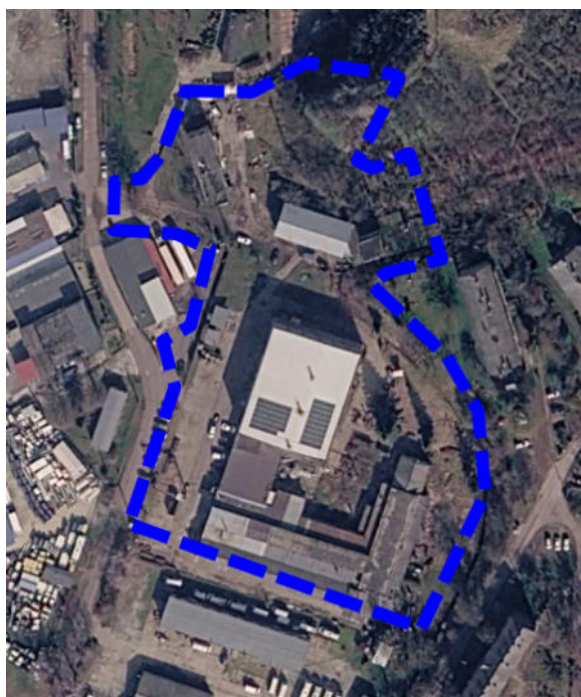


Megrendelő: **Real Iron Kft.**
3023 Petőfibánya, Bánya út 12.

Tervező: **APERTE STUDIO Kft.**
vezető településrendező tervező



PETŐFIBÁNYA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Petőfibánya 365/60 hrsz.-ú telek fejlesztésének településrendezési előkészítésére

MEGBÍZÓI ÁTTEKINTÉSRE 1. KIADÁS

2026. július

MEGBÍZÓ

Real Iron Kft.

Cím: 3023 Petőfibánya, Bánya út 12.

Tel.: +36 20 665 0861

E-mail: szalai.laszlo@realironkft.hu

Képviseli: Szalai László ügyvezető igazgató

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

TERVEZŐI ALÁÍRÓLAP



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

II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

III. MELLÉKLETEK

- 7. Telepítési Tanulmányterv tartalmi követelménye**

I. BEVEZETŐ

Szalai László, a **Real Iron Kft.** (a továbbiakban: Megrendelő, Beruházó, Fejlesztő) képviselője kérelemmel kereste meg Petőfibánya Község Önkormányzatát. A Kft. **telephelye Petőfibányán található a 365/60 hrsz.-ú építési telken** (korábbi 365/46 és 365/52 hrsz.), **ahol gazdasági célú fejlesztést kíván megvalósítani elnyert pályázat bevonásával.**

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 cél elérése érdekében az alábbi irányelveket tartják szem előtt: vevő- és eredményorientáltság, munkatársak fejlesztése és újak bevonása, folyamatos tanulás, innováció és fejlesztés.

A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A FEJLESZTÉSI CÉL

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-ával 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. Emellett vizsgálendő, hogy a tervezett új csarnoképület létesítésével a telekre meghatározott beépítési előírások, az előkert mértékének szükséges csökkentésén kívül, tarthatók-e.

A fentiek alapján a telephely tervezett fejlesztése Petőfibánya Község hatályos helyi építési szabályzatának eseti módosítását követően valószínűsíthető meg.

A területre telepítési tanulmányterv, illetve településrendezési eszköz módosítás korábban nem készült. Jelen Telepítési Tanulmányterv a tervezett fejlesztés megvalósításának a településrendezési megalapozását szolgálja.

A telephely fejlesztése a területen található épületállomány bővítését teszi szükségessé, mely a hatályos településrendezési eszközök - Petőfibánya 365/60 hrsz.-ú telket érintő - módosítását követően valósítható meg.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

Jelen telepítési tanulmányterv a HÉSZ módosítás beruházói kezdeményezését alapozza meg, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92.§ - ban foglalt követelmények alapján.

A Méptv. 92. §-a az egyes településfejlesztési célok megvalósítására az önkormányzat közigazgatási szerződésnek minősülő településrendezési szerződést köthet a rendezéssel érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozával.

A szerződés tárgya lehet különösen:

Méptv. 92.§ (4) a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása.

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

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

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

Jelen telepítési tanulmányterv a Petőfibánya, belterület 365/60 hrsz.-ú telek (korábbi 365/46 és 365/52 hrsz.) **területén működő** gazdasági telephely tervezett fejlesztésére vonatkozó **beruházásról, és a beruházás településrendezési megalapozását biztosító HÉSZ módosítási javaslatról szól.**

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

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

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

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

II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

1.1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE



ortofotón jelölve a fejlesztési terület a település területén belül

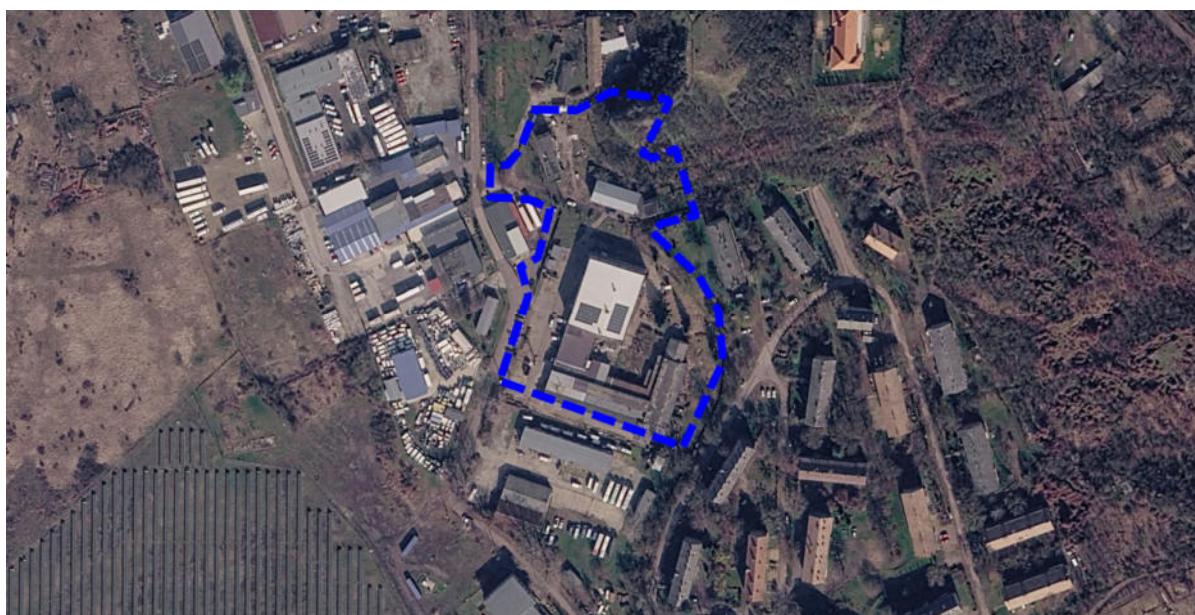
Petőfibánya gazdasági területei a Selypi úttól délre, a belterület délnyugati településrészén a Bánya utca két oldalán épültek ki.

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, erdőszült 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

1.2. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÓ VIZSGÁLAT

A rendezéssel érintett 365/60 hrsz.-ú telek

A vizsgálat a 365/60 hrsz.-ú telek adatait az ismertetett telekalakítási és földhivatali dokumentumok tartalmazzák.

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

A következőkben a tervezett fejlesztéssel érintett, korábbi 365/45 hrsz.-ú telek tulajdoni lap 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.

Tulajdoni lap-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, Építésiügyi 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		
vétél, 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: vétél, 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: beolvadás		
Név: REAL GIANT KFT.		
Jogosult címe: 3023 PETŐFIBÁNYA, Jókai út 1. A. ép. 2. lh		

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Petőfibánya 365/60 hrsz.-ú telek fejlesztésének településrendezési előkészítésére

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 m ² -rel ide visszajegyezve.



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 kettőmillió-harminnégyezer-ötszázhatvanegyet 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



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.

10

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

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

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

a 365/31, 365/46, 365/51, 365/52 helyrajzi számú földrészletek
telekcsoporthoz újraszámolásáról
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	-	Terheli a PETŐFIBÁNYA belterület 365/30 hrsz-ú ingatlan illető Egyéb szolgalmi jog Gyalog és jármű szolgalmi jog 62 m2 hosszon. 4 m szélességben, 248 m2 területre. Allandó jellegű földmérésű 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: VM-M-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			

SEPT 11 1964
Plate 4000
Kearney, 20th St. Kansas, Kans

us 07.
Besze Gábor
10143
Fm.lg.sz.: 10143
IRM.sz.: 248
P.H.
Besze Gábor
10143
sz. 10143

luga vend. min. sz.:

HORVÁTH GÁBOR
IRM: 2591/2024

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



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

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 %).

A telek beépítettsége

A telek területén összesen 3 gazdasági épület található. A telephely főbejáratánál helyezkedik el a 3239 m² alapterületű, több épületrészből álló gazdasági épület. Az egyes épületrészek magassága változó a funkciónak megfelelően, pl. itt található a nagy belmagassággal rendelkező lakatos hegesztő üzem, mellette a kisebb belmagasságú épületrész iroda- és egyéb a funkcióhoz kapcsolódó rendeltetések kaptak helyet. Az épület folytatásában a belmagasság ismét nagyobb, ahol szintén csarnokhelyiség található. A tervek szerint az új épület a lakatos hegesztő üzembrészhez kapcsolódóan épül.

A telephely északi traktusa egy külön, mellékbejáron keresztül is megközelíthető a 365/45 hrsz.-ú telektől északra. Ezen a telekrészen két további gazdasági funkciójú épület található. A 175 m² alapterületű épület kétszintes, nagy belmagassággal rendelkezik. A 635 m² alapterületű épület két épületrészből áll. A hátsó traktushoz egy toronyrész tartozik, melyhez a Bánya utca felől került később hozzáépítésre a földszintes, nyeregtetős épületrész.

A telephelyen található épületek összterülete 4049 m², ami a 365/60 hrsz.-ú telek területének 23,3 %-a.

Közműellátás

A telek északi részén 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.



Közműellátás (E-közmű)

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 szennyvíz bekötéssel rendelkezik.

Közlekedési kapcsolatok

A telephely Petőfibánya központjából, a Selypi útról leágazó aszfaltozott Bánya utcáról közelíthető meg, melynek első szakasz 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 közterület 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 Bánya utca műszaki kialakítása megfelelően szolgálja ki telephelyet: 4-7 méter széles, közepesnél jobb minőségű aszfaltburkolattal. Az utca a telephely előtti szakaszon egyoldali zöldsávval rendelkezik villanyoszlopsorral.

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



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

Örökségvédelem

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

Petőfibánya belterületét érintő nyilvántartott régészeti lelőhely a fejlesztési terület lehatárolásával

**Táj- és természetvédelem, zöldfelület**

A 365/60 hrsz.-ú belterületen található 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



15

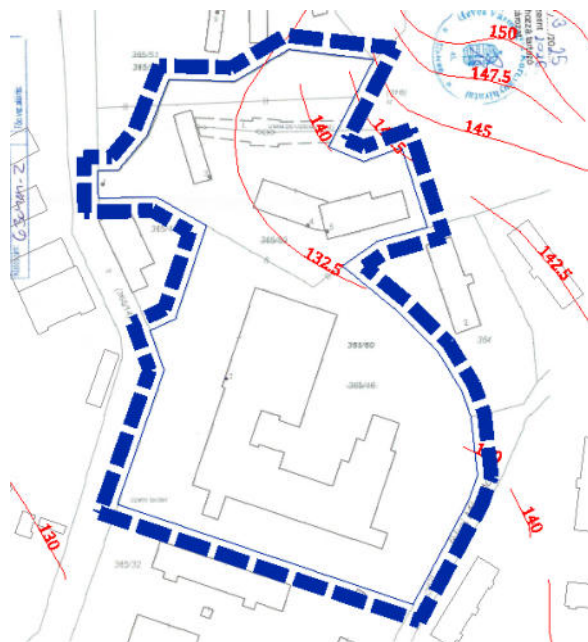
A telephely területének zöldfelületi aránya viszonylag magas, a zöldfelület nagysága jelenleg 8081 m², ami a telek területének 46,4 %-a.

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 vállalkozók fejlesztése, segítése” tematikus célhoz kapcsolódik. A településen működő gazdasági szektoron belül túlnyomó részt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységi körök működnek. A település fenntartható fejlődése érdekében fontos a különböző gazdasági ágazatok erősítése. A

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

2.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

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

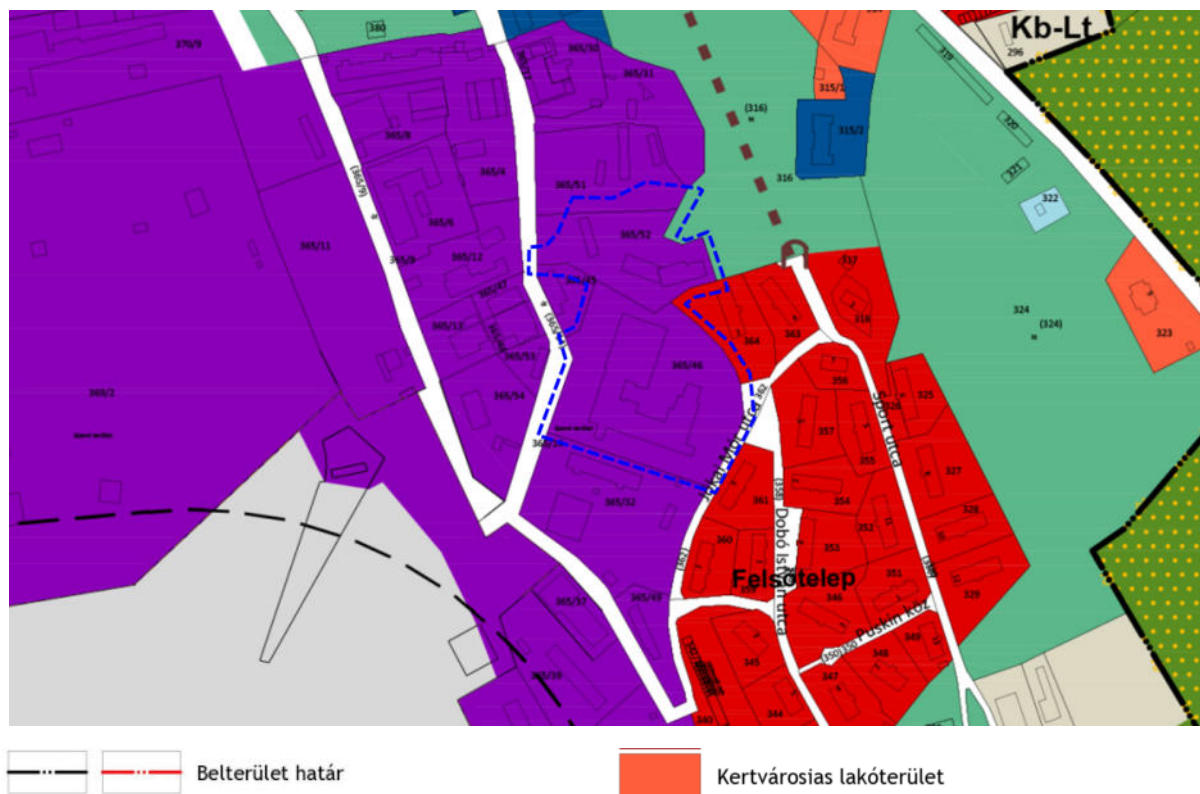
Petőfibánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2018. (V.31.) rendelettel fogadta el Petőfibánya Község Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ).

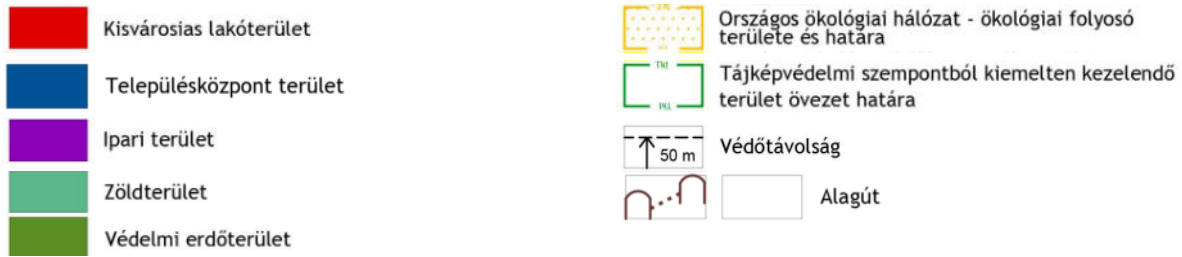
2.2.1. PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

A fejlesztéssel érintett 365/60 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 területfelhasználású területtel szomszédos.** (Megj.: A hatályos szerkezeti tervlap a telekalakítás előtti állapotot tartalmazza.)

A telek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe tartozik.

18





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 TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

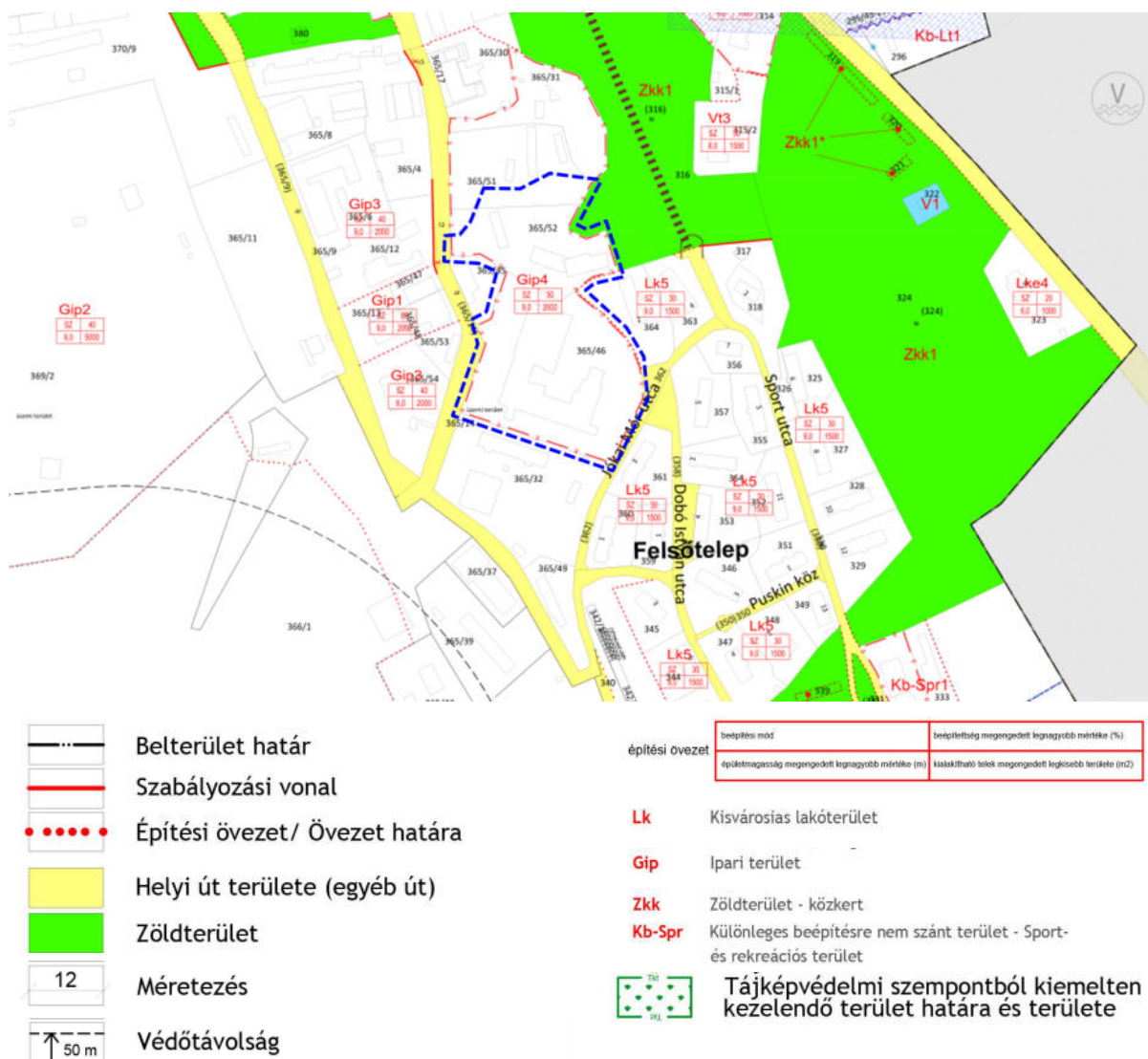
(...)

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

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

(...)

2.2.2. PETŐFIBÁNYA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)



20

hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-1)

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 közpark övezettel és Lk5 jelű kisközségi 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 365/46 és a 365/51-52 hrsz.-ú telkek kapcsán a rendezési cél iparterület létesítése.)

A 365/60 hrsz.-ú telek területét szabályozási vonal és további szabályozási elemek nem érintik.

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;

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

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:

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 (%)
Gip4	SZ	2000	30	30	30	9,0	30

22

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

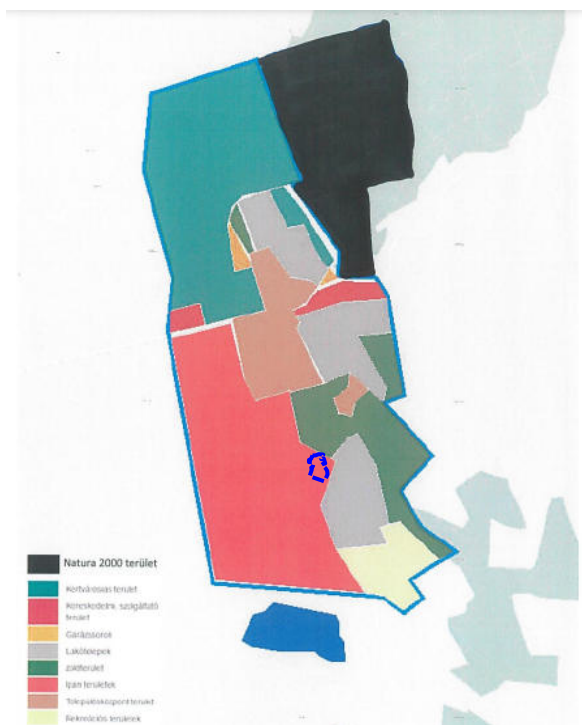
Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
	365/31	Bánya utca	Bánymúzeum létesítése
	365/46	365/14 hrsz.-ú út mentén	Iparterület létesítése
	365/51	365/14 hrsz.-ú út mentén	Iparterület létesítése
	365/52	365/14 hrsz.-ú út mentén	Iparterület létesítése

2.3. A TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK MEGÁLLAPÍTÁSAI

2.3.1. TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET (TKR)

Petőfibánya község településképp védelmérőlről 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 lógnak túl,
- b) legfeljebb 2 sort alkossanak,
- c) széleik igazodjanak egymáshoz és a tetősík ablakaihoz,
- d) legfeljebb az adott tetősík 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.”

2.4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI 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 tervtanácsi 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 jelmagyarozatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek 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 HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK MEGÁLLAPÍTÁSAI ÉS ÖSSZHANG IGAZOLÁS SZÜKSÉGESSÉGE A FEJLESZTÉSI TERÜLET KAPCSÁN

Petőfibánya Község településrendezési eszközeinek eseti módosítása során figyelembe kell venni a magasabb szintű jogszabályokat, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, ezek:

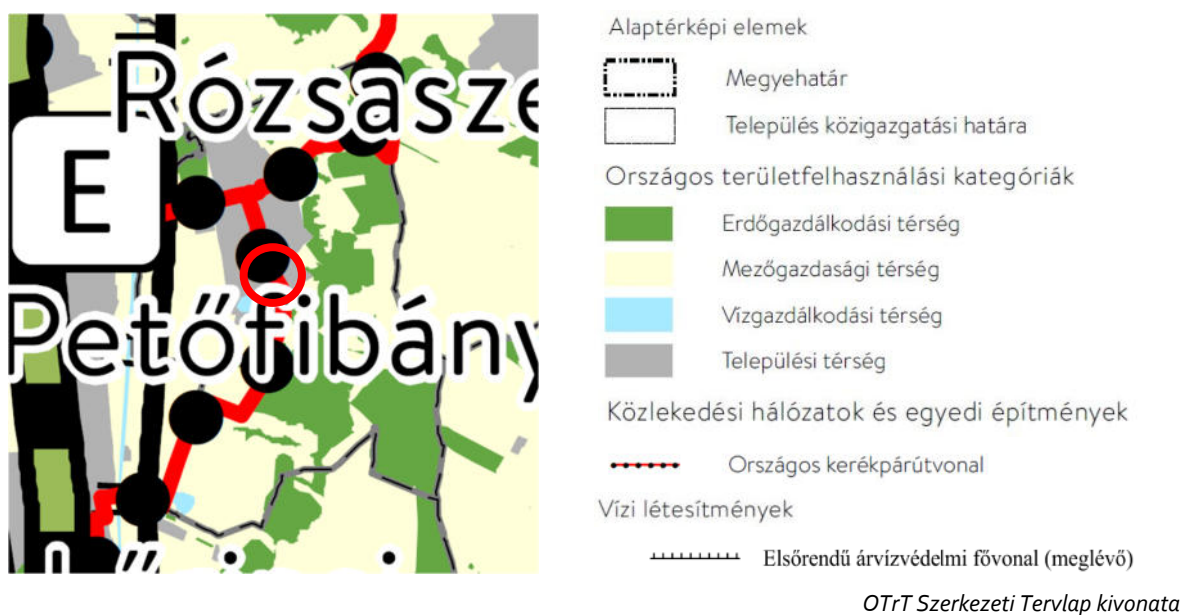
- A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.), melynek második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT),
- Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelete (HMTvT).

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

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

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

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



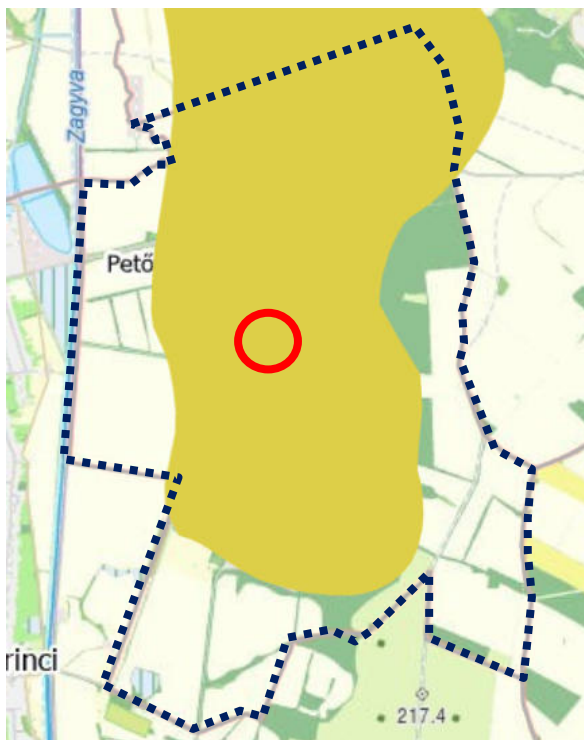


HMTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

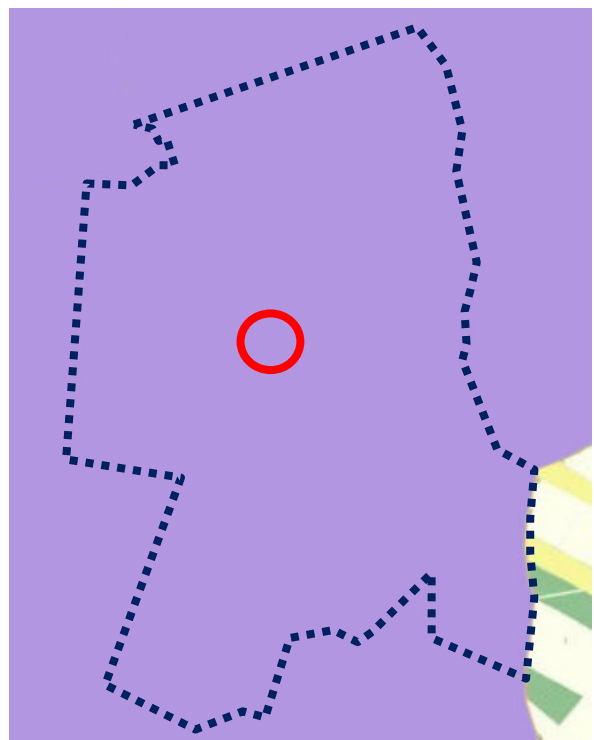
Petőfibánya területét az alábbi országos, térségi és sajátos megyei övezetek érintik:

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

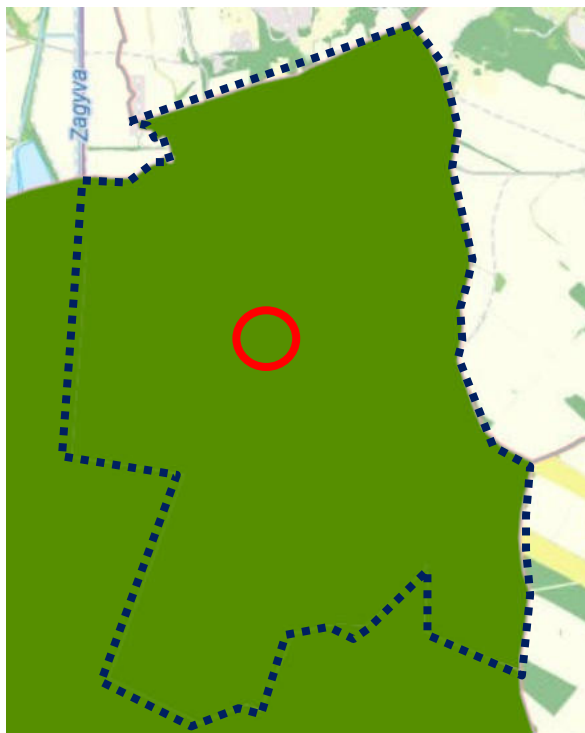
A fent felsorolt övezetek közül a fejlesztéssel érintett telket az alábbi országos és megyei övezetek érintik:



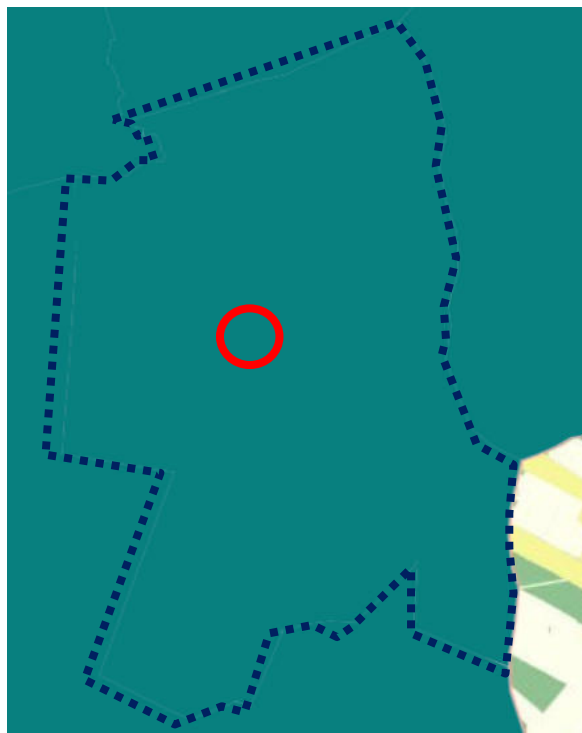
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



Földtani veszélyforrás területének övezete



Tájr rehabilitációt igénylő terület övezete



Összenövessé érintett települések övezete

3.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

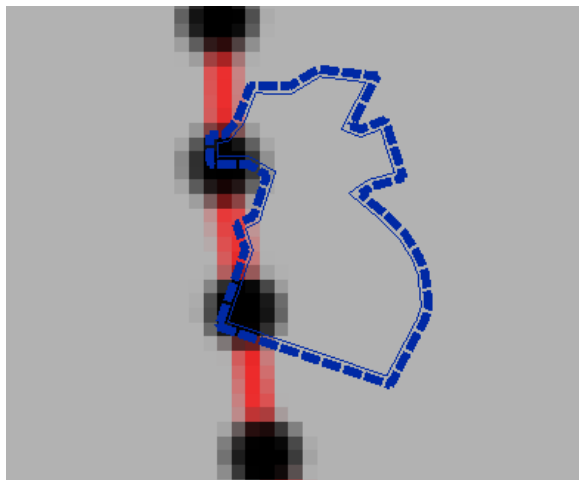
27

Petőfibánya község teljes közigazgatási területére még nem készült el az új Trtv. és HMTrT szerinti összhang igazolás. Erre figyelemmel a tervezett településrendezési eszközök módosítása során csak a rendezés tekintetében van mód és történik az összhang igazolása.

3.2.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSNAK ÉS EGYÉB SZERKEZETI ELEMNEK 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 tervezett helyi építési szabályzat módosítással 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 365/60 hrsz.-ú telket érintő térségi területfelhasználási egység és a környezetében kijelölt országos kerékpárútvonal

A tervezett kerékpárút szerkezeti tervben történő feltüntetésére a – fejlesztéssel összefüggésben - javasolt 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 hálózat elem szerepeltetése a közeljövőben induló új Településtervezési koncepció készítése során történhet meg.

3.2.2. TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

Az országos és térségi övezetek közül a **tájékvédelmi 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 **tájrerehabilitációt igénylő terület és az összenövessé érintett települések övezeteire vonatkozó előírásokat** pedig a HMTTrT állapítja meg.

TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE

Az MvM rendelet által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

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

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelmről 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 védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

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

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

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

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

a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;

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

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

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

A javasolt módosítás során az érintett építési övezet építési helyre 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 biztosítható.

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 övezetében 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 javasolt módosítása során az összhang az övezettel biztosítható.

TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE

Az HMTvT rendelete által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

- „27. § (1) A tájrehabilitációt igénylő terület övezetében 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. Az építési övezetben tervezett épület épületmagassága megfelel az építési övezetben meghatározott követelményeknek. A fejlesztés a tájrehabilitáció vonatkozásában nem érintett, **a javasolt helyi építési szabályzat módosításával az összhang a térségi övezetre vonatkozó előírásokkal biztosítható.**

ÖSSZENÖVÉSSSEL 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 javasolt 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 területen a jelenlegi gazdasági területfelhasználásban meghatározott építési övezetre vonatkozó beépítési paraméter módosítása tervezett és az elővásárlási jog törlése. A tervezett beruházással és **a javasolt HÉSZ módosítással a területrendezési összhang biztosítható.**

4. 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.

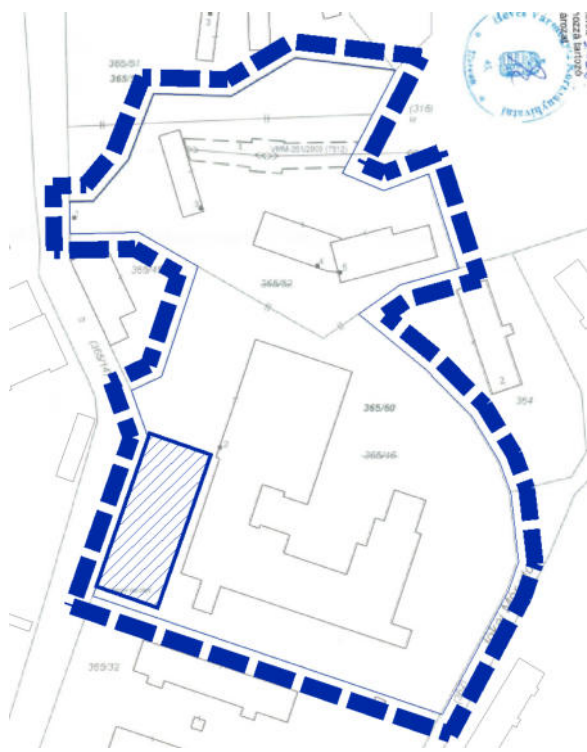
A cég a **365/60 hrsz.-ú telken lévő telephely**ének gazdasági célú fejlesztését kívánja megvalósítani.

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 építészei – műszaki tervek még nem állnak rendelkezésre.

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 homlokvonál és a

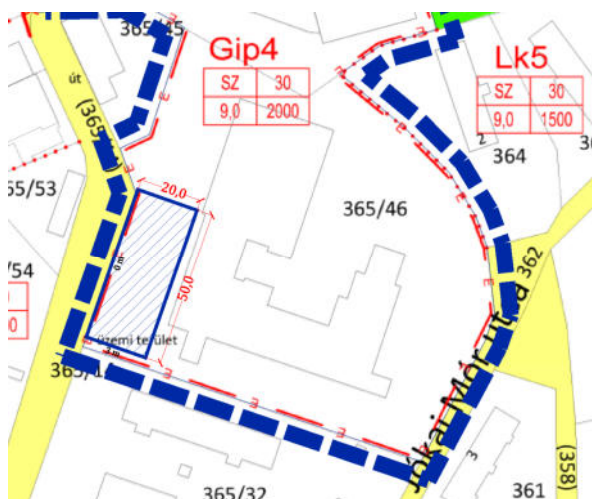


a tervezett új épület telepítési helye
a 365/60 hrsz.-ú telek területén

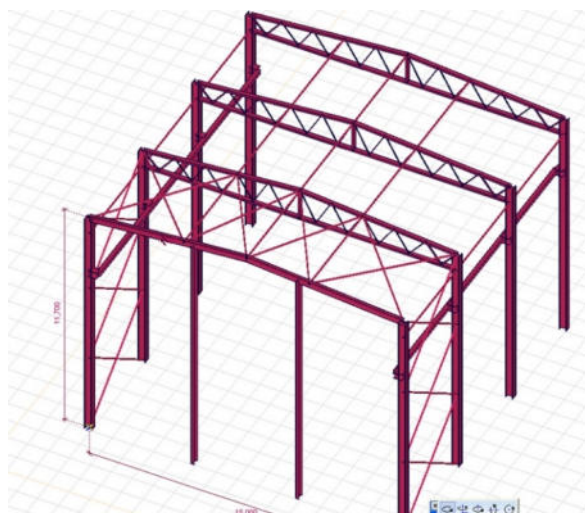
meglévő csarnoképület között kap helyet a meglévő csarnoképület mellett. Az új épület elhelyezése burkolt területet érint, az épület telepítésével a telek zöldfelülete nem változik. A meglévő épületállomány bővítésével a telek burkolt felületeinek aránya csökken, a beépített területek aránya nő.

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

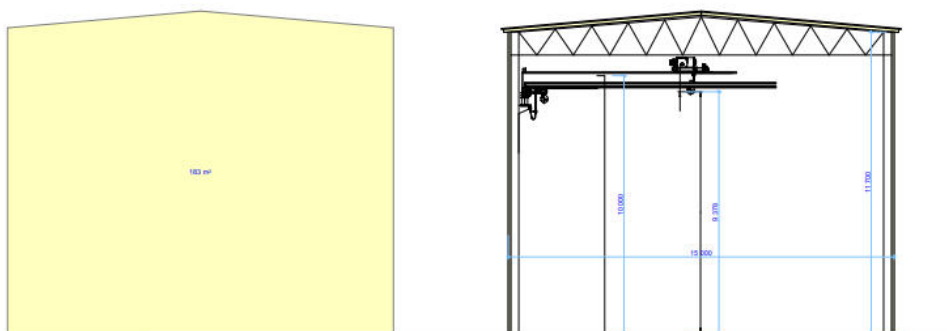
- a tervezett épület telepítési helye a hatályos építési helyen túllóg, az új épület vonatkozásában az előkert mértéke 0,0 és az oldalkert mértéke 3,0 méterre csökkentendő,
- a tervezett épületmagasság az alkalmazott technológia figyelembevételével 12,0 – 13,0 méter körül alakul.



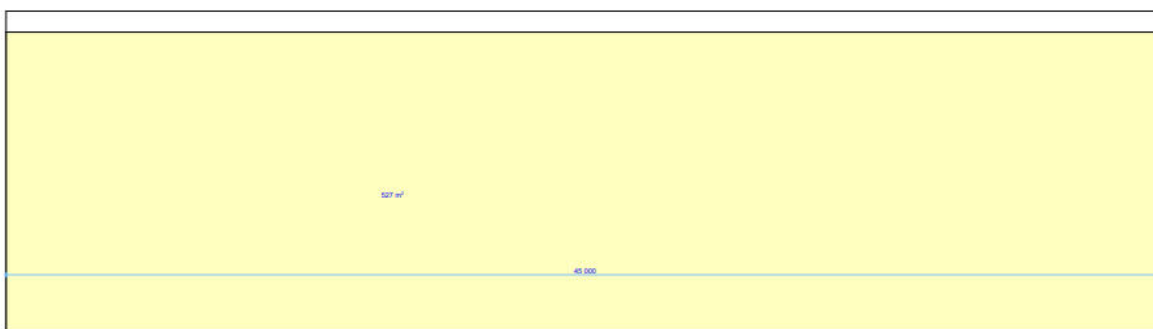
tervezett épület a hatályos Szabályozási tervlapon
bemutatva



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 szükséges.

A szóban forgó fejlesztési cél Petőfibánya Község hatályos Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítását követően valósítható meg.

5. A JAVASOLT FEJLESZTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

5.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ INFORMÁCIÓK

A fejlesztési cél a 365/60 hrsz.-ú telken meglévő gazdasági telephely technológiai fejlesztése és egy új csarnoképület telepítése, melynek megvalósításához az érintett telek hatályos Gip₄ jelű építési övezetének módosítása szükséges az építési hely tekintetében.

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

- A fejlesztési terület (365/60 hrsz.) telke művelésből kivett telephely terület.
- A települési térség területével érintett területrészen **bármilyen építési övezet, övezet** (települési területfelhasználási egység) **kijelölhető**. A terület jelenleg ipari gazdasági terület területfelhasználási egységben és ezzel összhangban Gip₄ jelű építési övezetben van. A fejlesztés sem a területfelhasználás, sem az övezet módosítását nem teszi szükségessé.
- A 365/60 hrsz.-ú kivett telephely telek területén jelenleg gazdasági tevékenység (környezetre jelentős hatás nem gyakorló gazdasági rendeltetés) történik, a fejlesztéssel új tevékenység létesítése nem tervezett, a meglévő tevékenységi körök fenntartása tervezett.
- A tervezett fejlesztéssel **a telek beépítettsége 29 % lesz**, ami megfelel az Gip₄ építési övezetre meghatározott 30%-os maximális beépítettség mértéknek. A terület zöldfelületi mértéke nem változik, a tervezett épület épületmagassága a vonatkozó beépítési paraméter módosítását teszi szükségessé.
- **A 365/60 hrsz.-ú telek országos tájképvédelmi terület övezetével érintett.**
- A fejlesztéssel megvalósuló épületállomány bővítése **nem okoz jelentős változást a településképpen**: a tervezett épületállomány épületmagasság kis mértékű növelése tervezett, az új épület a meglévő csarnoképület előterében kerül elhelyezésre.
- A fejlesztésnek **nincs közvetlen hatása a települési humáninfrastruktúrára**.
- A fejlesztési terület feltárása a telket határoló Bánya utcáról történik, a jelenlegi gépjármű behajtón keresztül. A beruházással összefüggésben **a meglévő közterületi kapcsolat fejlesztése válhat szükségessé a telephely belső forgalmi rendjének változása okán**.
- **A fejlesztési terület közműellátása közműhálózatra való rákötése biztosított**, a telephely kiszolgálása az igényeknek megfelelően történik.

A konkrét építészeti-műszaki tervek alapján határozható meg, hogy a jelenlegi közműellátási rendszerek kapacitása megfelelő-e vagy azok bővítése szükségesek-e. Az új csarnoképület létesítése várhatóan nem okoz jelentős változást a közműigényekben, tekintettel arra, hogy egy most is működő üzemszámát áthelyezése tervezett géppark fejlesztés okán.

- Petőfibánya település teljes területére 2018-ban Örökségvédelmi Hatástanulmány készült. A fejlesztési területre önálló hatáselemzés nem készült, mivel **a terület olyan meglévő ipari gazdasági terület, ahol a településrendezési eszköz szabályozási elemei nem módosultak és örökségvédelmi elemek** (védett és védelemre érdemes építészeti örökség, régészeti lelőhely) **nem érintettek, nem érintik a területet**. Azonban a tervezett helyi építési szabályzat eseti módosítása során az érintett államigazgatási szerv kérheti az **Örökségvédelmi hatástanulmány** kiegészítését, továbbá a területi régészeti szempontú terepbejárást.

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

- A fejlesztési terület területfelhasználásában változás nem tervezett, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem indokolt. Az új csarnoképület telepítésével összefüggésben a helyi építési szabályzat – legalább - építési helyre és megengedett legnagyobb épületmagasságra vonatkozó előírásainak módosítása szükséges. A telket érintő elővásárlási jog előírásának törlése javasolt.
- Az eljárás során a környezet védelméért felelős szervek véleményét ki kell kérni, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése.

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

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

5.2. A KÖRNYEZETI ELEMRE GYAKOROLT HATÁSOK

5.2.1. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

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

A terület és a környező vállalkozások tevékenységei, azok esetleges kibocsátása jogszabályi keretek között történik.

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

A beruházással érintett telek mellett közvetlenül ipari gazdasági területek, illetve a fejlesztési terület határának egy rövid nyugati szakaszán lakótelekekkel határos. A telephely ezen részterületén egy nagyobb egybefüggő zöldfelület került kialakításra, továbbá a tervezett épület telepítési helye a lehető legtávolabb, a már meglévő csarnoképület előterében kerül kialakításra, így a meglévő csarnoképület

takarást és kis mértékű védelmet biztosít a szomszédos lakóépület irányába. Fontos megemlíteni azt is, hogy a szomszédos lakóterület magasabb terepszinten helyezkedik el, ami 10 méter körüli szintkülönbséget jelent.

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

A létesítés munkafolyamata során porkibocsátásra kell számítani. A tervezett új épület felépítése során kis mértékű tereprendezés is történhet.

A légköri kibocsátások másik részét a gépjárművek telepítési területen való mozgásából és a munkagépek tevékenységéből adódó porterhelés okozza. A képződő por a munkaterület közelében kiülekszik normál meteorológiai körülmények között.

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

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

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

5.2.2. ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

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

35

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

A fejlesztéssel érintett telephely területének közvetlen környezetében közlekedési terület, ipari gazdasági terület és lakóterület található. A fejlesztési terület meglévő beépítéssel rendelkező építési telket érint.

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

A fejlesztés során a zöldfelületi mérték nem változik, a kialakult zöldfelületi arány meghaladja az építési öveztre előírt 30%-ot, jelenleg a telek területének 46,4 %-a (8081 m²). A meglévő zöldfelület későbbi jó karban tartása és annak többszintű növényállományként történő fenntartása javasolt.

A telephely kiszolgálására kialakított gépjármű parkoló és a burkolt felületek csapadékvizeit olajfogó berendezéseken javasolt átvezetni.

A meglévő és tervezett tevékenység során normál működési körülmények között a földtani közeg szennyeződése nem valószínűsíthető. A létesítési munkálatok befejezését követően a terület és az

építmények használata során a földtani közeget érintő környezeti hatások nem jelentkeznek. A területhasználat esetleges hatásai (havária) is a fejlesztési területen belül maradnak.

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

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

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

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

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

5.2.4. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS HELYZETÉRE GYAKOROLT HATÁS

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

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

5.2.5. A TERMŐFÖLD MENNYISÉGÉRE GYAKOROLT HATÁS

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

5.2.6. A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSRA ÉS ÁSVÁNYVAGYONRA GYAKOROLT HATÁS

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

5.2.7. A TÁJRA- ÉS ZÖLDFELÜLETEKRE GYAKOROLT HATÁS

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

A fejlesztési területen a zöldfelületi mértékben (szabályzás tekintetében) csökkenés nem tervezett, a jelenlegi zöldfelület a minimálisan kialakítandó zöldfelületi mértéket jelentősen meghaladja. A tervezett fejlesztés a meglévő zöldfelületet nem érinti, az új épület meglévő burkolt felületen kerül elhelyezésre. A meglévő zöldfelületek kedvező hatása tovább növelhető, javasolt annak fejlesztése, honos, tájba illő fák és cserjék telepítésével.

5.2.8. AZ ÉLŐVILÁGRA GYAKOROLT HATÁS

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

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

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

5.2.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE, TELEPÜLÉSSZERKEZETRE GYAKOROLT HATÁS

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

A beruházással érintett telephely belterületen, a település ipari gazdasági területein belül helyezkedik el. A tervezett telephely fejlesztés a tájkép látványban jelentős változást nem okoz, tekintettel arra, hogy a terület jelenleg is ipari gazdasági hasznosítású és az új csarnoképület a meglévő csarnoképület előterében kerül elhelyezésre.

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

37

5.3. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

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

5.4. TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI HATÁS

5.4.1. A FEJLESZTÉS TÁRSADALMI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE

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

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

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

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

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

5.4.2. A FEJLESZTÉS GAZDASÁGI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE

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

A fejlesztésnek az idegenforgalomra nincs hatása.

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

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

5.5. A FEJLESZTÉS VÁRHATÓ TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI, ZÖLDFELÜLETI HATÁSAI

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

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

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

5.6. A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE

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

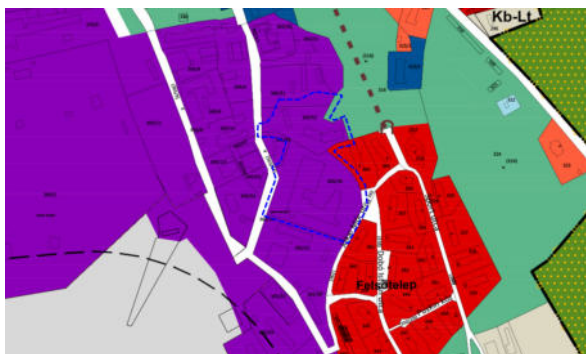
6. A FEJLESZTÉS MEGVALÓSÍTÁST BIZTOSÍTÓ TERVJAVASLAT MEGHATÁROZÁSA

6.1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A rendezési célok és a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében területfelhasználás módosítás nem indokolt, az érintett telek vonatkozásában a HÉSZ módosítása szükséges, a meglévő gazdasági telephely fejlesztése érdekében az építési hely és megengedett legnagyobb épületmagasság előírásainak módosításával. Javasolt az elővásárlási jog telekre történő előírásának törlése.

Petőfibánya hatályos településrendezési eszközei szerint a 365/60 hrsz.-ú telek jelenleg

- Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásban és
- Gip4 jelű ipari gazdasági terület építési övezetben van.



hatályos TSZT jelű tervlap részlete a fejlesztéssel érintett 365/60 hrsz.-ú telek lehatárolásával



hatályos SZT-A jelű tervlap részlete a fejlesztéssel érintett 365/60 hrsz.-ú telek lehatárolásával

39

6.1.1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A telken működő telephely tervezett fejleszthetőségének 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 Gip4 jelű építési övezetbe tartozó telkek irányába egy esetleges későbbi telekhatár-rendezés 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.

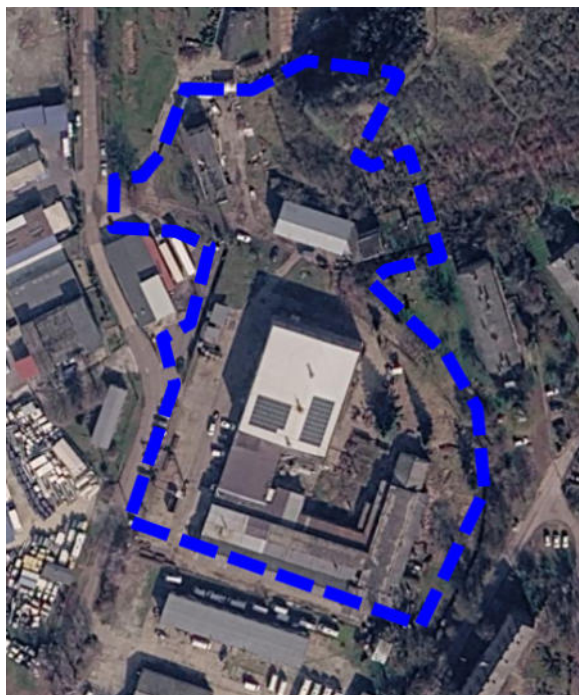
A fejlesztéssel a telek területére érvényes legnagyobb beépítettség mértékének növelés nem tervezett, így az új csarnoképület alapterülete maximum 1172 m² lehet. A fejlesztés során egy 1000 m² alapterületű csarnoképület felépítése tervezett, mellyel 5049 m²-re nő a beépített terület nagysága, ezzel a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

A telephely esetleges későbbi fejlesztése során a beépítettsége csak további 172 m²-rel növelhető. Efölötti fejlesztés esetén a terület beépítettségi mértékének növelése szükséges – a vonatkozó jogszabályok betartásával maximum 50%-os mértékig -, és ezzel arányosan a minimálisan kialakítandó zöldfelületi mérték is csökkentendő.

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

A 365/60 hrsz.-ú telek burkolt felületeinek aránya - területhasználatából adódóan – magas, azonban ez így sem 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 településképg megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.

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

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

a) lakóövezetek esetében: 5 m;

b) ipari övezetek esetében: 10 m;

c) egyéb övezet esetében: 5 m.

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

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

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

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

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

(...)

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.”

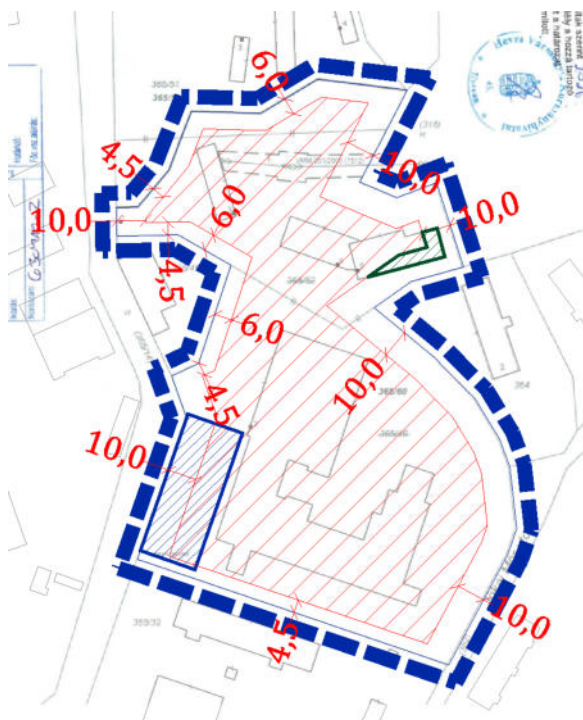
Fentiek alapján a 365/60 hrsz.-ú telek

- 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

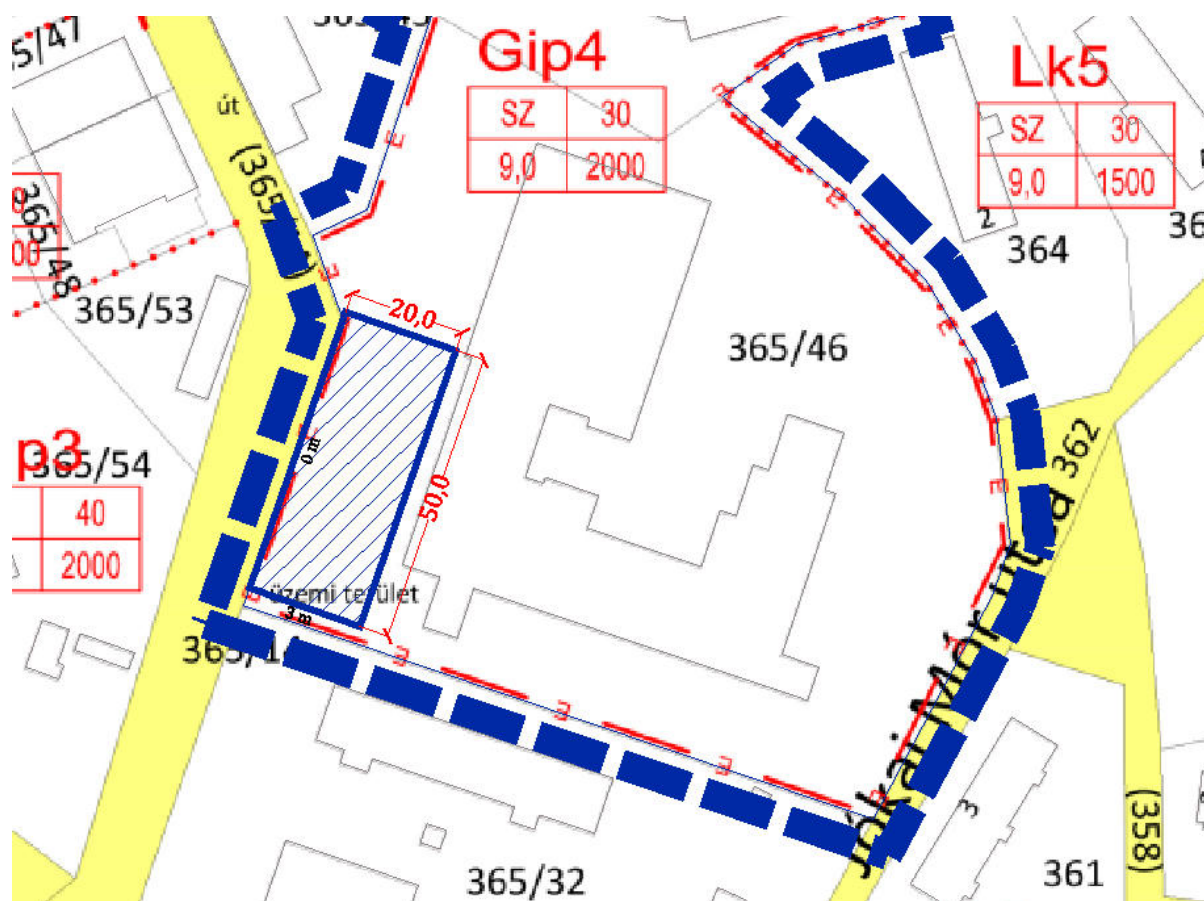
azzal, hogy az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

A jobb oldali ábrán a Megrendelő 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 (az engedélyezési építészeti-műszaki tervek még nem állnak rendelkezésre):

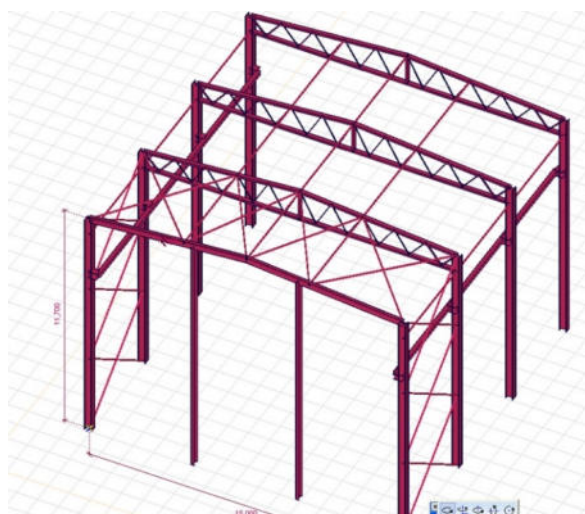


tervezett épület telepítési javaslata a hatályos Szabályozási tervlapon bemutatva

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 üzmrész 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 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.

43

HÉSZ ELŐÍRÁSAINAK 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.

(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 a területen kerítés, a biztonságos forgalmi rend kialakítása érdekében telken belül bárhol kialakítható.

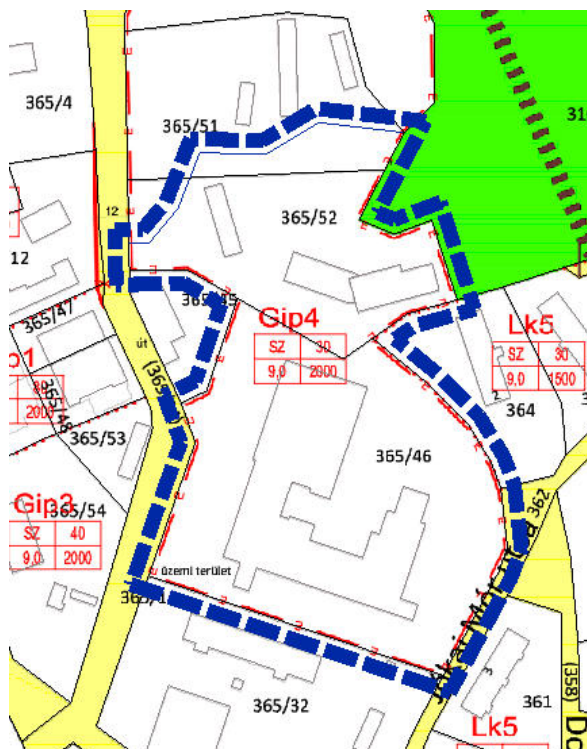
A paragrafus kiegészítése szükséges csak a 365/60 hrsz.-ú telek területére újonnan meghatározott építési hely kapcsán a kialakult és a tervezett állapot figyelembevételével.

A HÉSZ 3. mellékletének elővásárlási jogokat rögzít a 3.1 táblázatából a 365/46-365/51-52 hrsz.-ú telkek törlése javasolt.

SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

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

- a 365/60 hrsz.-ú telek területére építési hely kerül meghatározásra az alábbiak szerint:
 - előkert mértéke a Bánya utca irányába, a főbejáratlal érintett szakaszon 0,0 m,
 - az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatártól 10,0 méteren belül épület nem helyezhető el, a módosítással a meglévő épület területére az építési hely kiterjesztésre kerül,
 - oldalkert mértéke: 4,5 m, a módosítással a tervezett épület telepítési helyére az építési hely kiterjesztésre kerül,
 - hátsóker mértéke: 6,0;
- az elővásárlási jog törlése a 365/46, 365/51-52 hrsz.-ú telkek (jelenlegi 365/60 hrsz.) területéről;



hatályos SZT-A jelű tervlap részlete a fejlesztéssel érintett 365/60 hrsz.-ú telek lehatárolásával

6.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezett HÉSZ módosítással, az építési övezetre meghatározott beépítési intenzitás nem változik, a fejlesztéssel az építési övezetben megengedett beépítési mérték szerint 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 dolgozó parkolóként hasznosul.

A fejlesztéssel a telephely belső forgalmi rendje feltehetően módosul, azonban az engedélyezési építészeti-műszaki tervek még nem állnak rendelkezésre.

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 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 telekez két bejárat tartozik, a főbejárat (lásd lenti kép jobb oldalán) a telephely kerítésén kívüli, mintegy 80 m²-es nagyságú burkolt felületén található.



46

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 tervezett 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 a parkoló területe áthelyezhető a telephely északi területére.

A HÉSZ módosításának eljárása során, az elkészült építészeti javaslat figyelembevételével vizsgálandó mindkét telek esetében, hogy a belső forgalmi rend a kialakult állapot fenntartásával az új igényeknek megfelelően hogyan módosítható.

6.3. KÖZMŰELLÁTÁS JAVASLATA

A tervezett fejlesztés során új csarnoképület épül a meglévő épületállomány bővítésével, ami nem lépi túl a Gip4 építési övezetre meghatározott 30%-os beépítettség 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, fékezten 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 kocs behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

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

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

13. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

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

(2) A már beépített területeken, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti 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 vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopokra kell feszíteni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Külterületen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell feszíteni.
18. § (1) Új antennát 300 m-es körzetben már 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."

6.4. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A javasolt módosítás során a hatályos településrendezési eszközökben meghatározottakhoz képest az érintett telken a meglevő, engedéllyel működő tevékenységi körökben változás nem tervezett, a javasolt módosítás a telephely építés helyének és megengedett legnagyobb épületmagasságának kis mértékű módosítására irányul. A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke nem változik, a tervezett fejlesztéssel a telephely területén található zöldfelületek nem csökkennek.

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-vízmegtartás, 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 kialakított parkolóterületének árnyékolása is javasolt fák ültetésével vagy növényvel 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.”

6.5. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER JAVASLATA

A javasolt módosítás során a hatályos településrendezési eszközökben meghatározottakhoz képest az érintett telken a meglévő, engedéllyel működő tevékenységi körökben változás nem tervezett, a javasolt módosítás a telephely építés helyének és megengedett legnagyobb épületmagasságának kis mértékű módosítására irányul. A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke nem változik, a tervezett fejlesztéssel a telephely területén található zöldfelületek nem csökkennek.

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 parkoló fásítása is javasolt, mely

- segítheti a kiporzás csökkentését;
- javítja a terület vízgazdálkodását, a talaj vízmegtartó képességét;
- javítja a fejlesztési terület mikroklimáját, 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 galériaövényzet megőrzendő;
- c) külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fafajok telepítendők.”

III. MELLÉKLETEK

7. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYE