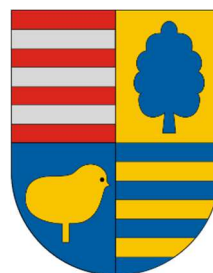


Megrendelő: **Hernád Nagyközség Önkormányzata**
2376 Hernád, Köztársaság út 47.

Tervező: **APERTE Studio Kft.**
Kovács Beáta
vezető településrendező tervező



HERNÁD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA 3 TÉMÁBAN



a 1957 hrsz-ú telek és környezetének szabályozása, valamint
a HÉSZ egyes előírásainak módosítása

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTUMA A PARTNEREK RÉSZÉRE

2025. március

MEGBÍZÓ

Hernád Nagyközség Önkormányzata
2376 Hernád, Köztársaság út 47.
Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

APERTE Studio Kft.

APERTE Studio Terület- és településügyi Kft.

Cím: 1031 Budapest, Városház köz 6. III. em.11.
Tel.: +36-30-670-7530
E-mail: studioaperte@gmail.com
kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető
szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

Mészáros Dóra egyéni vállalkozó

Cím: 1145 Budapest, Amerikai út 80/c. 1/1.
Tel.: +36-30-263-9038
kapcsolattartó: Mészáros Dóra táj- és településtervezési
gyakornok

SZAKÁGI TERVEZÉS

Berek Tájépítész Iroda Kft.

Berek Tájépítész Iroda Kft

Cím: 1052 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B A lph. Fszt./2.
Tel.: +36-20-5999-382
kapcsolattartó: Schindler-Kormos Eleonóra

Pannónia Tervstúdió Bt.

Pannónia Tervstúdió Bt.

Cím: 1158 Budapest, Petrence utca 87.
Tel.: +36-30-400-8410
kapcsolattartó: Nagy Szabolcs

TERVEZŐI ALÁÍRÓLAP

megbízó

Hernád Nagyközség Önkormányzata
2376 Hernád, Köztársaság út 47.
Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

vezető településtervező



Kovács Beáta
okl. településmérnök
vezető településrendezési
tervező
településrendezési szakértő
területrendező tervező

TT/1 10-0231
TTSZ 10-0231
TR 01-8941

APERTE Studio Kft.

tervező munkatársa



Mészáros Dóra
okl. településmérnök

táj- és
településtervezési
gyakornok

APERTE Studio Kft.
egyéni vállalkozó

táj- és
településrendezési
tervező



Schindler-Kormos Eleonóra

TK, K, TT 01-5671

Berek Tájépítész Iroda
Kft.

közeledés- és
közmuftervező



Nagy Szabolcs
okl. építőmérnök

Tkö VZ-TEL 01-11270

Pannónia Tervstúdió Bt.

A szakági tervezők által összeállított részletes szakági munkarészeket a záró szakasz dokumentuma tartalmazza.

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ

A hatályos településrendezési eszközök módosításának rövid összefoglalója a településrendezési eljárás és a módosítási cél szempontjából.

II. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA

1. A módosítással érintett területek
2. Általános településrendezési szempontú vizsgálatok
 - 2.1. Közlekedési hálózat
 - 2.2. Közműellátás
 - 2.3. Örökségvédelmi és régészeti elemek
 - 2.4. Környezetvédelem
 - 2.5. Tájrendezés és zöldfelületi rendszer
 - 2.6. Hernád Nagyközség Településfejlesztési Koncepció megállapításai

III. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

(megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat)

1. Az 1957 hrsz.-ú telek és környezetének szabályozása
 - 1.1. A tervezési terület településszerkezeti elhelyezkedése
 - 1.2. A tervezési terület vizsgálata
 - 1.3. A tervezett fejlesztés bemutatása
 - 1.4. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai
 - 1.5. Elérendő településrendezési cél
 - 1.6. Településrendezési eszközök módosítási javaslata
 - 1.7. Hernád településkép-védelmi dokumentumainak megállapításai és módosításuk javaslata
2. HÉSZ egyes előírásainak módosítása: építési hely meghatározására vonatkozó szabályok
 - 2.1. Építési övezetek, övezetek építési helyre vonatkozó vizsgálata
 - 2.2. HÉSZ előírásainak módosító javaslata
3. HÉSZ egyes előírásainak módosítása: telekalakításra vonatkozó szabályok
 - 3.1. Telekalakításra vonatkozó szabályok vizsgálata
 - 3.2. HÉSZ előírásainak módosító javaslata
4. Területrendezési tervekkel való összhang igazolás
 - 4.1. A módosítással érintett területek összefoglaló vizsgálata a területrendezési tervek vonatkozásában
 - 4.2. A területrendezési terveknek való megfelelés

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. Határozattervezet
2. Rendelettervezet

V. MELLÉKLETEK

1. E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat

I. BEVEZETŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT ALÁTÁMASZTÓ DÖNTÉS

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatban döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről az alábbiak szerint:

1. a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt Hernád 1957 hrsz.-ú ingatlan Gipsz építési övezetből Gipsz építési övezetbe sorolása tekintetében;
2. az építési hely meghatározására vonatkozó szabályok felülvizsgálata (kiemelten az előkertek, hátsókertek és a kialakult állapot egyedi esetei tekintetében)
3. telekalakításra vonatkozó szabályok felülvizsgálata (kiemelten a két utcás telkek és a jogszabályváltozások okán szükségessé váló eseteket).

Az 1. téma tekintetében kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja a 1957 hrsz.-ú telket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összességét.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK

Hernád település hatályos településfejlesztési és településképvédelmi dokumentumait, valamint településrendezési eszközeit 2020-ban újította meg. A 2020-ban elfogadott településfejlesztési koncepciót, valamint a 2020-ban jóváhagyott településrendezési eszközöket a Pest Megyei Terület, Település, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. (PESTTERV) készítette. A településrendezési eszközök a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: RTr.) alapján készültek, így jelen módosítás is ezen tartalmi követelmények figyelembevételével készül.

A Nagyközség településképi arculati kézikönyve 2017-ben készült el, mely Berczi Edit (szerkesztő), Füst Katalin (szöveg), Sponga Tamás (fotó), Hümpfner Erik (önkéntes munkatárs: kertészet), Váradi András (önkéntes munkatárs: energetika) és Váradi Anna (önkéntes munkatárs: grafika) közreműködésével készült. A településképvédelméről szóló helyi rendeletet 1/2018. (I. 30.) önk. rendelettel fogadta el Hernád Nagyközség Képviselő-testülete.

Hernád hatályos fejlesztési, rendezési és településképvédelmi dokumentumai a következők:

- 102/2016. (VIII. 1.) Kt. határozattal elfogadott Hernád Nagyközség Településfejlesztési Koncepciója (TFK);
- 56/2020. (VIII. 3.) Kt. határozattal jóváhagyott Hernád Nagyközség Településszerkezeti Terve (TSZT);
- 9/2020. (VIII. 10.) önk. rendelettel jóváhagyott Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ);
- Hernád Településképi Arculati Kézikönyv (TAK);
- 1/2018. (I. 30.) önk. rendelet a településképvédelméről (TKR).

Jelen településrendezési módosítást megalapozó és alátámasztó dokumentum készítése során felhasználásra kerültek a fent felsorolt rendezési eszközök és fejlesztési, településképvédelmi dokumentumok, továbbá a fejlesztési- és rendezési tervekhez készült megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat, Környezeti értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány.

ATERVEZÉSI TERÜLET

Az **1. téma** tekintetében a tervezési terület az 1957 hrsz.-ú telket magába foglaló telektömb. A fejlesztés során gazdasági célú beruházás megvalósítása tervezett. Az 1957 hrsz.-ú telek területén, az Önkormányzat által támogatott fejlesztés során, a Fejlesztő elsősorban kereskedelmi, szolgáltató célú

beruházást, mintegy 4000 m² alapterületi nagyságú áruháza és ahhoz tartozó személygépjármű parkoló létesítését kívánja megvalósítani. A tervezés során az érintett terület területfelhasználásának és övezetének módosítása történik a tervezett rendeltetésnek megfelelő övezet meghatározásával.

A 2. és 3. téma tekintetében a tervezési terület a település teljes közigazgatási területe. A rendezési feladat során a HÉSZ hatályos építési helyre és telekalakításra vonatkozó előírásainak a felülvizsgálata és módosítása történik az önkormányzati szándékoknak megfelelően.

2. téma: A HÉSZ elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai több módon kerültek meghatározásra.

Az előírások általános és egyedi építési övezeti, övezeti előírásként is megfogalmazásra kerültek, továbbá a 3. melléklet is szabályozza egyes területek előkertjének mértékét. Az építési helyre, beépítésre vonatkozó előírások több helyen történő szerepeltetése az elő-, oldal- és hátsókert meghatározását nagy mértékben nehezíti. Emellett a meghatározott előkert mértéke sok esetben nem felel meg kialakult állapotnak és annak figyelembevételével nem is tartható, az túlzó.

3. téma: Az elmúlt időszakban történt jogszabályváltozások okán a HÉSZ telekalakításra vonatkozó előírásai nem felelnek meg maradéktalanul a magasabb rendű jogszabályoknak, továbbá a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe szabályozó elnevezésének korrekciója is szükséges az általános előírások kiegészítése mellett, mely kiegészítés az egyértelműbb telekalakítási szabályok meghatározását szolgálja, a telekalakítási eljárások gördülékenyebb lefolytathatósága érdekében.

ATELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés alapján **egyszerűsített eljárással történik**, tekintettel arra, hogy **az 1. téma vonatkozásában a fejlesztéssel érintett területet az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, továbbá a 2. és 3. téma vonatkozásában az alábbi feltételek teljesülnek:**

- **a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,**
- **nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és**
- **nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.**

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján történik. A Tr. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a partneri véleményt 10 napon belül lehet feltölteni az E-TÉR felületre. A **véleményeztetés kizárólag elektronikus úton kerül lefolytatásra** a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló **146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.§-ának figyelembevételével.**

KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan történik.** Előzetesen a tervezet kidolgozói és az Önkormányzat a környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek.

Jelen dokumentáció a véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére.

II. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

A rendezési feladat 3 témát érint önkormányzati és fejlesztői szándékok megvalósíthatóságának településrendezési megalapozására. A különböző témák bel- és külterületi ingatlanokat érintenek. A következő ábrán az 1. téma településen belüli elhelyezkedése kerül csak bemutatásra, tekintettel arra, hogy a 2. és 3. téma vonatkozásában a helyi építési szabályzat egyes előírásainak módosítása történik a település teljes területét érintve.



az 1. módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen (ortofotó)

Az 1. téma tekintetében **a tervezési terület a 1957 hrsz.-ú fejlesztéssel érintett telek és a telket magába foglaló telektömb**. A településrendezési vizsgálat a tervezési területre készül el.

A 3 témát érintő tervezési feladatok az alábbi rendezési célok megvalósítását szolgálják:

- gazdasági terület fejlesztése: 1.
- HÉSZ előírásainak módosítása: 2., 3.

A tervezet három módosítási pontot érint, minden módosítási pont önállóan kerül kidolgozásra, önálló vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel.

A módosításokhoz egységesen készül általános településrendezési vizsgálat a dokumentáció bevezető részében, az áttekinthetőség és az ismétlések elkerülése érdekében.

A következőkben általános településrendezési szempontú vizsgálatok olvashatók a közlekedés, közműellátás, örökségvédelem, környezetvédelem, tájrendezés és zöldfelületi-rendszer vonatkozásában.

2. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATOK

2.1. KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

HÁLÓZATI KAPCSOLATOK, FORGALOM

Hernád jó hálózati kapcsolatokkal rendelkezik, a Budapestet Szegeddel összekötő M5 autópálya és a Budapest - Kecskemét – Szeged – Röske településeket összekötő 5 sz. főút között helyezkedik el, melyeket a 46109 j. bekötőút köt össze, átszelve a település belterületét és a belterület mellett fekvő iparterületet. Hernádon M5 autópálya csomópont nem található, a legközelebbi csomópontok 2-3 km távolságban Újhartyán és Örkény településen találhatók.

A település közúti gerincét az előzőekben említett 46109 j. Újhartyán – Hernád bekötő út és az ezt keresztező 46111. j. Örkény - Hernád bekötő út adja. Előbbi belterületi szakasza a Váradi út és a Köztársaság út, utóbbi belterületi szakasza pedig a Fő utca.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A település közösségi közlekedését a 142. sz. Budapest – Lajosmizse – Kecskemét vasútvonal és a Volánbusz helyközi járatai biztosítják. *(Megj. A 142. vasútvonal elővárosi célú fejlesztése és villamosításának előkészítése folyamatban van. A fejlesztés keretein belül a vasútvonal korszerűsítése mellett egyes szakaszokon egy második vágány is kiépítésre kerül, továbbá a vasútállomások, vasúti megállóhelyek és azok környezete szintén felújításra kerülnek.)*

A vasúti pálya a település délnyugati területén halad át, kettészelve a belterületet. A vasútállomás a Köztársaság útról közelíthető meg, a vasúti pályával párhuzamosan haladó Vasút út felől nem került kiépítésre vasúti átjáró sem a gyalogos, sem a gépjármű forgalom számára.

A 612, 614, 616, 625, 641 és 5245 helyi autóbusz járatok az 5. sz. főúton, valamint a 46109 és a 46111 j. bekötőutakon közlekednek. Az 5. sz. főúton, a Váradi út csomópontnál található buszmegálló, a település belterületén pedig a Váradi úton, a Köztársaság úton és a Fő utcán összesen 6 buszmegálló és egy buszforduló (Fő utca és Petőfi Sándor út kereszteződésében) biztosítja az összeköttetést Hernád vasútállomással, valamint Dabas, Örkény, Pusztavacs, Dánszentmiklós, Táborfalva, Felsőlajos, Lajosmizse, Ócsa településekkel. A buszmegállók átlagosan 850-1000 méterre helyezkednek el egymástól. Hernád vasútállomáshoz a legközelebbi buszmegálló 200 méterre fekszik.

KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A településen 2024-ben valósult meg a Köztársaság út bel- és külterületét érintő szakaszán egy kétirányú kerékpárút, mely a település központját köti össze a közvetlenül a belterület mellett elhelyezkedő ipar-gazdasági területekkel, melynek köszönhetően a gazdasági telephelyek megközelítése biztonságosabbá vált. A település területén máshol nem került kiépítésre kerékpárút, se kerékpáros nyom.

A település területén a Köztársaság út és a Fő utca mentén, a vasútállomás és a buszforduló közötti szakaszon, az egyik oldalon teljes hosszban egy keskeny gyalogjárda került kialakításra. A többi utcában gyalogjárda nem található. Az utolsó közlekedési fejlesztés során, a 2024-ben megvalósításra került kerékpárút mellett, annak belterületi szakaszán gyalogjárda is kialakításra került, pótolva az eddigi hiányosságot.

PARKOLÁS

A település központjában, az intézményekhez szükséges parkolók kiépültek A Polgármesteri Hivatal előtt kiépített, szilárd térkő burkolatú (kb. 15 férőhelyes) parkoló található, továbbá a Községházával szemben lévő kereskedelmi egységek és a posta előtt is található egy nagyobb férőhelyszámú,

kiépített, szilárd burkolatú parkoló. A Köztársaság út mentén a kereskedelmi és szolgáltató egységeknél szilárd burkolatú, az úttal párhuzamos parkolás a legtöbb esetben megoldott. A Fő utca és a Köztársaság út sarkán található üzlet épületének környezetében egy nagyobb (kb. 12 férőhelyes) szőrt burkolatú parkoló került kialakításra.

A vasútállomásnál jelenleg kiépített parkoló nincs.

A tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészt a szóban forgó módosításnál tartalmazza az anyag.

2.2. KÖZMŰELLÁTÁS

Hernád közigazgatási területén a közművesítés jellemzően megtörtént (vízellátás, szennyvízkezelés, elektromos rendszerek stb. rendelkezésre állnak). A településszerkezeti terv leíró munkarésze az alábbiakat rögzíti:

„A település közműrendszerében az elmúlt időszakban nem történt jelentős változás, mivel a közműrendszerek a vezetékes víz, és villamosenergia-ellátás hálózatai mellett, megvalósult a vezetékes földgázhálózat, a szennyvízelvezetés vákuumos csatornarendszere és a hírközlés valamennyi vételi lehetősége a vezetékes és a vezeték nélküli rendelkezésre áll. A településen csapadékvíz-elvezetés egységes rendszerének kiépítése és korszerűsítése jelenthet jelentősebb fejlesztéseket.”

IVÓVÍZELLÁTÁS

Hernád településen körvezetékes vízellátó hálózat üzemel, vízellátását 2 db mélyfúrású kút biztosítja, melyek a Kossuth téri vízmű-területen található. A vízmű hálózat fővezetéke a Kossuth utca, Fő utca nyomvonalon fut a Köztársaság útig, illetve a Gyóni úton található még nagyobb kapacitású vezeték. A vízellátást biztosító hálózati elemeket az E-Közmű térkép nem jeleníti meg.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

Hernádon a szennyvízhálózat vákuumos rendszerben, valamennyi utcában kiépült. Központja a Kossuth téren, a vízmű terület mellett található. A szennyvíztisztítás az örkényi szennyvíztisztítótelepen történik.

CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

A csapadékvíz gyűjtése Hernádon legtöbbször útmenti nyílt felszíni burkolt ill. földmedrű árokban történik. Az árokrendszer hiányosan karbantartott, és számos utcában nem kiépült. A település nem rendelkezik egységes csapadékvíz-elvezető rendszerrel.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A villamosenergia-ellátás a településen teljeskörűen kiépült, a hálózat üzemeltetője a DÉMÁSZ Ceglédi Üzemtechnika. A kis- és középfeszültségű ellátás is légvezetékes kialakítású, a településen 43 db transzformátorállomás üzemel.

GÁZENERGIA ELLÁTÁS

A gázellátás a településen teljesen kiépült, a hálózat üzemeltetője a TIGÁZ Zrt. Az újhartyáni gázadától érkezik a földgáz nagy- és középnyomású vezetéken a települési gáznyomásszabályozóig, mely a Lugas sor mellett található (védőtávolsága: 10x10 m). A nyomásszabályozótól ágvezetékes rendszerű középnyomású hálózat látja el a ingatlanokat földgázzal.

HÍRKÖZLÉS

Hernád teljes területén kiépült a hírközlő hálózat, jellemzően légvezeték formában. A település ellátását a UPC Zrt. biztosítja. A távközlési igények kielégítése alanyi jogon, egyénileg kötött szerződéseken keresztül történik. A szolgáltató a beérkezett igények kielégítéséhez szükséges hálózatfejlesztést saját beruházásként valósítja meg.

Hernádon valamennyi vezeték nélküli táv-, és hírközlési szolgáltató (T-COM, Telenor, és a Vodafone) jelen van, nagyrészt a megfelelő vételi lehetőség biztosított. A települést érintően 2 db mikrohullámú összeköttetést biztosító magassági korlátozással érintett terület került kijelölésre, melyek a belterületet érintve északnyugat-délkelet irányban szelik át a település területét.

MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK

A településen jelenleg nincs nagyobb / egységes ellátást biztosító, kiépült megújuló energiaforrásra épülő hálózat, csupán egyedi kialakítások fordulnak elő.

A tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészt a szóban forgó módosításnál tartalmazza az anyag.

2.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS RÉGÉSZETI ELEMOK

Hernád település területe nem érintett világörökségi, vagy világörökségi várományos helyszínnel és területtel. A településen műemlék, illetve általános műemléki védelem alatt álló elem nem található. A település helyi egyedi védelem alatt álló épületeit és építményeit a TKR 1. számú melléklete tartalmazza az alábbiak szerint:

„Helyi egyedi védelemmel érintett épületek, építmények:

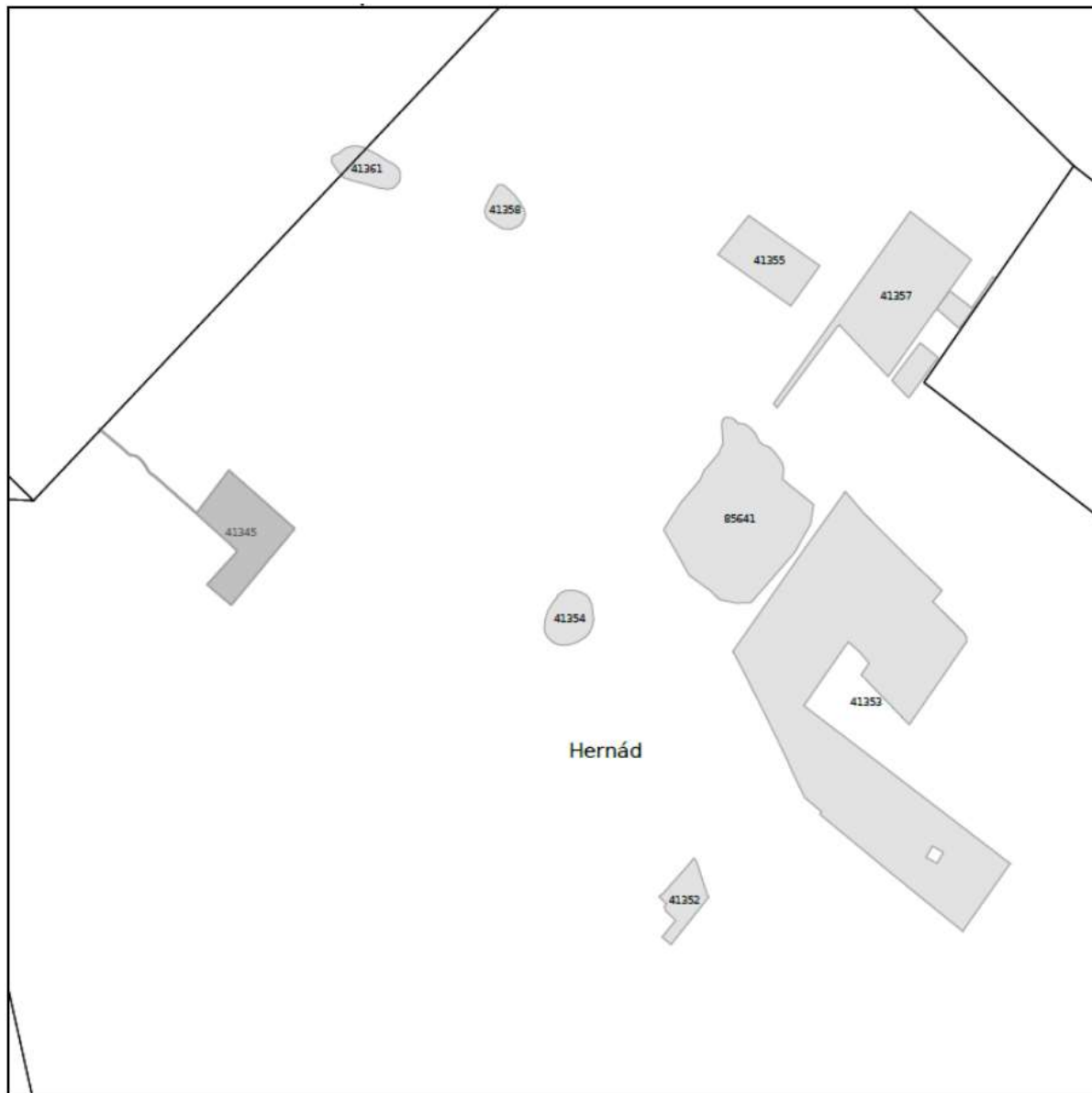
1. Római katolikus templom: Hernád, Fő u. 125. Hrsz: 50/1
2. Harangláb: Hernád, Várdi út Hrsz: 1767/1
3. Faluház-tájház: Hernád, Fő u. 124. Hrsz: 98/3
4. Bölcsőde épülete: Hernád, Erdő utca Hrsz: 0125/34
5. A község első közkútja, Vízmű-telep: Hernád, Kossuth L. u. 28/a. Hrsz: 152/55”

A Pest Terv Kft. Hernád Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmányát (ÖHT) 2018-ban készítette el, régészeti szakág készítője Batizi Zoltán (régészeti szakértői nyilvántartási szám: 17-003), a művi értékvédelem szakág készítője pedig Mátyás-Varga Eszter okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (É 01-4863, TT/1 01-4863). Az ÖHT tartalmazza mind a 12 régészeti lelőhelyet, melyek az E-TÉR adatszolgáltatásban is szerepelnek:

azonosító	lelőhely száma	név	Helyrajzi szám
41345	1	Bogár-dűlő	029/36, 029/37, 029/39
41347	2	Bogár-dűlő II.	029/39, 029/37, 029/36
41351	3	Bogár-dűlő III.	029/36, 029/37, 029/39
41352	4	Szeszfőzde	076/27, 076/26, 076/25
41353	5	Mászáros-tábla	087/18, 087/19, 088/19
41354	6	Március 15. TSz	041/2, 042/34, 040, 039/31, 072/46, 072/132, 072/133, 072/1, 072/47, 071/7, 041/1
41355	7	MOL 1. lelőhely	053/62, 053/63, 053/64, 053/65, 053/66, 053/67
41357	8	MOL 2. lelőhely	053/42, 053/34, 053/35
41358	9	MOL 3. lelőhely	053/138, 053/2, 053/1

41361	10	MOL 4. lelőhely	042/7, 038/49, 042/12, 042/13, 038/61, 038/62, 042/11
85641	12	Hernád-telek	045/4, 053/142, 053/144, 053/143

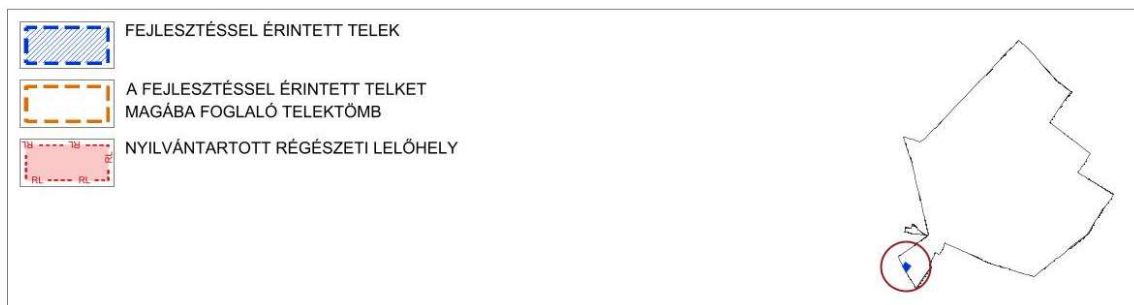
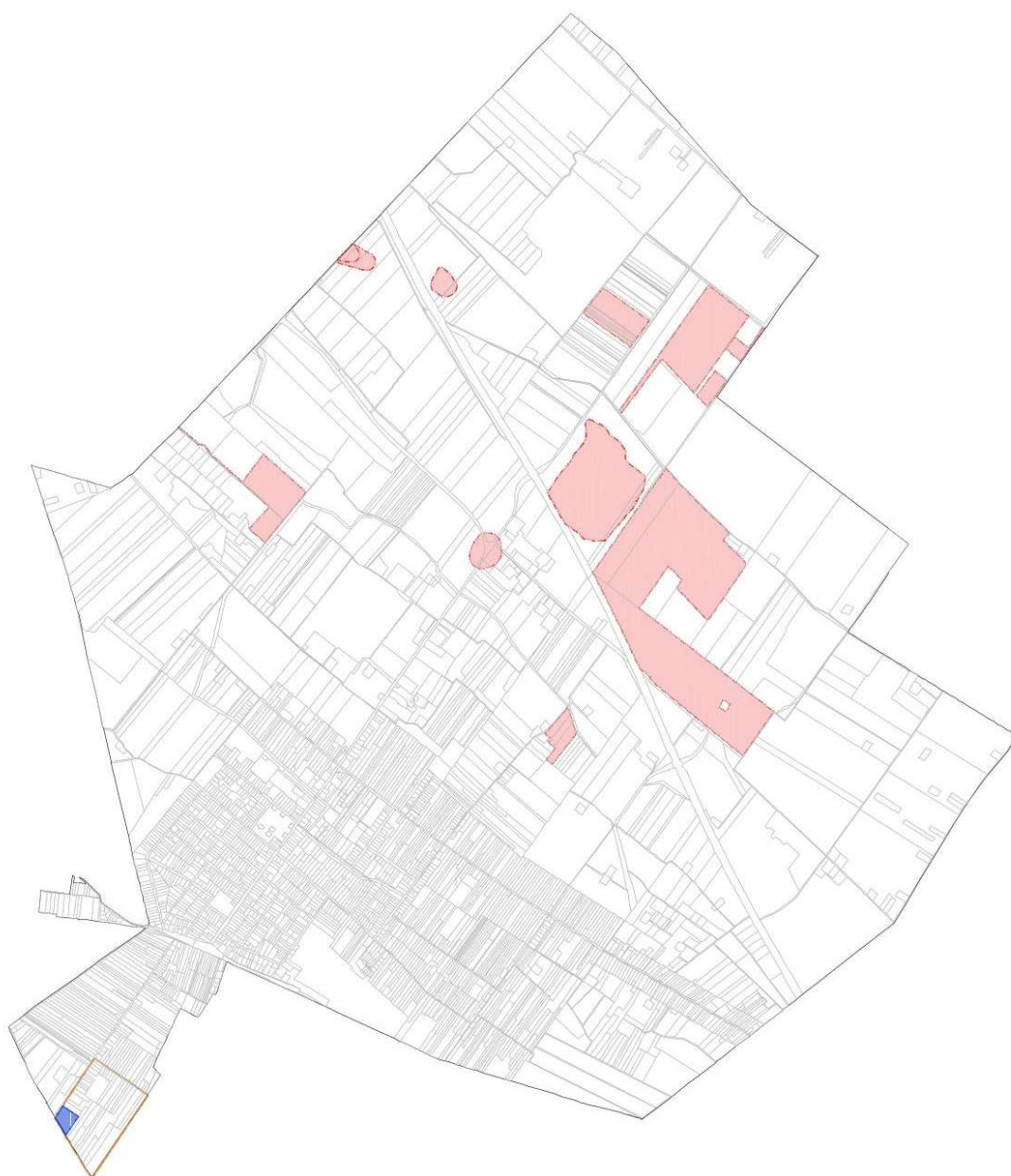
azonosított régészeti lelőhelyek Hernád területén (ÖHT)



azonosított régészeti lelőhelyek Hernád területén (ÖHT)

A következő térkép az E-TÉR adatszolgáltatás során érkezett nyilvántartott régészeti lelőhelyeket mutatja be és az 1. módosítás fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telkének elhelyezkedését. A 2. és 3. módosítás a teljes közigazgatási területet érintő HÉSZ előírások módosítását jelenti, így azok a térképen nem kerülnek ábrázolásra.

Az 1. módosítás tervezési területét az örökségvédelmi elemek nem érintik. A 2. és 3. módosítás csupán a HÉSZ előírásainak kiegészítésére, módosítására vonatkozik, melyek az örökségvédelmi elemeket nem veszélyeztetik. [A vizsgálatokat figyelembe véve a módosítások tekintetében az ÖHT kiegészítése, módosítása nem szükséges.](#)



nyilvántartott régészeti lelőhelyek vizsgálata

2.4. KÖRNYEZETVÉDELLEM

Hernád hatályos településrendezési eszközeihez 2020-ban teljes körű környezetvédelmi szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek és 2019-ben környezeti értékelés. Jelen dokumentumban ezen munkarészekhez kapcsolódóan a releváns tartalmak kerülnek kidolgozásra, aktualizált tartalommal.

TALAJVÉDELLEM



Futóhomok

Magyarország felszíni földtani térképének részlete
(<https://map.mbfisz.gov.hu/>)

Az alföldi síkság Felső-Homokhátságára jellemzően Hernád településen a talajok homokosak, meszesek, alacsony szervesanyagtartalmúak és rossz vízmegtartó képességűek. A településen jellemző a futóhomok, ezért itt is jellemző volt a homok megkötése akáccal.

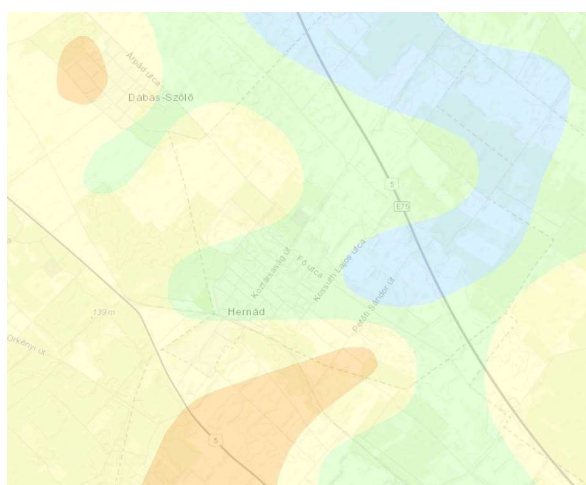
A településen jelentős a talajerózió és a defláció (szélérozió), a megfelelő talajművelésre, talajvédelemre fokozottan figyelni kell, különösen ajánlott a regeneratív módszerek (gazdálkodási módszer mely a biológiai sokféleség növelését segíti elő) alkalmazása a mezőgazdasági tevékenységekben.

A MePar térképes rendszere szerint Hernádon erózió veszélyes területek csak kis mértékben és elsősorban találhatók.

10

FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

A település a Duna vízgyűjtőjéhez tartozik, a Duna-völgyi-főcsatorna felső vízgyűjtőjéhez. A településen nem található nagyobb víztest (sem tó, sem vízfolyás), a Hernádi-csatorna kisvízfolyás érinti a települést. Noha a településen korábban több kisebb tavacska volt fellelhető, a talajvízszint csökkenése miatt ezek mára eltűntek. A belvízelvezető árkok kiszáradtak.

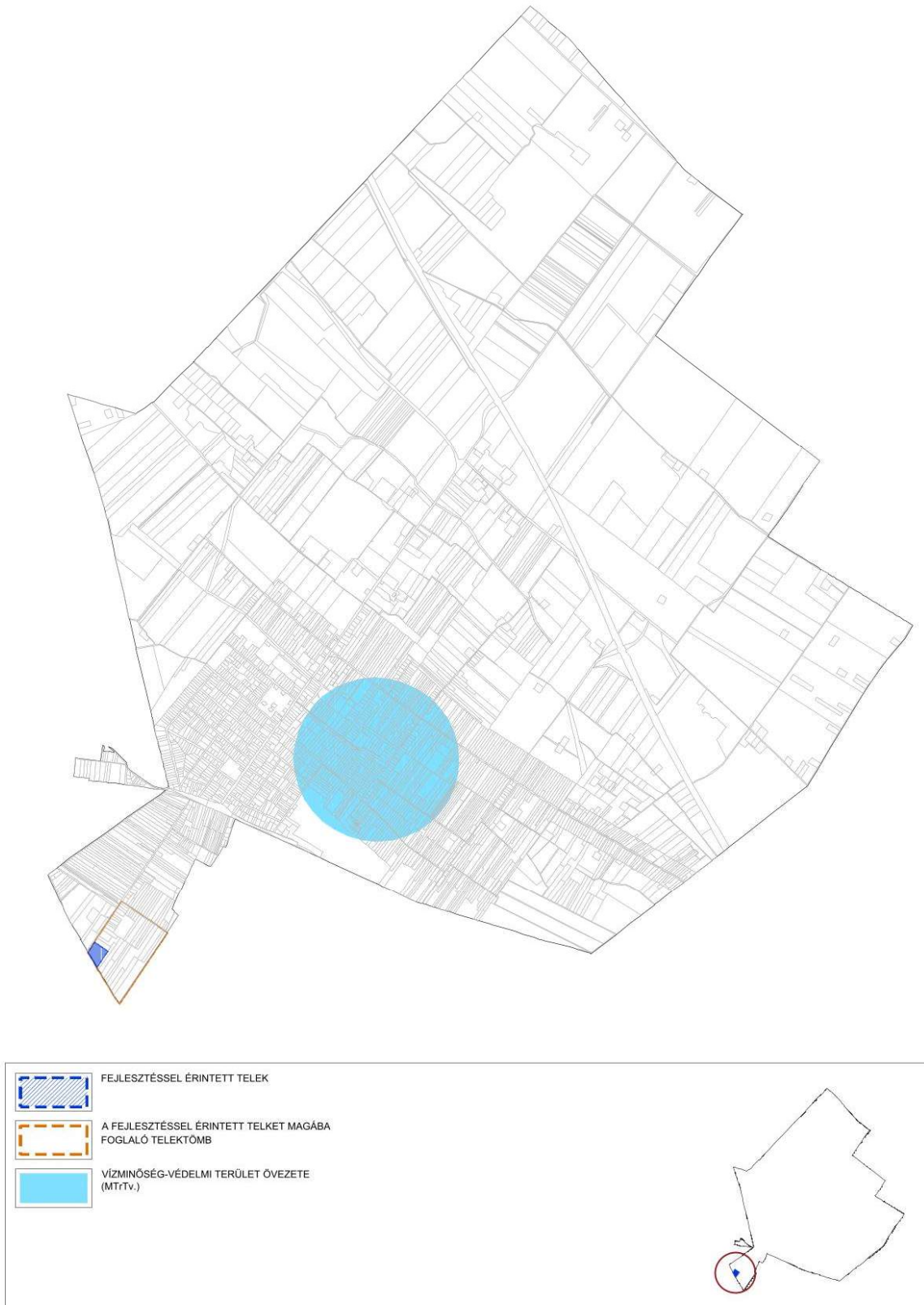


Talajvíztükör nyugalmi szintje a felszín alatt



Hernád talajvíztérképe (<https://map.mbfisz.gov.hu/>)

A felszín alatti víz állapota szempontjából Hernád az „érzékeny” területi kategóriába tartozik a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban. A település érintett az országos vízminőség-védelmi terület övezetével:



LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

Magyarországon a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet jelöli ki azokat a területeket, amelyeken belül a légszennyező anyagok koncentrációja egy bizonyos tartományba esik. A rendelet a területeket 9 légszennyezettségi zónába, és 1 agglomerációba sorolja, Hernádot egyik zóna sem érinti. A rendelet 1. sz. melléklete a települést az egyes kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok jelentős részében az F csoportba sorolja, azaz „azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg”. Kivételt képez a PM₁₀ szilárd szennyezőanyag és PM₁₀ benz(a)-pirén (BaP). A település a talaj-közeli ózon tekintetében az O-I csoportba tartozik, azaz „azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket”.

A település legfőbb légszennyező forrásai a közlekedési infrastruktúra elemei, különösen az M5 autópálya, az 5. sz. főút továbbá a 46109 és 46111 j. bekötő utak gépjárműforgalma által okozott lég- és porszennyezés. Az M5 autópálya és a belterület közti több száz méteres sávban erdőterületek vannak, melyek a lakóterületek felé javítják a levegőminőséget, de a 46109 és 46111 j. bekötő utak átmenő forgalma a szomszédos intenzív beépítésű lakóterületeken lég- és porszennyezés okoz.

A településen nem működik jelentősebb légszennyezést kibocsátó gazdasági terület.

A Hernádhoz legközelebb eső Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat mérőállomása Kecskeméten, az észak-nyugati közigazgatási határ közelében, K-Pusztai mérőállomás néven működik. A település légszennyezettsége a rendelkezésre álló adatok alapján megfelelő, általában az egészségügyi határérték alatti.

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A település zajterhelését leginkább vonalas infrastruktúra elemek határozzák meg. A közúti közlekedésben legjelentősebb hatással az M5 autópálya és az 5. sz. I. rendű főút bírhatna – ugyanakkor mindkét útvonal a lakott területektől távolabb halad, így zaj- és rezgésterhelést tekintve a lakott területeken jelentős hatással nem bírnak. Ugyanakkor a 46109 és 46111 j. bekötő utak átmenő forgalma a szomszédos intenzív beépítésű lakóterületi részekén zajterhelést okoznak.

A 142. sz. Budapest – Lajosmizse – Kecskemét vasútvonal a település délnyugati határán haladva, kettészeli a belterületet, így a lakóterületek kisebb részét érinti, mintegy kb. 850-1000 méteres szakaszon. A pontszerű elemek közül az örkényi, 6 km-re lévő Euroring autóversenypálya esetleges zajhatása a lakott területen érzékelhető lehet.

A településen nem működik jelentősebb zajkibocsátású gazdasági terület, szórakozóhely.

A tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészt a szóban forgó módosításnál tartalmazza az anyag.

A tervmódosítás kapcsán a környezet védelméért felelős szervek véleményét ki kell kérni, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KV rendelet) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése. Ezen előzetes megkeresés a véleményezési eljárás partnerségi egyeztetésével párhuzamosan történik.

A tervezet kidolgozói és az Önkormányzat előzetesen környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartják szükségesnek, tekintettel arra, hogy

- 2019 évben a település teljes területére környezeti értékelés készült,
- új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre,
- a tervezett módosítás a hatályos tervben meghatározott beépítési módban, intenzitásában nem okoz jelentős változást.

2.5. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI-RENDSZER

A Kiskunsági homokhát kistájban, a Pilis-Alpári homokhát szomszédságában található a település. Az erős vízhiány mellett mérsékelten meleg éghajlattal rendelkezik a futóhomokos, illetve kötöttomokos hordalékkúp síkság. A térség kisvízfolyása a Duna-völgyi-főcsatorna.

A tájképet szántók, szőlők, gyümölcsösök, homokpusztarétek és telepített (tájidegen) erdők mozaikossága jellemzi. A település az országos átlagnál némileg magasabb arányú erdőterülettel rendelkezik (jellemzően védelmi és gazdasági rendeltetésűek). A tájhasználatra jellemző még a tanyás gazdálkodás, mely szintén a mozaikosságot erősíti.

A kertészeti hasznosítás miatt ezen a kultúrsztyep jelleg alakult ki. Néhol, a mélyebben fekvő buckákban a szélsőséges vízgazdálkodású területeken szikes puszták, rétlápok, tagolt láperdők is megjelennek.

Érdekes kultúrtörténeti elem a Bogár dűlő elnevezése, mely a helyi alföldi betyár Bogár (Szabó) Imre nevét őrzi.

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet különösen nagy hangsúlyt fektet az élhető települési környezet megteremtésére, a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, a csapadékvízmegőrzésre, telkek és ezáltal a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságának biztosítására, az ökoszisztéma szolgáltatások megőrzésére, mely célokat a település egyes telkein, az új építési beruházások esetén is szem előtt kell tartani.

2.5.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEL

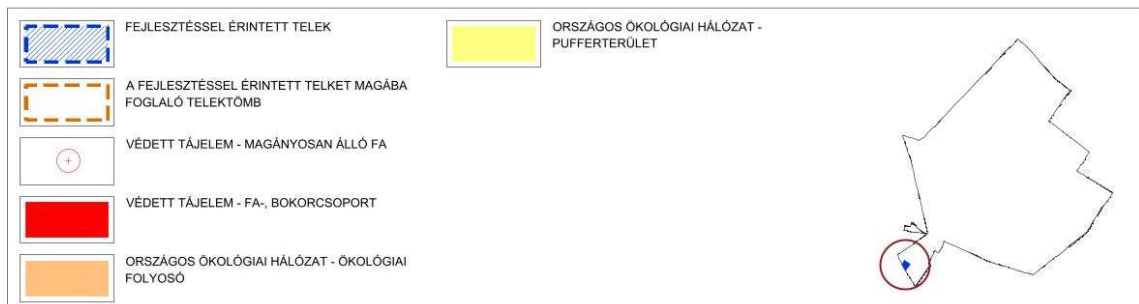
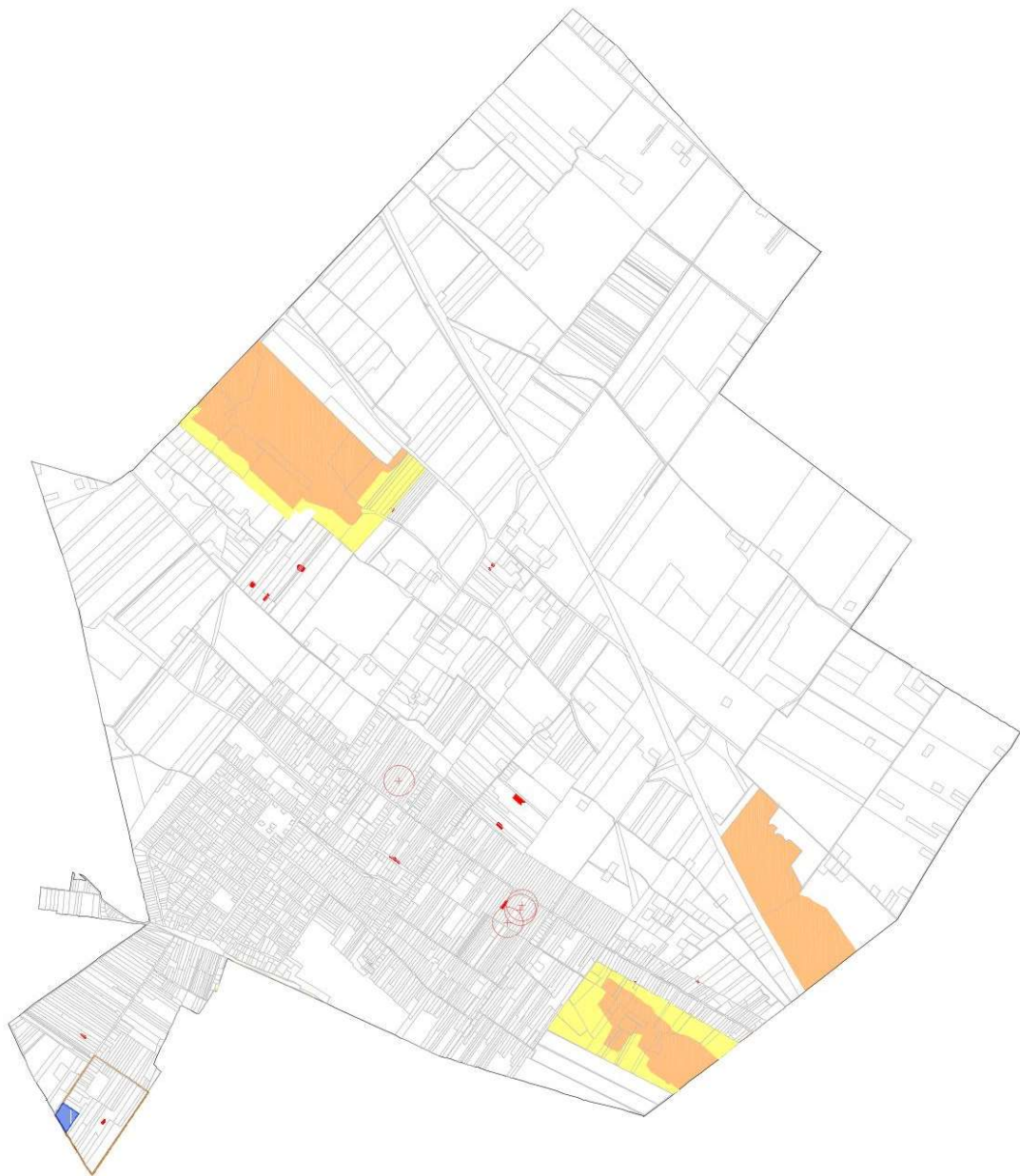
A település területén tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, országos jelentőségű védett természeti érték és Natura 2000, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület nem található. Nem találhatóak a településen ex lege védett területek és értékek, továbbá nem érintett barlangok felszíni védőövezetével, geoparkkal, natúrparkkal, bioszféra rezervátummal, Európa-Diplomás területtel sem.

Hernád zöldfelületi-rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, míg másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei.

A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt meglévő és tervezett zöldfelületi elemek biztosítják a különböző funkciójú területek megfelelő zöldfelületi ellátottságát.

A település területén az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében tartozó területek elsősorban a rét-legelő művelési ágú területek, az országos ökológiai hálózat puffertérület övezetében tartozó területek főként szántó művelési ágú területek.

Hernád közigazgatási területén belül elszórtan védett tájképi elemek, magányosan álló fák, valamint fa- és bokorcsoportok találhatóak. Ezen tájelemek megőrzése kötelező az érintett gazdálkodók, tulajdonosok számára. A védett tájképi elemek elszámolhatók a mezőgazdasági termelők számára az egységes kérelemben a területalapú támogatások kapcsán (15/2024. (IV. 9.) AM rendelet).



természetvédelmi elemek vizsgálata

2024. október 1-én hatályba lépett a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, ami nemcsak az önkormányzatok számára, hanem a lakosság és gazdálkodók

számára is megfogalmaz előírásokat, amelyeket építés, fejlesztés és zöldfelület alakítás (kertalakítás) során is figyelembe kell venni.

A zöldinfrastruktúra fejlesztési lehetőségek sokszínűsége lehetőséget ad a település számára, hogy a fejlesztésre szánt területeken a legmegfelelőbb megoldást válassza a zöldfelületek kialakítására. A nem megszokott módszerek alkalmazásával jelentősen javulhatnak a környezet mikroklimatikus viszonyai, a vízháztartás javítása akár kis területen belül is, illetve hozzájárulhatnak a helyi ökoszisztéma szolgáltatások javításához. (A KEHOP Pluszban várható, zöld-kék infrastruktúrák fejlesztését célzó pályázati lehetőség (2.2.1 kódszámú) is olyan projekteket támogat majd, amelyek természet-alapú megoldásokkal kezelik a meglévő problémákat, és ezáltal élhetőbbé teszik a településeket.)

2.5.2. ORSZÁGOS ADATTÁRI ERDŐÁLLOMÁNYBAN SZEREPLŐ ERDŐTERÜLET ÉRINTETTSÉGE

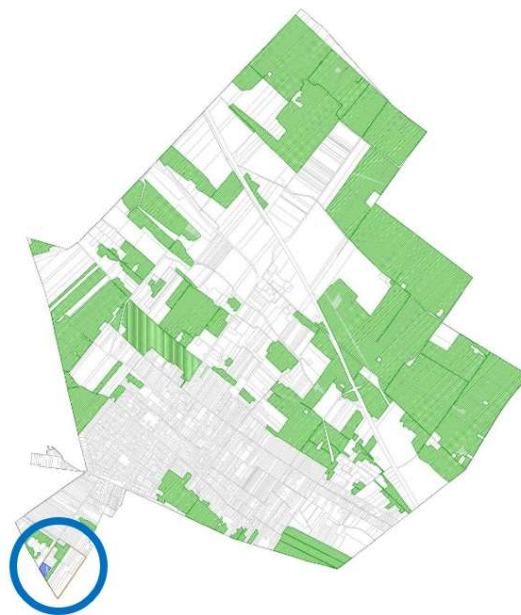
Az erdészeti hatóság által vezetett nyilvántartás szerint Hernád települést országos adattári erdők területe érinti. A település az országos átlagot meghaladó erdőterületekkel rendelkezik.

Az erdőterületek a település közigazgatási területének külterületén elszórtan fekszenek, a nagyobb összefüggő területek főként az északi és keleti területeken találhatók.

Az 1. módosítás tervezési területén belül több Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőrészlet is található.



erdőtérkép (Magyarországi Erdészeti Webtérkép)



erdőterületek vizsgálata

2.5.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEG FENNTARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8.§ (3) bekezdése szerint, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a törvényben meghatározott feltételeknek együttesen meg

kell felelni, többek között a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökkenhet:

„... számításra igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken,”

A 3 témát érintő módosítások közül az 1. téma tekintetében területfelhasználás váltás szükséges, melynek során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A tervezett beruházás helyszínén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre ipari gazdasági terület helyett.

A másik két téma kizárólag a helyi építési szabályzat előírásainak módosítását jelenti, mely kapcsán a területfelhasználás váltás és így új beépítésre szánt terület kijelölésre nem történik.

Fentieket figyelembe véve a BIA érték egyenleg fenntartásának követelményét nem szükséges igazolni.

2.5.4. KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETÉNEK ÉRINTETTSÉGE

Hernád település a „klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete” egyedileg meghatározott sajátos vármegyei övezettel érintett, mely a település teljes területét érinti.

A hatályos HÉSZ érvényesítette a PMTrT 12. §, „a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezet” előírásait, ugyanakkor minden zöldfelületre vonatkozó előírás egyben segíti a vízháztartás javítását és csökkenti a klímaváltozás hatásait.

16

2.6. HERNÁD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

Hernád Nagyközség Önkormányzata a 102/2016. (VIII. 1.) Kt. határozattal fogadta el Hernád Nagyközség Településfejlesztési Konceptióját (a továbbiakban: TFK). A koncepcióban előrevetített jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén kíván elérni célokat. Ezek alapján Hernád jövőképe:

„Hernád élhető, szerethető, jó színvonalú ellátást és kellemes lakókörnyezetet nyújtó, fejlődő település, amely stabil helyi gazdasággal és teljes körű foglalkoztatással rendelkezik, relatív helyzeti előnyét kihasználva fejlődik.”

A jövőkép elérését három átfogó cél meghatározása segíti, melyek a település legfontosabb gazdasági, társadalmi, környezeti kihívásaira adott válaszok. A három átfogó cél megvalósulását 9 rész cél segíti, melyek egy-egy tématerületre fókuszálnak.

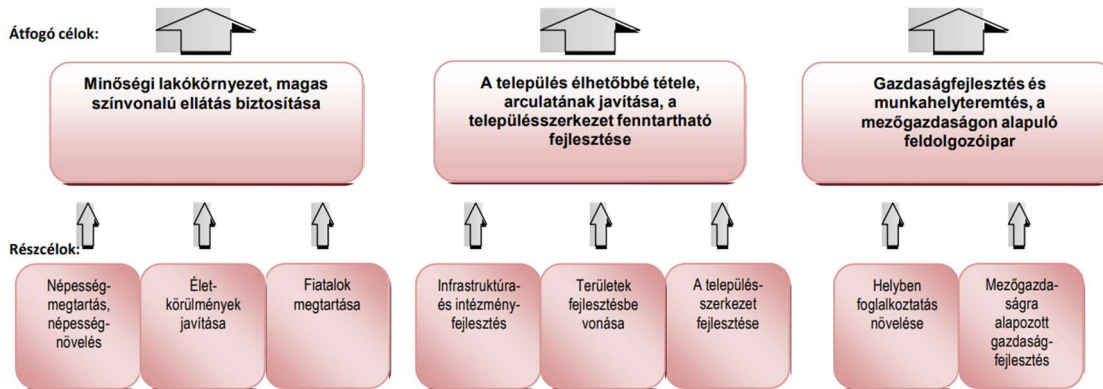
Hernád településfejlesztési elvei a következők:

- vezérelv: minőségi fejlődés, a népesség számára hosszú távon is megélhetést biztosítani tudó és élhető Dél-Pest megyei településsé válás elősegítése;
- a lakó funkció kedvező feltételeinek megőrzése, valamint javítása;
- társadalmi, gazdasági és ökológiai fenntarthatóság egyensúlyának és megfelelő arányainak a biztosítása;
- a Hernádon élők és a helyi gazdaságban tevékenykedő vállalkozók érdekeinek szem előtt tartása;
- az itt élők életminőségének javítása;

- külső források bevonása mellett, a leendő fejlesztők arányos hozzájárulásának felhasználása a településfejlesztés során a helyi lakosság növekvő terheinek megakadályozása érdekében.

Jövőkép:

Hernád élhető, szerethető, jó színvonalú ellátást és kellemes lakókörnyezetet nyújtó, fejlődő település, amely stabil helyi gazdasággal és teljes körű foglalkoztatással rendelkezik, relatív helyzeti előnyét kihasználva fejlődik.



a település átfogó fejlesztését szolgáló célok (TFK)

Az 1. módosítás fejlesztési telke Hernád településközpontjától délre, az Örkény közigazgatási határ és 5. sz. főút mellett elhelyezkedő ipari-gazdasági terület 1957 hrsz.-ú telke. A három átfogó cél és nyolc rész cél közül a gazdasági célú fejlesztés a „Gazdaságfejlesztés és munkahelyteremtés, a mezőgazdaságon alapuló feldolgozóipar” átfogó célhoz és azon belül a „Helyben foglalkoztatás növelése” rész célhoz kapcsolódik. A fejlesztés során meglévő gazdasági területfelhasználású területen áruházz létesítése tervezett, mely hozzájárul a település hosszú távú fejlődésének alapjához, többek között a népesség legalább szinten tartásához az elérhető városi munkahelyek megteremtésén keresztül.

A TFK-ban a megfogalmazásra került, hogy

„A középtávra szóló célkitűzés a helyben foglalkoztatottak arányának erőteljes növelésére a településfejlesztés és fenntartás anyagi forrásainak növelésére, a munkahelyek számának bővítésére irányul”

A tervezett fejlesztés a TFK-ban meghatározott célok elérését segíti, a tervezett településrendezési eszközök módosítása kapcsán a TFK kiegészítése, módosítása nem szükséges.

A 2. és 3. módosítás a HÉSZ hatályos előírásainak korrekcióit és kiegészítését jelenti, mely a hatályos településrendezési eszközökön keresztül településfejlesztési célok elérését segíti.

A tervezett HÉSZ előírásainak módosítására irányuló rendezési feladatok a TFK-ban meghatározott célok elérését közvetetten segítik, a tervezett településrendezési eszközök módosítása kapcsán a TFK kiegészítése, módosítása nem szükséges.

III. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

1. AZ 1957 HRSZ.-Ú TELEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK SZABÁLYOZÁSA

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület az 1957 hrsz.-ú telek és azzal szomszédos telkek tömbje, mely a település délnyugati határán található. Északról a Határ út, keletről Örkény település, délnyugatról szintén Örkény település és az 5. sz. Budapest – Röske I. rendű főút, míg északnyugatról a Váradi út határolja.

A gazdasági fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek a tervezési terület nyugati csücskében fekszik, közvetlenül az 5. sz. főút és a Váradi út kereszteződésében. A telket északkeleti irányból az 1958/1 hrsz.-ú gazdasági hasznosítású telek (Zambon Gránit márvány- és gránit terméskő kereskedő és szolgáltató cég telephelye), délkeleti irányból pedig az 1959 hrsz.-ú hasznosítatlan telek (beépítetlen, gyepes – fás terület) határolja. A tervezési terület további telkei falusias jellegű lakóterületek, mezőgazdasági hasznosítású területek és Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterületek. A Váradi út és a Határ út menti lakótelkekre az oldalhatáros beépítés mód jellemző, a telkek hátsókertjein vagy az ahhoz csatlakozó telkeken még előfordul a kiskertes vagy a mezőgazdasági hasznosítás.

A következő bal oldali ábra a tervezési terület területfelhasználását bemutató hatályos szerkezeti tervlap kivágata, míg a jobb oldali ábra a tervezési terület és környezetének Google Earth légifotó felvételének kivágata a gazdasági területek (lila körvonal) lehatárolásával és azon belül a Scöh-Bau Kft. meglévő és tervezett telephelyének (sárga körvonal) ábrázolásával.



a hatályos szerkezeti tervlap részlete a fejlesztéssel érintett
telek és a tervezési terület lehatárolásával



Google Earth légifelvétele a tervezési terület és a gazdasági
területfelhasználású területek lehatárolásával

A fejlesztéssel érintett telek jelenleg beépítetlen, körülkerített terület, építőanyagokat forgalmazó üzlet található rajta. A hasznosításból adódóan jellemzően fátlan, jelentős zöldfelülettel nem rendelkező terület, építőanyagok lerakata található rajta. Az északi telekhatár mentén csupán egy darab kisméretű (feltételezhetően) gyomfa található. A meglévő, elenyésző mennyiségű zöldfelület a telekhatárok mentén található jellemzően pionír gyomtársulás.



a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek a tervezési alaptérképen, az alávetített ortofotóval

A Váradi út 5. sz. főút felé eső szakaszán gazdasági telephelyek találhatók, míg a településközpont felé haladva családi házas – falusias karakterű beépítéssel rendelkező telkek fekszenek. Az utcában még találhatók beépítetlen építési telkek.

1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

1.2.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési terület 1957 hrsz.-ú telke magántulajdonban lévő beépítetlen, művelésből kivont telephely, a vele szomszédos telkek a magántulajdonban lévő, művelésből kivont beépítetlen 1958/1 és 1959 hrsz.-ú telkek. Az 1958/1 hrsz.-ú telken terméskő kereskedő és szolgáltató cég telephelye található, míg az 1959 hrsz.-ú telek gyepes – fás terület.

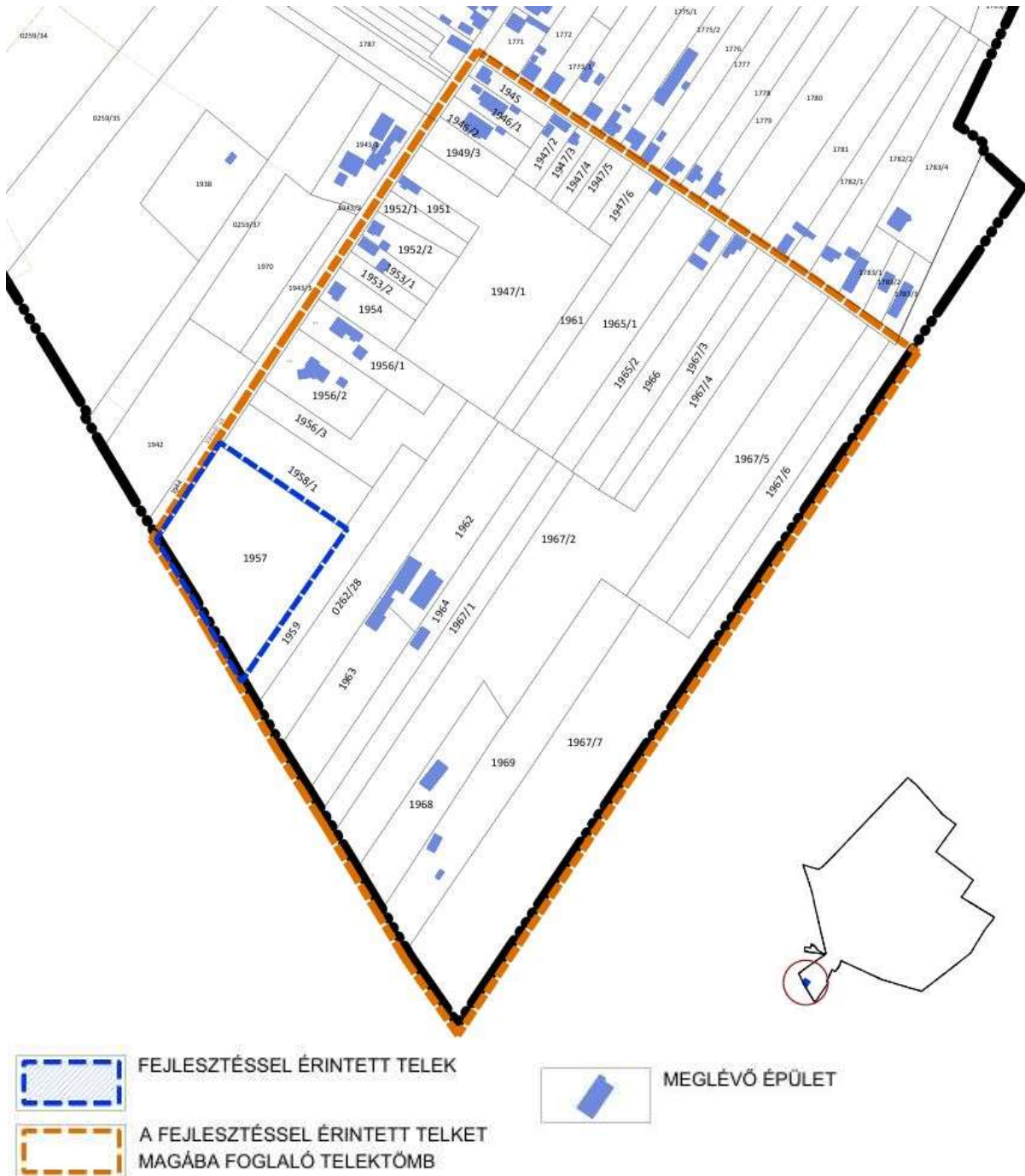
A fejlesztéssel érintett telket magába foglaló telektömb, azaz a tervezési terület 1967/3 hrsz.-ú telek állami tulajdonban lévő beépítetlen terület, a 1657/1 hrsz.-ú telek gazdasági társaságok tulajdonában lévő szintén beépítetlen terület. A tervezési terület további: 0262/28, 1945, 1946/1, 1946/2, 1947/1-1947/6, 1949/3, 1951, 1952/1, 1952/2, 1953/1, 1953/2, 1954, 1956/1, 1956/2, 1956/3, 1957, 1958/1, 1959, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965/1, 1965/2, 1966, 1967/2, 1967/4-1967/7, 1968, 1969 hrsz.-ú telkei. magántulajdonban lévő telkek, két kivétellel mind kivett területek, többségük beépítetlen terület vagy lakóház áll rajta. A két kivétel a 0262/28 hrsz.-ú erdő és a 1967/2 hrsz.-ú szántó művelési ágú telkek. A tervezési terület telkei az erdő művelési ágú telkek kivételével mind belterületi földrészletek.

A telkek állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (E-TÉR adatszolgáltatás) szerinti adatai:

hrsz.	tulajdon-viszony	telekméret	beépített/ beépítetlen terület	művelési ág
0262/28	<i>az E-TÉR adatszolgáltatás nem tartalmazza ezt az adatot</i>	9376,2 m ² (0,937 ha)	beépítetlen	erdő (E5)
1945	természetes személyek területe	1079,3 m ² (0,107 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1946/1	természetes személyek területe	1449,8 m ² (0,144 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1946/2	természetes személyek területe	1452,3 m ² (0,145 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1947/1	természetes személyek területe	17679,8 m ² (1,767 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1947/2	természetes személyek területe	1257,4 m ² (0,125 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1947/3	természetes személyek területe	943,8 m ² (0,094 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1947/4	természetes személyek területe	952,5 m ² (0,095 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1947/5	természetes személyek területe	1346,4 m ² (0,134 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1947/6	természetes személyek területe	1367,6 m ² (0,136 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1949/3	természetes személyek területe	1957,8 m ² (0,195 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1951	természetes személyek területe	1130,7 m ² (0,113 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1952/1	természetes személyek területe	1206,4 m ² (0,120 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1952/2	természetes személyek területe	1899,4 m ² (0,189 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1953/1	természetes személyek területe	1117,0 m ² (0,111 ha)	beépített	kivett lakóház, melléképület, udvar

1953/2	természetes személyek területe	1118,6 m ² (0,111 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1954	természetes személyek területe	2151,0 m ² (0,215 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1956/1	természetes személyek területe	3372,8 m ² (0,337 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1956/2	természetes személyek területe	4062,1 m ² (0,406 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1956/3	természetes személyek területe	5591 m ² (0,559 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1957	természetes személyek területe	13.237 m ² (1,323 ha)	beépítetlen	kivett telephely
1958/1	természetes személyek területe	4698 m ² (0,469 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1959	természetes személyek területe	5090 m ² (0,509 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1961	természetes személyek területe	4057,7 m ² (0,405 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1962	természetes személyek területe	6500 m ² (0,65 ha)	beépített	kivett üzem
1963	természetes személyek területe	5522,9 m ² (0,552 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1964	természetes személyek területe	5754,8 m ² (0,574 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1965/1	természetes személyek területe	8631,7 m ² (ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1965/2	természetes személyek területe	4316,0 m ² (0,431 ha)	beépített	kivett lakóház, melléképület, udvar
1966	természetes személyek területe	5326,5 m ² (0,532 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1967/1	gazdasági társaságok területe	5754,3 m ² (0,574 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1967/2	természetes személyek területe	25317,0 m ² (2,5317 ha)	beépítetlen	szántó (Sz 8)
1967/3	állami területek	3559,0 m ² (0,355 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1967/4	természetes személyek területe	4292,9 m ² (0,429 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1967/5	természetes személyek területe	10812,3 m ² (1,081 ha)	beépítetlen	kivett
1967/6	természetes személyek területe	5999,5 m ² (0,599 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület

1967/7	természetes személyek területe	31890,2 m ² (3,189 ha)	beépítetlen	kivett
1968	természetes személyek területe	5855,8 m ² (0,585 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1969	természetes személyek területe	11539,9 m ² (1,153 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar



A telek E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat szerinti adatai:

hrsz.	tulajdonosi adatok	telekméret	művelési ág
1957	magántulajdon (2003.12.01.): Csontos Mihály tulajdoni hányad: 1/1	13.236 m ² (1,3236ha)	kivett telephely
	E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolaton szereplő további adatok: – az örkényi 0262/30 hrsz.-ú ingatlan községhatár átcsatolásából és belterületbe csatolásából alakult (2000.11.22.) – 06a földrészlet művelési ága szántóról – telephely megnevezésű – kivettre változott (2007.05.25.) – vezetékJog 102 m² területnagyságra a VMB-212/2011. engedély számú vezeték javára, jogosultja: MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (2011.12.09.)		

1.2.2. KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület az 5. sz. főút - Váradi út - Határ út - Örkény település közigazgatási határa által határolt tömb. A fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek az 5. sz. főút és a Váradi út csomópontjában helyezkedik el.



közlekedési hálózat

KÖRNYEZETI FORGALMI JELLEMZŐK, ÚTKAPCSOLATOK

Az 5. sz. főút Hernád és Örkény közigazgatási között halad, az út déli oldalán Örkény erdőterületei területnek el, Hernádon pedig részben beépítéssel rendelkező telkek és részben erdőszült területek fekszenek. Az út aszfalt burkolattal rendelkező 2x1 sávós, kétoldali árokkal kialakított út, melynek Váradi úthoz közeli térségében lehajtó ág és buszöböl került kialakításra. A főútról lekanyarodva, Hernád irányába, Váradi útra 7,5 t súlykorlátozás van érvényben, mely alól kivétel az áruszállítás.



a fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek a telket délről határoló 5. sz. főútról (Google Streetview, 2024)

A Váradi út (46109 j. bekötőút) mentén, az 5. sz. főút felé eső szakaszán, gazdasági telephelyek találhatóak, míg a településközpont felé haladva családi házas beépítéssel rendelkező telkek fekszenek. Az út két sávós, aszfalt burkolatú, járda egyik oldalon sem került kialakításra. Az út forgalma viszonylag alacsony: 2860 E/j/nap.

A Váradi úton 7,5 t súlykorlátozás (kivéve áruszállítás) van érvényben. A 2/b. házszámától, „lakott terület kezdete” jelzőtáblát követően röviddel 40 km/h sebességkorlátozást jelző tábla és 1,0 km hosszon gyalogos veszélyt jelző tábla van érvényben, tekintettel arra, hogy az út mentén járda nem került kialakításra. Az úton a gyalogos forgalom mellett a kerékpáros forgalomra is számítani kell.

A tervezési területen belül elhelyezkedő 1957 hrsz.-ú telek (fejlesztéssel érintett telek) megközelítése a Váradi útról megoldott, a telek északi határához közelebbi részen kialakított széles kapubehajtón keresztül. A telek jelenlegi használatának megfelelően, a behajtó és a telek szinte teljes területe murvával burkolt.



a fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek a Váradi út és az 5. sz. főút kereszteződésében (Google Streetview, 2024)



a fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek bejárata a telket nyugatról határoló Váradi útról (Google Streetview, 2024)

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A fejlesztési területhez legközelebb eső buszmegálló (Hernádi elágazás) az 5. sz. főúton található. A megállókhoz kiépített gyalogjárda nem vezet. Az elérhető járatszámok a következők: 612, 614, 616, 641. Az autóbusszokkal megközelíthető Hernád vasútállomása, Dabas, Örkény, Pusztavacs, Dánszentmiklós, Táborfalva, Felsőlajos, Lajosmizse, Ócsa települések. A kiszolgálás megfelelő.

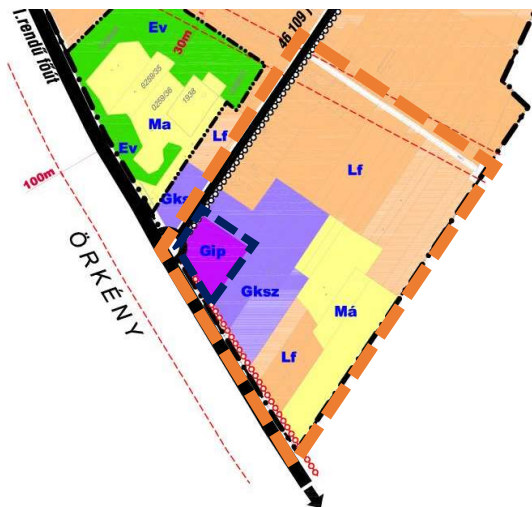
PARKOLÁS

A tervezési területen jelenleg közterületi parkolás nem lehetséges és jelenlegi használatából adódóan nem is szükséges, a környező telkeken belül a parkolás megoldott.

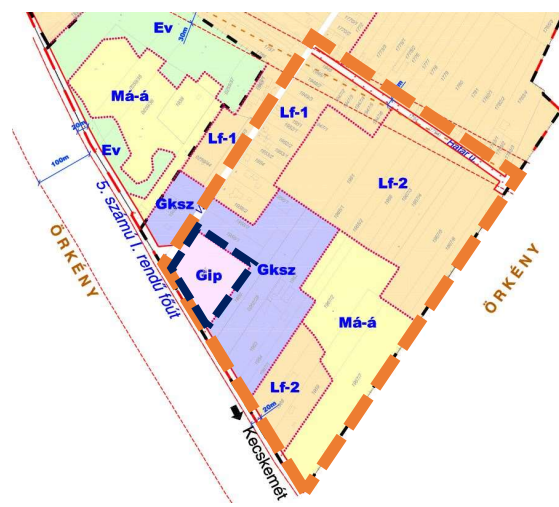
A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A hatályos szerkezeti tervlap a fejlesztéssel érintett telket Gip jelű ipari gazdasági területfelhasználásban határozza meg. Mellette, az 5. sz. főút és a Váradi út mentén tervezett kerékpárutat jelöl a tervlap. Ezek helyi jelentőségűek, nem szerepelnek sem a térségi, sem az országos területrendezési tervekben.

A hatályos szabályozási tervlap az 5. sz. főút szélesítésére 20 méteres szabályozási szélességet határoz meg. A tervezett útszélesítést jelölő szabályozási vonal a tervezési terület délnyugati határát végig érinti, az 1957 hrsz-ú telek tekintetében a Váradi út csatlakozásánál egy szélesebb lecsapással, a lekanyarodó sáv kialakíthatósága érdekében. A Váradi út fejlesztésére a tervlap nem határoz meg szélesítést, azonban a tervlapon jelölt tervezett kerékpárút megvalósíthatósága érdekében javasolt a későbbiekben felülvizsgálni, hogy a jelenlegi keresztmetszvényben a forgalmi sávok, a kerékpárút, legalább egyoldali árok és fasor megfelelően kialakítható.

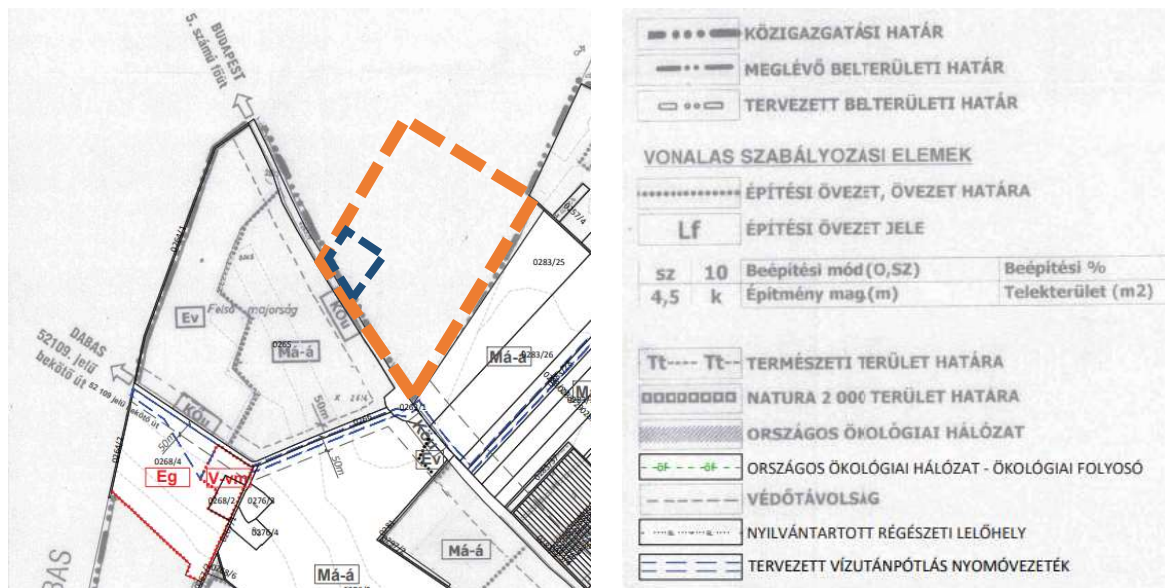


a hatályos szerkezeti tervlap részlete a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával



hatályos szabályozási tervlap részlete a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával

Örkény hatályos külterületi szabályozási tervlapja a közigazgatási határ mentén haladó 5. sz. főút kapcsán szélesítést nem határoz meg. Az út melletti külterületi földrészletek erdőszült területek, azon beépítés nem található. A tervlapon kijelölt erdő övezet és általános mezőgazdasági terület övezetnek, valamint a területrendezési követelményeknek köszönhetően a terület beépítése sem rövid, sem hosszútávon nem várható.



Örkény hatályos külterületi szabályozási tervlap részlete a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett terület lehatárolásával

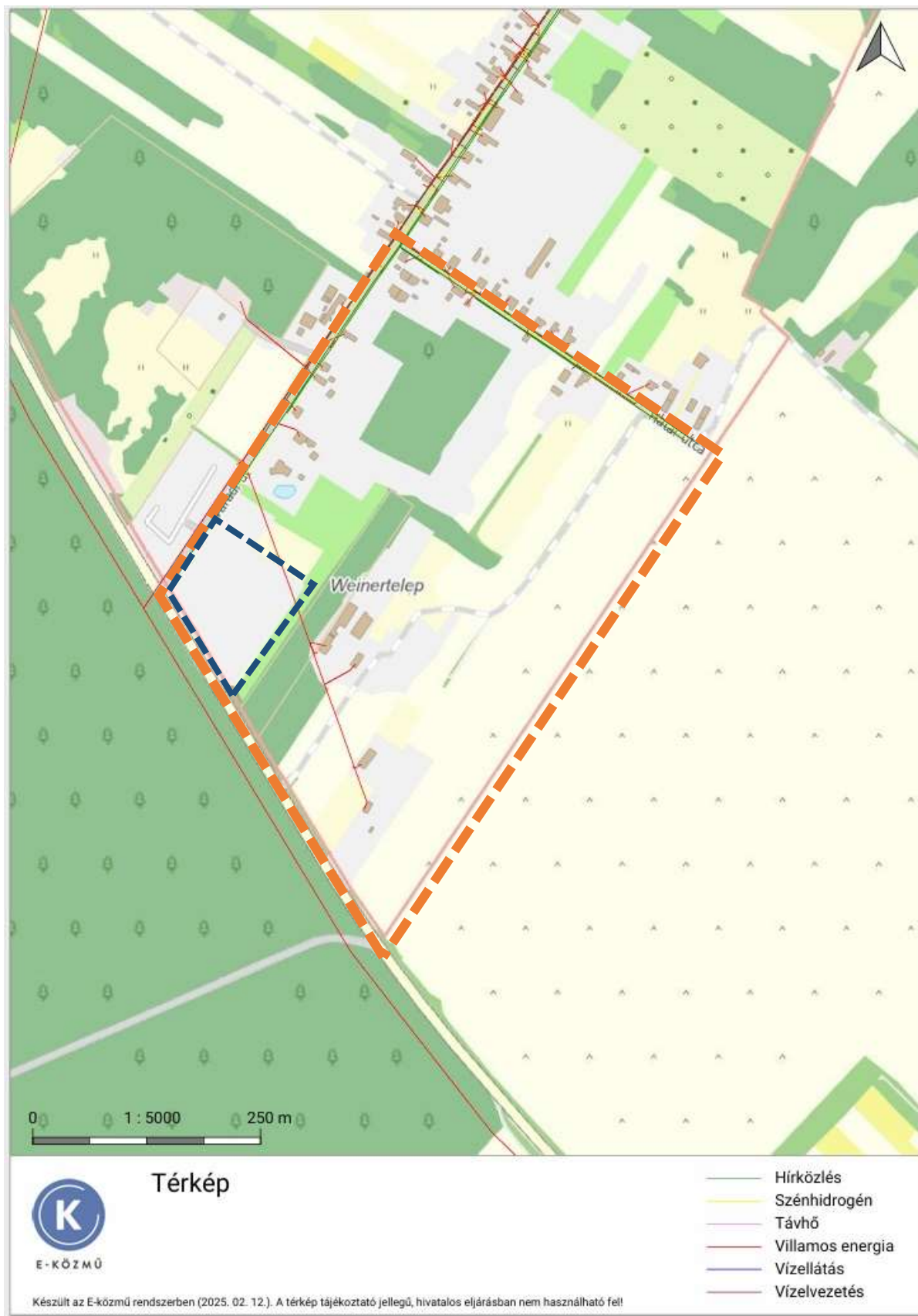
1.2.3. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

A tervezési terület használatának megfelelően közművel ellátott. A Váradi úton, az 5. sz. főút csomópontjában egy oldali nyílt földárk található, mely az út folytatásában beépítésre került, majd a gazdasági hasznosítású telkeket követően, egy rövid szakaszon ismét nyílt árokként folytatódik, ami végül elépítésre került.

A fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telekre közvetlenül nincs bevezetve egyik közműszolgáltatás sem. A területen építőanyagok tárolása folyik, azon épület nem található, közműbekötésre ezidáig nem volt szükség.

Az E-közmű térkép szerint az utcában a legtöbb illetékes közműszolgáltatás elérhető, azonban nem mind került kiépítésre az 1957 hrsz.-ú telekig:

- A villamosenergiahálózat (MVM Démász Áramhálózati Kft.) a Váradi út teljes hosszán, a fejlesztéssel érintett telek előtt is kiépült, így a csatlakozási lehetőség adott.
 - A hírközlési hálózat (V-Hálózat Távközlési Zrt. és a Komjáti KTV.) a Váradi út teljes hosszán, a fejlesztéssel érintett telek előtt is kiépült, így a csatlakozási lehetőség adott.
 - A szénhidrogénvezeték (OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt.) a Váradi úton az 1956/3 hrsz.-ú telekig kiépült.
 - A szennyvízvezeték (DAKÖV Kft.) a Váradi úton az 1949/3 hrsz.-ú telekig kiépült.
 - A vízellátást biztosító hálózati elemeket az E-Közmű térkép nem jeleníti meg, csupán a település központi területén.
- Távhő vezeték a területen és környezetében nem található.



közműtérkép a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával (E-Közmű)

Előzőek mellett megemlítendő a 1957 hrsz-ú telkének északkeleti sarkát érintő elektromos szabadvezeték, mely a Weinertelep nevű gazdasági területek áramellátását biztosítja. A vezeték tartóoszlopai a telken kívül a 1958/1 és a 1959 hrsz.-ú telkek területén találhatók, a vezeték mintegy 30 méteres szakasza és annak a nyomvonalától mért 6-6 méteres védőtávolsága érinti a telek területét.



közműtérkép részlete a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával (E-Közmű)

1.2.4. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS RÉGÉSZETI ELEMOK

A tervezett beruházás külterületen, a 1957 hrsz.-ú kivett telephely telket érinti, örökségvédelmi érdekeket nem sért, a tervezési terület vonatkozásában a 2018-ban készült Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése nem indokolt.

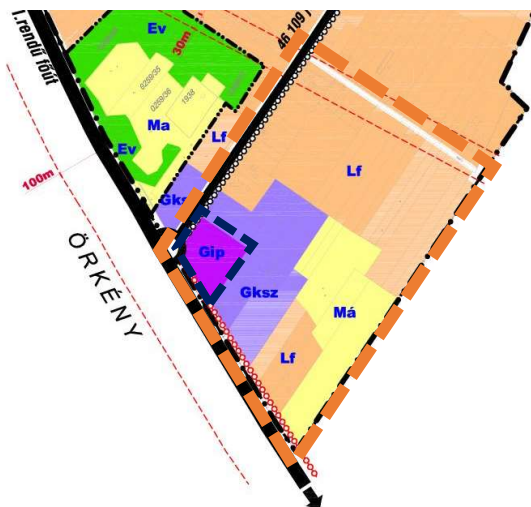
Amennyiben jelen településrendezési eszközök módosításának tárgyát képező tervezett beruházás, mely földmunkával járó, bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, akkor előzetes régészeti dokumentáció kell készíteni a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint:

„23/C. § (1) Nagyberuházás esetén – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.”

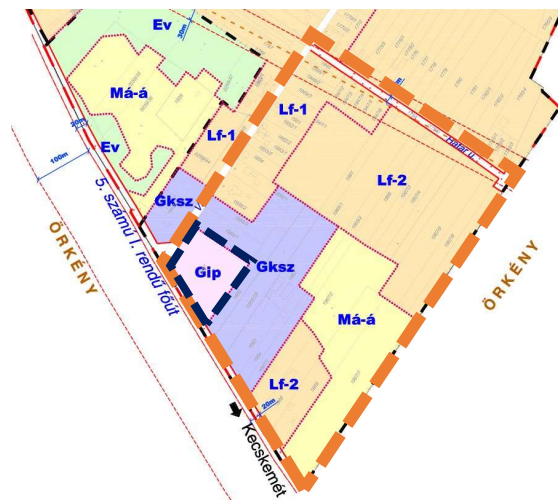
1.2.5. KÖRNYEZETVÉDELEM

A fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek jelenlegi funkciójából adódóan a környezetre kisebb mértékű negatív hatást gyakorol, mely nem jelentősebb a terület elhelyezkedéséből adódó meglévő negatív hatások mellett: a tervezési területtel szomszédos nagy gépjárműforgalmú 5. sz. I. rendű főút zaj- és rezgésterhelése funkciójából adódóan jelentős.

A jelenleg is működő gazdasági funkciójú területek mellett a hatályos településrendezési eszközök az 5. sz. főútra figyelemmel, fejlesztési potenciállal rendelkező további gazdasági területek jelöl.



a hatályos szerkezeti tervlap részlete az ipari-gazdasági terület (lila folt) és a tervezési terület elhelyezkedéséről



hatályos szabályozási tervlap részlete a tervezési terület lehatárolásával

A gazdasági területek szomszédságában falusias lakóterület, általános mezőgazdasági terület területfelhasználások helyezkednek el. A lakó- és gazdasági funkció az építési szabályozási előírások mellett összeegyeztethető, azonban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, zavaró hatású ipari gazdasági rendeltetési körök megengedése a lakóterületekre való figyelemmel nem ajánlott.

A Gip jelű ipari-gazdasági területek vonatkozásában sem a szerkezeti tervlap, sem a szabályozási tervlapok nem jelenít meg az egyes ipari, gazdasági tevékenységekhez kapcsolódóan védőtávolságot vagy szaghatással terhelt területet.

A módosítás során a hatályos településrendezési eszközökben meghatározottakhoz képest az érintett telek területén területfelhasználás és építési övezet váltása javasolt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölésével. Az érintett terület jelenlegi és tervezett funkcióját figyelembe véve a módosítás érdemi változást a környezeti hatásokban nem fog okozni, azonban a változás pozitív a terület jövőbeli hasznosítását figyelembe véve, tekintettel arra, hogy a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, zavaró hatású ipari tevékenység elhelyezésére nem lesz lehetőség. Ezen felül nem elhanyagolható, hogy az új telephely kialakítása során létesítésére kerülő zöldfelületek a gépjárművek okozta negatív zaj-, por- és rezgéshatást mérsékelheti.

1.2.6. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI-RENDSZER

A tervezési terület csaknem sík, talaja jellemzően homokos, talajvíz mélysége 4-8 m között, de 8 méternél mélyebben is lehet.

A 0262/28, 1947/1, 1947/3-6 hrsz.-ú telkek területén idős, vegyes állományú, elsősorban erdei fenyvesből álló telepített erdő található, mely része az Országos Adattári erdőállomálynak és az erdők övezetének.



a tervezési terület a tervezési alaptérképen

A lakótelkek falusias karakterű lakóterületbe tartoznak, ahol még a háztáji földművelés fellelhető. A további beépítetlen, művelésből kivett telkek jellemzően hasznosítatlan vagy mezőgazdasági hasznosításúak, melyek közül egyedül a 1967/2 hrsz.-ú telek szántó művelési ágú terület, annak ellenére, hogy a telek egy részén építmények kerültek elhelyezésre.

ORSZÁGOS ADATTÁRI ERDŐÁLLOMÁNYBAN SZEREPLŐ ERDŐTERÜLET ÉRINTETTSÉGE

A tervezési területen belül több Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőrészlet is található: 0262/28, 1947/4, 1947/5, 1947/6, 1947/1, 1949/3 hrsz.-ú telkek. Az erdőterületek nem védett, faanyagtermelő rendeltetésű, magántulajdonban lévő erdőterületek.



 Erdőtag

 Erdőrészlet

erdőtérkép részlete a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával (Magyarországi Erdészeti Webtérkép)

hrsz.	0262/28	1947/4, 1947/5, 1947/6	1947/1, 1949/3
tag és részletjel	36D	36E	36F
területe	0,94 ha	0,37 ha	1,96 ha
erdészeti táj	Duna-Tisza közti hátság	Duna-Tisza közti hátság	Duna-Tisza közti hátság
tulajdonforma	magántulajdon	magántulajdon	magántulajdon
elsődleges rendeltetés	faanyagtermelő	faanyagtermelő	faanyagtermelő
értékbecsléshez fatermőképesség adat (Ftk)	10,1 m ³ /ha/év (erdőrészlet első fafajsorának megállapított fatermőképessége)	7 m ³ /ha/év (erdőrészlet első fafajsorának megállapított fatermőképessége)	7 m ³ /ha/év (erdőrészlet első fafajsorának megállapított fatermőképessége)
értékbecsléshez fakészlet adat	166 m ³ /ha	123 m ³ /ha	123 m ³ /ha

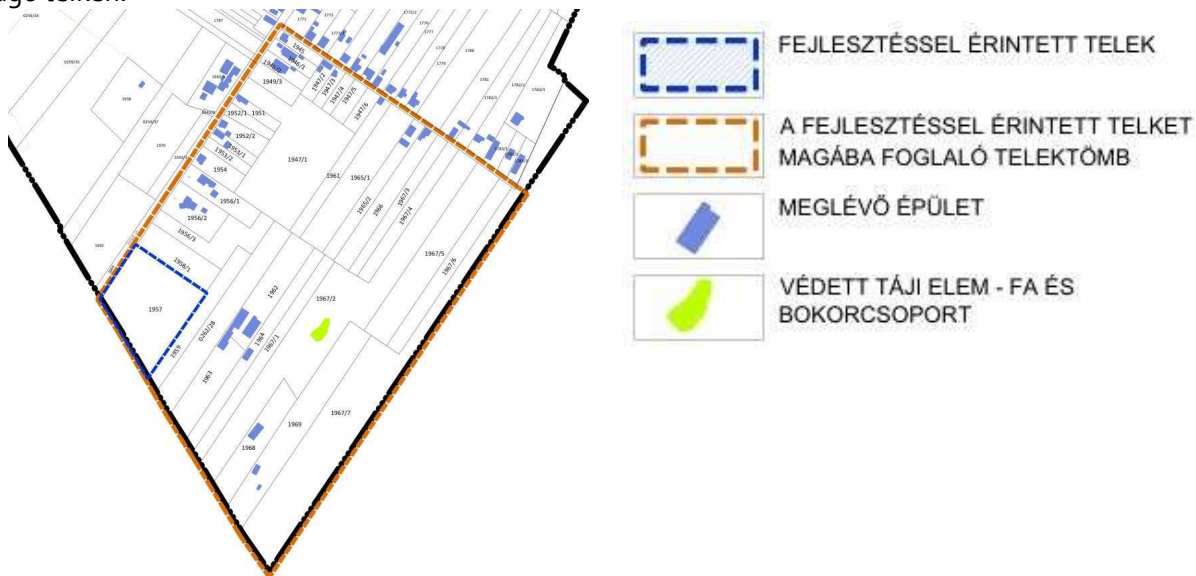
(V)	(erdőrészlet fajlagos fakészlete)	(erdőrészlet fajlagos fakészlete)	(erdőrészlet fajlagos fakészlete)
Natura 2000 terület érintettség	nem része a hálózatnak	nem része a hálózatnak	nem része a hálózatnak
faállomány típus	akácos	akácos	akácos
természetességi állapot	kultúrerdő	kultúrerdő	kultúrerdő
természetességi elvárás	kultúrerdő	kultúrerdő	kultúrerdő
erdősítési kötelezettség alá vont terület	-	-	-
védettség	nem védett terület	nem védett terület	nem védett terület
klíma	erdőssztyepp klíma	erdőssztyepp klíma	erdőssztyepp klíma
hidrológia	többletvízhatástól független	többletvízhatástól független	többletvízhatástól független
genetikai talajtípus főcsoport	váztalaj	váztalaj	váztalaj
termőhely meghatározás módja	közvetett (növénytársulások alapján)	közvetett (növénytársulások alapján)	közvetett (növénytársulások alapján)
tűzveszélyesség	kismértékben veszélyeztetett terület	kismértékben veszélyeztetett terület	kismértékben veszélyeztetett terület
következő tervezés éve	2032	2032	2032

A tervezett beruházás által igénybe vett terület országos adattári erdőállomány részét képező erdőterületet nem érint.

32

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMÉK ÉRINTETTSÉGE

A fejlesztéssel érintett telket magában foglaló telektömb az országos ökológiai hálózat elemeivel nem érintett, ugyanakkor védett táji elem (fa- és bokorcsoport) található a 1967/2 hrsz.-ú szántó művelési ágú telken.

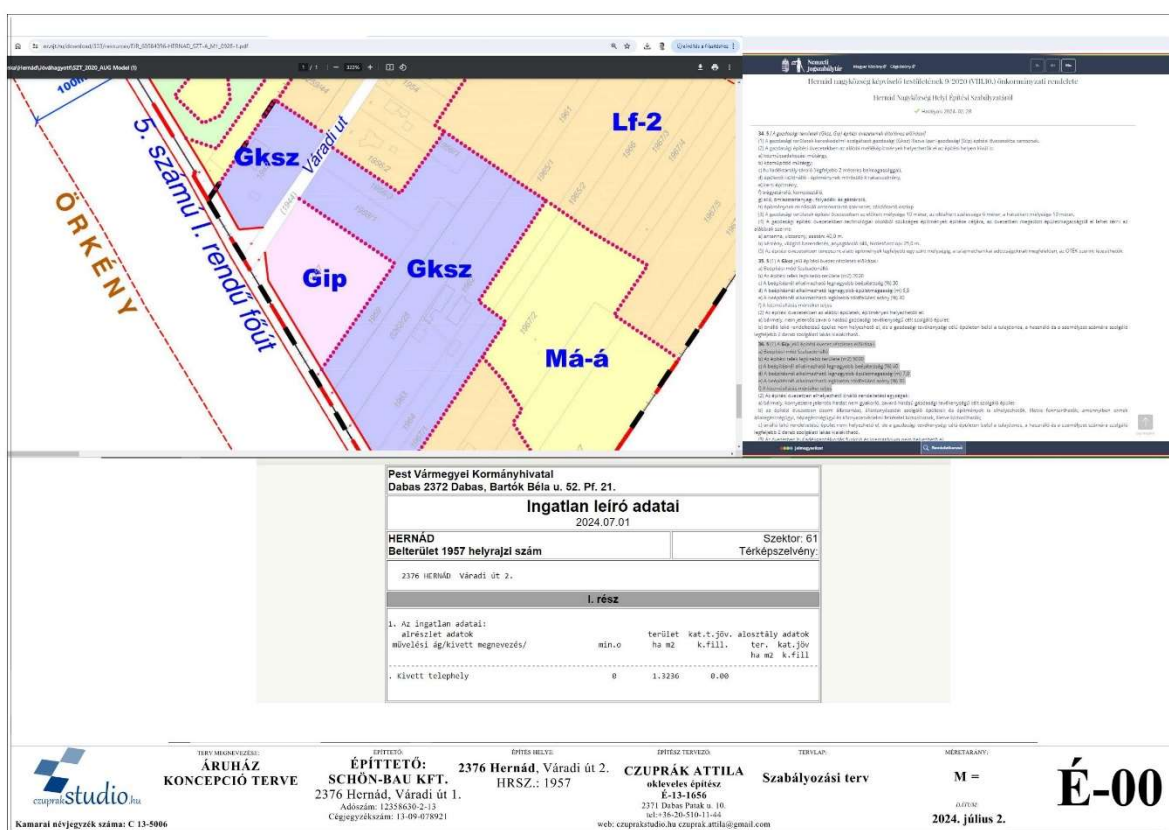


védett tájelem a tervezési területen

1.3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

Az 1998 óta működő Schön-Bau Építőipari, Kereskedelmi és szolgáltató Kft. Hernád településen telephelyének fejlesztését tervezi a Váradi út déli oldalán található 1957 hrsz.-ú telek területén. A cég többek között szaktanácsadással (kivitelezés terén is), költség kalkulációval (felépítés és felújítás kapcsán anyag- és költségterv készítése), házhozszállítással és széles termékválaszték (építési anyagok) biztosításával foglalkozik.¹

A tervezett beruházás helyszíne a 1957 hrsz.-ú telek, melyet a cég ügyvezetője későbbi fejlesztési céllal még 2003-ban megvásárolt. A területen jelenleg építőipari anyagok tárolása és forgalmazása folyik. A terület a hatályos településrendezési eszközök szerint Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásban és építési övezetben van meghatározva.



33

Szabályozási terv
(Áruház koncepcióterve, Czurpak Studio Kft., 2024)

A tulajdonos a terület átsorolását kérte a tervezett funkciónak jobban megfelelő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba és építési övezetbe az alábbi beépítési paraméterek figyelembevételével:

- rendeltetési körök kiterjesztése a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésekkel a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és raktározás rendeltetések mellett a terület rugalmas fejleszthetősége érdekében;

¹ www.schönbau.hu

- a telek ketté oszthatóságának megtartása a jelenlegi kialakítható legkisebb építési telek területének figyelembevételével;
- a hatályos építési övezet szerinti 40%-os beépítettség mérték megtartása;
- megengedett 60%-os szint alatti beépítettségi mérték meghatározása;
- a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével a megengedett legnagyobb 12,5 méteres épületmagasság meghatározása;
- az építési telek területén kialakítandó legkisebb zöldfelületi mérték kis mértékű csökkentése 25%-ra;
- több épület is elhelyezhető legyen a területen;
- tulajdonos számára szolgáló lakás kialakíthatóságának megtartása a hatályos építési övezet szerint;

A tervezett fejlesztés kapcsán a Schön-Bau Kft. megbízásából 2024-ben a Czuprak Studio koncepció szintű helyszínrajzot és látványterveket készített. Építész tervezője Czuprak Attila okleveles építész (É-13-1656).

A tervezett beruházás során áruház létesítése és felszíni parkolók és a terület határán zöldfelület kialakításával. A 4010 m²-es alapterületű épület déli csücske mellett, tervezetten egy 303 m²-es tűzivíz tározó kerül kialakításra, a telek határain pedig 3616 m² zöldfelület kerül kialakítására. A helyszínrajz megjeleníti a szabályozási tervlapon szabályozási vonallal meghatározott tervezett közlekedési területet. A telephely bejárata a jelenlegi bejárat helyén kerülne kialakításra, ahonnan a telek területén belül kialakításra tervezett 60 férőhelyes parkoló megközelíthetővé válik. Külön gyalogos bejárat nem kerül kialakításra.



Helyszínrajz 500.
(Áruház koncepcióterve, Czuprak Studio Kft., 2024)

A helyszínrajzon a telket érintő elektromos szabadvezeték is jelölésre került, mely nyomvonalának áthelyezését rögzíti a terv. A tulajdonossal történt egyeztetés során, azonban ez a közműfejlesztési elképzelés azóta módosult, az épület elhelyezése fog változni, tekintettel arra, hogy a vezeték nyomvonalának módosítása túl nagy beruházási költséggel járna.



Látványterv I.
(Áruház koncepcióterve, Czurpak Studio Kft., 2024)



Látványterv II.
(Áruház koncepcióterve, Czurpak Studio Kft., 2024)

1.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

1.4.1. HERNÁD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

A településszerkezeti terv szerkezeti tervlapja a tervezési területet **Gip jelű ipari gazdasági terület (a fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek)**, Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Lf jelű falusias lakóterület és Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg.

A tervezési terület belterületen helyezkedik el, és délnyugaton az 5. sz. főút (országos főút), északnyugaton a 46109 j. Váradi út (egyéb kiépített út), északkeleten a Határ utca közlekedési terület és délkeleten Örkénnyel közös közigazgatási határ határolja. A tervlap az 5. sz. főút és a Váradi út mentén tervezett kerékpárutat jelöl.

(Megj. Hernád településen 2024-ben épült meg a település központját és a belterület mellett északra fekvő gazdasági területet összekötő kerékpárút, de 2024 előtt a település területén önálló kerékpárút és nyomvonal nem került kiépítésre, ezért a tervlapon mind a fekete, mind a piros nyomvonalas kerékpárút jelölés a tervezett elemeket jelöli.)

A jelenleg folyamatban lévő településrendezési eszközök módosítása (Hernád, külterület 06/87-88 hrsz.-ú telkekből álló telekcsoport tervezett fejlesztése) során a meglévő kerékpárút kék vonallal kerül megjelenítésre a tervlapon és ezzel egyidejűleg a jelmagyarázat is kiegészítésre kerül.)

A tervezési terület északi, északnyugati határa menti területeket érinti egy, a tengelytől mért 30-30 méteres szélességű védőtávolság.

(Megj.: A tervlap nem jelöli mely elem védőtávolságát tünteti fel, de a szabályozási tervlap ezt a területet, mint „magassági építési korlátozással terhelt területsáv” szabályozóval jelöli.)

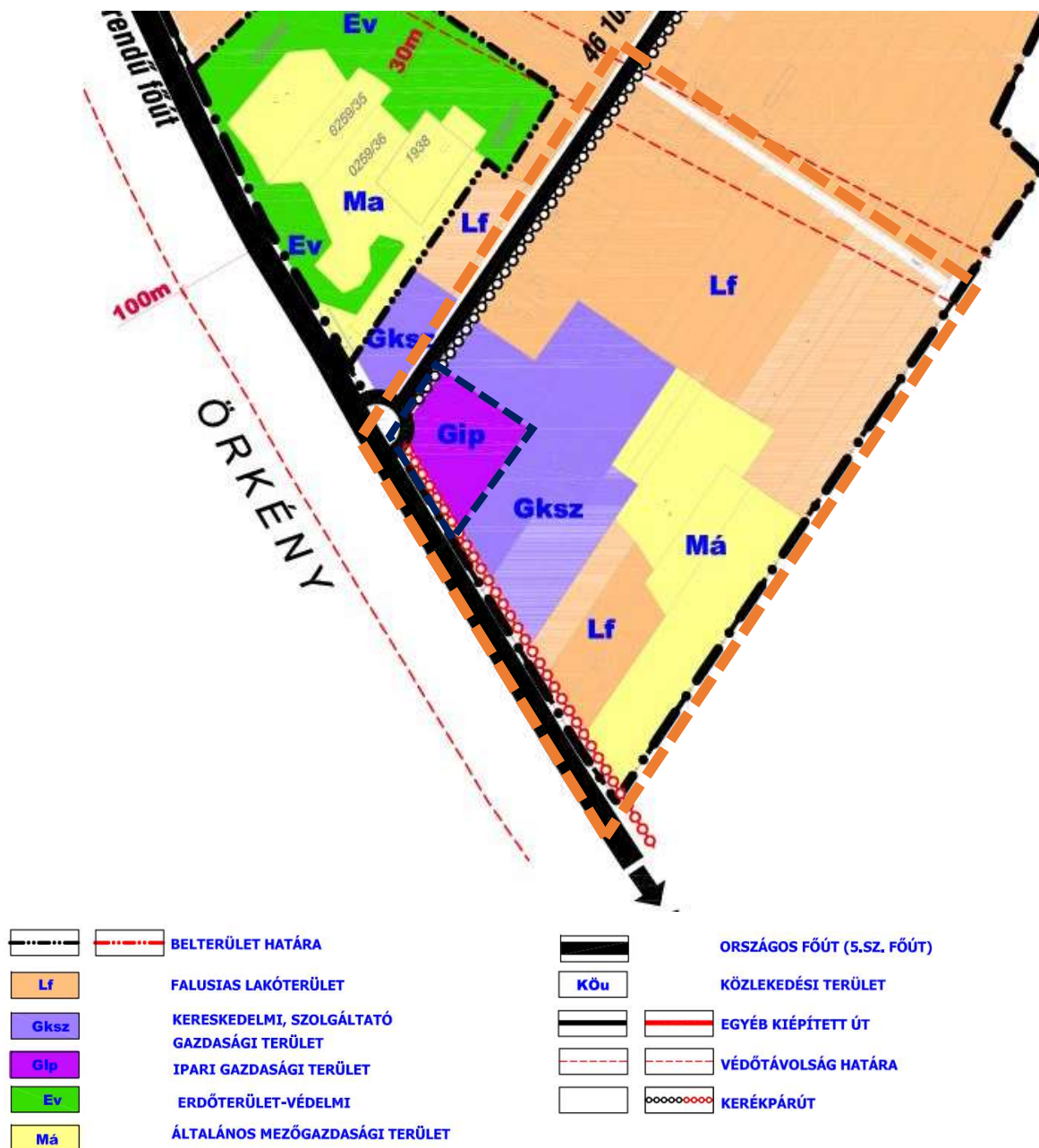
A magassági korlátozásra a TSZT leírás az alábbiakat rögzíti:

„Vezeték nélküli hírközlési építmények

A távközlési ellátottságot a településen és térségében is, lényegesen növelheti a mobiltelefonok jelenléte.

Hernád nagyközségben valamennyi vezeték nélküli táv-, és hírközlési szolgáltató (T-COM, Telenor, és a Vodafone) nagyrészt megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A tervezési területeken, mobil távközlő rendszer, torony nem létesült. A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, az előírt magassági korlátozás betartása.”

A fejlesztési területet további szerkezeti és korlátozó elemek nem érintik.



hatályos szerkezeti tervlap részlete

A településszerkezeti terv leíró munkarésze az alábbiakat rögzíti a Gazdasági területek vonatkozásában:

„Hernád legjelentősebb gazdasági termelő tevékenységei a belterületen elszórtan, illetve szélein, és a külterületen működnek.

A külterületen a nagyközségből kivezető utak mentén minden irányban található gazdasági területek: a belterülettől északra az Újhartyán felé vezető út mindkét oldalán lévő volt Tsz-területeken, a belterülettől keletre az Örkény felé vezető út déli oldalán egy kisebb vállalkozás telephelye és a belterülettől délre az 5. sz. főút mentén szintén jelentősebb vállalkozási zóna található.

A belterülettől északra jelentős méretű ipari gazdasági területek helyezkednek el, amelyek nagy része baromfityénéssel, baromfifeldolgozással, húsiparral kapcsolatos vállalkozási területek.

Ezen kívül még a belterületen található kisebb vállalkozások területei, melyek általában a lakóterületeken helyezkednek el.

A belterülettől északra található korábbi Tsz-területek továbbra is iparszerű mezőgazdasági termelői tevékenységek, vagy egyéb ipari, kereskedelmi-szolgáltató vállalkozások számára lehetnek megfelelőek.”

A tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

1.4.2. HERNÁD NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)

A helyi építési szabályzat SZT-A jelű szabályozási tervlapja a tervezési területet **Gip jelű ipari gazdasági terület (a fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek)**, Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és Lf-1 és Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetekben, valamint Má-á jelű általános mezőgazdasági terület övezetben határozza meg.

A tervezési terület belterületen helyezkedik el, és délnyugaton az 5. sz. főút, északnyugaton a 46109 j. Váradi út, északkeleten a Határ utca és délkeleten Örkény közigazgatási határa határolja. A tervlap az utak területét KÖu jelű közlekedési terület övezetben határozza meg és szabályozási vonalat határoz meg az 5. sz. főút 20 méterre és a Határ utca 12 méterre történő szélesítésére. Az 5. sz. főút szélesítésére meghatározott szabályozási vonal az 1957 hrsz.-ú fejlesztési telket is érinti.

A tervezési terület északi, északnyugati határa menti területeket érinti egy, a tengelytől mért 30-30 méteres szélességű magassági építési korlátozással terhelt területsáv.

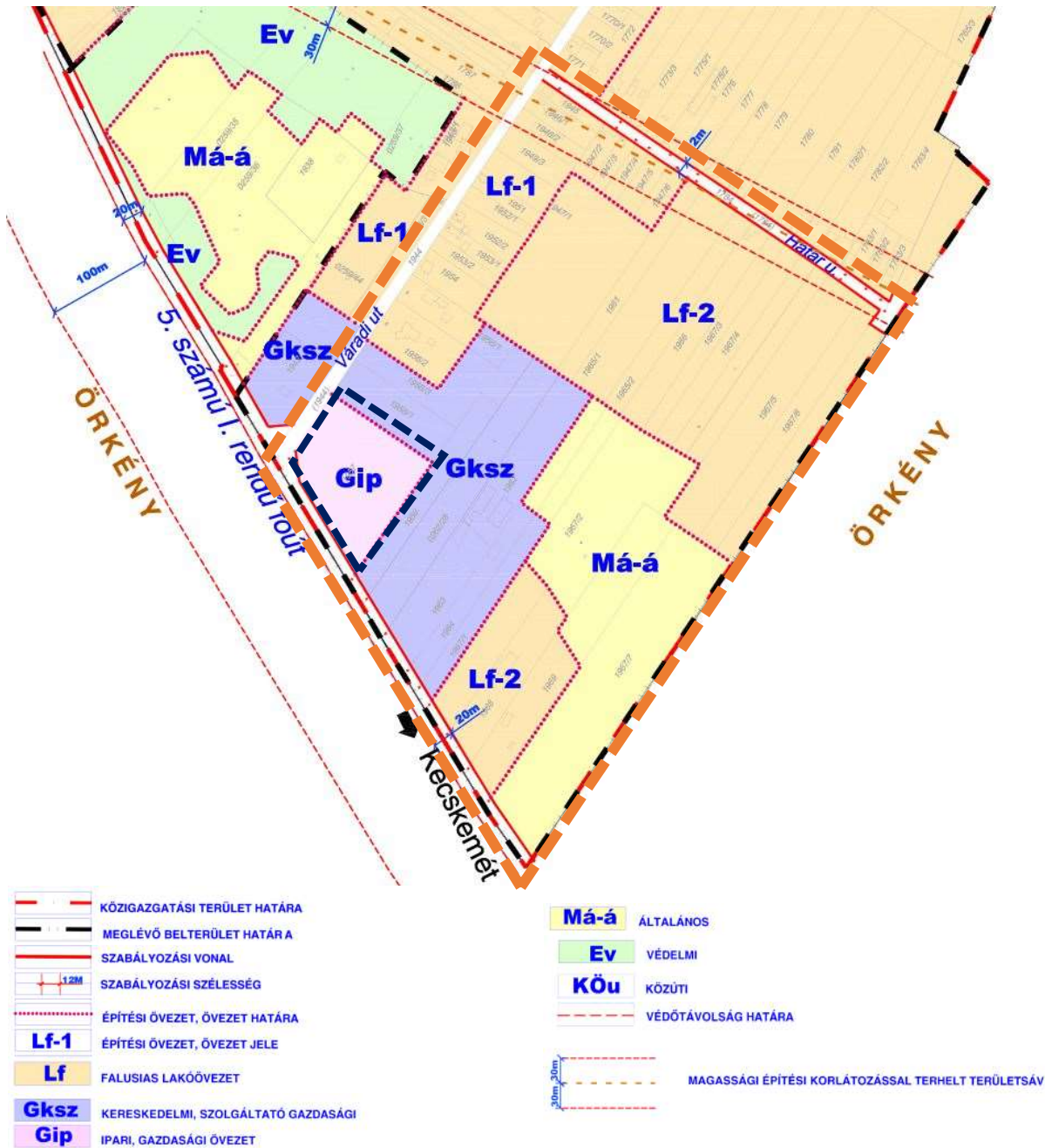
A HÉSZ a magassági korlátozás kapcsán az alábbi előírást teszi:

„17. § [Távközlés]

(1) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.

(2) Az elektronikus hírközlési szolgáltatók részére előírt lefedettség biztosításához és az előfizetők ellátásához szükséges infrastruktúra kiépítéséhez szükséges létesítés kivételével nem helyezhető el mikrohullámú telefontorony kertvárosias lakóövezetben, falusias lakóövezetben, településközpont övezeteiben, a különleges terület és zöldterület építési övezetekben.”

A tervezési területet és azon belül a fejlesztési telket további szabályozási vonal és korlátozó elem nem érinti.



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-A)

A HÉSZ tartalma a szabályozási vonal és a Gip jelű építési övezet vonatkozásában:

„A hatályos HÉSZ a telekalakítás kapcsán az alábbi előírásokat tartalmazza:

„11. § (1) A település beépítésre szánt területén nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) Az építési övezetekre és övezetekre meghatározott kialakítható építési telek és kialakítható telek legkisebb területe előírást nem kell figyelembe venni a tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során.”

(...)

18. § [Építés általános szabályai]

(1) A település igazgatási területén a már meglévő beépítés fenntartható - állagmegóvás, felújítás végezhető - de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) A település fő útvonalai és gyűjtőútjai esetében előkert mélységét a 3. melléklet tartalmazza.

- (3) A lakóutcákban az előkert kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket nem határoz meg.
- (4) Az oldal- és hátsókerterek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket nem határoz meg.**
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni.
- (6) Az építési telkeken a természetes terepfelületet legfeljebb 0,6 m-es függőleges eltéréssel (feltöltés, bevágás) szabad megváltoztatni.**
- (7) A telek határvonalain tömör kerítés csak legfeljebb 2,00 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 2,5 m-t nem haladja meg.**
- (8) A település közigazgatási területén lakókocsi, konténer, illetve üdülősátor tartós ott lakás illetve gazdasági tevékenység folytatása céljából egyetlen építési övezet területén sem helyezhető el.**
- (9) Telektömbök belső feltárássára magánút esetén csak közforgalom elől el nem zárt magánút alakítható ki.
- (10) A magánút telkének minimális szélessége
- a) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 m,
 - b) 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 10,5 m,
 - c) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,
 - d) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m lehet.
- (11) Kettő vagy kettőnél több építési telek kialakítását biztosító magánút telekalakításával összefüggésben, a településrendezési feladatok megvalósításának biztosítására, az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pont szerinti településrendezési szerződés sajátos jogi intézmény alkalmazandó.
- (12) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek vagy telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott beépítési paraméterek tekintetében – az építési övezetnek vagy az övezetnek megfelelő telekalakításig - a telek vagy építési telek adott övezettel, építési övezettel érintett területét kell figyelembe venni.
- (...)

34. § [A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai]

(1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) illetve ipari-gazdasági (Gip) építési övezetekbe tartoznak.

(2) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- a) közműcsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy;
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
- d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) trágyatároló, komposztáló,
- g) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) A gazdasági területek építési övezeteiben az előkert mélysége 10 méter, az oldalkert szélessége 6 méter, a hátsókert mélysége 10 méter.

(4) A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:

- a) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.
- b) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.

(5) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

(...)

36. § (1) A Gip jelű építési övezet részletes előírásai:

a) Beépítési mód Szabadonálló

b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 5000

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 40

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,0

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30

f) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek:

a) bármely, környezetre jelentős hatást nem gyakorló, zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület;

b) az építési övezetben üzemi állattartást, állattenyésztést szolgáló épületek és építmények is elhelyezhetők, illetve fenntarthatók, amennyiben ennek állategészségügyi, népegészségügyi és környezetvédelmi feltételei biztosítottak, illetve biztosíthatók;

c) önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 darab szolgálati lakás kialakítható.

(3) Az övezetben hulladékgazdálkodás funkció és krematórium nem helyezhető el.

3. melléklet

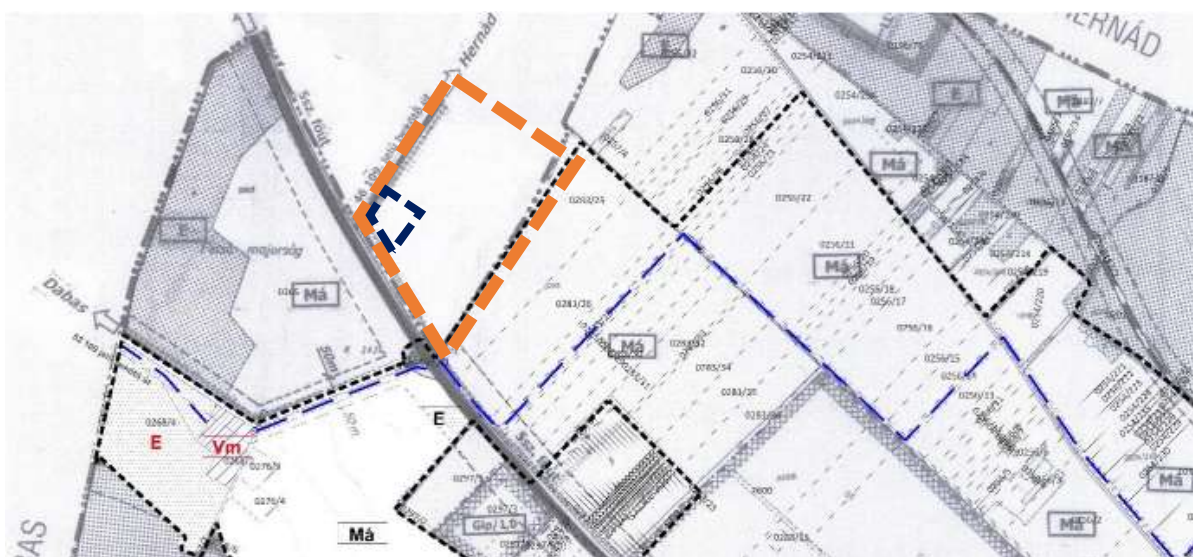
Az alább felsorolt ingatlanok új beépítésénél, vagy bontás utáni újjáépítésénél az előírt előkert mérete 10 m.		
Közterület neve	útszakasz	Házszám (helyrajzi szám)
Akácfa utca	teljes hosszán	páratlan: 1/A (24/3) - 47 (92/17)
	teljes hosszán	páros: 2 (0127/68) - 36 (0127/17)
Deák Ferenc utca	teljes hosszán	páratlan: 1/A (0130/42) - 27 (0130/50)
	teljes hosszán	páros: 2 (0132/40) - 40 (0114/1)
Fehér utca	teljes hosszán	páratlan: 1 (1741) - 33 (1752/5)*
	teljes hosszán	páros: 2/A (1753/16) - 20 (1752/5)
Fő utca	örvényi határtól a buszfordulóig (Buckai dűlő)	páratlan: 1 (587/2) - 71 (531)
	örvényi határtól a buszfordulóig (Petőfi utca)	páros: 2 (607/9) - 60/C (20/10) buszforduló
	Köztársaság úttól a Dózsa Gy. u.-ig	páratlan: 181/B (832) - 243 (799)
	Köztársaság úttól a Dózsa Gy. u.-ig	páros: 166C (745) - 240 (011/30)
Gyóni út	Petőfi u.-tól az Ady E. u.-ig	páratlan: 1 (125/90) - 77 (0120/8)
	Petőfi u.-tól az Kossuth u.-ig	páros: 2 (127/77) - 64 (0127/81)
Kis utca	teljes hosszán	mindkét oldalon
Kossuth utca	Szőlő u.-tól a Fő u.-ig	páratlan: (91/3) - (94/2)
	Vízútól a Fő u.-ig	páros: 30 (97/12) - 50/C (96/21)
	Fő u.-tól az Iskola u.-ig	páratlan: (098/21) -tól M5 felé teljes hossz**
	Fő u.-tól az Iskola u.-ig	páros: (497) -tól M5 felé teljes hossz***
Petőfi utca	teljes hosszán	páratlan: 1 (0125/90) - 9 (25)
	teljes hosszán	páros: 2B (0132/35) - 6 (20/9)
Várdi út	teljes hosszán	páratlan: (1942) - 95 (1834)
	teljes hosszán	páros: (1957) - 90 (1743/2)

A tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

1.4.3. ÖRKÉNY HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MEGÁLLAPÍTÁSA

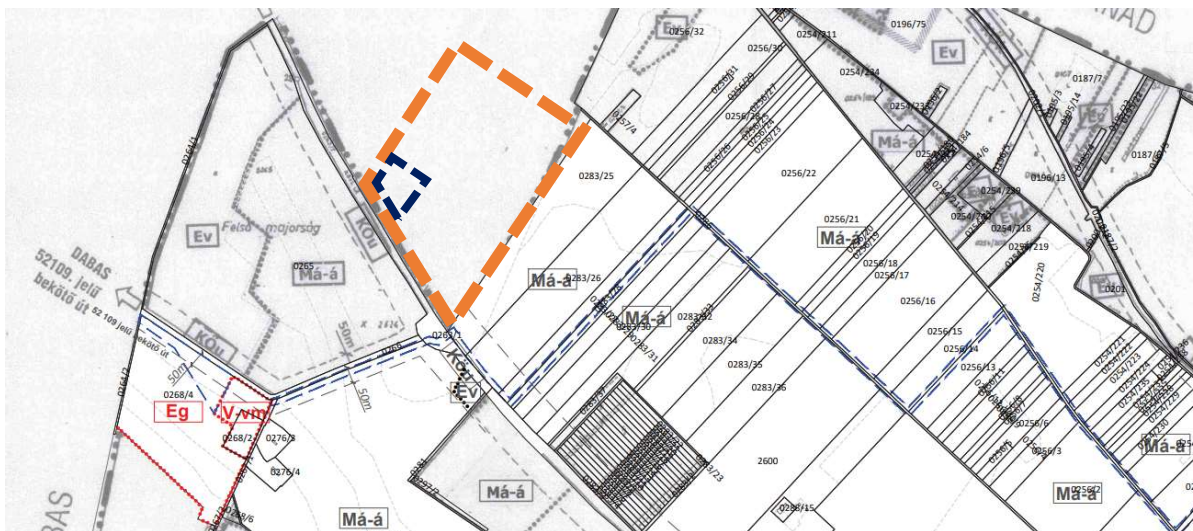
Örkény hatályos településrendezési eszközei a 2007-es elfogadásuk óta többször módosultak. Az utolsó módosításra 2023-ban került sor, „A Duna-Tisza közí Homokhátság vízhiányos ökológiai állapotának javítása, helyreállítása” c. projekt előkészítésének I. üteme keretein belül, melyet a Város-Teampannon Kft. készített.

A településszerkezeti tervlap 1. mellékletének csupán a véleményezési dokumentációjában szereplő tervezete érhető el a város honlapján keresztül:



*módosított Településszerkezeti terv 1. mellékletének részlete
a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával (Város-Teampannon Kft.)*

A tervlap a szomszédos csatlakozó területeken, a közigazgatási határ közelében beépítésre nem szánt közlekedési, erdő és mezőgazdasági területfelhasználású területek találhatóak. A tervlap az 5. sz. főút külterületet érintő 100 méteres szélességű védőtávolságát is feltünteti.



módosított külterületi szabályozási tervlap részlete
a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával (NJT: 9/2007. (X. 18.) önkormányzati rendelet)

A módosított külterületi szabályozási tervlap a tervezési területtel szomszédos területeket KÖu jelű közlekedési övezet területében, Ev jelű védelmi erdőterület övezetében és Má-á jelű általános mezőgazdasági terület övezetében határozza meg.

A hatályos településrendezési eszközök nem jelölnék a tervezési terület mellett fejlesztéssel kapcsolatos szerkezeti vagy szabályozási elemet.

1.5. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL

A tervezett beruházás során egy áruház létrehozása a cél az 1957 hrsz-ú telken, melynek megvalósíthatósága érdekében területfelhasználás váltás és építési övezeti váltás szükséges. Az áruház létesítése mellett egy 60 férőhelyes parkoló is kialakításra kerül. A fejlesztéssel érintett telket szabályozási vonal érinti az 5. sz. főút tervezett 20 méterre történő kiszélesítése kapcsán. Ezen szabályozási vonalhoz kapcsolódó telekhatár rendezés mellett további telekalakítás a jelen tervezési fázisban nem tervezett.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

1.5.1. TERVEZETT TELEKALKAKÍTÁS

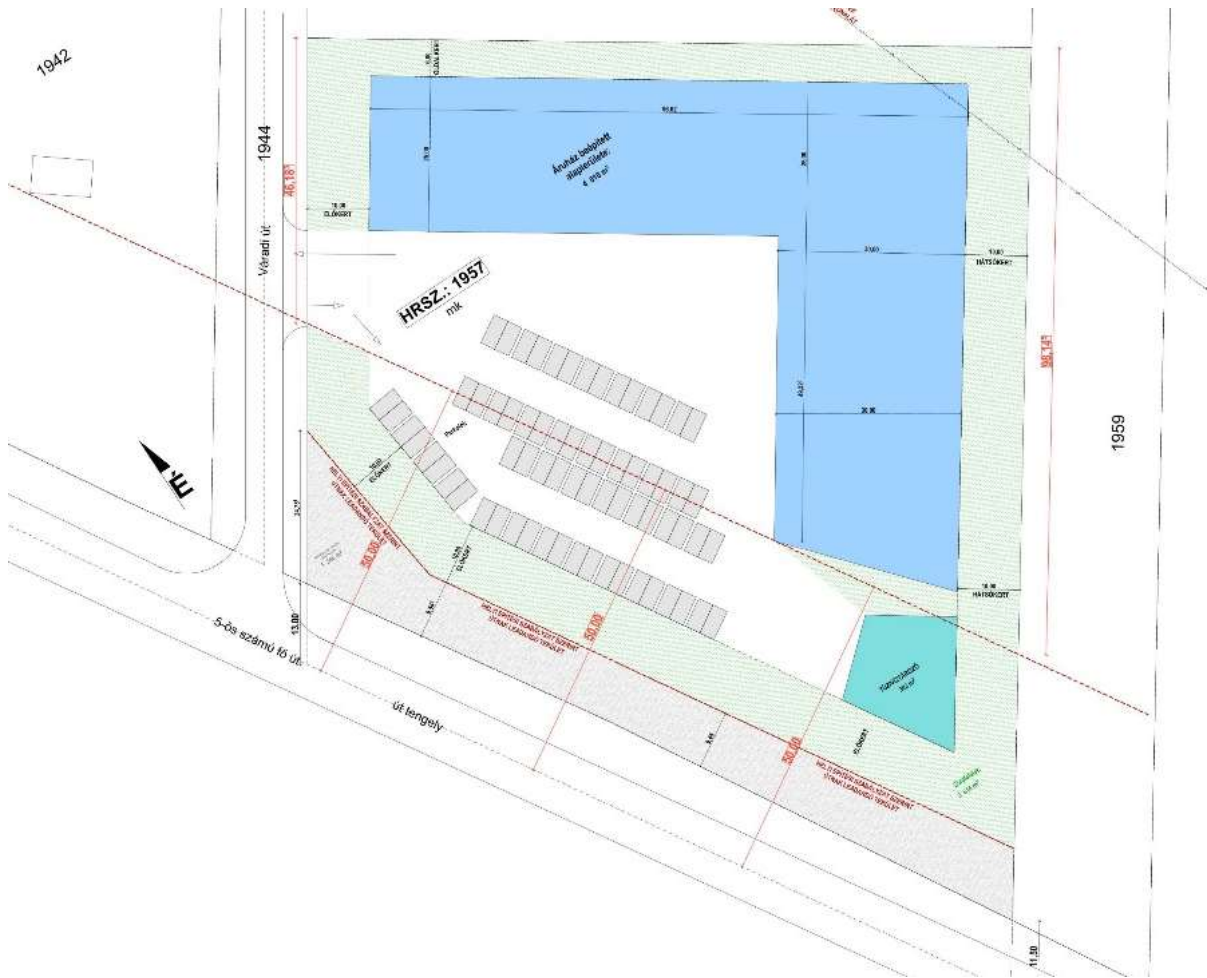
A hatályos szabályozási tervlap (SZT-A) az 1957 hrsz-ú telek területére tervezett közúti közlekedési övezetet határoz meg szabályozási vonallal, mely az 5. sz. főút 20 méterre történő kiszélesítése kapcsán került meghatározásra. A tervezett közlekedésfejlesztési elem a tervezési területet – a következő ábra szerint – 1270 m²-rel csökkenti, így az 1957 hrsz-ú telek területe 11.966 m² lesz. A szabályozási vonallal meghatározott kötelező telekalakításon felül a fejlesztés vonatkozásában telekalakítás nem tervezett.



a fejlesztéssel érintett telket érintő közlekedésfejlesztés

1.5.2. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A terület forgalmi kapcsolatai hosszú távon is kedvezőek. Az 5. sz. főút fejlesztése rövid-, és középtávon nem várható, azonban az előirányzott 20 méteres szélesítés továbbra is megtartandó. Az 1957 hrsz.-ú telek feltárását biztosító Váradi út jelenlegi kiépítettsége megfelelő, a telephely jelenleg is hasznosítás alatt áll, azon főként építési anyagok tárolása történik. A fejlesztés megvalósításával a telek kamionforgalma várhatóan csökken és az áruház feltöltésére korlátozódik majd. Ezzel egyidejűleg a személygépjármű forgalom növekedni fog, melynek kiszolgálására az 1.3. fejezetben bemutatott koncepcióterv helyszínrajza 60 férőhelyet tartalmaz.



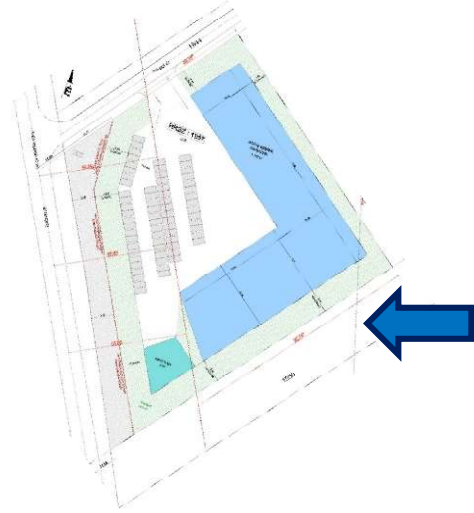
Helyszínrajz 500. részlete
(Áruház koncepcióterve, Czurpak Studio Kft., 2024)

1.5.3. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területen megvalósítani kívánt beruházás előfeltétele a teljes közműellátás biztosítása. Az 1957 hrsz.-ú telek nyugati csücskén elektromos légvezeték halad át, melynek nyomvonala nem kerül módosításra, a helyszínrajzon szereplő épület elhelyezése fog változni, úgy hogy az a légvezeték és annak nyomvonalától mért 6-6 méteres védőtávolságát nem fogja érinteni.



közműtérkép részlete a fejlesztési telek lehatárolásával
(E-Közmű)



Helyszínrajz 500. részlete
(Áruház koncepcióterve, Czurpak Studio Kft., 2024)

1.5.4. TÁJ- ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATA

A beruházás az 1957 hrsz.-ú telek, melyet a Schön-Bau Kft. többek között építési anyagok tárolására használ. Ennek megfelelően a terület murvával burkolt, zöldfelületeinek aránya igen alacsony. A települési zöldinfrastruktúráról², a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a zöldfelületeket tekintve az alábbi követelményeket fogalmazza meg:

„III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSI ZÖLDFELÜLETEK (...)

6. Zöldfelületek védelmére és fenntartására vonatkozó általános követelmények

8. § (1) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogat szintjét.

(2) Zöldtérfogat csökkenésével járó tevékenység esetén – kivéve a 14. § (1) bekezdése szerinti hatóság által szakszerűnek minősített növényápolási munkákat – a zöldtérfogatot a csökkenéssel egyenértékűen pótolni kell más növények, növénycsoportok által, amelyek kifejezett állapotukban biztosítani tudják a teleknek legalább a fejlesztés előtti zöldtérfogatát.

(3) A (2) bekezdés szerinti pótlást

a) építési engedélyhez kötött építési tevékenységnél a használatbavételi engedély véglegessé válásától,

b) egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnél a használatbavétel tudomásulvételének időpontjától, vagy

c) a kivitelezési dokumentáció alapján végezhető vagy kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységnél a műszaki átadás-átvétel időpontjától számított 1 éven belül kell elvégezni.

(4) A zöldfelület zöldtérfogatának mennyiségi meghatározásához az 1. melléklet szerinti általános növény-egyenértékűség számítási módszertant kell alkalmazni.”

² Méptv. 16.§ 123. **települési zöldinfrastruktúra:** jellemzően zöldfelülettel borított vagy – kékinfrastruktúrájának minősülő – vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a klíma-, a településképi-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja, amely része az országos zöldinfrastruktúra hálózatának.

A tervezet fejlesztéssel a terület környezetrendezése során a kialakult állapotához képest a zöldfelületi arány jelentősen nő, azaz az építési tevékenység és a hozzá kapcsolódó zöldfelületfejlesztés révén a zöldtérfogat szintje nő. A telek határain 6 és 10 méter szélességű zöldfelület létesítése tervezett, mellyel közel 3600 m² területi nagyságú zöldfelület jön létre. A telek területén közel 300 m² nagyságú tűzvíz tározó kialakítása tervezett. Amennyiben ez a tározó nyílt vízfelületként kerül kialakításra, úgy annak vízfelülete beszámítható a telek zöldfelületi arányába az alábbiak szerint (Megj.: ez a szabály 2025. július 1-ig alkalmazható, ezt követően a TÉKA előírásait szükséges figyelembe venni.). Az OTÉK „A település zöldfelületi rendszere és zöldinfrastruktúra-hálózata” című alfejezete és „A tetőkertek és a vízfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe” című 5. melléklet 2. táblázata alapján:

„9/A. § A telekre – ideértve az építési telket is – előírt legkisebb zöldfelületbe a tetőkert és a vízfelület az 5. számú melléklet szerint számítható be.;
(...)”

2. A vízfelület beszámítása a zöldfelületbe

A vízfelület jellege	A vízfelület összterületéből zöldfelületként számítható rész
Természetes vízfelület állandó vízborítottsággal (patak, tó), illetve mesterséges vízfelület állandó vízborítottsággal és szigetelés nélküli mederrel, állandó vízi élővilággal	100%
Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	75%

A zöldfelületek kialakításával kapcsolatban a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a további követelményeket fogalmazza meg:

„III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSI ZÖLDFELÜLETEK (...)

6. Zöldfelületek védelmére és fenntartására vonatkozó általános követelmények (...)

9. § (1) A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. (...)

(2) Amennyiben a beépítési mód lehetővé teszi, épületet úgy kell tervezni, építeni, átalakítani, hogy megmaradjon vagy telepíthető legyen a környezetében a klimatikus szélsőségek mérséklésére alkalmas árnyékoló növényzet.

(3) Az építési anyag szállítását és az építési tevékenységhez kapcsolódó tárolását, kezelését elsődlegesen települési zöldfelületen kívül, burkolt felületen kell megoldani. Amennyiben ez nem lehetséges, a tárolás kizárólag gyepes felületen, a fák csurgóterületén kívül, raklapos aláhelyezéssel, pallóterítéssel történhet, az anyagmozgatás és -tárolás során tömörödött vagy sérült gyepfelület helyreállításával.”

Az 5. sz. főút melletti telekhatáron zárt háromszintes növényállomány létesítése javasolt a gépjárműforgalom okozta negatív környezeti hatások (zaj- és porszenyezés) csökkentése érdekében. De a terület többi határán is háromszintes növényállomány kialakítása javasolt a jelenlegi negatív klimatikus hatások mérséklése érdekében. A terület növényekkel történő betelepítése esetén a TKR előírásainak a figyelembevétele szükséges. A tervezett belső személygépjármű parkoló fásítása során javasolt a kötelező fa egyedszám telepítése mellett egy keskeny zöldsáv kialakítása fasorral és cserjesávval, mely a tájlesztetiki szempontok mellett

- hozzájárul a jobb levegőminőséghez
- javítja a mikroklímát és árnyékot biztosít,
- erősíti a zöldinfrastruktúra hálózatot,
- elősegíti a vízvisszatartást,
- javítja a vízháztartást,
- csökkenti a zajhatást.

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a csapadékvízgazdálkodást tekintve az alábbi követelményeket fogalmazza meg:

„III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSI ZÖLDFELÜLETEK (...)

8. Csapadékvízzel gazdálkodás és a növényzet öntözése

11. § A telekre hulló csapadékvíz szikkasztásához, tárolásához, hasznosításához szükséges zöldinfrastruktúra elemeket és támogató szürkeinfrastruktúra elemeket – amennyiben ennek műszaki akadálya nincsen – a telken belül kell kialakítani.

12. § (1) A települési zöldfelületek öntözővízforrásának kiválasztásánál fenntartható megoldásokat kell alkalmazni.

(2) A növényzet öntözését elsődlegesen összegyűjtött csapadékvízből kell fedezni.

(3) A csapadékvíz – közvetlenül vagy tárolást követően – a telken belül a zöldfelület felszínére kell rávezetni, ott elszivárogtatni és hasznosítani.

(4) Amennyiben a csapadékvíz növényzetre vezetése vagy a csapadékvíz összegyűjtése, tárolása nem megoldható, az öntözővíz igényt – az ivóvízkészlet megóvása érdekében – elsősorban felszíni vízből (állóvízből, vízfolyásból) vagy annak hiányában talajvízből – kell fedezni.

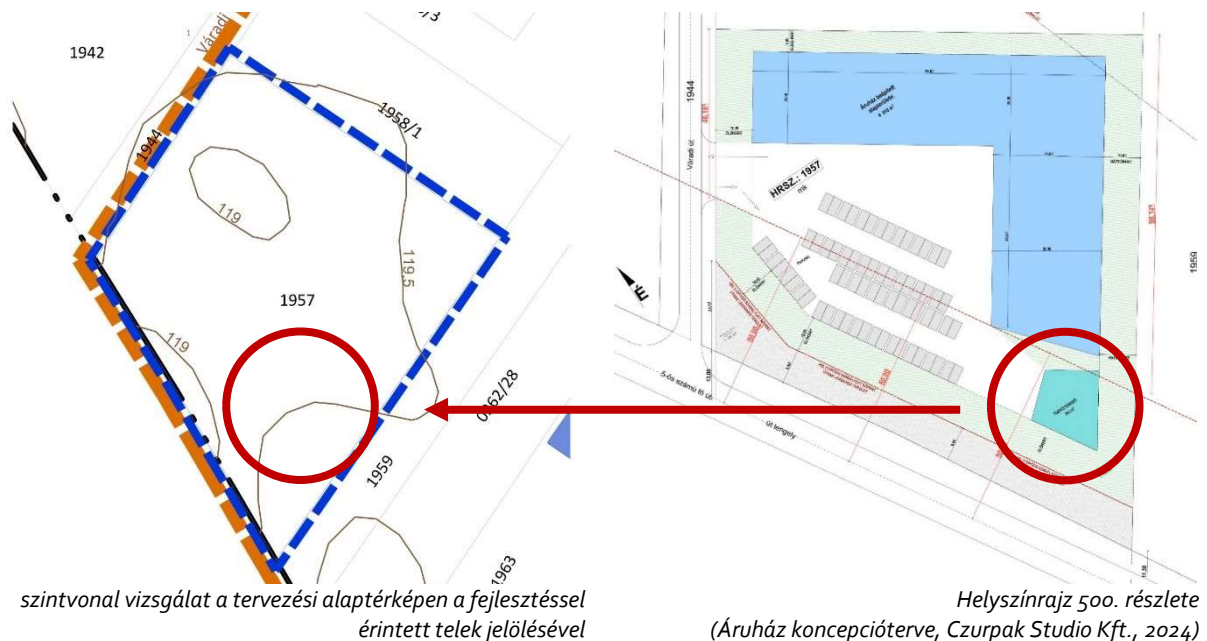
(5) Vezetékes ivóvízzel való öntözés akkor alkalmazható, ha a (2)–(4) bekezdésben foglaltak nem vagy csak részlegesen megvalósíthatók.

(6) A zöldfelületek vízellátását a lehető legkevesebb ivóvíz felhasználásával kell megoldani, és a maximális vízmegtartásra és csapadékvíz hasznosításra kell törekedni. Ennek érdekében

a) a zöldfelületek párologtató felületének méretezését a várható csapadék, valamint az egyéb természetes és mesterséges vízutánpótlási lehetőségek vizsgálatának figyelembevételével kell tervezni, és

b) a zöldfelületek terepalakításának tervezése és kialakítása során az időszakos elárasztás, valamint a fokozatos elszikkasztás és párologtatás lehetőségét biztosítani kell, amennyiben ez műszakilag lehetséges.

13. § A telekre hulló csapadékkal való gazdálkodás a használó felelőssége.”



1.5.5. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A fejlesztési terület határán tervezett 6-10 m széles zöldfelület létesítése mellett sűrű háromszintes növényállomány telepítése javasolt a gépjárművek okozta zajhatás és porterhelés mérséklése érdekében.

A fejlesztés megvalósulásával a jelenlegi környezeti terhelés várhatóan kis mértékben csökken a gépjárművek okozta por-és zajszennyezés vonatkozásában, de érdemi változás csak akkor várható, ha zöldfelületek intenzíven kerülnek beültetésre.

A tervezett zöldfelület kialakításával a fejlesztési telek (1957 hrsz.-ú telek) közelében elhelyezkedő lakótelkek környezeti minőségének javulása várható.

1.6. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

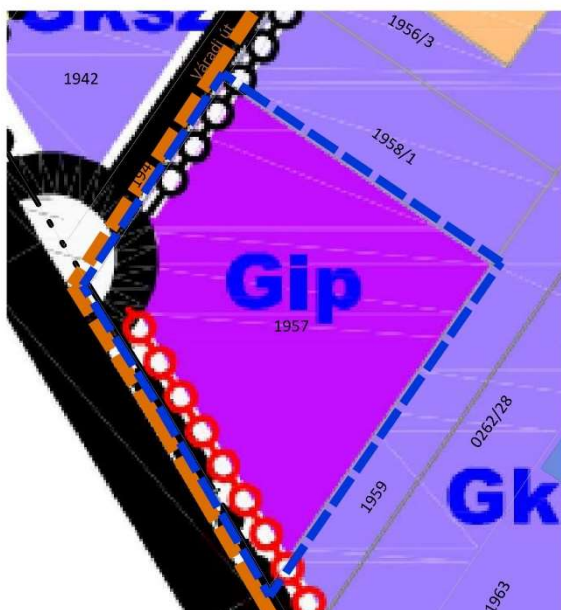
1.6.1. TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Az 1957 hrsz.-ú telek területén ipari gazdasági területfelhasználású és ipari gazdasági építési övezet került meghatározásra, mely a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, zavaró hatású gazdasági tevékenységek elhelyezésének területe.

A beruházás célja egy kereskedelmi célú épület, áruház létesítése, melynek megvalósíthatósága érdekében egy meglévő Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás kerül meghatározásra, ahol nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek helyezhetők el.

A tervezett beruházás (áruház létesítése) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területnek jobban megfelel, mind az elhelyezhető tevékenységek körét, mind a terület településszerkezeti elhelyezkedését figyelembe véve (a szomszédos területeken kijelölt gazdasági területek és mellette fekvő lakóterület tekintetében). A fejlesztés megvalósulásával olyan funkció jön létre, mely nem jár a környezetre zavaró hatással, a területfelhasználás váltásával pedig a későbbiekben sem lesz lehetőség olyan tevékenység végzésére, mely a környezetre zavaró hatást gyakorolna.

47



hatályos szerkezeti tervlap részlete



módosított szerkezeti tervlap részlete

A tervezett területhasználat megvalósíthatósága kapcsán a településrendezési változással érintett terület területfelhasználás váltását az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz.	hatályos TFH	terület	tervezett TFH	terület
1957	Gip ipari gazdasági terület	11.966 m ² (1,20 ha)	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	11.966 m ² (1,20 ha)
	KÖu közlekedési terület	1270 m ² (0,12 ha)	KÖu közlekedési terület	1270 m ² (0,12 ha)

A rendezés során a Településszerkezeti terv alábbi módosítása történik:

- TSZT M-1 melléklet, Szerkezeti terv leírás:
 - módosul a Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás kijelölése tekintetében.
- Szerkezeti tervlap módosítása:
 - A 1957 hrsz.-ú telek részterülete ipari gazdasági terület területfelhasználásból kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (1,20 ha Gip > Gksz)

1.6.2. HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása a fejlesztés tekintetében szükséges egyedi előírások meghatározására, valamint a HÉSZ mellékletének, az SZT-A jelű szabályozási tervlapjának a módosítására terjed ki.

A fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek a javasolt településszerkezeti terv módosításával összhangban Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetben kerül meghatározásra a Gip jelű ipari gazdasági terület építési övezet helyett. Vizsgálandó, hogy a HÉSZ által meghatározott építési övezet megfelel-e a tervezett fejlesztésnek, vagy egy újonnan bevezetésre kerülő építési övezet meghatározása szükséges.

TERVEZETT RENDELTETÉSI KÖRÖK

A HÉSZ a meglévő Gksz jelű építési övezet tekintetében az alábbi épületek, építmények elhelyezését engedi:

„34.§ (2) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- a) közműcsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy;
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) trágyatároló, komposztáló,
 - g) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (...)

35.§ (2) Az építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

- a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület;

b) önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 darab szolgálati lakás kialakítható.”

A tulajdonosi kérdésnek megfelelően az elhelyezhető épületek, építmények tekintetében a HÉSZ előírásainak módosítása, kiegészítése szükséges.

TERVEZETT BEÉPÍTÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI ARÁNY

A Gksz jelű építési övezetre a hatályos HÉSZ az előkert és hátsókert méretét 10,0 méterben, az oldalkert méretét 6,0 méterben határozza meg, mely területek által kijelölt építési helyen belül az épületek, építmények szabadonálló módon helyezhetők el maximum 30%-os beépítettséggel és maximum 6,5 méteres épületmagassággal.

A következő táblázat a helyszínrajz alapján rögzített beépítési paraméterek összehasonlítását mutatja be a jelenlegi Gip és a tervezett Gksz építési övezet beépítési paramétereivel:

	építési övezet	beépítési mód	építési telek leg-kisebb területe	beépítettség leg-nagyobb mértéke	megengedett leg-nagyobb épület-magasság	kialakítandó leg-kisebb zöldfelület
tervezett helyszín-rajz szerinti építési övezet és beépítési paraméterek	Gksz kereske-delmi, szol-gáltató gazd. terület	szabadonálló	11.897 m² (új telek-terület)	33,70 % (4010 m²)	- (nincs meghatározva)	30,39 % (3616 m²)
a telek jelenlegi besorolása szerinti építési övezet és annak beépítési paraméterei	Gip ipari gazd. terület	szabadonálló	5000 m ²	40 %	7,0 m	30 %
a HÉSZ-ben szereplő meglévő építési övezet és beépítési paraméterei	Gksz kereske-delmi, szol-gáltató gazd. terület	szabadonálló	2000 m ²	30 %	6,5 m	30 %

A fentebb bemutatott összehasonlító táblázat szerint **a tervezett fejlesztés során 4010 m² alapterületű épület létesítése tervezett, mely meghaladja a HÉSZ-ben szereplő Gksz építési övezetre meghatározott 30%-os maximális beépítettségi mértéket.**

A fejlesztés során a tervezett áruház épület magasságát a helyszínrajz nem rögzíti, azonban a tulajdonos az építési övezet tekintetében kérte annak megemelését 12,5 méterre a távlati fejlesztési szándékokra tekintettel. A HÉSZ-ben szereplő Gksz építési övezet megengedett legnagyobb épületmagassága 6,5 méterben került meghatározásra és a HÉSZ az alábbi kiegészítést teszi a gazdasági területek vonatkozásában:

„34.§ (4) A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:

a) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.

b) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.”

HÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A Helyi Építési Szabályzat módosítása során egy új, Gksz-1 jelű építési övezet bevezetése és annak egyedi, csak a területre érvényes előírásainak meghatározása történik.

Az újonnan bevezetésre kerülő építési övezet meghatározása során az OTÉK előírásainak figyelembevétele is szükséges. Az OTÉK (állapot: 2019.11.27. – 2020.12.31.) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek tekintetében az alábbiakat rögzíti:

„Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(...)

2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez⁴²⁹

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	lakó	nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
4.		kisvárosias	1,5	60	<12,5	20
5.		kertvárosias	0,6	30	<7,5	50
6.		falusias	0,5	30		40
7.	vegyes	településközpont	2,4	80		10
8.		intézményi	3,5	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a
9.	gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	2,0	60		20
10.		jelentős mértékű zavaró hatású ipari	1,5	30		40
11.		egyéb ipari	1,5	50		25
12.		általános	2,0	70		25

A HÉSZ előírásainak módosító javaslata [kék aláhúzással](#) kerül bemutatásra az alábbiak szerint:

„34. § [A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai]

(1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) illetve ipari-gazdasági (Gip) építési övezetekbe tartoznak.

(2) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképitmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

a) közműcsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy;

c) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),

d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) trágyatároló, komposztáló,

g) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) A gazdasági területek építési övezeteiben az előkert mélysége 10 méter, az oldalkert szélessége 6 méter, a hátsókeret mélysége 10 méter.

(4) A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:

a) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.

b) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.

(5) Az építési övezetekben -amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik - terepszint alatti építmények legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

35. § (1) A Gksz jelű építési övezet részletes előírásai:

a) Beépítési mód Szabadonálló

b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 2000

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 30

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30

f) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület;

b) önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 darab szolgálati lakás kialakítható.

35/A.§ (1) A Gksz-1 jelű építési övezetben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, kereskedelem, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktár rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2) A Gksz-1 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

a) Beépítési mód Szabadonálló

b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 5000

c) Az építési telek kialakítható legkisebb szélessége: 25 m

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 40

e) szint alatti beépítettség legnagyobb mértéke (%): 60

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 12,5

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 25

h) A közműellátás mértéke: teljes, de ideiglenesen közműpótló alkalmazható

(4) A Gksz-1 jelű építési övezetben

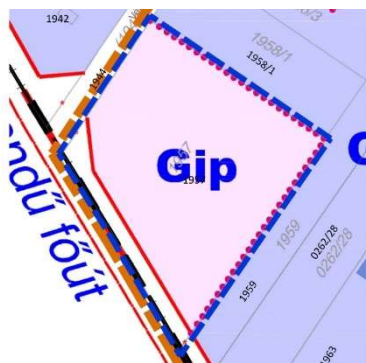
a) fő rendeltetésű épület és a fő rendeltetést kiszolgáló épület helyezhető el.

b) az építési telken több önálló épület is elhelyezhető.

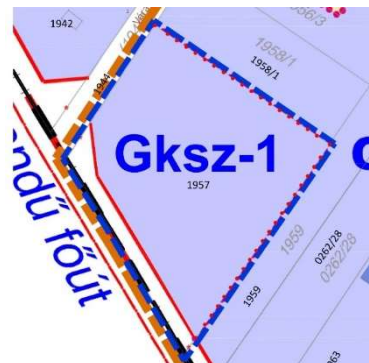
d) önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 2 darab szolgáló lakás kialakítható.

HÉSZ MELLÉKLETEINEK MÓDOSÍTÁSA

A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-A jelű szabályozási tervlap módosítása során az újonnan bevezetésre Gksz-1 jelű építési övezet feltüntetése kerül az 1957 hrsz.-ú telek területén:



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-A)

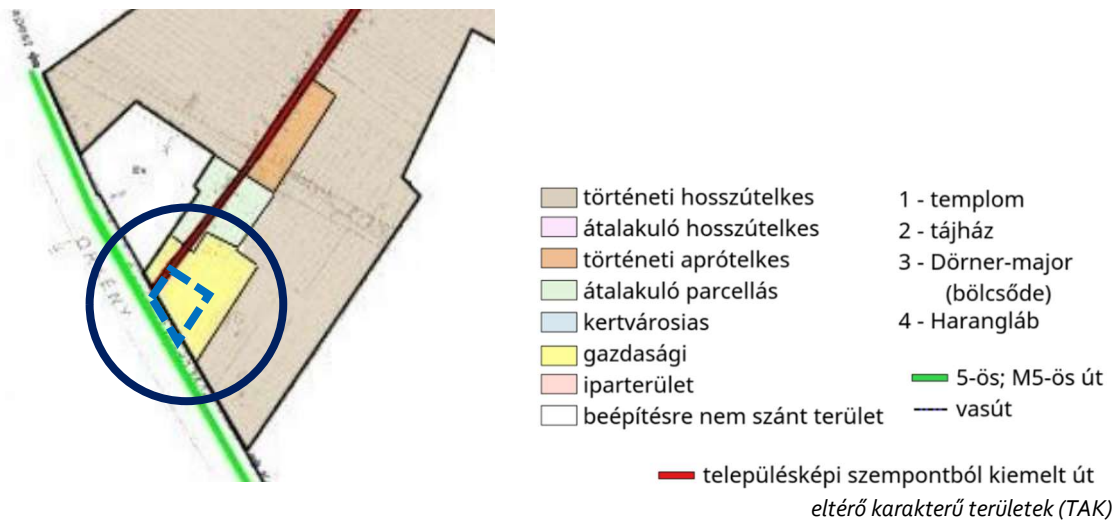


módosított szabályozási tervlap részlete (SZT-A)

1.7. HERNÁD TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMAINAK MEGÁLLAPÍTÁSAI ÉS MÓDOSÍTÁSUK JAVASLATA

1.7.1. HERNÁD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

Hernád Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) a település közigazgatási területét 8 eltérő karakterű településrészre bontja. Az 1957 hrsz-ú telek (fejlesztéssel érintett telek) a „Gazdasági” elnevezésű eltérő karakterű településrész területén belül helyezkedik el és délnyugatról az 5. sz. főút, míg északnyugatról „településképi szempontból kiemelt út” kategóriába tartozó Váradi út határolja.



A TAK az érintett „Gazdasági” elnevezésű eltérő karakterű területekről az alábbiakat rögzíti:

„Lakóterületek szomszédságában az 5-ös főúti leágazásnál és a Búcsútér mögötti Keltető területe. Csarnok jellegű épületek és szabadtéri építőanyag lerakat. Hernád északi részén az Újhartyánba átvezető út mentén helyezkednek el a legtöbb munkavállalót foglalkoztató üzemek, vállalkozások.”

A TAK az eltérő karakterű területekre vonatkozóan önálló ajánlásokat nem tesz, általánosságban a telekalakításra, telekhasználatára, magasságra, anyag- és színhasználatra, továbbá a kertek és zöldfelületek kialakítására tesz ajánlásokat, segítve a településképi minőségi formálását.

Ezen felül ajánlásokat tesz jó példákon keresztül a sajátos építményszerűségeket, a reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére, kialakítására. Az érintett „Gazdasági” elnevezésű eltérő karakterű területre önálló építészeti útmutató nem készült.

A fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében területfelhasználás- és övezetváltás történik beépítésre szánt területen belül. A tervezett fejlesztés beleillik ezen eltérő karakterű településrészbe, így a településképi arculati kézikönyv kiegészítése, módosítása nem indokolt.

1.7.2. HERNÁD TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELETE

A településképi követelmények tekintetében a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet az irányadó. A TKR általánosságban és a településkarakter szempontjából meghatározó területek tekintetében határoz meg követelményeket. A TKR 4. településkarakter szempontból meghatározó területet jelöl ki, mely közül a Váradi útnak vasúti átkelőtől az 5. számú főútig tartó szakaszának déli részébe tartozik bele a tervezési terület.

Az alábbiakban a TKR vonatkozó tartalma olvasható kiemelve a fejlesztéssel érintett telek kapcsán betartandó előírásokat:

„3. Általános építészeti követelmények

- 6. § (1) A település közigazgatási területén a fő funkciójú épületeken eternit vagy fém vagy műanyag anyagú, hullám vagy trapéz profilú lemezfedés nem alkalmazható.**
(2) A település közigazgatási területén az utcafronti kerítésen eternit vagy fém vagy műanyag anyagú hullám vagy trapéz profilú lemezborítás nem alkalmazható.

4. A településképi szempontból meghatározó területek

7. § (1) Hernád településkarakter szempontból meghatározó területei:
a) a Fő utcának Köztársaság úttól az örkényi közigazgatási határig tartó szakasza,
b) a Váradi útnak vasúti átkelőtől az 5. számú főútig tartó szakasza
c) a Sorompó köznek vasúti átkelőtől a vasútállomásig tartó szakasza,
d) a Köztársaság útnak vasútállomástól a Bogár dűlőig tartó szakasza.
(2) Hernád tájképi szempontból meghatározó, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területei.

5. Követelmények a településkarakter szempontjából meghatározó területek tekintetében

- 8. § (1) Az épületre szerelt műszaki berendezéseket (szerelt kémény, légkondicionáló berendezés, mérőóra, parabola antenna) látható kialakítás esetén az oldalkertre vagy a hátsókertre néző homlokzaton kell elhelyezni. Az előkert felé néző homlokzaton nem lehet elhelyezni.**
(2) A háztartási méretű, napenergiát hasznosító berendezés (napelem, napkollektor):
a) magas tetőn a tetőfedésbe integráltan, vagy a tető síkjával párhuzamosan,
b) lapos tetőn legfeljebb 45 fokos szögben,
c) épület falára a közterületről nem látható módon,
d) kerti állványra az építési helyen belül a közterületről nem látható módon és a hátsókertben telepíthető.
(3) Új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző fa- és cserjefajok használhatók. (Lásd: 1. függelék.)

6. Követelmények a tájképi szempontból meghatározó területek tekintetében

- 9. § (1) A kerítés építés esetén lábazat nélkül, drótfonattal vagy fából áttört szerkezettel kell a kerítést kialakítani.**
(2) Az épületek természetes anyagból (tégla, kő, cserép, fa) építhetők.
(3) A lakóépület csak magas tetős kialakítású lehet. A tető hajlásszöge 35-45° között választható meg.
(4) Az épületre szerelt műszaki berendezéseket (szerelt kémény, légkondicionáló berendezés, mérőóra) látható kialakítás esetén az oldalkertre vagy a hátsókertre néző homlokzaton kell elhelyezni. Az előkert felé néző homlokzaton nem lehet elhelyezni.
(5) Az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző fa- és cserjefajok használhatók. (Lásd: 1. függelék.)

7. Reklámhordozók

- 10. § (1) Reklámok, valamint a reklámhordozók, reklámberendezések, cégerek és reklámhordozásra alkalmas egyéb műszaki berendezések (a továbbiakban együtt: reklámhordozók) utcabútorai egymástól 50 m-en belül nem helyezhetők el.**
(2) Reklámhordozók nem létesíthetők káprázást okozó megoldással.
(3) 2 m²-t meghaladó méretű reklámhordozók nem létesíthetők.
(4) Helyi népszavazás, nagyközségi rendezvény, vagy a település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében meghatározott időszakra hirdetmény a településképi bejelentési eljárás lefolytatása alapján kihelyezhető.”

A fejlesztés beépítésre szánt területfelhasználási egységen és építési övezeten belül kerül megvalósításra. A fejlesztés kapcsán a TKR előírásainak kiegészítése, módosítása nem szükséges, a kialakításra kerülő áruházzal és telkének rendezése kapcsán a fent idézett építészeti követelmények betartandók.

2. HÉSZ EGYES ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA: ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

2.1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ÉPÍTÉSI HELYRE VONATKOZÓ VIZSGÁLATA

A Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2020. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a település területét az alábbi építési övezetekre és övezetekre tagolja:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET			ÖVEZET		
JELE	LEGNAGYOBB BE-ÉPÍTETTSÉGE	BEÉPÍTÉSI MÓD	JELE	LEGNAGYOBB BE-ÉPÍTETTSÉGE	BEÉPÍTÉSI MÓD
Kertvárosias lakóterületek			Közlekedési területek		
Lke-1	30 %	Z	KÖu	5 %	nem szabályozza
Lke-2	25 %	O	KÖk	5 %	nem szabályozza
Lke-3	30 %	SZ	Zöldterületek		
Falusias lakóterületek			Zkk	2 %	nem szabályozza
Lf-1	25 %	O	Erdő övezetek		
Lf-2	20 %	O	Ev	nem építhető be	
Településközpont területek			Eg	0,5 %	nem szabályozza
Vt-1	30 %	O	Mezőgazdasági területek		
Vt-2	25 %	SZ	Má-á	0	nem szabályozza
Vt-3	30 %	SZ	Má-f	birtoktest: 1% birtokközpont: 15 (3) %	nem szabályozza
Vt-4	50 %	O	Má-t	5 %	nem szabályozza
Gazdasági területek			Mk	5 %	nem szabályozza
Gksz	30 %	SZ	Vízgazdálkodási területek		
Gip	40 %	SZ	V	nem szabályozza	
Különleges területek			Különleges területek		
Ksp	10 %	SZ	Kbsp-m	5 %	nem szabályozza
Ksr	15 %	SZ	Kbte	2 %	nem szabályozza
Krt	10 %	SZ	Természetközeli területek		
			Tk	nem építhető be	

Z – zárt sorú

O – oldalhatáron álló

SZ – szabadon álló

2.1.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A fenti táblázat alapján az **Má-á jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet és a Tk jelű természetközeli területek övezet telkei** nem építhetők be.

A HÉSZ a **V jelű vízgazdálkodási övezet** vonatkozásában a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények elhelyezését engedi, azonban az övezet telkeinek beépíthetőségét nem szabályozza. Az OTÉK (állapot: 2019.11.27. – 2020.12.31.) 30.§-a a vízgazdálkodási területek tekintetében az alábbi előírás határozza meg:

„30.§ (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.”

Tekintettel arra, hogy a HÉSZ nem határozza meg az övezet beépíthetőségének szabályait, így a vízgazdálkodási övezet **telkei nem építhetők be**.

A HÉSZ ugyan lehetőséget biztosít egyes övezetek kapcsán is a telkek beépíthetőségére, azonban ezek vonatkozásában beépítési módot nem határoz meg, így ezen területek tekintetében az OTÉK

(állapot: 2019.11.27. – 2020.12.31.) figyelembevételére szükséges:

„35. § (1) Építési határvonalra helyezett épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületnek kell kerülnie. Az előírt legkisebb elő-, és oldalkert méretén belül épületrész – az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású ereszt, 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna és alaptest, valamint az építmény alagsori vagy pinceszinti megközelítését biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala, továbbá a (8)–(9) bekezdésben és a helyi építési szabályzatban foglaltak kivételével – nem állhat.

(2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.

(3) Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4 m-nél.

c)

(4) A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

– sem 6,0 m-nél,

– sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

(5) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(...)

36.§ (1) Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,

b) sem az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.”

Az elő-, oldal- és hátsókert kialakítása során

- az előkert legkisebb mélysége a kialakult állapotnak megfelelő, vagy 5,0 m,
- az oldalkert legkisebb szélessége a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában
 - szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság fele
 - oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m.
- a hátsókert legkisebb mélysége a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb
 - 6,0 m-nél,
 - sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

Fentiek figyelembevételével, **amennyiben a kialakult állapot szerint a beépítendő telek nem rendelkezik meglévő beépítéssel, úgy annak beépítése nem lehetséges.**

2.1.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A HÉSZ az alábbi általános szabályokat és egyedi előírásokat teszi az építési hely vonatkozásában:

„18. § [Építés általános szabályai]

(1) A település igazgatási területén a már meglévő beépítés fenntartható - állagmegóvás, felújítás végezhető - de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) A település fő útvonalai és gyűjtőútjai esetében előkert mélységét a 3. melléklet tartalmazza.

Megj.: Az előírás a 3. mellékletben felsorolt utcák bizonyos szakaszai mellett fekvő telkek esetében az előkertet 10,0 méterben határozza meg.

(3) A lakóutcákban az előkert kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

Megj.: Az előírás nem egyértelműen alkalmazható a „lakóutca” fogalmának hiányában.

(4) Az oldal- és hátsókerterek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni.

(...)

Megj.: Az oldalkert és hátsókert kialakítására vonatkozóan az OTÉK előírásait kell figyelembe venni, amennyiben a HÉSZ nem tesz egyedi előírást az oldal- és hátsókert mélységének meghatározása kapcsán.

23. § [A lakóterületek övezeteinek általános előírásai]

(1) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telkek is beépíthetők, ha a telek méretén kívüli övezeti előírások maradéktalanul betarthatók.

(2) A telekalakítás szabályai:

a) az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 22 méter, legkisebb mélysége 40 m lehet;

b) a település már beépült részein a kialakítható telkek legkisebb szélessége 16 méter;

c) fekvőtelkek legkisebb mélysége 20 méter lehet.

(3) Az övezetek telkein az építési hely az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.

(...)

25. § (1) Az Lke-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód Oldalhatáron álló

b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²) 700

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 25

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

f) A közműellátás mértéke: teljes

g) Az előkert mélysége (m): 5,0

(...)

26. § (1) Az Lke-3 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadonálló
- b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²) 700
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- f) A közműellátás mértéke: teljes

g) Az előkert mélysége (m): 5,0
(...)

29. § [A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai:]

(1) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

- a) közműcsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- d) kerti építmény – a védőtávolságok betartásával.

(2) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy,
- b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) Az (1)-(2) bekezdésben nem szereplő építmények, épületek csak az építési helyen belül helyezhetők el.

(4) Az előkert, oldalkert és hátsókert mérete az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.

(5) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények, legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

(...)

34. § [A gazdasági területek (Gks, Gp) építési övezeteinek általános előírásai]

(1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gks) illetve ipari-gazdasági (Gp) építési övezetekbe tartoznak.

(2) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- a) közműcsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy;
- c) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
- d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) trágyatároló, komposztáló,
- g) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) A gazdasági területek építési övezeteiben az előkert mélysége 10 méter, az oldalkert szélessége 6 méter, a hátsókert mélysége 10 méter.

(4) A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:

- a) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.
- b) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.

(5) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

(...)

41. § [Közlekedési területek általános előírásai]

(1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közúti (KÖu) és vasúti (KÖk) területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

- (2) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3) A közlekedési övezetekben a meglévő és tervezett országos és helyi utak, kerékpárutak, közterületi gépjármű várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, egyes magánutak, közforgalmú vasutak, köztér és mindezek csomópontja tartozik. A közlekedési területek övezetében a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, vagy növényzet telepíthető.
- (4) Külterületen a közlekedési területek védősávja a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:
- a) gyorsforgalmi és országos főutak nyomvonala mentén 100- 100 m.
- b) országos mellékutak mentén 50- 50 m.
- (5) A külterületi önkormányzati utak - mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak- esetén az úttengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (...)

Megj.: Az előírás csak a külterületi önkormányzati tulajdonú utakra vonatkozik, az állami tulajdonú országos fő- és mellékutakra, valamint a magánutakra nem. Az így meghatározott utak egy része átfedésben van a 3. mellékletben meghatározott utakkal, ugyanis a Kis utca, Petőfi utca, Gyóni út, Kossuth L. utca egy szakasza külterületi, valamint a Deák Ferenc utca teljes szakasza külterületi út.

3. melléklet

Az alább felsorolt ingatlanok új beépítésénél, vagy bontás utáni újjáépítésénél az előírt előkert mérete 10 m.		
Közterület neve	útszakasz	Házszám (helyrajzi szám)
Akácfa utca	teljes hosszán	páratlan: 1/A (24/3) - 47 (92/17)
	teljes hosszán	páros: 2 (0127/68) - 36 (0127/17)
Deák Ferenc utca	teljes hosszán	páratlan: 1/A (0130/42) - 27 (0130/50)
	teljes hosszán	páros: 2 (0132/40) - 40 (0114/1)
Fehér utca	teljes hosszán	páratlan: 1 (1741) - 33 (1752/5)*
	teljes hosszán	páros: 2/A (1753/16) - 20 (1752/5)
Fő utca	örkényi határtól a buszfordulóig (Buckai dűlő)	páratlan: 1 (587/2) - 71 (531)
	örkényi határtól a buszfordulóig (Petőfi utca)	páros: 2 (607/9) - 60/C (20/10) buszforduló
	Köztársaság úttól a Dózsa Gy. u.-ig	páratlan: 181/B (832) - 243 (799)
	Köztársaság úttól a Dózsa Gy. u.-ig	páros: 166C (745) - 240 (011/30)
Gyóni út	Petőfi u.-tól az Ady E. u.-ig	páratlan: 1 (125/90) - 77 (0120/8)
	Petőfi u.-tól az Kossuth u.-ig	páros: 2 (127/77) - 64 (0127/81)
Kis utca	teljes hosszán	mindkét oldalon
Kossuth utca	Szőlő u.-tól a Fő u.-ig	páratlan: (91/3) - (94/2)
	Vízmuhtól a Fő u.-ig	páros: 30 (97/12) - 50/C (96/21)
	Fő u.-tól az Iskola u.-ig	páratlan: (098/21) -től M5 felé teljes hosszon**
	Fő u.-tól az Iskola u.-ig	páros: (497) - től M5 felé teljes hosszon***
Petőfi utca	teljes hosszán	páratlan: 1 (0125/90) - 9 (25)
	teljes hosszán	páros: 2B (0132/35) - 6 (20/9)
Váradi út	teljes hosszán	páratlan: (1942) - 95 (1834)
	teljes hosszán	páros: (1957) - 90 (1743/2)

Megj.: A táblázat a 3. melléklet hatályba lépése óta az időközben történt földhivatali telekalakítási eljárásokat nem követte le, így a harmadik oszlopban felsorolt házszámok és helyrajzi számok már nem minden esetben felelnek meg a kialakult állapotnak:

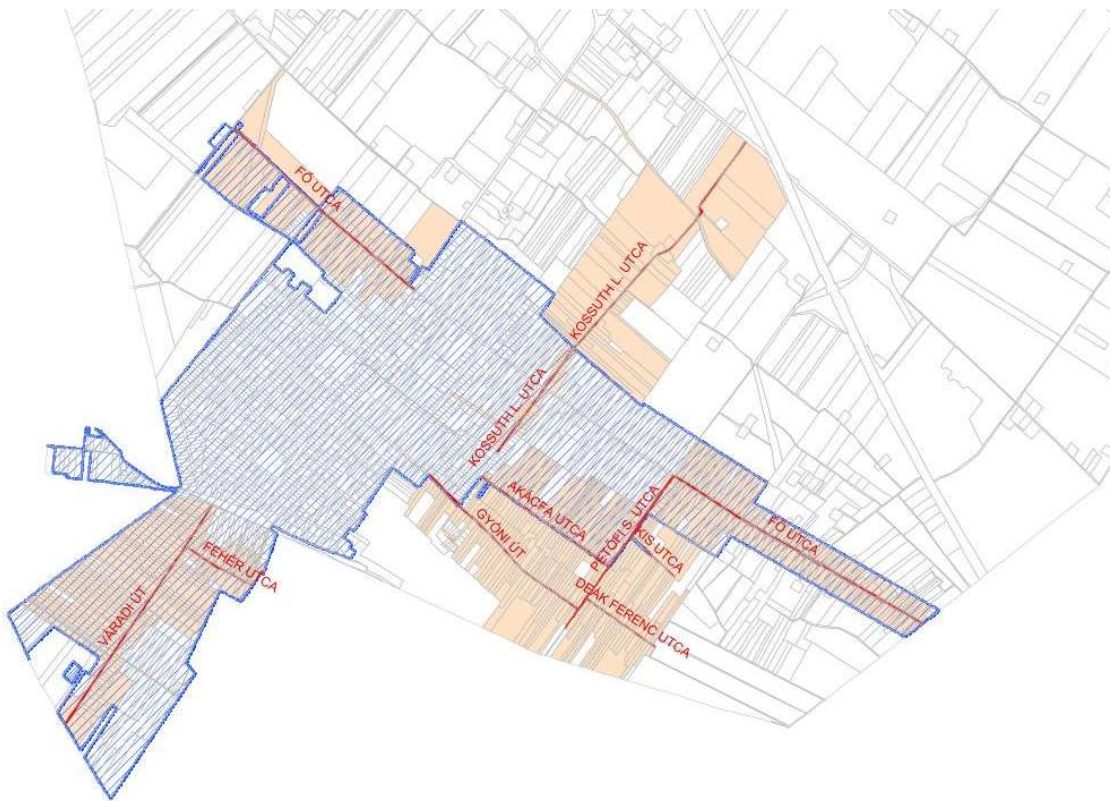
* A Fehér utca páratlan oldalán elírás történt, a 1752/5 hrsz.-ú telek a páros oldalon található.

** 098/21 hrsz-ú telek már nem létezik

*** 497 hrsz.-ú telek már nem létezik

A táblázatban meghatározott telkek területén az előkert mérete 10,0 méter, amennyiben a telek olyan építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, melyben megengedett a beépítés.

A következő ábra a 3. mellékletben felsorolt utcák meghatározó szakaszaihoz csatlakozó telkek lehatárolását mutatja be a belterülethatár feltüntetésével (kék vonal és sraffozott terület):



A 3. melléklet szerinti 10,0 méteres előkerttel érintett területek elhelyezkedése a belterület vonatkozásában

ELŐKERT MÉLYSÉGÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÖSSZEFOGLALÓJA

Az előkert mértékének meghatározása kapcsán a HÉSZ az alábbi előírásokat teszi:

- a település fő útvonalai és gyűjtőútjai esetében (3. mellékletben felsorolt utcák) az előkert mélységét 10,0 méterben határozza meg a 3. mellékletben rögzített utcaszakaszok mellett fekvő telkek tekintetében. (HÉSZ 18.§ (2) bekezdés)
- a település külterületi, önkormányzati tulajdonú úthálózatához tartozó közlekedési területek tengelyétől mért 15 méteres sáv nem építhető be (HÉSZ 41.§ (5) bekezdés)
- az előző pontban felsorolt utcákon kívüli lakóutcákban az előkert kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók, amennyiben a HÉSZ nem határozza meg annak mértékét a lakóutca mellett fekvő építési övezet vonatkozásában. (HÉSZ 18. (3) bekezdés)

- az Lke-2, Lke-3 jelű építési övezetben az előkert mélysége 5,0 méter (HÉSZ 25. és 26.§ (1) bekezdés g) pontok)
- a Vt-... jelű építési övezetekben az előkert mélységét az OTÉK előírásainak megfelelően szükséges kialakítani (HÉSZ 29.§ (4) bekezdés)
- a Gip és Gksz jelű építési övezetekben az előkert mélysége 10,0 méter (HÉSZ 34.§ (3) bekezdés)

OLDALKERT SZÉLESSÉGÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÖSSZEFOGLALÓJA

Az oldalkert mértékének meghatározása kapcsán a HÉSZ az alábbi előírásokat teszi:

- oldalhatáron álló beépítési mód esetén
 - az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni. (HÉSZ 18.§ (5) bekezdés)
 - az OTÉK előírásait kell figyelembe venni, amennyiben a HÉSZ nem tesz egyedi előírást az egyes övezetek tekintetében
- minden egyéb esetben, azaz szabadonálló vagy zárt sorú beépítési mód esetén
 - az OTÉK előírásait kell figyelembe venni, amennyiben a HÉSZ nem tesz egyedi előírást az egyes övezetek tekintetében (HÉSZ 18.§ (4) bekezdés):
 - a Vt-... jelű építési övezetekben az oldalkert mérete az OTÉK előírásainak megfelelően szükséges kialakítani (lásd az előző pontokat) (HÉSZ 29.§ (4) bekezdés)
 - a Gip és Gksz jelű építési övezetekben az oldalkert mérete 6,0 méter (HÉSZ 34.§ (3) bekezdés)

HÁTSÓKERT MÉRTÉKÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÖSSZEFOGLALÓJA

Az hátsókert mértékének meghatározása kapcsán a HÉSZ az alábbi előírásokat teszi:

- hátsóterek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol a HÉSZ ettől eltérő értékeket nem határoz meg. (HÉSZ 18.§ (4) bekezdés)
- az Lf-2 jelű építési övezetben a hátsókert mértéke az OTÉK előírásai szerint szükséges megállapítani, de a telkek építési helye nem lehet nagyobb, mint 70 méter (HÉSZ 28.§ (4) bekezdés)
- a Vt-... jelű építési övezetekben a hátsókert méretét az OTÉK előírásainak megfelelően szükséges kialakítani (HÉSZ 29.§ (4) bekezdés)
- a Gip és Gksz jelű építési övezetekben a hátsókert mérete 10,0 méter (HÉSZ 34.§ (3) bekezdés)

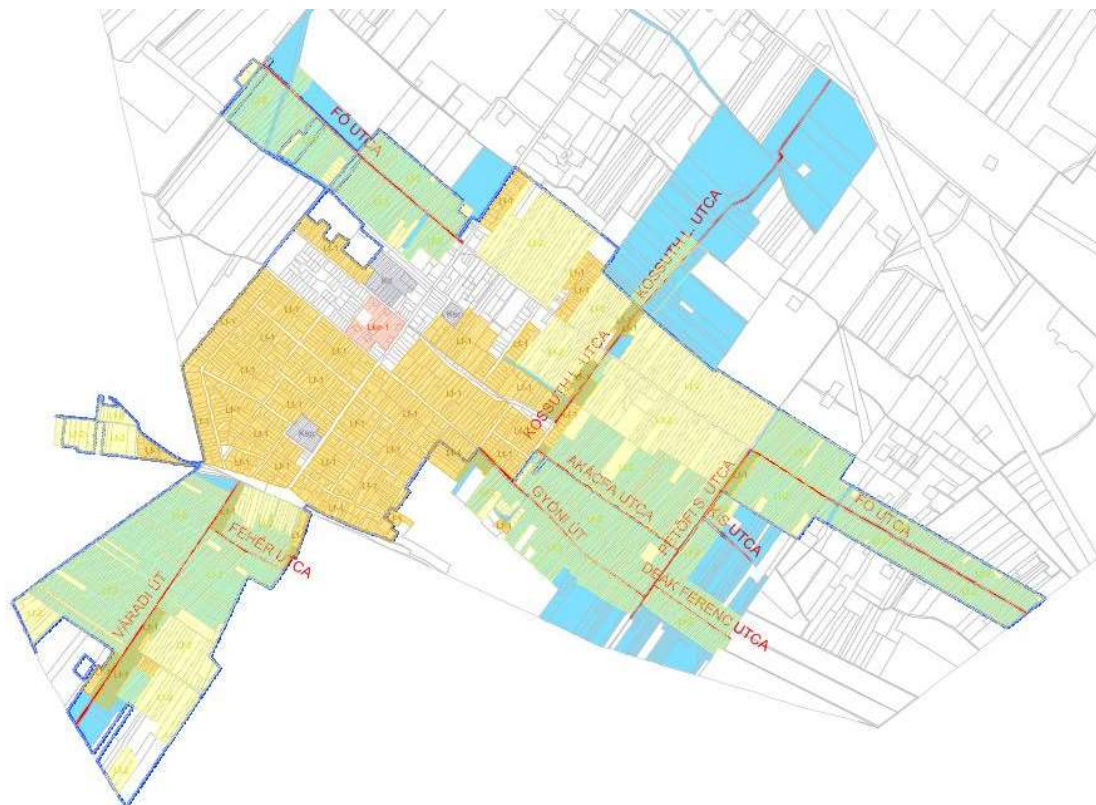
61

ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT MÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A HÉSZ Lf-1, Lf-2, Lke-1, Ksp, Ksr és Krt jelű építési övezetekre vonatkozóan

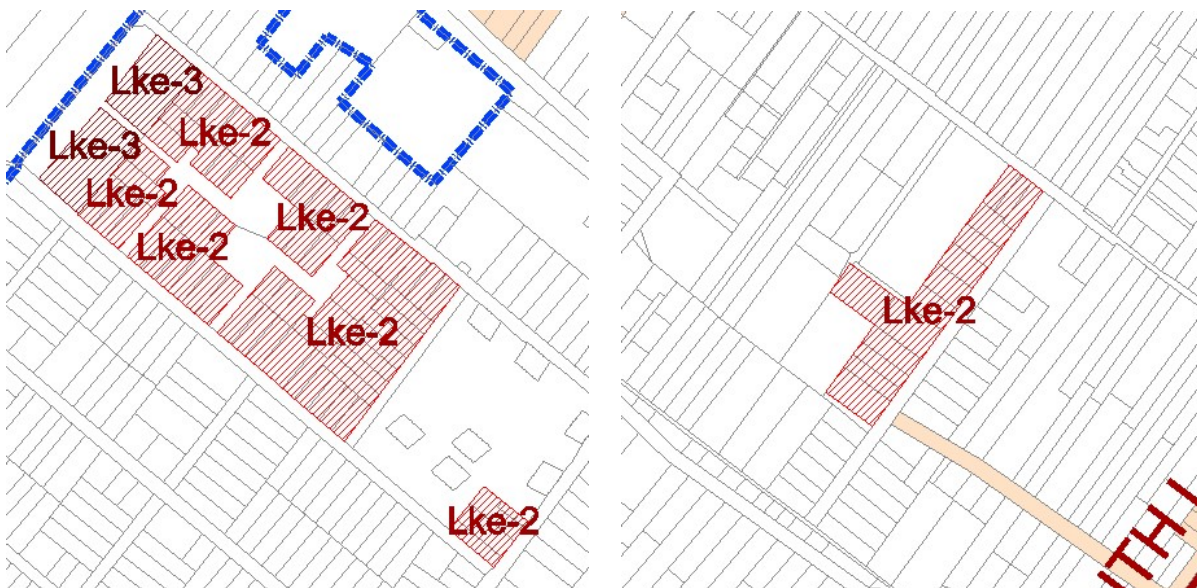
- nem szabályozza egyedileg az előkert mélységét, így azon területek esetében, melyek
 - beletartoznak a 3. mellékletben meghatározott területekbe, ott 10,0 méter az előkert mélysége a HÉSZ 41.§ (5) bekezdésében szereplő 15 méteres be nem építhető területre vonatkozó szabály alkalmazása mellett;
 - nem tartoznak bele a 3. mellékletben meghatározott területekbe, ott (HÉSZ 18.§ (3) bekezdés) az OTÉK szerint az előkert legkisebb mélysége kialakult állapot szerinti, vagy 5,0 méter a HÉSZ 41.§ (5) bekezdésében szereplő 15 méteres be nem építhető területre vonatkozó szabály alkalmazása mellett.
- az oldalkert szélessége (HÉSZ 18.§ (4) és (5) bekezdés)
 - az oldalhatáron álló beépítési mód esetében 0,6 - 1,5 méter, azon telekhatár mentén, ahova az épület elhelyezésre kerül, a többi oldalkert legkisebb szélessége a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában 4,0 m;

- a szabadonálló beépítési mód esetében kialakult állapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb az építési övezetben meghatározott legnagyobb beépítési magasság felénél (építési övezettől függően: $5,5 - 8,0 / 2 = 2,25 - 4,0$ m);
 - a zárt sorú beépítési mód esetében az OTÉK előírásainak megfelelően az oldalkert szélessége 0,0 m.
- az **hátsó kert** (HÉSZ 18.§ (4) bekezdés) mértéke az OTÉK előírásainak megfelelően a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb
- 6,0 méternél;
 - sem az épület hátsó kertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.



Lf-1, Lf-2, Lke-1, Ksp, Ksr és Krt jelű építési övezetek elhelyezkedési vizsgálata a belterület és a 3. melléklet vonatkozásában

Az Lke-2 és Lke-3 jelű építési övezetek mind belterületen helyezkednek el és nem érintettek a 3. mellékletben meghatározott területekkel.

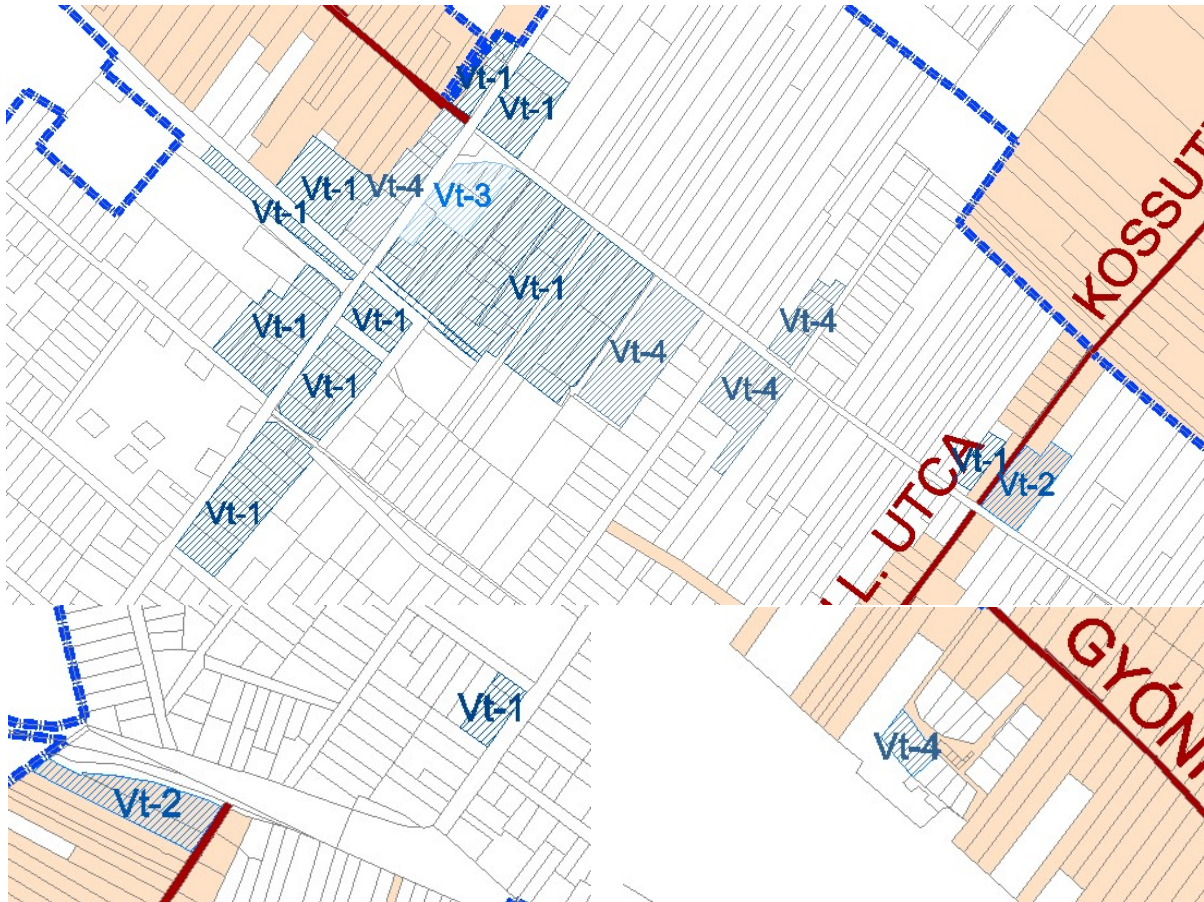


Lke-2 és Lke-3 jelű építési övezetek elhelyezkedési vizsgálata a belterület és a 3. melléklet vonatkozásában

Így ezeken a területeken

- az **előkert** mélysége 5,0 méter a HÉSZ 25. és 26.§ (1) bekezdés g) pontjai alapján.
- az **oldalkert** szélessége
 - oldalhatáros beépítési mód (Lke-2) esetén 0,6 - 1,5 méter, azon telekhatár mentén, ahova az épület elhelyezésre kerül (HÉSZ 18.§ (5) bekezdés), továbbá a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában 4,0 m (HÉSZ 18.§ (4) bekezdés);
 - a szabadonálló beépítési mód (Lke-3) esetében (HÉSZ 18.§ (4) bekezdés) kialakult állapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb az építési övezetben meghatározott legnagyobb beépítési magasság felénél ($6,0 \text{ m} / 2 = 3,0 \text{ m}$).
- a **hátsókert** mértéke (HÉSZ 18.§ (5) bekezdés) az OTÉK előírásainak megfelelően kialakult állapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb
 - 6,0 méternél;
 - sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

A Vt-1, Vt-3 és Vt-4 jelű építési övezetek mind belterületen helyezkednek el és nem érintettek a 3. mellékletben meghatározott területekkel.



Vt-1 – Vt-4 jelű építési övezetek elhelyezkedési vizsgálata a belterület és a 3. melléklet vonatkozásában

Igy ezek területén

- a HÉSZ 29.§ (4) bekezdése szerint az OTÉK előírásait szükséges figyelembe venni, mely szerint az **előkert** legkisebb mélysége a kialakult állapot szerinti vagy 5,0 méter.
- az **oldalkert** szélessége:
 - oldalhatáros beépítési mód (Vt-1, Vt-4) esetén 0,6 - 1,5 méter, azon telekhatár mentén, ahova az épület elhelyezésre kerül (HÉSZ 18.§ (5) bekezdés), a többi oldalkert legkisebb szélessége a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában 4,0 m;
 - a szabadonálló beépítési mód (Vt-3) esetében a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb az építési övezetben meghatározott legnagyobb beépítési magasság felénél ($7,0 \text{ m} / 2 = 3,5 \text{ m}$).
- a **hátsókert** mértéke az OTÉK előírásainak megfelelően kialakult állapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb
 - 6,0 méternél;
 - sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

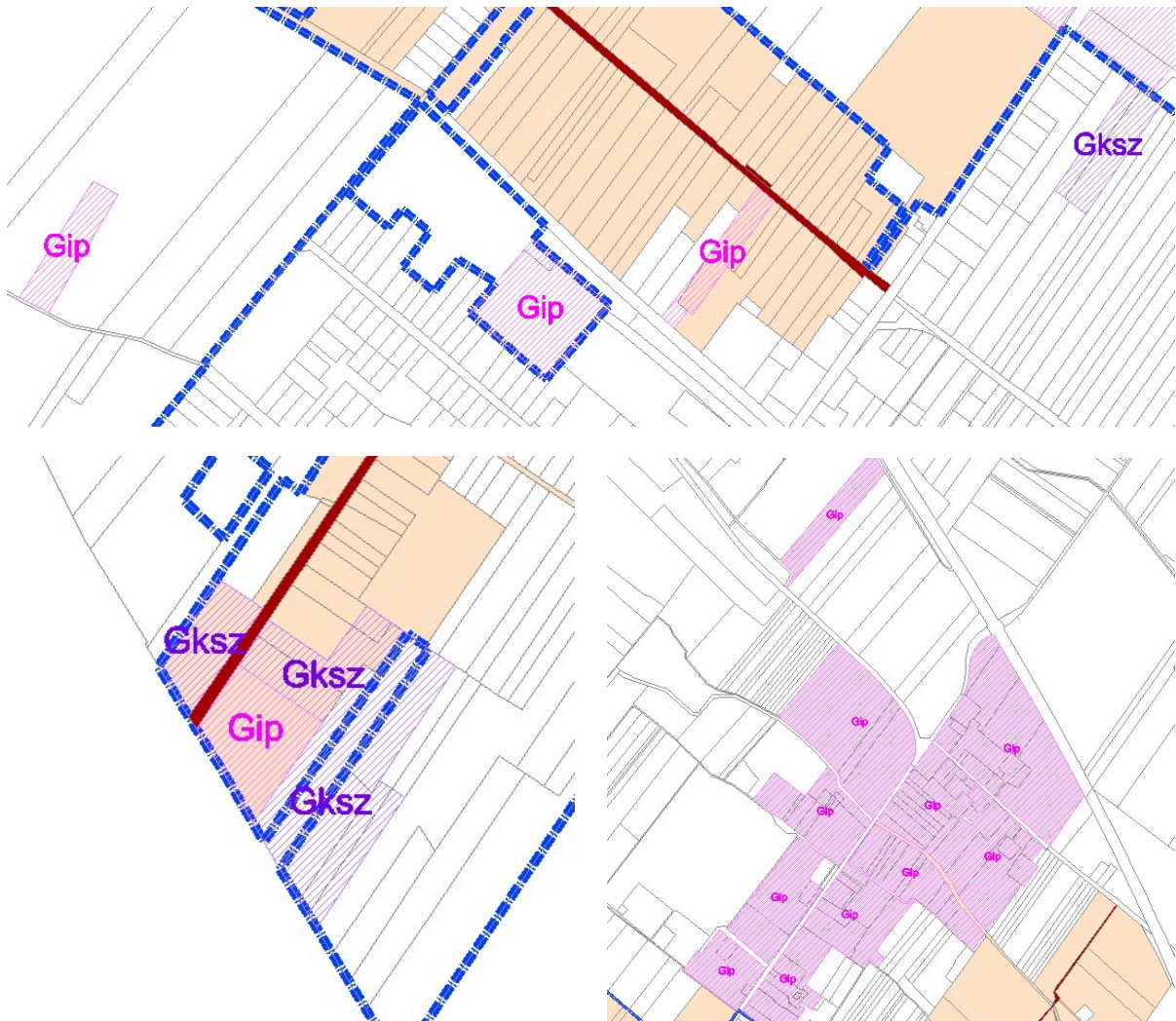
A Vt-2 jelű építési övezeteket érinti a HÉSZ 3. mellékletében meghatározott területek (Kossuth L. utca és a Várdi út menti telkek), mely területeken

- az **előkert** mélysége 10,0 méter (HÉSZ 18.§ (2) bekezdés).
- az **oldalkert** szélessége:
 - oldalhatáros beépítési mód (Vt-1, Vt-4) esetén 0,6 - 1,5 méter, azon telekhatár mentén, ahova az épület elhelyezésre kerül (HÉSZ 18.§ (5) bekezdés), a többi oldalkert legkisebb szélessége a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában 4,0 m;

- a szabadonálló beépítési mód (Vt-3) esetében kialakult állapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb az építési övezetben meghatározott legnagyobb beépítési magasság felénél ($7,0 \text{ m} / 2 = 3,5 \text{ m}$).
- a **hátsókert** mértéke az OTÉK előírásainak megfelelően kialakul tállapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb
 - 6,0 méternél;
 - sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

A Gip és Gksz jelű építési övezetek területén

- az **előkert** mélysége 10,0 méter (*HÉSZ 34.§ (3) bekezdés*), de a külterületen fekvő területek esetében, melyek önkormányzati tulajdonú utakhoz csatlakoznak, figyelembe kell venni a HÉSZ 41.§ (5) bekezdését, mely szerint az utak tengelyétől mért 15 méteres területsáv nem építhető be;
- az **oldalkert** szélessége 6,0 méter (*HÉSZ 34.§ (3) bekezdés*);
- a **hátsókert** mérete 10,0 méter (*HÉSZ 34.§ (3) bekezdés*).



Gksz és Gip jelű építési övezetek elhelyezkedési vizsgálata a belterület és a 3. melléklet vonatkozásában

2.2. HÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A HÉSZ az építési helyre vonatkozó előírásokat három helyen tünteti fel az alábbiak szerint:

- „1. Az építés általános szabályai” alcím alatt szereplő 18.§-ban;
- a beépítésre szánt építési övezetek és a beépítésre nem szánt övezetek előírásaiban;
- a 3. mellékletben.

Az építési hely könnyebb meghatározása érdekében a 3. melléklet áthelyezése javasolt a 18.§ illeszkedési szabályok és kialakult állapotra vonatkozó szabályok kiegészítésével a rendelet hatályba lépése óta végzett építési tevékenységekre vonatkozóan is. Ezen felül javasolt az OTÉK előírásokra történő hivatkozások az elő-, oldal- és hátsókert vonatkozásában egységesíteni és az építési övezetek, övezetek egyedi előírásainak csak az ettől eltérő szabályokat rögzíteni.

A beépítésre nem szánt területek vonatkozásában a HÉSZ nem határoz meg beépítési módot, melynek hiányában az építési hely csak a kialakult állapotnak megfelelően határozható meg. A külterületi telkek többsége beépítéssel nem rendelkezik, így a kialakult állapotnak megfelelően ezek a telkek nem építhetők be. A jogalkotói szándéknak megfelelően a HÉSZ korrekciója javasolt a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában, azok beépítési mód meghatározásának pótlásával.

A HÉSZ az alábbi általános szabályokat és egyedi előírásokat teszi az építési hely vonatkozásában:

„18. § [Építés általános szabályai]

(1) A település igazgatási területén, amennyiben a már meglévő-beépítés beépített építés telek kialakult állapota szerinti épület építési helyen kívül helyezkedik el, vagy túllóg, az épület fenntartható – az épület kubatúráján belül állagmegóvás, felújítás végezhető – és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető~~de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.~~ Ezen előírás a rendelet hatályba lépése óta végzett építési tevékenységek esetében is alkalmazható.

Megj.: Az előírás pontosítása javasolt egyértelműbb alkalmazási szabály meghatározásával.

(2) A település ~~fő útvonalai és gyűjtőútjai esetében előkert mélységét a 3. melléklet tartalmazza~~területén - a fekvő telek kivételével, és amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképp nem rendelkezik és – új épület építése esetén, az előkerti építési határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertje által meghatározott sávba kell hogy kerüljön a településképi illeszkedés biztosításával, a szomszédos telkek beépítésének a hiányában, az előkerti építési határvonal a kapcsolódó út telekszélességének felezővonalától mért 11,0 méteres és az építési telek homlokvonalától mért 10,0 méteres párhuzamos által meghatározott sávba kell hogy kerüljön, a településképi illeszkedés biztosításával, de a jelen rendelkezés hatálybalépést követően épülő épületek esetében legalább 5,0 méter, az alábbi területeken:

a) Akácfa utca, Deák Ferenc utca, Fehér utca, Kis utca és Petőfi utcák mentén,

b) Fő utca mentén a Köztársaság út (256 hrsz.) és a Dózsa György utca (796 hrsz.), valamint Örkény közigazgatási határa és a Petőfi utca (22 és 530 hrsz. közötti szakaszon)

c) Gyóni utca mentén a Petőfi Sándor utca (0128 hrsz.) és a Kossuth L. utca (95 hrsz.) közötti szakaszon,

d) Gyóni utca déli oldalán a Kossuth L. utca (95 hrsz.) és az Ady Endre utca (152/30 hrsz.) közötti szakaszon,

e) Kossuth L. utca mentén az Iskola út (083/2 hrsz.) és a Szőlő utca (97/16 hrsz.) közötti szakaszon,

f) Kossuth L. utca déli oldalán a Szőlő utca (97/16 hrsz.) és a 97/6 hrsz.-ú földút közötti szakaszon.

Megj.: A 3. mellékletben meghatározott területek szöveges előírásként való alkalmazása kiegészítve illeszkedési szabályokkal, továbbá az előírás módosítása mellett a 3. melléklet törlése javasolt.

(3) A lakóutcákban település területén a HÉSZ 18.§ (2) és (14) bekezdésének a figyelembevételével, az előkert kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket követelményt nem határoz meg. Amennyiben az előkert meghatározásakor az OTÉK szerinti kialakult állapot a mértékadó, a kialakult állapot alatt az adott építési telek mellett két oldalról szomszédos építési telkek előkertjeit érthetők, az előkert építési határvonalnak ezen előkertek által meghatározott sávba kell kerülnie, a településképi illeszkedés biztosításával.

Megj.: Az előírás nem egyértelműen alkalmazható a „lakóutca” fogalmának hiányában, az előírás módosítása javasolt.

(4) Az oldal- és hátsókerterek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket követelményt nem határoz meg.

Megj.: Az előírás pontosítása javasolt.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telek a) egyik oldalkerti építési határvonala vonatkozásában az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni, kivéve ha a kialakult – földhivatali alapadatokon szereplő épület - állapot ettől eltér, ebben az esetben amennyiben településképi illeszkedés azt indokolja az oldalkerti építési határvonal a kialakult állapot szerint meghatározható, amennyiben az a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza.

b) a szemközti oldalkerti építési határvonal az OTÉK szerint határozható meg, kivéve ha a kialakult – földhivatali alapadatokon szereplő épület - állapot ettől eltér, ebben az esetben amennyiben településképi illeszkedés azt indokolja az oldalkerti építési határvonal a kialakult állapot szerint meghatározható, amennyiben az a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza.

(...)

Megj.: Az előírás módosítása javasolt, a könnyebb értelmezhetőség érdekében.

(6) Az építési telkeken a természetes terepfelületet legfeljebb 0,6 m-es függőleges eltéréssel (feltöltés, bevágás) szabad megváltoztatni.

(7) A telek határvonalain tömör kerítés csak legfeljebb 2,00 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 2,5 m-t nem haladja meg.

(8) A település közigazgatási területén lakókocsi, konténer, illetve üdülősátor tartós ott lakás illetve gazdasági tevékenység folytatása céljából egyetlen építési övezet területén sem helyezhető el.

(9) Telektömbök belső feltárássára magánút esetén csak közforgalom elől el nem zárt magánút alakítható ki.

(10) A magánút telkének minimális szélessége

a) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 m,

b) 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 10,5 m,

c) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,

d) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m lehet.

(11) Kettő vagy kettőnél több építési telek kialakítását biztosító magánút telekalakításával összefüggésben, a településrendezési feladatok megvalósításának biztosítására, az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pont szerinti településrendezési szerződés sajátos jogi intézmény alkalmazandó.

(12) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek vagy telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott beépítési paraméterek tekintetében – az építési övezetnek vagy az övezetnek megfelelő telekalakításig - a telek vagy építési telek adott övezettel, építési övezettel érintett területét kell figyelembe venni.

(13) Az építési övezetek építési telkén, amennyiben az övezeti előírás azt lehetővé teszi, az előírt oldalhatáros beépítés esetén a szabadon álló beépítési mód is alkalmazható a HÉSZ erre vonatkozó egyedi előírásainak a betartása mellett.

Megj.: Az oldalhatáros beépítési mód előírásainak a kiegészítése javasolt.

(14) A külterületi önkormányzati utak - mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak- esetén, ha az építési övezeti, övezeti előírás másképp nem rendelkezik, a közvetlenül szomszédos út telekszélességének tengelyétől mért 15-15 számított 8-8 m-en belül műtárgy kivételével épület és egyéb építmény nem helyezhető el.

(...)

Megj.: A 41.§-ban szereplő beépítésre vonatkozó előírás áthelyezése javasolt az építés általános előírásai közé, továbbá a 15 méteres előírás mérséklése javasolt 8 méterre, mellyel így is egy 16 méter széles sáv marad szabadon az esetlegesen kialakítandó út számára.

23. § [A lakóterületek övezeteinek általános előírásai]

(1) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telkek is beépíthetők, ha a telek méretén kívüli övezeti előírások maradéktalanul betarthatók.

(2) A telekalakítás szabályai:

a) az újonnan építési övezettké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 22 méter, legkisebb mélysége 40 m lehet;

b) a település már beépült részein a kialakítható telkek legkisebb szélessége 16 méter;

c) fekvőtelkek legkisebb mélysége 20 méter lehet.

(3) ~~Az övezetek telkein az építési hely az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.~~

(...)

Megj.: A 18.§ (3) bekezdés módosításával összhangban az előírás törlése javasolt.

25. § (1) Az Lke-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód Oldalhatáron álló

b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²) 700

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 25

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

f) A közműellátás mértéke: teljes

g) Az előkert mélysége (m): 5,0

(...)

26. § (1) Az Lke-3 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód szabadonálló

b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²) 700

c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

f) A közműellátás mértéke: teljes

g) Az előkert mélysége (m): 5,0

(...)

29. § [A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai:]

(1) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

- a) közműcsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- d) kerti építmény – a védőtávolságok betartásával.

(2) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy,
- b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) Az (1)-(2) bekezdésben nem szereplő építmények, épületek csak az építési helyen belül helyezhetők el.

(4) Az előkert, oldalkert és hátsókert mérete az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.

(5) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények, legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

(...)

Megj.: A 18.§ (3) bekezdés módosításával összhangban az előírás törlése javasolt.

31. § (1) A Vt-2 jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
 - b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 5000
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 25
 - d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
 - e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
 - f) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek:
- a) legfeljebb egy lakás,
 - b) igazgatási épület, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás épület,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport.
- (...)

34. § [A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai]

(1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) illetve ipari-gazdasági (Gip) építési övezetekbe tartoznak.

(2) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- a) közműcsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy;
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
- d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) trágyatároló, komposztáló,
- g) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) A gazdasági területek építési övezeteiben az előkert **mélysége 10 méter a 18.§ (14) bekezdésében meghatározott előírás betartásával**, az oldalkert **szélessége 6 méter**, a hátsóker **mélysége 10 méter**.

Megj.: A külterületi utakra vonatkozó egyedi előírás hivatkozása javasolt.

(4) A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:

a) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.

b) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.

(5) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

(...)

41.§ [Közlekedési területek általános előírásai]

(1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közúti (KÖu) és vasúti (KÖk) területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(3) A közlekedési övezetekben a meglévő és tervezett országos és helyi utak, kerékpárutak, közterületi gépjármű várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, egyes magánutak, közforgalmú vasutak, köztér és mindezek csomópontja tartozik. A közlekedési területek övezetében a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, vagy növényzet telepíthető.

(4) Külterületen a közlekedési területek védősávja a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:

a) gyorsforgalmi és országos főutak nyomvonala mentén 100- 100 m.

b) országos mellékutak mentén 50- 50 m.

(5) A külterületi önkormányzati utak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az úttengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(...)

Megj.: Az előírás áthelyezése javasolt az építés általános előírásai közé a 18.§-ba.

3. HÉSZ EGYES ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA: TELEKALKÍTÁSRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

3.1. TELEKALKÍTÁSRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK VIZSGÁLATA

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet a 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelettel is módosult, melyet 2024. október 1-től alkalmazni szükséges. A telekalakítási eljárások vonatkozásában az alábbi előírásokat szükséges figyelembe venni:

„23/E. § (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve áteressen keresztül megközelíthetők legyenek. *

(2) Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.

(3) Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.

(4) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályi előírásoknak.

(5) Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt vagy annak a telekalakítással egy telekre eső részét elbontják, áthelyezik, vagy ha az épületet, melléképítményt a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a közmű-becsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakítják át. Amennyiben a telekalakítási engedély iránti kérelem benyújtásakor az elbontás, áthelyezés vagy külön-külön építménnyé alakítás követelménye nem teljesül, az engedély iránti kérelmet el kell utasítani.

(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.

23/F. § (1) A tömbtelken a már meglévő épületek részére úszótelkek alakíthatók ki. *

(2) Az úszótelket úgy kell kialakítani, hogy az magába foglalja legalább

a) az épületet,

b) az előlépcsőt és az épület körüli járdát,

c) az épülethez tartozó közmű-műtárgyakat, valamint

d) az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért – a tömbtelken belüli – 1 méteres területsávot.

(3) Az úszótelek kialakításának feltétele az épület önálló közműcsatlakozásának biztosítása.

23/G. § Nyúlványos telek a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet előírásai szerint alakítható ki.

23/H. § (1) A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről. Ha folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység, a kérelemhez mellékelni kell – ha rendelkezésre áll – a végleges építési engedélyhez tartozó, záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot. *

(2) Ha kormányrendeletben meghatározott honvédelmi és katonai célú ingatlant érintő telekalakítási eljárásban a kijelölt eljáró hatóság nem rendelkezik a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szakkérdések elbírálásához szükséges információkkal, adatokkal vagy szakértelemmel, a szakkérdés vizsgálatára az eljárással érintett ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal ingyenesen szakértőként rendelhető ki.

23/I. § (1) Amennyiben a Méptv. 88. § (1) bekezdése szerinti jogszabályi vizsgálat során megállapításra kerül, hogy a telekalakítással érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat a telekalakítási követelményeket nem tartalmazza teljeskörűen –, telket alakítani csak úgy lehet, ha *

a) teljesülnek a Méptv. 88. és 89. §-ában, valamint a IV. Fejezetben foglalt előírások, és

b) érvényesülnek a kialakult állapothoz illeszkedés Méptv. 83. §-ában foglalt követelményei.

(2) A (3) bekezdésben foglalt esetben településrendezési szakkérdésként vizsgálni kell a telekalakítással érintett telek kialakult állapothoz történő illeszkedését.

(3)

(4) Az illeszkedésnél az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban már feltüntetett vagy jogszerűnek tekintendő épületeket kell figyelembe venni.

(5) A helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése nem helyezhető hatályon kívül a kialakult állapotról vonatkozó (1)–(4) bekezdés szerinti szabályok közvetlen érvényesítése érdekében.

23/J. § (1) A Kormány által rendeletben kiemelt jelentőségűvé nyilvánított ügy tárgyát képező közlekedési infrastruktúra-beruházások megvalósulását követően, a megvalósult állapotot rögzítő térképi adatváltozás során a beruházással érintett földrészletek telekalakítása, telekcsoport újraosztása esetében a helyi építési szabályzatnak való megfelelést nem kell vizsgálni.

(2) A telekalakítási eljárásban érintett földrészletek változás utáni művelési ágát – kivett területnél megnevezését – a terület rendeltetésével összhangban kell megválasztani és bejegyezni.

(3) A telekalakítás nem irányulhat új beépítésre szánt terület kijelölésére.

(...)"

* A felszámolási eljárás során a telekalakítás veszélyhelyzeti szabályairól szóló 437/2023. (IX. 21.) Korm. rendelet 3.§ (1) bekezdésének c) pontja szerint a fent idézett előírásokat nem kell alkalmazni, amennyiben egy ingatlan telekfelosztása során

- az érintett ingatlan felszámolás alatt álló gazdálkodó szervezet tulajdonában áll és
- az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágban és művelés alól kivett ipartelepként, illetve erdő művelési ágban és művelés alól kivett meddőhányóként van nyilvántartva.

„3. § (1) Az olyan ingatlan telekfelosztása során, amely az R. 4. §-a alapján elrendelt felszámolás alatt álló gazdálkodó szervezet tulajdonában áll, és az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágban és művelés alól kivett ipartelepként, illetve erdő művelési ágban és művelés alól kivett meddőhányóként van nyilvántartva (a továbbiakban: érintett ingatlan), a telekfelosztás során nem kell alkalmazni

a) az Étv. 23. §-át, 24. § (2) és (3) bekezdését, valamint 24/A. § (1) és (2) bekezdését,

b) az Evt. 86. § (1) bekezdését,

c) a Korm. rendelet 21–23/I. §-át.”

A hatályos HÉSZ a telekalakítás kapcsán az alábbi előírásokat tartalmazza:

„11. § (1) A település beépítésre szánt területén nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) Az építési övezetekre és övezetekre meghatározott kialakítható építési telek és kialakítható telek legkisebb területe előírást nem kell figyelembe venni a tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során.

(...)

18.§ (11) Kettő vagy kettőnél több építési telek kialakítását biztosító magánút telekalakításával összefüggésben, a településrendezési feladatok megvalósításának biztosítására, az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pont szerinti településrendezési szerződés sajátos jogi intézmény alkalmazandó. *

(12) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek vagy telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott beépítési paraméterek tekintetében – az építési övezetnek vagy az övezetnek megfelelő telekalakításig - a telek vagy építési telek adott övezettel, építési övezettel érintett területét kell figyelembe venni.

(...)

23. § (2) A telekalakítás szabályai:

a) az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 22 méter, legkisebb mélysége 40 m lehet;

b) a település már beépült részein a kialakítható telkek legkisebb szélessége 16 méter;

c) fekvőtelkek legkisebb mélysége 20 méter lehet.”

3.2. HÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A HÉSZ a 18.§ (11) bekezdésének előírását a 3/2024. (II. 27.) önkormányzat rendelettel iktatta be, mely hivatkozást tartalmaz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) előírására. Az alábbiakba az Étv. 2024.01.01 – 2024. 05.17 közötti hatályos állapota kerül bemutatásra:

„30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy

bb) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.”

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 2023. december 30-án lépett hatályba, rendelkezéseinek többsége csak 2024. október 1-től alkalmazandó, mely naptól hatályát veszítette az Étv. A településrendezési szerződés tárgyát a Méptv. 92.§ (4) bekezdése tartalmazza az alábbiak szerint:

„92.§ (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.”

A fenti előírások figyelembevételével a HÉSZ- 18.§ (11) bekezdésében használt hivatkozás törlése és az előírás módosítása javasolt, továbbá a telekalakításra vonatkozó előírások korrekciója és kiegészítése javasolt a telekalakítás általános szabályaival az alábbiak szerint:

11. § (1) A település beépítésre szánt területén nyúlványos telek nem alakítható ki.
(2) Az építési övezetekre ~~és övezetekre~~ meghatározott „kialakítható építési telek legkisebb területe” és az övezetekre meghatározott „kialakítható telek legkisebb területe” előírást nem kell figyelembe venni
a) a tervezett szabályozási vonallal és építési övezethatárral, övezethatárral meghatározott telekalakítás során.

Megj.: Az előírás kiegészítése javasolt az övezethatárral a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdésének figyelembevételével.

- b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során.
c) magánút telekalakítása során a HÉSZ 18.§ - ában foglalt előírások figyelembevétele mellett.
(3) A telekalakítás jelen, 11.§ - ában meghatározott szabályait és a HÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.
(4) A település területén belül telekalakítás kizárólag úgy végezhető, hogy az újonnan kialakításra kerülő telek területe az építési övezetére, övezetére meghatározott rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.
(5) A kialakult és beépítéssel rendelkező építési telkeket érintő telekegyesítés, telekhatár- rendezés során az építési övezetre, övezetre meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.
(...)

Megj.: A telekalakítási eljárásokat segítő általános előírások bevezetése javasolt.

18.§ [Építés általános szabályai]

- (9) Telektömbök belső feltárássára magánút esetén csak közforgalom elől el nem zárt magánút alakítható ki.
(10) A magánút telkének minimális szélessége
a) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 m,
b) 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 10,5 m,
c) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,
d) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m lehet.
(11) Kettő vagy kettőnél több építési telek kialakítását biztosító magánút telekalakításával összefüggésben, a településrendezési feladatok megvalósításának biztosítására, ~~az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pont~~ a Méptv. 92.§ (4) bekezdés c) pont szerinti településrendezési szerződés sajátos jogi intézmény alkalmazandó. *
(12) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek vagy telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott beépítési paraméterek tekintetében – az építési övezetnek vagy az övezetnek megfelelő telekalakításig - a telek vagy építési telek adott övezettel, építési övezettel érintett területét kell figyelembe venni.”
(...)

Megj.: Az Étv. helyett a Méptv. szabályozza településrendezési szerződés részletszabályait.

23. § [A lakóterületek övezeteinek általános előírásai]

(1) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telkek is beépíthetők, ha a telek méretén kívüli övezeti előírások maradéktalanul betarthatók.

(2) A telekalakítás szabályai:

a) az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 22 méter, legkisebb mélysége 40 m lehet;

b) a település már beépült részein a kialakítható telkek legkisebb szélessége 16 méter;

c) fekvőtelkek legkisebb mélysége 20 méter lehet.

(...)

24. § [A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai]

(1) Az Lke-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód zárt sorú

b) A kialakítható **építési** telek legkisebb területe (m²) 1200

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 30

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

f) A közműellátás mértéke: teljes

(...)

25. § (1) Az Lke-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód Oldalhatáron álló

b) A kialakítható **építési** telek legkisebb területe (m²) 700

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 25

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

f) A közműellátás mértéke: teljes

g) Az előkert mélysége (m): 5,0

(...)

26. § (1) Az Lke-3 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód szabadonálló

b) A kialakítható **építési** telek legkisebb területe (m²) 700

c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

f) A közműellátás mértéke: teljes

g) Az előkert mélysége (m): 5,0

(...)

27. § [A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai]

(1) Lf-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód Oldalhatáron álló

b) A kialakítható **építési** telek legkisebb területe (m²) 700

c) A beépítésnél alkalmazható beépítettség (%) 25

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

f) A közműellátás mértéke: teljes

(...)

28. § (1) Lf-2 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható **építési** telek legkisebb területe (m²) 1000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 20
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- (...)

31. § (1) A Vt-2 jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) **Az kialakítható** építési telek legkisebb területe (m²) 5000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 25
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- (...)

32. § (1) A Vt-3 jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) **Az kialakítható** építési telek legkisebb területe (m²) 1000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 35
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- (...)

35. § (1) A Gksz jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) **Az kialakítható** építési telek legkisebb területe (m²) 2000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- f) A közműellátás mértéke: teljes

36. § (1) A Gip jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) **Az kialakítható** építési telek legkisebb területe (m²) 5000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 40
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- (...)

38. § (1) A Ksp jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) **Az kialakítható** építési telek legkisebb területe (m²) 15000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 10
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 70
- f) A közműellátás mértéke: teljes

39. § (1) A Ksr jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) **Az kialakítható** építési telek legkisebb területe (m²) 15000

- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 15
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 70
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- (...)

40. § (1) A Krt jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) ~~Az~~ **kialakítható** építési telek legkisebb területe (m²) 3000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 10
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- (...)

56. § [A Kbsp-m jelű gokartpálya övezetének részletes előírásai]

(1) Az övezet főbb építési paraméterei:

- a) A kialakítható **telek** legkisebb **területe** ~~telekméret~~ (m²) 3800
- b) A legnagyobb beépítettség (%) 5
- c) Legnagyobb épületmagasság (m) 8,0
- (...)

57. § [A Kbte jelű temető övezet részletes előírásai]

(1) Az övezet főbb építési paraméterei:

- a) A kialakítható **telek** legkisebb **területe** ~~telekméret~~ (m²) 20000
- b) A legnagyobb beépítettség (%) 2
- c) Legnagyobb épületmagasság (m) 5,5"

Megj.: A 11.§-ban alkalmazott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” elnevezésű szabályozó korrigálása az építési övezetekben és övezetekben.

4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Hernád Nagyközség településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű területrendezési követelményeket, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, ezek:

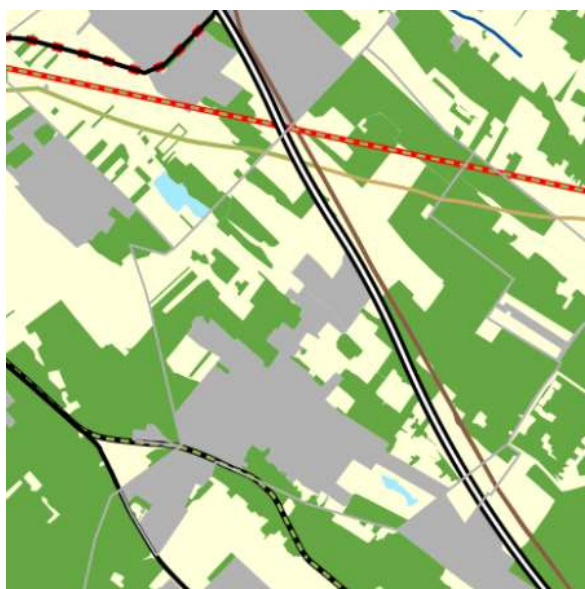
- A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.), melynek második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT).
- Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel (PMTrT) fogadta el Pest megye területrendezési tervét, melyet szintén figyelembe kell venni Hernád vonatkozásában.

A Trtv.-vel és a PMTrT-vel 2020-ban elkészült az összhang igazolás Hernád Nagyközség teljes közigazgatási területére, melyet a Településszerkezeti terv M-1 melléklet „4. A területrendezési tervvel való összhang igazolása” című fejezet tartalmaz.

4.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN

A három tervezési feladat közül az 1. módosítás során történik területfelhasználás váltás, míg a 2. és 3. módosítás során csupán a HÉSZ hatályos előírásainak a módosítása történik. Ennek megfelelően a területrendezési tervekkel való összhang igazolást az 1. módosítás vonatkozásában szükséges biztosítani.

78



OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata a tervezési terület lehatárolásával (E-TÉR interaktív térkép)

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség



PMTrT Szerkezeti Tervlap kivonata a tervezési terület lehatárolásával (E-TÉR interaktív térkép)

- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)
- Mellékút (meglévő)



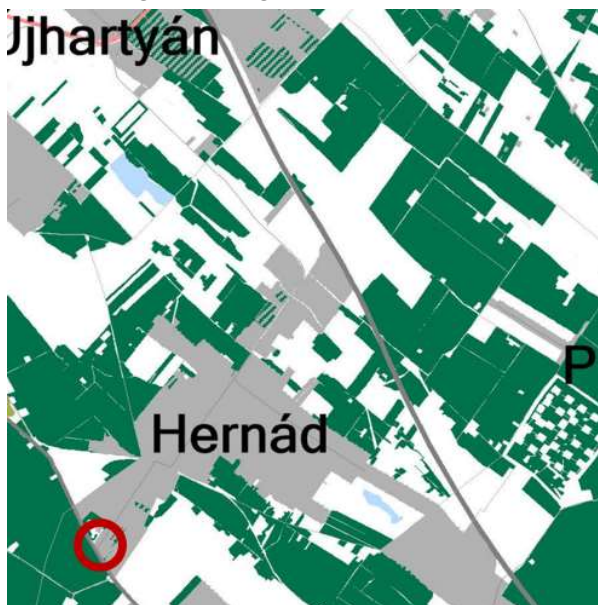


az 1. módosítás területe a PMTrT térségi területfelhasználási kategóriáinak feltüntetésével

A tervezési terület az OTTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapja szerint települési térség területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el és az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei a területet nem érintik, azonban a terület

- délnyugati határa az 5. sz. országos főút (főbb érintett települések: Budapest – Dabas – Kecskemét – Kiskunfélegyháza – Szeged – Rószke – Szerbia),
- északnyugati-északi határa a Váradi út, azaz a 46109 j. térségi mellékút (főbb érintett települések: Újhartyán – Hernád).

Hernád települést ez erdők övezete, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és pufferterületének övezetei, a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete és a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete érinti. Az 1. módosítás tervezési területét az alábbi országos és megyei övezetek érintik:



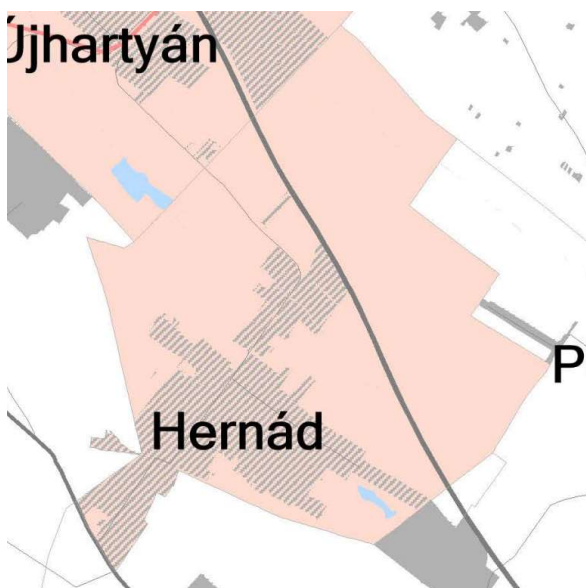
2. Erdők övezete

(Trtv. 29.§, 30. §, 30/A. §)

Érinti a 0262/28, 1946/2, 1947/1, 1947/4-6 és a 1949/3 hrsz.-ú telkeket.

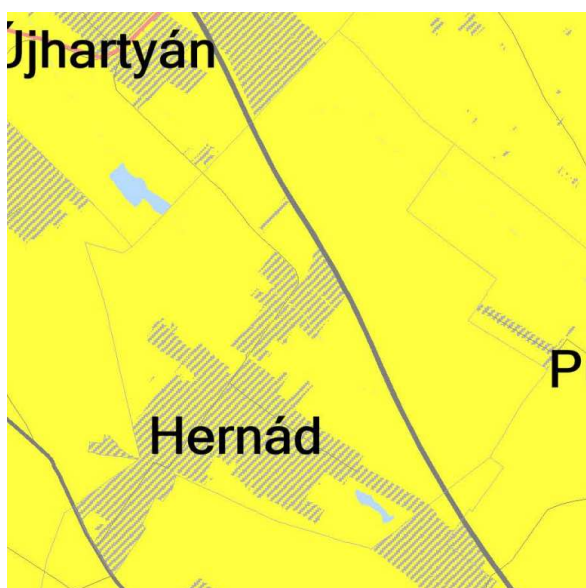


erdők érintettsége a tervezési terület vonatkozásában



5. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
(PMTrT 9. §)

A település teljes területét érinti.



3. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete
(PMTrT 12. §)

A település teljes területét érinti.

4.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

4.2.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSNAK VALÓ MEGFELELÉS

Az 1. módosítás során csak a fejlesztéssel érintett 1957 hrsz-ú telken történik a beruházás megvalósíthatósága érdekében területfelhasználás váltás. A területfelhasználás váltás során az érintett 1957 hrsz-ú telek ipari gazdasági terület területfelhasználási egységből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A településrendezési eszközök készítésénél a megyei területfelhasználási kategóriákon belül a Trtv. 11.§ előírásait kell alkalmazni:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- a) az erdőgazdálkodási térségben ...
- c) a vízgazdálkodási térség területét ...
- d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;**
- e) a sajátos területfelhasználású térség területét ..."

TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A települési térségen belül bármilyen építési övezet, övezet kijelölhető, így a tervezett területfelhasználás váltás megvalósítható, az összhang a területrendezési tervekkel továbbra is biztosított.

4.2.2. TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

ERDŐK ÖVEZETE

Az 1. módosítás tervezési területén belül elhelyezkedő erdőterületek (0262/28, 1946/2, 1947/1, 1947/4-6 és a 1949/3 hrsz.-ú telkek) a településrendezési eszközök módosításával nem érintettek, az erdők övezetén belül területfelhasználás váltás nem történik, az összhang az övezettel továbbra is biztosított.

LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Azokon a településeken, melyek érintettek a Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével, lehetősége kapnak a beruházók a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, hogy az önkormányzat által támogatott fejlesztéseket kedvezőbb beépítési szabályok mellett valósíthassák meg, miután az önkormányzat kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősítette a beruházás helyszínét.

Jelen fejlesztés célja egy kereskedelmi, szolgáltató egység (áruház) kialakítása, mely nem logisztikai célú fejlesztés.

KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE

Azokon a településeken, melyek érintettek a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével, azok településrendezési eszközeinek módosítása során előírásokat kell megfogalmazni a vizek helyben tartására és felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, az árnyékolt felületek növelésére.

A módosítás során ezen szempontok érvényesítése érdekében a fejlesztéssel érintett terület vonatkozásában új előírások nem kerülnek meghatározásra, tekintettel arra, hogy a módosítással meghatározott új építési övezet jelenlegi és tervezett előírásai rögzítik a létesítendő minimális zöldfelületi arányokat, továbbá azok kialakítása kapcsán a TKR előírásait szükséges figyelembe venni.

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. HATÁROZATTERVEZET

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (... ..) sz. határozata

Hernád Nagyközség 56/2020. (VIII. 3) Kt. sz. határozattal megállapított Településszerkezeti tervének módosításáról

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:

1. Hernád közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja jelen határozat
 - a) 1. mellékletét: Hernád Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban: TSZT) szereplő Szerkezeti Tervlapot módosító tervlapot,
 - b) 2. mellékletét: a TSZT M-1 mellékletében szereplő 2.2. Területfelhasználási változások a 2020-as elfogadást követően című alfejezet kiegészítését.
 - c) 3. mellékletét: a TSZT M-1 mellékletében szereplő 3.2. A Település közigazgatási területének területi mérlege a 2020-as elfogadást követően című alfejezet módosítását.
 - d) 4. mellékletét: a TSZT M-1 mellékletében szereplő 4.2. A 2020-as elfogadást követő módosítások összhang igazolása című alfejezet kiegészítését.
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással
 - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem módosul, települési területfelhasználási egység változás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
 - b) Hernád jelen határozattal módosított településszerkezeti terve a területrendezési tervekkel továbbra is összhangban van. A módosítás során a Pest Megyei Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel nem történik, a területfelhasználás váltás települési térségen belül történik.
3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A .../2025. (... ..) Kt. határozat 1. melléklete

Hernád Szerkezeti tervlapot módosító Szerkezeti tervlap részlete



— — módosítás területi hatálya

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL


KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

A szerkezeti tervlap módosítását tartalmazó oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – a vonatkozó módosító tervlap kivonatait tartalmazza, a módosításokkal egybeszerkesztett szerkezeti tervlap a záró szakaszra kerül összeállításra.

A .../2025. (... ..) Kt. határozat 2. melléklete

Az 56/2020. (VIII. 03.) Kt. határozattal megállapított településszerkezeti terv M-1 mellékletében szereplő 2.2. Területfelhasználási változások a 2020-as elfogadást követően című alfejezet kiegészítése a 22. módosítással:

2.2. Területfelhasználási változások a 2020-as elfogadást követően

2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	22.	1,20	1957	Gip ipari gazdasági terület	Gksz kereskedelmi, szol- gáltató gazdasági terület
2. Összesen:		1,20 ha			

Tervmódosítással érintett területek (1-4.) összesen:	9,273 ha
--	--------------------------

(Megj.: A 21. sorszámú módosítás a folyamatban lévő településrendezési eszközök eseti módosítása (Hernád, külterület 06/87-88 hrsz.-ú telkekből álló telekcsoport tervezett fejlesztése) kapcsán kerül meghatározásra, melynek során 7,56 ha területen történik beépítésre nem szánt területen belül területfelhasználás váltás.)

A .../2025. (... ..) Kt. határozat 3. melléklete

Az 56/2020. (VIII. 03.) Kt. határozattal megállapított településszerkezeti terv M-1 mellékletében szereplő 3.2. A Település közigazgatási területének területi mérlege a 2020-as elfogadást követően című alfejezet módosítása:

3.2. A település közigazgatási területének területi mérlege a 2020-as elfogadást követően

Területfelhasználás	2019. évi TSZT terület-felhasználás (ha)	2020-as elfogadást követő változások (ha)	2020-as elfogadást követő TSZT terület-felhasználás (ha)
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	6,1	<u>+1,20</u>	<u>7,3</u>
Ipari gazdasági terület (Gip)	119,41	-0,157 +0,128 <u>-1,20</u>	<u>118,181</u>
ÖSSZESEN:	2705	-	2705

A .../2025. (... ..) Kt. határozat 4. melléklete

Az 56/2020. (VIII. 03.) Kt. határozattal megállapított településszerkezeti terv M-1 mellékletében szereplő 4.2. A 2020-as elfogadást követő módosítások összhang igazolása című alfejezet kiegészítése a 22. módosítással:

4.2. A 2020-as elfogadást követő módosítások összhang igazolása

TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A 20. sorszámú módosítás során 0,23 ha beépítésre nem szánt közlekedési terület területfelhasználás és 0,12 ha beépítésre szánt ipari gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre települési térségen belül.

A 21. sorszámú módosítás során 7,41 ha különleges beépítésre nem szánt pihenő övezet területe területfelhasználás kerül kijelölésre erdőgazdálkodási térségen belül. *(Megj.: A 21. sorszámú módosítás a folyamatban lévő településrendezési eszközök eseti módosítása (Hernád, külterület 06/87-88 hrsz.-ú telkekből álló telekcsoport tervezett fejlesztése) kapcsán kerül meghatározásra.)*

A 22. sorszámú módosítás során 1,20 ha kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre települési térségen belül.

Települési térség területén belül bármilyen övezet kijelölhető.

A módosítási szándékok nem ellentétesek a települési térségre vonatkozó előírásokkal, azokkal összhangban van.

88

LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Azokon a településeken, melyek érintettek a Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével, lehetősége kapnak a beruházók a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, hogy az önkormányzat által támogatott fejlesztéseket kedvezőbb beépítési szabályok mellett valósíthassák meg, miután az önkormányzat kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősítette a beruházás helyszínét.

A 20. sorszámú módosítás célja a tervezett Hernád – Ipari területeket összekötő kerékpárút megvalósíthatóságának megalapozása, mely nem logisztikai célú fejlesztés.

A 21. sorszámú módosítás célja beépítésre nem szánt pihenő övezet területének kialakítása, mely nem logisztikai célú fejlesztés. *(Megj.: A 21. sorszámú módosítás a folyamatban lévő településrendezési eszközök eseti módosítása (Hernád, külterület 06/87-88 hrsz.-ú telkekből álló telekcsoport tervezett fejlesztése) kapcsán kerül meghatározásra.)*

A 22. sorszámú módosítás során nem logisztikai célú fejlesztés történik, meglévő gazdasági telephely fejlesztése során áruházz létesítése tervezett.

KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE

Azokon a településeken, melyek érintettek a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével, azok településrendezési eszközeinek módosítása során előírásokat kell megfogalmazni a vizek helyben tartására és felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, az árnyékolt felületek növelésére.

A szempontok a hatályos településrendezési eszközök kidolgozása során figyelembevételre kerültek.

A 20. sorszámú módosítás a település kis részterületét érinti, így ezzel összefüggésben a TSZT és HÉSZ módosítására nincs mód és nem indokolt.

A 21. sorszámú módosítás kapcsán a területre olyan előírások kerülnek megfogalmazásra, melyek a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetében felsorolt szempontok szerint elősegítik a klímaváltozás mérséklését. *(Megj.: A 21. sorszámú módosítás a folyamatban lévő településrendezési eszközök eseti módosítása (Hernád, külterület 06/87-88 hrsz.-ú telkekből álló telekcsoport tervezett fejlesztése) kapcsán kerül meghatározásra.)*

A 22. sorszámú módosítás során új előírások nem kerülnek meghatározásra, tekintettel arra, hogy a módosítással meghatározott új építési övezet jelenlegi és tervezett előírásai rögzítik a létesítendő minimális zöldfelületi arányokat, továbbá azok kialakítása kapcsán a TKR előírásait szükséges figyelembe venni.

2. RENDELETTERVEZET

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (....) önk. rendelete

Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló

9/2020. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) és (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 225.§ (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 81.§ (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (XI.8.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés szerinti eljárásban a Tr. 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2020. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 11.§ (2) bekezdésének helyébe az alábbi (2) bekezdés lép:

„(2) Az építési övezetekre meghatározott „kialakítható építési telek legkisebb területe” és az övezetekre meghatározott „kialakítható telek legkisebb területe” előírást nem kell figyelembe venni

- a) a tervezett szabályozási vonallal és építési övezethatárral, övezethatárral meghatározott telekalakítás során.
- b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során.
- c) magánút telekalakítása során a HÉSZ 18.§ - ában foglalt előírások figyelembevétele mellett.”

2. §

A HÉSZ 11.§-a kiegészül az alábbi (3) – (5) bekezdésekkel:

„(3) A telekalakítás jelen, 11.§ - ában meghatározott szabályait és a HÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.

(4) A település területén belül telekalakítás kizárólag úgy végezhető, hogy az újonnan kialakításra kerülő telek területe az építési övezetére, övezetére meghatározott rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(5) A kialakult és beépítéssel rendelkező építési telkeket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során az építési övezetre, övezetre meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.”

3. §

A HÉSZ 18.§ (1) – (3) bekezdéseinek helyébe az alábbi (1) – (3) bekezdések lépnek:

„(1) A település igazgatási területén, amennyiben a már beépített építés telek kialakult állapota szerinti épület építési helyen kívül helyezkedik el, vagy túllóg, az épület fenntartható – az épület kubatúráján belül állagmegóvás, felújítás végezhető – és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető. Ezen előírás a rendelet hatályba lépése óta végzett építési tevékenységek esetében is alkalmazható.

(2) A település területén - a fekvő telek kivételével, és amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképp nem rendelkezik és – új épület építése esetén, az előkert építési határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertje által meghatározott sávba kell hogy kerüljön a településképi illeszkedés biztosításával, a szomszédos telkek beépítésének a hiányában, az előkert építési határvonal a kapcsolódó út telekszélességének felezővonalától mért 11,0 méteres és az építési telek homlokvonalától mért 10,0 méteres párhuzamos által meghatározott sávba kell hogy kerüljön, a településképi illeszkedés biztosításával, de a jelen rendelkezés hatálybalépést követően épülő épületek esetében legalább 5,0 méter, az alábbi területeken:

- a) Akácfa utca, Deák Ferenc utca, Fehér utca, Kis utca és Petőfi utcák mentén,
- b) Fő utca mentén a Köztársaság út (256 hrsz.) és a Dózsa György utca (796 hrsz.), valamint Örkény közigazgatási határa és a Petőfi utca (22 és 530 hrsz. közötti szakaszon
- c) Gyóni utca mentén a Petőfi Sándor utca (0128 hrsz.) és a Kossuth L. utca (95 hrsz.) közötti szakaszon,
- d) Gyóni utca déli oldalán a Kossuth L. utca (95 hrsz.) és az Ady Endre utca (152/30 hrsz.) közötti szakaszon,
- e) Kossuth L. utca mentén az Iskola út (083/2 hrsz.) és a Szőlő utca (97/16 hrsz.) közötti szakaszon,
- f) Kossuth L. utca déli oldalán a Szőlő utca (97/16 hrsz.) és a 97/6 hrsz.-ú földút közötti szakaszon.

(3) A település területén a HÉSZ 18.§ (2) és (14) bekezdésének a figyelembevételével, az előkert kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő követelményt nem határoz meg. Amennyiben az előkert meghatározásakor az OTÉK szerinti kialakult állapot a mértékadó, a kialakult állapot alatt az adott építési telek mellett két oldalról szomszédos építési telkek előkertjeit érthetők, az előkert építési határvonalnak ezen előkertek által meghatározott sávba kell kerülnie, a településképi illeszkedés biztosításával.”

4. §

A HÉSZ 18.§ (5) bekezdésének helyébe az alábbi (5) bekezdés lép:

„(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telek

- a) egyik oldalkerti építési határvonala vonatkozásában az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni, kivéve ha a kialakult – földhivatali alapadatokon szereplő épület - állapot ettől eltér, ebben az esetben amennyiben településképi illeszkedés azt indokolja az oldalkerti építési határvonal a kialakult állapot szerint meghatározható, amennyiben az a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza.
- b) a szemközti oldalkerti építési határvonal az OTÉK szerint határozható meg, kivéve ha a kialakult – földhivatali alapadatokon szereplő épület - állapot ettől eltér, ebben az esetben amennyiben településképi illeszkedés azt indokolja az oldalkerti építési határvonal a kialakult állapot szerint meghatározható, amennyiben az a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza.

5. §

A HÉSZ 18.§-a kiegészül az alábbi (13) – (14) bekezdésekkel:

„(13) Az építési övezetek építési telkén, amennyiben az övezeti előírás azt lehetővé teszi, az előírt oldalhatáros beépítés esetén a szabadon álló beépítési mód is alkalmazható a HÉSZ erre vonatkozó egyedi előírásainak a betartása mellett.

(14) A külterületi önkormányzati utak - mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak- esetén, ha az építési övezeti, övezeti előírás másképp nem rendelkezik, a közvetlenül szomszédos út telekszélességének tengelyétől számított 8-8 m-en belül műtárgy kivételével épület és egyéb építmény nem helyezhető el.”

6. §

A HÉSZ 34.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi (3) bekezdés lép:

„(3) A gazdasági területek építési övezeteiben az előkert 10 méter a 18.§ (14) bekezdésében meghatározott előírás betartásával, az oldalkert 6 méter, a hátsókert 10 méter.”

7. §

A HÉSZ kiegészül az alábbi 35/A.§ -sal:

„35/A.§ (1) A Gksz-1 jelű építési övezetben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, kereskedelem, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktár rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2) A Gksz-1 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

a) Beépítési mód Szabadonálló

b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 5000

c) Az építési telek kialakítható legkisebb szélessége: 25 m

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 40

e) szint alatti beépítettség legnagyobb mértéke (%): 60

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 12,5

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 25

h) A közműellátás mértéke: teljes, de ideiglenesen közműpótló alkalmazható

(4) A Gksz-1 jelű építési övezetben

a) fő rendeltetésű épület és a fő rendeltetést kiszolgáló épület helyezhető el.

b) az építési telken több önálló épület is elhelyezhető.

d) önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 2 darab szolgáló lakás kialakítható.”

8. §

A HÉSZ

a) 18.§ (4) bekezdésében a „értékeket” szövegrész helyébe a „követelményt”,

b) 18.§ (11) bekezdésében a „az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pont” szövegrész helyébe a „a Méptv. 92.§ (4) bekezdés c) pont”,

c) 24.§ (1) bekezdés b) pontjában a „telek” szövegrész helyébe az „építési telek”,

d) 25.§ (1) bekezdés b) pontjában a „telek” szövegrész helyébe az „építési telek”,

e) 26.§ (1) bekezdés b) pontjában a „telek” szövegrész helyébe az „építési telek”,

- f) 27.§ (1) bekezdés b) pontjában a „telek” szövegrész helyébe az „építési telek”,
 - g) 28.§ (1) bekezdés b) pontjában a „telek” szövegrész helyébe az „építési telek”,
 - h) 31.§ (1) bekezdés b) pontjában a „Az építési telek” szövegrész helyébe az „A kialakítható építési telek”,
 - i) 32.§ (1) bekezdés b) pontjában a „Az építési telek” szövegrész helyébe az „A kialakítható építési telek”,
 - j) 34.§ (5) bekezdésében a „Az építési övezetekben” szövegrész helyébe az „Az építési övezetekben – amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik - ”,
 - k) 35.§ (1) bekezdés b) pontjában a „Az építési telek” szövegrész helyébe az „A kialakítható építési telek”,
 - l) 36.§ (1) bekezdés b) pontjában a „Az építési telek” szövegrész helyébe az „A kialakítható építési telek”,
 - m) 38.§ (1) bekezdés b) pontjában a „Az építési telek” szövegrész helyébe az „A kialakítható építési telek”,
 - n) 39.§ (1) bekezdés b) pontjában a „Az építési telek” szövegrész helyébe az „A kialakítható építési telek”,
 - o) 40.§ (1) bekezdés b) pontjában a „Az építési telek” szövegrész helyébe az „A kialakítható építési telek”,
 - p) 56.§ (1) bekezdés a) pontjában a „A kialakítható legkisebb telekméret” szövegrész helyébe az „A kialakítható telek legkisebb területe”,
 - q) 57.§ (1) bekezdés a) pontjában a „A kialakítható legkisebb telekméret” szövegrész helyébe az „A kialakítható telek legkisebb területe”
- szöveg lép.

9. §

Hatályát veszti a HÉSZ

- a) 23.§ (3) bekezdése,
- b) 29.§ (4) bekezdése
- c) 41.§ (5) bekezdése

10. §

A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-A jelű szabályozási tervlap e rendelet 1. mellékletét képező SZT-A jelű szabályozási tervlap szerint módosul.

11. §

Záró rendelkezések

- (1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Hernád, 2025.

Polgármester

Jegyző

A .../2025. (....) önk. rendelet 1. melléklete

módosított SZT-A jelű szabályozási tervlap részlete



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

— módosítás területi hatálya


KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

Az SZT-A jelű szabályozási tervlap módosítását tartalmazó oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – a vonatkozó módosító tervlap kivonatát tartalmazza, a módosításokkal egybeszerkesztett szabályozási tervlap a záró szakaszra kerül összeállításra.

V. MELLÉKLETEK

1. E-HITELES TULAJDONI LAP – TELJES MÁSZOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Kormányhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1 / 5

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 254157/4/2025

2025.02.20

Szektor: 61

HERNÁD

Belterület 1957 helyrajzi szám

2376 HERNÁD Váradi út 2.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 13236 (m2) törlő határozat: 10410/2007.05.25

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv. ha m2 k.fill

. Kivett telephely	0	1.3236	0.00
--------------------	---	--------	------

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 44155/2003.11.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 32351/2002/2000.11.22

törlő határozat: 44155/2003.11.11

eredeti határozat: 33962/1998.04.01

jogcím: részarány kiadás 33962/1998.04.01

jogállás: tulajdonos

név : Trenyik Zoltán

sz.név: Trenyik Zoltán

szül. : 1974

a.név : Horváth Ilona

cím : 1135 BUDAPEST Reitter Ferenc utca 99. 1.em. 16. ajtó

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 36416/2004(2003.12.01)

bejegyző határozat, érkezési idő: 44155/2003.11.11

törlő határozat: 36416/2004(2003.12.01)

eredeti határozat: 32351/2002/2000.11.22

jogcím: részarány kiadás tulajdoni hányad: 8216/13236 33962/1998.04.01

jogcím: csere tulajdoni hányad: 5020/13236

jogállás: tulajdonos

név : Trenyik Zoltán

sz.név: Trenyik Zoltán

szül. : 1974

a.név : Horváth Ilona

cím : 1135 BUDAPEST Reitter Ferenc utca 99. 1.em. 16. ajtó

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36416/2004(2003.12.01)

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Csontos Mihály

sz.név: Csontos Mihály

szül. : 1963

a.név : Pál Mária

cím : 2370 DABAS Címer utca 2

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 2/5

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 254157/4/2025

2025.02.20

Szektor: 61

HERNÁD

Belterület

1957 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32351/2002/2000.11.22

Önálló szöveges bejegyzés az örkényi 0262/30 hrsz-ú ingatlan községhatár átcsatolásából és belterületbe csatolásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44155/2003.11.11

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan határvonalának módosítása a terület változatlanul hagyása mellett feltüntetésre került.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 10410/2007.05.25

Önálló szöveges bejegyzés a földrészlet művelési ága szántóról - telephely megnevezésű - kivettre változott.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 41801/2007.08.31

törlő határozat: 41235/2010.07.06

Keretbiztosítéki jelzálogjog 90 000 000 FT, azaz kilencvenmillió FT erejéig.
(egyéb hitel).

jogosult:

név: BUDAPEST HITEL- ÉS FEJLESZTÉSI BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10196445
cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 193.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 41801/2007.08.31

törlő határozat: 41235/2010.07.06

Elővásárlási jog

jogosult:

név: BUDAPEST HITEL- ÉS FEJLESZTÉSI BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10196445
cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 193.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 37775/2008.05.30

törlő határozat: 38357/2008.06.10

Végrehajtási jog 1 383 602 FT, azaz egymillió-háromszáznolcvanháromezer-hatszázkettyő FT és járulékai erejéig .
8557323694.

jogosult:

név: ADÓ- ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL törzsszám: 15303086
cím : 1054 BUDAPEST Széchenyi utca 2

Folytatás a következő lapon

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 3/5

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:254157/4/2025

2025.02.20

Szektor: 61

HERNÁD

Belterület

1957 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/2010.06.30

törölő határozat: 39704/2011.07.20

Jelzálogjog 35 000 000 FT, azaz harmincötmillió FT és járulékai erejéig .
(egyéb hitel).

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/2010.06.30

törölő határozat: 33001/2012.02.13

Vételi jog 2015.06.27-ig

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/2010.06.30

törölő határozat: 39690/2014.08.18

Jelzálogjog 40 000 000 FT, azaz negyvenmillió FT és járulékai erejéig .
(egyéb hitel).

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/2010.06.30

törölő határozat: 39690/2014.08.18

Vételi jog 2015.06.27-ig

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 39704/2011.07.20

törölő határozat: 39704/4/2011.07.20

Önálló szöveges bejegyzés jelzálogjog bejegyzésére irányuló kérelmének elutasítása.

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 51019/2011.12.09

Vezetékjog

VMB-212/2011. engedély számú vezeték javára a vázrajz szerinti 102 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679

cím : 6724 SZEGED Pulz utca 44.

Folytatás a következő lapon

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 4/5

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 254157/4/2025

2025.02.20

Szektor: 61

HERNÁD

Belterület

1957 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

~~13.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 33001/2012.02.13

törlő határozat: 39690/2014.08.18

Jelzálogjog 35 000 000 FT, azaz harmincötmillió FT és járulékai erejéig .
(egyéb hitel, egyetemlegesen terheli a hernádi 1942/A, 1946/2, 1942 hrsz-ú ingatlanokat).

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

~~14.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 33001/2012.02.13

törlő határozat: 39690/2014.08.18

Vételi jog 2016.07.17-ig

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

~~15.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 40661/2012.07.19

törlő határozat: 39690/2014.08.18

Jelzálogjog 35 000 000 FT, azaz harmincötmillió FT és járulékai erejéig .
(egyéb hitel).

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

~~16.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 40661/2012.07.19

törlő határozat: 39690/2014.08.18

Vételi jog 2017.07.17-ig

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

~~17.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 40100/2013.08.12

törlő határozat: 42063/2018.10.03

Keretbiztosítéki jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT erejéig.
Egyetemlegesen terheli a hernádi 1942/A és az 1942 hrsz-ú ingatlanokat (egyéb kölcsön).

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

~~18.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 39690/2014.08.18

törlő határozat: 34954/2017/2016.08.31

Jelzálogjog 35 000 000 FT, azaz harmincötmillió FT és járulékai erejéig .
(Személyes adós: Schön-Bau Kft., Egyetemlegesen terheli a hernádi 1942/A és az 1942 hrsz-ú ingatlanokat, egyéb kölcsön).

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

Folytatás a következő lapon

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 5/5

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 254157/4/2025

2025.02.20

HERNÁD

Szektor: 61

Belterület

1957 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

~~19.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 39690/2014.08.18

törlő határozat: 34954/2017/2016.08.31

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására .

utalás: III/18.

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

~~20.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 35808/2017/2016.11.02

törlő határozat: 33715/2018.03.14

Jelzálogjog 38 052 000 FT, azaz harmincnolcmillió-ötvenkétezer FT és járulékai erejéig .

(Egyetemlegesen terheli a Dabas 183/3 és a Dabas 3995/1 hrsz-ú ingatlanokat, lakáscélú kölcsön).

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

~~21.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 35808/2017/2016.11.02

törlő határozat: 33715/2018.03.14

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására .

utalás: III/20.

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

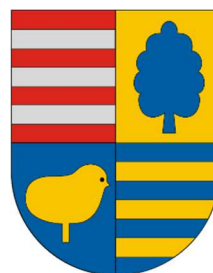
cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

Megrendelő: **Hernád Nagyközség Önkormányzata**
2376 Hernád, Köztársaság út 47.

Tervező: **APERTE Studio Kft.**
Kovács Beáta
vezető településrendező tervező



HERNÁD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA 3 TÉMÁBAN



a 1957 hrsz-ú telek és környezetének szabályozása, valamint
a HÉSZ egyes előírásainak módosítása

ZÁRÓ SZAKASZ DOKUMENTUMA

2025. május

MEGBÍZÓ

Hernád Nagyközség Önkormányzata
2376 Hernád, Köztársaság út 47.
Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

APERTE Studio Kft.

APERTE Studio Terület- és településügyi Kft.

Cím: 1031 Budapest, Városház köz 6. III. em.11.
Tel.: +36-30-670-7530
E-mail: studioaperte@gmail.com
kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető
szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

Mészáros Dóra egyéni vállalkozó

Cím: 1145 Budapest, Amerikai út 80/c. 1/1.
Tel.: +36-30-263-9038
kapcsolattartó: Mészáros Dóra táj- és településtervezési
gyakornok

SZAKÁGI TERVEZÉS

Berek Tájépítész Iroda Kft.

Berek Tájépítész Iroda Kft

Cím: 1052 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B A lph. Fszt./2.
Tel.: +36-20-5999-382
kapcsolattartó: Schindler-Kormos Eleonóra

Nagy Szabolcs EV

Nagy Szabolcs egyéni vállalkozó

Cím: 1158 Budapest, Petrence utca 87.
Tel.: +36-30-400-8410
kapcsolattartó: Nagy Szabolcs

TERVEZŐI ALÁÍRÓLAP

megbízó

Hernád Nagyközség Önkormányzata
2376 Hernád, Köztársaság út 47.
Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

vezető településtervező



Kovács Beáta
okl. településmérnök
vezető településrendezési
tervező
településrendezési szakértő
területrendező tervező

TT/1 10-0231
TTSZ 10-0231
TR 01-8941

APERTE Studio Kft.

tervező munkatársa



Mészáros Dóra
okl. településmérnök

táj- és
településtervezési
gyakornok

APERTE Studio Kft.
egyéni vállalkozó

táj- és
településrendezési
tervező



Schindler-Kormos Eleonóra

TK, K, TT 01-5671

Berek Tájépítész Iroda
Kft.

közlekedés- és
köz műtervező



Nagy Szabolcs
okl. építőmérnök

Tkö, TV 01-11270

Nagy Szabolcs EV

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ

A hatályos településrendezési eszközök módosításának rövid összefoglalója a településrendezési eljárás és a módosítási cél szempontjából.

II. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA

1. A módosítással érintett területek
2. Általános településrendezési szempontú vizsgálatok
 - 2.1. Közlekedési hálózat
 - 2.2. Közműellátás
 - 2.3. Örökségvédelmi és régészeti elemek
 - 2.4. Környezetvédelem
 - 2.5. Tájrendezés és zöldfelületi rendszer
 - 2.6. Hernád Nagyközség Településfejlesztési Konceptió megállapításai

III. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

(megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat)

1. Az 1957 hrsz.-ú telek és környezetének szabályozása
 - 1.1. A tervezési terület településszerkezeti elhelyezkedése
 - 1.2. A tervezési terület vizsgálata
 - 1.3. A tervezett fejlesztés bemutatása
 - 1.4. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai
 - 1.5. Elérendő településrendezési cél
 - 1.6. Településrendezési eszközök módosítási javaslata
 - 1.7. Hernád településkép-védelmi dokumentumainak megállapításai és módosításuk javaslata
2. HÉSZ egyes előírásainak módosítása: építési hely meghatározására vonatkozó szabályok
 - 2.1. Építési övezetek, övezetek építési helyre vonatkozó vizsgálata
 - 2.2. HÉSZ előírásainak módosító javaslata
3. HÉSZ egyes előírásainak módosítása: telekalakításra vonatkozó szabályok
 - 3.1. Telekalakításra vonatkozó szabályok vizsgálata
 - 3.2. HÉSZ előírásainak módosító javaslata
4. Területrendezési tervekkel való összhang igazolás
 - 4.1. A módosítással érintett területek összefoglaló vizsgálata a területrendezési tervek vonatkozásában
 - 4.2. A területrendezési terveknek való megfelelés

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. Határozattervezet
2. Rendelettervezet

V. MELLÉKLETEK

1. 85/2024. (IX. 30.) és 57/2025. (III. 31.) Kt. határozatok
2. E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat
3. Környezeti vizsgálat szükségessége
4. 62/2025. (IV. 28.) Kt. határozat

I. BEVEZETŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT ALÁTÁMASZTÓ DÖNTÉS

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 85/2024. (IX. 30.) és az 57/2025. (III. 31.) Kt. határozataiban döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről az alábbiak szerint:

- a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt Hernád 1957 hrsz.-ú ingatlan Gip építési övezetből Gksz építési övezetbe sorolása, valamint
- a helyi építési szabályzatban meghatározott építési hely szabályozásra és telekalakításra vonatkozó előírások tekintetében:
 - az építési hely meghatározására vonatkozó szabályok felülvizsgálata (kiemelten az előkertek, hátsókertek és a kialakult állapot egyedi esetei tekintetében)
 - telekalakításra vonatkozó szabályok felülvizsgálata (kiemelten a két utcás telkek és a jogszabályváltozások okán szükségessé váló eseteket).
- az előző pontokban szereplő telkeket és az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összességét kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja.
- elfogadja a főépítési feljegyzést.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK

Hernád település hatályos településfejlesztési és településkép-védelmi dokumentumait, valamint településrendezési eszközeit 2020-ban újította meg. A 2020-ban elfogadott településfejlesztési koncepciót, valamint a 2020-ban jóváhagyott településrendezési eszközöket a Pest Megyei Terület, Település, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. (PESTTERV) készítette. A településrendezési eszközök a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: RTr.) alapján készültek, így jelen módosítás is ezen tartalmi követelmények figyelembevételével készül.

A Nagyközség településképi arculati kézikönyve 2017-ben készült el, mely Berczi Edit (szerkesztő), Füst Katalin (szöveg), Sponga Tamás (fotó), Hümpfner Erik (önkéntes munkatárs: kertészet), Váradi András (önkéntes munkatárs: energetika) és Váradi Anna (önkéntes munkatárs: grafika) közreműködésével készült. A településkép védelméről szóló helyi rendeletet 1/2018. (I. 30.) önk. rendelettel fogadta el Hernád Nagyközség Képviselő-testülete.

Hernád hatályos fejlesztési, rendezési és településkép-védelmi dokumentumai a következők:

- 102/2016. (VIII. 1.) Kt. határozattal elfogadott Hernád Nagyközség Településfejlesztési Koncepciója (TFK);
- 56/2020. (VIII. 3.) Kt. határozattal jóváhagyott Hernád Nagyközség Településszerkezeti Terve (TSZT);
- 9/2020. (VIII. 10.) önk. rendelettel jóváhagyott Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ);
- Hernád Településképi Arculati Kézikönyv (TAK);
- 1/2018. (I. 30.) önk. rendelet a településkép védelméről (TKR).

Jelen településrendezési módosítást megalapozó és alátámasztó dokumentum készítése során felhasználásra kerültek a fent felsorolt rendezési eszközök és fejlesztési, településkép-védelmi dokumentumok, továbbá a fejlesztési- és rendezési tervekhez készült megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat, Környezeti értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány.

ATERVEZÉSI TERÜLET

Az **1. téma** tekintetében a tervezési terület az 1957 hrsz.-ú telket magába foglaló telektömb. A fejlesztés során gazdasági célú beruházás megvalósítása tervezett. Az 1957 hrsz.-ú telek területén, az Önkormányzat által támogatott fejlesztés során, a Fejlesztő elsősorban kereskedelmi, szolgáltató célú

beruházást, mintegy 4000 m² alapterületi nagyságú áruházzal és ahhoz tartozó személygépjármű parkoló létesítését kívánja megvalósítani. A tervezés során az érintett terület területfelhasználásának és övezetének módosítása történik a tervezett rendeltetésnek megfelelő övezet meghatározásával.

A **2. és 3. téma** tekintetében a tervezési terület a település teljes közigazgatási területe. A rendezési feladat során a HÉSZ hatályos építési helyre és telekalakításra vonatkozó előírásainak a felülvizsgálata és módosítása történik az önkormányzati szándékoknak megfelelően.

2. téma: A HÉSZ elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai több módon kerültek meghatározásra.

Az előírások általános és egyedi építési övezeti, övezeti előírásként is megfogalmazásra kerültek, továbbá a 3. melléklet is szabályozza egyes területek előkertjének mértékét. Az építési helyre, beépítésre vonatkozó előírások több helyen történő szerepeltetése az elő-, oldal- és hátsókert meghatározását nagy mértékben nehezíti. Emellett a meghatározott előkert mértéke sok esetben nem felel meg kialakult állapotnak és annak figyelembevételével nem is tartható, az túlzó.

3. téma: Az elmúlt időszakban történt jogszabályváltozások okán a HÉSZ telekalakításra vonatkozó előírásai nem felelnek meg maradéktalanul a magasabb rendű jogszabályoknak, továbbá a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe szabályozó elnevezésének korrekciója is szükséges az általános előírások kiegészítése mellett, mely kiegészítés az egyértelműbb telekalakítási szabályok meghatározását szolgálja, a telekalakítási eljárások gördülékenyebb lefolytathatósága érdekében.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés alapján **egyszerűsített eljárással történik**, tekintettel arra, hogy **az 1. téma vonatkozásában a fejlesztéssel érintett területet az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, továbbá a 2. és 3. téma vonatkozásában az alábbi feltételek teljesülnek:**

- **a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,**
- **nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és**
- **nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.**

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján megtörtént. A Tr. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezte az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a partneri véleményt 10 napon belül lehetett feltölteni az E-TÉR felületre. A **véleményeztetés kizárólag elektronikus úton került lefolytatásra** a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló **146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.§-ának figyelembevételével.**

A tervezet partnerségi egyeztetése során a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett, így a partnerségi szakaszt az Önkormányzat lezárta a 62/2025. (IV. 28.) Kt. határozatával.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan megtörtént. A beérkezett véleményekkel összhangban az Önkormányzat a 62/2025. (IV. 28.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy környezeti értékelést nem készít,** környezeti vizsgálati eljárás lefolytatására nem kerül sor.

Jelen dokumentáció a záró szakasz dokumentuma.

II. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

A rendezési feladat 3 témát érint önkormányzati és fejlesztői szándékok megvalósíthatóságának településrendezési megalapozására. A különböző témák bel- és külterületi ingatlanokat érintenek. A következő ábrán az 1. téma településen belüli elhelyezkedése kerül csak bemutatásra, tekintettel arra, hogy a 2. és 3. téma vonatkozásában a helyi építési szabályzat egyes előírásainak módosítása történik a település teljes területét érintve.



az 1. módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen (ortofotó)

Az 1. téma tekintetében a tervezési terület a 1957 hrsz.-ú fejlesztéssel érintett telek és a telket magába foglaló telektömb. A településrendezési vizsgálat a tervezési területre készül el.

A 3 témát érintő tervezési feladatok az alábbi rendezési célok megvalósítását szolgálják:

- gazdasági terület fejlesztése: 1.
- HÉSZ előírásainak módosítása: 2., 3.

A tervezet három módosítási pontot érint, minden módosítási pont önállóan kerül kidolgozásra, önálló vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel.

A módosításokhoz egységesen készül általános településrendezési vizsgálat a dokumentáció bevezető részében, az áttekinthetőség és az ismétlések elkerülése érdekében.

A következőkben általános településrendezési szempontú vizsgálatok olvashatók a közlekedés, közműellátás, örökségvédelem, környezetvédelem, tájrendezés és zöldfelületi-rendszer vonatkozásában.

2. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATOK

2.1. KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

HÁLÓZATI KAPCSOLATOK, FORGALMIVISZONYOK, PARKOLÁS

Hernád jó hálózati kapcsolatokkal rendelkezik. Az M5 autópálya és összekötő 5 sz. főút között helyezkedik el, melyeket a 46109 j. bekötőút köt össze, átszelve a település belterületét és a belterület mellett fekvő iparterületet. Hernádon M5 autópálya csomópont nem található, a legközelebbi csomópontok 2-3 km távolságban Újhartyán és Örkény településen találhatók.

A település közúti rendszerének alapját az említett 46109 j. Újhartyán – Hernád bekötő út és az ezt keresztező 46111. j. Örkény - Hernád bekötő út adja. Előbbi belterületi szakasza a Váradi út és a Köztársaság út, utóbbi belterületi szakasza pedig a Fő utca.

A település mérete nem túl nagy, ezért az említett bekötőutakon kívül belterületi gyűjtőút szerepkörű útszakaszok nincsenek és nem is tervezettek.

A külterület északi részén az autópálya 46-os és 48-as km szelvényei közelében is található egy-egy mezőgazdasági út felüljáró. Utóbbi a Petőfi Sándor utcaként a belterülethez vezet, előbbi a 46109 j. bekötőút belterület előtti „nagy kanyarjához”. Ezen utak fejlesztését a településrendezési terv tartalmazza (szabályozási vonal alapján szélesítés, burkolás), sőt a 48-as felüljáró déli oldalától az autópálya mentén északkeletre is vezet egy tervezett gyűjtőút nyomvonal, a „nagy kanyar”-ban fejlesztendő csomópont negyedik ágáig. Az északi iparterület környezetében szintén van néhány feltárási út fejlesztés, ezek közül a Dabas szőlők felé vezető a jelentősebb. A település déli részén nincsenek hasonló meglévő és tervezett külterületi gyűjtő szerepkörű utak.

Úgy a települést átszelő közutak, mint a kiszolgáló utak esetében kapacitásbeli és biztonsági forgalmi problémák nincsenek. A környező települések is részben a 46109 és 46111 j. közutakon csatlakoznak az autópályához, ez alacsony mértékű átmenő forgalmat okoz a településen.

A település központjában és általában az intézményekhez, szolgáltatásokhoz megfelelő parkolóhelyek kiépültek, de vannak hiányosságok, így például vasútállomásnál jelenleg kiépített parkoló nincs.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS, GYALOGOS- ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A település közösségi közlekedését a 142. sz. Budapest – Lajosmizse – Kecskemét vasútvonal és a Volánbusz helyközi járatai biztosítják.

A vasúti pálya a település délnyugati területén halad át, a belterület jelentősebb része a vonaltól északra van. A „vasútállomás” egyszerű megállóhely, a vágány északi oldalán lévő a Köztársaság utca és a déli oldalán vezető Vasút utca között. Szerény peron van előbbi oldalán, még kiépített gyalogos átkelő sincs a Vasút utca felé.

A 142. vasútvonal elővárosi célú fejlesztése és villamosításának előkészítése folyamatban van. A fejlesztés keretein belül a vasútvonal korszerűsítése mellett egyes szakaszokon egy második vágány is kiépítésre kerül, továbbá a vasútállomások, vasúti megállóhelyek és azok környezete szintén felújításra kerülnek. A vasút közlekedés komfortja ezzel jelentősen nőni fog, remélhetőleg ez nagyobb kihasználtsághoz fog vezetni.

A 612, 614, 616, 625, 641 és 5245 helyi autóbusz járatok az 5. sz. főúton, valamint a 46109 és a 46111 j. bekötőutakon közlekednek. Az 5. sz. főúton, a Váradi út csomópontnál található buszmegálló, a település belterületén pedig a Váradi út, a Köztársaság út és a Fő utcán összesen 6 buszmegálló és egy buszforduló (Fő utca és Petőfi Sándor út kereszteződésében) biztosítja az összeköttetést Hernád vasútállomással, valamint Dabas, Örkény, Pusztavacs, Dánszentmiklós, Táborfalva, Felsőlajos, Lajosmizse, Ócsa településekkel. A buszmegállók átlagosan 850-1000 méterre helyezkednek el egymástól. Hernád vasútállomáshoz a legközelebbi buszmegálló 200 méterre fekszik.

A településen 2024-ben valósult meg a Köztársaság út bel- és külterületét érintő szakaszán egy két irányú kerékpárút, mely a település központját köti össze a közvetlenül a belterület mellett elhelyezkedő ipar-gazdasági területekkel. A település területén máshol nem került kiépítésre kerékpárút, se kerékpáros nyom.

Hernád utcáin a gyalogos járdák kiépítettségének mértéke elmarad a hasonló jellegű településektől, de mivel a jellemző gépjármű forgalom alacsony, így ez az állapot elfogadható, de folyamatosan javítandó.

ATERVEZÉSI TERÜLET KÖZLEKEDÉSI HELYZETÉRTÉKELÉSE

A területi helyzetértékelő vizsgálat az 1. sz. módosítás (1957 hrsz. térsége) esetében releváns, a megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészt a III. fejezet 1.2.2 munkarésze tartalmazza. A 2. és 3. módosításoknak nincs közlekedés szakági vonatkozása.

2.2. KÖZMŰELLÁTÁS

Hernád közigazgatási területén a közművesítés jellemzően megtörtént (vízellátás, szennyvízkezelés, elektromos rendszerek stb. rendelkezésre állnak). A településszerkezeti terv leíró munkarésze az alábbiakat rögzíti:

„A település közműrendszerében az elmúlt időszakban nem történt jelentős változás, mivel a közműrendszerek a vezetékes víz, és villamosenergia-ellátás hálózatai mellett, megvalósult a vezetékes földgázhálózat, a szennyvízelvezetés vákuumos csatornarendszere és a hírközlés valamennyi vételi lehetősége a vezetékes és a vezeték nélküli rendelkezésre áll. A településen csapadékvíz-elvezetés egységes rendszerének kiépítése és korszerűsítése jelenthet jelentősebb fejlesztéseket.”

6

VÍZI KÖZMŰVEK

Hernád településen körvezetékes vízellátó hálózat üzemel, vízellátását 2 db mélyfúrású kút biztosítja, melyek a Kossuth téri vízmű-területen található. A vízmű hálózat fővezetéke a Kossuth utca, Fő utca nyomvonalon fut a Köztársaság útig.

A szennyvízhálózat vákuumos rendszerben, valamennyi utcában kiépült. Üzemegysége a Kossuth téren, a vízmű terület mellett található. A szennyvíztisztítás az örkényi szennyvíztisztítótelepen történik.

A csapadékvíz gyűjtése jellemzően nyílt felszíni burkolt ill. földmedrű árokban történik. Az árokrendszer hiányosan karbantartott, és számos utcában nem épült ki. A település nem rendelkezik egységes csapadékvíz-elvezető rendszerrel.

ENERGIA ELLÁTÁS

A villamosenergia-ellátás a településen teljesen kiépült, a hálózat üzemeltetője a DÉMÁSZ Ceglédi Üzem-mérnöksége. A kis- és középfeszültségű ellátás is légvezetékes kialakítású, a településen 13 db transzformátorállomás üzemel.

A gázellátás a településen teljesen kiépült, a hálózat üzemeltetője a TIGÁZ Zrt. Az újhartyáni gázátadótól érkezik a földgáz nagyközépnomású vezetéken a települési gáz-nyomásszabályozóig, mely a Lugas sor mellett található (védőtávolsága: 10x10 m). A nyomásszabályozótól ágvezetékes rendszerű középnomású hálózat látja el az ingatlanokat földgázzal.

A településen jelenleg nincs nagyobb, egységes ellátást biztosító (kiépült) megújuló energiaforrásra épülő hálózat, csupán egyedi kialakítások fordulnak elő.

HÍRKÖZLÉS

Hernád teljes területén kiépült a hírközlő hálózat, jellemzően légvezetékes formában. A település ellátását a UPC Zrt. biztosítja. A szolgáltató a beérkezett igények kielégítéséhez szükséges hálózatfejlesztést saját beruházásként valósítja meg.

Hernádon valamennyi vezeték nélküli táv-, és hírközlési szolgáltató (T-COM, Telenor, és a Vodafone) jelen van, nagyrészt a megfelelő vételi lehetőség biztosított. A települést érintően 2 db mikrohullámú összeköttetést biztosító magassági korlátozással érintett terület került kijelölésre, melyek a belterületet érintve északnyugat-délkelet irányban szelik át a település területét.

ATERVEZÉSI TERÜLET KÖZMŰ HELYZETÉRTÉKELÉSE

A területi helyzetértékelő vizsgálat az 1. sz. módosítás (1957 hrsz. térsége) esetében releváns, a megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészt a III. fejezet 1.2.3 munkarésze tartalmazza. A 2. és 3. módosításoknak nincs közmű szakági vonatkozása.

2.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS RÉGÉSZETI ELEMEL

Hernád település területe nem érintett világörökségi, vagy világörökségi várományos helyszínnel és területtel. A településen műemlék, illetve általános műemléki védelem alatt álló elem nem található. A település helyi egyedi védelem alatt álló épületeit és építményeit a TKR 1. számú melléklete tartalmazza az alábbiak szerint:

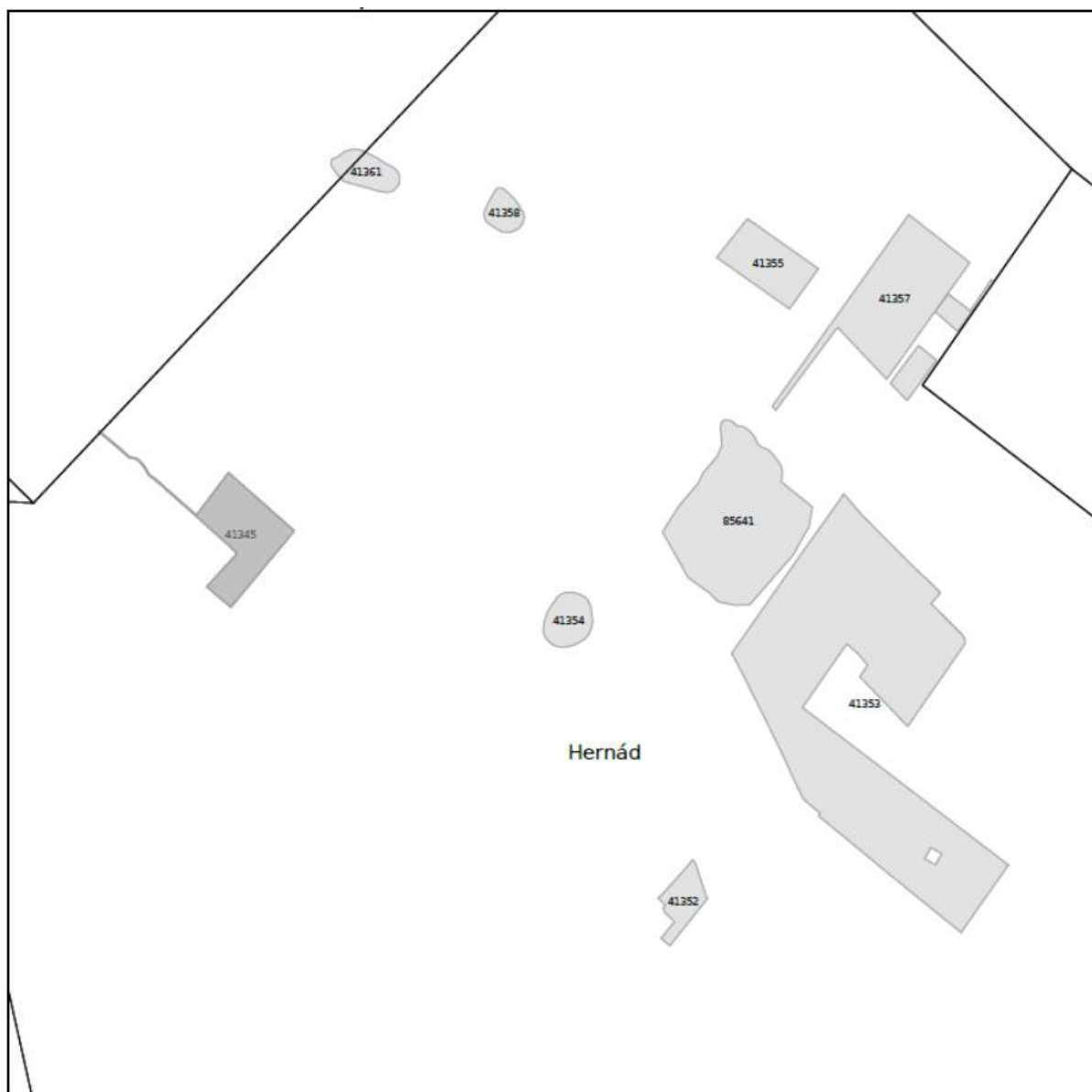
„Helyi egyedi védelemmel érintett épületek, építmények:

1. Római katolikus templom: Hernád, Fő u. 125. Hrsz: 50/1
2. Harangláb: Hernád, Várad út Hrsz: 1767/1
3. Faluház-tájház: Hernád, Fő u. 124. Hrsz: 98/3
4. Bölcsőde épülete: Hernád, Erdő utca Hrsz: 0125/34
5. A község első közkútja, Vízmű-telep: Hernád, Kossuth L. u. 28/a. Hrsz: 152/55”

A Pest Terv Kft. Hernád Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmányát (ÖHT) 2018-ban készítette el, régészeti szakág készítője Batizi Zoltán (régészeti szakértői nyilvántartási szám: 17-003), a művi értékvédelem szakág készítője pedig Mátyás-Varga Eszter okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (É 01-4863, TT/1 01-4863). Az ÖHT tartalmazza mind a 12 régészeti lelőhelyet, melyek az E-TÉR adatszolgáltatásban is szerepelnek:

azonosító	lelőhely száma	név	Helyrajzi szám
41345	1	Bogár-dűlő	029/36, 029/37, 029/39
41347	2	Bogár-dűlő II.	029/39, 029/37, 029/36
41351	3	Bogár-dűlő III.	029/36, 029/37, 029/39
41352	4	Szeszfőzde	076/27, 076/26, 076/25
41353	5	Mászáros-tábla	087/18, 087/19, 088/19
41354	6	Március 15. TSz	041/2, 042/34, 040, 039/31, 072/46, 072/132, 072/133, 072/1, 072/47, 071/7, 041/1
41355	7	MOL 1. lelőhely	053/62, 053/63, 053/64, 053/65, 053/66, 053/67
41357	8	MOL 2. lelőhely	053/42, 053/34, 053/35
41358	9	MOL 3. lelőhely	053/138, 053/2, 053/1
41361	10	MOL 4. lelőhely	042/7, 038/49, 042/12, 042/13, 038/61, 038/62, 042/11
85641	12	Hernád-telek	045/4, 053/142, 053/144, 053/143

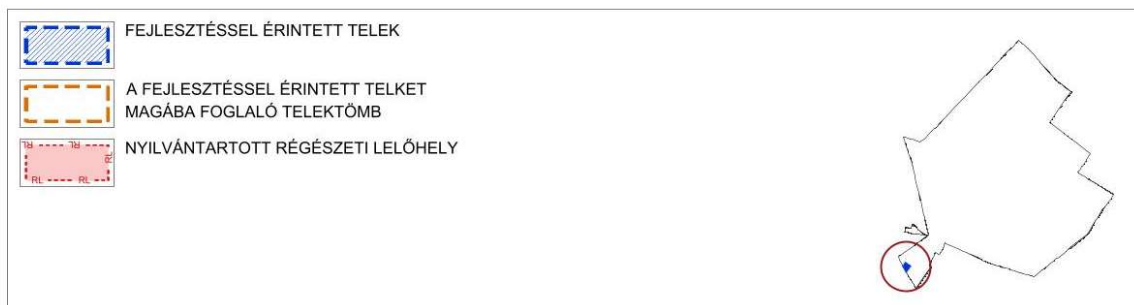
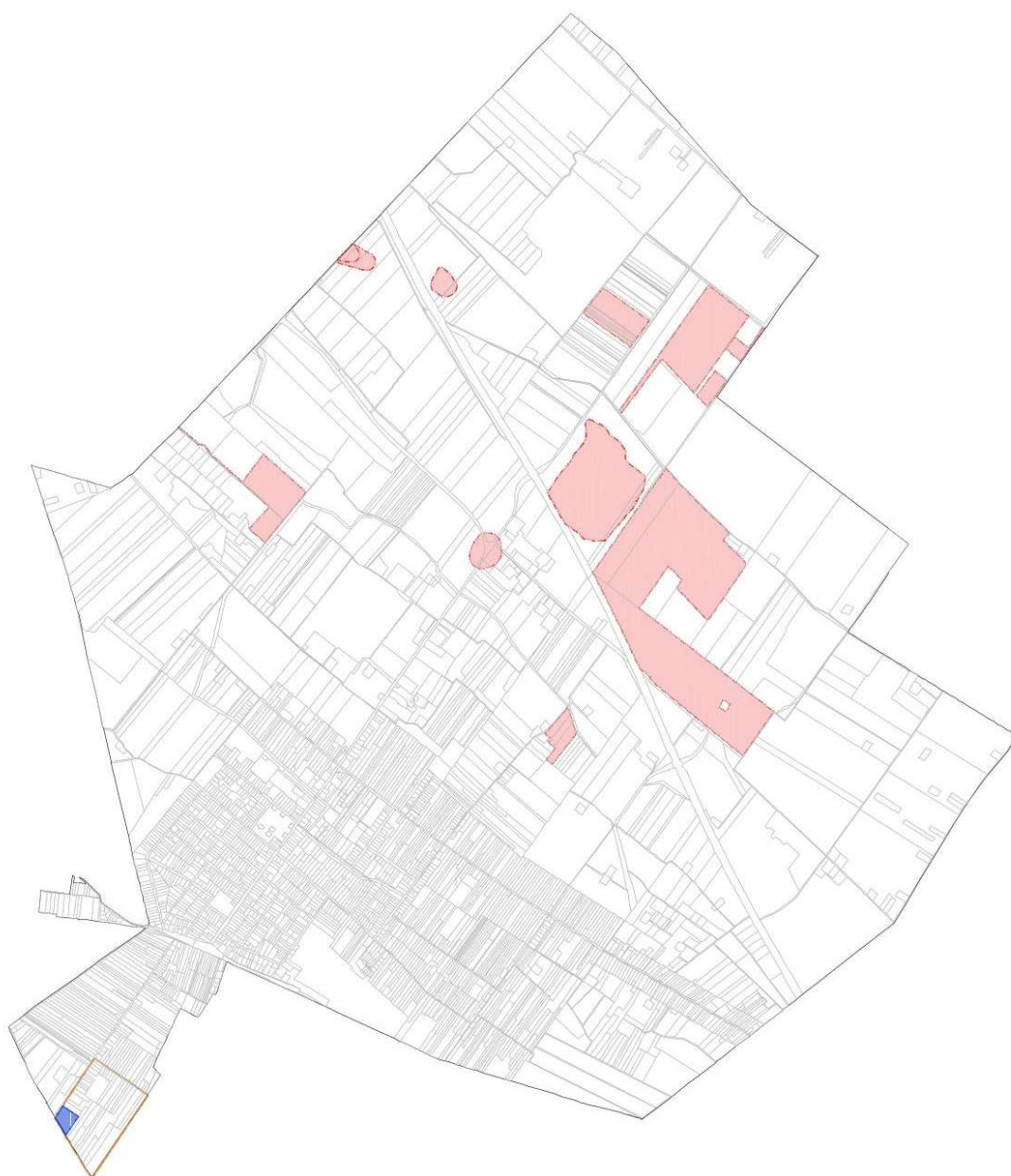
azonosított régészeti lelőhelyek Hernád területén (ÖHT)



azonosított régészeti lelőhelyek Hernád területén (ÖHT)

A következő térkép az E-TÉR adatszolgáltatás során érkezett nyilvántartott régészeti lelőhelyeket mutatja be és az 1. módosítás fejlesztéssel érintett 1957 hrsz-ú telkének elhelyezkedését. A 2. és 3. módosítás a teljes közigazgatási területet érintő HÉSZ előírások módosítását jelenti, így azok a térképen nem kerülnek ábrázolásra.

Az 1. módosítás tervezési területét az örökségvédelmi elemek nem érintik. A 2. és 3. módosítás csupán a HÉSZ előírásainak kiegészítésére, módosítására vonatkozik, melyek az örökségvédelmi elemeket nem veszélyeztetik. **A vizsgálatokat figyelembe véve a módosítások tekintetében az ÖHT kiegészítése, módosítása nem szükséges.**



nyilvántartott régészeti lelőhelyek vizsgálata

2.4. KÖRNYEZETVÉDELEM

Hernád hatályos településrendezési eszközeihez 2020-ban teljes körű környezetvédelmi szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek és 2019-ben környezeti értékelés. Jelen dokumentumban ezen munkarészekhez kapcsolódóan a releváns tartalmak kerülnek kidolgozásra, aktualizált tartalommal.

TALAJVÉDELEM



Futóhomok

Magyarország felszíni földtani térképének részlete
(<https://map.mbfisz.gov.hu/>)

Az alföldi síkság Felső-Homokhátságára jellemzően Hernád településen a talajok homokosak, meszesek, alacsony szervesanyagtartalmúak és rossz vízmegtartó képességűek. A településen jellemző a futóhomok, ezért itt is jellemző volt a homok megkötése akáccal.

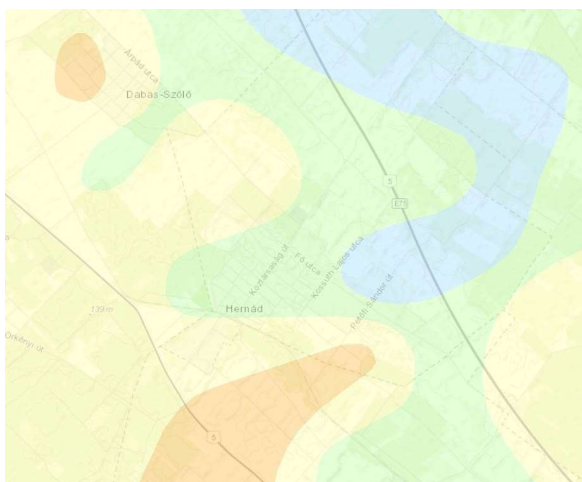
A településen jelentős a talajerózió és a defláció (szélerózió), a megfelelő talajművelésre, talajvédelemre fokozottan figyelni kell, különösen ajánlott a regeneratív módszerek (gazdálkodási módszer mely a biológiai sokféleség növelését segíti elő) alkalmazása a mezőgazdasági tevékenységekben.

A MePar térképes rendszere szerint Hernádon erózió veszélyes területek csak kis mértékben és elsősorban találhatók.

10

FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

A település a Duna vízgyűjtőjéhez tartozik, a Duna-völgyi-főcsatorna felső vízgyűjtőjéhez. A településen nem található nagyobb víztest (sem tó, sem vízfolyás), a Hernádi-csatorna kisvízfolyás érinti a települést. Noha a településen korábban több kisebb tavacska volt fellelhető, a talajvízszint csökkenése miatt ezek mára eltűntek. A belvízelvezető árkok kiszáradtak.

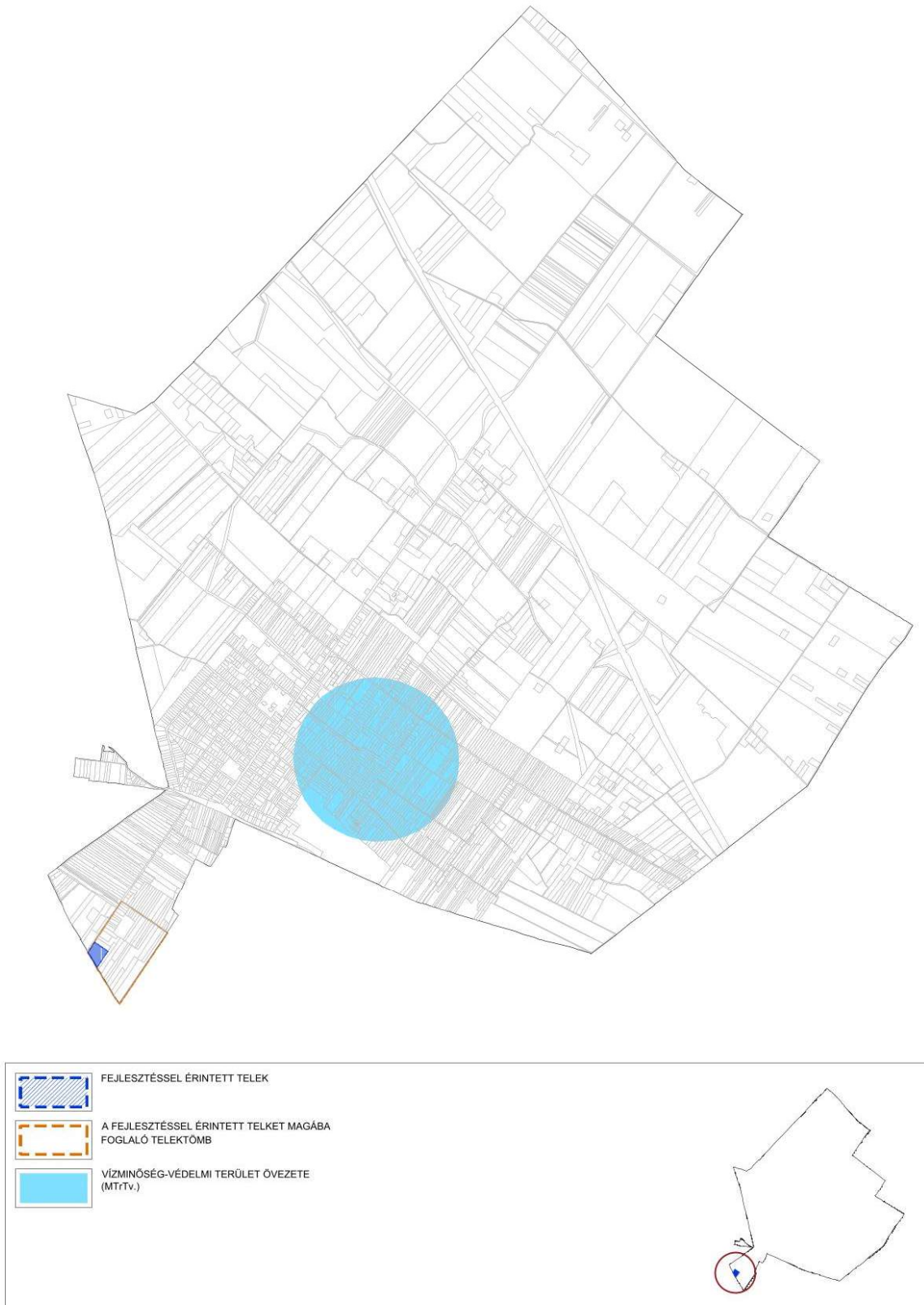


Talajvíztükör nyugalmi szintje a felszín alatt



Hernád talajvíztérképe (<https://map.mbfisz.gov.hu/>)

A felszín alatti víz állapota szempontjából Hernád az „érzékeny” területi kategóriába tartozik a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban. A település érintett az országos vízminőség-védelmi terület övezetével:



környezetvédelmi elemek vizsgálata

LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

Magyarországon a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet jelöli ki azokat a területeket, amelyeken belül a légszennyező anyagok koncentrációja egy bizonyos tartományba esik. A rendelet a területeket 9 légszennyezettségi zónába, és 1 agglomerációba sorolja, Hernádot egyik zóna sem érinti. A rendelet 1. sz. melléklete a települést az egyes kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok jelentős részében az F csoportba sorolja, azaz „azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg”. Kivételt képez a PM₁₀ szilárd szennyezőanyag és PM₁₀ benz(a)-pirén (BaP). A település a talaj-közelí ózon tekintetében az O-I csoportba tartozik, azaz „azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket”.

A település legfőbb légszennyező forrásai a közlekedési infrastruktúra elemei, különösen az M5 autópálya, az 5. sz. főút továbbá a 46109 és 46111 j. bekötő utak gépjárműforgalma által okozott lég- és porszennyezés. Az M5 autópálya és a belterület közti több száz méteres sávban erdőterületek vannak, melyek a lakóterületek felé javítják a levegőminőséget, de a 46109 és 46111 j. bekötő utak átmenő forgalma a szomszédos intenzív beépítésű lakóterületeken lég- és porszennyezés okoz.

A településen nem működik jelentősebb légszennyezést kibocsátó gazdasági terület.

Az állattartás és gazdálkodás, húsfeldolgozás területeinek és üzemeinek nincsenek bűzvédelmi zónái. Annak ellenére, hogy időszakos bűz terheli a település kül- és belterületeinek egy részét, a környezetvédelmi hatóságok nem jelöltek ki védőterületeket.

A Hernádhoz legközelebb eső Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat mérőállomása Kecskeméten, az észak-nyugati közigazgatási határ közelében, K-Pusztá mérőállomás néven működik. A település légszennyezettsége a rendelkezésre álló adatok alapján megfelelő, általában az egészségügyi határérték alatti.

12

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A település zajterhelését leginkább vonalas infrastruktúra elemek határozzák meg. A közúti közlekedésben legjelentősebb hatással az M5 autópálya és az 5. sz. I. rendű főút bírhatna – ugyanakkor mindkét útvonal a lakott területektől távolabb halad, így zaj- és rezgésterhelést tekintve a lakott területeken jelentős hatással nem bírnak. Ugyanakkor a 46109 és 46111 j. bekötő utak átmenő forgalma a szomszédos intenzív beépítésű lakóterületi részekén zajterhelést okoznak.

A 142. sz. Budapest – Lajosmizse – Kecskemét vasútvonal a település délnyugati határán haladva, kettészeli a belterületet, így a lakóterületek kisebb részét érinti, mintegy kb. 850-1000 méteres szakaszon. A pontszerű elemek közül az örkényi, 6 km-re lévő Euroring autóversenypálya esetleges zajhatása a lakott területen érzékelhető lehet.

A településen nem működik jelentősebb zajkibocsátású gazdasági terület, szórakozóhely.

ATERVEZÉSI TERÜLET KÖZMŰ HELYZETÉRTÉKELÉSE

A területi helyzetértékelő vizsgálat az 1. sz. módosítás (1957 hrsz. térsége) esetében releváns, a megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészt a III. fejezet 1.2.5 munkarésze tartalmazza. A 2. és 3. módosításoknak nincs környezetvédelmi szakági vonatkozása.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE

A tervmódosítás kapcsán a környezet védelméért felelős szervek véleményét ki kell kérni, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KV rendelet) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése. Ezen előzetes megkeresés a véleményezési eljárás partnerségi egyeztetésével párhuzamosan történik.

A tervezet kidolgozói és az Önkormányzat előzetesen környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartják szükségesnek, tekintettel arra, hogy

- 2019 évben a település teljes területére környezeti értékelés készült,
- új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre,
- a tervezett módosítás a hatályos tervben meghatározott beépítési módban, intenzitásában nem okoz jelentős változást.

2.5. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI-RENDSZER

A Kiskunsági homokhát kistájban, a Pilis-Alpári homokhát szomszédságában található a település. Az erős vízhiány mellett mérsékelten meleg éghajlattal rendelkezik a futóhomokos, illetve kötöttomokos hordalékkúp síkság. A térség kisvízfolyása a Duna-völgyi-főcsatorna.

A tájképet szántók, szőlők, gyümölcsösök, homokpusztarétek és telepített (tájidegen) erdők mozaikossága jellemzi. A település az országos átlagnál némileg magasabb arányú erdőterülettel rendelkezik (jellemzően védelmi és gazdasági rendeltetésűek). A tájhasználatra jellemző még a tanyás gazdálkodás, mely szintén a mozaikosságot erősíti.

A kertészeti hasznosítás miatt ezen a kultúrstyep jelleg alakult ki. Néhol, a mélyebben fekvő buckákban a szélsőséges vízgazdálkodású területeken szikes puszták, rétlápok, tagolt láperdők is megjelennek.

Hernád zöldfelületi-rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, míg másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei.

A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt meglévő és tervezett zöldfelületi elemek biztosítják a különböző funkciójú területek megfelelő zöldfelületi ellátottságát

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet különösen nagy hangsúlyt fektet az élhető települési környezet megteremtésére, a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, a csapadékvíz-megőrzésre, telkek és ezáltal a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságának biztosítására, az ökoszisztéma szolgáltatások megőrzésére, mely célokat a település egyes telkein, az új építési beruházások esetén is szem előtt kell tartani.

Részben a zöldfelületekhez köthető feladat a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTTrT) Homokhátság településeire vonatkozó klímavédelmi és vízháztartásjavító előírások érvényesítése.

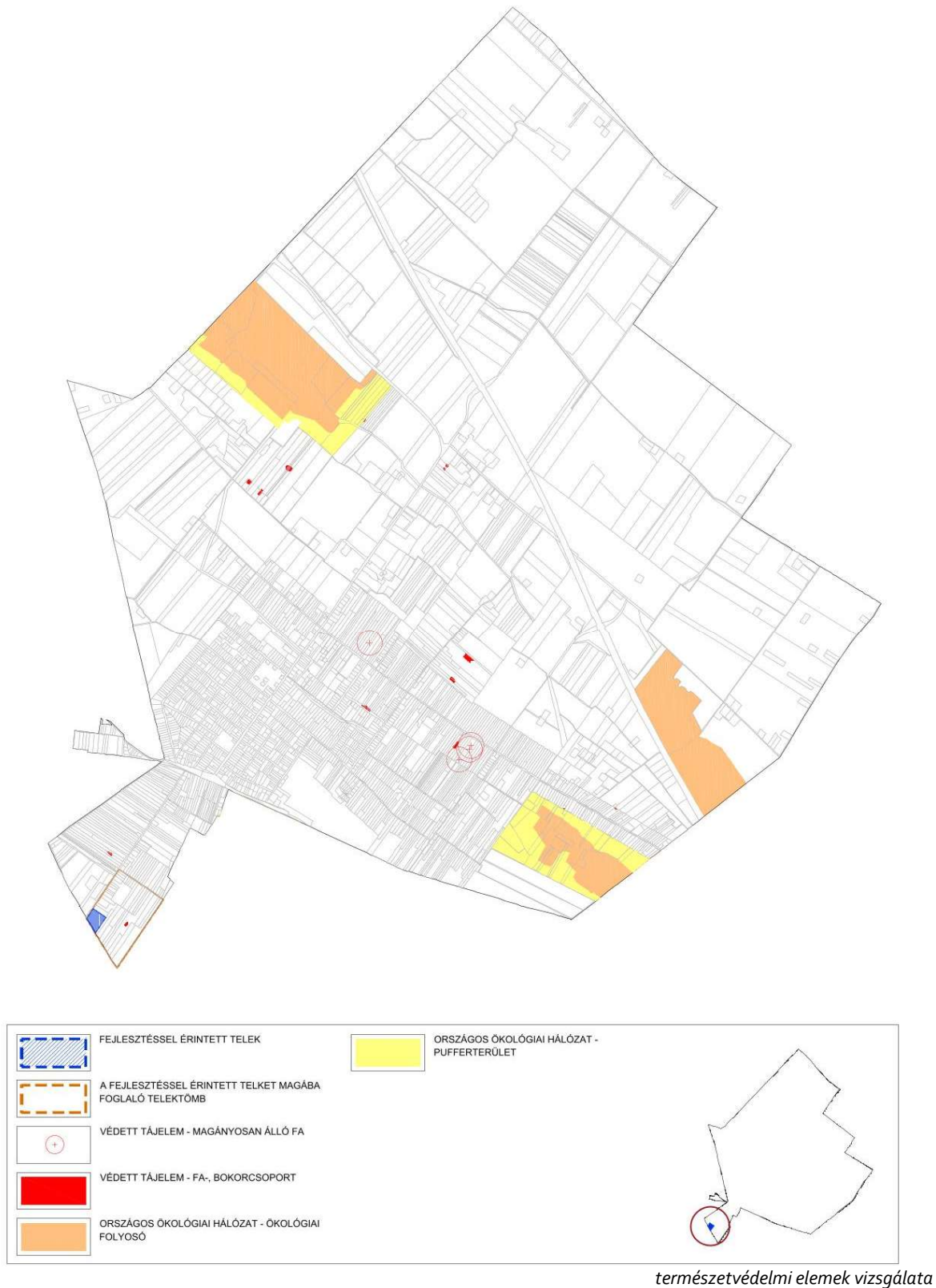
2024. október 1-én hatályba lépett a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, ami nemcsak az önkormányzatok számára, hanem a lakosság és gazdálkodók számára is megfogalmaz előírásokat, amelyeket építés, fejlesztés és zöldfelület alakítás (kertalakítás) során is figyelembe kell venni.

A zöldinfrastruktúra fejlesztési lehetőségek sokszínűsége lehetőséget ad a település számára, hogy a fejlesztésre szánt területeken a legmegfelelőbb megoldást válassza a zöldfelületek kialakítására. A nem megszokott módszerek alkalmazásával jelentősen javulhatnak a környezet mikroklimatikus viszonyai, a vízháztartás javítása akár kis területen belül is, illetve hozzájárulhatnak a helyi ökoszisztéma szolgáltatások javításához. (A KEHOP Pluszban várható, zöld-kék infrastruktúrák fejlesztését célzó pályázati lehetőség (2.2.1 kódszámú) is olyan projekteket támogat majd, amelyek természet-alapú megoldásokkal kezelik a meglévő problémákat, és ezáltal élhetőbbé teszik a településeket.)

2.5.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEL

A település területén tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, országos jelentőségű védett természeti érték és Natura 2000, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű

terület nem található. Nem találhatóak a településen ex lege védett területek és értékek, továbbá nem érintett barlangok felszíni védőövezetével, geoparkkal, natúrparkkal, bioszféra rezervátummal, Európa-Diplomás területtel sem.



A település területén az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozó területek elsősorban a rét-legelő művelési ágú területek, az országos ökológiai hálózat puffterület övezetébe tartozó területek főként szántó művelési ágú területek.

Hernád közigazgatási területén belül elszórtan védett tájképi elemek, magányosan álló fák, valamint fa- és bokorcsoportok találhatók. Ezen tájlemek megőrzése kötelező az érintett gazdálkodók, tulajdonosok számára. A védett tájképi elemek elszámolhatók a mezőgazdasági termelők számára az egységes kérelemben a területalapú támogatások kapcsán (15/2024. (IV. 9.) AM rendelet).

2.5.2. ORSZÁGOS ADATTÁRI ERDŐÁLLOMÁNYBAN SZEREPLŐ ERDŐTERÜLET ÉRINTETTSÉGE

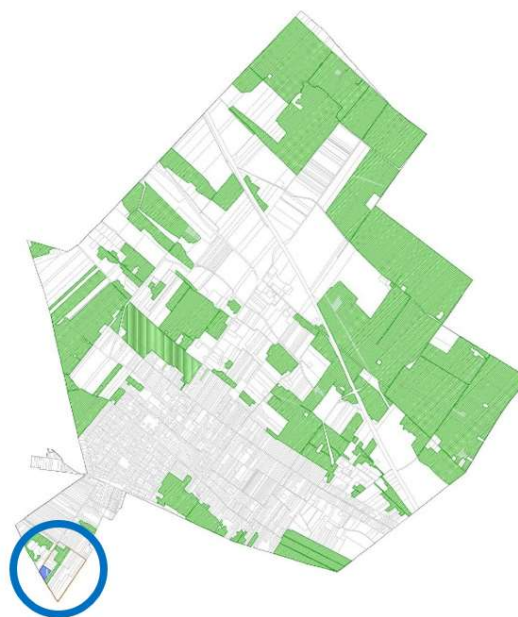
Az erdészeti hatóság által vezetett nyilvántartás szerint Hernád települést országos adattári erdők területe érinti. A település az országos átlagot meghaladó erdőterületekkel rendelkezik.

Az erdőterületek a település közigazgatási területének külterületén elszórtan fekszenek, a nagyobb összefüggő területek főként az északi és keleti területeken találhatók.

Az 1. módosítás tervezési területén belül több Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőrészlet is található.



erdőtérkép (Magyarországi Erdészeti Webtérkép)



erdőterületek vizsgálata

2.5.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEG FENNTARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8.§ (3) bekezdése szerint, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a törvényben meghatározott feltételeknek együttesen meg kell felelni, többek között a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökkenhet:

„... számíttással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken,”

A 3 témát érintő módosítások közül az 1. téma tekintetében területfelhasználás váltás szükséges, melynek során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A tervezett beruházás helyszínén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre ipari gazdasági terület helyett.

A másik két téma kizárólag a helyi építési szabályzat előírásainak módosítását jelenti, mely kapcsán a területfelhasználás váltás és így új beépítésre szánt terület kijelölésre nem történik.

Fentieket figyelembe véve a BIA érték egyenleg fenntartásának követelményét nem szükséges igazolni.

2.5.4. KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETÉNEK ÉRINTETTSÉGE

Hernád település a „klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete” egyedileg meghatározott sajátos vármegyei övezettel érintett, mely a település teljes területét érinti.

A hatályos HÉSZ érvényesítette a PMTrT 12. §, „a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezet” előírásait, ugyanakkor minden zöldfelületre vonatkozó meglévő vagy új előírás egyben segíti a vízháztartás javítását és csökkenti a klímaváltozás hatásait.

2.5.5. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖZMŰ HELYZETÉRTÉKELÉSE

A területi helyzetértékelő vizsgálat az 1. sz. módosítás (1957 hrsz. térsége) esetében releváns, a megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészt a III. fejezet 1.2.6 munkarésze tartalmazza. A 2. és 3. módosításoknak nincs hatása a tájrendezésre és zöldfelületi rendszerre.

2.6. HERNÁD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

Hernád Nagyközség Önkormányzata a 102/2016. (VIII. 1.) Kt. határozattal fogadta el Hernád Nagyközség Településfejlesztési Konceptióját (a továbbiakban: TFK). A koncepcióban előrevetített jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén kíván elérni célokat. Ezek alapján Hernád jövőképe:

„Hernád élhető, szerethető, jó színvonalú ellátást és kellemes lakókörnyezetet nyújtó, fejlődő település, amely stabil helyi gazdasággal és teljes körű foglalkoztatással rendelkezik, relatív helyzeti előnyét kihasználva fejlődik.”

A jövőkép elérését három átfogó cél meghatározása segíti, melyek a település legfontosabb gazdasági, társadalmi, környezeti kihívásaira adott válaszok. A három átfogó cél megvalósulását 9 rész cél segíti, melyek egy-egy tématerületre fókuszálnak.

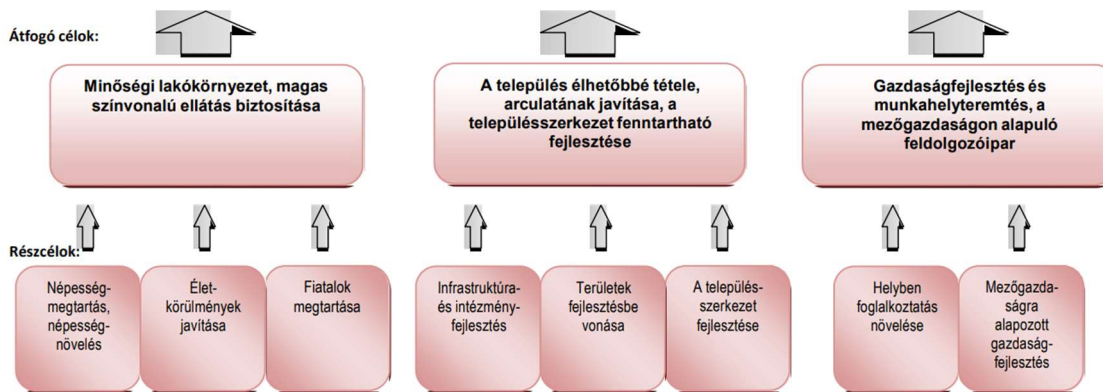
Hernád településfejlesztési elvei a következők:

- vezérelv: minőségi fejlődés, a népesség számára hosszú távon is megélhetést biztosítani tudó és élhető Dél-Pest megyei településsé válás elősegítése;
- a lakó funkció kedvező feltételeinek megőrzése, valamint javítása;

- társadalmi, gazdasági és ökológiai fenntarthatóság egyensúlyának és megfelelő arányainak a biztosítása;
- a Hernádon élők és a helyi gazdaságban tevékenykedő vállalkozók érdekeinek szem előtt tartása;
- az itt élők életminőségének javítása;
- külső források bevonása mellett, a leendő fejlesztők arányos hozzájárulásának felhasználása a településfejlesztés során a helyi lakosság növekvő terheinek megakadályozása érdekében.

Jövőkép:

Hernád élhető, szerethető, jó színvonalú ellátást és kellemes lakókörnyezetet nyújtó, fejlődő település, amely stabil helyi gazdasággal és teljes körű foglalkoztatással rendelkezik, relatív helyzeti előnyt kihasználva fejlődik.



a település átfogó fejlesztését szolgáló célok (TFK)

17

Az 1. módosítás fejlesztési telke Hernád településközpontjától délre, az Örkény közigazgatási határ és 5. sz. főút mellett elhelyezkedő ipari-gazdasági terület 1957 hrsz.-ú telke. A három átfogó cél és nyolc rész cél közül a gazdasági célú fejlesztés a „Gazdaságfejlesztés és munkahelyteremtés, a mezőgazdaságon alapuló feldolgozóipar” átfogó célhoz és azon belül a „Helyben foglalkoztatás növelése” rész célhoz kapcsolódik. A fejlesztés során meglévő gazdasági területfelhasználású területen áruházz létesítése tervezett, mely hozzájárul a település hosszú távú fejlődésének alapjához, többek között a népesség legalább szinten tartásához az elérhető városi munkahelyek megteremtésén keresztül.

A TFK-ban a megfogalmazásra került, hogy

„A középtávra szóló célkitűzés a helyben foglalkoztatottak arányának erőteljes növelésére a településfejlesztés és fenntartás anyagi forrásainak növelésére, a munkahelyek számának bővítésére irányul”

A tervezett fejlesztés a TFK-ban meghatározott célok elérését segíti, a tervezett településrendezési eszközök módosítása kapcsán a TFK kiegészítése, módosítása nem szükséges.

A 2. és 3. módosítás a HÉSZ hatályos előírásainak korrekcióit és kiegészítését jelenti, mely a hatályos településrendezési eszközökön keresztüli településfejlesztési célok elérését segíti.

A tervezett HÉSZ előírásainak módosítására irányuló rendezési feladatok a TFK-ban meghatározott célok elérését közvetetten segítik, a tervezett településrendezési eszközök módosítása kapcsán a TFK kiegészítése, módosítása nem szükséges.

III. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

1. AZ 1957 HRSZ.-Ú TELEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK SZABÁLYOZÁSA

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület az 1957 hrsz.-ú telek és azzal szomszédos telkek tömbje, mely a település délnyugati határán található. Északról a Határ út, keletről Örkény település, délnyugatról szintén Örkény település és az 5. sz. Budapest – Röske I. rendű főút, míg északnyugatról a Váradi út határolja.

A gazdasági fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek a tervezési terület nyugati csücskében fekszik, közvetlenül az 5. sz. főút és a Váradi út kereszteződésében. A telket északkeleti irányból az 1958/1 hrsz.-ú gazdasági hasznosítású telek (Zambon Gránit márvány- és gránit terméskő kereskedő és szolgáltató cég telephelye), délkeleti irányból pedig az 1959 hrsz.-ú hasznosítatlan telek (beépítetlen, gyepes – fás terület) határolja. A tervezési terület további telkei falusias jellegű lakóterületek, mezőgazdasági hasznosítású területek és Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterületek. A Váradi út és a Határ út menti lakótelkekre az oldalhatáros beépítés mód jellemző, a telkek hátsókertjein vagy az ahhoz csatlakozó telkeken még előfordul a kiskertes vagy a mezőgazdasági hasznosítás.

A következő bal oldali ábra a tervezési terület területfelhasználását bemutató hatályos szerkezeti tervlap kivágata, míg a jobb oldali ábra a tervezési terület és környezetének Google Earth légifotó felvételének kivágata a gazdasági területek (lila körvonal) lehatárolásával és azon belül a Scöh-Bau Kft. meglévő és tervezett telephelyének (sárga körvonal) ábrázolásával.

18



a hatályos szerkezeti tervlap részlete a fejlesztéssel érintett
telek és a tervezési terület lehatárolásával



Google Earth légifelvétele a tervezési terület és a gazdasági
területfelhasználású területek lehatárolásával

A fejlesztéssel érintett telek jelenleg beépítetlen, körükerített terület, építőanyagokat forgalmazó üzlet található rajta. A hasznosításból adódóan jellemzően fátlan, minimális zöldfelülettel rendelkező terület, építőanyagok lerakata található rajta. A meglévő zöldfelület jellemzően a telekhatárok mentén található ruderalis gyomtársulás fajaiból áll.



a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek a tervezési alaptérképen, az alávetített ortofotóval

A Váradi út 5. sz. főút felé eső szakaszán gazdasági telephelyek találhatók, míg a településközpont felé haladva családi házas – falusias karakterű beépítéssel rendelkező telkek fekszenek. Az utcában még találhatók beépítetlen építési telkek.

1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

1.2.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési terület 1957 hrsz.-ú telke magántulajdonban lévő beépítetlen, művelésből kivont telephely, a vele szomszédos telkek a magántulajdonban lévő, művelésből kivont beépítetlen 1958/1 és 1959 hrsz.-ú telkek. Az 1958/1 hrsz.-ú telken terméskő kereskedő és szolgáltató cég telephelye található, míg az 1959 hrsz.-ú telek gyepes – fás terület.

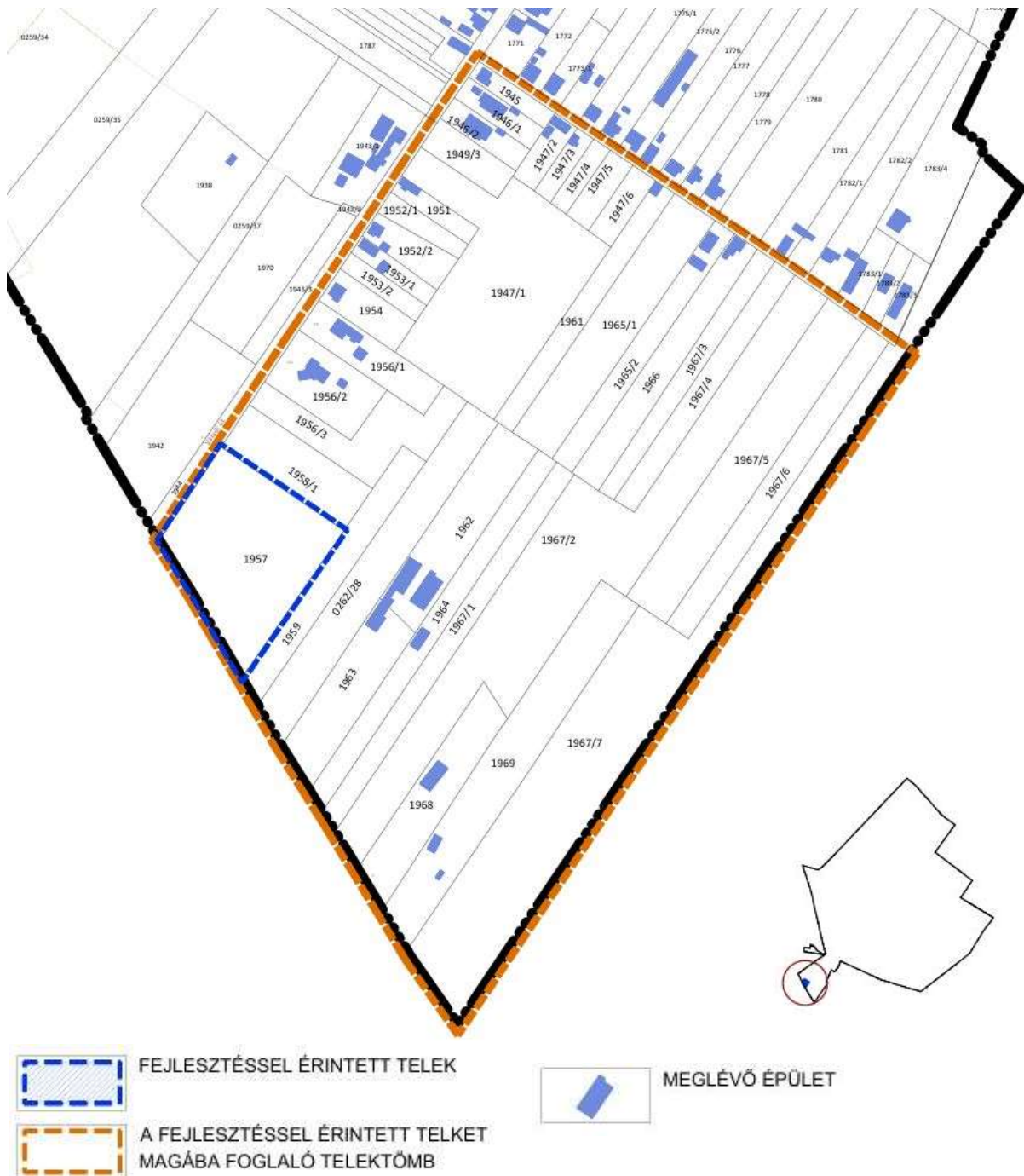
A fejlesztéssel érintett telket magába foglaló telektömb, azaz a tervezési terület 1967/3 hrsz.-ú telek állami tulajdonban lévő beépítetlen terület, a 1657/1 hrsz.-ú telek gazdasági társaságok tulajdonában lévő szintén beépítetlen terület. A tervezési terület további: 0262/28, 1945, 1946/1, 1946/2, 1947/1-1947/6, 1949/3, 1951, 1952/1, 1952/2, 1953/1, 1953/2, 1954, 1956/1, 1956/2, 1956/3, 1957, 1958/1, 1959, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965/1, 1965/2, 1966, 1967/2, 1967/4-1967/7, 1968, 1969 hrsz.-ú telkei. magántulajdonban lévő telkek, két kivétellel mind kivett területek, többségük beépítetlen terület vagy lakóház áll rajta. A két kivétel a 0262/28 hrsz.-ú erdő és a 1967/2 hrsz.-ú szántó művelési ágú telkek. A tervezési terület telkei az erdő művelési ágú telkek kivételével mind belterületi földrészletek.

A telkek állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (E-TÉR adatszolgáltatás) szerinti adatai:

hrsz.	tulajdon-viszony	telekméret	beépített/ beépítetlen terület	művelési ág
0262/28	<i>az E-TÉR adatszolgáltatás nem tartalmazza ezt az adatot</i>	9376,2 m ² (0,937 ha)	beépítetlen	erdő (E5)
1945	természetes személyek területe	1079,3 m ² (0,107 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1946/1	természetes személyek területe	1449,8 m ² (0,144 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1946/2	természetes személyek területe	1452,3 m ² (0,145 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1947/1	természetes személyek területe	17679,8 m ² (1,767 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1947/2	természetes személyek területe	1257,4 m ² (0,125 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1947/3	természetes személyek területe	943,8 m ² (0,094 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1947/4	természetes személyek területe	952,5 m ² (0,095 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1947/5	természetes személyek területe	1346,4 m ² (0,134 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1947/6	természetes személyek területe	1367,6 m ² (0,136 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1949/3	természetes személyek területe	1957,8 m ² (0,195 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1951	természetes személyek területe	1130,7 m ² (0,113 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1952/1	természetes személyek területe	1206,4 m ² (0,120 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1952/2	természetes személyek területe	1899,4 m ² (0,189 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1953/1	természetes személyek területe	1117,0 m ² (0,111 ha)	beépített	kivett lakóház, melléképület, udvar

1953/2	természetes személyek területe	1118,6 m ² (0,111 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1954	természetes személyek területe	2151,0 m ² (0,215 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1956/1	természetes személyek területe	3372,8 m ² (0,337 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1956/2	természetes személyek területe	4062,1 m ² (0,406 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1956/3	természetes személyek területe	5591 m ² (0,559 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1957	természetes személyek területe	13.237 m ² (1,323 ha)	beépítetlen	kivett telephely
1958/1	természetes személyek területe	4698 m ² (0,469 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1959	természetes személyek területe	5090 m ² (0,509 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1961	természetes személyek területe	4057,7 m ² (0,405 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1962	természetes személyek területe	6500 m ² (0,65 ha)	beépített	kivett üzem
1963	természetes személyek területe	5522,9 m ² (0,552 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1964	természetes személyek területe	5754,8 m ² (0,574 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1965/1	természetes személyek területe	8631,7 m ² (ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1965/2	természetes személyek területe	4316,0 m ² (0,431 ha)	beépített	kivett lakóház, melléképület, udvar
1966	természetes személyek területe	5326,5 m ² (0,532 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1967/1	gazdasági társaságok területe	5754,3 m ² (0,574 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1967/2	természetes személyek területe	25317,0 m ² (2,5317 ha)	beépítetlen	szántó (Sz 8)
1967/3	állami területek	3559,0 m ² (0,355 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1967/4	természetes személyek területe	4292,9 m ² (0,429 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület
1967/5	természetes személyek területe	10812,3 m ² (1,081 ha)	beépítetlen	kivett
1967/6	természetes személyek területe	5999,5 m ² (0,599 ha)	beépítetlen	kivett beépítetlen terület

1967/7	természetes személyek területe	31890,2 m ² (3,189 ha)	beépítetlen	kivett
1968	természetes személyek területe	5855,8 m ² (0,585 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar
1969	természetes személyek területe	11539,9 m ² (1,153 ha)	beépített	kivett lakóház, udvar



a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek a tervezési alaptérképen

A telek E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat szerinti adatai:

hrsz.	tulajdonosi adatok	telekméret	művelési ág
1957	magántulajdon (2003.12.01.): Csontos Mihály tulajdoni hányad: 1/1	13.236 m ² (1,3236ha)	kivett telephely
	E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolaton szereplő további adatok: – az örkényi 0262/30 hrsz.-ú ingatlan községhatár átcsatolásából és belterületbe csatolásából alakult (2000.11.22.) – 06a földrészlet művelési ága szántóról – telephely megnevezésű – kivettre változott (2007.05.25.) – vezetékjog 102 m² területnagyságra a VMB-212/2011. engedély számú vezeték javára, jogosultja: MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (2011.12.09.)		

1.2.2. KÖZLEKEDÉS (HELYZETÉRTÉKELÉS)

ELHELYEZKEDÉS, HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A tervezési terület az 5. sz. főút - Váradi út - Határ út – Hernád/Örkény települések közigazgatási határa által határolt tömb. A fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek az 5. sz. főút és a Váradi út csomópontja mellett helyezkedik el.



közlekedési hálózat

ÚTKAPCSOLATOK, CSOMÓPONT ÉS FORGALMI JELLEMZŐK

Az 5. sz. főút ezen szakasza külterületi, jellegében a lakott területen kívül eső területek kialakításának felel meg. A pálya kereszttszelvényben a 2x1 sávós aszfalt burkolat szélessége a 6,0 m-t meghaladja, jó minőségű, illetve 1-1 m szélességű padkák és kétoldali árkok vannak kialakítva.

A csatlakozó 46109 j. bekötőút szélessége burkolatszélessége 5,0-5,5 m körüli, a csomópont térségében az aszfaltburkolat gyűrődött, rossz állapotú. A vízvezetés hiányos, hosszú árok szakaszok kerültek feltöltésre.

A főút forgalma 10736 Ej/nap, a bekötőúté 2860 Ej/nap.

A „T” csomópont kialakításának rendszere a jelenlegi forgalomhoz képest megfelelő, a bekötőútról „állj, elsőbbségadás kötelező” táblázással védett a főút, a szakaszon ugyanakkor sebességkorlátozás nincs, de előzni tilos jelzés van a csomópontban. A csomópontban balra kanyarodósáv van kialakítva a főúton Budapest felől a bekötőút felé. A csomóponttól északra és délre egy-egy buszmegálló van a főúton.

A főút ezen szakaszán és a bekötőúton egyaránt 7,5 t súlykorlátozás van érvényben, a főút esetében a célforgalom, a bekötőút esetében az áruszállítás kivételével.



a fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek a telket délről határoló 5. sz. főútról (Google Street View, 2024)

A Váradi út (46109 j. bekötőút) mentén, az 5. sz. főút közvetlen közelében, gazdasági telephelyek találhatók, majd a településközpont felé haladva családi házas beépítésű telektömbök.

A Váradi úton a 2/b. házszámától, „lakott terület kezdete” jelzőtáblát követően röviddel 40 km/h sebességkorlátozást jelző tábla és 1,0 km hosszon gyalogos veszélyt jelző tábla van érvényben, tekintettel arra, hogy az út mentén járda nem került kialakításra. Az úton a gyalogos forgalom mellett a kerékpáros forgalom is megjelenik.

A *tervezési területen* belül elhelyezkedő 1957 hrsz.-ú telek (fejlesztéssel érintett telek) megközelítése jelenleg a Váradi útról, a telek északi határához közelebbi részen kialakított széles kapubehajtón keresztül van megoldva. A telek jelenlegi használatának megfelelően, a behajtó és a telek szinte teljes területe murvával burkolt. A kerítés és kapu, illetve az útpálya széle között kb. 3 méter távolság van.

A telephely jelenleg is hasznosítás alatt áll, azon főként építési anyagok tárolása történik. A jellemzően teherforgalmú feltárás megfelelő biztonsággal bonyolódik.



a fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek a Várdi út és az 5. sz. főút kereszteződésében (Google Streetview, 2024)



a fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek bejárata a telket nyugatról határoló Várdi útról (Google Streetview, 2024)

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A fejlesztési területhez legközelebb eső buszmegálló (Hernádi elágazás) az 5. sz. főúton található. A megállóhoz kiépített gyalogjárda nem vezet. Az elérhető járatszámok a következők: 612, 614, 616, 641. Az autóbusszokkal megközelíthető Hernád vasútállomása, Dabas, Örkény, Pusztavacs, Dánszentmiklós, Táborfalva, Felsőlajos, Lajosmizse, Ócsa települések. A kiszolgálás megfelelő, de a gyalogjárda és a sebességhatárolás, illetve a gyalogos átkelő hiánya probléma.

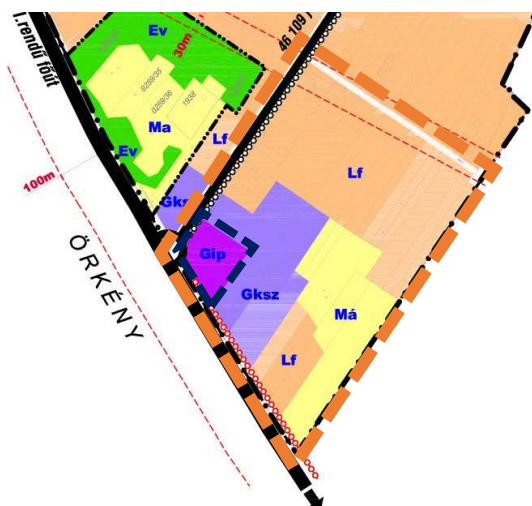
PARKOLÁS

A tervezési területen jelenleg közterületi parkolás nem lehetséges és jelenlegi használatából adódóan nem is szükséges, a környező telkeken belül a parkolás megoldott.

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A hatályos szerkezeti tervlap a az 5. sz. főút csomóponttól délre lévő szakaszán és a Várdi út mentén tervezett hely kerékpárút szakaszokat jelöl

A hatályos szabályozási tervlap az 5. sz. főút szélesítésére 20 méteres szabályozási szélességet határoz meg. A tervezett útszélesítést jelölő szabályozási vonal a tervezési terület délnyugati határát végig érinti, az 1957 hrsz.-ú telek tekintetében a Várdi út csatlakozásánál egy szélesebb lecsapással, a lekanyarodó sáv kialakíthatósága érdekében. A Várdi út fejlesztésére a tervlap nem határoz meg szélesítést, azonban a tervlapon jelölt tervezett kerékpárút megvalósíthatósága érdekében felmerül ennek felülvizsgálati igénye a későbbiekben, a teljes települést érintő településrendezés során. a.

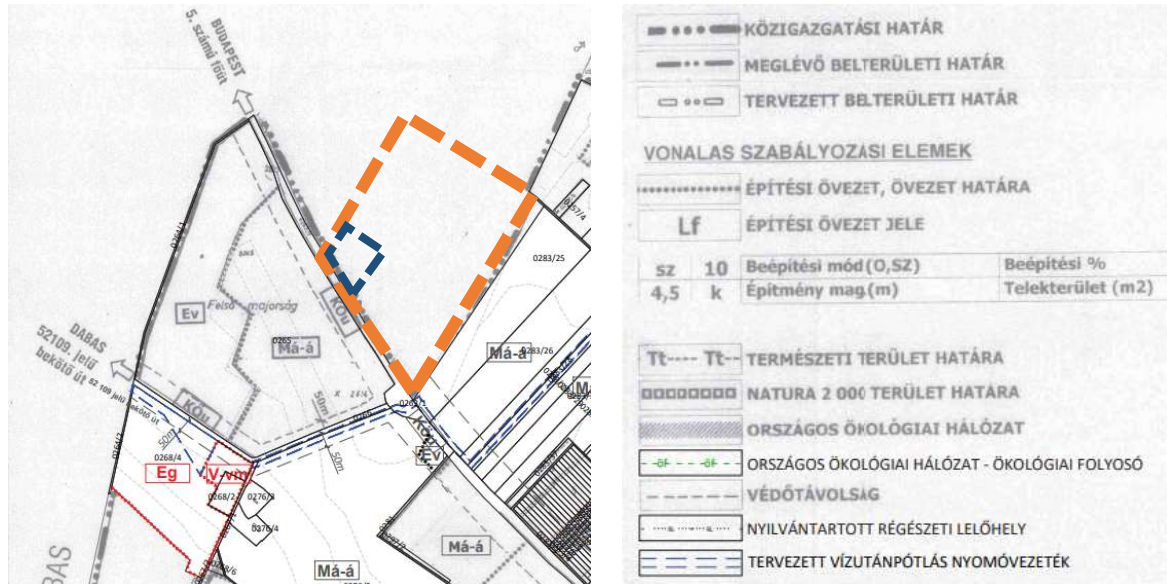


a hatályos szerkezeti tervlap részlete a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával



hatályos szabályozási tervlap részlete a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával

Örkény hatályos külterületi szabályozási tervlapja a közigazgatási határ mentén haladó 5. sz. főút kapcsán szélesítést nem határoz meg. Az út melletti külterületi földrészletek erdősült területek, azon beépítés nem található. A tervlapon kijelölt erdő övezet és általános mezőgazdasági terület övezetnek, valamint a területrendezési követelményeknek köszönhetően a terület beépítése sem rövid, sem hosszútávon nem várható.



Örkény hatályos külterületi szabályozási tervlap részlete a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett terület lehatárolásával

26

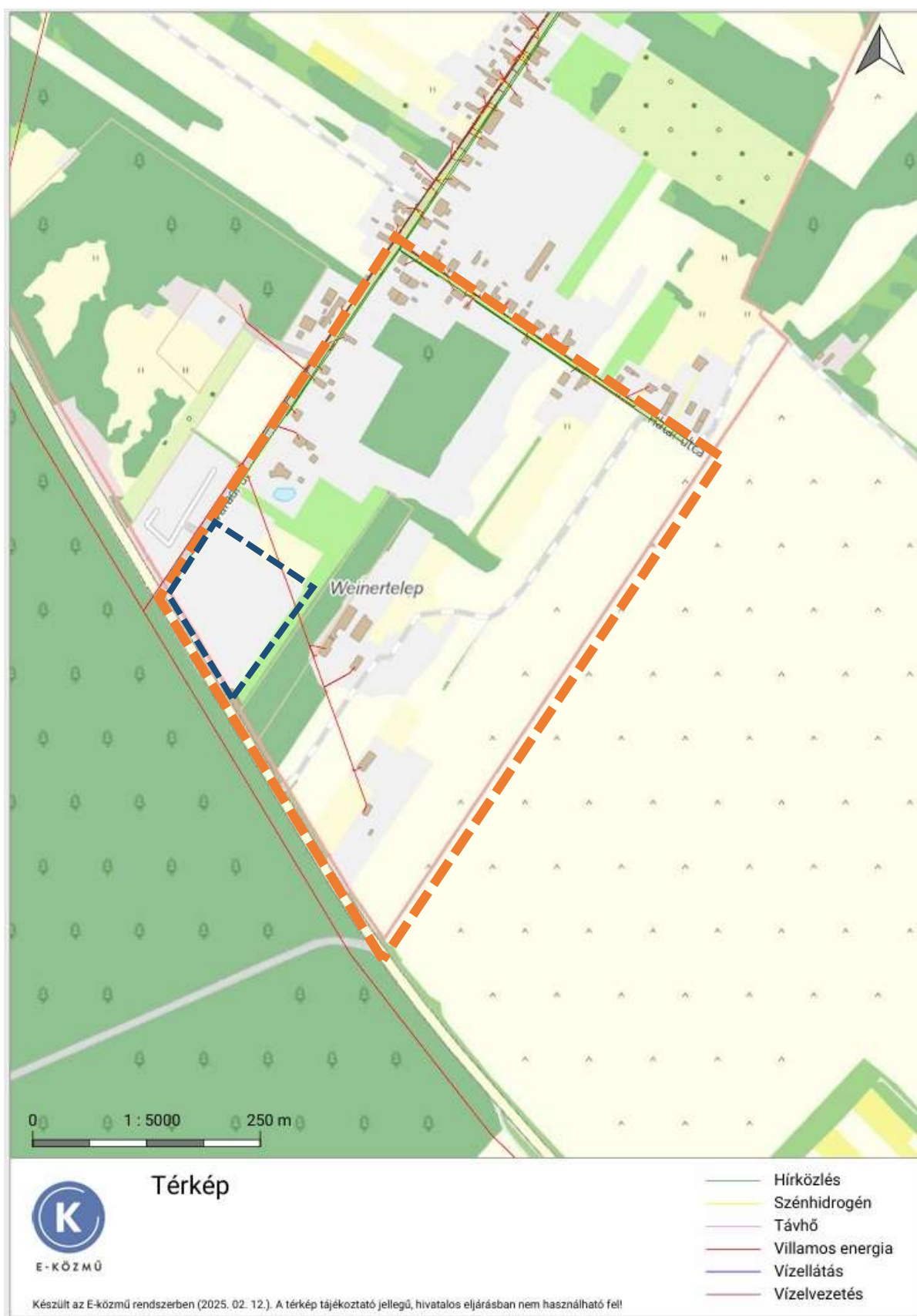
1.2.3. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG (HELYZETÉRTÉKELES)

A tervezési terület használatának megfelelően közművel ellátott.

A fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telekre közvetlenül nincs bevezetve egyik közműszolgáltatás sem. A területen építőanyagok tárolása folyik, azon épület nem található, közműbekötésre ez idáig nem volt szükség.

Az E-közmű térkép szerint az utcában a legtöbb illetékes közműszolgáltatás elérhető, azonban nem mind került kiépítésre az 1957 hrsz.-ú telekig:

- A villamosenergiahálózat (MVM Démász Áramhálózati Kft.) a Váradi út teljes hosszán, a fejlesztéssel érintett telek előtt is kiépült, így a csatlakozási lehetőség adott.
Az utca északi oldalán 22 kV-os közép feszültségű légkábeles vezeték is rendelkezésre áll.
- A hírközlési hálózat (V-Hálózat Távközlési Zrt. és a Komjáti KTV.) a Váradi út teljes hosszán, a fejlesztéssel érintett telek előtt is kiépült, így a csatlakozási lehetőség adott.
- A szénhidrogénvezeték (OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt.) a Váradi úton az 1956/3 hrsz.-ú telekig kiépült.
- A szennyvízvezeték (DAKÖV Kft.) a Váradi úton az 1949/3 hrsz.-ú telekig kiépült.
- A vízellátást biztosító hálózati elemeket az E-Közmű térkép nem jeleníti meg, csupán a település központi területén.
- Távhő vezeték a területen és környezetében nem található.



közműtérkép a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával (E-Közmű)

Megemlítendő az 1957 hrsz.-ú telkének északkeleti sarkát érintő elektromos szabadvezeték, mely a Weinertelep nevű gazdasági területek áramellátását biztosítja. A vezeték tartóoszlopai a telken kívül a 1958/1 és a 1959 hrsz.-ú telkek területén találhatók, a vezeték mintegy 30 méteres szakasza érinti a telek területét.



közműtérkép részlete a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával (E-Közmű)

1.2.4. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS RÉGÉSZETI ELEMOK

A tervezett beruházás külterületen, a 1957 hrsz.-ú kivett telephely telket érinti, örökségvédelmi érdekeket nem sért, a tervezési terület vonatkozásában a 2018-ban készült Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése nem indokolt.

Amennyiben jelen településrendezési eszközök módosításának tárgyát képező tervezett beruházás, mely földmunkával járó, bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, akkor előzetes régészeti dokumentáció kell készíteni a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint:

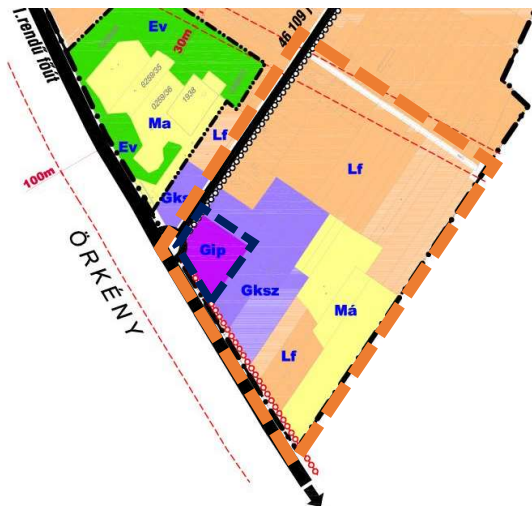
„23/C. § (1) Nagyberuházás esetén – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.”

1.2.5. KÖRNYEZETVÉDELEM

A fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek jelenlegi funkciójából adódóan a környezetre kisebb mértékű negatív hatást gyakorol, mely nem jelentősebb a terület elhelyezkedéséből adódó meglévő negatív hatások mellett: a tervezési területtel szomszédos nagy gépjárműforgalmú 5. sz. I. rendű főút zaj- és rezgésterhelése funkciójából adódóan jelentős, a módosítással érintett terület zajterhelése elenyésző az 5. sz. főút zajterheléséhez képest. Mivel a telephely zajterhelése a munkagépek zajából ered, az csak a nappali időszakban – munkaidőben - jelent terhelést. A pihenést biztosító és éjszakai időszakban nincs telephelyen zajjal járó tevékenység.

A tervezési területen belüli módosítással érintett területen található építőipari nyersanyagok depóniái szélben plusz porszenyezést okoznak, amelyek mérsékelhetők növénytelepítéssel.

A jelenleg is működő gazdasági funkciójú területek mellett a hatályos településrendezési eszközök az 5. sz. főútra figyelemmel, fejlesztési potenciállal rendelkező további gazdasági területeket jelöl.



a hatályos szerkezeti tervlap részlete az ipari-gazdasági terület (lila folt) és a tervezési terület elhelyezkedéséről



hatályos szabályozási tervlap részlete a tervezési terület lehatárolásával

A gazdasági területek szomszédságában falusias lakóterület, általános mezőgazdasági terület területfelhasználások helyezkednek el. A lakó- és gazdasági funkció az építési szabályozási előírások mellett összeegyeztethető, azonban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, zavaró hatású ipari gazdasági rendeltetési körök megengedése a lakóterületekre való figyelemmel nem javasolt.

A települési zöldinfrastruktúra különösen fontos a tervezési terület vonatkozásában, mert jelenleg beépítetlen, körülkerített terület, építőanyagokat forgalmaz. A terület hasznosításából adódóan jellemzően fátlan, jelentős zöldfelülettel nem rendelkezik. Az északi telekhatár mentén egy darab, még kisméretű (*Ailanthus altissima* - bálványfa) gyomfa található. A telken zöldfelület az építőanyagok és azok közötti kevésbé zavart felületein, a kerítés mentén és a régóta nem bolygatott homok, sódér felületeken található. A meglévő, elenyésző mennyiségű zöldfelület gypesztű, ruderalis gyomtársulás.

A lehatárolt tömbben több erdőszült telek és erdőadatállománybeli erdőrészlet is található, de ilyen erdőterület a módosítással érintett területet nem érinti. A módosítással érintett telek közelében akác (*Robinia pseudoacacia*) és juhar (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer negundo*), nyír (*Betula pendula*), dió (*Juglans sp.*) fajok találhatók, amelyek között az erősen gyomosító bálványfa (*Ailanthus altissima*) is megtalálható. A cserjeszintet a fajok magoncai biztosítják elsősorban, amivel sűrű, többszintes lombkoronaszint alakult ki.

A telek közterülettel határos oldalát a közterületen vízelvezető/szikkasztó árok gyomos gypsfelülete kíséri, ahol a szokványos ruderalis gyomok mellett terjed az invazív selyemkóró (*Asclepias syriaca*).

A Gip jelű ipari-gazdasági területek vonatkozásában sem a szerkezeti tervlap, sem a szabályozási tervlapok nem jelenítenek meg az egyes ipari, gazdasági tevékenységekhez kapcsolódóan védőtávolságot vagy szaghatással terhelt területet.

A módosítás során a hatályos településrendezési eszközökben meghatározottakhoz képest az érintett telek területén területfelhasználás és építési övezet váltása javasolt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölésével. Az érintett terület jelenlegi és tervezett funkcióját figyelembe véve a módosítás érdemi változást a környezeti hatásokban nem fog okozni, azonban a változás pozitív a terület jövőbeli hasznosítását figyelembe véve, tekintettel arra, hogy a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, zavaró hatású ipari tevékenység elhelyezésére nem lesz lehetőség. Ezen felül nem elhanyagolható, hogy az új telephely kialakítása során létesítésre kerülő zöldfelületek a gépjárművek okozta negatív zaj-, por- és rezgéshatást mérsékelheti.

A tervezési terület csaknem sík, talaja jellemzően homokos, talajvíz mélysége 4-8 m között, de 8 méternél mélyebben is lehet, amit javasolt figyelembe venni a növényválasztásnál.

A deponált építőanyagokból keletkező porterhelés megszűnik a tervezett fejlesztés miatt, de a klímaváltozás hatásainak csökkentése érdekében a kötelező zöldfelület kialakítás mellett javasolt a telekhatár mentén legalább egy fasor telepítése, valamint a fák közé cserjék ültetése.

1.2.6. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI-RENDSZER

A 0262/28, 1947/1, 1947/3-6 hrsz.-ú telkek területén vegyes korú és állományú, elsősorban akácból álló telepített erdő található, mely része az Országos Adattári erdőállománynak és az erdők övezetének.

Az erdők jelentősen meghatározzák a tájképet a sík területen.

Az erdők közé ékelődő építőipari tevékenység tájképi megjelenése negatív módon befolyásolja az összképet, amin javítani fog a fejlesztés. A tervezett épület és a rendezett zöldfelületek kedvezően befolyásolják majd a tájképet.

Ugyanakkor a tájkép egységesebbé tétele érdekében javasolt a meglévő erdőkhöz hasonlóan a közterületek felé eső telekhatárok mentén legalább egy fasor telepítése, valamint a fák közé cserjék ültetése, vagy az előírt zöldfelület egy részének többszintes növényállománnyal való telepítése, a tervezett beépítés és a kapcsolódó burkolt felületek maradéktalan figyelembevételével.



a tervezési terület a tervezési alaptérképen

A lakótelkek falusias karakterű lakóterületbe tartoznak, ahol még a háztáji földművelés fellelhető. A további beépítetlen, művelésből kivett telkek jellemzően hasznosítatlan vagy mezőgazdasági hasznosításúak, melyek közül egyedül a 1967/2 hrsz.-ú telek szántó művelési ágú terület, annak ellenére, hogy a telek egy részén építmények kerültek elhelyezésre.

31

ORSZÁGOS ADATTÁRI ERDŐÁLLOMÁNYBAN SZEREPLŐ ERDŐTERÜLET ÉRINTETTSÉGE

A tervezési területen belül több Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőrészlet is található: 0262/28, 1947/4, 1947/5, 1947/6, 1947/1, 1949/3 hrsz.-ú telkek. Az erdőterületek nem védett, faanyagtermelő rendeltetésű, magántulajdonban lévő erdőterületek.

hrsz.	0262/28	1947/4, 1947/5, 1947/6	1947/1, 1949/3
tag és részletjel	36D	36E	36F
területe	0,94 ha	0,37 ha	1,96 ha
erdészeti táj	Duna-Tisza közti hátság	Duna-Tisza közti hátság	Duna-Tisza közti hátság
tulajdonforma	magántulajdon	magántulajdon	magántulajdon
elsődleges rendeltetés	faanyagtermelő	faanyagtermelő	faanyagtermelő
értékbecsléshez fatermőképesség adat (Ftk)	10,1 m ³ /ha/év (erdőrészlet első fafajsorának megállapított fatermőképessége)	7 m ³ /ha/év (erdőrészlet első fafajsorának megállapított fatermőképessége)	7 m ³ /ha/év (erdőrészlet első fafajsorának megállapított fatermőképessége)
értékbecsléshez fakészlet adat (V)	166 m ³ /ha (erdőrészlet fajlagos fakészlete)	123 m ³ /ha (erdőrészlet fajlagos fakészlete)	123 m ³ /ha (erdőrészlet fajlagos fakészlete)
Natura 2000 terület érintettség	nem része a hálózatnak	nem része a hálózatnak	nem része a hálózatnak
faállomány típus	akác	akác	akác
természetességi állapot	kultúrerdő	kultúrerdő	kultúrerdő
természetességi elvárás	kultúrerdő	kultúrerdő	kultúrerdő

erdősítési kötelezettség alá vont terület	-	-	-
védettség	nem védett terület	nem védett terület	nem védett terület
klíma	erdőssztyepp klíma	erdőssztyepp klíma	erdőssztyepp klíma
hidrológia	többletvízhatástól független	többletvízhatástól független	többletvízhatástól független
genetikai talajtípus főcsoport	váztalaj	váztalaj	váztalaj
termőhely meghatározás módja	közvetett (növénytársulások alapján)	közvetett (növénytársulások alapján)	közvetett (növénytársulások alapján)
tűzveszélyesség	kismértékben veszélyeztetett terület	kismértékben veszélyeztetett terület	kismértékben veszélyeztetett terület
következő tervezés éve	2032	2032	2032



 Erdőtag

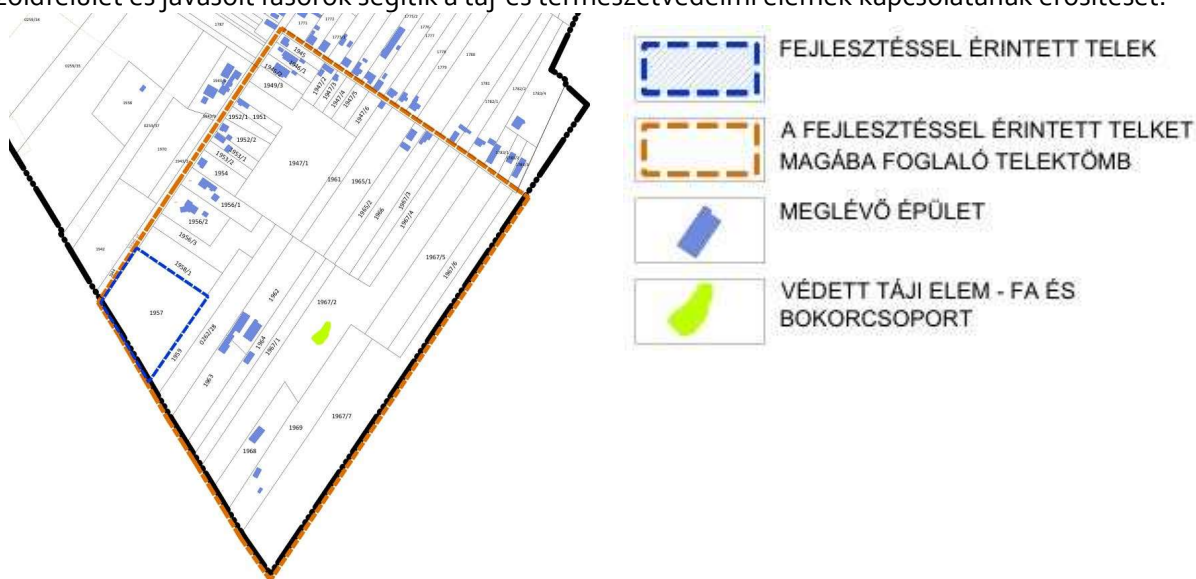
 Erdorészlet

erdőtérkép részlete a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával (Magyarországi Erdészeti Webtérkép)

A tervezett beruházás által igénybe vett terület országos adattári erdőállomány részét képező erdőterületet nem érint.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A fejlesztéssel érintett telket magában foglaló telektömb az országos ökológiai hálózat elemeivel nem érintett. A tervezési területen, azonban védett táji elem (fa- és bokorcsoport) található a 1967/2 hrsz.-ú szántó művelési ágú telken, a módosítással érintett telektől távolabb, a gazdasági területeken kívül. A védett táji elem érdekében nem szükséges a módosítással kapcsolatosan javaslat. A tervezett zöldfelület és javasolt fasorok segítik a táj- és természetvédelmi elemek kapcsolatának erősítését.



védett tájelem a tervezési területen

1.3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

Az 1998 óta működő Schön-Bau Építőipari, Kereskedelmi és szolgáltató Kft. Hernád településen telephelyének fejlesztését tervezi a Váradi út déli oldalán található 1957 hrsz.-ú telek területén. A cég többek között szaktanácsadással (kivitelezés terén is), költség kalkulációval (felépítés és felújítás kapcsán anyag- és költségterv készítése), házhozszállítással és széles termékválaszték (építési anyagok) biztosításával foglalkozik.¹

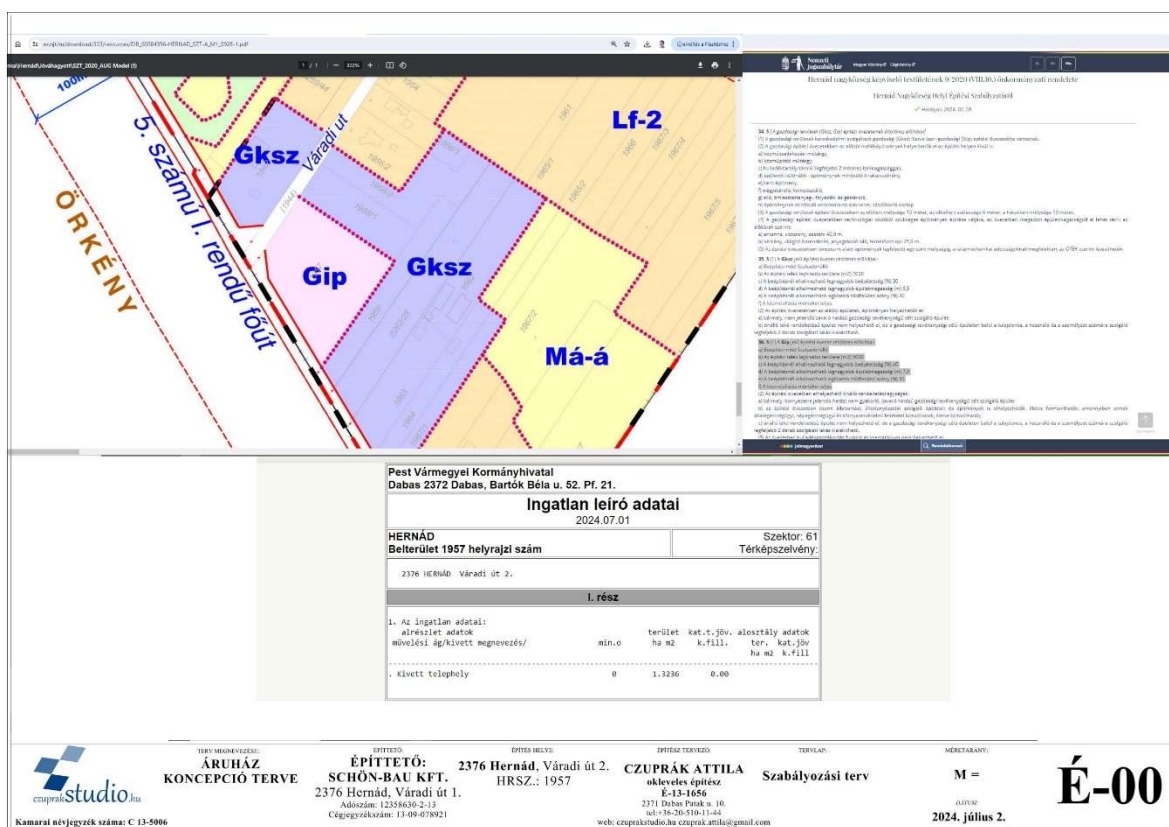
A tervezett beruházás helyszíne a 1957 hrsz.-ú telek, melyet a cég ügyvezetője későbbi fejlesztési céllal még 2003-ban megvásárolt. A területen jelenleg építőipari anyagok tárolása és forgalmazása folyik. A terület a hatályos településrendezési eszközök szerint Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásban és építési övezetben van meghatározva.

A tulajdonos a terület átszervezését kérte a tervezett funkcióknak jobban megfelelő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba és építési övezetbe az alábbi beépítési paraméterek figyelembevételével:

- rendeltetési körök kiterjesztése a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésekkel a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és raktározás rendeltetések mellett a terület rugalmas fejleszthetősége érdekében;

¹ www.schoenbau.hu

- a telek ketté oszthatóságának megtartása a jelenlegi kialakítható legkisebb építési telek területének figyelembevételével;
- a hatályos építési övezet szerinti 40%-os beépítettség mérték megtartása;
- megengedett 60%-os szint alatti beépítettségi mérték meghatározása;
- a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével a megengedett legnagyobb 12,5 méteres épületmagasság meghatározása;
- az építési telek területén kialakítandó legkisebb zöldfelületi mérték kis mértékű csökkentése 25%-ra;
- több épület is elhelyezhető legyen a területen;
- tulajdonos számára szolgáló lakás kialakíthatóságának megtartása a hatályos építési övezet szerint;



A tervezett fejlesztés kapcsán a Schön-Bau Kft. megbízásából 2024-ben a Czuprak Studio koncepció szintű helyszínrajzot és látványterveket készített. Építész tervezője Czuprak Attila okleveles építész (É-13-1656).

A tervezett beruházás során áruház létesítése és felszíni parkolók és a terület határán zöldfelület kialakításával. A 4010 m²-es alapterületű épület déli csücske mellett, tervezetten egy 303 m²-es tűzvíz tározó kerül kialakításra, a telek határain pedig 3616 m² zöldfelület kerül kialakítására. A helyszínrajz megjeleníti a szabályozási tervlapon szabályozási vonallal meghatározott tervezett közlekedési területet. A telephely bejárata a jelenlegi bejárat helyén kerülne kialakításra, ahonnan a telek területén belül kialakításra tervezett 60 férőhelyes parkoló megközelíthetővé válik. Külön gyalogos bejárat nem kerül kialakításra.



35

Helyszínrajz 500.
(Áruház koncepcióterve, Czurpak Studio Kft., 2024)

A helyszínrajzon a telket érintő elektromos szabadvezeték is jelölésre került, mely nyomvonalának áthelyezését rögzíti a terv. A tulajdonossal történt egyeztetés során, azonban ez a közműfejlesztési elképzelés azóta módosult, az épület elhelyezése fog változni, tekintettel arra, hogy a vezeték nyomvonalának módosítása túl nagy beruházási költséggel járna.



Látványterv I.
(Áruház koncepcióterve, Czurpak Studio Kft., 2024)

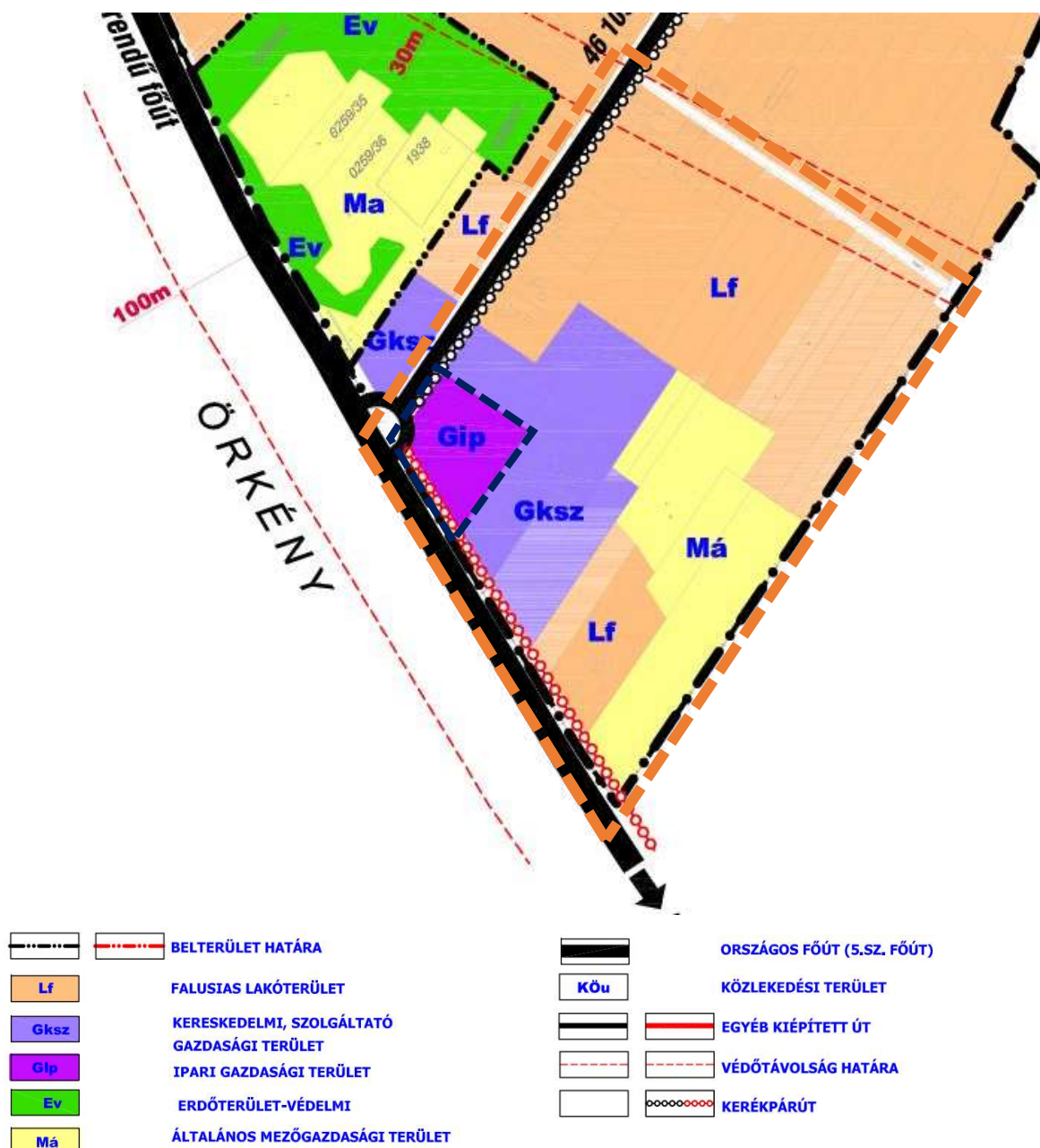


Látványterv II.
(Áruház koncepcióterve, Czurpak Studio Kft., 2024)

1.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

1.4.1. HERNÁD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

A településszerkezeti terv szerkezeti tervlapja a tervezési területet Gip jelű ipari gazdasági terület (a fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek), Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Lf jelű falusias lakóterület és Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg.



hatályos szerkezeti tervlap részlete

A tervezési terület belterületen helyezkedik el, és délnyugaton az 5. sz. főút (országos főút), északnyugaton a 46109 j. Váradi út (egyéb kiépített út), északkeleten a Határ utca közlekedési terület

és délkeleten Örkénnyel közös közigazgatási határ határolja. A tervlap az 5. sz. főút és a Váradi út mentén tervezett kerékpárutat jelöl.

(Megj. Hernád településen 2024-ben épült meg a település központját és a belterület mellett északra fekvő gazdasági területet összekötő kerékpárút, de 2024 előtt a település területén önálló kerékpárút és nyomvonal nem került kiépítésre, ezért a tervlapon mind a fekete, mind a piros nyomvonalas kerékpárút jelölés a tervezett elemeket jelöli.)

A jelenleg folyamatban lévő településrendezési eszközök módosítása (Hernád, külterület 06/87-88 hrsz.-ú telkekből álló telekcsoport tervezett fejlesztése) során a meglévő kerékpárút kék vonallal kerül megjelenítésre a tervlapon és ezzel egyidejűleg a jelmagyarázat is kiegészítésre kerül.)

A tervezési terület északi, északnyugati határa menti területeket érinti egy, a tengelytől mért 30-30 méteres szélességű védőtávolság.

(Megj.: A tervlap nem jelöli mely elem védőtávolságát tünteti fel, de a szabályozási tervlap ezt a területet, mint „magassági építési korlátozással terhelt területsáv” szabályozóval jelöli.)

A magassági korlátozásra a TSZT leírás az alábbiakat rögzíti:

„Vezeték nélküli hírközlési építmények

A távközlési ellátottságot a településen és térségében is, lényegesen növelheti a mobiltelefonok jelenléte.

Hernád nagyközségben valamennyi vezeték nélküli táv-, és hírközlési szolgáltató (T-COM, Telenor, és a Vodafone) nagyrészt megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A tervezési területeken, mobil távközlő rendszer, torony nem létesült. A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, az előírt magassági korlátozás betartása.”

A fejlesztési területet további szerkezeti és korlátozó elemek nem érintik.

A településszerkezeti terv leíró munkarésze az alábbiakat rögzíti a Gazdasági területek vonatkozásában:

„Hernád legjelentősebb gazdasági termelő tevékenységei a belterületen elszórtan, illetve szélein, és a külterületen működnek.

A külterületen a nagyközségből kivezető utak mentén minden irányban találhatók gazdasági területek: a belterülettől északra az Újhartyán felé vezető út mindkét oldalán lévő volt Tsz-területeken, a belterülettől keletre az Örkény felé vezető út déli oldalán egy kisebb vállalkozás telephelye és a belterülettől délre az 5. sz. főút mentén szintén jelentősebb vállalkozási zóna található.

A belterülettől északra jelentős méretű ipari gazdasági területek helyezkednek el, amelyek nagy része baromfityénésszel, baromfifeldolgozással, húsiparral kapcsolatos vállalkozási területek.

Ezen kívül még a belterületen található kisebb vállalkozások területei, melyek általában a lakóterületeken helyezkednek el.

A belterülettől északra található korábbi Tsz-területek továbbra is iparszerű mezőgazdasági termelő tevékenységek, vagy egyéb ipari, kereskedelmi-szolgáltató vállalkozások számára lehetnek megfelelőek.”

A tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

1.4.2. HERNÁD NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)

A helyi építési szabályzat SZT-A jelű szabályozási tervlapja a tervezési területet **Gip jelű ipari gazdasági terület (a fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek)**, Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és Lf-1 és Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetekben, valamint Má-á jelű általános mezőgazdasági terület övezetben határozza meg.

A tervezési terület belterületen helyezkedik el, és délnyugaton az 5. sz. főút, északnyugaton a 46109 j. Váradi út, északkeleten a Határ utca és délkeleten Örkény közigazgatási határa határolja. A tervlap az utak területét KÖu jelű közlekedési terület övezetben határozza meg és szabályozási vonalat határoz meg az 5. sz. főút 20 méterre és a Határ utca 12 méterre történő szélesítésére. Az 5. sz. főút szélesítésére meghatározott szabályozási vonal az 1957 hrsz.-ú fejlesztési telket is érinti.

A tervezési terület északi, északnyugati határa menti területeket érinti egy, a tengelytől mért 30-30 méteres szélességű magassági építési korlátozással terhelt területsáv.

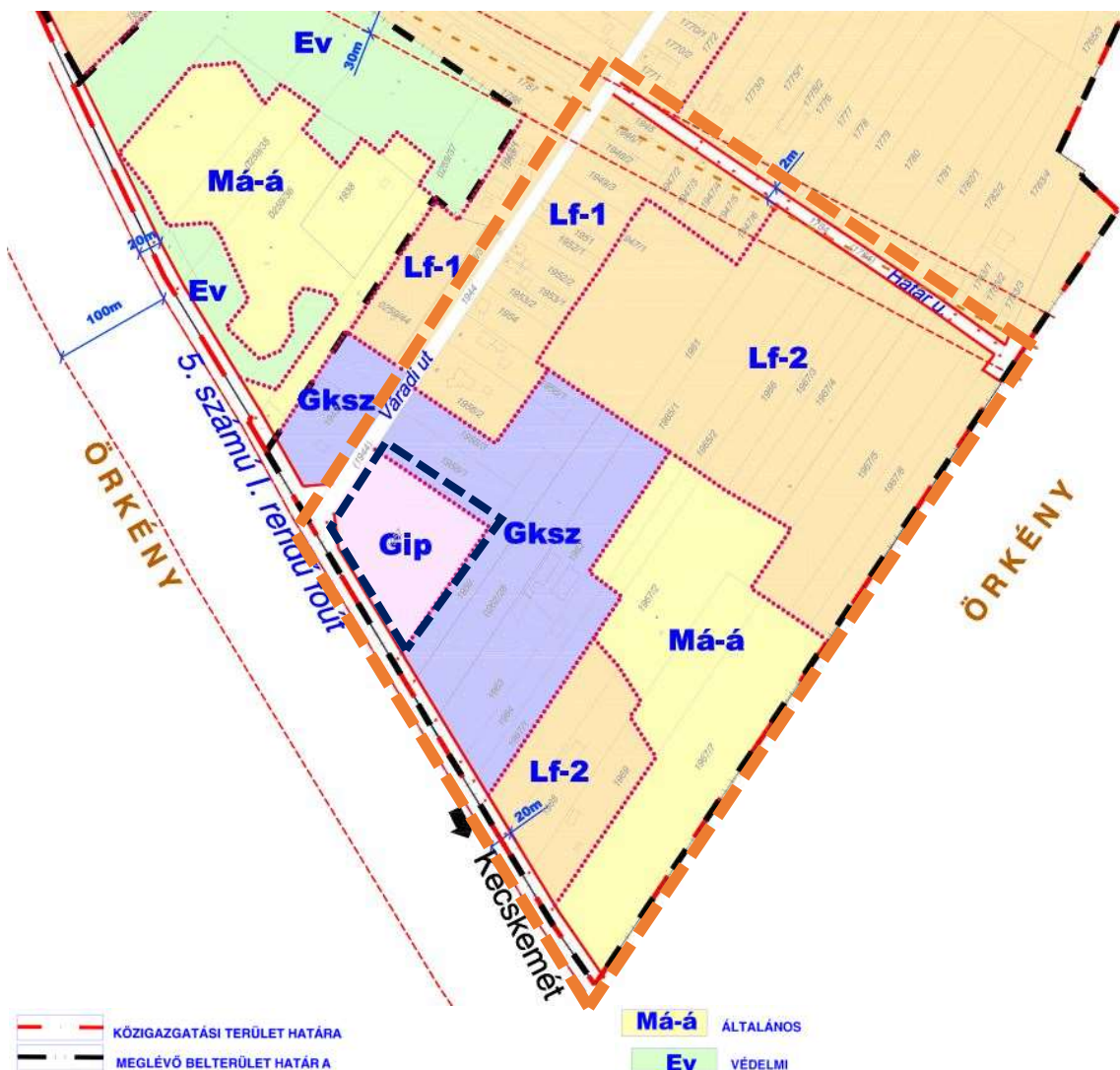
A HÉSZ a magassági korlátozás kapcsán az alábbi előírást teszi:

„17. § [Távközlés]

(1) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.

(2) Az elektronikus hírközlési szolgáltatók részére előírt lefedettség biztosításához és az előfizetők ellátásához szükséges infrastruktúra kiépítéséhez szükséges létesítés kivételével nem helyezhető el mikrohullámú telefontorony kertvárosias lakóövezetben, falusias lakóövezetben, településközpont övezeteiben, a különleges terület és zöldterület építési övezetekben.”

A tervezési területet és azon belül a fejlesztési telket további szabályozási vonal és korlátozó elem nem érinti.





hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-A)

A HÉSZ tartalma a szabályozási vonal és a Gip jelű építési övezet vonatkozásában:

„A hatályos HÉSZ a telekalakítás kapcsán az alábbi előírásokat tartalmazza:

„11. § (1) A település beépítésre szánt területén nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) Az építési övezetekre és övezetekre meghatározott kialakítható építési telek és kialakítható telek legkisebb területe előírást nem kell figyelembe venni a tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során.”

(...)

18. § [Építés általános szabályai]

(1) A település igazgatási területén a már meglévő beépítés fenntartható - állagmegóvás, felújítás végezhető - de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) A település fő útvonalai és gyűjtőútjai esetében előkert mélységét a 3. melléklet tartalmazza.

(3) A lakóutcákban az előkert kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(4) Az oldal- és hátsókerterek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni.

(6) Az építési telkeken a természetes terepfelületet legfeljebb 0,6 m-es függőleges eltéréssel (feltöltés, bevágás) szabad megváltoztatni.

(7) A telek határvonalain tömör kerítés csak legfeljebb 2,00 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 2,5 m-t nem haladja meg.

(8) A település közigazgatási területén lakókocsi, konténer, illetve üdülősátor tartós ott lakás illetve gazdasági tevékenység folytatása céljából egyetlen építési övezet területén sem helyezhető el.

(9) Telektömbök belső feltárássára magánút esetén csak közforgalom elől el nem zárt magánút alakítható ki.

(10) A magánút telkének minimális szélessége

a) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 m,

b) 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 10,5 m,

c) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,

d) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m lehet.

(11) Kettő vagy kettőnél több építési telek kialakítását biztosító magánút telekalakításával összefüggésben, a településrendezési feladatok megvalósításának biztosítására, az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pont szerinti településrendezési szerződés sajátos jogi intézmény alkalmazandó.

(12) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek vagy telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott beépítési paraméterek tekintetében – az építési övezetnek vagy az övezetnek megfelelő telekalakításig - a telek vagy építési telek adott övezettel, építési övezettel érintett területét kell figyelembe venni.

(...)

34. § [A gazdasági területek (Gks, Gip) építési övezeteinek általános előírásai]

(1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gks) illetve ipari-gazdasági (Gip) építési övezetekbe tartoznak.

(2) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- közműcsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy;
 - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (3) A gazdasági területek építési övezeteiben az előkert mélysége 10 méter, az oldalkert szélessége 6 méter, a hátsókert mélysége 10 méter.
- (4) A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:
- antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.
 - kémény, világító berendezés, anyag tároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.
- (5) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.
- (...)

36. § (1) A Gip jelű építési övezet részletes előírásai:

- Beépítési mód Szabadonálló
 - Az építési telek legkisebb területe (m²) 5000
 - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 40
 - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,0
 - A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
 - A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek:
- bármely, környezetre jelentős hatást nem gyakorló, zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület;
 - az építési övezetben üzemi állattartást, állattenyésztést szolgáló épületek és építmények is elhelyezhetők, illetve fenntarthatók, amennyiben ennek állategészségügyi, népegészségügyi és környezetvédelmi feltételei biztosítottak, illetve biztosíthatók;
 - önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 darab szolgálati lakás kialakítható.
- (3) Az övezetben hulladékgazdálkodás funkció és krematórium nem helyezhető el.

3. melléklet

Az alább felsorolt ingatlanok új beépítésénél, vagy bontás utáni újjáépítésénél az előírt előkert mérete 10 m.		
Közterület neve	útszakasz	Házszám (helyrajzi szám)
Akácfa utca	teljes hosszán	páratlan: 1/A (24/3) - 47 (92/17)
	teljes hosszán	páros: 2 (0127/68) - 36 (0127/17)
Deák Ferenc utca	teljes hosszán	páratlan: 1/A (0130/42) - 27 (0130/50)
	teljes hosszán	páros: 2 (0132/40) - 40 (0114/1)
Fehér utca	teljes hosszán	páratlan: 1 (1741) - 33 (1752/5)*
	teljes hosszán	páros: 2/A (1753/16) - 20 (1752/5)
Fő utca	örkényi határtól a buszfordulóig (Buckai dűlő)	páratlan: 1 (587/2) - 71 (531)
	örkényi határtól a buszfordulóig (Petőfi utca)	páros: 2 (607/9) - 60/C (20/10) buszforduló
	Köztársaság úttól a Dózsa Gy. u.-ig	páratlan: 181/B (832) - 243 (799)

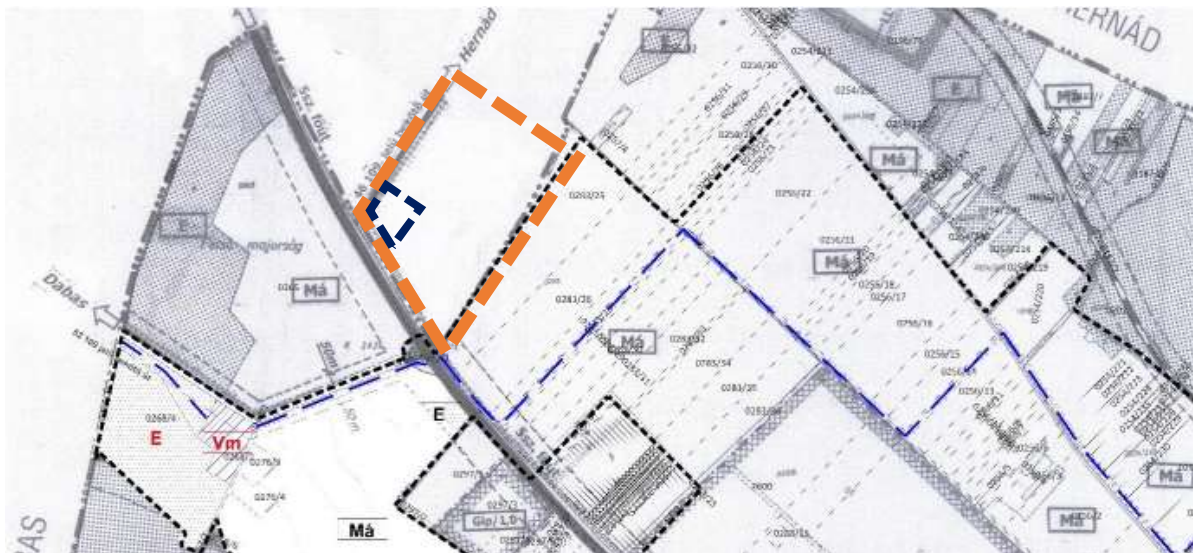
	Köztársaság úttól a Dózsa Gy. u.-ig	páros: 166C (745) - 240 (011/30)
Gyóni út	Petőfi u.-tól az Ady E. u.-ig	páratlan: 1 (125/90) - 77 (0120/8)
	Petőfi u.-tól az Kossuth u.-ig	páros: 2 (127/77) - 64 (0127/81)
Kis utca	teljes hosszán	mindkét oldalon
Kossuth utca	Szőlő u.-tól a Fő u.-ig	páratlan: (91/3) - (94/2)
	Vízműtől a Fő u.-ig	páros: 30 (97/12) - 50/C (96/21)
	Fő u.-tól az Iskola u.-ig	páratlan: (098/21) -től M5 felé teljes hosszán**
	Fő u.-tól az Iskola u.-ig	páros: (497) -tól M5 felé teljes hosszán***
Petőfi utca	teljes hosszán	páratlan: 1 (0125/90) - 9 (25)
	teljes hosszán	páros: 2B (0132/35) - 6 (20/9)
Váradi út	teljes hosszán	páratlan: (1942) - 95 (1834)
	teljes hosszán	páros: (1957) - 90 (1743/2)

A tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

1.4.3. ÖRKÉNY HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MEGÁLLAPÍTÁSA

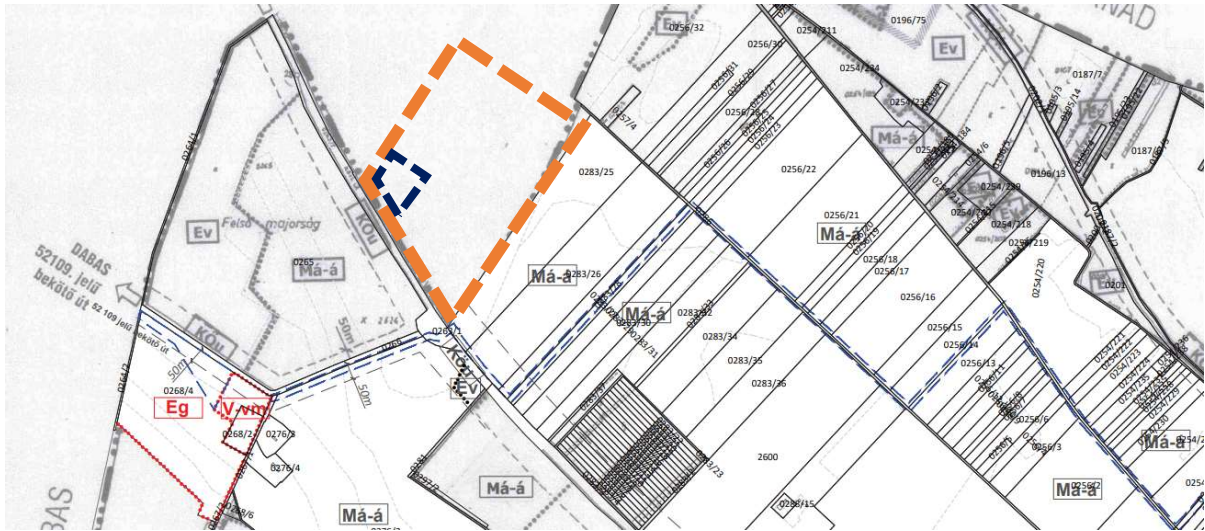
Örkény hatályos településrendezési eszközei a 2007-es elfogadásuk óta többször módosultak. Az utolsó módosításra 2023-ban került sor, „A Duna-Tisza közí Homokhátság vízhiányos ökológiai állapotának javítása, helyreállítása” c. projekt előkészítésének I. üteme keretein belül, melyet a Város-Teampannon Kft. készített.

A településszerkezeti tervlap 1. mellékletének csupán a véleményezési dokumentációjában szereplő tervezete érhető el a város honlapján keresztül:



módosított Településszerkezeti terv 1. mellékletének részlete
a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával (Város-Teampannon Kft.)

A tervlap a szomszédos csatlakozó területeken, a közigazgatási határ közelében beépítésre nem szánt közlekedési, erdő és mezőgazdasági területfelhasználású területek találhatók. A tervlap az 5. sz. főút külterületet érintő 100 méteres szélességű védőtávolságát is feltünteti.



módosított külterületi szabályozási tervlap részlete
a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával (NJT: 9/2007. (X. 18.) önkormányzati rendelet)

A módosított külterületi szabályozási tervlap a tervezési területtel szomszédos területeket KÖu jelű közlekedési övezet területében, Ev jelű védelmi erdőterület övezetében és Má-á jelű általános mezőgazdasági terület övezetében határozza meg.

A hatályos településrendezési eszközök nem jelölnék a tervezési terület mellett fejlesztéssel kapcsolatos szerkezeti vagy szabályozási elemet.

42

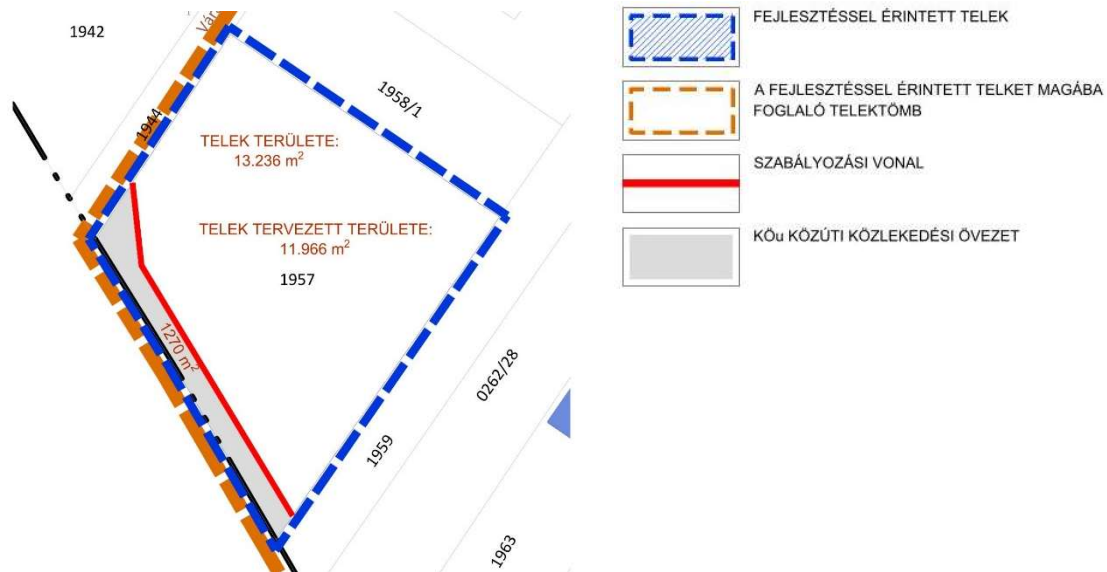
1.5. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL

A tervezett beruházás során egy áruház létrehozása a cél az 1957 hrsz.-ú telken, melynek megvalósíthatósága érdekében területfelhasználás váltás és építési övezet váltása szükséges. Az áruház létesítése mellett egy 60 férőhelyes parkoló is kialakításra kerül. A fejlesztéssel érintett telket szabályozási vonal érinti az 5. sz. főút tervezett 20 méterre történő kiszélesítése kapcsán. Ezen szabályozási vonalhoz kapcsolódó telekhatár rendezés mellett további telekalakítás a jelen tervezési fázisban nem tervezett.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

1.5.1. TERVEZETT TELEKALAKÍTÁS

A hatályos szabályozási tervlap (SZT-A) az 1957 hrsz.-ú telek területére tervezett közúti közlekedési övezetet határoz meg szabályozási vonallal, mely az 5. sz. főút 20 méterre történő kiszélesítése kapcsán került meghatározásra. A tervezett közlekedésfejlesztési elem a tervezési területet – a következő ábra szerint – 1270 m²-rel csökkenti, így az 1957 hrsz.-ú telek területe 11.966 m² lesz. A szabályozási vonallal meghatározott kötelező telekalakításon felül a fejlesztés vonatkozásában telekalakítás nem tervezett.



a fejlesztéssel érintett telket érintő közlekedésfejlesztés

1.5.2. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A terület forgalmi kapcsolatai hosszú távon is kedvezőek. Az 5. sz. főút fejlesztése rövid-, és középtávon nem várható, azonban az előírányzott 20 méteres szélesítés továbbra is megtartandó. A bekötőút hálózati szerepe és jellemző forgalma sem változik.

ÚTKAPCSOLATOK, BELSŐ UTAK, FORGALMI JELLEMZŐK

Az 1957 hrsz-ú telek tervezett fejlesztés feltárásának biztosítása számára a Várdi út jelenlegi kiépítettsége elfogadható, ugyanakkor éppen a telephely fejlesztése is egy magasabb színvonalú területhasználatot és környezeti megjelenést fog eredményezni.

A fejlesztés megvalósításával a telek eddigi raktározás funkcióhoz kötődő szinte kizárólagos tehergépkocsi forgalma jelentősen csökken, mivel az áruház feltöltésére korlátozódik majd. Ezzel egyidejűleg a személygépjármű forgalom növekedni fog. Összesen 150-220 E/nap célforgalommal lehet számolni, ami egyszerű 2x1 sávós kapubehajtóval levezethető.

Javasolt beavatkozások:

- A meglévő behajtó helyén a fő megközelítés tervezett helye is kialakítható. Ugyanakkor a telek kerítését legalább a kapuzat térségében indokolt a meglévőhöz képest további 2-5 méterrel beljebb elhelyezni. Az önkormányzati út telek szabályozási szélességének növelése a burkolatszélesség 6,0 m szélességre növelése, kerékpárút (vagy sáv/nyom), továbbá járda kialakítása érdekében távlatban indokolt lehet, ami ekkor az áruház elérése számára is kedvezőbb helyzetet teremt.
- Előbbiektől alapján R=8 lekerekítő íves kialakítás és minimum 7,0 m széles behajtó alakítandó ki.
- Az épület körbejárhatóságának biztosítása legalább gyalogosan javasolt.
- A belső utak és parkolók térségében is javasolt fák elhelyezése.
- A közterület megújítása javasolt a telephely környezetében.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A működő autóbusz viszonylatok bővülése nem várható, ugyanakkor megközelítésük javítása indokolt és javasolt. A tárgyi telephely közelében lévő telkek fejlesztése, illetve a kerékpárút kialakítása kapcsán

a járda kialakítása és a közúti csomópont fejlesztése is reális lehet. Ennek során a megállóhelyek járdával történő elérése, megvilágítás, gyalogátkelő létesítése reális lehet. Jelen termódosítás kapcsán ugyanakkor ezzel igényként nem kell számolni, feladat sem merül fel.

KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A kerékpáros és gyalogos közlekedés kismértékű növekedése akkor is bekövetkezik, ha üzletileg ezzel a fejlesztés nem számol és nem is kerül külön gyalogos bejáró kialakításra. Feladatot, beavatkozás ugyanakkor ez nem jelent, az Önkormányzatnak a kerékpárút fejlesztés kapcsán kell majd külön termódosítás kapcsán vizsgálnia és kijelölnie a reális közterület szabályozásokat és egyéb beavatkozásokat.

PARKOLÁS

A telken belüli parkolás megoldható és megoldandó (kb. 60 férőhely alakítandó ki).

1.5.3. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

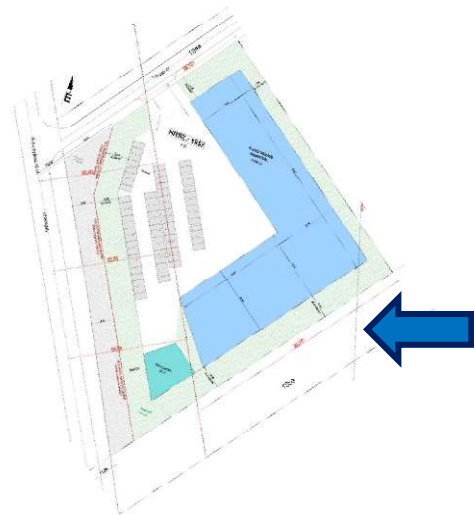
A területen megvalósítani kívánt beruházás előfeltétele a teljes közműellátás biztosítása:

- Az elektromos lecsatlakozás kapcsán vizsgálni kell a kifesztésű hálózat bővítésének, illetve esetlegesen középfeztésű hálózatról történő lecsatlakozás szükségességét és lehetőségét. Településrendezési szintű beavatkozás egyik megoldás esetén sem szükséges, mivel a vezetékek közterületen rendelkezésre állnak.
- Az 1957 hrsz.-ú telek nyugati csücskén elektromos légvezeték halad át, melynek nyomvonala nem kerül módosításra, a helyszínrajzon szereplő épület elhelyezése fog változni, úgy, hogy az a légvezeték és annak nyomvonalától mért 6-6 méteres védőtávolságát nem fogja érinteni. Később javasolt ennek áthelyezése közterületre, akár az 5 sz. főút szabályozott területébe.

44



közműtérkép részlete a fejlesztési telek lehatárolásával
(E-Közmű)



Helyszínrajz 500. részlete
(Áruház koncepcióterve, Czurpak Studio Kft., 2024)

- A gázenergia ellátás feltételelesen kiépítendő, a fűtés megoldható hőszivattyús rendszerrel is.

- Az ivóvíz és különösen a szennyvíz rendszer jelentősebb fejlesztési hozzájárulást igényelhet. Célszerű az építészeti tervekben is javasolt tűzivíztározó kialakítása.
 - A hírközlési ellátás vezeték nélküli rendszerekkel is megoldható, de a Váradi utcában vezetékes rendszer rendelkezésre áll.
 - A csapadékvíz elvezetést (illetve szikkasztást, kezelést) a közterületen kezelni kell.
- A közművek, műtárgyak, illetve a telken belüli egyéb építmények elhelyezésénél javasolt figyelemmel lenni a közterület távlati lehetséges területi bővítésére.

1.5.4. TÁJ- ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATA

A beruházás az 1957 hrsz.-ú telek, melyet a Schön-Bau Kft. többek között építési anyagok tárolására használ. Ennek megfelelően a terület murvával burkolt, zöldfelületeinek aránya igen alacsony. A települési zöldinfrastruktúráról², a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a zöldfelületeket tekintve az alábbi követelményeket fogalmazza meg:

„III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSI ZÖLDFELÜLETEK (...)

6. Zöldfelületek védelmére és fenntartására vonatkozó általános követelmények

8. § (1) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtér fogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtér fogat szintjét.

(2) Zöldtér fogat csökkenésével járó tevékenység esetén – kivéve a 14. § (1) bekezdése szerinti hatóság által szakszerűnek minősített növényápolási munkákat – a zöldtér fogatot a csökkenéssel egyenértékűen pótolni kell más növények, növénycsoportok által, amelyek kifejezett állapotukban biztosítani tudják a teleknek legalább a fejlesztés előtti zöldtér fogatát.

(3) A (2) bekezdés szerinti pótlást

a) építési engedélyhez kötött építési tevékenységnél a használatbavételi engedély véglegessé válásától,

b) egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnél a használatbavétel tudomásulvételének időpontjától, vagy

c) a kivitelezési dokumentáció alapján végezhető vagy kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységnél a műszaki átadás-átvétel időpontjától számított 1 éven belül kell elvégezni.

(4) A zöldfelület zöldtér fogatának mennyiségi meghatározásához az 1. melléklet szerinti általános növény-egyenértékűség számítási módszertant kell alkalmazni.”

A tervezet fejlesztéssel a terület környezetrendezése során a kialakult állapothoz képest a zöldfelületi arány jelentősen nő, azaz az építési tevékenység és a hozzá kapcsolódó zöldfelületfejlesztés révén a zöldtér fogat szintje nő. A telek területén belül összefüggően vagy a telekhatárok mentén 6 és 10 méter szélességű zöldfelület létesítése tervezett, mellyel közel 3600 m² területi nagyságú zöldfelület jön létre. (A rendelet tervezet a többszinten növényállomány megvalósítását is biztosítja.) A telek területén közel 300 m² nagyságú tűzivíz tározó kialakítása tervezett. Amennyiben ez a tározó nyílt vízfelületként kerül kialakításra, úgy annak vízfelülete beszámítható a telek zöldfelületi arányába az alábbiak szerint (Megj.: ez a szabály 2025. július 1-ig alkalmazható, ezt követően a TÉKA előírásait szükséges figyelembe venni.).

Az OTÉK „A település zöldfelületi rendszere és zöldinfrastruktúra-hálózata” című alfejezete és „A tetőkertek és a vízfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe” című 5. melléklet 2. táblázata alapján:

² Méptv. 16.§ 123. **települési zöldinfrastruktúra:** jellemzően zöldfelülettel borított vagy – kékinfrastruktúrájának minősülő – vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a klíma-, a településképzés-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja, amely része az országos zöldinfrastruktúra hálózatának.

„9/A. § A telekre – ideértve az építési telket is – előírt legkisebb zöldfelületbe a tetőkert és a vízfelület az 5. számú melléklet szerint számítható be.;
(...)

2. A vízfelület beszámítása a zöldfelületbe

A vízfelület jellege	A vízfelület összterületéből zöldfelületként számítható rész
Természetes vízfelület állandó vízborítottsággal (patak, tó), illetve mesterséges vízfelület állandó vízborítottsággal és szigetelés nélküli mederrel, állandó vízi élővilággal	100%
Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	75%

A zöldfelületek kialakításával kapcsolatban a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a további követelményeket fogalmazza meg:

„III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSI ZÖLDFELÜLETEK (...)

6. Zöldfelületek védelmére és fenntartására vonatkozó általános követelmények (...)

9. § (1) A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. (...)

(2) Amennyiben a beépítési mód lehetővé teszi, épületet úgy kell tervezni, építeni, átalakítani, hogy megmaradjon vagy telepíthető legyen a környezetében a klimatikus szélsőségek mérséklésére alkalmas árnyékoló növényzet.

(3) Az építési anyag szállítását és az építési tevékenységhez kapcsolódó tárolását, kezelését elsődlegesen települési zöldfelületen kívül, burkolt felületen kell megoldani. Amennyiben ez nem lehetséges, a tárolás kizárólag gyepes felületen, a fák csurgóterületén kívül, raklapos aláhelyezéssel, pallóterítéssel történhet, az anyagmozgatás és -tárolás során tömörödött vagy sérült gyepfelület helyreállításával.”

46

Az 5. sz. főút melletti a telken belül – az előírt zöldfelületi minimum egy részén összefüggően vagy a közterületi telekhatáron - zárt háromszintes növényállomány létesítése javasolt a gépjárműforgalom okozta negatív környezeti hatások (zaj- és porszenyezés) csökkentése érdekében. De a terület többi határán is háromszintes növényállomány kialakítása javasolt a jelenlegi negatív klimatikus hatások mérséklése érdekében. A terület növényekkel történő betelepítése esetén a TKR előírásainak a figyelembevétele szükséges. A tervezett belső személygépjármű parkoló fásítása során javasolt a kötelező fa egyedszám telepítése mellett egy keskeny zöldsáv kialakítása fasorral és cserjesávval, mely a tájésztétikai szempontok mellett

- hozzájárul a jobb levegőminőséghez,
- javítja a mikroklimát és árnyékot biztosít,
- erősíti a zöld-infrasrtuktúra hálózatot,
- elősegíti a vízvizsszatartást,
- javítja a vízháztartást,
- csökkenti a zajhatást.

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a csapadékvízgazdálkodást tekintve az alábbi követelményeket fogalmazza meg:

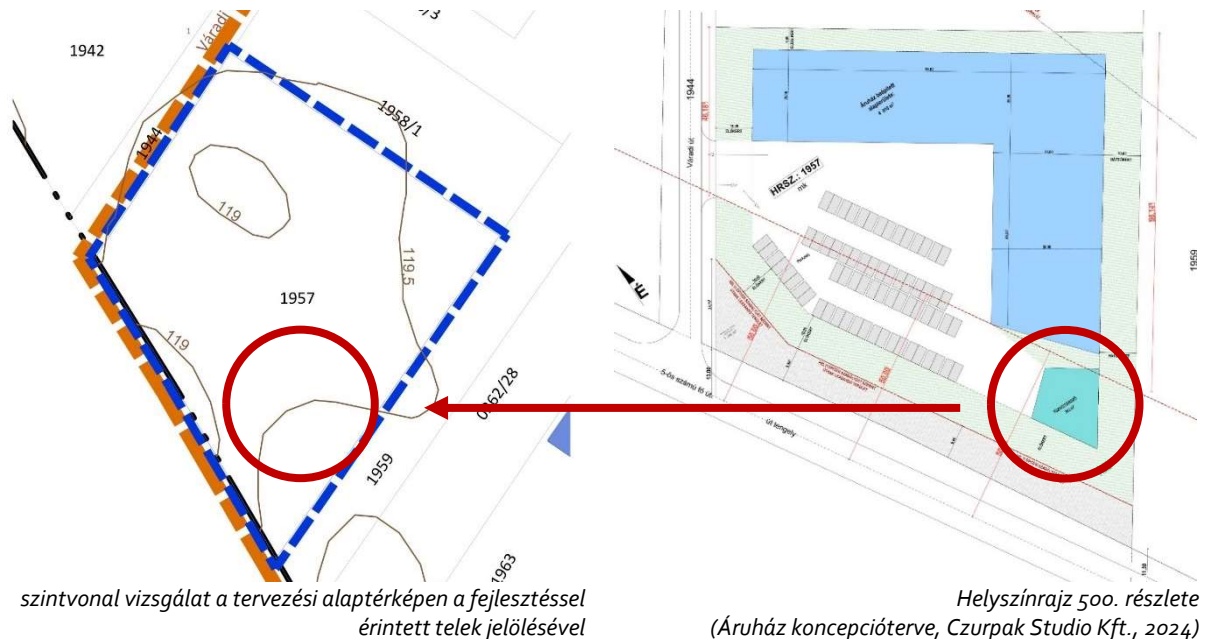
„III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSI ZÖLDFELÜLETEK (...)

8. Csapadékvízzel gazdálkodás és a növényzet öntözése

11. § A telekre hulló csapadékvíz szikkasztásához, tárolásához, hasznosításához szükséges zöldinfrastruktúra elemeket és támogató szürkeinfrastruktúra elemeket – amennyiben ennek műszaki akadálya nincsen – a telken belül kell kialakítani.

12. § (1) A települési zöldfelületek öntözővízforrásának kiválasztásánál fenntartható megoldásokat kell alkalmazni.
- (2) A növényzet öntözését elsődlegesen összegyűjtött csapadékvízből kell fedezni.
- (3) A csapadékvíz – közvetlenül vagy tárolást követően – a telken belül a zöldfelület felszínére kell rávezetni, ott elszivárogtatni és hasznosítani.
- (4) Amennyiben a csapadékvíz növényzetre vezetése vagy a csapadékvíz összegyűjtése, tárolása nem megoldható, az öntözővíz igényt – az ivóvízkészlet megóvása érdekében – elsősorban felszíni vízből (állóvízből, vízfolyásból) vagy annak hiányában talajvízből – kell fedezni.
- (5) Vezetékes ivóvízzel való öntözés akkor alkalmazható, ha a (2)–(4) bekezdésben foglaltak nem vagy csak részlegesen megvalósíthatók.
- (6) A zöldfelületek vízellátását a lehető legkevesebb ivóvíz felhasználásával kell megoldani, és a maximális vízmegtartásra és csapadékvíz hasznosításra kell törekedni. Ennek érdekében
- a) a zöldfelületek párologtató felületének méretezését a várható csapadék, valamint az egyéb természetes és mesterséges vízutánpótlási lehetőségek vizsgálatának figyelembevételével kell tervezni, és
- b) a zöldfelületek terepalakításának tervezése és kialakítása során az időszakos elárasztás, valamint a fokozatos elszikkasztás és párologtatás lehetőségét biztosítani kell, amennyiben ez műszakilag lehetséges.
13. § A telekre hulló csapadékkal való gazdálkodás a használó felelőssége.”



1.5.5. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A fejlesztési területen a zöldfelületi arány egy részén háromszintes növényállomány telepítése javasolt – amennyiben van erre mód közterületi telekhatár mentén - a gépjárművek okozta zajhatás és porterhelés mérséklése érdekében.

A fejlesztés megvalósulásával a jelenlegi környezeti terhelés várhatóan kis mértékben csökken a gépjárművek okozta por-és zajszennyezés vonatkozásában, de érdemi változás csak akkor várható, ha zöldfelületek intenzíven kerülnek beültetésre.

A tervezett zöldfelület kialakításával a fejlesztési telek (1957 hrsz.-ú telek) közelében elhelyezkedő lakótelek környezeti minőségének javulása várható.

1.6. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

1.6.1. TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Az 1957 hrsz.-ú telek területén ipari gazdasági területfelhasználású és ipari gazdasági építési övezet került meghatározásra, mely a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, zavaró hatású gazdasági tevékenységek elhelyezésének területe.

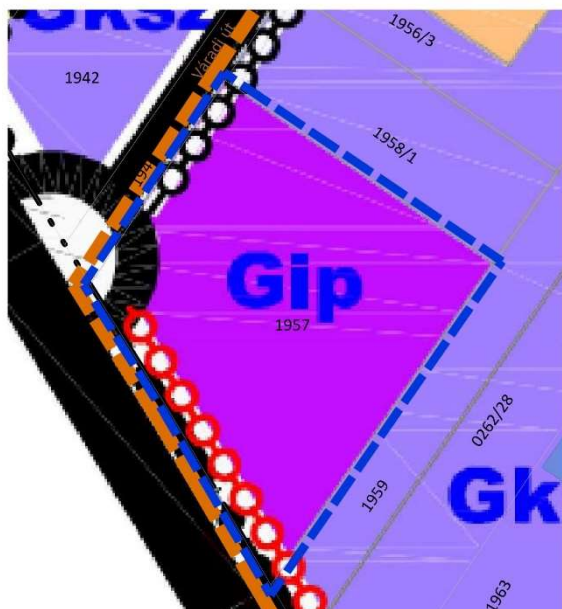
A beruházás célja egy kereskedelmi célú épület, áruház létesítése, melynek megvalósíthatósága érdekében egy meglévő Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás kerül meghatározásra, ahol nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek helyezhetők el.

A tervezett beruházás (áruház létesítése) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területnek jobban megfelel, mind az elhelyezhető tevékenységek körét, mind a terület településszerkezeti elhelyezkedését figyelembe véve (a szomszédos területeken kijelölt gazdasági területek és mellette fekvő lakóterület tekintetében). A fejlesztés megvalósulásával olyan funkció jön létre, mely nem jár a környezetre zavaró hatással, a területfelhasználás váltásával pedig a későbbiekben sem lesz lehetőség olyan tevékenység végzésére, mely a környezetre zavaró hatást gyakorolna.

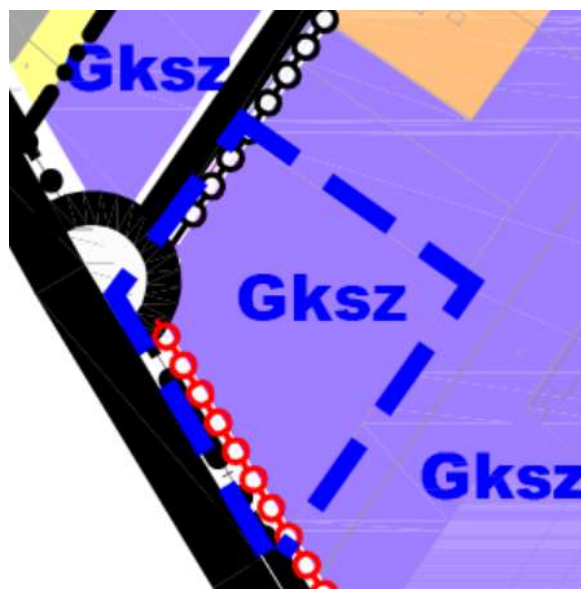
A tervezett területhasználat megvalósíthatósága kapcsán a településrendezési változással érintett terület területfelhasználás váltását az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz.	hatályos TFH	terület	tervezett TFH	terület
1957	Gip ipari gazdasági terület	11.966 m ² (1,20 ha)	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	11.966 m ² (1,20 ha)
	KÖu közlekedési terület	1270 m ² (0,12 ha)	KÖu közlekedési terület	1270 m ² (0,12 ha)

48



hatályos szerkezeti tervlap részlete



módosított szerkezeti tervlap részlete

A rendezés során a Településszerkezeti terv alábbi módosítása történik:

- TSZT M-1 melléklet, Szerkezeti terv leírás:
 - módosul a Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás kijelölése tekintetében.

- Szerkezeti tervlap módosítása:
 - A 1957 hrsz-ú telek részterülete ipari gazdasági terület területfelhasználásból kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (1,20 ha Gip > Gksz)

1.6.2. HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása a fejlesztés tekintetében szükséges egyedi előírások meghatározására, valamint a HÉSZ mellékletének, az SZT-A jelű szabályozási tervlapjának a módosítására terjed ki.

A fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telek a javasolt településszerkezeti terv módosításával összhangban Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetben kerül meghatározásra a Gip jelű ipari gazdasági terület építési övezet helyett. Vizsgálandó, hogy a HÉSZ által meghatározott építési övezet megfelel-e a tervezett fejlesztésnek, vagy egy újonnan bevezetésre kerülő építési övezet meghatározása szükséges.

TERVEZETT RENDELTETÉSI KÖRÖK

A HÉSZ a meglévő Gksz jelű építési övezet tekintetében az alábbi épületek, építmények elhelyezését engedti:

„34.§ (2) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- a) közműcsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy;
 - c) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) trágyatároló, komposztáló,
 - g) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (...)

35.§ (2) Az építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

- a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület;
- b) önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 darab szolgálati lakás kialakítható.”

A tulajdonosi kérdésnek megfelelően az elhelyezhető épületek, építmények tekintetében a HÉSZ előírásainak módosítása, kiegészítése szükséges.

TERVEZETT BEÉPÍTÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI ARÁNY

A Gksz jelű építési övezetre a hatályos HÉSZ az előkert és hátsókert méretét 10,0 méterben, az oldalkert méretét 6,0 méterben határozza meg, mely területek által kijelölt építési helyen belül az épületek, építmények szabadonálló módon helyezhetők el maximum 30%-os beépítettséggel és maximum 6,5 méteres épületmagassággal.

A következő táblázat a helyszínrajz alapján rögzített beépítési paraméterek összehasonlítását mutatja be a jelenlegi Gip és a tervezett Gksz építési övezet beépítési paramétereivel:

	építési övezet	beépítési mód	építési telek leg- kisebb területe	beépítettség leg- nagyobb mértéke	megengedett leg- nagyobb épület- magasság	kialakítandó leg- kisebb zöldfelület
tervezett helyszín- rajz szerinti építési övezet és beépítési paraméterek	Gksz kereske- delmi, szol- gáltató gazd. terület	szabadonálló	11.897 m² (új telek- terület)	33,70 % (4010 m²)	- (nincs megha- tározva)	30,39 % (3616 m²)
a telek jelenlegi beso- rolása szerinti építési övezet és annak be- építési paraméterei	Gip ipari gazd. te- rület	szabadonálló	5000 m ²	40 %	7,0 m	30 %
a HÉSZ-ben szereplő meglévő építési öve- zet és beépítési para- méterei	Gksz kereske- delmi, szol- gáltató gazd. terület	szabadonálló	2000 m²	30 %	6,5 m	30 %

A fentebb bemutatott összehasonlító táblázat szerint **a tervezett fejlesztés során 4010 m² alapterületű épület létesítése tervezett, mely meghaladja a HÉSZ-ben szereplő Gksz építési övezetre meghatározott 30%-os maximális beépítettségi mértéket.**

50

A fejlesztés során a tervezett áruház épület magasságát a helyszínrajz nem rögzíti, azonban a tulajdonos az építési övezet tekintetében kérte annak megemelését 12,5 méterre a távlati fejlesztési szándékokra tekintettel. A HÉSZ-ben szereplő Gksz építési övezet megengedett legnagyobb épületmagassága 6,5 méterben került meghatározásra és a HÉSZ az alábbi kiegészítést teszi a gazdasági területek vonatkozásában:

„34.§ (4) A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:

a) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.

b) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.”

A HÉSZ a Gksz építési övezet kapcsán a megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékét nem rögzíti, azonban a HÉSZ a gazdasági területek általános előírásai az alábbi szabályt rögzíti:

„34.§ (5) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.”

A tervezet fejlesztés során a telek határain 6 és 10 méter szélességű zöldfelület létesítése tervezett, mellyel 3616 m² területi nagyságú zöldfelület jön létre., mely csak éppen éri el a HÉSZ-ben meghatározott Gip és Gksz jelű építési övezetekre előírt minimum 30%-os zöldfelületi mértéket.

A telek területén 303 m² nagyságú tűzvíz tározó kialakítása tervezett. Amennyiben ez a tározó nyílt vízfelületként kerül kialakításra, úgy annak vízfelülete beszámítható a telek zöldfelületi arányába (lásd 1.6.3. Táj- és zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslatára című fejezetet).

A fejlesztői szándékok (1.3. fejezetben rögzített szempontok) és az elkészült vizsgálatok figyelembevételével, a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében egy újonnan képzett építési övezet bevezetése javasolt.

TERVEZETT ÉPÍTÉSI HELY

A következő ábra (helyszínrajz alapján készült) szerint az áruház épülete az 1958/1 hrsz.-ú telekhatártól 6 méterre, míg az 1959 hrsz.-ú telekhatártól 10 méterre kerül elhelyezésre. A HÉSZ általánosságban, mind az ipari, mind a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre együtt határozza meg az elő-, oldal- és hátsókert mértékét az alábbiak szerint:

„34.§ (3) A gazdasági területek építési övezeteiben az előkert mélysége 10 méter, az oldalkert szélessége 6 méter, a hátsókert mélysége 10 méter.”



a tervezett épület és az építési hely viszonya

A fejlesztés vonatkozásában az előírás módosítása, kiegészítése nem szükséges, a tervezett épület elhelyezkedése az előírt építési hely tekintetében megfelel a HÉSZ előírásainak.

HÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A Helyi Építési Szabályzat módosítása során egy új, Gksz-1 jelű építési övezet bevezetése és annak egyedi, csak a területre érvényes előírásainak meghatározása történik.

Az újonnan bevezetésre kerülő építési övezet meghatározása során az OTÉK előírásainak figyelembevétele is szükséges. Az OTÉK (állapot: 2019.11.27. – 2020.12.31.) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek tekintetében az alábbiakat rögzíti:

„Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(...)

2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez⁴²⁹

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	lakó	nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
4.		kisvárosias	1,5	60	<12,5	20
5.		kertvárosias	0,6	30	<7,5	50
6.		falusias	0,5	30		40
7.	vegyes	településközpont	2,4	80		10
8.		intézményi	3,5	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a
9.	gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	2,0	60		20
10.		jelentős mértékű zavaró hatású ipari	1,5	30		40
11.		egyéb ipari	1,5	50		25
12.		általános	2,0	70		25

A HÉSZ előírásainak módosító javaslata [kék aláhúzással](#) kerül bemutatásra az alábbiak szerint:

„34. § [A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai]

(1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) illetve ipari-gazdasági (Gip) építési övezetekbe tartoznak.

(2) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképitmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- a) közműcsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy;
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
- d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) trágyatároló, komposztáló,
- g) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) A gazdasági területek építési övezeteiben az előkert mélysége 10 méter, az oldalkert szélessége 6 méter, a hátsókeret mélysége 10 méter.

(4) A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:

- a) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.
- b) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.

(5) Az építési övezetekben [-amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik -](#) terepszint alatti építmények legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

35. § (1) A Gksz jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 2000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- f) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

- a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület;

b) önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 darab szolgálati lakás kialakítható.

„35/A.§ (1) A Gksz-1 jelű építési övezetben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, kereskedelem, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktár rendeltetésű építmények helyezhetők el, illetve az ezen rendeltetések rendeltetésszerű használatát biztosító és kiszolgáló további rendeltetések.

(2) A Gksz-1 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

a) Beépítési mód: Szabadonálló

b) Az építési telek legkisebb területe (m²): 5000

c) Az építési telek kialakítható legkisebb szélessége: 25 m

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 40

e) A szint alatti beépítettség legnagyobb mértéke (%): 60

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 12,5

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 25

h) A közműellátás mértéke: teljes, de ideiglenesen közműpótló alkalmazható

(4) A Gksz-1 jelű építési övezetben

a) fő rendeltetésű épület és a fő rendeltetést kiszolgáló épület helyezhető el. Az épületekben az (1) bekezdés szerin rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők, a rendeltetési egységszám korlátozása nélkül.

b) az építési telken több önálló épület is elhelyezhető.

d) önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára telkenként legfeljebb 2 darab szolgáló lakás kialakítható.

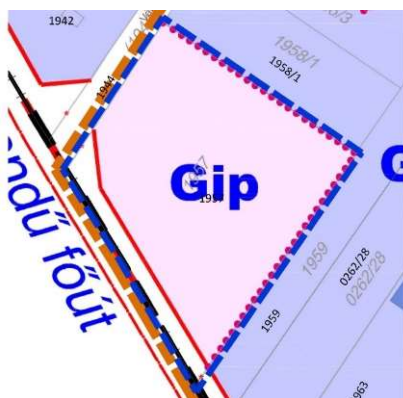
e) a telken belül kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány 30%-án háromszintű növényállomány alakítandó ki a TKR előírásainak figyelembevételével.

f) a biztonságos közlekedés érdekében a telek homlokvonalán telepítendő kerítés a közterületi telekhatárral párhuzamosan a telken belül is elhelyezhető.”

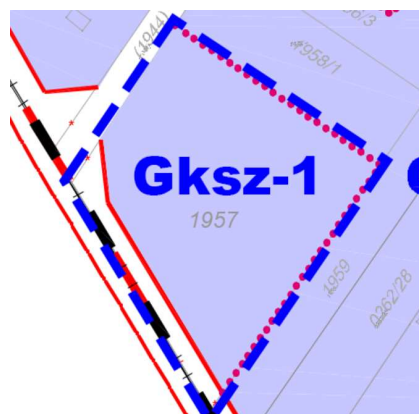
53

HÉSZ MELLÉKLETEINEK MÓDOSÍTÁSA

A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-A jelű szabályozási tervlap módosítása során az újonnan bevezetésre Gksz-1 jelű építési övezet feltüntetésre kerül az 1957 hrsz.-ú telek területén:



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-A)

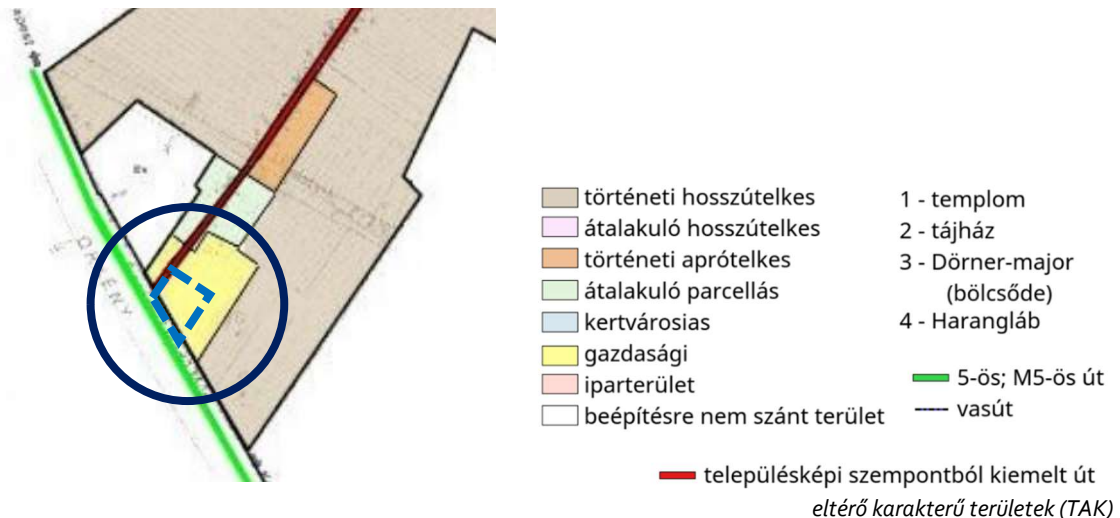


módosított szabályozási tervlap részlete (SZT-A)

1.7. HERNÁD TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMAINAK MEGÁLLAPÍTÁSAI ÉS MÓDOSÍTÁSUK JAVASLATA

1.7.1. HERNÁD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

Hernád Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) a település közigazgatási területét 8 eltérő karakterű településrészre bontja. Az 1957 hrsz-ú telek (fejlesztéssel érintett telek) a „Gazdasági” elnevezésű eltérő karakterű településrész területén belül helyezkedik el és délnyugatról az 5. sz. főút, míg északnyugatról „településképi szempontból kiemelt út” kategóriába tartozó Váradi út határolja.



54

A TAK az érintett „Gazdasági” elnevezésű eltérő karakterű területekről az alábbiakat rögzíti:

„Lakóterületek szomszédságában az 5-ös főúti leágazásnál és a Búcsútér mögötti Keltető területe. Csarnok jellegű épületek és szabadterei építőanyag lerakat. Hernád északi részén az Újhartyánba átviezető út mentén helyezkednek el a legtöbb munkavállalót foglalkoztató üzemek, vállalkozások.”

A TAK az eltérő karakterű területekre vonatkozóan önálló ajánlásokat nem tesz, általánosságban a telekalakításra, telekhasználatára, magasságra, anyag- és színhasználatra, továbbá a kertek és zöldfelületek kialakítására tesz ajánlásokat, segítve a településképi minőségi formálását.

Ezen felül ajánlásokat tesz jó példákon keresztül a sajátos építményszerűségeket, a reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére, kialakítására. Az érintett „Gazdasági” elnevezésű eltérő karakterű területre önálló építészeti útmutató nem készült.

A fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében területfelhasználás- és övezetváltás történik beépítésre szánt területen belül. A tervezett fejlesztés beleillik ezen eltérő karakterű településrészbe, így a településképi arculati kézikönyv kiegészítése, módosítása nem indokolt.

1.7.2. HERNÁD TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELETE

A településképi követelmények tekintetében a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet az irányadó. A TKR általánosságban és a településkarakter szempontjából meghatározó területek tekintetében határoz meg követelményeket. A TKR 4 településkarakter szempontból meghatározó területet jelöl ki, mely közül a Váradi útnak vasúti átkelőtől az 5. számú főútig tartó szakaszának déli részébe tartozik bele a tervezési terület.

Az alábbiakban a TKR vonatkozó tartalma olvasható kiemelve a fejlesztéssel érintett telek kapcsán betartandó előírásokat:

„3. Általános építészeti követelmények

6. § (1) A település közigazgatási területén a fő funkciójú épületeken eternit vagy fém vagy műanyag anyagú, hullám vagy trapéz profilú lemezfedés nem alkalmazható.

(2) A település közigazgatási területén az utcafronti kerítésen eternit vagy fém vagy műanyag anyagú hullám vagy trapéz profilú lemezborítás nem alkalmazható.

4. A településképi szempontból meghatározó területek

7. § (1) Hernád településkarakter szempontból meghatározó területei:

a) a Fő utcának Köztársaság úttól az örkényi közigazgatási határig tartó szakasza,

b) a Váradi útnak vasúti átkelőtől az 5. számú főútig tartó szakasza

c) a Sorompó köznek vasúti átkelőtől a vasútállomásig tartó szakasza,

d) a Köztársaság útnak vasútállomástól a Bogár dűlőig tartó szakasza.

(2) Hernád tájképi szempontból meghatározó, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területei.

5. Követelmények a településkarakter szempontjából meghatározó területek tekintetében

8. § (1) Az épületre szerelt műszaki berendezéseket (szerelt kémény, légkondicionáló berendezés, mérőóra, parabola antenna) látható kialakítás esetén az oldalkertre vagy a hátsókertre néző homlokzaton kell elhelyezni. Az előkert felé néző homlokzaton nem lehet elhelyezni.

(2) A háztartási méretű, napenergiát hasznosító berendezés (napelem, napkollektor):

a) magas tetőn a tetőfedésbe integráltan, vagy a tető síkjával párhuzamosan,

b) lapos tetőn legfeljebb 45 fokos szögben,

c) épület falára a közterületről nem látható módon,

d) kerti állványra az építési helyen belül a közterületről nem látható módon és a hátsókertben telepíthető.

(3) Új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző fa- és cserjefajok használhatók. (Lásd: 1. függelék.)

6. Követelmények a tájképi szempontból meghatározó területek tekintetében

9. § (1) A kerítés építés esetén lábazat nélkül, drótfonattal vagy fából áttört szerkezettel kell a kerítést kialakítani.

(2) Az épületek természetes anyagból (tégla, kő, cserép, fa) építhetők.

(3) A lakóépület csak magas tetős kialakítású lehet. A tető hajlásszöge 35-45° között választható meg.

(4) Az épületre szerelt műszaki berendezéseket (szerelt kémény, légkondicionáló berendezés, mérőóra) látható kialakítás esetén az oldalkertre vagy a hátsókertre néző homlokzaton kell elhelyezni. Az előkert felé néző homlokzaton nem lehet elhelyezni.

(5) Az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző fa- és cserjefajok használhatók. (Lásd: 1. függelék.)

7. Reklámhordozók

10. § (1) Reklámok, valamint a reklámhordozók, reklámberendezések, cégerek és reklámhordozásra alkalmas egyéb műszaki berendezések (a továbbiakban együtt: reklámhordozók) utcabútorai egymástól 50 m-en belül nem helyezhetők el.

(2) Reklámhordozók nem létesíthetők káprázást okozó megoldással.

(3) 2 m²-t meghaladó méretű reklámhordozók nem létesíthetők.

(4) Helyi népszavazás, nagyközségi rendezvény, vagy a település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében meghatározott időszakra hirdetmény a településképi bejelentési eljárás lefolytatása alapján kihelyezhető.”

A fejlesztés beépítésre szánt területfelhasználási egységen és építési övezeten belül kerül megvalósításra. A fejlesztés kapcsán a TKR előírásainak kiegészítése, módosítása nem szükséges, a kialakításra kerülő áruházzal és telkének rendezése kapcsán a fent idézett építészeti követelmények betartandók.

2. HÉSZ EGYES ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA: ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

2.1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ÉPÍTÉSI HELYRE VONATKOZÓ VIZSGÁLATA

A Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2020. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a település területét az alábbi építési övezetekre és övezetekre tagolja:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET			ÖVEZET		
JELE	LEGNAGYOBB BE-ÉPÍTETTSÉGE	BEÉPÍTÉSI MÓD	JELE	LEGNAGYOBB BE-ÉPÍTETTSÉGE	BEÉPÍTÉSI MÓD
Kertvárosias lakóterületek			Közlekedési területek		
Lke-1	30 %	Z	KÖu	5 %	nem szabályozza
Lke-2	25 %	O	KÖk	5 %	nem szabályozza
Lke-3	30 %	SZ	Zöldterületek		
Falusias lakóterületek			Zkk	2 %	nem szabályozza
Lf-1	25 %	O	Erdő övezetek		
Lf-2	20 %	O	Ev	nem építhető be	
Településközpont területek			Eg	0,5 %	nem szabályozza
Vt-1	30 %	O	Mezőgazdasági területek		
Vt-2	25 %	SZ	Má-á	0	nem szabályozza
Vt-3	30 %	SZ	Má-f	birtoktest: 1% birtokközpont: 15 (3) %	nem szabályozza
Vt-4	50 %	O	Má-t	5 %	nem szabályozza
Gazdasági területek			Mk	5 %	nem szabályozza
Gksz	30 %	SZ	Vízgazdálkodási területek		
Gip	40 %	SZ	V	nem szabályozza	
Különleges területek			Különleges területek		
Ksp	10 %	SZ	Kbsp-m	5 %	nem szabályozza
Ksr	15 %	SZ	Kbte	2 %	nem szabályozza
Krt	10 %	SZ	Természetközeli területek		
			Tk	nem építhető be	

Z – zárt sorú

O – oldalhatáron álló

SZ – szabadon álló

2.1.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A fenti táblázat alapján az **Má-á jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet és a Tk jelű természetközeli területek övezet telkei** nem építhetők be.

A HÉSZ a **V jelű vízgazdálkodási övezet** vonatkozásában a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények elhelyezését engedi, azonban az övezet telkeinek beépíthetőségét nem szabályozza. Az OTÉK (állapot: 2019.11.27. – 2020.12.31.) 30.§-a a vízgazdálkodási területek tekintetében az alábbi előírás határozza meg:

„30.§ (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.”

Tekintettel arra, hogy a HÉSZ nem határozza meg az övezet beépíthetőségének szabályait, így a vízgazdálkodási övezet **telkei nem építhetők be**.

A HÉSZ ugyan lehetőséget biztosít egyes övezetek kapcsán is a telkek beépíthetőségére, azonban ezek vonatkozásában beépítési módot nem határoz meg, így ezen területek tekintetében az OTÉK

(állapot: 2019.11.27. – 2020.12.31.) figyelembevételére szükséges:

„35. § (1) Építési határvonalra helyezett épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületnek kell kerülnie. Az előírt legkisebb elő-, és oldalkert méretén belül épületrész – az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású ereszt, 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna és alaptest, valamint az építmény alagsori vagy pinceszinti megközelítését biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala, továbbá a (8)–(9) bekezdésben és a helyi építési szabályzatban foglaltak kivételével – nem állhat.

(2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.

(3) Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4 m-nél.

c)

(4) A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

– sem 6,0 m-nél,

– sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

(5) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(...)

36.§ (1) Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,

b) sem az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.”

Az elő-, oldal- és hátsókert kialakítása során

- az előkert legkisebb mélysége a kialakult állapotnak megfelelő, vagy 5,0 m,
- az oldalkert legkisebb szélessége a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában
 - szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság fele
 - oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m.
- a hátsókert legkisebb mélysége a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb
 - 6,0 m-nél,
 - sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

Fentiek figyelembevételével, **amennyiben a kialakult állapot szerint a beépítendő telek nem rendelkezik meglévő beépítéssel, úgy annak beépítése nem lehetséges.**

2.1.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A HÉSZ az alábbi általános szabályokat és egyedi előírásokat teszi az építési hely vonatkozásában:

„18. § [Építés általános szabályai]

(1) A település igazgatási területén a már meglévő beépítés fenntartható - állagmegóvás, felújítás végezhető - de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) A település fő útvonalai és gyűjtőútjai esetében előkert mélységét a 3. melléklet tartalmazza.

Megj.: Az előírás a 3. mellékletben felsorolt utcák bizonyos szakaszai mellett fekvő telkek esetében az előkertet 10,0 méterben határozza meg.

(3) A lakóutcákban az előkert kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

Megj.: Az előírás nem egyértelműen alkalmazható a „lakóutca” fogalmának hiányában.

(4) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni.

(...)

Megj.: Az oldalkert és hátsókert kialakítására vonatkozóan az OTÉK előírásait kell figyelembe venni, amennyiben a HÉSZ nem tesz egyedi előírást az oldal- és hátsókert mélységének meghatározása kapcsán.

23. § [A lakóterületek övezeteinek általános előírásai]

(1) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telkek is beépíthetők, ha a telek méretén kívüli övezeti előírások maradéktalanul betarthatók.

(2) A telekalakítás szabályai:

a) az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 22 méter, legkisebb mélysége 40 m lehet;

b) a település már beépült részein a kialakítható telkek legkisebb szélessége 16 méter;

c) fekvőtelkek legkisebb mélysége 20 méter lehet.

(3) Az övezetek telkein az építési hely az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.

(...)

25. § (1) Az Lke-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód Oldalhatáron álló

b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²) 700

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 25

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

f) A közműellátás mértéke: teljes

g) Az előkert mélysége (m): 5,0

(...)

26. § (1) Az Lke-3 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadonálló
- b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²) 700
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- f) A közműellátás mértéke: teljes

g) Az előkert mélysége (m): 5,0
(...)

29. § [A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai:]

(1) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

- a) közműcsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- d) kerti építmény – a védőtávolságok betartásával.

(2) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy,
- b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) Az (1)-(2) bekezdésben nem szereplő építmények, épületek csak az építési helyen belül helyezhetők el.

(4) Az előkert, oldalkert és hátsókert mérete az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.

(5) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények, legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

(...)

34. § [A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai]

(1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) illetve ipari-gazdasági (Gip) építési övezetekbe tartoznak.

(2) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- a) közműcsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy;
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
- d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) trágyatároló, komposztáló,
- g) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) A gazdasági területek építési övezeteiben az előkert mélysége 10 méter, az oldalkert szélessége 6 méter, a hátsókert mélysége 10 méter.

(4) A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:

- a) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.
- b) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.

(5) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

(...)

41. § [Közlekedési területek általános előírásai]

(1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közúti (KÖu) és vasúti (KÖk) területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(3) A közlekedési övezetekben a meglévő és tervezett országos és helyi utak, kerékpárutak, közterületi gépjármű várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, egyes magánutak, közforgalmú vasutak, köztér és mindezek csomópontja tartozik. A közlekedési területek övezetében a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, vagy növényzet telepíthető.

(4) Külterületen a közlekedési területek védősávja a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:

a) gyorsforgalmi és országos főutak nyomvonala mentén 100- 100 m.

b) országos mellékutak mentén 50- 50 m.

(5) A külterületi önkormányzati utak - mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak- esetén az úttengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(...)

Megj.: Az előírás csak a külterületi önkormányzati tulajdonú utakra vonatkozik, az állami tulajdonú országos fő- és mellékutakra, valamint a magánutakra nem. Az így meghatározott utak egy része átfedésben van a 3. mellékletben meghatározott utakkal, ugyanis a Kis utca, Petőfi utca, Gyóni út, Kossuth L. utca egy szakasza külterületi, valamint a Deák Ferenc utca teljes szakasza külterületi út.

3. melléklet

Az alább felsorolt ingatlanok új beépítésénél, vagy bontás utáni újjáépítésénél az előírt előkert mérete 10 m.		
Közterület neve	útszakasz	Házszám (helyrajzi szám)
Akácfa utca	teljes hosszán	páratlan: 1/A (24/3) - 47 (92/17)
	teljes hosszán	páros: 2 (0127/68) - 36 (0127/17)
Deák Ferenc utca	teljes hosszán	páratlan: 1/A (0130/42) - 27 (0130/50)
	teljes hosszán	páros: 2 (0132/40) - 40 (0114/1)
Fehér utca	teljes hosszán	páratlan: 1 (1741) - 33 (1752/5)*
	teljes hosszán	páros: 2/A (1753/16) - 20 (1752/5)
Fő utca	örkényi határtól a buszfordulóig (Buckai dűlő)	páratlan: 1 (587/2) - 71 (531)
	örkényi határtól a buszfordulóig (Petőfi utca)	páros: 2 (607/9) - 60/C (20/10) buszforduló
	Köztársaság úttól a Dózsa Gy. u.-ig	páratlan: 181/B (832) - 243 (799)
	Köztársaság úttól a Dózsa Gy. u.-ig	páros: 166C (745) - 240 (011/30)
Gyóni út	Petőfi u.-tól az Ady E. u.-ig	páratlan: 1 (125/90) - 77 (0120/8)
	Petőfi u.-tól az Kossuth u.-ig	páros: 2 (127/77) - 64 (0127/81)
Kis utca	teljes hosszán	mindkét oldalon
Kossuth utca	Szőlő u.-tól a Fő u.-ig	páratlan: (91/3) - (94/2)
	Vízmuhtól a Fő u.-ig	páros: 30 (97/12) - 50/C (96/21)
	Fő u.-tól az Iskola u.-ig	páratlan: (098/21) -től M5 felé teljes hosszon**
	Fő u.-tól az Iskola u.-ig	páros: (497) - től M5 felé teljes hosszon***
Petőfi utca	teljes hosszán	páratlan: 1 (0125/90) - 9 (25)
	teljes hosszán	páros: 2B (0132/35) - 6 (20/9)
Váradi út	teljes hosszán	páratlan: (1942) - 95 (1834)
	teljes hosszán	páros: (1957) - 90 (1743/2)

Megj.: A táblázat a 3. melléklet hatályba lépése óta az időközben történt földhivatali telekalakítási eljárásokat nem követte le, így a harmadik oszlopban felsorolt házszámok és helyrajzi számok már nem minden esetben felelnek meg a kialakult állapotnak:

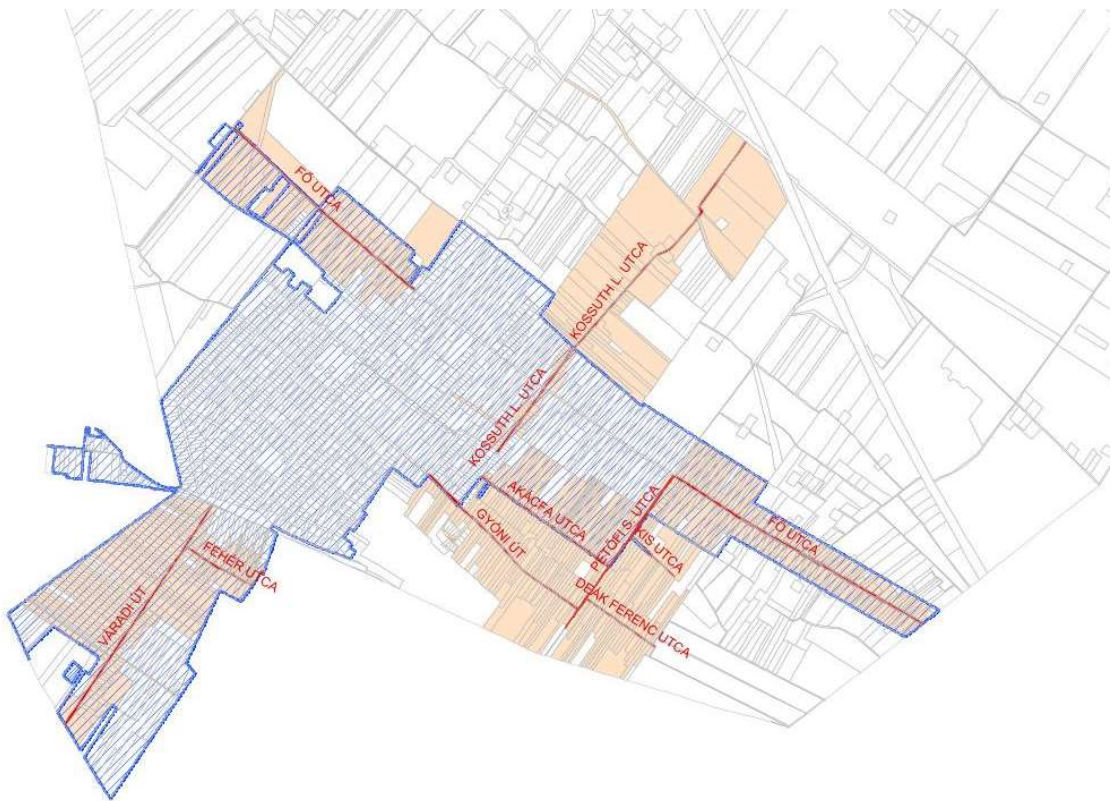
* A Fehér utca páratlan oldalán elírás történt, a 1752/5 hrsz.-ú telek a páros oldalon található.

** 098/21 hrsz-ú telek már nem létezik

*** 497 hrsz.-ú telek már nem létezik

A táblázatban meghatározott telkek területén az előkert mérete 10,0 méter, amennyiben a telek olyan építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, melyben megengedett a beépítés.

A következő ábra a 3. mellékletben felsorolt utcák meghatározó szakaszaihoz csatlakozó telkek lehatárolását mutatja be a belterülethatár feltüntetésével (kék vonal és sraffozott terület):



A 3. melléklet szerinti 10,0 méteres előkerttel érintett területek elhelyezkedése a belterület vonatkozásában

ELŐKERT MÉLYSÉGÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÖSSZEFOGLALÓJA

Az előkert mértékének meghatározása kapcsán a HÉSZ az alábbi előírásokat teszi:

- a település fő útvonalai és gyűjtőútjai esetében (3. mellékletben felsorolt utcák) az előkert mélységét 10,0 méterben határozza meg a 3. mellékletben rögzített utcaszakaszok mellett fekvő telkek tekintetében. (HÉSZ 18.§ (2) bekezdés)
- a település külterületi, önkormányzati tulajdonú úthálózatához tartozó közlekedési területek tengelyétől mért 15 méteres sáv nem építhető be (HÉSZ 41.§ (5) bekezdés)
- az előző pontban felsorolt utcákon kívüli lakóutcákban az előkert kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók, amennyiben a HÉSZ nem határozza meg annak mértékét a lakóutca mellett fekvő építési övezet vonatkozásában. (HÉSZ 18. (3) bekezdés)

- az Lke-2, Lke-3 jelű építési övezetben az előkert mélysége 5,0 méter (HÉSZ 25. és 26.§ (1) bekezdés g) pontok)
- a Vt-... jelű építési övezetekben az előkert mélységét az OTÉK előírásainak megfelelően szükséges kialakítani (HÉSZ 29.§ (4) bekezdés)
- a Gip és Gksz jelű építési övezetekben az előkert mélysége 10,0 méter (HÉSZ 34.§ (3) bekezdés)

OLDALKERT SZÉLESSÉGÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÖSSZEFOGLALÓJA

Az oldalkert mértékének meghatározása kapcsán a HÉSZ az alábbi előírásokat teszi:

- oldalhatáron álló beépítési mód esetén
 - az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni. (HÉSZ 18.§ (5) bekezdés)
 - az OTÉK előírásait kell figyelembe venni, amennyiben a HÉSZ nem tesz egyedi előírást az egyes övezetek tekintetében
- minden egyéb esetben, azaz szabadonálló vagy zárt sorú beépítési mód esetén
 - az OTÉK előírásait kell figyelembe venni, amennyiben a HÉSZ nem tesz egyedi előírást az egyes övezetek tekintetében (HÉSZ 18.§ (4) bekezdés):
 - a Vt-... jelű építési övezetekben az oldalkert mérete az OTÉK előírásainak megfelelően szükséges kialakítani (lásd az előző pontokat) (HÉSZ 29.§ (4) bekezdés)
 - a Gip és Gksz jelű építési övezetekben az oldalkert mérete 6,0 méter (HÉSZ 34.§ (3) bekezdés)

HÁTSÓKERT MÉRTÉKÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÖSSZEFOGLALÓJA

Az hátsókert mértékének meghatározása kapcsán a HÉSZ az alábbi előírásokat teszi:

- hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol a HÉSZ ettől eltérő értékeket nem határoz meg. (HÉSZ 18.§ (4) bekezdés)
- az Lf-2 jelű építési övezetben a hátsókert mértéke az OTÉK előírásai szerint szükséges megállapítani, de a telkek építési helye nem lehet nagyobb, mint 70 méter (HÉSZ 28.§ (4) bekezdés)
- a Vt-... jelű építési övezetekben a hátsókert méretét az OTÉK előírásainak megfelelően szükséges kialakítani (HÉSZ 29.§ (4) bekezdés)
- a Gip és Gksz jelű építési övezetekben a hátsókert mérete 10,0 méter (HÉSZ 34.§ (3) bekezdés)

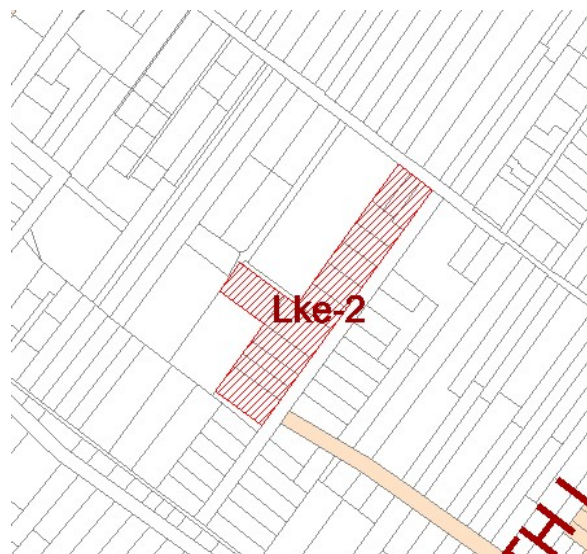
ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT MÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A HÉSZ Lf-1, Lf-2, Lke-1, Ksp, Ksr és Krt jelű építési övezetekre vonatkozóan

- nem szabályozza egyedileg az előkert mélységét, így azon területek esetében, melyek
 - beletartoznak a 3. mellékletben meghatározott területekbe, ott 10,0 méter az előkert mélysége a HÉSZ 41.§ (5) bekezdésében szereplő 15 méteres be nem építhető területre vonatkozó szabály alkalmazása mellett;
 - nem tartoznak bele a 3. mellékletben meghatározott területekbe, ott (HÉSZ 18.§ (3) bekezdés) az OTÉK szerint az előkert legkisebb mélysége kialakult állapot szerinti, vagy 5,0 méter a HÉSZ 41.§ (5) bekezdésében szereplő 15 méteres be nem építhető területre vonatkozó szabály alkalmazása mellett.
- az oldalkert szélessége (HÉSZ 18.§ (4) és (5) bekezdés)
 - az oldalhatáron álló beépítési mód esetében 0,6 - 1,5 méter, azon telekhatár mentén, ahova az épület elhelyezésre kerül, a többi oldalkert legkisebb szélessége a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában 4,0 m;
 - a szabadonálló beépítési mód esetében kialakult állapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb az építési övezetben meghatározott legnagyobb beépítési magasság felénél (építési övezettől függően: $5,5 - 8,0 / 2 = 2,25 - 4,0$ m);

-

63

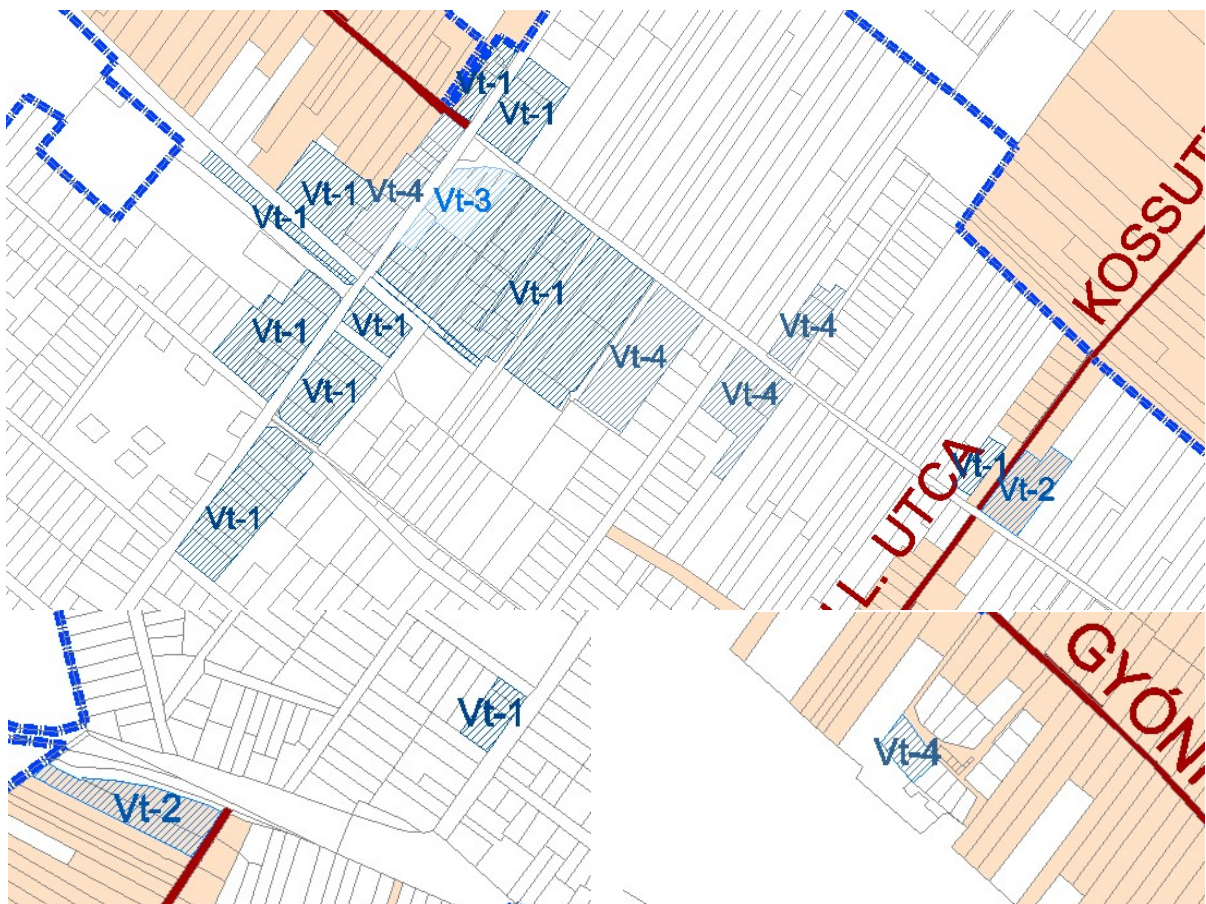


APERTE STUDIO

Igy ezeken a területeken

- az **előkert** mélysége 5,0 méter a HÉSZ 25. és 26.§ (1) bekezdés g) pontjai alapján.
- az **oldalkert** szélessége
 - oldalhatáros beépítési mód (Lke-2) esetén 0,6 - 1,5 méter, azon telekhatár mentén, ahova az épület elhelyezésre kerül (HÉSZ 18.§ (5) bekezdés), továbbá a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában 4,0 m (HÉSZ 18.§ (4) bekezdés);
 - a szabadonálló beépítési mód (Lke-3) esetében (HÉSZ 18.§ (4) bekezdés) kialakult állapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb az építési övezetben meghatározott legnagyobb beépítési magasság felénél ($6,0 \text{ m} / 2 = 3,0 \text{ m}$).
- a **hátsókert** mértéke (HÉSZ 18.§ (5) bekezdés) az OTÉK előírásainak megfelelően kialakult állapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb
 - 6,0 méternél;
 - sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

A Vt-1, Vt-3 és Vt-4 jelű építési övezetek mind belterületen helyezkednek el és nem érintettek a 3. mellékletben meghatározott területekkel.



Vt-1 – Vt-4 jelű építési övezetek elhelyezkedési vizsgálata a belterület és a 3. melléklet vonatkozásában

Igy ezek területén

- a HÉSZ 29.§ (4) bekezdése szerint az OTÉK előírásait szükséges figyelembe venni, mely szerint az **előkert** legkisebb mélysége a kialakult állapot szerinti vagy 5,0 méter.

- az **oldalkert** szélessége:
 - oldalhatáros beépítési mód (Vt-1, Vt-4) esetén 0,6 - 1,5 méter, azon telekhatár mentén, ahova az épület elhelyezésre kerül (*HÉSZ 18.§ (5) bekezdés*), a többi oldalkert legkisebb szélessége a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában 4,0 m;
 - a szabadonálló beépítési mód (Vt-3) esetében a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb az építési övezetben meghatározott legnagyobb beépítési magasság felénél ($7,0 \text{ m} / 2 = 3,5 \text{ m}$).
- a **hátsókert** mértéke az OTÉK előírásainak megfelelően kialakult állapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb
 - 6,0 méternél;
 - sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

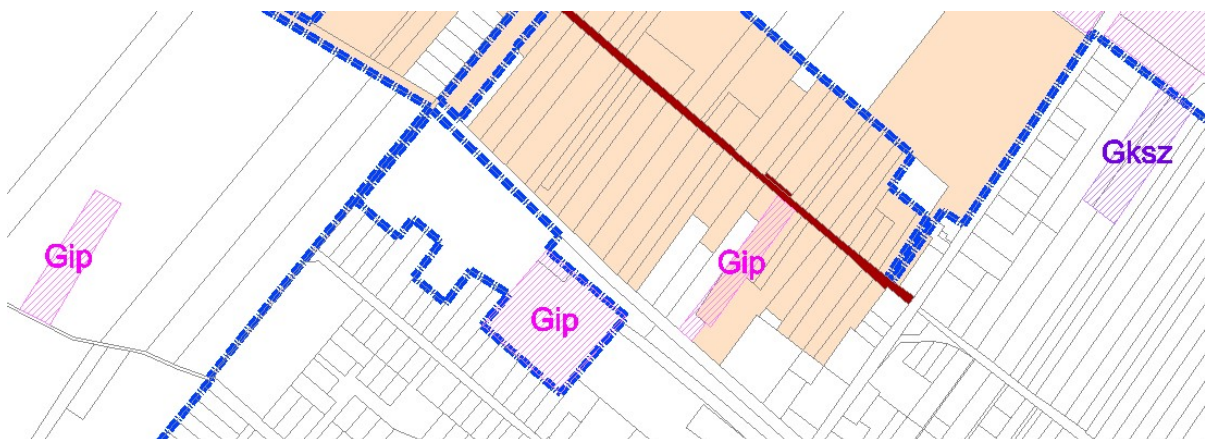
A Vt-2 jelű építési övezeteket érinti a HÉSZ 3. mellékletében meghatározott területek (Kossuth L. utca és a Váradi út menti telkek), mely területeken

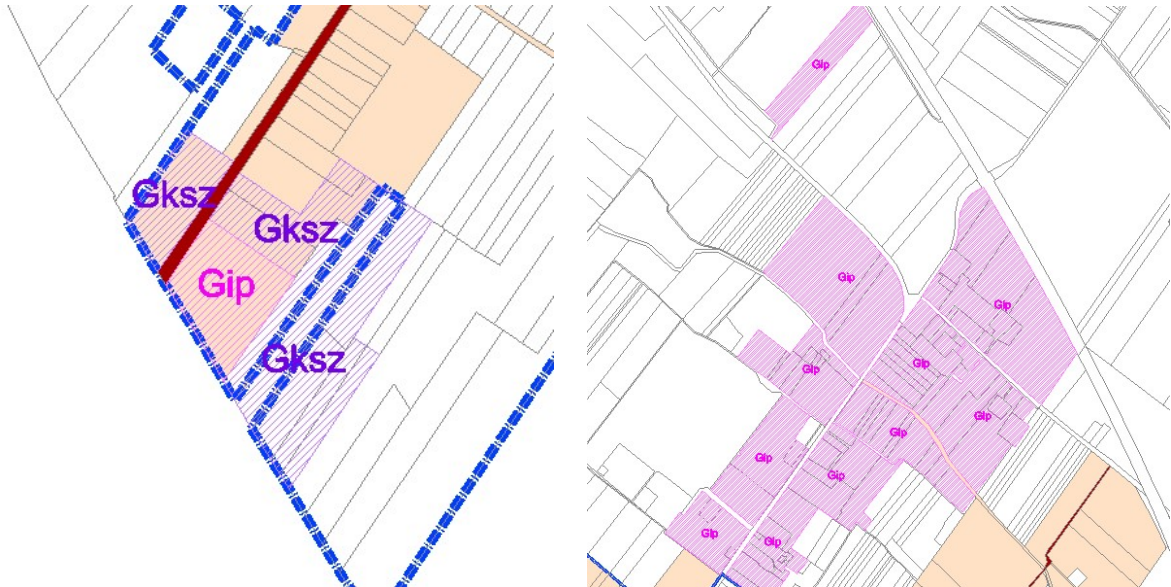
- az **előkert** mélysége 10,0 méter (*HÉSZ 18.§ (2) bekezdés*).
- az **oldalkert** szélessége:
 - oldalhatáros beépítési mód (Vt-1, Vt-4) esetén 0,6 - 1,5 méter, azon telekhatár mentén, ahova az épület elhelyezésre kerül (*HÉSZ 18.§ (5) bekezdés*), a többi oldalkert legkisebb szélessége a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában 4,0 m;
 - a szabadonálló beépítési mód (Vt-3) esetében kialakult állapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb az építési övezetben meghatározott legnagyobb beépítési magasság felénél ($7,0 \text{ m} / 2 = 3,5 \text{ m}$).
- a **hátsókert** mértéke az OTÉK előírásainak megfelelően kialakult állapot szerinti, ennek hiányában nem lehet kisebb
 - 6,0 méternél;
 - sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

65

A Gip és Gksz jelű építési övezetek területén

- az **előkert** mélysége 10,0 méter (*HÉSZ 34.§ (3) bekezdés*), de a külterületen fekvő területek esetében, melyek önkormányzati tulajdonú utakhoz csatlakoznak, figyelembe kell venni a HÉSZ 41.§ (5) bekezdését, mely szerint az utak tengelyétől mért 15 méteres területsáv nem építhető be;
- az **oldalkert** szélessége 6,0 méter (*HÉSZ 34.§ (3) bekezdés*);
- a **hátsókert** mérete 10,0 méter (*HÉSZ 34.§ (3) bekezdés*).





Gksz és Gip jelű építési övezetek elhelyezkedési vizsgálata a belterület és a 3. melléklet vonatkozásában

2.2. HÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A HÉSZ az építési helyre vonatkozó előírásokat három helyen tünteti fel az alábbiak szerint:

- „1. Az építés általános szabályai” alcím alatt szereplő 18.§-ban;
- a beépítésre szánt építési övezetek és a beépítésre nem szánt övezetek előírásaiban;
- a 3. mellékletben.

Az építési hely könnyebb meghatározása érdekében a 3. melléklet áthelyezése javasolt a 18.§ illeszkedési szabályok és kialakult állapotra vonatkozó szabályok kiegészítésével a rendelet hatályba lépése óta végezett építési tevékenységekre vonatkozóan is. Ezen felül javasolt az OTÉK előírásokra történő hivatkozások az elő-, oldal- és hátsókert vonatkozásában egységesíteni és az építési övezetek, övezetek egyedi előírásainak csak az ettől eltérő szabályokat rögzíteni.

A beépítésre nem szánt területek vonatkozásában a HÉSZ nem határoz meg beépítési módot, melynek hiányában az építési hely csak a kialakult állapotnak megfelelően határozható meg. A külterületi telkek többsége beépítéssel nem rendelkezik, így a kialakult állapotnak megfelelően ezek a telkek nem építhetők be. A jogalkotói szándéknak megfelelően a HÉSZ korrekciója javasolt a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában, azok beépítési mód meghatározásának pótlásával.

A HÉSZ az alábbi általános szabályokat és egyedi előírásokat teszi az építési hely vonatkozásában:

„18. § [Építés általános szabályai]

(1) A település igazgatási területén, amennyiben a már meglévő-beépítés beépített építés telek kialakult állapota szerinti épület építési helyen kívül helyezkedik el, vagy túllóg, az épület fenntartható – az épület kubatúráján belül állagmegóvás, felújítás végezhető – és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető ~~de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető. Ezen előírás a rendelet hatályba lépése óta végzett építési tevékenységek esetében is alkalmazható.~~

Megj.: Az előírás pontosítása javasolt egyértelműbb alkalmazási szabály meghatározásával.

(2) A település ~~fő útvonalai és gyűjtőútjai esetében előkert mélységét a 3. melléklet tartalmazza~~ területén - a fekvő telek kivételével, és amennyiben az építési övezeti, övezeti

előírás másképp nem rendelkezik és – új épület építése esetén, az előkert építési határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertje által meghatározott sávba kell hogy kerüljön a településképi illeszkedés biztosításával, a szomszédos telkek beépítésének a hiányában, az előkert építési határvonal a kapcsolódó út telekszélességének felezővonalától mért 11,0 méteres és az építési telek homlokvonalától mért 10,0 méteres párhuzamos által meghatározott sávba kell hogy kerüljön, a településképi illeszkedés biztosításával, de a jelen rendelkezés hatálybalépést követően épülő épületek esetében legalább 5,0 méter, az alábbi területeken:

- a) Akácfa utca, Deák Ferenc utca, Fehér utca, Kis utca és Petőfi utcák mentén,
- b) Fő utca mentén a Köztársaság út (256 hrsz.) és a Dózsa György utca (796 hrsz.), valamint Örkény közigazgatási határa és a Petőfi utca (22 és 530 hrsz. közötti szakaszon
- c) Gyóni utca mentén a Petőfi Sándor utca (0128 hrsz.) és a Kossuth L. utca (95 hrsz.) közötti szakaszon,
- d) Gyóni utca déli oldalán a Kossuth L. utca (95 hrsz.) és az Ady Endre utca (152/30 hrsz.) közötti szakaszon,
- e) Kossuth L. utca mentén az Iskola út (083/2 hrsz.) és a Szőlő utca (97/16 hrsz.) közötti szakaszon,
- f) Kossuth L. utca déli oldalán a Szőlő utca (97/16 hrsz.) és a 97/6 hrsz.-ú földút közötti szakaszon.

Megj.: A 3. mellékletben meghatározott területek szöveges előírásként való alkalmazása kiegészítve illeszkedési szabályokkal, továbbá az előírás módosítása mellett a 3. melléklet törlése javasolt.

(3) A lakóutcákban település területén a HÉSZ 18.§ (2) és (14) bekezdésének a figyelembevételével, az előkert kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket követelményt nem határoz meg. Amennyiben az előkert meghatározásakor az OTÉK szerinti kialakult állapot a mértékadó, a kialakult állapot alatt az adott építési telek mellett két oldalról szomszédos építési telkek előkertjeit érthetők, az előkert építési határvonalnak ezen előkertek által meghatározott sávba kell kerülnie, a településképi illeszkedés biztosításával.

Megj.: Az előírás nem egyértelműen alkalmazható a „lakóutca” fogalmának hiányában, az előírás módosítása javasolt.

(4) *Az oldal- és hátsókerterek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket követelményt nem határoz meg.*

Megj.: Az előírás pontosítása javasolt.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telek
a) egyik oldalkerti építési határvonala vonatkozásában az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni, kivéve ha a kialakult – földhivatali alapadatokon szereplő épület - állapot ettől eltér, ebben az esetben amennyiben településképi illeszkedés azt indokolja az oldalkerti építési határvonal a kialakult állapot szerint meghatározható, amennyiben az a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza.
b) a szemközti oldalkerti építési határvonal az OTÉK szerint határozható meg, kivéve ha a kialakult – földhivatali alapadatokon szereplő épület - állapot ettől eltér, ebben az esetben amennyiben településképi illeszkedés azt indokolja az oldalkerti építési határvonal a kialakult állapot szerint meghatározható, amennyiben az a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza.
(...)

Megj.: Az előírás módosítása javasolt, a könnyebb értelmezhetőség érdekében.

- (6) Az építési telkeken a természetes terepfelületet legfeljebb 0,6 m-es függőleges eltéréssel (feltöltés, bevágás) szabad megváltoztatni.
- (7) A telek határvonalain tömör kerítés csak legfeljebb 2,00 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 2,5 m-t nem haladja meg.
- (8) A település közigazgatási területén lakókocsi, konténer, illetve üdülőstátor tartós ott lakás illetve gazdasági tevékenység folytatása céljából egyetlen építési övezet területén sem helyezhető el.
- (9) Telektömbök belső feltáráására magánút esetén csak közforgalom elől el nem zárt magánút alakítható ki.
- (10) A magánút telkének minimális szélessége
- a) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 m,
- b) 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 10,5 m,
- c) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,
- d) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m lehet.
- (11) Kettő vagy kettőnél több építési telek kialakítását biztosító magánút telekalakításával összefüggésben, a településrendezési feladatok megvalósításának biztosítására, az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pont szerinti településrendezési szerződés sajátos jogi intézmény alkalmazandó.
- (12) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek vagy telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott beépítési paraméterek tekintetében – az építési övezetnek vagy az övezetnek megfelelő telekalakításig - a telek vagy építési telek adott övezettel, építési övezettel érintett területét kell figyelembe venni.
- (13) Az építési övezetek építési telkén, amennyiben az övezeti előírás azt lehetővé teszi, az előírt oldalhatáros beépítés esetén a szabadon álló beépítési mód is alkalmazható a HÉSZ erre vonatkozó egyedi előírásainak a betartása mellett.**

68

Megj.: Az oldalhatáros beépítési mód előírásainak a kiegészítése javasolt.

- (14) A külterületi önkormányzati utak - mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak- esetén, ha az építési övezeti, övezeti előírás másképp nem rendelkezik, a közvetlenül szomszédos út telekszélességének tengelyétől mért 15-15 számított 8-8 m-en belül műtárgy kivételével épület és egyéb építmény nem helyezhető el.**
- (...)

Megj.: A 41.§-ban szereplő beépítésre vonatkozó előírás áthelyezése javasolt az építés általános előírásai közé, továbbá a 15 méteres előírás mérséklése javasolt 8 méterre, mellyel így is egy 16 méter széles sáv marad szabadon az esetlegesen kialakítandó út számára.

23. § [A lakóterületek övezeteinek általános előírásai]

- (1) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telkek is beépíthetők, ha a telek méretén kívüli övezeti előírások maradéktalanul betarthatók.
- (2) A telekalakítás szabályai:
- a) az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 22 méter, legkisebb mélysége 40 m lehet;
- b) a település már beépült részein a kialakítható telkek legkisebb szélessége 16 méter;
- c) fekvőtelkek legkisebb mélysége 20 méter lehet.
- (3) Az övezetek telkein az építési hely az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.**
- (...)

Megj.: A 18.§ (3) bekezdés módosításával összhangban az előírás törlése javasolt.

25. § (1) Az Lke-2 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²) 700
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 25
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- f) A közműellátás mértéke: teljes

g) Az előkert mélysége (m): 5,0

(...)

26. § (1) Az Lke-3 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadonálló
- b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²) 700
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- f) A közműellátás mértéke: teljes

g) Az előkert mélysége (m): 5,0

(...)

29. § [A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai:]

(1) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

- a) közműcsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- d) kerti építmény – a védőtávolságok betartásával.

(2) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy,
- b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) Az (1)-(2) bekezdésben nem szereplő építmények, épületek csak az építési helyen belül helyezhetők el.

(4) Az előkert, oldalkert és hátsókert mérete az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.

(5) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények, legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

(...)

Megj.: A 18.§ (3) bekezdés módosításával összhangban az előírás törlése javasolt.

31. § (1) A Vt-2 jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 5000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 25
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- f) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek:

- a) legfeljebb egy lakás,

- b) igazgatási épület, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás épület,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport.
- (...)

34. § [A gazdasági területek (Gks, Gip) építési övezeteinek általános előírásai]

(1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gks) illetve ipari-gazdasági (Gip) építési övezetekbe tartoznak.

(2) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- a) közműcsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy;
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
- d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) trágyatároló, komposztáló,
- g) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) A gazdasági területek építési övezeteiben az előkert **mélysége 10 méter a 18.§ (14) bekezdésében meghatározott előírás betartásával**, az oldalkert **szélessége 6 méter**, a hátsókert **mélysége 10 méter**.

Megj.: A külterületi utakra vonatkozó egyedi előírás hivatkozása javasolt.

70

(4) A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:

- a) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.
- b) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.

(5) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

(...)

41.§ [Közlekedési területek általános előírásai]

(1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közúti (KÖu) és vasúti (KÖk) területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(3) A közlekedési övezetekben a meglévő és tervezett országos és helyi utak, kerékpárutak, közterületi gépjármű várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, egyes magánutak, közforgalmú vasutak, köztér és mindezek csomópontja tartozik. A közlekedési területek övezetében a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, vagy növényzet telepíthető.

(4) Külterületen a közlekedési területek védősávja a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:

- a) gyorsforgalmi és országos főutak nyomvonala mentén 100- 100 m.
- b) országos mellékutak mentén 50- 50 m.

(5) **A külterületi önkormányzati utak –mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az úttengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.**

(...)

Megj.: Az előírás áthelyezése javasolt az építés általános előírásai közé a 18.§-ba.

3. HÉSZ EGYES ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA: TELEKALKÍTÁSRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

3.1. TELEKALKÍTÁSRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK VIZSGÁLATA

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet a 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelettel is módosult, melyet 2024. október 1-től alkalmazni szükséges. A telekalakítási eljárások vonatkozásában az alábbi előírásokat szükséges figyelembe venni:

„23/E. § (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve áteressen keresztül megközelíthetők legyenek. *

(2) Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.

(3) Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.

(4) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályi előírásoknak.

(5) Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt vagy annak a telekalakítással egy telekre eső részét elbontják, áthelyezik, vagy ha az épületet, melléképítményt a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a közmű-becsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakítják át. Amennyiben a telekalakítási engedély iránti kérelem benyújtásakor az elbontás, áthelyezés vagy külön-külön építménnyé alakítás követelménye nem teljesül, az engedély iránti kérelmet el kell utasítani.

(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.

23/F. § (1) A tömbtelken a már meglévő épületek részére úszótelkek alakíthatók ki. *

(2) Az úszótelket úgy kell kialakítani, hogy az magába foglalja legalább

a) az épületet,

b) az előlépcsőt és az épület körüli járdát,

c) az épülethez tartozó közmű-műtárgyakat, valamint

d) az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért – a tömbtelken belüli – 1 méteres területsávot.

(3) Az úszótelek kialakításának feltétele az épület önálló közműcsatlakozásának biztosítása.

23/G. § Nyúlványos telek a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet előírásai szerint alakítható ki.

23/H. § (1) A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről. Ha folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység, a kérelemhez mellékelni kell – ha rendelkezésre áll – a végleges építési engedélyhez tartozó, záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot. *

(2) Ha kormányrendeletben meghatározott honvédelmi és katonai célú ingatlant érintő telekalakítási eljárásban a kijelölt eljáró hatóság nem rendelkezik a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szakkérdések elbírálásához szükséges információkkal, adatokkal vagy szakértelemmel, a szakkérdés vizsgálatára az eljárással érintett ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal ingyenesen szakértőként rendelhető ki.

23/I. § (1) Amennyiben a Méptv. 88. § (1) bekezdése szerinti jogszabályi vizsgálat során megállapításra kerül, hogy a telekalakítással érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat a telekalakítási követelményeket nem tartalmazza teljeskörűen –, telket alakítani csak úgy lehet, ha *

a) teljesülnek a Méptv. 88. és 89. §-ában, valamint a IV. Fejezetben foglalt előírások, és

b) érvényesülnek a kialakult állapothoz illeszkedés Méptv. 83. §-ában foglalt követelményei.

(2) A (3) bekezdésben foglalt esetben településrendezési szakkérdésként vizsgálni kell a telekalakítással érintett telek kialakult állapothoz történő illeszkedését.

(3)

(4) Az illeszkedésnél az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban már feltüntetett vagy jogszerűnek tekintendő épületeket kell figyelembe venni.

(5) A helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése nem helyezhető hatályon kívül a kialakult állapotról vonatkozó (1)–(4) bekezdés szerinti szabályok közvetlen érvényesítése érdekében.

23/J. § (1) A Kormány által rendeletben kiemelt jelentőségűvé nyilvánított ügy tárgyát képező közlekedési infrastruktúra-beruházások megvalósulását követően, a megvalósult állapotot rögzítő térképi adatváltozás során a beruházással érintett földrészletek telekalakítása, telekcsoport újraosztása esetében a helyi építési szabályzatnak való megfelelést nem kell vizsgálni.

(2) A telekalakítási eljárásban érintett földrészletek változás utáni művelési ágát – kivett területnél megnevezését – a terület rendeltetésével összhangban kell megválasztani és bejegyezni.

(3) A telekalakítás nem irányulhat új beépítésre szánt terület kijelölésére.

(...)"

* A felszámolási eljárás során a telekalakítás veszélyhelyzeti szabályairól szóló 437/2023. (IX. 21.) Korm. rendelet 3.§ (1) bekezdésének c) pontja szerint a fent idézett előírásokat nem kell alkalmazni, amennyiben egy ingatlan telekfelosztása során

- az érintett ingatlan felszámolás alatt álló gazdálkodó szervezet tulajdonában áll és
- az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágban és művelés alól kivett ipartelepként, illetve erdő művelési ágban és művelés alól kivett meddőhányóként van nyilvántartva.

„3. § (1) Az olyan ingatlan telekfelosztása során, amely az R. 4. §-a alapján elrendelt felszámolás alatt álló gazdálkodó szervezet tulajdonában áll, és az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágban és művelés alól kivett ipartelepként, illetve erdő művelési ágban és művelés alól kivett meddőhányóként van nyilvántartva (a továbbiakban: érintett ingatlan), a telekfelosztás során nem kell alkalmazni

a) az Étv. 23. §-át, 24. § (2) és (3) bekezdését, valamint 24/A. § (1) és (2) bekezdését,

b) az Evt. 86. § (1) bekezdését,

c) a Korm. rendelet 21–23/I. §-át.”

A hatályos HÉSZ a telekalakítás kapcsán az alábbi előírásokat tartalmazza:

„11. § (1) A település beépítésre szánt területén nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) Az építési övezetekre és övezetekre meghatározott kialakítható építési telek és kialakítható telek legkisebb területe előírást nem kell figyelembe venni a tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során.

(...)

18.§ (11) Kettő vagy kettőnél több építési telek kialakítását biztosító magánút telekalakításával összefüggésben, a településrendezési feladatok megvalósításának biztosítására, az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pont szerinti településrendezési szerződés sajátos jogi intézmény alkalmazandó. *

(12) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek vagy telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott beépítési paraméterek tekintetében – az építési övezetnek vagy az övezetnek megfelelő telekalakításig - a telek vagy építési telek adott övezettel, építési övezettel érintett területét kell figyelembe venni.

(...)

23. § (2) A telekalakítás szabályai:

a) az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 22 méter, legkisebb mélysége 40 m lehet;

b) a település már beépült részein a kialakítható telkek legkisebb szélessége 16 méter;

c) fekvőtelkek legkisebb mélysége 20 méter lehet.”

3.2. HÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A HÉSZ a 18.§ (11) bekezdésének előírását a 3/2024. (II. 27.) önkormányzat rendelettel iktatta be, mely hivatkozást tartalmaz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) előírására. Az alábbiakba az Étv. 2024.01.01 – 2024. 05.17 közötti hatályos állapota kerül bemutatásra:

73

„30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy

bb) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.”

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 2023. december 30-án lépett hatályba, rendelkezéseinek többsége csak 2024. október 1-től alkalmazandó, mely naptól hatályát veszítette az Étv. A településrendezési szerződés tárgyát a Méptv. 92.§ (4) bekezdése tartalmazza az alábbiak szerint:

„92.§ (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.”

A fenti előírások figyelembevételével a HÉSZ- 18.§ (11) bekezdésében használt hivatkozás törlése és az előírás módosítása javasolt, továbbá a telekalakításra vonatkozó előírások korrekciója és kiegészítése javasolt a telekalakítás általános szabályaival az alábbiak szerint:

11. § (1) A település beépítésre szánt területén nyúlványos telek nem alakítható ki.
(2) Az építési övezetekre ~~és övezetekre~~ meghatározott „kialakítható építési telek legkisebb területe” és az övezetekre meghatározott „kialakítható telek legkisebb területe” előírást nem kell figyelembe venni
a) a tervezett szabályozási vonallal és építési övezethatárral, övezethatárral meghatározott telekalakítás során.

Megj.: Az előírás kiegészítése javasolt az övezethatárral a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdésének figyelembevételével.

- b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során.
c) magánút telekalakítása során a HÉSZ 18.§ - ában foglalt előírások figyelembevétele mellett.
(3) A telekalakítás jelen, 11.§ - ában meghatározott szabályait és a HÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.
(4) A település területén belül telekalakítás kizárólag úgy végezhető, hogy az újonnan kialakításra kerülő telek területe az építési övezetére, övezetére meghatározott rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.
(5) A kialakult és beépítéssel rendelkező építési telkeket érintő telekegyesítés, telekhatár- rendezés, telekfelosztás során az építési övezetre, övezetre meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.
(...)

Megj.: A telekalakítási eljárásokat segítő általános előírások bevezetése javasolt.

18.§ [Építés általános szabályai]

- (9) Telektömbök belső feltárássára magánút esetén csak közforgalom elől el nem zárt magánút alakítható ki.
(10) A magánút telkének minimális szélessége
a) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 m,
b) 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 10,5 m,
c) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,
d) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m lehet.
(11) Kettő vagy kettőnél több építési telek kialakítását biztosító magánút telekalakításával összefüggésben, a településrendezési feladatok megvalósításának biztosítására, ~~az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pont~~ a Méptv. 92.§ (4) bekezdés c) pont szerinti településrendezési szerződés sajátos jogi intézmény alkalmazandó. *
(12) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek vagy telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott beépítési paraméterek tekintetében – az építési övezetnek vagy az övezetnek megfelelő telekalakításig - a telek vagy építési telek adott övezettel, építési övezettel érintett területét kell figyelembe venni.”
(...)

Megj.: Az Étv. helyett a Méptv. szabályozza településrendezési szerződés részletszabályait.

23. § [A lakóterületek övezeteinek általános előírásai]

(1) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telkek is beépíthetők, ha a telek méretén kívüli övezeti előírások maradéktalanul betarthatók.

(2) A telekalakítás szabályai:

a) az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 22 méter, legkisebb mélysége 40 m lehet;

b) a település már beépült részein a kialakítható telkek legkisebb szélessége 16 méter;

c) fekvőtelkek legkisebb mélysége 20 méter lehet.

(...)

24. § [A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai]

(1) Az Lke-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód zárt sorú

b) A kialakítható **építési** telek legkisebb területe (m²) 1200

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 30

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

f) A közműellátás mértéke: teljes

(...)

25. § (1) Az Lke-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód Oldalhatáron álló

b) A kialakítható **építési** telek legkisebb területe (m²) 700

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 25

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

f) A közműellátás mértéke: teljes

g) Az előkert mélysége (m): 5,0

(...)

26. § (1) Az Lke-3 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód szabadonálló

b) A kialakítható **építési** telek legkisebb területe (m²) 700

c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

f) A közműellátás mértéke: teljes

g) Az előkert mélysége (m): 5,0

(...)

27. § [A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai]

(1) Lf-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód Oldalhatáron álló

b) A kialakítható **építési** telek legkisebb területe (m²) 700

c) A beépítésnél alkalmazható beépítettség (%) 25

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

f) A közműellátás mértéke: teljes

(...)

28. § (1) Lf-2 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható **építési** telek legkisebb területe (m²) 1000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 20
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- (...)

31. § (1) A Vt-2 jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) **Az kialakítható** építési telek legkisebb területe (m²) 5000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 25
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- (...)

32. § (1) A Vt-3 jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) **Az kialakítható** építési telek legkisebb területe (m²) 1000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 35
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- (...)

35. § (1) A Gksz jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) **Az kialakítható** építési telek legkisebb területe (m²) 2000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- f) A közműellátás mértéke: teljes

36. § (1) A Gip jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) **Az kialakítható** építési telek legkisebb területe (m²) 5000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 40
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- (...)

38. § (1) A Ksp jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) **Az kialakítható** építési telek legkisebb területe (m²) 15000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 10
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 70
- f) A közműellátás mértéke: teljes

39. § (1) A Ksr jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) **Az kialakítható** építési telek legkisebb területe (m²) 15000

- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 15
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 70
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- (...)

40. § (1) A Krt jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) ~~Az~~ **kialakítható** építési telek legkisebb területe (m²) 3000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 10
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- (...)

56. § [A Kbsp-m jelű gokartpálya övezetének részletes előírásai]

(1) Az övezet főbb építési paraméterei:

- a) A kialakítható **telek** legkisebb **területe** ~~telekméret~~ (m²) 3800
- b) A legnagyobb beépítettség (%) 5
- c) Legnagyobb épületmagasság (m) 8,0
- (...)

57. § [A Kbte jelű temető övezet részletes előírásai]

(1) Az övezet főbb építési paraméterei:

- a) A kialakítható **telek** legkisebb **területe** ~~telekméret~~ (m²) 20000
- b) A legnagyobb beépítettség (%) 2
- c) Legnagyobb épületmagasság (m) 5,5"

Megj.: A 11.§-ban alkalmazott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” elnevezésű szabályozó korrigálása az építési övezetekben és övezetekben.

4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Hernád Nagyközség településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű területrendezési követelményeket, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, ezek:

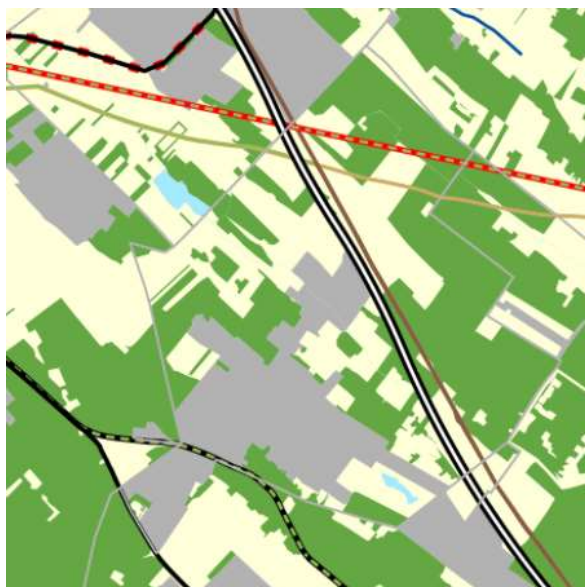
- A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.), melynek második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT).
- Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel (PMTrT) fogadta el Pest megye területrendezési tervét, melyet szintén figyelembe kell venni Hernád vonatkozásában.

A Trtv.-vel és a PMTrT-vel 2020-ban elkészült az összhang igazolás Hernád Nagyközség teljes közigazgatási területére, melyet a Településszerkezeti terv M-1 melléklet „4. A területrendezési tervvel való összhang igazolása” című fejezet tartalmaz.

4.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN

A három tervezési feladat közül az 1. módosítás során történik területfelhasználás váltás, míg a 2. és 3. módosítás során csupán a HÉSZ hatályos előírásainak a módosítása történik. Ennek megfelelően a területrendezési tervekkel való összhang igazolást az 1. módosítás vonatkozásában szükséges biztosítani.

78



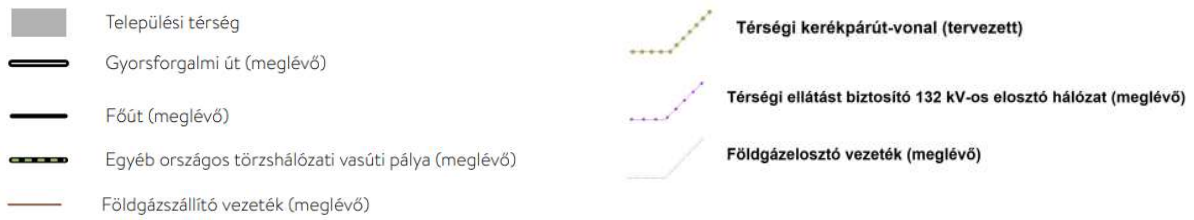
OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata a tervezési terület lehatárolásával (E-TÉR interaktív térkép)

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség

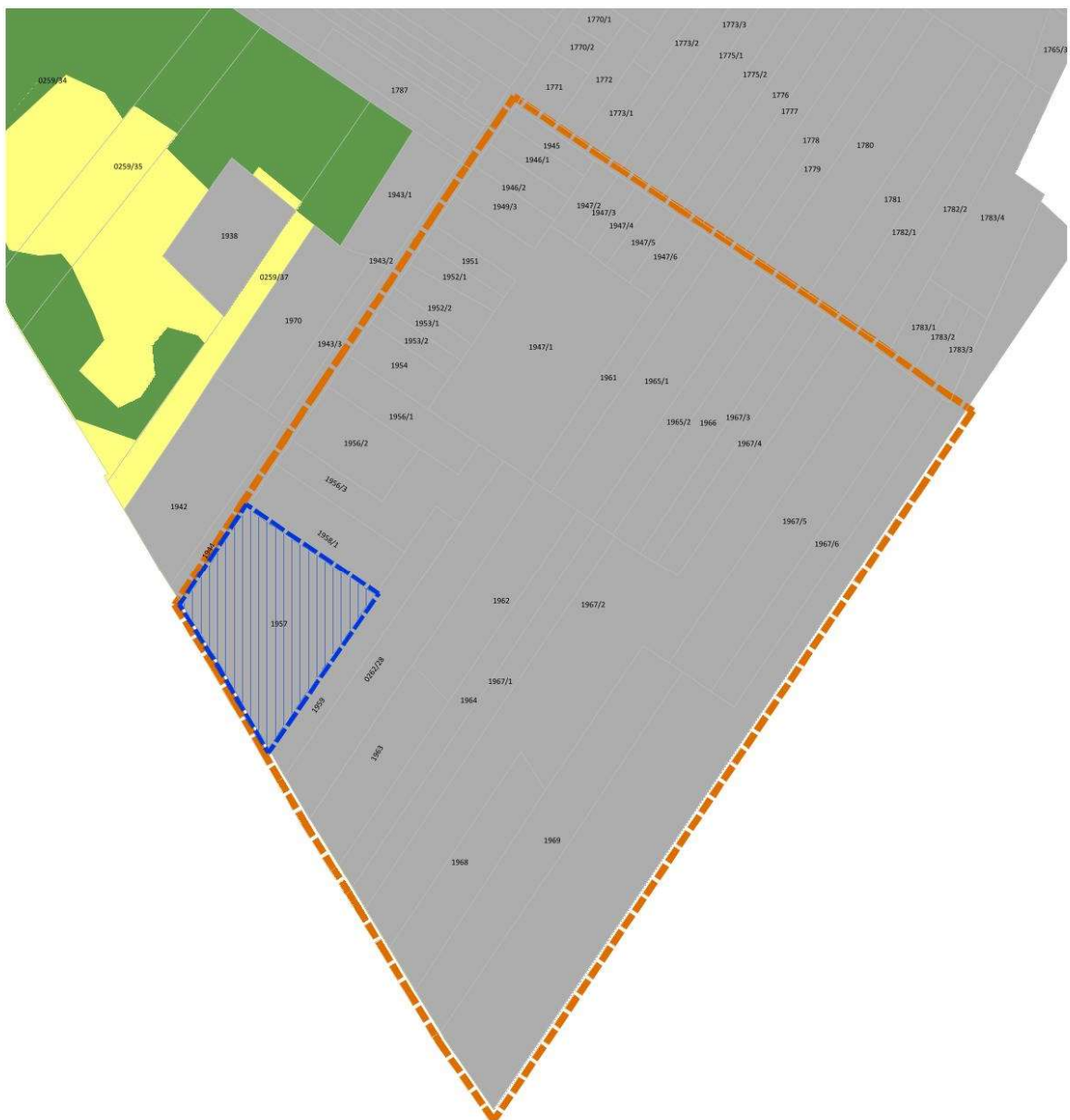


PMTrT Szerkezeti Tervlap kivonata a tervezési terület lehatárolásával (E-TÉR interaktív térkép)

- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)
- Mellékút (meglévő)



Hernád közigazgatási területe az OTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapja szerint települési térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség és erdőgazdálkodási térség területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el és az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei közül több is áthalad a település területén.



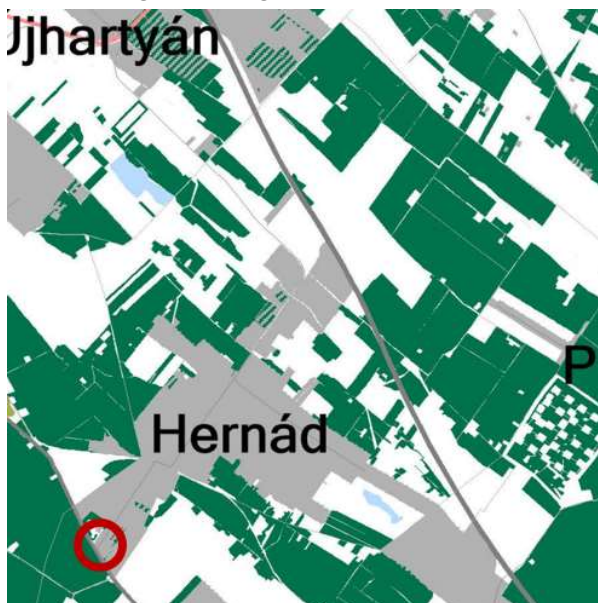


az 1. módosítás területe a PMTrT térségi területfelhasználási kategóriáinak feltüntetésével

A tervezési terület az OTTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapja szerint települési térség területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el és az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei a területet nem érintik, azonban a terület

- délnyugati határa az 5. sz. országos főút (főbb érintett települések: Budapest – Dabas – Kecskemét – Kiskunfélegyháza – Szeged – Rószke – Szerbia),
- északnyugati-északi határa a Váradi út, azaz a 46109 j. térségi mellékút (főbb érintett települések: Újhartyán – Hernád).

Hernád települést ez erdők övezete, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és pufferterületének övezetei, a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete és a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete érinti. Az 1. módosítás tervezési területét az alábbi országos és megyei övezetek érintik:



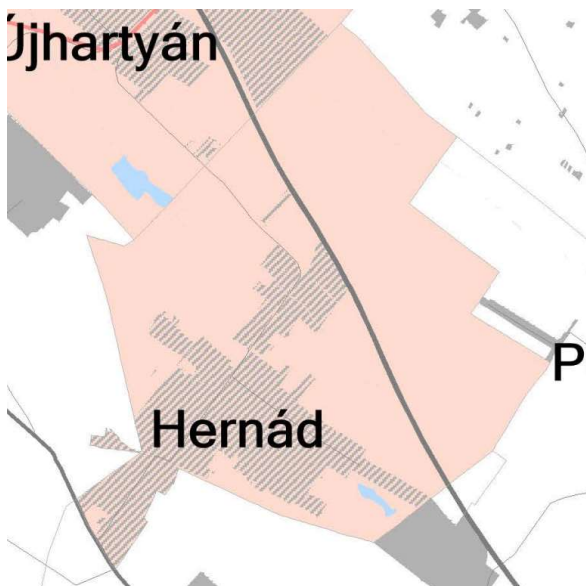
2. Erdők övezete

(Trtv. 29.§, 30. §, 30/A. §)

Érinti a 0262/28, 1946/2, 1947/1, 1947/4-6 és a 1949/3 hrsz.-ú telkeket.

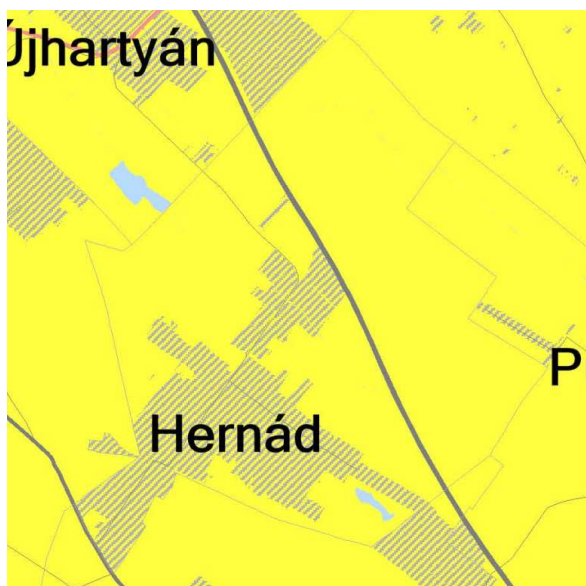


erdők érintettsége a tervezési terület vonatkozásában



5. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
(PMTrT 9. §)

A település teljes területét érinti.



3. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete
(PMTrT 12. §)

A település teljes területét érinti.

4.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

4.2.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSNAK VALÓ MEGFELELÉS

Az 1. módosítás során csak a fejlesztéssel érintett 1957 hrsz.-ú telken történik a beruházás megvalósíthatósága érdekében területfelhasználás váltás. A területfelhasználás váltás során az érintett 1957 hrsz.-ú telek ipari gazdasági terület területfelhasználási egységből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A településrendezési eszközök készítésénél a megyei területfelhasználási kategóriákon belül a Trtv. 11.§ előírásait kell alkalmazni:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- a) az erdőgazdálkodási térségben ...
- c) a vízgazdálkodási térség területét ...
- d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;**
- e) a sajátos területfelhasználású térség területét ..."

TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A települési térségen belül bármilyen építési övezet, övezet kijelölhető, így a tervezett területfelhasználás váltás megvalósítható, az összhang a területrendezési tervekkel továbbra is biztosított.

4.2.2. TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

ERDŐK ÖVEZETE

Az 1. módosítás tervezési területén belül elhelyezkedő erdőterületek (0262/28, 1946/2, 1947/1, 1947/4-6 és a 1949/3 hrsz.-ú telkek) a településrendezési eszközök módosításával nem érintettek, az erdők övezetén belül területfelhasználás váltás nem történik, az összhang az övezettel továbbra is biztosított.

LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Azokon a településeken, melyek érintettek a Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével, lehetősége kapnak a beruházók a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, hogy az önkormányzat által támogatott fejlesztéseket kedvezőbb beépítési szabályok mellett valósíthassák meg, miután az önkormányzat kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősítette a beruházás helyszínét.

Jelen fejlesztés célja egy kereskedelmi, szolgáltató egység (áruház) kialakítása, mely nem logisztikai célú fejlesztés.

KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE

Azokon a településeken, melyek érintettek a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével, azok településrendezési eszközeinek módosítása során előírásokat kell megfogalmazni a vizek helyben tartására és felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, az árnyékolt felületek növelésére.

A módosítás során ezen szempontok érvényesítése érdekében a fejlesztéssel érintett terület vonatkozásában új előírások nem kerülnek meghatározásra, tekintettel arra, hogy a módosítással meghatározott új építési övezet jelenlegi és tervezett előírásai rögzítik a létesítendő minimális zöldfelületi arányokat, továbbá azok kialakítása kapcsán a TKR előírásait szükséges figyelembe venni.

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. HATÁROZATTERVEZET

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (... ..) sz. határozata

Hernád Nagyközség 56/2020. (VIII. 3) Kt. sz. határozattal megállapított Településszerkezeti tervének módosításáról

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:

1. Hernád közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja jelen határozat
 - a) 1. mellékletét: Hernád Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban: TSZT) szereplő Szerkezeti Tervlapot módosító tervlapot,
 - b) 2. mellékletét: a TSZT M-1 mellékletében szereplő 2.2. Területfelhasználási változások a 2020-as elfogadást követően című alfejezet kiegészítését.
 - c) 3. mellékletét: a TSZT M-1 mellékletében szereplő 3.2. A Település közigazgatási területének területi mérlege a 2020-as elfogadást követően című alfejezet módosítását.
 - d) 4. mellékletét: a TSZT M-1 mellékletében szereplő 4.2. A 2020-as elfogadást követő módosítások összhang igazolása című alfejezet kiegészítését.
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással
 - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem módosul, települési területfelhasználási egység változás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
 - b) Hernád jelen határozattal módosított településszerkezeti terve a területrendezési tervekkel továbbra is összhangban van. A módosítás során a Pest Megyei Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétele nem történik, a területfelhasználás váltás települési térségen belül történik.
3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.

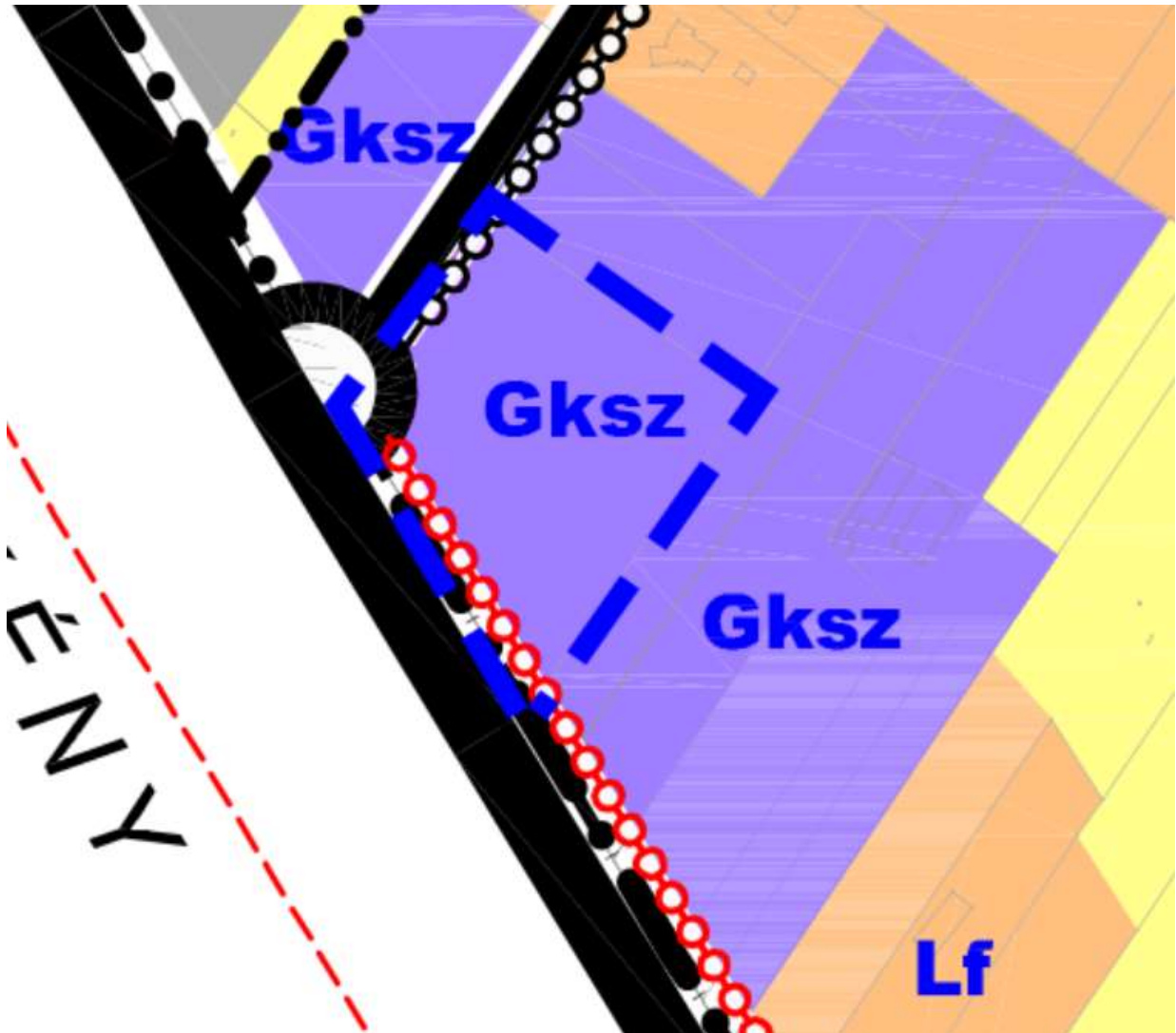
A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A .../2025. (... ..) Kt. határozat 1. melléklete

Hernád Szerkezeti tervlapot módosító Szerkezeti tervlap részlete



— — módosítás területi hatálya

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL


KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

A szerkezeti tervlap módosítását tartalmazó oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – a vonatkozó módosító tervlap kivonatait tartalmazza, a módosítással egybeszerkesztett szerkezeti tervlap a következő oldalon kerül bemutatásra.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

M=1:10 000



JELMAGYARÁZAT

meglévő	tervezett	
		KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
		BELTERÜLET HATÁRA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET
Gksz	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
Glp	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

νῦν ἄνι εὐσεβεστάτους ἐστάντι τοσούτοις

Krt	RENDEZVÉNYTERÜLET
Ksr	SPORT-, REKREÁCIÓS TERÜLET
Ksp	SPORTTERÜLET
<u>KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</u>	
Kbsp-m	SPORTTERÜLET-MOTOROS GYAKORLÓPÁLYA
Kbte	TEMETŐ

Zkk	KÖZKERT
Er	ERDŐTERÜLET-GAZDASÁGI
Ev	ERDŐTERÜLET-VÉDELMI
Má	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
Mk	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
V	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
Vv	PONTOSÍTANDÓ VÍZFOLYÁS HELYE

<u>KÖZÜTTI KÖZLEKEDÉS</u>	
	MS AUTÓPÁLYA
	ORSZÁGOS FŐÚT (5.SZ. FŐÚT)
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	EGYÉB KIÉPÍTETT ÚT
	VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
	KERÉKPÁRÚT

REVISTA DE LA ASOCIACIÓN ARGENTINA DE PSICÓLOGOS

	VASÚTVONAL
	SZINTBENI VASÚTI KERESZTEZŐDÉS
	VASÚTÁLLOMÁS
	TRANSZEURÓPAI VASÚTVONAL NYOMV

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM



AL- FS TERMSZÉRTÉVELEM





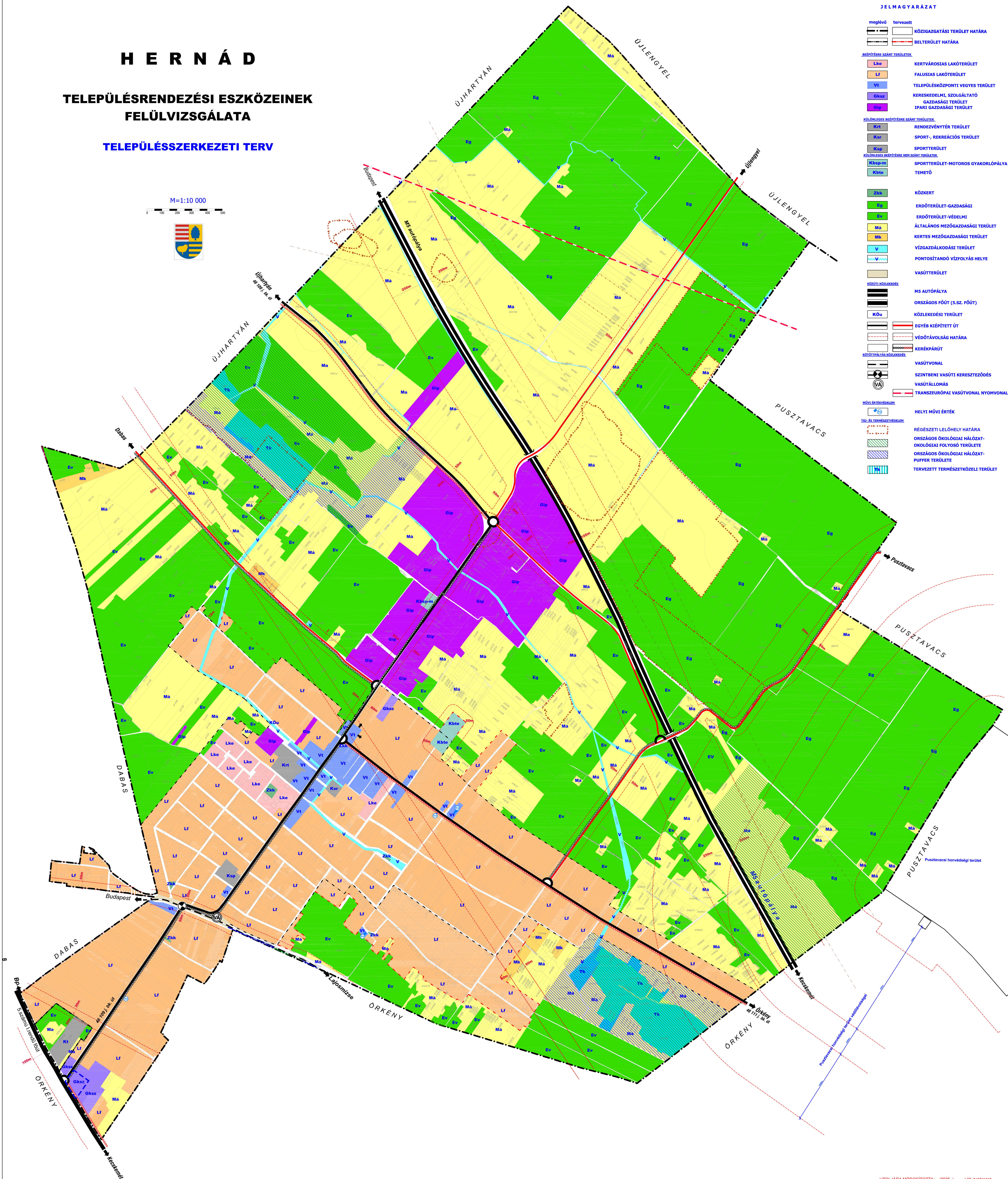
HELYI MŰVI ÉRTÉK

RÉGÉSZETI LELOHÉLY HATÁRA

**ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT-
ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ TERÜLETE**

**ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT-
PUFFER TERÜLETE**

TERVEZETT TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET



UTOLJÁRA MÓDOSÍTOTTA: .../2025. (....) Kt. határozat

[illegible]

A .../2025. (... ..) Kt. határozat 2. melléklete

Az 56/2020. (VIII. 03.) Kt. határozattal megállapított településszerkezeti terv M-1 mellékletében szereplő 2.2. Területfelhasználási változások a 2020-as elfogadást követően című alfejezet kiegészítése a 22. módosítással:

2.2. Területfelhasználási változások a 2020-as elfogadást követően

2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	22.	1,20	1957	Gip ipari gazdasági terület	Gksz kereskedelmi, szol- gáltató gazdasági terület
2. Összesen:		1,20 ha			

Tervmódosítással érintett területek (1-4.) összesen:	9,273 ha
--	--------------------------

(Megj.: A 21. sorszámú módosítás a folyamatban lévő településrendezési eszközök eseti módosítása (Hernád, külterület 06/87-88 hrsz.-ú telkekből álló telekcsoport tervezett fejlesztése) kapcsán kerül meghatározásra, melynek során 7,56 ha területen történik beépítésre nem szánt területen belül területfelhasználás váltás.)

A .../2025. (... ..) Kt. határozat 3. melléklete

Az 56/2020. (VIII. 03.) Kt. határozattal megállapított településszerkezeti terv M-1 mellékletében szereplő 3.2. A Település közigazgatási területének területi mérlege a 2020-as elfogadást követően című alfejezet módosítása:

3.2. A település közigazgatási területének területi mérlege a 2020-as elfogadást követően

Területfelhasználás	2019. évi TSZT terület-felhasználás (ha)	2020-as elfogadást követő változások (ha)	2020-as elfogadást követő TSZT terület-felhasználás (ha)
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	6,1	<u>+1,20</u>	<u>7,3</u>
Ipari gazdasági terület (Gip)	119,41	-0,157 +0,128 <u>-1,20</u>	<u>118,181</u>
ÖSSZESEN:	2705	-	2705

A .../2025. (... ..) Kt. határozat 4. melléklete

Az 56/2020. (VIII. 03.) Kt. határozattal megállapított településszerkezeti terv M-1 mellékletében szereplő 4.2. A 2020-as elfogadást követő módosítások összhang igazolása című alfejezet kiegészítése a 22. módosítással:

4.2. A 2020-as elfogadást követő módosítások összhang igazolása

TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A 20. sorszámú módosítás során 0,23 ha beépítésre nem szánt közlekedési terület területfelhasználás és 0,12 ha beépítésre szánt ipari gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre települési térségen belül.

A 21. sorszámú módosítás során 7,41 ha különleges beépítésre nem szánt pihenő övezet területe területfelhasználás kerül kijelölésre erdőgazdálkodási térségen belül. *(Megj.: A 21. sorszámú módosítás a folyamatban lévő településrendezési eszközök eseti módosítása (Hernád, külterület 06/87-88 hrsz.-ú telkekből álló telekcsoport tervezett fejlesztése) kapcsán kerül meghatározásra.)*

A 22. sorszámú módosítás során 1,20 ha kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre települési térségen belül.

Települési térség területén belül bármilyen övezet kijelölhető.

A módosítási szándékok nem ellentétesek a települési térségre vonatkozó előírásokkal, azokkal összhangban van.

87

LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Azokon a településeken, melyek érintettek a Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével, lehetősége kapnak a beruházók a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, hogy az önkormányzat által támogatott fejlesztéseket kedvezőbb beépítési szabályok mellett valósíthassák meg, miután az önkormányzat kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősítette a beruházás helyszínét.

A 20. sorszámú módosítás célja a tervezett Hernád – Ipari területeket összekötő kerékpárút megvalósíthatóságának megalapozása, mely nem logisztikai célú fejlesztés.

A 21. sorszámú módosítás célja beépítésre nem szánt pihenő övezet területének kialakítása, mely nem logisztikai célú fejlesztés. *(Megj.: A 21. sorszámú módosítás a folyamatban lévő településrendezési eszközök eseti módosítása (Hernád, külterület 06/87-88 hrsz.-ú telkekből álló telekcsoport tervezett fejlesztése) kapcsán kerül meghatározásra.)*

A 22. sorszámú módosítás során nem logisztikai célú fejlesztés történik, meglévő gazdasági telephely fejlesztése során áruházzá létesítése tervezett.

KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE

Azokon a településeken, melyek érintettek a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével, azok településrendezési eszközeinek módosítása során előírásokat kell megfogalmazni a vizek helyben tartására és felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, az árnyékolt felületek növelésére.

A szempontok a hatályos településrendezési eszközök kidolgozása során figyelembevételre kerültek.

A 20. sorszámú módosítás a település kis részterületét érinti, így ezzel összefüggésben a TSZT és HÉSZ módosítására nincs mód és nem indokolt.

A 21. sorszámú módosítás kapcsán a területre olyan előírások kerülnek megfogalmazásra, melyek a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetében felsorolt szempontok szerint elősegítik a klímaváltozás mérséklését. *(Megj.: A 21. sorszámú módosítás a folyamatban lévő településrendezési eszközök eseti módosítása (Hernád, külterület 06/87-88 hrsz.-ú telkekből álló telekcsoport tervezett fejlesztése) kapcsán kerül meghatározásra.)*

A 22. sorszámú módosítás során új előírások nem kerülnek meghatározásra, tekintettel arra, hogy a módosítással meghatározott új építési övezet jelenlegi és tervezett előírásai rögzítik a létesítendő minimális zöldfelületi arányokat, továbbá azok kialakítása kapcsán a TKR előírásait szükséges figyelembe venni.

2. RENDELETTERVEZET

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (....) önk. rendelete

Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló

9/2020. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) a településfejlesztési és településrendezési feladat részeként a helyi településrendezési és építési követelmények meghatározása és ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körének a megállapítása érdekében,

b) az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (1) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. §(1) bekezdés szerinti eljárásban, annak 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2020. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 11.§ (2) bekezdésének helyébe az alábbi (2) bekezdés lép:

„(2) Az építési övezetekre meghatározott „kialakítható építési telek legkisebb területe” és az övezetekre meghatározott „kialakítható telek legkisebb területe” előírást nem kell figyelembe venni

a) a tervezett szabályozási vonallal és építési övezethatárral, övezethatárral meghatározott telekalakítás során.

b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során.

c) magánút telekalakítása során a HÉSZ 18.§ - ában foglalt előírások figyelembevétele mellett.”

2. §

A HÉSZ 11.§-a kiegészül az alábbi (3) – (5) bekezdésekkel:

„(3) A telekalakítás jelen, 11.§ - ában meghatározott szabályait és a HÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.

(4) A település területén belül telekalakítás kizárólag úgy végezhető, hogy az újonnan kialakításra kerülő telek területe az építési övezetére, övezetére meghatározott rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(5) A kialakult és beépítéssel rendelkező építési telkeket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés, telekfelosztás során az építési övezetre, övezetre meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.”

3. §

A HÉSZ 18.§ (1) – (3) bekezdéseinek helyébe az alábbi (1) – (3) bekezdések lépnek:

„(1) A település igazgatási területén, amennyiben a már beépített építés telek kialakult állapota szerinti épület építési helyen kívül helyezkedik el, vagy túllóg, az épület fenntartható – az épület kubatúráján belül állagmegóvás, felújítás végezhető – és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető. Ezen előírás a rendelet hatályba lépése óta végzett építési tevékenységek esetében is alkalmazható.

(2) A település területén - a fekvő telek kivételével, és amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképp nem rendelkezik és – új épület építése esetén, az előkert építési határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertje által meghatározott sávba kell hogy kerüljön a településképi illeszkedés biztosításával, a szomszédos telkek beépítésének a hiányában, az előkert építési határvonal a kapcsolódó út telekszélességének felezővonalától mért 11,0 méteres és az építési telek homlokvonalától mért 10,0 méteres párhuzamos által meghatározott sávba kell hogy kerüljön, a településképi illeszkedés biztosításával, de a jelen rendelkezés hatálybalépést követően épülő épületek esetében legalább 5,0 méter, az alábbi területeken:

- a) Akácfa utca, Deák Ferenc utca, Fehér utca, Kis utca és Petőfi utcák mentén,
- b) Fő utca mentén a Köztársaság út (256 hrsz.) és a Dózsa György utca (796 hrsz.), valamint Örkény közigazgatási határa és a Petőfi utca (22 és 530 hrsz. közötti szakaszon
- c) Gyóni utca mentén a Petőfi Sándor utca (0128 hrsz.) és a Kossuth L. utca (95 hrsz.) közötti szakaszon,
- d) Gyóni utca déli oldalán a Kossuth L. utca (95 hrsz.) és az Ady Endre utca (152/30 hrsz.) közötti szakaszon,
- e) Kossuth L. utca mentén az Iskola út (083/2 hrsz.) és a Szőlő utca (97/16 hrsz.) közötti szakaszon,
- f) Kossuth L. utca déli oldalán a Szőlő utca (97/16 hrsz.) és a 97/6 hrsz.-ú földút közötti szakaszon.

(3) A település területén a HÉSZ 18.§ (2) és (14) bekezdésének a figyelembevételével, az előkert kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő követelményt nem határoz meg. Amennyiben az előkert meghatározásakor az OTÉK szerinti kialakult állapot a mértékadó, a kialakult állapot alatt az adott építési telek mellett két oldalról szomszédos építési telkek előkertjeit érthetők, az előkert építési határvonalnak ezen előkertek által meghatározott sávba kell kerülnie, a településképi illeszkedés biztosításával.”

4. §

A HÉSZ 18.§ (5) bekezdésének helyébe az alábbi (5) bekezdés lép:

„(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telek

a) egyik oldalkerti építési határvonala vonatkozásában az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni, kivéve ha a kialakult – földhivatali alapadatokon szereplő épület - állapot ettől eltér, ebben az esetben amennyiben településképi illeszkedés azt indokolja az oldalkerti építési határvonal a kialakult állapot szerint meghatározható, amennyiben az a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza.

b) a szemközti oldalkerti építési határvonal az OTÉK szerint határozható meg, kivéve ha a kialakult – földhivatali alapadatokon szereplő épület - állapot ettől eltér, ebben az

esetben amennyiben településképi illeszkedés azt indokolja az oldalkerti építési határvonal a kialakult állapot szerint meghatározható, amennyiben az a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza.

5. §

A HÉSZ 18.§-a kiegészül az alábbi (13) – (14) bekezdésekkel:

„(13) Az építési övezetek építési telkén, amennyiben az övezeti előírás azt lehetővé teszi, az előírt oldalhatáros beépítés esetén a szabadon álló beépítési mód is alkalmazható a HÉSZ erre vonatkozó egyedi előírásainak a betartása mellett.

(14) A külterületi önkormányzati utak - mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén, ha az építési övezeti, övezeti előírás másképp nem rendelkezik, a közvetlenül szomszédos út telekszélességének tengelyétől számított 8-8 m-en belül műtárgy kivételével épület és egyéb építmény nem helyezhető el.”

6. §

A HÉSZ 34.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi (3) bekezdés lép:

„(3) A gazdasági területek építési övezeteiben az előkert 10 méter a 18.§ (14) bekezdésében meghatározott előírás betartásával, az oldalkert 6 méter, a hátsókert 10 méter.”

7. §

A HÉSZ kiegészül az alábbi 35/A.§ -sal:

„35/A.§ (1) A Gksz-1 jelű építési övezetben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, kereskedelem, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktár rendeltetésű építmények helyezhetők el, illetve az ezen rendeltetések rendeltetésszerű használatát biztosító és kiszolgáló további rendeltetések.

(2) A Gksz-1 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²): 5000
- c) Az építési telek kialakítható legkisebb szélessége: 25 m
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 40
- e) A szint alatti beépítettség legnagyobb mértéke (%): 60
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 12,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 25
- h) A közműellátás mértéke: teljes, de ideiglenesen közműpótló alkalmazható

(4) A Gksz-1 jelű építési övezetben

a) fő rendeltetésű épület és a fő rendeltetést kiszolgáló épület helyezhető el. Az épületekben az (1) bekezdés szerint rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők, a rendeltetési egységszám korlátozása nélkül.

b) az építési telken több önálló épület is elhelyezhető.

d) önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára telkenként legfeljebb 2 darab szolgáló lakás kialakítható.

e) a telken belül kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány 30%-án háromszintű növényállomány alakítandó ki a TKR előírásainak figyelembevételével.

f) a biztonságos közlekedés érdekében a telek homlokvonalán telepítendő kerítés a közterületi telekhatárral párhuzamosan a telken belül is elhelyezhető.”

8. §

A HÉSZ

- a) 18.§ (4) bekezdésében a „értékeket” szövegrész helyébe a „követelményt”,
- b) 18.§ (11) bekezdésében a „az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pont” szövegrész helyébe a „a Méptv. 92.§ (4) bekezdés c) pont”,
- c) 24.§ (1) bekezdés b) pontjában a „telek” szövegrész helyébe az „építési telek”,
- d) 25.§ (1) bekezdés b) pontjában a „telek” szövegrész helyébe az „építési telek”,
- e) 26.§ (1) bekezdés b) pontjában a „telek” szövegrész helyébe az „építési telek”,
- f) 27.§ (1) bekezdés b) pontjában a „telek” szövegrész helyébe az „építési telek”,
- g) 28.§ (1) bekezdés b) pontjában a „telek” szövegrész helyébe az „építési telek”,
- h) 31.§ (1) bekezdés b) pontjában a „Az építési telek” szövegrész helyébe az „A kialakítható építési telek”,
- i) 32.§ (1) bekezdés b) pontjában a „Az építési telek” szövegrész helyébe az „A kialakítható építési telek”,
- j) 34.§ (5) bekezdésében a „Az építési övezetekben” szövegrész helyébe az „Az építési övezetekben – amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik - ”,
- k) 35.§ (1) bekezdés b) pontjában a „Az építési telek” szövegrész helyébe az „A kialakítható építési telek”,
- l) 36.§ (1) bekezdés b) pontjában a „Az építési telek” szövegrész helyébe az „A kialakítható építési telek”,
- m) 38.§ (1) bekezdés b) pontjában a „Az építési telek” szövegrész helyébe az „A kialakítható építési telek”,
- n) 39.§ (1) bekezdés b) pontjában a „Az építési telek” szövegrész helyébe az „A kialakítható építési telek”,
- o) 40.§ (1) bekezdés b) pontjában a „Az építési telek” szövegrész helyébe az „A kialakítható építési telek”,
- p) 56.§ (1) bekezdés a) pontjában a „A kialakítható legkisebb telekméret” szövegrész helyébe az „A kialakítható telek legkisebb területe”,
- q) 57.§ (1) bekezdés a) pontjában a „A kialakítható legkisebb telekméret” szövegrész helyébe az „A kialakítható telek legkisebb területe”

szöveg lép.

9. §

Hatályát veszti a HÉSZ

- a) 23.§ (3) bekezdése,
- b) 29.§ (4) bekezdése
- c) 41.§ (5) bekezdése

10. §

A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-A jelű szabályozási tervlap e rendelet 1. mellékletét képező SZT-A jelű szabályozási tervlap szerint módosul.

11. §

Záró rendelkezések

- (1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

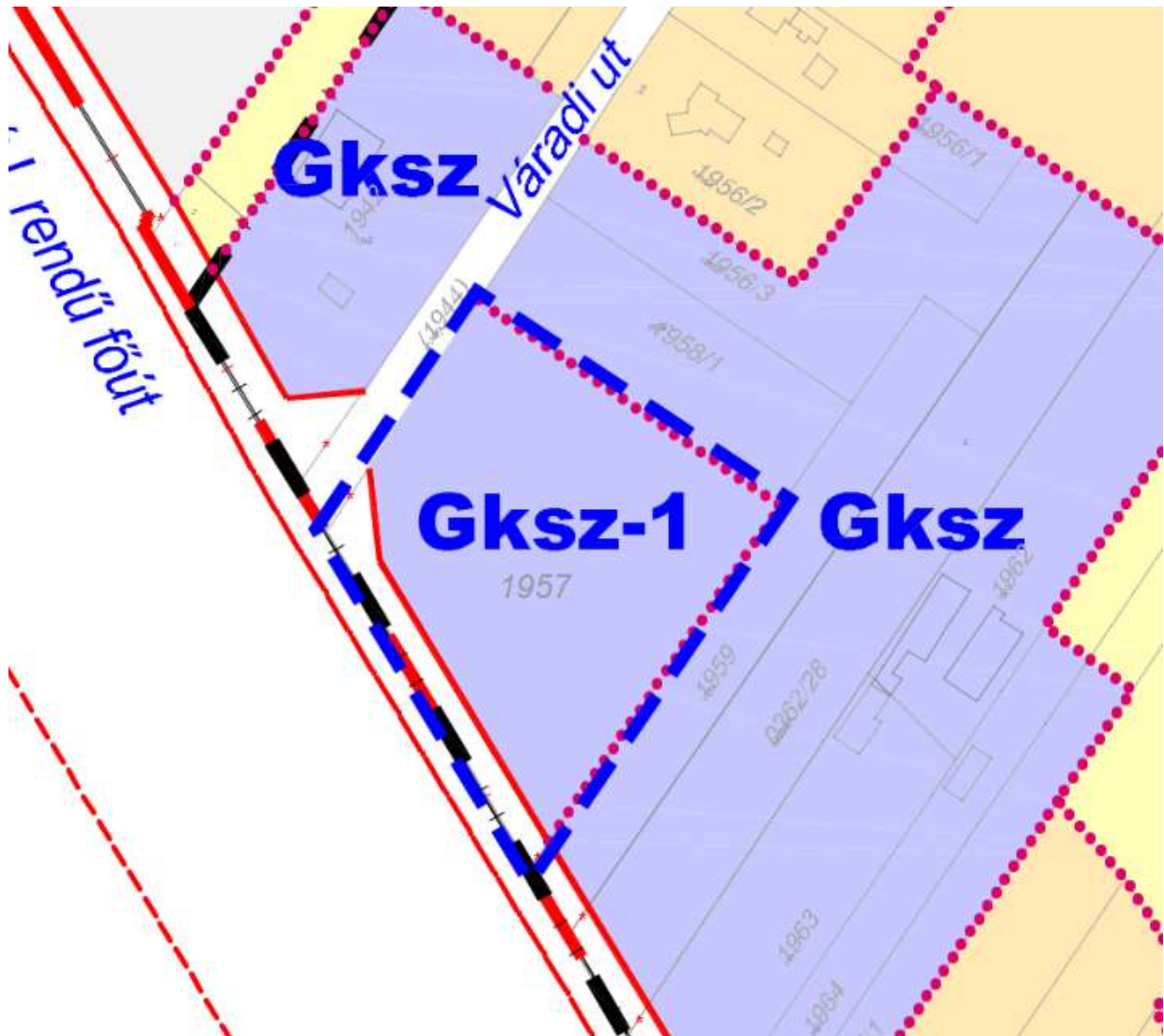
Hernád, 2025.

Polgármester

Jegyző

A .../2025. (....) önk. rendelet 1. melléklete

módosított SZT-A jelű szabályozási tervlap részlete

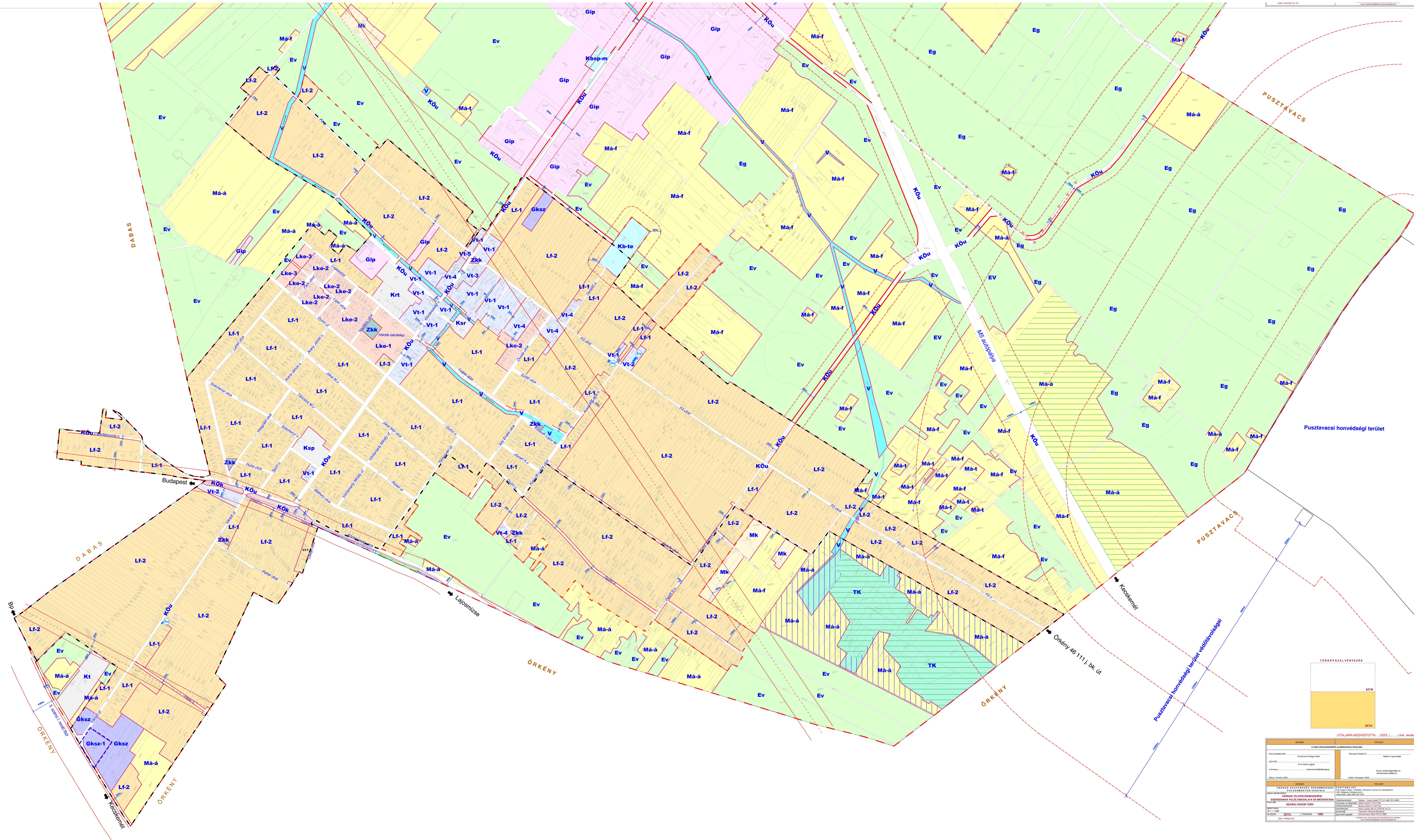


KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

— — — — — módosítás területi hatálya


KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

Az SZT-A jelű szabályozási tervlap módosítását tartalmazó oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – a vonatkozó módosító tervlap kivonatát tartalmazza, a módosítással egybeszerkesztett szabályozási tervlap a következő oldalon kerül bemutatásra.



V. MELLÉKLETEK

1. 85/2024. (IX. 30.) ÉS 57/2025. (III. 31.) KT. HATÁROZATOK

Hernád Nagyközség Önkormányzata

KIVONAT

Készült: Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. szeptember 30-án megtartott ülése jegyzőkönyvéből

Kihagyva a kihagyandók!

„A képviselő-testület jelen lévő 6 tagja 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal, az alábbi határozatot hozta:

85/2024. (IX.30) képviselő-testületi határozat

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök módosítását tartja szükségesnek és ezzel összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTr.) 59. § (2) bekezdés figyelembevételével, a település fenntartható fejlesztése érdekében az alábbiakról dönt:

- a) a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt** Hernád 1957 hrsz-ú ingatlan Gip építési övezetből Gksz építési övezetbe sorolása tekintetében.
- b) Hernád közigazgatási területén, kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja** az a) pontban szereplő telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek területét.

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a településrendezési szerződés megkötésével, a szükséges településrendezési eljárások és egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt **Hernád Nagyközség** Önkormányzat képviseletével.

Határidő: október 30.

Felelős: polgármester, jegyző

Kmf.

Zsírosné dr. Pallaga Mária s.k.
polgármester

Árva Szilvia s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Hernád, 2024. 10. 08.

Árva Szilvia
jegyző



Hernád Nagyközség Önkormányzata

K I V O N A T

Készült: Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. március 31-én megtartott ülése jegyzőkönyvéből

Kihagyva a kihagyandók!

„A képviselő-testület jelen lévő 6 tagja 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal az alábbi határozatot hozta:

57/2025. (III.31.) képviselő-testületi határozat

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a 85/2024.(IX.30.) képviselő-testületi határozatát az alábbiak szerint módosítja:

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök módosítását tartja szükségesnek és ezzel összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTr.) 59. § (2) bekezdés figyelembevételével, a település fenntartható fejlesztése érdekében az alábbiakról dönt:

a) a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt

aa) Hernád 1957 hrsz-ú ingatlan Gip építési övezetből Gksz építési övezetbe sorolása tekintetében;

bb) Hernád helyi építési szabályzatában meghatározott építési hely szabályozásra és telekalakításra vonatkozó előírások tekintetében.

b) Hernád közigazgatási területén, kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja az a) pontban szereplő telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek területét.

c) az a) pont szerinti módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik,

d) a főépítési feljegyzést a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a településrendezési szerződés megkötésével, a szükséges településrendezési eljárások és egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt **Hernád Nagyközség Önkormányzat** képviseletével.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Határidő: azonnal
Felelős: ----

Kmf.

Zsírosné dr. Pallaga Mária s.k.
polgármester

Árva Szilvia s.k.
jegyző”

A kiadmány hitelélül:

Hernád, 2025. 04. 08.

Árva Szilvia
jegyző

Feljegyzés
Hernád településrendezési eszközeinek eseti módosítása 3 témában
a 1957 hrsz-ú telek és környezetének szabályozása, valamint a HÉSZ egyes előírásainak
módosítása

a Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról

Jelen feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a tervezetről és annak tartalmi elemeinek előzetes támogatásáról szóló .../2025. (... ..) sz. Képviselő-testületi határozat melléklete.

A településrendezési eszköz módosításához szükséges Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalma:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett területek
2. Általános településrendezési szempontú vizsgálatok
 - 2.1. Közlekedési hálózat
 - 2.2. Közműellátás
 - 2.3. Örökségvédelmi és régészeti elemek
 - 2.4. Környezetvédelem
 - 2.5. Tájrendezés és zöldfelületi-rendszer
3. A tervezett fejlesztés bemutatása
4. Településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi dokumentumok vonatkozó megállapításai és módosításuk javaslata
5. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A településrendezési eszközök eseti módosításához a területrendezési összhang igazolást, a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel és tartalmi mélységben kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.

A kidolgozásra kerülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tekintetében a hatályos településrendezési eszközök és ezek módosításainak megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei felhasználhatók, azokat ismételtten nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni. Azok kiegészítése csak a kidolgozandó tartalomra vonatkozóan szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Hernád, 2025...

települési főépítész

2. E-HITELES TULAJDONI LAP – TELJES MÁSZOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/5

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 254157/4/2025

2025.02.20

Szektor: 61

HERNÁD

Belterület

1957 helyrajzi szám

2376 HERNÁD Váradi út 2.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 13236 (m2) törlő határozat: 10410/2007.05.25

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatai

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2

k.fill

. Kivett telephely

0

1.3236

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 44155/2003.11.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 32351/2002/2000.11.22

törlő határozat: 44155/2003.11.11

eredeti határozat: 33962/1998.04.01

jogcím: részarány kiadás 33962/1998.04.01

jogállás: tulajdonos

név : Trenyik Zoltán

sz.név: Trenyik Zoltán

szül. : 1974

a.név : Horváth Ilona

cím : 1135 BUDAPEST Reitter Ferenc utca 99. 1.em. 16. ajtó

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 36416/2004(2003.12.01)

bejegyző határozat, érkezési idő: 44155/2003.11.11

törlő határozat: 36416/2004(2003.12.01)

eredeti határozat: 32351/2002/2000.11.22

jogcím: részarány kiadás tulajdoni hányad: 8216/13236 33962/1998.04.01

jogcím: csere tulajdoni hányad: 5020/13236

jogállás: tulajdonos

név : Trenyik Zoltán

sz.név: Trenyik Zoltán

szül. : 1974

a.név : Horváth Ilona

cím : 1135 BUDAPEST Reitter Ferenc utca 99. 1.em. 16. ajtó

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36416/2004(2003.12.01)

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Csontos Mihály

sz.név: Csontos Mihály

szül. : 1963

a.név : Pál Mária

cím : 2370 DABAS Címer utca 2

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 2/5

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 254157/4/2025

2025.02.20

Szektor: 61

HERNÁD

Belterület

1957 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32351/2002/2000.11.22

Önálló szöveges bejegyzés az örkényi 0262/30 hrsz-ú ingatlan községhatár átcsatolásából és belterületbe csatolásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44155/2003.11.11

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan határvonalának módosítása a terület változatlanul hagyása mellett feltüntetésre került.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 10410/2007.05.25

Önálló szöveges bejegyzés a földrészlet művelési ága szántóról - telephely megnevezésű - kivettre változott.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 41801/2007.08.31

törlő határozat: 41235/2010.07.06

Keretbiztosítéki jelzálogjog 90 000 000 FT, azaz kilencvenmillió FT erejéig.
(egyéb hitel).

jogosult:

név: BUDAPEST HITEL- ÉS FEJLESZTÉSI BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10196445
cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 193.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 41801/2007.08.31

törlő határozat: 41235/2010.07.06

Elővásárlási jog

jogosult:

név: BUDAPEST HITEL- ÉS FEJLESZTÉSI BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10196445
cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 193.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 37775/2008.05.30

törlő határozat: 38357/2008.06.10

Végrehajtási jog 1 383 602 FT, azaz egymillió-háromszáznolcvanháromezer-hatszázkettyő FT és járulékai erejéig .
8557323694.

jogosult:

név: ADÓ- ÉS PÉNZÜGYI ELLENÖRZÉSI HIVATAL törzsszám: 15303086
cím : 1054 BUDAPEST Széchenyi utca 2

Folytatás a következő lapon

100

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 3/5

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:254157/4/2025

2025.02.20

Szektor: 61

HERNÁD

Belterület

1957 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/2010.06.30

törölő határozat: 39704/2011.07.20

Jelzálogjog 35 000 000 FT, azaz harmincötmillió FT és járulékai erejéig .
(egyéb hitel).

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/2010.06.30

törölő határozat: 33001/2012.02.13

Vételi jog 2015.06.27-ig

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/2010.06.30

törölő határozat: 39690/2014.08.18

Jelzálogjog 40 000 000 FT, azaz negyvenmillió FT és járulékai erejéig .
(egyéb hitel).

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/2010.06.30

törölő határozat: 39690/2014.08.18

Vételi jog 2015.06.27-ig

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 39704/2011.07.20

törölő határozat: 39704/4/2011.07.20

Önálló szöveges bejegyzés jelzálogjog bejegyzésére irányuló kérelmének elutasítása.

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 51019/2011.12.09

Vezetékjog

VMB-212/2011. engedély számú vezeték javára a vázrajz szerinti 102 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679

cím : 6724 SZEGED Pulz utca 44.

Folytatás a következő lapon

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 4/5

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 254157/4/2025

2025.02.20

Szektor: 61

HERNÁD

Belterület

1957 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 33001/2012.02.13

törölő határozat: 39690/2014.08.18

Jelzálogjog 35 000 000 FT, azaz harmincötmillió FT és járulékai erejéig .
(egyéb hitel, egyetemlegesen terheli a hernádi 1942/A, 1946/2, 1942 hrsz-ú ingatlanokat).

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 33001/2012.02.13

törölő határozat: 39690/2014.08.18

Vételi jog 2016.07.17-ig

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 40661/2012.07.19

törölő határozat: 39690/2014.08.18

Jelzálogjog 35 000 000 FT, azaz harmincötmillió FT és járulékai erejéig .
(egyéb hitel).

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 40661/2012.07.19

törölő határozat: 39690/2014.08.18

Vételi jog 2017.07.17-ig

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 40100/2013.08.12

törölő határozat: 42063/2018.10.03

Keretbiztosítéki jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT erejéig.
Egyetemlegesen terheli a hernádi 1942/A és az 1942 hrsz-ú ingatlanokat (egyéb kölcsön).

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 39690/2014.08.18

törölő határozat: 34954/2017/2016.08.31

Jelzálogjog 35 000 000 FT, azaz harmincötmillió FT és járulékai erejéig .
(Személyes adós: Schön-Bau Kft., Egyetemlegesen terheli a hernádi 1942/A és az 1942 hrsz-ú ingatlanokat, egyéb kölcsön).

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

Folytatás a következő lapon

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 5/5

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 254157/4/2025

2025.02.20

Szektor: 61

HERNÁD

Belterület

1957 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

~~19.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 39690/2014.08.18

törölő határozat: 34954/2017/2016.08.31

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására .

utalás: III/18.

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

~~20.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 35808/2017/2016.11.02

törölő határozat: 33715/2018.03.14

Jelzálogjog 38 052 000 FT, azaz harmincnolcmillió-ötvenkétezer FT és járulékai erejéig .

(Egyetemlegesen terheli a Dabas 183/3 és a Dabas 3995/1 hrsz-ú ingatlanokat, lakáscélú kölcsön).

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

~~21.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 35808/2017/2016.11.02

törölő határozat: 33715/2018.03.14

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására .

utalás: III/20.

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

3. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE

Hivatkozással az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) sz. Korm. rendelet 1.§ (3) a) bekezdésére az Önkormányzatának a településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán, annak várható környezeti hatás jelentőségének és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességének eldöntése kapcsán az érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Az alábbi táblázat a beérkezett vélemények összefoglalója a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességéről:

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV MEGNEVEZÉSE	KELTEZÉS	KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS SZÜKSÉGESSÉGE
1. PVKH Állami Főépítész Iroda	2025.03.26.	„Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek. ”
2. HVKH Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	2025.03.28.	„A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs. ... a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek. ”
3. PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	2025.03.28.	„...közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján műemléket, műemléki környezetet, régészeti lelőhelyet közvetlenül nem érint. Erre való tekintettel osztályom jelen módosításokat örökségvédelmi szempontból nem kifogásolja, környezeti vizsgálat elkészítését örökségvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek. ”
4. PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	2025. 03.	„A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését. ”
5. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	2025.03.31.	„... táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek. ”
6. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázateértékelési Osztály	2025.04.01.	„...rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. ”
7. BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I.	2025.04.03.	„... közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek az alábbi feltételekkel: ... ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. ...az üzemelés során a környező lakóingatlanoknál zaj-, rezgés- és levegőtisztaság-védelem vonatkozásában zavaróhatást ne keltsen. ...”

8.	BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I.	2025.04.03.	„A településen <u>természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</u> ”
9.	PVKH Környezetvédelmi, Természet- védelmi és Hulladékgazdálkodási Fő- osztály	2025.04.03.	„Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatás nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal <u>környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.</u> ”
10.	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	2025.04.04.	„... <u>régészeti és műemlékvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek környezeti értékelés készítését.</u> ”

A beérkezett véleményekkel összhangban Hernád Nagyközség Önkormányzata a 62/2025. (IV. 28.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra.

VÉLEMÉNYKÉRŐ LEVÉL ÉS BEÉPRKEZETT VÉLEMÉNYEK
a következő oldalon



Hernád Nagyközség Önkormányzata

2376 Hernád, Köztársaság út 47., onkormanyzat@hernad.hu; 29/374-122;

KRID azonosító: 658292965

Szám: 1468-3/2025

Ügyintéző: Hrumó Rita

Tárgy: Hernád településrendezési eszközeinek eseti módosítása 3 témában: **a 1957 hrsz-ú telek és környezetének szabályozása, valamint a HÉSZ egyes előírásainak módosítása - a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése**

Tisztelt Véleményező!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) sz. Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdés a) pontjára hivatkozással **kérem a tisztelt környezet védelmében illetékes közigazgatási szervet, hogy tájékoztatásom figyelembevételével nyilatkozzon Hernád Településrendezési eszközeinek lent ismertetett részterületét érintő eseti módosításaival összefüggésben a módosítás várható környezeti hatásának jelentőségéről, és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.**

Véleménye megalapozásához, a környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében a Korm. rendelet 4. § (3) bekezdés értelmében, valamint a Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglalt szempontok alapján az alábbi tájékoztatást adom:

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ESETI MÓDOSÍTÁSÁNAK FŐBB TARTALMA

Az **1. téma** tekintetében a tervezési terület az 1957 hrsz.-ú telket magába foglaló telektömb.

A fejlesztés során gazdasági célú beruházás megvalósítása tervezett az 1957 hrsz.-ú telek területén. Az Önkormányzat által támogatott fejlesztés során, a Fejlesztő elsősorban kereskedelmi, szolgáltató célú beruházást, mintegy 4000 m² alapterületű nagyságú áruház és ahhoz tartozó mintegy 60 férőhelyes személygépjármű parkoló létesítését kívánja megvalósítani. A tervezés során az érintett terület területfelhasználásának és övezetének módosítása történik a tervezett rendeltetésnek megfelelő újonnan bevezetésre kerülő építési övezet meghatározásával.



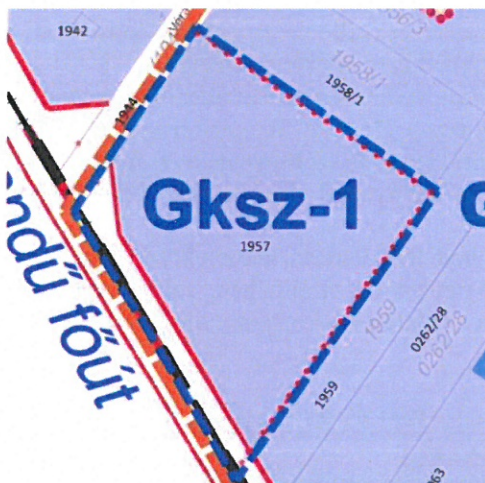
hatályos szerkezeti tervlap részlete



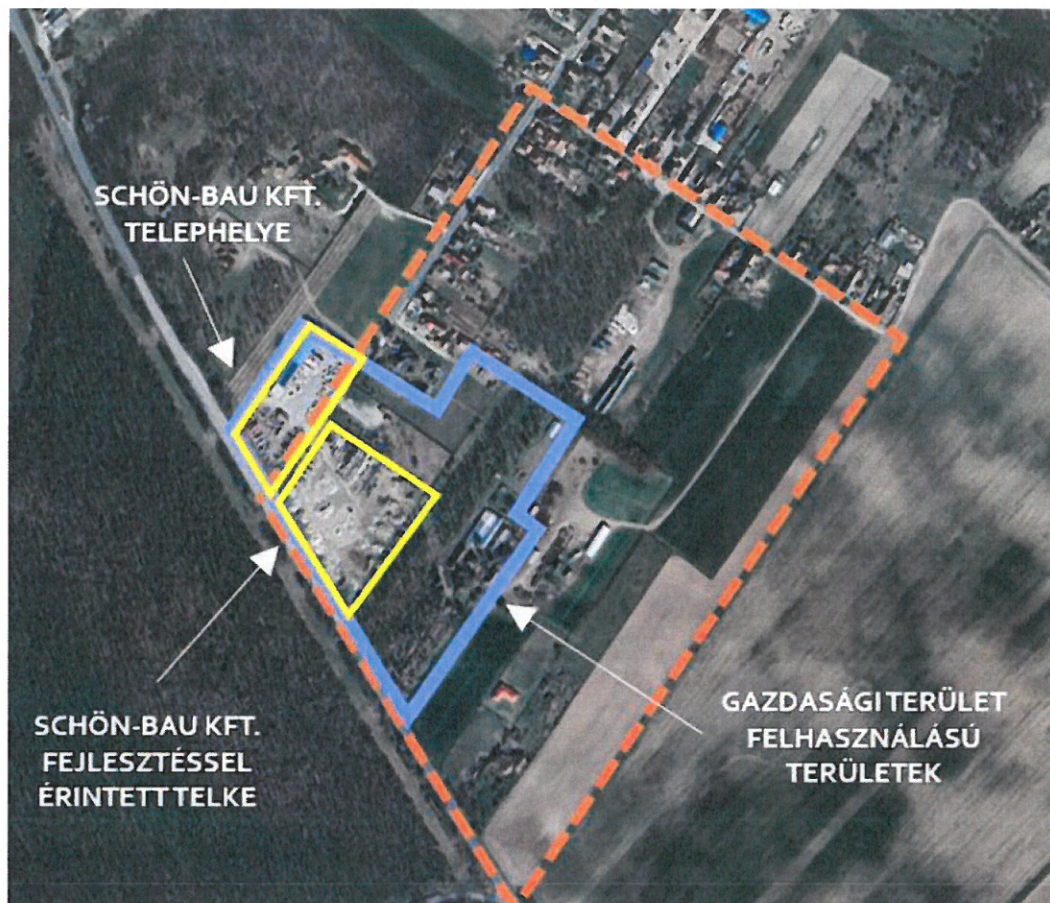
javasolt szerkezeti tervlap módosításának részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-A)



javasolt szabályozási tervlap módosításának részlete
(SZT-A)



Google Earth légifelvétele a tervezési terület és a gazdasági területfelhasználású területek lehatárolásával

A 2. és 3. téma tekintetében a tervezési terület a település teljes közigazgatási területe. A rendezési feladat során a HÉSZ hatályos építési helyre és telekalakításra vonatkozó előírásainak a felülvizsgálata és módosítása történik az önkormányzati szándékoknak megfelelően.

2. téma: A HÉSZ elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai több módon kerültek meghatározásra. Az előírások általános és egyedi építési övezeti, övezeti előírásként is megfogalmazásra kerültek, továbbá a 3. melléklet is szabályozza egyes területek előkertjének mértékét. Az építési helyre, beépítésre vonatkozó előírások több helyen történő szerepeltetése az elő-, oldal- és hátsókert meghatározását nagy mértékben nehezíti. Emellett a meghatározott előkert mértéke sok esetben nem felel meg kialakult állapotnak.

3. téma: Az elmúlt időszakban történt jogszabályváltozások okán a HÉSZ telekalakításra vonatkozó előírásai nem felelnek meg maradéktalanul a magasabb rendű jogszabályoknak, továbbá a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe szabályozó elnevezésének korrekciója is szükséges az általános előírások kiegészítése mellett, mely kiegészítés az egyértelműbb telekalakítási szabályok meghatározását szolgálja, a telekalakítási eljárások gördülékenyebb lefolytathatósága érdekében.

A RENDEZÉS FŐ JELLEMZŐI

- A településrendezési eszközök módosítása során mind a Településszerkezeti Terv, mind a Helyi Építési Szabályzat módosítása szükséges.
- Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.
- A rendezési szándékok nem gyakorolnak a környezetre jelentős negatív hatást.
- Az 1. téma által érintett 1957 hrsz.-út telek területe táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi és örökségvédelmi elemeket nem érint.
- A 2. és 3. téma alapvetően a hatályos HÉSZ előírásainak módosítását és kiegészítését jelenti.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉS KÖRNYEZETI HATÁSA

A tervezett településrendezési eszközök módosításáról - a Korm. rendelet 2. számú mellékletében felsorolt szempontokra figyelemmel - kijelenthető, hogy a hatások és a hatásterület jellemzői alapján nem okoznak jelentős változást, a módosítási szándékok nem okoznak jelentős negatív környezeti hatást.

A településrendezési eszközök módosítása során:

1. A természeti erőforrás felhasználásának mértéke a településrendezési tervmódosítás tekintetében nem változik.
2. A jelenlegi tevékenységek későbbi megvalósítási lehetőségének a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vonatkozóan nem korlátozódnak, azok fennmaradnak.
3. A hatályos tervekhez képest a fenntartható fejlődést a módosítások nem akadályozzák, a szabályozásai előírások továbbra is támogatják, erősítik azt.
4. A hatályos jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartásával, tudatos magatartás feltételezésével a módosítások új környezeti problémákat nem generálnak.
5. A településrendezési tervmódosítási szándék nem akadályozza, és nem korlátozza a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtását.
6. A várható környezeti hatások időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága tekintetében a településrendezési eszköz módosításokat illetően
 - a. nem adódhatnak össze,
 - b. nem erősíthetik egymást,
 - c. országhatáron át nem terjednek;
 - d. nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelenthetnek.
7. A várható környezeti hatások nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve) értékes, védelemmel érintett területet nem érint.
8. A településrendezési eszköz módosításával érintett területen a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevételről, kibocsátásról, illetve szennyezettségről a településnek, tervezőknek nincs tudomása.
9. A várható környezeti hatások a településrendezési tervezés és egyeztetés keretében is kellő mértékben előre jelezhetők és kezelhetők.
10. A terv által megvalósuló elképzelések nem idéznek elő az emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatásokat.
11. A tervezett szabályozás megfelel a Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek.

Tájékoztatom, hogy **környezeti értékelés elkészítését és környezeti vizsgálat lefolytatását önkormányzatunk és a tervezet kidolgozója nem tartja indokoltnak, mivel**

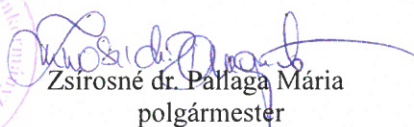
- **a hatályos településrendezési eszközök elfogadásához a teljes közigazgatási területre 2020 évben környezeti értékelés készült;**
- **új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.**

Kérem, fent jelzett megállapítások tudomásul vételét. Kérem, amennyiben egyéb észrevétele van, véleményét 10 napon belül adja meg! Amennyiben megkeresésemre választ nem ad, úgy tájékoztatásomat elfogadottnak tekintem.

Hernád, 2025. március 20.

Tisztelettel:



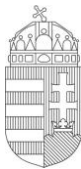

Zsirosné dr. Pallaga Mária
polgármester

Melléklet:

1. „Hernád településrendezési eszközeinek eseti módosítása 3 témában: az 1957 hrsz.-ú telek és környezetének szabályozása, valamint a HÉSZ egyes előírásainak módosítása” tárgyban a településrendezési eszközök módosításához elkészült véleményezési szakasz dokumentuma
2. A véleményezési eljárásba bevonásra kerülő környezet védelméért felelős szervek listája

Környezet védelméért felelős szervek nem országos hatáskörű terv, illetve program esetén (3. számú melléklet a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelethez)		
1.	a környezetvédelemre kiterjedően a környezetvédelmi hatóság	Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 1016 Budapest, Mészáros utca 58/B. zoldhatosag@pest.gov.hu Krid: 201436115
2.	természet- és tájvédelemre kiterjedően a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 1525 Budapest, Pf. 86. dinpi@dinpi.hu Krid: 711100335
3.	környezet- és település-egészségügyre kiterjedően a közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 1550 Bp. Pf. 203. kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu Krid: 427094958
4.	felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően: a vízvédelmi és vízügyi hatóság;	Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály 1149 Budapest, Mogoródi út 43. tiv.hatosag@pest.gov.hu Krid: 622343718
5.	a hulladékgazdálkodásra kiterjedően: az illetékes hulladékgazdálkodási hatóság.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 1016 Budapest, Mészáros utca 58/b. zoldahatosag@pest.gov.hu Krid: 201436115
6.	helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően: a települési önkormányzat jegyzője;	jegyző helyben
7.	az épített környezet védelmére kiterjedően: az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal	Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 1364 Budapest, Pf. 270. allamifoeptesz@pest.gov.hu Krid: 760658737
8.	erdővédelemre kiterjedően: erdészeti feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal	Pest Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály (657167145) 2101 Gödöllő, Pf. 431. Krid: 200822776
9.	talajvédelemre kiterjedően:	Pest Vármegyei Kormányhivatal

	talajvédelmi feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal;	Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály 1135 Budapest, Lehel utca 43-47. nto@pest.gov.hu Krid: 5115009738
10.	a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően: a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal	Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 1135 Budapest, Lehel utca 43-47. foldhivatalai.foosztaly@pest.gov.hu Krid: 516558998
11.	a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően: a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala;	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 1550 Budapest, Pf. 203. kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu Krid: 427094958
12.	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően: Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter;	Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 1364 Budapest, Pf. 270. oroksegvedelem@pest.gov.hu Krid: 569323720
13.	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően: Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter;	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály 1139 Budapest, Teve utca 1/a-c oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu Krid: 422374158
14.	kémiai biztonságra kiterjedően: az országos tisztifőorvos;	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. kembizt@nnk.gov.hu Krid: 163763102
15.	súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően: a megyei, fővárosi Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatóság	Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály 1149 Budapest, Mogyoródi út 43. tiv.hatosag@pest.gov.hu Krid: 622343718



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00170-2/2025.

Tárgy: Hernád, TRE módosítása – környezeti értékelés

Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Hiv. szám: 1468-3/2025

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Zsírosné Pallaga Mária polgármester részére

Hernád Nagyközség Önkormányzata

Hernád

Köztársaság út 47.

2376

Tisztelt Polgármester Úr!

Hernád nagyközség településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Fentiekén túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelés véleményezését, a R. 62. § alapján, az E-TÉR felületen kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.

Amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek nem találták szükségesnek, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az *E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges*.

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A) formátumban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

Felhívjuk a figyelmet, a településrendezési eszközt módosító egyeztetési eljárás indítása előtt – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség vagy partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek a R. 65. § (6) bekezdés értelmében.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a R. 11. § (5) bekezdése alapján **a helyi építési szabályzat módosítását legalább telektömbre kell készíteni**. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. § alapján meghatározott telektömb fogalom alapján.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

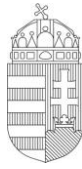
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2025.03.28. 10:23:15)



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/2928-2/2025**

Ügyintéző: Gyökeres István Dénes

Telefon: +36 28/532-305

Tárgy: Hernád településrendezési eszközeinek eseti módosítása 3 témában: **a 1957 hrsz-ú telek és környezetének szabályozása, valamint a HÉSZ egyes előírásainak módosítása** - a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése
Hivatkozási szám: 1468-3/2025

Ügyintéző: Hrumó Rita

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Zsírosné dr. Pallaga Mária

polgármester

Hernád Nagyközség Önkormányzata

Hernád

Köztársaság út 47.

2376

Tisztelt Polgármester Asszony!

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési tervmódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Agrárügyi Főosztály

Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

www.pvkh.hu

Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>

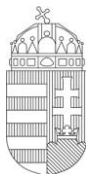
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Hernád Nagyközség Önkormányzata
2. Irattár

658292965 HK



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Okrutay
Miklós

Digitálisan aláírta:
Okrutay Miklós
Dátum: 2025.03.28
11:20:56 +01'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/2-4/2025.
Ügyintéző: Váradi Anna Borbála
Telefon: 06-20/927-0398
e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Hernád településrendezési eszközeinek
módosítása
Hiv. szám: 1468-3/2025.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Hernád Nagyközség Önkormányzata

Hernád
Köztársaság út 47.
2376

Tisztelt Önkormányzat!

Köszönettel kézhez vettem Hernád Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés készítésének szükségességének megállapítása ügyében küldött megkeresését, amelyre az alábbi állásfoglalást adom.

Hernád Nagyközség településrendezési eszközeinek jelen módosítása az 1957 hrsz.-ú ingatlanon az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján műemléket, műemléki környezetet, régészeti lelőhelyet **közvetlenül nem érint**. Erre való tekintettel osztályom jelen módosításokat örökségvédelmi szempontból nem kifogásolja, környezeti vizsgálat elkészítését örökségvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek.

Felhívom a figyelmét, hogy amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 20. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Okrutay Miklós
osztályvezető

Erről értesül:
- Címzett (Hivatali kapu)



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Hernádi Polgármesteri Hivatal		
Érk: 2025. 03. 25.		
Szám: 1468-18/2025	Melléklet:	Előadó: A. S.

Ügyiratszám: PE/TV/00433-2/2025
Ügyintéző: Aranyos Károly
Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám: 1468-3/2025.
Melléklet: -

Zsírosné dr. Pallag Mária részére
polgármester

Hernád Nagyközség Önkormányzat

Hernád

Fő út 66Köztársaság út 47.
2376

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hivatkozott számú megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy Hernád településrendezési eszközeinek eseti módosítása 3 témában: **a 1957 hrsz.-ú telek és környezetének szabályozása, valamint a HÉSZ egyes előírásainak módosítása** - a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. Rendelet szerinti „Egyszerűsített eljárás” véleményezési szakaszban a várható környezeti hatásokkal kapcsolatban a Hernád Nagyközség településrendezési eszközeinek eseti módosítása ügyében történt megkeresése kapcsán, **a talajvédelmi hatóság a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján csak mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területen rendelkezik hatáskörrel a talajvédelmi feladatok ellátására.**

Hernád Nagyközség településrendezési eszközeinek eseti módosítása – környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége, eszközeinek módosítása során az érintett mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területeken az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatról szóló **2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet** alapján az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházások során a földmunkákkal érintett mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területekről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.

- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet 4. § (3) bekezdés d) pontja, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. Rendelet alapján tettem meg.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

Kérem a fentiek szíves elfogadását.

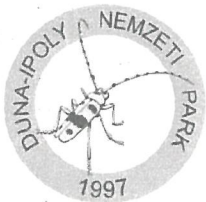
Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából

dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!***Üi.sz.:** DINPI/2311-1/2025.**Ü.int.:** Mike Eszter**Tárgy:** Hernád, településrendezési eszközök a 1957 hrsz-ú ingatlanra, valamint a HÉSZ egyes előírásaira vonatkozó módosítása – környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése**Hiv.sz.:** 1468-3/2025**Zsírosné dr. Pallaga Mária**
polgármester**Hernád Nagyközség Önkormányzat**Hernád

Köztársaság út 47.

2376

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hernád Nagyközség településrendezési eszközeinek a 1957 hrsz-ú ingatlanra és térségére, valamint a HÉSZ egyes előírásaira vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményyt adja:

A tervezett módosítása célja:

1. téma: Gazdasági célú beruházás megvalósítása a 1957 hrsz-ú ingatlanon, ezért ipari gazdasági területfelhasználás helyett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználás kijelölése.
- 2-3. téma: A HÉSZ hatályos építési helyekre és telekalakításra vonatkozó előírásainak felülvizsgálata.

Az 1. téma szerinti módosítás országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), ökológiai hálózat övezetet, tájképvédelmi terület övezetet nem érint.

A tárgyi módosításokkal összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a településrendezési eszközök jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból **környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adjuk ki.

Budapest, 2025. március 31.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2025.04.01 10:05:10
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Irtzi Henriette



Kapják: 1. Címzett (HKP: HERNADONK; Krid.: 658292965)

2. Irattár



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/26960-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: 1468-3/2025

Ügyintézőjük: Hrumó Rita

Melléklet: -

Zsírosné dr. Pallaga Mária

polgármester részére

Hernád Nagyközség Polgármesteri Hivatala

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Hernád Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2025. „ 04. ” „ 01 ”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília

országos tisztifőorvos

nevében és megbízásából



Dr. Deim Szilvia

főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irratár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,

e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu

Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester
részére

Hernád Nagyközség Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/00681-4/2025.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Hernád településrendezési eszközeinek
eseti módosítása 3 témában: az 1957 hrsz-ú
telek és környezetének szabályozása
valamint a HÉSZ egyes előírásainak
módosítása – véleményezés környezeti
vizsgálat készítésének szükségességéről
**környezet- és település-egészségügyre
kiterjedően**
Hiv. szám: 1468-3/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek az alábbi észrevételekkel:**

A fejlesztés során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak.

A fejlesztések kialakításánál fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy az üzemelés során a környező lakóingatlanoknál zaj-, rezgés- és levegőtisztaság-védelem vonatkozásában zavaróhatást ne keltsen.

BFKH felhívja a figyelmet, hogy a fejlesztés során – a tervezési területen áthaladó elektromos légvezeték vonatkozásában – a sugáregészségügyi biztonság érdekében alapvető követelmény a *0 Hz-300 GHz közötti frekvenciatartományú elektromos, mágneses és elektromágneses terek lakosságra vonatkozó egészségügyi határértékeiről* szóló 63/2004. (VII. 26.) ESzCsM rendeletben, valamint a *fizikai tényezők (elektromágneses terek) hatásának kitett munkavállalókra vonatkozó minimális egészségi és biztonsági követelményekről* szóló 33/2016. (XI. 29.) EMMI rendeletben foglalt előírások betartása.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Hernád – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Hernád Nagyközség Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester
részére

Hernád Nagyközség Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/00681-5/2025.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Hernád településrendezési eszközeinek eseti
módosítása 3 témában: az 1957 hrsz-ú telek
és környezetének szabályozása valamint a
HÉSZ egyes előírásainak módosítása –
véleményezés környezeti vizsgálat
készítésének szükségességéről természetes
gyógytényező érintettsége szempontjából
Hiv. szám: 1468-3/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi tájékoztatást adja.

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Hernád Nagyközség Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE/KTHF/20579-5/2025.	Tárgy:	Hernád Község településrendezési eszközeinek három témában történő módosítása
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	1468-3/2025
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

Zsírosné dr. Pallaga Mária asszony részére
polgármester

Hernád Nagyközség Önkormányzata

Hernád
Köztársaság út 47.
2376

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hernád Község településrendezési eszközeinek három témában történő módosítása tárgyában

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

részt kíván venni.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.

A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

Tárgyi terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatás nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Budapest, 2025. március 31.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:


Galamb István
osztályvezető



Kapják:

1. Hernádi Polgármesteri Hivatal
2. Irattár

KRID - 106098735

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Tulkán Ágnes

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás
megjelenítését szolgálja



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00311-2/2025

Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin

Tárgy: Hernád településrendezési eszközeinek részterületre vonatkozó módosítása 3 témában: az 1957 hrsz.-ú telek és környezetének szabályozása (4000 nm alapterületű áruházzal és mintegy 60 férőhelyes személygépjármű parkoló létesítése), valamint a HÉSZ egyes előírásainak módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Telefon: 061/795-9032

E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

Melléklet: –

Hiv. szám: 1468-3/2025

Ügyintézőjük: Hrumó Rita

Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

Hernád Nagyközség Önkormányzata

2376 Hernád, Köztársaság út 47.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy régészeti és műemlékvédelmi szempontból

nem tartom szükségesnek

környezeti értékelés készítését.

Megállapítottam, hogy az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján **a módosítással érintett 1957 hrsz.-ú ingatlanon régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található.**

Felhívom ugyanakkor a figyelmet arra, hogy amennyiben valamely tervezett beruházás a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás, a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt (ERD) kell készíttetnie. Fenti

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: orokseghivatal@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. [jogutódja: Építési és Közlekedési Minisztérium] által kezelt beruházás, d) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztó tározó-építés, vagy e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció *valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.*

A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1.) **jogosult eljárni.**

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Sajti
Zsuzsanna 2025.04.04
09:30:54 +02'00'

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1.

4. 62/2025. (IV. 28.) KT. HATÁROZAT

Hernád Nagyközség Önkormányzata

K I V O N A T

Készült: Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 28-án megtartott ülése jegyzőkönyvéből

Kihagyva a kihagyandók!

„A képviselő-testület jelen lévő 6 tagja 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal az alábbi határozatot hozta:

62/2025. (IV.28.) képviselő-testületi határozat

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 85/2024. (IX. 30.) Kt. döntése figyelembevételével, a hatályos településrendezési eszközök folyamatban 3 témát érintő módosításával összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Tr.) 66. § (7) bekezdése alapján az alábbiakról dönt:

- a tervezet Tr. szerinti partnerségi egyeztetése során, a partnerektől észrevétel, javaslat, vélemény nem érkezett, a tervezet partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja;
- b) a tervezet 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet környezeti hatás eldöntésére vonatkozó megkeresésére az érintett szervek véleményükben nem tartják szükségesnek környezeti értékelés készítését, ezzel összhangban a szóban forgó településrendezési eszköz módosítás tekintetében környezeti értékelés nem készül.

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárás további szakaszainak és egyeztetések kezdeményezésével, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Hernád Nagyközség Önkormányzat képviselőjével, a szükséges dokumentumok aláírásával.

Határidő: folyamatosan

Felelős: polgármester

Kmf.

Zsírosné dr. Pallaga Mária s.k.

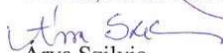
polgármester

Árva Szilvia s.k.

jegyző

A kiadmány hitelesítve

Hernád, 2025. 04. 29.



Árva Szilvia

jegyző

Hernád Nagyközség Önkormányzata

KIVONAT

Készült: Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. szeptember 30-án megtartott ülése jegyzőkönyvéből

Kihagyva a kihagyandók!

„A képviselő-testület jelen lévő 6 tagja 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal, az alábbi határozatot hozta:

85/2024. (IX.30) képviselő-testületi határozat

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök módosítását tartja szükségesnek és ezzel összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTr.) 59. § (2) bekezdés figyelembevételével, a település fenntartható fejlesztése érdekében az alábbiakról dönt:

- a) **a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt** Hernád 1957 hrsz-ú ingatlan Gip építési övezetből Gksz építési övezetbe sorolása tekintetében.
- b) Hernád közigazgatási területén, **kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja** az a) pontban szereplő telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek területét.

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a településrendezési szerződés megkötésével, a szükséges településrendezési eljárások és egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt **Hernád Nagyközség Önkormányzat** képviseletével.

Határidő: október 30.

Felelős: polgármester, jegyző

Kmf.

Zsírosné dr. Pallaga Mária s.k.
polgármester

Árva Szilvia s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Hernád, 2024. 10. 08.

Árva Szilvia
jegyző

