



### Előterjesztés

#### Aszód Város Településrendezési eszközei 3. sz. módosításának lezárásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testülete 81/2021. (X.20.) számú önkormányzati határozatában Településrendezési eszközeinek módosítási szándékáról döntött.

A módosítási eljárás 2022. évben folyamatosan történt *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. – 40. § szerinti teljes eljárásban a tervező Völgyzugoly Műhely Kft. (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15 II/5.) tervdokumentációjának felhasználásával.

A folyamatról a Képviselő-testületet folyamatosan tájékoztattuk, a továbblépéshez szükséges döntések a 2022. év során meghozatalra kerültek.

A Képviselő-testület 113/2022. (IX.28.) számú önkormányzati határozatában a Településrendezési eszközök 3. sz. módosításának véleményezési szakaszát lezárta, és felhatalmazott, hogy a dokumentáció megküldésével az állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatal végső szakmai véleményét kérjem.

Várad Tibor állami főépítész úr végső szakmai véleménye 2022. december 21-én érkezett meg Önkormányzatunkhoz, melyben a módosítást észrevételek nélkül jóváhagyta. A záró szakmai véleményt előterjesztésemhez csatolom.

Kérem tisztelt Képviselő-testületet, hogy Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 71/2019. (V.7.) határozatával megállapított Településszerkezeti tervét és a helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (V.7.) önkormányzati rendeletét a következők szerint módosítani szíveskedjen.

Aszód, 2023. január 20.

Dr. Péntes Tiborc Szabolcs  
polgármester

Látta: Dr. Lukács Adrienn  
jegyző

## HATÁROZATI JAVASLAT

### Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2023. (I. .) önkormányzati határozata

#### Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 71/2019. (V.7.) határozatával megállapított Településszerkezeti tervének módosításáról

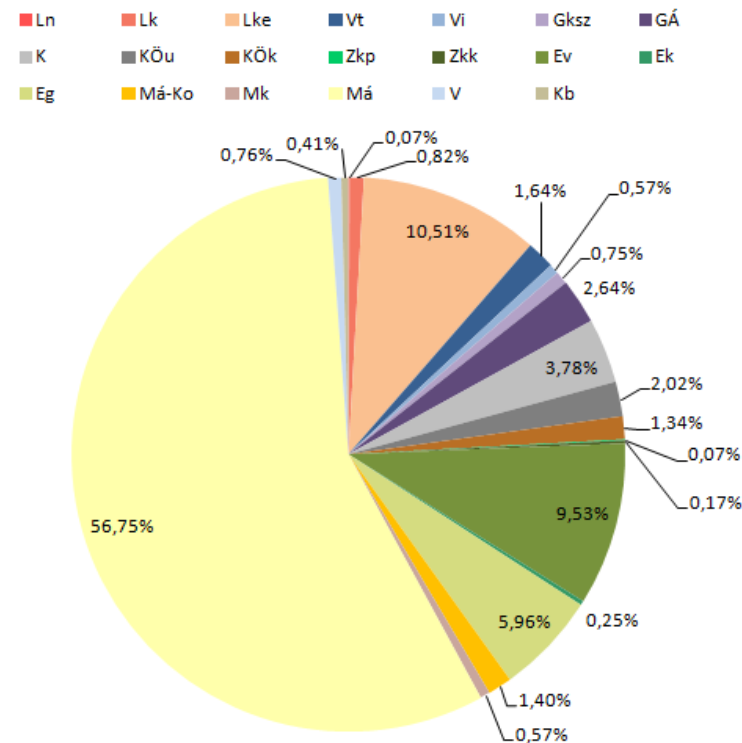
Aszód Város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Aszód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 71/2019. (V.7.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területekre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - *Általános mezőgazdasági terület kijelölése a Mély úttól nyugatra és a Városréti utcától északra*
  - *Korlátozott mezőgazdasági terület kijelölése a Breda-patak mentén*
  - *Általános gazdasági terület és településközpont terület kijelölése a Pesti út mentén*
  - *Településközpont terület kijelölése a Kossuth Lajos utca és a vasútvonal között*
  - *Intézményterület kijelölése a Kondoros tér mentén*
  - *Kertvárosias lakóterület kijelölése a Céhmaster utca mentén*
  - *Kisvárosias lakóterület kijelölése a Gesztenye fasor utca mentén*
  - *Zöldterület kijelölése a Gesztenye fasor utca mentén és a Kassai közben*
- 3) Jelen módosítás során Aszód területfelhasználás változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
Általános mezőgazdasági terület kijelölése	40,88	Lke	Má
Korlátozott mezőgazdasági terület kijelölése	6,28	Lke	Má-Ko
	1,64	Má	Má-Ko
Általános gazdasági terület kijelölése	0,13	KÖu	Gá
Településközpont terület kijelölése	0,49	Gksz	Vt
Intézményterület kijelölése	0,23	Lke	Vi
	0,18	V	Vi
Kertvárosias lakóterület kijelölése	0,19	Gksz	Lke
	0,09	Zkk	Lke
Kisvárosias lakóterület kijelölése	0,01	Zkk	Lk
Zöldterület kijelölése	0,05	Lk	Zkk
	0,11	Lke	Zkk
<b>Összesen:</b>	50,27		

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

TERÜLETI MÉRLEG					
Területfelhasználási kategória		ha	%		
<b>Beépítésre szánt terület</b>					
<b>Ln</b>	Nagyvárosias lakóterület	1,06	0,07%		
<b>Lk</b>	Kisvárosias lakóterület	13,34	0,82%		
<b>Lke</b>	Kertvárosias lakóterület	170,27	10,51%		
<b>Vt</b>	Településközpont terület	26,52	1,64%		
<b>Vi</b>	Intézmény terület	9,25	0,57%		
<b>Gksz</b>	Kereskedelmi szolgáltató terület	12,19	0,75%		
<b>GÁ</b>	Általános gazdasági terület	42,73	2,64%		
<b>K-K</b>	Kastély területe	1,72	61,28	0,11%	3,78%
<b>K-Int</b>	Javítóintézet területe	33,19		2,05%	
<b>K-Spr</b>	Sport- és rekreációs terület	2,29		0,14%	
<b>K-Ma</b>	Majorsági terület	5,63		0,35%	
<b>K-Hon</b>	Honvédelmi terület	18,26		1,13%	
<b>K-P</b>	Pincék területe	0,18		0,01%	
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>					
<b>KÖu</b>	Közúti közlekedési terület	32,79	2,02%		
<b>KÖk</b>	Kötőpályás közlekedési terület	21,65	1,34%		
<b>Zkk</b>	Zöldterület - közkert	2,80	0,17%		
<b>Zkp</b>	Zöldterület - közpark	1,18	0,07%		
<b>Ev</b>	Védelmi erdőterület	154,58	9,54%		
<b>Eg</b>	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	96,62	5,96%		
<b>Ek</b>	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	4,00	0,25%		
<b>Mk</b>	Kertes mezőgazdasági terület	9,22	0,57%		
<b>Má</b>	Általános mezőgazdasági terület	919,57	56,75%		
<b>Má-Ko</b>	Korlátozott mezőgazdasági terület	22,65	1,40%		
<b>V</b>	Vízgazdálkodási terület	12,52	12,34%		
<b>Kb-T</b>	Temető terület	6,12	6,72	0,38%	0,42%
<b>Kb-Kt</b>	Fásított köztér	0,60		0,04%	
<b>Közigazgatási területe</b>		<b>1620 ha</b>			



- 5) Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 1.17. táblázata alapján Aszód települési térsége 473,2 ha, mely jelen módosítás során nem változik.
- 6) Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 1.17. táblázata alapján Aszód mezőgazdasági térsége 905,6 ha, mely jelen módosítás során nem változik.
- 7) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	40,88	40,88
Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	Korlátozott mezőgazdasági terület (Má-Ko)	3,7	6,28	6,28
Közlekedési terület (KÖu)	0,6	Általános gazdasági terület (Gá)	0,4	0,13	-0,03
Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	Intézményterület (Vi)	1,5 <sup>1</sup>	0,18	-0,99
Vízgazdálkodási terület (V)	7	Intézményterület (Vi)	1,5 <sup>1</sup>	0,23	-0,28
Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)	0,4	Településközpont terület	0,5	0,49	0,05
Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)	0,4	Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,19	0,44
Zöldterület – közkert (Zkk)	6	Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,09	-0,30
Zöldterület – közkert (Zkk)	6	Kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	0,01	-0,05
Kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	Zöldterület – közkert (Zkk)	6	0,05	0,24
Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	Korlátozott mezőgazdasági terület (Má-Ko)	3,7	1,64	0,00
Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	Zöldterület – közkert (Zkk)	6	0,11	0,36
<b>A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA A MÓDOSÍTÁS SORÁN:</b>					<b>+ 46,61</b>

1 A TELEPÜLÉSTERVEK TARTALMÁRÓL, ELKÉSZÍTÉSÉNEK ÉS ELFOGADÁSÁNAK RENDJÉRŐL, VALAMINT EGYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKRŐL SZÓLÓ 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 9. MELLÉKLET „A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK MUTATÓI” CÍMŰ 1. TÁBLÁZAT 7. SORÁBAN AZ INTÉZMÉNYI VEGYES TERÜLET 10% ZÖLDFELÜLETTEL ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT TÍPUSÁHOZ 0,5 ÉRTÉKMUTATÓT TÁRSÍT. A MÓDOSÍTÁS SORÁN A TERÜLET VI-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE KERÜL, AHOL A ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE 30%, ÍGY A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS SORÁN ARÁNYOSÍTOTT ÉRTÉKMUTATÓ KERÜLT MEGÁLLAPÍTÁSRA.

8) A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint változik:

71/2019. (V.7.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervben rögzített érték	+ 133,08
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	+ 46,61
<b>Összesen:</b>	<b>+ 179,69</b>

9) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M (Településszerkezeti terv módosítása) tervlappal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

10) A módosítás során a Településszerkezeti terv. melléklete szerinti területrendezési tervekkel való összhang igazolása jelen határozat 2. melléklete szerinti területrendezési tervekkel való összhang igazolással egészül ki.

Felelős: Dr. Pénzes Tiborc Szabolcs polgármester és Csáky Júlia főépítész  
Határidő: azonnal

**Aszód Város Önkormányzat képviselő-testületének  
.../2023. (...) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (V.7.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Aszód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (V.7.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

**1.§**

- (1) Aszód Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (V.7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező SZT-1/B, SZT-2, SZT-3, SZT-4, SZT-5 jelű szabályozási tervlap jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.
- (2) A HÉSZ 2. mellékletét képező 2.1. Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai táblázat jelen rendelet 2. melléklete szerint módosul.

**2.§**

- (1) A HÉSZ 9. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
*„(2) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül, kivéve, ha az építési övezeti előírás másként rendelkezik.”*
- (2) A HÉSZ 15. § (2) és (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
*„(2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén a csapadékvíz telken belül kell elszívárogtatni, kivéve, ha ez a telkek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát veszélyezteti.  
(3) Ha a csapadékvíz a telken belül nem lehet elszívárogtatni, akkor csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.”*
- (3) A HÉSZ 18. § (8) bekezdésben az „építményrész” szövegrész helyébe a „0,5 métertől szélesebb épületrész” szöveg lép.
- (4) A HÉSZ 19. § az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:  
*(4) Új épület fogadósíntjére szolgáló helyiségének padlószintje a csatlakozó terepszintnél alacsonyabban nem lehet.*
- (5) A HÉSZ 25. § az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:  
*„(5) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.”*
- (6) A HÉSZ 26. § az alábbi (3a) bekezdéssel egészül ki:  
*„(3a) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.”*
- (7) A HÉSZ 27. § az alábbi (7a), (26), (27) és (28) bekezdéssel egészül ki:  
*„(7a) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.  
(26) Lke-10 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető.  
(27) Lke-10 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület  
a) 2-szeresénél kisebb telekre kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el,  
b) 2-szeresénél nagyobb telekre legfeljebb két fő rendeltetésű épület helyezhető el,  
(28) Lke-10 építési övezet építési telkein legfeljebb 4 lakás helyezhető el.”*

- (8) A HÉSZ 28.§ (2) bekezdés c) pontban a „szállás” szövegrész helyébe a „szállás jellegű” szöveg lép.
- (9) A HÉSZ 28.§ az alábbi (8a), (9a) és (9b) bekezdéssel egészül ki:  
„(8a) Településközpont terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.”  
(9a) Vt-4 építési övezetben legfeljebb 4 lakás helyezhető el.  
(9b) Vt-4 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – tűzfalal rendelkező épület esetén - 0,5 méterrel túlléphető.”
- (10) A HÉSZ 28.§ (10) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
„(10) Vt-6\* építési övezetben  
a) 800 m<sup>2</sup> telekterületig legfeljebb 2 lakás,  
b) 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken legfeljebb a telek területének 200 m<sup>2</sup>-rel való osztásából számított számú lakás helyezhető el, de legfeljebb 6 lakás létesíthető. ”
- (11) A HÉSZ 28.§ (13) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
„(10) Vt-8 építési övezetben 1 rendeltetési egység helyezhető el. ”
- (12) A HÉSZ 29.§ (2) bekezdés d) pontban a „szállás” szövegrész helyébe a „szállás jellegű” szöveg lép.
- (13) A HÉSZ 29.§ az alábbi (3a) bekezdéssel egészül ki:  
„(3a) Intézmény terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.”
- (14) A HÉSZ 31.§ az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki:  
„(9) Gá-4 építési övezetben a hátsókert 10,0 m.”
- (15) A HÉSZ 32.§ az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:  
„(4) Különleges terület – javítóintézet terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.”
- (16) A HÉSZ 33.§ (4) bekezdésben a „szállás” szövegrész helyébe a „szállás jellegű” szöveg lép.
- (17) A HÉSZ 33.§ az alábbi (4a) bekezdéssel egészül ki:  
„(4a) Különleges terület – sport- és rekreációs terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.”
- (18) A HÉSZ 34.§ az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:  
„(5) Különleges terület – majorsági terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.”
- (19) A HÉSZ 35.§ az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:  
„(3) Különleges terület – honvédelmi terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.”
- (20) A HÉSZ 36.§ az alábbi (4) bekezdésben a „lakóépület” szövegrész helyébe a „lakóépület és munkásszálló” szöveg lép.
- (21) A HÉSZ 37.§ az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:  
„(3) Különleges terület – kastély területe építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.”

### 3.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti
- a) a HÉSZ 27.§. (14) bekezdésben az „Lke-4\*” szövegrész,
  - b) a HÉSZ 27.§. (15) bekezdésben az „Lke-4\*” szövegrész,
  - c) a HÉSZ 27.§. (16) bekezdés és
  - d) a 2. melléklet 13. sora.

2023. január .....

**Dr. Pénzes Tiborc Szabolcs**  
polgármester

**dr. Lukács Adrienn**  
jegyző