

**Hernád Nagyközség Önkormányzatának
Képviselő-testülete**

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. október 20-án megtartott soron kívüli ülésén

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. október 20-án megtartott soron kívüli ülésén

Ülés helye: Községháza, Hernád Köztársaság út 47.

Jelen vannak:

Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester
Bese Sándor alpolgármester
Berczi Edit
Liga Mihály
Miklósi László
Svébis József képviselő-testületi tagok

Meghívottak részéről:

Árva Szilvia jegyző

Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

Tisztelettel köszöntök mindenkit ülésünkön. Megállapítom, hogy a képviselő-testület határozatképes. Javaslom a meghívó szerinti napirendi pontok elfogadását. A képviselők egyhangú igen szavazással a meghívó szerinti napirendi pontot elfogadják.

Napirendi pont:

1. Döntés településrendezési eszközök módosításáról

1. napirendi pont: Döntés településrendezési eszközök módosításáról

Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

A képviselő-testület döntése alapján a pumpapálya túlépítése miatt megbízási szerződést kötöttünk a településtervezővel. A tervező a partnerségi egyeztetés dokumentációját elkészítette. Időközben a hernádi 078/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa tanya jogi jelleg bejegyzés iránti kérelemmel fordult hivatalunkhoz. Ingatlana a tanya jogi jelleg bejegyzés szakmai követelményeinek megfelel, azonban ehhez is a HÉSZ módosítása szükséges. Településtervezővel történt egyeztetés szerint ezt a kérését a folyamatba lévő anyagba bele tudta tenni. Az ingatlan tulajdonosa a módosítással kapcsolatos költséget kifizeti. A települési főépítész dr. Farkas Gábor a főépítési feljegyzéssel egyetért. Amennyiben a képviselő-testület egyetért a megküldött dokumentációval a partnerségi egyeztetés meg tudjuk kezdeni. A pumpapálya mielőbbi terület rendezése ügyében mielőbb szeretnék az eljárást megindítani. Kérem, kézfelemeléssel jelezze, aki az előterjesztés szerinti véleményezési dokumentációt elfogadja.

A képviselő-testület jelen lévő 6 tagja 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal, az alábbi határozatot hozta:

133/2025. (X.20.) képviselő-testületi határozat

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy

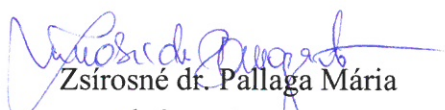
- a) a hatályos településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi,
- aa) a belterületi 732/1-2 és a 733 hrsz-ú telkekre vonatkozóan a telkek területét érintő tényleges területfelhasználásnak megfelelő szabályozás érdekében;
- ab) a külterületi 078/4 hrsz-ú ingatlan tanya jogi jellegével összefüggésben;
- b) az a) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
- c) az a) pontban szereplő területeket és az ingatanok rendezéséhez szükséges kapcsolódó területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
- d) elfogadja a jelen határozat mellékletét képező, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról szóló főépítési feljegyzést.

Határidő: azonnal

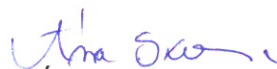
Felelős: polgármester, jegyző

Más napirend hozzászólás nincs, a polgármester a részvételt megköszöni, az ülést berekeszti.

Kmf.


Zsírosné dr. Pallaga Mária
polgármester




Árva Szilvia
jegyző

Feljegyzés
Hernád településrendezési eszközeinek eseti módosítása 2 részterületen
a belterületi 732/1-2 és a 733 hrsz.-ú telkek, illetve a külterületi 078/4 hrsz.-ú telek
rendezése

a Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról

Jelen feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a tervszövegről és annak tartalmi elemeinek előzetes támogatásáról szóló 133/2025. (X.20.)épviseelő-testületi határozat melléklete.

A településrendezési eszköz módosításához szükséges Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalma:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A tervezési terület bemutatása
2. Általános településrendezési szempontú vizsgálatok
 - 2.1. Közlekedési hálózat
 - 2.2. Közműellátás
 - 2.3. Örökségvédelmi és régészeti elemek
 - 2.4. Környezetvédelem
 - 2.5. Tájrendezés és zöldfelületi-rendszer
3. A tervezett fejlesztés bemutatása
4. Településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi dokumentumok vonatkozó megállapításai és módosításuk javaslata
5. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

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

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

Hernád, 2025. október 20.

dr. Farkas Gábor
települési főépítész

J E L E N L É T I Í V

Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. október 20-án megtartott üléséről

Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

Bese Sándor alpolgármester

Berczi Edit

dr. Kollár László

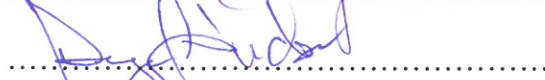
Liga Mihály

Miklósi László

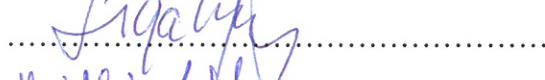
Svébis József képviselő-testületi tagok

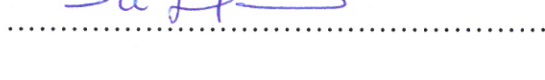
Meghívottak:

Árva Szilvia jegyző


.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Hernád Nagyközség Önkormányzatának Polgármestere
2376 Hernád, Köztársaság út 47., polgarmester@hernad.hu; 29/374-122

MEGHÍVÓ

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

2025. október 20-án (hétfő) 16.30 órakor

szokásrendi ülést tart, melyre tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Községháza

Napirendi pontok:

1. Döntés településrendezési eszközök módosításáról
Előterjesztő: Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

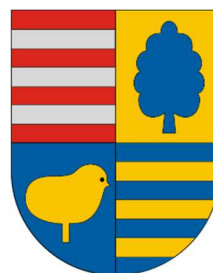
Hernád, 2025.október 17.

Tisztelettel:

Zsírosné dr. Pallaga Mária s.k.
polgármester

Megrendelő: **Hernád Nagyközség Önkormányzata**
2376 Hernád, Köztársaság út 47.

Tervező: **Kovács Beáta ev.**
vezető településrendező tervező



HERNÁD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA KÉT RÉSZTERÜLETEN



a belterületi 732/1-2 és a 733 hrsz.-ú telkek, illetve a külterületi 078/4 hrsz.-ú telek rendezése

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTUMA A PARTNEREK RÉSZÉRE

2025. október

MEGBÍZÓ

Hernád Nagyközség Önkormányzata
2376 Hernád, Köztársaság út 47.
Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

vezető tervező

Kovács Beáta
vezető településrendező tervező
TT/1 10-0231
településrendezési szakértő
SZTT 10-0231
területrendező tervező
TR 01-8941

településtervezési gyakornok

Mészáros Dóra
okl. táj- és településmérnök

TERVEZŐI ALÁÍRÓLAP

megbízó

Hernád Nagyközség Önkormányzata
2376 Hernád, Köztársaság út 47.
Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

vezető településtervező



Kovács Beáta
okl. településmérnök
vezető településrendezési
tervező
településrendezési szakértő
területrendező tervező

TT/1 10-0231
TTSZ 10-0231
TR 01-8941

Kovács Beáta ev.

tervező munkatársa



Mészáros Dóra
okl. településmérnök

táj- és
településtervezési
gyakornok

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

II.1. PUMPAPÁLYA TELKÉNEK RENDEZÉSE

1. **A tervezési terület**
 - 1.1. A tervezési terület és környezetének bemutatása
 - 1.2. Telekvizsgálat
2. **Általános településrendezési szempontú vizsgálatok**
 - 2.1. Közlekedési rendszer vizsgálata
 - 2.2. Közműellátás vizsgálata
 - 2.3. Örökségvédelmi elemek vizsgálata
 - 2.4. Környezetvédelmi elemek vizsgálata
 - 2.5. Tájrendezés és zöldfelületi-rendszer vizsgálata
3. **A településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi dokumentumok vonatkozó megállapításai és módosításuk javaslata**
 - 3.1. Hernád Nagyközség Településfejlesztési Konceptiójának megállapításai
 - 3.2. Hatályos településrendezési eszközök megállapításai
 - 3.3. Elérendő településrendezési cél

II.2. TANYA KIALAKÍTHATÓSÁGÁNAK SZABÁLYOZÁSA

4. **A tervezési terület, településrendezési vizsgálat és javaslat**
 - 4.1. A tervezési terület általános településrendezési vizsgálata
 - 4.2. Elérendő településrendezési cél és a Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata
5. **A területrendezési tervekkel való összhang igazolása (mindkét módosítással összefüggésben)**
 - 5.1. A tervezési terület összefoglaló vizsgálata a területrendezési tervek vonatkozásában
 - 5.2. A területrendezési terveknek való megfelelés

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

6. **Határozattervezet**
7. **Rendelettervezet**

IV. MELLÉKLETEK

8. **133/2025. (X. 20.) Kt. határozat**

I. BEVEZETŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT ALÁTÁMASZTÓ DÖNTÉS

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 133/2025. (X. 20.) Kt. határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről az alábbiak szerint:

- a) a hatályos településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi
 - aa) a belterületi 732/1-2 és 733 hrsz.-ú telkekre vonatkozóan a telkek területét érintő tényleges területfelhasználásnak megfelelő szabályozás érdekében;
 - ab) a külterületi 078/4 hrsz.-ú ingatlan tanya jogi jellegével összefüggésben;
- b) az a) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
- c) az a) pontban szereplő területeket és az ingatlanok rendezéséhez szükséges kapcsolódó területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja,
- d) elfogadja a jelen határozat mellékletét képező, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról szóló főépítési feljegyzést.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK

Hernád település hatályos településfejlesztési és településképvédelmi dokumentumait, valamint településrendezési eszközeit 2020-ban újította meg. A 2020-ban elfogadott településfejlesztési koncepciót, valamint a 2020-ban jóváhagyott településrendezési eszközöket a Pest Megyei Terület, Település, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. (PESTTERV) készítette. A településrendezési eszközök a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: RTr.) alapján készültek, így jelen módosítás is ezen tartalmi követelmények figyelembevételével készül.

A Nagyközség településképi arculati kézikönyve 2017-ben készült el, mely Berczi Edit (szerkesztő), Füst Katalin (szöveg), Sponga Tamás (fotó), Hümpfner Erik (önkéntes munkatárs: kertészet), Váradi András (önkéntes munkatárs: energetika) és Váradi Anna (önkéntes munkatárs: grafika) közreműködésével készült. A településképvédelméről szóló helyi rendeletet 1/2018. (I. 30.) önk. rendelettel fogadta el Hernád Nagyközség Képviselő-testülete.

Hernád hatályos fejlesztési, rendezési és településképvédelmi dokumentumai a következők:

- 102/2016. (VIII. 1.) Kt. határozattal elfogadott Hernád Nagyközség Településfejlesztési Koncepciója (TFK);
- 56/2020. (VIII. 3.) Kt. határozattal jóváhagyott Hernád Nagyközség Településszerkezeti Terve (TSZT);
- 9/2020. (VIII. 10.) önk. rendelettel jóváhagyott Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ);
- Hernád Településképi Arculati Kézikönyv (TAK);
- 1/2018. (I. 30.) önk. rendelet a településképvédelméről (TKR).

Jelen településrendezési módosítást megalapozó és alátámasztó dokumentum készítése során felhasználásra kerültek a fent felsorolt rendezési eszközök és fejlesztési, településképvédelmi dokumentumok, továbbá a fejlesztési- és rendezési tervekhez készült megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat, Környezeti értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány.

ATERVEZÉSI TERÜLET

PUMPAPÁLYA TELKÉNEK RENDEZÉSE

A tervezési terület kialakult állapotnak megfelelő telekhatárrendezése vált szükségessé Hernád belterület 732/1-2 és 733 hrsz.-ú telkeit érintően.

A közelmúltban az önkormányzati tulajdonú 732/2 hrsz.-ú telken pumpapálya került megvalósításra. Az elkészült pálya területe azonban a magántulajdonú 732/1 hrsz.-ú telek területére is átnyúlik. Ennek okán a 732/1-2 hrsz.-ú telkek telekhatárrendezése vált szükségessé, úgy hogy a 732/1 hrsz.-ú telek pumpapálya által érintett részterületének megfelelő csereterület kerül biztosítása a 732/2 hrsz.-ú telek területéből. Ezen felül a 732/2 és a 733 hrsz.-ú telkek területét érintő területfelhasználások és építési övezetek területi lehatárolása nem a földhivatali alaptérkép szerinti telekhatárt követik. Tekintettel arra, hogy a szabályozási terven jelölt építési övezethatár kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl, a csereterület és - a telekalakítással összefüggő előírások biztosítása érdekében - a kialakult telekstruktúra szerinti területfelhasználás és építési övezetek területi lehatárolásának módosítása szükséges.

TANYA KIALAKÍTHATÓSÁGÁNAK SZABÁLYOZÁSA

A 078/4 hrsz.-ú telek tulajdonosa a telket tanyaként hasznosítja és akként kívánja bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek okán – a TÉKA előírásaira figyelemmel - a Helyi Építési Szabályzat módosítása vált szükségessé, egy új „tanyás telek” szabályozási elem bevezetésével és annak egyedi előírásainak meghatározásával.

ATELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés alapján egyszerűsített eljárással történik, tekintettel arra, hogy a tervezési területet az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, továbbá az alábbi feltételek is teljesülnek:

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

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján történik. A Tr. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a partneri véleményt 10 napon belül lehet feltölteni az E-TÉR felületre. A véleményeztetés kizárólag elektronikus úton kerül lefolytatásra a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.§-ának figyelembevételével.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

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

Jelen dokumentáció a véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

II.1. PUMPAPÁLYA TELKÉNEK RENDEZÉSE

1. A TERVEZÉSI TERÜLET

A településrendezéssel érintett terület helyszíne Hernád település belterületén, a település központjától nem messze, a Köztársaság út mellett helyezkedik el a 256 hrsz.-ú Köztársaság út – 703 hrsz.-ú Lugas dűlő – 774 hrsz.-ú út – 738 hrsz.-ú csatorna – 737 hrsz.-ú beépítetlen terület – 735 hrsz.-ú Keltető utca által határolt tömbben.



a tervezési terület és tömbjének elhelyezkedése a településen (ortofotó)

A tervezési terület a 732/1-2 és 733 hrsz.-ú rendezéssel érintett telkek területe, ez egyben a településrendezési változással érintett terület. A településrendezési vizsgálat és javaslat a tervezési területre és befoglaló telektömbjére terjed ki.



a tervezési terület és tömbje a tervezési alaptérképen az ortofotó alávétítésével

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

A tervezési feladat a 732/1-2 és a 733 hrsz.-ú telkek kialakult állapot szerinti, tervezett telekhatár-rendezéssel összefüggésben – a telekalakítás megvalósításának érdekében - a telkek területére meghatározott területfelhasználások és építési övezetek területi lehatárolásának pontosítása.

A rendezéssel érintett 732/1-2 és 733 hrsz.-ú telkek belterületen találhatók.

A terület megközelítése a 256 hrsz.-ú Köztársaság útról leágazó 735 hrsz.-ú Keltető utcán keresztül történik, míg a 733 hrsz.-ú telek megközelítése közvetlenül a 256 hrsz.-ú Köztársaság úton keresztül történik. A 732/1 hrsz.-ú telek nem rendelkezik közterületi kapcsolattal, a telket a 732/2 hrsz.-ú telek egy keskeny nyúlványa elválasztja a 735 hrsz.-ú Keltető utcától.



a tervezési terület és tömbje a tervezési alaptérképen, az alávetített ortofotóval

A vizsgált telektömb funkcionálisan vegyes képet mutat. A Köztársaság út és a Keltető utca sarkán (734 hrsz.) egy étterem található, tőle északnyugatra fekszik a rendezéssel érintett 732/1 hrsz.-ú telek (művelésből kivett beépítetlen terület).

Az étteremtől délnyugatra játszótér, majd a Köztársaság úton tovább délnyugati irányba haladva patika és házi orvosi rendelők találhatók.

A Keltető utca végén a Herbo Kft. telephelye (fotó jobbra) működik, melynek fő tevékenysége a keltetés, húshibrid naposcsibe előállítás. A cég két fajta keltetést folytat és többek között a Her-Csi-Hús Kft. nagyüzemi telepére szállít be.¹



¹ www.brokerbetkft.eu

Az önkormányzati tulajdonú 732/2 hrsz.-ú telek az úgynevezett Búcsú tér, mely többek között rendezvények lebonyolítására alkalmas helyszín. A 732/1 hrsz.-ú telek jelenleg nem rendelkezik közterületi kapcsolattal, a 732/2 hrsz.-ú telek nyúlványa választja el a Keltető utca telkétől. A telkek közös telekhatárán kerítés nem került kialakításra. Az elmúlt években a 732/2 hrsz.-ú telken pályázatok keretén belül gördeszka pálya, kosárlabda pálya, pumpapálya került kialakításra és ping-pong asztalok is elhelyezésre kerültek.

A legutolsó fejlesztés az Aktív Magyarország Program keretében megvalósult pumpapálya. A pálya 116 méter hosszú, 306 m² aszfaltozott felülettel. A pálya teljes alapterülete 781 m², mely köré fákat telepítettek.



a pumpapálya látványtervei (www.hernad.hu)



az elkészült pumpapálya (www.youtube.com)

1.2. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési területen belül a 732/2 és 733 hrsz.-ú telkek önkormányzati, a 732/1 hrsz.-ú telek magán tulajdonban van.

A 732/1 és a 733 hrsz.-ú telkek művelési águk szerint kivett beépítetlen területek, a 732/2 hrsz.-ú telek kivett rendezvénytér.

A kialakult állapot szerint egyedül a 732/1 hrsz.-ú telek beépítetlen, füves terület. A 732/2 hrsz.-ú telken sportpályák és egy emelvény található, a 733 hrsz.-ú telken egy játszótér került kialakításra.

A tervezett telekhatár-rendezéssel érintett 732/1-2 hrsz.-ú telkek a Köztársaság útról leágazó keskeny, aszfalt burkolattal rendelkező Keltető utcáról közelíthetők meg, míg a 733 hrsz.-ú telek közvetlenül a Köztársaság útról érhető el. A 732/1 hrsz.-ú telek jelenleg nem rendelkezik közterületi kapcsolattal, a 732/2 hrsz.-ú telek nyúlványa választja el a Keltető utca telkétől. A hiányzó közterületi kapcsolat a tervezett telekhatár-rendezéssel feloldásra kerül.

Az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) adatai alapján:

hrsz.	tulajdon-viszony	telekméret	művelési ág	egyéb adat
732/1	természetes személyek területe	3000,2968 m ² (0,30 ha)	kivett beépítetlen terület	közterületi kapcsolattal nem rendelkező építési övezetbe sorolt telek
732/2	önkormányzatok területe	16.538,1888 m ² (1,65 ha)	kivett rendezvénytér	-
733	önkormányzatok területe	4018,4123 m ² (0,40 ha)	kivett beépítetlen terület	-



a tervezési terület a tervezési alaptérképen

2. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATOK

2.1. KÖZLEKEDÉSI RENDSZER VIZSGÁLATA

Hernád hatályos településrendezési eszközeihez teljes körű közlekedési szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek. [A fejezet a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal, a településrendezési eszközök módosításához szükséges mértékben tartalmazza Hernád település és a tervezési terület helyzetértékelését.](#)

2.1.1. HERNÁD KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI RENDSZERE

HÁLÓZATI KAPCSOLATOK, FORGALOM

Hernád jó hálózati kapcsolatokkal rendelkezik, a Budapestet Szegeddel összekötő M5 autópálya és a Budapest - Kecskemét – Szeged – Röszke településeket összekötő 5 sz. főút között helyezkedik el, melyeket a 46109 j. bekötőút köt össze, átszelve a település belterületét és a belterület mellett fekvő iparterületet. Hernádon M5 autópálya csomópont nem található, a legközelebbi csomópontok 2-3 km távolságban Újhartyán és Örkény településen találhatók.

A település közúti gerincét az előzőekben említett 46109 j. Újhartyán – Hernád bekötő út és az ezt keresztező 46111. j. Örkény - Hernád bekötő út adja. Előbbi belterületi szakasza a Váradi út és a Köztársaság út, utóbbi belterületi szakasza pedig a Fő utca.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A település közösségi közlekedését a 142. sz. Budapest – Lajosmizse – Kecskemét vasútvonal és a Volánbusz helyközi járatai biztosítják. *(Megj. A 142. vasútvonal elővárosi célú fejlesztése és villamosításának előkészítése folyamatban van. A fejlesztés keretein belül a vasútvonal korszerűsítése mellett egyes szakaszokon egy második vágány is kiépítésre kerül, továbbá a vasútállomások, vasúti megállóhelyek és azok környezete szintén felújításra kerülnek.)*

A vasúti pálya a település délnyugati területén halad át, kettészelve a belterületet. A vasútállomás a Köztársaság útról közelíthető meg, a vasúti pályával párhuzamosan haladó Vasút út felől nem került kiépítésre vasúti átjáró sem a gyalogos, sem a gépjármű forgalom számára.

A 612, 614, 616, 625, 641 és 5245 helyi autóbusz járatok az 5. sz. főúton, valamint a 46109 és a 46111 j. bekötőutakon közlekednek. Az 5. sz. főúton, a Váradi út csomópontnál található buszmegálló, a település belterületén pedig a Váradi úton, a Köztársaság úton és a Fő utcán összesen 6 buszmegálló és egy buszforduló (Fő utca és Petőfi Sándor út kereszteződésében) biztosítja az összeköttetést Hernád vasútállomással, valamint Dabas, Örkény, Pusztavacs, Dánszentmiklós, Táborfalva, Felsőlajos, Lajosmizse, Ócsa településekkel. A buszmegállók átlagosan 850-1000 méterre helyezkednek el egymástól. Hernád vasútállomáshoz a legközelebbi buszmegálló 200 méterre fekszik.

KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A településen 2024-ben valósult meg a Köztársaság út bel- és külterületét érintő szakaszán egy kétirányú kerékpárút, mely a település központját köti össze a közvetlenül a belterület mellett elhelyezkedő ipari-gazdasági területekkel, melynek köszönhetően a gazdasági telephelyek megközelítése biztonságosabbá vált. A település területén máshol nem került kiépítésre kerékpárút, se kerékpáros nyom.

A település területén a Köztársaság út és a Fő utca mentén, a vasútállomás és a buszforduló közötti szakaszon, az egyik oldalon teljes hosszban egy keskeny gyalogjárda került kialakításra. A többi utcában gyalogjárda nem található. Az utolsó közlekedési fejlesztés során, a 2024-ben megvalósításra

került kerékpárút mellett, annak belterületi szakaszán gyalogjárda is kialakításra került, pótolva az eddigi hiányosságot.

PARKOLÁS

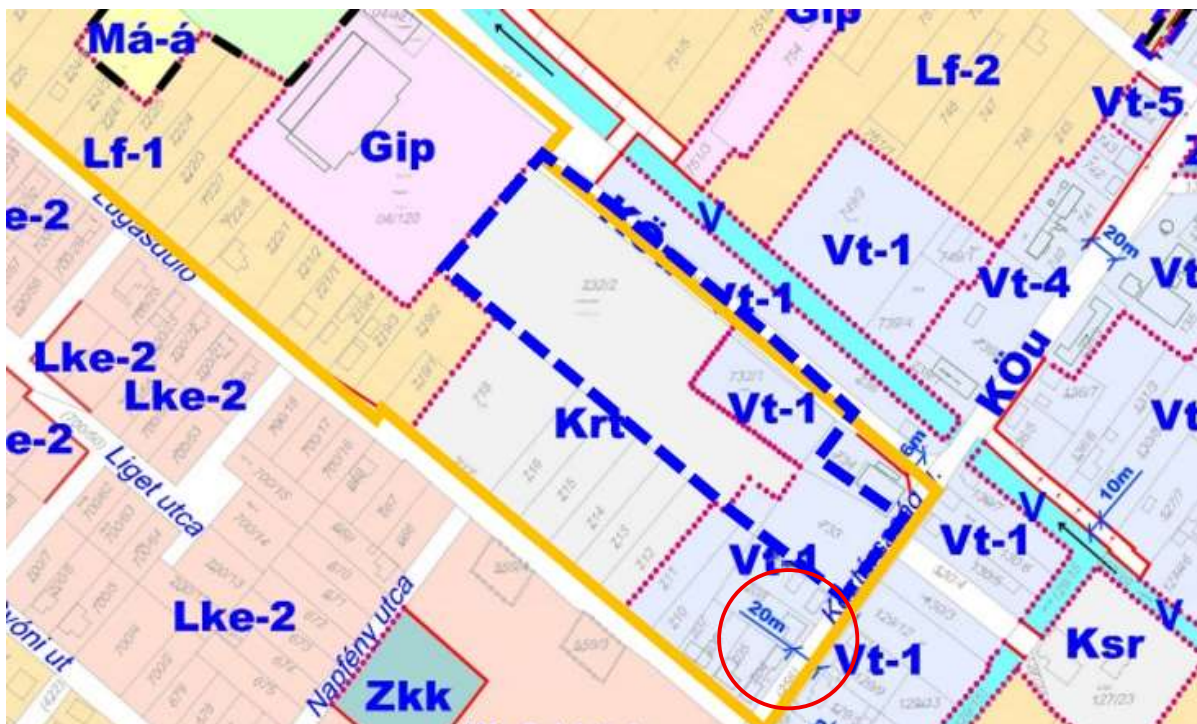
A település központjában, az intézményekhez szükséges parkolók kiépültek A Polgármesteri Hivatal előtt kiépített, szilárd térkő burkolatú (kb. 15 férőhelyes) parkoló található, továbbá a Községházával szemben lévő kereskedelmi egységek és a posta előtt is található egy nagyobb férőhelyszámú, kiépített, szilárd burkolatú parkoló. A Köztársaság út mentén a kereskedelmi és szolgáltató egységeknél szilárd burkolatú, az úttal párhuzamos parkolás a legtöbb esetben megoldott. A Fő utca és a Köztársaság út sarkán található üzlet épületének környezetében egy nagyobb (kb. 12 férőhelyes) szőrt burkolatú parkoló került kialakításra.

A vasútállomásnál jelenleg kiépített parkoló nincs.

2.1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET HELYZETÉRTÉKELÉSE

A Köztársaság út telekszélessége a 733 hrsz.-ú játszótér telke előtt 16,0 m. A Szabályozási tervlap az út 20,0 m-re történő kiszélesítését irányozza elő (*lenti ábrán piros karikával jelölt terület*), azonban ezt csak méretezéssel tünteti fel, ehhez kapcsolódóan szabályozási vonalat nem jelöl, az építési övezet határa pedig nem 20,0 métert határoz meg.

A szabályozási terv a KÖu közlekedési övezetek területét fehér aláfestéssel jelöli, a szabályozási vonalakat és az övezethatárokat nem következetesen határozza meg, a tervezési területet érintően ebben a tekintetben a szabályozási terv ellentmondásos. A tervezési területet érintően az ellentmondás feloldása szükséges.



SZT-A jelű szabályozási terv részlete a tervezési terület és tömbjének lehatárolásával

A jelenleg alacsony mértékű forgalmat kiszolgáló Keltető utca telekszélessége 16,0 méter, melybe az utca jobb oldali fasora is beletartozik. A szabályozási tervlap az út telkének korrekcióját tartalmazza a

Köztársaság út csatlakozásánál, mellyel az út későbbi fejlesztése során egy megfelelő minőségű és a biztonsági követelményeknek is megfelelő közlekedési csomópont alakítható ki. A tervezési területtel szomszédos 734 hrsz.-ú telken, ezen útszélesítés kapcsán, szabályozási vonal került meghatározásra.

A tervezett módosításnak forgalmi hatása nincs, így a hatályos településrendezési eszközökhöz készült alátámasztó munkarészek további kiegészítése jelen módosítás tekintetében nem indokolt.

2.2. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA

Hernád hatályos településrendezési eszközeihez teljes körű közműellátási szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek. A fejezet a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal, a településrendezési eszközök módosításához szükséges mértékben tartalmazza a tervezési területre vonatkozó helyzetértékelését.

2.2.1. HERNÁD KÖZMŰELLÁTÁSI RENDSZERE

Hernád közigazgatási területén a közművesítés jellemzően megtörtént (vízellátás, szennyvízkezelés, elektromos rendszerek stb. rendelkezésre állnak). A településszerkezeti terv leíró munkarésze az alábbiakat rögzíti:

„A település közműrendszerében az elmúlt időszakban nem történt jelentős változás, mivel a közműrendszerek a vezetékes víz, és villamosenergia-ellátás hálózatai mellett, megvalósult a vezetékes földgázhálózat, a szennyvízelvezetés vákuumos csatornarendszere és a hírközlés valamennyi vételi lehetősége a vezetékes és a vezeték nélküli rendelkezésre áll. A településen csapadékvíz-elvezetés egységes rendszerének kiépítése és korszerűsítése jelenthet jelentősebb fejlesztéseket.”

10

IVÓVÍZELLÁTÁS

Hernád településen körvezetékes vízellátó hálózat üzemel, vízellátását 2 db mélyfúrású kút biztosítja, melyek a Kossuth téri vízmű-területen található. A vízmű hálózat fővezetéke a Kossuth utca, Fő utca nyomvonalon fut a Köztársaság útig, illetve a Gyóni úton található még nagyobb kapacitású vezeték. A vízellátást biztosító hálózati elemeket az E-Közmű térkép nem jeleníti meg.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

Hernádon a szennyvízhálózat vákuumos rendszerben, valamennyi utcában kiépült. Központja a Kossuth téren, a vízmű terület mellett található. A szennyvíztisztítás az örkényi szennyvíztisztítótelepen történik.

CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

A csapadékvíz gyűjtése Hernádon legtöbbször útmenti nyílt felszíni burkolt ill. földmedrű árokban történik. Az árokrendszer hiányosan karbantartott, és számos utcában nem kiépült. A település nem rendelkezik egységes csapadékvíz-elvezető rendszerrel.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A villamosenergia-ellátás a településen teljeskörűen kiépült, a hálózat üzemeltetője a DÉMÁSZ Ceglédi Üzemmnöksége. A kis- és középfelesztésű ellátás is légvezetékes kialakítású, a településen 43 db transzformátorállomás üzemel.

GÁZENERGIA ELLÁTÁS

A gázellátás a településen teljesen kiépült, a hálózat üzemeltetője a TIGÁZ Zrt. Az újhartyáni gázadótól érkezik a földgáz nagy- és középnyomású vezetéken a települési gáznyomásszabályozóig, mely a Lugas sor mellett található (védőtávolsága: 10x10 m). A nyomásszabályozótól ágvezetékes rendszerű középnyomású hálózat látja el az ingatlanokat földgázzal.

HÍRKÖZLÉS

Hernád teljes területén kiépült a hírközlő hálózat, jellemzően légvezetékes formában. A település ellátását a UPC Zrt. biztosítja. A távközlési igények kielégítése alanyi jogon, egyénileg kötött szerződéseken keresztül történik. A szolgáltató a beérkezett igények kielégítéséhez szükséges hálózatfejlesztést saját beruházásként valósítja meg.

Hernádon valamennyi vezeték nélküli táv-, és hírközlési szolgáltató (T-COM, Telenor, és a Vodafone) jelen van, nagyrészt a megfelelő vételi lehetőség biztosított. A települést érintően 2 db mikrohullámú összeköttetést biztosító magassági korlátozással érintett terület került kijelölésre, melyek a belterületet érintve északnyugat-délkelet irányban szelik át a település területét.

MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK

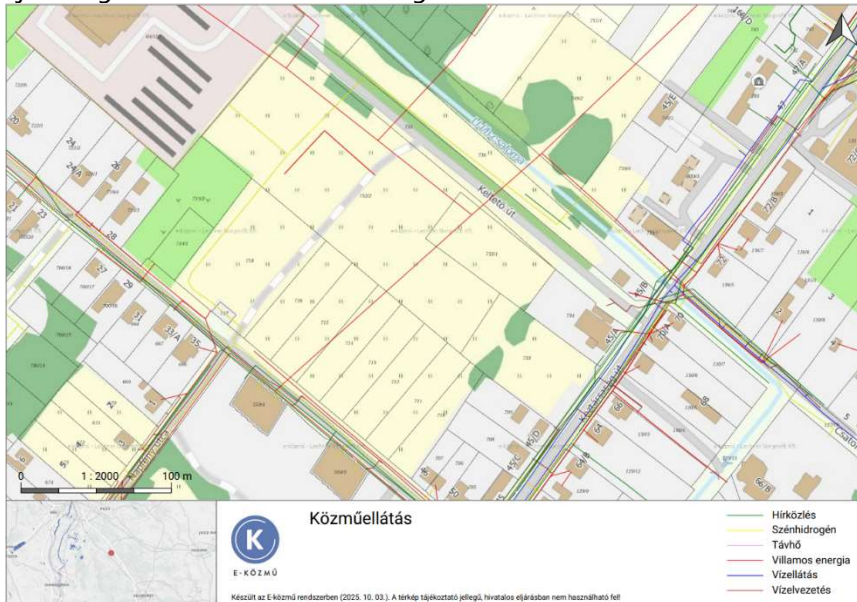
A településen jelenleg nincs nagyobb / egységes ellátást biztosító, kiépült megújuló energiaforrásra épülő hálózat, csupán egyedi kialakítások fordulnak elő.

2.2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET HELYZETÉRTÉKELÉSE

A telkek közművesítettsége a jelenlegi területhasználatnak megfelelően kialakított.

A 732/1-2 hrsz.-ú telkek területén elektromos légvezeték halad át, mely a Hernád belterületéhez csatlakozó gazdasági területeinek transzformátor állomásához csatlakozik. Ezen felül további elektromos légvezeték és a szénhidrogén hálózat egy vezetéke halad át a 732/2 hrsz.-ú telken.

A rendezés vonatkozásában többlet igény nem merül fel, a módosítás a meglévő hálózati elemeket nem érinti.



A hatályos településrendezési eszközökhöz készült alátámasztó munkarészek aktualizálása és további kiegészítése jelen módosítás tekintetében nem indokolt.

2.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEK VIZSGÁLATA

Hernád hatályos településrendezési eszközeihez teljes körű örökségvédelmi szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek, majd 2018 évben Örökségvédelmi hatástanulmány. A fejezet a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal, a településrendezési eszközök módosításához szükséges mértékben tartalmazza Hernád a tervezési terület helyzetértékelését.

2.3.1. HERNÁD TERÜLETÉN TALÁLHATÓ ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEK

Hernád település területe nem érintett világörökségi, vagy világörökségi várományos helyszínnel és területtel. A településen műemlék, illetve általános műemléki védelem alatt álló elem nem található. A település helyi egyedi védelem alatt álló épületeit és építményeit a TKR 1. számú melléklete tartalmazza az alábbiak szerint:

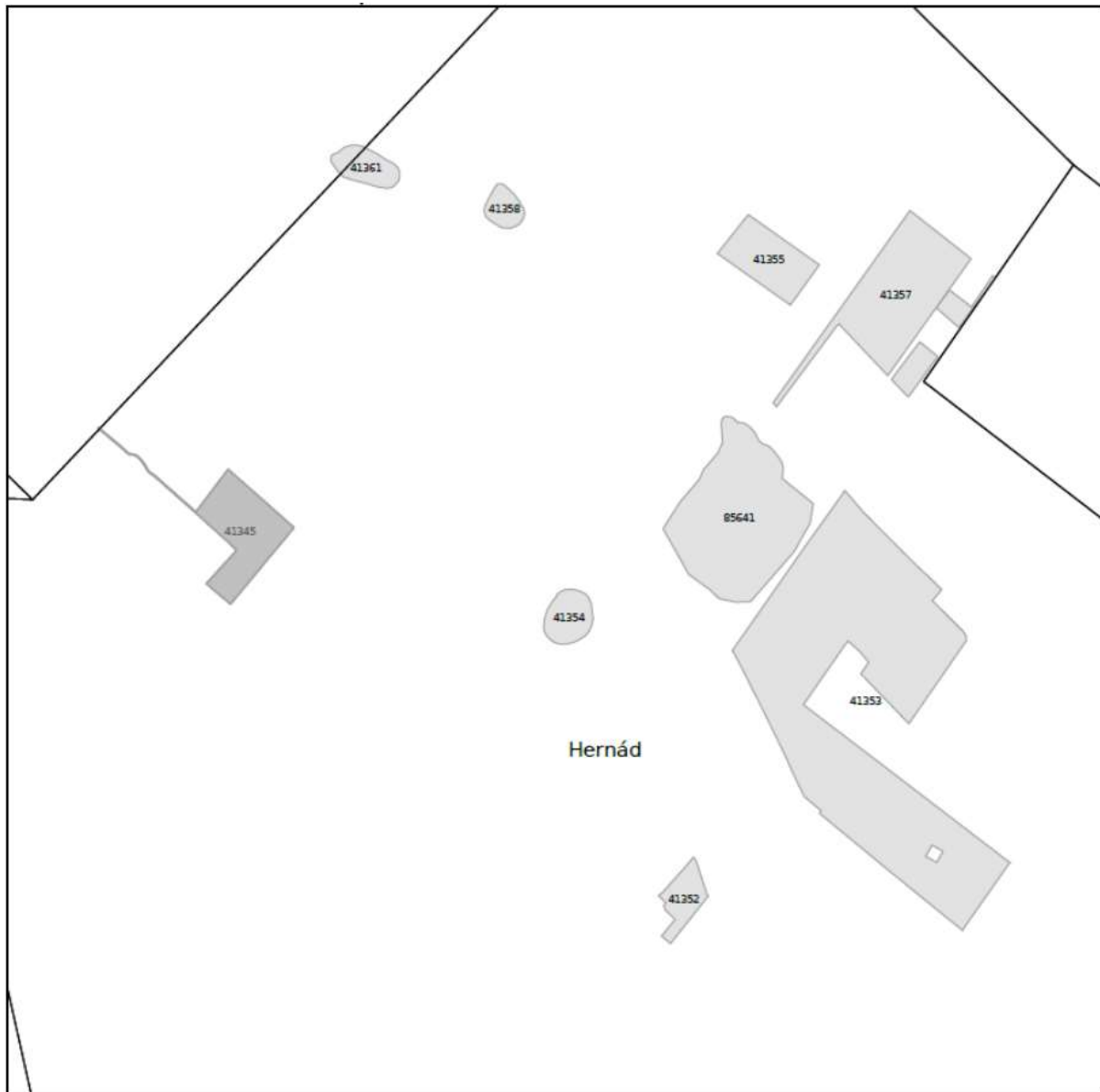
„Helyi egyedi védelemmel érintett épületek, építmények:

1. Római katolikus templom: Hernád, Fő u. 125. Hrsz: 50/1
2. Harangláb: Hernád, Váradi út Hrsz: 1767/1
3. Faluház-tájház: Hernád, Fő u. 124. Hrsz: 98/3
4. Bölcsőde épülete: Hernád, Erdő utca Hrsz: 0125/34
5. A község első közkútja, Vízmű-telep: Hernád, Kossuth L. u. 28/a. Hrsz: 152/55”

A Pest Terv Kft. Hernád Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmányát (ÖHT) 2018-ban készítette el, régészeti szakág készítője Batizi Zoltán (régészeti szakértői nyilvántartási szám: 17-003), a művi értékvédelem szakág készítője pedig Mátyás-Varga Eszter okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (É 01-4863, TT/1 01-4863). Az ÖHT tartalmazza mind a 12 régészeti lelőhelyet, melyek az E-TÉR adatszolgáltatásban is szerepelnek:

azonosító	lelőhely száma	név	Helyrajzi szám
41345	1	Bogár-dűlő	029/36, 029/37, 029/39
41347	2	Bogár-dűlő II.	029/39, 029/37, 029/36
41351	3	Bogár-dűlő III.	029/36, 029/37, 029/39
41352	4	Szeszfőzde	076/27, 076/26, 076/25
41353	5	Mászáros-tábla	087/18, 087/19, 088/19
41354	6	Március 15. TSz	041/2, 042/34, 040, 039/31, 072/46, 072/132, 072/133, 072/1, 072/47, 071/7, 041/1
41355	7	MOL 1. lelőhely	053/62, 053/63, 053/64, 053/65, 053/66, 053/67
41357	8	MOL 2. lelőhely	053/42, 053/34, 053/35
41358	9	MOL 3. lelőhely	053/138, 053/2, 053/1
41361	10	MOL 4. lelőhely	042/7, 038/49, 042/12, 042/13, 038/61, 038/62, 042/11
85641	12	Hernád-telek	045/4, 053/142, 053/144, 053/143

azonosított régészeti lelőhelyek Hernád területén (ÖHT)



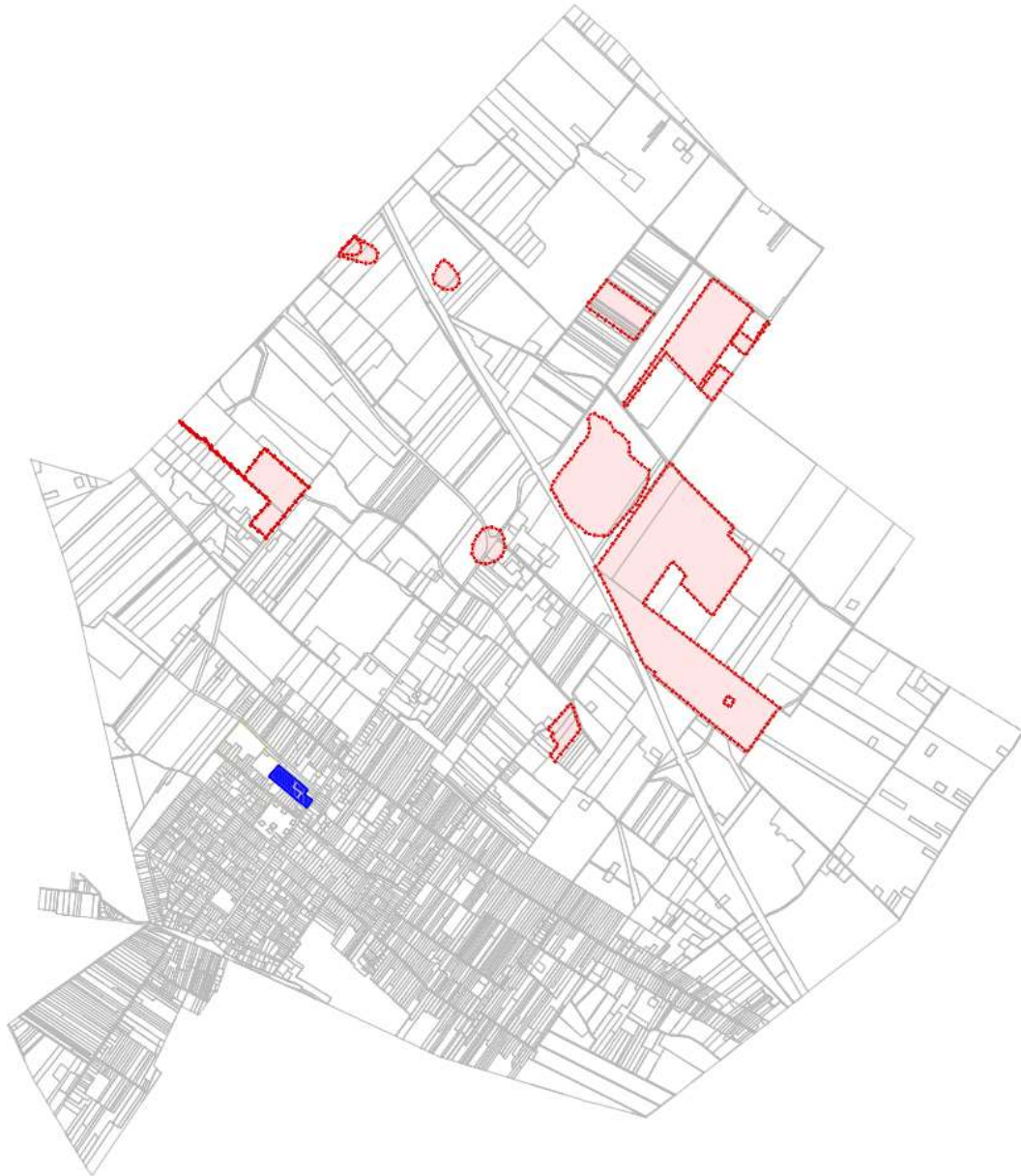
azonosított régészeti lelőhelyek Hernád területén (ÖHT)

2.3.2. TERVEZÉSI TERÜLET HELYZETÉRTÉKELÉSE

A következő oldalon bemutatott térkép az E-TÉR adatszolgáltatás során érkezett nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és a tervezési területet mutatja be. A tervezési terület telkeit a nyilvántartott régészeti lelőhelyek nem érintik.

A tervezési területen és annak környezetében helyi egyedi védett épület, építmény nem található.

A vizsgálatokra és a módosítási javaslatra figyelemmel a rendezési feladat tekintetében az ÖHT kiegészítése, módosítása nem szükséges.



a tervezési terület és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek elhelyezkedése a tervezési alaptérképen

2.4. KÖRNYEZETVÉDELMI ELEMELK VIZSGÁLATA

Hernád hatályos településrendezési eszközeihez teljes körű környezetvédelmi szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek és 2019-ben környezeti értékelés. A fejezet a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal, a településrendezési eszközök módosításához szükséges mértékben tartalmazza Hernád település és a tervezési terület helyzetértékelését.

2.4.1. HERNÁD KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉGE

TALAJVÉDELEM

Az alföldi síkság Felső-Homokhátságára jellemzően Hernád településen a talajok homokosak, meszesek, alacsony szervesanyagtartalmúak és rossz vízmegtartó képességűek.



Magyarország felszíni földtani térképének részlete
(<https://map.mbfisz.gov.hu/>)

A településen jellemző a futóhomok, ezért itt is jellemző volt a homok megkötése akáccal. A településen jelentős a talajerózió és a defláció (szélerózió), a megfelelő talajművelésre, talajvédelemre fokozottan figyelni kell, különösen ajánlott a regeneratív módszerek (gazdálkodási módszer mely a biológiai sokféleség növelését segíti elő) alkalmazása a mezőgazdasági tevékenységekben.

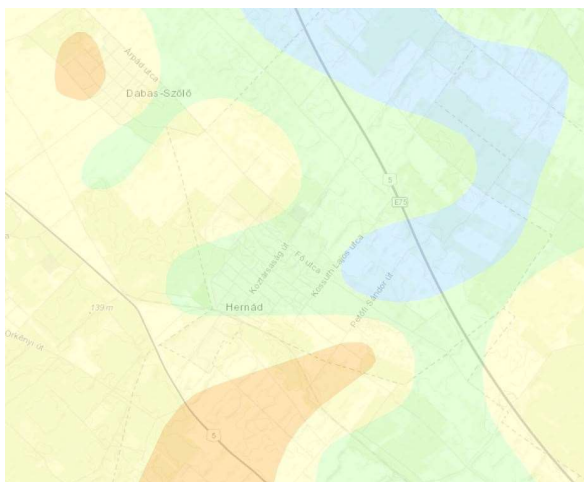
A MePar térképes rendszere szerint Hernádon erózió veszélyes területek csak kis mértékben és elszórtan találhatók.

FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

A település a Duna vízgyűjtőjéhez tartozik, a Duna-völgyi-főcsatorna felső vízgyűjtőjéhez. A településen nem található nagyobb víztest (sem tó, sem vízfolyás), a Hernádi-csatorna kisvízfolyás érinti a települést. Noha a településen korábban több kisebb tavacska volt fellelhető, a talajvízszint csökkenése miatt ezek mára eltűntek. A belvízelvezető árkok kiszáradtak.

15

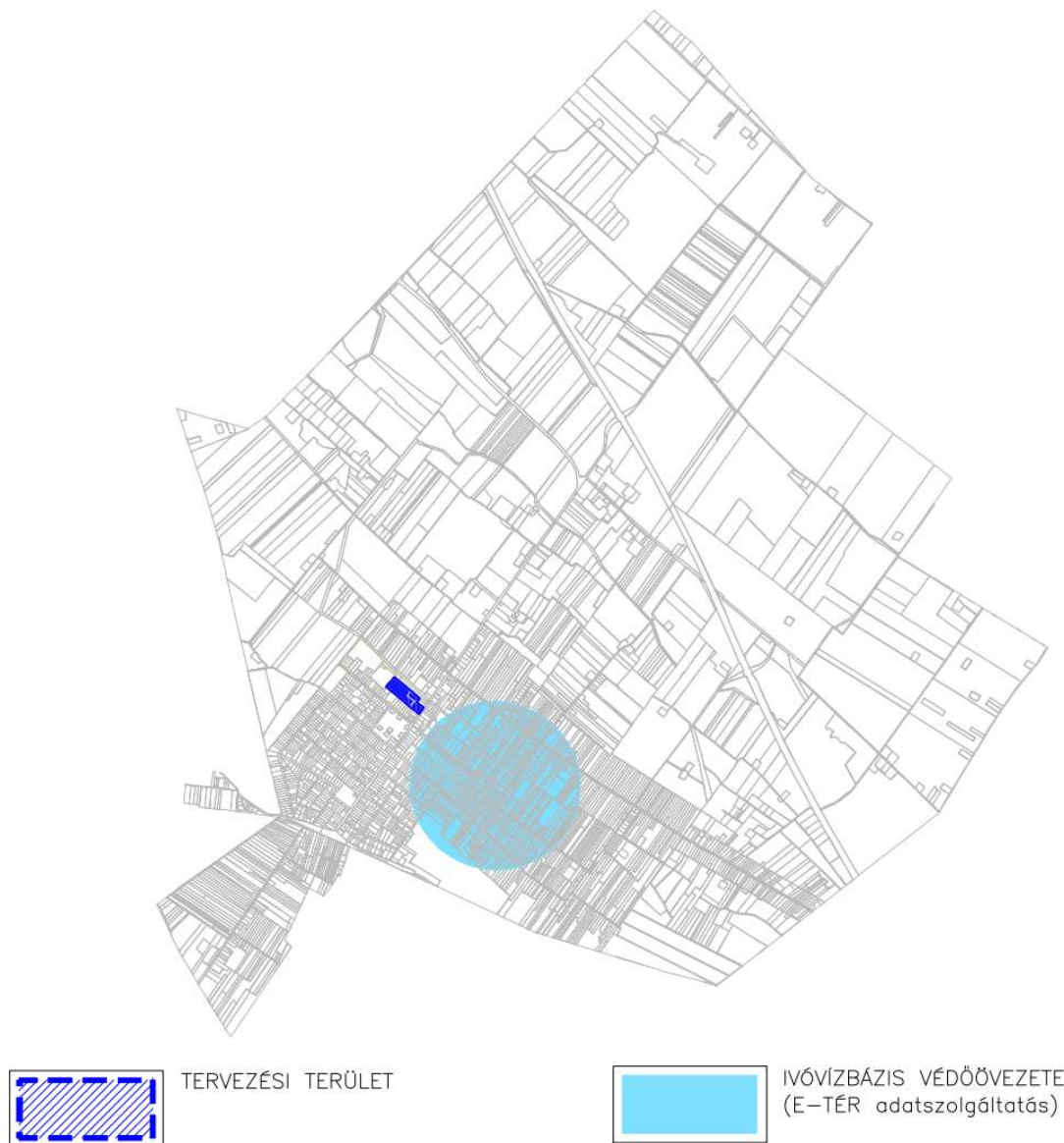
A felszín alatti víz állapota szempontjából Hernád az „érzékeny” területi kategóriába tartozik a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban. A település nem érintett az országos vízminőség-védelmi terület övezetével, azonban az E-TÉR adatszolgáltatás szerint ivóvízbázis védőövezet került kijelölésre a település területén. Az adatszolgáltatás szerint a települést további környezetvédelmi elemek nem érintik.



Talajvíztükör nyugalmi szintje a felszín alatt



Hernád talajvíztérképe (<https://map.mbfisz.gov.hu/>)



környezetvédelmi elemek vizsgálata

LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

Magyarországon a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet jelöli ki azokat a területeket, amelyeken belül a légszennyező anyagok koncentrációja egy bizonyos tartományba esik. A rendelet a területeket 9 légszennyezettségi zónába, és 1 agglomerációba sorolja, Hernádot egyik zóna sem érinti. A rendelet 1. sz. melléklete a települést az egyes kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok jelentős részében az F csoportba sorolja, azaz „azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg”. Kivételt képez a PM₁₀ szilárd szennyezőanyag és PM₁₀ benz(a)-pirén (BaP). A település a talaj-közeli ózon tekintetében az O-I csoportba tartozik, azaz „azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket”.

A település legfőbb légszennyező forrásai a közlekedési infrastruktúra elemei, különösen az M5 autópálya, az 5. sz. főút továbbá a 46109 és 46111 j. bekötő utak gépjárműforgalma által okozott lég- és porszennyezés. Az M5 autópálya és a belterület közti több száz méteres sávban erdőterületek vannak, melyek a lakóterületek felé javítják a levegőminőséget, de a 46109 és 46111 j. bekötő utak átmenő forgalma a szomszédos intenzív beépítésű lakóterületeken lég- és porszennyezés okoz.

A településen nem működik jelentősebb légszennyezést kibocsátó gazdasági terület.

A Hernádhoz legközelebb eső Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat mérőállomása Kecskeméten, az észak-nyugati közigazgatási határ közelében, K-Pusztai mérőállomás néven működik. A település légszennyezettsége a rendelkezésre álló adatok alapján megfelelő, általában az egészségügyi határérték alatti.

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A település zajterhelését leginkább vonalas infrastruktúra elemek határozzák meg. A közúti közlekedésben legjelentősebb hatással az M5 autópálya és az 5. sz. I. rendű főút bírhatna – ugyanakkor mindkét útvonal a lakott területektől távolabb halad, így zaj- és rezgésterhelést tekintve a lakott területeken jelentős hatással nem bírnak. Ugyanakkor a 46109 és 46111 j. bekötő utak átmenő forgalma a szomszédos intenzív beépítésű lakóterületi részekben zajterhelést okoznak.

A 142. sz. Budapest – Lajosmizse – Kecskemét vasútvonal a település délnyugati határán haladva, kettészeli a belterületet, így a lakóterületek kisebb részét érinti, mintegy kb. 850-1000 méteres szakaszon. A pontszerű elemek közül az örkényi, 6 km-re lévő Európai autóversenypálya esetleges zajhatása a lakott területen érzékelhető lehet.

A településen nem működik jelentősebb zajkibocsátású gazdasági terület, szórakozóhely.

2.4.2. A TERVEZÉSI TERÜLET HELYZETÉRTÉKELÉSE

A tervezési terület 732/2 és 733 hrsz.-ú telkei a rekreációs és sportolási tevékenységeknek adnak helyet, míg a 732/1 hrsz.-ú telek beépítetlen terület. A rendezés során a hatályos településrendezési eszközökben meghatározottakhoz képest az érintett telkek részterületén meghatározott területfelhasználások és építési övezetek területi lehatárolásának módosítása történik a kialakult állapot figyelembevételével.

A tervezési területen jelenleg kiépített csatorna nem üzemel, de a település szennyvízgyűjtő hálózati rendszerének szennyvízcsatornája elérhető a Köztársaság útról és a Lugas dűlőről. Ezek a már meglévő szennyvízcsatorna hálózati nyomvonalak csatlakozási lehetőséget tudnak biztosítani a tervezési terület telkei számára, amennyiben a szennyvízelvezetés kiépítésének szükségessége felmerül.

A területen potenciális talajszennyező forrás nem ismert és korábbi szennyezésről sincs tudomás.

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

Összességében elmondható, hogy a tervezési terület környezetének levegőminősége jó, a területen és környezetében (illetve a településen jellemzően) illegális hulladéklerakat nem található.

A hatályos településrendezési eszközökhöz készült alátámasztó munkarészek kiegészítése jelen módosítás tekintetében nem indokolt.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

A tervmódosítás kapcsán a környezet védelméért felelős szervek véleményét ki kell kérni, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KV rendelet) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése. Ezen előzetes megkeresés a véleményezési eljárás partnerségi egyeztetésével párhuzamosan történik.

A tervezet kidolgozója és az Önkormányzat előzetesen környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartják szükségesnek, tekintettel arra, hogy

- 2019 évben a település teljes területére környezeti értékelés készült,
- új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre,

- a tervezett módosítás kialakult állapot szerinti telekhatár-rendezésre és az érintett területfelhasználások, illetve építési övezetek területi lehatárolásának pontosítására irányul.

2.5. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI-RENDSZER VIZSGÁLATA

Hernád hatályos településrendezési eszközeihez teljes körű tájrendezési és zöldfelületi-rendszer szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek. **A fejezet a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal, a településrendezési eszközök módosításához szükséges mértékben tartalmazza Hernád település és a tervezési terület helyzetértékelését.**

2.5.1. HERNÁD TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉGE, ZÖLDFELÜLETI-RENDSZERE

A Kiskunsági homokhát kistájban, a Pilis-Alpári homokhát szomszédságában található a település. Az erős vízhiány mellett mérsékelten meleg éghajlattal rendelkezik a futóhomokos, illetve kötötthomokos hordalékkúp síkság. A térség kisvízfolyása a Duna-völgyi-főcsatorna.

A tájképet szántók, szőlők, gyümölcsösök, homokpusztarétek és telepített (tájidegen) erdők mozaikossága jellemzi. A település az országos átlagnál némileg magasabb arányú erdőterülettel rendelkezik (jellemzően védelmi és gazdasági rendeltetésűek). A tájhasználatra jellemző még a tanyás gazdálkodás, mely szintén a mozaikosságot erősíti.

A kertészeti hasznosítás miatt ezen a kultúrstyep jelleg alakult ki. Néhol, a mélyebben fekvő buckákban a szélsőséges vízgazdálkodású területeken szikes puszták, rétlápok, tagolt láperdők is megjelennek.

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet különösen nagy hangsúlyt fektet az élhető települési környezet megteremtésére, a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, a csapadékvízmegőrzésre, telkek és ezáltal a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságának biztosítására, az ökoszisztéma szolgáltatások megőrzésére, mely célokat a település egyes telkein, az új építési beruházások esetén is szem előtt kell tartani.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMELK

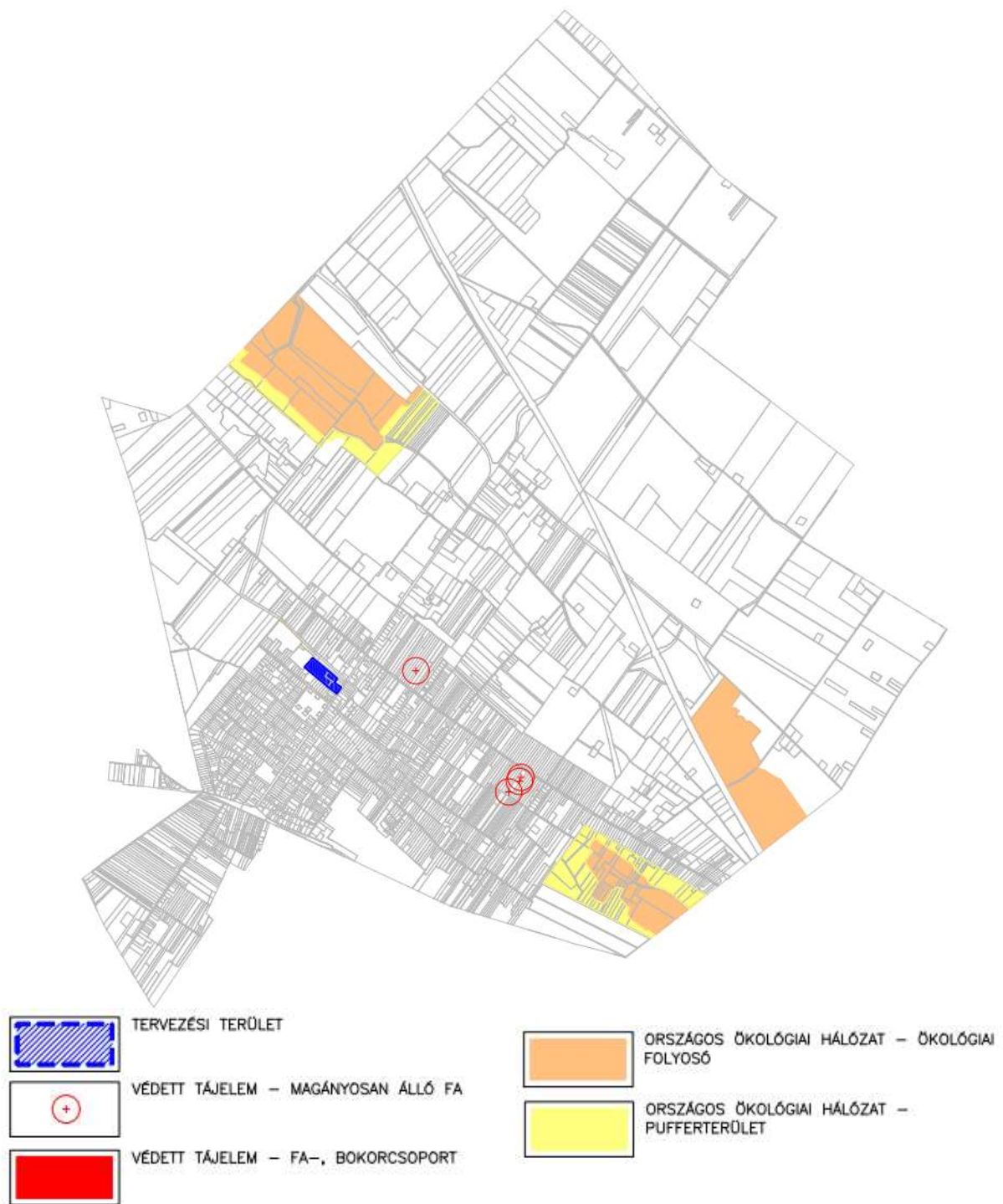
A település területén tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, országos jelentőségű védett természeti érték és Natura 2000, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület nem található. Nem találhatóak a településen ex lege védett területek és értékek, továbbá nem érintett barlangok felszíni védőövezetével, geoparkkal, natúrparkkal, bioszféra rezervátummal, Európa-Diplomás területtel sem.

Hernád zöldfelületi-rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, míg másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei.

A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt meglévő és tervezett zöldfelületi elemek biztosítják a különböző funkciójú területek megfelelő zöldfelületi ellátottságát.

A település területén az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozó területek elsősorban a rét-legelő művelési águ területek, az országos ökológiai hálózat pufferterület övezetébe tartozó területek főként szántó művelési águ területek.

Hernád közigazgatási területén belül elszórtan védett tájképi elemek, magányosan álló fák, valamint fa- és bokorcsoprtok találhatóak. Ezen tájelemek megőrzése kötelező az érintett gazdálkodók, tulajdonosok számára. A védett tájképi elemek elszámolhatóak a mezőgazdasági termelők számára az egységes kérelemben a területalapú támogatások kapcsán (15/2024. (IV. 9.) AM rendelet).



természetvédelmi elemek vizsgálata

2024. október 1-én hatályba lépett a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, ami nemcsak az önkormányzatok számára, hanem a lakosság és gazdálkodók számára is megfogalmaz előírásokat, amelyeket építés, fejlesztés és zöldfelület alakítás (kertalakítás) során is figyelembe kell venni.

A zöldinfrastruktúra fejlesztési lehetőségek sokszínűsége lehetőséget ad a település számára, hogy a fejlesztésre szánt területeken a legmegfelelőbb megoldást válassza a zöldfelületek kialakítására. A nem megszokott módszerek alkalmazásával jelentősen javulhatnak a környezet mikroklimatikus

viszonyai, a vízháztartás javítása akár kis területen belül is, illetve hozzájárulhatnak a helyi ökoszisztéma szolgáltatások javításához. (A KEHOP Pluszban várható, zöld-kék infrastruktúrák fejlesztését célzó pályázati lehetőség (2.2.1 kódszámú) is olyan projekteket támogat majd, amelyek természet-alapú megoldásokkal kezelik a meglévő problémákat, és ezáltal élhetőbbé teszik a településeket.)

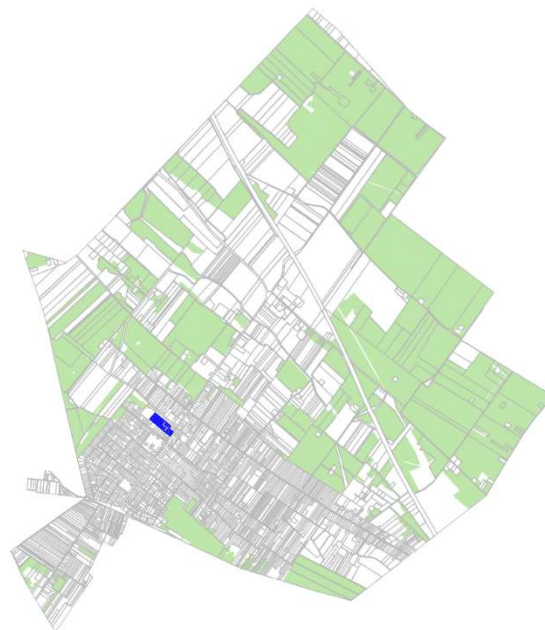
ORSZÁGOS ADATTÁRI ERDŐÁLLOMÁNYBAN SZEREPLŐ ERDŐTERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Az erdészeti hatóság által vezetett nyilvántartás szerint Hernád települést országos adattári erdők területe érinti. A település az országos átlagot meghaladó erdőterületekkel rendelkezik.

Az erdőterületek a település közigazgatási területének külterületén elszórtan fekszenek, a nagyobb összefüggő területek főként az északi és keleti területeken találhatók.



erdőtérkép (Magyarországi Erdészeti Webtérkép)



erdőrészletek (E-TÉR adatszolgáltatás) és a tervezési terület a tervezési alaptérképen

20

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEG FENNTARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8.§ (3) bekezdése szerint, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a törvényben meghatározott feltételeknek együttesen meg kell felelni, többek között a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökkenhet:

„... számításal igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,”

A rendezési feladat során az érintett területfelhasználások területi lehatárolásai kerülnek pontosításra, mely során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A tervezett módosítás során a 732/1-2 és a 733 hrsz.-ú telkek területén meghatározott településközponti vegyes terület és különleges beépítésre szánt rendezvényterület területfelhasználások és építési övezetek területi lehatárolásai a tervezett telekhatár-rendezés és a kialakult telekhatárok figyelembevételével módosulnak.

Fentieket figyelembe véve a BIA érték egyenleg fenntartásának követelményét nem szükséges igazolni.

KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETÉNEK ÉRINTETTSÉGE

Hernád település a „klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete” egyedileg meghatározott sajátos vármegyei övezettel érintett, mely a település teljes területét érinti.

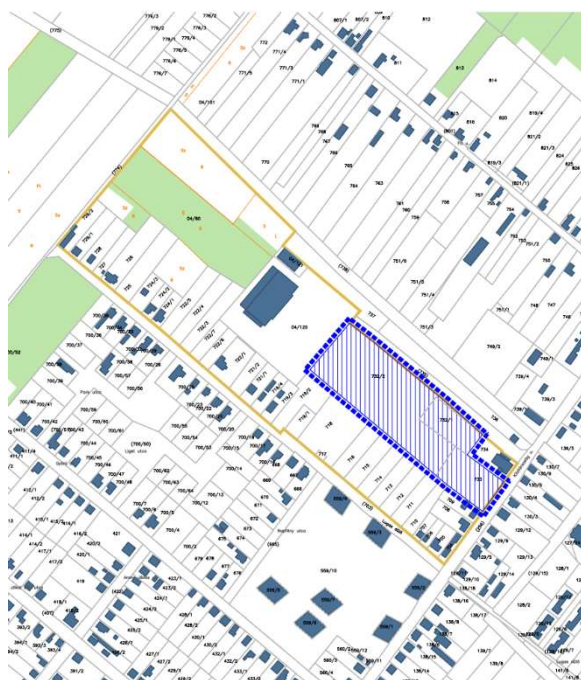
A hatályos HÉSZ érvényesítette a PMTrT 12. §, „a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezet” előírásait, ugyanakkor minden zöldfelületre vonatkozó előírás egyben segíti a vízháztartás javítását és csökkenti a klímaváltozás hatásait.

2.5.2. A TERVEZÉSI TERÜLET HELYZETÉRTÉKELÉSE

A tervezési terület országos és helyi természetvédelmi elemek nem érintik.

A tervezési terület csaknem sík, jelentős része még füves terület és az elmúlt években több fátelepítésre is sor került. A 732/2 hrsz.-ú telken sportpályák, a 733 hrsz.-ú telken játszótér és pihenő padok találhatóak. A 732/1-2 hrsz.-ú telkeket határoló közterület, a Keltető utca kétoldali fasorral rendelkezik. A Köztársaság úton fasor nem, de szakaszosan az út mentén különböző fajtájú fák kerültek elültetésre. A játszótéren elszórtan, több kifejlett faegyed található.

A tervezési terület tömbjének 04/80 hrsz.-ú telkén Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület (18/B) található. Az erdőterület nem szomszédos a tervezési területtel, a rendezési feladat okán javasolt területfelhasználás és építési övezet határ módosítás nincs hatással sem a szomszédos telkekre, sem a tömbben található erdőterületre.



erdőrészletek (E-TÉR adatszolgáltatás) és a tervezési terület a tervezési alaptérképen

A hatályos településrendezési eszközökhöz készült alátámasztó munkarészek további kiegészítése jelen módosítás tekintetében nem indokolt.

3. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI ÉS MÓDOSÍTÁSUK JAVASLATA

3.1. HERNÁD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSAI

Hernád Nagyközség Önkormányzata a 102/2016. (VIII. 1.) Kt. határozattal fogadta el Hernád Nagyközség Településfejlesztési Konceptióját (a továbbiakban: TFK). A koncepcióban előrevetített jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén kíván elérni célokat. Ezek alapján Hernád jövőképe:

„Hernád élhető, szerethető, jó színvonalú ellátást és kellemes lakókörnyezetet nyújtó, fejlődő település, amely stabil helyi gazdasággal és teljes körű foglalkoztatással rendelkezik, relatív helyzeti előnyét kihasználva fejlődik.”

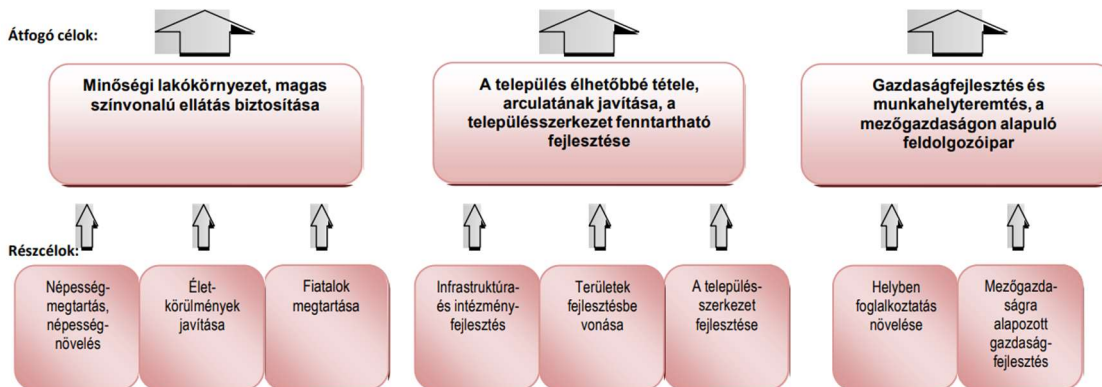
A jövőkép elérését három átfogó cél meghatározása segíti, melyek a település legfontosabb gazdasági, társadalmi, környezeti kihívásaira adott válaszok. A három átfogó cél megvalósulását 9 rész cél segíti, melyek egy-egy tématerületre fókuszálnak.

Hernád településfejlesztési elvei a következők:

- vezérelv: minőségi fejlődés, a népesség számára hosszú távon is megélhetést biztosítani tudó és élhető Dél-Pest megyei településsé válás elősegítése;
- a lakó funkció kedvező feltételeinek megőrzése, valamint javítása;
- társadalmi, gazdasági és ökológiai fenntarthatóság egyensúlyának és megfelelő arányainak a biztosítása;
- a Hernádon élők és a helyi gazdaságban tevékenykedő vállalkozók érdekeinek szem előtt tartása;
- az itt élők életminőségének javítása;
- külső források bevonása mellett, a leendő fejlesztők arányos hozzájárulásának felhasználása a településfejlesztés során a helyi lakosság növekvő terheinek megakadályozása érdekében.

Jövőkép:

Hernád élhető, szerethető, jó színvonalú ellátást és kellemes lakókörnyezetet nyújtó, fejlődő település, amely stabil helyi gazdasággal és teljes körű foglalkoztatással rendelkezik, relatív helyzeti előnyét kihasználva fejlődik.



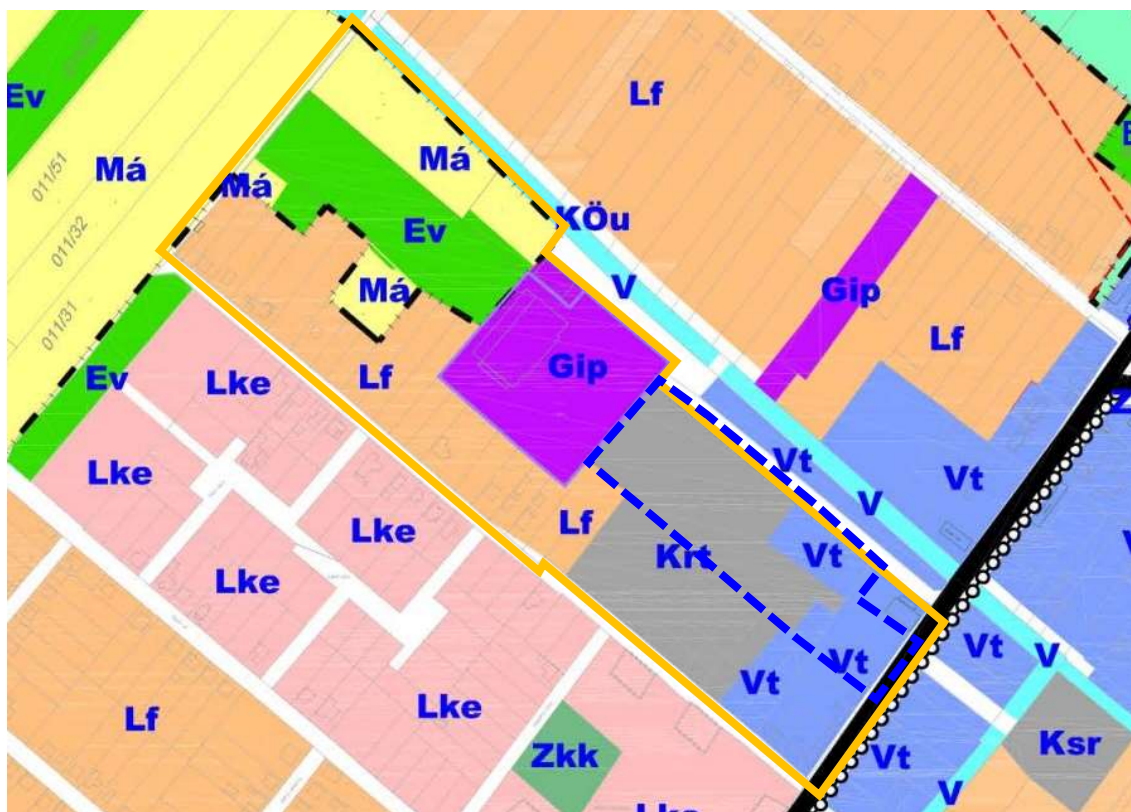
a település átfogó fejlesztését szolgáló célok (TFK)

A tervezési terület Hernád településközpontjától nem messze, a Köztársaság út menti vegyes funkciójú (sport, rekreáció, kereskedelem, szolgáltatás, lakó) telektömbben helyezkedik el. A három átfogó cél és nyolc rész cél közül a „Minőségi lakókörnyezet, magas színvonalú ellátás biztosítása” és „A település élhetőbbé tétele, arculatának javítása, a településszerkezet fenntartható fejlesztése” átfogó célokhoz és azon belül a „Fiatalok megtartása” és a „A településszerkezet fejlesztése” részcélokhoz kapcsolódik közvetetten. A rendezés során a már megvalósult pumpapálya által elfoglalt terület okán telekhatár-rendezés és a játszótér kialakult telekhatárának figyelembevételével a telkekre meghatározott területfelhasználások és építési övezetek területi lehatárolásának pontosítása szükséges.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása a TFK-ban meghatározott célokkal összhangban van, a célok elérésével nem ellentétes, így a módosítással összefüggésben a TFK kiegészítése, módosítása nem indokolt.

3.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

3.2.1. HERNÁD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)



	BELTERÜLET HATÁRA		Ev	ERDŐTERÜLET-VÉDELMI
	Lke		Má	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	Lf		V	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	Vt		KÖu	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	Gip			EGYÉB KIÉPÍTETT ÚT
	Krt			VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
	Ksr			KERÉKPÁRÚT

hatályos szerkezeti tervlap részlete a tervezési terület és tömbjének lehatárolásával

A tervezési terület tömbjén belül a beépítésre szánt területek belterületen, míg a beépítésre nem szánt területek külterületen helyezkednek el.

A településszerkezeti terv szerkezeti tervlapja a **tervezési terület** tömbjét Lf jelű falusias lakóterület, **Vt jelű településközponti vegyes terület**, Gip jelű ipari gazdasági terület, **Krt jelű különleges beépítésre szánt rendezvényterület**, Ev jelű védelmi erdőterület és Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg.

A tervezési terület belterületen helyezkedik el, délkeleten a KÖu jelű közlekedési területbe sorolt Köztársaság úthoz (egyéb kiépített szerkezeti jelentőségű út), északkeleten pedig szintén KÖu jelű közlekedési területhez (Keltető utca) csatlakozik. A tervlap a Köztársaság út mentén tervezett kerékpárutat jelöl.

A tervezési területet és annak tömbjét további szerkezeti és korlátozó elemek nem érintik.

A településszerkezeti terv leíró munkarésze az alábbiakat rögzíti a tervezési terület vonatkozásában:

„1.1. A területfelhasználás

1.1.1. A település területfelhasználási egységei

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
2. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Lakóterületek,
 - b) Vegyes területek,
 - c) Gazdasági területek,
 - d) Különleges területek.
3. A beépítésre szánt területek, beépítésre szánt módosítási területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egység neve	Térképi jel	Legnagyobb beépítési sűrűség
Településközponti vegyes terület	Vt	1,5
Különleges területek: sportpálya terület sport rekreációs terület rendezvényter	Ksp, Ksr, Krt	0,2

(...)

1.1.2. Beépítésre szánt területek

A település központi belterülete az igazgatási terület dél-nyugati részén helyezkedik el. A település közúti gerincét a 46 109 j. bek. út, és a 46 111. j. bek. út adja, melyek az 5. sz. főút és Örkény felé biztosítanak kapcsolatot, ezek belterületi szakasza a Köztársaság út és a Fő utca.

Hernád központi belterülete ezek mellett az utak mellett helyezkedik el. A belterület egy szerkezeti egységet alkot, viszont két fő településrésze van, melyek kismértékben eltérőek, és szerkezeti és karakterkülönbségeket mutatnak.

Hernád északi része, az ősi településmag (a Fő utca menti településrész) utcahálózata egy egyutcás településre utal, amely mellett hosszú telkek találhatók, valamint a vasúttól délre fekvő településrész is hasonló egyutcás jellegű. A két terület közötti településrész már szabályos szerkezetű utcahálózattal és telkekkel rendelkezik.

A település külterületének nagyobb részét mezőgazdasági területek teszik ki, melyek döntő része szántó terület.

A település erdőterületei közül a legjelentősebbek a közigazgatási terület észak-keleti részén található, valamint ennek folytatásában több kisebb-nagyobb erdő, erdőfolt található nyugati irányban is és a központi belterület körül fekvő területeken minden irányban.

(...)

1.1.2.b. Településközpont vegyes területek

A település központja a Köztársaság út és a Fő út csatlakozásánál és azok mentén és közvetlen közelében helyezkedik el, ebben a körzetben és az utak mentén található majdnem az összes középület is, a település központi igazgatási intézményei. Ettől elszakadva, de hozzá közel helyezkednek el a Fő úton az oktatási-nevelési és kulturális intézmények.

A kereskedelmi-szolgáltató jellegű intézmények a település területén elszórtan, de többnyire a Köztársaság út – Fő út mentén helyezkednek el.

Intézményterületek

A települési alapfokú kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási intézményei igyekeznek minden helyi fizetőképes keresetet kielégíteni, így a nagyközség jól ellátottnak tekinthető.

A tervezés keretében új vegyes terület fejlesztést jelenleg három helyen jelöl ki a tervmódosítás:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1	0,1 ha	733	Krt rekreációs terület	Vt településközponti vegyes
2	0,34 ha	111/3 112/2, 463/4	Lf falusias lakó	Vt településközponti vegyes
9	0,36 ha	496 499/4	Lf falusias lakó	Vt településközponti vegyes

(...)

1.1.2.d. Különleges területek

A belterületen belül a különleges terület-felhasználási kategóriába tartoznak a sporttelep területe a Köztársaság út mentén, a részben meglévő, részben tervezett sport-rekreációs területek a Köztársaság úttól keletre, és a rendezvényterület területe a Köztársaság úttól nyugatra a településközpont mellett.

Újonnan kijelölt különleges területek a terven jelenleg nem találhatók.”

A tervezett telekalakítás megvalósítása érdekében a szabályozási terv módosítása mellett a településszerkezeti terv módosítása is szükséges, az érintett területfelhasználási egységek lehatárolását érintően.

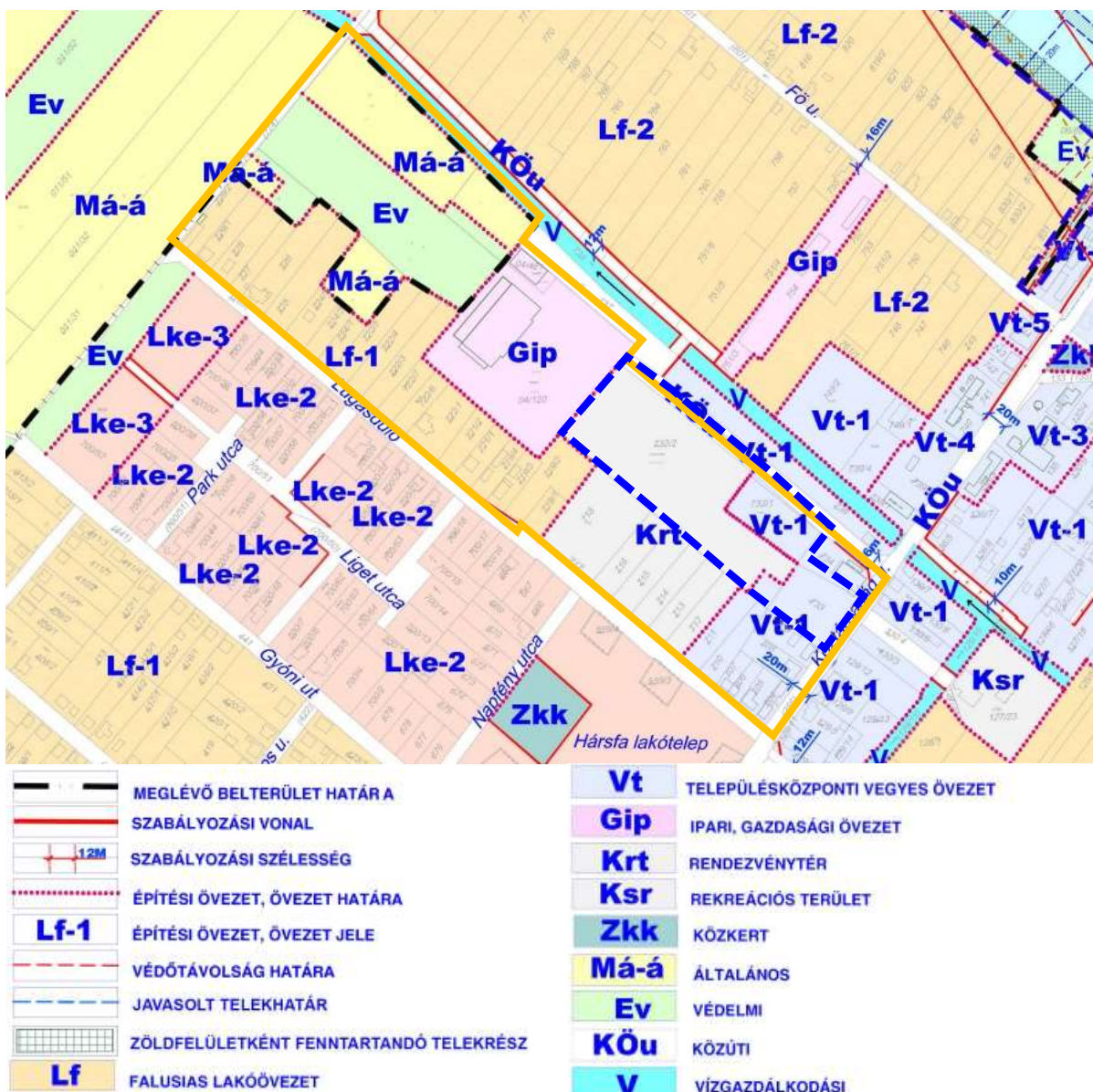
3.2.2. HERNÁD NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)

A tervezési terület tömbjén belül a beépítésre szánt területek belterületen, míg a beépítésre nem szánt területek külterületen helyezkednek el.

A helyi építési szabályzat SZT-A jelű szabályozási tervlapja a **tervezési terület** tömbjét Lf-1 jelű falusias lakóterület, **Vt-1 jelű településközponti vegyes terület**, Gip jelű ipari gazdasági terület és **Krt jelű különleges beépítésre szánt rendezvényterület építési övezetekben**, valamint Ev jelű védelmi erdőterület és Má-á jelű általános mezőgazdasági terület övezetekben határozza meg.

A tervezési terület belterületen helyezkedik el, délkeleten a KÖu jelű közlekedési terület övezetbe sorolt Köztársaság úthoz, északkeleten pedig szintén KÖu jelű közlekedési területhez (Keltető utca) csatlakozik. A tervlap szabályozási vonalat határoz meg a Lugas dűlő egy rövid szakaszán, valamint a Keltető utca és Köztársaság út csatlakozásánál fekvő 734 hrsz.-ú telken, ezen szabályozási vonalak a tervezési területet nem érintik.

A tervezési területet és az érintett telektömböt további szabályozási elemek nem érintik.



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-A) a tervezési terület és tömbjének lehatárolásával

A HÉSZ tartalma az érintett építési övezeteken belüli telekalakítás és területi lehatárolás módosítása kapcsán:

„A hatályos HÉSZ a telekalakítás kapcsán az alábbi előírásokat tartalmazza:

„11. § (1) A település beépítésre szánt területén nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) Az építési övezetekre és övezetekre meghatározott kialakítható építési telek és kialakítható telek legkisebb területe előírást nem kell figyelembe venni a tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során.”

(...)

18. § [Építés általános szabályai]

(1) A település igazgatási területén a már meglévő beépítés fenntartható - állagmegóvás, felújítás végezhető - de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) A település fő útvonalai és gyűjtőútjai esetében előkert mélységét a 3. melléklet tartalmazza.

(3) A lakóutcákban az előkert kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

- (4) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket nem határoz meg.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni.
- (6) Az építési telkeken a természetes terepfelületet legfeljebb 0,6 m-es függőleges eltéréssel (feltöltés, bevágás) szabad megváltoztatni.
- (7) A telek határvonalain tömör kerítés csak legfeljebb 2,00 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 2,5 m-t nem haladja meg.
- (8) A település közigazgatási területén lakókocsi, konténer, illetve üdülősátor tartós ott lakás illetve gazdasági tevékenység folytatása céljából egyetlen építési övezet területén sem helyezhető el.
- (9) Telektömbök belső feltáráására magánút esetén csak közforgalom előtt el nem zárt magánút alakítható ki.
- (10) A magánút telkének minimális szélessége
- a) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 m,
- b) 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 10,5 m,
- c) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,
- d) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m lehet.
- (11) Kettő vagy kettőnél több építési telek kialakítását biztosító magánút telekalakításával összefüggésben, a településrendezési feladatok megvalósításának biztosítására, az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pont szerinti településrendezési szerződés sajátos jogi intézmény alkalmazandó.
- (12) **Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek vagy telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott beépítési paraméterek tekintetében – az építési övezetnek vagy az övezetnek megfelelő telekalakításig – a telek vagy építési telek adott övezettel, építési övezettel érintett területét kell figyelembe venni.**
- (...)

29. § [A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai:]

(1) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

- a) közműcsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- d) kerti építmény – a védőtávolságok betartásával.

(2) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy,
- b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) Az (1)-(2) bekezdésben nem szereplő építmények, épületek csak az építési helyen belül helyezhetők el.

(4) Az előkert, oldalkert és hátsókert mérete az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.

(5) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények, legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

30. § (1) **A Vt-1 jelű építési övezet részletes előírásai:**

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) **A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 700**
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 35
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek:
- a) lakás,
- b) igazgatási épület, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás épület,

d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató épület

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató,

g) sport.

(3) Az övezetben

a) több önálló rendeltetési egység is elhelyezhető, de legfeljebb egy lakás.

b) az a) pontokban foglalt követelményt rendeltetésmódosításnál is figyelembe kell venni.

(...)

37. § **A különleges területek építési övezeteibe a nagyközség területén a sportterületek (Ksp), a sport-rekreációs területek (Ksr), a rendezvénytér területe (Krt) tartozik.**

(...)

40. § (1) **A Krt jelű építési övezet részletes előírásai:**

a) Beépítési mód Szabadonálló

b) **Az építési telek legkisebb területe (m²) 3000**

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 10

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40

f) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az övezetben a terület funkciójának megfelelő épületek, építmények és azok kiszolgáló helyiségei helyezhetők el.

(3) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el.

a) közműcsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladékartály-tároló,

d) kerti építmény,

e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(...)

A tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzat, ezen belül kiemelten a szabályozási terv módosítása szükséges.

3.3. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL

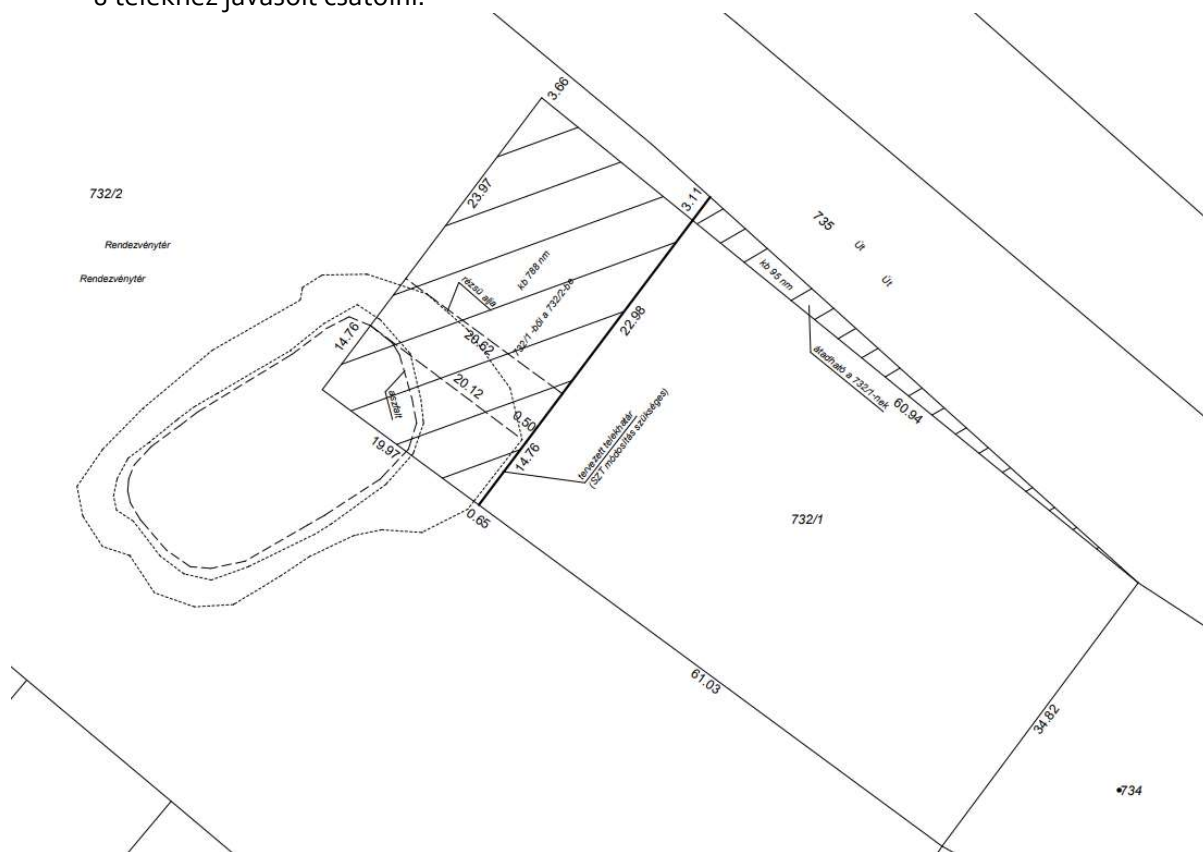
A közelmúltban az önkormányzati tulajdonú 732/2 hrsz.-ú telken pumpapálya került megvalósításra. Az elkészült pálya területe azonban a magántulajdonú 732/1 hrsz.-ú telek területére is átnyúlik. Ennek okán a 732/1-2 hrsz.-ú telkek telekhatárrendezése szükséges, úgy hogy a 732/1 hrsz.-ú telek pumpapálya által érintett részterületének megfelelő csereterület kerül biztosításra az önkormányzati tulajdonú 732/2 és 733 hrsz.-ú telkek területéből. Ezen felül **a 732/2 és a 733 hrsz.-ú telkek területét érintő területfelhasználások és építési övezetek területi lehatárolása nem a földhivatali alaptérkép szerinti telekhatárt követik.**

Tekintettel arra, hogy a szabályozási terven jelölt építési övezethatár kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl, **a csereterület és - a tervezett telekalakítással összefüggő előírások biztosítása, vagyis a telekalakítás megvalósítása érdekében, annak településrendezési megalapozására - a kialakult telekstruktúra szerinti területfelhasználás és építési övezetek területi lehatárolásának módosítása is szükséges.**

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A megvalósult pumpapálya által elfoglalt terület geodéziai felmérése megtörtént, a bemérés a földhivatali alaptérképen *(következő ábra)* az alábbiak szerint látható:

- a 732/1 hrsz.-ú telek kb. 788 nm területrésze, melyet – a fennálló használat szerint - a 732/2 hrsz.-ú telekhez javasolt csatolni,
- a 732/2 hrsz.-ú telek kb. 95 nm területrésze, melyet – a fennálló használat szerint - a 732/1 hrsz.-ú telekhez javasolt csatolni.



a pumpapálya által elfoglalt területre a 732/1 hrsz.-ú telek területén és a 732/2 hrsz.-ú telek részterülete, mely elválasztja a 732/1 hrsz.-ú telket a Keltető utca 735 hrsz.-ú telkétől

A 732/1 hrsz.-ú telek tulajdonosa számára, a pumpapálya által elfoglalt mintegy 788 m²-es területrészt helyett csereterületként a 732/2 hrsz.-ú telek kb. 95 m²-es nyúlványa és további a 732/1 hrsz.-ú telek déli telekhatárához csatlakozóan mintegy 692 m²-es területrészt kerül átadásra a 732/2 és a 733 hrsz.-ú telkek területéből. A 732/1 hrsz.-ú telek tulajdonosának kérésére a csereterület úgy került meghatározásra, hogy a telek délkeleti és északnyugati határa egymással párhuzamosak legyenek és azok hossza megegyezzen. Így a két telekhatár közötti hossz 60,95 m és azok hossza 49,20 m. Ezek figyelembevételével az alábbi táblázat és az azt követő ábra mutatja be az érintett területek változásait (a javasolt telekhatárrendezést, vagyis a hozzácsatolásra és elcsatolásra kerülő területrészek területi mértékét):

HRSZ.	JELENLEGI TELEKTERÜLET	ELCSATOLÁSRA KERÜLŐ TE- RÜLETRÉSZ	HOZZÁCSATOLÁSRA KE- RÜLŐ TERÜLETRÉSZ		TERVEZETT TELEKTERÜLET
732/1	3000,2968 m ² (0,300 ha)	788,8842 m ² (0,079 ha)	94,8820 m ² (0,010 ha)	787,3597 m ² (0,079 ha)	2998,7723 m ² (0,300 ha)
			692,4777 m ²		

				(0,069 ha)	
732/2	16.538,1888 m ² (1,654 ha)	94,8820 m ² (0,009 ha) 428,9555 m ² (0,043 ha)	523,8375 m ² (0,052 ha)	788,8842 m ² (0,079 ha)	16.803,2355 m ² (1,680 ha)
733	4018,4123 m ² (0,402 ha)	263,5222 m ² (0,026 ha)		0 m ² (0 ha)	3754,8901 m ² (0,376 ha)



tervezett telekhatár-rendezés a tervezési alaptérképen

3.3.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A telekhatár-rendezéssel érintett telkek Vt jelű településközponti vegyes terület területfelhasználás és Krt jelű különleges beépítésre szánt rendezvényterület területfelhasználások részterületeinek cseréje történik az adatszolgáltatás szerinti változási vázrajz tervezete, valamint a tulajdonosi és önkormányzati megállapodás alapján, valamint a 733 hrsz.-ú telek földhivatalai alaptérkép szerinti telekhatára alapján az érintett Vt és Krt jelű területfelhasználási egységek határa módosul.

A tervezett telekhatár-rendezés megvalósíthatósága kapcsán a tervezési terület területfelhasználás módosítását az alábbi táblázat mutatja be:

HRSZ.	HATÁLYOS TFH	TERÜLET	TERVEZETT TFH	TERÜLET
732/1	Vt településközponti vegyes terület	3000,2968 m ² (0,3000 ha)	Vt településközponti vegyes terület	2211,4126 m ² (0,2211 ha)

			Krt különleges beépítésre szánt rendezvénytér terület	788,8842 m ² (0,0789 ha)
732/2	Krt különleges beépítésre szánt rendezvénytér terület	16.538,1888 m ² (1,6538 ha)	Krt különleges beépítésre szánt rendezvénytér terület	16.014,3513 m ² (1,6014 ha)
			Vt településközponti vegyes terület	523,8375 m ² (0,0524 ha)
733	Krt különleges beépítésre szánt rendezvénytér terület	310,5388 m ² (0,0310 ha)	Vt településközponti vegyes terület	4018,4123 m ² (0,402 ha)
	Vt településközponti vegyes terület	3707,8735 m ² (0,3707 ha)		

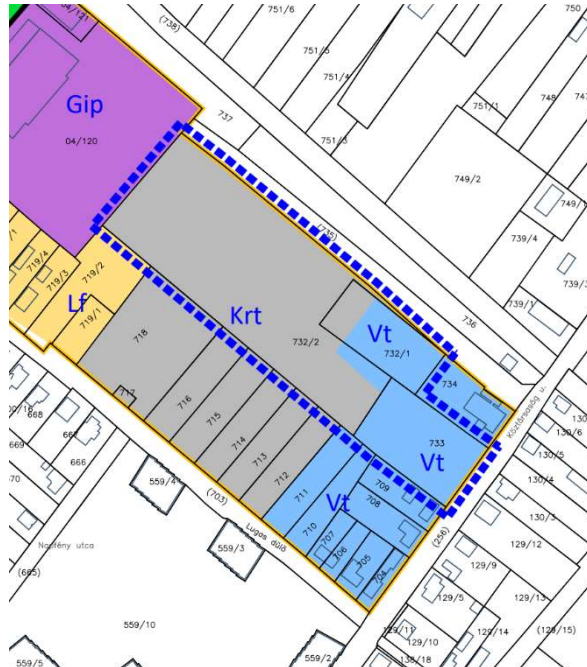
A rendezés során a Településszerkezeti terv alábbi módosítása történik:

- TSZT M-1 melléklet, Szerkezeti terv leírás:
 - módosul a Vt jelű településközponti vegyes terület és Krt jelű különleges beépítésre szánt rendezvénytér terület területfelhasználási egységek terület lehatárolásának pontosítása okán.
- Szerkezeti tervlap módosítása:

31



hatályos szerkezeti tervlap digitalizált részlete



módosított szerkezeti tervlap digitalizált részlete

- A **732/1 hrsz.-ú telek** részterülete településközponti vegyes terület területfelhasználásból különleges beépítésre szánt rendezvénytér terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (**0,08 ha Vt > Krt**)

- A **732/2 hrsz.-ú telek** részterülete különleges beépítésre szánt rendezvényterület területfelhasználásból településközponti vegyes terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (**0,05 ha Krt > Vt**)
- A **733 hrsz.-ú telek** teljes területe településközponti vegyes terület területfelhasználásban kerül meghatározásra. (**0,03 ha Krt > Vt**)

HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A telekhatár-rendezzéssel érintett telkek Vt jelű településközponti vegyes terület területfelhasználás és Krt jelű különleges beépítésre szánt rendezvényterület építési övezetek részterületeinek cseréje történik a településszerkezeti tervvel összhangban, valamint a 733 hrsz.-ú telek földhivatalai alaptérkép szerinti telekhatára alapján az érintett Vt és Krt jelű területfelhasználási egységek határa módosul.

A hatályos HÉSZ az alábbi telekalakítási paramétereket rögzíti:

- Vt-1 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb építési telek területe: 700 m²;
- Krt jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb építési telek területe: 3000 m².

A tervezett telekhatár-rendezzéssel

- a 732/1 hrsz.-ú telek mintegy 3000 m²,
- a 732/2 hrsz.-ú telek mintegy 16.500 m² és
- a 733 hrsz.-ú telek mintegy 3700 m²

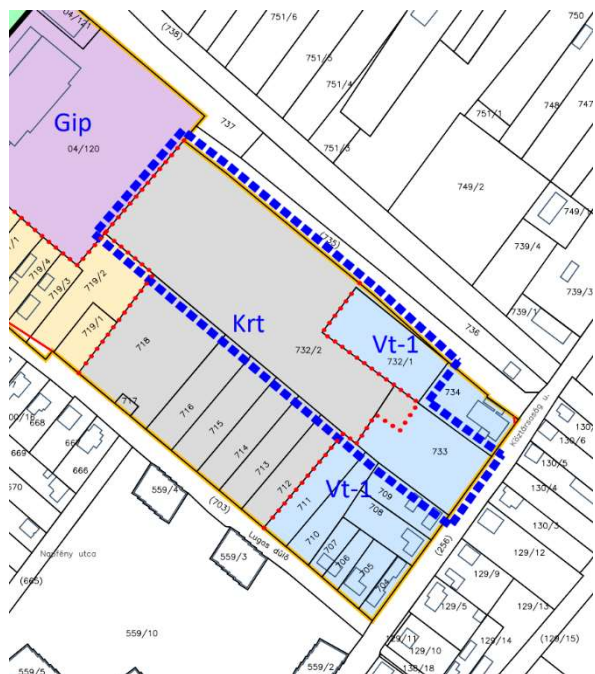
nagyságú lesz.

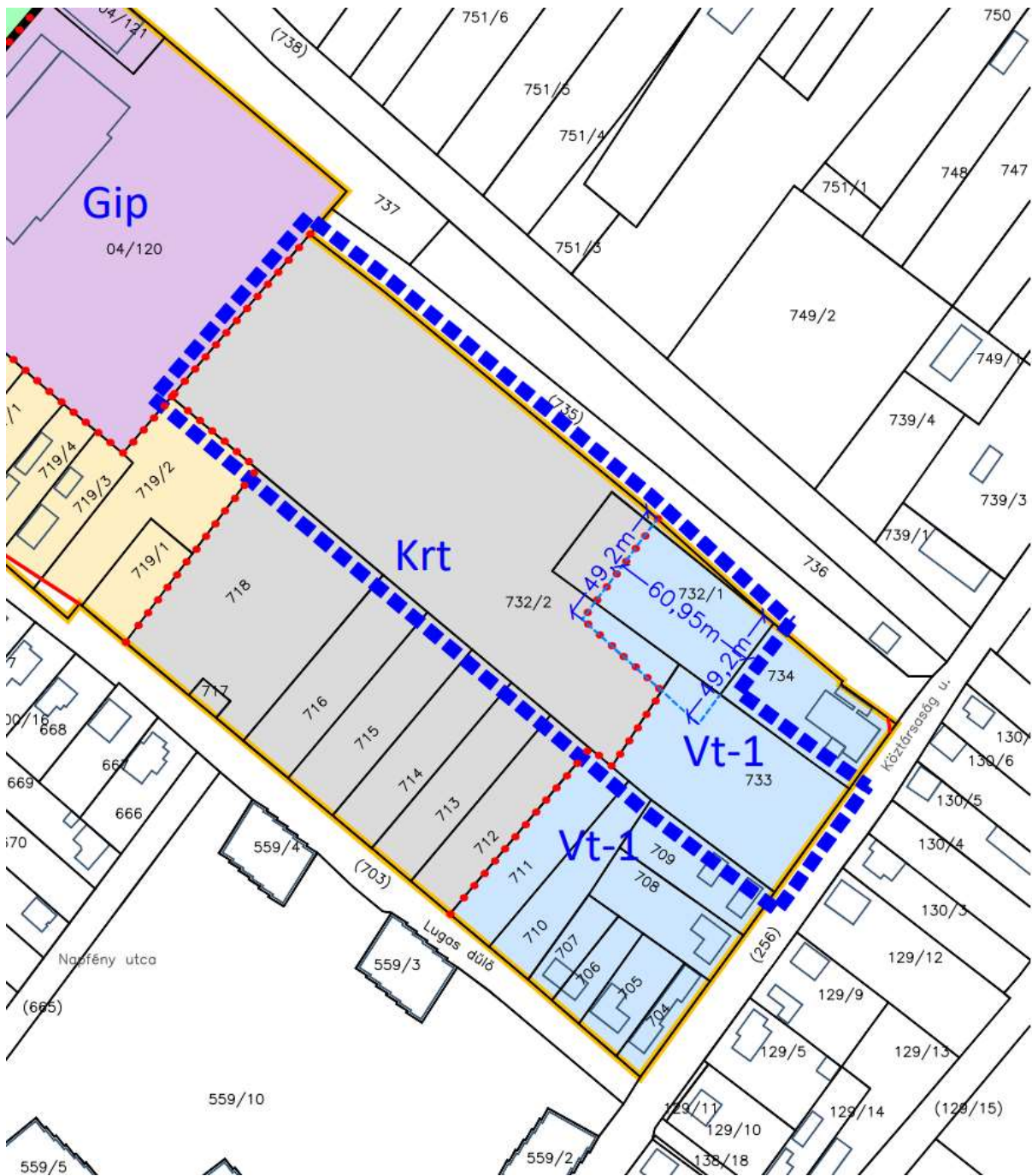
A hatályos előírásoknak megfelelően a tervezett telekalakítás megvalósítható és a 732/1 hrsz.-ú telek közterületi kapcsolata is biztosított lesz.

A rendezés vonatkozásában a HÉSZ vonatkozó előírásainak kiegészítése, módosítása nem szükséges.

A rendezés során a HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-A jelű szabályozási tervlap alábbi módosítása történik:

- A **732/1 hrsz.-ú telek** részterülete településközponti vegyes terület építési övezetből különleges beépítésre szánt rendezvényterület építési övezetbe kerül átsorolásra. (**0,08 ha Vt-1 > Krt**)
- A **732/2 hrsz.-ú telek** részterülete különleges beépítésre szánt rendezvényterület építési övezetből településközponti vegyes terület építési övezetbe kerül átsorolásra. (**0,05 ha Krt > Vt-1**)
- A **733 hrsz.-ú telek** teljes területe településközponti vegyes terület építési övezetben kerül meghatározásra. (**0,03 ha Krt > Vt-1**)
- Az előző három ponttal összefüggésben az építési övezetek határa is módosul.
- A tervezett telekhatár-rendezésnek megfelelően javasolt telekhatár és annak méretezése kerül feltüntetésre.





módosított szabályozási tervlap digitalizált részlete (SZT-A)

II.2. TANYA KIALAKÍTHATÓSÁGÁNAK SZABÁLYOZÁSA

4. A TERVEZÉSI TERÜLET, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A településrendezéssel érintett 078/4 hrsz.-ú telek (a továbbiakban: rendezési terület) Hernád település külterületén, a Fő útról leágazó Kossuth Lajos utca (075 hrsz.) mentén helyezkedik el. A településrendezési vizsgálat és javaslat ezen rendezéssel érintett telek területére terjed ki.



a 078/4 hrsz.-ú telek elhelyezkedése a településen (ortofotó)



a 078/4 hrsz.-ú telek a tervezési alaptérképen az ortofotó alávetítésével

34

4.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATA

4.1.1. TELEKVIZSGÁLAT

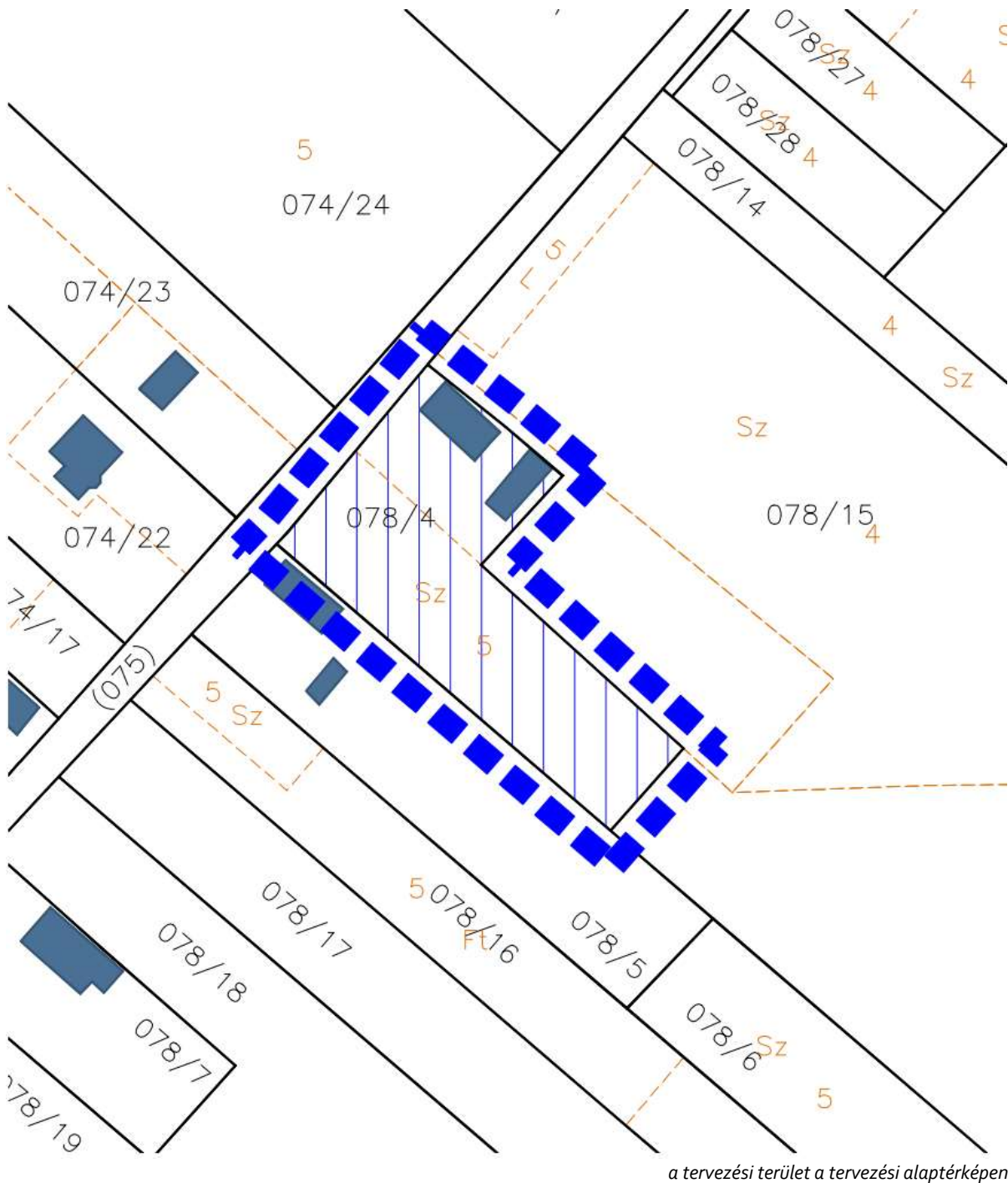
A tervezési feladat a 078/4 hrsz.-ú telek tanya jogi jellegének bejegyezhetősége érdekében a helyi építési szabályzat módosítása.

A rendezéssel érintett magántulajdonú 078/4 hrsz.-ú telek külterületen fekszik, megközelítése a 557 hrsz.-ú Fő útról leágazó 498 és 075 hrsz.-ú Kossuth Lajos utcán keresztül történik.

A telek kivett „a” alrészletén egy lakóépület és egy gazdasági épület található, „b” alrészlete 5-ös minőségi osztályú szántó terület, mely részben fásított terület és részben növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági hasznosítású (termékfeldolgozás és terméktárolás) terület.

Az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti tervezési alaptérkép adatai alapján:

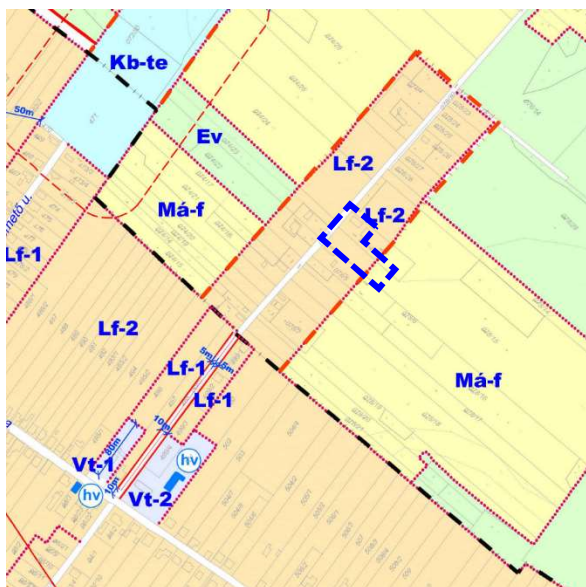
hrsz.	tulajdon-viszony	telekméret	beépített terület	művelési ág
078/4	természetes személyek területe	2877,5044 m ² (0,2878 ha)	191,1539 m ² (6,64 %)	„a” alrészlet: kivett lakóház, gazdasági épület udvar „b” alrészlet: szántó (Sz 5)



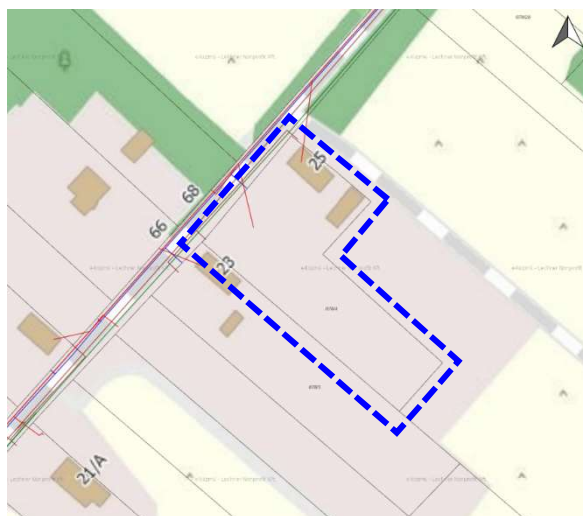
4.1.2. KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA

A 078/4 hrsz.-ú telek megközelítése a Fő utcáról leágazó Kossuth Lajos utcán keresztül történik. A Kossuth Lajos utca belterületi szakasza keskeny aszfalt burkolatú út, mely külterületen földútként folytatódik. A Szabályozási tervlap az utca belterületi szakaszának 10,0 m-re történő kiszélesítését irányozza elő szabályozási vonallal, azonban ezt a tervezett szélesítést az utca külterületi szakaszán, a tervezetten belterületbe vonandó területrészen már nem tünteti fel.

A telkek közművesítettsége a jelenlegi területhasználatnak megfelelően kialakított. A rendezés vonatkozásában többlet igény nem merül fel, a módosítás a meglévő hálózati elemeket nem érinti.



SZT-A jelű szabályozási tervlap részlete a tervezési terület lehatárolásával



Hírközlés
Villamos energia
Vízellátás
Vízvezetés
közműellátás a tervezési terület és környezetében (E-közmű)

A tervezett módosításnak nincs forgalmi hatása és közműigénye, így a hatályos településrendezési eszközökhöz készült alátámasztó munkarészek további kiegészítése jelen módosítás tekintetében nem indokolt.

4.1.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMELK VIZSGÁLATA

A település helyi egyedi védelem alatt álló épületeit és építményeit a TKR 1. számú melléklete tartalmazza az alábbiak szerint:

„Helyi egyedi védelemmel érintett épületek, építmények:

6. Római katolikus templom: Hernád, Fő u. 125. Hrsz: 50/1
7. Harangláb: Hernád, Váradi út Hrsz: 1767/1
8. Faluház-tájház: Hernád, Fő u. 124. Hrsz: 98/3
9. Bölcsőde épülete: Hernád, Erdő utca Hrsz: 0125/34
10. A község első közkútja, Vízmű-telep: Hernád, Kosuth L. u. 28/a. Hrsz: 152/55”

A 078/4 hrsz.-ú telket a nyilvántartott régészeti lelőhelyek nem érintik, a telek és annak környezetében helyi egyedi védett épület, építmény nem található.



a tervezési terület és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek elhelyezkedése a tervezési alaptérképen

A tervezett módosításnak nincs hatása az örökségvédelmi elemekre, így az ÖHT kiegészítése, módosítása nem szükséges.

4.1.4. KÖRNYEZETVÉDELMI ELEMÉK VIZSGÁLATA

A tervezési terület (078/4 hrsz.) beépített terület, rajta lakóház és gazdasági épület található. A telek területének nagy részén növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági hasznosítás (termékfeldolgozás és terméktárolás) történik, melyben változás nem tervezett. A rendezés során területfelhasználás és építési övezet, övezet módosítás nem történik, csupán a HÉSZ módosítása (új szabályozási elem bevezetése és annak egyedi előírásainak meghatározása) szükséges a tanya ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

A telek a szennyvízgyűjtő hálózatra csatlakozik, a telken potenciális talajszennyező forrás nem ismert és korábbi szennyezésről sincs tudomás. A telek környezetének levegőminősége jó, a telken és környezetében illegális hulladéklerakat nem található.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

A tervmódosítás kapcsán a környezet védelméért felelős szervek véleményét ki kell kérni, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KV rendelet) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése. Ezen előzetes megkeresés a véleményezési eljárás partnerségi egyeztetésével párhuzamosan történik.

A tervezet kidolgozói és az Önkormányzat előzetesen környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartják szükségesnek, tekintettel arra, hogy

- 2019 évben a település teljes területére környezeti értékelés készült,
- új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre,
- a tervezett módosítás során területfelhasználás váltás nem történik.

37

A tervezett módosításnak nincs negatív környezeti hatása, a hatályos településrendezési eszközökhöz készült alátámasztó munkarészek kiegészítése jelen módosítás tekintetében nem indokolt.

4.1.5. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI-RENDSZER VIZSGÁLATA

A telek kivett „a” alrészletén egy lakóépület és egy gazdasági épület található, „b” alrészlete 5-ös minőségi osztályú szántó terület, mely részben fásított terület és részben növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági hasznosítású (termékfeldolgozás és terméktárolás) terület.

A 078/4 hrsz.-ú telket országos és helyi természetvédelmi elemek nem érintik. A telken Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület nem található.

A tervezett módosításnak nincs hatása a táj- és természetvédelmi területekre, a hatályos településrendezési eszközökhöz készült alátámasztó munkarészek kiegészítése jelen módosítás tekintetében nem indokolt.

4.1.6. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

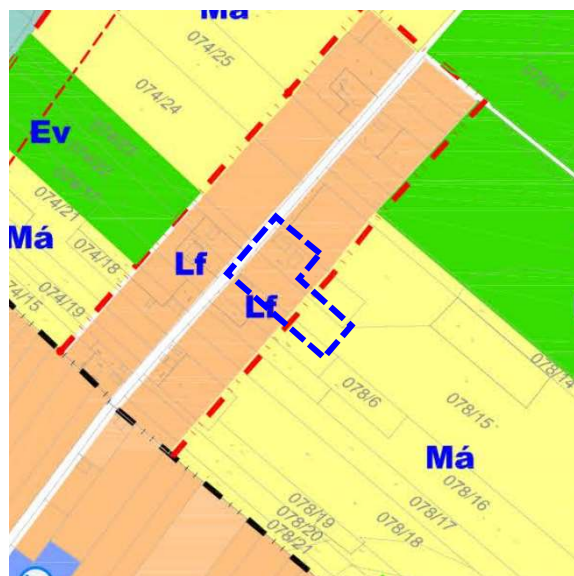
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A módosítás során területfelhasználás és építési övezet, övezet módosítása nem történik, a jelenlegi területhasználatban változás nem tervezett.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása a TFK-ban meghatározott célokkal összhangban van, a célok elérésével nem ellentétes, így a módosítással összefüggésben a TFK kiegészítése, módosítása nem indokolt.

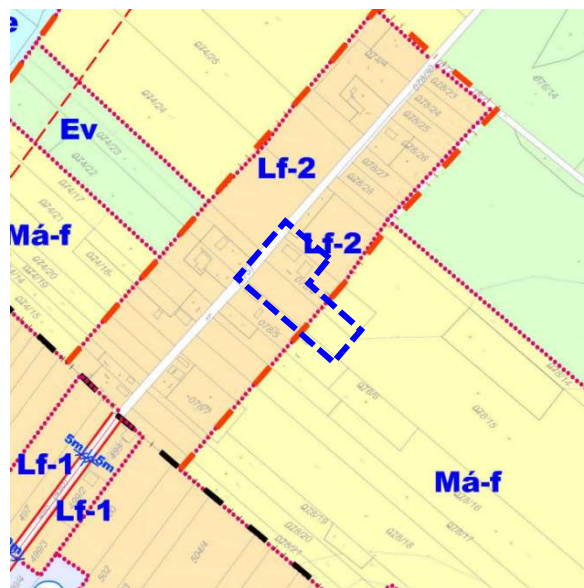
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A 078/4 hrsz.-ú telek területe Lf jelű falusias lakóterület és Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban, valamint ezzel összhangban Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetben és Má-f jelű farmgazdasági mezőgazdasági terület övezetben van. A telken belül, a két területfelhasználás és övezetek határán tervezett belterület határ került feltüntetésre. A telket további szerkezeti és szabályozási, továbbá korlátozó elemek nem érintik.



	BELTERÜLET HATÁRA
	Lf FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	Vt TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET
	Ev ERDŐTERÜLET-VÉDELMI
	Má ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KÖu KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA

hatályos szerkezeti tervlap részlete a tervezési terület lehatárolásával



	MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁRA
	TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
	Lf-1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
	VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
	Lf FALUSIAS LAKÓÖVEZET
	Vt TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES ÖVEZET
	Má-f FARMGAZDASÁGI
	Ev VÉDELMI
	KÖu KÖZÚTI

hatályos SZT-A jelű szabályozási tervlap részlete a tervezési terület lehatárolásával

A településszerkezeti terv leíró munkarésze az alábbiakat rögzíti az érintett területfelhasználások vonatkozásában:

„1.1. A területfelhasználás

1.1.1. A település területfelhasználási egységei

(...)

3. A beépítésre szánt területek, beépítésre szánt módosítási területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egység neve	Térképi jel	Legnagyobb beépítési sűrűség
Falusias lakóterület	Lf	0,5

(...)

1.1.2.a. Lakóterületek

A település mai belterületének legjelentősebb kiterjedésű beépítésre szánt területei a lakóterületek. A lakóterületi részek karakterük, beépítési módjuk szerint több részre tagolhatók, de jellemzően családházak, falusias lakóterületek, melyben találhatók vegyes területfelhasználású részek is, főleg a központ környékén.

A lakóterületek egységesen egyedi lakótelkes területek, családi házas, falusias jellegű beépítésű, jellemzően nagy telekméretekkel, egy csoportos sorházas beépítés kivételével.

A lakóterületek az alábbi fő típusokba sorolhatók:

- A nagyközség településközpontjának közelében és főleg a Fő út mentén fekvő területek az ősi településmag területén, és az attól délre fekvő területek falusias, fésűs beépítéssel, jellemzően nagyobb méretű telkekkel alakultak ki, a településközponttól távolabbi, keleti részen pedig már kisebb méretű telkek találhatók. Ezekben a tömbökben nem egyszer nagyon hosszú telkekkel is találkozhatunk. A nagyobb telkek a lakó, a kereskedelmi-szolgáltató és az alapintézményi funkciókon túl elvben a hagyományos gazdálkodói céloknak is megfelelnek.
A Fő úttól északra egy tömb és délre egy-két tömb tömbfeltárással is alkalmas.
- A központi belterület egyéb részeit meghatározó falusias lakóterületeken jellemzően a településmagtól délre a Köztársaság út két oldalán lévő lakóterületeken -, tehát a belterület középső részein - már szabályos, tervezett utcarendszer található, jellemzően oldalhatáron álló, esetenként szabadon álló beépítésű családi házas beépítéssel, melyek később alakultak ki, és ahol a telkek általában kisebbek. Ezekben a területeken a szabályosabb alakú telkek, és rászteresebb telektömb hálózat a jellemző.
- A vasúttól délre fekvő Váradi telep lakóterületei is a hagyományos, fésűs beépítésű területek, melyek hosszú telkeken, laza, falusias beépítéssel jelentős erdőfoltokkal jöttek létre.
- A településen kertvárosias lakóterületek közé tartozik a Lugas dűlő – Gyóni út közötti területsáv, melynek egy része sorházas telepszerű beépítésű terület a településközponttól délre, amely valóban kertvárosias jellegű beépítéssel és a középső részein zöldterületekkel jött létre.

A település mai belterületén elszórtan még találhatók beépítetlen foghíj telkek és területek, melyek beépítését elő kell segíteni, esetlegesen a jelenlegi belterületen a tömbfeltárások lehetőségét biztosítani az arra alkalmas helyeken.

A településnek szinte az összes lakóterülete falusias jellegű, jellemzően oldalhatáron álló beépítési móddal, bár a középső részen a teleknagyságok már kevésbé teszik lehetővé a gazdálkodást, ahol a szabályos utcahálózat mellett csak kisebb méretű telkek alakultak ki.

A nagyközség a lakosságának megtartása érdekében, valamint a jövőben esetlegesen ideköltöző lakosok számára igyekszik minőségi életkörülményeket biztosítani a helyi, területi adottságokat kihasználva.

Ezért az Önkormányzat alapvető szándéka, hogy a már meglévő lakóterületek ellátási színvonala növekedjék és a még be nem épített telkeken-területeken a település mai adottságaival összhangba hozható, jobb minőségű beépítés jöjjön létre.

A tervezés keretében jelenleg csak három helyen történik új lakóterület-fejlesztés a terven.

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
3	2,11 ha	124/4 és 119/17 és 125/1-3,5	Ksr rekreációs terület	Lf falusias lakó

6	1,33	10/1	Gip ipari-gazdasági	Lf falusias lakó
8	1,26	700/52	Ev erdőterület	Lke kertvárosias lakó

(...)

1.1.3.d. Mezőgazdasági területek

Szántó területek: A szántó területek viszonylag összefüggő területeket alkotnak az M5 környékén, valamint a belterületről keletre és északnyugatra. Tanyás jellegű beépítések nem alakultak ki, a térségben nincsenek hagyományai a tanyagazdálkodásnak. A térségben hagyományai vannak a tanyagazdálkodásnak és a külterület keleti részén is működik néhány tanyagazdaság. Az utóbbi évtizedekben a térségben megjelent az agrárturizmus és ennek keretében a hobbi állat és lótarás.

Rét-legelő területek: A településen két nagyobb területen található jelentős rét-legelő területek, egyrészt a belterületről délre, Örkény felé, másrészt Hernádi-csatornától északra, Újhartyán felé.

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos	tervezett
10	11,5 ha	0130	Mk kertes mezőgazdasági terület	Má általános mezőgazdasági terület
12	27,03 ha	029 és 032 és 033 tömb telkei	Mk kertes mezőgazdasági terület	Má általános mezőgazdasági terület
15	2,04 ha	017/6, 018/1, 018/4, ... hrsz.	Má általános mezőgazdasági terület	Mk kertes mezőgazdasági terület
18	52,84 ha		E erdőterület	Má általános mezőgazdasági terület

40

A hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai az érintett építési övezet és övezet kapcsán:

„23. § [A lakóterületek övezeteinek általános előírásai]

(1) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telkek is beépíthetők, ha a telek méretén kívüli övezeti előírások maradéktalanul betarthatók.

(2) A telekalakítás szabályai:

a) az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 22 méter, legkisebb mélysége 40 m lehet;

b) a település már beépült részein a kialakítható telkek legkisebb szélessége 16 méter;

c) fekvőtelkek legkisebb mélysége 20 méter lehet.

(3)

(4) Két- vagy többlakásos lakóépületek építése esetén a lakásokat elválasztó épületszerkezetek hangszigetelési követelményeit biztosítani kell.

(5) Már beépült tömbök esetén az illeszkedés szabályait is figyelembe kell venni.

(6) A lakóterületek építési övezeteiben terepszint alatti építmények legfeljebb egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

(7) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

aa) közműcsatlakozási műtárgy,

ab) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

ac) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),

ad) kerti építmény – a védőtávolságok betartásával.

(8) Építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

a) közműpótló műtárgy,

b) építménynek minősülő 30,0 méter magasságot meg nem haladó antennatartó szerkezet, antenna zászlótartó oszlop,

c) húsfüstölő, zöldségverem, kemence.

(9) Mezőgazdasági építmény az utcafronti kerítéstől legalább 20 méterre helyezhető el.

(10) Főútsátor az oldalhatártól legalább 1 m-re helyezhető el.

(11) Állattartás célját szolgáló épület kizárólag az építési vonalban, a lakóépület mögött helyezhető el. Amennyiben a már meglévő lakóépület nem az építési vonalban épült, az állattartásra szolgáló építményt az építési vonalban kell megépíteni, az utcafronti kerítéstől legalább 25 méterre.

(12) Az (7)-(11) bekezdésben nem szereplő építmények, épületek csak az építési helyen belül helyezhetők el.

(13) Lakóterületen nem létesíthető:

a) üzemanyagtöltő állomás;

b) telken belül 7 db gépjármű (személygépkocsi, mezőgazdasági munkagép, teherszállító jármű együttesen) befogadásánál nagyobb kapacitású parkoló, álló gépjárműtároló,

c) üzemi, logisztikai jellegű gazdasági telephely.

(...)

28. § (1) Lf-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód Oldalhatáron álló

b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 1000

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 20

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

f) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az övezetben

a) az 1000 m² területű, az 1000 m²-t meg nem haladó területű ingatlanon 1 önálló rendeltetési egység, az 1000 m²-t meghaladó területű ingatlanon összesen 2 önálló rendeltetési egység, de maximum 1 lakás helyezhető el.

b) az a) pontban foglalt követelményeket rendeltetismódosításnál is figyelembe kell venni.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek:

a) lakás,

b) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés,

c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,

d) szállás jellegű rendeltetés,

e) igazgatási, iroda rendeltetés,

f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés és

g) sport rendeltetés.

(4) A hátsókert felőli építési határvonal az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 70,0 m-re lehet.

(...)

49. § [A mezőgazdasági övezetek általános előírásai]

(1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei valamint lakóépület helyezhető el, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeper, rét, legelő vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(3) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.

(4) Az övezetek területén épület, építmény - kerítés kivételével - a telekhatárhoz mérten 5 m-nél közelebb nem helyezhető el.

(5) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető a birtoktest összterületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

(6) A mezőgazdasági területek a korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet (Má-á), farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet (Má-f), tanyás területek általános mezőgazdasági övezet (Má-t), és a kertes mezőgazdasági övezet (Mk) besorolásba tartoznak.

50. § Az Má-á jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet telkei nem építhetők be.

51. § [Az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet részletes előírásai]

(1) Az övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és a létesíthető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

a) A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m²) 20.000

b) A birtoktest telkeinek legnagyobb beépítettsége (%) 1,0

c) A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m²) 10.000

d) A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 15,0

e) A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m²) 20.000

f) Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 3,0

g) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5

h) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság lakóépület esetén (m) 7,5

(2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés és az agrárturizmus építményei helyezhetők el, valamint a birtokközpont telkén lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület is létesíthető.

(3) A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

(4) A birtoktest képzés esetén a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

(5) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.

(6) Az övezetben a mezőgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges üzemi építmények (pl. silók) legmagasabb pontja 17 m.

(7) Az Má-f jelű övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:

a) közműcsatlakozási műtárgy;

b) közműpótló műtárgy;

c) hulladéktartály-tároló;

d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény;

e) kerti építmény;

f) állatól, állatkifutó;

g) trágyatároló, komposztáló;

h) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

i) antennatartó szerkezet;

j) zászlótartó oszlop.”

A 078/4 hrsz.-ú telek tanyaként történő bejegyzése érdekében csupán a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

4.2. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

A 078/4 hrsz.-ú telek tulajdonosa a telket tanyaként hasznosítja és akként kívánja bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

A 280/2024 (IX.30) Korm. rendelet (TÉKA) 135-136. § átmeneti rendelkezései alapján alkalmazni kell a tanyáról szóló 36.§ előírásait:

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

...

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

...

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

- a) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési 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 a telekalakítási engedélyezési eljárás, vagy
- e) kezdik meg a területhasználatot,

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

(...)

36. § (1) Tanyának minősül az a külterületen, ezen belül általános vagy kertes mezőgazdasági területen fekvő földrészlet, amelyre a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) a földrészlet területének nagysága legalább 1500 m², legfeljebb 10 000 m²,
- b) a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,
- c) a földrészleten van gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület, amely a b) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik,
- d) a földrészlet fekvése szerinti település helyi építési szabályzatának szabályozási tervi mellékletében a területet a sajátos használatnak megfelelő általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület övezetként vagy a tanyát övezeti szabályozási elemként feltüntették, és

e) a d) pontban foglaltakat követően a földrészletet az ingatlan-nyilvántartásba tanya jogi jellegként bejegyezték.

(2) Tanyának minősül a Trtv. hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület akkor is, ha

- a) a tanya erdőterületen található, vagy
 - b) az (1) bekezdés a)–d) pontjában foglaltak nem teljesülnek.
- (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30 százalék lehet, lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,50 méter.
- (4) A tanyán legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el oly módon, hogy

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épületcsoport bruttó alapterületét, egyben teljesülnek az (5) bekezdésben foglaltak, és

b) a lakórendeltetést tartalmazó épület megvalósítását – kivéve, ha a tanyának minősülés előtt is volt már a földrészleten gazdasági épület – a gazdasági épület, épületcsoport létesítésével egyidejűleg meg kell kezdeni.

(5) A tanyán

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága

aa) 2000 m²-es telekméretig a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 45 százalékát,

ab) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 35 százalékát,

ac) 6000 m²-es telekméret felett a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 25 százalékát

nem haladhatja meg, és

b) a tanya területe legalább 60 százalékának a fekvése szerinti általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban.

(6) A tanya területén – a (3) és az (5) bekezdés szerinti követelmények betartása mellett – vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

(7) E rendelkezés hatálybalépését követően új tanyát nem lehet létesíteni az országos jelentőségű védett természeti területen.

A fenti előírások szerint a 078/4 hrsz.-ú telek kapcsán az alábbiak rögzíthetők:

- a telek 1500 – 10.000 m² közötti nagyságú: **a telek 2878 m²; a feltétel teljesül;**
- a telken növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek: **a telken jelenleg növénytermesztéssel kapcsolatos terménytárolás, terményfeldolgozás történik; a feltétel teljesül;**
- a telken van gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület, amely az előző pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik: **a telken egy lakóépület és egy a növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági épület található; a feltétel teljesül;**
- a telek a hatályos településrendezési eszközökben általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület területfelhasználásban és övezetben van meghatározva vagy a tanyajelleggel egy övezeti szabályozási elem tünteti fel: **a telek jelenleg Lf-2 és Má-f jelű övezetekben van meghatározva, a település területén a tanya, mint övezeti vagy egyéb szabályozó nem szerepel;**
- az előző pontban foglaltaknak megfelelően a telket az ingatlan-nyilvántartásba tanya jogi jellegként bejegyezték: **a telek tanya jogi jellege még nem került bejegyzésre, a bejegyzés egyik feltételének teljesítésére szolgál a HÉSZ előzetes módosítása;**
- a tervezett tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30 százalék lehet, lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,50 méter lehet: **a telek beépítettsége jelenleg 6,64 %, a telken egy földszintes lakóépület áll; a feltétel teljesül;**
- a tervezett tanyán legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el: **a telken jelenleg egy lakóépület áll; a feltétel teljesül;**
- a tervezett tanyán lévő lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épületcsoport bruttó alapterületét: **a telken meglévő lakóépület bruttó alapterülete 113 m², a gazdasági épület 78 m², a telken további gazdasági épület elhelyezése (a meglévő gazdasági épület bővítésével vagy új épülettel) tervezett, a tervezett beépítéssel a feltétel teljesül;**
- a tervezett tanyán a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága 2001 és 6000 m² közötti telekméret esetén nem haladhatja meg a telek területének 30 % szerinti beépíthetőség 35 százalékát: **a lakóépület a telek 30%-os beépíthetőségének 13,09 %-a; a feltétel teljesül;**
- a tervezett tanya terület legalább 60 százalékanak a fekvése szerinti általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágba kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban: **a telek „b” alrészlete 5 minőségi osztályú szántó terület, mely a telek területének 71,68 %-a; a feltétel teljesül;**
- a tervezett tanya területén vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető a beépítettségre vonatkozó előírások betartása mellett: a telken jelenleg vendéglátó rendeltetés létesítése nem tervezett;
- tervezett tanya nem lehet létesíthető országos jelentőségű védett természeti területen: **a telek nem része országos jelentőségű védett természeti területnek; a feltétel teljesül.**

Az előzőekben tett megállapítások figyelembevételével a telek tanya jogi jelleg bejegyzése érdekében a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása javasolt, egy új „tanyás telek” szabályozási elem bevezetésével és annak egyedi előírásainak meghatározásával.

A módosítás során az HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-A jelű szabályozási tervlapjának módosítása is szükséges a „tanyás telek” szabályozási elem 078/4 hrsz.-ú telken történő feltüntetésével.

A módosítás során sem területfelhasználás, sem építési övezet, övezet módosítása nem történik. **A tervezett új gazdasági épületek a telken belül megvalósíthatók a telekre előírt maximális 30%-os beépítettség betartása mellett:**

- A TÉKA alapján a telken összesen 863,4 m² alapterületi nagyságú épület, építmény helyezhető el, azonban
- a HÉSZ alapján a telken összesen 575,6 m² alapterületi nagyságú épület, építmény helyezhető el, mert az Lf-2 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 20%.
- A telek területének jelenleg 191,15 m²-re beépített, így további 384,45 m² terület építhető be a vonatkozó jogszabályi előírások betartásával.

A rendezés vonatkozásában a HÉSZ előírásainak kiegészítése, módosítása szükséges. A módosítás **kék aláhúzással** kerül bemutatásra:

„3. § A rendelet alkalmazásában:

1. Fekvőtelek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek vagy azon építési telek, amely homlokvonala a telek hosszabbik oldala.

2. állattartás célját szolgáló építmény/állattartó építmény: olyan tevékenységet szolgáló építmény, amely kedvtelésből történő állattartásra, állati eredetű termék előállítására (hús, tej, gyapjú, tojás stb.), sportcélok elérésére, és állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás megvalósítására épül (ól, akol, istálló, ketrec, karám stb.)

3. mezőgazdasági haszonállatok:

a) nagytestű: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, juh, kecske, sertés, birka és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok;

b) kistestű: házinyúl, nutria, csincsilla, angóryanúl, sarki- és ezüstróka, nyérc, egyéb rágcsálók, tyúkfélék, kacs, liba, pulyka, aranyfácán, ezüsfácán, díszkacs, egyéb vízi, illetve dísz-szárnys és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.

4. tanyás telek: olyan telek, amelyen a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelően a föld mellett növénytermesztést és/vagy állattenyésztést végeznek, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport is tartozik hozzá.

4. § (1) A szabályozás alapelemei:

a) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,

b) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.

(2) Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:

a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok,

b) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,

c) országos ökológiai hálózat és alövezeteinek határa.

(3) Más helyi szintű jogszabállyal megállapítandó kötelezés:

a) a helyi művi védelem épületei, építményei.

(4) A Szabályozási Terv - a Szabályozási tervlapok - tartalma:

a) Kötelező szabályozási elemek:

aa) közigazgatási határ,

ab) belterületi határ,

ac) szabályozási vonal,

ad) övezethatár,

ae) beépítésre szánt terület határa,

af) védőterület határa,

ag) helyi védett épület,

ah) régészeti terület határa,

ai) természetvédelmi terület határa,

aj) elővásárlási joggal terhelt terület határa,

ak) rekultiválandó terület,

al) megszüntető jel,

am) javasolt telekhatár,

an) zöldfelületként fenntartandó telekrész,

ao) közlekedés céljára fenntartott terület,

ap) építési hely.

b) Irányadó szabályozási elemek

ba) kerékpárút,

bb) tanyás telek.

(...)

18. § [Építés általános szabályai]

(...)

(15) A Szabályozási Tervben „tanyás telek” szabályozási elemmel érintett területen tanya létesíthető. Tanya telken az építési övezetben, övezetben meghatározott szabályoktól eltérő, ezen szabályozóra a 28. §-ban meghatározott egyedi előírások érvényesíthetők, amelyeket a TÉKA tanyákra vonatkozó követelményeivel együtt kell alkalmazni.

(...)

28. § (1) Lf-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód Oldalhatáron álló

b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 1000

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 20

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

f) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az övezetben

a) az 1000 m² területű, az 1000 m²-t meg nem haladó területű ingatlanon 1 önálló rendeltetési egység, az 1000 m²-t meghaladó területű ingatlanon összesen 2 önálló rendeltetési egység, de maximum 1 lakás helyezhető el.

b) az a) pontban foglalt követelményeket rendeltetismódosításnál is figyelembe kell venni.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek:

a) lakás,

b) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés,

c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,

d) szállás jellegű rendeltetés,

e) igazgatási, iroda rendeltetés,

f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés és

g) sport rendeltetés.

(4) A hátsókertr felőli építési határvonal az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 70,0 m-re lehet.

(5) Az építési övezetben tanya létesíthető a „tanyás telek” szabályozóval jelölt telken.

(6) A „tanyás telek” a lakóterületnek megfelelő rendeltetésváltásig, a „tanyás telek”-re vonatkozó egyedi előírások szerint építhető be.

(7) A „tanyás telek” szabályozóval érintett telken

a) kizárólag a mezőgazdasági műveléshez, a növénytermesztéshez, az állattartáshoz és az állattenyésztéshez, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó rendeltetések helyezhetők el, így

aa) lakás,

ab) gazdasági,

ac) raktár, tárolás,

ad) mező- és erdőgazdasági és kapcsolódó üzemi,

ae) állattartási és állattenyésztési,

af) mezőgazdasági és termékfeldolgozási rendeltetések,

b) több épület, építmény is elhelyezhető

ba) az aa)-af) pontokban felsorolt rendeltetéseket kiszolgáló építmények, valamint

bb) napelem, napkollektor,

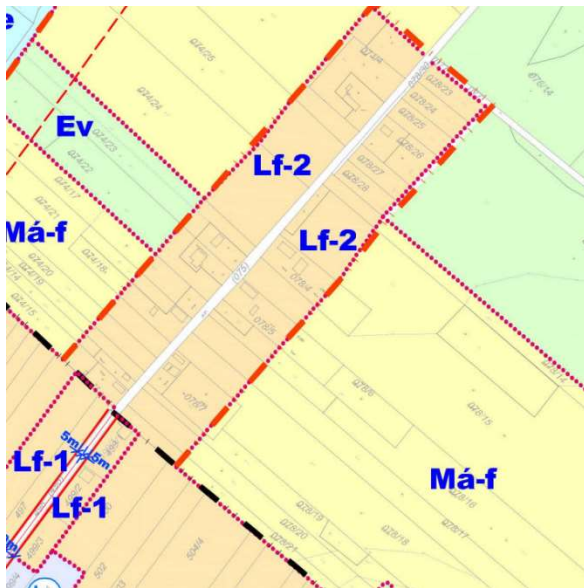
bc) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs.

c) birtokközpont nem létesíthető,

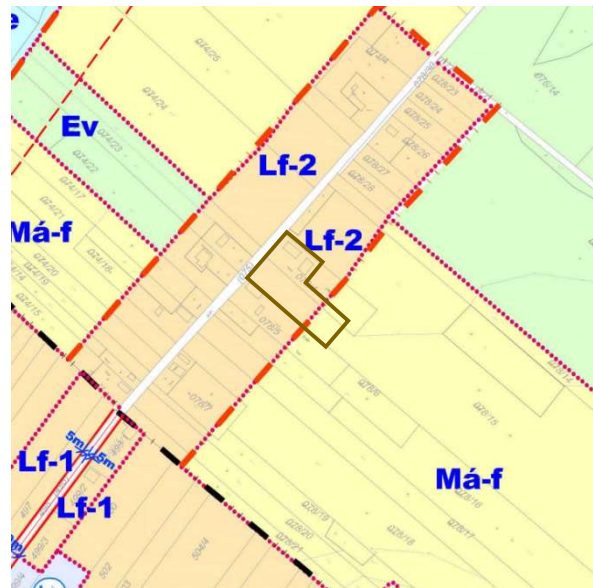
d) az építési övezetnek megfelelő építési telek kialakításáig a művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.”

A rendezés során a HÉSZ 1. mellékletét képező **SZT-A jelű szabályozási tervlap** alábbi **módosítása** történik:

- A tervlap érintett részterületén az alaptérkép az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti tervezési alaptérkép alapján frissítésre kerül.
- A **078/4 hrsz.-ú telek területére „tanyás telek” szabályozó kerül feltüntetésre.**



hatályos szabályozási tervlap digitalizált részlete (SZT-A)



JELMAGYARÁZAT KIEGÉSZÍTÉSE:

— tanyás telek

módosított szabályozási tervlap digitalizált részlete (SZT-A)

5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Hernád Nagyközség településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű területrendezési követelményeket, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, ezek:

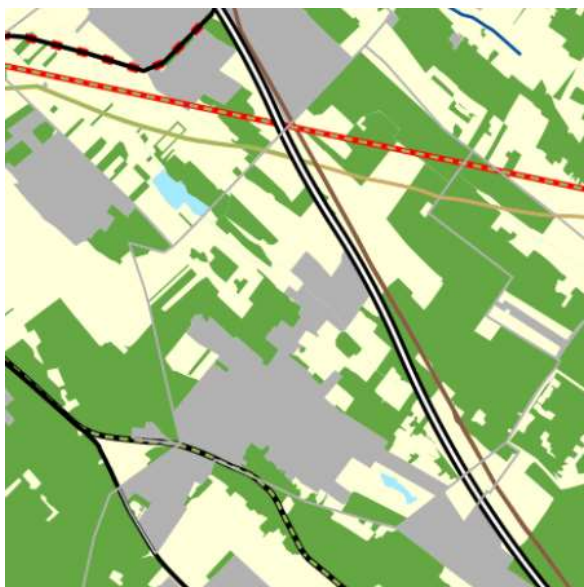
- A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.), melynek második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT).
- Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel (PMTrT) fogadta el Pest megye területrendezési tervét, melyet szintén figyelembe kell venni Hernád vonatkozásában.

A Trtv.-vel és a PMTrT-vel 2020-ban elkészült az összhang igazolás Hernád Nagyközség teljes közigazgatási területére, melyet a Településszerkezeti terv M-1 melléklet „4. A területrendezési tervvel való összhang igazolása” című fejezet tartalmaz.

5.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN

A tanya kialakíthatósága érdekében csupán a Helyi Építési Szabályzat módosítása szükséges, a rendezési feladat során területfelhasználás váltás nem történik, így ezen módosítás kapcsán a területrendezési tervekkel való összhang igazolás készítése nem szükséges.

A pumpapálya telkét érintő rendezési feladat során területfelhasználás váltás történik. Ennek megfelelően a területrendezési tervekkel való összhang igazolást biztosítani szükséges.



OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata a tervezési terület lehatárolásával (E-TÉR interaktív térkép)

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség

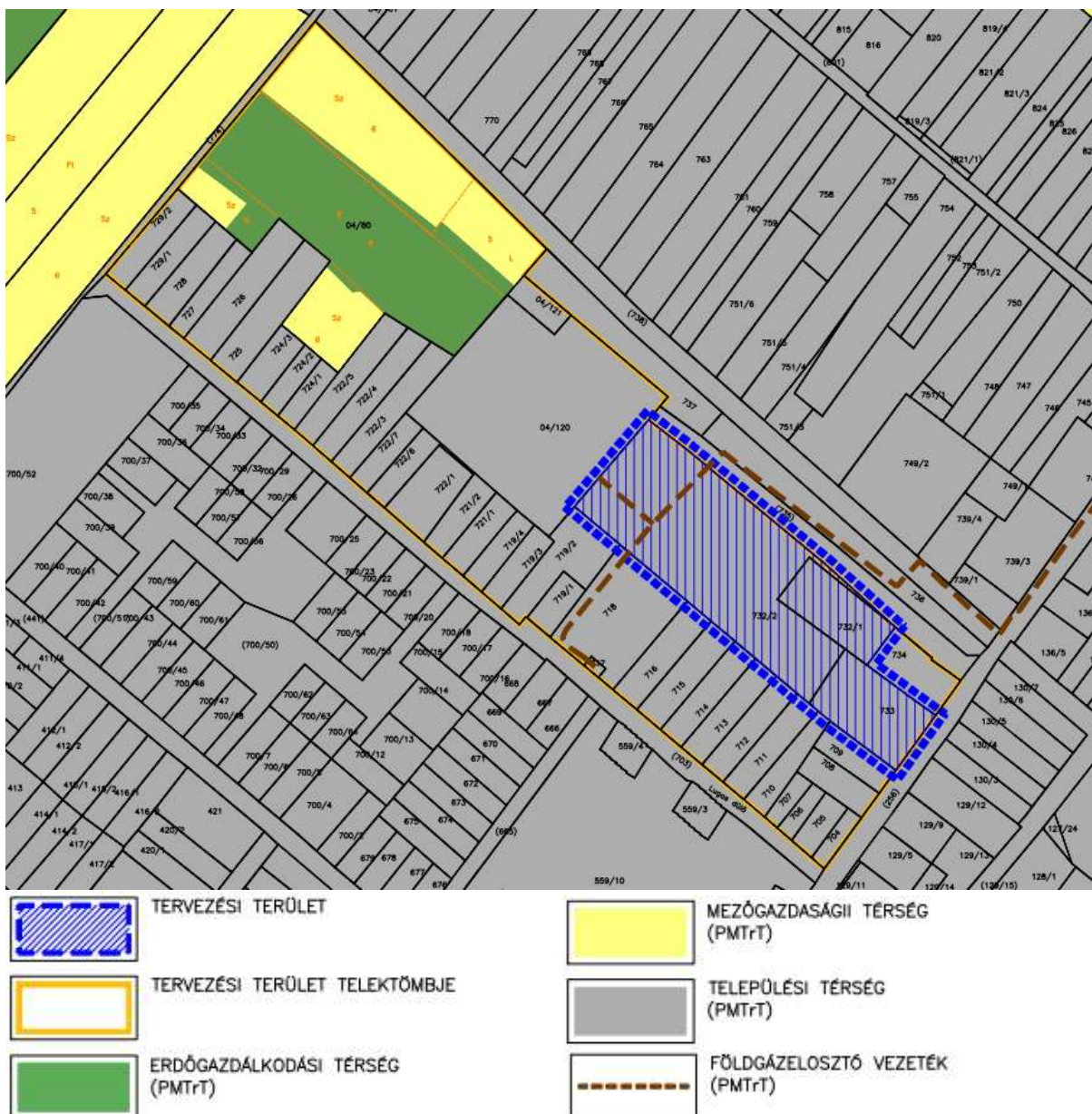


PMTrT Szerkezeti Tervlap kivonata a tervezési terület lehatárolásával (E-TÉR interaktív térkép)

- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)



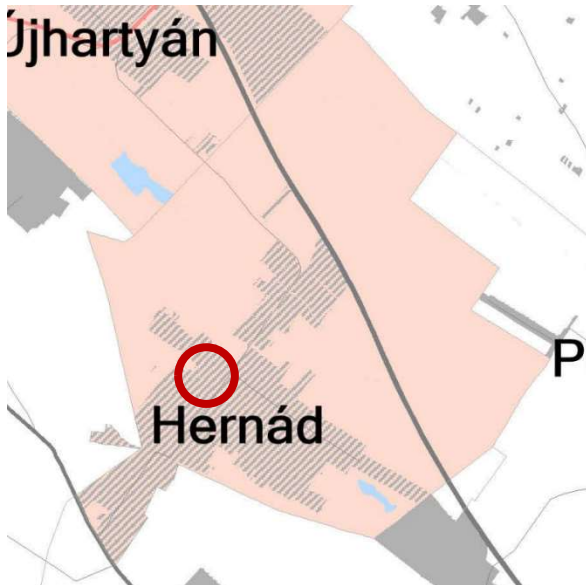
Hernád közigazgatási területe az OTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapja szerint települési térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség és erdőgazdálkodási térség területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el és az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei közül több is áthalad a település területén.



a tervezési terület és tömbje a PMTrT térségi területfelhasználási kategóriáinak feltüntetésével

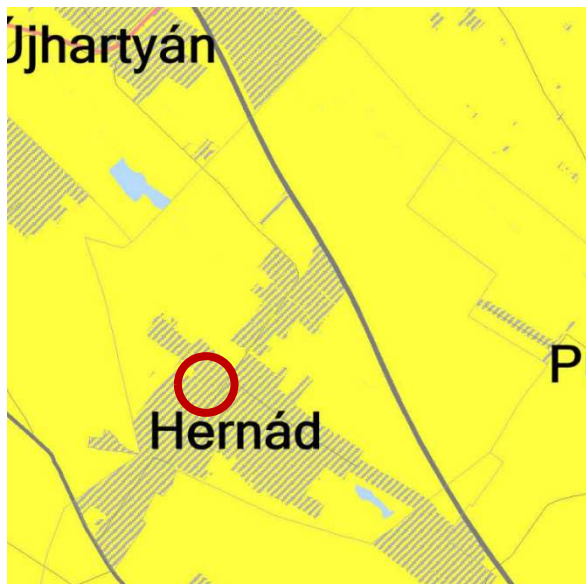
A tervezési terület az OTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapja szerint települési térség területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el és a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei közül földgázelosztó vezeték halad át a 732/2 hrsz.-ú telek területén.

Hernád települést az erdők övezete, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és pufferterületének övezetei, a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete és a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete érinti. A tervezési területet csupán az utóbbi két övezet érinti, tekintettel arra, hogy a település teljes területe az övezetbe tartozik.



5. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
(PMTrT 9. §)

[A település teljes területét érinti.](#)



3. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete
(PMTrT 12. §)

[A település teljes területét érinti.](#)

5.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

5.2.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSNAK VALÓ MEGFELELÉS

A rendezés során a 732/1-2 és a 733 hrsz.-ú telkek területén a telekhatár-rendezés megvalósíthatósága érdekében területfelhasználás váltás történik: Vt jelű településközponti vegyes terület területfelhasználás és Krt jelű különleges beépítésre szánt rendezvényterület területfelhasználások területi lehatárolás módosul. A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A településrendezési eszközök készítésénél a megyei területfelhasználási kategóriákon belül a Trtv. 11.§ előírásait kell alkalmazni:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben ...

c) a vízgazdálkodási térség területét ...

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

e) a sajátos területfelhasználású térség területét ...”

TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A települési térségen belül bármilyen építési övezet, övezet kijelölhető, így a tervezett területfelhasználás váltás megvalósítható, az összhang a területrendezési tervekkel továbbra is biztosított.

51

5.2.2. TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Azokon a településeken, melyek érintettek a Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével, lehetősége kapnak a beruházók a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, hogy az önkormányzat által támogatott fejlesztéseket kedvezőbb beépítési szabályok mellett valósíthassák meg, miután az önkormányzat kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősítette a beruházás helyszínét.

Jelen fejlesztés célja kialakult állapot szerinti telekhatár-rendezés, ami nem logisztikai célú fejlesztés.

KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE

Azokon a településeken, melyek érintettek a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével, azok településrendezési eszközeinek módosítása során előírásokat kell megfogalmazni a vizek helyben tartására és felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, az árnyékolt felületek növelésére.

Jelen fejlesztés célja kialakult állapot szerinti telekhatár-rendezés megvalósulása, mely nem befolyásolja a klímaváltozás hatásait.

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

6. HATÁROZATTERVEZET

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (... ..) sz. határozata

Hernád Nagyközség 56/2020. (VIII. 3) Kt. sz. határozattal megállapított Településszerkezeti tervének módosításáról

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:

1. Hernád közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja jelen határozat
 - a) 1. mellékletét: Hernád Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban: TSZT) szereplő Szerkezeti Tervlapot módosító tervlapot,
 - b) 2. mellékletét: a TSZT M-1 mellékletében szereplő 2.2. Területfelhasználási változások a 2020-as elfogadást követően című alfejezet kiegészítését.
 - c) 3. mellékletét: a TSZT M-1 mellékletében szereplő 3.2. A Település közigazgatási területének területi mérlege a 2020-as elfogadást követően című alfejezet módosítását.
 - d) 4. mellékletét: a TSZT M-1 mellékletében szereplő 4.2. A 2020-as elfogadást követő módosítások összhang igazolása című alfejezet kiegészítését.
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással
 - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem módosul, települési területfelhasználási egység változás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
 - b) Hernád jelen határozattal módosított településszerkezeti terve a területrendezési tervekkel továbbra is összhangban van. A módosítás során a Pest Megyei Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevetel nem történik, a területfelhasználás váltás települési térségen belül történik.
3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

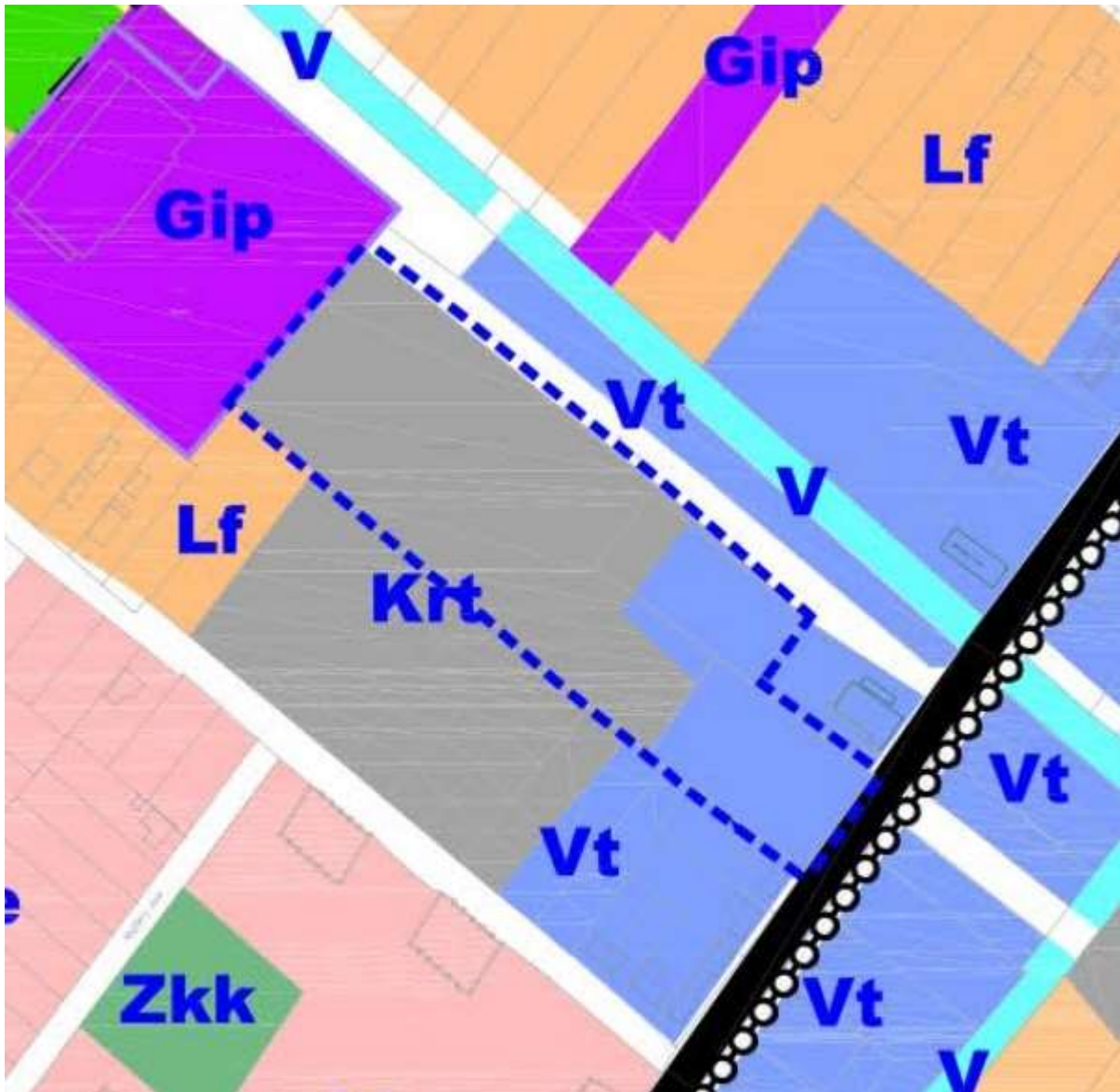
Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

A .../2025. (... ..) Kt. határozat 1. melléklete

Hernád Szerkezeti tervlapot módosító Szerkezeti tervlap részlete



— — módosítás területi hatálya

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Kovács Beáta

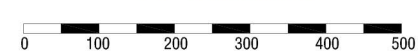
KOVÁCS BEÁTA

TT/1 10-0231

A szerkezeti tervlap módosítását tartalmazó oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – a vonatkozó módosító tervlap kivonatait tartalmazza a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. A módosításokkal egybeszerkesztett szerkezeti tervlap a következő oldalon kerül bemutatásra.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

M=1:10 000



UTOLJÁRA MÓDOSÍTOTTA: .../2025. (....) Kt. határoza

[illegible]

A .../2025. (... ..) Kt. határozat 2. melléklete

Az 56/2020. (VIII. 03.) Kt. határozattal megállapított településszerkezeti terv M-1 mellékletében szereplő 2.2. Területfelhasználási változások a 2020-as elfogadást követően című alfejezet kiegészítése a 29. módosítással:

2.2. Területfelhasználási változások a 2020-as elfogadást követően

2020-AS ELFOGADÁST KÖVETŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	Sorszám	Terület (ha)	Helyrajzi szám (hrsz.)	TSZT Területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	21.	0,3	560/2-4	Lke kertvárosias lakóterület	Lf falusias lakóterület
	22.	0,33	732/1-2	Krt különleges beépítésre szánt rendezvényterület	Vt településközponti terület
	28.	1,20	1957	Gip ipari gazdasági terület	Gks kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	29.	0,08	732/1	Vt településközponti vegyes terület	Krt különleges beépítésre szánt rendezvényterület
		0,05	732/2	Krt különleges beépítésre szánt rendezvényterület	Vt településközponti vegyes terület
		0,03	733	Krt különleges beépítésre szánt rendezvényterület	Vt településközponti vegyes terület
2. Összesen:		1,99 ha			
Tervmódosítással érintett területek (1-4.) összesen:		14,1371 ha			

A .../2025. (... ..) Kt. határozat 3. melléklete

Az 56/2020. (VIII. 03.) Kt. határozattal megállapított településszerkezeti terv M-1 mellékletében szereplő 3.2. A Település közigazgatási területének területi mérlege a 2020-as elfogadást követően című alfejezet módosítása:

3.2. A település közigazgatási területének területi mérlege a 2020-as elfogadást követően

Területfelhasználás	2019. évi TSZT terület-felhasználás (ha)	2020-as elfogadást követő változások (ha)	2020-as elfogadást követő TSZT terület-felhasználás (ha)
Településközpont terület (Vt)	18,95	- 0,047 +0,33 <u>-0,08</u> <u>+0,08</u>	19,233
Különleges beépítésre szánt területek (Krt)	2,4	-0,33 <u>+0,08</u> <u>-0,08</u>	2,07
ÖSSZESEN:	2705	-	2705

A .../2025. (... ..) Kt. határozat 4. melléklete

Az 56/2020. (VIII. 03.) Kt. határozattal megállapított településszerkezeti terv M-1 mellékletében szereplő 4.2. A 2020-as elfogadást követő módosítások összhang igazolása című alfejezet kiegészítése a 29. módosítással:

4.2. A 2020-as elfogadást követő módosítások összhang igazolása

TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

Települési térség területén belül bármilyen övezet kijelölhető.

A **20. sorszámú** módosítás során 0,23 ha beépítésre nem szánt közlekedési terület területfelhasználás és 0,12 ha beépítésre szánt ipari gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre települési térségen belül.

A **28. sorszámú** módosítás során 1,20 ha kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre települési térségen belül.

A 29. sorszámú módosítás során egymással szomszédos területen – telekhatárrendezés megvalósítása érdekében - 0,08 ha térmértékű településközponti vegyes terület területfelhasználási egység és 0,08 ha térmértékű különleges beépítésre szánt rendezvényterület területfelhasználási egység részterülete kerül területi cserére települési térségen belül.

LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Azokon a településeken, melyek érintettek a Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével, lehetősége kapnak a beruházók a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, hogy az önkormányzat által támogatott fejlesztéseket kedvezőbb beépítési szabályok mellett valósíthassák meg, miután az önkormányzat kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősítette a beruházás helyszínét.

A **20. sorszámú** módosítás célja a tervezett Hernád – Ipari területeket összekötő kerékpárút megvalósíthatóságának megalapozása, mely nem logisztikai célú fejlesztés.

A **27. sorszámú** módosítás célja beépítésre nem szánt ligetes pihenő övezet területének kialakítása, mely nem logisztikai célú fejlesztés.

A **28. sorszámú** módosítás során nem logisztikai célú fejlesztés történik, meglévő gazdasági telephely fejlesztése során áruház létesítése tervezett.

A 29. sorszámú módosítás célja kialakult állapot szerinti telekhatár-rendezés és az érintett területfelhasználások területi lehatárolásának pontosítása, mely nem logisztikai célú fejlesztés.

KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE

Azokon a településeken, melyek érintettek a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével, azok településrendezési eszközeinek módosítása során előírásokat kell megfogalmazni a vizek helyben tartására és felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, az árnyékolt felületek növelésére.

A szempontok a hatályos településrendezési eszközök kidolgozása során figyelembevételre kerültek.

A **20. sorszámú** módosítás a település kis részterületét érinti, így ezzel összefüggésben a TSZT és HÉSZ módosítására nincs mód és nem indokolt.

A **27. sorszámú** módosítás kapcsán a területre olyan előírások kerülnek megfogalmazásra, melyek a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetében felsorolt szempontok szerint elősegítik a klímaváltozás mérséklését.

A **28. sorszámú** módosítás során új előírások nem kerülnek meghatározásra, tekintettel arra, hogy a módosítással meghatározott új építési övezet jelenlegi és tervezett előírásai rögzítik a létesítendő minimális zöldfelületi arányokat, továbbá azok kialakítása kapcsán a TKR előírásait szükséges figyelembe venni.

A 29. sorszámú módosítás során új előírások nem kerülnek meghatározásra, tekintettel arra, hogy a módosítás a kialakult állapot szerinti telekhatár-rendezés megvalósítása érdekében az érintett területfelhasználások területi lehatárolásának pontosítására irányul. A módosítással érintett építési övezetek jelenleg is hatályos (és nem módosuló) előírásai rögzítik a létesítendő minimális zöldfelületi arányokat, és az azok kialakításával kapcsolatos szabályokat a TKR tartalmazza.

7. RENDELETTERVEZET

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (...) önk. rendelete

Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2020. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a településfejlesztési és településrendezési feladat részeként a helyi településrendezési és építési követelmények meghatározása és ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körének a megállapítása érdekében,
- b) az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (1) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. §(1) bekezdés szerinti eljárásban, annak 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2020. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 3.§-a kiegészül a 4. ponttal:

„4. tanyás telek: olyan telek, amelyen a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelően a föld mellett növénytermesztést és/vagy állattenyésztés végeznek, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport is tartozik hozzá.”

2. §

A HÉSZ 4.§ (4) bekezdésének b) pontja helyébe az alábbi b) pont lép:

- „b) Irányadó szabályozási elemek:
- ba) kerékpárút,
 - bb) tanyás telek.”

3. §

A HÉSZ 18.§-a kiegészül a (15) bekezdéssel:

„(15) A Szabályozási Tervben „tanyás telek” szabályozási elemmel érintett területen tanya létesíthető. Tanya telken az építési övezetben, övezetben meghatározott szabályoktól eltérő, ezen szabályozóra a 28. §-ban meghatározott egyedi előírások érvényesíthetők, amelyeket a TÉKA tanyákra vonatkozó követelményeivel együtt kell alkalmazni.”

4. §

A HÉSZ 28.§-a kiegészül az (5) – (7) bekezdésekkel:

- „(5) Az építési övezetben tanya létesíthető a „tanyás telek” szabályozóval jelölt telken.
(6) A „tanyás telek” a lakóterületnek megfelelő rendeltetésváltásig, a „tanyás telek”-re vonatkozó egyedi előírások szerint építhető be.
(7) A „tanyás telek” szabályozóval érintett telken

a) kizárólag a mezőgazdasági műveléshez, a növénytermesztéshez, az állattartáshoz és az állattenyésztéshez, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó rendeltetések helyezhetők el, így

- aa) lakás,
- ab) gazdasági,
- ac) raktár, tárolás,
- ad) mező- és erdőgazdasági és kapcsolódó üzemi,
- ae) állattartási és állattenyésztési,
- af) mezőgazdasági és termékfeldolgozási rendeltetések,

b) több épület, építmény is elhelyezhető

- ba) az aa)-af) pontokban felsorolt rendeltetéseket kiszolgáló építmények, valamint
- bb) napelem, napkollektor,
- bc) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs.

c) birtokközpont nem létesíthető,

d) az építési övezetnek megfelelő építési telek kialakításáig művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.”

5. §

A HÉSZ 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, amely mellékletben az SZT-A szabályozási tervlap módosul, a módosítás területi hatályával érintett területen.

6. §

A HÉSZ 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép, amely mellékletben az SZT-B szabályozási tervlap módosul, a módosítás területi hatályával érintett területen.

59

7. §

Záró rendelkezések

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

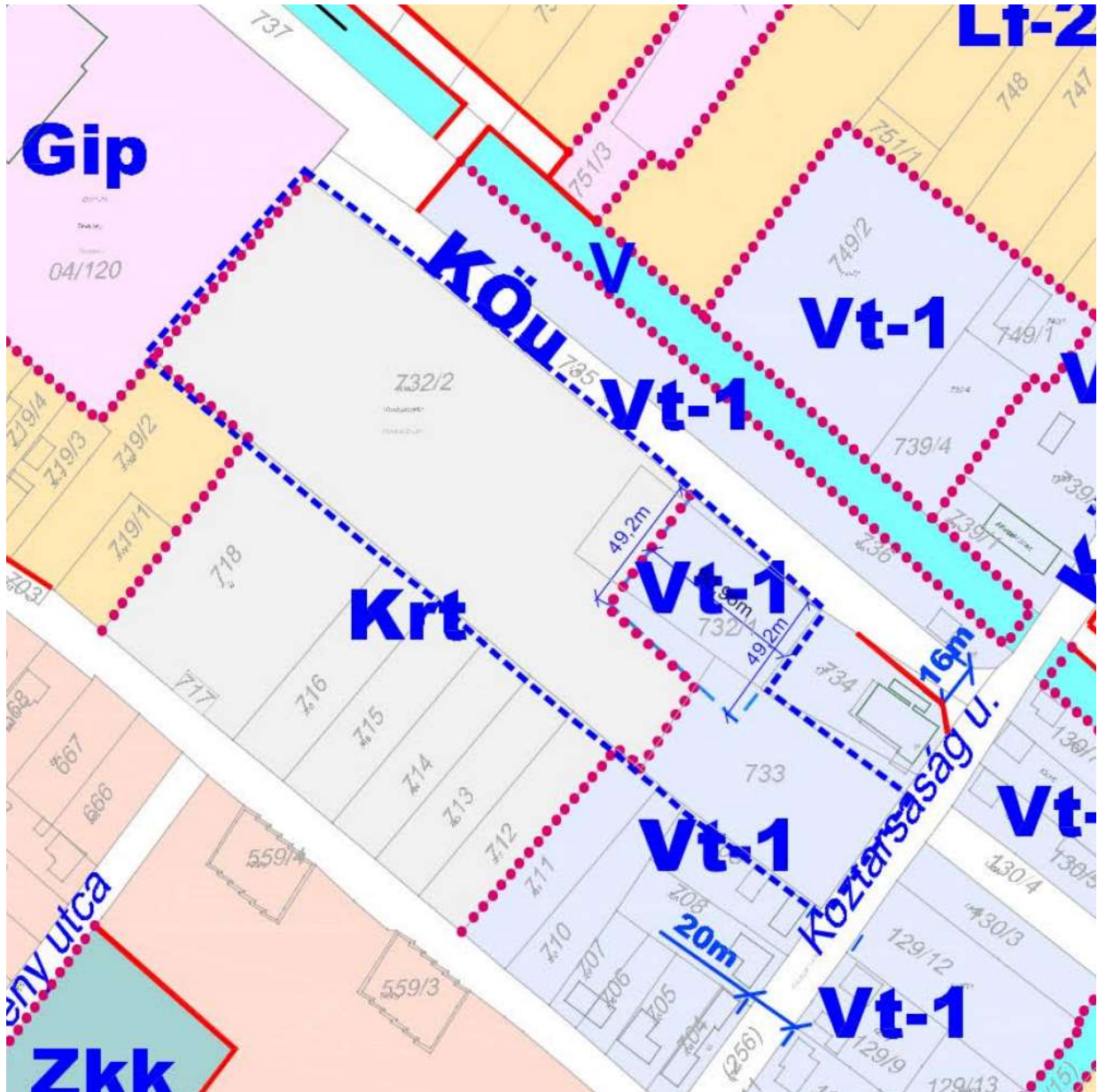
Hernád, 2025.

Polgármester

Jegyző

A .../2025. (....) önk. rendelet 1. melléklete

módosított SZT-A jelű szabályozási tervlap részletek



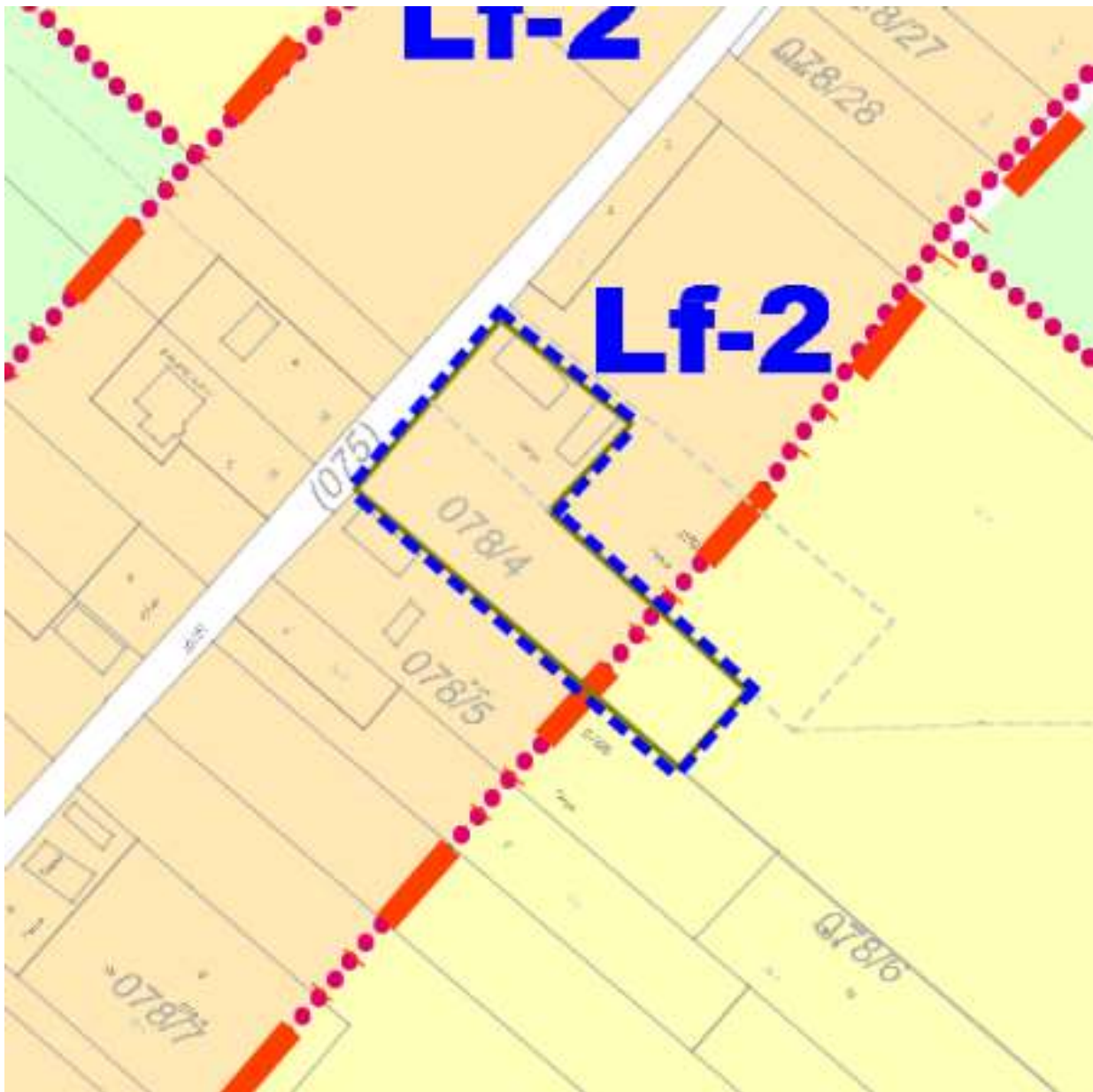
60

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

— módosítás területi hatálya

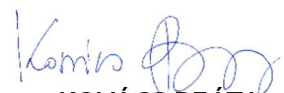

KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

Az SZT-A jelű szabályozási tervlap módosítását tartalmazó oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – a vonatkozó módosító tervlap kivonatát tartalmazza a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. A módosítással egybeszerkesztett szabályozási tervlap a részleteket követően kerül bemutatásra.

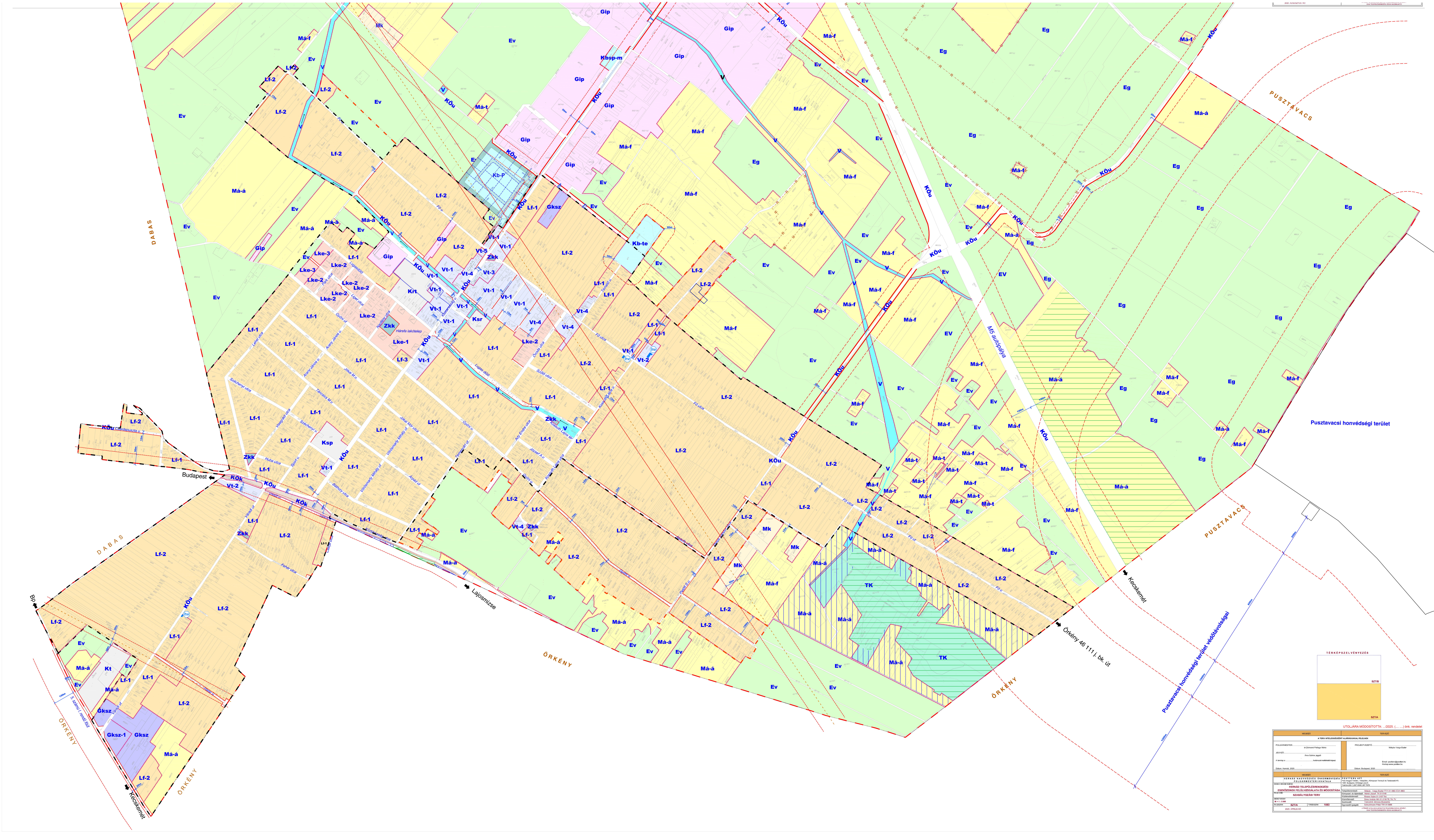


KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

— — módosítás területi hatálya


KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

Az SZT-A jelű szabályozási tervlap módosítását tartalmazó oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – a vonatkozó módosító tervlap kivonatát tartalmazza a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. A módosítással egybeszerkesztett szabályozási tervlap a részleteket követően kerül bemutatásra.



TERKEPBEZÁRÓ

UTÓJÁRA-MÓDOSÍTÓTTA: 2025. (...) órák között

MÉRETEK		TÉRLEK	
A TERV HATÁROZÓI		A TERV HATÁROZÓI	
POLGÁRMESTER: ...		POLGÁRMESTER: ...	
ADATOK: ...		ADATOK: ...	
A TERV: ...		A TERV: ...	
A TERV: ...		A TERV: ...	

MÉRETEK		TÉRLEK	
A TERV HATÁROZÓI		A TERV HATÁROZÓI	
POLGÁRMESTER: ...		POLGÁRMESTER: ...	
ADATOK: ...		ADATOK: ...	
A TERV: ...		A TERV: ...	
A TERV: ...		A TERV: ...	

A .../2025. (... ..) önk. rendelet 2. melléklete

módosított SZT-B jelű szabályozási tervlap részlet



TANYÁS TELEK

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

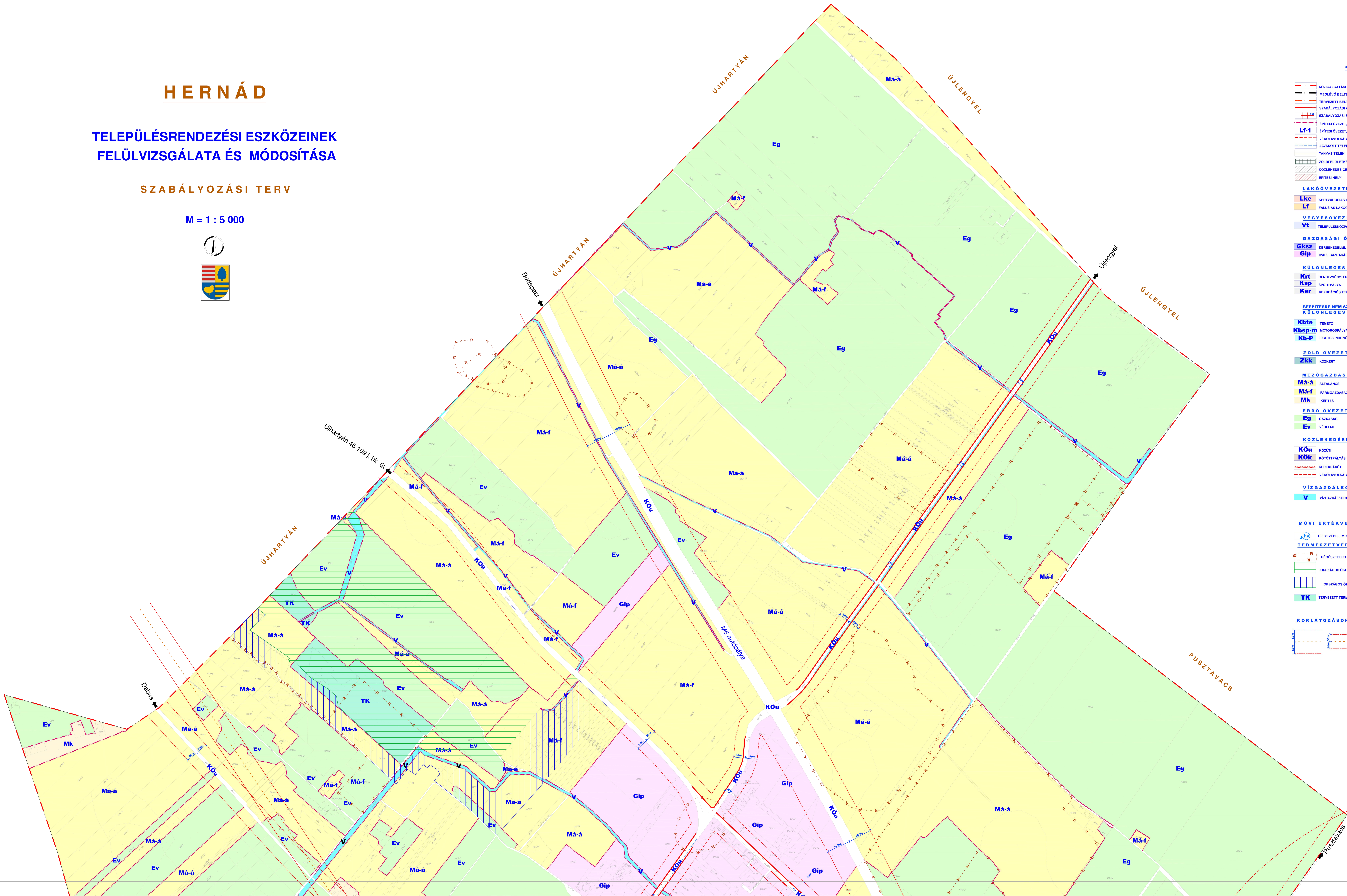
KOVÁCS BEÁTA

TT/1 10-0231

Az SZT-B jelű szabályozási tervlap módosítását tartalmazó oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – a vonatkozó módosító tervlap kivonatát tartalmazza az új jelkulcsi elemek tekintetében. A módosítással egybeszerkesztett szabályozási tervlap a következő oldalon kerül bemutatásra.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 5 000



	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	MEGLEVŐ BELTERÜLET HATÁRA
	TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
	VEDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
	JAVASOLT TELEKHATÁR
	TANYSÉ TELEK
	ZÖLDFELÜLKENT FENNTARTANDÓ TELEKRÉSZ
	KÖZLEKEDÉSI CÉLJÁRA FENNTARTOTT TERÜLET
	ÉPÍTÉSI HELY

LAKÓÖVEZETEK

Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓÖVEZET
Lf	FALUSIAS LAKÓÖVEZET

VEGYES ÖVEZETEK

Vt TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES ÖVEZET

GAZDASÁGI ÖVEZETEK

Gksz	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI
Gip	IPARI, GAZDASÁGI ÖVEZET

KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

Krt	RENDEZVÉNYTÉR
Ksp	SPORTPÁLYA
Ksr	REKREÁCIÓS TER

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT

Kbte	TEMETŐ
Kbsp-m	MOTOROSPÁLYA
Kb-P	LIGETES PIHENŐ

ZÖLD ÖVEZETEK

Zkk KÖZKER®

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

Má-a	ÁLTALÁNOS
Má-f	FARMGAZDASÁG
Mk	KERTES

ERDŐ ÖVEZETEK

Eg	GAZDASÁGI
Ev	VÉDELMI

KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK

Kőu	KÖZÜTI
Kök	KÖTÖTTPÁLYÁS
	KERÉKPÁRÚT
	VÉDŐTÁVOLSÁG

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET

V VIZGAZDÁLKODÁS

ÖVI ÉRTÉKVÉDELEM

 HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET

ERMÉSZETVÉDELEM

RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE - PUFFER TERÜLET

TK TERVEZETT TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETT

ÖRLÁTOZÁSOK

MAGASSÁGI ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSSAL TERHELT TERÜLETSÁV

TÉRKÉPSZELVÉNYEZÉS

ZT/13

ET/A

[illegible]

IV. MELLÉKLETEK

8. 133/2025. (X. 20.) KT. HATÁROZAT

Hernád Nagyközség Önkormányzata

K I V O N A T

Készült: Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. október 20-án megtartott ülése jegyzőkönyvéből

Kihagyva a kihagyandók!

„A képviselő-testület jelen lévő 6 tagja 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal, az alábbi határozatot hozta:

133/2025. (X.20.) képviselő-testületi határozat

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy

- a) a hatályos településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi,
 - aa) a belterületi 732/1-2 és a 733 hrsz-ú telkekre vonatkozóan a telkek területét érintő tényleges területfelhasználásnak megfelelő szabályozás érdekében;
 - ab) a külterületi 078/4 hrsz-ú ingatlan tanya jogi jellegével összefüggésben;
- b) az a) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
- c) az a) pontban szereplő területeket és az ingatanok rendezéséhez szükséges kapcsolódó területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
- d) elfogadja a jelen határozat mellékletét képező, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról szóló főépítési feljegyzést.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Kmf.

Zsírosné dr. Pallaga Mária s.k.
polgármester

Árva Szilvia s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Hernád, 2025. 10. 21.

Árva Szilvia
jegyző



Feljegyzés
Hernád településrendezési eszközeinek eseti módosítása 2 részterületen
a belterületi 732/1-2 és a 733 hrsz.-ú telkek, illetve a külterületi 078/4 hrsz.-ú telek
rendezése

a Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról

Jelen feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a tervezetről és annak tartalmi elemeinek előzetes támogatásáról szóló 133/2025. (X.20.)épviselő-testületi határozat melléklete.

A településrendezési eszköz módosításához szükséges Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalma:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A tervezési terület bemutatása
2. Általános településrendezési szempontú vizsgálatok
 - 2.1. Közlekedési hálózat
 - 2.2. Közműellátás
 - 2.3. Örökségvédelmi és régészeti elemek
 - 2.4. Környezetvédelem
 - 2.5. Tájrendezés és zöldfelületi-rendszer
3. A tervezett fejlesztés bemutatása
4. Településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi dokumentumok vonatkozó megállapításai és módosításuk javaslata
5. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

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

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

Hernád, 2025. október 20.



dr. Farkas Gábor
települési főépítész