

..../2024.(.....) Kt. határozat 1. melléklete  
Településszerkezeti tervi leírás

Zebegény Község Településszerkezeti tervét a Képviselő testület az 30/2017. (III.08.) sz. Kt. önkormányzati határozattal fogadta el. A határozat 2. mellékletét a TSZT/M3 jelű (M=1:6.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi.

## 1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### 1.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

#### **Beépítésre szánt kertvárosias lakóterület:**

A jelen módosítással érintett 2731/1 hrsz-ú közlekedési területfelhasználású közterület 482 m<sup>2</sup>-es területrészenek 2730 -hrsz-ú kertvárosias lakó területfelhasználású építési telekhez történő csatolása tervezett.

#### **Beépítésre nem szánt közlekedési terület:**

Az önkormányzati tulajdonú közúterületek szélesítése érdekében a 2730 hrsz-ú telekből mintegy 10 méter teljes szélességben szabályozási vonalak feltüntetése történik a szabályozási tervlapon, mind a gyűjtőúthálózati jelentőségű Nyúl út Márianosztrai úti csatlakozásánál (2731/1-hrsz-ú közút), mind az Akácdomb utca Márianosztrai úti csatlakozásánál (2731/2-hrsz-ú közút) összesen 242 m<sup>2</sup> -en, melyet a településszerkezeti terv is közút területként ábrázol.

#### **Beépítésre nem szánt zöldterület:**

Az önkormányzati tulajdonú 209/10 hrsz-ú területén mintegy 485 m<sup>2</sup>-en biztosít közkert kialakítására lehetőséget a terv a - 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bek. figyelembevételével.

### 1.2 TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezési területen természeti értékvédelem alatt álló terület nem található. A tervezési terület nem érintett az ökológiai folyosó övezete által. A Természetvédelmi Információs Rendszer (TIR) nyilvántartása alapján a tervezési területen nem található Natura 2000 terület és országos, vagy helyi védettségű természetvédelmi terület.

### 1.3 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A település zöldfelületi rendszere az új közkertterület tekintetében minimális mértékben változik. A módosítás során zöldterület megszüntetése nem történik. A módosítások a települési zöldfelületi rendszer egésze szempontjából nincsenek jelentős hatással.

### 1.4 AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

#### **A település védendő épített értékei**

A tervmódosítással, változtatással érintett részterületen műemlék, illetve egyéb épített kulturális örökségi elem nem található.

#### **A település védendő régészeti értékei**

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

### 1.5 A KÖZLEKEDÉS

A település úthálózati rendszere változatlan marad. A fejlesztési terület megközelítése biztosított.

## 1.6 A KÖZMŰELLÁTÁS

Az 1. és 2. számú fejlesztési területek 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.

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 a tervezett lakóépület elhelyezése a hatályos előírásoknak megfelelően és a környezetvédelmi igényekre, valamint a felszín alatti vízkészletek, a 2. számú terület esetén a vízbázis védelmére is, a terület vízminőség-védelmi területi érintettségére tekintettel 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 2. számú 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 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 hatásfokot 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.

## 2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

### 2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület m2	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	----				
3.Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	2/ac	242	2730 részterülete	Lke	KÖu
	2/b	485	209/10 részterülete	Lke	Zkk
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	----				
Összesen:		1209			

### 3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

Területfelhaszná- lás	2017. évi TSZT terület- felhasználás (ha)	2020. évi változásai (ha)	2020. évi TSZT terület- felhasználás (ha)	2024. évi változásai (ha)	2024. évi TSZT terület- felhasználás (ha)
Kertvárosias lakóterület (Lke)	119,23	-0,0392	119,19	-0,0485 -0,0242	119,11
Falusias lakóterület (Lf)	4,8		4,8		4,8
Hétvégiházas üdülőterület (Üh)	13,9		13,9		13,9
Településközpont terület (Vt)	2,24	+0,0392	2,27		2,27
Ipari gazdasági terület (Gip-km)	0,64		0,64		0,64
Különleges beépítésre szánt területek (K)	14,39		14,39		14,39
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	3,72		3,72		3,72
Zöldterületek (közkert) (Zkk)	0,2473		0,24	+0,0485	0,28
Védelmi erdőterületek (Ev)	482,83		482,83		482,83
Gazdasági erdőterületek (Eg)	20,34		20,34		20,34

Közzélírti erdő terület (Ek)	<b>7,35</b>		<b>7,35</b>		<b>7,35</b>
Általános mezőgazdasági területek (Má)	<b>99,95</b>		<b>99,95</b>		<b>99,95</b>
Kertes mezőgazdasági területek (Mk)	<b>51,37</b>		<b>51,37</b>		<b>51,37</b>
Vízgazdálkodási területek (V)	<b>89,62</b>		<b>89,62</b>		<b>89,62</b>
Természetközeli terület (Tk)	<b>5,05</b>		<b>5,05</b>		<b>5,05</b>
Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)	<b>1,12</b>		<b>1,12</b>		<b>1,12</b>
Közüti Közlekedési terület (KÖu)	<b>45,25</b>		<b>45,25</b>	<b>+0,0242</b>	<b>+45,27</b>
Kötőtpályás közlekedési terület(KÖk)	<b>6,41</b>		<b>6,41</b>		<b>6,41</b>
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>968,45</b>		<b>968,45</b>		<b>968,45</b>

#### 4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL 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.

#### 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.**

„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:

„Az MATrT 11. §

b) \* a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe 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;”

**Az előírásnak a tervezett módosítás megfelel!**

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

**PMTrT 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.

**2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ igazolása:**

**A 2/ab számú módosítási terület- új beépítésre szánt területként kezelendő terület. (mely KÖu közút 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) a) pontjának megfelelően az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg csereterület biztosított, ahol 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, még hozzá 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.

**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:**

<b>Országos Területrendezési Terv - országos és megyei övezetek</b>		
	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.tájképvédelmi 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>		
<b>kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák</b>	<b>Közig. terület.</b>	<b>Módosítási terület</b>
települési térség	+	+
sajátos területfelhasználású térség	+	--
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	+
vízgazdálkodási térség	+	--
<b>térségi övezetek</b>		
ásványi nyersanyagvagyon 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 Zebegény 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 nyersanyagvagyon 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 megfelelési igazolás:**

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg a 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 vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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 vízvédellel 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 övezetire vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel. Az összhang továbbra is biztosított.

#### **Ásványi nyarsanyag 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 nyersanyagvagyton 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:**

„PMTrT 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 tervmódosítás 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 övezetbe csatolja. Ezzel a módosítással összefüggésben kijelölt közkert terület az „új beépítésre szánt terület” méretével megegyező, vagy azt meghaladja. 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 hétvégi házhasználatú 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 szakaszt megvásárolja az Önkormányzattól és így ideális építésre alkalmas telekszélesség alakul ki.
- A tulajdonos által megvásárolt terület egyik kompenzációjaként 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 településszerkezeti terv alapján is közút, vagyis beépítésre nem szánt terület*-, ezért a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bek. figyelembevételével az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterületbe sorolja vissza, melyet Zebegény Község Önkormányzata a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (4) bekezdése értelmében saját tulajdonú 209/10 hrsz-ú területén az *-OTÉK 2021. 07.15.-én hatályos állapota figyelembevételével*- mintegy 485 m<sup>2</sup>-en biztosít.
- 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.

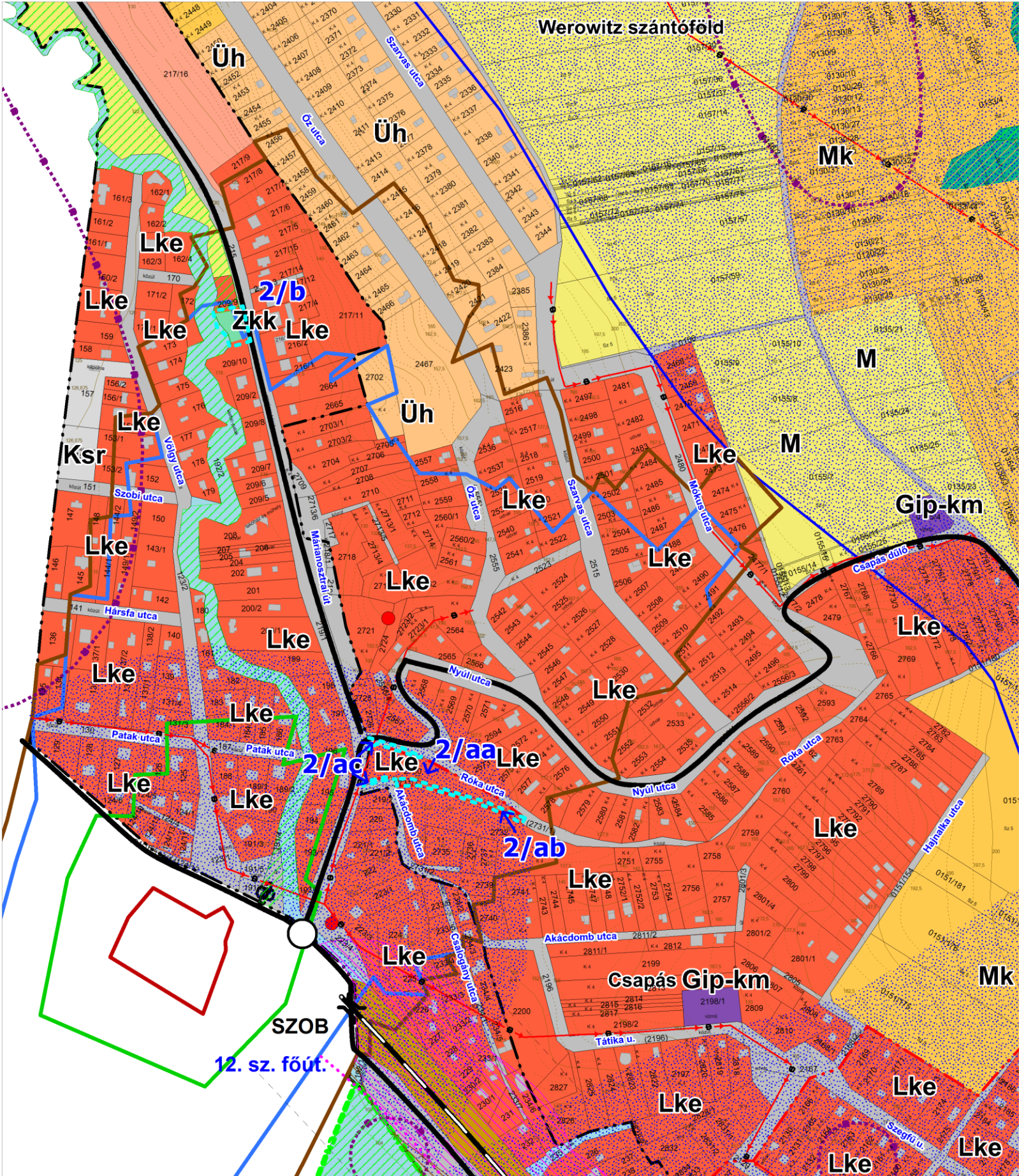
## **5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK EGYENLEGE**

#### **A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változása és egyenlegének fenntartása**

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. A módosítás kapcsán kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel. Indoklás: Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet jelöl ki, de annak mérete nem éri el az 1 ha-t, ezért nem szükséges -a jelenleg hatályos 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ és 78.§ (5) b) pontja alapján- a biológiai aktivitásérték kompenzáció.



...../2024.(.....). határozat 2. melléklete



**ZEBEGÉNY KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA**  
**A 2730, 2731/1, 209/10 HRSZ-Ú TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN**

**JELMAGYARÁZAT**

- MEGLÉVŐ
- TERVEZETT
- Beépítésre szánt terület

kertvárosias lakóterület

hétvégiházas üdülőterület

településközponti vegyes terület
- Beépítésre nem szánt terület

zöldterület (Közkert)
- MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

műemléki környezet határa

régészeti lelőhely határa

Hidrogeológiai védőidom "A"
- TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

Országos ökológiai hálózat-magterület területe

Országos ökológiai hálózat-ökológiai folyosó

Országos ökológiai hálózat-pufferterület

Országos vízvédelmi terület

Fakadóvíz veszélyes terület
- Fokozottan védet természetvédelmi terület
- tervezett belterület határ

meglévő belterület határ

módosítással érintett terület határa

MEGBÍZÓ  
ZEBEGÉNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT  
HITELESÍTÉS

TERVEZŐ  
Area Plan Kft.  
1133 Budapest, Vág utca 9. 1.em. 2.  
email: area.plan.hu@gmail.com  
Tel: +36 70 205 5001

PROJEKT VEZETŐ: MAKKAI KRISZTINA  
TELEPÜLÉSTERVEZŐ: MAKKAI KRISZTINA  
TT/ 01-4921  
KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ: RHÓRER ÁDÁM  
KÖZLEKEDÉS KFT.  
KÖZMŰTERVEZŐ: HANGZÁR ZSOLTNÉ  
BÍRÓ ATTILA

A tervlap a .....sz. határozat 2. számú mellékletét képezi

TERVLAP CÍME: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA  
TERVLAP JELE: TSZT/M3  
MÉRÉ TARÁNY: M=1:4.000  
DÁTUM: 2024. augusztus hó

A TÉRKÉP AZ ÁLLAM ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT  
ÉS CSAK TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI CÉLRA HASZNÁLHATÓ!