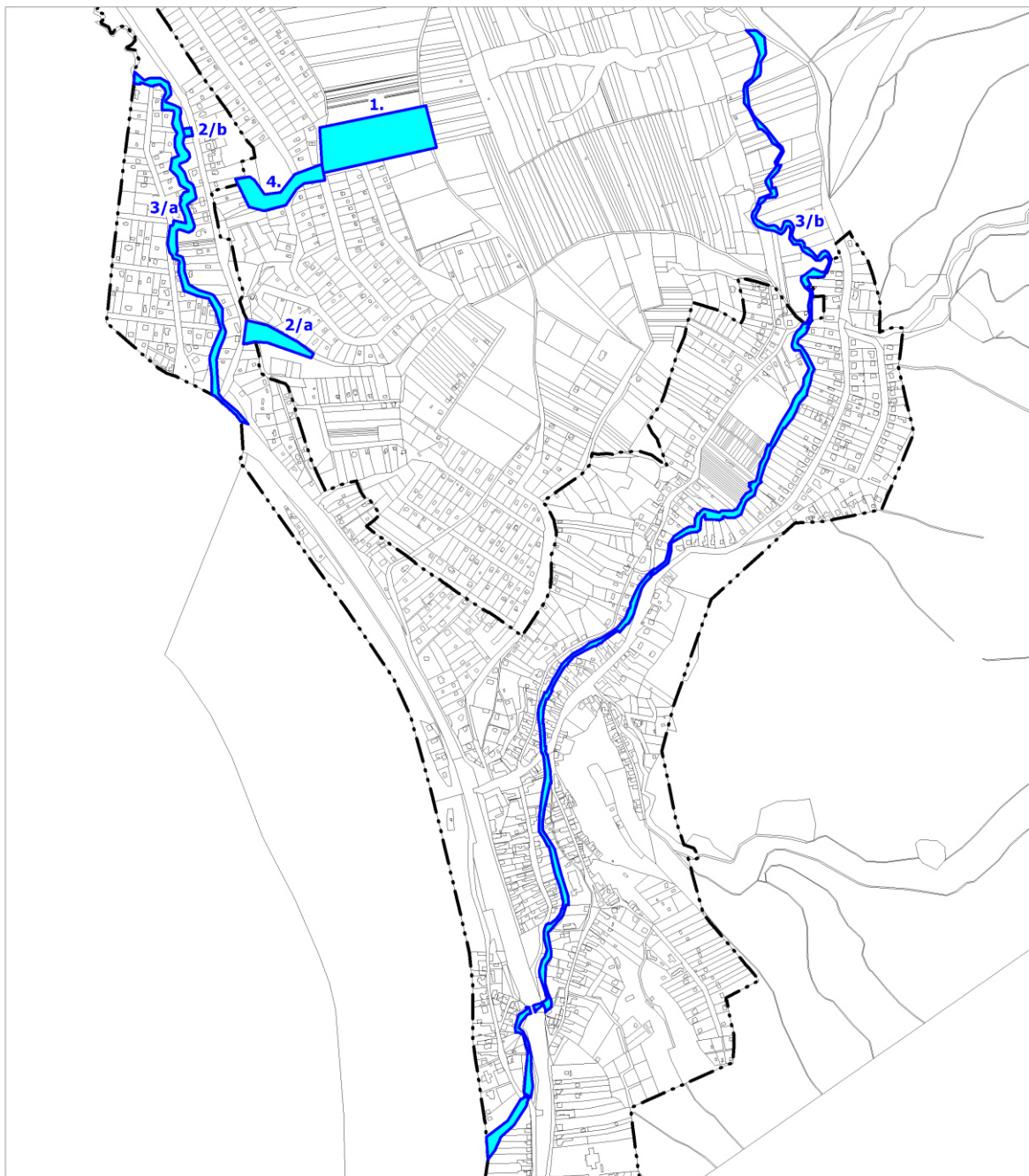
A Szabályozási tervlapon feltüntetésre kerül a lemaradt övezethatár. Ennek helyét a hatályos szabályozási tervlap színezése és a hatályos településszerkezeti terv is egyértelműsíti.

A területen új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv.

A tervezési területek lehatárolását, községen belüli elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be. A változásokat a TSZT és SZT módosítást 1:4.000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 2. számú módosítás vonatkozásában!

**1. ábra: áttekintő térkép**  
**Tervezési feladatokhoz kapcsolódó területi lehatárolások**



### 3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

Zebegény Község Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 68.§. és az 1997. évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2021. július 1-től hatályos eljárási szabályoknak és tartalmi követelményeknek megfelelően egyszerűsített eljárásban módosítja.

#### **A tervezési folyamat indítása:**

A települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült HÉSZ-re és mellékletére kiterjedő módosítást indított el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

#### **Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:**

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton történt. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv. 43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítésére nincs szükség. A nyilatkozó véleményező szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat készítését.

#### **Véleményezési szakasz:**

A tervegyeztetés véleményezési szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65.§ a szerint.

Zebegény Önkormányzata a véleményezési szakaszban hirdetményben tájékoztatta a Partnereket a településrendezési eszközök módosításáról és az Önkormányzat részére írásban és/vagy személyesen véleményezhetik a tervet és ezzel párhuzamosan az E-tér felületen is fennállt a partnerek véleményezési lehetősége.

A véleményezési szakaszt a 77/2024. (V. 30.) Kt. határozattal zárta le. (Lásd: 3. melléklet)

#### **Záró véleményezési szakasz:**

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervek a záró szakaszban véleményezik a tervet.

(A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 45.§ (6) bek. figyelembevételével a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. A főépítész feljegyzés a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 1. és 2. mellékletet is figyelembe veszi a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelmények meghatározásához a tervezési feladathoz szükséges mélységgel.)



## 4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

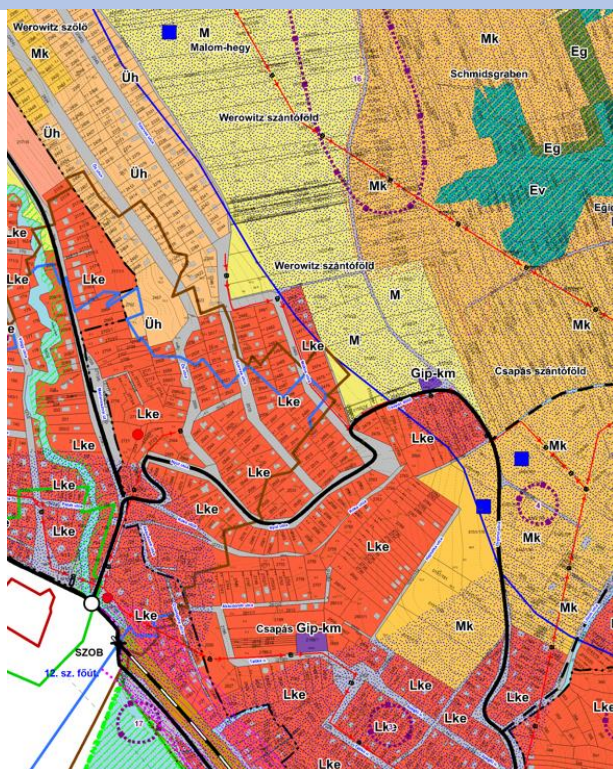
- 29/2017.(III.8) Kt. határozattal jóváhagyva településfejlesztési koncepció
- A 30/2017. (III.08.) Kt. határozattal elfogadott Zebegény Község településszerkezeti terve  
Módosítva:52/2020.(X.08.) KT határozattal.
- A 6/ 2017. (III.09.) Önk. rendelet Zebegény Község Helyi Építési Szabályzatáról  
Módosítva: 7/2019.(X.26.) és a 9/2020.(X.21.) Önk. rendelettel
- 21/2017. (XII.20.) Önk. rendelete a településképvédelméről

Rajzi melléletek:

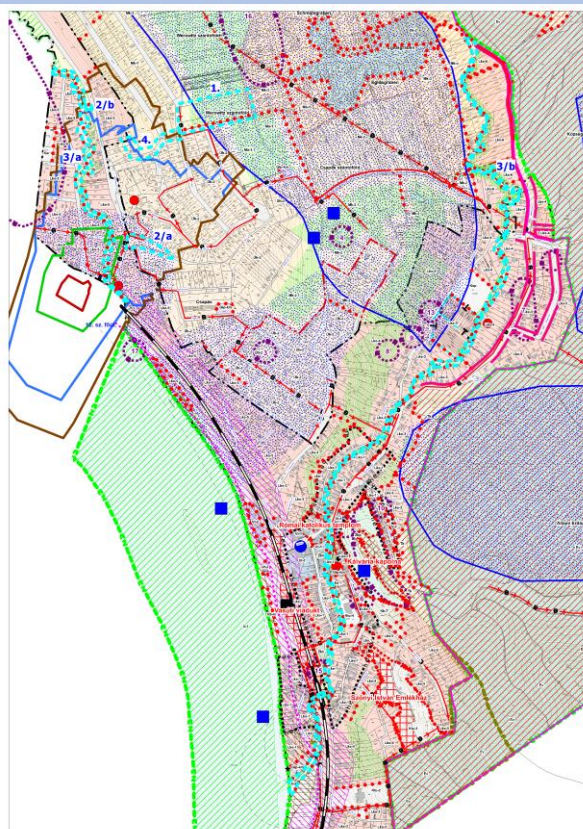
Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	M= 1:6.000
SZT	Szabályozási terv	M= 1:4.000

Megállapítható, hogy a fejlesztési terület jelenlegi övezeti besorolása nem teszi lehetővé a logisztikai célú területfejlesztést, ezért a területek településszerkezeti és /vagy övezeti módosítása szükséges.

Hatályos TSZT tervlap kivonat



Hatályos SZT tervlap kivonat



## 5. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 5.1.A módosítással érintett területek bemutatása

#### 1-es számú módosítással érintett terület elhelyezkedése, adottságai:

A tervezési terület Zebegény belterületének K-i határa közelében külterületen a Werowiz szántó föld területén a Mókus és Szarvas utak megközelíthetően helyezkedik el jelenlegi beépítésre nem szánt nagytelkes általános mezőgazdasági területfelhasználási és Má-2 jelű övezeti besorolású területen. A telek jelenleg borszőlő kataszterbe tartozik és a szőlőültetvény kialakítása megtörtént. A területen egy jurta áll mintegy 10 éve.

Az épület elhelyezéséhez szükséges művelésből történő kivonás a végleges más célú hasznosítási kérelemmel a termőföldre vonatkozó szabályok alapján történik.

Adottságait tekintve mind a közmű, mind a közlekedési kapcsolódási lehetőségek biztosítottak és elérhetőek.

Habár a 0157/59 telkek közvetlenül nem kapcsolódnak a belterülethez részlegesen közművesített (villamos energia, vízellátás, hírközlés, gázellátás) útszakasz mentén található.

A telek jelenleg is rendelkezik vízellátással és villamosenergia ellátással.

A területet kertes mezőgazdasági és szántó területek közé ékelődött. A 0157/59 hrsz-ú. terület általános mezőgazdasági övezet területén a gyümölcsstermesztést és feldolgozást lehetővé tevő borászati üzem és ottlakást biztosító önálló tulajdonosi/szolgálati lakás elhelyezésének lehetősége a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható.

A terület a csatolt 4. számú melléklet szerint rendelkezik a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény és Talajvédelmi Főosztály határozatával a talajvédelmi terv elfogadásáról. Továbbá az 5. számú melléklet szerint a Dunakanyar Környezetvédelmi Egyesület támogató levelével is.

A fejlesztési terület környezetében jelentős részben kertes mezőgazdasági területek találhatóak kisebb méretű kialakult üdülő, gazdasági és lakó funkciójú épületekkel.

HRSZ.	Terület/m <sup>2</sup> Tulajdoni lap szerint	Hatályos TSZT és SZT besorolás (területfelhasználási és övezeti besorolása)	földhivatali nyilvántartás	Megjegyzés
0157/59	15526	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má-2) övezet	művelési ág: rét tulajdoni hányad: 1/1	-----

**Megállapítható, hogy a 0157/59 telek közvetlenül nem kapcsolódnak a belterülethez, részlegesen közművesített (villamos energia, víz) telken található, az önálló maximum 300 m<sup>2</sup>-es kisüzem és lakó rendeltetéshez kötött területfejlesztés a jelenlegi nagytelkes mezőgazdasági övezeten belüli megvalósítása a hatályos szabályozás szerint nem lehetséges.**





Fejlesztési terület kilátással a Duna irányába



Fejlesztési terület kilátással a Duna irányába



Fejlesztési terület a 0156 hrsz-ú benőtt út felé



Fejlesztési terület D-i irányból É-i irányba



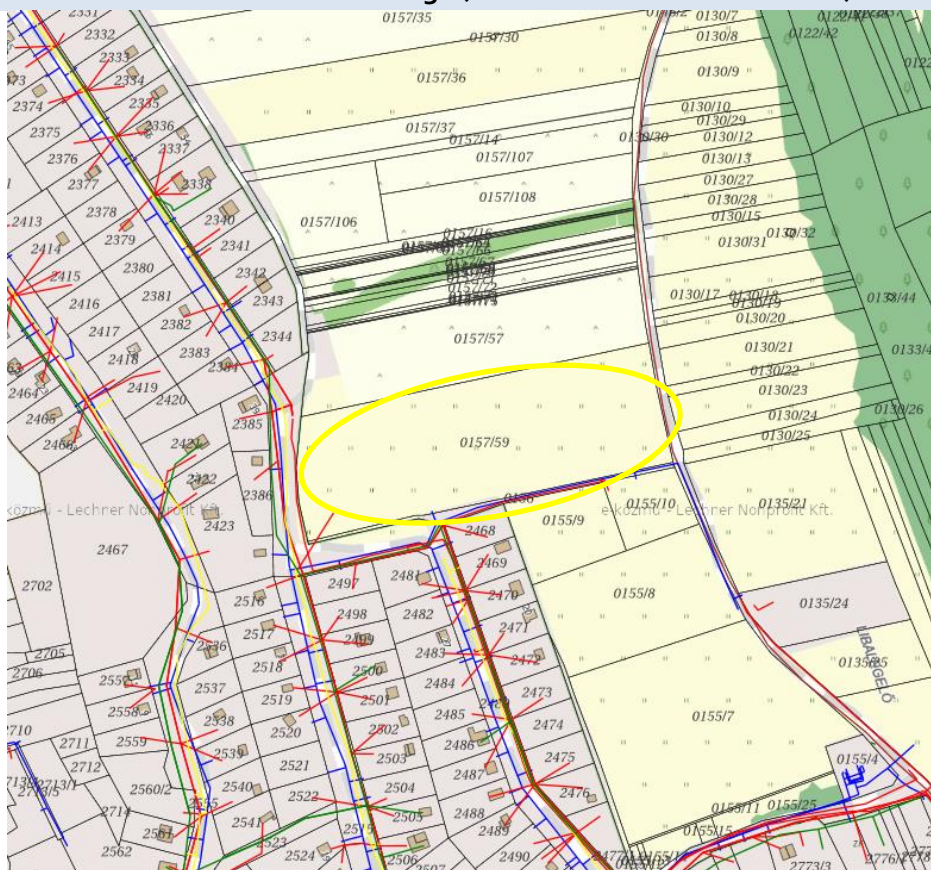
Fejlesztési terület megközelítése Mókus utca irányából



Fejlesztési terület megközelítése Szarvas utca irányából



## A terület közművesítettége (kivonat az E-közmű adataiból)





## Hatályos HÉSZ területre vonatkozó hatályos és figyelembeveendő előírásai

### 26. Általános építési előírások

#### 27. §

3. Az oldalkert és hátsókert nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók, kivéve ahol az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.
6. Pince építése esetén és 10% feletti lejtésű telken elhelyezendő épület, építmény esetén geotechnikai jelentés készítése szükséges.
7. <sup>[27]</sup>
8. Lapostetős épület, épületrész építése esetén a tetőfelület hasznosítását lehetővé tevő kialakítás:
  1. zöldtető,
  2. tetőkert, tetőterasz,
  3. napenergia hasznosító berendezések
  4. faburkolat
 lehetséges.
9. Nem járható, kavicssterítéssel vagy egyéb módon kialakított lapostető csak abban az esetben építhető, amennyiben a fent felsorolt megoldások alkalmazása műszaki okból kizárt.
11. Lakóépület építése esetén a gépkocsi tároló a fő rendeltetésű épülettel egy épülettömegben belül alakítható, kivéve a 27.§.(13) bek. előírása.
12. Új terepszint alatti építmény különálló építményként nem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények, a földdel borított pince, jégverem, zöldségverem, amelynek maximális alapterülete bruttó 4m<sup>2</sup> valamint a támfalgarázs. Ezen építményeket építési helyen belül kell elhelyezni.
13. Utcáfronti telekhatáron (előkertben) támfalgarázs építése akkor lehetséges, ha az utcában lévő állapotnak tekinthető, és az építési telek előkerti része 20%- nál meredekebb lejtésű.

### 44. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek általános előírásai

#### 64. §

1. A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, valamint az övezeti előírásokban meghatározott feltételek teljesülése esetén lakó rendeltetésű épület is elhelyezhető.
2. Az általános mezőgazdasági terület övezetei:
  - a. általános, kistelkes (Má-1, Má-1.1),
  - b. általános, nagytelkes (Má-2),
  - c. általános, védett (Má-v)
  - d. kertés, kistelkes intenzív (Mk-1),
  - e. kertés, nagytelkes (Mk-2, Mk-2.1),
  - f. kertés, kistelkes extenzív (Mk-3)
  - g. kertés védett (Mk-v, Mk-v\*),
 lehet.
3. <sup>[44]</sup> <sup>[45]</sup>A mezőgazdasági területeken konténerek, járműfelépítmények, mobilházak, lakókocsik nem helyezhetők el.
4. Az egy tömegben építhető épület bruttó alapterülete, amennyiben a gazdasági mellett lakó rendeltetést is magában foglal, a 300 m<sup>2</sup>-t, egyéb esetben a 200 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
5. <sup>[46]</sup>
6. Az általános övezetben - az Má-1.1 övezet kivételével - bármely beépítés 10 m-es előkert és legalább 6 m-es oldalkert biztosításával létesíthető.
7. Az általános mezőgazdasági területeken, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.
8. <sup>[47]</sup>
9. A mezőgazdasági területek általános övezeteinek 0,3 ha-nál kisebb telkei nem építhetők be. Az övezetek 0,3 ha-t meghaladó, de az övezeti minimumot el nem érő méretű telkein legfeljebb bruttó 60 m<sup>2</sup> alapterületű terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. Az alábbi bekezdésben felsorolt melléképítmények építhetők, a siló és az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop kivételével, azzal a megkötéssel, hogy az ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló csak terepszint alatti kialakítású lehet, az üvegház, fóliasátor együttes alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 60 m<sup>2</sup>-t.

10. A mezőgazdasági területek általános övezeteiben az alábbi melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el:
1. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  2. állatól, állatkifutó, karám, trágyatároló,
  3. közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
  4. komposztáló, hulladéktartály, -tároló,
  5. siló- és ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
  6. kerti építmény,
  7. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
  8. egyéb építmények: különálló árnyékszék, növénytermesztési célú üvegház, fóliasátor

46. A mezőgazdasági területek Má-2 övezeteinek részletes előírásai

66. §

1. Az Má-2 övezet 5 ha-nál nagyobb és 50 m-nél szélesebb telkein gazdasági épület és lakóépület elhelyezhető, szabadon állóan, legfeljebb bruttó 1%-os beépítettséggel, és max. 4,5 m-es épületmagassággal. A lakórendeltetés kialakításának feltétele a legalább hiányos közműellátás. A lakórendeltetés alapterülete a megengedett bruttó 1%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. Az általános előírásokban felsorolt építhető melléképítmények közül az üvegházak és fóliasátrak együttes alapterülete a beépített bruttó alapterületet nem haladhatja meg.
2. Az övezetek (1) – (2) bekezdéseiben meghatározott 5 ha-nál kisebb, de 0,3 ha-t meghaladó méretű és 50 m-nél szélesebb telkein 1 db földszintes, legfeljebb bruttó 60 m<sup>2</sup> alapterületű tároló (szerszám-, gép-, és/vagy termény- tároló), vagy istálló építhető, legfeljebb 3,5 m-es épületmagassággal. A 0,3 ha-nál kisebb telken egyéb beépítés nem helyezhető el, de az általános előírásokban felsorolt melléképítmények kialakíthatók, ezek közül az üvegházak és fóliasátrak együttes alapterülete a bruttó 30 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
3. Az övezetekben fásítás, erdő is telepíthető, a földrészletek művelési ága ennek megfelelően módosítható.

A mezőgazdasági övezetek beépítési paramétereit

73. §

Az összefoglaló táblázatban alkalmazott séma:

övezet	fejléc					
	LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI					
	GAZDASÁGI ÉPÜLET ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI					
	EGYÉB ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉNEK PARAMÉTEREI					
Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet				Épületmagasság/az épület legmagasabb pontja (m)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt	
		ha	m	%	%	
Má-1	SZ	1,0	50	3,0	3,0	6,0/7,5 (4,5/6,0)**
	SZ	0,3 -1,0	-	max. 60 m <sup>2</sup>	max. 60 m <sup>2</sup>	3,5/4,5
	<0,3	-	0,0	max. 30 m <sup>2</sup>	max. 30 m <sup>2</sup>	--
Má-1.1	SZ	1,0	35	1,0	1,0	4,5/6,0 (4,5/6,0)**
	SZ	0,3 -1,0	-	max. 60 m <sup>2</sup>	max. 60 m <sup>2</sup>	3,5/4,5/
	<0,3	-	0,0	max. 30 m <sup>2</sup>	max. 30 m <sup>2</sup>	--
Má-2	SZ	5,0	50	1,0	1,0	4,5/7,5/
	SZ	0,3 - 5,0	50	max. 60 m <sup>2</sup>	max. 60 m <sup>2</sup>	3,5/4,5/
	SZ	<0,3	-	3 0,0 m <sup>2</sup>	max. 30 m <sup>2</sup>	--
Má-2 birtok-központ	SZ	30,0***	50	0,0	0,0	-
		/1,0		15,0	15,0	16,0/7,5/
Má-v	SZ	10,0	100	0,2 <sup>[55]</sup>	0,2 <sup>[56]</sup>	3,5/4,5/
	SZ	0,3 -10,0	-	max. 60 m <sup>2</sup>	max. 60 m <sup>2</sup>	3,0/3,5/
	SZ	<0,3	-	0,0	max. 30 m <sup>2</sup>	--
Mk-1	SZ, O	0,3/0,6*	16	10	3	4,5/5,5
	SZ	0,072-0,3/0,6*	-	10	3	3,5/4,5/
	SZ	<0,072	-	0,0	max. 30 m <sup>2</sup>	--
Mk-2	SZ	0,3/0,6	20	3,0	3,0	4,5/5,5
	SZ	0,15-0,3 (0,6)*	-	max. 30 m <sup>2</sup>	max. 30 m <sup>2</sup>	3,5/4,5/
	SZ	<0,15	-	0,0	max. 25 m <sup>2</sup>	--
Mk-2.1	SZ	1,0	30	0,5	3,0	3,5/4,5
	SZ	0,15-1,0	-	max. 30 m <sup>2</sup>	max. 30 m <sup>2</sup>	3,5/4,5/
	SZ	<0,15	-	0,0	max. 30 m <sup>2</sup>	--
	SZ	--	--	0,0	0,0	--

Mk-3	SZ	0,3	-	1,0	1,0	3,5/4,5/
	SZ	0,15-0,3	-	max. 60 m <sup>2</sup>	max. 30 m <sup>2</sup>	--
Mk-v	SZ	1,5	50	1,0	0,5	3,5/4,5/
	SZ	0,15 - 1,5	-	max. 30 m <sup>2</sup>	max. 30 m <sup>2</sup>	3,0/3,5/
	SZ	<0,15	-	0,0	max. 30 m <sup>2</sup>	--
Mk-v*	SZ	0,15	20	5,0	2,5	4,5/6,5
	SZ	0,072-0,15	-	max. 30 m <sup>2</sup>	max. 30 m <sup>2</sup>	3,0/3,5/
	SZ	<0,072	-	0,0	max. 30 m <sup>2</sup>	--

\* magasabbrendű jogszabályban előírt művelési ág függvényében

\*\* 4,5- a gazdasági épülettel nem egybeépített, különálló lakóépület esetén csökkentett érték

\*\*\* legalább 30 ha-os birtoktest esetén kijelölhető legalább 1,0 ha-os birtokközpont

\*\*\*\* a fogalom meghatározások (2.§) 2. pontjában meghatározottak szerint

## 1. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

### 6. Állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a. a belterület egészén, és a beépítésre szánt területeken a teljes közműellátás biztosítható:
  - a. a villamosenergia ellátás,
  - b. a vezetékes ivóvíz ellátás,
  - c. jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - d. az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- b. a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken legalább hiányos közműellátás biztosítható:
  - aa. a villamosenergia ellátás,
  - bb. az illetékes közegészségügyi szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - cc. jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - dd. az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

## 19. Csatornázás

### 20. §

1. A településen a talaj, talajvíz és a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
2. A keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés - az egyéb feltételek teljesülése esetén is - csak akkor alkalmazható, ha:
  - a közcsontra csatlakozás lehetősége 100 m-en belül nem áll rendelkezésre
  - a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
  - az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok is hozzájárulnak,
  - a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, továbbá
  - a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot el lehet érni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
3. Meglevő belterületi beépítésre szánt még csatornázatlan területein, ha a napi keletkező szennyvíz:
  - a. az 5 m<sup>3</sup> mennyiséget nem haladja meg, akkor megengedett zárt szennyvíztároló medence, vagy - az egyéb feltételek teljesülése esetén - egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A közcsontra hálózat kiépítését követően, a zárt szennyvíztároló medencét fel kell számolni és a közcsontra csatlakozást ki kell építeni.
  - b. mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup> mennyiséget, akkor - az egyéb feltételek teljesülése esetén - megengedett egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása, de zárt szennyvíztároló medence nem alkalmazható. Ebben az esetben, ha egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés valamely okból mégsem lenne alkalmazható, akkor közcsontra hálózati csatlakozást kell kiépíteni.
4. **Belterület beépítésre nem szánt területén, és a külterületeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége:**
  - a. nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor:
    - b. a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, a közműpótló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
  - c. a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, az arra vonatkozó előírások teljesítésével.

- d. meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható. Ha kisberendezés valamely okból mégsem létesíthető, akkor építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- 5. Szennyvízátemelők műtárgy védőtávolság igénye:
  - a. hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret, vagy
  - b. előzetes megállapítás nélkül:
    - aa. bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
    - bb. bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

## 20. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

### 21. §

- 1. A felszíni és csapadékvíz elvezetést szolgáló, vízgazdálkodási területként lejegyzett terület jogállását megváltoztatni, csak a vízvezetés megoldásának vízjogi engedély alapján történő módosításával lehet, annak megvalósítását követően.
- 2. A felszíni vizek elvezetését szolgáló árok, horhosok, vízfolyások, vízmosások parti sávját elsősorban közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.
- 3. Felszíni vizek elvezetését szolgáló árok, vízfolyások, horhosok, vízmosások betemetése, eltorlaszolása, a víz elfolyásának bármilyen módon megakadályozása tilos, az még ideiglenesen sem lehetséges.
- 4. **A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel, vagy zárt csapadékcsonnával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.**
- 5. **Ha új beépítés, vagy beépítés növelése esetén keletkező többlet csapadékvizet a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.**
- 6. A 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.
  - 1. A 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló egységek felületéről és a gazdasági területek szénhidrogén szennyezésnek kitett belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsontra.
  - 7. **A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy**
    - a. az víz-visszaduasztást ne okozzon,
    - b. a vízszállítás akadálymentes legyen és
    - c. az arcukat formálás érdekében ne legyen: 3 m-nél szélesebb
  - d. **Egy telekre csak egy kocsik behajtó létesüljön (saroktelek esetén lehet kettő).**

## 2-es számú módosítással érintett terület elhelyezkedése, adottságai:

A vizsgált 2730 hrsz-ú terület Zebegény belterületének ÉK határában, a belterülethez közvetlenül kapcsolódóan a Márianosztrai útról megközelíthetően helyezkedik el jelenlegi beépítésre szánt nagytelkes kertvárosias lakó területfelhasználási (Lke jelű) és hétvégi ház udülő (Üh-2 jelű) övezeti besorolású területen.

Az építési telek jelenleg zártkerti művelés alól kivett telekként bejegyzett, növényzettel benőtt, gondozott fás ligetes terület mintegy 10-12%-os lejtéssel.

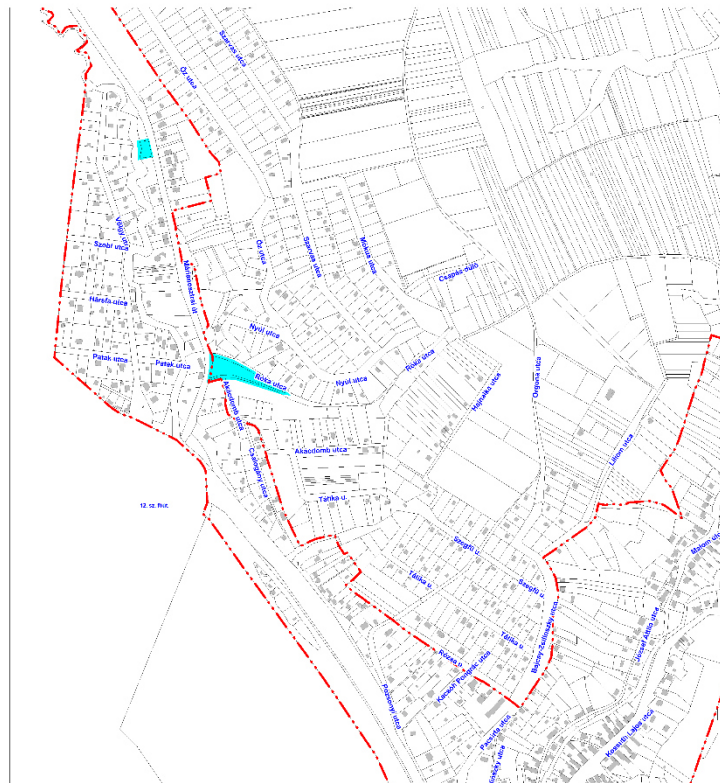
Adottságait tekintve mind a közmű, mind a közlekedési kapcsolódási lehetőségek biztosítottak és elérhetők.

A 2730 telkek jelenleg közművesítetlen, de részlegesen közművesített (villamos energia, vízellátás, hírközlés, gázellátás) útszakaszok mentén található.

A fejlesztési terület környezetében beépült kertvárosias lakó és üdülőterületek találhatóak változó méretű kialakult üdülő, és lakó funkciójú épületekkel.

A tervezett lakóépület elhelyezésének lehetősége a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) területrendezés, közlekedési és közmű infrastruktúra rendezése után alkalmasnak mondható.

## A vizsgált 2730, 2731/1, és 209/9 hrsz-ú. terület területi kiterjedése



HRSZ.	Terület/m2 Tulajdoni lap szerint	Hatályos TSZT és SZT besorolás (területfelhasználási és övezeti besorolása)	földhivatali nyilvántartás	Megjegyzés
2730	2474	területfelhasználási besorolás kertvárosias lakóterület (Lke) és övezeti besorolása hétvégi házhasznos üdülő (Üh-2) övezet	művelési ág: zártkerti művelés alól kivett terület tulajdoni hányad: 1/1	Vezetékjog: Elmű Hálózati Elosztó Kft. Zebegény 20 kV-os földkábel létesítésére a vázrajz szerint 9 m <sup>2</sup> nagyságra
2731/1	2428	területfelhasználási és övezeti besorolása közút terület	művelési ág: kivett közút tulajdoni hányad: önkormányzatok területe	Vezetékjog 41 m <sup>2</sup> -re. ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.
2731/2	1451	területfelhasználási és övezeti besorolása közút terület	művelési ág: kivett közút tulajdoni hányad: önkormányzatok területe	Vezetékjog 9 m <sup>2</sup> -re. ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.
209/9	563	területfelhasználási és övezeti besorolása Lke kertvárosias lakóterület	tulajdoni hányad: önkormányzatok területe	



Megállapítható, hogy a 2730 telek ugyan közvetlenül kapcsolódnak a belterülethez és a kialakult lakóterülethez és részlegesen közművesített (villamos energia, víz) útszakaszok mentén található, de a lakó rendeltetés elhelyezése a hétvégiházazs üdülő övezeten belüli a hatályos szabályozás szerint nem lehetséges, valamint az előírt elő és oldalkerti szabályok betartásával a jelenlegi telekgeometriával az építési hely ideális arányokkal bíró épület építésre korlátozottan alkalmas.



A telek a Márianosztrai útról



A Márianosztrai útról a Nyúl utca irányába



Nyúl utca-Márianosztrai út találkozása



A telek a Nyúl utcáról



A telek a Nyúl utcáról



A Márianosztrai útról az Akácdomb utca irányába



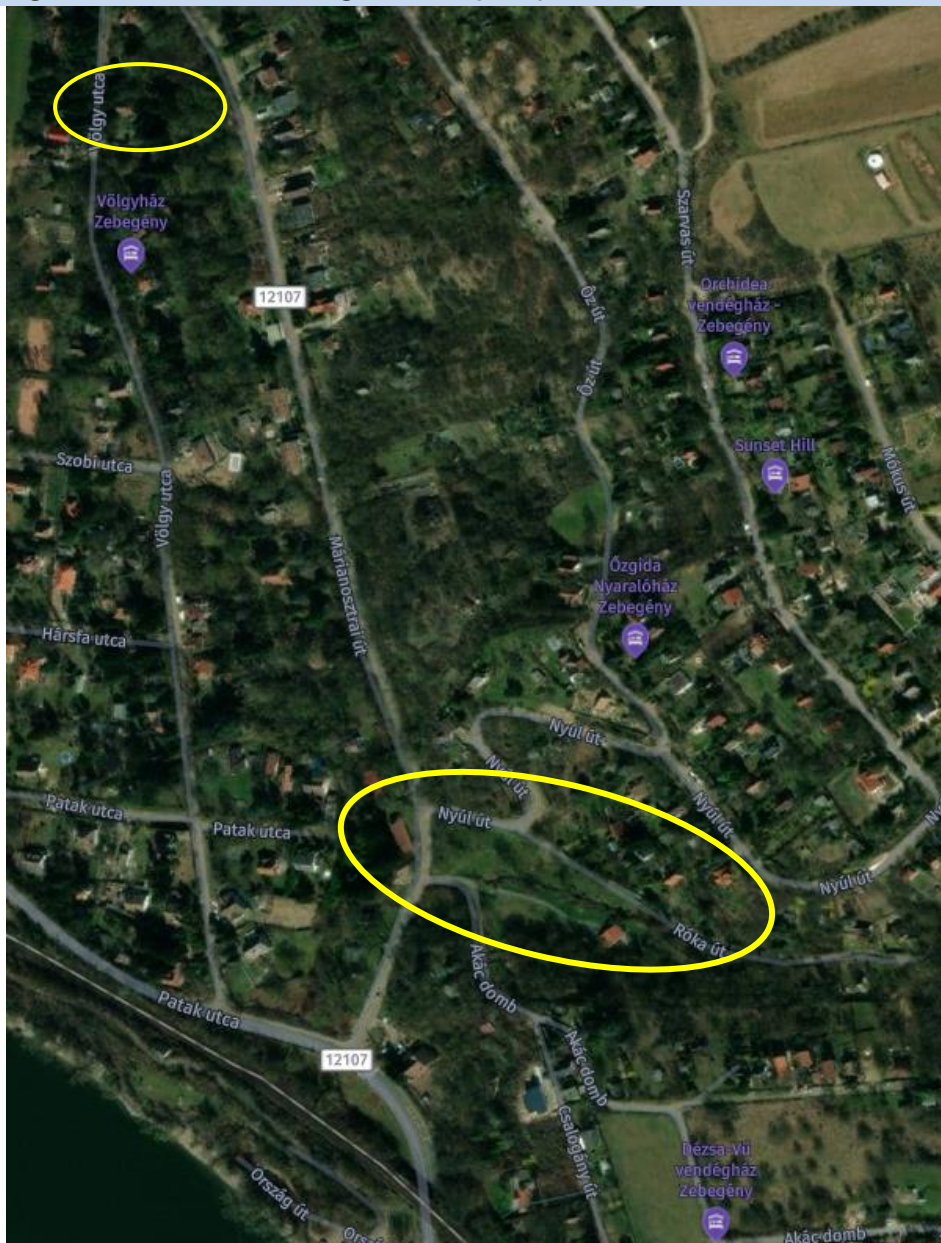
Az Akácdomb utca a Márianosztrai út irányába



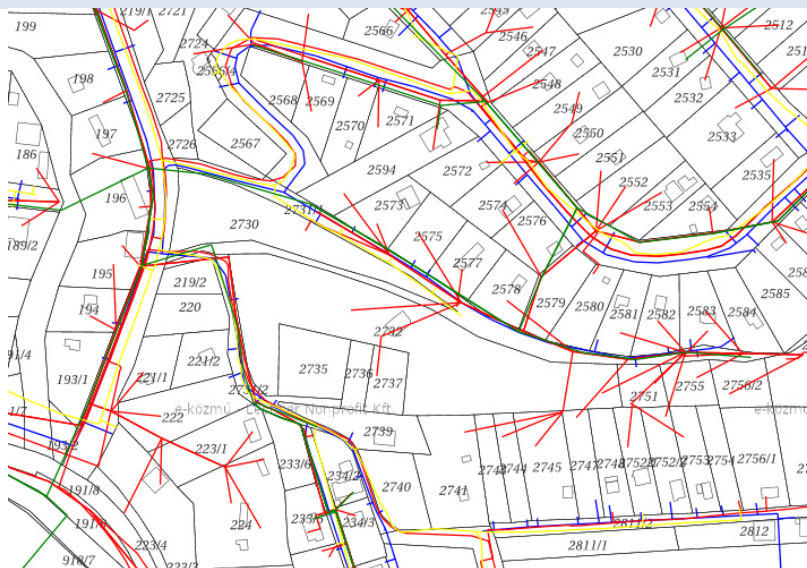
3731/1 benőtt, használaton kívüli közút terület az Akácdomb utcáról



A terület elhelyezkedését, beépítettségét, környezetét az alábbi légifoto mutatja be(<https://wego.here.com/discover/zebeg%3%A9ny?map=47.81103,18.9059,16.72,satellite>)

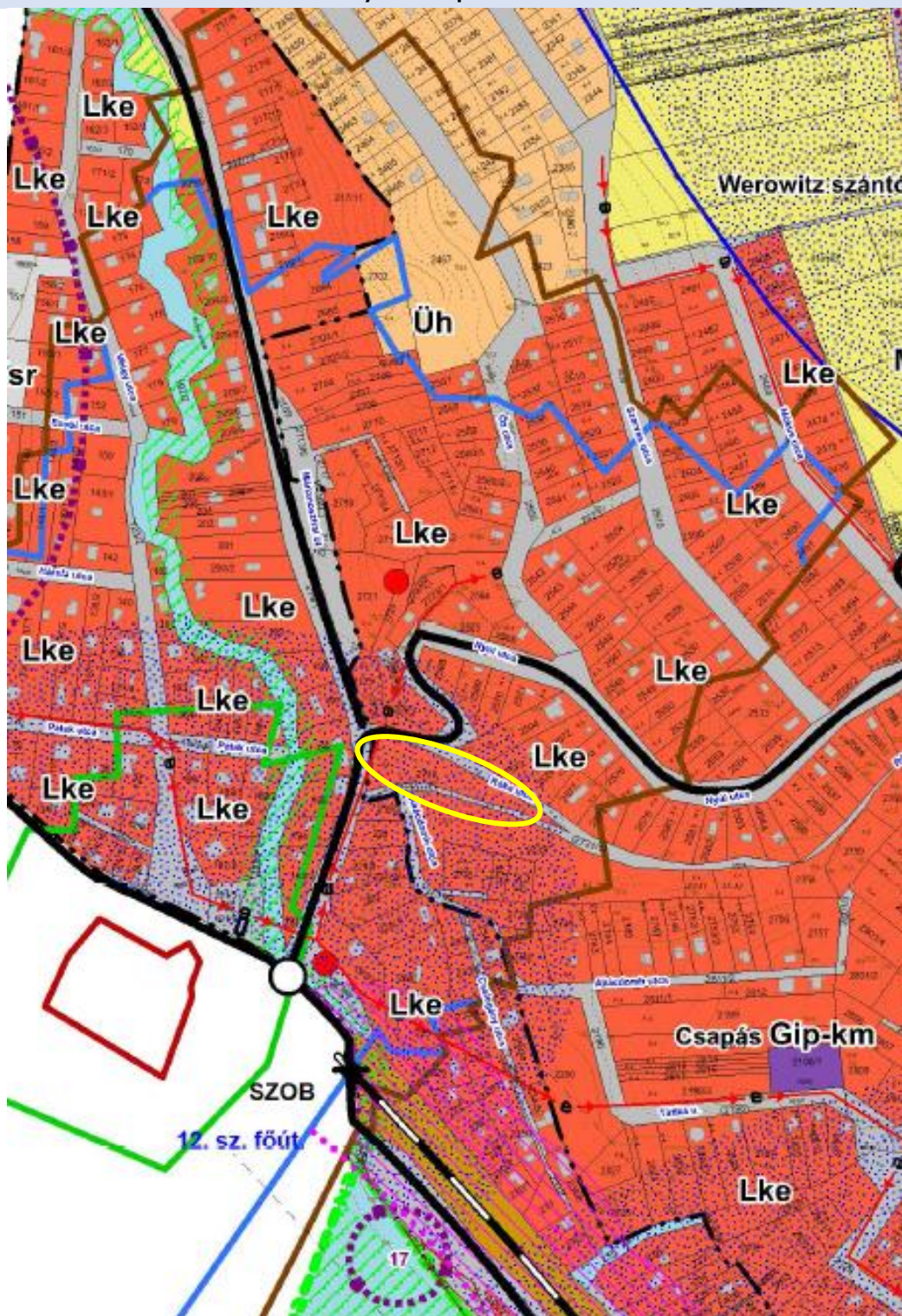


A terület közművesítettsége (kivonat az E-közmű adataiból)



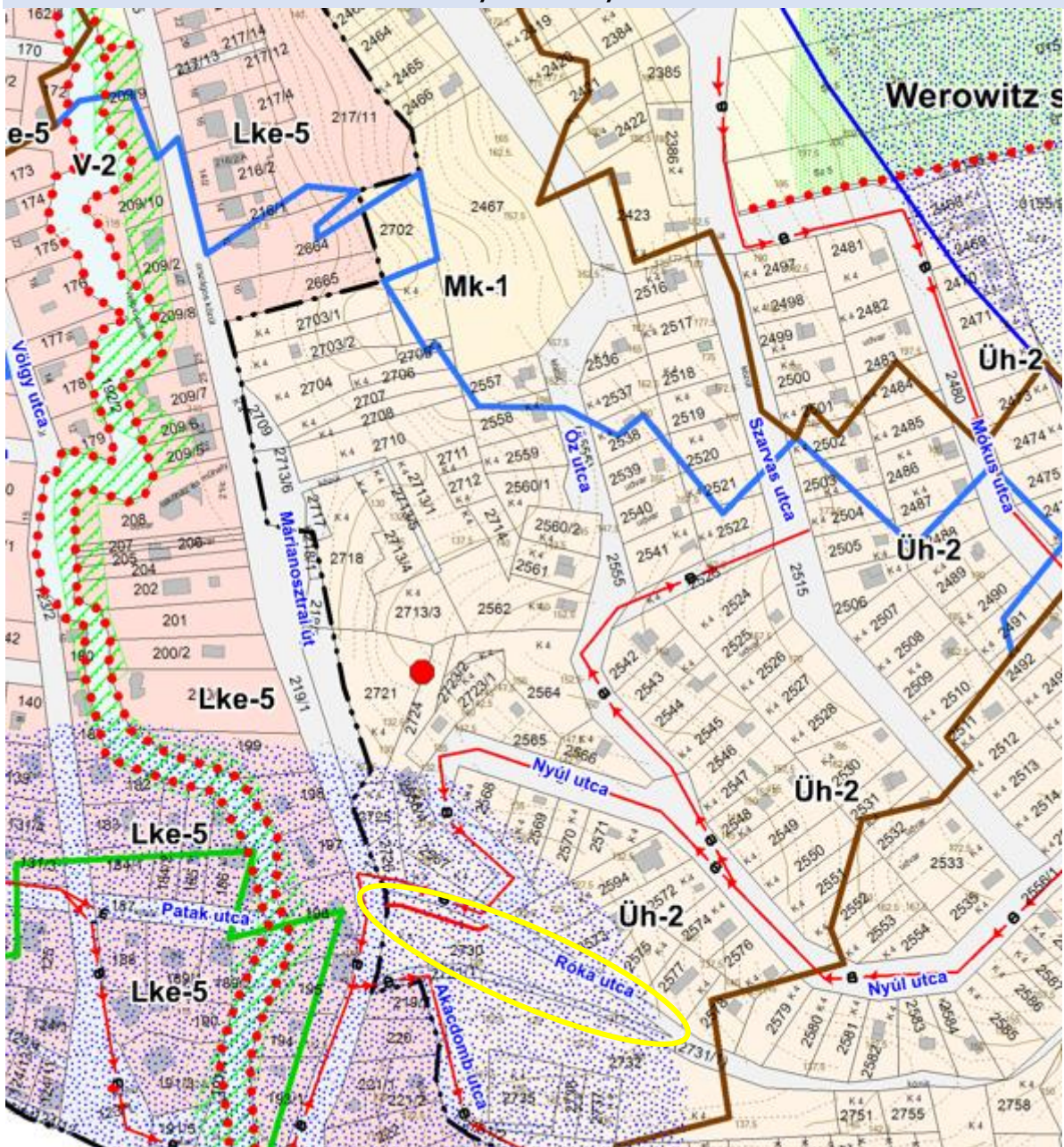


Kivonat a hatályos települészerkezeti tervből





## Kivonat a hatályos szabályozási tervből



## Hatályos HÉSZ 2730 hrsz-ú területre vonatkozó övezeti előírásai

## 29.§ A hétfégi házas üdülőterületek (Üh) építési övezeteinek általános előírásai

37.§

- (1) Az építési övezetben elhelyezhető
  - a.) legfeljebb egy üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek,
  - b.) vendéglátó épület
  - c.) kiskereskedelmi épület
  - d.) sportépítmények
- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
  - a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b.) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - c.) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
  - d.) kerti építmény
- (3) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
  - a.) közműpótló műtárgy,
  - b.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

## 39.§

- (1) **Üh-2** jelű építési övezet előírásai:
- |                                                                                |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| a.) Beépítési mód:                                                             | szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | 600                  |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 15                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 15                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb-épületmagasság (m):                  | 4,5                  |
| g.) Az épület legmagasabb pontja (m)                                           | 6,0                  |
| h.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):               | 65                   |
| i.) Szintterületi mutató:                                                      | 0,2                  |
| j.) A Közműellátás mértéke:                                                    | teljes               |
- (2) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, előírásokat kell figyelembe venni:
- a.) Az előkert nagysága 5 m.
- b.) Az oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.

## Hatályos HÉSZ területre figyelembeveendő további előírásai

### 27. Általános építési előírások

#### 27. §

1. A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás), de új építési munka már csak HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
2. Az előkert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
  1. A település már beépült részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni illeszkedési vizsgálattal igazolva.
  2. <sup>[23]</sup> Egységes, előkert nélküli beépítés esetén az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
  3. <sup>[24]</sup> Ahol az építési övezet, övezet előkert nagyságot meghatároz, ott annak nagyságát figyelembe kell venni, vagy illeszkedési vizsgálattal igazolva a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.
  4. <sup>[25]</sup> Az előkert határa egyben építési vonal is. Előkertes beépítés esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 75 %-a kötelezően az építési hely előkerti határvonalára kell kerüljön amennyiben a terepviszonyok ezt nem zárják ki.
  5. <sup>[26]</sup> Ahol a szabályozási terv építési vonalat határoz meg, ott az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 75 %-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön.
9. **Az oldalkert és hátsókert nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók, kivéve ahol az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.**
4. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól elsősorban a környezetben lévő állapothoz igazodva ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni.
5. Az építési övezetekben az övezetenként meghatározott épületmagasság betartása mellett a 15% feletti lejtésű telken, a lejtő felőli homlokzatmagasság 6 m-nél nem lehet több.
6. Pince építése esetén és 10% feletti lejtésű telken elhelyezendő épület, építmény esetén geotechnikai jelentés készítése szükséges.
7. <sup>[27]</sup>
8. Lapostetős épület, épületrész építése esetén a tetőfelület hasznosítását lehetővé tevő kialakítás:
  5. zöldtető,
  6. tetőkert, tetőterasz,
  7. napenergia hasznosító berendezések
  8. faburkolat
 lehetséges.
10. Nem járható, kavicssterítéssel vagy egyéb módon kialakított lapostető csak abban az esetben építhető, amennyiben a fent felsorolt megoldások alkalmazása műszaki okból kizárt.



14. **Lakóépület építése esetén a gépkocsi tároló a fő rendeltetésű épülettel egy épülettömegben belül alakítható, kivéve a 27.§.(13) bek. előírása.**
15. **Új terepszint alatti építmény különálló építményként nem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények, a földdel borított pince, jégverem, zöldségverem, amelynek maximális alapterülete bruttó 4m<sup>2</sup> valamint a támfalgarázs. Ezen építményeket építési helyen belül kell elhelyezni.**
16. **Utcafronti telekhatáron (előkertben) támfalgarázs építése akkor lehetséges, ha az utcában lévő állapotnak tekinthető, és az építési telek előkertje része 20%-nál meredekebb lejtésű.**

27. **A Kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai**

29. §

1. Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül
  1. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  2. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  3. kulturális,
  4. sport
  5. szállás jellegű
 rendeltetést is tartalmazhat.
2. Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
  1. a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhető:
    1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
    2. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
    3. épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
    4. kerti építmény, legfeljebb bruttó 15 m<sup>2</sup> alapterülettel, amennyiben az építmény zárt tetőszerkezettel vagy legalább 2 oldalról zárt függőleges határoló szerkezettel rendelkezik. Kerti építmény előkertbe nem helyezhető.
  1. csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
    1. közműpótló műtárgy,
    2. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
    3. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
1. Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
  1. gépkocsi tároló.
3. Az övezetben a meglévő kerti szerszám-, termény- és gépkocsi tárolók megtarthatók, felújíthatók, új építésű hasonló célú építmény (kivéve gépkocsi tároló) csak az utcai épülettömeg mögött, az által takartan, az építési helyen belül, a beépítési módnak megfelelően helyezhető el.
4. Kialakult állapotú, illetve a már beépült tömbök esetén az illeszkedés szabályait is figyelembe kell venni.
5. Lapostető építése esetén beépítésnél alkalmazható épület legmagasabb pontja a 30-36§-(g) pontjában meghatározott mérettől eltérően 6 méter.

2. **Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások**

7. **Állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:**
- c. **a belterület egészén, és a beépítésre szánt területeken a teljes közműellátás biztosítható:**
    - a. a villamosenergia ellátás,
    - b. a vezetékes ivóvíz ellátás,
    - c. jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - d. az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
  - d. a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken legalább hiányos közműellátás biztosítható:
    - a. a villamosenergia ellátás,
    - b. az illetékes közegészségügyi szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
    - c. jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - d. az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

## 20. Csatornázás

### 20. §

3. **A településen a talaj, talajvíz és a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.**
4. **A keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés - az egyéb feltételek teljesülése esetén is - csak akkor alkalmazható, ha:**
  - **a közcsontra csatlakozás lehetősége 100 m-en belül nem áll rendelkezésre**
  - **a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízhelyezés tilos),**
  - **az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok is hozzájárulnak,**
  - **a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, továbbá**
  - **a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot el lehet érni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.**
4. **Meglevő belterületi beépítésre szánt még csatornázatlan területein, ha a napi keletkező szennyvíz:**
  - c. **az 5 m<sup>3</sup> mennyiséget nem haladja meg, akkor megengedett zárt szennyvíztároló medence, vagy - az egyéb feltételek teljesülése esetén - egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A közcsontra hálózat kiépítését követően, a zárt szennyvíztároló medencét fel kell számolni és a közcsontra csatlakozást ki kell építeni.**
  - d. **mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup> mennyiséget, akkor - az egyéb feltételek teljesülése esetén - megengedett egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása, de zárt szennyvíztároló medence nem alkalmazható. Ebben az esetben, ha egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés valamely okból mégsem lenne alkalmazható, akkor közcsontra hálózati csatlakozást kell kiépíteni.**
5. **Belterület beépítésre nem szánt területén, és a külterületeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége:**
  - e. **nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor:**
  - f. **a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, a közműpótló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.**
  - g. **a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, az arra vonatkozó előírások teljesítésével.**
  - h. **megaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható. Ha kisberendezés valamely okból mégsem létesíthető, akkor építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.**
6. **Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:**
  - c. **hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret, vagy**
  - d. **előzetes megállapítás nélkül:**
    - cc. **bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,**
    - dd. **bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.**

## 21. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

### 21. §

8. **A felszíni és csapadékvíz elvezetést szolgáló, vízgazdálkodási területként lejegyzett terület jogállását megváltoztatni, csak a vízvezetés megoldásának vízjogi engedély alapján történő módosításával lehet, annak megvalósítását követően.**
9. **A felszíni vizek elvezetését szolgáló árkok, horhosok, vízfolyások, vízmosások parti sávját elsősorban közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.**
10. **Felszíni vizek elvezetését szolgáló árkok, vízfolyások, horhosok, vízmosások betemetése, eltorlaszolása, a víz elfolyásának bármilyen módon megakadályozása tilos, az még ideiglenesen sem lehetséges.**

11. **A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel, vagy zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.**
12. **Ha új beépítés, vagy beépítés növelése esetén keletkező többlet csapadékvizet a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.**
13. A 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.
  2. A 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló egységek felületéről és a gazdasági területek szénhidrogén szennyezésnek kitett belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.
14. **A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocs behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérész méretét úgy kell meghatározni, hogy**
  - e. **az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,**
  - f. **a vízszállítás akadálymentes legyen és**
  - g. **az arcukat formálás érdekében ne legyen: 3 m-nél szélesebb**
  - h. **Egy telekre csak egy kocs behajtó létesüljön (saroktelek esetén lehet kettő).**

**A hatályos Településképi rendelet előírásai közül az alábbi előírásokat figyelembe kell venni a terület fejlesztése során:**

14.§

- (1) A község egész területén az épületek, építmények, létesítmények elhelyezését, méretét, formáját úgy kell meghatározni, hogy az elősegítse természeti és táji jelleghez történő igazodást.
  - (2) A község területén tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek építhetők. Lapostetős kialakítás kizárólag növényzettel beültetett zöldtető, vagy tetőterasz esetében lehetséges, amennyiben tájhoz illeszkedő módon megoldható a tömegformálás. Kialakult, védett területeken lapostető kizárólag a teljes épülettömeg arányában legfeljebb 25% mértékéig alkalmazható. Védett utcaképekben, műemléki környezetben, védett épületek közvetlen szomszédságában, vagy ezekkel szemben lévő oldalon közterületről látható módon, csak magastetős épületrész építhető.
  - (3) Homlokzatképzés megengedett anyagai: vakolat, terméskő, fa, üveg, vagy „zöld növény” homlokzat.
  - (4) Tetőfedés anyagai: égetett agyagcserép, pikkelyszerű síkpala, barnától téglavörösre terjedő árnyalatokban vagy növényzettel beültetett zöldtető. (Magastető fedésére nem használható bitumenes lemez vagy zsindele, hullámpala, fémlemez, műanyag hullámpala.)
  - (5) Nyílászárók anyaga a település védett értékeinél, településképi szempontból kiemelten fontos településrészeknél: fa vagy fa anyagmintázatú műanyag.
  - (6) Antenna, klímaberendezés, szerelt fémlemez kémény és hírközlési egység a homlokzat közterületről látható részén nem helyezhető el.
  - (7) A homlokzatok színezésére nem használhatóak rikító színek. Az alkalmazható színek jegyzékét jelen rendelet .....sz. melléklete tartalmazza. A település közigazgatási területén az épületek táji és az épített környezethez való illeszkedésének bemutatására fotódokumentációt, valamint látványtervet kell készíteni a tervezett épület anyag- és színhasználatának ábrázolásával.
  - (8) A településen jellemzően földszintes épület építése javasolt.
  - (9) Lakóépületek léptéke és tömegaránya csak olyan lehet, amely követi a településen hagyományosan kialakult általános épület léptéket és tömegarányt.
  - (10) 250 m<sup>2</sup>-nél nagyobb földszinti bruttó alapterületű épület megvalósítása esetén kisebb épülettömegekre kell tagolni a házat.
  - (11) A község egész területén nem helyezhető el lakóhajó, mobilház, vagy konténer.
  - (12) Vegyes tető csak akkor alkalmazható, ha egyéb műszaki megoldás nem lehetséges.
  - (13) „Mediterrán” jellegű tetőforma továbbá „ház a házon” épület tömeg szerkesztés nem alkalmazható.
- 15.§ (5) Közterületek felújítása során egységes megjelenésre és felületi burkolat alkalmazására kell törekedni. A kisebb forgalmú utcákban, teresedéseken lehetőség szerint kiselemes burkolóelemeket kell alkalmazni. Szükséges biztosítani növényzet és utcabútorok elhelyezésének lehetőségét. Gondoskodni kell a vízelvezetés korszerű kialakításáról. Közterületi felújítás kizárólag az érintett szakmák engedélyezett szakági tervei alapján végezhető (kertépítéssel, közlekedési- és útterv, közműtervek)

## 16.§

(1) Az egyes építési övezetekben foglalt előírások betartása mellett az előkert, oldalkert és hátsókert vonatkozásában az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) A település már beépült részein az előkert meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.
- b) Az előkert határa egyben építési vonal is. Előkertes beépítés esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 75 %-a kötelezően az építési hely előkerti határvonalára kell kerüljön.
- d) Az oldal- és hátsókertek vonatkozásában a kialakult állapotot és a terepviszonyokat egyaránt figyelembe kell venni.

(2) A Község közigazgatási területén a magastetős épület hajlásszöge 25° és 45° közötti lehet.

(3) A tervezett épület tető formája, tetőgerinc iránya az utcaképpen jellemző tetőformát és tetőgerinc irányát kövesse. Az így megvalósuló tömegformálást az épület közterület felé eső homlokzatától számított legalább 6.0 méter épületmélységig követni kell.

(4) Épületen elhelyezett több tetőfelépítmény kizárólag egyféle formai megjelenéssel alakítható ki.

(5) Amennyiben azt külön előírás nem szabályozza, a terepszint alatti létesítmény a beépíthető terület 1,25-szöröse (földház, dombház építése esetén 1,5-szerese) lehet, és nem nyúlhat be az oldal- és hátsókert méretébe.

(6) Telepített napelem a közterület felől nézve csak takart oldalon, vagy talajon helyezhető el. Amennyiben műszaki okok miatt nincs más megoldási lehetőség a napelemek elhelyezésére, tervvel és fotókkal igazolni kell, hogy az utcaképet hátrányosan nem befolyásolja a napelemek látványa, és a dokumentációra településképi véleményt kell kérni.

(7) Épület építése esetén 10% feletti lejtésű terepen az épületet terepre kell illeszteni.

17.§(1) A lakó- és üdülő-övezetekben építési telkek nem vízáteresztő burkolt felületeinek aránya nem haladhatja meg az építési telekméret 10%-át.

(2) Lakóterületen az előírt zöldfelület minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább 1db őshonos nagy lombot növelő fa ültetendő.

18.§(9) Lejtős terepen szükség esetén támfal, rézsű létesíthető.

(10) Az épület mellett legalább 3m hosszban tervezett 1,5 méternél magasabb feltöltés esetében az adott homlokzatmagasság számításakor 1,0 métert hozzá kell adni a kiszámított értékhez.

### 3-es számú módosítással érintett terület elhelyezkedése, adottságai:

A Verbic-patak 192/2 hrsz-ú, és a Malomvölgyi-patak 0108,461, 69/2, 69/4, 66 hrsz-ú ingatlanjai mentén magán és önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat érintő ökológiai hálózat ökológiai folyosó pontosítása tervezett.

Zebegény Község Képviselő testülete külön döntést hozott a település belterületén folyó patak területek mentén húzódó ökológiai folyosó lehatárolásának pontosítási kérelméről.

A tervezett változás során településszerkezeti és szabályozási terv szabályozási elemei, övezeti besorolása stb, nem változnak, kizárólag az ökológiai folyosó határa módosulhat a DINPI és a Agrár Minisztérium támogatása esetén.

Vagyis a tervezett ökológiai hálózat pontosítással a patak területe vízgazdálkodási övezetbe marad és egyéb a patak menti kapcsolódó területek övezeti besorolásai sem változnak.

#### **A kérelem oka:**

A Duna Ipoly Nemzeti-Park Igazgatóság felé a kérelem oka, hogy a patakmeder melletti magán ingatlanokat számos esetben 10-20 méter közötti szélességben érinti az ökológiai folyosó, ami az építési joggal rendelkező építési telkek esetén a beépítést erősen korlátozza, adott esetekben ellehetetleníti. Számos építési telek esetén a meglévő lakóépületeket is részben vagy egészben lefedi. A hatályos HÉSZ rendelkezik többek között az ökológiai folyosóval érintett területekről is, mely szabályt az Önkormányzat meg kívánja tartani, de ténylegesen védelemre érdemes területekre vonatkoztatva. „Zebegény HÉSZ 5.§ (9) bek.

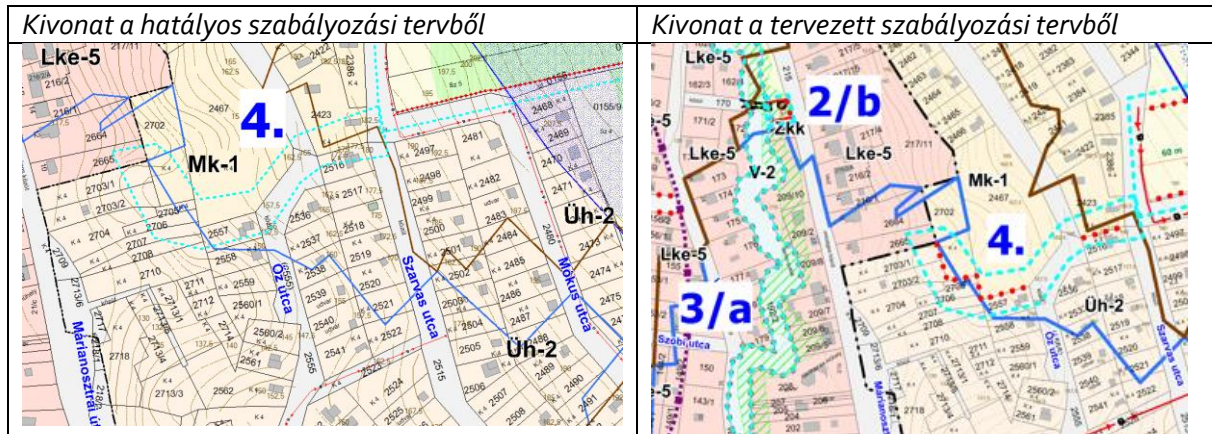
- (9) Természetvédelem alatt álló területen vagy ökológiai hálózathoz tartozó területen az eredeti zöldfelület és növényállomány megtartandó, alakítása (gyérítése, kiegészítő telepítése, stb.) a magasabbrendű jogszabályokban előírtaknak megfelelően végezhető.”



#### 4-es számú módosítással érintett terület elhelyezkedése, adottságai:

Hibajavítás keretében rendezendő a 2702, 2467, 2423 hrsz-ú ingatlan déli határain hiányzó és feltüntetendő övezethatár.

A Szabályozási tervlapon feltüntetésre kerül a lemaradt övezethatár és az övezeti jelek. Ennek helyét a hatályos szabályozási tervlap színezése egyértelműsíti.



#### 5.2. Természetvédelmi adottságok az 1. és 2. módosítási terület vonatkozásában

A tervezési területek nem részei a Nemzeti ökológiai hálózatnak és nem érint Natura 2000 kijelölésű, illetve védett természeti területet. A területen ex lege védett élőhely az Önkormányzat, a tervezők és a terület tulajdonosa számára nem ismert.

##### Biológiai aktivitásérték változása

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. Megállapítható, hogy a módosítás biológiai aktivitásérték kompenzációt nem igényel, mivel a területi módosítás nem éri el az 1 ha-t.

#### 5.3. Örökségvédelmi megállapítások

A területeken védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. A 3-as számú tervezési feladat (terület) esetén, mely nem jelent településszerkezeti vagy szabályozási változást az ingatlan érinti a közhiteles nyilvántartásban 12563 hrsz.-ú, Zebegény — Almás" elnevezésű régészeti lelőhelyet, valamint része a 7615-ös azonosító számú Római katolikus templom 29777 azonosító számú műemléki környezetének, valamint a 7614-es azonosító számú Vasúti viadukt 29776 azonosító számú műemléki környezetének.

Megállapítható, hogy a településre készült Örökségvédelmi hatástanulmány 10 évnél nem régebbi.

##### Régészet:

Az 1-es, 2-es, 4-es módosítási területeket érintően régészeti területi lehatárolás nem érinti.

Örökségi elemekre gyakorolt hatások nincsenek.

A vonatkozó kormányrendelet értelmében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen a hatóság örökségvédelmi engedélye szükséges – a más hatóság (örökségvédelmi szakhatóság hozzájárulásával vagy szakkérdés vizsgálata alapján kiadott) engedélyéhez nem kötött – minden, 30 cm mélységet meghaladó földmunkához, tereprendezéshez, valamint depó, feltöltés, töltés létesítéséhez és a régészeti emlék megóvási, konzerválási munkálataihoz.

Minden ismert és nyilvántartott lelőhely esetében már a jelenlegi humuszréteg bolygatása (eltávolítása) is sérti a régészeti örökség földben rejlő emlékeit. Amennyiben ezek területén elkerülhetetlen az építési tevékenység, annak eljárásába a kulturális örökségvédelmi hatóságot be kell vonni. Ilyen esetben megelőző régészeti feltárássra kell számítani, amelynek költségeit a beruházónak kell viselnie.

A területeken területfelhasználás váltások esetén az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

## 6. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (MATrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései, valamint a PMTrT 10/2020. (VI.30.) rendelete figyelembevételével készül.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során. Az MATrT törvény eltérési lehetőségeivel élve változik a települési településszerkezeti terv területfelhasználási besorolása.

### 6.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák

**PMTrT térségi területfelhasználási kategóriák**

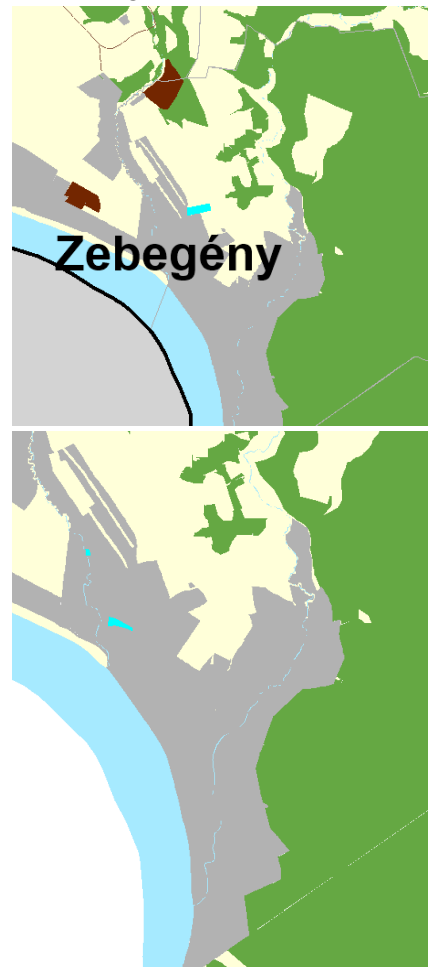
- települési térség
- mezőgazdasági térség
- erdőgazdálkodási térség
- sajátos területfelhasználású térség
- vízgazdálkodási térség

**Az 1. számú módosítási terület a PMTrT Tervében a mezőgazdasági térségbe, a 2. számú módosítási területek a települési térségbe tartoznak.**

**1.-es és 2. számú módosítási terület**

**Az előírásnak a tervezett módosítás megfelel!**

**PMTrT 10/2020. (VI.30.) r. területrendezési terv kivonatok**



„2018. évi CXXXIX. törvény b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,“ Az MATrT 11. § b) és d) pontja alapján:

2018. évi CXXXIX. törvény térségi területfelhasználás kivonat



„Az MATrT 11. §

b) \* a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”



Pest Megye területi mérleg		
település	Térségi területfelhasználás	ha
Zebegény	települési térség	203,6
Zebegény	sajátos területfelhasználású térség	5,8
Zebegény	erdőgazdálkodási térség	513,2
Zebegény	mezőgazdasági térség	165,2
Zebegény	vízgazdálkodási térség	82,7

PMTTrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett:

- 1. számú terület,** mint beépítésre nem szánt terület a mezőgazdasági térség területén helyezkednek el. A terület továbbra is mezőgazdasági övezetbe marad.  
Az 1.es számú módosítás a mezőgazdasági területen belül kizárólag övezeti módosítást érint, tehát a mezőgazdasági térségbe illeszkedik a tervezett övezet és funkció.  
A beépítésre nem szánt célú módosítási szándék mezőgazdálkodási és települési térségben történő elhelyezése megfelel a térségben elhelyezhető területfelhasználásnak, ezért szakmailag nem indokolt a térségi terveknek való megfelelés részletes, minden térségre kiterjedő kidolgozása.
- 2. számú terület (2/a, 2/b),** mint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület a települési térség területén helyezkednek el. A területen belüli övezetváltás történik.  
A településszerkezeti terv módosítását igényli, de a módosítási szándék a települési térségbe illeszkedik.  
A 2018. évi CXXXIX. törvény „11.§ ( d) - pontja értelmében a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.”  
A módosítási szándék az MATrT 12.§ (1)-(4) pontjával nem ütközik. Az új beépítésre szánt módosítási terület (2/a pont részeként) a települési térségben helyezkedik el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosítható. A tervezett módosítás a MATrT 12.§ (1)-(4) pontjának megfelel, azzal összhangban van.

**A 2/ab számú módosítási terület- új beépítésre szánt területként kezelendő terület. (mely KÖU között területből Lke lakóterületbe kerül) megállapítható, hogy:**

1. A település közigazgatási határához 250 méternél távolabb helyezkedik el.
2. A módosítás nem jár zöldterület vagy erdőterület átsorolással.
3. Egyéb beépítésre nem szánt terület(közút) terület beépítésre szánt területbe történő átsorolásával a MATrT 12.§ (3) b) pontjának megfelelően az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet jelöl ki a terv. (2/b módosítási terület)

4. A kijelölésre kerülő zöldterület (Közkert) a települési önkormányzat tulajdonában van.

### **Borvidéki település szőlő termőhelyi kataszter érintettség:**

A szőlészetről és borászatról szóló 2020. évi CLXIII. törvény, valamint a szőlő-bor ágazatban folytatott hatósági eljárásokról és teljesítendő adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 435/2021. (VII. 16.) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni. Megállapítható, hogy Zebegény nem tartozik egyik borvidékhez sem, azonban a Lechner Tudásközpont Adatszolgáltatása alapján Zebegény borszőlő termőhelyi kataszteri területtel rendelkezik, méghozzá az 1-es számú módosítási terület vonatkozásában.

MATrT 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

**Az 1. számú tervezési terület a borszőlő kataszter által nyilvántartott területként mezőgazdasági övezetbe marad, így megállapítható, hogy a terv az MATrT 13. § (1) előírásainak megfelel.**

### **Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter érintettség:**

13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterről a NEBIH-szolgáltatott adatot. Kijelenthető, hogy a településen nincs gyümölcs termőhelyi kataszter. Vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

## **6.2. igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a PMTrT 10/2020. (VI.30.) rendelete alapján: Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Zebegény módosítási területeit az MATrT és a PMTrT alapján 6 különböző térségi övezet érinti.

**2018. évi CXXXIX. törvény és a PMTrT 10/2020.(VI.30.) rendelet előírásai alapján érintett térségi övezetek:**

Országos Területrendezési Terv - országos és megyei övezetek		
	Zebegény település	Módosítási terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, PMTrT 3.2. melléklet	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.2. melléklet	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete, PMTrT 3.3. melléklet	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.3. melléklet	nem érintett	nem érintett
8. tájvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.4. melléklet	érintett	érintett 1. és 2. mód. ter
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település, PMTrT 3.5. melléklet	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.6. melléklet	érintett	érintett 1. és 2. mód. ter.

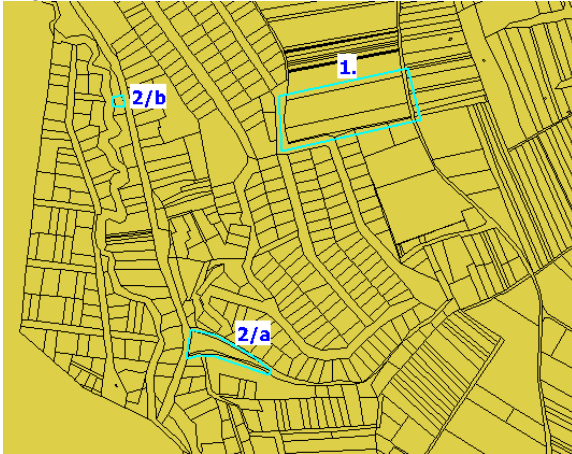
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.7. melléklet	érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.	nem érintett	nem érintett
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, PMTrT 3.8. melléklet	nem érintett	nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		

<b>Pest Megye Területrendezési Terv</b> <b>kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség</b> <b>a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)</b> <b>a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)</b>		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
sajátos területfelhasználású térség	+	--
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	+
vízgazdálkodási térség	+	--
<b>térségi övezetek</b>		
ásványi nyersanyagvagon övezete (3.9. melléklet) -közigazgatási alapú lehatárolás	+	+
rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. melléklet)	--	--
tanyás területek övezete (3.11. melléklet)	--	--
földtani veszélyforrás terület övezete (3.12.melléklet)- közigazgatási alapú lehatárolás	+	+
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. mell.)	--	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3 melléklet)	+	+
kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4 melléklet)	+	+
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5 melléklet)	--	---

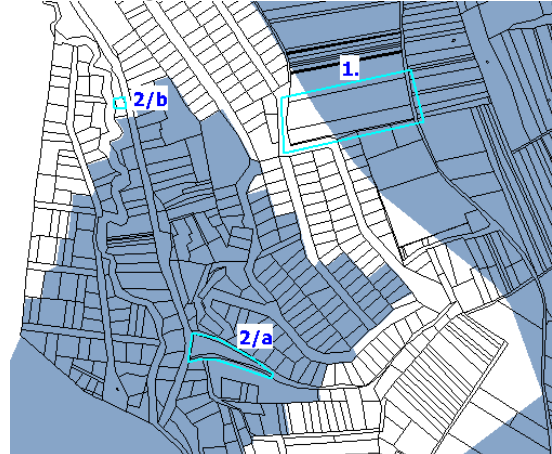
Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Zebegegy módosítási területeit az MATrT és a PMTrT alapján hat térségi övezet érinti.

- tájképvédelmi terület övezete (MvM rendelet, és PMTrT 3.4. melléklet alapján)
- vízminőség-védelmi terület övezete (MATrT és PMTrT 3.6. melléklet alapján)
- ásványi nyersanyagvagon övezete (PMTrT 3.9. melléklet) alapján
- földtani veszélyforrás terület övezete (PMTrT 3.12.melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (PMTrT) 3.13.3. melléklet alapján)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4 melléklet) alapján

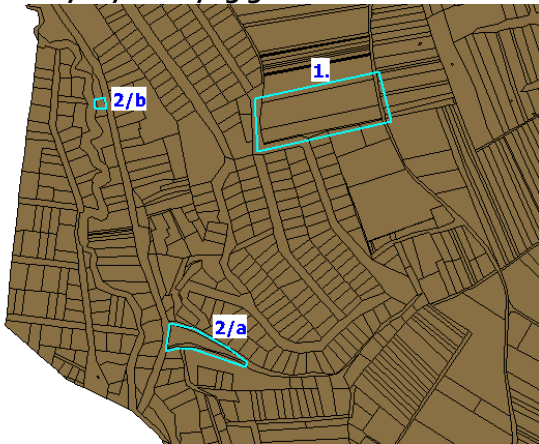
Tájképvédelmi terület övezete



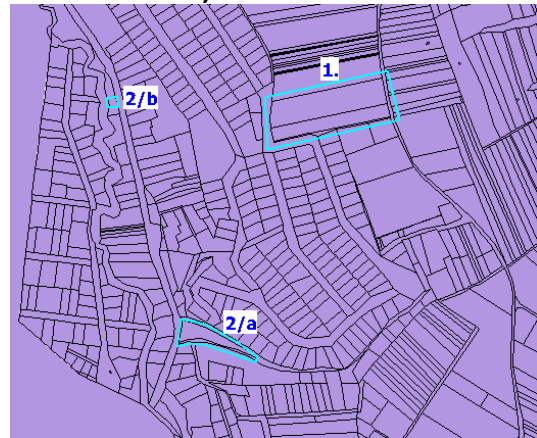
Vízminőség-védelmi terület övezete



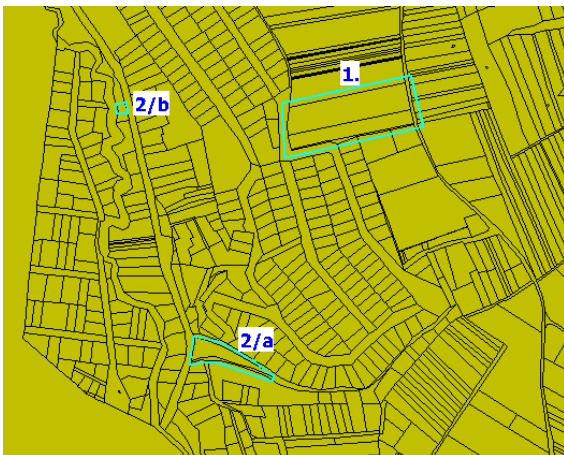
Ásványi nyarsanyag gazdálkodási terület öv.



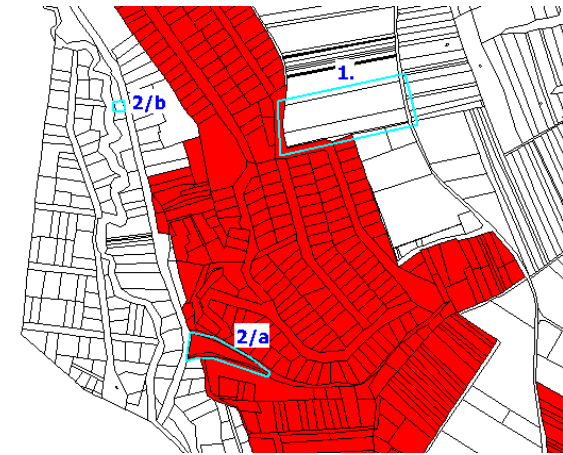
Földtani veszélyforrás terület övezete



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



Kertes mezőgazdasági területek övezete



### Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településkép védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg az építmények külső megjelenésére, tömegalakítására vonatkozóan, továbbá a HÉSZ tervezet az épületmagasságok alacsonyan tartásával, a településképhez illeszkedően állapít meg szabályokat.

A fejlesztési és rendezési területek kijelölése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv tájképvédelmi szempontból megfelel.

**Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:**

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:

„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

Az országos vízminőségvédelmi területet a település egyes területeit érintik. Az előírásnak megfelelően Zebegény hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel. Az összhang továbbra is biztosított.

**Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület megfelelési igazolás:**

A településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. A bányászati adatszolgáltatás alapján a hatályos terv tartalmazza a bányaterület kijelölést.

Az érintettség a tervezett fejlesztési területek kialakítását nem gátolhatja, attól távol helyezkednek el. A fent idézett előírásnak megfelelően az összhang továbbra is biztosított.

**Földtani veszélyforrás terület övezete megfelelési igazolás:**

MVM rendelet: „11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat honlapján elérhető „Magyarország mozgásveszélyes területei” térképi adatai alapján a módosítási területek mozgásveszélyes terület által érintett.

A Bányakapitányság 1 db felszínmozgás-veszélyes területet tart nyilván.

A mozgások lefolyása nem ismert, az első károkat az ötvenes években jelezték, R mozgások azóta periodikusan ismétlődnek. Védekezési javaslat: rézsű rendezése, felszíni vízelvezetés.

A mozgás közvetlen oka: a kőzetösszlet átázása. Utóvizsgálat ideje, eredménye: 1978.VII.27. a terület rendezetlen a meredek löszfalak omladoznak, több helyen a lakóházak erősen károsodtak.

Területismertető Geotechnikai szakvélemény készítése esetén lenne ábrázolható.

Az érintettség a tervezett fejlesztési területek kialakítását nem gátolhatja. A fent idézett előírásnak megfelelően az összhang továbbra is biztosított.



**Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete igazolás:**

„PMTTrT 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 turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó fejlesztéseket jelen termódosítás nem tartalmaz. Vagyis a módosítások nem érintettek a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

A fentiek alapján tehát a fejlesztési területek övezeti érintettsége a PMTrT 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel és előírásaival összhangban van .

**Kertes mezőgazdasági területek övezete igazolás:**

„A kertes mezőgazdasági területek övezetébe sorolt terület beépítésre szánt lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a) ha az átminősítés egyéb jogszabályokkal nem ellentétes,
- b) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- c) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- d) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, és
- e) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.”

Zebegény község Önkormányzata a kertes mezőgazdasági területek módosítására vonatkozó követelményeket betartotta, településrendezési szerződést kötött az érintett terület tulajdonosával. Egyebekben a a) -e) pontoknak a terv megfelel.

A fentiek alapján tehát a módosítási terület övezeti érintettsége a PMTrT 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel, illetve Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival összhangban van .

**Étv. 7.§ (3)bek. e) pont szerinti igazolás:**

A 2730 hrsz-ú építési telek rendeltetését és telekhatárának rendezését tervezi a jelen TRT módosítás. Ennek részeként a közterületi szélesítésként szükséges területek átadásra kerülnek az Önkormányzat részére, és a közterületként nem használt benőtt közterületszakaszt lakó övezetébe csatolja. Ezzel a módosítással összefüggésben kijelölt közkert terület és a közút céljára kijelölt terület mérete együttesen megegyezik az „új beépítésre szánt terület” méretével. Vagyis csereterület kompenzáció biztosított.

**A településrendezéssel érintett területek területfelhasználás módosítás részletei:**

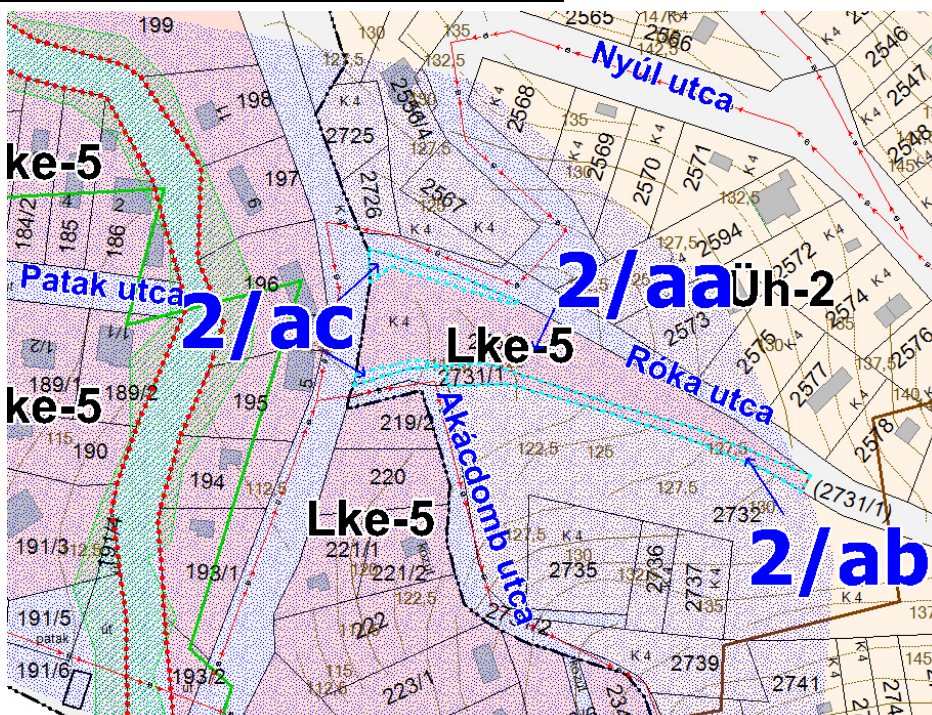
- A Hatályos településrendezési eszközök a 2730 hrsz-ú építési teleket a településszerkezeti terven Lke kertvárosias lakó, a szabályozási terven Üh hétvégiházás üdülő területként ábrázolják.
- Az előírt elő és oldalkerti szabályok betartásával és a jelenlegi telekgeometriával az építési hely ideális arányokkal bíró épület építése érdekében a Tulajdonos a 2731/1 hrsz-ú benőtt, útként nem hasznosuló 482 m<sup>2</sup>-es szakaszát megvásárolja az Önkormányzattól és így ideális építésre alkalmas telekszélesség alakul ki.

- A tulajdonos által megvásárolt terület kompenzációjaként egyfajta csereterületként a település közúthálózatának fejlesztése céljából az önkormányzati tulajdonú közterületek szélesítése érdekében mintegy 10 méter szélességben szabályozási vonalak feltüntetése történik a szabályozási tervlapon, mind a gyűjtőúthálózati jelentőségű Nyúl út Márianosztrai utcai csatlakozásánál (2731/1-hrsz-ú közút), mind az Akác domb utca Márianosztrai utcai csatlakozásánál (2731/2-hrsz-ú közút) összesen 242 m<sup>2</sup>-en.
- Mivel a 2730 hrsz-ú terület tervezett telekalakítással a 2731/1 hrsz-ú közút mintegy 482 m<sup>2</sup>-es területrésszel nő, - ami a telekülésszerkezeti terv alapján is közút, vagyis beépítésre nem szánt terület-, ezért a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bek. figyelembevételével a területnövekmény 25%-nak megfelelő zöldterület kijelölése szükséges a település területén, melyet Zebegény Község Önkormányzata a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (4) bekezdése értelmében saját tulajdonú 209/9 hrsz-ú területén az -OTÉK 2021. 07.15.-én hatályos állapota figyelembevételével- mintegy 240 m<sup>2</sup>-en biztosít. Ezzel előkészítve egyben a tervezett gyalogút és híd területét is az Újvölgy irányába.
- A 2731/1 hrsz-ú területre vonatkozó új beépítésre szánt területi kijelölésnél részlegesen érvényesül a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 78./D § (4) b) pontjának előírása, mely szerint „ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.” Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek. (A településszerkezeti terv közút ábrázolási módja és szabályozási vonal változása miatt keletkezik „új beépítésre szánt terület”)

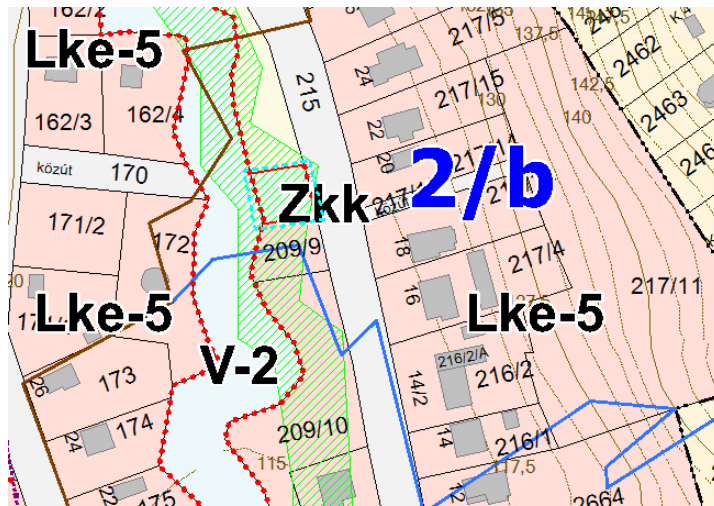
### Helyszín, indoklás:

Az övezetmódosítás során a „fejlesztési cél” a területhasználatnak megfelelő ingatlanjogi rendezés lehetőségének megteremtése, amellyel a 2730 hrsz-ú építési telek területének és az azt körülvevő közterületek forgalmának megfelelő szélesítése, korrekciója valósul meg a közérdeknek megfelelően. A 2730 hrsz-ú építési telket minden oldaláról közterület határolja, illetve meglévő üdülő és lakóterületi beépítések. A 2730 hrsz-ú ingatlan növelése a természetben tehát csökkenti a közút területét, de ezzel valójában új beépítési lehetőség nem valósul meg, így az nem terheli a város infrastruktúráját, nem csökkenti annak zöldfelületeit.

### A változással érintett területek bemutatása



Kivonat a tervezett szabályozási tervből: Lakóterület kijelölésének, és a forgalmat bonyolító közterületek szélesítésének területei



Kivonat a  
tervezett  
szabályozási  
tervből:  
  
Közkert  
kijelölésének  
területe.

### Nyilatkozat

A Zebegény Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelőzmények fejezetét készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítás megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök

Városépítési-Városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2024. április 12.

## 7. SZAKÁGI JAVASLATOK

### 7.1. Településrendezési javaslatok

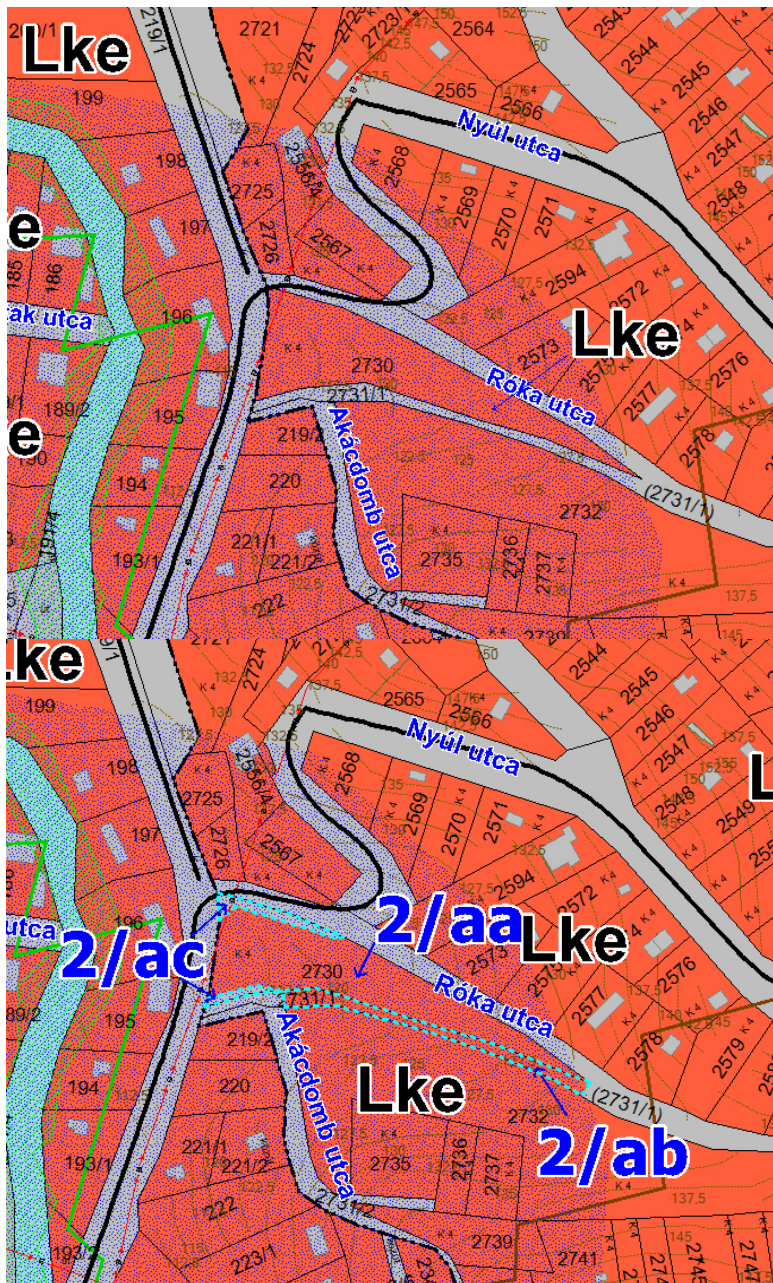
#### A módosítás keretében településszerkezeti tervi módosítást igénylő beavatkozások bemutatása:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület m <sup>2</sup>	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	2/ab	482	2731/1 részterülete	KÖu	Lke
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	2/aa	2232	2730 részterülete	Lke	nem módosul
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	2/ac	242	2730 részterülete	Lke	KÖu
	2/b	240	209/9 részterülete	Lke	Zkk
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	----				
<b>Összesen:</b>		<b>964</b>			


Megjegyezzük, hogy a hatályos településszerkezeti terv a 2730 hrsz-ú területet kertvárosias lakóterületbe sorolta, vagyis a Képviselő-testület által meghatározott hosszútávú jövőkép övezeti besorolása érvényesül a területen. Kizárólag a 482 m<sup>2</sup>-es közútterület területfelhasználása, a közút szélesítése számára átadott területek vonatkozásában és 209/9 hrsz-ú területen kijelölt közkert kijelöléssel változik a településszerkezeti tervi rajzolat.

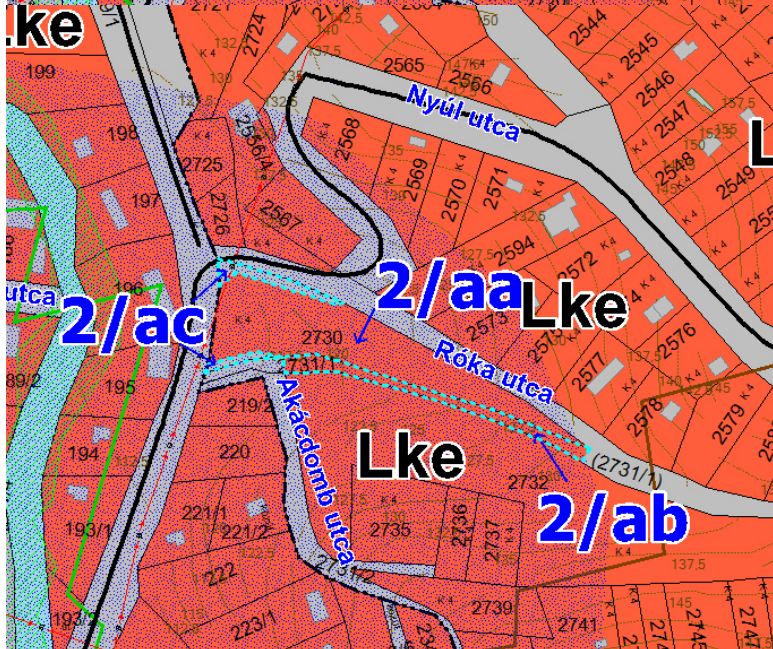


Hatályos állapot (TSZT)

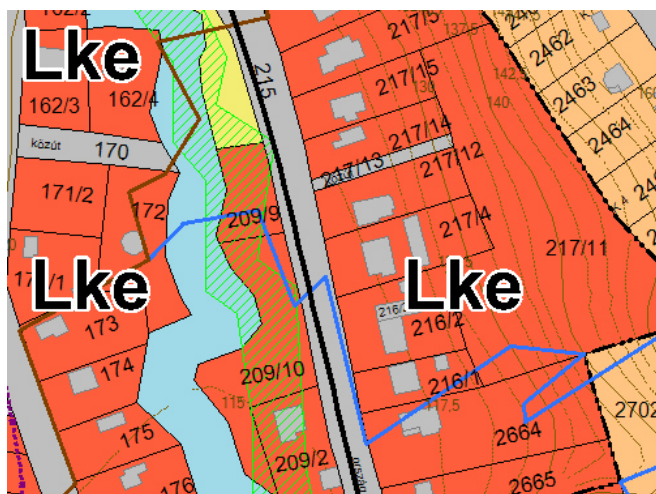


Tervezett állapot (TSZT)


 módosítással érintett terület határa

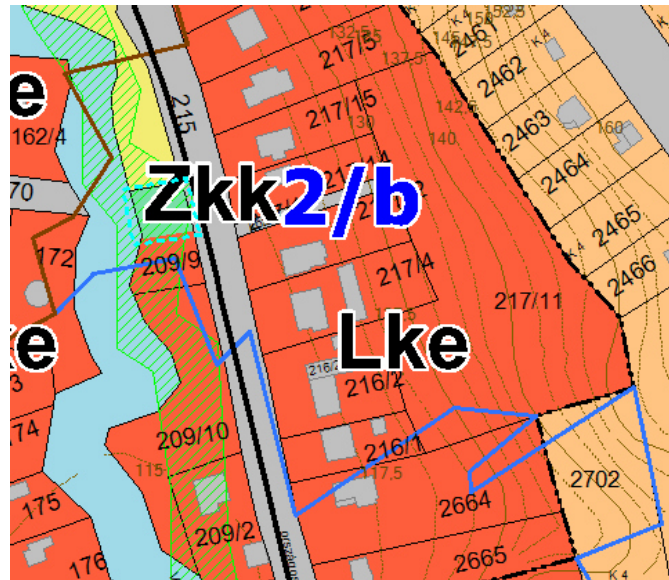


Hatályos állapot (TSZT)



**Tervezett állapot (TSZT)**

 módosítással érintett terület határa

**Hatályos szabályozási terv várható módosításai:****1. számú módosítási terület:**

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület övezeti kategóriák lehetőségeit és alkalmazását a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban. Továbbá fontos szempont volt, hogy az új övezet és annak beépítése a településképi elvárásokkal is összhangban legyen és a kisüzemi borgazdálkodást és kintlakás lehetőségét is biztosítsa.

**A terület Má általános mezőgazdasági területen belül javasolt kialakítani.**

A beépítésre nem szánt övezet kategóriák közül az Má általános mezőgazdasági területi kategóriában új övezet alkalmazásával lehetőség teremthető a borászati üzem és lakó rendeltetés elhelyezésére is. Vagyis a területet javasolt a jelenleg hatályos HÉSZ szerint általános mezőgazdasági területbe tartani, azonban az övezeti előírásainak felülvizsgálatára van szükség a tervezett fejlesztés kialakítása érdekében.

**A kisüzemi és lakó rendeltetést is megengedő mezőgazdasági célú Má-kg jelű övezet javasolt előírásai:**

A 64.§ (2) bekezdése új h) ponttal egészül ki.

h) általános mezőgazdasági- nagytelkes kisüzemi gazdasági (Má-kg).

**új 66/A§**

- (1) Má-kg jelű kisüzemi vagy családi használatú kisüzemi mezőgazdálkodás célra kijelölt mezőgazdasági övezet. Az övezet területén növénytermesztés számára, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás, együttesen mezőgazdasági termék feldolgozás épületei, valamint lakóépület helyezhető el.
- (2) Az Má-kg jelű mezőgazdasági övezet övezeti előírásai:
  - a) A beépíthető telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>) 10000
  - b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
  - c) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint felett (%) 3
  - d) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint alatt (%) 3
  - e) közműellátás mértéke: hiányos
  - f) A telek kialakítható legkisebb szélessége 50 méter.
- (3) Saroktelek esetén a hosszabbik közterületi telekhatártól 5,0 méteres előkert biztosítandó a 64.§ (6) bekezdésétől eltérően, ahol épületet elhelyezni nem lehet.



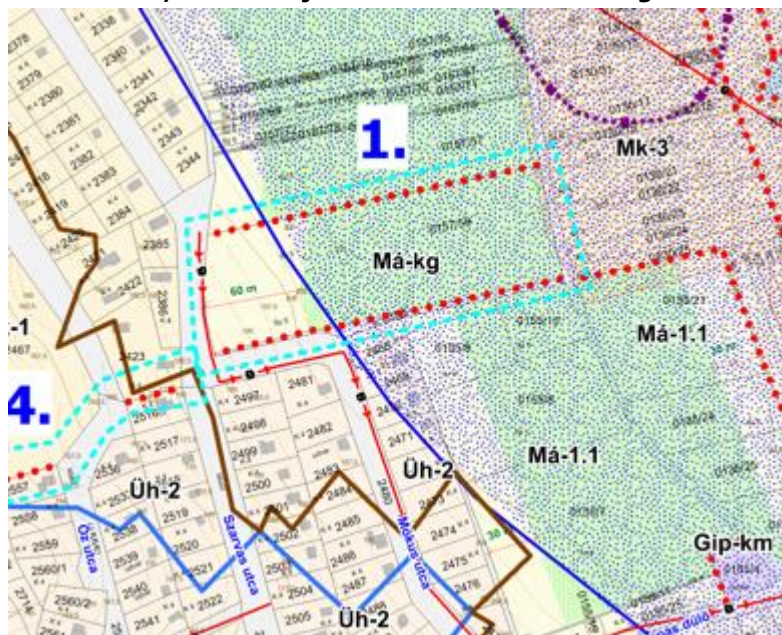
- (4) Az előkerten áthaladó közművezeték esetén a közműszolgáltató részére a hozzáférés biztosítandó vagy a kerítés úgy alakítható ki, hogy az, illetve a védőtávolsága ne kerüljön lekerítésre, kivéve a telek közműbekötése.
- (5) Az övezet területén
- a) Az övezetben telkenként a beépíthető alapterület felén legfeljebb 1 db. lakóépület -a gazdasági épülettel egy tömegben- elhelyezhető a beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség mértékét figyelembe véve.
  - b) Az övezet területén telkenként maximum 300 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű beépítés alakítható ki.
- (6) Az övezetben valamennyi melléképítmény elhelyezhető, kivéve a 64§-(10) bekezdésének 2, 5. és 8. pontjában felsoroltakat.

A 73. § táblázata az új Má-kg övezet építési paramétereivel kiegészítendő.

#### **A szabályozási tervlap az alábbiak szerint módosul:**

- A szabályozási tervlapon a fejlesztési terület Má-kg jelű kisüzemi gazdasági jellegű mezőgazdasági övezetbe kerül.
- A telek be nem építhető része a részlegesen föld alatt elhelyezendő borászat épületének tervezett helye figyelembevételével 30 méterről 60 méterre módosul az új Má-kg övezet területén.

#### **A szabályozási terv javasolt módosítása -Má-kg övezet**



#### **A hatályos HÉSZ előírásai közül az alábbi előírásokat figyelembe kell venni a terület fejlesztése során:**

##### **27.§**

(6) Pince építése esetén és 10% feletti lejtésű telken elhelyezendő épület, építmény esetén geotechnikai jelentés készítése szükséges.

(8) Lapostetős épület, épületrész építése esetén a tetőfelület hasznosítását lehetővé tevő kialakítás:

1. zöldtető,
2. tetőkert, tetőterasz,
3. napenergia hasznosító berendezések
4. faburkolat  
lehetőség.



- (9) Nem járható, kavicssterítéssel vagy egyéb módon kialakított lapostető csak abban az esetben építhető, amennyiben a fent felsorolt megoldások alkalmazása műszaki okból kizárt.
- (11) Lakóépület építése esetén a gépkocsi tároló a fő rendeltetésű épülettel egy épülettömegben belül alakítható, kivéve a 27.§.(13) bek. előírása.
- (12) Új terepszint alatti építmény különálló építményként nem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények, a földdel borított pince, jégverem, zöldségverem, amelynek maximális alapterülete bruttó 4m<sup>2</sup> valamint a támfalgarázs. Ezen építményeket építési helyen belül kell elhelyezni.

#### 64.§

- (4) Az egy tömegben építhető épület bruttó alapterülete, amennyiben a gazdasági mellett lakó rendeltetést is magában foglal, a 300 m<sup>2</sup>-t, egyéb esetben a 200 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (6) Az általános övezetben - az Má-1.1 övezet kivételével - bármely beépítés 10 m-es előkert és legalább 6 m-es oldalkert biztosításával létesíthető.
- (7) Az általános mezőgazdasági területeken, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.
- (10) A mezőgazdasági területek általános övezeteiben az alábbi melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el:
1. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  2. állatól, állatkifutó, karám, trágyatároló,
  3. közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
  4. komposztáló, hulladéktartály, -tároló,
  5. siló- és ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
  6. kerti építmény,
  7. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
  8. egyéb építmények: különálló árnyékszék, növénytermesztési célú üvegház, fóliasátor

#### **A hatályos Településképi rendelet előírásai közül az alábbi előírásokat figyelembe kell venni a terület fejlesztése során:**

##### 14.§

(2) A község területén tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek építhetők. Lapostetős kialakítás kizárólag növényzettel beültetett zöldtető, vagy tetőterasz esetében lehetséges, amennyiben tájhoz illeszkedő módon megoldható a tömegformálás.

(10) 250 m<sup>2</sup>-nél nagyobb földszinti bruttó alapterületű épület megvalósítása esetén kisebb épülettömegekre kell tagolni a házat.

##### 16.§

(5) Amennyiben azt külön előírás nem szabályozza, a terepszint alatti létesítmény a beépíthető terület 1,25-szöröse (földház, dombház építése esetén 1,5-szerese) lehet, és nem nyúlhat be az oldal- és hátsókert méretébe.

(6) Telepített napelem a közterület felől nézve csak takart oldalon, vagy talajon helyezhető el. Amennyiben műszaki okok miatt nincs más megoldási lehetőség a napelemek elhelyezésére, tervekkel és fotókkal igazolni kell, hogy az utcaképet hátrányosan nem befolyásolja a napelemek látványa, és a dokumentációra településképi véleményt kell kérni.

(7) Épület építése esetén 10% feletti lejtésű terepen az épületet terepre kell illeszteni.

##### 21.§ (7)

b) A mezőgazdasági területen kizárólag a hagyományos tömegformálásnak megfelelően kialakított, 25-45 fok közötti hajlásszögű magastetős, vagy zöldtetővel kialakított lapostetős tájba illő épületek, építmények építhetők. Megvalósításuk az alábbi főbb tájkép- és látványvédelmi szabályok betartása mellett lehetséges.

c) A mezőgazdasági területen elhelyezhető épület

ca) egyszerű, arányos tömegformálással, az épülettömeg túlzott tagolásának kerülésével, létesíthető. Ennek érdekében magassági értelemben egy épületen legfeljebb két párkánymagassági és két gerincmagassági érték alkalmazható,

cb) szintszáma szerint: elsősorban földszintes (F), amennyiben az épületmagasság megengedi földszint + tetőteres (F+T) lehet; a pinceszint az övezeti előírások szerint méretezhető,

cd) visszafogott homlokzatképzéssel és homlokzati színezéssel alakítható ki (az alkalmazható színrendszert az 5. melléklet tartalmazza).

ce) tetőfedésének anyagaként a vörös színű vagy antracit színű égetett agyagcseréptől, vagy a pikkelyszerű, téglavörös, vörösesbarna vagy antracit színű síkpala fedéstől eltérő színű és anyagú fedés, vagy üvegfedéstől eltérő anyagú fedés nem alkalmazható. Az épületeken műanyag, eternit és bitumenes hullámlemez, bitumenes zsindefedés, bitumenes síklemez, fémlemez nem használhatók.

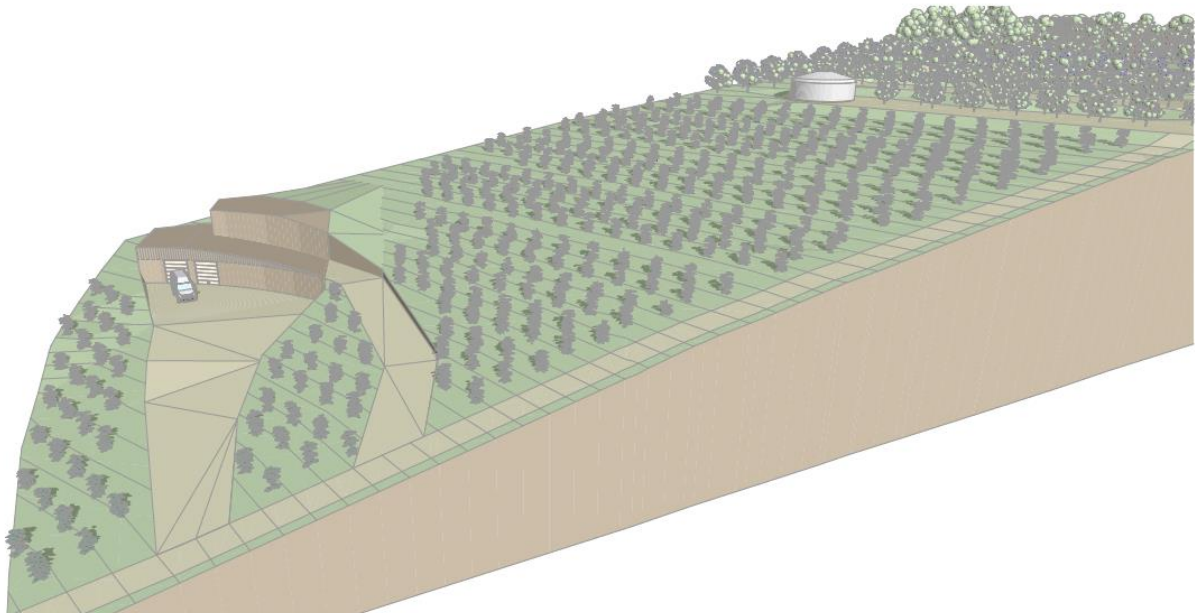
cf) A mezőgazdasági területeken konténerek, járműfelépítmények, mobilházak nem helyezhetők el.

cg) A mezőgazdasági területek között a szélerózió elleni védelem és a helyi klíma javítása céljából mezővédő erdősávok, fasorok telepítendőek. Az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerinti pótlásukról gondoskodni kell. Az új épületek, tanyák körül takaró fásítást kell létesíteni.

ch) A mezőgazdasági területek bármely övezetében tervezett épület, valamint a terepszinttől mért 6 m-es szerkezeti magasságot meghaladó műtárgy (pl. szélerő hasznosító mű, silótorony, hengeres terménytároló tartály, stb.) létesítése látványterv előzetes készítéséhez és településképi véleményezési eljárás lefolytatásához kötött, amennyiben a mezőgazdasági övezet kiemelt tájképvédelmi vagy természetvédelmi területet érint.

ci) Az övezetben az épületek és terepfelszínből 1,5 m-nél magasabban kiemelkedő építmények és kerítések csak látványvédelmi szempontból megfelelő takarófásítás vagy sövény egyidejű telepítésével építhetők.

#### Látványterv-tömegmodell tervezet



### A tervezett épület fotón megjelölt helye:



### Tervezői megállapítások

1. A vizsgált 0157/59 hrsz-ú területet új önálló gazdálkodási és lakóépület elhelyezését megengedő Má-kg jelű mezőgazdasági övezetbe javasoljuk sorolni, amely az OTÉK alapján lehetőséget ad kisüzemi gazdasági és lakó rendeltetés elhelyezésére is olyan módon, hogy az a laza beépítés mellett korlátozott alapterületű kiterjedésben biztosítsa azt a megengedett beépíthető alapterület felén.
2. A telkek OTÉK szerinti megfelelése érdekében, és a kialakult telekméret figyelembevételével 10000 m<sup>2</sup>-es beépíthető telekminimumot javasolt meghatározni.
3. A tervezett 3% beépítési lehetőséget a maximalizált 300 m<sup>2</sup>-es beépítési lehetőség korlátozza.
4. A terület érintett az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterrel, de mivel nem új beépítésre szánt területet jelöl ki a terv, ezért a tervezett övezetmódosítás megfelel a magasabbrendű jogszabályoknak.
5. Közlekedési szempontból a Szarvas és a Mókus utak a fejlesztési terület megközelítését hosszútávon biztosítani tudja a kialakult minimum 12 méteres szabályozási szélességükkel.
6. Általánosan ahhoz, hogy a telkeken a lakófunkció létesítése megengedhető legyen, olyan feltáró út kialakítására van szükség, amely a közlekedés biztonságának megfelel és amelyben a közművek közterületi elhelyezése, a csapadékvíz elvezetése, valamint a közvilágítása is megoldható.
7. Az E-közmű nyilvántartása alapján terület ellátására közüzemi hálózati csatlakozással a villamosenergia ellátást és a közüzemi vízellátást építettek ki. A szennyvízelvezetés a közüzemű hálózatra való rákötéssel tervezi a 0146/2 hrsz-ú úton kiépített nyomócsatornára való csatlakozással. A fejlesztés keretében gondoskodni kell a csapadékvizek helyben tartásáról és a tűzvízigény biztosításáról.
8. A Hatályos Területrendezési törvény a tervezett szabályozási tervi módosítását nem korlátozza.
9. A fejlesztési terület építési paramétereinek tervezett módosítása Biológiai aktivitásérték kompenzációt jelen jogszabályi környezetben nem von maga után, mivel új beépítésre szánt terület kialakítása nem történik.
10. A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település térségi területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel



való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a tervezett módosítás során.

11. A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK beépítésre nem szánt telekre vonatkozó előírásaival.
12. A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik, de annak módosítására szükség van a fejlesztési cél megvalósításához.
13. A módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási tervlap módosítását igényli.
14. Tekintettel a földvédelmi törvény előírásaira a művelés alóli kivonási eljárás a tulajdonos által az illetékes járási földhivatalhoz benyújtandó kérelem alapján, külön eljárás keretében kezdeményezhető, a településrendezési terv övezeti átsorolása nem elegendő a művelési ág, vagy minőségi osztály változtatás végrehajtásához. A 0157/59 hrsz-ú terület esetében a terület Má-kg jelű mezőgazdasági övezet lesz, de az illetékes járási földhivatalnál javasolt a termőföld más célú hasznosítása iránti kérelem benyújtása minimum 400 m<sup>2</sup>-es területrészre vonatkozóan, ahol a borászat épülete fog állni.

## 2. számú módosítási terület:

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt hétvégiházás üdülő (Üh) terület és kertvárosias lakóterület (Lke) övezeti kategóriák lehetőségeit és alkalmazását a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban. Továbbá fontos szempont volt, hogy az alkalmazott övezet és annak beépítése a településképi elvárásokkal is összhangban legyen és a lakó rendeltetés és a háromszög alakú építési telek építési helyének arányos épület elhelyezésére alkalmas kialakításának lehetőségét is biztosítsa.

A településrendezési illeszkedés követelmények való megfelelés biztosítása érdekében a magasabbrendű jogszabályok előírják, hogy azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg (OTÉK. 7.§.(2).

- Ezen irányelv alapján a módosítás tárgyát képező 2730 hrsz-ú ingatlan környezetét megvizsgálva megállapítható, hogy a szomszédos már építményekkel rendelkező Márianosztrai úti ingatlanok övezetével azonos besorolás megfelelő a tervezett lakó rendeltetésnek. Vagyis a területre a szomszédos építési övezetekkel azonos Lke-5 jelű kertvárosias lakó övezet alkalmazása javasolt, ami megfelel az építési törvény településrendezési illeszkedés követelményének is.
- Az előírt elő és oldalkerti szabályok betartásával és a jelenlegi telekgeometriával az építési hely ideális arányokkal bíró épület építése érdekében a Tulajdonos a 2731/1 hrsz-ú benőtt, útként nem hasznosuló 482 m<sup>2</sup>-es szakaszát megvásárolva az Önkormányzattól és így ideális építésre alkalmas telekszélesség alakul ki.
- A tulajdonos által megvásárolt terület kompenzációjaként egyfajta csereterületként a település közúthálózatának fejlesztése céljából az önkormányzati tulajdonú közútterületek szélesítése érdekében mintegy 10 méter szélességben szabályozási vonalak feltüntetése történik a szabályozási tervlapon, mind a gyűjtőúthálózati jelentőségű Nyúl út Márianosztrai utcai csatlakozásánál (2731/1-hrsz-ú közút), mind az Akácdomb utca Márianosztrai utcai csatlakozásánál (2731/2-hrsz-ú közút) összesen 242 m<sup>2</sup>-en.
- Mivel a 2730 hrsz-ú terület tervezett telekalakítással a 2731/1 hrsz-ú közút mintegy 482 m<sup>2</sup>-es területrészével nő, - *ami a telekülésszerkezeti terv alapján is közút, vagyis beépítésre nem szánt terület*-, ezért a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bek. figyelembevételével a területnövekmény

25%-nak megfelelő zöldterület kijelölése szükséges a település területén, melyet Zebegény Község Önkormányzata a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (4) bekezdése értelmében saját tulajdonú 209/9 hrsz-ú területén az -OTÉK 2021. 07.15.-én hatályos állapota figyelembevételével- mintegy 240 m<sup>2</sup>-en biztosít. Ezzel előkészítve egyben a tervezett gyalogút és híd területét is az Újvölgy irányába.

- A 2731/1 hrsz-ú területre vonatkozó új beépítésre szánt területi kijelölésnél részlegesen érvényesül a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 78./D § (4) b) pontjának előírása, mely szerint „ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.” Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek. (szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület)

A beépítésre szánt övezet kategóriák közül az Lke kertvárosias lakó területi kategóriában a szomszédos Lke-5 építési övezet alkalmazásával lehetőség teremthető a lakó rendeltetés elhelyezésére. Vagyis a területet javasolt a jelenleg hatályos HÉSZ szerint hétvégiházás üdülő területből kertvárosias lakóterületbe sorolni.

### **Hatályos és alkalmazandó övezeti előírás:**

#### **34.§**

(1) **Lke-5, Lke-5\*** jelű építési övezet előírásai:

a.) Beépítési mód:	szabadon álló
b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):	550
c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%):	15
d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	15
e.) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb-épületmagasság (m):	4,5
g.) Az épület legmagasabb pontja	7,5
h.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):	50
i.) Szintterületi mutató:	0,6
j.) A Közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az övezet területén legfeljebb egy lakásos lakóépület építhető.


(3) Az építési övezet területén az előkert 5 m.

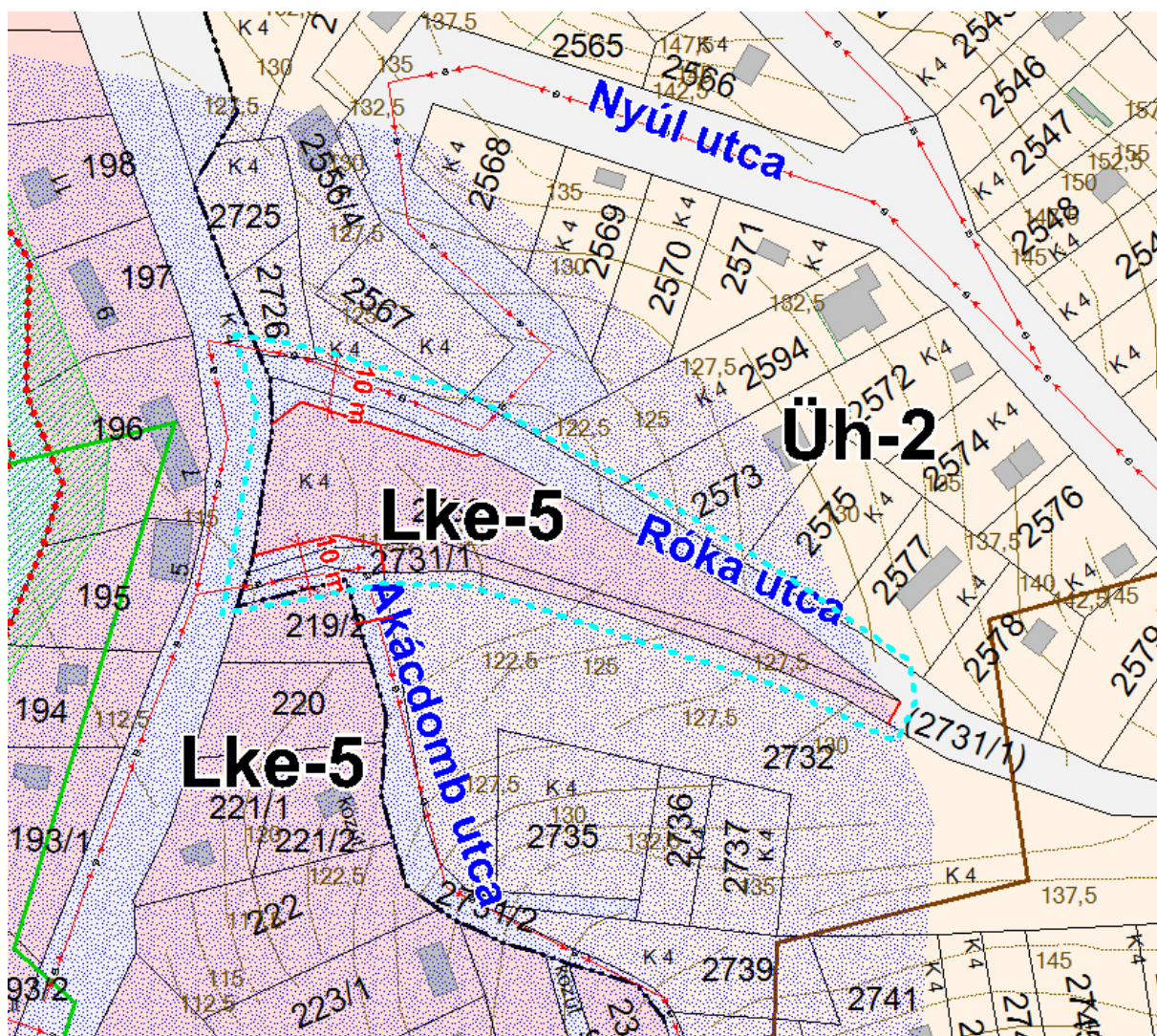
(4) Lke-5\* területén a legkisebb kialakítható hátsóker 3 m.

Övezeti paraméterek	Meglévő /hatályos (Üh-2)	Tervezett (Lke-5)
beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló
építési övezetben a legkisebb beépíthető telek mérete	600	550
beépítettség legnagyobb mértéke	15	15
a zöldfelületi arány minimuma	50	50
a legnagyobb épületmagasság	4,5	4,5
közműellátás mértéke	teljes	teljes

**Vagyis a terület beépítési lehetősége gyakorlatilag nem változik a hatályos építési paraméterekhez képest, kizárólag a legkisebb beépíthető telek mérete csökken, valamint az építhető épület rendeltetése változik és az építési hely szélessége nő!**


## A szabályozási terv javasolt módosítása -Lke-5 építési övezet 2730 hrsz.-kivonat SZT tervlap

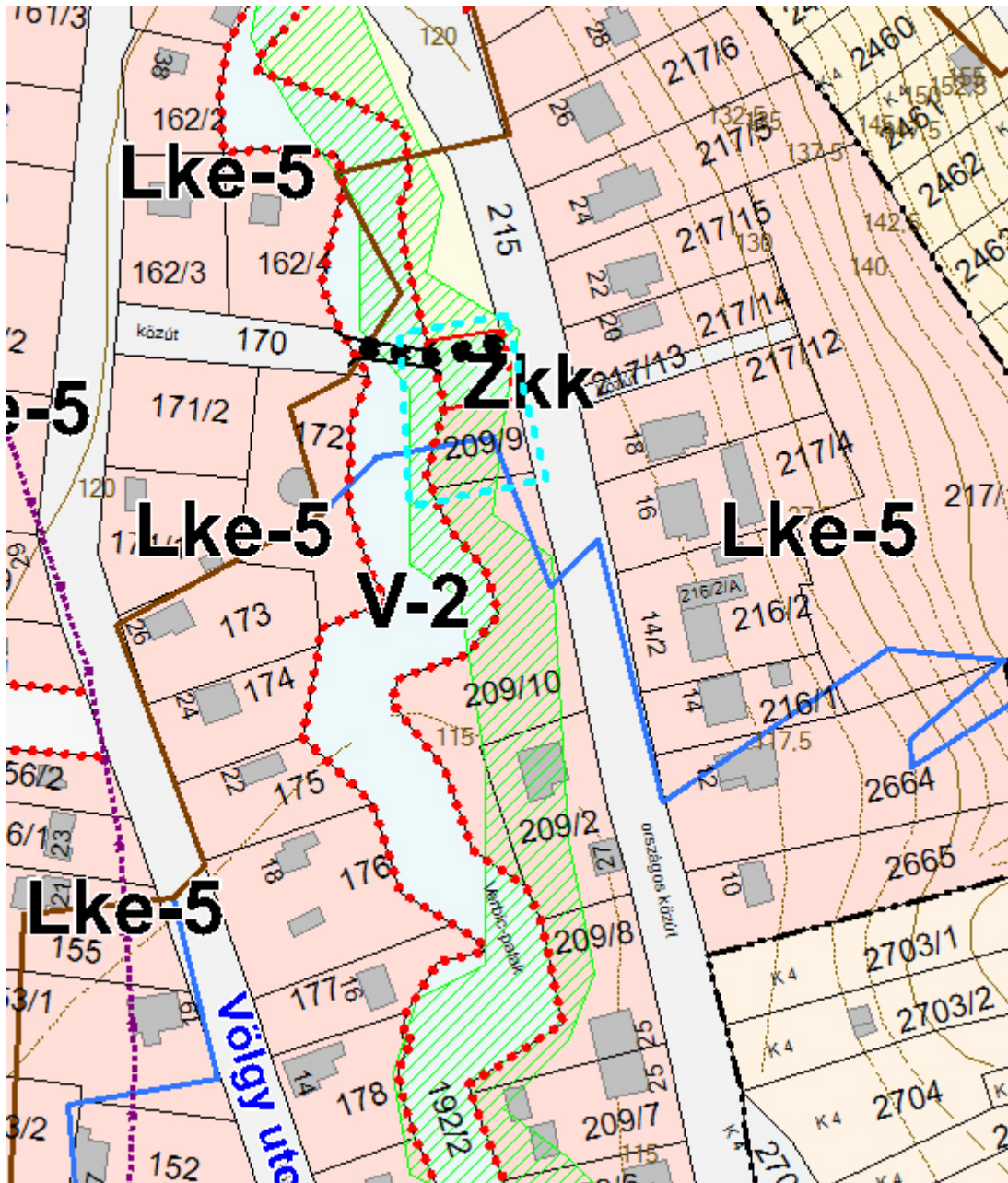
 módosítással érintett terület határa





## A szabályozási terv javasolt módosítása - Zkk közkert övezet 209/9 hrsz.-kivonat SZT tervlap

 módosítással érintett terület határa



## **Tervezői megállapítások**

1. A vizsgált 2730 hrsz-ú. területet új 1 lakásos lakóépület elhelyezését megengedő Lke-5 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe javasoljuk sorolni, amely az OTÉK alapján lehetőséget ad lakó rendeltetés elhelyezésére.
2. Közlekedési szempontból a Nyúl és Akácdomb utak a fejlesztési terület és a további volt zártkerti területek megközelítését hosszútávon biztosítani tudja a minimum 10 méteres szabályozási szélesség a Márianosztrai úti csatlakozásánál.
3. Általánosan ahhoz, hogy a telkeken a lakófunkció létesítése megengedhető legyen, olyan feltárási út kialakítására van szükség, amely a közlekedés biztonságának megfelel és amelyben a közművek közterületi elhelyezése, a csapadékvíz elvezetése, valamint a közvilágítása is megoldható.
4. A területet körülvevő közutakon a szennyvízelvezetés kivételével a közműszolgáltatás rendelkezésre áll. A tervezett új beépítés számára, az arra vonatkozó előírásoknak megfelelően és a környezetvédelmi igényekre, valamint a felszín alatti vízkészletek védelmére, a terület hidrológiai védőterületi és vízminőség védelmi területi érintettségére tekintettel, a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a termikus energiaellátásra vagy vezetékes energiaellátás, valamint a csapadékvíz elvezetés kiépítése szükséges. A Szennyvízkezelés és elvezetés vonatkozásában a vízügyi hatóság által engedélyezett kezelési mód támogatható.
5. A Hatályos területrendezési törvény a tervezett szabályozási tervi módosítását nem korlátozza.
6. A fejlesztési terület építési paramétereinek tervezett módosítása Biológiai aktivitásérték kompenzációt jelen jogszabályi környezetben nem von maga után, mivel új beépítésre szánt terület kialakítása nem éri el az 1 ha-t.
7. A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a tervezett módosítás során.
8. A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK beépítésre nem szánt telekre vonatkozó előírásaival.
9. A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik, és annak módosítására nincs szükség a fejlesztési cél megvalósításához. Kizárólag a településszerkezeti és szabályozási tervlap módosul.

### **3. számú módosítási terület:**

Az ökológiai folyosó pontosítása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Agrárminisztériummal egyeztetett új adatszolgáltatása alapján történik.

### **4. számú módosítási terület:**

A hibajavításként értelmezendő övezethatár feltüntetés a szabályozási terven a tervmódosítás keretében megtörténik.

## 7.2. Szabályozási koncepció

A szabályozás célja a dinamikusan változó városi igények lekövetése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított *helyi építési szabályzat*, valamint ennek *szabályozási tervi melléklete*.

A tervmódosítási szándék igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

AZ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT, SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK				
módosítási terület sorszám	terület* (ha/v. m <sup>2</sup> )	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.	15526 m <sup>2</sup>	0157/59	Má-2 általános mezőgazdasági övezet	Má-kg általános mezőgazdasági- nagytelkes kisüzemi gazdasági övezet
2/aa.	2232 m <sup>2</sup>	2730 részterülete	Üh-2 hétvégi házias üdülő övezet	Lke-5 kertvárosias lakóterület
2/ab.	482 m <sup>2</sup>	2731/1 részterülete	KÖu közút terület	Lke-5 kertvárosias lakóterület
2/ac.	242 m <sup>2</sup>	2730 részterülete	Üh-2 hétvégi házias üdülő övezet	KÖu közút terület
2/b	240 m <sup>2</sup>	209/9 részterülete	Lke-5 kertvárosias lakóterület	Zkk közkert övezet
<b>Hibajavítás: Övezethatár feltüntetése:</b>				
4.	----	2702, 2467, 2423 hrsz-ú ingatlan déli határain	nem módosul	nem módosul
Ökológiai folyosó pontosítás a Verbic-patak és a Malomvölgyi-patak környezetében.				
3.	-----	Verbic-patak 192/2 hrsz-ú, és a Malomvölgyi-patak 0108,461, 69/2, 69/4, 66 hrsz-ú ingatlanjai mentén	nem módosul	nem módosul

A szabályozási terv módosítása a HÉST -és az SZT jelű szabályozási tervlapot érinti.



## 7.3. Közlekedési vizsgálat és javaslat

### 1. számú módosítási terület:

A fejlesztési területet körülvevő utak kiszolgáló utak:

HRSZ.	Hatályos TSZT és SZT besorolás (területfelhasználási és övezeti besorolása)	földhivatali nyilvántartás
2480 Mókus utca	közlekedési célú terület (út) KÖu közlekedési övezet	művelési ág: út tulajdoni hányad: 1/1 Önkormányzatok területe, út
2515 Szarvas utca	közlekedési célú terület (út) KÖu közlekedési övezet	művelési ág: út tulajdoni hányad: 1/1 Önkormányzatok területe, út
0156	közlekedési célú terület (út) KÖu közlekedési övezet	művelési ág: út tulajdoni hányad: 1/1 Önkormányzatok területe, út

A terület megközelítése a 12. számú főút felől a 12107 jelű Márianosztrai bekötő út – Nyúl út – Szarvas út – Mókus utca irányból közelíthető meg. A Nyúl út – Mókus út útvonal egysávos aszfalt burkolatú, az ellentétes irányú forgalom kitérőkkel bonyolítható le.

A település központja felől az Orgona út – Bajcsy Zsilinszky út a közúti kapcsolat. Az Orgona útnak a terület közelébe eső szakasza szórt burkolatú, az útvonal szintén egysávos keresztmetszetű.

A terület határán földutak biztosítják a megközelítést.

Az utak külterületi, kiszolgáló kategóriájúak, tervezési osztály: K.VI.

### 2. számú módosítási terület:

#### Jelenlegi állapot:

A területet nyugat felől érintő Márianosztrai út, a 12107 jelű bekötő út külterületi jellegű szakasza.

A Márianosztrai úthoz, a 120 számú főúttól mintegy 100 méterre csatlakozik az Akácdomb utca, 140 méterre a Nyúl út.

Mindkét csatlakozó kiszolgáló utcában a burkolat szélessége és teherbírása miatt 7,5 t súlykorlátozás és a szembejövő forgalom elsőbbségét jelző tábla van kihelyezve.

Mindkét utca aszfalt burkolatú.

#### Tervezett állapot:

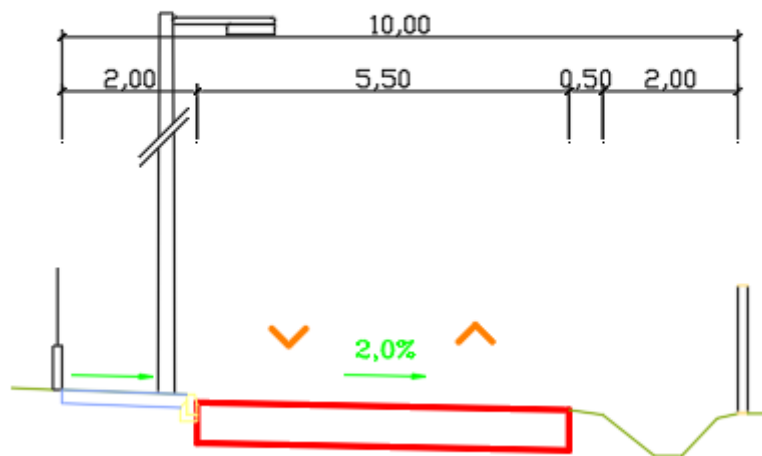
A tervezett 10 – 10 m széles szabályozás lehetőséget biztosít a kétirányú forgalomra alkalmas útpálya (5,0 m), egyoldali járda és csapadékvíz elvezető árok kialakítására.

A Márianosztrai út külterületi jellege miatt az út tengelyétől mért 50 m védőtávolságon belül kerítés 20 méterre, építmény 30 méterre helyezhető el, a közút kezelőjével egyeztetve.

A Nyúl út a településszerkezeti tervnek megfelelő hálózati jelentőségű tervezési osztálya B.V.d.B.

Az Akácdomb utca és Róka utca belterületi kiszolgáló utak B.VI.d.B.

## Zebegény mintakeresztmetszvény M=1:100



### 7.3. Közmű vizsgálat és javaslat

#### 1. számú módosítási terület:

##### Közmű- és elektronikus hírközlés összefoglaló helyzetértékelés

Zebegény belterületének határa közelében, külterületen, a Werowitz szántóföld területén fekvő jelenleg beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági övezeti besorolású 0157/59 hrsz-ú terület környezetében elhelyezkedő részben kertes mezőgazdasági területhasznosítású telkeken üdülő, gazdasági és lakó funkciójú épületek ellátására a közüzemű vízellátást, a földgázellátást, valamint a villamosenergia és elektronikus hírközlési szolgáltatást ugyan teljesen kiépítették, de a szennyvízelvezetés csak a területtől keletre, a 0146/2 hrsz-ú úton áll rendelkezésre, ami jelenleg a Natura Hill Vendégház és Étterem szennyvízelvezetését biztosítja. Az E-közmű nyilvántartása alapján terület ellátására közüzemi hálózati csatlakozással a villamosenergia ellátást és a közüzemi vízellátást építettek ki.

A terület természeti adottsága a nagyon változatos topográfiai viszonyok. A terület keleti és nyugati, délnyugati irányba lejt. Keleti széle 210 mBf-i, nyugati széle 190 mBf-i elhelyezkedésű, szintkülönbsége mintegy 20 m. A terület természeti adottsága, talajmechanikai, földtani adottság révén a terület erózióknak kitett.

A terület további természeti adottsága, hogy döntő része 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeleti alapján vízminőség-védelmi terület övezetén, továbbá nyílt karszton fekszik, amely ugyan hasznosítási, beépítési korlátozást nem okoz, de ezek a hidrogeológiai adottságok a szennyvízelvezetés-elhelyezés szigorúbb megoldási igényét teszik szükségessé.

##### Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

A külterületen fekvő, beépítésre nem szánt terület hasznosítása elméletileg közművesítést nem igényelne, de azon lakófunkció létesítése az arra vonatkozó előírásoknak megfelelően és a

környezetvédelmi igényekre, valamint a felszín alatti vízkészletek védelmére, a terület vízminőség-védelmi területi érintettségére tekintettel a teljes közműellátás biztosításával támogatható.

A lakófunkció közmű-infrastruktúra ellátásához a villamosenergia ellátás mellett az egészséges ivóvízellátás és a tűzvíz ellátás biztosítása szükséges, amelyek megbízhatóan csak közüzemű vízellátással oldható meg. A közüzemű vízellátás a felszín alatti víztestek védelme érdekében csak közcsatornás szennyvízelvezetés kiépítésével együtt létesíthető, ezzel a területen a lakófunkció létesítéséhez a teljes közműellátás megoldása szükséges. A termikus energiaellátáshoz a villamosenergia és a megújuló energiahordozó együttes használata az OTÉK-ban rögzített teljes közműellátáshoz előírt követelményeket is kielégíti.

A közcsatornás szennyvízelvezetés kiépítésére kedvező adottságként áll rendelkezésre a 0146/2 hrsz-ú úton haladó szennyvíz nyomó csatorna, amelyre történő csatlakozáshoz a szolgáltatóval megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltató a feltételeit rögzítheti. Ennek műszaki megvalósítása és a szükséges beruházás gazdasági feltételeinek biztosítása a beruházót terheli.

Az új hasznosítási funkcióhoz szükséges közműellátás megoldásán kívül, közművekkel összefüggő természeti, topográfiai adottságokat is figyelembe kell venni. A terület keleti és nyugati, délnyugati irányba a beépített terület felé lejt, amely a csapadékvíz elvezetés gondosabb megoldását is szükségessé teszi.

Az új beépítésre tervezett terület közműellátása a kiépített közhálózatról biztosítható, a terület feltárását szolgáló közút víztelenítését és közvilágítását is ki kell építeni.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a meglévő bekötések akár kapacitásában, akár műszaki állapotában a többlet kiszolgálását nem tudják biztosítani, annak átépítése szükséges. A megfelelő hálózati csatlakozáson kívül a többletigények kielégítésének további feltétele vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

## **2. számú módosítási terület:**

### **Közmű- és elektronikus hírközlés összefoglaló helyzetértékelés**

Zebegény belterületének észak keleti határán, a belterülethez kapcsolódó 2730 hrsz-ú, jelenleg beépítésre szánt nagytelkes kertvárosias lakó és hétvégi házas üdülő övezeti besorolású terület környezetében elhelyezkedő kertvárosias lakó és üdülőterületek ellátására a közüzemű vízellátást, a földgázellátást, valamint a villamosenergia és elektronikus hírközlési szolgáltatást építették ki. Közcsatornás szennyvízelvezetés csak a területtől keletre, a 0146/2 hrsz-ú úton áll rendelkezésre, ami jelenleg a Natura Hill Vendégház és Étterem szennyvízelvezetését biztosítja.

Az E-közmű nyilvántartása alapján terület ellátására közüzemi hálózati csatlakozással a villamosenergia ellátást és a közüzemi vízellátást építették ki.

A terület további természeti adottsága, hogy a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeleti alapján vízminőség-védelmi terület övezetén, továbbá ivóvízbázis védőövezetén és nyílt karszton fekszik, amely ugyan hasznosítási, beépítési korlátozást nem okoz, de ezek a hidrogeológiai adottságok a szennyvízelvezetés-elhelyezés szigorúbb megoldási igényét teszik szükségessé.



## Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

A beépítésre szánt hasznosítású területen tervezett lakóépület elhelyezése a hatályos előírásoknak megfelelően és a környezetvédelmi igényekre, valamint a felszín alatti vízkészletek, vízbázis védelmére, a terület vízminőség-védelmi területi érintettségére tekintettel a teljes közműellátás biztosításával támogatható. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a vezetékes termikus energiaellátás és a zavarmentes csapadékvíz elvezetés biztosítása szükséges. A termikus energiaellátáshoz a villamosenergia és a megújuló energiahordozó együttes használata az OTÉK-ban rögzített teljes közműellátáshoz előírt követelményeket is kielégíti.

A módosítással érintett terület várható fejlesztése indokolná annak a megvalósítási feltételeként előírni a közcsatorna hálózat fejlesztésének megoldását is, de ennek realitása nincs és a település fejlesztési lehetőségének igénye átmeneti megoldások alkalmazási lehetőségét teszi szükségessé. Ez azzal a feltétellel támogatható, hogy a gerinchálózati rendszer ágazati fejlesztésének megoldását követően, a területen is megoldják a közüzemű közcsatorna kiépítését.

A hatályos építési szabályzat alapján meglévő belterületi beépítésre szánt még csatornázatlan területein, ha a napi keletkező szennyvíz az 5 m<sup>3</sup> mennyiséget nem haladja meg, akkor megengedett zárt szennyvíztároló medence alkalmazása. A közcsatorna hálózat kiépítését követően, a zárt szennyvíztároló medencét fel kell számolni és a közcsatornára csatlakozást ki kell építeni.

A terület fejlődését szolgáló átmeneti szennyvízkezelési lehetőségek alkalmazását megakadályozni nem célszerű, különösen, mivel már jelenleg is működnek szennyvízpótlóval megoldott beruházások, ezek számának növelésére szigorú szabályozási keretek előírása szükséges. Természetesen törekedve a területen a közüzemű közcsatorna hálózat mielőbbi kiépítésére.

Egyedi szennyvízkezelő kisberendezés telepítése és alkalmazása a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben az egyedi szennyvíztisztításra vonatkozó feltételek betartása mellett csak akkor lehetséges, ha:

- a közcsatornára csatlakozás lehetősége 100 m-en belül nem áll rendelkezésre
- a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
- az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok is hozzájárulnak,
- a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, továbbá
- a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot el lehet érni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

Továbbá fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az egyedi kisberendezés alkalmazásánál a hatósági jogkört a 72/1996 (V.22) Korm. rendelet rögzíti. Így 500 m<sup>3</sup>/év szennyvíz kibocsátásáig a rendelet 24. paragrafusának (1) bekezdés c) pontja alapján jegyzői jogkör az engedélyezés lefolytatása. A jegyzői jogkör alól mentes, ha a tisztító berendezés CE minősítésű, de a jegyzői jogkör alóli mentesség a tisztított szennyvíz elhelyezésére azonban már nem vonatkozik. A tisztított szennyvíz elhelyezése továbbra is engedély köteles.

Ha az egyedi helyi szennyvízkezelésre vonatkozó előírások nem teljesíthetők, akkor a közcsatorna hálózati csatlakozás kiépítését meg kell oldani.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a meglévő bekötések akár kapacitásában, akár műszaki állapotában a többlet kiszolgálását nem tudják biztosítani, annak átépítése szükséges. A megfelelő hálózati csatlakozáson kívül a többletigények kielégítésének további feltétele vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

**3. számú módosítási terület:**

A javasolt módosításnak közműves vonatkozása nincs.

**4. számú módosítási terület:**

A javasolt módosításnak közműves vonatkozása nincs.

## 1. számú melléklet: 43/2024.(III.14.) Kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról

Zebegény Község Önkormányzat  
Képviselő-testülete

### KIVONAT

*Zebegény Község Képviselő-testületének  
2024. március 14-i ülésének jegyzőkönyvéből*

#### *43/2024.(III.14.) Kt. HATÁROZAT:*

Zebegény község önkormányzatának képviselő testülete úgy dönt, hogy a Zebegény község településrendezési tervének (továbbiakban TRT. )módosítását az alábbiak tárgyában támogatja:

- A 0157/59 hrsz-ú Fejlesztési terület jelenlegi általános mezőgazdasági terület (Má-2) övezeti átsorolása Má-kg jelű új övezet alkalmazásával, melyen lehetőség teremthető a gyümölcsfeldolgozó borászati üzem és lakó rendeltetés elhelyezésére is, ahol max. 3%-os, de legfeljebb összesen bruttó 300 m<sup>2</sup> beépített alapterületű épület építhető.
- A tárgyi 2730 hrsz-ú területen Üh-2 építési övezeten lakó rendeltetésű, Lke-5 övezeti besorolású építési övezet kialakítása mintegy 0,25 ha-on, amely területen max. 15%-os beépítést és 1 db 1 lakásos lakóépület építését teszi lehetővé.
- ba) a 2730 helyrajzi számú ingatlanából a Márianosztrai út - Akácdomb utca csatlakozásánál a 2731/2 hrsz között (Akácdomb utca) szélesítése érdekében mintegy 70 m<sup>2</sup>, valamint Róka utca szélesítése érdekében 172 m<sup>2</sup> alapterületű, összesen 242 m<sup>2</sup> területrész közútfejlesztés céljára kiszabályozásra kerül.
- bb) 2731/1 helyrajzi számú közútnak 482 m<sup>2</sup> alapterületű része telekalakítással a 2730 helyrajzi számú ingatlanhoz kerül.
- bc) a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bek. figyelembevételével a területnövekmény 25%-nak megfelelő zöldterület kijelölése a 209/9 hrsz-ú Önkormányzati tulajdonú területen.
- a Verbic-patak 192/2 hrsz-ú, és a Malomvölgyi-patak,0108,461, 69/2, 69/4,66 hrsz-ú ingatlanjai mentén magán és önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat érintő ökológiai hálózat ökológiai folyosó pontosítása, törlése.
- Hibajavítás keretében rendezendő a 2702, 2467, 2423 hrsz-ú ingatlan déli határain hiányzó és feltüntetendő övezethatár.
- Zebegény Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy elönt, hogy a TRT módosítással érin 0157/59, 2730, 2731/1, 2731/2, 209/9 hrsz-ú területeket, valamint a Verbic-patak 192/2 hrszú, és a Malomvölgyi-patak,0108,461, 69/2, 69/4,66 hrsz-ú ingatlanjait és ökológiai folyosó területével érintett ingatlanjait, továbbá a 2702, 2467, 2423 hrsz-ú ingatlanokat a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 2. § 7. pontja szerinti kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
- Zebegény Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68.§ (1) ba) pontjára hivatkozással.



- Zebegény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a határozat 1. mellékletét képező képviselőtestületnek címzett feljegyzést elfogadja.
- Zebegény Község Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy az 1. pont szerinti fejlesztési célok megvalósítása érdekében négyoldalú tervezési szerződést kössön az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft-vel, mint Tervezővel. A tervezési díj összesen bruttó -Ft, amely a Tulajdonosok költségviselésével készül a településrendezési szerződésekben meghatározottak szerint, és felhatalmazza Ferenczy Ernő alpolgármestert, hogy a Költségviselőkkel és a Tervezővel a tervezési szerződést aláírja.

Felelős: Ferenczy Ernő alpolgármester

Határidő: azonnal

<b>Szavazás aránya</b>	<b>4 igen</b>		
	0 nem		
	1 tartózkodás		<b>elfogadva</b>
<b>5 fő szavazott</b>			

**Ferenczy Ernő Ervin s.k.**  
**alpolgármester**

**dr. Zsikó Roland s.k.**  
**jegyző**

Kivonat hitelül: dr. Zsikó Roland jegyző  
2024. március 21.



## 2. számú melléklet: 46/2024.(III.14.) Kt. határozat az ökológiai folyosó módosításának kezdeményezéséről

Zebegény Község Önkormányzat  
Képviselő-testülete

### KIVONAT

*Zebegény Község Képviselő-testületének  
2024. március 14-i ülésének jegyzőkönyvéből*

**46/2024.(III.14.) Kt.  
HATÁROZAT:**

Zebegény Község Önkormányzat Képviselő-testülete, úgy dönt hogy kezdeményezi a Verbic-patak 192/2 hrsz-ú, és a Malomvölgyi-patak, 0108,461, 69/2, 69/4,66 hrsz-ú ingatlanjai mentén magán és önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat érintő ökológiai hálózat ökológiai folyosó pontosítását, törlését a településrendezési eszközök módosítási eljárása keretében, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságánál.

Határidő:

Felelős: Ferenczy Ernő Ervin alpolgármester

<b>Szavazás aránya</b>	<b>5 igen</b>		
	0 nem		
	0 tartózkodás		<b>elfogadva</b>
5 fő szavazott			

*Ferenczy Ernő Ervin s.k.  
alpolgármester*

*dr. Zsikó Roland s.k.  
jegyző*

Kivonat hitelül: dr. Zsikó Roland jegyző  
2024. március 21.



### 3. számú melléklet: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról

**Zebegény Község Önkormányzat  
Képviselő-testülete**

#### KIVONAT

*Zebegény Község Képviselő-testületének  
2024. május 30-i ülésének jegyzőkönyvéből*

**77/2024.(V.30.)Kt.**

#### **HATÁROZAT:**

- Zebegény Község Képviselő-testülete a 43/2024.(III.14.) KT. határozatával (továbbiakban: Határozat) a Zebegény Község Településrendezési Tervének módosítása tárgyában, a község egyes részterületeit érintő szabályozásának módosítása céljából a munkaközi tervdokumentációt véleményezési eljárásra bocsátotta. Ennek részeként, a partnerségi egyeztetés érdekében 2024. május 15- én meghirdette, és még azt követően 10 napig személyesen és írásban is lehetőség volt a véleménynyilvánításnak, illetve írásban a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 65.§-a szerint a Lechner Tudásközpont által működtetett E-tér felületen is, amelynek határideje 2024. május 27-án zárult le, és megállapítja, hogy a partnerek részéről észrevétel nem érkezett.
  - Zebegény Község Képviselő-testülete a véleményezési szakaszt a Korm. rendelet 66.§. (7) bekezdésben foglalt figyelembevételével elfogadja és lezárja.
  - Zebegény Község Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatosan nyilatkozó szervezetek nem tartották szükségesnek a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat készítését a tervezett projektek jellege miatt, így azt nem készíteti el.
  - Zebegény Község Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a TRT módosításhoz elfogadja az Étv. 7.§ (3) bek. e) pontja szerinti, a jelen határozat 1. mellékletét képező megfelelőségi igazolást, mivel a terv új beépítésre szánt területet hoz létre kertKözségias lakóterületként a Zebegény 2731/1 hrsz-ú- közterületi ingatlanon 482 m<sup>2</sup>-en.
  - Felkéri a Polgármestert, hogy a Határozat szerinti TRT- módosítás államigazgatási egyeztetési eljárásának lefolytatása érdekében a Pest Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítésznél a Korm. rendelet 68.§ (2) bek. c) pontja szerinti záró szakmai véleménye megkérésével kezdeményezze.
6. Jelen határozat mellékletét képezi az 1. melléklet - Megfelelőségi igazolás az új beépítésre szánt területről.

Zebegény, 2024. május 27.

Ferenczy Ernő sk.  
alpolgármester

dr. Zsikó Roland sk.  
jegyző



## 1.számú melléklet

**a Megfelelőségi igazolás az új beépítésre szánt területről  
az Étv. 7.§ (3) . e) pontja szerint**

Zebegény Község Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 43/2024.(III.14.) KT határozatával (továbbiakban: Határozat) megindított Zebegény Község Településrendezési Terve módosítás megfelelőségét igazolja -az Étv. 7.§ (3). e) pont szerint- miszerint új beépítésre szánt kertvárosias lakó terület kerül kialakításra - a Zebegény, **2731/1 hrsz-ú ingatlanokon**, amely övezetváltását a 2730 hrsz-ú építési telek használhatóságának elősegítése és a 2731/1 hrsz-ú közút 2730 hrsz-ú ingatlan északi oldalán futó szakaszának, valamint a 2731/2 hrsz-ú közút tervezett közterületfejlesztése indokolta.

**Étv. 7.§ (3) bek. e) pont szerinti igazolás:**

A 2730 hrsz-ú építési telek rendeltetését és telekhatárának rendezését tervezi a jelen TRT módosítás. Ennek részeként a közterületi szélesítésként szükséges területek átadásra kerülnek az Önkormányzat részére, és a közterületként nem használt benőtt közterületszakaszt lakó övezetbe csatolja. Ezzel a módosítással összefüggésben kijelölt közkert terület és a közút céljára kijelölt terület mérete együttesen megegyezik az „új beépítésre szánt terület” méretével. Vagyis csereterület kompenzáció biztosított.

**A településrendezéssel éritett területek területfelhasználás módosítás részletei:**

- A Hatályos településrendezési eszközök a 2730 hrsz-ú építési teleket a településszerkezeti terven Lke kertvárosias lakó, a szabályozási terven Üh hétvégiházias üdülő területként ábrázolják.
- Az előírt elő és oldalkerti szabályok betartásával és a jelenlegi telekgeometriával az építési hely ideális arányokkal bíró épület építése érdekében a Tulajdonos a 2731/1 hrsz-ú benőtt, útként nem hasznosuló 482 m<sup>2</sup>-es szakaszát megvásárolja az Önkormányzattól és így ideális építésre alkalmas telekszélesség alakul ki.
- A tulajdonos által megvásárolt terület kompenzációjaként egyfajta csereterületként a település közúthálózatának fejlesztése céljából az önkormányzati tulajdonú közútterületek szélesítése érdekében mintegy 10 méter szélességben szabályozási vonalak feltüntetése történik a szabályozási tervlapon, mind a gyűjtőút-hálózati jelentőségű Nyúl út Márianosztrai utcai csatlakozásánál (2731/1-hrsz-ú közút), mind az Akácdomb utca Márianosztrai utcai csatlakozásánál (2731/2-hrsz-ú közút) összesen 242 m<sup>2</sup>-en.
- Mivel a 2730 hrsz-ú terület tervezett telekalakítással a 2731/1 hrsz-ú közút mintegy 482 m<sup>2</sup>-es területrésszel nő, - *ami a telekülésszerkezeti terv alapján is közút, vagyis beépítésre nem szánt terület*-, ezért a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bek. figyelembevételével a területnövekmény 25%-nak megfelelő zöldterület kijelölése szükséges a település területén, melyet Zebegény Község Önkormányzata a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (4) bekezdése értelmében saját tulajdonú 209/9 hrsz-ú területén az *-OTÉK 2021. 07.15.-én hatályos állapota figyelembevételével-* mintegy

240 m<sup>2</sup>-en biztosít. Ezzel előkészítve egyben a tervezett gyalogút és híd területét is az Újvölgy irányába.

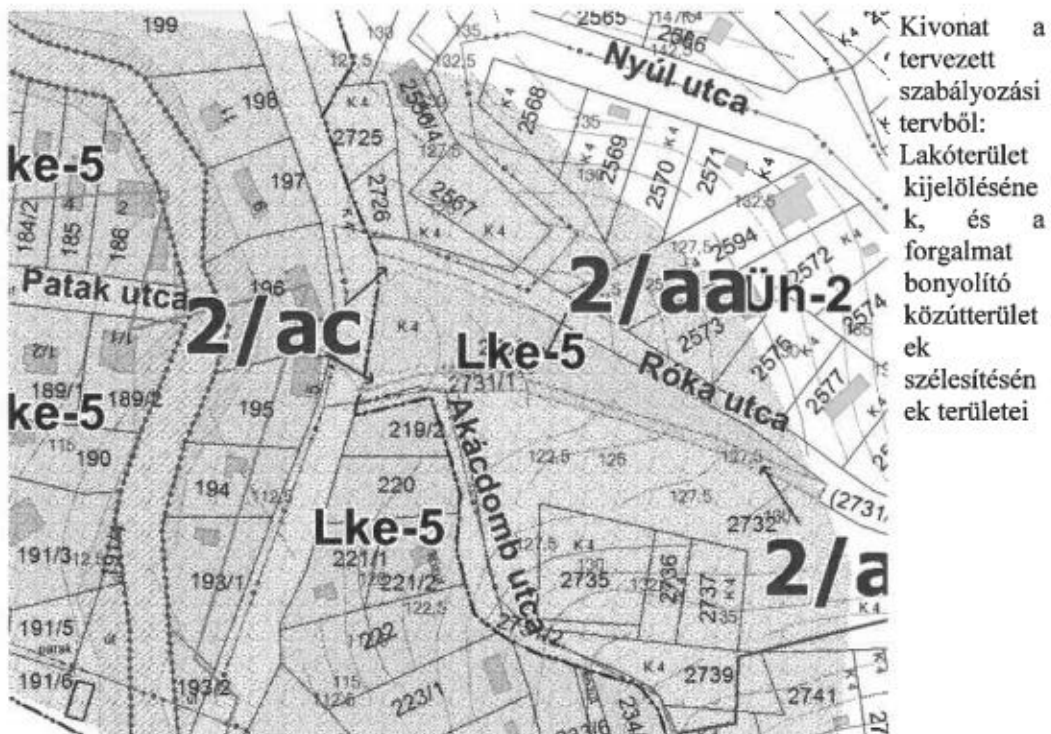
- A 2731/1 hrsz-ú területre vonatkozó új beépítésre szánt területi kijelölésnél részlegesen érvényesül a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78./D § (4) b) pontjának előírása, mely szerint „ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.” Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek. (A településszerkezeti terv közút ábrázolási módja és szabályozási vonal változása miatt keletkezik „új beépítésre szánt terület”)

#### **Helyszín, indoklás:**

Az övezetmódosítás során a „fejlesztési cél” a területhasználatnak megfelelő ingatlanjogi rendezés lehetőségének megteremtése, amellyel a 2730 hrsz-ú építési telek területének és az azt körülvevő közterületek forgalmának megfelelő szélesítése, korrekciója valósul meg a közérdeknek megfelelően.

A 2730 hrsz-ú építési telket minden oldaláról közterület határolja, illetve meglévő üdülő és lakóterületi beépítések. A 2730 hrsz-ú ingatlan növelése a természetben tehát csökkentik a közút területét, de ezzel valójában új beépítési lehetőség nem valósul meg, így az nem terheli a város infrastruktúráját, nem csökkenti annak zöldfelületeit.

#### **A változással érintett területek bemutatása**









**Ferenczy Ernő Ervin s.k.**  
**alpolgármester**

**dr. Zsikó Roland s.k.**  
**jegyző**

*Kivonat hitelélül: dr. Zsikó Roland jegyző*  
*2024. június 6.*



## 4. számú melléklet: Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény és Talajvédelmi Főosztály határozata a talajvédelmi terv elfogadásáról

Aláíró: dr. Vincze Eleonóra (2022.03.17.)



### PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/00508-4/2022

Ügyintéző: Soós Adrien

Telefon: 06 1 236 3954

Tárgy: Szőlőtelepítési talajvédelmi terv  
jóváhagyása

Hiv. szám: EPAPIR-20220307-9750

Melléklet:-

A Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény-és Talajvédelmi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztálya, mint növény- és talajvédelmi jogkörben eljáró hatóság (a továbbiakban: talajvédelmi hatóság) meghozta az alábbi:

#### HATÁROZATOT.

A talajvédelmi hatóság **Batki László** (lakcím: 2627 Zebegény, Dózsa Gy. u. 40., Felir azonosító: AA6150912, a továbbiakban: ügyfél) által 2022. március 9. napján benyújtott a **Zebegény 0157/58-59 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett szőlő ültetvény** telepítésével érintett összesen **1,54 ha nagyságú terület** talajvizsgálatával foglalkozó, **Bucsi Tamás** talajvédelmi szakértő (ny. sz.: 003/2014) által elkészített **ULT/Batki/2021** tervszámú talajvédelmi tervet

#### JÓVÁHAGYJA

az alábbi előírások betartása mellett:

- A kérelmező a telepítésre tervezett területen az immunitás vizsgálat alapján **mész-tűrő oltvány szőlő szaporítóanyagot használhat fel.**
- A telepítésre kijelölt ingatlan foszfor ellátottsága gyenge, kálium ellátottsága közepes, így szükség van feltöltő trágyázásra, 1134 kg/ha P<sub>2</sub>O<sub>5</sub> és 530 kg/ha K<sub>2</sub>O hatóanyagoknak megfelelő műtrágya kijuttatása javasolt. Mivel a termelő a jövőben BIO ültetvényt kíván létrehozni, így a tápanyag hiányt csak BIO termékekkel lenne célszerű pótolni. Így nyers kálium-klorid (KCL) és nyers foszfát kijuttatása javasolt.
- Tápanyag ellátottságtól függetlenül a telepítés előtt a biológiai talajélet serkentése, valamint a tápanyagok növények általi felvehetőségének céljából szerves trágya kijuttatása javasolt. A kijuttatás során **a szerves trágyával kihelyezett nitrogén mennyisége nem haladhatja meg a 170 kg/ha/év mennyiséget.** A szerves trágyát a területre egyenletesen kell kiszórni, majd keverő szántással kb. 30 cm mélységbe bedolgozni.
- A Zebegény 0157/58,59 hrsz. esetén a terület déli része 12% körüli lejtésű, így terasz kialakítása indokolt lehet.
- A szőlő telepítése és termesztése során alkalmazott tápanyag-utánpótlási és növényvédelmi tevékenységről nyilvántartást kell vezetni.
- A termesztés során a szőlő termőre fordulását követően annak tápanyagigényét és a talaj tápanyag szolgáltató képességét figyelembe vevő környezetkímélő tápanyag-gazdálkodást szükséges folytatni.
- A területre jellemző deflációs talajpusztulás mérséklése érdekében a telepítést követően talajfedettség biztosítása javasolt.

- A tervezett telepítés megkezdését megelőzően (talaj-előkészítés, tápanyag-utánpótlás, vagy ültetés) legalább öt munkanappal (postai vagy elektronikus úton) értesíteni kell a talajvédelmi hatóságot.

**A talajvédelmi terv 2026. május 5. napjáig érvényes. A szőlő telepítését a talajvédelmi terv érvényességi határidejéig meg kell kezdeni.**

**A határozatban foglaltak be nem tartása talajvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.**

Jelen határozat ellen közigazgatási per indítható a Budapest Könyéki Törvényszéknél a közigazgatási cselekményt megvalósító közigazgatási szerv elleni kereset benyújtásával. A keresetlevelet (1135 Budapest, Lehel u. 43-47.; Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály) a felülvizsgálni kért döntés kézhezvételétől számított harminc napon belül kell benyújtani.

Tájékoztatom, hogy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvény szerint a jogi képviselővel eljáró ügyfél elektronikus ügyintézésre köteles, így keresetlevelét elektronikus úton köteles előterjeszteni. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton, a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/> honlapon, IKR rendszeren keresztül elektronikus űrlap (iForm) használatával köteles benyújtani.

Természetes személy ügyfél elektronikus ügyintézésre nem köteles, keresetlevelét postai úton is előterjesztheti.

A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs. Azonnali jogvédelem keretében a bíróságtól kérhető a halasztó hatály elrendelése. Tárgyalás tartását a keresetlevélben kérheti. Ha egyik fél sem kéri tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

### **I n d o k o l á s**

Az ügyfél 2022. március 9. napján a **Zebegény 0157/58-59 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett szőlő ültetvény** telepítésével érintett összesen **1,54 ha nagyságú terület** talajvizsgálatával foglalkozó, Bucsi Tamás talajvédelmi szakértő (ny. sz.: 003/2014) által elkészített *ULT/Batki/2021* tervszámú talajvédelmi terv jóváhagyását kérte.

A talajvédelmi terv alapján a kérelemben szereplő összes terület a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI.1.) FVM rendelet alapján nitrátérzékeny minősül.

A talajvédelmi hatóság a rendelkező részben foglalt előírások betartása mellett a tervet jóváhagyta. A tevékenység végzése – az előírások betartása mellett - talajvédelmi érdeket nem sért.

A környezetkímélő tápanyag-gazdálkodást a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 42. § határozza meg. A talajvédelmi terv jóváhagyását a Tftv. 50. § (2) bekezdés c) pontja és a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól szóló 90/2008. (VII. 18.) FVM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3/A. § (2) bekezdése írja elő.

A telepítés megkezdése előtti bejelentési kötelezettséget a Rendelet 3/A. § (1) pontja írja elő.



Határozatomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 80-81. § vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével, valamint jelen határozatban hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján hoztam meg.

Hatóságom illetékessége és hatásköre tárgyi ügyben a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 13. § f) pontja, 14. § (4) bekezdése és 52. § (1) bekezdése alapján került megállapításra.

A bírósági felülvizsgálatról és a kereset benyújtásának lehetőségéről és szabályairól az Ákr. 112. § (1)-(2) bekezdése és 114. §-a, továbbá a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 13. § (1) bekezdése b) pontja, a 28. § (1)-(2) bekezdése, 29. § (1), 38. §-a, 39. §-a, 50. §, 52. §, 77. § 157. §. (1) bekezdése, a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 21. § (6) bekezdése, a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 4. melléklet 2. pontja, a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 605. §-a, valamint az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése rendelkezik.

Budapest, 2022. március 16.

**Dr. Tarnai Richárd** kormány megbízott  
nevében és megbízásából:

**dr. Vincze Eleonóra**  
osztályvezető

Kapja:

- Címzett: Ügyfélkapu
- Irattár

## 5. számú melléklet: Dunakanyar Környezetvédelmi egyesület támogató levele



Dunakanyar  
Környezetvédelmi Egyesület

### Támogatói levél borászat létrehozásához

A Dunakanyar Környezetvédelmi Egyesület három fő érték szerint végzi tevékenységét. Gondoskodunk a bolygóról, gondoskodunk az emberekről és helyesen osztjuk el az erőforrásokat. Közös értékek és célok mentén hoztuk létre a Dunakanyar Éléskamrája projektet, melynek fő célja az, hogy a Dunakanyarban élők egészséges, tiszta és helyben termelt élelmiszerekhez jussanak. A projekten belül létre hoztunk olyan mintagazdaságokat, amiken keresztül megtaníthatjuk az itt élőknek, hogyan tudnak hatékonyan és környezetbarát módon gazdálkodni. A projekt jelenleg két minta területtel rendelkezik. Az egyik a Nagymaroson lévő bio zöldség kert, a Dunamező Biokert, a másik pedig a Zebegényben elhelyezkedő szőlőültetvény. Zebegény fontos történelmi és kulturális alapköve a szőlőtermesztés, ezt a hagyományt kívánjuk feléleszteni Zebegényben. Szeretnénk megtanítani a helyieknek a szőlőtermelés és a **bor**készítés környezetbarát és szelíd módját. Jelenleg használt és összegyűjtött tudásanyag és tapasztalat szerint kialakítottunk egy minta ültetvényt. A minta ültetvény kialakításánál figyelembe vettük azokat a problémákat, amikkel a jelenlegi szőlő termesztők küzdenek, mint a rossz vízgazdálkodás, növényvédelmi problémák. Az ültetvény úgy lett kialakítva, hogy válaszolni tudjon azokra a problémákra, amikkel a mai bor- és csemegeszőlő termelés ágazat küzd. A jó minőségű bor feldolgozásának egyik kulcseleme a feldolgozás módja, ezért fontosnak tartjuk, hogy Zebegényben létrejöhessen egy korszerű borászat, ahol a helyi gazdák termését jó minőségben fel lehet dolgozni. **Ezért jelen levelünkkel támogatjuk a borászati üzem létrejöttét.**

Tisztelettel,  
Lengvári Katalin  
Titkár



Dunakanyar  
Környezetvédelmi  
Egyesület

*Lengvári Katalin*