

419/2021. KORM.R. 68.§ (1) B) BB) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁR. – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZT. TERVDOK.

PERBÁL KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA DÓZSA GY. ÚT MENTÉN A TEMETŐ DÉLKELETI HATÁRÁN FEKVŐ 57/1 HRSZ KG-1 JELŰ KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETRE



2024 ÁPRILIS - MÁJUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

| SZAKÁG | NÉV | TERVEZŐI JOGOSULTSÁG |
|-------------------|---|--|
| Településtervezés | Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i> | ügyvezető vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017 |
| | Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák A</i> | településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205 |



HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 235/2024

**419/2021.Korm.R. 68.§ (1) b) bb) egyszerűsített eljárás
partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció**

2024 április - május hó

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|---|
| ÁTNÉZETI TÉRKÉP – PERBÁL HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV..... | 4 |
|---|---|

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

| | |
|---|----|
| I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA..... | 5 |
| II. TERVEZÉSI TERÜLET..... | 5 |
| III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE..... | 6 |
| IV. A TERV TARTALMA..... | 8 |
| V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA..... | 9 |
| VI. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA..... | 14 |
| VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM..... | 18 |
| TERVIRATOK..... | 19 |
| 1. melléklet – 62/2024.(IV.29.) önk. határozat a terv megindításával kapcsolatban és a terv tartalmáról | |

| | |
|-------------------------------|----|
| JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK..... | 20 |
|-------------------------------|----|

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

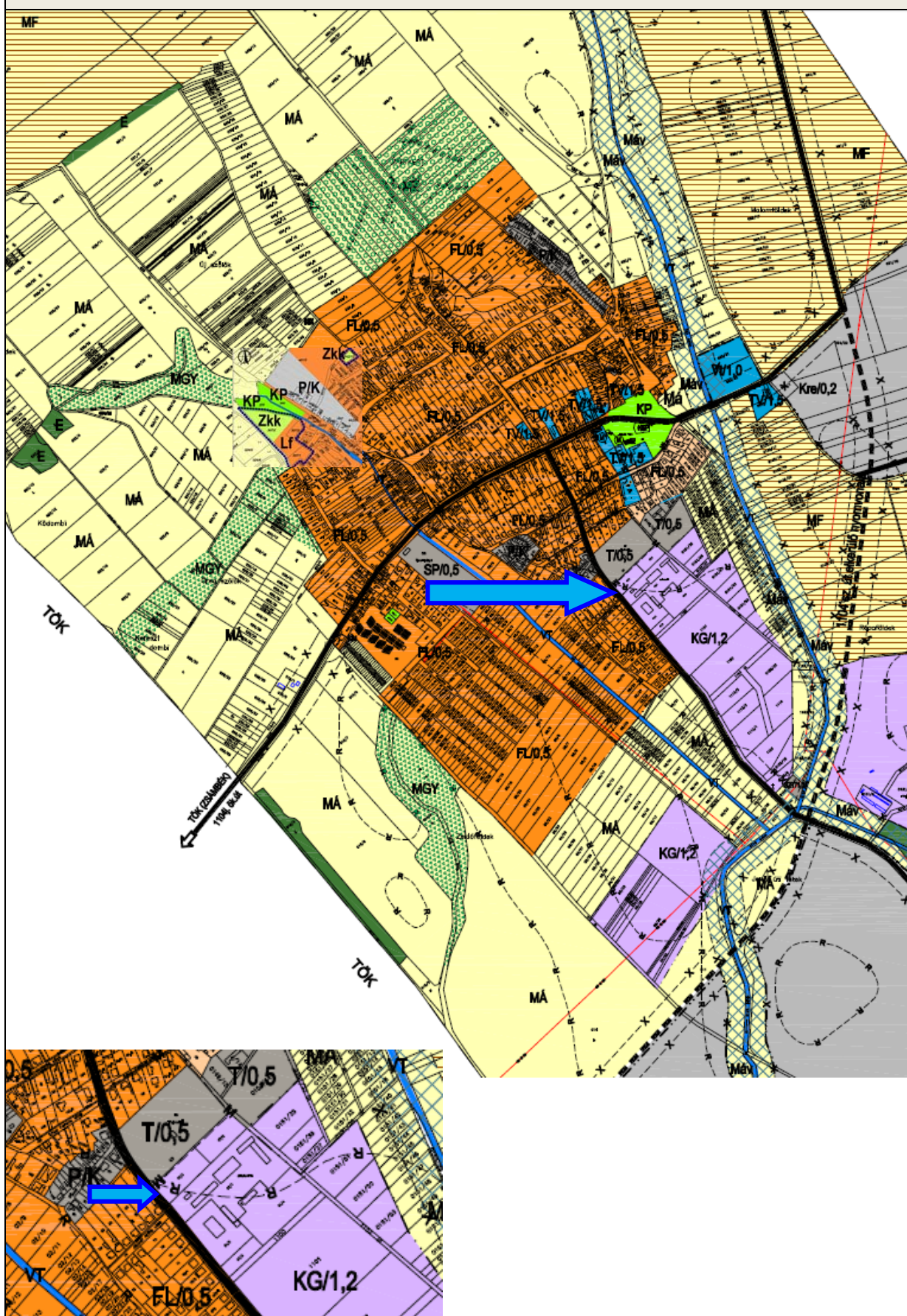
Perbál Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet

21

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

| Rajzszám | Rajz megnevezése |
|-----------------|---|
| SZT-M/12 | Perbál Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Dózsa György út mentén a temető délkeleti határán fekvő 57/1 hrsz KG-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre |

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – PERBÁL **HATÁLYOS** TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

Perbál Község Önkormányzata módosítja Helyi Építési Szabályzatát (HÉSz) a Dózsa György út mentén a temető délkeleti határán fekvő 57/1 hrsz KG-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre vonatkozóan. A tervet az 57/1 hrsz gazdasági terület tulajdonosának költségviselésben a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft., Horváth Adrienne vezető településtervező készíti. (Tervszám: 235/2024) című terv államigazgatási és partnerségi egyeztetését.

Perbál Község Önkormányzata módosítja Helyi Építési Szabályzatát (HÉSz) a Dózsa György út mentén a temető délkeleti határán fekvő 57/1 hrsz KG-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre vonatkozóan. A tervet az 57/1 hrsz gazdasági terület tulajdonosának költségviselésben a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft., Horváth Adrienne vezető településtervező készíti. (Tervszám: 235/2024) című terv államigazgatási és partnerségi egyeztetését.

A tervezési munka során **Perbál Helyi Építési Szabályzata módosul** a 1103 j. (Budakeszi – Budajenő – Perbál) Dózsa György út mentén a temető délkeleti határán fekvő **57/1 hrsz** KG-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolt területre, amely során az 57/1 hrsz ingatlan egy újonnan megállapított kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra, valamint a módosítás során a temető körüli műemléki lehatárolás is pontosításra kerül a Településszerkezeti tervi lehatárolás szerint, mivel a hatályos Szabályozási tervi lehatárolás eltér a Településszerkezeti tervi lehatárolástól.

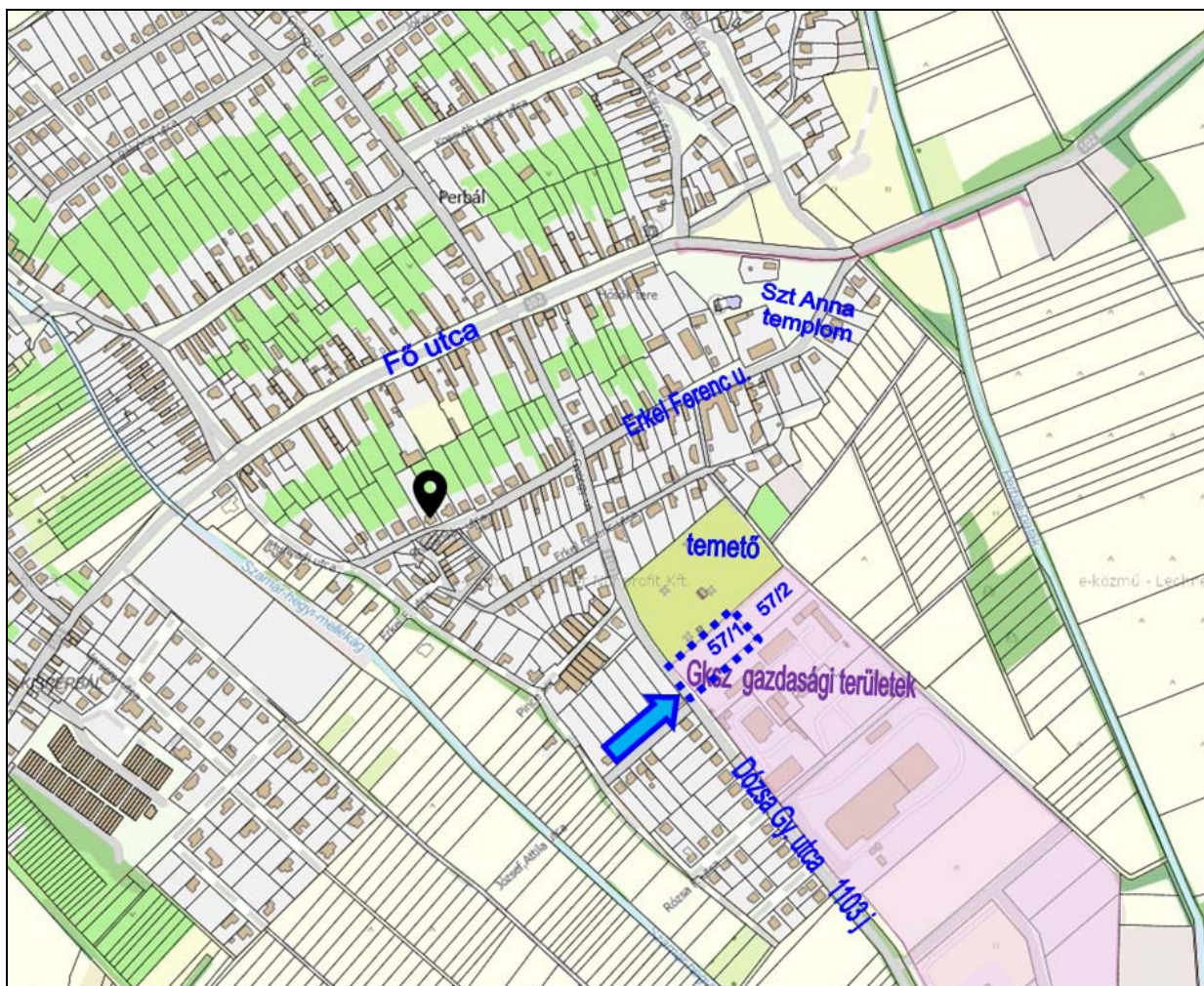
Perbál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a jelen HÉSz módosítás partnerségi és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint folytatja le, mivel jelen tervmódosítás során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre.

Perbál Község hatályos Településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településfejlesztési Kon koncepció -56/2002.(V.24.) Kt. sz. határozat és 2005-ben módosítás,
- Településszerkezeti terve és leírása - 57/2002.(V.24.) Kt. sz. határozat és 2005-ben módosítás,
- Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata - 5/2002. (V.24.) Kt. sz. rendelet és módosításai.

II. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelen termódosítás során Perbál Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSz) a település belterületének délkeleti részén található a 1103 j. (Budakeszi – Budajenő – Perbál) Dózsa György út mentén a temető délkeleti határán fekvő 57/1 hrsz KG-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezeti besorolás kerül módosításra, egy új Gksz-7 építési övezetre. Valamint a módosítás keretében a temető körüli műemléki lehatárolás a Településszerkezeti terv szerinti lehatárolást figyelembe véve módosul a Szabályozási terven.



III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE

1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 2/2005.(I.11.) - egyeztetés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005. Kormányrendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően tárgyi tervvel kapcsolatban Perbál Község Önkormányzata e Korm. rendelet **3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján megkeresésre kerülő érdekelt szervek véleményükben várhatóan nem tartatják majd szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán.

Ezen beérkezett válaszok alapján a Képviselő-testület határozatban dönt majd arról, hogy a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálatot nem szükséges készíttetni jelen tervmódosításhoz.

2. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés

Perbál Község Önkormányzata korábbi (a 314/2012. Korm.rendelet egyeztetési eljárásaira vonatkozó ún. Partnerségi rendeletét) Perbál Község Önkormányzat Képviselő testületének a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló korábbi 6/2017.(III. 31.) önkormányzati rendeletét hatályon kívül helyezte.

Ennek értelmében a jelen tervmódosítás Partnerségi-lakossági egyeztetését az országos jogszabályok értelmében az alábbiak szerint folytatta le:

- **2/1. E-TÉR** (egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 10 nap)
Egyrészt a 419/2021. Kormányrendelet 65.§ (1) és (2) bekezdése szerint az **E-TÉR** (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) **internetes felületén 2024.04.30 – 2024.05.09. között**, ahol a bejelentkező Partnerek tehetnek észrevételt.
- **2/2. LAKOSSÁGI FÓRUM** (az E-TÉR szerinti Partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan)
Másképpen a 10/2023. (I.19.) Kormányrendelet által módosított 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 65.§ (3) és (4) bekezdése alapján az E-TÉR felületén történő egyeztetésen kívül szükséges lakossági fórumot a Kormány által az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára és ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel Perbál Község Önkormányzata „a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról” szóló 146/2023. (IV. 27.) Kormányrendelet 2.§ előírására figyelemmel elektronikus úton (település honlapján) folytatta le **2024.04.30 – 2024.05.09. között**. E Partnerségi-lakossági egyeztetés során a véleményező észrevételeiket nem személyesen, hanem postai úton, illetve emailen küldhették meg a Jegyzőnek címezve.

A fentiek alapján a Képviselő-testület a partnerségi-lakossági egyeztetést szintén határozatban zárja majd le.

1-2. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS, PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

Perbál Község Önkormányzat Képviselő-testülete fentiek szerinti környezeti értékeléssel, valamint a jelen partnerségi-lakossági egyeztetéssel kapcsolatos egyeztetéseket a lefolytatásuk után a határozattal zárja le.

Valamint a Képviselő-testület ezen határozatban dönt majd a tervmódosítás államigazgatási egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról.

3. ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR

Jelen TRE módosítás a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet **68.§ (1) b) bb)** alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint kerül lefolytatásra, mivel jelen módosítás során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre.

IV. A TERV TARTALMA

A jelen egyeztetési tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmát a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdésében rögzítettek szerint a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozta meg, amelyet a Képviselő-testület ún. együttes határozattal fogad el. A tartalmat rögzítő feljegyzést szerepeltetni kell a tervanyag alátámasztó mellékletében. Lásd Terviratok 1. melléklet.

A szakági munkarészek tekintetében jelen tervmódosítás az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításnak tekinthető, ennek okán jelen tervmódosítás kapcsán nem szükséges közlekedés, közmű, környezetvédelem szakági munkarészeket elkészíteni, mivel továbbra is az országos és a helyi jogszabályok általános előírásai érvényesek a területre.

A TERV TARTALMA

Tervmódosítás bemutatása

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

Tervezési részterületek bemutatása

A tervekészítés célja

Alátámasztó munkarészek

A hatályos településrendezési eszközök és módosításuk javaslatának bemutatása

A módosítás magasabb szintű területrendezési tervekkel történő összhangjának bemutatása

Örökségvédelmi hatástanulmány

Szabályozási koncepció

Jóváhagyandó munkarészek

V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Jelen tervmódosítás során Perbál Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítása a Dózsa György út mentén a temető délkeleti határán fekvő 57/1 hrsz KG-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre, Valamint a módosítás keretében a temető körüli műemléki lehatárolás a Településszerkezeti terv szerinti lehatárolást figyelembe véve módosul a Szabályozási terven.

SZT-M/12

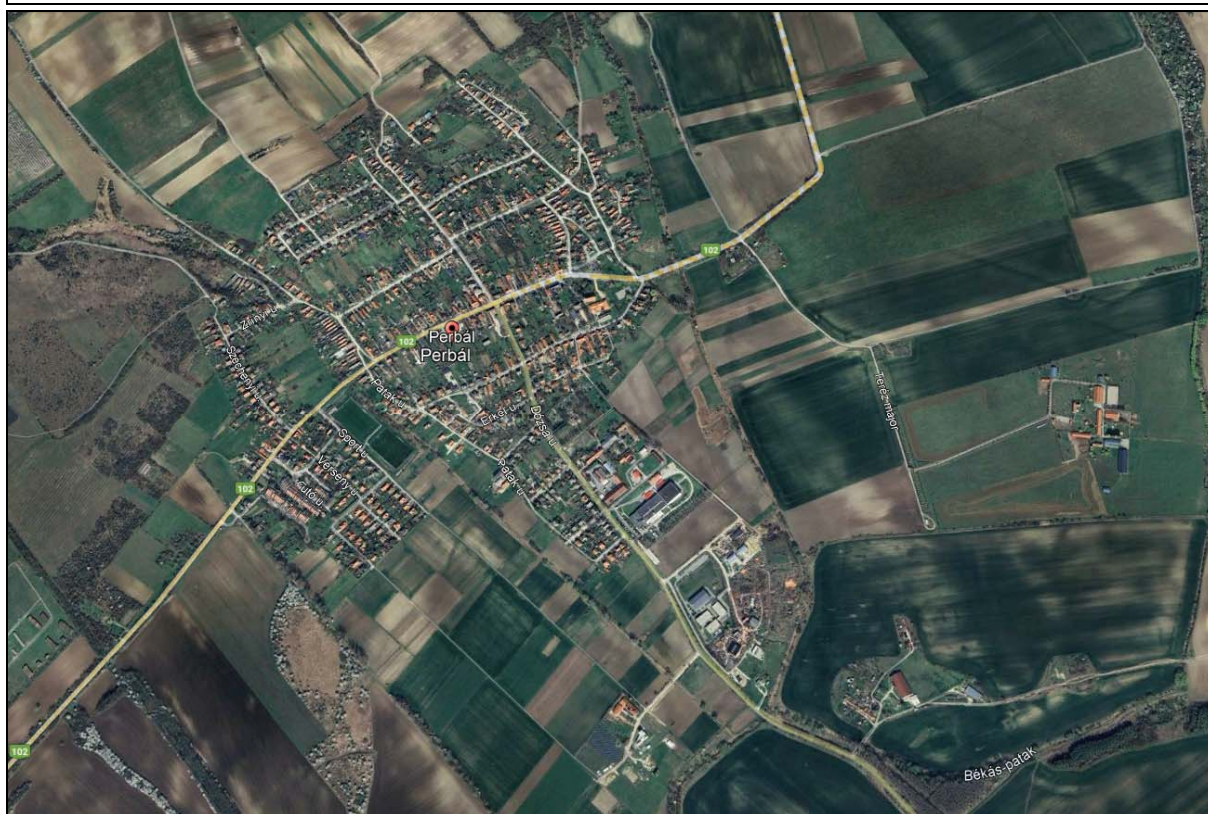
Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

Jelen terv területe a település belterületének délkeleti részén található a 1103 j. (Budakeszi – Budajenő – Perbál) Dózsa György út mentén a temetőtől délre fekvő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolású terület közvetlenül a temető délkeleti határán fekszik.

Domborzati viszonyok: A tervezési terület tervezési szempontból sík.

Vízrajz: A terület környezetében, attól távolabb található, a település területén keresztül folyó Perbáli-patak.

Tulajdonvizsgálat: A módosítással érintett 57/1 hrsz terület egy vállalkozás magántulajdonában



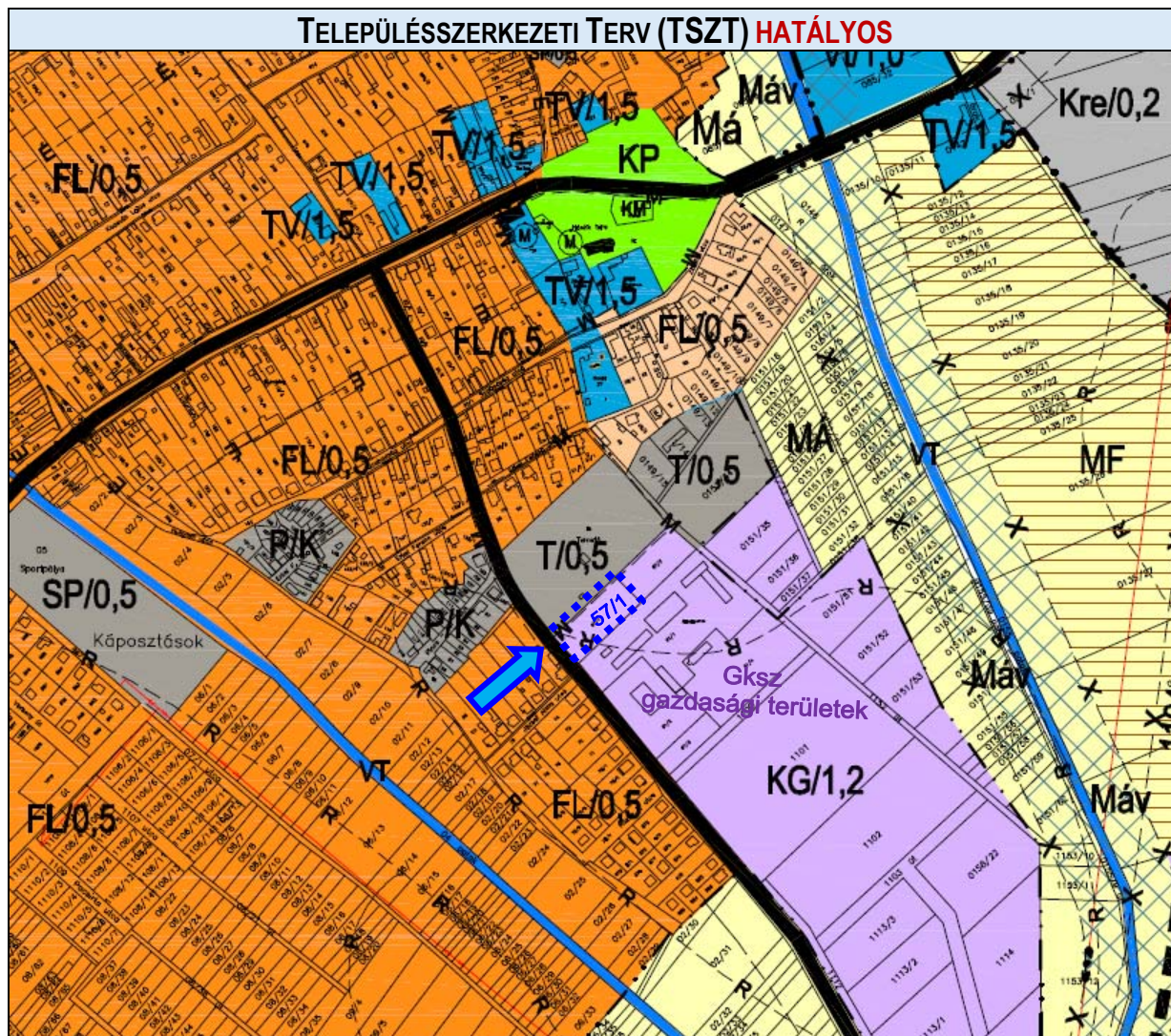
Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT, SZT) besorolás:

BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv Térségi szerkezeti terve alapján a tervezési terület települési térségbe tartozik.

TSZT: Perbál Község Településszerkezeti tervén kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület.

HÉSZ: A terület a Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sorolt.

Perbál Község 57/1 hrsz és környezetére vonatkozó **HATÁLYOS** Településrendezési Eszközeinek kivonatai az alábbiak:



KIVONAT A HATÁLYOS HÉSZ-BŐL

12.§ (1) A KG-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

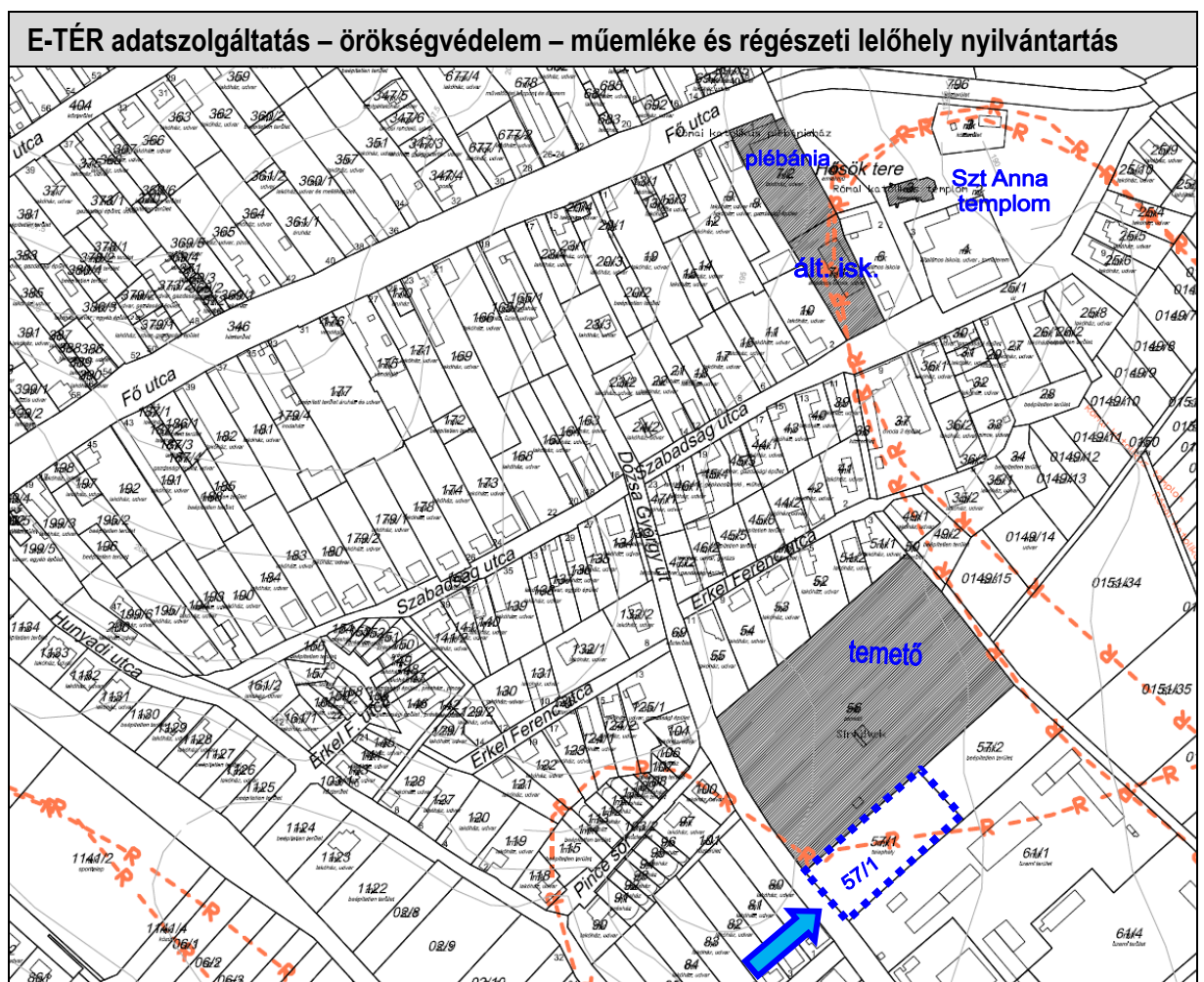
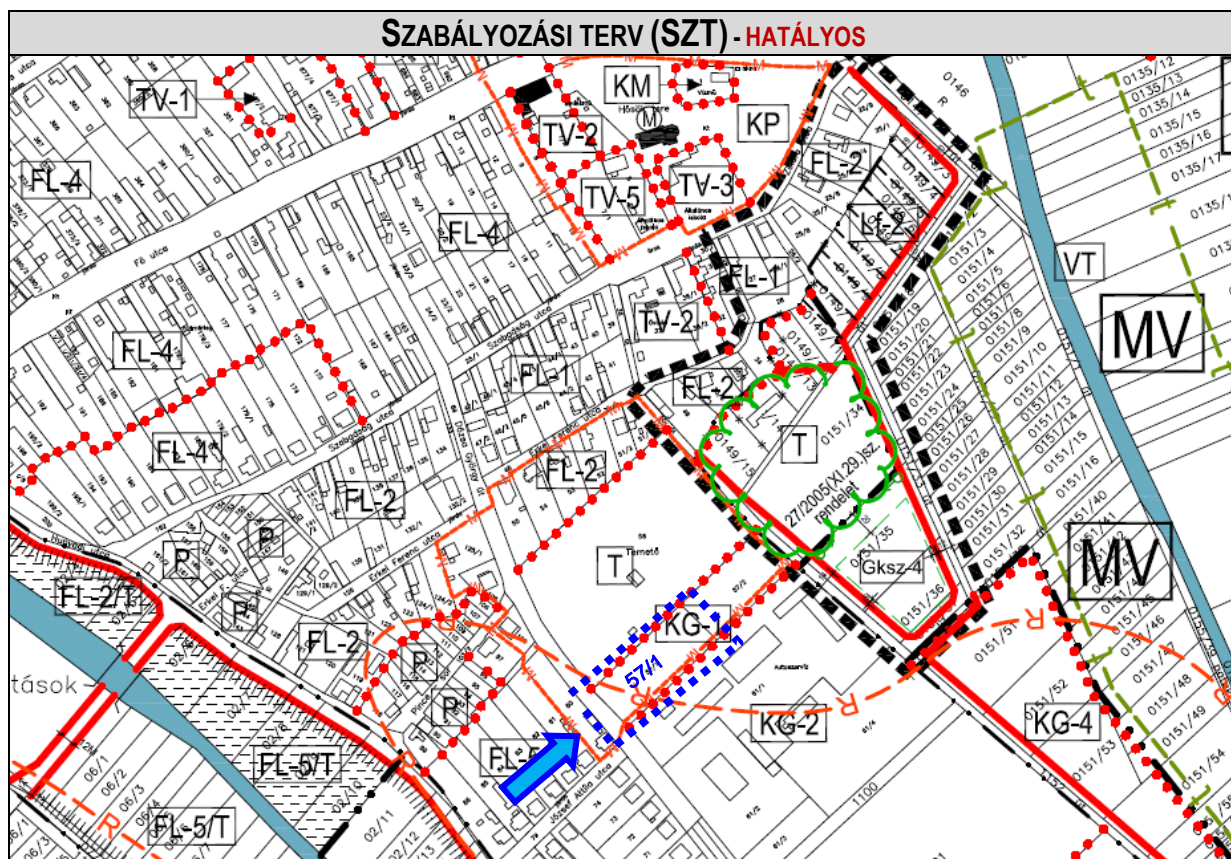
| | | |
|------|-----|------|
| KG-1 | SZ | 35 |
| | 6,0 | 3000 |

a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

| Beépítési mód | Az építési telek legkisebb területe(m ²) | A beépítésnél alkalmazható | | |
|---------------|--|----------------------------|------------------|----------------------|
| | | Legkisebb | Legnagyobb | |
| | | Zöldfelületi arány (%) | Beépítettség (%) | Építménymagasság (m) |
| Szabadonálló | 3000 | 30 | 35 | 6,0 |

b) Az övezet területén új épületet elhelyezni a temető felőli telekhatártól legalább 20m-re lehet.

c) Az övezet területén a temető felőli telekhatár mentén legalább 5m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.



Jelen tervmódosítás vonatkozásában az E-TÉR adatszolgáltatás alapján megállapítható, hogy:

- a tervezett módosítás nem érint sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelmet, illetve egyéb védett természeti területet, értéket.
- az 57/1 hrsz északnyugati határát jelentő temető telke műemlék a rajta található (rég) védett sírhelyek okán, azaz a műemléki lehatárolás nem érinti a jelen módosítást képező területet.
- a terület tömbjét, így az 57/1 hrsz ingatlant is régészeti lelőhely érinti,

HATÁLYOS Településszerkezeti terven és a Szabályozási terven a műemlék-lehatárolás nem esik egybe:

- A HATÁLYOS Településszerkezeti terven a műemlék-lehatárolás nem érinti az 57/1 és a mellette fekvő 57/2 hrsz ingatlanokat.
- A HATÁLYOS Szabályozási terven a műemlék-lehatárolás érinti az 57/1 és a mellette fekvő 57/2 hrsz ingatlanokat.
- Az Örökségvédelmi E-TÉR adatszolgáltatás szerint a műemléki lehatárolás csak a temető telkét foglalja magába.

Fentiek alapján a Szabályozási terven a műemléki lehatárolás pontosításra kerül, az 57/1 és 57/2 hrsz északnyugati telekhatárára, a Településszerkezeti lehatárolást figyelembe véve

A terület tömbjét, így az 57/1 hrsz ingatlant is régészeti lelőhely érinti, azonban jelen módosítás e régészeti lelőhely tekintetben nem releváns módosítás, az örökségvédelmi jogszabályok tekintetében építkezés során ugyanúgy kell eljárni, mint a hatályos előírások szerinti építések során.

Jogszabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: Módosítása nem szükséges.

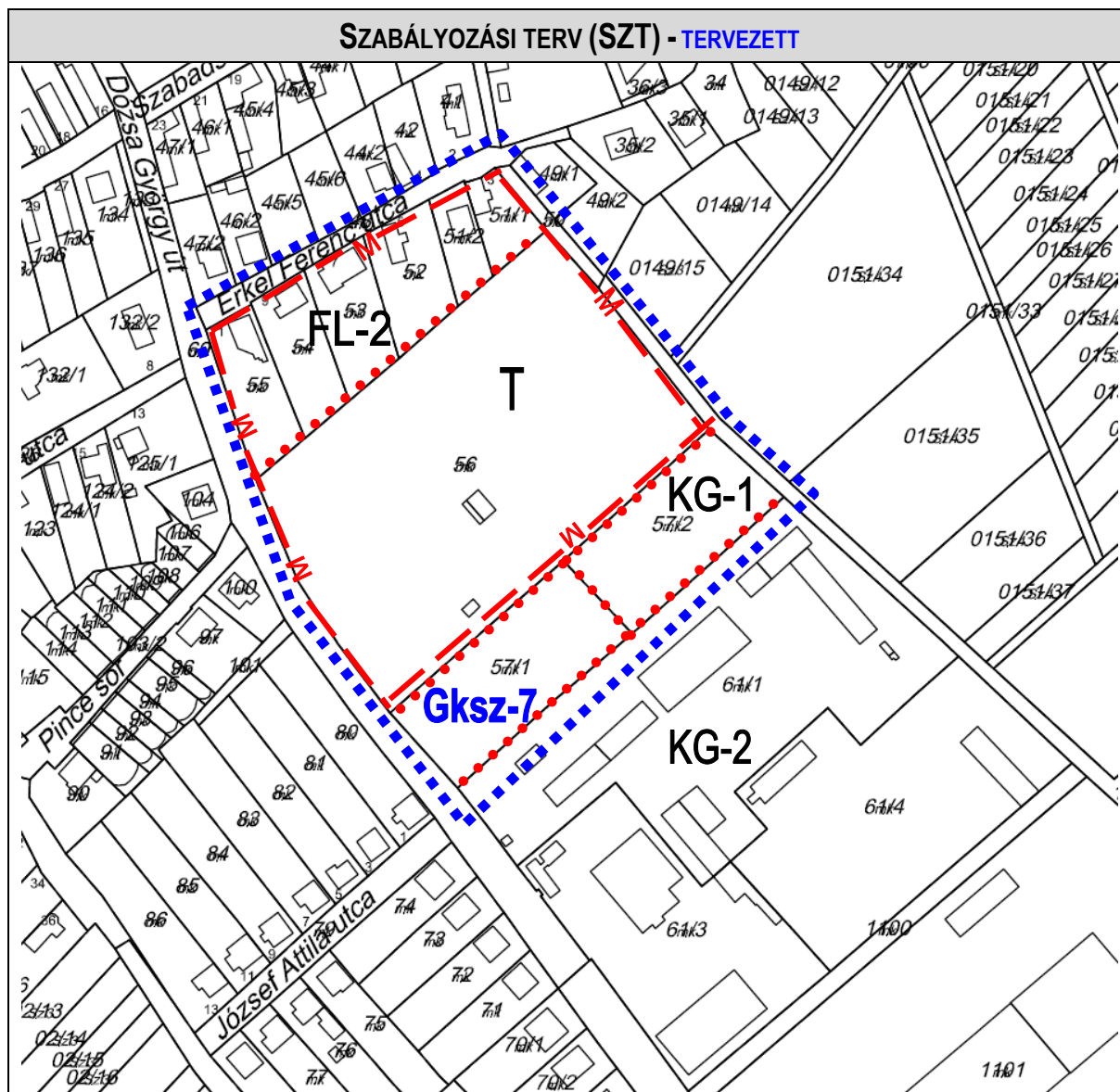
HÉSZ: az 57/1 hrsz KG-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolt terület, a módosítás során egy újonnan megállapított Gksz-7 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra.

SZT: A Szabályozási tervlapon a módosítással érintett 57/1 hrsz ingatlanra vonatkozó építési övezet jele módosításra kerül. Valamint a módosítás során a temető körüli műemléki lehatárolás is pontosításra kerül a Településszerkezeti tervi lehatárolás szerint, mivel a hatályos Szabályozási tervi lehatárolás eltér a Településszerkezeti tervi lehatárolástól.

Területfelhasználási javaslat:

Azaz jelen tervmódosítás során a tervezési területre hatályos kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (KG/Gksz) területfelhasználás NEM változik.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



| | | | |
|---|---|--|-----------------|
| ■■■■■ | tervezési terület | Készült az állami alapadatok felhasználásával. | |
| | HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295 | | |
| | Munka megnevezése: Perbál Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása | | |
| Terv megnevezése: Perbál Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Dózsa György út mentén a temető délkeleti határán fekvő 57/1 hrsz KG-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre | | | |
| A 419/2021.Korm.rend. 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás egyeztetési tervdokumentáció | | 2024 április - május | |
| Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095 | <i>Horváth Adrienne</i> | Tervszám: 235/2024 | SZT-M/12 |

VI. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

AZ ORSZÁGOS, A KIEMELT TÉRSÉGI ÉS A MEGYEI TERVHEZ VALÓ ILLESZKEDÉS

Jelen termódosítás területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján történik:

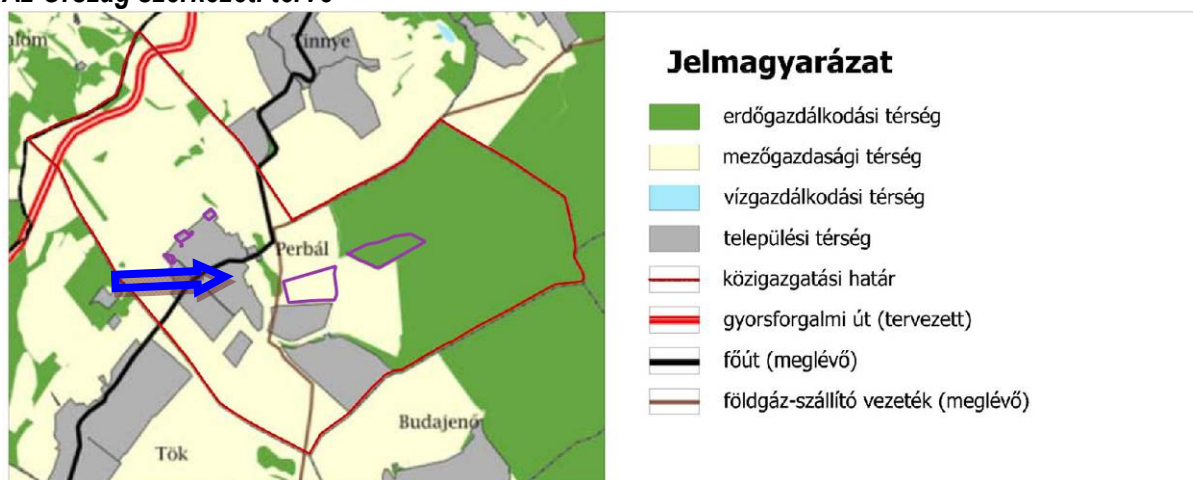
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban **Trtv.**), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: **OTrT**) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: **BATrT**);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**);
- Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **PMTrT**).

A) ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV – OTRT

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törv.

Országos Területrendezési Terv – OTRT

Az Ország szerkezeti terve



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 2. melléklet: *Az ország szerkezeti terve*

Az OTrT Szerkezeti tervlapja alapján Perbál Község közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi fekvésű beépítésre szánt területei a **települési térségbe** tartoznak.

Jelen módosítás nem jelent új beépítésre szánt terület kijelölését.

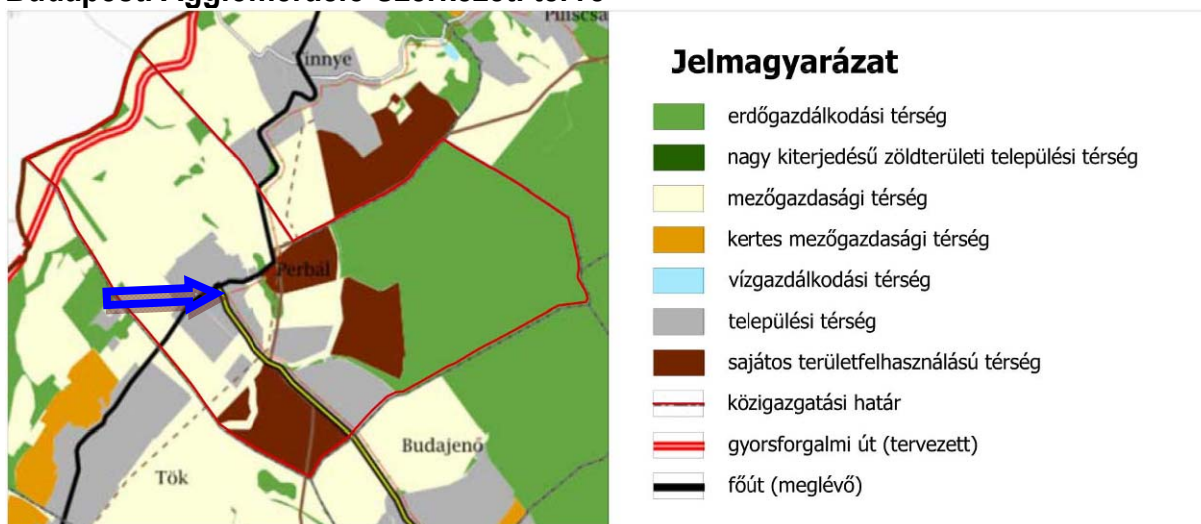
Azaz mivel Perbál Község hatályos településrendezési eszközei megfelelnek és illeszkednek a magasabb szintű területrendezési tervekhez, a jelen módosítást ezen illeszkedést megtartja.

Nem kell megfeleltetni a jelen módosítást magasabb szintű területrendezési terveknek, mivel azok a jelen állapotot nem változtatják meg, így eleve megfelelnek.

B) BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.), s annak önálló részeként a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: BATrT)

Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve



2018. évi CXXXIX. törvény - Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve 7. melléklet: *Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve*

A BATrT szerkezeti terve alapján Perbál Község közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi fekvésű, beépítésre szánt területei a **települési térségbe**, a külterületi beépítésre szánt különleges területek a **sajátos területfelhasználású térségbe** tartoznak.

Kivonat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. mellékletéből:

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

| | A | B | C | D |
|-----|-----------|---------------------------------|---------------------------------------|--|
| 1. | Település | Települési térség területe (ha) | Település közigazgatási területe (ha) | Települési térség területének aránya (%) |
| 44. | Perbál | 346,08 | 2565,58 | 13,49 |

A jelen módosítás nem releváns módosítás fentiek szempontjából. A jelen állapotú megfelelés nem változik jelen módosítás során, mivel nincs Településszerkezeti tervet okozó módosítás.

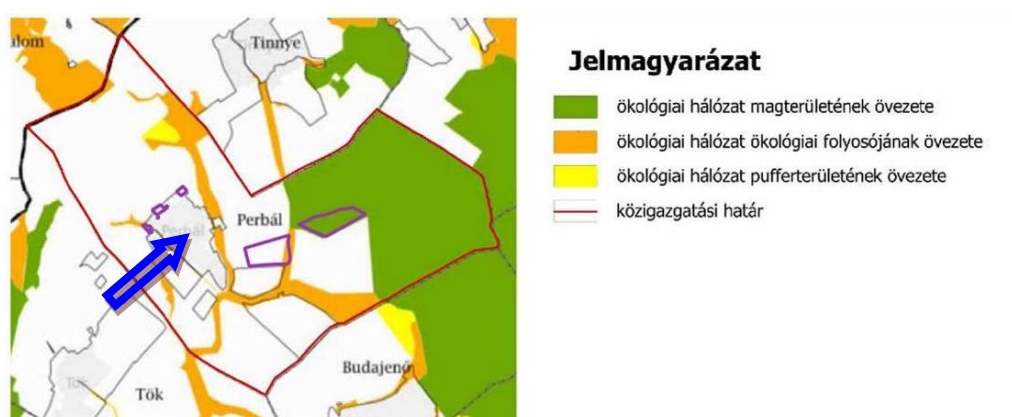
C) ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Perbál Község közigazgatási területének és azon belül a tervezési területeknek az OTrT országos övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

| Az OTrT országos övezetei és BATrT kiemelt térségi övezetei | Perbál közigazgatási területének érintettsége | Tervezési terület érintettsége |
|--|---|--------------------------------|
| 3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffertérületének övezete | ✓ | ✗ |
| 3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | ✗ | ✗ |
| 3/3. Erdők övezete | ✓ | ✗ |
| 3/4. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | ✗ | ✗ |

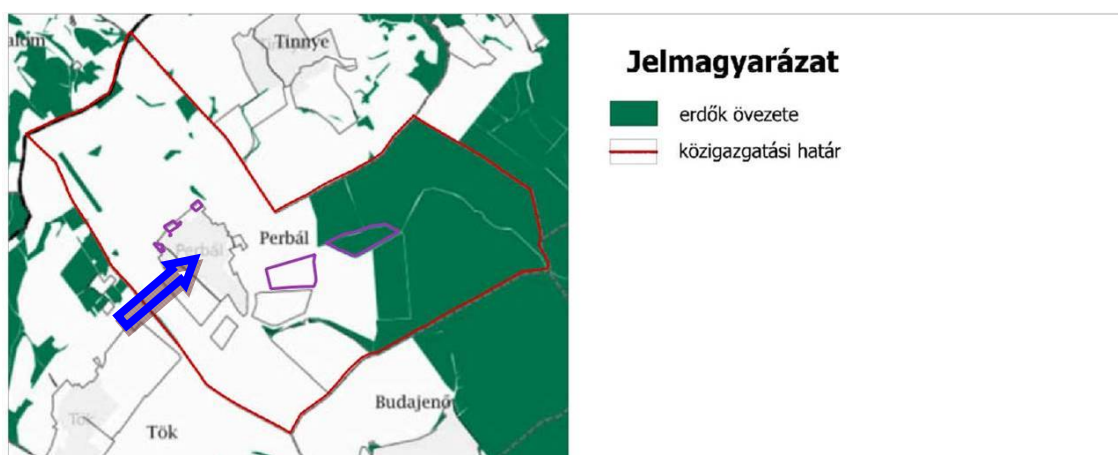
| | | |
|--|---|---|
| 3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete | X | X |
| 1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete | X | X |
| 2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete | ✓ | X |
| 3. Tájképvédelmi terület övezete | ✓ | X |
| 4. vízminőség-védelmi terület | ✓ | X |
| 5. Nagyvízi meder övezete | X | X |
| 6. VTT-tározók övezete | X | X |
| 7. ásványi nyersanyagvagyron övezete | X | X |
| 8. rendszeresen belvízjárta terület övezete | X | X |
| 9. földtani veszélyforrás terület övezete | X | X |

Tervezési területeket érintő országos övezetek kivágata a tervezési területek jelölésével az alábbi:



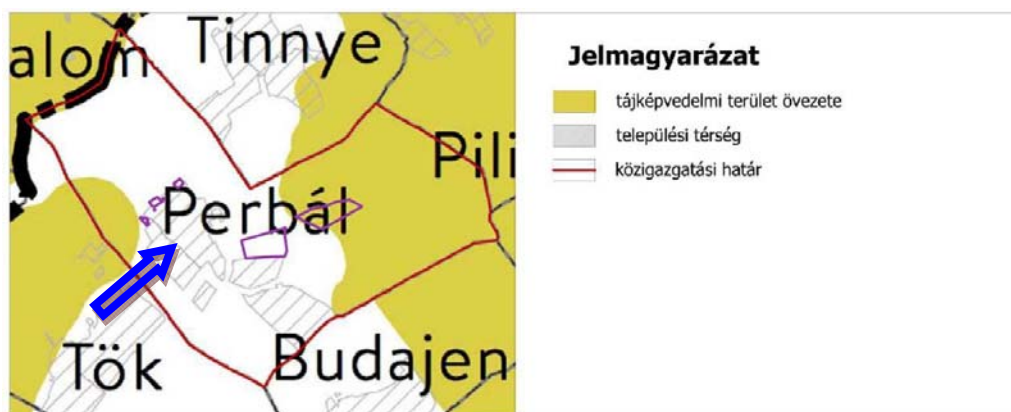
2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 3/1. melléklet: *Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete*

A módosítás területe nem érinti az országos ökológiai hálózat elemeit.



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 3/3. melléklet: *Erdők övezete*

A módosítás területe nem érinti az Erdők övezetét.



9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési terv 3. melléklet: *Tájképvédelmi terület övezete*

A módosítás területe nem érinti Tájképvédelmi terület övezetét.

D). EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK

Perbál Nagyközség közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek a PMTrT egyedileg meghatározott megyei övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

| Az OTrT országos övezetei és BATrT kiemelt térségi övezetei | Perbál közig. területének érintettsége | Tervezési terület érintettsége |
|---|--|--------------------------------|
| 3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének öv. | X | X |
| 3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete | X | X |
| 3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete | ✓ | ✓ |
| 3.13.4. Kertes mezőgazdasági területek övezete | X | X |
| 3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete | X | X |

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

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.

Jelen módosítás során nem történik turisztikai célú fejlesztés. **Így a terv NEM ELLENTÉTES a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezeteire vonatkozó PMTrT rendelet 10. §-ban szereplő előírásokkal.**

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett területen történő módosítás **NEM ELLENTÉTES** sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTrT-ben megállapított, sem a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel, valamint a Pest Megyei Területrendezési Terv egyedileg meghatározott megyei övezeti kijelöléseivel sem.

A településrendezési tervmódosítás a területi- és a térségi területrendezési tervekkel NEM ELLENTÉTES.

VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Perbál Község hatályos Településrendezési eszközei (rajzi munka részei: Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzata 24.§ Régészeti lelőhelyek védelme fejezete), valamint a Településképi Dokumentumai tartalmazzák mind a műemléki védettsége alatt álló épületeket, objektumokat, mind a régészeti lelőhelyek pontos lehatárolását, leírását, és az előírásokat, amelyek védelmüket szolgálják, és amelyek a település hatályos településrendezési eszközeibe beépültek. Mindemellett az országos örökségvédelmi jogszabályok biztosítják a védelmüket.

Perbál Község hatályos Településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településfejlesztési Konceptió -56/2002.(V.24.) Kt. sz. határozat és 2005-ben módosítás,
- Településszerkezeti terve és leírása - 57/2002.(V.24.) Kt. sz. határozat és 2005-ben módosítás,
- Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata - 5/2002. (V.24.) Kt. sz. rendelet és módosításai.

Épített érték, műemlék vagy helyi építészeti értékvédelem:

Az örökségvédelmi adatszolgáltatás térképi ábrázolása szerint a jelen tervezési terület nem érintett a belterületen található a Szent Anna templom, a Szent Anna Plébánia telke és a temető területeket érintő műemlék és műemléki környezetével.

Jelen tervmódosítás vonatkozásában az E-TÉR adatszolgáltatás alapján megállapítható, hogy:

- a tervezett módosítás nem érint sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelmet, illetve egyéb védett természeti területet, értéket.
- az 57/1 hrsz északnyugati határát jelentő temető telke műemlék a rajta található (régii) védett sírhelyek okán, azaz a műemléki lehatárolás nem érinti a jelen módosítást képező területet.
- a terület tömbjét, így az 57/1 hrsz ingatlant is régészeti lelőhely érinti,

HATÁLYOS Településszerkezeti terven és a Szabályozási terven a műemlék-lehatárolás nem esik egybe:

- A HATÁLYOS Településszerkezeti terven a műemlék-lehatárolás nem érinti az 57/1 és a mellette fekvő 57/2 hrsz ingatlanokat.
- A HATÁLYOS Szabályozási terven a műemlék-lehatárolás érinti az 57/1 és a mellette fekvő 57/2 hrsz ingatlanokat.
- Az Örökségvédelmi E-TÉR adatszolgáltatás szerint a műemléki lehatárolás csak a temető telkét foglalja magába.

Fentiek alapján a Szabályozási terven a műemléki lehatárolás pontosításra kerül, az 57/1 és 57/2 hrsz északnyugati telekhatárára, a Településszerkezeti lehatárolást figyelembe véve

A terület tömbjét, így az 57/1 hrsz ingatlant is régészeti lelőhely érinti, azonban jelen módosítás e régészeti lelőhely tekintetben nem releváns módosítás, az örökségvédelmi jogszabályok tekintetében építkezés során ugyanúgy kell eljárni, mint a hatályos előírások szerinti építések során.

A tervezett módosítások Örökségvédelmi szempontból semlegesnek tekinthetők.

A tervezett módosításoknak nincs településhálózati következménye sem.

Budapest, 2024. április 28.

Horváth Adrienne

vezető településtervező

városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

TERVIRATOK

1. melléklet – 62/2024.(IV.29.) önk. határozat a terv megindításával kapcsolatban és a terv tartalma

Polgármesteri Hivatal
2074 Perbál, Fő u. 6. sz.
Telefon: 26/370-350

K i v o n a t

mely készült a Képviselő-testület 2024. április 29. napján megtartott
testületi ülésének jegyzőkönyvéből

**Perbál Község Önkormányzata Képviselő-testületének
62/2024. IV. 29.) önkormányzati határozata
Perbál Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítása
a Dózsa György út mentén a temető délkeleti határán fekvő 57/1 hrsz
KG-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre**

- (1) Perbál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Perbál Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítását a Dózsa György út mentén a temető délkeleti határán fekvő 57/1 hrsz KG-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre. A módosítás során a 57/1 hrsz ingatlan a KG-1 jelű építési övezetből egy új Gksz-7 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra. Valamint a módosítás keretében a temető körüli műemléki lehatárolás a Településszerkezeti terv szerinti lehatárolást figyelembe véve módosul a Szabályozási terven.
- (2) Perbál Község (1) bekezdés szerinti Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
- (3) Perbál Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítása a Dózsa György út mentén a temető délkeleti határán fekvő 57/1 hrsz KG-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre című tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.
- (4) A Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítésének egyetértésével a településtervezés felelős tervezője készített el.
- (5) A szükséges intézkedések megtételével a Képviselő-testület a Polgármestert bízta meg.

Határidő: Folyamatos
Felelős: Varga László polgármester

A kivonat hitelül:
2024-04-30

Hermán Attiláné
Hermán Attiláné
jegyzőkönyvezető



A TERV TARTALMA

Tervmódosítás bemutatása

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

Tervezési részterületek bemutatása

A tervekészítés célja

Alátámasztó munkarészek

A hatályos településrendezési eszközök és módosításuk javaslatának bemutatása

A módosítás magasabb szintű területrendezési tervekkel történő összhangjának bemutatása

Örökségvédelmi hatástanulmány

Szabályozási koncepció

Jóváhagyandó munkarészek

Budapest, 2024. április 28.

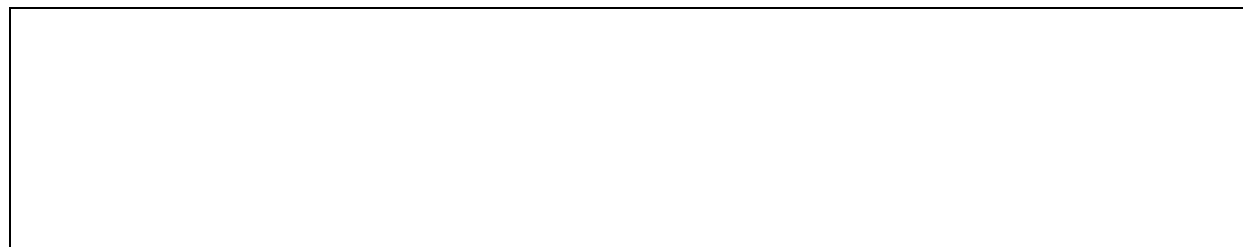


.....
Horváth Adrienne
vezető településtervező TT/1 13-1095

A Feljegyzés tartalmával egyetértek:



.....
Urr Gábor
Perbál Község főépítésze



419/2021. KORM.R. 68.§ (1) B) BB) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁR. – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZT. TERVDOK.

PERBÁL KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA DÓZSA GY. ÚT MENTÉN A TEMETŐ DÉLKELETI HATÁRÁN FEKVŐ 57/1 HRSZ KG-1 JELŰ KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETRE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

2024 ÁPRILIS - MÁJUS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet!!

Perbál Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (.....) önkormányzati rendelete¹

Perbál Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
5/2002. (V.24.) Kt. sz. rendeletének módosításáról

Perbál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti eljárásban szereplők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Perbál Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Perbál Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2002. (V.24.) Kt. sz. önkormányzati rendeletének (továbbiakban HÉSZ) 12.§ a) következő (7) bekezdés rendelkezéssel egészül ki:

„(7) A Gksz-7 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet:

| | | |
|---------------|-----------|-----------|
| Gksz-7 | SZ | 35 |
| | 7,5 | 3 000 |

a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

| Beépítési mód | Az építési telek legkisebb területe (m ²) | A beépítésnél alkalmazható | | |
|---------------|---|----------------------------|------------------|----------------------|
| | | Legkisebb | Legnagyobb | |
| | | Zöldfelületi arány (%) | Beépítettség (%) | Építménymagasság (m) |
| Szabadonálló | 3 000 | 30 | 35 | 7,5 |

b) Az övezet területén új épületet elhelyezni a temető felőli telekhatártól legalább 5 m-re lehet.

c) Az övezet területén a temető felőli telekhatár mentén legalább 5m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.”

2.§ A HÉSZ 1. melléklete az e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

Záró Rendelkezések

3. § Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba és hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

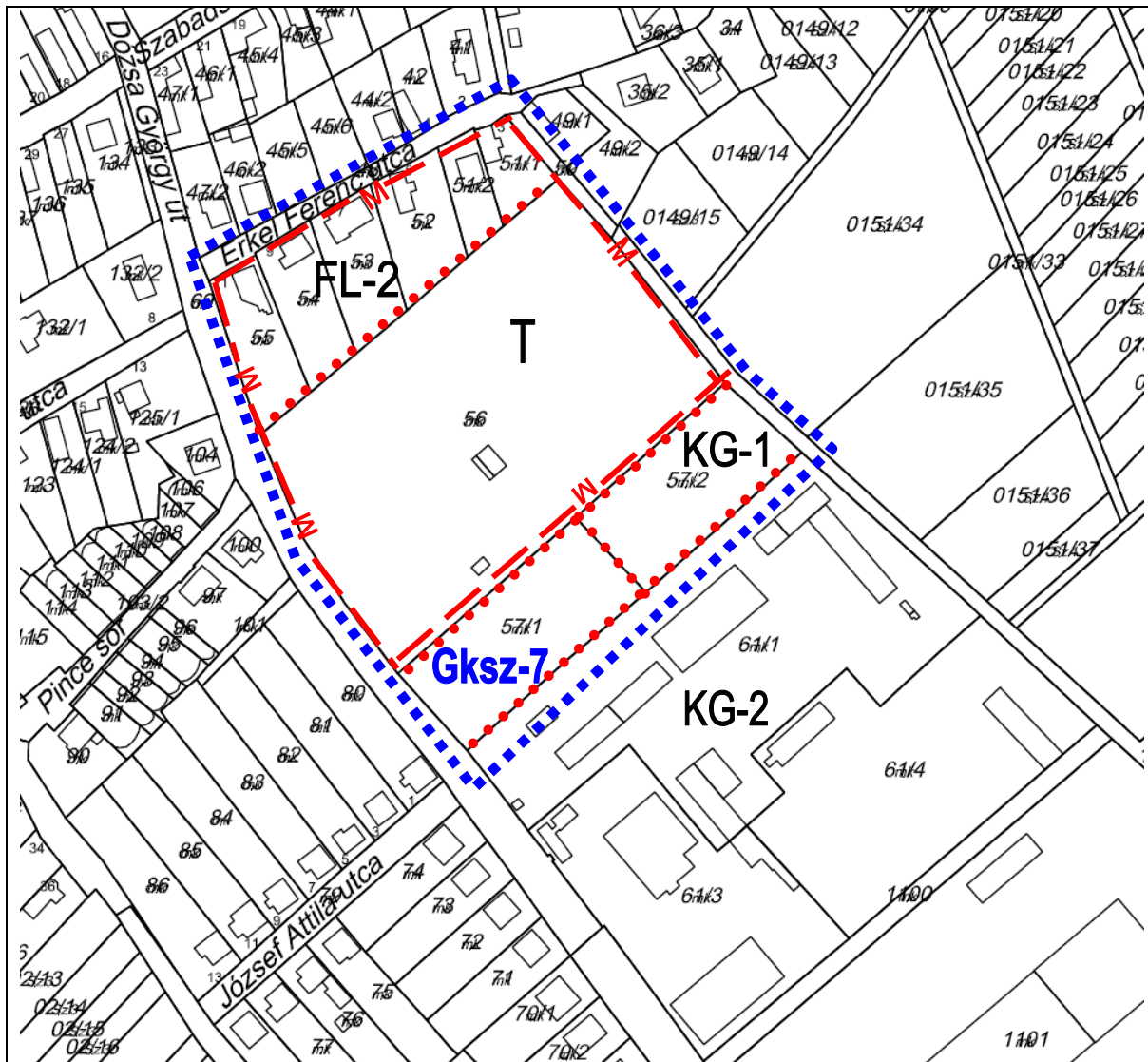
.....
Varga László
polgármester



.....
Bács-Kovács Enikő
jegyző

¹ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült
HA TERVSTÚDIÓ KFT.

1. melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez.

Perbál Község Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



| | | | |
|--|---|--|-----------------------|
| ■■■■■ tervezési terület | | Készült az állami alapadatok felhasználásával. | |
|  | HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295 | | |
| | Munka megnevezése: Perbál Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása | | |
| | Terv megnevezése: Perbál Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Dózsa György út mentén a temető délkeleti határán fekvő 57/1 hrsz KG-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre | | |
| A 419/2021.Korm.rend. 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás egyeztetési tervdokumentáció | | | 2024 április - május |
| Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095 | |  | Tervszám: 235/2024 |
| | | | SZT-M/12 |