

**ÉRSEKVADKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
885/1 hrsz.-ú ingatlan tömbjére vonatkozó
MÓDOSÍTÁSA**

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ÉRSEKVADKERT



2024. 11.

1. Előzmények

1.1. Alapadatok

Tervező:

Bak Gabriella TT 15-0381

Megrendelő:

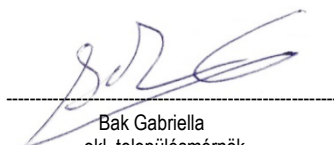
Érsekvadkert Község Önkormányzata

1.2. Előzmények

Érsekvadkert Község Önkormányzata értékesítésre szánja a tulajdonában lévő, belterületen található 885/1 hrsz.-ú ingatlan. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt ingatlan iránt több érdeklődő is jelentkezett, azonban egyikük sem kívánja a teljes területet megvásárolni. Ehelyett 2500 m² méretű építési telkekre mutatkozik igény. A hatályos Helyi Építési Szabályzatban az építési övezetre meghatározott 9000 m²-es kialakítható legkisebb építési telekméret nem teszi lehetővé a terület kívánt felosztását, ezért az előírás módosítása, az épületek elhelyezhetőségéhez pedig a területre jelölt építési vonal és kötelező fásítás felülvizsgálata szükséges.

1.3. Tervezői nyilatkozat

Érsekvadkert Község településrendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



Bak Gabriella
okl. településmérnök
településtervező, TT 15-0381

1.4. A területre vonatkozó hatályos joganyagok

Érsekvadkert község 62/2004. (XI.14.) sz. határozatával fogadta el Érsekvadkert Község Településszerkezeti Tervét.

A 3/2003.(II.14.) önkormányzati rendeletével fogadta el a Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét.

A településrendezési eszközök jelenleg tervezett módosításához kizárólag a Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet szükséges módosítani.

1.5. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 68. § szerint:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv **egyszerűsített eljárásban** történő

...

b) módosítása esetén, ha

...

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

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

Jelen módosítás során a 68.§ (1) bb) pontban előírt összes feltétel teljesül, ezért az eljárás az R. 68.§ szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint történhet.

2. A módosítás bemutatása

A módosítással érintett terület a település belterületén található a Zrínyi u., Táncsics Mihály u., Mikszáth Kálmán u. és a Vadkerti patak által határolt tömbben.

A módosítással érintett terület által érintett telektömb ortofotón (2023-as ortofotó forrás: Lechner TK):



Jelenleg a 885/1 hrsz.-ú ingatlan a hatályos szabályozási terv szerint Gksz építési övezetben található, amelyre a szabályozási terv szerint az alábbi építési paraméterek vonatkoznak:

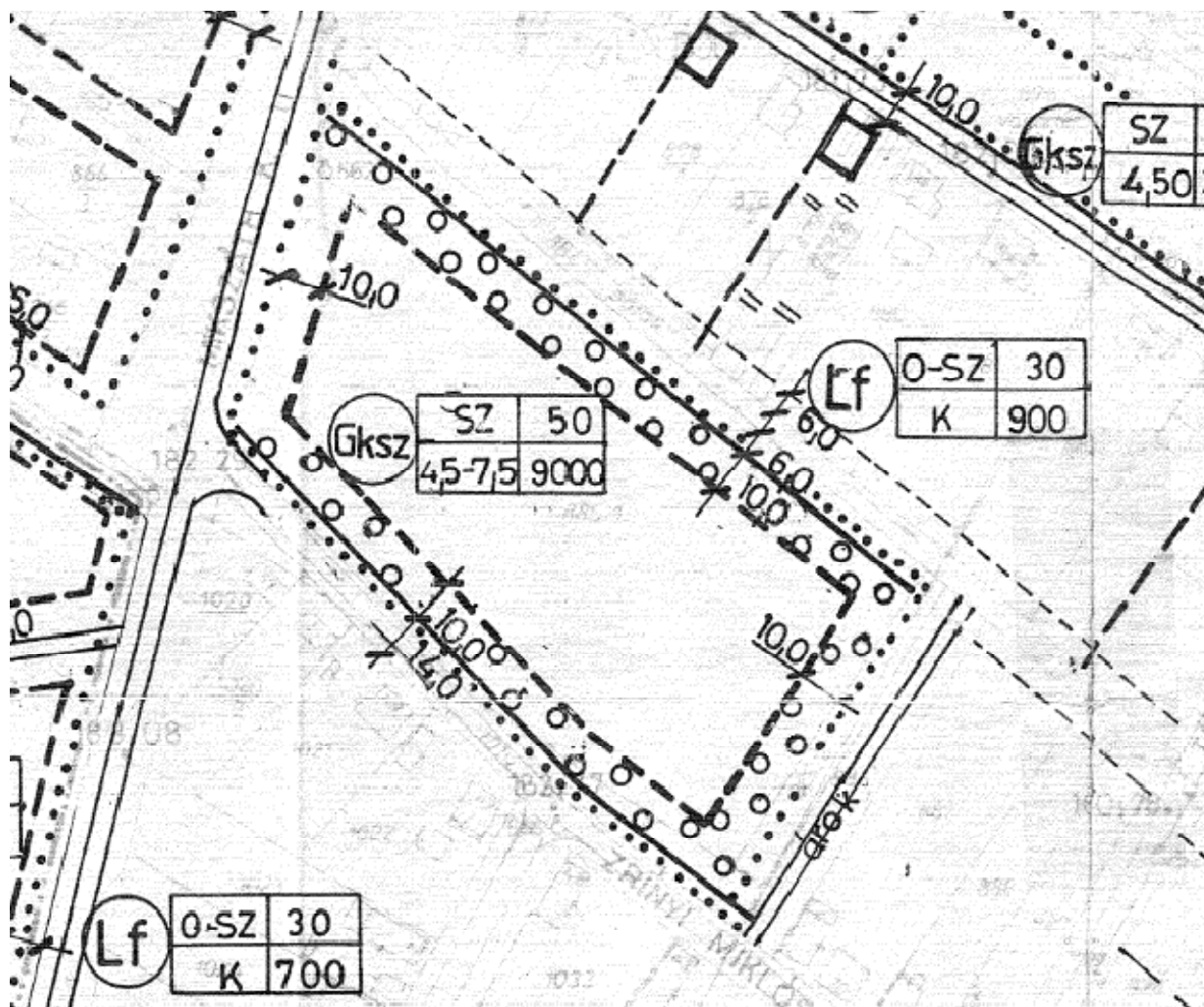
- beépítési mód: szabadon álló
- beépítési százalék: 50%
- megengedett építménymagasság: 4,5-7,5
- legkisebb kialakítható építési telekméret: 9000 m²

A Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) a területre vonatkozó hatályos előírások az alábbiak:

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítés módja	A terület megnevezése hrsz	Legkisebb területe m ² , ha	Legnagyobb beépítettsége %	Épület legnagyobb magassága m
Gksz	Szabadon álló	TÜZÉP 885/1	9000	50	12 m

A HÉSZ és a szabályozási terv előírásai az építménymagasság tekintetében eltérnek.

A hatályos szabályozási terv részlete a területről:



Tervezett változások:

Az előzményekben említett okokból a 885/1 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolása megváltozik, egy új, Gksz3 jelű építési övezet kerül a HÉSZ-be. A beépítési paraméterek közül csak a minimálisan kialakítható építési telek mérete változik 9000 m²-ről 2500 m²-re. Az építménymagasság minimális értéke, azaz a 4,5 m is kikerül a paraméterek közül, a felső határ, azaz a 7,5 m változatlan marad.

A Helyi Építési szabályzat változásai:

A módosítással kapcsolatban a HÉSZ-ben a pirossal jelölt változtatások, kiegészítések szükségesek:

14. §

/3/ Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani. A telek méreteit és beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni.

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítés módja	A terület megnevezése hrsz	Legkisebb területe m ² , ha	Legnagyobb beépítettség %	Épület legnagyobb magassága m
Gks3	Szabadon álló	Mikszáth u. 027/1	9000	50	K
	Szabadon álló oldalhatáron álló	Mikszáth u. 027/1 028/19	1500	50	4,50-7,50
	Szabadon álló oldalhatáron álló	Telephely 867	8000	50	K-7,50
	~~Szabadon álló~~	~~TÜZÉP-885/1~~	~~9000~~	~~50~~	~~12 m~~
	Szabadon álló	Várastér 876	3000	10	4,50
	Szabadon álló	1282/5	1500	60	4,50-7,50
	Szabadon álló	13/4-9	1500	60	4,50-7,50
	Szabadon álló	1795/2	1,0 ha	50	7,50

...

(10) A Gks3 jelű kereskedelmi szolgáltató terület beépítési feltételei:

- a) Az építési övezet beépítési módja: szabadonálló;
- b) Kialakítandó legkisebb telekterület (m²): 2500;
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség (%): 50;
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság (m): 7,5;

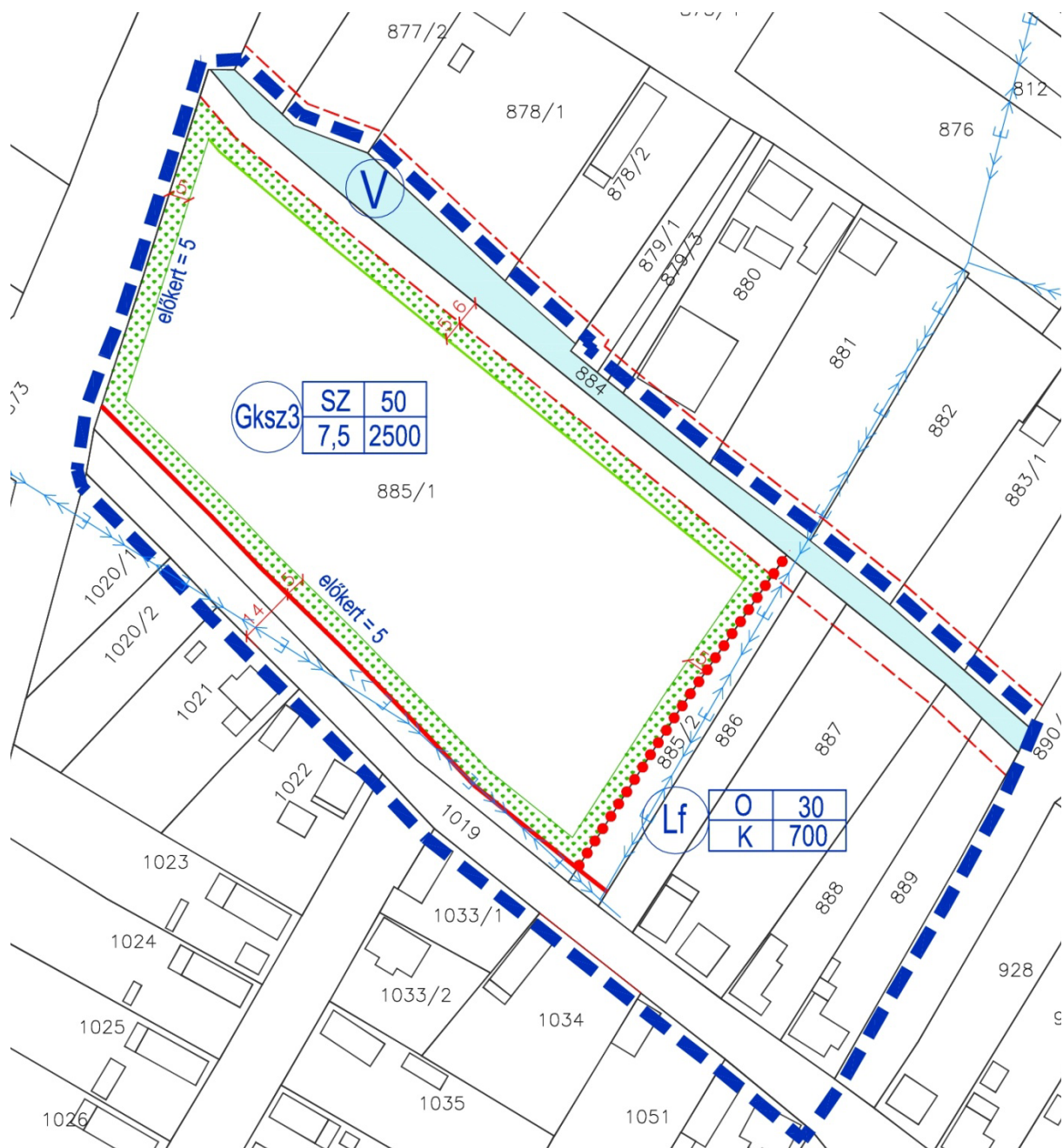
A Szabályozási Terv változásai a területre vonatkozóan:

A szabályozási terven a terület építési övezeti besorolása a jelölt Gksz-ről Gks3-ra változik.

A beültetési kötelezettség sávjának szélessége 10 m-ről 5 méterre csökken, amely a nem zavaró hatású kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület esetében elegendő. A Vadkerti patak 6 m-es védőtávolsága továbbra is jelölésre kerül, amely területre a patak kezelhetősége, bejárhatósága miatt nem jelölünk beültetési kötelezettséget. A 6 m-es védőtávolságtól mért 5 méterben ugyanakkor további beültetési kötelezettséget írunk elő a patak további védelme érdekében.

A korábban bejelölt építési vonalak törlésre kerülnek, helyettük 5 m-es előkert kerül meghatározásra.

A tervezett szabályozási terv a területre:



3. A módosítás várható környezeti hatásai és infrastrukturális igényei

- **A meglévő épített környezetre gyakorolt hatás:** A módosítás csak minimális mértékben lehet a későbbiekben hatással a jelenlegi épített környezetre.
- **Társadalmi hatások:** A módosítás egyik társadalmi csoportra nézve sem jelent hátrányt.
- **Gazdasági hatások:** A módosítás a gazdasági területek szabályozását érinti, melynek következtében várhatóan könnyebben megvalósíthatóvá válnak egyes gazdasági projektek.

- **Infrastrukturális változások:** A módosítás nem gyakorol hatást a település meglévő infrastrukturális hálózatainak főbb elemeire.
- **Környezeti, természeti és táji hatások:** A módosítás általánosan nem gyakorol negatív hatást a környezeti elemekre.
- **Örökségi és környezeti értékek védelme:** A módosítás nem jár veszélyes és zavaró hatással az örökségi és környezeti értékekre nézve.
- **Biológiai aktivitás:** Mivel nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitás érték számítására nincs szükség.
- **A magasabb szintű tervekkel való összhang:** A módosítás nem érint településszerkezeti változásokat, ezért a vizsgálatok elvégzése nem szükséges.