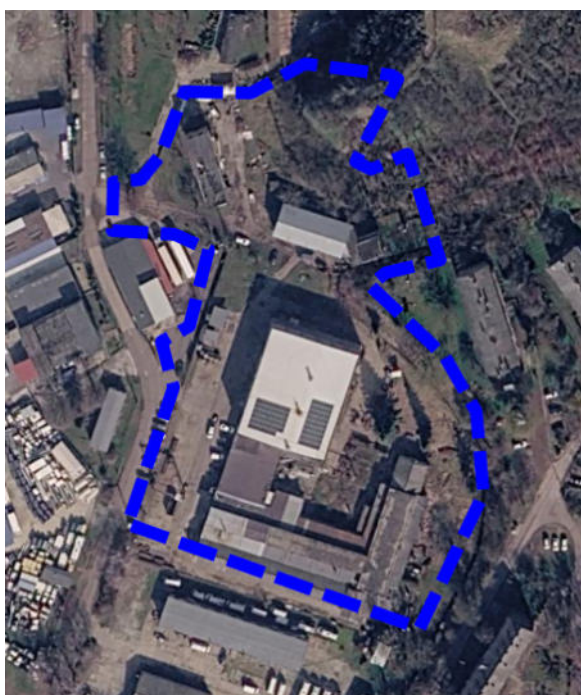


Megrendelő: **Petőfibánya Község Önkormányzata**
3023 Petőfibánya, Bánya utca 3.

Tervező: **APERTE Studio Kft.**
Kovács Beáta
vezető településtervező



PETŐFIBÁNYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA EGY RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐEN



Petőfibánya 365/6o hrsz.-ú telek fejlesztése

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTUMA A PARTNEREK RÉSZÉRE

2026. augusztus

MEGBÍZÓ



Petőfibánya Község Önkormányzata

Cím: 3023 Petőfibánya, Bánya utca 3.

Tel.: +36-37-387-303

E-mail: onkormanyzat@petofibanya.hu

Képviseli: Juhász Péter polgármester

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

APERTE Studio Kft.

APERTE Studio Terület- és Településügyi Kft.

Cím: 1031 Budapest, Városház köz 6. III. em.11.

Tel.: +36-30-670-7530

E-mail: studioaperte@gmail.com

kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

Mészáros Dóra egyéni vállalkozó

Cím: 1145 Budapest, Amerikai út 80/c. 1/1.

kapcsolattartó: Mészáros Dóra táj- és településtervezési gyakornok

ALÁÍRÓLAP

megbízó

Petőfibánya Község Önkormányzata

3023 Petőfibánya, Bánya utca 3.

képviseli: **Juhász Péter** polgármester



vezető településtervező

Kovács Beáta

okl. településmérnök

vezető településrendezési

tervező

településrendezési szakértő

területrendező tervező

TT/1 10-0231

TTSZ 10-0231

TR 01-8941

APERTE Studio Kft.



tervező munkatársa

Mészáros Dóra

okl. településmérnök

táj- és

településtervezési

gyakornok

egyéni vállalkozó

TARTALOMJEGYZÉK

I.	BEVEZETŐ	4
II.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	7
1.	A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATA	7
1.1.	TELEKVIZSGÁLAT	7
1.2.	KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT VIZSGÁLATA	15
1.3.	KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA	16
1.4.	ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS RÉGÉSZETI ELEMÉK VIZSGÁLATA	17
1.5.	A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, VALAMINT KÖRNYEZETVÉDELMI ELEMÉK	17
2.	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI, ÚJ ÉPÍTÉSI JOGSZABÁLYOK HATÁLYOSSÁGA	19
2.1.	PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA (TFK)	19
2.2.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI	20
2.2.1.	Petőfibánya Község Településszerkezeti Terve (TSZT)	20
2.2.2.	Petőfibánya Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)	21
2.3.	A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELET (TKR)	24
2.4.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ ÚJABB ÉPÍTÉSI JOGSZABÁLYOK ALKALMAZÁSA	25
3.	A TERVEZETT FEJLESZTÉS ISMERTETÉSE	27
3.1.	ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA	29
3.1.1.	A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata	29
3.2.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	36
3.3.	KÖZMŰELLÁTÁS JAVASLATA	37
3.4.	KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	39
3.5.	TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER JAVASLATA	41
4.	TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	43
4.1.	A FEJLESZTÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN	43
4.2.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	44
4.2.1.	térsgyi területfelhasználásnak és egyéb szerkezeti elemeknek való megfelelés	44
4.2.2.	térsgyi és megyei övezeteknek való megfelelés	45
III.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	48
1.	RENDELETTERVEZET	48
IV.	MELLÉKLETEK	51
1.	76/2026. (VIII. 26.) SZ. KT. HATÁROZAT	51

I. BEVEZETŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT ALÁTÁMASZTÓ DÖNTÉS

Petőfibánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 75/2026. (VIII. 26.) és 76/2026. (VIII. 26.) Kt. határozataiban döntött a Real Iron Kft. által benyújtott Telepítési Tanulmánytervről és a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosításának szükségességéről az alábbiak szerint:

- megismerte a Real Iron Kft. által benyújtott, „Petőfibánya 365/60 hrsz.-ú telek fejlesztésének előkészítésére” vonatkozó Telepítési Tanulmánytervet és annak tartalmával, illetve a benne szereplő szabályozási koncepcióval egyetért;
- előzetesen támogatta az előző pont szerinti Telepítési tanulmánytervben foglalt beruházás megvalósulását;
- a beruházás megvalósulása érdekében döntött Petőfibánya Helyi Építési Szabályzat módosításának szükségességéről, az első pont szerinti Telepítési Tanulmánytervben foglaltak szerinti településrendezési változásokról és a vonatkozó településrendezési eljárás megindításáról;
- elfogadta a helyi építési szabályzat módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozó főépítési feljegyzést;
- felhatalmazta a Polgármestert a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló tervezési településrendezési szerződés aláírására, a Telepítési Tanulmánytervet készítő tervező bevonásával, a Real Iron Kft., mint fejlesztő költségvállalása mellett, továbbá a Helyi Építési Szabályzat módosításával összefüggő településrendezési feladatok ellátásával és az Önkormányzat képviseletével az eljárás során.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK

Petőfibánya település hatályos településfejlesztési és településrendezési, valamint településképvédelmi dokumentumait 2018. évben újította meg. A 2018-ban elfogadott településfejlesztési koncepció, településrendezési eszközök (vezető településtervező: Ferik Tünde), a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: RTr.) tartalmi követelményei alapján készültek.

2017-ben fogadta el Petőfibánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképvédelméről szóló helyi rendeletet is.

Petőfibánya hatályos településfejlesztési koncepciója, településrendezési eszközei és településképvédelméről szóló rendelete a következők:

- 65/2018. (V. 30.) sz. határozattal elfogadott Petőfibánya Község Településfejlesztési Koncepciója (a továbbiakban: TFK)
- 67/2018. (V. 30.) Kt. sz. határozattal elfogadott Petőfibánya Község Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT).
- 12/2018. (V.31.) rendelettel elfogadott Petőfibánya Község Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ).
- 13/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelettel elfogadott Petőfibánya Község településképvédelméről szóló helyi rendelet (TKR).

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a megalapozó vizsgálathoz és alátámasztó javaslatokhoz felhasználásra kerültek a fent felsorolt dokumentumok, valamint a Fejlesztő és az Önkormányzat által szolgáltatott adatok, többek között az Önkormányzat által elfogadott

„Petőfibánya 365/60 hrsz.-ú telek fejlesztésének településrendezési előkészítésére” című Telepítési Tanulmányterv.

A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET ÉS A RENDEZÉSI FELADAT

Petőfibánya Község Önkormányzata támogatja a Real Iron Kft. (a továbbiakban: Fejlesztő) telephelyének fejlesztését.

A Fejlesztő a tulajdonában álló **Petőfibánya 365/60 hrsz.-ú építési telek 1,74 ha** területén (a továbbiakban: fejlesztési terület) működő gazdasági telephelyét kívánja fejleszteni.

A telek kapcsán 2025 évben **telekalakítási** eljárás indult a 365/31, 365/46, 365/51-52 hrsz.-ú földrészletek telekcsoporthoz újraosztására. A Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatalai Osztály 4. 2026. április 16-val véglegesített határozatában a telekalakítást engedélyezte. A határozat alapján a földhivatalai átvezetés jelenleg folyamatban van, a 2026. május 14-ei 365/46 hrsz.-ú telek tulajdoni lapján az átvezetés még nem történt meg.

A fejlesztés során a telephely területén a 365/60 hrsz.-ú telken egy közel **1000 m² alapterületű – új lakatos hegesztő üzem funkcióra - csarnoképület létesítése tervezett** közvetlenül a meglévő csarnoképület mellett.

Az új lakatos hegesztő üzemrész kialakításának indoka, hogy a cég nemrégiben sikeresen pályázott géppark fejlesztésére, melynek keretén belül a jelenlegi lakatos hegesztő üzemrészben telepíteni tervezett új gép a csarnokrészt teljes egészében elfoglalja, így a géppark fejlesztésével a jelenlegi lakatos hegesztő üzemrész áthelyezése vált szükségessé egy új csarnoképületbe.

A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzat építési helyre vonatkozó előírásai nem teszik lehetővé az új csarnoképület elhelyezését a meglévő csarnoképület mellett, ugyanis az új épület telepítési helyével a jelenleg meghatározott előkert mértéke nem tartható, továbbá a tervezett új csarnoképület létesítésével a legnagyobb beépítési magasság szabályozó módosítására is szükség van, a telepíteni tervezett technológia okán.

A fentiek alapján a telephely tervezett fejlesztése Petőfibánya Község hatályos Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítását követően valósítható meg, a módosítás a tervezett fejlesztés megvalósításának a településrendezési megalapozását szolgálja.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A Helyi Építési Szabályzat módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68.§ (1) bekezdés b) pontja alapján **egyszerűsített eljárással történik**, tekintettel arra, hogy **a tervezett módosítás során**

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

A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 17/2017. (VIII. 24.) önkormányzati rendelet az RTr. hatálya alá tartozik, ezért a településrendezési eszköz módosításának partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények figyelembevételével történik. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75.§ (3a) bekezdésére figyelemmel **a véleményezés elektronikus úton kerül lefolytatásra.**

A Tr. 68.§ (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. **A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap áll rendelkezésre.** Az E-TÉR egyeztetési felületen kívül, a Tr. 65.§ (3) bekezdésének megfelelően **az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze.** A partner véleményt

tehet a lakossági fórumon szóban vagy a lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban az Önkormányzatnak címezve vagy az E-TÉR felületre feltöltve.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

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

[Jelen dokumentáció a véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére.](#)

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATA



ortofotón jelölve a fejlesztési terület a település területén belül

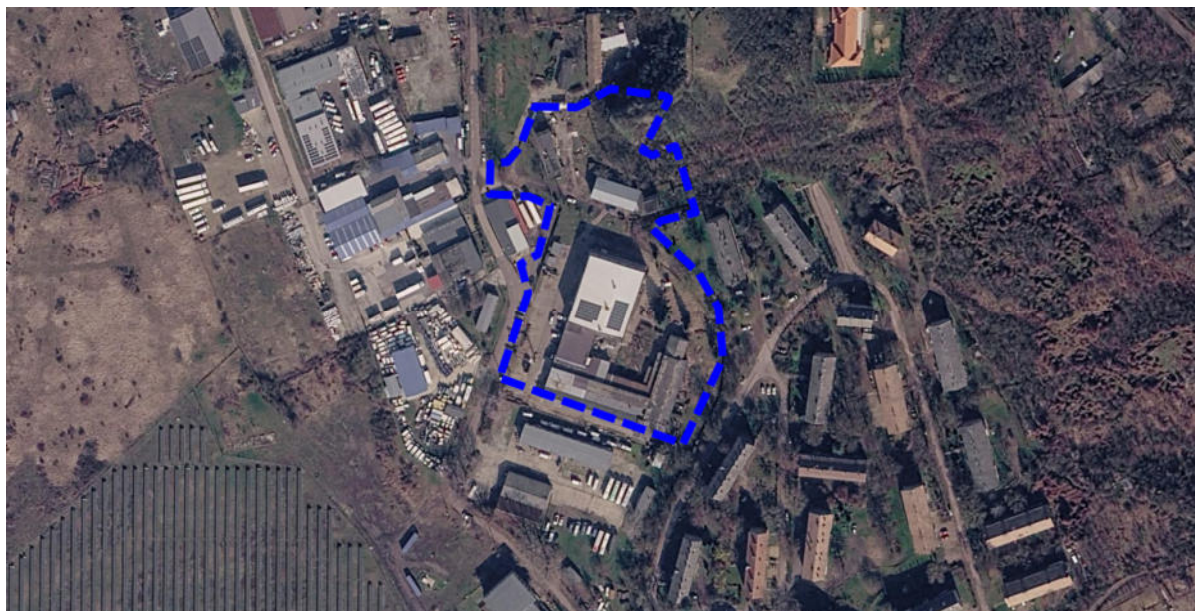
Petőfibánya gazdasági területei a Selypi úttól délre, a belterület délnyugati településrészén a Bánya utca két oldalán épültek ki.

A fejlesztéssel és egyben a településrendezési változással érintett terület a Real Iron Kft. telephelyén belül a 365/60 hrsz.-ú 1,74 ha nagyságú telek.

A telephely a gazdasági terület központi részén a Jókai utcai lakótelep közelében helyezkedik el. Északról gazdasági hasznosítású terület, erdősült terület, keletről és délről a Bánya utca (365/14 hrsz.) és az arról nyíló gazdasági hasznosítású területek, nyugatról pedig kisvárosias jellegű lakóterület határolja.



saját készítésű helyszíni fotók a telephelyről



a telephely területe és környezete a Google Earth légifelvételén

1.1. TELEKVIZSGÁLAT

A vizsgálat során bemutatott 365/60 hrsz.-ú telek adatait az alább ismerttetett telekalakítási és földhivatali dokumentumok tartalmazzák.

A 2025. évben indult 365/31, 365/46, 365/51-52 hrsz.-ú telkek telekcsoporthoz újraosztására vonatkozó telekalakítási eljárás lezárult. A Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. 2026. április 16-ával véglegesített határozatában a telekalakítást engedélyezte. A határozat alapján a földhivatali átvezetés folyamatban van.

A következőkben a tervezett fejlesztéssel érintett, korábbi 365/45 hrsz.-ú telek tulajdonilap teljes másolata kerül bemutatásra, melynek széljegyén szerepel az ingatlanra vonatkozó bejegyzés változás (megszüntetés) a 2026. május 14-ei állapot szerint.



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260514/11895
2026.05.14

Elektronikusan hitelesítve: 2026.05.14. 12:09:45

**ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

Oldal 1/6

Petőfibánya
Belterület, 365/46 helyrajzi szám

Petőfibánya, Belterület, 365/46

SZÉLJEGYZÉK

Széljegy: INYER/2026/569600

Széljegy: INYER/2026/569600 - 2026.04.30. 00:00:00

A széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján:

Telekalakítás - ingatlan megszüntetés

Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA, 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3, Építésügyi korlátozás törlése

Név: REAL GIANT KFT., 3023 PETŐFIBÁNYA, Jókai út 1. A. ép. 2. lh, 1009029810, Tulajdonjog törlése

Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA, 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3, Elővásárlási jog törlése

Telekalakítási eljárás megindítása törlése

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 106/2/1998.01.12				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / telephely	0	1 1830	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 106/2/1998.01.12	⊗ Törölő határozat 32174/2/1998.03.31
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS		
Tulajdoni hányad: 1/1		
Jogcím: eredeti felvétel, 106/2/1998.01.12		
vétel, 33036/2/1996.06.03		
Név: CALL 94 KFT.		
Jogosult címe: 3200 GYÖNGYÖS, Bethlen Gábor út 8/2		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32174/2/1998.03.31	⊗ Törölő határozat 339819/2/2022.11.30
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS		
Tulajdoni hányad: 1/1		
Jogcím: vétel, 32174/2/1998.03.31		
Név: WMV INGATLANHASZNOSÍTÓ, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.		
Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 2.		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 339819/2/2022.11.30	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS		
Tulajdoni hányad: 1/1		
Jogcím: beolvasás		
Név: REAL GIANT KFT.		
Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Jókai út 1. A. ép. 2. lh		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 106/2/1998.01.12
Önálló szöveges bejegyzés	
A 365/33 hrsz. megosztva: a 365/46 hrsz. 1 ha 1830 m2-rel ide visszajegyezve.	

365/46 hrsz.-ú telek tulajdonilap – másolat (teljes) részlete



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260514/11895
2026.05.14

Oldal 2/6

Petőfibánya
Belterület, 365/46 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 106/2/1998.01.12	
	Építésiügyi korlátozás	
	100 méter magasság felett a 33.057/1994 1994.05.24. rangsorában Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33818/1998.06.11	⊗ Törölő határozat 30281/2/2002.01.10
	Jelzálogjog	
	880 000 ATS, azaz nyolcszáznyolcvanezer osztrák schilling tőke és járulékaik erejéig Név: BUDAPEST BANK ZRT Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Honvéd út 10	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30581/1999.01.25	⊗ Törölő határozat 32132/2001.03.26
	Jelzálogjog	
	1 852 000 FT, azaz egymillió-nyolcszázötvenkettőezer forint illeték tartozás és járulékaik erejéig. 600.391/1999, 306.098-01/1998. sz. Név: HEVES MEGYEI ILLETÉKHIVATAL Jogosult címe: 3300 EGER, Dobó tér 6/A	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31320/1999.02.26	⊗ Törölő határozat 32132/2001.03.26
	Végrehajtási jog	
	2 034 561 FT, azaz kétfélmillió-harminnégyezer-ötszázhatvanegy forint illeték tartozás és járulékaik erejéig. 600.391/1999, 306.098-01/1998. Név: HEVES MEGYEI ILLETÉKHIVATAL Jogosult címe: 3300 EGER, Dobó tér 6/A	
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32484/1999.04.15	⊗ Törölő határozat 31286/2003.02.24
	Jelzálogjog	
	480 690 FT, azaz négyszáznyolcvanezer-hatszázkilencven forint adó tartozás és járulékaik erejéig 18-21/1998. Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3	
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33779/1999.06.03	⊗ Törölő határozat 32132/2001.03.26
	Árverés kitűzése	
	306.098-01/1998. Név: HEVES MEGYEI ILLETÉKHIVATAL Jogosult címe: 3300 EGER, Dobó tér 6/A	

Folytatás a következő oldalon

365/46 hrsz.-ú telek tulajdonilap – másolat (teljes) részletei

Petőfibánya TRE eseti módosítása egy részterületen
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyszámok: INYER/TULAP/20240514/11895
2025.05.14

Petőfibánya
Belterület, 365/46 helyrajzi szám

Oldal 3/8

Folytatás az előző oldalról

8.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
34772/2000.08.08

Törli határozat
32132/2001.03.26

Árverés sikertelensége
603 882/2000. 306.998-01/1998.
Név: HEVES MEGYÉI ELTÉRŐHIVATAL
Jogosult címe: 3000 EGER, Dóka tér 6/A

9.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
33523/2000.05.31

Törli határozat
31284/2003.02.24

Jelzálog
480 690 FT, azaz négyezerhatszázötvenhat-hatszázkilencven forint
adóterhelés és járulékok erejéig
490-2/2000
Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3

10.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
33962/2/2002.05.14

Törli határozat
32786/2019.03.29

Keretbiztosítási jelzálog
44 000 EUR, azaz negyvennégyezer euró
és járulékok erejéig
Személyes adós: Mátyásfalvi Kft. (Mátyásfalvi Árpád (z. 9.) Az átvezetés a 31.854/2002.03.04. számú írt rangsorban történt.
Név: SIBERIAN MAGYARORSZÁG ZÁRTKÖRÖSEN MŰKÖDŐ RT. "Y.A."
Jogosult címe: 1088 BUDAPEST, Rakóczi út 1-3.

11.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
36482/2/2002.09.06

Törli határozat
34205/2/2019.05.29

Jelzálog
1 101 000 FT, azaz egymillió-egyszázegyszer forint
adóterhelés és járulékok erejéig
1990. évi KCh. tv. 90. §-a alapján 1213-2/2002.
Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3

12.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
31285/2003.02.24

Törli határozat
34205/2/2019.05.29

Jelzálog
640 920 FT, azaz hatszázkilencszázharminc-kilencszázötven forint
adóterhelés és járulékok erejéig
1990. évi KCh. tv. 90. §-a alapján 58-4/2003.
Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3

13.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
33274/2/2004.04.27

Törli határozat
39477/2005.11.14

Jelzálog
134 475 FT, azaz egyezszázharmincegyezer-négyezerhatvenöt forint
Bétkéntartás és járulékok erejéig
2003. évi KCh. tv. 155. §-ának (4). bekezdése alapján 480.064.01/2000 sz.
Név: FEJES MEGYÉI ELTÉRŐHIVATAL
Jogosult címe: 8000 SZÉKESFÉHÉRVÁR, Kégl Ötgyűjtő út 4

Folytatás a következő oldalán

	Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. Magyarország 3000 Hatvan, Balassi Bálint út 2.	Tulajdonilap-másolat (teljes) Ügyszámok: INYER/TULAP/20240514/11895 2025.05.14	Petőfibánya Belterület, 365/46 helyrajzi szám	Oldal 4/5
Folytatás az előző oldalról				
14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38268/3/2004.11.12	Törli határozat 34205/2/2019.05.29		
Jelzálog				
1 281 840 FT, azaz egymillió-kettőszáznyolcvanezer-nyolcszáznegyven forint adóterhelés és járulékok erejéig 2003. évi KCh. tv. 155. §-ának (4). bekezdése alapján 1806-2/2004. sz. Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3				
15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31222/2005.09.12.17	Törli határozat 34142/2006.05.17		
Végrehajtási jog				
6 818 000 FT, azaz hatmillió-nyolcszázhatvanhatezer forint kötőterhelés és járulékok erejéig APEH Heves Megyei Igazgatóság 676.24101.05 sz. Név: ADOS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Széchenyi út 2.				
16.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37305/2006.08.31	Törli határozat 34205/2/2019.05.29		
Jelzálog				
961 380 FT, azaz kilencszázhatvanhatezer-háromszáznyolcvan forint adóterhelés és járulékok erejéig 2003. évi KCh. tv. 155. §-ának (4). bekezdése alapján 403-2/2006. sz. Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3				
17.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38420/2006.10.11	Törli határozat 35732/2007.06.12		
Végrehajtási jog				
1 010 800 FT, azaz egymillió-tízezer-nyolcszáz forint adóterhelés és járulékok erejéig 2003. évi KCh. tv. 155. §-ának (4). bekezdése alapján APEH Heves Megyei Igazgatóság 9123048914. 9123304033 sz. Név: ADOS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Széchenyi út 2.				
18.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33464/2008.03.21	Törli határozat 35849/2008.05.13		
Végrehajtási jog				
956 600 FT, azaz kilencszázötvenhatezer-hatszáz forint adó- járuléktartalozás és járulékok erejéig APEH Észak-magyarországi Regionális Igazgatóság 9812681607. 9810994916. sz. Név: ADOS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Széchenyi út 2.				
19.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42601/2008.11.17	Törli határozat 34205/2/2019.05.29		
Jelzálog				
4 165 980 FT, azaz negyvmillió-egyszázhatvanöt-ezer-kilencszáznyolcvan forint adóterhelés és járulékok erejéig 2003. évi KCh. tv. 155. §-ának (4). bekezdése alapján Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3				

Folytatás a következő oldalán

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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyszámok:
INYER/TULAP/20240514/11895
2025.05.14

Oldal 5/6

Petőfibánya
Belterület, 365/46 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

20.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30380/2009.01.13	Törli határozat 37400/2009.09.24	
Végrehajtási jog			
697 500 FT, azaz hatszázkilencszázharminc-ötven forint Bétkéntartás és járulékok erejéig Szabó Lászlóné örökös bírósági végrehajtó 68.V.438/2008/9 sz. Név: DIAMANT KFT Jogosult címe: 1223 BUDAPEST, Gyula vezér út 72.			
21.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31772/2009.09.06	Törli határozat 33298/2/2022.03.22	
Végrehajtási jog			
13 194 757 FT, azaz tizenháromezred-egyszázkilencvenegyszer-hatszázhatvanhét forint Bétkéntartás és járulékok erejéig Szabó Lászlóné örökös bírósági végrehajtó 008.V.107/2009/2 sz. Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3			
22.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35074/2/2010.04.15	Törli határozat 34205/2/2019.05.29	
Jelzálog			
4 207 230 FT, azaz negyvmillió-kettőszázharminc-kettőszáz forint adóterhelés és járulékok erejéig Petőfibánya Községi Jegyzője 841/2010 sz. Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3			
23.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35626/2010.05.13	Törli határozat 32543/2019.03.20	
Végrehajtási jog			
294 689 FT, azaz kétszázkilencvenegyszer-hatszáznyolcvankilenc forint Bétkéntartás és járulékok erejéig Szabó Lászlóné örökös bírósági végrehajtó 008.V.91/2010/12 sz. Név: DIAMANT KFT Jogosult címe: 1223 BUDAPEST, Gyula vezér út 72.			
24.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34462/3/2011.05.05	Törli határozat 34205/2/2019.05.29	
Jelzálog			
734 000 FT, azaz hatszázharmincegyezer forint adóterhelés és járulékok erejéig 2003. évi KCh. tv. 155. §-ának (4). bekezdése alapján Petőfibánya Községi Jegyzője 971/2011. sz. Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3			
25.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38036/2015.10.30	Törli határozat 37754/2016.10.03	
Jelzálog jog terhelésének elutasítása			
Utaltatás: 8/10 Név: WMV INGATLANHASZNOSÍTÓ, KERESKEDELMÉI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 2.			

Folytatás a következő oldalán

365/46 hrsz.-ú telek tulajdonilap – másolat (teljes) részletei



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260514/11895
2026.05.14

Petőfibánya
Belterület, 365/46 helyrajzi szám

Oldal 6/6

Folytatás az előző oldalról

26.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34020/3/2018.05.23
	Elővásárlási jog
	Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25 § (1) bek. alapján. Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Bánya utca 3
27.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/689220/3 2025.12.23. 10:17:34
	Telekalakítási eljárás megindítása
	A kérelmező adatai: Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. 830060/2025.

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

365/46 hrsz.-ú telek tulajdonilap – másolat (teljes) részlete

A 365/31, 365/46, 365/51-52 hrsz.-ú földrészletek telekcsoport újraosztásáról szóló telekalakítási eljáráshoz telekalakítási helyszínrajz (2025. július 7.) és záradékolt változási vázrajz (2025. október 6.) került benyújtásra. A helyszínrajzot és a vázrajzot Besze Gábor földmérő (fm. ig. szm.: 10143) készítette.

A telekalakítási helyszínrajzon rögzítésre került az érintett telkek zöldfelületének és a beépítettségének változás előtti és utáni állapota:

Zöldfelület változás előtt				változás után			
Hrsz	zöld felület		teljes terület m2	Hrsz	zöld felület		teljes terület m2
	%	m2			%	m2	
365/31	96.5	3746	3880	365/58	96.7	3961	4095
365/51	68.2	3525	5165	365/59	66.4	3017	4543
365/52	67.3	3478	5166	365/60	46.4	8081	17403
365/46	36.4	4310	11830				
Összesen:		15059	26041			15059	26041

Beépítettség változás előtt						változás után					
Hrsz	beépített terület terep		beépített terület térkép		teljes terület m2	Hrsz	beépített terület terep		beépített terület térkép		teljes terület m2
	%	m2	%	m2			%	m2	%	m2	
365/31	3.4	134	3.4	134	3880	365/58	3.3	134	3.3	134	4095
365/51	10.3	531	8.0	416	5165	365/59	11.7	531	9.2	416	4543
365/52	15.7	810	15.7	810	5166	365/60	23.3	4049	23.3	4049	17403
365/46	27.4	3239	27.4	3239	11830						
Összesen:		4714		4599	26041			4714		4599	26041

365/31, 365/46, 365/51-52 hrsz.-ú földrészletek telekcsoport újraosztásáról szóló telekalakítási helyszínrajz részletei

A kérelmezett telekalakítás a helyi építési szabályzatban rögzített **Gip4** építési övezethez tartozó előírásoknak, ezen belül a telekalakítási előírásoknak, a „legkisebb zöldfelület” és „legnagyobb beépítettség” beépítési paramétereknek megfelelt, ezért a Heves Vármegyei Kormányhivatal

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. 2026. április 16. napjával véglegessé vált határozatával a telekalakítást engedélyezte az alábbi záradékolt változási vázrajz szerint:

Nívó Geo Trend Kft
3200 Gyöngyös Koháry út 19.
Munka száma: 2/5991/2025

Petőfibánya
belterület
Adatszolg. ik.sz.: 2/187/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 365/31, 365/46, 365/51, 365/52 helyrajzi számú földrésztelkek
telekcsoporthoz újraosztásáról
M= 1:1200

Címkoordináták 365/58 hrsz				Címkoordináták 365/59 hrsz				Címkoordináták 365/60 hrsz			
pontszám	Y	X	pontkód	pontszám	Y	X	pontkód	pontszám	Y	X	pontkód
1	699125	269025	5412	1	699124	269009	5412	1	699126	268933	5412
2	699186	269031	5412	2	699180	269008	5412	2	699171	268862	5412
3	699197	269042	5412	3	699168	268996	5412	3	699165	268936	5412
4	699173	269053	5412	4	699202	269000	5412	4	699201	268918	5412
								5	699208	268916	5412



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m2	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ága	min.o.				jel	műv. ága	min.o.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
365/31		kivett üzem		0.3880	-	365/58		kivett üzem		0.4095	-	Terhelt a PETŐFIBÁNYA belterület 365/30 hrsz-ú ingatlan, illető Egyéb szolgalmi jog Gyalog és jármű szolgalmi jog 62 m2 hosszán, 4 m szélességben, 248 m2 területre. Állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító közérdekű használati jog. Név: HEVES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL (3300 EGER Kossuth Lajos utca 9.) Alappont száma: 1044118-1. *1		
365/51		kivett telephely		0.5165	-	365/59		kivett telephely		0.4543	-	*1, *2, *3, *4		
365/52		kivett telephely		0.5166	-	365/60		kivett telephely		1.7403	-	1. Vezetékjog 407m2 területre jogosult: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (3525 Miskolc Dózsa György u. 13.) (vez.jog eng.szám: VMM-261/2009; Lőrinci-Gyöngyöspata-Jobbágyi (7512) 20 kV-os hálózat. *1, *2, 3*, 4*		
365/46		kivett telephely		1.1830	-									
Összesen:				2.6041						2.6041				

- *1 Elővásárlási jog Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (3023 PETŐFIBÁNYA Bánya utca 3)
*2 Építésiügyi korlátozás 100 méter magasság felett Név: PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (3023 PETŐFIBÁNYA Bánya utca 3)
*3 Illetti a PETŐFIBÁNYA belterület 357 hrsz-ú ingatlan terhelő Gázvezetési szolgalmi jog a 37282/2000.12.04 számú ügyirat rangsorában.
*4 Illetti a PETŐFIBÁNYA belterület 364 hrsz-ú ingatlan terhelő Gázvezetési szolgalmi jog a 37282/2000.12.04 számú ügyirat rangsorában.

A földrésztelkek új határpontját festéssel jelöltem meg.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

A telekhatár rendezés akaratainknak megfelelően történt:

SZOLGÁLTATÓ
KÖZSÉGI HATÁR
KÖZSÉGI HATÁR
KÖZSÉGI HATÁR

Gyöngyös, 2025 július 07.

Készítő és

minősítő: Besze Gábor

Földmérő ig. száma: 10143

Ing.rend.min.sz.: 2480/2021



A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Hatvan 2025

P.H.

46.

2480/2021

Záradékolt

Ing.rend.min.sz.: 2480/2021

HORVÁTH GÁBOR
IDM- 2591/2024

365/31, 365/46, 365/51-52 hrsz.-ú földrésztelkek telekcsoporthoz újraosztásáról szóló záradékolt változási vázrajz részlete

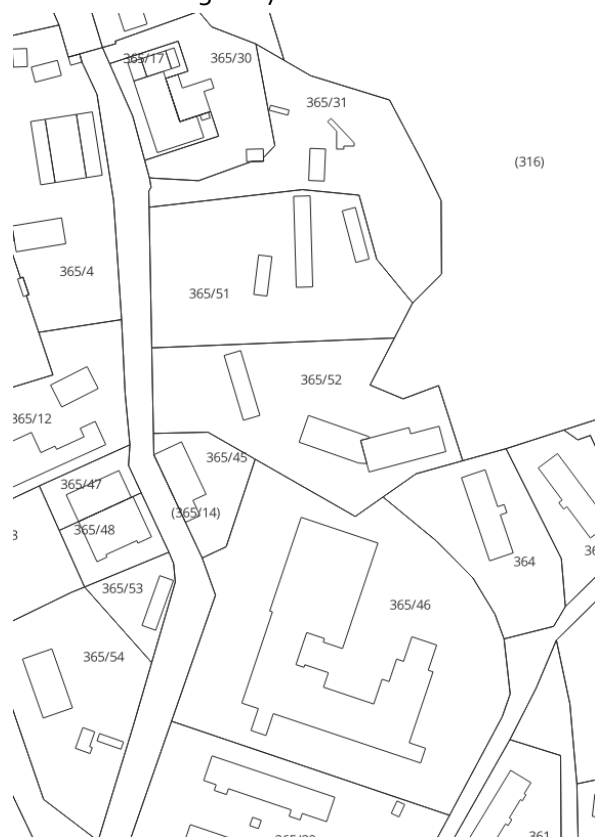
APERTE STUDIO

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530



A fenti telekalakítási eljárás eredményeképpen **létrejött a 365/60 hrsz.-ú telek**, mint **kivett telephely**, **területe 1,7403 ha**. A telken 4 épület található összesen 4049 m² alapterületen (23,3 %) 5273 m² burkolt felülettel (30,3 %) és 8081 m² zöldfelülettel (46,4 %).

Az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási téradatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) még nem tartalmazza az újonnan létrejött 365/60 hrsz.-ú telket, ezért a tervezés alapját az előzőekben ismertetett záradékolt változási vázrajz képezi, mely alapján kiadásra került a telekalakítást engedélyező határozat.



Az alábbi táblázat, a már megvalósult telekalakítással, az érintett telkek adatait mutatja be a tervezési alaptérkép és a változási vázrajz figyelembevételével:

korábbi hrsz.	telekméret	beépített terület	művelési ág	új hrsz.	telekméret	beépített terület	művelési ág
365/31	3880 m ² (0,39 ha)	134 m ² (3,4 %)	kivett üzem	365/58	4095 m ² (0,41ha)	134 m ² (3,3 %)	kivett üzem
365/51	5165 m ² (0,52 ha)	416 m ² (8,0 %)	kivett telephely	365/59	4543 m ² (0,45 ha)	416 m ² (9,2 %)	kivett telephely
365/46	11.830 m ² (1,18 ha)	3239 m ² (27,4 %)	kivett telephely	365/60	17.403 m ² (1,74 ha)	4049 m ² (23,3 %)	kivett telephely
365/52	5166 m ² (0,52 ha)	810 m ² (15,7 %)	kivett telephely				

1.2. KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT VIZSGÁLATA

A telephely Petőfibánya központjából, a Selypi útról leágazó aszfaltozott Bánya utcáról közelíthető meg, melynek első szakasza lakóterületeken halad keresztül, egyoldali járdával és kétoldali árkos zöldsávval. Második szakasza (365/14 hrsz.-ú telek) a városrészben kialakult gazdasági területfelhasználású területek fő feltáró útja, ahol gyalogjárda már nem került kialakításra. A telephelytől a legközelebbi buszmegálló 500 méteren belül található, a Lehel utcában lévő „Petőfibánya, autóbusz-váróterem”. A Bánya utcában kerékpárút nem került kialakításra.

A Bánya utca déli része, egy rövid közterületi szakasszal, összeköttetésben van a Jókai utcával, mely az egykori bányásztelep részterületének feltárását biztosítja. Az itt található 364 hrsz.-ú lakótelek közvetlenül határos a fejlesztéssel érintett 365/60 hrsz.-ú telekkel.



saját készítésű helyszíni fotók a telephelyről

A telephely közvetlen közlekedési kapcsolatát a Bánya utca biztosítja. Az utca forgalmi mértéke viszonylag alacsony, az utca ezen szakaszán a teherforgalom számottevőbb, a közösségi és gyalogos közlekedés nem jellemző, járda és kerékpárút nincs kiépítve.

A 4-7 méter széles, közepesnél jobb minőségű aszfaltburkolatú Bánya utca műszaki kialakítása megfelelően kiszolgálja a telephelyet. Az utca a telephely előtti szakaszon egyoldali zöldsávval és villanyoszlopsorral rendelkezik.

Az utcában a telephely előtti (közterületen) a telephely kiszolgálására murvával szórt gépjármű parkoló került kialakításra. A parkolás telken belül így részben megoldott. A telephely bejárója az üzemi igényeknek megfelelő kialakítású.



saját készítésű helyszíni fotó a Bánya utcáról, a fejlesztéssel érintett telephely jobb oldalon helyezkedik el

A telephely homlokvonali kerítésének egy része jelenleg nem közterületi telekhatáron fut, hanem a telek belseje felé elhúzásra került, így további burkolt és parkolófelület alakult ki telken belül, de kerítésen kívül.

A 365/60 hrsz.-ú telken belül található a 365/45 hrsz.-ú - más gazdasági társaság tulajdonában és használatában lévő - telek bejárata, itt a 365/45 hrsz.-ú telken működő telephelyhez tartozó mobil, teherforgalmat is kiszolgáló kerítés található (lásd lenti kép bal oldalán).

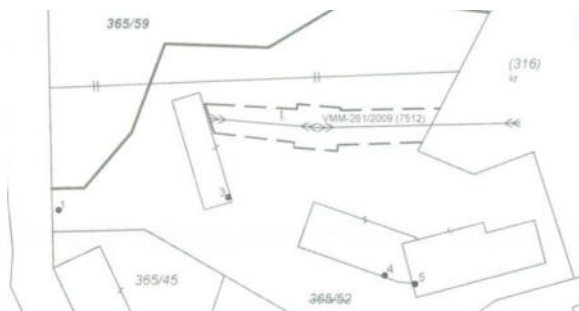
A 365/60 hrsz.-ú telephely telkéhez két bejárat tartozik, a főbejárat (lásd lenti kép jobb oldalán) a telephely kerítésén kívüli, mintegy 80 m²-es nagyságú burkolt felületén található a mellékbejárat a telephely északi területéhez tartozóan került kialakításra.



16

1.3. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA

A telek északi területén 20 kV-os elektromos hálózat található, melynek 407 m² nagyságú területére az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft.-nek vezetékjoga van. A telephely vonatkozásában a közműrendszerek a jelenlegi igényeknek és adottságoknak megfelelően kiépültek.



365/31, 365/46, 365/51-52 hrsz.-ú földrészletek telekcsoport újraosztásáról szóló záradékolt változási vázrajz részlete

Petőfibánya 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 fejlesztéssel érintett telephely az E-közmű térkép szerint csatlakozik a szennyvíz, ivóvíz és elektromos hálózathoz.



Közműellátás (E-közmű)

1.4. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS RÉGÉSZETI ELEMELK VIZSGÁLATA

A fejlesztési területet nem érinti világörökségi, vagy világörökségi várományos terület, műemlék, műemlék együttes, emlékhely, történelmi települési terület, történelmi kert, történelmi táj és helyi jelentőségű védett művi érték, valamint nyilvántartott régészeti lelőhely.

Petőfibánya belterületét érintő nyilvántartott régészeti lelőhely a fejlesztési terület lehatárolásával



1.5. A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, VALAMINT KÖRNYEZETVÉDELMI ELEMELK

A belterületen található 365/60 hrsz.-ú telek művelésből kivett és beépített, beépítésre szánt gazdasági területfelhasználású területen fekszik, ahol jelenleg is gazdasági tevékenység folyik, így a földvédelmi jogszabályok itt nem érvényesülnek.

A telket és környezetét nem érintik a Petőfibánya területén megtalálható nemzetközi és országos jelentőségű védett természeti területek.

A telek viszont a település jelentős részét lefedő tájképvédelmi terület övezetén belül található.

A telek környezetében a 316 hrsz.-ú telken erdősült terület található, azonban a terület nem része az erdőterület övezetének, sem az Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterületeknek.

Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterületek a fejlesztési terület lehatárolásával



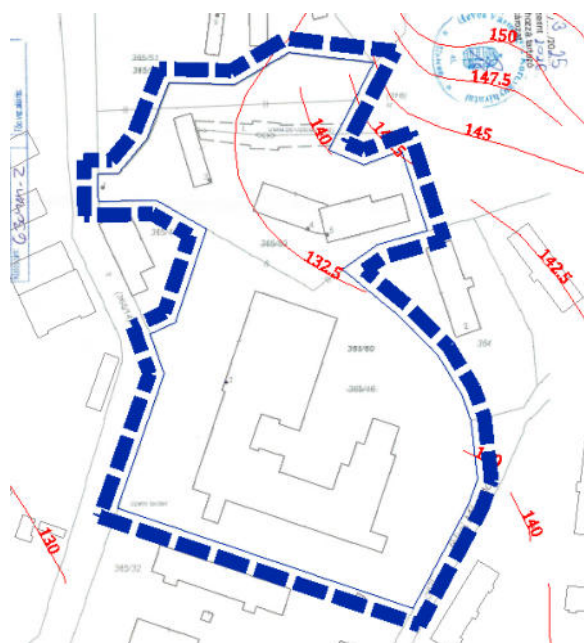
A telephely területének zöldfelületi aránya viszonylag magas, a zöldfelület nagysága jelenleg 8081 m², ami a telek területének 46,4 %-a.

A zöldfelület a területen belül, a 364 hrsz.-ú lakó rendeltetésű telekhez és a sűrűbb növényzettel borított 316 hrsz.-ú telekhez közeli területrészen került kialakításra. A Bánya utcával határos telekhatár mentén, a telephely bejáratának közelében telken belül burkolt felületek kerültek kialakításra, ezen elő- és oldalkerti szakaszon zöldfelület nem található.

A vizsgált területen illegális hulladéklerakat, potenciális szennyezőforrás nem található. Az elhagyott szemét sem jellemző a településen. A közterület rendezett, tiszta.

DOMBORZAT

A terület legnagyobb része 130 méter körüli tengerszint feletti magasságon helyezkedik el. A környezet domborzati adottságait figyelembe véve, a telephelyhez nyugati irányból csatlakozó területek magasabb 140+ méter tengerszint feletti magasságon helyezkedik el.



a tervezési terület és közvetlen környezetének szintvonalas rajza

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

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 vállalkozások 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 365/60 hrsz.-ú telken működő telephely fejlesztése a helyi gazdasági ágazat erősítését, a helyben foglalkoztatottak arányának növelését és közvetetten a település népességmegtartó képességét segítheti.

A Helyi Építési Szabályzat javasolt módosítása nem ellentétes a TFK-ban foglaltakkal, az a település TFK-ban meghatározott célok elérését segíti.

2.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

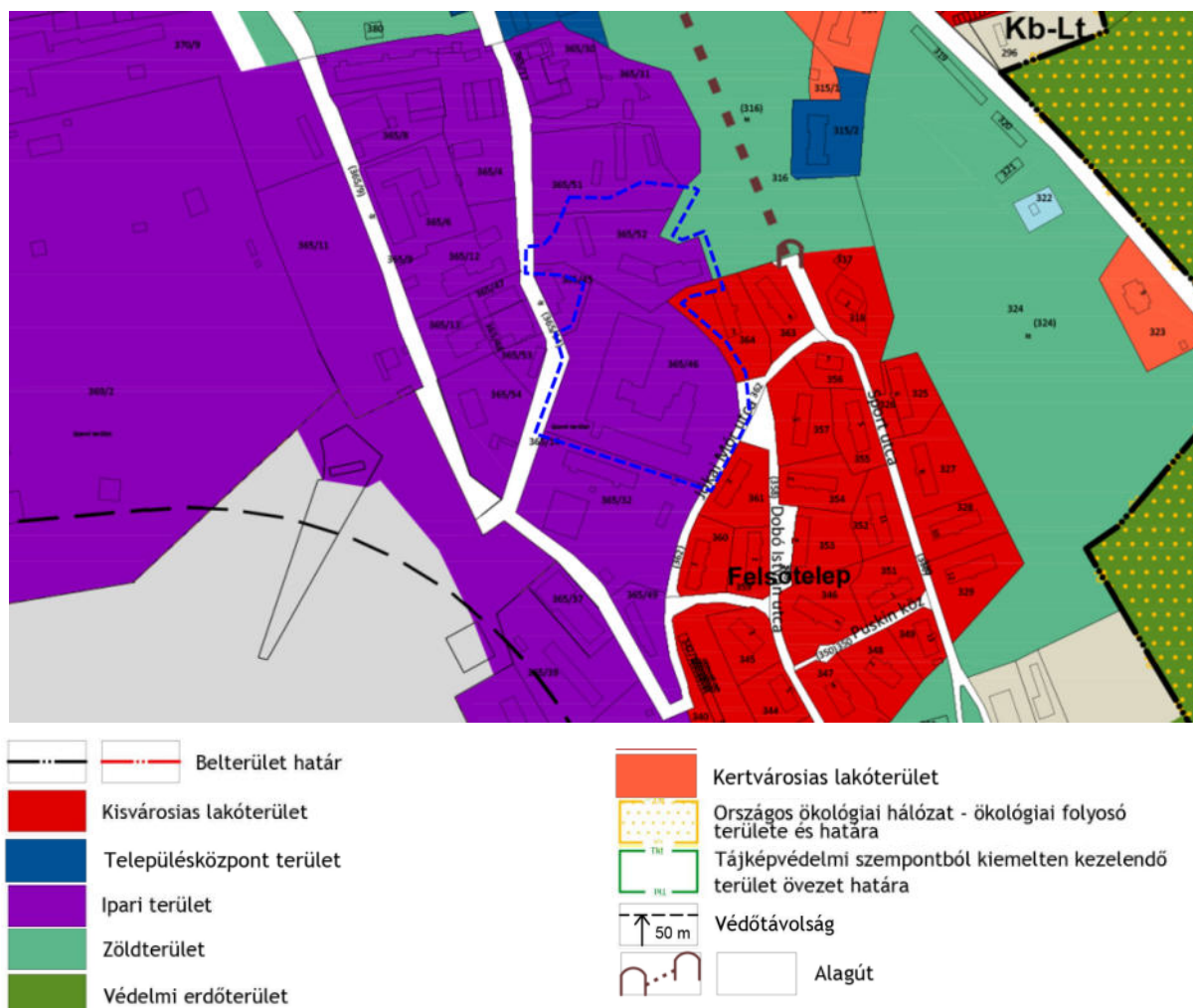
Petőfibánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 67/2018. (V. 30.) Kt. sz. határozattal fogadta el Petőfibánya Község Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT).

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 365/60 hrsz.-ú telek és a telephely teljes területét a TSZT Gip jelű ipari terület területfelhasználásban határozza meg. **A telephely Gip területfelhasználású területi egységbe ágyazódik be, keleti-déli irányból Lk jelű kisvárosias lakóterülettel, északról kis részben Zkk jelű zöldterület területfelhasználású területtel szomszédos.** (Megj.: A hatályos szerkezeti tervlap a telekalakítás előtti állapotot tartalmazza.)

A telek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe tartozik.



hatályos szerkezeti tervlap részlete

A településszerkezeti terv leíró munkarészének vonatkozó részletei a rendezéssel érintett 365/60 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 TÁJ 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 területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységet jelöl ki.

(...)

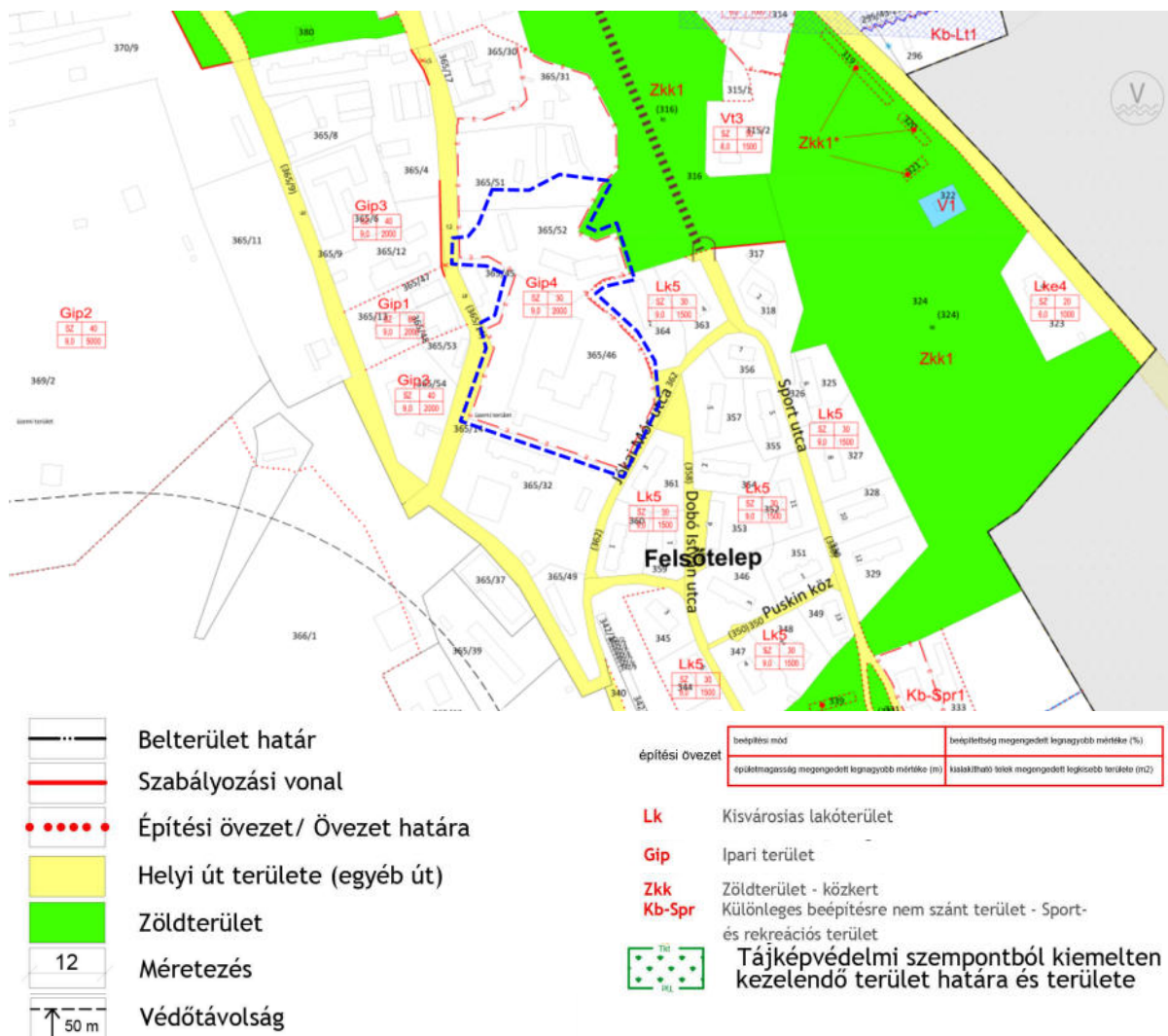
A fejlesztés megvalósíthatósága nem teszi szükségessé a hatályos Településszerkezeti Terv módosítását.

2.2.2. PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)

A HÉSZ Szabályozási Terv (SZT) mellékletében a telephely területe (a fejlesztéssel érintett 365/60 hrsz.-ú telek) **Gip4 jelű ipari terület építési övezetben** került meghatározásra. A Bánya utca és a Jókai Mór utca által határolt tömbben található gazdasági területek szintén **Gip4 jelű építési övezetben** vannak. A telek keleti irányból **Zkk1 jelű közkert övezettel és Lk5 jelű kisvárosias lakóterület építési övezettel határos**. A Bánya utca és a Jókai Mór utca területe helyi út területe (**egyéb út**) övezetébe tartozik. (Megj.: A hatályos szabályozási tervlap a telekalakítás előtti állapotot tartalmazza.)

A telek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe tartozik és a telephely területével együtt a korábbi 365/31, 365/51-52 és a 365/46 hrsz.-ú telkek vonatkozásában **elővásárlási**

jog került feltüntetésre. (A HÉSZ szerint 365/31 hrsz.-ú telek kapcsán a rendezési cél Bányamúzeum létesítése, míg a 36/46 és a 365/51-52 hrsz.-ú telkek kapcsán a rendezési cél iparterület létesítése.) A tervezési területet szabályozási vonal és további szabályozási elem nem érinti.



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-1)

A HÉSZ Gip4 jelű építési övezetre vonatkozó egyedi előírásai (Az NJT-ben nem szerepel a módosításokkal egységes szerkezetű HÉSZ, ezért az előírások a 2018-as elfogadás óta történt módosításokkal egybeszerkesztve kerülnek bemutatásra.):

„4. § Jelen rendeletben alkalmazott sajátos jogintézmények: a) elővásárlási jog.
(...)

22. § (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...

(12)¹ 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.

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 –

a) legfeljebb 2 tárolóépület, vagy gépjárműtároló;

b) 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.

(...)

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:

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;

b) kereskedelmi, szolgáltató;

c) 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 ...

(6) Gip1 építési övezetben ...

(7) Gip2 építési övezet építési telkein ...

(8) Gip3 építési övezet építési telkein ...

(9) Gip3 építési övezetben ...

(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:

¹ Beiktatta 10/2024. (II. 15.) önk. rendelet.

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 (%)
Gp4	SZ	2000	30	30	30	9,0	30

HÉSZ 3 melléklet Sajátos jogintézmények melléklet „3.1 Elővásárlási joggal érintett területek” elnevezésű táblázata:

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
	365/31	Bánya utca	Bányamúzeum létesítése
	365/46	365/14 hrsz-ú út mentén	Iparterület létesítése
	365/51	365/14 hrsz-ú út mentén	Iparterület létesítése
	365/52	365/14 hrsz-ú út mentén	Iparterület létesítése

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében HÉSZ előírásainak és SZT-1 jelű szabályozási tervlapjának módosítása szükséges, továbbá a HÉSZ 3. mellékletében az elővásárlási joggal érintett területek közül a 365/46 és a 365/51-52 hrsz.-ú telkek törlése javasolt.

2.3. A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET (TKR)

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

A telephely (a fejlesztéssel érintett 365/60 hrsz.-ú telek) az „Ipari területek” elnevezésű TKSZM területen belül helyezkedik el.



Petőfibánya településképi szempontból meghatározó területei

A 1. melléklettel szemben a rendelet 22.§-a településképi szempontból meghatározó területeit 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.

A rendelet IV. fejezete az egyéb településképi követelményeket tartalmazza, a felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének szabályaival.

A telephely vonatkozásában az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

- „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-szabályzók 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
- a) azok a tetőszélein, gerincén ne lógjanak túl,
- b) legfeljebb 2 sort alkossanak,
- c) széleik igazodjanak egymáshoz és a tető sík ablakaihoz,
- d) 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 fejlesztés megvalósíthatósága nem teszi szükségessé a TKR módosítását, a területre érvényes TKR előírások betartandók.

25

2.4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ ÚJABB ÉPÍTÉSI JOGSZABÁLYOK ALKALMAZÁSA

A TÉKA (280/2024 (IX.30) Korm. rendelet) 135-136. § -ban szereplő átmeneti rendelkezései érintik a HÉSZ előírásainak módosítását és érvényesítését (pl.: zöldfelület, gépjármű-várakozóhely), az alábbiak szerint:

„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.

(...)

(6) Az (1)–(3) bekezdés szerinti településrendezési eszköz az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

136. § (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított hatósági eljárásokban, építészeti tervtanácsai és egyéb eljárásokban, ezek hiányában a területhasználat megkezdésekor

(...)

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 jelmagyarázatának 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 mellékleteivel együttesen,

(...)

kell alkalmazni.

(...)

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

a) indul a hatósági eljárás,

b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,

c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,

d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit 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 TERVEZETT FEJLESZTÉS ISMERTETÉSE

A magyar tulajdonú Real Iron Kft. több évtizedes múlttal rendelkezik acélszerkezet gyártásban és megmunkálásban. Az üzem összesen 20.000 m²-es területen működik, melyből 5500 m²-en folyik az egyedi gépalkatrészek, kis- és nagy sorozatú termékek, illetve saját márkás termékek termelése. Az acélszerkezet gyártásra ISO 9001-2015 szabvány szerinti minőségirányítási rendszer került kiépítésre. Az üzem 9 db CNC eszterga géppel, 4 db CNC maró géppel rendelkezik. Az acélszerkezet gyártó részleg pedig komplett felszereltségű, mely biztosítja a gyártási folyamatok elvégzéséhez szükséges eszközöket.

A cég küldetése mind a hazai, mind a külföldi piacon korszerű és magas színvonalú szolgáltatás nyújtása, a következő irányelvek szem előtt tartásával: vevő- és eredményorientáltság, munkatársak fejlesztése és újak bevonása, folyamatos tanulás, innováció és fejlesztés.

A cég a **365/60 hrsz-ú telken lévő telephelyének** gazdasági célú fejlesztését kívánja megvalósítani.

A fejlesztés során egy új lakatos hegesztő üzemrész kerül kialakításra, mivel a cég nemrégiben sikeresen pályázott géppark fejlesztésére. A pályázat keretén belül a jelenlegi lakatos hegesztő üzemrészben telepíteni tervezett új gép a csarnokrészt teljes egészében elfoglalja, így a jelenlegi lakatos hegesztő üzemrész áthelyezésre kell, hogy kerüljön az új csarnoképületbe.

Az új csarnoképület alapterülete tervezetten **1000 m² (20x50 m)**, ami a meglévő csarnoképület mellett kap helyet.

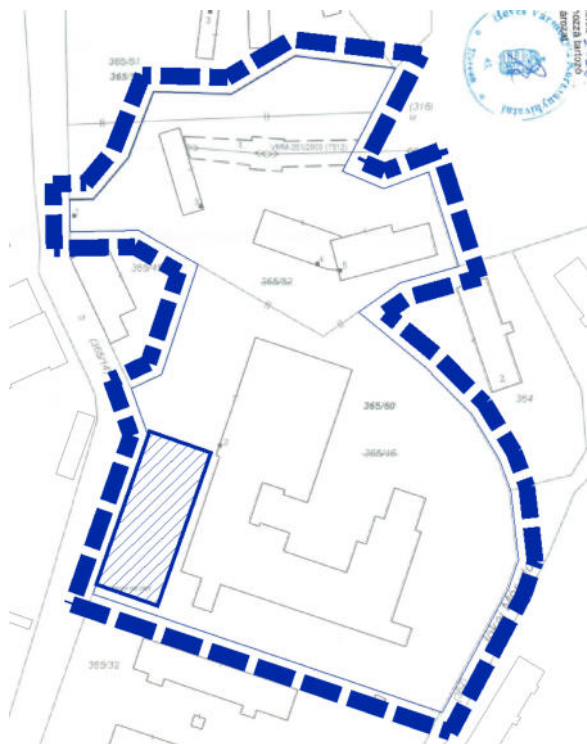
Az épület műszaki tervezése folyamatban van, az engedélyezési építészeti – műszaki tervek még nem állnak rendelkezésre. Amennyiben a Helyi Építési Szabályzat módosításának eljárási ideje alatt elkészülnek az engedélyezési építészeti-műszaki tervek, a záró véleményezési szakaszra dokumentum frissítésre kerül a.

Az új csarnoképület telepítési helye a meglévő üzem működési folyamatait, illetve a telek adottságait és a már meglévő burkolt- és zöldfelületeit figyelembevéve került meghatározásra: az új csarnoképület a Bánya utcához kapcsolódó telekhatár homlokvonal és a meglévő csarnoképület között kap helyet a meglévő csarnoképület mellett.

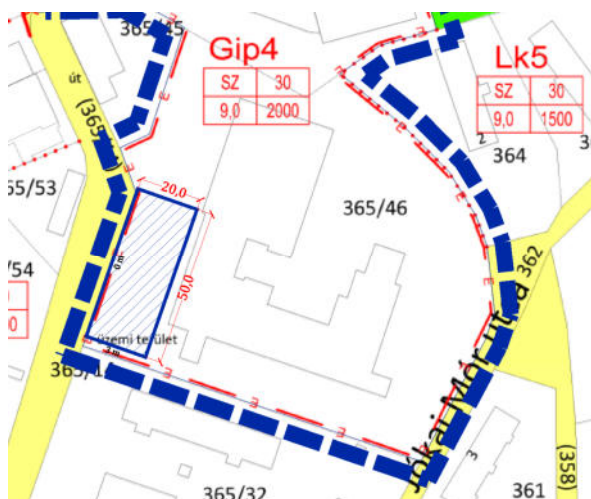
Az új épület elhelyezése burkolt területet érint, az épület telepítésével a telek zöldfelülete nem változik. A meglévő épületállomány bővítésével a telek burkolt felületeinek aránya csökken, a beépített területek aránya nő.

Az új csarnoképület az építési övezeti előírásoknak (beépítettség) csak részben felel meg:

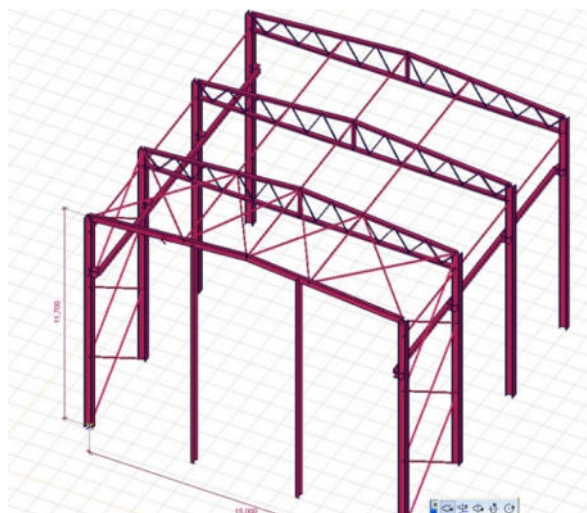
- a tervezett épület telepítési helye a hatályos építési helyen túllóg, az új épület vonatkozásában az előkert mértéke 0,0 és az oldalkert mértéke 3,0 méterre csökkentendő,
- a tervezett épületmagasság az alkalmazott technológia figyelembevételével 12,0 – 13,0 méter körül alakul, ezért az új épület vonatkozásában a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 méterre növelendő.



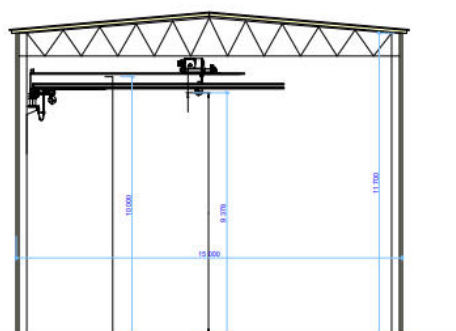
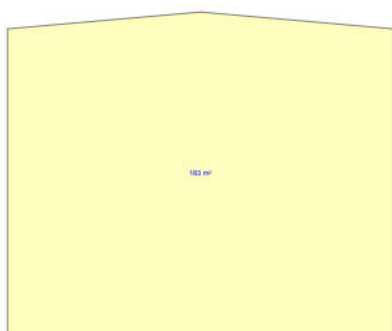
a tervezett új épület telepítési helye
a 365/60 hrsz.-ú telek területén



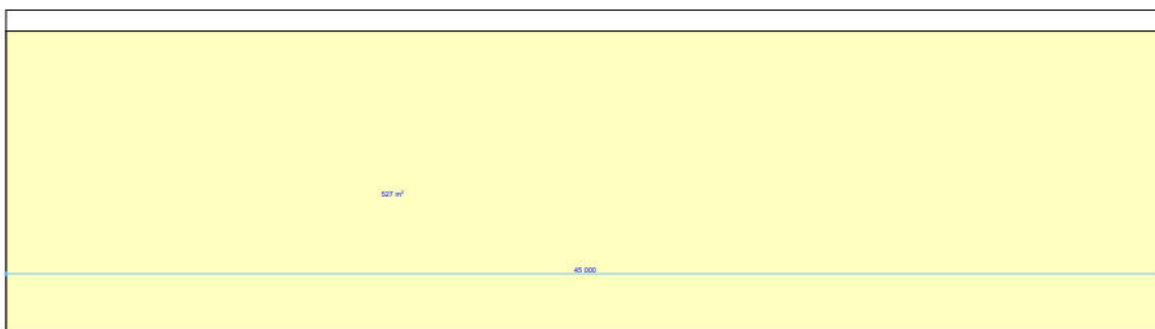
tervezett épület a hatályos Szabályozási tervlapon
bemutatva



tervezett épület szerkezeti tervének bemutatása
(előzetes építészeti javaslat)



$$(183+183+527+527)/(45+45+15+15)=1420/120=11,83m$$



tervezett épület épületmagasságának számítása (előzetes építészeti javaslat)

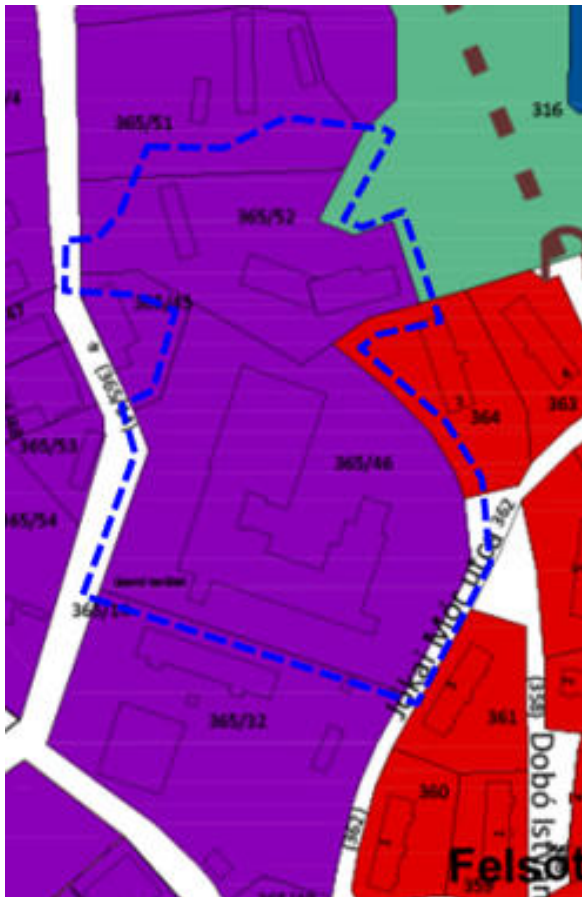
A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzat építési helyre és kialakítható legnagyobb épületmagasságra vonatkozó előírásai nem teszik lehetővé az új csarnoképület megvalósítását, így a Gip4 jelű építési övezetre egyedi előírások meghatározása szükségesek.

3.1. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A fejlesztési cél megvalósíthatósága érdekében a HÉSZ módosítása szükséges.
Petőfibánya hatályos településrendezési eszközei szerint a tervezési terület jelenleg

- Gip jelű ipari terület területfelhasználásban és
- Gip4 jelű ipari terület építési övezetben

van meghatározva.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-1)

A **Fejlesztő** a saját tulajdonában álló **365/60 hrsz.-ú telken működő gazdasági telephely fejlesztését tervezi a meglévő épületállomány bővítésével (új csarnoképület).**

A fejlesztési cél elérése érdekében a településszerkezeti terv módosítása nem indokolt.

A fejlesztési cél megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

3.1.1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A telken működő telephely tervezett fejlesztettségének feltétele a hatályos építési övezetre érvényes építési hely és megengedett legnagyobb épületmagasság előírásainak a módosítása. A módosítás során új építési övezet meghatározása helyett, egyedi szabály alkalmazása javasolt annak érdekében, hogy a későbbiekben egy felmerülő a szomszédos telkek valamelyikét érintő telekhatárrendezés megvalósulhasson. **Összegezve a helyi építési szabályzatban meghatározott Gip4 jelű építési**

övezet megtartása javasolt a 365/60 hrsz.-ú telek területére érvényes, a szabályozási tervben jelölt építési hely és az ezen építési helyhez kötött – és csak az építés helyen érvényesülő - egyedi HÉSZ előírások meghatározásával.

TERVEZETT TELEKALKÍTÁS

A fejlesztés a 365/60 hrsz.-ú telken belül kerül megvalósításra, a telket érintően jelenleg további telekalakítás nem tervezett, azonban a szomszédos Gp₄ jelű építési övezetbe tartozó telkek irányába egy esetleges későbbi telekhatár-rendeztés továbbra is biztosítandó.

KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINTI BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK, ÉPÍTÉSI HELY

A 365/60 hrsz.-ú telken a záradékolt változási vázrajzon szereplő épületek, építmények a kialakult, valós állapotot tükrözik. A 17.403 m² nagyságú telken jelenleg 4 db épület található összesen 4049 m² alapterületen. A beépített terület a telek területének 23,3 %-a. A telek jelenlegi beépítettségi mértéke az építési övezetre meghatározott maximális 30%-os mérték alatt van.

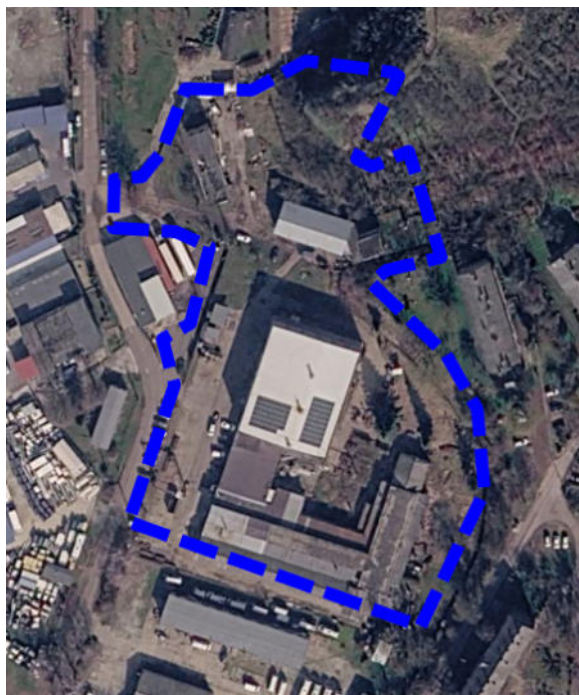
A fejlesztéssel a telek területére érvényes legnagyobb beépítettség mértékének növelése nem tervezett, így az új csarnoképület alapterülete maximum 1172 m² lehet. A fejlesztés során egy 1000 m² alapterületű csarnoképület felépítése tervezett, mellyel 5049 m²-re nő a beépített terület nagysága, ezzel a tervezett beépítettség 29,01 % lesz, ami megfelel az építési övezetre előírt 30%-os maximális mértéknek.

A telephelyen terepszint alatti beépítés nem került kialakításra és nem is tervezett.

A 365/60 hrsz.-ú telek burkolt felületeinek aránya - területhasználatából adódóan - magas. A tervezett épület telepítési helye burkolt felületet érint, így a fejlesztés nem befolyásolja a telek zöldfelületének mértékét.

Az új épület telepítésével a telek burkolt- és zöldfelületeinek területe az alábbiak szerint változik:

- burkolt felületek:
5273 – 30,29 % > 4273 m² – 24,6 %,
- zöldfelületek:
8081 m² – 46,4 %.



*a fejlesztési terület és annak környezete
a Google Earth légifelvételén*

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 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 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.

(...)

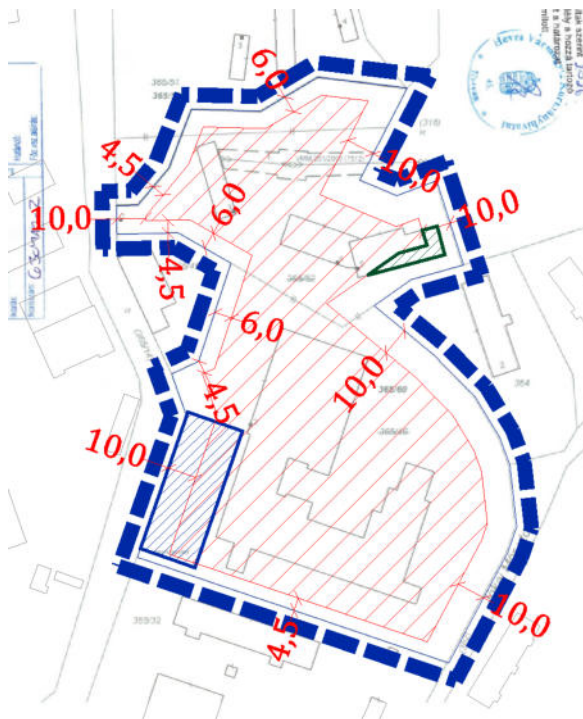
30.§ (11) Gép építési övezet építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.”

Fentiek alapján a 365/60 hrsz.-ú telek

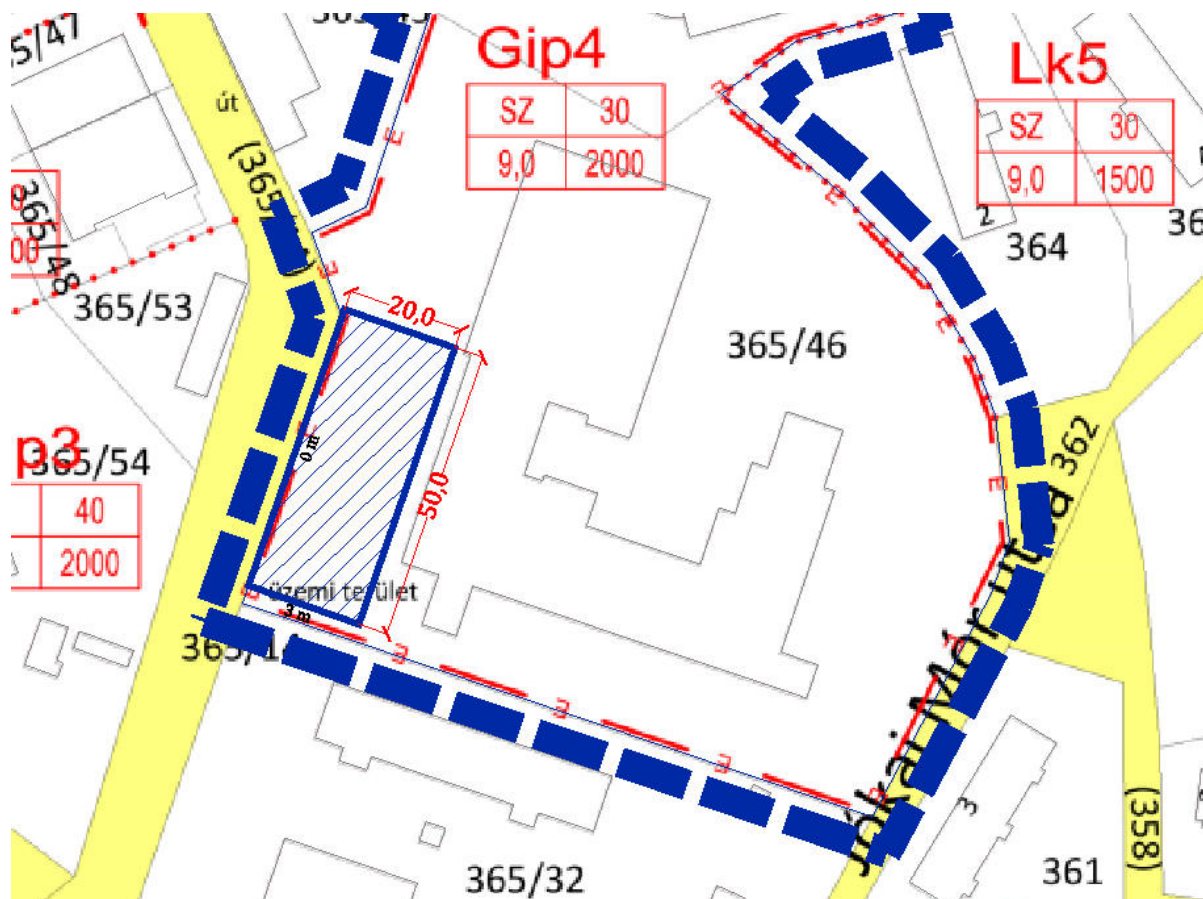
- előkert mértéke: 10,0 m
- oldalkert mértéke: 4,5 m (telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m);
- hátsókert mértéke: 6,0 m vagy a tényleges épületmagasság értéke

azzal, hogy az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el. A jobb oldali ábrán a Fejlesztő által szolgáltatott záradékolt változási vázrajzon kerül bemutatásra a tervezett épület a hatályos HÉSZ szerint jelölt építési hely megjelenítésével. Ebben az építési helyben tervezett a módosítás, a kialakult állapot és a tervezett állapot figyelembevételével egyaránt.

365/60 hrsz.-ú telek hatályos építési helye
a tervezett és meglévő épületek feltüntetésével



A meglévő és a tervezett állapot nem felel meg a HÉSZ építési helyre vonatkozó előírásainak. A meglévő épületállomány egy épületének része túllóg az építési helyen (előző ábrán zölddel jelölve). A tervezett épület telepítési helyének (előző ábrán kékkel jelölve) egy része pedig az előkert és oldalkert területének egy részét foglalja el, az új épület tervezetten a Bánya utcától 0,0 méterre, a 365/32 hrsz.-ú gazdasági területfelhasználású telektől 3,0 méterre kerülne elhelyezésre, az alábbi javaslat szerint (Megj.: az engedélyezési építészeti-műszaki tervek még nem állnak rendelkezésre):



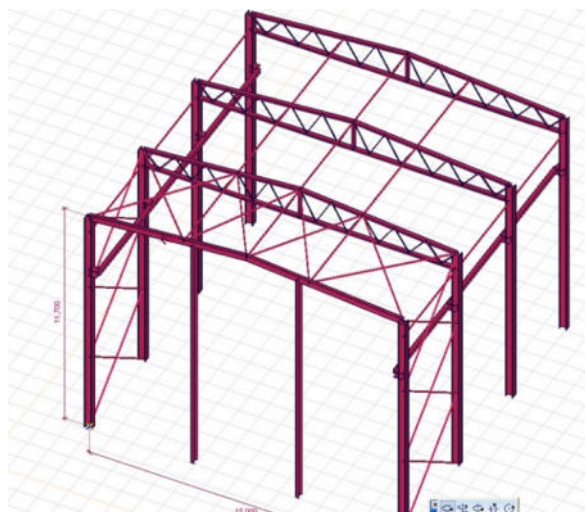
a tervezett épület a hatályos Szabályozási tervlapon bemutatva

A Gip4 jelű építési övezetben 9,0 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság került meghatározásra. A HÉSZ 30.§ (10) bekezdése a legnagyobb épületmagasság tekintetében további 3,0 métert enged földszintes épület esetében, amennyiben az alkalmazott technológia azt indokolja:

„30.§ (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.”

Az új csarnoképület építése egy meglévő üzetrész áttelepítése érdekében történik, a meglévő csarnoképület gépparkjának fejlesztése okán. Az előzetes építészeti javaslat szerint (az alkalmazni tervezett technológiával) az épület szerkezetének magassága 11,7 m. Ezt figyelembe véve az építési övezetre meghatározott 9,0 méteres épületmagasság legnagyobb mértéke 10,0 méterre növelendő, annak érdekében, hogy a HÉSZ 30.§-ának egyedi szabályával az épület kialakítható legyen.

tervezett épület szerkezeti tervének bemutatása
(előzetes építészeti javaslat)



A telephely homlokvonali kerítésének egy része jelenleg nem közterületi telekhatáron fut, hanem a telek belseje felé került elhúzásra, így további burkolt és parkolófelület alakult ki telken belül, de kerítésen kívül.



A kialakult és a tervezett állapot figyelembevételével csak az érintett telephely területére érvényes építési hely meghatározásával, kerítés kialakításával és a megengedett épületmagasság módosításával:

- a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási tervlapon méretezéssel építési hely kerül megjelenítésre,
- a szabályozási tervben meghatározott építési helyhez kötött egyedi előírások meghatározásával módosul a HÉSZ 30.§-a.

33

HÉSZ ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A hatályos HÉSZ Gip₄ jelű építési övezetre érvényes előírásainak a kiegészítése javasolt ([kiegészítés kék aláhúzással](#) kerül bemutatásra):

„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:

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;

b) kereskedelmi, szolgáltató;

c) 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 ...

(6) Gip₁ építési övezetben ...

(7) Gip₂ építési övezet építési telkein ...

(8) Gip₃ építési övezet építési telkein ...

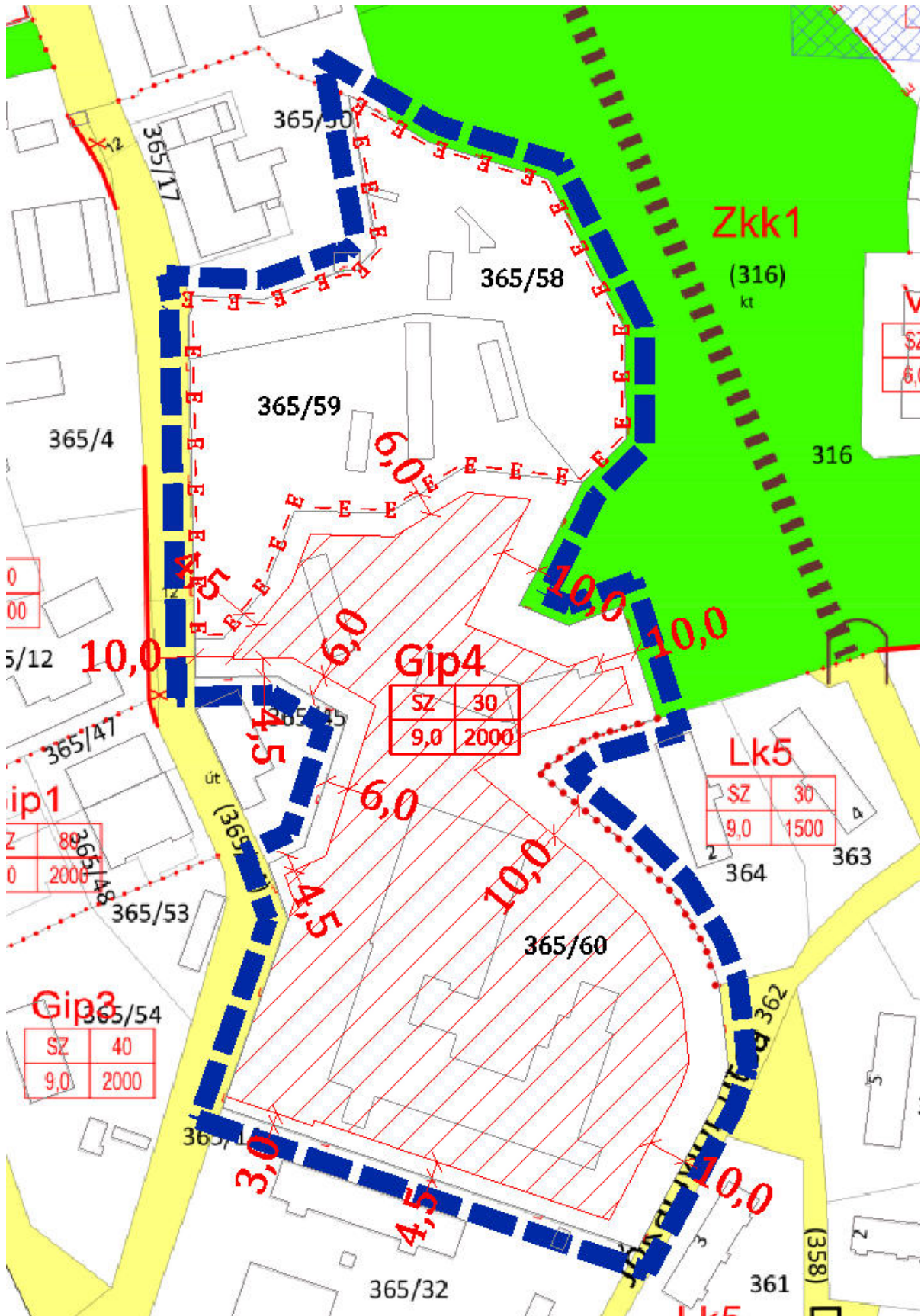
(9) Gip₃ építési övezetben ...

(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.

(12) A Gip₄ építési övezetben, ahol a szabályozási terv építési helyet határoz meg, a 2. mellékletben meghatározottól eltérően az „épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke” 10,0 m. Ezen építési hely szabályozóval érintett telken kerítés, a biztonságos forgalmi rend kialakítása érdekében telken belül bárhol kialakítható.

A HÉSZ 30.§ új (12) bekezdésének megfelelően az új csarnoképület elhelyezhetősége érdekében a HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-A jelű belterületi szabályozási tervlap módosítása történik az alábbiak szerint:

-



a módosított SZT-1 jelű tervlap részlete a módosítással érintett terület hatályának megjelenítésével

A HÉSZ 3. melléklet Sajátos jogintézmények melléklet „3.1 Elővásárlási joggal érintett területek” elnevezésű táblázat módosítása:

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
	365/3 365/58	Bánya utca	Bányamúzeum létesítése
	365/46	365/14 hrsz.-ú mentén	lparterület létesítése
	365/5 365/59	365/14 hrsz.-ú mentén	lparterület létesítése
	365/52	365/14 hrsz.-ú mentén	lparterület létesítése

3.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A HÉSZ módosítással, az építési övezetre meghatározott beépítési intenzitás nem változik, a fejlesztéssel az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettségi mérték figyelembevételével kerül elhelyezésre az új épület.

A tervezett beépítés növekménye nem generál érdemben többlet forgalmi igényt, sem a közúti-, a gyalogos- vagy a kerékpáros forgalom vonatkozásában. A fejlesztéssel a közúti hálózati kapcsolatok és a forgalmi jellemzők nem változnak.

Az új csarnoképület a meglévő csarnoképület mellett, annak előterében kerül elhelyezésre, ahol a burkolt felület jelenleg főként rakodóterületként, illetve dolgozói parkolóként hasznosul.

A fejlesztéssel a telephely belső forgalmi rendje feltehetően módosul, azonban az engedélyezési építészeti-műszaki tervek még nem állnak rendelkezésre. Amennyiben a Helyi Építési Szabályzat módosításának eljárási ideje alatt elkészülnek az engedélyezési építészeti-műszaki tervek, a záró véleményezési szakaszra jelen fejezet frissítésre kerül.

A telephely homlokvonali kerítésének egy része jelenleg nem közterületi telekhatáron fut, hanem a telek belseje felé került elhúzásra, így további burkolt és parkolófelület alakult telken ki belül, de kerítésen kívül.

A 365/60 hrsz.-ú telken belül található a 365/45 hrsz.-ú – más gazdasági társaság tulajdonában és használatában lévő telek bejárata, itt a 365/45 hrsz.-ú telken működő telephelyhez tartozó mobil, a teherforgalmat is kiszolgáló kerítés található (lásd lenti kép bal oldalán).

A telephelyhez a 365/60 hrsz.-ú telekhez két bejárat tartozik, a főbejárat (lásd lenti kép jobb oldalán) a telephely kerítésén kívüli, mintegy 80 m²-es nagyságú burkolt felületén található.



Az előkert a javasolt HÉSZ módosítással változik, a csarnoképület telepítésével várhatóan a kerítés nyomvonalában, a bejáratok kialakításában, a belső forgalmi rendben és a rakodóterületek helyszínében is változást generál.

A HÉSZ módosítás (az elő- és oldalkert csökkentése, a megengedett legnagyobb épületmagasság növelése) a meglévő Bánya utca közterületi telek szabályozásának módosítását nem teszi szükségessé, a Bánya utca jelenlegi kétsávos forgalmi rendjét nem fogja akadályozni, az új épület előterében, a telephely irányába, a közterület aszfalt burkolata melletti murvával felszórt sáv parkolóként hasznosított. A fejlesztés megvalósítását követően, amennyiben szükséges, a parkoló területe áthelyezhető a telephely északi területére.

3.3. KÖZMŰELLÁTÁS JAVASLATA

A tervezett fejlesztés során új csarnoképület épül a meglévő épületállomány bővítésével, ami nem lépi túl a Gip4 építési övezetre meghatározott 30%-os beépítettségi mértéket, a módosítás többlet beépítési lehetőséget nem generál.

A hatályos állapothoz képest a közműigény jelentős mértékben nem változik. Az egyes közműszolgáltatókkal történő hálózatfejlesztési egyeztetések és szerződések alapján kell a műszaki követelményeket megvalósítani. A telken belül keletkező csapadékvíz gyűjtését és kezelését a hatályos előírások szerint kell végezni.

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 vizet elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvíz 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 átvezetést 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 ereszcsonnait, 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 vezetésűek:

- a) villamosenergia hálózati rekonstrukció,
- b) közvilágítás hálózati rekonstrukció

során a vezetékeket a meglevő 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, meglevő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.
(3) A már beépített területeken, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetések, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő 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 szabadvezetékkel közös, egyoldali oszlopsorra kell feszíteni.
18. § (1) Új antennát 300 m-es körzetben már meglevő 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."

3.4. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A HÉSZ módosítás során a hatályos előírásokban meghatározottakhoz képest az érintett telken a meglevő, engedéllyel működő tevékenységi körökben változás nem tervezett, a módosítás a telephely építés helyének és megengedett legnagyobb épületmagasságának kis mértékű módosítására irányul. A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke nem változik, a tervezett új épület létesítésével a telephely területén található zöldfelületek nem csökkennek, azonban ha a belső forgalmi rend módosul és a meglevő parkolók áthelyezésre kerülnek a telephely északi részére, a meglevő zöldfelületek kisebb mértékű csökkenésére kell számítani. *(Az engedélyezési építészeti-műszaki tervek még nem állnak rendelkezésre. Amennyiben a Helyi Építési Szabályzat módosításának eljárási ideje alatt elkészülnek az engedélyezési építészeti-műszaki tervek, a záró véleményezési szakaszra jelen fejezet frissítésre kerül.)* Az így kialakításra kerülő burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak tisztítottan lehetséges.

A terület jelenlegi és tervezett funkcióját, valamint az egyes beépítési paraméterek változását figyelembe véve a módosítás jelentős változást a környezeti hatásokban nem okoz.

A klímaváltozás hatásainak mérséklésére (felmelegedés-árnyékolás, vízkár-víz megtartás, erózió elleni védelem), valamint a levegővédelmi hatás erősítése érdekében a meglevő zöldfelületek fejlesztése javasolt háromszintes növényállomány kialakításával, ott ahol csak gyepszint került kialakításra. A telephely meglevő és tervezett új parkolóterületének árnyékolása is javasolt fák ültetésével vagy növényekkel befuttatott pergola kialakításával.

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

Amennyiben a telephely áramellátásának biztosítására napenergia hasznosító rendszer kerül kiépítésre, úgy azt az épületek tetején, oldalán javasolt elhelyezni, vagy akár a parkolók árnyékolására/fedésére kialakítandó tető felületén.

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 meglevő 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.”

Az építkezés alatti hatásterület az építési terület közvetlen környezetét érinti.

A telepítés időszakában várható **levegőszennyezés** megfelelő intézkedésekkel csökkenthető:

- A kivitelezés során minden munkafázis esetében kerülni kell a kiporzást, a gépek rendellenes emisszióját. A gépek közlekedéséből és/vagy földmunkák során előforduló esetleges kiporzásokat helyi locsolással, az utak tisztításával kell enyhíteni.
- A munkagépek kezelőinek az ott meghatározott közlekedési szabályokat be kell tartani és telephelyi közlekedése során meg kell akadályoznia az abból adódó minden nemű nagymértékű levegő és porterhelést.
- A rendellenes emissziójú/műszaki állapotú gépeket a munkaterületről azonnali hatállyal ki kell tiltani.

Az építkezés során **kitermelt föld** lehetőség szerint a területen kerüljön felhasználásra. Amennyiben mennyiségi vagy minőségi szempontból ez nem lehetséges, akkor a vonatkozó törvényben foglaltak alapján hulladékként kell azt elszállítani és kezelni. A **kiporzás** csökkentése érdekében a munkafolyamat során kívánatos a kitermelt talaj nedvesítése. A nedvesítés hatására a porkibocsátás átlagosan akár 80%-kal csökkenthető.

A kivitelezési munkálatok során az esetleges szennyeződések tovább terjedésének azonnali megakadályozására lokalizációs és kárelhárítási eszközök (adszorpciós anyagok, mobil felitató hurkák, stb.) biztosítása mindenképpen javasolt.

A betonozás és egyéb építési műveletek és a csapadékvíz gyűjtő és kezelő rendszer kiépítése során **potenciálisan fellépő szennyező hatások** (pl. munkagép üzemanyagának elcsepegeése, elfolyása) által érintett talajok kitermeléséről, a kárelhárító és lokalizációs eszközök megfelelő ártalmatlanításáról a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Korm. rendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

A telepítés során az építési területen keletkező **kommunális szennyvizet** a mobil illemhelyek zárt gyűjtőtartályában kell gyűjteni, és engedéllyel rendelkező szakcéggel el kell szállíttatni.

Az ingatlanról közterületre, a szomszédos telkekre **csapadékvíz** nem folyhat, amit az útfelületek hossz- és oldalesésének biztosítani kell. Az útpálya és a parkolók felületére hulló, esetleg szennyeződő csapadékvíz egy megfelelően méretezett olajfogón keresztül gravitációsan, késleltetve kerülhet elvezetésre a vízügyi hatóság erre vonatkozó engedélye szerint.

Az olajfogók ellenőrzése, tisztítása, karbantartása szükség szerint történik, de legalább éves gyakorisággal mindenképp szükséges. A havária esemény bekövetkezése megelőzhető az olaj- és iszapleválasztó berendezés rendszeres ellenőrzésével és karbantartásával. Felszíni víz közvetlen érintettségével havária esemény során sem kell számolni.

A körütekintő tervezés és telepítés - a fegyelem betartása mellett - tevékenységeknek nincs káros hatása a felszín alatti környezetre.

A 27/2008.(XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjeit, amelyek egyrészt a területi besorolástól, illetve az annak megfelelő zajvédelmi kategóriától, másrészt az építési munka

időtartamától függenek. A munkálatok nagy valószínűséggel csak a nappali időszakban várhatóak. **A legközelebbi kisvárosias lakóterületnél a zajterhelési határérték 55-60 dB(A).**

Zajforrásnak minősül többek között az építési-kivitelezési tevékenységből származó zaj, új és meglévő, az épületen belül vagy azzal szomszédos, illetve egybeépített létesítményekben folytatott kisipari, ipari szolgáltató, kulturális, szórakoztató, vendéglátó és hasonló tevékenységek, valamint gépi zajforrások, a zeneszolgáltatás körébe tartozó zajforrások. A 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjeit, amelyek a területi besorolástól, illetve az annak megfelelő zajvédelmi kategóriától függenek. A terület üzemi tevékenysége csak a nappali időszakban várható. **A legközelebbi kisvárosias lakóterületnél a zajterhelési határérték nappal 55 dB(A), éjjel 45 dB(A).**

A megengedett szintek meglévő és újonnan építendő létesítményekre is vonatkoznak, így annak biztosítása a beépítési terv, illetve a technológia tervezőjének és a beruházónak együttes feladata.

A környező területek zajszempontú területi besorolása, a zajterhelési határértékek, a területre vonatkozó zajkibocsátási határérték előírása az illetékes környezetvédelmi hatóság feladata és jogköre.

Ugyanennek a rendeletnek a 3. sz. melléklete tartalmazza a közlekedésből származó zaj megengedett szintjeit új tervezésű vagy megváltozott terület-felhasználású területek esetében. **A telephely területén a meglévő tevékenységében változás nem tervezett.** A közlekedési zaj vizsgálatánál a megítélési idő nappal 16 óra (06 - 22 óra között) éjjel 8 óra (22 - 06 óra között) Ez alapján a vizsgált területen a zajterhelés az épületek zaj ellen védendő homlokzata előtt 2 m-re nem haladhatja meg kiszolgáló út, lakóút mentén

- kisvárosias lakóterület esetében az érvényes nappal 55 dB(A), éjjel 45 dB(A) értéket.
- gazdasági terület esetében az érvényes nappal 65 dB(A), éjjel 55 dB(A) értéket.

3.5. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER JAVASLATA

41

A módosítás során a hatályos településrendezési eszközökben meghatározottakhoz képest az érintett telken a meglévő, engedéllyel működő tevékenységi körökben változás nem tervezett, a módosítás a telephely építés helyének és megengedett legnagyobb épületmagasságának kis mértékű módosítására irányul. A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke nem változik, a tervezett új épület létesítésével a telephely területén található zöldfelületek nem csökkennek, azonban ha a belső forgalmi rend módosul és a meglévő parkolók áthelyezésre kerülnek a telephely északi részére, a meglévő zöldfelületek kisebb mértékű csökkenésére kell számítani. *(Az engedélyezési építészeti-műszaki tervek még nem állnak rendelkezésre. Amennyiben a Helyi Építési Szabályzat módosításának eljárási ideje alatt elkészülnek az engedélyezési építészeti-műszaki tervek, a záró véleményezési szakaszra jelen fejezet frissítésre kerül.)*

A telephely területén kialakított zöldfelület 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 zöldfelületeken található fás szárú növények (fák, cserjék) és az avar rengeteg állat madár és emlős, illetve ízeltlábú rejtőzködő-, élő- és fészkelőhelye.

Javasolhat a meglévő zöldfelületeket minél nagyobb arányban 3 szintű (gyep, cserje, fa) növényállománnyal kialakítani, illetve a meglévő és az esetlegesen újonnan kialakításra kerülő parkolók intenzívebb fásítása (vonatkozó jogszabályban előírt kötelező fatelepítésen felül) is javasolt, mely

- 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 élővilág védelmében pedig a talaj és felszíni vizek szennyeződését el kell kerülni a természetvédelem 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 tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fafajok telepítendők.”*

4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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.

4.1. 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



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Közeledési hálózatok és egyedi építmények**
 - Főút (meglévő)
 - Országos kerékpárút (Tervezett)

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Országos kerékpárút vonal

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővonal (meglévő)

OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

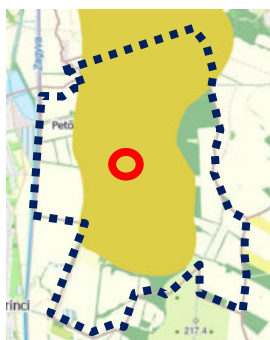
Földgázelosztó vezeték (meglévő)

HMTTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

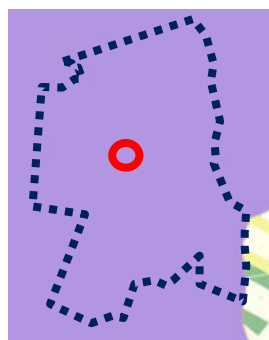
Petőfibánya területét az alábbi országos, térségi és sajátos megyei övezetek érintik:

- 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 Összenövésével érintett települések övezete.

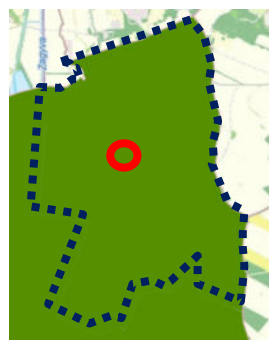
A fent felsorolt övezetek közül a fejlesztéssel érintett telket az alábbi országos és megyei övezetek érintik:



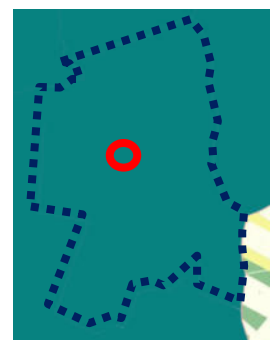
Tájképvédelmi szempontból
kiemelten kezelendő terület
övezete



Földtani veszélyforrás
területének övezete



Tájrehabilitációt igénylő
terület övezete



Összenövésével érintett
települések övezete

4.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

Petőfibánya község teljes közigazgatási területére még nem készült el az új Trtv. és HMTTrT szerinti összhang igazolás. Erre figyelemmel a Helyi Építési Szabályzat módosítása során csak a rendezés tekintetében készül el az összhangigazolás.

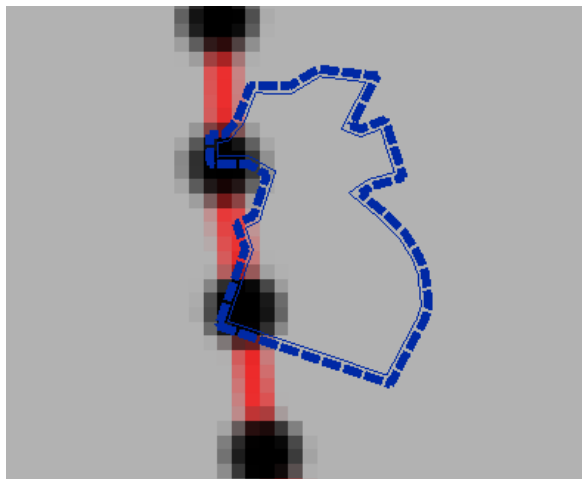
4.2.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSNAK ÉS EGYÉB SZERKEZETI ELEMENEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A fejlesztéssel (rendezéssel) érintett telephely települési térségen belül helyezkedik el.

A telephellyel szomszédos **Bánya utcán tervezett kerékpáros nyomvonalat határoz meg az OTrT Szerkezeti tervlapja**. A települési térség területén a Trtv. előírásainak megfelelően bármilyen építési övezet, övezet kijelölhető. A Helyi Építési Szabályzat módosításával összefüggésben a területfelhasználás módosítása nem indokolt, a fejlesztés a meglévő ipari gazdasági terület területfelhasználási egységen belül megvalósítható, így az összhang a települési térség területével továbbra is biztosított.

A hatályos településszerkezeti tervlap az OTrT-ben feltüntetett kerékpárutat a Bánya utcán nem jelöli.

A tervezett kerékpárút szerkezeti tervben történő feltüntetésére a – fejlesztéssel összefüggésben - jelen helyi építési szabályzat módosítása során nincs mód, mivel a TSZT – re és a Bánya utca területére nem terjed ki. A tervezett kerékpárút a módosítás alátámasztása során figyelembevételre kerül, de a hiányzó országos műszaki-infrastruktúra hálózati elem szerepeltetése a közeljövőben induló új Településtervezési terv készítése során történhet meg.



a 365/60 hrsz.-ú telket érintő térségi területfelhasználási egység és a környezetében kijelölt országos kerékpárútvonal

4.2.2. 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 **tájh rehabilitációt 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, elemegységeit, 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 megőrzését biztosítani kell.

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

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 tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fafajok telepítendőek.”

A tervezett beruházás meglévő beépítéssel rendelkező gazdasági területen belül kerül megvalósításra, mely a jelenlegi tájképben jelentős változást nem okoz.

A HÉSZ módosítása során az érintett építési övezet építési helyre és megengedett legnagyobb épületmagasságra vonatkozó előírásainak a módosításával és az elővásárlási jog törlésével a HÉSZ tájképvédelmi területére vonatkozó előírásainak kiegészítése, módosítása nem indokolt, a területrendezési előírásokkal az összhang továbbra is biztosított.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE

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 övezete a fejlesztéssel (rendezéssel) érintett 365/60 hrsz.-ú telket nem érinti, így a helyi építési szabályzat módosításával az összhang biztosított.

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 365/60 hrsz.-ú telek települési térségben helyezkedik el, a javasolt HÉSZ módosítás, művelésből kivett építési telken történik és már meglévő és beépült gazdasági telephely fejlesztésére irányul. A tervezett új épület megvalósíthatósága érdekében az érintett építési övezetre meghatározott kialakítható legnagyobb épületmagasság 9,0 méterről 10,0 méterre módosul. A fejlesztés a tájrehabilitáció vonatkozásában nem érintett, a helyi építési szabályzat módosításával az összhang a térségi övezetre vonatkozó előírásokkal biztosított.

ÖSSZENÖVÉSSEL ÉRINTETT TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE

Az HMTTrT rendelete által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

„30. § Az összenövésssel 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 HÉSZ módosítás során a területfelhasználás módosítása vagy új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, nem nő tovább Petőfibánya települési térségének területe.

A telephely területe települési térségben található, a HÉSZ módosítás során a jelenlegi gazdasági területfelhasználásban meghatározott 365/60 hrsz.-ú telek építési övezetére vonatkozó beépítési paraméter módosítása és az elővásárlási jog törlése történik. A tervezett beruházással és a HÉSZ módosítással a területrendezési összhang biztosított.

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. RENDELETTERVEZET

Petőfibánya Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (....) önk. rendelete

Petőfibánya Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (V. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Petőfibánya Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a településfejlesztési és településrendezési feladat részeként a helyi településrendezési és építési követelmények meghatározása és ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körének a megállapítása érdekében,
- b) az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (1) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §(1) bekezdés b) pont szerinti eljárásban, annak 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A Petőfibánya Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (V. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 30.§-a (11) bekezdése helyébe az alábbi (11) - (12) bekezdések lépnek:

„(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, kivéve, ha a szabályozási terv az építési helyet meghatározza.

(12) A Gip₄ építési övezetben, ahol a szabályozási terv építési helyet határoz meg, a 2. mellékletben meghatározottól eltérően az „épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke” 10,0 m. Ezen építési hely szabályozóval érintett telken kerítés, a biztonságos forgalmi rend kialakítása érdekében telken belül bárhol kialakítható.”

2. §

A HÉSZ 3. melléklet Sajátos jogintézmények melléklet „3.1 Elővásárlási joggal érintett területek” elnevezésű táblázatában

- a) a „365/31” szöveg helyébe a „365/58”
 - b) a „365/51” szöveg helyébe a „365/59”
- szöveg lép.

3. §

Hatályon kívül kerül a HÉSZ 3. mellékletének 3.1 táblázatában a 365/46 és 365/52 hrsz.-ú telkekre vonatkozó sorok törlésre kerülnek.

4. §

A HÉSZ 1. mellékletében szereplő SZT-1 jelű Szabályozási Tervlap szelvénye helyébe e rendelet 1. mellékletét képező - a módosítás területi hatályával érintett területen módosuló - SZT-1 jelű Szabályozási Tervlap szelvénye lép.

5.§
Záró rendelkezések

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

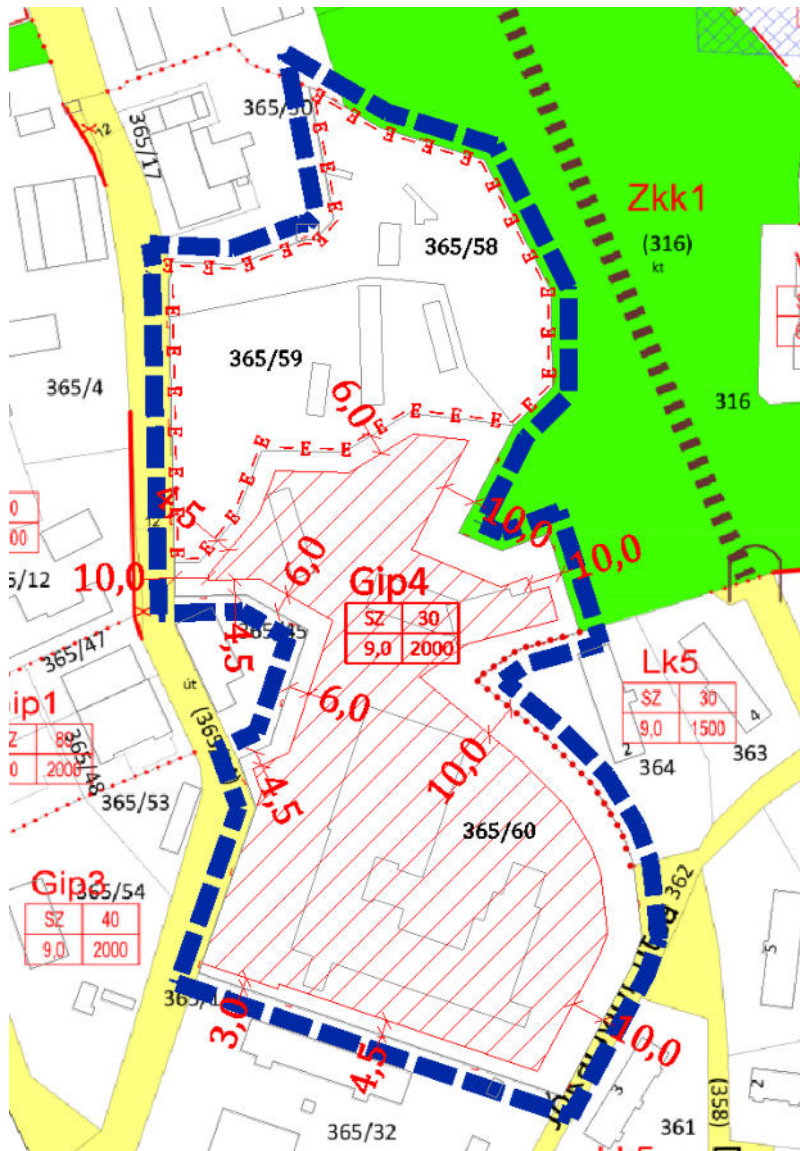
Petőfibánya, 2026.

Polgármester

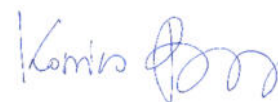
Jegyző

A .../2026. (... ..) önk. rendelet 1. melléklete

MÓDOSÍTOTT SZT-1 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP RÉSZLETE



 módosítás területi hatálya



KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

(A tervlap részlet kizárólag a módosítással érintett területre terjed ki, a módosítás könnyebb beazonosíthatósága érdekében. A módosítás területi hatálya az elfogadásig kerül megjelenítésre a tervlapon tájékoztató elemként, ez a módosítással egybeszerkesztett elfogadott tervlapon már nem kerül megjelenítésre.)

IV. MELLÉKLETEK

1. 76/2026. (VIII. 26.) SZ. KT. HATÁROZAT

K i v o n a t

Petőfibánya Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. augusztus 26-i ülésének jegyzőkönyvéből

76/2026.(VIII.26.) Képviselő-testületi határozat

a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása érdekében

Petőfibánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 75/2026. (VIII. 26.) Kt. határozattal összhangban, úgy határoz, hogy

- a) a Real Iron Kft., mint Fejlesztő által készített „Petőfibánya 365/60 hrsz.-ú telek fejlesztésének településrendezési előkészítésére” tárgyú Telepítési Tanulmánytervben foglalt beruházás megvalósulása érdekében **dönt Petőfibánya hatályos Helyi Építési Szabályzat módosításának a szükségességéről**, a Telepítési Tanulmánytervben foglaltak szerinti településrendezési változásokról és a vonatkozó településrendezési eljárás megindításáról;
- b) az a) ponttal összefüggésben **dönt arról**, hogy a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az Önkormányzat és a tervezet kidolgozója **előzetesen környezeti értékelés készítését nem tartja indokoltnak**;
- c) **elfogadja** a határozat 1. mellékleteként csatolt **főépítési feljegyzést** a településrendezési eszközök módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan;
- d) **felhatalmazza a polgármestert** a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló tervezési településrendezési szerződés aláírására, a Telepítési Tanulmánytervet készítő tervező bevonásával, a Fejlesztő költségvállalása mellett, továbbá a Helyi Építési Szabályzat módosításával összefüggő településrendezési feladatok ellátásával és az Önkormányzat képviseletével az eljárás során.

Határidő: Folyamatosan

Felelős: Polgármester

K.m.f.

Juhász Péter sk.
polgármester

Dr. Gyirán Viktor sk.
jegyző

A kivonat hiteles: Madlena Nikoletta



FELJEGYZÉS

Petőfibánya 365/60 hrsz.-ú telek fejlesztésének településrendezési előkészítése tárgyú Telepítési Tanulmányterv tartalmi követelménye

Jelen feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján készült, mely Telepítési Tanulmányterv mellékelte.

A Telepítési Tanulmányterv szükséges Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalma:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A rendezéssel érintett terület
 - 1.1. Telekvizsgálat
 - 1.2. Közlekedés
 - 1.3. Közműellátottság
 - 1.4. Örökségvédelem és régészet
 - 1.5. Környezetvédelem
 - 1.6. Tájrendezés és zöldfelületi-rendszer
2. Tervezett fejlesztés bemutatása
3. Településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi dokumentumok vonatkozó megállapításai és módosításuk javaslata
4. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A Telepítési Tanulmánytervhez a területrendezési összhang igazolást, a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel és tartalmi mélységben kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.

A kidolgozásra kerülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tekintetében a hatályos településrendezési eszközök és ezek módosításainak megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei felhasználhatók, azokat ismételten nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni. Azok kiegészítése csak a kidolgozandó tartalomra vonatkozóan szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Petőfibánya, 2026. július 6.

A fenti tartalmi követelményeknek a Telepítési Tanulmányterv megfelel.

Petőfibánya, 2026. július 6.


főépítész