

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Felsőpetény

2/16, 2/12, 2/17, 015/2, és 13-16, 49-51, 19, 20, 21/4 hrsz-ú tervezett lakóterületek és utak
szabályozása érdekében



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2025. május

Megbízó:



Felsőpetény Község Önkormányzata

Cím: 2611 Felsőpetény, Rákóczi utca 11.

Képviseli: Laczkovszki Zsolt polgármester

Főépítési feladatok ellátásáért személyében felelős
megbízott települési főépítész: Tölgyesi Diána

Tervező:



Poltrade Bt.

1096 Budapest, Telepy u. 23.

mohacsi@uld.hu

Aláírólap:

Mohácsi Katalin
okl. településmérnök
TT01-6108

Mohácsi Katalin

BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK

Felsőpetény község 2002-ben készítette településrendezési eszközeit, viszont sem az önkormányzatnál, sem a Lechner Tudásközpont Dokumentációs Központjában nem lelhető fel a határozat. A településszerkezeti tervből csak a tervlap áll rendelkezésre, azt tudjuk csak a későbbiekben elemezni. A 2018- 2023 Helyi Esélyegyenlőségi Program szerint a 18/2002.(XII.20.) határozattal lett elfogadva, de nyoma máshol nincs.

A Helyi Építési szabályzatból rendelkezésünkre álló dokumentumok:

- 25/2002. (XII. 18.) önkormányzati rendelet Felsőpetény Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási tervéről, amit később a 3/2020. (VI. 5.) sz. rendelettel módosítottak.

A Helyi Építési Szabályzattal kapcsolatban meg kell jegyezni, hogy a 25/2002. (XII. 18.) önkormányzati rendelettel összhangban álló Szabályozási tervet nem találtunk. Egy 2005-ban elfogadott tervlap létezik, amiről nem sikerült kideríteni, hogy egy módosításhoz tartozik-e. Ehhez a tervlaphoz nincs rendelet, nyomát nem találtuk, hogy bármi történt volna 2005-ban.

A településrendezési eszközök jelen módosításának a célja a hatályos szabályozási terven szereplő 2/14, 2/16, 2/12, 2/17, 015/2, és 13-17 hrsz-ú kertvárosias lakóterületnek és a hozzá kapcsolódó utcaszabályozásnak a törlése, a meglévő telekstruktúrához igazodó szabályozás kialakítása a Petőfi utcáról, illetve a patak alatti útról nyíló telkekkel. A tervben a zsákutcás szabályozás keresztül vágja a meglévő telkeket, amiket így nem tudnak beépíteni. Az ingatlanok tulajdonosainak kérése, hogy a meglévő telkek lakó funkciójukat megtartva beépülhessenek.

A módosítás további célja a Táncsics Mihály (Petőfi utca) - Petőfi utca tömbjében a szabályozási vonalak levétele és a kialakult, beépült utcaszélesség megtartása.

Szintén módosítási kérelem az Andrássy kastély kertjéről a helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa jelölés levétele. Mivel a helyi védelemről már a településképi rendelet kell, hogy rendelkezzen és Felsőpeténynek van is érvényben ilyen rendelete, ezért a HÉSZ módosítás a jogszabályi összhang megteremtését szolgálja, a védettségekről szóló fejezet törlésével. A kastély kertjének védelme nem szűnik meg a módosítással, csak más rendeletbe kerül át!

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Mohácsi Katalin településtervező kijelentem, hogy Felsőpetény község településtervezési munkái során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Budapest, 2024. május 8.

Mohácsi Katalin

Mohácsi Katalin
településtervező
TT 01-6108

MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A településrendezési eszközök jelenlegi módosítása Felsőpetényen a Petőfi utca és a Lókos patak mentén futó út által határolt tömb, a hajdani kertek építési szabályainak újragondolása. A Petőfi utca teljes közművesítéssel rendelkezik. Az utca aszfaltburkolatos egyoldali járdával. Az utcában lakóépületek találhatók. Beépítési módjuk jellemzően fésűs beépítés. Az oldalhatáron álló épületek előkertesek, a kastélyhoz közel érve az előkert elkeskenyedik. Az 1950 előtti házak vegyes utcaképet alkotnak az 1970-es évek végéig épült egyszerű alaprajzú fölszintes, sátozottos kockaépületekkel. Itt is, mint a szomszédos településeknél is megtalálhatóak a mészhomok téglá díszburkolatok. A Petőfi utca túloldalán, azaz a tervezési terület ritkás beépítésű, három nagyobb, 1980 után épült (illetve még épülő), oldalhatáron álló családi házat találunk itt nyeregtetős tetőtér beépítéssel.

Jelenlegi területhasználat és a kisajátítással járó változások

A 2/16, 2/12, 2/17, és 13-16 hrsz-ú ingatlanok művelési águkat tekintve beépítetlen belterületi telkek, míg a 015/2 hrsz-ú ingatlan átlagnál jobb minőségű szántó. A 2/16 önkormányzati terület, míg a módosítással érintett többi telek magántulajdonban van. A tömb módosítással érintett része a valóságban gondozott gyepes terület.

A 49, 50, 51 hrsz-ú ingatlanok szintén belterületi telkek, melyeken az 1950 előtt kialakult telkek esetében jellemző az oldalhatáros utcafrontos és az oldalhatáros kis előkertes épületek állnak. A tömb jelenleg is túlépített, a jelenlegi szabályozás a tömb szinte összes épületét érintené, jelentős bontásokat kívánna. Az ingatlanok magántulajdonban vannak, a szabályozás megszüntetésével és a jelenleg kiépült utcaszélességgel az épületek megőrizhetőek, felújíthatóak.

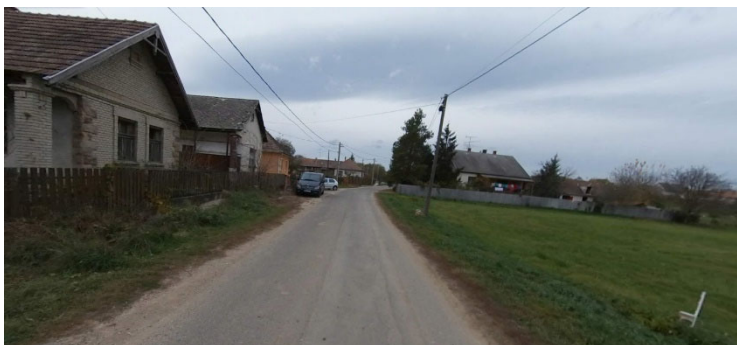
1.1. KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület Felsőpetény község belterületének déli részén helyezkedik el, az Almásy kastély és azzal szemben. A Nőtincs és Alsópetény- Bánk településeket összekötő 2115 sz. mellékúttal való kapcsolatot Felsőpetényben a Fő utca jelenti. A tervezési terület a Fő utcáról, a település központjáról könnyen elérhető a Kőhídon keresztül. A még be nem épült, újragondolt telkeket a Petőfi utcáról lehet elérni. A Petőfi utca kb 10m széles aszfaltos utca, egyoldali járdával (a tervezési területtel szembeni oldalon) és kétoldali árokkal. A zöldsávot az árok jelenti. A tervezési területet kiszolgáló másik utca a Lókos-patak mentén húzódó, jelenleg befűvesedett egy nyomvályús földút. A 49-51 hrsz-ú tömb 4-5 m széles rossz minőségű, murvás/ föld utcákkal körülhatárolt, mely a Petőfi utca aszfaltos útba köt ki.

A legközelebbi buszmegálló a tervezett lakótelkektől, kb 6 percre, 450m-re található. Innen Vác kb. 35 perc alatt érhető el Nőtincsen keresztül.



Lókos- patak menti út (saját fotó)



Petőfi utca a tervezési területtel szemben (Google maps)



A Petőfi utca felől nézve a 49-51 hrsz-ú tömb (Google maps)

1.2. KÖZMŰ

1.2.1. Villamosenergia ellátás

A Petőfi utcában a villamosenergiaellátás biztosított. A kisfeszültségű légkábel oszlopai a tervezési terület előtt megtalálhatóak. A Lókos- patak menti útról nyíló telkek az Ady Endre utánál átjövő oszlophoz tudnak legkönnyebben csatlakozni. A 41. hrsz-ú Táncsics utcán is megtalálhatóak a kisfeszültségű légkábel oszlopai.



1.2.2. Gázellátás

A tervezési területen, a 015/2 hrsz-ú telken húzódik a földgázelosztó vezeték. Gázellátás a Petőfi utca teljes hosszában biztosított. A Lókos- patak mentén nincs szolgáltatás. A Táncsics utcában kiépített vezeték található.



1.2.3. Ivóvíz ellátás

Felsőpetény belterületének vezetékes vízellátása kiépült. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igény kielégítését a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV Zrt.) biztosítja. A vízellátás a Nyugat-Nógrádi Regionális Rendszerről történik. A Kőhídnál található a nyomásszabályozó. A Petőfi utca teljes hosszában biztosított a vezetékes ivóvíz ellátás. A Lókos-patak mentén nincs szolgáltatás. A Táncsics utcában kiépített az ivóvíz ellátás. Az ivóvízellátás mellett a kiépített ivóvízhálózat biztosítja a település megfelelő oltóvíz igényét is. Föld feletti tűzcsap a Petőfi utca legelején az elágazásánál és a tervezési területtel szemben a Petőfi u. 35 magasságában, a 21/3 hrsz-ú út sarkánál található.



1.2.4. Szennyvíz elvezetése

Felsőpetény település a Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet alapján Nőtincs Szennyvízelvezetési Agglomerációhoz tartozik. Az agglomerációhoz öt település tartozik: Alsópetény, Felsőpetény, Keszeg, Nőtincs és Ósagárd. A szennyvízelvezetési agglomeráció szennyvíztisztítója Nőtincs településen található.

A tervezési területen a szennyvízelvezetés zárt közüzemi rendszerben a Petőfi és a Táncsics utcában kiépítésre került. A Lókos-patak mentén nincs szolgáltatás, a Fő utcáról vagy a tervezett összekötő utcán lehet majd rákötni a rendszerre.



Felszíni és csapadékvíz elvezetés

A község területén a csapadékvíz elvezetése nyílt árkos rendszerrel történik, amelynek kialakítása a Petőfi utcában is burkolatlan és az elhelyezkedése az utca két oldalán váltakozó.

A Táncsics utcában nincs kiépített csapadékvíz elvezetés, nyílt árok.

1.2.5. Hírközlés

Felsőpetény település a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik. A vezetékes telefonellátottság belterületen kiépült. Mobil és internet szolgáltatás elérhető a településen.

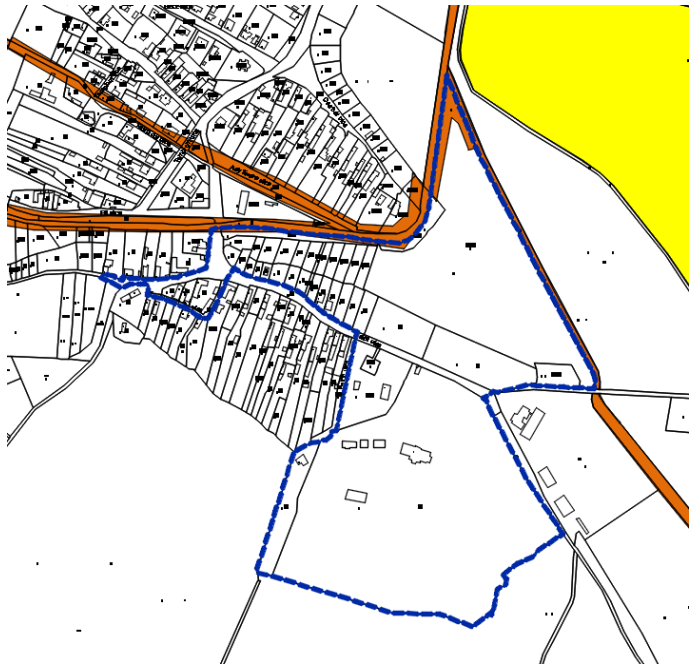
1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.1.1 Természetvédelmi és környezetvédelmi korlátok

Felsőpetény teljes közigazgatási területe felszín alatti termál karszt, porózus és sekély porózus víztestek találhatók.

A tervezési terület tájképvédelmi területbe övezetébe tartozik.

A tervezési terület a Lókos- patak miatt az ökológiai hálózat ökológiai folyosója által érintett a 2/16 hrsz-ú ingatlan egy részén. Ugyanakkor itt a lakóterületet feltáró, ma földútként meglévő utca, maradna továbbra is.



1.1.2 Örökségvédelmi korlátok

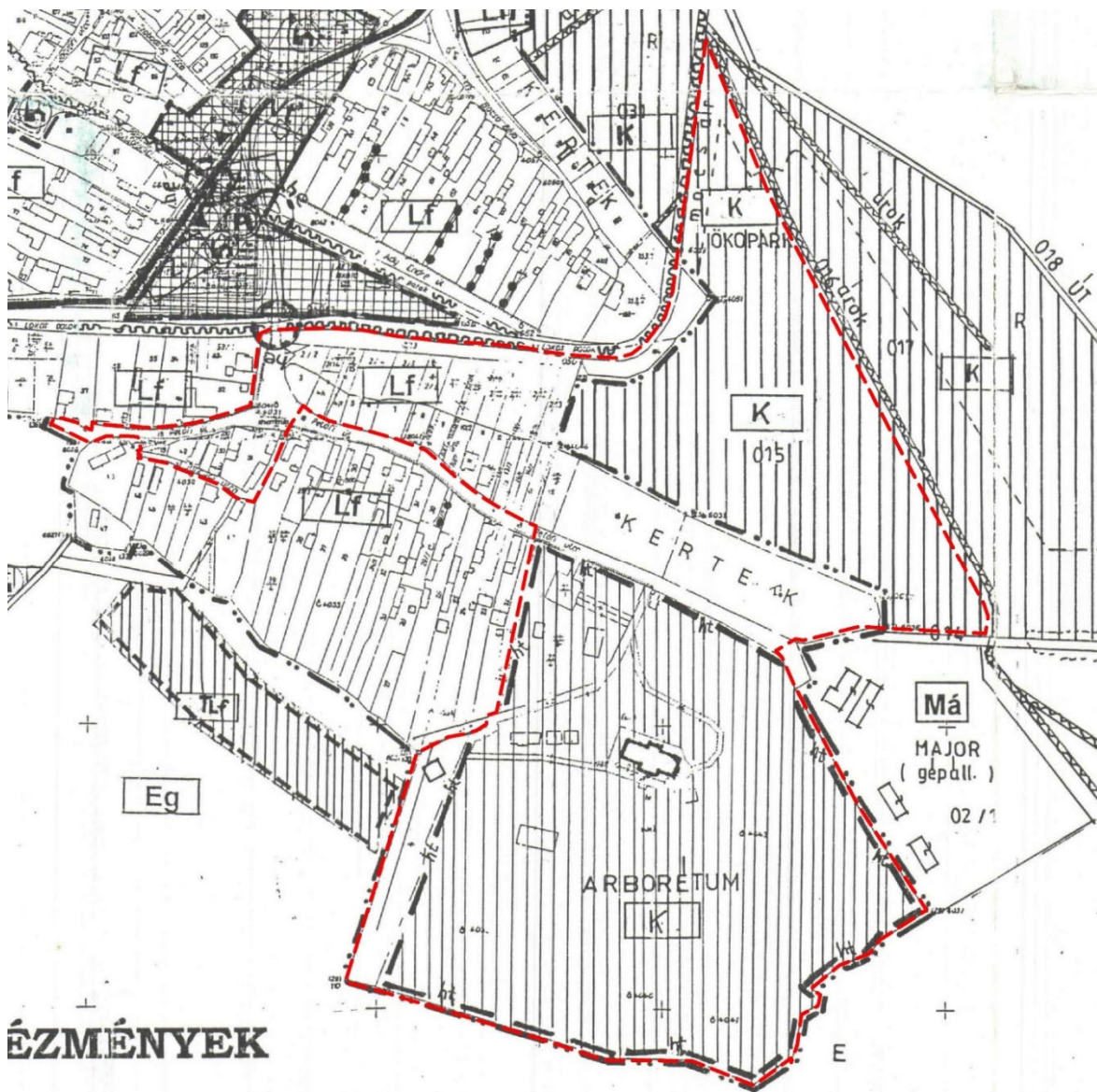
A vizsgált területen és környezetében műemlék nem található. Helyi védett épület nincs a településen a településképi rendelet szerint, bár a 19. hrsz-on található Almássy kastélyt még a Településképi Arculati Kézikönyv is örökségi értéként említi. Nyilvántartott régészeti lelőhely a Lechner Tudásközpont előzetes adatszolgáltatása szerint szintén nem érinti.

1.4. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

1.2.1 Településszerkezeti terv

A hatályosnak tekintett településszerkezeti terv a tervezési területen a 2/16 hrsz-t közlekedési területként, a 2/12, 2/17 és a 13-15 hrsz-ú ingatlanokat falusias lakóterületként. A 16 hrsz-ú telken kertek felirat látható, de nincs lehatárolva a falusias lakóterülettől. A 015/2 hrsz vegyes funkciójú szabadidőpark /ökopark/ különleges terület besorolású. A 49-51 hrsz-ú tömb falusias lakóterület. Az Andrassy kastély területe különleges terület besorolású. Külön nincs a jelmagyarázatban, de a térkép szerint arborétum. A szerkezeti terven szerepel a helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa (arborétum).

A tervezett szabályozási terv a településszerkezeti tervnek megfelel, annak módosítása nem szükséges.



településszerkezeti terv kivágata

a

1.2.2. Felsőpetény község hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási tervének (SZT) vonatkozó előírásai

A tervezési területen belül a változtatással érintett terület rész Lke övezetbe tartozik. Viszont a Felsőpetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2002. (XII. 18.) önkormányzati rendeletében nincs előírás az Lke övezetre. A tervlapról az olvasható le, hogy két féle kertvárosias lakóövezet van a terven:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK				
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettség %	Épület legnagyobb magassága
Kertvárosias lakóterület Lke	szabadonálló	500	30	6,0

Kertvárosias lakóterület Lke	oldalhatáronálló	500	30	6,0
---------------------------------	------------------	-----	----	-----

Általános előírás a lakóterületekre nincs, csak a falusias lakóterületekre.

Változással nem érintett övezetek a tervezési területen belül:

Falusias lakóterület övezetei

(Lf jelű)

- (1) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani.
- (2) Az övezet telkein az épületek szabadonállóan, vagy oldalhatáronállóan helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetek építési telkeit és a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettség %	Épület legnagyobb magassága
FALUSIAS Lf	szabadonálló új beépítés esetén	0,3	900	30	4,50
	oldalhatáronálló kialakult beép. esetén	0,3	500	30	K

A legkisebb zöldfelület az OTÉK 25.§ előírásai szerint számítandó.

(4) Új telekosztás és telekalakítás esetén a tervezett legkisebb telekszélesség min. 18 m, sarokteleknél 20 m.

(5) A beépítési vonalakat a szabályozási terven jelöltek szerint kell értelmezni.

(6) Az építési teleknek az utca vonalától mért 50 m-en túli részét nem szabad beépíteni.

(7) Az épületek kialakításával, vagy saját telken telepített védősávval biztosítani kell, a terület határán mért hangnyomás szerint ne haladja meg:

nappal	50 dB
éjjel	40 dB értékét

(8) Szolgáltató és kereskedelmi funkció esetén be kell tartani az érintett szakmai előírásokat is.

(9) A gk. parkolást az ingatlanon belül kötelező megoldani. Garázs építése lehetőleg a főépülettel együtt, a tömegben valósuljon meg.

(10) Az övezetben állattartás csak háztáji méretben folytatható. A tartható állatok számával az Önkormányzat jegyzője állattartási rendeletben intézkedik.

(11) Állattartó épület és lakóépület bejárata között min. 10 m védőtávolság, lakóépület és méhek kaptárja között min. 25 m védőtávolságot kell tartani.

A kastély mellett található 20 hrsz-ú falusias lakótelek a tervezési terület részét képezi a tömb lehatárolása miatt, de a szabályozási terven szereplő övezeti paraméterek hiányoznak a HÉSZ-ből.

A 19 hrsz-ra a következő előírások érvényesek:

14.§

Margaréta Gyermekotthon (volt Almássy kastély)

(K jelű)

- (1) Területe magába foglalja a Hrsz. 19, 21/1 és 21/4 ingatlanokat.
- (2) A területen meglévő épületeken túl egyéb létesítmény - képzőművészeti alkotóház és kerti bútorokon túlmenően további építmény nem helyezhető el, a meglévők pedig nem bővíthetők.
- (3) A területen meglévő faállomány és a park közepén álló Almássy kastély helyi védettséggel bír.

54. § (1) Az Almássy kastély parkja Hrsz. 19. helyi védettségű arborétum. A védelem kiterjed a teljes növényzetre. A parkban további építményt elhelyezni, a meglévőket bővíteni nem szabad. Az arborétum fenntartása, szakszerű kezelése a mindenkori tulajdonos feladata.

Felsőpetény Község Önkormányzata képviselő-testületének a Felsőpetény Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló 25/2002. (XII.18.) önkormányzati rendelete természetvédelmi kezelési tervet nem tartalmaz.

A 015 hrsz-ra a következő előírások érvényesek:

16.§

Vegyes használatú szabadidő központ

(K jelű)

- (1) A vegyes használatú szabadidő központ az alábbi ingatlanokat érinti:
Hrsz: 015, 016, 017, 031, 032
- (2) A területen a funkcióval összefüggésben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
 - sport és egyéb játékpályák (pl. lovaspályák)
 - horgász és csónakázó tó
 - szállás és vendéglátó létesítmény
 - kiszolgáló létesítmények (iroda, mosdó WC)
 - korlátozott mértékű állattartó épületek
 - szolgálati lakás

17. §

A Szabadidő Központ beépíthetőségének egyéb feltétele

(1) A beépítés maximuma nem haladhatja meg az 1%-ot. A beépítési mód szabadonálló, a telekhatár és az építmény közötti mért távolság mint. 10 m legyen. Az épületek max. 2 szinttel, 7,5 m párkánymérettel és magastetővel készülhetnek.

(2) A beépítés csak teljes közművesítés esetén kezdhető meg. A szennyecsatorna kiépítéséig közműpótló berendezés megengedett.

(3) A tó vízfelülete ne haladja meg a Hrsz 031 terület 30%-át. Kialakítása a meder mélyítésével (nem töltés építésével) készüljön. Létesítése előtt hidrológiai, geológiai és talajmechanikai szakvélemény, és ökológia hatástanulmány készítenő. Amennyiben horgász-stégek létesülnek, azok anyaga fa legyen. A tó környezetében madarakra vadászni tilos!

(4) Amennyiben az állattartás meghaladja a háztáji mértéket, állattartó épület a lakóterületről min. 500 m távolságon kívül helyezhető el. Ezen védőtávolság döghússal táplálkozó állatok esetében 1000 m kell legyen.

(4a) Készletléri lakások mértéke nem haladhatja meg a teljes beépítés 10 %-át.

(4b) Gépkocsik parkolóhelyét és mértékét a 253/1997(XII.20.) Korm. rendelet, illetve a 36/2002.(III.5.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.



a hatályos Szabályozási terv kivonata

1.5. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök jelenlegi módosítása Felsőpetényen a Petőfi utca és a Lókos patak mentén futó út által határolt tömb, a hajdani kertek, a 2/16, 2/12, 2/17, és 13-16 hrsz-ú ingatlanok újragondolása. A módosítás részben tulajdonosi, részben önkormányzati kérésre indult, mivel a meglévő telkek tulajdonosai nem tudták beépíteni a telkeiket a kertvárosias lakótömb szabályozási terve miatt. A telkek újraosztása az évek során nem valósult meg és az önkormányzatnak sincs szándékában az új utak kialakítása. A hatályos szabályozás megvalósulása csak közös összefogással vagy egyetlen kézben lévő befektetői szándék alapján valósulhatna meg. A 13-15 hrsz-ok tulajdonosai viszont a meglévő telkek alakítása nélkül is építhetnének, ha az építési vonal és a tervezett szabályozás lekerülne a telkekről és a meglévő falusias lakóterület előírásai vonatkoznának rájuk.

A Petőfi utca 5 (51. hrsz ingatlanon álló házakat szeretné a tulajdonos felújítani (tetőcsere eredetivel megegyező kialakításban, belső átalakítás, kis tornácátépítés), kis mértékben átalakítani, funkciót váltani benne. A cél egy "lovasudvar lenne" pihenőkkel, tisztálkodási lehetőséggel, közös helyiségekkel. A szabályozási terven az ingatlan mellett egy 14 m széles útkiszabályozás látható, amely elvileg 2,5 m széles sávot venne el a telekből. A telek ezen részén, nagyon régi kő istállóépület áll, amely akár védendő is lehetne. A telken álló házat fel szeretnék újítani.

Az Almássy kastély területére 2022-ben készült terv szerint a park területén kialakításra kerülnek turisztikai és használati létesítmények. Ennek keretében készült dendrológiai vizsgálat során megállapított beteg egyedek eltávolítása után lehet meghatározni esetleges új fátelepítési igényeket. A meglévő védett tulipánfa külön gondos ápolást érdemel, ha szükséges egy növény-doktori vizsgálat mondhat pontos (eseti) teendőket. A parkban jóléti és turisztikai létesítések készülnek a terven bemutatva mint: tanösvény, padok a kastély és melléképület között, illetve kis kerti pavilon. A kastély és a melléképület is akadálymentesen megközelíthető lesz. Ehhez a kastélynál 2 akadálymentes parkoló létesül és a kerti bejáraton át lesz lehetséges a földszint elérése. A melléképülethez egy a ház homlokzata előtt párhuzamosan futó rámpát adunk. A kastélypark alsó részén az úthoz kapcsolódóan egy játszótér kerül kialakításra, különféle érdekes játék és attrakció elemekkel tematizálva. Itt létesül a mezítlás ösvény is. Mint a bevezetőben is írtuk, az arborétum jellege és védelme nem szűnik meg a módosítással, csak a jogszabályi helye változik.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási terv részben a korábbi, 2005-os szabályozási tervlapon szereplő kertvárosias lakóterület újragondolásával foglalkozik. A terven szereplő telekosztások újraosztásra kerülnek, a település utcaképehez jobban illeszkedő, a Petőfi utca elindult, illetve meglévő beépítését követi. A korábbi terven szereplő hurok és a zsákutca megszűnne és csupán egyetlen, 12m széles átkötés történne a patak menti útra. Erre az új utcára történne a kertvárosias lakótelkek nyitása. Az új telekalakításokkal a tömb kiterjedése nem változna, a különleges terület területe kb 124m²-rel változna az út javára.

A Helyi Építési Szabályzat előírásai a falusias lakóövezetre és a különleges területre vonatkozóan nem változik. A kertvárosias lakóterület esetében meg kell alkotni az előírásokat. A 2005-os tervlapról leolvasható övezeti paraméterek itt annyiban változnának, hogy a legnagyobb épületmagasság a belterület többi részéhez igazodóan 4,5m lenne. Változás még a 2005-ös tervhez, hogy a szabályozási terv a Petőfi utcát 16m-ben szabályozza, a meglévő, lakott épületek elbontásával. A módosítás során a Petőfi utca vonalvezetését a beépült telekhatártól mérten 12m-ben szabályozzuk az üres telkek rovására.

A Táncsics utca szabályozási vonalai, útszélesítése törlésre kerül és a meglévő állapot kerül szabályozásra.

Az Andrássy kastély vonatkozásában annyi történik, hogy a már hatályos Településkép Rendelet feladata a műemléki értékekről és a helyi védelemről szóló előírások megalkotása és védettségek elrendelése, ezért a HÉSZ-ből az erre vonatkozó fejezetet törölni szükséges.

A 20-as hrsz-ú telek tekintetében pedig pótoljuk a HÉSZ-ből hiányzó övezetet a hatályos szabályozási tervről leolvasható paraméterek alapján.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A 2018- 2023 Helyi Esélyegyenlőségi Program szerint a 10/2005. (II. 15.) sz. határozatával állapította meg az önkormányzat a településfejlesztési koncepciót. De a tervezőnek nem sikerült megszerezni.

A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

A tervezett területfelhasználási módosításokkal a védőterületek, védősávok nem módosulnak. A kastély kertje más jogszabály alapján védett marad.

KÖRNYEZETVÉDELEM

E tervmódosítás következtében, többlet környezetterhelés nem keletkezik, a pontszerű szennyezések kezelhetősége javul.

TELEPÜLÉSKÉP

Az építési engedélyezési tervek készítésére és a kivitelezés számára megfogalmazott táj- és településképvédelmi-, arculati tartalmú és célú előírások betartásával kell elősegíteni, hogy az új épületek a településképbe, illetve a tájképbe illeszthető módon létesüljenek.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Felsőpetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../... . (...) önkormányzati rendelete

Felsőpetény község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló 25/2002. (XII.18.) önkormányzati rendelete módosításáról

[1] E rendelet célja Felsőpetény Község Helyi Építési Szabályzatának részleges módosítása a 49-51 hrszú, a 21/4, 21/1, 19, 20 hrsz-ú és a 2/4-2/12, 2/14-2/17, 3, 4/1-17, 015/1, 015/2 hrsz-ú tömbökre vonatkozóan.

[2] Felsőpetény Község Önkormányzata Képviselő-testülete 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) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-ban meghatározott véleményezőik szerinti véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja.

1. §

A Felsőpetény község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló 25/2002. (XII.18.) önkormányzati rendelet 7.§ (3) táblázata a következő sorral egészül ki:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettség %	Épület legnagyobb magassága
FALUSIAS Lf	szabadonálló új beépítés esetén	0,3	K	30	K

2. §

A Felsőpetény község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló 25/2002. (XII.18.) önkormányzati rendelet 14.§ (3) - a hatályon kívül kerül.

3. §

A Felsőpetény község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló 25/2002. (XII.18.) önkormányzati rendelet V. fejezete (44-49.§) hatályon kívül kerül.

4. §

A Felsőpetény község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló 25/2002. (XII.18.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.

5. §

Felsőpetény község Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló 25/2002. (XII.18.) önkormányzati rendelet 1. melléklet, Belterület Szabályozási terv a tervezési terület vonatkozásában a 4. melléklet szerint módosul.

6. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Felsőpetény, 2025.

Laczkovszki Zsolt
polgármester

dr. Görögh-Hajnis Johanna
jegyző

Kihirdetési záradék:

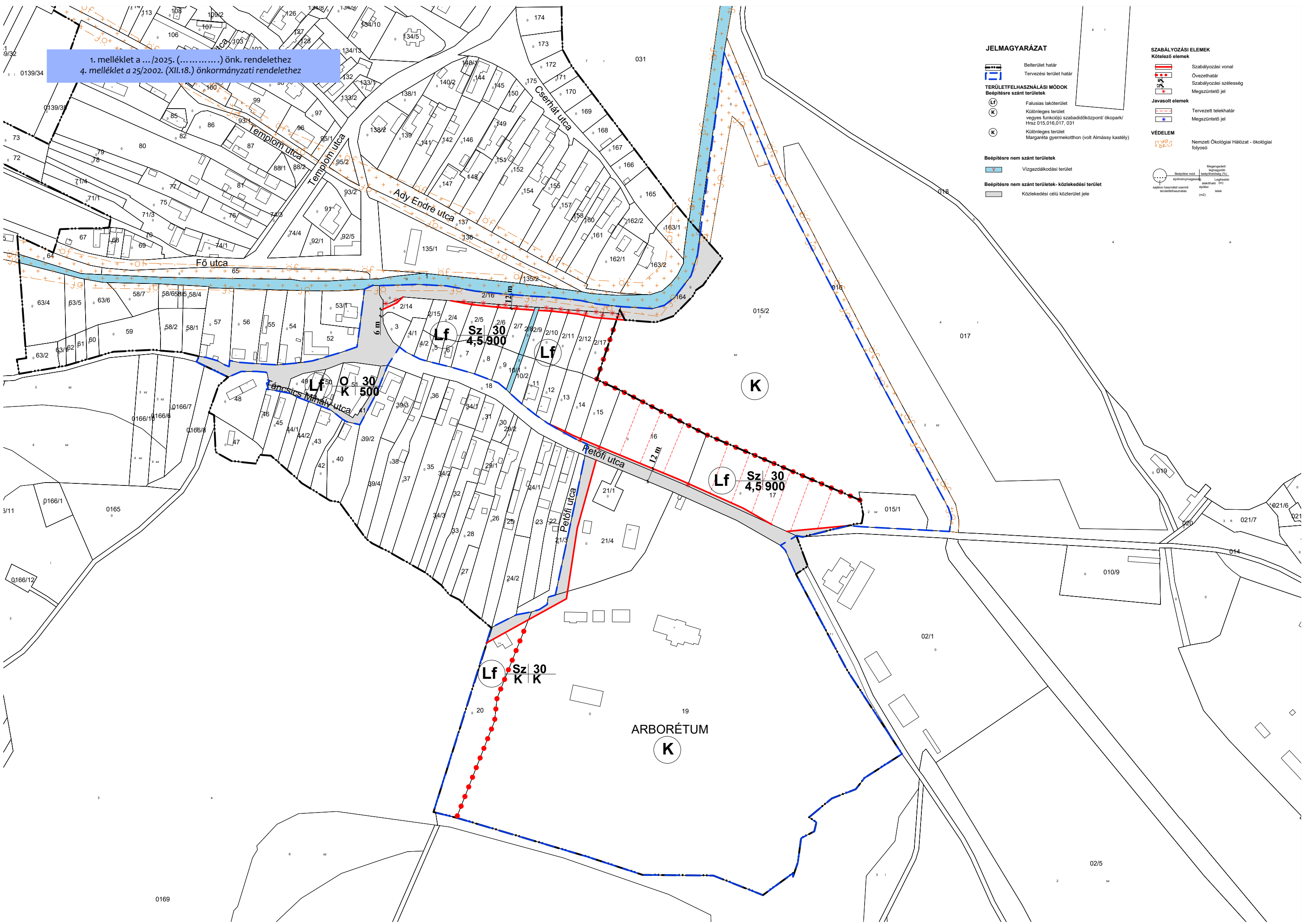
A rendelet kihirdetésre került.

Felsőpetény, 2025

.....

dr. Görögh-Hajnis Johanna
jegyző

1. melléklet a .../2025. (.....) önk. rendelethez
4. melléklet a 25/2002. (XII.18.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

- Belterület határ
- Tervezési terület határ
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK
- Beépítésre szánt területek
- Falusias lakóterület
- Különleges terület
- Különleges terület
- Margaréta gyermekotthon (volt Almássy kastély)
- Beépítésre nem szánt területek
- Vízgazdálkodási terület
- Beépítésre nem szánt területek - közlekedési terület
- Közlekedési célú közterület jele

SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

- Kötelező elemek
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Szabályozási szélesség
- Megszüntető jel
- Javasolt elemek
- Tervezett telekhatár
- Megszüntető jel

VÉDELEM

- Nemzeti Ökológiai Hálózat - ökológiai folyosó
- Beépítési mód
- Megengedett legnagyobb beépítési mérték (%)
- Legnagyobb alakítható terület (m²)
- Közlekedési célú közterület jele