

MEGBÍZÓ

Seven Mountains Coffee and Roastery Kft.

Cím: 3023 Petőfibánya, hrsz. 365/41

Tel.: +36 70 748 0000

E-mail: arnoldplatz86@gmail.com

Képviseli: Platz Arnold

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 településrendezési gyakornok

1

Berek Tájépítész Iroda Kft.

Berek Tájépítész Iroda Kft

Cím: 1052 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B A lph. Fsz/2.

Tel.: +36-20-5999-382

kapcsolattartó: Schindler-Kormos Eleonóra

Nagy Szabolcs EV

Nagy Szabolcs egyéni vállalkozó

Cím: 1158 Budapest, Petence utca 87.

Tel.: +36-30-400-8410

kapcsolattartó: Nagy Szabolcs

TERVEZŐI ALÁÍRÓLAP



vezető településtervező

Kovács Beáta

TT/1 10-0231

APERTE Studio Kft.

okl. településmérnök

TTSZ 10-0231

vezető településrendezési
tervező

TR 01-8941

településrendezési szakértő

területrendező tervező



tervező munkatársa

Mészáros Dóra

táj- és

egyéni vállalkozó

okl. településmérnök

településtervezési
gyakornoktáj- és
településrendezési
tervező**Schindler-Kormos Eleonóra**

TK, K, TT 01-5671

Berek Tájépítész
Iroda Kft.közlekedés- és
közműtervező**Nagy Szabolcs**

Tkö TV 01-11270

egyéni vállalkozó

okl. építőmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ

II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. **A fejlesztési terület és környezetének általános település rendezési szempontú vizsgálata**
 - 1.1 A fejlesztési terület elhelyezkedése
 - 1.2. Tulajdon és funkcióvizsgálat
 - 1.3. Közlekedési rendszer vizsgálata
 - 1.4. Közműellátás vizsgálata
 - 1.5. Örökségvédelmi elemek vizsgálata
 - 1.6. Környezetvédelmi elemek vizsgálata
 - 1.7. Tájrendezés és zöldfelületi rendszer vizsgálata
2. **Településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi dokumentumok vonatkozó megállapításai, új építési jogszabályok hatályossága**
 - 2.1. Petőfibánya Község Településfejlesztési Konceptiója (TFK)
 - 2.2. A településrendezési eszközök megállapításai
 - 2.3. A településkép-védelmi dokumentumok megállapításai
 - 2.4. Új építési jogszabályok hatályossága
3. **A hatályos területrendezési tervek megállapításai és összhang igazolás szükségessége a fejlesztési terület kapcsán**
 - 3.1. A fejlesztéssel érintett terület összefoglaló vizsgálata a területrendezési tervek vonatkozásában
 - 3.2. A területrendezési terveknek való megfelelés
4. **A javasolt fejlesztés, a fejlesztési cél meghatározása**
5. **A javasolt fejlesztés környezeti hatásai és követelményei**
 - 5.1. Településrendezést befolyásoló információk
 - 5.2. A környezeti elemekre gyakorolt hatások
 - 5.3. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei
 - 5.4. Társadalmi és gazdasági hatás
 - 5.5. A fejlesztés várható természetvédelmi, tájvédelmi, zöldfelületi hatásai
 - 5.6. A humán infrastruktúra fejlesztés igénye
6. **A fejlesztés megvalósítását biztosító tervjavaslat meghatározása**
 - 6.1. Településrendezési eszközök módosításának előzetes javaslata, szabályozási koncepció
 - 6.2. Közlekedési javaslat
 - 6.3. Közműellátás javaslata
 - 6.4. Környezetvédelmi javaslat
 - 6.5. Tájrendezés és zöldfelületi rendszer javaslata

III. MELLÉKLETEK

7. **E-hiteles tulajdoni lapok**

I. BEVEZETŐ

Platz Arnold, a Seven Mountains Coffee and Roastery Kft. (a továbbiakban: Megrendelő, Beruházó, Fejlesztő) képviselője szóbeli kérelemmel kereste meg Petőfibánya Község Önkormányzatát. A Kft. meg kívánja vásárolni a Petőfibányán található 365/41 hrsz.-ú 2,2617 ha területi nagyságú építési telket, ahol a Kft. társcége, a General Future Holding Zrt. által jelenleg is működtetett gazdasági telephelyet kívánja továbbfejleszteni.

(Megj.: A tulajdoni lap már tartalmazza a Seven Mountains Coffee and Roastery Kft. tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelmének széljegyi bejegyzését.)

A General Future Holding Zrt. számítástechnikai és elektronikai eszközök (WEEE) feldolgozó és újrahasznosító vállalat. Tevékenységük középpontjában a környezeti fenntarthatóság áll, és a világon elsők között fejlesztettek ki mesterséges intelligencia (AI) alapú újrahasznosítási technológiát. Ez a technológia lehetővé teszi a használaton kívüli IT és elektronikai eszközök hatékony és precíz feldolgozását, valamint a magasabb arányú újrahasznosítását. A Fejlesztő a szóban forgó Petőfibánya 365/41 hrsz.-ú telken is ezt a tevékenységet végzi és kívánja fenntartható módon fejleszteni.

A 365/41 hrsz.-ú telken fennálló épületállomány földhivatali nyilvántartása a kialakult állapot tekintetében nem rendezett. Az adásvételi szerződéshez és a telek ingatlanjogi helyzetének rendezéséhez a kialakult állapot szerinti földhivatali bejegyzések szükségesek, a bejegyzéshez pedig a telekre vonatkozó településrendezési követelmények és a kialakult állapot közötti összhang biztosítása elengedhetetlen, tekintettel arra, hogy a kialakult beépítés nem felel meg a telekre meghatározott Gipz jelű építési övezet beépítési paramétereinek, előírásainak. (Megj.: A földhivatali bejegyzéshez a kialakult állapotnak meg kell felelnie a hatályos helyi építési szabályzatnak.)

A telephely fejlesztése a területen található épületállomány egy részének bontását és egyben bővítését is szükségessé teszi, mely bővítés a kialakult beépítésen túlmutat.

A területre telepítési tanulmányterv, illetve településrendezési eszköz módosítás korábban nem készült.

A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A FEJLESZTÉSI CÉL

A Fejlesztő a megvásárolni tervezett Petőfibánya 365/41 hrsz.-ú telek 2,2617 ha területén (a továbbiakban: fejlesztési terület) a már itt működő gazdasági telephelyet kívánja fejleszteni. A telek megvásárlásához is szükséges a kialakult állapot és a földhivatali alapadatok közötti ellentmondások feloldása, mivel a földhivatali alapadatok nem tartalmazzák a kialakult állapot szerinti épületállományt. Az épületállomány földhivatali feltüntetése a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását követően valósulhat meg tekintettel arra, hogy a beépítettségi adatok nem felelnek meg a helyi építési szabályzatban meghatározott követelményeknek. A kialakult állapot szerinti HÉSZ módosítás keretében javasolt a tervezett fejlesztések figyelembevételével:

A fenntartható fejlődés érdekében az építés helyi rendjének a biztosítására, a terület felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelmények és jogok, kötelezettségek helyi építési szabályzatban történő meghatározása, a HÉSZ telekre vonatkozó módosításával.

A telek területén a kialakult állapot és a tervezett fejlesztés figyelembevételével megközelítőleg 55 %-os beépítettség kialakítása tervezett.

A jogszerű adásvételi szerződés és a fejlesztési cél Petőfibánya Község hatályos településrendezési eszközeinek /településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) és helyi építési szabályzat/ eseti módosítását követően valószínűsíthető, hogy a módosítás a telek ingatlanjogi státuszának rendezésének és a tervezett fejlesztés megvalósításának a településrendezési megalapozását szolgálja.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Petőfibánya **365/41 hrsz.-ú** telek ingatlanjogi státuszának rendezése és a tervezett fejlesztés megvalósítása tehát Petőfibánya településrendezési eszközeinek előzetes módosítását követően valósulhat meg.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) alapján a településfejlesztés és a településrendezés, és így a településrendezési eszközök (a továbbiakban: TSZT, HÉSZ) kidolgozása, módosítása, illetve annak kezdeményezése egyaránt az Önkormányzat Képviselő-testületének át nem ruházható feladata.

Jelen telepítési tanulmányterv a TSZT és HÉSZ módosítás Beruházói kezdeményezését alapozza meg, mivel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92.§ - a határozza meg azokat az eseteket és az esetekhez kapcsolódó kötelezettségeket, amikor a településrendezési eszköz módosítása külsős, beruházói kezdeményezés alapján történik.

Az egyes településfejlesztési célok megvalósítására az önkormányzat közigazgatási szerződésnek minősülő településrendezési szerződést köthet a rendezéssel érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval.

A szerződés tárgya lehet különösen:

Méptv. 92.§ (4) 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 terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A Méptv. 92.§ (2) bekezdése alapján, a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

Jelen telepítési tanulmányterv a Petőfibánya, belterület 365/41 hrsz.-ú telek területén működő gazdasági telephely kialakult állapotnak megfelelő településrendezési szabályzatról és a telket érintő tervezett fejlesztésére vonatkozó **beruházásról, és a beruházás településrendezési megalapozását biztosító TSZT és HÉSZ módosítási javaslatról szól.**

Jelen telepítési tanulmányterv a Képviselő-testület a tanulmányban szereplő fejlesztéssel kapcsolatos **településfejlesztési döntésének a megalapozását szolgálja.**

A telepítési tanulmányterv a Fejlesztő által elfogadott előzetes vizsgálatra és a településrendezési koncepcióra épül.

A telepítési tanulmányterv a tervezett beruházást, a beruházás hatáselemzését és azzal összefüggésben a hatályos TSZT és HÉSZ módosításának a javasolt tartalmát hivatott bemutatni, alátámasztva a módosítás szükségességét a Képviselő-testületi döntés megalapozásaként.

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározott követelmények figyelembevételével és az önkormányzati főépítésszel egyeztetett tartalommal került kidolgozásra, a Tr.-ben meghatározott felhatalmazás szerint.

Jelen telepítési tanulmányterv a jelenleg hatályban lévő magasabb szintű és helyi jogszabályok, a főépítész tartalomra vonatkozó feljegyzése, illetve a megbízói adatszolgáltatások figyelembevételével készült.

II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATA

1.1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE



*ortofotón megjelenítve a fejlesztési terület
a település területén belül*

A település gazdasági területei a Selypi úttól délre, a belterület délnyugati településrészén épültek ki. Ezen a gazdasági területen belül a település belterületének déli határa közelében helyezkedik el a **településrendezési változással érintett, 2.2617 ha nagyságú 365/41 hrsz.-ú telek**. A telket északról ipari gazdasági területek, keletről a Bánya utca folytatása (340, 366/2 hrsz.-ú telkek) határolja. A földút keleti oldalán egy keskeny zöldfelületi sávval elválasztva garázssorok, majd jelentős zöldfelülettel rendelkező, kisvárosias lakóterület és az egykori strand területe fekszik. A telek délről a belterületi határig egy kisebb hasznosítatlan területtel, valamint dél-nyugat - nyugatról a Szalamandra Sure Faith House Kft. 7,5 MW teljesítménnyel rendelkező egybefüggő - a megújuló energiát az országos villamosenergia-hálózatba betápláló – napelemparkkal szomszédos. A belterületi határtól délre a közel 5 ha-os vízfelszínű horgásztó (egykori bányató) található. A tó a Petőfibányai Bányász Horgász Egyesület kezelésében van.



a fejlesztési terület és annak környezete az ortofotón



Petőfibánya látképe
(www.petofibanya.hu)

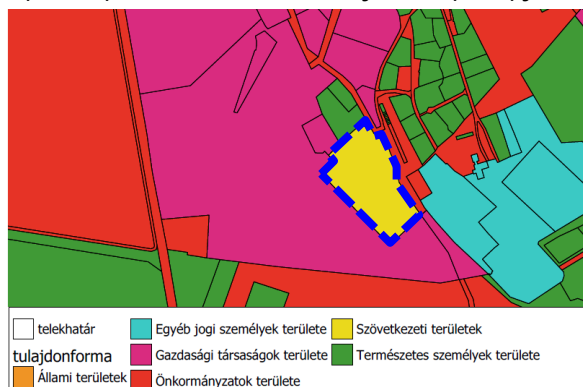


horgásztó látképe
(Petőfibányai Bányász Horgász Egyesület)

1.2. TULAJDON ÉS FUNKCIÓ VIZSGÁLAT

TULAJDONVIZSGÁLAT

A vizsgálat a 365/41 hrsz.-ú telek és azzal közvetlenül határos telkek adatait tartalmazza elsőként az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási téradatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) ezt követően a tulajdoni lap alapján, a következők szerint:



a fejlesztési terület és környezetének tulajdonvizsgálata
(az E-TÉR adatok alapján)

A fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek a téradatok szerint még szövetkezeti tulajdonban lévő beépített, művelés alól kivont (kivett telephely) terület.

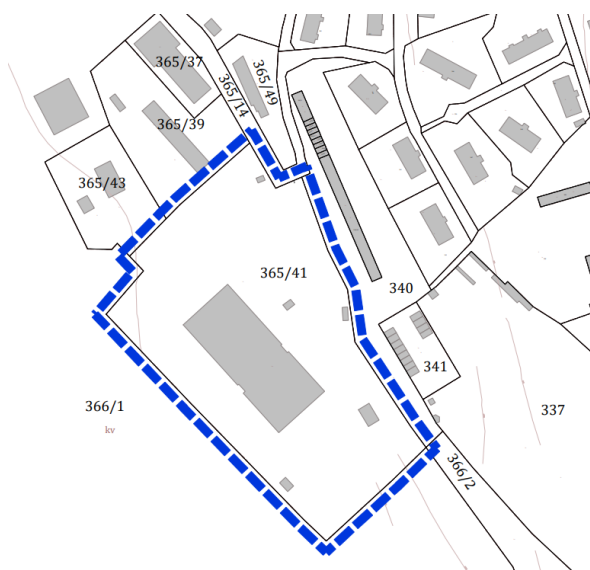
(Megj.: A tulajdoni lap már tartalmazza a Seven Mountains Coffee and Roastery Kft. tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelmének széljegyi bejegyzését.)

A 341, 365/14 hrsz.-ú **közlekedési célú telkek** önkormányzati tulajdonban lévő művelésből kivont területek. A 340 hrsz.-ú telken belül úszótelkeken **garázsor** található.

A 365/43, 366/1, 366/2 hrsz.-ú telkek gazdasági társaságok tulajdonában lévő **beépített és beépítetlen, művelésből kivont területek, gazdasági célú építési telkek**. A 366/2 hrsz.-ú telek földút melletti része **hasznosítatlan, erdőszült terület**.

A 366/1 hrsz.-ú telken **napelempark és annak építményei**, a 366/43 hrsz.-ú telken **gazdasági építmények** találhatók.

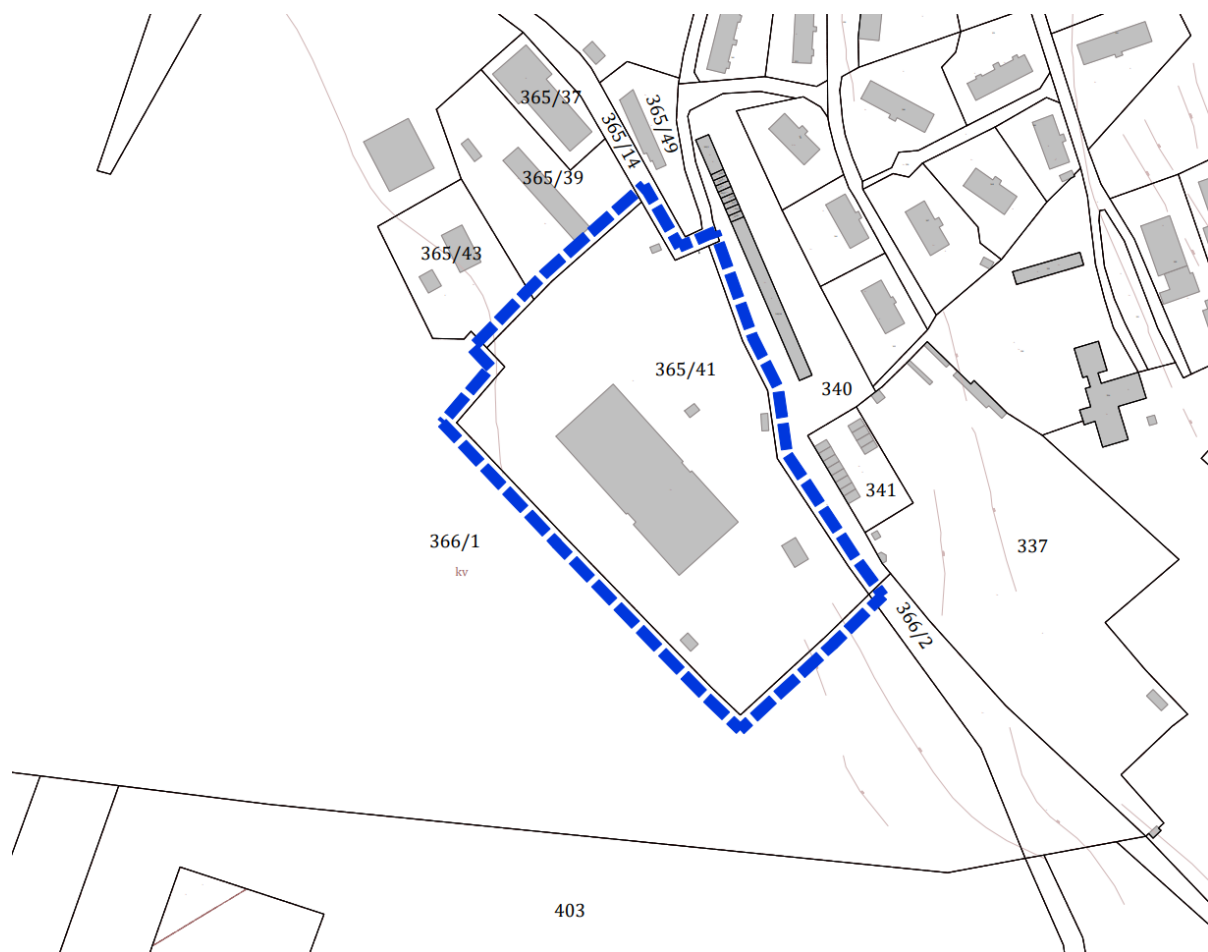
A 365/39 hrsz.-ú telek természetes személyek tulajdonában lévő **beépített, művelés alól kivont** (kivett telephely) terület.



Az alábbi táblázat a tervezési alaptérkép szerinti adatokat tartalmazza:

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	művelési ág
340	önkormányzatok területe	6696,77 m ² (0,67 ha)	0 m ² (0 %)	kivett közpark
365/14	önkormányzatok területe	7163,22 m ² (0,72 ha)	0 m ² (0 %)	kivett saját használatú út
365/39	természetes személyek területe	4773,85 m ² (0,48 ha)	518,47 m ² (10,86 %)	kivett telephely
365/41	szövetkezeti terület	22.917,96 m ² (2,29 ha)*	3392,24 m ² (14,80 %)	kivett telephely
365/43	gazdasági társaságok területe	3272,43 m ² (0,33 ha)	275,66 m ² (8,42 %)	kivett telephely
366/1	gazdasági társaságok területe	147.014,61 m ² (14,70 ha)	624,62 m ² (0,43 %)	kivett telephely
366/2	gazdasági társaságok területe	4095,45 m ² (0,41 ha)	0 m ² (0 %)	kivett út

* A tulajdoni lap szerint a 365/41 hrsz. -ú telek 22.617 m² (2,26 ha)

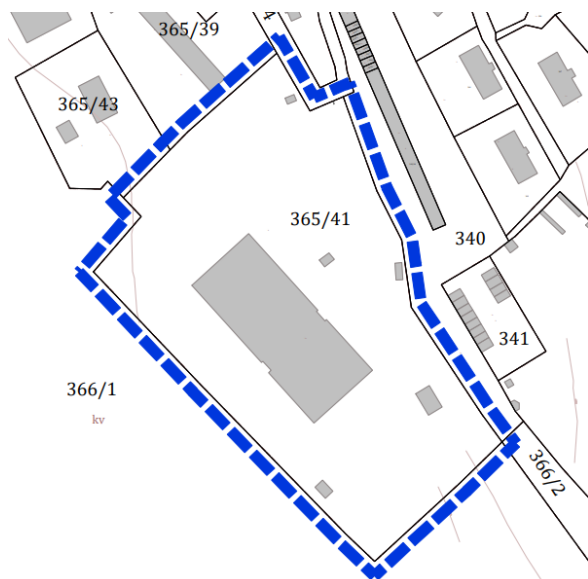


a fejlesztési terület és annak szűk környezete a tervezési alaptérképen

A fejlesztéssel (rendezéssel) érintett 365/41 hrsz.-ú telek tulajdoni lap (lásd 8. melléklet) szerinti adatai:

hrsz.	tulajdonosi adatok	telekméret	művelési ág
365/41	szövetkezeti tulajdon (2017): tulajdonos: Fehérvári Plast Ingatlanhasznosító Szociális Szövetkezet tulajdoni hányad: 1/1*	22.617 m ² (2,26 ha)	kivett telephely
	E-hiteles tulajdoni lap – teljesmásolaton szereplő további adatok: – 1994.05.24.: építésügyi korlátozás 100 méter magasság fellett; – 1995.05.15.: 365/40 hrsz. megosztásából 2 ha 2016 m² nagyságú területtel ide átjegyezve; – 2003.01.13.: a földrészlet területébe beolvastva 168 m² a petőfibányai 365/50 hrsz.-ú ingatlan területéből, 433 m² csere jogcímen beolvastva a petőfibányai 365/14 hrsz.-ú ingatlan területéből; – 2005.11.14.: 366/1 hrsz.-ú ingatlant terhelő átjárási és úthasználati szolgalmi jog; – 2005.11.14.: 366/1 hrsz.-ú ingatlant terhelő egyéb szolgalmi jog vasútkarbantartási és átjárási szolgalmi jog; – 2017.04.13.: jelzálogjog, jogosultja: OTP Bank Nyrt.; – 2017.04.13.: elidegenítési és terhelési tilalom, jogosultja: OTP Bank Nyrt.; – 2025.01.02.: vezetékjog 6 m² területnagyságra a „Petőfibánya Hatvani út 9. 365_41 hrsz. ingatlan közcélú villamosenergia-ellátása CS35688” megnevezésű közcélú hálózat javára, jogosultja: MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft.; – 2025.04.11.: A tulajdoni lap széljegye tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzést tartalmaz a Seven Mountains Coffee and Roastery Kft. számára. (Megj.: A Kft. a Fejlesztő tulajdonában van, a tulajdoni lap igazolja, hogy a bevezetőben jelzett ingatlan adásvétele megkezdődött.)		

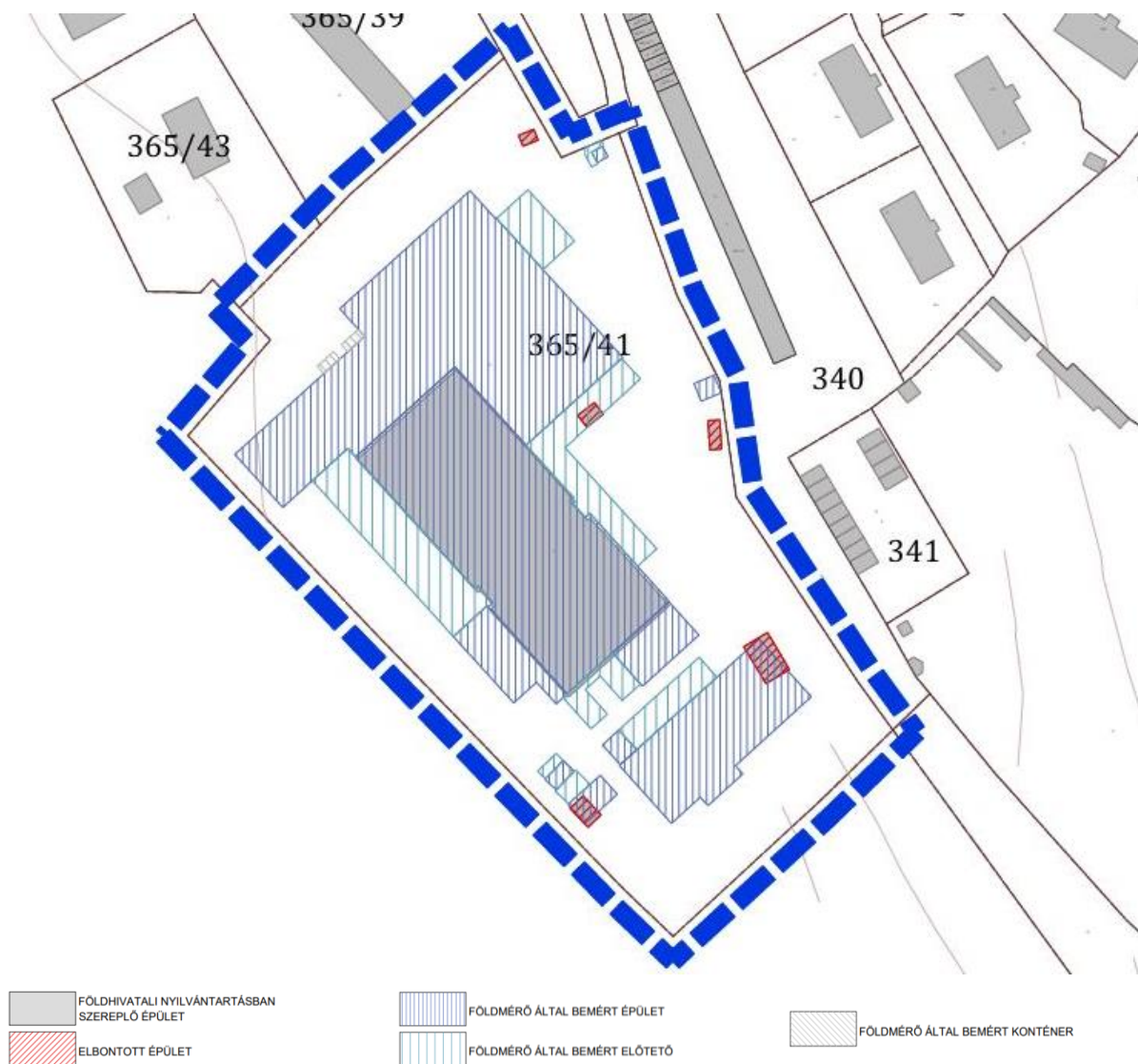
A tervezési alaptérképen feltüntetett épületállomány nincs összhangban a kialakult állapottal: A 365/41 hrsz.-ú telken lévő főépület bővítése, a minden oldalról csatlakozó előtetők, illetve a telek déli részén található magastetős épület a földhivatali alapadatokon nem kerültek átvezetésre.



a fejlesztési terület és annak szűk környezete
a tervezési alaptérképen



a fejlesztési terület és annak szűk környezete
a Google Earth légifotón



a telken található épületállomány geodéziai felmérése (megrendelői adatszolgáltatás)

11

FUNKCIÓVIZSGÁLAT

A 365/41 hrsz-ú építési telken jelenleg informatikai és elektronikai eszközök szétszerelése, feldolgozása, valamint újrahasznosításának előkészítése történik.

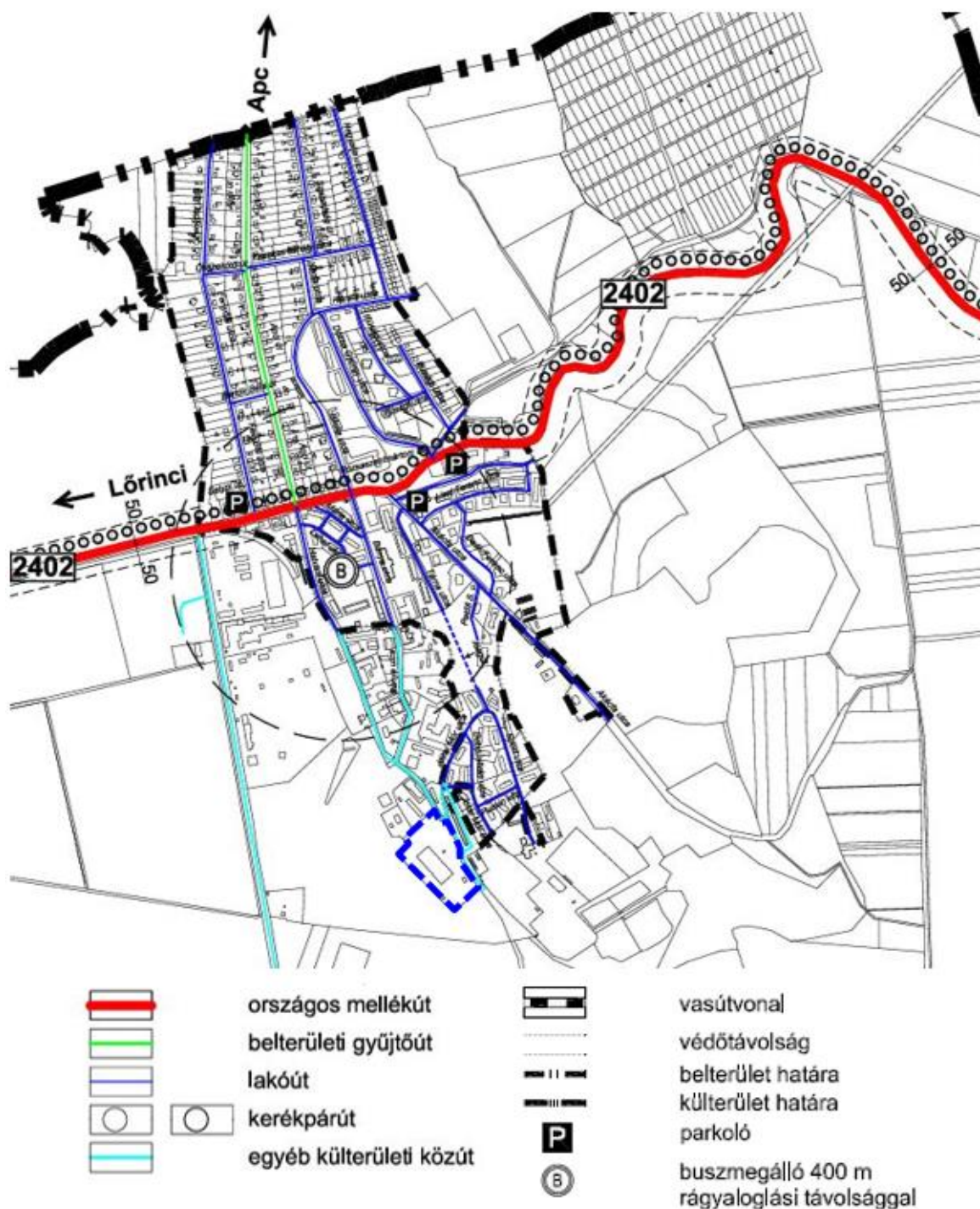
1.3. KÖZLEKEDÉSI RENDSZER VIZSGÁLATA

Petőfibánya hatályos településrendezési eszközeihez 2018-ban teljes körű közlekedési szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek, ezen fejezetben ezen tartalmak a tervezési feladatnak megfelelő mértékben kerülnek összefoglalásra és kiegészítésre a vizsgált terület helyzetértékelésével.

1.3.1. KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT

HÁLÓZATI KAPCSOLATOK, ÚTKAPCSOLATOK, FORGALOMI VISZONYOK

A település a 21 sz. főút közelében (3 km) helyezkedik el, melyen keresztül az M3 autópálya is 15 km távolságon belül elérhető, így az Mo és Budapest is csupán 60-70 km távolságra van. Ezzel Petőfibánya közlekedési kapcsolatai jónak tekinthetők. A szomszédos települések (Lőrinci, Rózsaszentmárton, Apc) néhány kilométeres távolságban vannak, közvetlenül elérhetők.



A településen áthaladó 2402 sz. Lőrinci – Rózsaszentmárton összekötő út (országos mellékút, Selypi út) a település főútja (forgalma: 2054 Ej/nap). Ehhez csatlakozik északról az Apc felé vezető Apci út, illetve a déli irányban a Temető/lparterület felé vezető út, valamint a Bánya utca is.

A települési utakon a forgalom mértéke alacsonynak tekinthető.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS, GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS

A településtől kb. 3 km távolságban van a 81. számú Hatvan – Somoskőújfalu vasútvonal Selyp állomása. Az innen kiágazó 2402 sz. utat délről követő iparvágány műszaki elemei részben még megvannak, részben nem, vagy elburkolásra kerültek, így területe már nem sorolt vasúti övezetbe.

Az autóbuszforgalom a Selypi úton halad. A településen két buszmegálló található: a Selypi úton a 'Petőfibánya, Rózsaszentmártoni út' megálló és a Lehel utcában pedig – a tervezési terület közelében – a 'Petőfibánya, autóbusz-váróterem' megálló. A települést a MÁV-VOLÁN 3677 sz. Gyöngyös – Szűcsi – Petőfibánya – Apc és a 3678 sz. Gyöngyös – Rózsaszentmárton - Petőfibánya – Vörösmajor – Hatvan járatai érintik. A távolabbi térségek Hatvanban átszállva közelíthetők meg.

A település belterületén egy rövid szakaszon nemrég valósult meg a 2402 sz út mentén kiépített *gyalogos és kerékpárút* meghosszabbításában egy kétsávos önálló *kerékpárút* a Fenyőfa utca és a Bánya utca között. A kialakított kerékpárúttal biztonságosan elérhető Lőrinci belterülete, valamint a Zagyva folyó mentén kialakított kerékpárút.

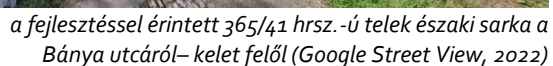
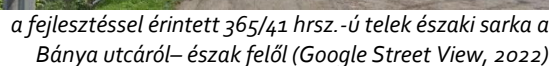
Kiépített gépjármű várakozóhelyek elsősorban a nagyobb kereskedelmi- és szolgáltató egységek, valamint az intézmények (benzinkút, élelmiszerbolt, posta, bank és művelődési ház) környezetében találhatók, illetve a teletszerű lakóépületek környezetében a zöldfelületek között kiépített és „elparkolt” jelleggel.

1.3.2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET HELYZETÉRTÉKELÉSE

A TERÜLET ÉS TÉRSÉGÉNEK ELHELYEZKEDÉSE, HASZNÁLATA, HÁLÓZATI- ÉS ÚTKAPCSOLATOK, FORGALMI JELLEMZŐI

Petőfibánya kb. 80 éves fejlődése alapvetően tervezett módon valósult meg, de ezen időszakok jellemzőivel, nehézségeivel, illetve örökségével. A teletszerű, majd telkes lakóterületek, valamint intézmények kialakítása és fenntartása példaértékű. Ugyanakkor kedvezőtlen adottság, hogy a volt bányaüzemi területek (ma több egységből álló gazdasági területek) részben máig lakóterületeken keresztül közelíthetők meg: Az iparvágány korábban kettéosztotta az üzemi területet és az attól keletre eső gazdasági területekhez máig a Hatvani utcán, illetve a Bánya utcán keresztül vezet az út.

A **tervezési terület** a többször megtörő vonalvezetésű Bánya utca végén helyezkedik el, melynek a 2404 sz. úthoz közeli szakasza a lakótelepen halad át. A Bánya utca vége fizikailag nem zsákutca, mivel egy rövid közterület szakasszal összeköttetésben van lakóterületről (északról) érkező Jókai utca nyugati szakaszával. Ez az utóbbi útvonal a tervezési terület (365/41 hrsz.-ú telek) mentén földútként tovább vezet a temető és a horgásztó felé. Innen a horgásztavat délről határoló burkolt úton elérhető a volt iparvágánytól nyugatra elhelyezkedő gazdasági területeket kiszolgáló „nyugati” feltáró út. Szerencsés és helyes, hogy a Bánya utca az üzemi forgalmat tekintve zsákutca, azaz a Jókai utca felé csak kisebb mértékű személygépkocsi átjárás van. A földút, illetve a horgásztó melletti útszakaszok nem vesznek részt a terület feltárásában. Ennek így is kell maradnia, mivel ezek rekreációs területek, nem terhelhetők teherforgalommal.



A Bánya utca kialakítása: 4-7 méter széles, közepesnél jobb minőségű aszfaltburkolat. A keresztaszfalt kialakítás és a burkolat szélessége elfogadható a forgalom célforgalom jellege miatt. A telephelyek bejárói az igényeknek megfelelően vannak kialakítva, így van ez a tervezési terület esetében is. A forgalomban jelentős a teherjármű arány, de összességében kb. 340-400 E/j nap értékű a 2402 sz. út csomópontban is, azaz forgalmi méretezés szempontjából távlatban is megfelelő a feltárás. A lakóterületen átmenő forgalom zavaró hatása megemlíthető, de szerencsés módon közterület itt széles és az épületek nagyobb távolságra vannak az úttól. A kiépült napelempark sajnos elzárja a területtől a „nyugati út” felé történő átjárás lehetőségét, de a Bánya, Hatvani utcák és „nyugati” út összekötése távlatban lehetséges.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS, GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS

A terület közelében van az autóbusz váró, de a közösségi közlekedés használata nem jellemző.

A településről a Bánya utcán, illetve a Jókai utca felől ugyanakkor a gyalogos közlekedés jelentékenyebb, bár mégis alacsony mértékű. A Bánya utcában járda a művelődési háztól kezdődően dél felé nincs kiépítve, de részben az utca tört vonalvezetése miatt a gépjárművek alacsony sebességgel haladnak, a közvilágítás pedig kiépített és működik, így a helyzet elfogadható és fenntartható. A Jókai utca felől a forgalom még kisebb.

Összességében tehát a gyalogos és kerékpáros közlekedés jellemzői nem optimálisak, de megfelelőek.

A parkolás az üzemi telkek mindegyikén telken belül megoldott. A közterületi szakaszokon is vannak parkolásra használt területek, egyes esetekben a kerítések vannak úgy kialakítva, hogy a közterülethez kapcsolódóan, de már az építési telken történik a parkolás. Összességében nincs olyan parkolási helyzet, amely akár az üzemi térségen belül, vagy azon kívül problémát okoz.

1.4. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA

Petőfibánya hatályos településrendezési eszközeihez 2018-ban teljes körű közmű szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek. Ebben a fejezetben ezek a tartalmak a tervezési feladatnak megfelelő mértékben kerülnek összefoglalásra és kiegészítésre a vizsgált terület helyzetértékelésével.

1.4.1. A TELEPÜLÉS KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA

A településen a közüzemi vezetékes **ivóvíz** ellátás teljesen kiépült. A település vízellátását a Heves Megyei Vízmű Zrt. szolgáltatja, a vízellátást a '80-as években építették ki Lőrinci város vízellátó rendszeréről (Megj.: Petőfibánya 1989-ben vált önálló településsé.). Petőfibánya vízellátása a 21. sz. főút melletti vízbázisról biztosított.

A településen az elválasztott rendszerű, gravitációs **szennyvíz** közcsatorna hálózat teljesen kiépült. A szennyvíz tisztítása a település szennyvíztisztító telepén (367 hrsz.-ú telek) történik, a hálózat és a szennyvíztisztító telep üzemeltetője a Heves Megyei Vízmű Zrt. A szennyvíztisztító telep a település belterületének délnyugati részén található, védőtávolsága 300 m.

A település a Zagyva-folyó vízgyűjtőjéhez tartozik. A településen a **csapadékvízvezetés** rendszere nem teljes kiépítettségű. A nyílt árkos vízvezető csatornák egy- vagy kétoldali kialakításúak.

A település vezetékes **energiaellátását** a villamosenergia és a földgáz biztosítja, ugyanakkor a vizsgálatok alapján a lakásállomány cca. 15%-ban hagyományos energiahordozókkal (jellemzően szénrel és fával) fűtenek. A lakosság a villamosenergia ellátást elsődlegesen világítási célra, míg a földgázt elsődlegesen a fűtési igények kielégítésére használja.

A településen a **villamosenergia** szolgáltatója az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft., bázisa a Lőrinci településen üzemelő 132/22 kV-os alállomás. A villamosenergia szabadvezetéken éri el Petőfibánya transzformátor állomásait, melyek jellemzően oszlopállomások (de a Bánya utcában van vasbetonház is). A kisfeszültségű hálózat is oszlopokra szerelten, légvezetékes formában épült ki. A településen kiépített **közvilágítási** rendszer van.

A település **gázellátásának** központja a Zagyvaszántó I. gázátadó állomás (szolgáltató: OPTUS-TIGÁZ). A Selypi út mellett épült meg a nagyközép-nyomású vezeték, ami a Selypi út északi oldalán lévő gázfogadót táplálja. Petőfibányán középnyomású elosztó hálózat épült ki, az egyedi fogasztói igények a telkeken elhelyezett egyedi nyomásszabályozók által biztosított.

Petőfibánya területén a **megújuló energiaforrások** hasznosítása elsősorban a napenergia hasznosításra koncentrálódik.

A településen jelenleg nem történik szélenergia hasznosítás, továbbá Petőfibánya térsége nem tartozik a nagyon kedvező szélenergia-hasznosítású területek közé.

Napenergia hasznosítása történik a fejlesztéssel érintett területtel szomszédos telken található a Szalamandra Sure Faith House Kft. 7,5 MW teljesítménnyel rendelkező egybefüggő napelemparkja, ami a megújuló energiát az országos villamosenergia-hálózatba táplálja be.

Petőfibánya **hírközlési** ellátását tekintve a vezetékes elektronikus hírközlési ellátást a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A település távközlési hálózata kiépült, föld feletti elhelyezkedésű. A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével visszaszorult használata. A vezeték nélküli hírközlési szolgáltatói a településen a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt. és a Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt.

1.4.2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET HELYZETÉRTÉKELÉSE

A tervezési terület a belterület központi részének határán helyezkedik el, a közműrendszerek az igényeknek és adottságoknak megfelelően kiépültek.

VÍZI KÖZMŰVEK

Az ivóvíz vezeték a Bánya utcáról érkezik, a terület ellátása megfelelő, mivel az érkező NA 150 vezeték távlatban is megfelelő kapacitással bír.

A szennyvíz ellátás közeli 367 hrsz.-ú számon lévő szennyvíztisztítóba történő bekötéssel biztosított a 366/1 hrsz.-ú telken (a napelempark területén) keresztül.

A csapadékvíz elvezetés csatornás rendszere a Bánya utcában részben kiépült, de megújításra szorul. A telken belül összegyűjtött csapadékvizeket helyben (telken belül) gyűjtik és szikkasztják.

ENERGIAELLÁTÁS

A területre a Bánya utca mentén, illetve a lakótelkek felől, részben a közterületeken, részben építési telkeken vezet 22 kV-os légvezeték. A vizsgált telken a meglévő kisfeszültségű kapcsolatok mellett a közép-feszültségű vételezés lehetősége is adott, azaz a távlati (fejlesztett) üzemelés lehetősége is biztosított

A gázenergia a lakóterület felől érkezik a telek délebbi részére, 3 bar-os kapcsolatként.

HÍRKÖZLÉS

A vezetékes hírközlési hálózatok a közterületeken az igényeknek megfelelően kiépültek, a vezetékek nélküli szolgáltatások is megfelelő színvonalon működnek.



Közműellátás (E-közmű)

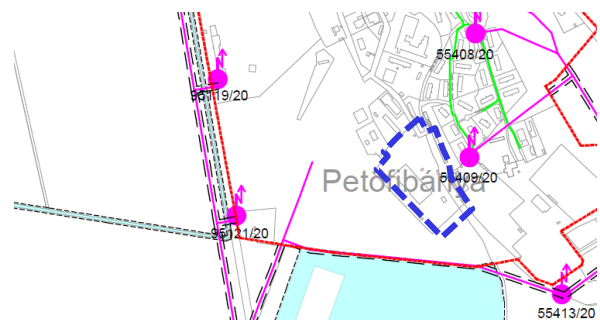
PETŐFIBÁNYA TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI TERVE 2017
KÖZMŰ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ TERVLAPJAINAK RÉSZLETEI

Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás:
villamosenergia ellátás és hírközlési hálózat

A fejlesztési terület közműellátása a HÉSZ előírásai szerint biztosított. A közműellátás az OTÉK előírásai alapján részleges:

- a villamos energia,
- az ivóvíz,
- a szennyvízelvezetés, és
- a gáz-ellátás.

A közterületi csapadékvíz-elvezetés nem került kiépítésre, zárt vagy nyílt árkos közterületi kapcsolat nincs.



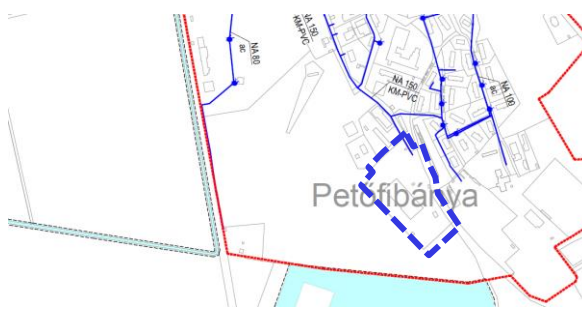
-  22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
-  22/0,4 kV-os transzformátor
-  Hírközlési légvezeték, Telekom
-  Vízgazdálkodási terület karbantartásával

Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: gázellátó hálózat



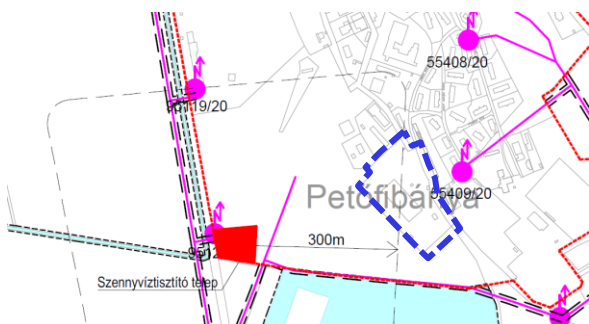
- Gáznyomáscsökkentő
- Vízgazdálkodási terület karbantartásával
- Nagyközépnomású gázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel
- Középnomású gázvezeték

Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: ivóvízellátás



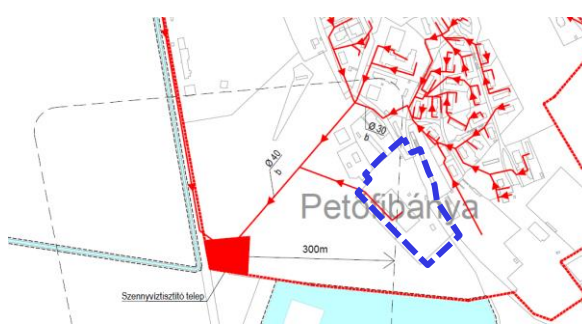
- Ivóvízellátó gerincvezeték
- Regionális ivóvízvezeték
- Víztorló
- Tűzcsap
- Vízmű
- Forrás
- Vízgazdálkodási terület karbantartásával

Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: korlátozó adottságok



- 22/0,4 kV-os transzformátor
- 22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- Szennyvízátelő védőtávolsággal
- Vízgazdálkodási terület karbantartásával
- Nagyközépnomású gázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel
- Gáznyomáscsökkentő
- Regionális ivóvízvezeték
- Víztorló
- Vízmű
- Forrás
- Bányatelek

Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: szennyvízcsatorna hálózat



- Gravitációs szennyvíz csatorna
- Nyomás alatti szennyvízcsatorna
- Szennyvízátelő védőtávolsággal
- Vízgazdálkodási terület karbantartásával

1.5. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMOK VIZSGÁLATA

Petőfibánya hatályos településrendezési eszközeihez 2018-ban teljes körű örökségvédelmi szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek és Örökségvédelmi Hatástanulmány (Völgyzugoly Műhely Kft., 2018) készült, ezen fejezetben a tartalmak a szükséges mértékben kerülnek összefoglalásra és kiegészítésre a vizsgált terület helyzetértékelésével.

1.5.1. PETŐFIBÁNYA TERÜLETÉN TALÁLHATÓ ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMOK

Petőfibánya közigazgatási területe világörökségi terület és világörökségi várományos helyszín és terület által nem érintett, továbbá országos védelem alatt álló építmény sem található a településen. A település területén fokozottan védett történeti és kulturális jelentőségű régészeti lelőhely nem található.

A település a 28/2017. (XII. 28.) Kt. rendelettel fogadta el a településkép védelméről szóló helyi rendeletét, melynek 2. melléklete jelölte a helyi egyedi védelemmel érintett elemeket, majd a melléklet a 19/2019. (IX. 12.) módosító Kt. rendelettel hatályon kívül helyezésre került. Ennek következtében a településen jelenleg nincs meghatározva helyi egyedi védelemmel érintett elem és terület.

A tervezési alaptérkép téradatai alapján a település területén 6 nyilvántartott régészeti lelőhely található, 1 belterületen és 5 külterületen:

- Berek (külterület);
- Gödöllői Áll. Tang. Mt., 13. lh. (külterület);
- Kápolna-dűlő, 15. lh. (külterület);
- Kápolna-dűlő, 16. lh. (külterület);
- Páskom, 3. lh. (külterület);
- Iskola út 5. (belterület, Örökségvédelmi hatástanulmány is tartalmazza);

A fenti bemutatott régészeti lelőhelyek közül a külterületi lelőhelyek a 2018 márciusában készült Örökségvédelmi hatástanulmányban nem szerepelnek. A belterületi régészeti lelőhely adatai az alábbiak:

Lelőhely azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ (Forster központ nyilvántartott adatai)
49940	Iskola u. 5.	temető	avar kor	118, 185, 184, 195, 187, 186, 268, 300, 168, 199, 198, 197, 196, 194, 193, 192, 191, 183/1, 164, 162, 163, 183/2, 183/3, 182, 181, 200, 159, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 179, 166, 165, 167, 180, 100, 178, 177, 107, 169, 170, 171, 172, 176, 109, 110, 108, 111, 175, 174, 173

Örökségvédelmi hatástanulmány (Völgyzugoly Műhely Kft. 2018)



□ telekhatár

■ nyilvántartott régészeti lelőhely területe

régészeti területek vizsgálata a tervezési alaptérképen

1.5.2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET HELYZETÉRTÉKELÉSE

A fejlesztési területet **nem érinti** világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, emlékhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat és helyi jelentőségű védett művi értéket, valamint régészeti lelőhelyet.

1.6. KÖRNYEZETVÉDELMI ELEMEK VIZSGÁLATA

Petőfibánya hatályos településrendezési eszközeihez 2018-ban teljes körű környezetvédelmi szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek és környezeti értékelés (2018, Völgyzugoly Műhely Kft.) készültek, ezen fejezetben a tartalmak a szükséges mértékben kerülnek összefoglalásra és kiegészítésre a vizsgált terület helyzetértékelésével.

1.6.1. PETŐFIBÁNYA KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉGE

FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

Petőfibánya területét természetes vízfolyás nem érinti, két mesterséges tó (horgásztó és Kistó) található a településen. A település a felszín alatti víz állapota szempontjából az érzékeny települések közé tartozik „A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján. A Petőfibányán korábban zajló bányászati és ipari tevékenységek miatt a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízügyi és vízvédelmi hatósági tájékoztatása szerint a település egyes részein a talajvízadó réteg és a talajvíz szennyezettsége nem zárható ki. A vízminőségre a mezőgazdasági művelés vegyszerhasználata is veszélyt jelent.

TALAJVÉDELME

A talajra veszélyt jelent a nagyüzemi mezőgazdasági művelés miatt a defláció, és a vízerózió. A nagytáblás szántóterületeken hiányoznak a mezővédő erdősávok és fasorok. A korábbi bányászati tevékenységből hátramaradó bányajáratokból szulfáttartalmú víz folyik ki, ami a talajok és a felszín alatti vizek minőségét veszélyezteti.

A vizsgált fejlesztésre tervezett területen jelenleg kiépített csatorna nem üzemel, de a település szennyvízgyűjtő hálózati rendszerének egyik 20-as paraméterű gravitációs szennyvízcsatornája végighalad a Deák Ferenc utca mentén található közparkban. Ez a már meglévő szennyvízcsatorna hálózati nyomvonal a fejlesztési terület számára nyugati irányba csatlakozási lehetőséget tud biztosítani.

TALAJADOTTSÁGOK, ÉPÍTÉSI KÖRNYEZETVÉDELME

A mai Mátra felépítését az alsó-riolittufa és a korai andezitek lerakódása utáni képződmények határozzák meg. A „középső” dácittufa és „felső” riolittufa zömmel vagy kizárólagosan a hegységen kívülről származott. Eredetileg alacsony tszf. magasságban, nagy területen, medencekitöltő jelleggel rakódhatott le, jobbra sekélytengeri környezetben. A középső tufa szintre a vulkanológiai adatok alapján kis-közepes méretű, vegyes működésű andezitvulkáni kúpok épültek. E vulkánok tápláló kőzeteléréi több helyütt is jól érzékelhető módon áttörnek a középső dácittufát és a kapcsolódó vulkáni-üledékes képződményeket. A hegységépítő andezitvulkánosság végeredményben közepes méretű (mintegy 1000 m viszonylagos magasságú) rétegvulkáni kúpokat épített fel, amelyek a Nyugat-Mátra keleti szegélyén (Galya-vulkán) jól rekonstruálhatók. A településen ugyanakkor a domborzat és a mélyszerkezet elsősorban a vulkánossággal egyidejű és azt követő erős tektonikus hatásokat tükröz, amelyek jelentősen átalakították, elroncsolták az elsődleges vulkáni formákat. A tektonika nyugaton – vízszintes mozgásokkal tagolta, roncsolta az eredeti felépítményeket. Részben ennek köszönhetően az alsóbb lejtők mentén, amelyeket tengerüledékek is védtek, jóval kisebb volt az erózió. A hegység mai arculatát a negyedidőszakban is folytatódó erőteljes tektonikus mozgások, az ehhez gyakorta

igazodó, szerkezetileg előre jelzett völgyek mélyítő folyóvízi eróziója, és kisebb léptékű csuszamlások, suvadások alakították ki.

A felszínen jellemző a homokos vályogos mechanikai összetételű, mészmentes, szerves anyagban szegény, és emiatt gyenge termékenységű réti öntéstalaj. (A gyenge termőképességű talaj viszont kedvező vízgazdálkodású, emiatt a termékenysége öntözéssel, műtrágyázással javítható.) Az erősen víztartó barnaföldek közepes (V.) termékenységi kategóriába sorolhatók. Ugyanakkor a településen a genetikai talajtípus-rendszer szerinti nyolc fő talajféleségből hét megtalálható. Jellegzetesség, hogy többfelé előfordulnak atípusos talajok, melyek a talajképző- és fenntartó folyamatok változásai (pl.: talajvízszint-csökkenés, folyószabályozásból fellépő vízhiány) következtében elveszítik egyes jellegzetességeiket.

Az alapkőzet változatossága is megfigyelhető, ezért az épületek alapozásánál körültekintően kell eljárni, illetve a növénytelepítésnél figyelembe kell venni a talajszerkezet változatosságát is.

A villámárvíz kockázat csökkentésére egy, vagy több kisebb tározó létrehozásának költséghatékonysága megkérdőjelezhető, de a klímaváltozás hatásának aszályos időszakban való hasznosítása miatt megfontolandó. A zárt csapadékvíz elvezető csatorna helyett javasolható természetes lefolyáslassító megoldásokat alkalmazni a beépített területek közt lévő fásított zöldfelületeken. A vízvisszatartásra alapozó villámárvízi már bizonyítottan működik a vízmegtartásra alkalmas beavatkozási pontok megkeresését követően.

LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A levegőminőség szempontjából a főbb szennyezőforrást az ipari-gazdasági területek, a gépjárműforgalom és a lakossági fűtés légszennyezése, továbbá a porterhelés (gépjárműforgalom, riolit- és homokbánya teherforgalma, mezőgazdasági területek szélerezési jele) jelenti.

Petőfibánya új településrendezési eszközeihez-készült Környezeti értékelés (elfogadva a 66/2018. (V.30.) Kt. sz. határozatával) munkarész ide vonatkozó adatai:

„Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer légszennyező anyag kibocsátási nyilvántartása alapján Petőfibánya területén 2014-ben két telephelyen regisztráltak légszennyező anyag kibocsátást:

- Petőfibányai Fűrészüzem (szilárd anyag kibocsátás)
- Bányász utca 6. szám alatt működő telephely (legjelentősebb mértékben szilárd anyag, butil-acetát, etil-acetát kibocsátás).”

A közigazgatási területen nem található levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezettel kijelölt létesítmény.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területnek, – ahol szigorúbb határértékek tartandók be – tekintendők az az országos ökológiai hálózat területei.

A 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet szerint – mely a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szól - Petőfibánya a 10. zónacsoportba tartozik.

Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	Szilárd (PM ₁₀)	Benzol
F	F	F	E	F

E csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg

Összességében elmondható, hogy a vizsgált terület környezetének levegőminősége jó. A vizsgálat készítésénél a környezeti levegő egészségügyi követelményeit tartalmazó 4/2011.(I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló rendelet határértékei lett figyelembe véve. Általános esetben az egészségügyi határértékek az irányadóak. **A telket érinti a 367 hrsz.-ú telken üzemelő szennyvíztisztító telep 300 méteres védőtávolsága**, mely kapcsán a HÉSZ rendelkezik a lehetséges és tiltott/korlátozott

rendeltetésekről és tevékenységekről. A meglévő és tervezett tevékenység, övezet nem tartozik a korlátozottak körébe.

HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A veszélyes és kommunális hulladékgyűjtés szelektíven történik, a szállítása jogszabályok szerint, illetve a települési rend szerint történik, történhet a továbbiakban is.

A vizsgált területeken illegális hulladéklerakat, potenciális szennyezőforrás nem található. Az elhagyott szemét sem jellemző a településen. A közterületek rendezettek, tiszták.

ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM

Petőfibányán a zaj- és rezgésterhelés forrása a gépjárműforgalom (különösen a riolit- és homokbánya teherforgalma), a működő üzemek és a település külterületén található külfejtéses bánya lehetnek. A riolitbánya területén robbantásos módszerrel történik a kitermelés, ami a település belterületén is hallható zajhatással jár.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól alapján zajtól védendő környezet: olyan védendő terület és védendő épület, helyiség, amely emberi tartózkodásra, tevékenység végzésére szolgál, és ahol az emberi tevékenység zavarásának megakadályozása vagy az emberi egészség védelme érdekében a környezeti zaj, rezgés mértékét korlátozni kell.

Zajtól védendő területek a településrendezési eszközökben is kijelölhetők. Ez jelenleg nincs meg a hatályos tervekben. E szerinti lakó-, üdülő-, vegyes területek; a különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, az egészségügyi területek, a rekreációs rendeltetésű területek; a zöldterületek; valamint a gazdasági területnek azon részei, ahol zajtól védendő helyiségek (pl. étterem, szolgálati lakás) helyezkedik el. Így összességében a zajterhelésre érzékeny területek nagyrészt lefedhetik a levegőterhelésre érzékeny területeket.

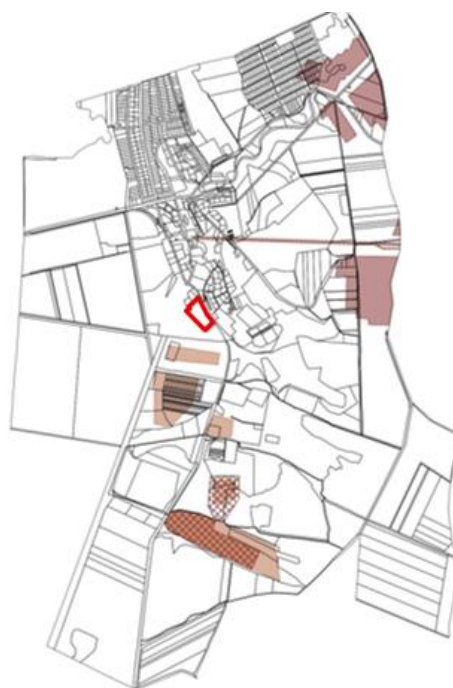
BÁNYA- ÉS ALÁBÁNYÁSZOTT TERÜLETEK

A település közigazgatási területén két megkutatott, ipari készlettel rendelkező szilárd ásványi nyersanyag előfordulás található. A jelenleg is működő Lőrinci bánya a homokra és riolitra települt a település déli külterületén, mindkét bánya érvényes műszaki üzemi tervvel (MÜT) rendelkezik:

- riolit bánya a 0207 hrsz.-ú telken (Lőrinci II. – riolit) és
- a 0216/1-3 hrsz.-ú ingatlanokon található homokbánya (Petőfibánya I. – homok).

	telekhatár		alábányászott terület
	bányatelek		ásványi nyersanyagvagyon övezete

A településen korábban mélyművelésű lignitbánya üzemelt, melynek járatai a település külső keleti részeit hálózák be. Az alábányászottságra a településtervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani, ugyanis a felszín alatti bányászat alakíthatja a felszínt, egyenlőtlen süllyedést okozhat.



bányaterületek lehatárolása

1.6.2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET HELYZETÉRTÉKELÉSE

A fejlesztési területet és annak szűkebb, illetve tágabb környezetét bányatelek, alábányászott terület és az ásványi nyersanyagvagyon övezete nem érinti.

A telket érinti a 367 hrsz.-ú telken üzemelő szennyvíztisztító telep 300 méteres védőtávolsága, mely kapcsán a HÉSZ az alábbi előírásokat teszi:

„7. § (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:

a) közlekedési területek,

b) közművek, közműlétesítmények,

c) szennyvíztisztító

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) A szennyvíztisztító védőtávolságával kapcsolatban a 12. § előírásai az irányadók.

(4) A szennyvíztisztító védőtávolságán belül lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(...)

12. § A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 300 m, amelyen belül kizárólag hulladékgazdálkodással kapcsolatos és ipari rendeltetésű épület helyezhető el. A védőtávolság a vonatkozó jogszabályok alapján a technológiai mértékig csökkenthető.”

A 365/41 hrsz.-ú telek kapcsán 2023. májusában ipari tevékenység módosítására „Máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása” tevékenység került bejelentésre. Ezt követően 2023. decemberében szintén ipari tevékenység módosítására „Máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása” és „Nem veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása” tevékenység került bejelentésre.

24

Petőfibányai Polgármesteri Hivatal
JE G Y Z Ö J É T Ő L
3023 Petőfibánya, Bánya út 3. 37/387-303, 37/387-471
ASP20. PROUD. IRAT. AVDHSZ BÉLYEGZÉS

Ügyintéző: Smid Klaudia Beatrix
Telefon: +37387303
E-mail: szocialis@petofibanya.hu
Tárgy: igazolás
Iktatósz.: PB/1123/2023
Nyilvántartási szám: 34/2023/B

A telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet értelmében **bejelentés-köteles ipari tevékenység** nyilvántartásba vételéről kiadott

IGAZOLÁS

Az ipari tevékenység végzőjének adatai:
Neve: General Future Holding Zrt.
Székhelye: 2161 Csomád, Kossuth Lajos út 79.
Cégjegyzékszáma: 13-10-041931

A bejelentett szolgáltatási tevékenység: bejelentés-köteles ipari tevékenység

A telep adatai:
Címe: 3023 Petőfibánya, Bánya utca
Helyrajzi száma: 365/41

Folytatni kívánt tevékenységek:
Máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása

Az ipari tevékenység módosításának időpontja: 2023.05.24.

Kelt: Petőfibánya, 2023. június 2.

Dr. Győrfi Viktor
jegyző

Értessül:
1. Bejelentő
2. Irattár

Petőfibányai Polgármesteri Hivatal
JE G Y Z Ö J É T Ő L
3023 Petőfibánya, Bánya út 3. 37/387-303, 37/387-471
MAK ASP Irat DHSZ Bélyegzés

Ügyintéző: Smid Klaudia Beatrix
Telefon: +37387303
E-mail: szocialis@petofibanya.hu
Tárgy: igazolás
Iktatósz.: PB/2658/2023
Nyilvántartási szám: 34/2023/B

A telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet értelmében **bejelentés-köteles ipari tevékenység** nyilvántartásba vételéről kiadott

IGAZOLÁS

Az ipari tevékenység végzőjének adatai:
Neve: General Future Holding Zrt.
Székhelye: 2161 Csomád, Kossuth Lajos út 79.
Cégjegyzékszáma: 13-10-041931

A bejelentett szolgáltatási tevékenység: bejelentés-köteles ipari tevékenység

A telep adatai:
Címe: 3023 Petőfibánya, Hatvani utca 9.
Helyrajzi száma: 365/41

Folytatni kívánt tevékenységek:
Máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása
Nem veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása

Az ipari tevékenység módosításának időpontja: 2023.12.04.

Kelt: Petőfibánya, 2023. december 6.

Dr. Győrfi Viktor
jegyző

bejelentés-köteles ipari tevékenység nyilvántartásba vételéről kiadott igazolások (www.generalfuture.net/hu/)

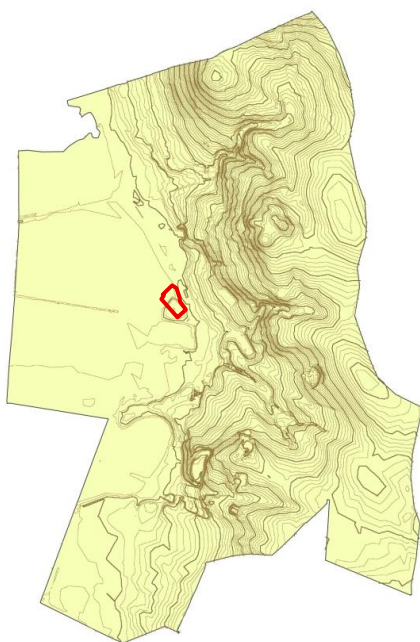
1.7. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

Petőfibánya hatályos településrendezési eszközeihez 2018-ban a tájrendezés és a zöldfelületi rendszer kapcsán teljes körű szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek, ezen fejezetben a tartalmak a szükséges mértékben kerülnek összefoglalásra és kiegészítésre a vizsgált terület helyzetértékelésével.

1.7.1. PETŐFIBÁNYA TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉGE, ZÖLDFELÜLETI RENDSZERE

Petőfibánya az Észak-Magyarországi-Középhegység nagytáj területén, az Észak-Magyarországi Medencék középtájon belül a Zagyva-völgy kistájon helyezkedik el. A kistáj a Zagyva völgyét foglalja magában, a település vízrajzát a Zagyva folyó határozza meg, mely a településtől kb. 1 km-re nyugatra található. A vízrajzi adottságok jelentősen befolyásolták a Zagyva-völgy növényzetét: puha ligeterdők, mocsárrétek, magassások és nádasok találhatók a területen. A település felszíni földtani adottságait a folyóvízi homok és kavics, a lejtő- és provuláris üledék jellemzik, az alapkőzetre jellemző a riolit.

A település nyugatról keletre haladva 125 és 277,5 méteres szintmagasság között fekszik. A település nyugati, Zagyva menti része sík, jellemzően szántókkal borított terület, míg a településtől északra, keletre és délre eső részeken kisebb dombokkal tarkított táj található, melyeket jellemzően erdők borítanak. A szántók jellemzően a jó és kiváló minőségű szántóterületek övezetében tartoznak.



Petőfibánya szintvonalas rajza a fejlesztési terület lehatárolásával



Petőfibánya domborzati rajza a fejlesztési terület lehatárolásával

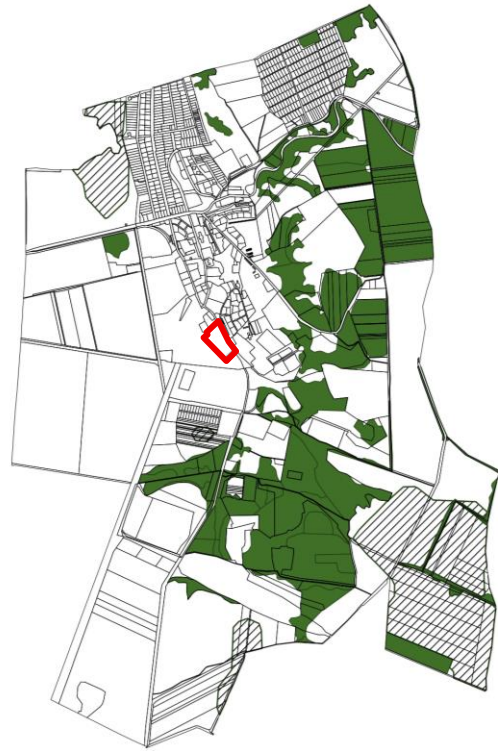
Petőfibánya területét nemzetközi és országos jelentőségű védett természeti terület érinti. A Kopasz-hegy, mint Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület a település északi részén található, mely az Országos Ökológiai Hálózat Magterületének részét is képezi, amelyek nem érintik a tervezési területet. Az Országos Ökológiai folyosójába tartoznak a belterülettől keletre és délre eső területek. A település belterületét, a Kopasz-hegyet és a belterülettől délre fekvő területeket a tájképvédelmi terület övezete is érinti.

A település zöldfelületi rendszere változatos, a külterületen az erdőterületek, míg belterületen a közterületek, temető, sportpálya és a fasorok teszik ki annak jelentős részét, ugyanakkor a családi- és társasház jellegű területek zöldfelületei is fontos zöldfelületi elemek.

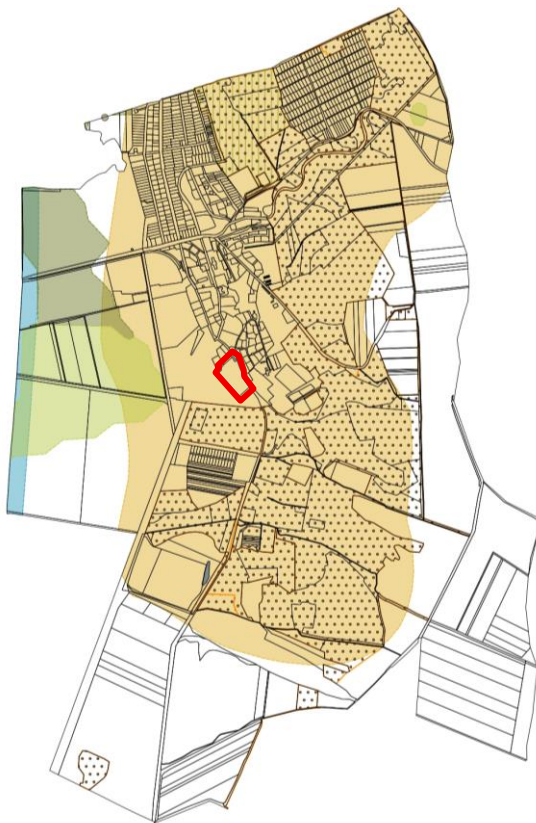
A településen található, az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti erdőterületek és az erdőtelepítésre javasolt erdők övezetének területei térképen (jobbra) kerültek ábrázolásra.

Az övezetek nem érintik a tervezési területet.

A település jelentős részét érinti lefedő tájképvédelmi övezetnek a tervezési terület is része.



erdőtelepítésre javasolt terület övezete; nyilvántartott erdőterületek
a nyilvántartott erdők és az erdőtelepítésre javasolt erdők
övezetének vizsgálata



- telekhatár
- védett táji elem
- védett táji elem területe
- ökológiai folyosó területe
- jó szántóterület övezete
- kiváló szántóterület övezete
- fakadóvízzel veszélyeztetett terület
- tájképvédelmi terület övezete
- NATURA 2000 terület

a természeti adottságok vizsgálata

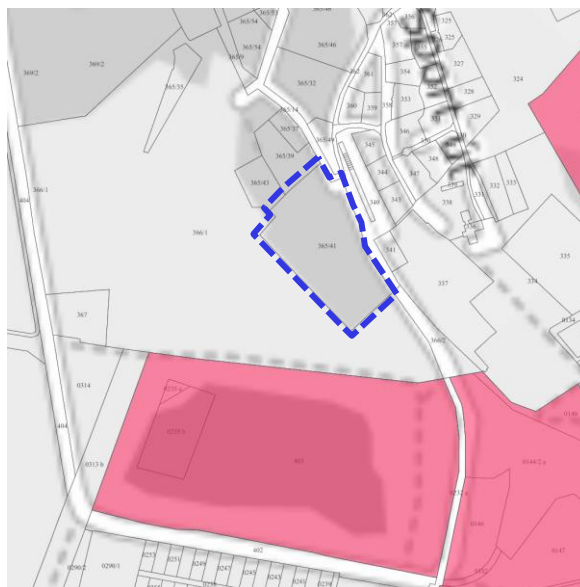
1.7.2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET HELYZETÉRTÉKELÉSE

A fejlesztési terület művelésből kivett telephely, nagy területen beépített.

Petőfibánya szinte teljes belterülete, így a rendezéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek is országos tájképvédelmi terület övezetében található. A rendezéssel érintett területtől délre lévő horgászto területe az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének része.

A fejlesztési területet és környezetét - sem a hatályos településrendezési eszközök, sem a adatszolgáltatás téradatok alapján – további táj- és természetvédelmi elem nem érinti.

A rendezéssel érintett terület beépült építési telkekből álló telektömb része.



országos ökológiai folyosó és a fejlesztési terület (OKIR)

A beépített és burkolt felület magas arányt képez a tervezési területen belül. Zöldfelülete a telek határai mentén található különböző, 2-20 m szélességben, nagysága közel 4521 m². A telekhatár délkeleti, délnyugati oldalán nyárfasor takarja a telephelyet. Az oszlopos nyárfasor (*Populus nigra* 'Italica') csaknem összefüggő falat alkot a délnyugati oldalon. A nyárfasor és az épületek közötti felület vegyes állapotú: csak időszakosan, ritkán kaszált gyepterület, vegyes gyomos cserjefajok és invazív fajok is találhatóak a zöldfelületben.

A határoló közterület zöldfelületei részben gypesítettek. A burkolt felületet fák és fasorok, cserjék kísérik. A gyomként magoncról nőtt növényállomány részben az ültetett fajok magoncjai, részben a potenciális erdőtársulás fajtái, de többségében invazív fajok alkotják.

A vízelvezető, szikkasztó árok és gyalogos járdák a tervezési terület mellett nem részei a közterületnek. A tervezési területtől északra a gazdasági területhez tartozóan, csak rövid szakaszon található szikkasztó árok a közút telkében. Gyalogos közlekedésre alkalmas biztonságos sáv nem fér el.

A tervezési terület meglévő zöldfelületein növényborítottsága növelhető. A klímaváltozás hatásainak mérséklése érdekében növelhető lenne a lombkoronaarány, az árnyékolt felületek aránya további fák, fasorok cserjék ültetésével.

1.7.3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELELÉSE

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 16.§ 130. pontja alapján „új beépítésre szánt terület kijelölés”-ének minősül, ha módosítás során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása történik. (A Tr. 78.§. (5) bekezdése alapján településrendezési eszköz módosításakor az építési övezet alatt beépítésre szánt területet és övezet alatt beépítésre nem szánt területet kell érteni.)

A tervezett fejlesztés során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a terület jelenleg is beépítésre szánt települési területfelhasználási egységben van meghatározva.

1.7.4. ERDŐTERÜLET ÉRINTETTSÉG A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉBEN

A fejlesztéssel érintett telek és a vele szomszédos telkek Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdők területével nem érintettek, továbbá az erdőtelepítésre javasolt terület övezetébe sorolt területek sem érintik a területet.



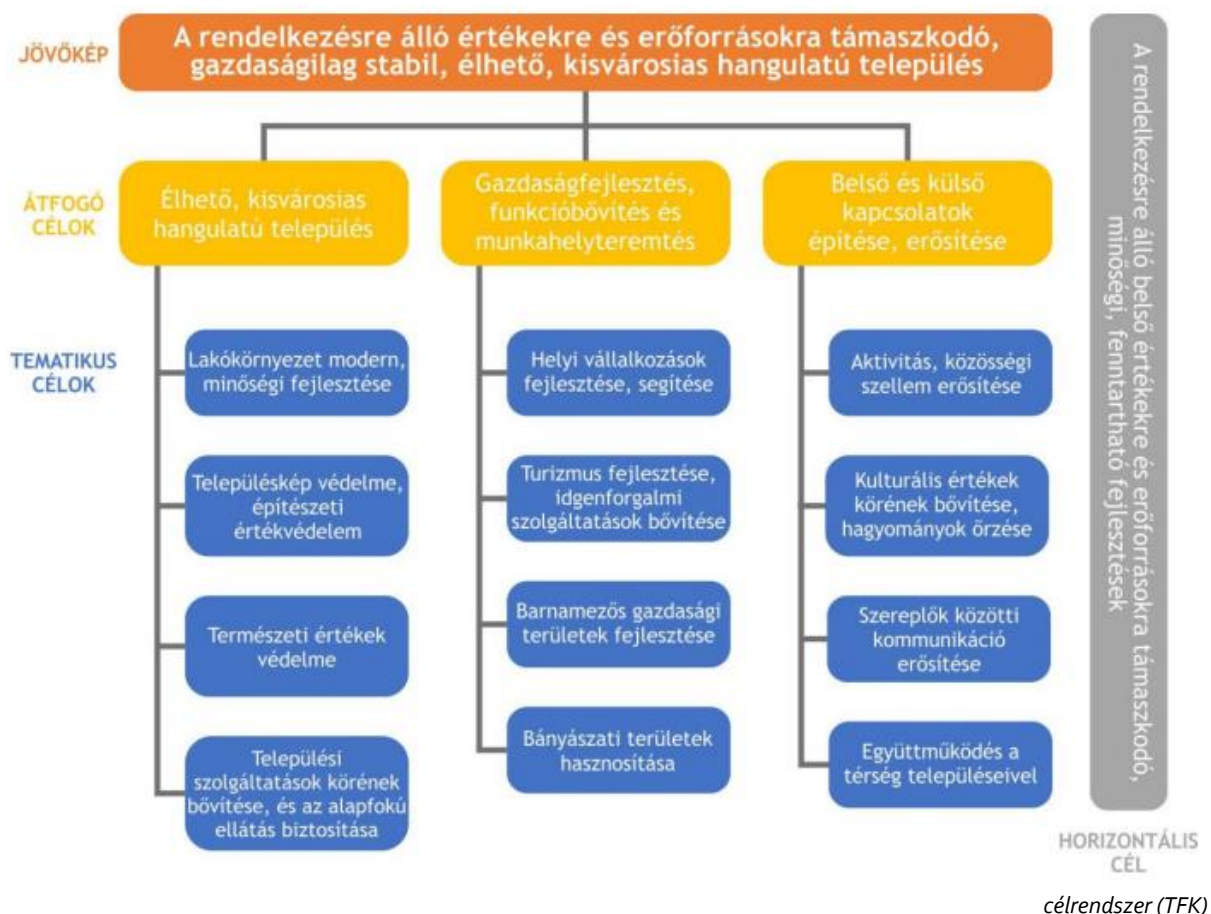
erdőtérkép (Magyarországi Erdészeti Webtérkép)

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI, ÚJ ÉPÍTÉSI JOGSZABÁLYOK HATÁLYOSSÁGA

2.1. PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA (TFK)

Petőfibánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 65/2018. (V. 30.) sz. határozattal fogadta el Petőfibánya Község Településfejlesztési Konceptióját (a továbbiakban: TFK).

A koncepcióban előrevetített 15-20 éves távlatú jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén tűz ki elérendő célokat. Ennek fényében a község jövőképe: A rendelkezésre álló értékekre és erőforrásokra támaszkodó, gazdaságilag stabil, élhető, kisvárosias hangulatú település. A jövőkép elérését három átfogó cél meghatározása segíti, melyek a település hosszútávú fejlődésének alappillérei. A tematikus célok a község kiegyensúlyozott fejlődését segítik. Az átfogó és tematikus célokat áthatva egy horizontális cél került meghatározásra.



A tervezett módosítás eredményeképpen megvalósítani kívánt gazdasági fejlesztés „Gazdaságfejlesztés, funkcióbővítés és munkahelyteremtés” átfogó célhoz és azon belül a „Helyi vállalkozók fejlesztése, segítése” tematikus célhoz kapcsolódik. A településen működő gazdasági szektoron belül túlnyomó részt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységi körök működnek. A település fenntartható fejlődése érdekében fontos a különböző gazdasági ágazatok erősítése. A

fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telken működő telephely fejlesztése a helyi gazdasági ágazat erősítését, a helyben foglalkoztatottak arányának növelését és közvetetten a település népességmegtartó képességét segítheti.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem ellentétes a TFK-ban foglaltakkal, a település TFK-ban meghatározott céljainak elérését segíti.

2.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

Petőfibánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 67/2018. (V. 30.) Kt. sz. határozattal fogadta el Petőfibánya Község Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT).

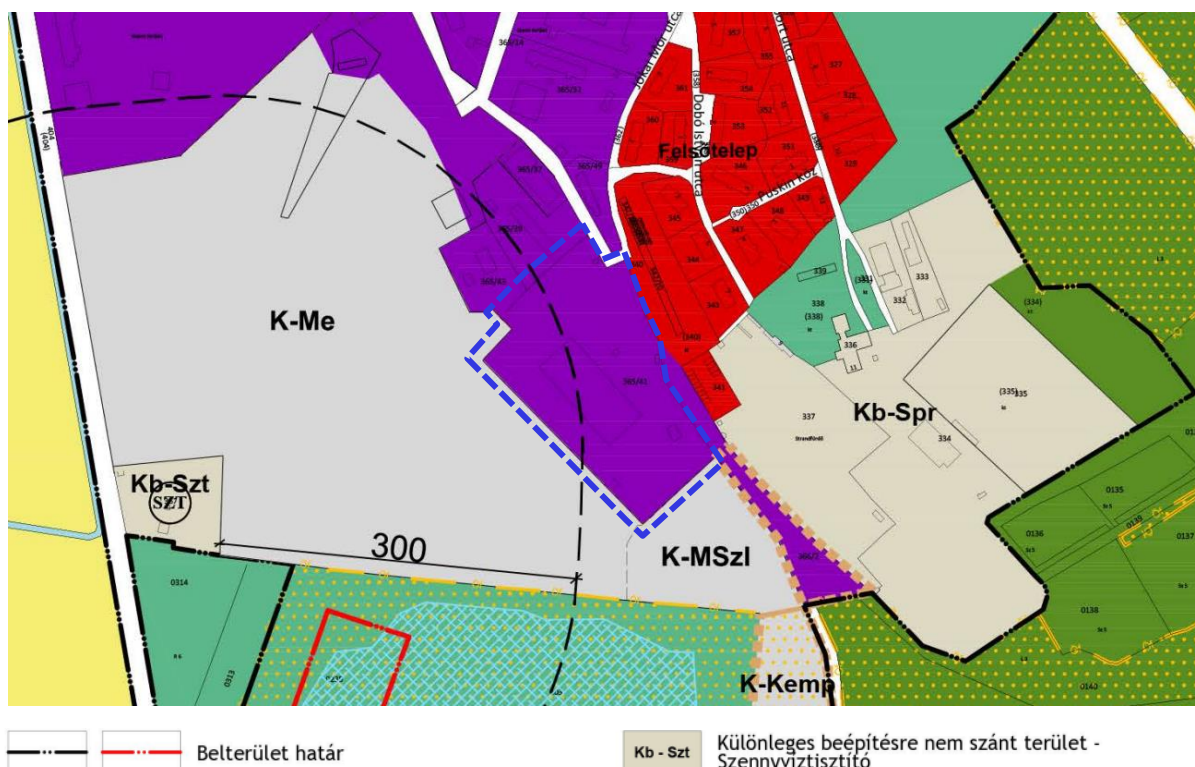
Petőfibánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2018. (V.31.) rendelettel fogadta el Petőfibánya Község Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ).

2.2.1. PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

A fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek Gip jelű ipari terület területfelhasználásban került meghatározásra. A telekkel szomszédos területek északon szintén Gip jelű ipari terület, keleten Lk jelű kisvárosias lakóterület és Gip jelű ipari terület, délen K-MSzl jelű különleges beépítésre szánt munkásszálló területe, nyugaton pedig K-Me jelű különleges beépítésre szánt megújuló energiatermelő terület területfelhasználási egységeiben kerültek meghatározásra.

A telek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe tartozik és érinti a szennyvíztisztító telep 300 méteres védőtávolsága.

30





hatályos szerkezeti tervlap részlete

A településszerkezeti terv leíró munkarészének vonatkozó részletei a fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek kapcsán:

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Gazdasági terület			
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,6	teljes
Gip	Ipari terület	1,5	teljes

(...)

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.

(...)

3.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

3.2.3.2. Ipari terület (Gip)

Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Petőfibánya területén ipari terület:
- a belterület délnyugati része.

Beépítésre szánt, nem beépített ipari terület:
- az iparterület délnyugati része.

(...)

5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.2.1. NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

(...)

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének területén cél a tájképi egység megőrzése, épület-elhelyezés esetén a tájegységre jellemző stílusú épületek megjelenése, amelyhez a településszerkezeti terv az által tud hozzájárulni, hogy a területhasználatához leginkább illeszkedő területfelhasználási egységet jelöl ki.

(...)

2.2.2. PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)

A fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek Gip2 jelű ipari terület építési övezetben került meghatározásra. A telekkel szomszédos területek északon szintén Gip2 jelű ipari terület, keleten Lk5* jelű kisvárosias lakóterület és Gip2 jelű ipari terület, délen K-MSz1 jelű különleges beépítésre szánt munkásszálló területe, nyugaton pedig K-Me1 jelű különleges beépítésre szánt megújuló energiatermelő terület építési övezetben kerültek meghatározásra.

A telek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe tartozik és érinti a szennyvíztisztító telep 300 méteres védőtávolsága.

A Bánya utca folytatásában található földút területét – a fejlesztési terület mellett elhaladva, attól délre fekvő horgásztó irányába – 8,0 méter tervezett szélességben határozza meg.

A 365/41 hrsz.-ú telek területét szabályozási vonal és további szabályozási elemek nem érintik.



	Belterület határ
	Szabályozási vonal
	Építési övezet/ Övezet határa
	Helyi út területe (egyéb út)
	Zöldterület
	Vízgazdálkodási terület
	Méretezés

	Zkk	Zöldterület - közkert
	Ev	Védelmi erdőterület
	Má	Általános mezőgazdasági terület
	V	Vízgazdálkodási terület
	Kb-Szt	Különleges beépítésre nem szánt terület - Szennyvíztisztító
	Kb-Spr	Különleges beépítésre nem szánt terület - Sport- és rekreációs terület
		Védőtávolság
		Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa és területe
		Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe

építési övezet	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)		Szennyvíztisztítómű
	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)		
Lk	Kisvárosias lakóterület			Belterületbe vonható terület határa
Gip	Ipari terület			
K-Kemp	Különleges terület - kemping			Vízfelület

hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-1)

A HÉSZ Gip2 jelű építési övezetre vonatkozó egyedi előírásai:

- „23. § (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Építési telek elő- és oldalkertjében – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (3) Építési telek hátsókertjében melléképület az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
- (4) Az építési telek hátsókertjében – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek -
- legfeljebb 2 tárolóépület, vagy gépjárműtároló;
 - állattartó épület;
- de legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.
- (5) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- (6) A település területén – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – állattartó épület nem helyezhető el.
- (7) Lakókocsi, lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület a település területén – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 90 napig, illetve – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.

33

24. § A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- Nagyvárosias lakóterület (Ln)
 - Kisvárosias lakóterület (Lk)
 - Kertvárosias lakóterület (Lke)
 - Településközpont terület (Vt)
 - Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
 - Ipari terület (Gip)
 - Hétféligázás terület (Üh)
 - Különleges területek ha) kemping (K-Kemp)
- (...)

30. § (1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - igazgatási, iroda;
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(4) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(5) Gip1 építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Az

építési övezetben pontszerű, önálló technológiai létesítmények (toronysiló, szárító) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

(6) Gip1 építési övezetben a hátsókert 6,0 m, vagy – ha az 6,0 méternél kisebb – a telken kialakult állapotnak megfelelő.

(7) Gip2 építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Az építési övezetben pontszerű, önálló technológiai létesítmények (toronysiló, szárító) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

(8) Gip3 építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Az építési övezetben pontszerű, önálló technológiai létesítmények (toronysiló, szárító) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

(9) Gip3 építési övezetben a hátsókert 6,0 m, vagy – ha az 6,0 méternél kisebb – a telken kialakult állapotnak megfelelő.

(10) Gip4 építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Az építési övezetben pontszerű, önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

(11) Gip4 építési övezet építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.”

HÉSZ 2. „Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai” melléklet „Ipari terület” elnevezésű táblázata:

Ipari terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gip1 ¹	SZ	2000	30	80	80	9,0	10
Gip2	SZ	5000	40	40	40	9,0	25
Gip3	SZ	2000	30	40	40	9,0	25
Gip4	SZ	2000	30	30	30	9,0	30
Gip5	SZ	1000	20	30	30	6,5	30

SZ szabadonálló

¹ Az építési övezet előírásai az OTÉK-ban megfogalmazottaknál megengedőbb alkalmazásához, az OTÉK 111.§ (2), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (4) alapján az illetékes Állami Főépítész hozzájárulása szükséges.

2.3. A TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK MEGÁLLAPÍTÁSAI

2.3.1. TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET (TKR)



Petőfibánya településképi szempontból meghatározó területei

Petőfibánya község településképi védelméről szóló helyi rendelete a 28/2017. (XII. 28.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra, melynek 1. számú melléklete határozza meg Petőfibánya településképi szempontból meghatározó területeinek (TKSZM) lehatárolását.

A fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek az „Ipari területek” elnevezésű TKSZM területen belül helyezkedik el.

A 1. melléklettel szemben a rendelet 22.§-a településképi szempontból meghatározó területeit viszont csak három területre bontja:

- Alsótelep családi házas területek,
- Alsótelep egyéb társasházi területek,
- Felsőtelep társasházai.

A rendelet ezen területek vonatkozásában határoz meg általános területi és egyedi követelményeket, valamint egyedi építészeti követelményeket.

35

A rendelet IV. fejezete az egyéb településképi követelményeket tartalmazza, mely a felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének szabályait tartalmazza. A fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek vonatkozásában ezen előírások figyelembe veendőek:

„41. § (1) Közműlétesítmények (nyomvonalas létesítmények, elektromos transzformátor, közvilágítási kapcsolószekrény, távközlési elosztószekrény, gáznyomás-szabályzó) elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a városképi megjelenésre.

(2) Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat föld alatt vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlop létesítése nem megengedett.

(3) A közép-, a kisfeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózatokat, illetve a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítményeit földalatti elhelyezéssel kell kivitelezni helyi védelemmel érintett területen.

(4) Gáznyomás-szabályzó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.

(5) Kisméretű (maximum 30 cm átmérőjű, 50 cm magasságú hengerbe foglalható) mobilhálózati bázisállomás (mikrocella) meglévő közműoszlopokon elhelyezhető, épületek utcai homlokzatán takart módon helyezhető el.

(6) Önálló antennatartó szerkezet (torony) és lakóterület között legalább 500 méteres távolságnak kell lennie.

42. § (1) Az utcai homlokzatokon kívül a homlokzati napelemeket úgy kell elhelyezni, hogy azok igazodjanak az épület nyílásméretéhez, kiosztásához.
- (2) Magastetős épület esetén táblás napelemeket/napkollektorokat a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy
- azok a tetőszélein, gerincén ne lógjanak túl,
 - legfeljebb 2 sort alkossanak,
 - széleik igazodjanak egymáshoz és a tető sík ablakaihoz,
 - legfeljebb az adott tető sík 50%-át fedheti le.
- (3) Közterülettel határos 5 méteres teleksávon kívül elhelyezett melléképület teljes tetőfelülete táblás napelemmel vagy napkollektorral lefedhető.
- (4) Napelemcserép a tető teljes felületén alkalmazható."

A tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében Petőfibánya településkép védelméről szóló rendeletének módosítása nem indokolt.

2.4. ÚJ ÉPÍTÉSI JOGSZABÁLYOK HATÁLYOSSÁGA

Fel kell hívni a figyelmet, a TÉKA (280/2024 (IX.30) Korm. rendelet) 135-136. § átmeneti rendelkezéseire, amelyek befolyásolják a KÉSZ előírásainak módosítási és érvényesítési lehetőségét (pl.: zöldfelület, gépjármű-várakozóhely).

„135. § (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

136. § (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárásban, valamint az építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység végzésekor, zöldfelület kialakításakor

...

b) az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarozatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek

...

(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

- indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,
- történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,
- kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,
- indul a telekalakítási engedélyezési eljárás, vagy
- kezdik meg a területhasználatot,

a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 34. § (8)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a 3–6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni."

3. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK MEGÁLLAPÍTÁSAI ÉS ÖSSZHANG IGAZOLÁS SZÜKSÉGESSÉGE A FEJLESZTÉSI TERÜLET KAPCSÁN

Petőfibánya Község településrendezési eszközeinek eseti módosítása során figyelembe kell venni a magasabb szintű jogszabályokat, 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),
- Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelete (HMTvT).

Mindkét dokumentumot figyelembe kell venni Petőfibánya vonatkozásában, annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztés, beruházás megvalósíthatósága érdekében eszközölt rendezési tervi módosítási javaslat ezen hatályban lévő magasabb szintű jogszabályokkal ne legyen ellentétes.

3.1. A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN

Az Ország Szerkezeti terve meghatározza az ország területfelhasználási rendszerét, a települések térbeli rendjét, az országos műszaki infrastruktúra-hálózatokat és az egyedi építmények térbeli rendjét, és ezek összefüggéseit.

A fejlesztési terület települési térségben helyezkedik el és azt az országos és megyei műszaki-infrastruktúra hálózat elemei nem érintik.



Alaptérképi elemek



Megyehatár



Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák



Erdőgazdálkodási térség



Mezőgazdasági térség



Vízgazdálkodási térség



Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények



Országos kerékpárút

Vízi létesítmények



Elsőrendű árvízvédelmi fővonal (meglévő)

OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közeledési hálózatok és egyedi építmények

- Főút (meglévő)
- Országos kerékpárút (Tervezett)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

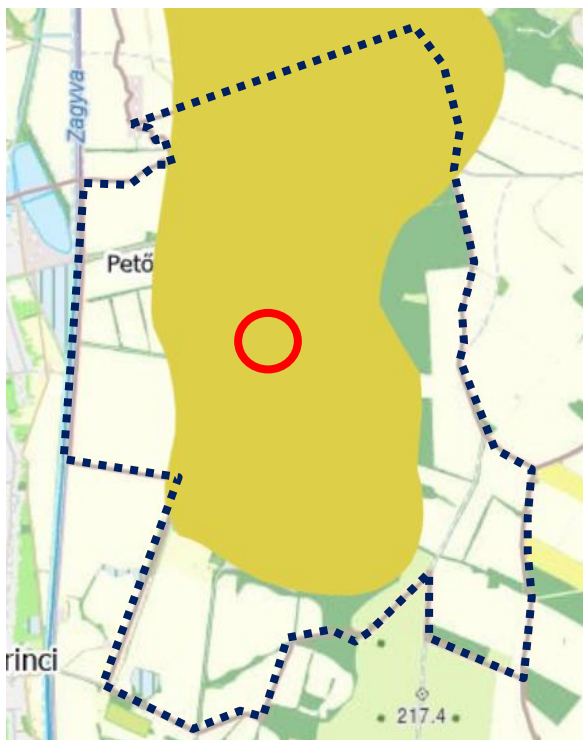
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)

HMTTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

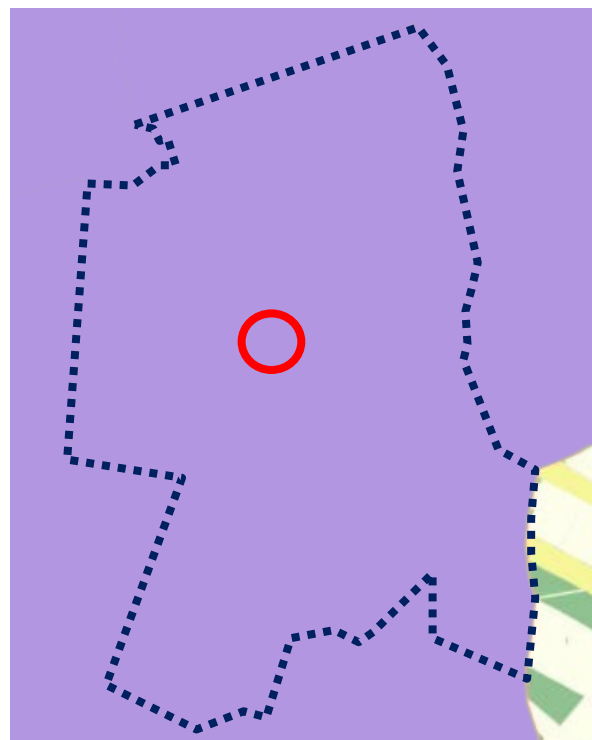
Petőfibánya területét az alábbi országos, térségi és sajátos megyei övezetek érintik:

- Országos ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete,
- Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
- Erdők és Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,
- Földtani veszélyforrás területének övezete,
- Tájrehabilitációt igénylő terület és Összenövessel érintett települések övezete.

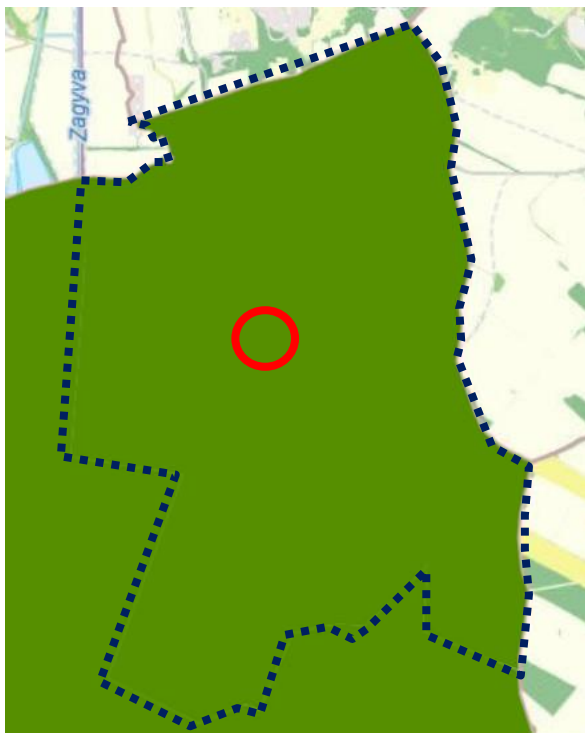
A fent felsorolt övezetek közül a fejlesztéssel érintett telket az alábbi országos és megyei övezetek érintik:



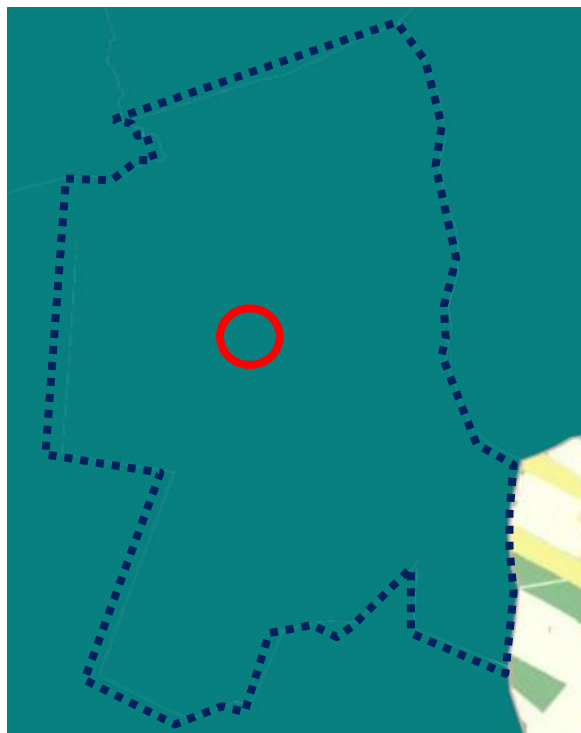
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
övezete



Földtani veszélyforrás területének övezete



Tájrrehabilitációt igénylő terület övezete



Összenövesszel érintett települések övezete

3.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

39

Petőfibánya község teljes közigazgatási területére még nem készült el az új Trtv. és HMTrT szerinti összhangigazolás. A tervezett településrendezési eszközök módosítása során csak a rendezés tekintetében van mód az összhangigazolás elkészítésére.

3.2.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSNAK VALÓ MEGFELELÉS

A településrendezési eszközök módosítása során területfelhasználás váltás javasolt, tekintettel arra, hogy a fejlesztés ipari gazdasági terület területfelhasználási egységen belül nem megvalósítható. A kialakult és a tervezett állapot figyelembevételével az érintett telek általános gazdasági terület területfelhasználásban és építési övezetben történő módosítása javasolt csak erre a területre érvényes új előírások meghatározásával.

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 ...

b) a mezőgazdasági térség ...

c) a vízgazdálkodási térség ...

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség ...”

A javasolt településrendezési eszközök módosítása megvalósítható, tekintettel arra, hogy települési térség területén belül bármilyen építési övezet, övezet kijelölhető. Így a településrendezési eszközök módosítása során a települési térség előírásaival az összhang biztosítható.



a 365/41 hrsz.-ú telket érintő térségi területfelhasználási egység és a környezetében kijelölt műszaki infrastruktúra-hálózati elemek (országos kerékpárútvonal)

3.2.2. TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

Az országos és térségi övezetek közül a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére és a földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozó általános előírásokat a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapítja meg. A megyei tájrehabilitációt igénylő terület és az összenövessé érintett települések övezeteire vonatkozó előírásokat pedig a HMTTrT állapítja meg.

TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE

Az MvM rendelet által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A hatályos HÉSZ a táj- és természetvédelem kapcsán az alábbi előírást tesz:

„5. § (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;

b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók; a vízfolyások mentén lévő galériaövényzet megőrzendők;

c) külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhoz, a területre jellemző, lombhullató fajok telepítendők.”

A tervezett beruházás meglévő beépítéssel rendelkező gazdasági területen belül kerül megvalósításra, mely a jelenlegi tájképben jelentős változást nem okoz. A javasolt módosítás során történő területfelhasználás és építési övezet módosításával a HÉSZ tájképvédelmi területére vonatkozó előírásainak kiegészítése, módosítása a településrendezési eszközök módosításával együtt nem indokolt, a térségi övezettel az összhang továbbra is biztosítható lesz.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE

41

Az MvM rendelet által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

„11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.”

A földtani veszélyforrás övezetébe többek között a lejtős tömegmozgásokkal, egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságokkal és építésföldtani kockázatokkal jellemezhető területek, valamint az emberi tevékenység hatására jelentkező vagy felerősödő kedvezőtlen földtani folyamatokkal és a vízjárással összefüggő földtani veszélyek által érintett területek tartoznak. A hatályos szabályozási terv a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztály 2021-es adatszolgáltatása alapján feltünteti a települést érintő alábányászott területet.

Az alábányászott terület a fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telket nem érinti, így a településrendezési eszközök javasolt módosítása során az összhang az övezettel biztosítható.

TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE

Az HMTTrT rendelete által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

„27. § (1) A tájrehabilitációt igénylő terület övezetébe tartoznak:

- a) használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területek,
 - b) bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területek (elsősorban külfejtéses bányák, meddőhányók) és felhagyott, tájrendezéssel nem helyreállított hulladéklerakók
 - c) erdőirtás következtében kialakult kopárok.
- (2) Használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területekre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 8. § (7) bekezdés, valamint a Törvény 12. § c) pont előírásait kell alkalmazni.
- (3) Bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területeket a településrendezési tervben kell lehatárolni.
- (4) Erdőirtás következtében kialakult kopárokra vonatkozóan
- a) az érintett települések településrendezési eszközeiben az erdőirtással érintett területeket le kell határolni és a terület alkalmasságának a tájrehabilitáció szempontjából leginkább megfelelő területfelhasználási egységbe kell sorolni,
 - b) a kopárok területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- (5) Az övezet területi lehatárolását az 1/D melléklet, az övezet által érintett településeket pedig a 3/15. számú térképmelléklet tartalmazza.”

A fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek települési térségben helyezkedik el, a javasolt településrendezési eszközök módosítása meglévő gazdasági telephely fejlesztésére irányul, így a fejlesztés a tájrehabilitáció vonatkozásában nem érintett. [A javasolt településrendezési eszközök módosításával az összhang a megyei övezettel biztosítható.](#)

42

ÖSSZENÖVÉSSEL ÉRINTETT TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE

Az HMTTrT rendelete által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

„30. § Az összenövészel érintett települések övezetének területén

- a) a beépítésre szánt területek összenövésével érintett települések településrendezési eszközeiben az érintkező területeken csak egymást nem zavaró területfelhasználási egységek jelölhetők ki,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölésénél, települések összenövését eredményező, de egyik településnél sem a meglévő települési területhez csatlakozó terület az érintett települések településrendezési eszközeiben kizárólag gazdasági és különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolhatók,
- c) gazdasági terület területfelhasználási egység határa 200 m-nél nem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához, kivéve védőerdő létesítése esetén ez a távolság 100 m lehet,
- d) jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület területfelhasználási egység határa védőerdő létesítése mellett sem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához 500 m-nél.”

A fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek települési térségben található, mely területen a jelenleg is gazdasági területfelhasználásban lévő gazdasági telephely fejlesztése tervezett. A tervezett beruházással és a javasolt településrendezési eszközök módosításával nem nő tovább Petőfibánya települési térségének területe, így [a javasolt módosítással a településrendezési eszközök módosítása során az összhang biztosítható.](#)

4. A JAVASOLT FEJLESZTÉS, A FEJLESZTÉSI CÉL MEGHATÁROZÁSA

A General Future Holding Zrt. a környezeti fenntarthatóság mellett elkötelezett, engedéllyel rendelkező WEEE (Waste Electrical and Electronic Equipment) újrahasznosító vállalat, mely régi, elromlott vagy feleslegessé vált elektronikai készülékek szelektív gyűjtésével és feldolgozásával foglalkozik. A valamennyi elektronikai hulladék kategóriájában, 15 éves szakmai tapasztalattal rendelkező vállalat egy MI alapú újrahasznosítási technológiát fejlesztett ki. A vállalat székhelye Csomádon, irodája Budapesten, újrahasznosító egysége Székesfehérváron, kutatás-fejlesztés és gyártási egysége Petőfibányán, továbbá raktár és logisztikai helyszínei Anarcson és Kisvárdán található. A cég nehézipari alkalmazásokra tervezett megoldása csökkenti a nem újrahasznosítható nyersanyagok mennyiségét, növeli a műanyag és nem fémek újrahasznosítási arányát, és javítja az újrahasznosítási vállalatok profitmargóját. Pontos újrahasznosítási al-méter adatokat biztosít a specifikus hulladéktípusokhoz és rendszerük ösztönzi az értékes alkatrészek újrahasznosítását vagy értékesítését.¹

A General Future Holding Zrt. társcége, a Seven Mountains Coffee and Roastery Kft. meg kívánja vásárolni a Petőfibánya 365/41 hrsz.-ú, 2,2617 ha területi nagyságú telkét és az érintett ingatlanon a már jelenlegi is működő telephelyet kívánja tovább fejleszteni.

A 365/41 hrsz.-ú telek földhivatali nyilvántartása a kialakult állapot tekintetében nem rendezett.



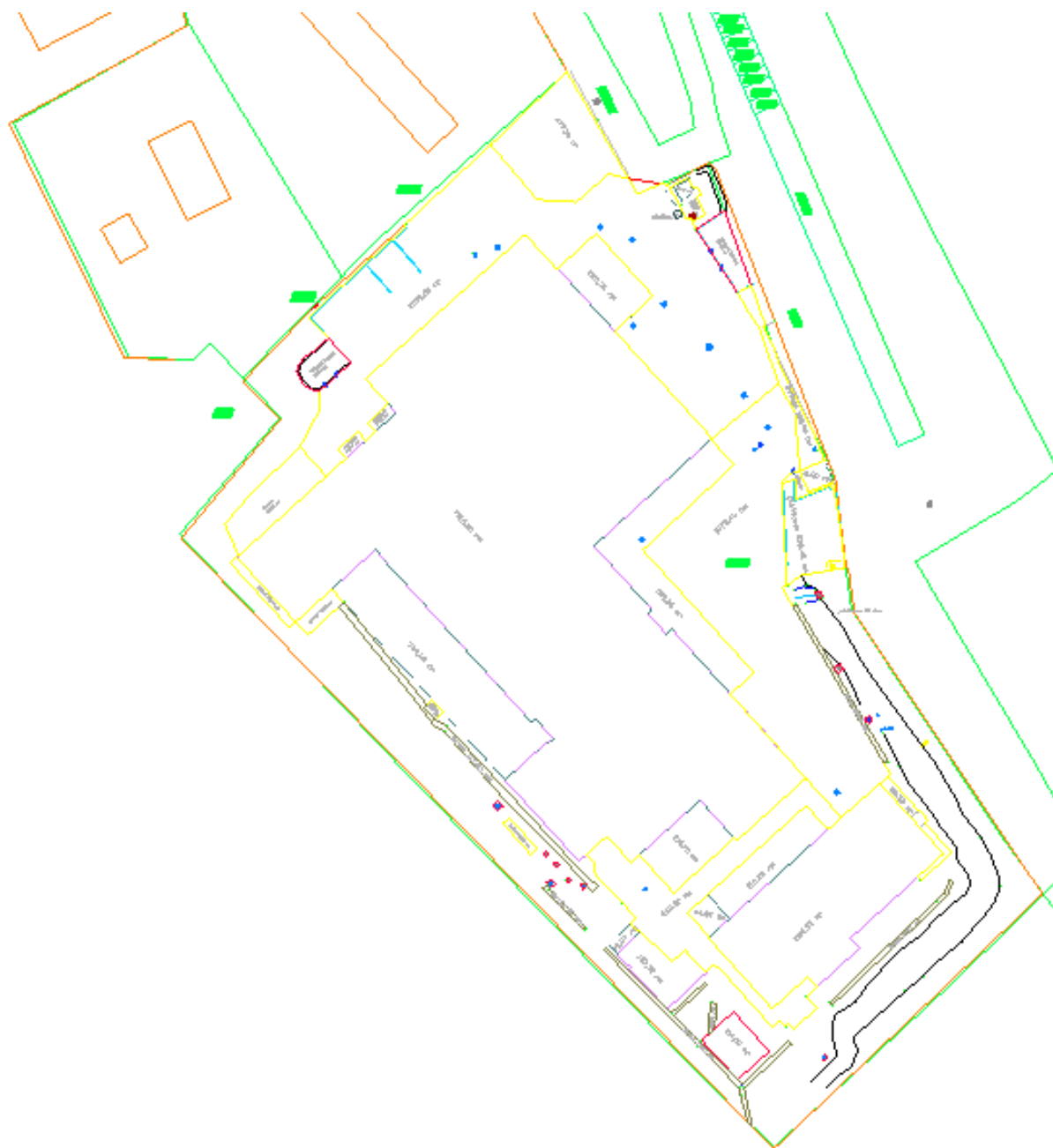
légifelvétel a 365/41 hrsz.-ú telekről (Megrendelői adatszolgáltatás)

A jogszerű adásvételi szerződéshez és a telek ingatlanjogi helyzetének rendezéséhez a kialakult állapot szerinti földhivatali bejegyzések szükségesek, a bejegyzéshez pedig a telekre vonatkozó településrendezési követelmények és a kialakult állapot közötti összhang biztosítása elengedhetetlen, tekintettel arra, hogy a kialakult beépítés nem felel meg a telekre jelenleg hatályos G/2 jelű építési övezet beépítési paramétereinek, előírásainak.

(Megj.: A földhivatali bejegyzéshez a kialakult állapotnak meg kell felelnie a hatályos helyi építési szabályzatnak.)

A 365/41 hrsz.-ú telken működő gazdasági telephely fejlesztése tervezett a meglévő épületállomány részbeni bontásával és bővítésével.

¹ www.generalfuture.net/hu/

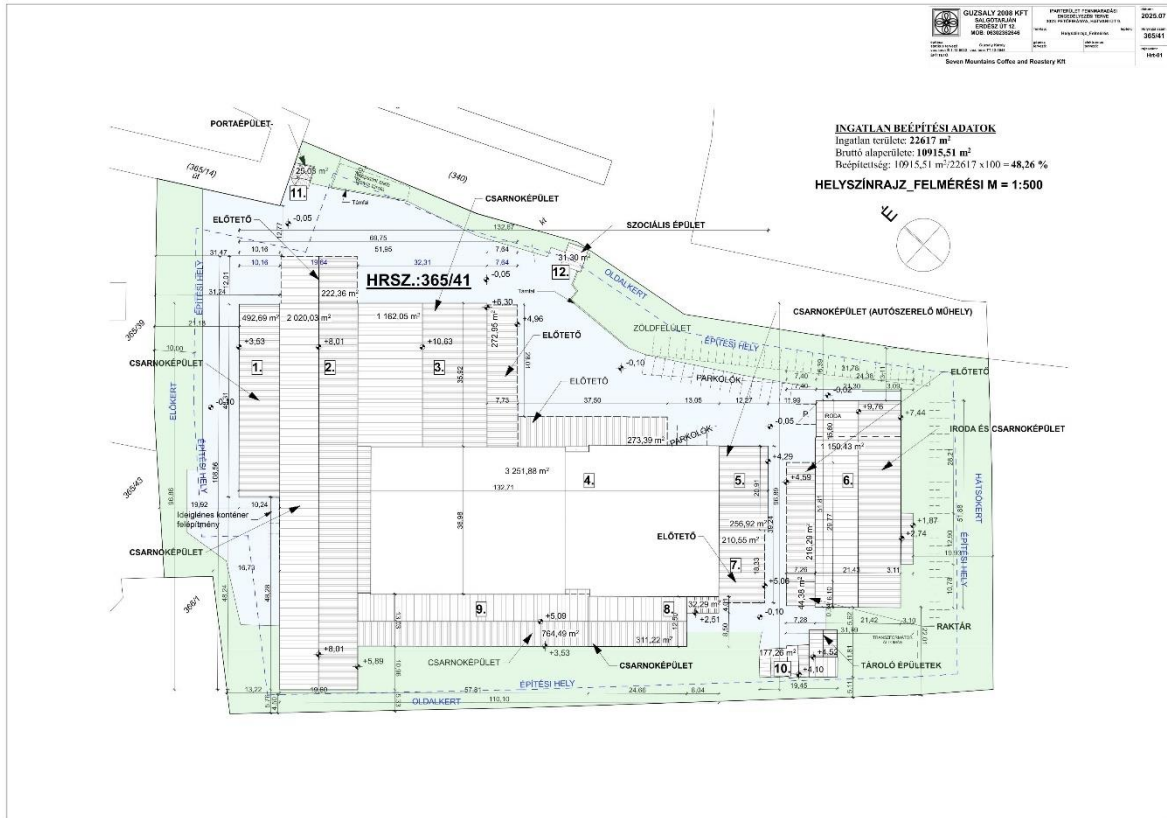


— épületek összesen: 9842,80 nm
 — épület tartozékok összesen: 1097,28
 — burkolt(?) árkok összesen: 282,54
 — burkolt felületek összesen: 6569,36
 — közművek összesen: 304,60

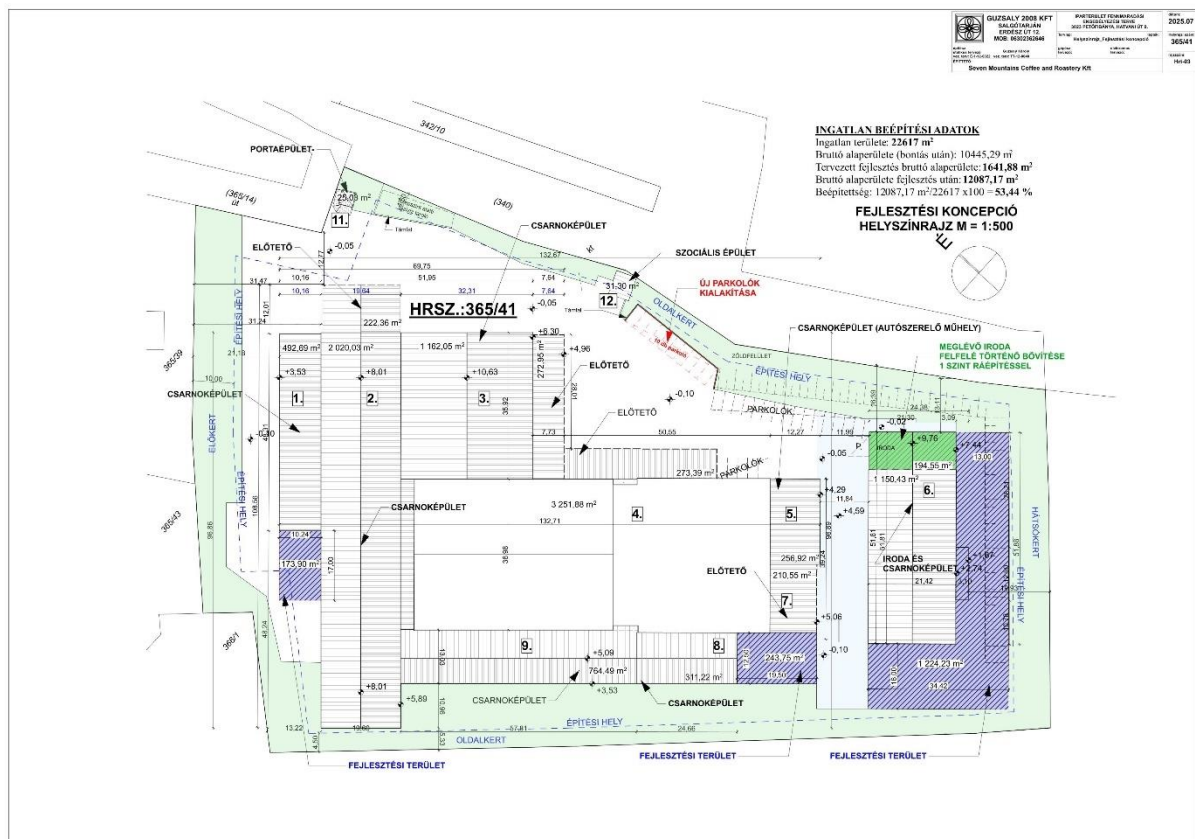
beépítve összesen: 18096,58 nm
 telekterület: 22617 nm
 zöldfelület arány: 19,99%

földmérő által készített felmérés (Megrendelői adatszolgáltatás)

A terület felmérése megtörtént, a 365/41 hrsz.-ú telken található épületállomány és burkolt felületek, zöldfelületek nagysága geodéziai bemérés alapján kerültek a vizsgálatban rögzítésre. A geodézia alapján a Guzsal 2008 Kft. készítette a terület vizsgálati helyszínrajzát, illetve a bontási- és - a tervezett állapotot bemutató - fejlesztési koncepció helyszínrajzát. A következő oldalakon bemutatott terveket Guzsal Károly építész statikus tervező (É-1-12-0022, TT-12-0048) készítette 2025. júliusában.



a 365/41 hrsz.-ú telek kialakult állapot szerinti helyszínrajza (Guzsaly 2008 Kft.)



a 365/41 hrsz.-ú telek fejlesztési koncepció helyszínrajza (Guzsaly 2008 Kft.)

Az önkormányzat által szolgáltatott tervezési alaptérkép szerinti főépület – a jelenlegi állapot szerint - 6 csarnoképülettel bővült tovább, valamint a telek déli részén egy irodát is magába foglaló csarnoképület, továbbá kisebb tárolóépületek is felépítésre kerültek. A telek keleti határán egy kisebb szociális épület is található. Több csarnoképülethez is tartozik előtető, valamint az északi csarnoképület mellett két ideiglenes konténerépület is elhelyezésre került.

A bontási terv alapján a terület déli részén, a főépülethez csatlakozó kisebb raktár, valamint a különálló - irodát is magába foglaló - csarnoképülethez csatlakozó előtető és raktár is bontásra kerül. Emellett a különálló tároló épületek is bontásra kerülnek. A telek délnyugati csücskében kialakított transzformátor állomás áthelyezése is tervezett.

A fejlesztési tervek szerint a főépülethez csatlakozó és elbontásra kerülő raktár, valamint az ideiglenes konténer helyén egy-egy kisebb épületrésszel kerül kibővítésre a főépület és az ahhoz csatlakozó csarnoképület. Ezen felül a telek déli részén található önálló csarnoképületben található iroda egy újabb szinttel kerül kibővítésre és a csarnoképület jelentős kibővítése is tervezett.

Az épületállomány fejlesztése mellett a meglévő parkolók is kibővítésre kerülnek, további 10 db parkoló kialakításával.

Az alábbiakban a helyszínrajzokon feltüntetett beépítési adatok kerülnek összegzésre:

- ingatlan területe: 22.617 m²
- bruttó alapterülete: 10.915,51 m²
- beépítettség: $10.915,51 \text{ m}^2 / 22.617 \times 100 = 48,26 \%$
- elbontásra kerülő alapterület: 470,22 m²
- bontás után kialakuló beépítettség: $10.445,29 \text{ m}^2 / 22.617 \times 100 = 46,18 \%$
- tervezett fejlesztés bruttó alapterülete: 1641,88 m²
- bruttó alapterület fejlesztés után: 12.087,17 m²
- tervezett beépítettség: $12.087,17 \text{ m}^2 / 22.617 \times 100 = 53,44 \%$
- meglévő épületek legmagasabb pontja: 10,63 m
- tervezett épület (iroda) legmagasabb pontja: 9,76 m

5. A JAVASOLT FEJLESZTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

5.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ INFORMÁCIÓK

A fejlesztési cél a 365/41 hrsz.-ú telken meglévő gazdasági telephely ingatlanjogi helyzetének rendezése és technológiai fejlesztése, melynek megvalósításához az érintett telek hatályos Gip2 jelű építési övezetének módosítása szükséges, többek között tekintettel arra, hogy a kialakult és a tervezett állapot nem felel az építési övezetre meghatározott beépítési paramétereknek.

Az előzetes vizsgálat során feltárt információk közül az alábbiakat szükséges figyelembe venni a településrendezés során:

- A fejlesztési terület telke művelésből kivett, beépített terület.
- A települési térség területével érintett területrészen **bármilyen építési övezet, övezet** (települési területfelhasználási egység) **kijelölhető**.
- A kívánt fejlesztés **beépítésre szánt települési területfelhasználási egységen (gazdasági terület) belül kerül megvalósításra, melyben jelenleg is gyártás és hulladékgazdálkodási tevékenység működik.**
- A 365/41 hrsz.-ú telken működő ipari tevékenységek kapcsán 2023. december 6-án nyilvántartásba került: **máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása, nem veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása.**
- A tervezett fejlesztés során **a terület (53,44 %-os) 54%-os beépítettsége tervezett.**
- A telep kiszolgálására **napelemes kiserőmű** telepítése tervezett.
- A tervezett fejlesztéssel járó beépítettség növelése **nem okoz jelentős változást a településképpen** (a meglévő épületállomány legmagasabb pontja 10,63 m).
- A 365/41 hrsz.-ú telek országos tájképvédelmi terület övezetével érintett.
- A fejlesztésnek **nincs közvetlen hatása a települési humáninfrastruktúrára.**
- A fejlesztési terület feltárása a telket határoló közterületről lehetséges, a jelenlegi gépjármű behajtón keresztül, ahol a telephely porta épülete is található. A beruházással párhuzamosan a **meglévő közterületkapcsolat fejlesztése nem szükséges.**
- **A fejlesztési terület közműellátása közműhálózatra való rákötése biztosított.** A tervekben a meglévő transzformátorállomás áthelyezése javasolt a tervezett épületbővítés okán.
A területre közműkapacitás számítása szükséges a tervezett fejlesztések konkretizálását követően. A konkrét építészeti-műszaki tervek alapján határozható meg, hogy a jelenlegi közműellátási rendszerek kapacitása megfelelő-e vagy azok bővítése szükségesek-e.
- Petőfibánya település teljes területére 2018-ban Örökségvédelmi Hatástanulmány készült. A fejlesztési területre önálló hatáselemzés nem készült, mivel **a terület olyan beállt ipari gazdasági terület, ahol a településrendezési eszköz szabályozási elemei nem módosultak és örökségvédelmi elemek** (védett és védelemre érdemes építészeti örökség, régészeti lelőhely) **nem érintettek, nem érintik a területet.** A településrendezési eszközök módosítása során az érintett államigazgatási szerv kérheti az **Örökségvédelmi hatástanulmány** kiegészítését, továbbá a területi régészeti szempontú terepbejárást.

Amennyiben az Önkormányzat jelen Telepítési Tanulmányterv tartalmával egyetért vagy bizonyos feltételek teljesülése mellett ért egyet, úgy Településrendezési szerződés keretében készülhet el a településrendezési eszközök módosítása az alábbiak szerint:

- A fejlesztési terület gazdasági célú területfelhasználásának módosítása tervezett, ezért **a településszerkezeti terv módosítása is szükséges a helyi építési szabályzat módosítása mellett.**
- A településrendezési eszközök módosítása során **szakági tervezők** (közlekedés, közmű, környezetvédelem, táj- és zöldfelület) **bevonása is szükséges.**
- Az eljárás során **a környezet védelméért felelős szervek véleményét ki kell kérni, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése.**

Amennyiben az érintett államigazgatási szervek szükségesnek tartják, úgy a településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentum kiegészítése szükséges (önálló tervezési feladatként) a beérkezett véleményekben szereplő tartalommal bíró **környezeti értékelés** kiegészítésével.

- **A fejlesztési terület vonatkozásában az Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése válhat szükségessé, amennyiben az illetékes államigazgatási szerv véleményében azt kéri.** Ennek elkészítése (önálló tervezési feladatként) a településrendezési eszközök módosítása során történhet, kötelező alátámasztó munkarészként.
- Petőfibánya településképebe való illeszkedése érdekében, a településrendezési eszközök módosítása mellett az Önkormányzat kérheti a terület arculatának formálására (pl. növényhasználat, anyaghasználat) vonatkozó egyedi szabályok meghatározását a helyi településképi rendeletben. (Az **arculati kézikönyv és a településképi rendelet módosításának** egyeztetése a Tr. előírásai szerint történhet önálló tervezési feladatként, a településrendezési eszköz módosításának egyeztetésével párhuzamosan.)

5.2. A KÖRNYEZETI ELEMekre GYAKOROLT HATÁSOK

5.2.1. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A terület légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete alapján Petőfibánya a „Az ország többi területe, kivéve az alább kijelölt városokat légszennyezettségi agglomerációba tartozik.”

A terület és a környező vállalkozások tevékenységei, azok esetleges kibocsátása jogszabályi keretek között történik, a 365/41 hrsz.-ú telken működő telephely is engedéllyel (máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása, nem veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása) működik.

A tervezett fejlesztés építési időszakában az építési munkák, illetve az azokhoz kapcsolódó szállítások járnak légszennyező anyag kibocsátással, amely a telepítési terület nagyságát figyelembe véve nem jelent növekvő diffúz forrást. Az építési tevékenység levegőkörnyezetre kifejtett közvetlen hatása a telepítési területet és annak közvetlen környezetét sem érinti terhelőbben, mint a jelenlegi szállítás, közlekedés. A járműmotorok működése és a felületi kiporzás jelenleg is levegőterhelést okozhat a telephellyel szomszédos ingatlanokon, valamint a szállításhoz igénybe vett utak melletti területeken.

A beruházással érintett telek mellett közvetlenül ipari gazdasági területek, napelempark és alulhasznosított beépítésre szánt területek fekszenek, továbbá a terület megközelítését biztosító közterület mentén egy keskeny zöldfelület és garázssor található, melynek túloldalán, keleti irányban,

jelentős zöldfelülettel rendelkező lakóterületek találhatóak. Ezen lakóterületek magasabb terepszinten helyezkednek el.

A telepítés idején a hatásviselek az érintett területeken elhelyezkedő építmények, illetve a területen dolgozók.

A létesítés munkafolyamata során porkibocsátásra kell számítani. A telek parkosítása, rendezése és a tervezett új épületek, építmények felépítése során kis mértékű tereprendezés történhet. A légköri kibocsátások másik részét a gépjárművek telepítési területen való mozgásából és a munkagépek tevékenységéből adódó porterhelés okozza. A képződő por a munkaterület közelében kiülekszik normál meteorológiai körülmények között.

Az építésből adódó szennyezőanyagok nem koncentrálnak, nem okoznak visszafordíthatatlan környezeti változásokat, a munkagépek megfelelő karbantartásával és üzemeltetésével a szennyező kibocsátás mértéke csökkenthető.

A telephely üzemelési időszakban jelentős levegőterheléssel nem jár. Nem eredményez a jelenleginél több gépjárműtárolást, gépjárműforgalmat.

A fejlesztési területen megvalósítani kívánt beruházással légszennyező forrás nem üzemel majd.

5.2.2. ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

Zajvédelmi szempontból jelentős környezeti hatások nem várhatók. A tervezett tevékenység meglévő telephely bővítésére irányul. A telephely zajkibocsátása elsősorban a gépjárműforgalomból adódik annak kis mértékű növekedése várható. A zajkibocsátás határérték túllépés megállapítása nélkül sem zavarhatja a telektől keletre fekvő lakóterületeket, valamint a magasabb rendű jogszabályban meghatározott zaj- és rezgésvédelmi szempontból érzékeny területeket.

49

5.2.3. A TALAJ MINŐSÉGÉRE, A VÍZRE, A VÍZ- ÉS A SZÉLERÓZIÓRA, VALAMINT A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSOKRA GYAKOROLT HATÁS

A fejlesztéssel érintett telephely területének közvetlen környezetében közlekedési terület ipari gazdasági területek, beépítésre szánt beépítetlen terület (munkásszálló területe) és napelempark található. A fejlesztési terület meglévő beépítéssel rendelkező építési telket érint.

A fejlesztés megvalósításakor, a terület üzemelése során a felszín alatti vizeket, illetve a talajokat és a földtani közeget normál körülmények között nem érhetik szennyeződések, azonban havária (pl. munkagépek, szállítójárművek stb. üzemanyagának, hidraulika olajának elcsöpögése) esetén bekövetkezhet a felszín, a földtani közeg szennyeződése, így közvetetten (beszivárgás útján) a felszín alatti vizek esetleges szennyeződése.

A fejlesztés során szükséges az építési övezetre előírt minimális zöldfelületi mérték megtartás, annak későbbi jó karban tartása és javasolt annak többszintű növényállománnyal történő kialakítása. A telken belül található és újonnan kialakításra kerülő parkolók és az útfelületek csapadékvizeit olajfogó berendezéseken javasolt átvezetni.

A meglévő és tervezett tevékenység során normál működési körülmények között a földtani közeg szennyeződése nem valószínűsíthető. A létesítési munkálatok befejezését követően a terület és az építmények használata során a földtani közeget érintő környezeti hatások nem jelentkeznek. A területhasználat esetleges hatásai (havária) is a fejlesztési területen belül maradnak.

Az esetleges földmunkák során kitermelt anyagok szennyezettségük mértékétől függően helyezhetők el.

Az építés, illetve a használat során esetlegesen bekövetkező havária esemény esetén, a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló és a felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabályok, valamint havária terv előírásait követve kell elvégezni.

A kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait.

A terület csapadékvíz elvezetését, helyben szikkasztását, tárolását meg kell oldani.

Amennyiben a telephelyen napelemek is kialakításra kerülnek, úgy a napelemek tisztítására csak környezetbarát anyagok használhatók fel.

5.2.4. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS HELYZETÉRE GYAKOROLT HATÁS

A hulladékgyűjtés a jogszabályi előírásoknak megfelelően, környezetszennyezést kizáró módon megoldható.

A beruházás megvalósításakor esetleg építési, csomagolási, kommunális, valamint a munkagépek működtetéséből származó veszélyes hulladékok keletkezésére lehet számítani.

5.2.5. A TERMŐFÖLD MENNYISÉGÉRE GYAKOROLT HATÁS

A tervezett fejlesztés meglévő beépítéssel és funkcióval rendelkező területen valósul meg, kivett beépített területen, így a termőföld mennyiségére nincs hatással.

50

5.2.6. A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSRA ÉS ÁSVÁNYVAGYONRA GYAKOROLT HATÁS

A fejlesztéssel érintett területen a fejlesztést korlátozó, annak megvalósítását akadályozó földtani veszélyforrás, megkutatott ásványvagyon nem ismert.

5.2.7. A TÁJRA- ÉS ZÖLDFELÜLETEKRE GYAKOROLT HATÁS

A tervezett fejlesztés nem zöldmezős beruházásként, hanem kivett beépített területen meglévő épületek felhasználásával valósul meg, így a táji környezetre nincs jelentős hatással.

A fejlesztési területen kialakítandó minimum zöldfelületi mértékben (szabályzás tekintetében) csökkenés tervezett a kialakult és tervezett állapot figyelembevételével. A valóságban a zöldfelületek minimálisan csökkenhetnek a meglévő épületállomány bővítése, a belső úthálózat fejlesztése és a szükséges parkolási igények kielégítése céljából. A zöldfelület csökkenés kompenzálható a meglévő zöldfelületek fejlesztésével, sőt a zöldfelületek kedvező hatása növelhető is a fennmaradó zöldfelületeken honos, tájba illő fák és cserjék telepítésével. A fejlesztés során a meglévő zöldfelület parkosítása és rendezése a táji környezetre pozitív hatással bír.

5.2.8. AZ ÉLŐVILÁGRA GYAKOROLT HATÁS

Természetvédelmi szempontból a beruházásnak a telephely telekhatárain kívüli káros hatása nem valószínűsíthető, hatásterületnek magát a fejlesztési területet tekinthetjük. A telephely környéki területekre a tervezett funkció nem lesz hatással.

A telephely üzemeltetése körültekintő, szabályos üzemeltetéssel nincs hatással a földtani közegre, a felszíni és a felszín alatti vizekre. A telephely által használt területeken is szükséges az olajfogó berendezés használata, azonban a hatásterületek kijelölése nem releváns.

A beruházás építési munkálatai, és a szállítási folyamatok során elsősorban a levegőbe kerülő légszennyező anyagok, a por, az építési munkagépek és a szállító járművek kipufogó gázai, valamint az általuk kibocsátott zaj lehet hatással a terület és annak szomszédságában lévő területek zöldfelületeinek élővilágára. Az élővilág szempontú hatásterület a telepítési terület és annak néhány méteres környezetére terjed ki. A területen és a környezetében, ismereteink szerint, védett fajok, illetve azok élőhelye nem található.

5.2.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE, TELEPÜLÉSSZERKEZETRE GYAKOROLT HATÁS

A fejlesztés során technológiai fejlesztés és a meglévő épületállomány bővítése egyaránt tervezett. A beruházás megvalósítása az épített környezetben, a településszerkezetben, a tájszerkezetben nem okoz jelentős változást.

A beruházással érintett telephely belterületen, a település ipari gazdasági területein belül helyezkedik el. A tervezett telephely fejlesztés a tájkép látványban jelentős változást nem okoz, tekintettel arra, hogy a terület jelenleg is ipari gazdasági hasznosítású. A telephely fejlesztése a terület rendezettebb megjelenését elősegítheti.

A beruházással érintett telephelyen és annak környezetében sem országosan védett művi érték (műemlék), sem helyi védelem alatt álló épített, művi érték nem található.

51

5.3. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A fejlesztés műemlékvédelmi érdekeket, illetve helyi védelmi értéket nem érint és nem sért, a tervezett beruházás meglévő beépítéssel rendelkező gazdasági területen belül kerül megvalósításra.

5.4. TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI HATÁS

5.4.1. A FEJLESZTÉS TÁRSADALMI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE

A fejlesztés összhangban van a térségi és települési fejlesztési dokumentumokban foglalt elvekkel, fejlesztési irányokkal, célokkal, programelemekkel.

A környezeti fenntarthatósághoz kapcsolódó, elektronikai hulladékok újrahasznosításával foglalkozó cég fejlesztése közvetetten segíti az életkörülmények és a környezetminőség javulását.

A fejlesztés a népesség területi elhelyezkedésére, életmódjára, társadalmi mobilitására érdemben nincs hatással.

A foglalkoztatottságra és megélhetésre új munkahelyteremtés szempontjából a beruházás várhatóan pozitív hatással lesz.

A lakosság egészségi állapotára, szociális helyzetére a fejlesztés nincs mértékadó hatással.

A társadalom biztonságérzete, veszélyeztetettsége nem változik. A tervezett fejlesztésnek nincs kedvezőtlen hatása a társadalom biztonságérzetére, veszélyeztetettségére.

5.4.2. A FEJLESZTÉS GAZDASÁGI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE

A beruházás volumenéből adódóan kis mértékben hozzájárul az érintett gazdasági szereplő növekedéséhez, ami további adóbevételeket jelenthet az önkormányzatnak, és az így keletkezett bevételeket a település helyi fejlesztési célokra használhatja fel.

A fejlesztésnek az idegenforgalomra nincs hatása.

A település eltartó képességére, versenyképességére pozitív hatást gyakorolhat az adóformájában megjelenő többlet bevétel.

Az ingatlanérték alakulására a kért változtatásoknak a település más területén nincs hatása.

5.5. A FEJLESZTÉS VÁRHATÓ TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI, ZÖLDFELÜLETI HATÁSAI

52

A beruházás helyszíne ökológiai értékes területeket nem érint, a fejlesztés meglévő beépítéssel rendelkező telephely területén kerül megvalósításra.

A fejlesztési terület védett természeti területet, bioszféra rezervátumot, „ex lege” védett természeti területet, egyedi tájértéket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000), érzékeny természeti területeket és nemzetközi jelentőségű, a vadvizek (különösen, mint a vízmadarak tartózkodási helye) szerinti ún. Ramsari Egyezmény szerinti területet nem érint. A telephely környékén nem található helyi jelentőségű védett terület, ill. természeti emlék sem.

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) valamint a 9/2019 MvM rendelet szerinti előírások nem sérülnek a területe érintő tájképvédelmi övezet vonatkozásában sem.

5.6. A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE

A fejlesztés megvalósítása és a fenntartása kerületi szintű humáninfrastruktúra fejlesztést nem igényel, a kialakítás és a fenntartás egyedi módon megvalósítható.

6. A FEJLESZTÉS MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ TERVJAVASLAT MEGHATÁROZÁSA

6.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK ELŐZETES JAVASLATA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

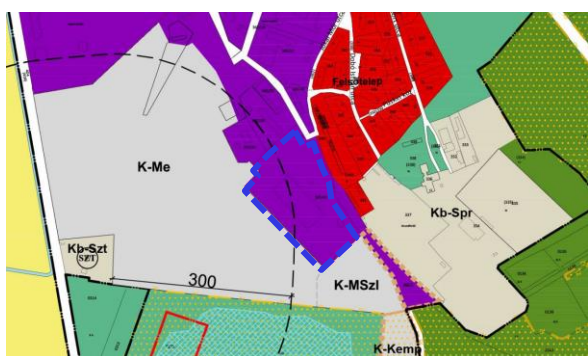
A rendezési célok és a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az érintett telek vonatkozásában a TSZT és a HÉSZ módosítása egyaránt szükséges, ennek az előző fejezetekben részletesen ismertetett alapvető indokai:

- A 365/41 hrsz.-ú telek földhivatali nyilvántartása a kialakult állapot tekintetében nem rendezett.
- A meglévő gazdasági telephely fejlesztése érdekében a „telek lenagyobb beépítettsége” és a „legkisebb kialakítható zöldfelület” szabályozók módosítása szükséges.

Petőfibánya hatályos településrendezési eszközei szerint a 365/41 hrsz.-ú telek jelenleg

- Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásban és
- Gip2 jelű ipari gazdasági terület építési övezetben

van meghatározva.



hatályos TSZT jelű tervlap részlete a fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek lehatárolásával



hatályos SZT-A jelű tervlap részlete a fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek lehatárolásával

6.1.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZTI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A fejlesztési elképzelések szerint a területen a jelenleg is működő gazdasági telephelyen a meglévő tevékenységi körök (bejelentés-köteles ipari tevékenység) folytatása tervezett:

- máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása,
- nem veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása.

A 4. fejezetben bemutatásra került fejlesztési koncepció helyszínrajza alapján a telek területének 53,44 %-os beépítése tervezett. A tervezett épületbővítések során a meglévő épületállomány épületmagassága nem változik, az épületállomány legmagasabb pontja továbbra is 10,63 m marad.

A terület kialakult állapot szerinti zöldfelülete – a telephelyen működő funkcióból adódóan – igen alacsony, jelenleg 20%- körül alakul.

TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) záró rendelkezése alapján:

„135. § (1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

Fentiek figyelembevételével az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2. melléklete (2021.04.22. – 2021.07.15.) határozza meg a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit, mely alapján a gazdasági területekre vonatkozóan a szabályozási koncepció kidolgozása során az alábbi értékeket szükséges figyelembe venni:

	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 (%)
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

Fentiek alapján a tervezett állapot szerinti közel 55%-os beépítettség a kereskedelmi, szolgáltató vagy az általános gazdasági terület területfelhasználási egységben valósítható meg. Ezen területfelhasználási egységekben kialakítandó legkisebb zöldfelület is jobban megfelel a kialakult állapotnak.

Az OTÉK (2021.04.22. – 2021.07.15.) az építési használat szerint megengedett felső határértékek mellett, a gazdasági területek kapcsán az alábbi előírásokat teszi:

„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.

(3)

Ipari terület

20. § (1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari terület lehet:

1. környezetre jelentős hatást gyakorló terület,
2. egyéb terület.

(3) A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(5) A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

Általános gazdasági terület

20/A. § (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

21.§

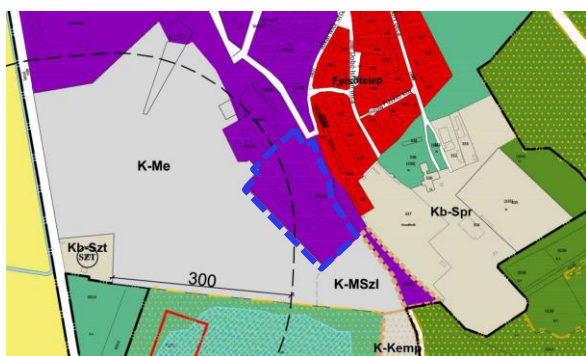
A telephelyen működő és tervezett tevékenységi körök (raktározás, tárolás, gyártás és nem veszélyes hulladékok gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása) figyelembevételével a 365/41 hrsz.-ú telek területére az általános gazdasági terület területfelhasználási egység meghatározása javasolt.

TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÓ ÉS RAJZI MUNKARÉSZEINEK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

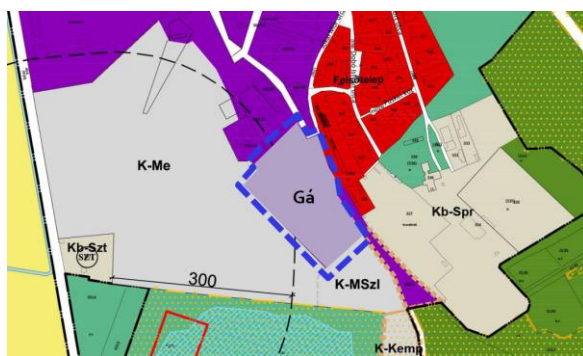
55

A hatályos településrendezési eszközök módosítása során a 67/2018. (V. 30.) Kt. sz. határozattal elfogadott TSZT módosítása során új területfelhasználási egység bevezetése javasolt az alábbiak szerint:

- TSZT 1. mellékletének módosítása (szerkezeti terv leírása): területfelhasználási rendszer kiegészítése az újonnan bevezetésre javasolt általános gazdasági terület (Gá) kapcsán;
- TSZT 2. mellékletének módosítása (változások): a változásokat bemutató táblázat kiegészítése a javasolt területfelhasználás módosítás kapcsán;
- TSZT 3. mellékletének módosítása (település területi mérlege): a területi mérleg táblázat kiegészítése az újonnan kijelölésre kerülő általános gazdasági terület területfelhasználási egység kapcsán;
- TSZT 4. mellékletének módosítása (területrendezési tervvel való összhang igazolása): a fejezet kiegészítése annak jelenlegi rendszere alapján nem indokolt, azonban a településrendezési eszközök módosítása dokumentum alátámasztó javaslatában igazolni szükséges a területrendezési terveknek való megfelelést;
- TSZT 5. mellékletének módosítása (biológiai aktivitásérték számítás eredménye): nem indokolt, a javasolt módosítással új beépítésre szánt terület kijelölésére, valamint zöldterület, általános mezőgazdasági terület és erdőterület területfelhasználású terület módosítására nem kerül sor
- TSZT 6. mellékletének módosítása (szerkezeti tervlap): a 365/41 hrsz.-ú telek általános gazdasági terület területfelhasználásban történő kijelölése javasolt a szerkezeti tervlap jelmagyarázatának kiegészítésével.



hatályos TSZT jelű tervlap részlete a fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek lehatárolásával



javasolt TSZT jelű tervlap részlete a fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek lehatárolásával

6.1.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A telek kialakult állapot szerinti rendezésének, illetve a telken működő telephely tervezett fejlesztettségének feltétele a hatályos építési övezet módosítása a javasolt településszerkezeti tervvel összhangban. A kialakult és a tervezett állapotot figyelembe véve, a helyi építési szabályzatban egy újonnan bevezetésre kerülő Gá1 jelű építési övezet meghatározása javasolt a 365/41 hrsz.-ú telek területére egyedi, csak a területre érvényes előírások meghatározása mellett. Az új építési övezet meghatározásához a településszerkezeti terv módosítása is szükséges, mivel a területre a hatályostól eltérő területfelhasználás alkalmazása és bevezetése javasolt.

TERVEZETT TELEKALKÍTÁS

A fejlesztés a 365/41 hrsz.-ú telken belül kerül megvalósításra, annak felosztása vagy telekhatár rendezése nem tervezett.

KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINTI BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK, ÉPÍTÉSI HELY

A 365/41 hrsz.-ú telken a tervezési alaptérképen szereplő épületek, építmények egy része a kialakult állapot szerint már elbontásra került és a telken további csarnok- és műhely épületek előtetővel, valamint konténerek kerültek elhelyezésre, összesen 10.915,51 m² alapterületen, mellyel a telek beépítettsége jelenleg 48,26 %.

A fejlesztés során tervezett bontással és bővítéssel a kialakult állapottal összesen 12.087,17 m² kerül beépítésre, ezzel a tervezett beépítettség 53,44 % lesz.

A telephelyen terepszint alatti beépítés nem került kialakításra és nem is tervezett. Itt megemlítendő a telek északkeleti és északnyugati határa mellett kialakításra került tűzvíz tárolók, amelyek a terepbe süllyesztve (terezsint alatt 80 cm-rel) kerültek kialakításra.

A meglévő épületállomány szerint a főépület és az ahhoz csatlakozó csarnokok legmagasabb pontja 10,63 m. A telek déli részén található kisebb csarnoképület tervezett legmagasabb pontja pedig 9,76 m.

A 365/41 hrsz.-ú telek burkolt felületeinek aránya - területhasználatából adódóan - igen magas, azonban a telekhatárok mentén egybefüggő zöldfelületek találhatók:

- burkolt felületek: 7156,5 m² (közlekedési és rakodó területek, burkolt árkok és közművek burkolt területei) – 31,64 %,
- zöldfelületek: 4544,99 m² – 20,10 %.

A telek jelenlegi zöldfelületi mértéke 20 %-.



365/41 hrsz. -ú telek épületállománya és zöldfelülete a tervezési alaptérképen (pontos felmérés a zöldfelületről nem áll rendelkezésre)



a fejlesztési terület és annak szűk környezete a Google Earth légifotón

A HÉSZ a zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelület számítása kapcsán az alábbi előírást teszi:

„16. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

19. § (1) Ha egy épület alatti földrészlet önálló helyrajzi számon nyilvántartott telken önálló helyrajzi számmal rendelkezik, ezért nem elégíti ki az övezeti előírásokban foglalt minimális telekméretet, s közterületi kapcsolata sincs, úgy a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül felújítható.

(2) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe

a) gyeprácsos térburkolat legfeljebb 50%-a számítható be,

b) a 4 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelület, valamint a gyephézagos térburkolat felülete nem számítható be.

(3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paramétereinek szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső terület részének arányában.

(4) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.”

A HÉSZ 22.§-a határozza meg az építési övezetek építési helyét az alábbiak szerint:

„22. § (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(2) A legalább 70%-ban beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.

(3) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös határvonala a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.

(4) Ikres beépítés esetén fennmaradó páratlan telek oldalhatáron álló módon építhető be.

(5) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat - az utcakép egységessége és a településképg megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.

(6) Új épület előkertje építési vonalának – már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia.

(7) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – az előkert:

a) lakóövezetek esetében: 5 m;

b) ipari övezetek esetében: 10 m;

c) egyéb övezet esetében: 5 m.

(8) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 5,0 méter. A 14 méter szélességet el nem érő építési telek esetében az oldalkert 4,0 méter, 12 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 méter.

(9) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

(10) Az építési telek hátsókertje 6,0 m vagy a tényleges épületmagasság értéke, kivétel, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

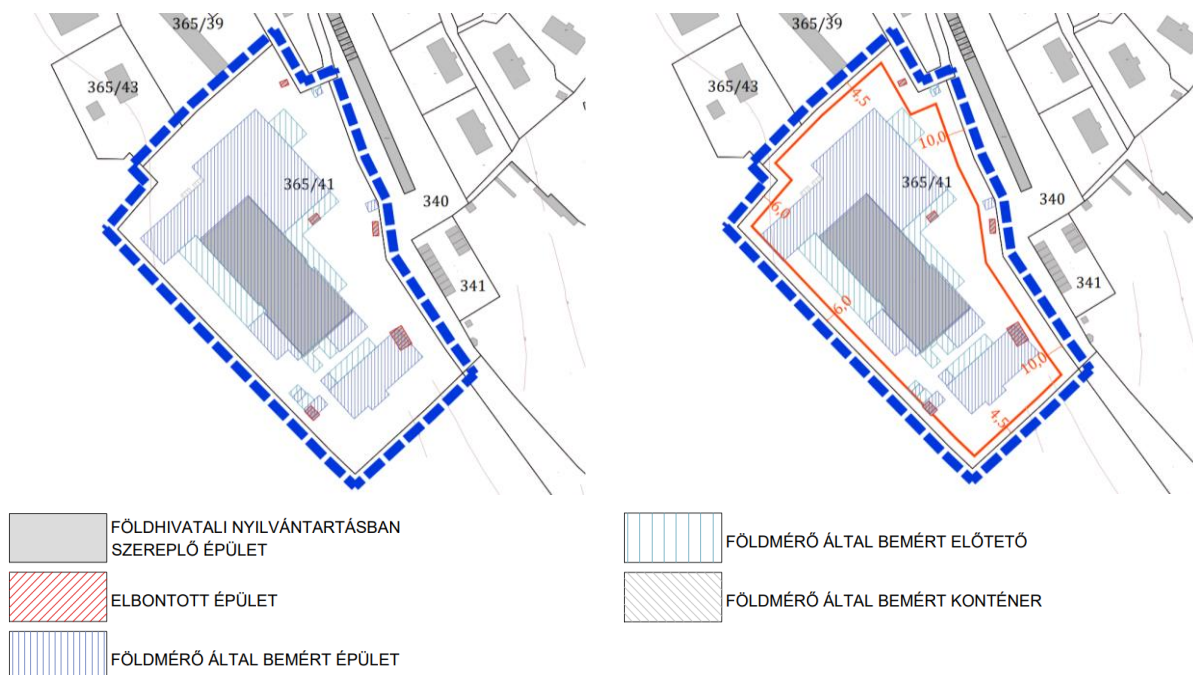
(11) Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza a hátsókert 0 méter.

(12) Építési övezeti előírás az építési hely meghatározásával kapcsolatban egyedi szabályt is megállapíthat, ebben az esetben az adott építési övezetben jelen § rendelkezései, az egyedi szabályokban nem szabályozott kérdésekben alkalmazhatók.”

Fentiek alapján a 365/41 hrsz.-ú telek

- előkert mértéke: 10,0 m
- oldalkert mértéke: 4,5 m (telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m);
- hátsókert mértéke: 6,0 m vagy a tényleges épületmagasság értéke, de fekvőtelek esetében 0,0 m, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza.

Az alábbiakban a tervezési alaptérkép és a Megrendelő által szolgáltatott adatok kerülnek bemutatásra a hatályos építési hely jelölésével:



365/41 hrsz.-ú telek épületállománya és építési helye a tervezési alaptérképen

hrsz.	telekméret (tulajdoni lap szerint)	földhivatali alaptérképen szereplő épület/építmény	beépítettség mértéke	földhivatali alaptérképen nem szereplő épület/építmény	beépítettség kialakult állapot szerinti mértéke
365/41	22.617 m ² (2,26 ha)	3431,39 m ²	15,17 %	10.915,51 m ²	48,26%

A kialakult állapot és a tervezett állapot sem felel meg a telekre meghatározott Gip2 jelű építési övezet beépítési paramétereinek, ezért egy újonnan képzett Gá1 jelű építési övezet bevezetése és alkalmazása javasolt. Az új építési övezet bevezetéséhez a településszerkezeti terv módosítása is szükséges: a területre a Gá területfelhasználás megjelenítésével és ezen területfelhasználás településszerkezeti leírásba történő bevezetésével. A 365/41 hrsz.-ú telek kialakult beépítettsége és épületmagassága meghaladja az építési övezetre előírt értéket, valamint a telek zöldfelületeinek aránya sem éri az előírt minimális értéket. Ezen felül az előkertben, a telket kiszolgáló, épületek kerültek elhelyezésre (portaépület, szociális épület).

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Telek terepszint alatti beépítettsége megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
365/41 hrsz.-ú telek hatályos Gip2 jelű építési övezetének beépítési paraméterei							
Gip2	SZ	5000	40	40	40	9,0	25

59

Hatályos építési övezet jele	Beépítési mód	Telek területe (m ²)	Telek szélessége (m)	Beépítettség mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség mértéke (%)	Épület legmagasabb pontja (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
365/41 hrsz.-ú telek kialakult állapot szerinti beépítési paraméterei							
Gip2	SZ	22.617	~ 195	48,26	0	10,63	20,10

Tervezett építési övezet jele	Beépítési mód	Telek területe (m ²)	Telek szélessége (m)	Beépítettség tervezett mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség tervezett mértéke (%)	Épület legmagasabb pontja (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
365/41 hrsz.-ú telek tervezett állapot szerinti beépítési paraméterei							
Gá1	SZ	22.617	~ 195	53,44	0	10,63	~16,11 (3644 m ²)

*** A tervezett épületbővítéssel a telek zöldfelületének mértéke közel 900 m² nagyságú területtel csökken.**

Fentiek figyelembevételével

- a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 60%-ra történő növelése javasolt,
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének 12,5 méterre történő növelése javasolt,
- a zöldfelület mértékének csökkentése 15%-ra javasolt a kialakult állapot és a tervezett állapot figyelembevételével, az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb érték

alkalmazásával, melyhez az illetékes Állami Főépítész hozzájárulása szükséges a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése során.

HÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A hatályos HÉSZ az alábbi a Gá1 jelű építési övezettel történő kiegészítése javasolt ([kiegészítés kék aláhúzással](#), ~~törölés-piros áthúzással~~ kerül bemutatásra):

„17. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

20. § (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve ha az építési övezet előírásai másként rendelkeznek.

18. TEREPRENDEZÉS, RÉZSŰ, TÁMFAL, KERÍTÉS

21. § (1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
- (2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg - a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.
- (3) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
- a) felfelé legfeljebb 1,5 méterrel,
- b) lefelé legfeljebb 1,5 méterrel,
- de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.
- (4) Támfal tetején tömör mellvéd nem létesíthető.

60

19. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

22. § (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén ...
- (2) A legalább 70%-ban beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén ...
- (3) Ikresen csatlakozó beépítés esetén ...
- (4) Ikres beépítés esetén ...
- (5) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat - az utcakép egységessége és a településképp megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (6) Új épület előkert építési vonalának - már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia.
- (7) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - az előkert:
- a) lakóövezetek esetében: 5 m;
- b) ipari övezetek esetében: 10 m;
- c) egyéb övezet esetében: 5 m.
- (8) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében ...
- (9) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (10) Az építési telek hátsókertje 6,0 m vagy a tényleges épületmagasság értéke, kivétel, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (11) Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza a hátsókert 0 méter.

(12) Építési övezeti előírás az építési hely meghatározásával kapcsolatban egyedi szabályt is megállapíthat, ebben az esetben az adott építési övezetben jelen § rendelkezései, az egyedi szabályokban nem szabályozott kérdésekben alkalmazhatók.

20. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

23. § (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Építési telek elő- és oldalkertjében – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (3) Építési telek hátsókertjében melléképület az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
- (4) Az építési telek hátsókertjében – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek -
- legfeljebb 2 tárolóépület, vagy gépjárműtároló;
 - állattartó épület;
- de legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.
- (5) Üvegház, fóliásátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- (6) A település területén – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – állattartó épület nem helyezhető el.
- (7) Lakókocsi, lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület a település területén – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 90 napig, illetve – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.

24. § A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- Nagyvárosias lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Településközpont terület (Vt)
- Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- Ipari terület (Gip)
- [g\) Általános gazdasági terület \(Gá\)](#)
- [gi\) Hétvégiházas terület \(Üh\)](#)
- [h*i*\) Különleges területek](#)
- [h*i*a\) kemping \(K-Kemp\)](#)
- [h*i*b\) megújuló energiatermelő terület \(K-Me\)](#)
- [h*i*c\) munkásszálló területe \(K-MSzl\)](#)
- (...)

A paragrafus kiegészítése szükséges az újonnan bevezetésre javasolt általános gazdasági terület építési övezet kapcsán.

27/A. ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET

[30/A. § \(1\) Általános gazdasági terület a Szabályozási terven Gá jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.](#)

[\(2\) Általános gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető épület](#)

- [környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági;](#)
- [kereskedelmi, szolgáltató;](#)

c) raktár;

d) igazgatási, iroda;

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein épület, teljes vagy részleges (ahol a közterületi csapadékvízvezetés előírt feltétele nem áll fenn) közművesítetttség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(4) Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(5) Gá1 jelű építési övezetben

a) az (1) és (2) bekezdésekben foglaltakon túl, kiszolgáló épületként személygépjármű tároló és egyéb, a fő rendeltetést kiszolgáló rendeltetés továbbá tároló rendeltetés is elhelyezhető.

b) nem helyezhető el bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

c) az építési hely meghatározása során

ca) az előkert: 10,0 m

cb) az oldalkert: 5,0 m

cc) a hátsókert: 5,0 m

d) amennyiben a meglévő épület az építési övezet szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, vagy túllóg, az épület kubatúrán belül jó karban tartható, felújítható, és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.

e) az előkertben a terület kiszolgálását biztosító portaépület és hulladéktartály tárolót befogadó épület helyezhető el.

f) kizárólag a telephely belső hálózat ellátását biztosító, 50 kVA vagy nagyobb névleges teljesítményű napelemes kiserőmű telepíthető.

g) ha az alkalmazott technológia miatt szükséges a legnagyobb épületmagasság legfeljebb 3,0 méterrel túlléphető.

h) a minimálisan kialakítandó zöldfelületet háromszintű növényállomány kialakításával szükséges betelepíteni a településkép védelméről szóló rendeletben foglalt előírások figyelembevételével."

62

A HÉSZ-ben új fejezet és § beillesztése javasolt, az újonnan bevezetésre javasolt általános gazdasági terület építési övezet kapcsán.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Telek terepszint alatti beépítettsége megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
365/41 hrsz.-ú telek hatályos Gip2 jelű építési övezetének beépítési paraméterei							
Gip2	SZ	5000	40	40	40	9,0	25

A HÉSZ 2. mellékletének kiegészítése javasolt az újonnan bevezetésre javasolt általános gazdasági terület építési övezete bevezetésével:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Telek terepszint alatti beépítettsége megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
365/41 hrsz.-ú telek tervezett Gá1 jelű építési övezetének beépítési paraméterei							

Gá1	SZ	5000	40	60	40	12,5	15*
------------	----	------	----	-----------	----	-------------	------------

*: az illetékes Állami Főépítész hozzájárulása szükséges (OTÉK 111.§ alapján, a kialakult állapotra való tekintettel).

SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A HÉSZ-ben újonnan meghatározásra javasolt Gá1 jelű építési övezet kapcsán a HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-A jelű belterületi szabályozási tervlap módosítása javasolt az alábbiak szerint:

- a 365/41 hrsz.-ú telek területére Gá1 jelű építési övezet és annak a szabályozási tervlapon megjelenített beépítési paramétereinek (beépítési mód, beépítettség és épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke, kialakítható telek megengedett legkisebb területe) feltüntetése;
- az újonnan kijelölésre kerülő Gá1 jelű építési övezet kapcsán övezethatár meghatározása a 365/41 hrsz.-ú telek északi határán.



hatályos SZT-A jelű tervlap részlete a fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek lehatárolásával



javasolt SZT-A jelű tervlap részlete a fejlesztéssel érintett 365/41 hrsz.-ú telek lehatárolásával

6.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

HÁLÓZATI- ÉS ÚTKAPCSOLATOK, FORGALMI JELLEMZŐK

A jelen termódosítással a *tervezési területen* megvalósítható kisebb mértékű beépítés növekmény nem okoz érdemi forgalmi igényt, illetve egyébként sem ismert a térségben igénynövekedés, forgalmi beavatkozás. A hálózati és forgalmi jellemzők tehát nem változnak.

(Szerencsés, hogy a terület fejlesztését távlatban is a meglévő telekhasználat jellegével képzelik el, illetve a meglévő bejárat kizárólagossága megtartásra kerül. Ugyanis új bejárat létesítése, illetve a telek megosztása nehézkes lenne, mivel nincs rá hely! Elsősorban csak a keletről határoló (föld)út szakasz jelentős átépítésével lenne lehetséges, de az üzemi forgalmat a Bánya utca felé kellene vezetne, ami a telek melletti kettős úttörésnél nehézkes lenne.)

Jelen termódosítás, illetve forgalomnövekmény messze nem teszi indokolttá, de a Bánya utca összekötése a „Nyugati” feltáró úttal távlati fejlesztésként javasolt. Szintén a tervi javaslatról függetlenül a Bánya utca felújítása, a közvilágítás kiegészítése, tükrök elhelyezése általában javasolt. HÉSZ-ben, vagy szabályozási terven rögzítendő beavatkozásra (pl.: közterület szabályozás) nincs szükség.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS, GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS

A tervezett módosításnak közvetlen hatása és igénye nincs a gyalogos és kerékpáros közlekedés vonatkozásában. A Bánya utca fentebb javasolt közterület megújítási beavatkozásai keretében a gyalogos és kerékpáros közlekedésre vonatkozóan figyelemfelhívó táblák elhelyezése javasolt.

A korábbi tervfejezetben ismertetett fejlesztési leírás szerint a parkolóigények a telken belül kielégíthetők. Beavatkozás nem szükséges.

6.3. KÖZMŰELLÁTÁS JAVASLATA

A tervezett fejlesztés egy meglévő telephely beépíthetőségének kisebb mértékű megnövelésére irányul.

VÍZI KÖZMŰVEK

A többlet beépítés mértéke minimális, az ivóvíz rendszer közterületi fejlesztése nem válik szükségessé, a szennyvíz ellátás is megfelelő. A telken belül keletkező csapadékvíz gyűjtését és kezelését a hatályos előírások szerint kell végezni.

ENERGIAELLÁTÁS

A meglévő elektromos és gázenergia csatlakozások megfelelőek. Beavatkozásra nincs szükség.

HÍRKÖZLÉS

A meglévő vezetékhálózatok tovább fejleszthetők és fejlesztendők, a HÉSZ módosításakor nem szükséges változtatásokat eszközölni, a területen a hírközlési rendszerek kiépítése nem korlátozandó.

Az egyes közműszolgáltatókkal történő hálózat fejlesztési egyeztetések és szerződések alapján kell a műszaki követelményeket megvalósítani. A meglévő és tervezett közterületi szélességek és HÉSZ előírások mindezek megvalósítására elégségesek és megfelelőek. Egyéb beavatkozás nem szükséges.

A HÉSZ közművekre vonatkozó általános előírásai:

„6. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

7. § (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) szennyvíztisztító

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) A szennyvíztisztító védőtávolságával kapcsolatban a 12. § előírásai az irányadók.

(4) A szennyvíztisztító védőtávolságán belül lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(...)

8. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

9. § (1) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(2) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított,
- b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
- c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

9. VÍZELLÁTÁS

10. § Beépítésre szánt területen új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

10. SZENNYVÍZELVEZETÉS

11. § (1) A felszín alatti vizek védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A település területén szennyvíz-közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- (3) Közműpótlóként kizárólag megfelelőségi igazolással rendelkező, zárt tároló medence alkalmazható, egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható. Zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

11. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS

12. § A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 300 m, amelyen belül kizárólag hulladékgazdálkodással kapcsolatos és ipari rendeltetésű épület helyezhető el. A védőtávolság a vonatkozó jogszabályok alapján a technológiai mértékig csökkenthető.

12. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

13. § Vízgazdálkodási feladatok (mederkarbantartás) céljára:

- a) állami kezelésű vízfolyások mentén min 6-6 m-es,
- b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es

sávot szabadon kell hagyni.

14. § (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.

(2) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvízet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.

(3) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, telken belül 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.

(4) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen,
- c) a szikkasztóként működő nyílt árok zárttá tétele, vagy lefedése a szikkasztóképesség megőrzése érdekében tilos, ezért telkenként csak egy behajtó alakítható ki (saroktelek kivételével) maximálisan 3,5 m szélességgel.

(5) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

13. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

15. § (1) Belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen a villamosenergia hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) A már beépített területeken, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetések:

a) villamosenergia hálózati rekonstrukció,

b) közvilágítás hálózati rekonstrukció

során a vezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell feszíteni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Külterületen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni.

(4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(5) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást.

(6) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

14. FÖLDGÁZELLÁTÁS

16. § Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

15. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

17. § (1) Belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) A már beépített területen ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglévő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(3) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetések, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell feszíteni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Külterületen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell feszíteni.

18. § (1) Új antennát 300 m-es körzetben már meglévő antenna tartószerkezet előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

(2) Beépítésre szánt területen új vezeték nélküli szolgáltatás építménye önálló építményként csak gazdasági hasznosítású területen helyezhető el, egyéb területen csak építményre telepíthető.

(3) Beépítésre nem szánt területeken - általános mezőgazdasági terület kivételével - új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak egyéb hasznosítással összekötve (kilátó, vendéglátóhely, erdei pihenő, mezőgazdasági gazdasági építmény, stb) létesíthető."

6.4. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A javasolt módosítás során a hatályos településrendezési eszközökben meghatározottakhoz képest az érintett telken a meglévő, engedéllyel működő tevékenységi körökben változás nem tervezett, a javasolt általános gazdasági terület területfelhasználás és építési övezet módosítás a telephely megengedett legnagyobb beépítettségének és épületmagasságának növelésére és a megengedett legkisebb zöldfelület mértékének csökkentésére irányul. A legkisebb kialakítandó zöldfelület mérték

csökkentésének kompenzálására a HÉSZ előírásainak kiegészítése javasolt háromszintes növényállomány telepítésének kötelezettségével.

A terület jelenlegi és tervezett funkcióját, valamint a terület egyes beépítési paramétereinek változását figyelembe véve a módosítás jelentős változást a környezeti hatásokban nem fog okozni.

A klímaváltozás hatásainak mérséklése (felmelegedés-árnyékolás, vízkár-víz megtartás, erózió elleni védelem), valamint levegővédelmi hatás erősítése érdekében a kötelezően előírt fatelepítések és előírások mellett fasorok, facsoportok ültetése javasolt, ahol azt a közművek védőtávolsága lehetővé teszi.

A szélsőséges időjárásból származó tisztított csapadékvíz megtartása is javasolt felszín alatti tárolórendszerekben, ciszternákban, amelyek a szürkevízként felhasználhatók, vagy a zöldfelületek fenntartására hasznosíthatók.

Javasolt a napenergia hasznosítására tereztett napelemek elhelyezését az épületek tetején, oldalán megvalósítani, vagy a parkolók árnyékolásának/fedésének kialakításával biztosítani a nagyobb zöldfelületek biztosítása érdekében.

A HÉSZ az alábbi környezetvédelmi előírásokat határozza meg:

- „6. § (1) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.
- (3) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (4) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (5) Új épület elhelyezése a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (6) A település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.
- (7) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.”

6.5. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER JAVASLATA

A javasolt módosítás során a hatályos településrendezési eszközökben meghatározottakhoz képest az érintett telken a meglévő, engedéllyel működő tevékenységi körökben változás nem tervezett, a javasolt általános gazdasági terület területfelhasználás és építési övezet módosítás a telephely megengedett legnagyobb beépítettségének és épületmagasságának növelésére és a megengedett legkisebb zöldfelület mértékének csökkentésére irányul. A legkisebb kialakítandó zöldfelület mérték csökkentésének kompenzálására a HÉSZ előírásainak kiegészítése javasolt háromszintes növényállomány telepítésének kötelezettségével és nem javasolt a legkisebb kialakítható zöldfelületi mértéket 15% alá csökkenteni.

A fejlesztéssel érintett telken belül lévő faállomány nem képvisel természetvédelmi értéket, de levegőtisztító hatása mellett klímavédelmi hatása jelentős.

A meglévő növényállomány tájképben való kedvező hatása jelentősen befolyásolja a helyi klimatikus viszonyokat. A város körül elhelyezkedő erdőfoltok mellett ezek a fás felületek is segítik friss levegőt áramoltatni a település belsejébe, és jelentős vízmegtartó képességükkel a környezet vízháztartásának javításában is fontos szerepet látnak el.

A jelenlegi fás szárú növények (fák, cserjék) és az avar rengeteg állat madár és emlős, illetve ízeltlábú rejtőzködő-, élő- és fészkelőhelye.

A fejlesztések következtésben bekövetkező változások teljes kompenzálására nincs lehetőség helyben, de a zöldfelületi fa- és cserjeállomány növelésével jelentősen segíthető.

A telephelyen az épületeket várhatóan parkosított környezet veszi majd körül, amely új élettér-lehetőségeket kínál majd az ember közelségét jól tűrő növény- és állatfajoknak. A zöldfelületek 3 szintű (gyep, cserje, fa) kialakítása, a parkolók intenzív fásítása javasolt, mely

- segítheti az elköltözni nem tudó állatok egy része életterének visszanyerését, mert nem biztos, hogy más élőhelyek territóriumában osztozni tudnak;
- segítheti a kiporzás csökkentését;
- javítja a terület vízgazdálkodását, a talaj vízmegtartó képességét;
- javítja a fejlesztési terület mikroklímáját, csökkenti a klímaváltozásból eredő negatív hatásokat (forróság, viharos szél, kiszáradás);
- jelentősen javítja a tájképet.

Az előbbiekben felsoroltakon túl az élővilág védelmében szükséges az alábbiak alkalmazása:

- A facsoportok kivágását a védett énekesmadarak fészkelési időszakán kívül, augusztus 15. és február 15. között javasolt elvégezni.
- A talaj és felszíni vizek szennyeződését el kell kerülni a közeli ökológiai folyosó érdekében és a talajérzékenység miatt is.

A HÉSZ az alábbi táj- és természetvédelmi előírásokat határozza meg:

„5. § (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;

b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;

c) külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhozony, a területre jellemző, lombhullató fafajok telepítendők.”

III. MELLÉKLETEK

7. E-HITELES TULAJDONI LAP



Heves Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali
Főosztály Földhivatali
Osztály 4.
3000 Hatvan, Balassi Bálint út 2.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250603/81126
2025.06.03

Petőfibánya
Belterület, 365/41 helyrajzi szám

Oldal 1/5

Petőfibánya, Belterület, 365/41

SZÉLJEGYZÉK

Széljegy: 332518/2025 2025.04.11

Ügyszám: 332518/2025 2025.04.11

Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem, SEVEN MOUNTAINS COFFEE AND ROASTERY KFT. 3012
NAGYKÖKÉNYES, Hrsz.: 45.

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30223/2003.01.13

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK:

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett megnevezés Kivett / telephely	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		0	2 2617	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31105/3/1999 1998.11.04

⊗ Törölő határozat
37-3/2006.(2005.11.14)

Átjárási és úthasználati szolgálmi jog

Illetti a(z) PETŐFIBÁNYA belterület 365/44 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási és úthasználati szolgálmi jog

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31105/3/1999 1998.11.04

⊗ Törölő határozat
37-3/2006.(2005.11.14)

Egyéb szolgálmi jog

Illetti a(z) PETŐFIBÁNYA belterület 365/44 hrsz-ú ingatlant terhelő Egyéb szolgálmi jog
vasútkarbantartási és átjárási szolgálmi jog

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37-3/2006.(2005.11.14)

Átjárási és úthasználati szolgálmi jog

Illetti a(z) PETŐFIBÁNYA belterület 366/1 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási és úthasználati szolgálmi jog
31105/3/1999.(1998.11.04) sz. rangsorában

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37-3/2006.(2005.11.14)

Egyéb szolgálmi jog

Illetti a(z) PETŐFIBÁNYA belterület 366/1 hrsz-ú ingatlant terhelő Egyéb szolgálmi jog
vasútkarbantartási és átjárási szolgálmi jog 31105/3/1999.(1998.11.04) sz. rangsorában

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
313/1995.11.09

⊗ Törölő határozat
35864/2/1995.11.09

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: vétel, 313/1995.11.09
Név: BIOMED EGÉSZSÉGÜGYI CIKKEKET GYÁRTÓ ÉS FORGALMAZÓ KFT. F.A.
Jogosult címe: 2360 GYÁL, Ady Endre út 38/A

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
35864/2/1995.11.09

⊗ Törölő határozat
32931/2000.(1998. 03.11)

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: apport, 35864/2/1995.11.09
Név: ENERGIAHÍD KERESKEDELMi KFT
Jogosult címe: 1027 BUDAPEST, Vitéz út 5-7

Folytatás a következő oldalon



Heves Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali
Főosztály Földhivatali
Osztály 4.
3000 Hatvan, Balassi Bálint út 2.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250603/81126
2025.06.03

Petőfibánya
Belterület, 365/41 helyrajzi szám

Oldal 2/5

Folytatás az előző oldalról

3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 32931/2000.(1998. 03.11) Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vétel Név: YOUNG STAR ELEKTRONIKAI KFT. F.A. Jogosult címe: 1077 BUDAPEST, Wesselényi utca 18	⊗ Törölő határozat 35168/5/2007(2007.05.18.)
4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 35168/5/2007(2007.05.18.) Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vétel Név: CU ELECTRONICS EUROPE KFT. "F.A." Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Hatvani utca 9.	⊗ Törölő határozat 30611/5/2017.01.17
5. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30611/5/2017.01.17 Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: FEHÉRVÁRI PLAST INGATLANHASZNOSÍTÓ SZOCIÁLIS SZÖVETKEZET Jogosult címe: 2161 CSOMAD, Templom utca 8. 1302051491	
III. RÉSZ	
1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 136/3/1995.05.15 Önálló szöveges bejegyzés A 365/40 hrsz. megosztásából 2 ha 2016 m2 nagyságú területtel ide átjegyezve.	
2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 33057/1994.05.24 Építésügyi korlátozás 100 méter magasság felett Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3	
3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 33597/1996.06.20 Elidegenítési és terhelési tilalom a jövedéki biztosíték biztosításá ra. Utalás: II/2 Név: VÁM ÉS PÉNZÜGYŐRSÉG FŐVÁROSI PARANCSNOKSÁGA Jogosult címe: 1446 BUDAPEST VIII.KER., Aurora út 29	⊗ Törölő határozat 30792/1998.02.05
4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31247/1998.02.24 Jelzálogjog 80 000 000 FT, azaz nyolcvanmillió forint bankgarancia és járulékaik erejéig. Lásd még petőfibányai 365/11,365/28, 365/29, 365/37, 365/39 hrsz-okat is. Név: KONZUMBANK RT Jogosult címe: 1124 BUDAPEST XII.KER., Apor Vilmos tér 25-26	⊗ Törölő határozat 31681/1999.03.17

Folytatás a következő oldalon



Heves Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali
Főosztály Földhivatali
Osztály 4.
3000 Hatvan, Balassi Bálint út 2.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250603/81126
2025.06.03

Petőfibánya
Belterület, 365/41 helyrajzi szám

Oldal 3/5

Folytatás az előző oldalról

5. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31613/2/1998.03.11 Tulajdonjog fenntartással történt eladás 2001.05.01-ig Név: YOUNG STAR ELEKTRONIKAI KFT. F.A. Jogosult címe: 1077 BUDAPEST, Wesselényi utca 18	⊗ Törölő határozat 32931/2000.(1998. 03. 11)
6. Bejegyző határozat, érkezési idő: 34073-2/2000.07.07 Jelzálogjog 150 000 000 FT, azaz egymáshatvanmillió forint kölcsöntőke és járulékaik erejéig első zálogjogi ranghelyre. Név: KONZUMBANK RT Jogosult címe: 1054 BUDAPEST, Tükör út 4	⊗ Törölő határozat 31158/2001.02.13
7. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37021/2000.11.22 Keretbiztosítéki jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymilliárd forint keretösszeg erejéig. Név: HANWHA BANK MAGYARORSZÁG RT. Jogosult címe: 1088 BUDAPEST, Rákóczi út 1-3	⊗ Törölő határozat 31643/2004.02.25
8. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30223/2003.01.13 Önálló szöveges bejegyzés A földrészlet területébe beolvasztva 168 m2 a petőfibányai 365/50 hrsz-ú ingatlan területéből, 433 m2 csere jogcímén beolvasztva a petőfibányai 365/14 hrsz-ú ingatlan területéből. Az átvezetés a 36544/2002.09.09 számú ügyirat rangsorában történt.	
9. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30.298/2004.01.13 Keretbiztosítéki jelzálogjog 2 750 000 000 FT, azaz kétfemmilliárd-hétszázötvenmillió forint keretösszeg erejéig. Terheli még a petőfibányai 279/A/45; 346/A/3; 346/A/8; 355/A/12; 355/A/7; 355/A/1; 361/A/2 hrsz-ot Az átvezetés a 38071/2003.11.17 számú ügyirat rangsorában történt. Név: MBH BANK NYRT. Jogosult címe: 1056 BUDAPEST, Váci utca 38 0110040952	⊗ Törölő határozat 36974/5/2006.08.18
10. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30.298/2004.01.13 Lemondás jelzálog ranghelyével való rendelkezés jogáról Az átvezetés a 38071/2003.11.17 számú ügyirat rangsorában történt. Utalás: III/7 Név: MBH BANK NYRT. Jogosult címe: 1056 BUDAPEST, Váci utca 38 0110040952	⊗ Törölő határozat 31643/2004.02.25
11. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37297/5/2005.08.24 Keretbiztosítéki jelzálogjog 2 200 000 000 FT, azaz kétfemmilliárd-kettőszázmillió forint legmagasabb összeg erejéig. Terheli még a petőfibányai 346/A/3; 346/A/8; 355/A/1; 355/A/7; 355/A/12; 361/A/2; 365/37; 365/39 hrsz-ot Név: ERSTE BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. Jogosult címe: 1138 BUDAPEST, Népfürdő utca 24-26 0110041054	⊗ Törölő határozat 35168/5/2007(2007.05.18.)

Folytatás a következő oldalon



Heves Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali
Főosztály Földhivatali
Osztály 4.
3000 Hatvan, Balassi Bálint út 2.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250603/81126
2025.06.03

Petőfibánya
Belterület, 365/41 helyrajzi szám

Oldal 4/5

Folytatás az előző oldalról

12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37297/5/2005.08.24	⊗ Törölő határozat 36974/5/2006.08.18
	Lemondás jelzalog ranghelyével való rendelkezés jogáról	
	Utalás: III/9 Név: ERSTE BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. Jogosult címe: 1138 BUDAPEST, Népfürdő utca 24-26 0110041054	
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36974/5/2006.08.18	⊗ Törölő határozat 35168/5/2007(2007.05.18.)
	Vételi jog	
	2011. július 28-ig terjedő időtartamra. Név: ERSTE BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. Jogosult címe: 1138 BUDAPEST, Népfürdő utca 24-26 0110041054	
14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34965/2/2007.05.18	⊗ Törölő határozat 35168/5/2007(2007.05.18.)
	Tulajdonjog fenntartással történt eladás	
	Név: CU ELECTRONICS EUROPE KFT. "F.A." Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Hatvani utca 9.	
15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30062-2/2008.(2007.08.31)	⊗ Törölő határozat 30062/4/2008.(2007.08.31)
	Jelzalogjog bejegyzési eljárás felfüggesztése	
	2008. március 25. napjáig. Név: SHINHAN BANK EUROPE GMBH Jogosult címe: D-60311 Németország FRANKFURT AM MAIN, Neue Mainzer Str. 75.	
16.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30062/4/2008.(2007.08.31)	⊗ Törölő határozat 30080/2012/2011.12.09
	Keretbiztosítéki jelzalogjog	
	4 420 000 EUR, azaz négyezer-négy-száz-húsz-ezer euro keretösszeg erejéig. első zálogjogi ranghelyen Terheli még a petőfibányai 365/37 hrsz-ú; 365/39 hrsz-ú; 346/A/3 hrsz-ú; 355/A/1 hrsz-ú; 361/A/2 hrsz-ú ingatlanokat. Név: SHINHAN BANK EUROPE GMBH Jogosult címe: D-60311 Németország FRANKFURT AM MAIN, Neue Mainzer Str. 75.	
17.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37615/2011.08.24	⊗ Törölő határozat 30611/5/2017.01.17
	Keretbiztosítéki jelzalogjog	
	8 144 050 EUR, azaz nyolcmillió-egyszáznegyvennégyezer-ötven euro keretösszeg erejéig. Terheli még a petőfibányai 365/37 hrsz-ú; 365/39 hrsz-ú ingatlanokat Név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT. Jogosult címe: 1054 BUDAPEST, Szabadság tér 5-6	
18.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32193/2/2013.03.27	⊗ Törölő határozat 30611/5/2017.01.17
	Végrehajtási jog	
	8 985 396 FT, azaz nyolcmillió-kilencszáznyolcvanötezer-háromszázkilencvenhat forint főkövetelés és járulékaik erejéig Szabó Lászlóné önálló bírósági végrehajtó 0068.V.165/2013/32 sz. Név: SZKALICZKI ÉS TÁRSAI KFT. Jogosult címe: 5900 OROSHÁZA, Bajnok utca 3. 0409003843	

Folytatás a következő oldalon



Heves Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali
Főosztály Földhivatali
Osztály 4.
3000 Hatvan, Balassi Bálint út 2.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250603/81126
2025.06.03

Petőfibánya
Belterület, 365/41 helyrajzi szám

Oldal 5/5

Folytatás az előző oldalról

19.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33679/3/2017.04.13	
	Jelzálogjog	
	52 500 000 FT, azaz ötvenkettőmillió-ötszázezer forint kölcsöntőke és járulékaik erejéig első zálogjogi ranghelyre. Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Nádor utca 16. 0110041585	
20.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33679/3/2017.04.13	
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	a bejegyzett jelzálogjog biztosítására. Utalás: III/19 Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Nádor utca 16. 0110041585	
21.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32115/2018.03.09	⊗ Törölő határozat 33838/2018.05.15
	Végrehajtási jog	
	6 533 420 FT, azaz hatmillió-ötszázharminchéromezer-négyszázhusz forint adótartozás és járulékaik erejéig Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Adó- és Vámigazgatósága 3754348074 sz. Név: Magyar Állam	
22.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37482/2018.10.04	⊗ Törölő határozat 32612/2019.03.22
	Végrehajtási jog	
	7 973 311 FT, azaz hétmillió-kilencszázhetvenháromezer-háromszáztizetnegy forint adótartozás és járulékaik erejéig A Magyar Államot képviseli: a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Adó- és Vámigazgatósága 4172985685 sz. Név: Magyar Állam	
23.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 330037/2025.01.02	
	Vezetékjog	
	VM-158/2024 engedélyszámú "Petőfibánya Hatvani út 9. 365_41 hrsz ingatlan közcélú villamosenergia-ellátása CS35688" megnevezésű közcélú hálózat javára a 630408/2024. számon záradékolt vázrajz és a területkimutatás szerinti 6 m2 terület nagyságára Név: MVM EMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13. 0509013453	

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE