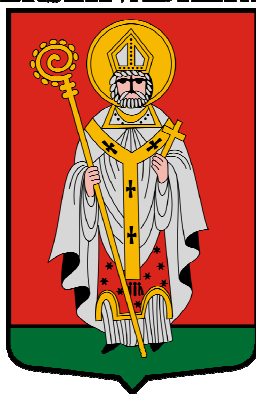




ÉRSEKVADKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK NÉGY RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSA

**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ**

ÉRSEKVADKERT



2026. július

1. Előzmények

1.1. Alapadatok

Tervező:

Bak Gabriella TT 15-0381

Megrendelő:

Érsekvadkert Község Önkormányzata

1.2. Előzmények

Érsekvadkert Község Önkormányzatához a közelmúltban több, egymástól független lakossági kérelem érkezett a hatályos településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan. A kérelmek a település különböző részterületeit érintik. A módosítási kérelmek tartalma rövidítve:

1. Hrsz.: 498, 511 – jelenleg Lf jelű falusias lakóterületben lévő ingatlanok átsorolása Vt jelű településközponti vegyes övezetbe, a beépíthetőség növelése, a minimális zöldfelület csökkentése, szállás jellegű épület, valamint szóda- és víztöltő üzem elhelyezhetőségének lehetővé tétele.

2. Hrsz.: 1550 – Jelenlegi Vt övezet átsorolása Gksz – kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági területbe, (szükséges építménymagasság 7,0 m, minimális zöldfelület: 20%, beépíthetőség 60%, munkásszálló, kereskedelmi egység, iroda, gumijavítási tevékenység elhelyezhetősége).

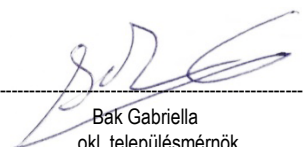
3. Hrsz.: 871/3 és 870 – Jelenlegi Lf falusias lakóterületből Gksz – kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolás, (6,0 m építménymagasság, szerelő műhely elhelyezhetősége).

4. Hrsz.: 293/16 – mezőgazdasági tároló épület fennmaradási engedélyéhez az elő-, hátsó, - oldalkert méretek előírásainak módosítása.

A beérkezett kérelmek alapján a településrendezési eszközök módosítása indokolt. A módosításokat a Képviselő-testület határozattal támogatta.

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 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.

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 módosítások bemutatása

2.1. Részterület: Szóda- és víztöltő üzem, szálláshely fejlesztése (498, 511 hrsz.)

a) A módosítás célja: Tulajdonosi kérelemre indult módosítás, melynek célja a terület gazdasági hasznosításának és munkahelyteremtő beruházásának elősegítése.

b) Indokolás: A kérelmező a területen a helyi lakosságot kiszolgáló szóda- és víztöltő üzemet, valamint szállás jellegű épületet kíván létesíteni. A hatályos falusias lakóövezeti (Lf) besorolás nem teszi lehetővé a kiszolgáló épületek és a szállás elhelyezését, valamint a szükséges 50%-os beépítettséget. Az átsorolás biztosítja a fejlesztés jogi feltételeit.

A módosítás a 498 telek környezetében lévő szomszédos ingatlanokat is érinti. Az együttes átsorolás célja az egységes övezeti keretek kijelölése, biztosítva, hogy a szomszédos ingatlanok a fejlesztési területhez hasonló építési és rendeltetési jogokkal rendelkezzenek.

Az átsorolással érintett helyrajzi számok tehát: 497-511.

c) Elhelyezkedés:

Az átsorolandó terület ortofotón:



Az átsorolandó terület a hatályos szabályozási terven:



d) A módosítás bemutatása:

Átsorolás: Lf (falusias lakóterület) → Vt-3 (településközpont vegyes terület).

Tervezett beépítési paraméterek (Vt-3):

- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Kialakítható legkisebb telekméret: 900 m²
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
- Legkisebb zöldfelületi arány: 25%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m

Rendeltetés: A TÉKA településközpont vegyes területére vonatkozó minden rendeltetése megengedett.

2.2. Részterület: Kereskedelmi és szolgáltató zóna fejlesztése (1550 hrsz.)

a) A módosítás célja:

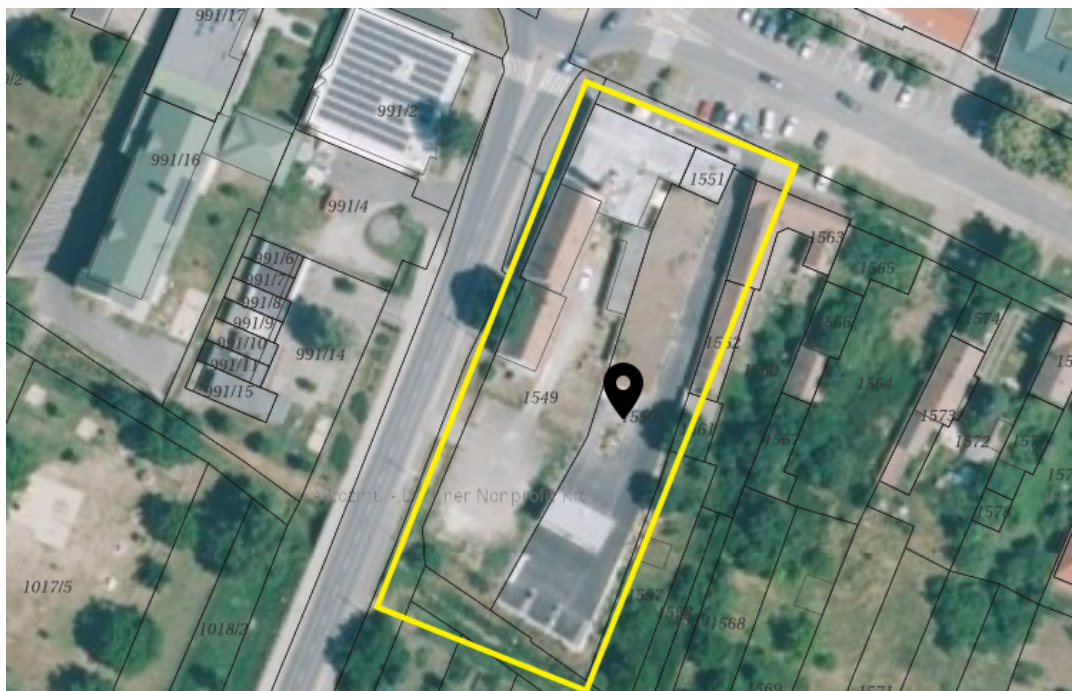
Lakossági kérelem alapján induló módosítás a gazdasági tevékenységek (kereskedelem, szolgáltatás) jogi környezetének pontosítása és fejlesztése.

b) Indokolás: A cél egy komplex gazdasági egység kialakítása, amely magában foglalhat munkásszállót, kereskedelmi egységet, irodát és gumijavító szolgáltatást. A funkciók technológiai igénye és a magasabb beépítettségi igény (60%) miatt a gazdasági területbe (Gksz) sorolás szakmailag indokolt. Az átsorolás a szomszédos 1549 és 1551 hrsz-ú ingatlanokat is érinti, biztosítva, hogy a szomszédos ingatlanok a fejlesztési területhez hasonló építési és rendeltetési jogokkal rendelkezzenek. A

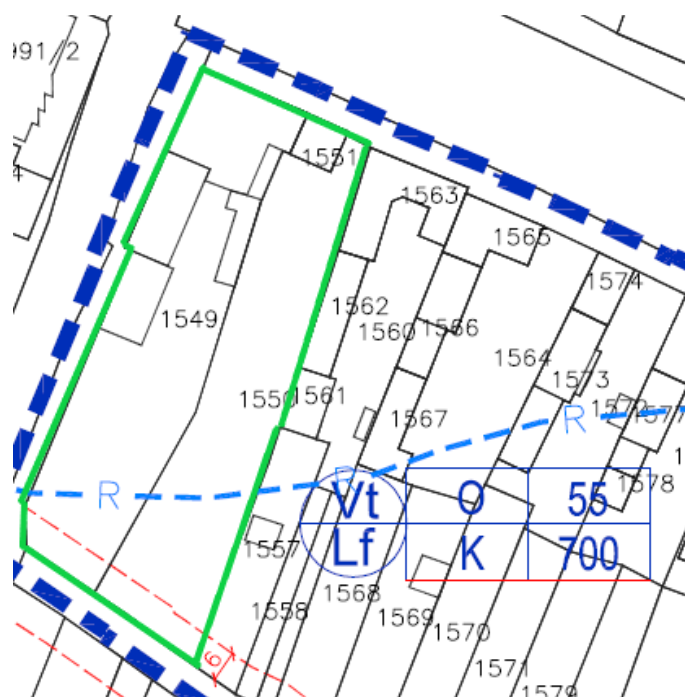
szomszédos ingatlanokban is kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek találhatóak (presszó, üzlet).

c) Elhelyezkedés:

Az átsorolandó terület ortofotón:



Az átsorolandó terület a hatályos szabályozási terven:



d) A módosítás bemutatása:

Átsorolás: Vt/Lf (településközpont vegyes) → Gksz-5 (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület).

Tervezett beépítési paraméterek (Gksz-5):

Beépítési mód: szabadon álló / oldalhatáron álló (O-SZ)

Kialakítható legkisebb telekméret: 1500 m²

Megengedett legnagyobb beépítettség: 60%

Legkisebb zöldfelületi arány: 20%

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,0 m

Rendeltetés: A TÉKA kereskedelmi szolgáltató gazdasági területére vonatkozó minden rendeltetése megengedett.

2.3. Részterület: Szerelőműhely fejlesztési terület (871/3, 870 hrsz.)

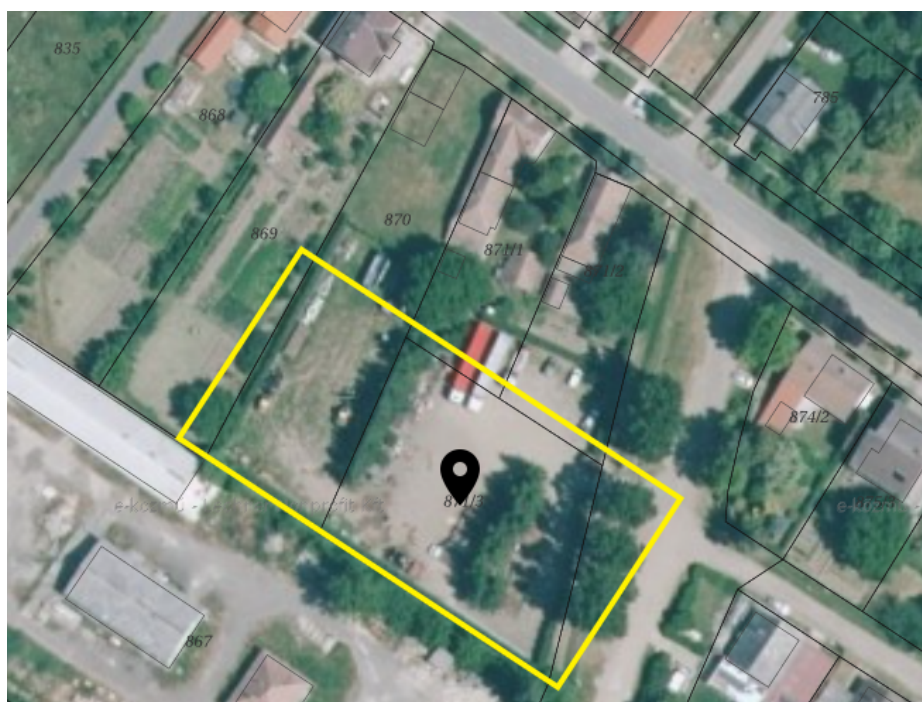
a) A módosítás célja: Tulajdonosi kérelemre végrehajtott átsorolás szolgáltató jellegű szerelőműhely létesítése és telekhatár-rendeztés érdekében.

b) Indokolás:

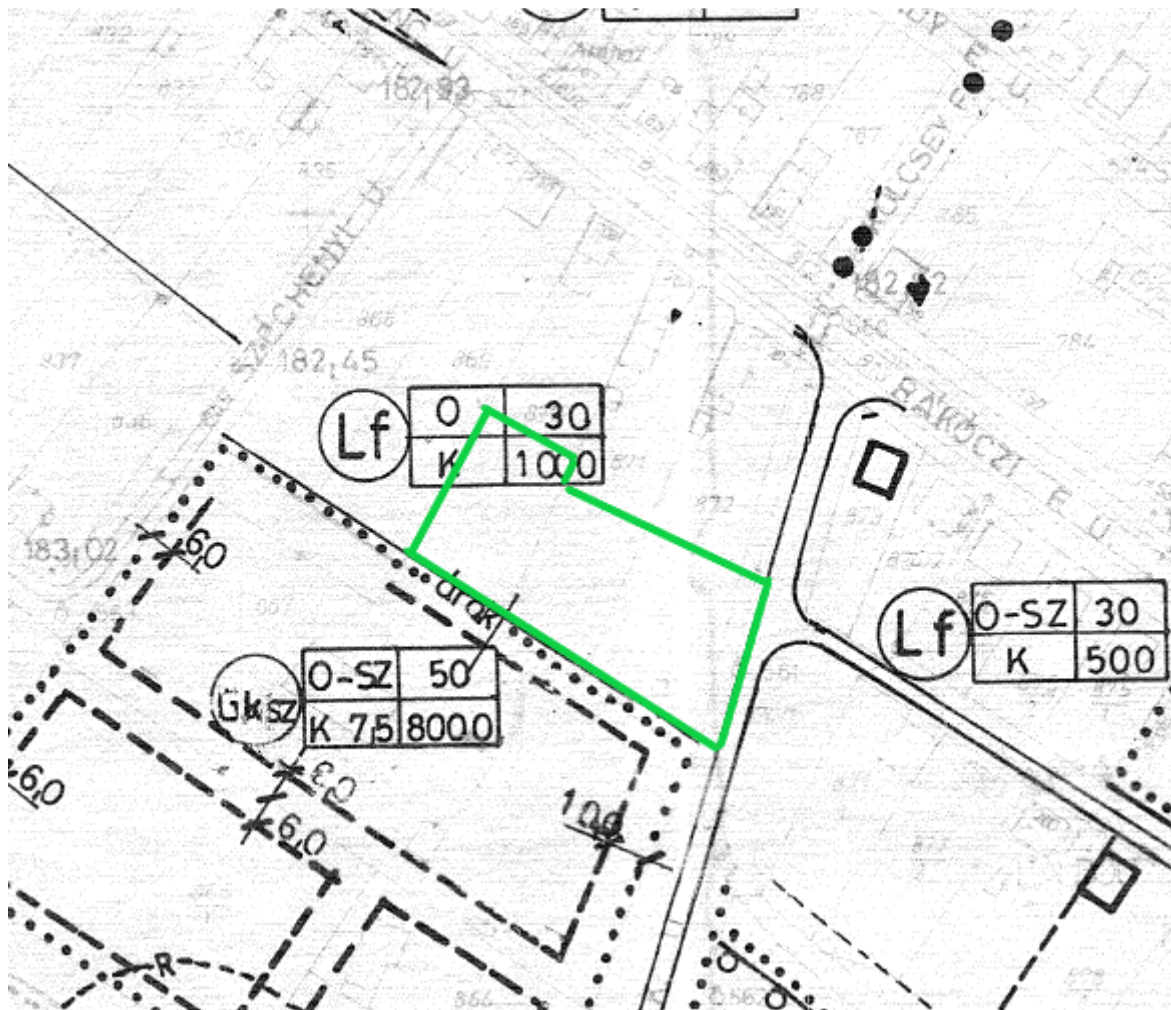
A meglévő Gksz terület melletti elhelyezkedés alkalmas kiszolgáló jellegű gazdasági tevékenység befogadására. Az átsorolás célja a lakóterületi kötöttségek feloldása és a gazdasági funkcióhoz illeszkedő paraméterek biztosítása.

c) Elhelyezkedés:

Az átsorolandó terület ortofotón:



Az átsorolandó terület a hatályos szabályozási terven:



d) A módosítás bemutatása:

Átsorolás: Lf (falusias lakóterület) → Gksz-4 (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület).

Tervezett beépítési paraméterek (Gksz-4):

Beépítési mód: szabadon álló / oldalhatáron álló (O-SZ)

Kialakítható legkisebb telekméret: 2000 m²

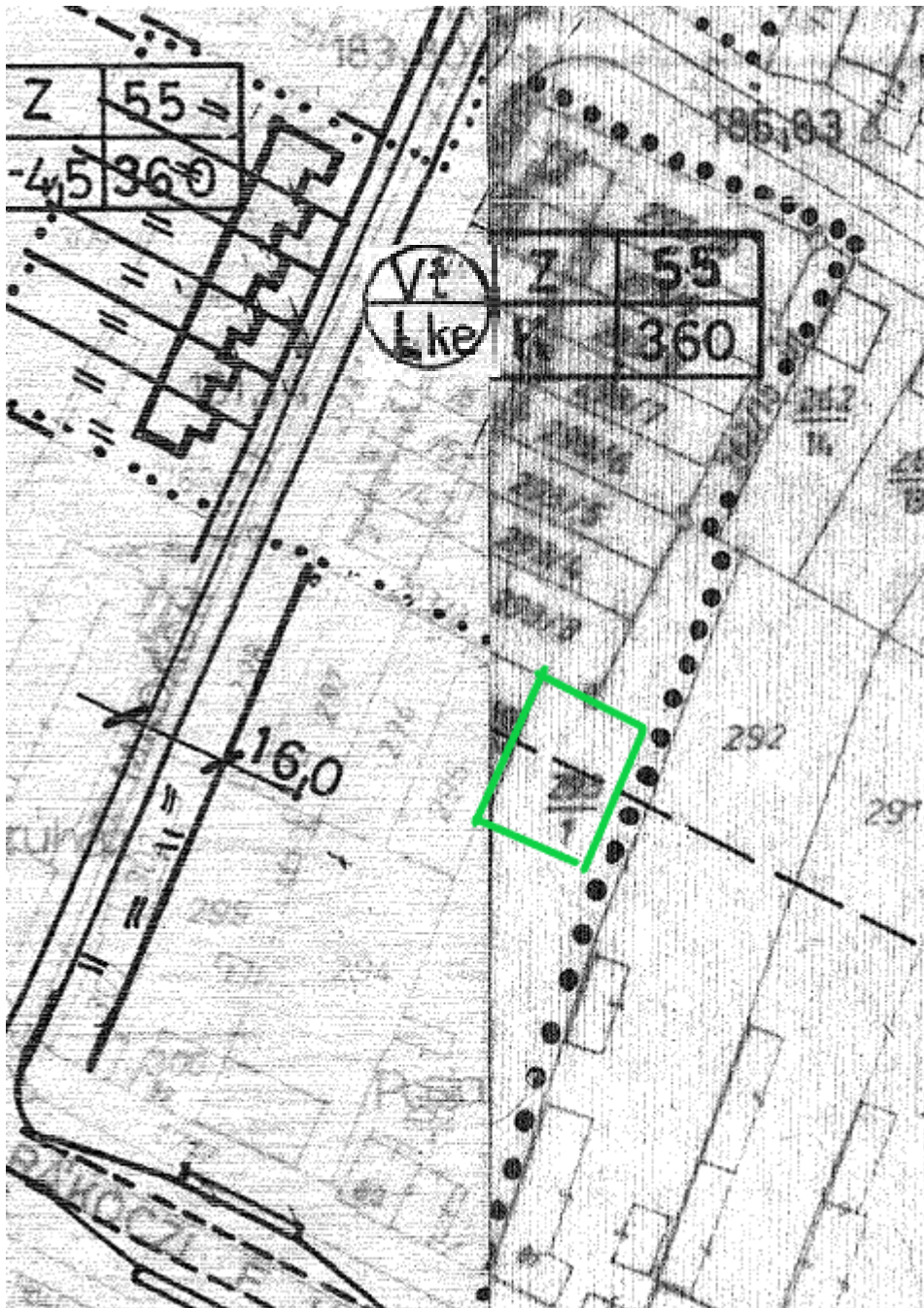
Megengedett legnagyobb beépítettség: 50%

Legkisebb zöldfelületi arány: 20%

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m

Rendeltetés: A TÉKA kereskedelmi szolgáltató gazdasági területére vonatkozó minden rendeltetése megengedett.

Az átsorolandó terület a hatályos szabályozási terven:



d) A módosítás bemutatása:

Átsorolás: Vt (településközpont vegyes) → Kmg (különleges mezőgazdasági üzemi terület).

Tervezett beépítési paraméterek (Kmg):

Beépítési mód: szabadon álló / oldalhatáron álló (O-SZ)

Kialakítható legkisebb telekméret: 350 m²

Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%

Legkisebb zöldfelületi arány: 40%

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

Egyedi előírás: Az elő-, oldal- és hátsókeret mérete 0 m-re csökkenthető.

Rendeltetés: A területen csak mezőgazdasággal, mezőgazdasági üzemi tevékenységgel kapcsolatos tároló épület helyezhető el.

3. A módosítások hatása az épített környezetre

A tervezett módosítások az épített környezet karakterét nem változtatják meg jelentősen, mivel a tervezett építménymagasságok illeszkednek a település belterületi léptékéhez. A módosítás pozitív hatással van a települési környezetre, mivel rendezi a korábban szabályozatlan vagy funkcionálisan ellentmondásos állapotokat (különösen a 293/16 hrsz. esetében). A gazdasági funkciók kijelölése elősegíti a település strukturális rendezettségét.

4. Hatása a környezetre

A módosítás nem jár jelentős környezeti terheléssel. Az érintett területek infrastruktúráisan feltártak, a zöldfelületek megőrzését a minden övezetben kötelezően előírt 20-25%-os minimális zöldfelületi arány garantálja. A tervezett tevékenységek (szódaüzem, szerelőműhely) környezeti hatásai (zaj, emisszió) lokálisak és a jogszabályi határértékeken belül tarthatóak, így a módosítás a természeti környezet állapotára nem gyakorol számottevő negatív hatást.