SÁRÁND KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

2026. ÉVI MÓDOSÍTÁS - 3 MÓDOSÍTÁSI PONT

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint)

DEBRECEN

2026. OKTÓBER

SÁRÁND KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

(EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS) - 2026. ÉVI MÓDOSÍTÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

Önkormányzati főépítész: Gonda-Magyar Andrea 09-0737

GENERÁL TERVEZŐ: KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Tel.: +36 20 384 38 50
e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754
PH.

Felelős településtervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655

Településtervező munkatárs: Füzesi Attila

Tartalomjegyzék

TERVI ELŐZMÉNYEK 6
A módosítás tartalma röviden 7
Az egyeztetési eljárás típusa 8
Környezeti vizsgálat szükségessége 10
Partnerségi egyeztetés 10
TERVEZŐI NYILATKOZAT 11
A főépítészi feljegyzésekben meghatározott tartalom teljesítése 11
MÓDOSÍTÁSI PONTOK 13
MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE 15
1. tervezési terület - a tervezett süldőnevelő helyszíne (0105 hrsz.) 15
Lehatárolás és kialakult állapot 15
Településszerkezeti terv 17
Szabályozás 19
Telekalakítás és a HÉSZ 6. §-ának kiegészítése 22
Telepítési terv 23
Az 1. tervezési terület érintettsége 25
2. tervezési terület - útszélesítés törlése (045/57, 045/58, 045/59 hrsz.) 26
Lehatárolás és kialakult állapot 26
Településszerkezeti terv 29
Szabályozás 31
A 2. tervezési terület érintettsége 34
3. tervezési terület - Pacsirta utca 9. sz., tervezett út törlése (681/13 hrsz.) 35
Lehatárolás és kialakult állapot 35
Településszerkezeti terv 38
Szabályozás 38
A HÉSZ 3. mellékletének módosítása 41

A 3. tervezési terület érintettsége 41
ÖSSZEFOGLALÁS 43
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 44
Határozattal jóváhagyandó munkarészek 44
1. melléklet a(z) …/2026. (……) sz. K.t. határozathoz 45
2. melléklet a(z) …/2026. (……) sz. K.t. határozathoz 46
Rendelettel jóváhagyandó munkarészek 48
1. melléklet a(z) …/2026. (……) önkormányzati rendelethez 50
2. melléklet a(z) …/2026. (……) önkormányzati rendelethez 51
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 54
Megalapozó vizsgálat (összefoglaló) 54
A módosítás területe, környezete és hatásterülete 54
Hatályos fejlesztési dokumentumok 54
Közlekedési adottságok 55
Közművesítésre vonatkozó adottságok 55
A vizsgálatok összefoglaló értékelése 57
Településrendezési javaslatok 58
Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer 58
Védelmi és korlátozó elemek 58
Biológiai aktivitásérték változása 59
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései 60
A településszerkezeti változások bemutatása 60
A módosítás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása 60
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangja 67
Szakági javaslatok 68
Környezetalakítási javaslat 68
Tájrendezés, zöldfelületi rendszer 69

Közlekedés, közművesítés, hírközlés 69
A településképi rendelettel összefüggő szabályozási kérdések 69
A Méptv. szerinti, a fenntartható fejlődést biztosító előírásoknak való megfelelés 70
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 71
ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK 72
71/2026. (VII. 29.) KT határozat a módosítás elhatározásáról (3 beavatkozási pont) 72
78/2026. (VIII. 18.) KT határozat a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról 73
91/2026. (IX. 15.) KT határozat a 0105 hrsz-t érintő módosítás elhatározásáról 74
92/2026. (IX. 15.) KT határozat a településrendezési szerződés megkötéséről 76
Főépítészi feljegyzés - 3 beavatkozási pont (2026. 07. 27.) 77
Főépítészi feljegyzés - 0105 hrsz. (2026. 08. 10.) 79
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN 81
TERVLAPOK 117

TERVI ELŐZMÉNYEK

Sáránd község településrendezési eszközeinek jelen módosítását a KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság készítette (felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök, településrendezési szakértő). A módosítással kapcsolatos önkormányzati főépítészi feladatokat Gonda-Magyar Andrea főépítész látja el.

1. táblázat: *A hatályos településrendezési eszközök*

Településrendezési eszköz	Jóváhagyó döntés
Településszerkezeti terv (leírás és tervlapok)	140/2018. (XI. 20.) önkormányzati határozat
Helyi építési szabályzat és szabályozási terv (HÉSZ)	16/2018. (XI. 20.) önkormányzati rendelet
Településképi rendelet (Tkr.)	22/2019. (XI. 5.) önkormányzati rendelet

A hatályos településrendezési eszközök elfogadásuk óta több alkalommal módosításra kerültek (többek között a 15/2023. (VIII. 28.) és a 19/2023. (XI. 15.) önkormányzati rendelettel, valamint a 2024. évi módosítással, amelynek nyomán a szabályozási tervlapok „TRT_2024” jelű szelvényei hatályosak). A legutóbbi módosítás óta újabb, részben önkormányzati, részben magánkezdeményezésű módosítási igények merültek fel, amelyekről a Képviselő-testület az alábbi döntésekben határozott:

- a **71/2026. (VII. 29.) KT határozat** elhatározta a hatályos településrendezési eszközök három beavatkozási pontot érintő módosítását („Előkert és építési vonal felülvizsgálata”, „Arany János utca”, „Pacsirta utca”), elfogadta a tartalmat meghatározó főépítészi feljegyzést, és megállapította, hogy új beépítésre szánt terület nem jön létre;
- a **78/2026. (VIII. 18.) KT határozat** elfogadta a Sáránd, 0105 hrsz-ú ingatlanra készült telepítési tanulmánytervet és a tartalmat meghatározó főépítészi feljegyzést (a feljegyzés a határozattal elfogadott előterjesztés 2. sz. melléklete);
- a **91/2026. (IX. 15.) KT határozat** elhatározta a településrendezési eszközök módosítását a 0105 hrsz-ú telephelyi területen belül tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében, megállapította, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, hogy a telepítési tanulmányterv partnerségi véleményeztetése során vélemény, észrevétel nem érkezett, és hogy a telepítési tanulmányterv teljes egészében felhasználható a módosítási dokumentáció elkészítése során; a 78/2026. (VIII. 18.) határozattal elfogadott főépítészi feljegyzésben foglaltakat fenntartja;

- a **92/2026. (IX. 15.) KT határozat** alapján az önkormányzat településrendezési szerződést köt a Bold Agro Mezőgazdasági Kft.-vel (4130 Derecske, Köztársaság út 114.) mint célmegvalósítóval.

A 71/2026. (VII. 29.) határozattal elhatározott három beavatkozási pont közül az „Előkert és építési vonal felülvizsgálata” (Petőfi Sándor utca - Legelő utca - belterületi határ - Jókai Mór utca által határolt terület) a lefolytatott vizsgálat alapján a településrendezési eszközök módosítását nem igényli, ezért az a jelen dokumentációban nem szerepel. Az „Arany János utca” beavatkozási pont a jelen dokumentáció 2. módosítási pontja, a „Pacsirta utca” beavatkozási pont a 3. módosítási pontja.

A két döntéssorozattal megindított módosítások tervezése és egyeztetése - a párhuzamos eljárások elkerülése, az egyeztetésben részt vevők terheinek csökkentése, valamint a területi mérleg és a területrendezési megfelelés egységes kezelése érdekében - közös tervdokumentációban, egy eljárásban történik. A módosítási igények három módosítási pontban, három tervezési területen fogalmazhatók meg.

Az 1. módosítási ponthoz (0105 hrsz.) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. §-a szerinti telepítési tanulmányterv készült (KőszeghyArt Bt., 2026. augusztus), amelyet az önkormányzat partnerségi egyeztetésre bocsátott (2026. augusztus 26. - szeptember 11., lakossági fórum: 2026. szeptember 4.). A Képviselő-testület a 91/2026. (IX. 15.) határozatában megállapította, hogy a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megkötéséhez megfelelő, és teljes egészében felhasználható a módosítási dokumentáció elkészítése során. Az 1. módosítási pont célmegvalósítója a módosítás költségeinek viselését településrendezési szerződésben vállalja. A 2. és 3. módosítási pont önkormányzati kezdeményezésű, beruházáshoz közvetlenül nem kapcsolódik, ezért a főépítészi feljegyzés szerint telepítési tanulmányterv készítése és településrendezési szerződés megkötése nem szükséges.

A módosítás tartalma röviden

A tervezett változtatások a településszerkezeti tervet (tervlap, területi mérleg), a helyi építési szabályzat normaszövegét és 3. mellékletét (az előkert értelmezése, lehatárolása, kötelező építési vonal), valamint a szabályozási tervet érintik. A módosítás során:

- az 1. módosítási pontban a 0105 hrsz-ú, ténylegesen évtizedek óta majorként használt ingatlan szabályozási vonaltól északra eső része ipari gazdasági területből (Gip)

különleges mezőgazdasági üzemi területbe (Kmg), a Gip-2 építési övezetből a Kmg-1 építési övezetbe kerül (településszerkezeti szinten 21910,57 m², szabályozási szinten 20 604,20 m²); beépítésre szánt területről beépítésre szánt területre történő átsorolás, új beépítésre szánt terület nem keletkezik;

- a 2. módosítási pontban a 045/11, 045/16 és 154/16 hrsz-ú utakhoz kapcsolódó, a 045/57, 045/58 és 045/59 hrsz-ú ingatlanokat terhelő, meg nem valósult útszélesítés (Köu-2) törlésre kerül, a felszabaduló területek a szomszédos Má-2, illetve Eg övezetbe kerülnek (6266,89 m²); a településszerkezeti terven a nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület megszűnése miatt a különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmg) 386,23 m²-rel csökken;
- a 3. módosítási pontban a 681/13 hrsz-ú ingatlant teljes egészében lefedő, közel 15 éve meg nem valósult tervezett közlekedési terület (Köu-2) törlésre kerül, az ingatlan a szomszédos telkekkel azonos Lke-1 építési övezetbe kerül (2205,31 m²); a településszerkezeti terv nem változik;
- a HÉSZ 6. §-a új (3) bekezdéssel egészül ki a szabályozási vonal szerinti telekalakítás után visszamaradó telkek kezelésére, a HÉSZ 3. melléklete a 681/13 hrsz-ú ingatlannal kiegészül.

Új beépítésre szánt terület, új különleges beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölésre; zöldterület, erdőterület, vízgazdálkodási és természetközeli terület nem szűnik meg, erdőterület 381,05 m²-rel nő. A beépítésre szánt területek összkiterjedése 386,23 m²-rel (0,04 ha) csökken.

Az egyeztetési eljárás típusa

A Korm. rendelet 60. § (6) bekezdése szerint az egyeztetési eljárás általános, egyszerűsített vagy rövid eljárás lehet. Mindkét főépítészi feljegyzés a Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárást határozza meg. Az egyszerűsített eljárás alkalmazhatóságát a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése határozza meg:

> *„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő […] b) módosítása esetén, ha […] bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek: 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

2. táblázat: *Az egyszerűsített eljárás feltételeinek teljesülése*

Feltétel	1. mód. pont	2. mód. pont	3. mód. pont
1. a műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik	teljesül - a tervezett közlekedési terület (Köu-2) változatlan	teljesül - a törölt útszélesítések nem szerkezeti jelentőségű mezőgazdasági, kiszolgáló utakhoz tartoznak	teljesül - a törölt út nem szerkezeti jelentőségű kiszolgáló út
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése	teljesül - Gip (beépítésre szánt) helyett Kmg (beépítésre szánt)	teljesül - beépítésre szánt terület csökken (Kmg - 386,23 m²)	teljesül - a Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés c) pontja alapján nem minősül új kijelölésnek
3. nem szűnik meg zöld-, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület	teljesül	teljesül - erdőterület nő (+381,05 m²)	teljesül

A három feltétel mindhárom módosítási pontban együttesen teljesül, ezért a három módosítási pont közös egyeztetése a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárásban történik. Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a Korm. rendelet 62-67. §-át kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül; véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül egyeztetést kezdeményezhet; a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást kell tartani, amelyre az állami főépítész meghívja a Korm. rendelet 64. § (1) bekezdése szerinti szerveket, és a záró szakmai véleményt az egyeztető tárgyalást követő 5 napon belül adja ki. A településterv csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének birtokában fogadható el.

A 3. módosítási pont esetében a Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés c) pontja kifejezetten rögzíti, hogy a helyi építési szabályzat módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének „a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.” A 681/13 hrsz-ú ingatlanon kijelölt közlekedési terület a hatályos településszerkezeti terven nem jelenik meg önálló elemként (a terület ott kertvárosias lakóterület), a településszerkezetet meghatározó infrastruktúra részét nem képezi, így a megszüntetése és az ingatlan Lke-1 építési övezetbe sorolása a fenti rendelkezés alapján nem új beépítésre szánt terület kijelölése. Ugyanezt a Képviselő-testület a 71/2026. (VII. 29.) határozat 3) pontjában megállapította.

Környezeti vizsgálat szükségessége

A módosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) és b) pontja szerinti, a település egy részére készülő, kis területet érintő módosításnak minősül, ezért a környezeti vizsgálat szükségességét a rendelet 4. §-a szerinti eseti eldöntésre irányuló eljárásban kell tisztázni. A Korm. rendelet 60. § (4) bekezdése szerint ezt az eljárást az E-TÉR felületen kívül, elektronikus úton kell lefolytatni, és az megelőzi a véleményezési szakaszt. Az önkormányzat a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szerveket keresi meg; a megkereséshez a rendelet 4. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatást a külön levélben kerül megküldésre. A vélemények kialakítására legfeljebb 15 napos határidő állapítható meg. A beérkező véleményeket a Képviselő-testülettel ismertetni kell, a döntést indokolni szükséges; a vélemények és a döntés - rendelkezésre állásukat követően – a dokumentációba kerülnek.
A tervező álláspontja szerint a módosítások várható környezeti hatása nem jelentős: az 1. módosítási pont meglévő mezőgazdasági telephely kialakult használatát rendezi a beépítésre szánt terület növelése nélkül, a 2. és 3. módosítási pont pedig meg nem valósult, korlátozó szabályozási elemeket töröl, amelynek környezeti hatása kedvező (a 2. módosítási pontban az országos ökológiai hálózat magterületén és nyilvántartott erdőrészleten tervezett útszélesítés szűnik meg).

Partnerségi egyeztetés

Az egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés a) pontja szerint csak a partner ad véleményt. A partnerségi egyeztetés az E-TÉR digitális egyeztető felületén, valamint a település partnerségi egyeztetési szabályai szerint (lakossági fórum, elektronikus véleményezés) történik. A véleményezési szakaszt a Képviselő-testületnek kell lezárnia; a meghozott döntés a tervdokumentációba kerül annak rendelkezésre állását követően.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Sáránd község településrendezési eszközeinek 2026. évi, három módosítási pontot érintő módosítása a Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése szerint a Korm. rendelet VII-IX. Fejezete eljárási szabályainak betartásával, a Régi R. tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának betartásával [Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés b) és c) pont], az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzéseinek figyelembevételével készült.
Kijelentem, hogy a tervezett módosítások a magasabb rendű jogszabályokban és területrendezési tervekben foglalt előírásoknak - a dokumentációban részletezettek szerint - megfelelnek, a tervezésre a jogosultságom kiterjed.

Debrecen, 2026. október

Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök, településrendezési szakértő
TT 09-0655, SZTT 09-0655

A főépítészi feljegyzésekben meghatározott tartalom teljesítése

Az önkormányzati főépítész a Korm. rendelet 7. §-a alapján, a településrendezési feladat mértékére tekintettel két feljegyzésben határozta meg a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat kötelező tartalmi elemeit: a 0105 hrsz-ú ingatlant érintő beruházáshoz kapcsolódóan (2026. augusztus 10., a 78/2026. (VIII. 18.) KT határozattal elfogadva), valamint a három önkormányzati beavatkozási ponthoz kapcsolódóan (2026. július 27., a 71/2026. (VII. 29.) KT határozattal elfogadva). Mivel a módosítási pontok egy dokumentációban kerülnek feldolgozásra, a két feljegyzés tartalmi elemei összevontan teljesülnek: az 1. módosítási pontra a 0105 hrsz-ra vonatkozó, a 2. és 3. módosítási pontra az önkormányzati beavatkozási pontokra vonatkozó feljegyzés irányadó. Az alábbi táblázatok a meghatározott tartalom és a dokumentáció fejezeteinek megfeleltetését mutatják be.

3. táblázat: *A 0105 hrsz-ra vonatkozó főépítészi feljegyzés (2026. 08. 10.) szerinti tartalom teljesítése (1. módosítási pont)*

A feljegyzés szerinti tartalmi elem	A dokumentáció fejezete
Megalapozó vizsgálat: a módosítás területének és környezetének bemutatása, hatásterületének meghatározása	„Módosítások ismertetése - 1. tervezési terület”; „Alátámasztó munkarészek - Megalapozó vizsgálat (összefoglaló)”

A feljegyzés szerinti tartalmi elem	A dokumentáció fejezete
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	„A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - területrendezési tervekkel való összefüggések”
Hatályos fejlesztési dokumentumok bemutatása	„A változások a hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangja”; „Megalapozó vizsgálat (összefoglaló)”
Hatályban lévő településrendezési eszközök bemutatása - területfelhasználás, építési övezetek, övezetek	„Módosítások ismertetése” (tervezési területenként hatályos és tervezett állapot)
Környezeti állapot és jellemzők, védelmi és korlátozó elemek	„Az 1. tervezési terület érintettsége”; „Védelmi és korlátozó elemek”
Közlekedési adottságok; közművesítésre vonatkozó adottságok	„Megalapozó vizsgálat (összefoglaló)”; „Szakági javaslatok - Közlekedés, Közművesítés” (tájékoztató jelleggel)
A vizsgálatok összefoglaló értékelése	„Megalapozó vizsgálat (összefoglaló) - A vizsgálatok összefoglaló értékelése”
Tájrendezési munkarész - nem indokolt	-
Környezetalakítási munkarész a szag-, por- és zajhatások figyelembevételével	„Szakági javaslatok - Környezetalakítási javaslat”
Közlekedési, közmű- és hírközlési munkarész - nem indokolt	- (rövid tájékoztató a „Szakági javaslatok” fejezetben)
MTrT - a tervezett módosítás és a hatályos területrendezési tervek kapcsolata	„Területrendezési tervekkel való összefüggések” fejezet
1. Településrendezési javaslatok - javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer (beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek)	„Településrendezési javaslatok”
2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései (településszerkezeti változások, területrendezési összefüggések)	„A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései”
3. Szabályozási koncepció	„Szabályozási koncepció”
4. Telepítési terv	„Módosítások ismertetése - Telepítési terv” (H-1 helyszínrajz)

4. táblázat: *A 71/2026. (VII. 29.) KT határozattal elfogadott főépítészi feljegyzés szerinti tartalom teljesítése (2. és 3. módosítási pont)*

A feljegyzés szerinti tartalmi elem	A dokumentáció fejezete
Megalapozó vizsgálat: a módosítás jellegéből adódó vizsgálat	„Módosítások ismertetése - 2. és 3. tervezési terület” (lehatárolás, kialakult állapot, hatályos szabályozás, érintettség); „Megalapozó vizsgálat (összefoglaló)”
1. A módosítás várható környezeti hatásai	„Szakági javaslatok - Környezetalakítási javaslat”; „Környezeti vizsgálati megkereső levél – külön dokumentum”
2. A területrendezési tervekkel való összhang bemutatása	„Területrendezési tervekkel való összefüggések” fejezet
3. A településképi rendelettel összefüggő szabályozási kérdések	„A településképi rendelettel összefüggő szabályozási kérdések”
4. A szabályozás általános elvei - településrendezési javaslat, területfelhasználási javaslat és szabályozási koncepció, javaslat a HÉSZ módosítására	„Településrendezési javaslatok”; „Szabályozási koncepció”; „Jóváhagyandó munkarészek”; „Helyi építési szabályzat egységes szerkezetben”
Telepítési tanulmányterv, településrendezési szerződés - nem szükséges	-

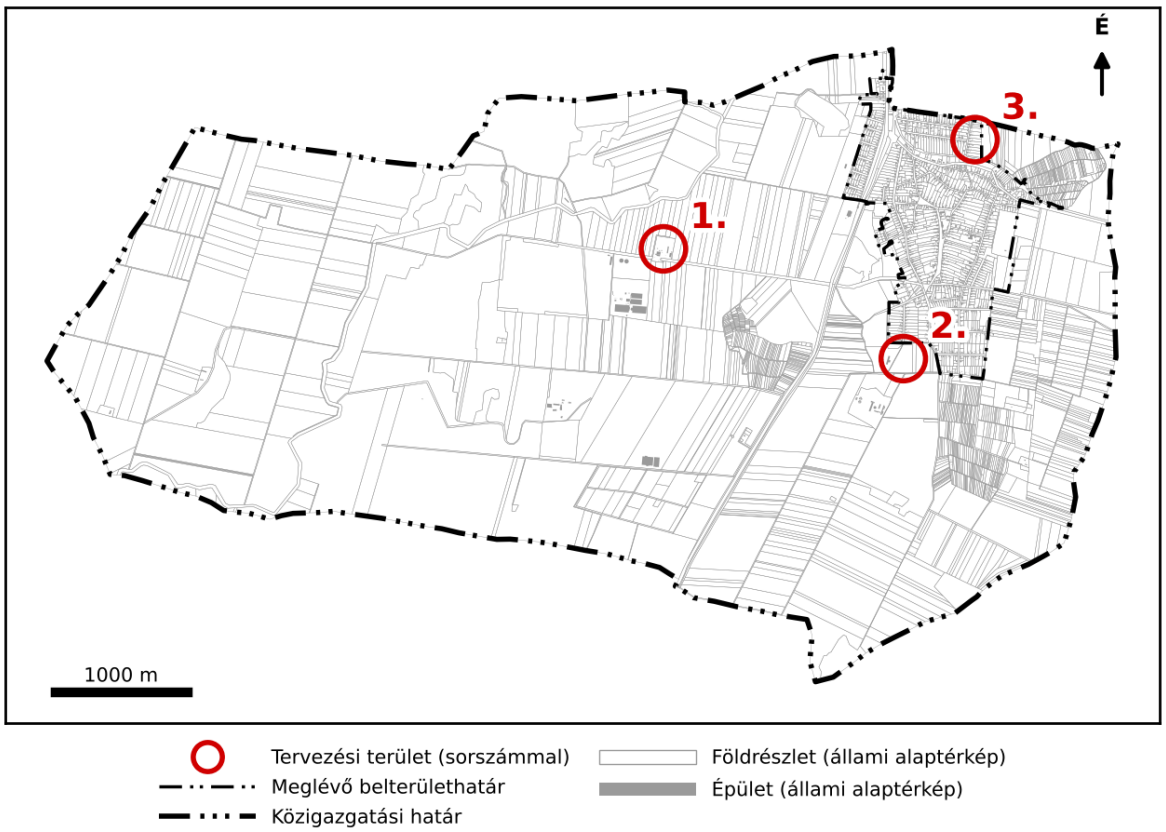
MÓDOSÍTÁSI PONTOK

1. módosítási pont: Sáránd, külterület 0105 hrsz-ú ingatlan szabályozási vonaltól északra eső részének ipari gazdasági területből (Gip) különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe (Kmg), Gip-2 építési övezetből Kmg-1 építési övezetbe történő átsorolása a meglévő majorsági telephelyen tervezett 567 férőhelyes süldőnevelő istálló elhelyezése érdekében. A településszerkezeti terven változó terület 21 910,57 m² (a 0106 hrsz-ú közlekedési terület 708,92 m²-es részével), a szabályozási terven változó terület 20 604,20 m². A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

2. módosítási pont: A 045/11, 045/16 és 154/16 hrsz-ú utakhoz kapcsolódó, a 045/57, 045/58 és 045/59 hrsz-ú ingatlanokat érintő, meg nem valósult tervezett útszélesítés (Köu-2) törlése a szabályozási tervből; a felszabaduló 6 266,89 m² terület a szomszédos Má-2, illetve Eg övezetbe kerül. A településszerkezeti terven a megszűnő nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület fele részének megfelelően 381,05 m² különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmg) gazdasági erdőterületbe (Eg), 5,18 m² általános mezőgazdasági területbe (Má/2) kerül.

3. módosítási pont: A 681/13 hrsz-ú ingatlant (Pacsirta utca 9.sz.) érintő, meg nem valósult tervezett közút (Köu-2) törlése a szabályozási tervből, az ingatlan Lke-1 építési övezetbe sorolása (2205,31 m²), valamint a HÉSZ 3. mellékletének ezzel összefüggő módosítása. A településszerkezeti terv nem változik.

4. A helyi építési szabályzat szöveges módosítása: a HÉSZ 6. §-ának kiegészítése új (3) bekezdéssel a szabályozási terven meghatározott közterület kialakítása érdekében végzett telekalakítás után visszamaradó telkekre vonatkozóan (az 1. módosítási ponthoz kapcsolódóan, általános érvénnyel).



1. ábra A tervezési területek elhelyezkedése Sáránd közigazgatási területén

MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

A módosításnak a Korm. rendelet előírásai alapján legalább egy telektömbre kell kiterjednie. A tervezési területek lehatárolása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) szerinti telektömb fogalma alapján történt:

> *„122. telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;”*

5. táblázat: *A tervezési területek*

Sor-szám	A tervezési terület határai	Érintett földrészlet	Terület (tömb / ebből változik)
1.	0104/18 hrsz. magánút - 0104/1 hrsz. mezőgazdasági terület - 0107/1 hrsz. mezőgazdasági terület - 0106 hrsz. közlekedési terület - 075/15, 075/16, 075/47 hrsz. mezőgazdasági területek - 0101 hrsz. közlekedési terület	0105 (részben), 0106 (részben, csak a településszerkezeti terven)	2,28 ha / 2,19 ha (TSZT), 2,06 ha (SZT)
2.	044, 045/28, 045/30-045/34 hrsz. erdőterületek - 045/35, 045/19 hrsz. mezőgazdasági területek - 045/5 hrsz. közlekedési terület - meglévő belterületi határ - 134/83 hrsz. (Petőfi Sándor utca) - 045/8 hrsz. - 134/44 hrsz. (Hunyadi utca) - 045/70, 045/69, 045/68 hrsz. közlekedési területek - 037/2 hrsz. mezőgazdasági terület	045/57, 045/58, 045/59 (részben)	9,68 ha / 0,63 ha (SZT), 0,04 ha (TSZT)
3.	Mikepércs közigazgatási határa (egyben meglévő belterületi határ) - 681/20 hrsz. (Pacsirta utca) - 681/102 hrsz. közlekedési terület - meglévő belterületi határ	681/13	2,44 ha / 0,22 ha (SZT)

1. tervezési terület - a tervezett süldőnevelő helyszíne (0105 hrsz.)

Lehatárolás és kialakult állapot

A tervezési terület a 0104/18 hrsz-ú magánút - 0104/1 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 0107/1 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 0106 hrsz-ú közlekedési terület - 075/15, 075/16 és 075/47 hrsz-ú mezőgazdasági területek - 0101 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb, amely egyetlen földrészletet, a 0105 hrsz-ú ingatlant foglalja magában. A tömb a község külterületén, a belterülethatártól mintegy 1,2 km-re nyugatra, a Háromkúti-dűlő és a Testhalmok térségében, nagy kiterjedésű, összefüggő szántóterületek között elhelyezkedő, hosszú ideje kialakult majorsági telephelyen található. Délnyugati irányban, a közlekedési területen túl helyezkednek el a 075/52 és 075/53 hrsz-ú, Kmg-1 építési övezetbe sorolt telephelyi területek, amelyeken a működő sertéstelep, illetve annak hígtrágyatárolói találhatók.



2. ábra Az 1. tervezési terület és környezetének légifelvétele a földhivatali alaptérképi elemekkel

Az ingatlan három alrészletből áll, összes területe 22822 m². Ingatlan-nyilvántartási megnevezése kivett major és kivett út, termőföldnek nem minősül, így a fejlesztés termőföld más célú hasznosítását nem igényli.

6. táblázat: *Az 1. tervezési terület ingatlan-nyilvántartási adatai*

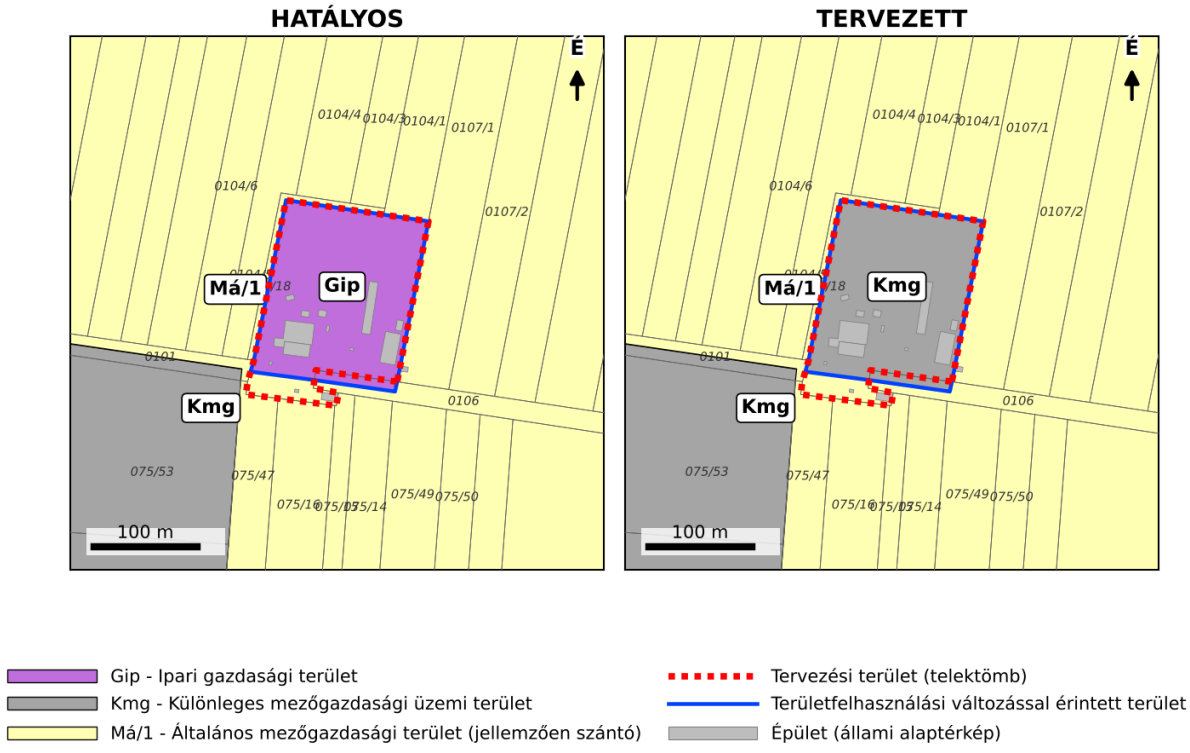
Alrészlet	Megnevezés	Terület (m²)	Hatályos besorolás (TSZT / SZT)
0105/a	kivett major	20604	Gip / Gip-2 (a szabályozási vonaltól északra)
0105/b	kivett út	1123	Gip, illetve Má/1 (a közlekedési terület felezővonaláig) / Köu-2
0105/c	kivett major	1095	Má/1 / Má-1 (a szabályozási vonaltól délre)
Összesen	**kivett major és út**	**22822**	

Az ingatlan tényleges használata mezőgazdasági üzemi telephely (major): a telek nyugati-délnyugati részén gazdasági, tároló épületek és melléképületek, keleti-délkeleti részén további gazdasági épületek állnak (a helyszínrajz szerinti jelenlegi beépített alapterület 1066,50 m²); a telephelyen fúrt kút, 100 m³-es tűzivíztározó, transzformátorállomás, aknák és silók találhatók. A telek északi és keleti részén összefüggő fás-cserjés növényállomány, a telekhatárok mentén fasorok és facsoportok vannak, amelyek a majort a szántóterületek felől takarják. A környezetben lakóépület, üdülőépület, oktatási, szociális vagy egészségügyi rendeltetésű

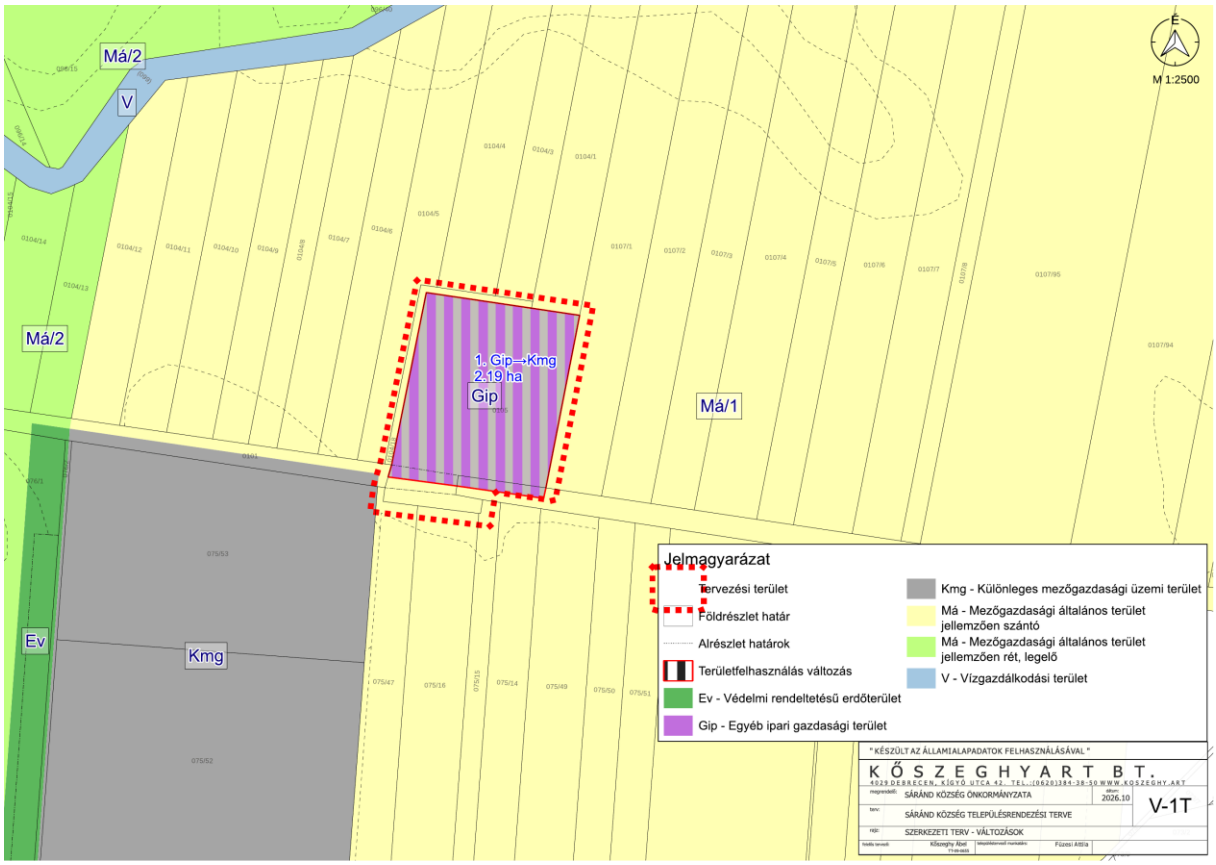
épület nem található; a belterülethatár mintegy 1,2 km-re, a legközelebbi lakóterület mintegy 1,6 km-re fekszik.

Településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv a 0105 hrsz-ú ingatlan szabályozási vonaltól északra fekvő részét ipari gazdasági területbe (Gip) sorolja, amelyet minden irányból általános mezőgazdasági terület (Má/1) vesz körül. A Gip besorolás nem megvalósult ipari használatot rögzít, hanem egy általánosabb gazdasági kategóriát rendelt a kialakult majorsági telephelyhez; ezt az ellentmondást Sáránd Község Településfejlesztési Koncepciója (2017, 63/2017. (V. 31.) KT határozat) is azonosította, amikor a külterületi gazdasági telephelyek különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolását általános érvénnyel javasolta.



3. ábra Településszerkezeti terv - hatályos és tervezett területfelhasználás - 1. tervezési terület



4. ábra Településszerkezeti terv - változások - 1. módosítási pont (V-1T tervlap)

A módosítás során az érintett terület különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe (Kmg) kerül, ugyanabba a területfelhasználási egységbe, amelybe a vele funkcionális és üzemeltetési egységet alkotó, délnyugatra fekvő 075/52 és 075/53 hrsz-ú telephelyi területek is tartoznak. A területfelhasználás megválasztását az alábbiak indokolják:

- a tényleges területhasználathoz való igazodás: az ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése és használata is major;
- a tervezett rendeltetés befogadhatósága: az állattartással összefüggő rendeltetés az ipari gazdasági területen nem, a különleges mezőgazdasági üzemi területen kifejezetten elhelyezhető (HÉSZ 41. § (1) bekezdés 3. pont);
- a szerkezeti összhang megteremtése a szomszédos Kmg területfelhasználású telephelyi területekkel, a településfejlesztési koncepció külterületi telephelyekre vonatkozó javaslatának végrehajtása;
- a környezeti szempontból kedvezőbb besorolás: a Gip terület olyan ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási rendeltetéseket is befogadhatna, amelyek forgalmi, zaj- és levegőterhelési szempontból nagyobb igénybevételt jelentenének.

A közlekedési terület a hatályos településszerkezeti terven nem szerkezeti jelentőségű elemként szerepel, így annak felezővonaláig a szomszédos területfelhasználási egységbe tartozik; ezért településszerkezeti szinten a 0106 hrsz-ú közlekedési terület 708,92 m²-es része is érintett.

7. táblázat: *Az 1. módosítási pont településszerkezeti változásai*

Módosítással érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változó terület (m²)
0105 (a alrészlet)	Gip	Kmg	20 604,20
0105 (b alrészlet, a közlekedési terület északi fele)	Gip	Kmg	597,45
0106 (részben)	Gip	Kmg	708,92
Összesen (beépítésre szánt területről beépítésre szánt területre):			**21 910,57**

A módosítás beépítésre szánt területet beépítésre szánt területbe sorol át, a beépítésre szánt terület nagysága és elhelyezkedése nem változik, ezért a Méptv. 7. § (2) bekezdése és 8. §-a szerinti, új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kötött követelmények (csereterület, biológiai aktivitásérték-igazolás, zöldterület-arány) nem alkalmazandók.

Szabályozás

A hatályos szabályozási terv a 0105 hrsz-ú ingatlant három övezetbe sorolja: az északi, fejlesztéssel érintett tömböt Gip-2 építési övezetbe, a b alrészletet (a 0106 hrsz-ú közút tervezett meghosszabbításaként) Köu-2 övezetbe, a közlekedési területtől délre eső részt Má-1 övezetbe. A hatályos HÉSZ az egyéb ipari területre az alábbi előírásokat tartalmazza:

> *„39. § (2) Az egyéb ipari területek [Gip] sajátos előírásai: a) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben több önálló, illetve, több önálló rendeltetési egységet, magába foglaló épület is kialakítható. b) Az építési övezetbe tartozó ingatlanok esetében, amennyiben a határoló utca másik oldalán, illetve közvetlen szomszédságában lakóövezet található, a szabályozási terven kijelölt szélességű kötelező zöldfelületet kell kialakítani.”*

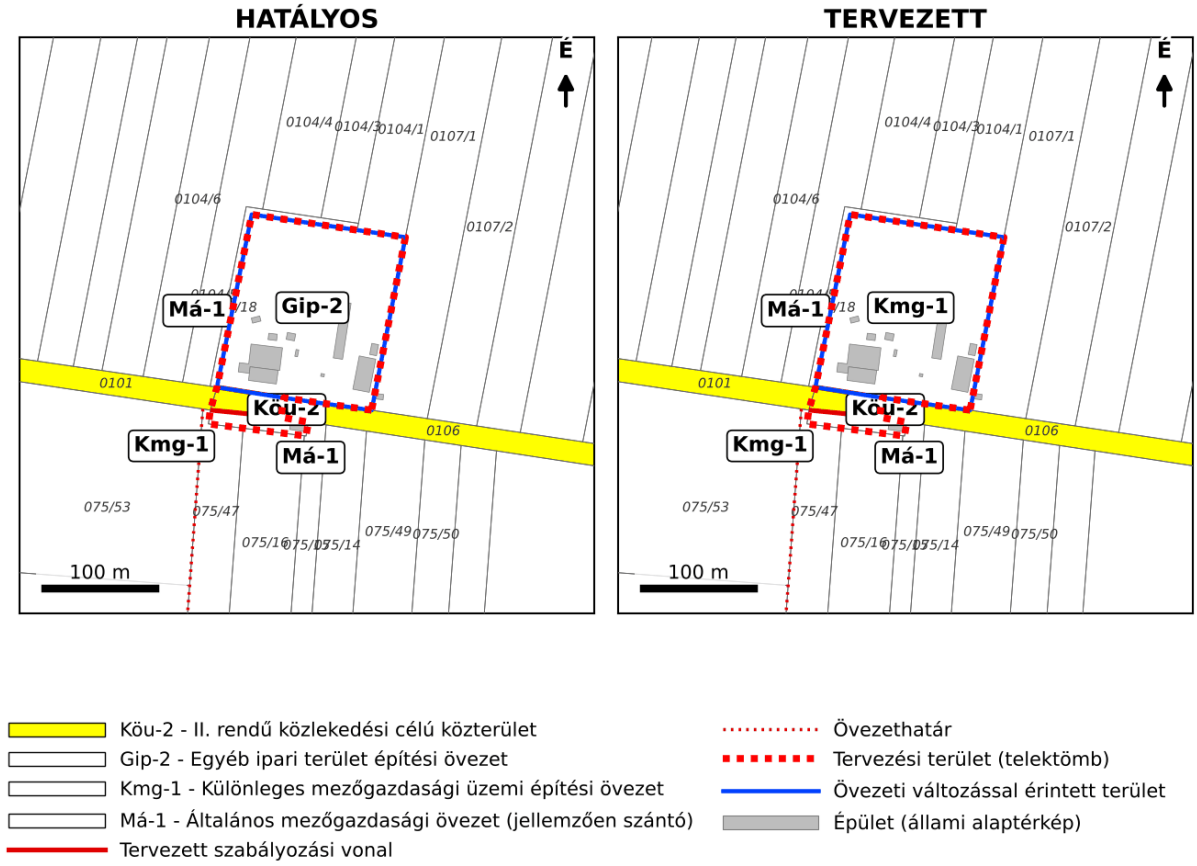
A különleges mezőgazdasági üzemi területen (HÉSZ 41. §) elhelyezhető mezőgazdasági üzemi rendeltetés, mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, tároló rendeltetés, az állattartással összefüggő rendeltetés, lovas turisztikai rendeltetés, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés, valamint a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés céljára szolgáló építmény. A Kmg-1 építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi mérték 25%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni, jellemzően a telekhatárok mentén. A módosítás új építési övezetet nem hoz létre: a hatályos Kmg-1 építési övezet területi kiterjesztése történik, az övezet paraméterei a tervezett beruházást lehetővé teszik.

8. táblázat: *A hatályos Gip-2 és a tervezett Kmg-1 építési övezet paraméterei (HÉSZ 1. melléklet 6. és 7. táblázat)*

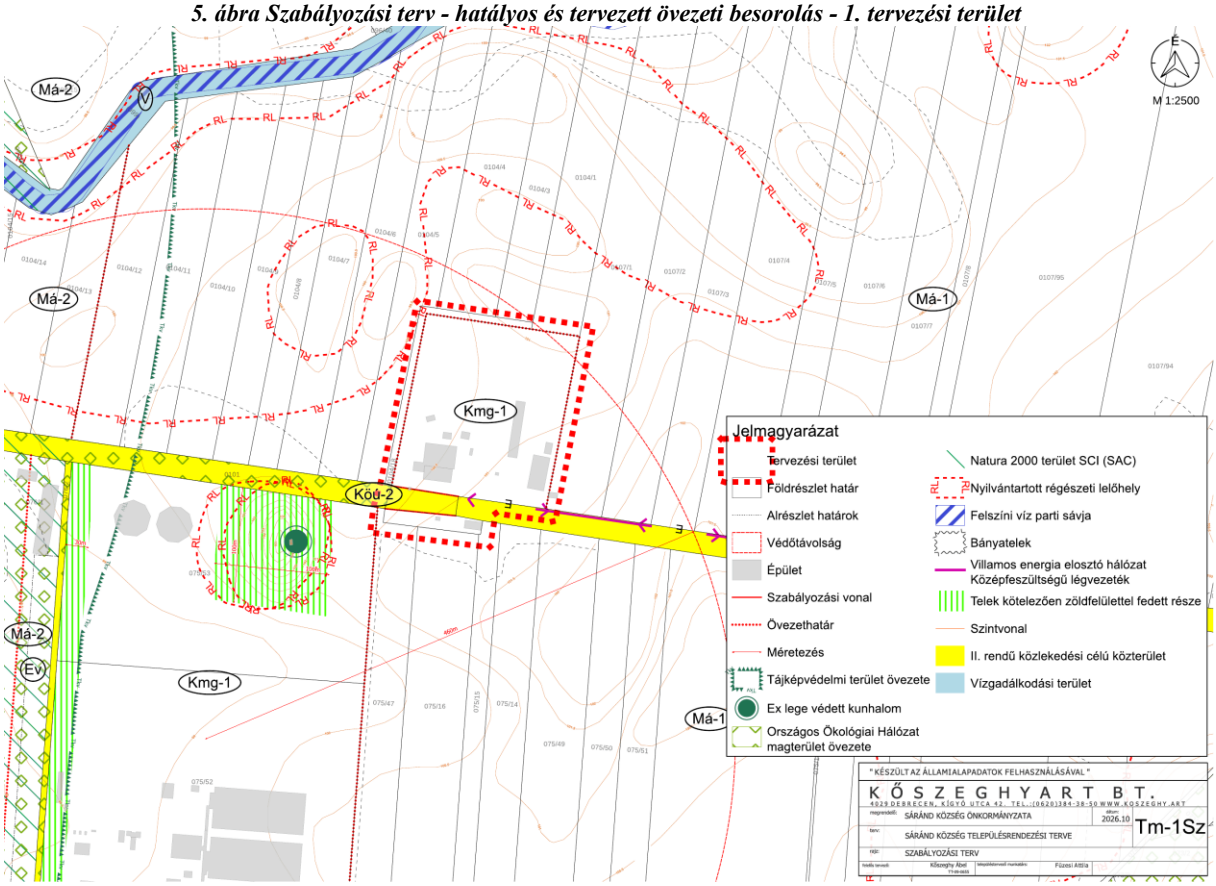
Építési övezet	Beépítési mód	Legkisebb telek-szélesség (m)	Kialakítható legkisebb telek (m²)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb épület-magasság (m)	Legnagyobb beépítettség (%)
Gip-2 (hatályos)	SZ	50	5 000	25	10,0*	40
Kmg-1 (tervezett)	SZ	50	10 000	40	10,0**	40
Tervezett beépítés (lealakított telek)	SZ	kb. 100	20 604	> 40	+4,93 (gerinc)	9,57

** Gip-2: technológiai berendezések esetén legfeljebb 25 m-es magasságig a beépíthető terület 20%-át nem meghaladó mértékben; ** Kmg-1: a 15/2023. (VIII. 28.) önkormányzati rendelet 2. melléklete szerint a Kmg-1 építési övezetben a technológiai építmények, műtárgyak (különösen silók) legmagasabb pontja 30 m, amely technológiával igazolt esetben 10%-kal túlléphető.*

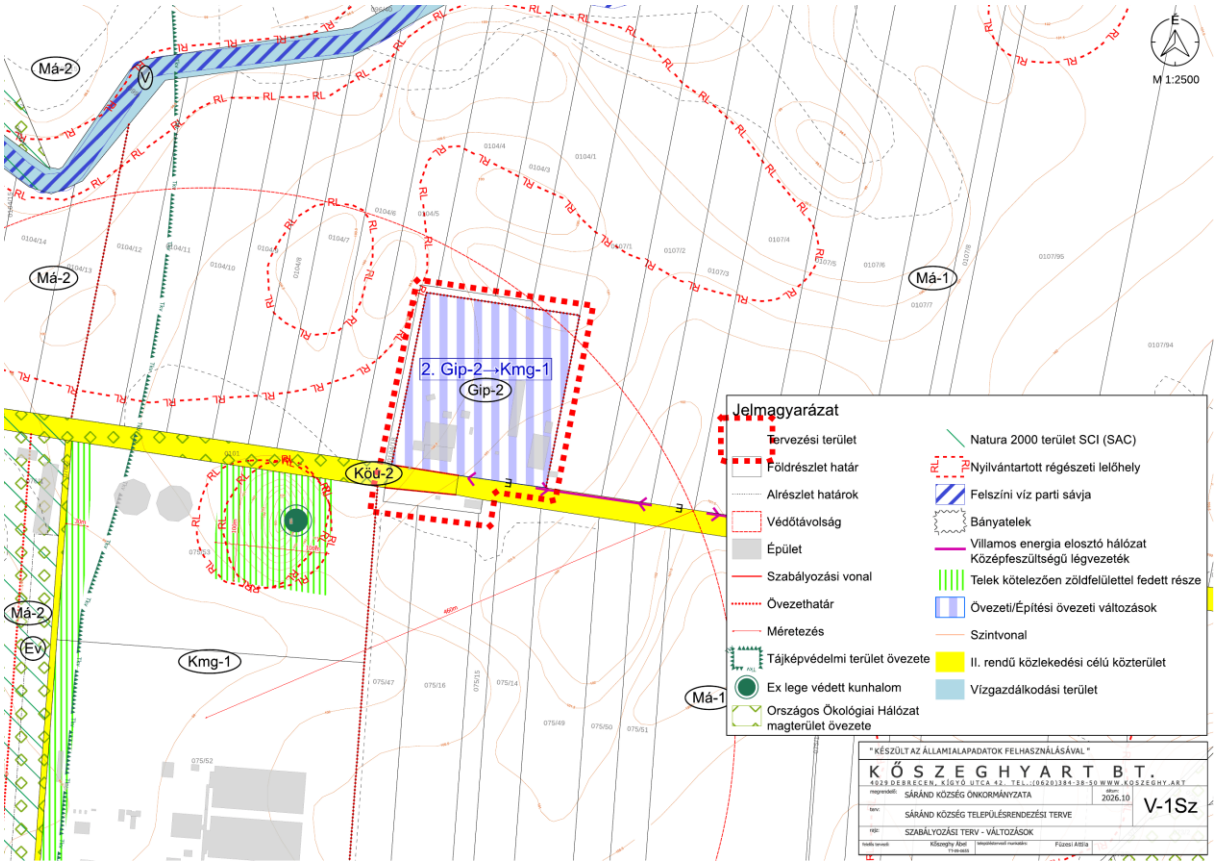
A tervezett beépítés a Kmg-1 építési övezet valamennyi paraméterének megfelel: a lealakítás utáni mintegy 20604 m²-es telek a 10000 m²-es legkisebb telekterületet több mint kétszeresen meghaladja, a megvalósulás utáni beépített alapterület (1971,27 m²) a megengedett 40% helyett 9,57%-os beépítettséget eredményez, a tervezett istálló gerincmagassága (+4,93 m) a 10,0 m-es épületmagasság alatt marad. A szigorodó (40%-os) legkisebb zöldfelületi mérték teljesülését az építési engedélyezés során számszerűen igazolni kell; a telek nagy kiterjedésű burkolatlan és fás-cserjés felületei alapján a követelmény teljesíthető.



5. ábra Szabályozási terv - hatályos és tervezett övezeti besorolás - 1. tervezési terület



6. ábra Tervezett szabályozási terv - fedvényterv (Tm-1Sz tervlap)



7. ábra Szabályozási terv - változások - 1. módosítási pont (V-1Sz tervlap)

Telekalakítás és a HÉSZ 6. §-ának kiegészítése

A 0105 hrsz-ú ingatlant a hatályos szabályozási terv szerint a 0106 hrsz-ú közút meghosszabbításaként kijelölt tervezett közlekedési terület három részre osztja. A szabályozási vonal a HÉSZ 3. § (3) bekezdés b) pont ac) alpontja szerint mindig telekhatár, a mentén húzódó övezethatár esetén pedig az ad) alpont szerint új beépítés előtt a telekalakítást el kell végezni; a Méptv. 88. § (6) bekezdése szerint a szabályozási vonal a közút kötelező telekhatárának minősül; a közút céljára szolgáló területrész az építési telek telekméretébe nem számítható be. A tervezett süldőnevelő istálló építése előtt ezért a telket a szabályozási vonal mentén le kell alakítani. A telekalakítás végrehajthatóságát a HÉSZ 6. § (1)-(2) és 27. § (1) bekezdés a) pontja biztosítja (kötelező szabályozás érdekében kisebb telek is kialakítható).

A telekalakítás eredményeként a szabályozási vonaltól délre egy 1094,91 m²-es, Má-1 övezetbe tartozó telek marad vissza, amelyen az állami alaptérkép szerint 116,86 m² alapterületű, két gazdasági épület áll. A visszamaradó telek így a rá vonatkozó övezeti előírásoknak nem fog megfelelni; ez nem a tulajdonos építési tevékenységéből, hanem kizárólag a közérdekű szabályozás végrehajtásából következik. A tervezett közlekedési terület sávjába részben benyúló, mintegy 7 m² alapterületű épület a fejlesztés során lebontásra kerül.

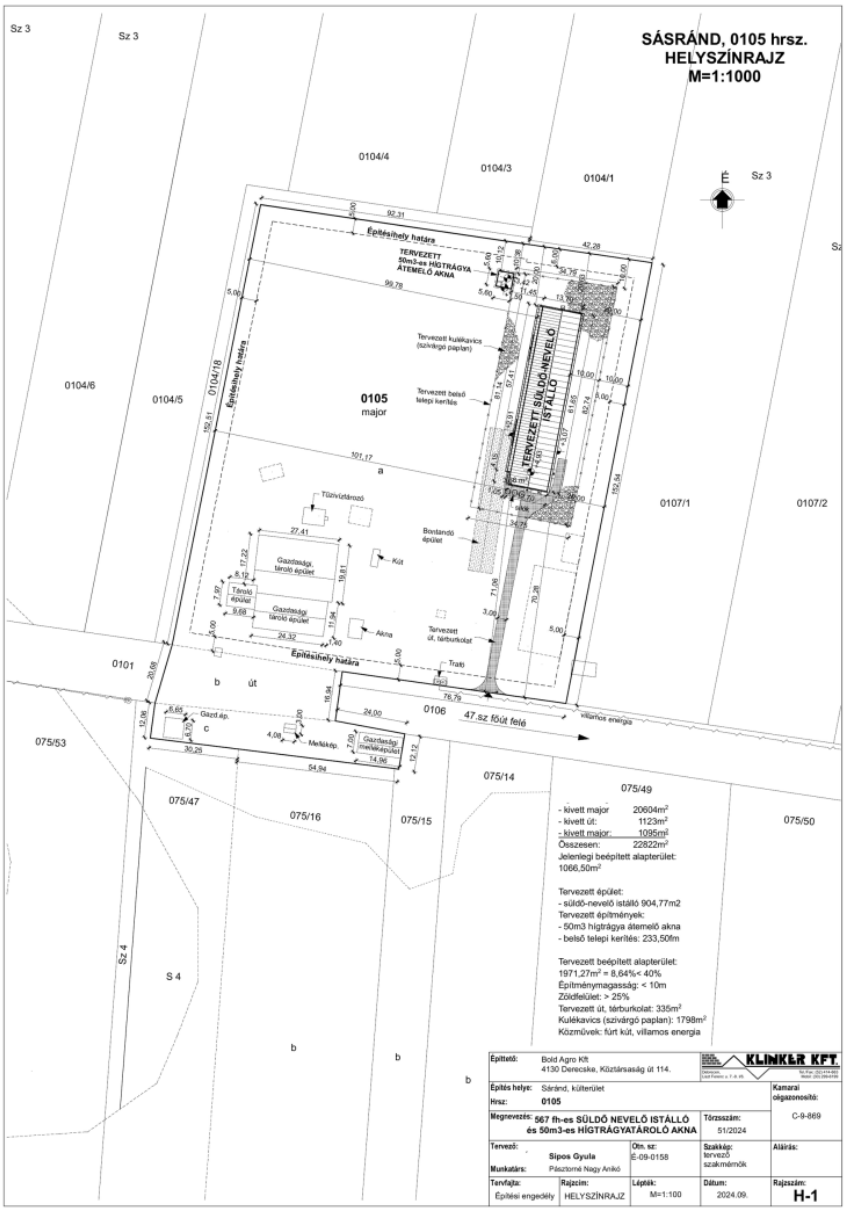
E helyzet kezelésére a HÉSZ 6. §-a az alábbi új (3) bekezdéssel egészül ki:

> *„(3) Az övezetekben és építési övezetekben a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás vagy kialakítás végrehajtása érdekében a szabályozás után visszamaradó telkek az övezet vagy építési övezet beépítési paraméterei előírásaitól eltérőek is lehetnek.”*

A rendelkezés nem állapít meg az övezeti előírásoknál megengedőbb beépítési paramétert, így nem minősül az OTÉK alóli eltérésnek. Kizárólag azt teszi lehetővé, hogy a szabályozási terven meghatározott közterület kialakítása (a szabályozási vonal menti telekalakítás) akkor is végrehajtható legyen, ha a visszamaradó telek a rá vonatkozó övezeti előírásoknak nem felel meg. A visszamaradó, túlépítetté váló telken új beépítés, bővítés értelemszerűen nem lehetséges, ezért ezt külön előírni nem szükséges. A rendelkezés általános érvényű, így a település más, közterület-szabályozással érintett telkeinél is egységes megoldást ad.

Telepítési terv

A fejlesztési célt és a változást szemléltető telepítési tervként a beruházó által benyújtott H-1 jelű helyszínrajz szolgál, amely földhivatali alaptérképi alapon, méretezetten ábrázolja a meglévő és a tervezett beépítést, a telekhatárokat, a közlekedési kapcsolatokat, a burkolt és zöldfelületeket, a telepi közműlétesítményeket és a hígtrágya-kezelés létesítményeit.



8. ábra Telepítési terv - H-1 jelű helyszínrajz, Sáránd 0105 hrsz., M=1:1000 (forrás: telepítési tanulmányterv)

A fejlesztés egy 567 férőhelyes süldőnevelő istálló és kapcsolódó építményei elhelyezését jelenti: 50 m³-es vízzáró hígtrágya-átemelő akna, 233,50 fm járványvédelmi belső telepi kerítés, 335 m² út- és térburkolat, valamint 1798 m² kulékavicsos szivárgó paplan. A süldőnevelés a 075/52 hrsz-ú ingatlanon üzemelő sertéstelep tartástechnológiai láncának kiegészítő eleme; a keletkező hígtrágya a 075/53 hrsz-ú ingatlanon meglévő tárolókba kerül szakaszos átszállítással. A fejlesztés egyúttal megszünteti a 076/1 hrsz-ú (Natura 2000) ingatlanon (Matolcsy-tanya) korszerűtlen körülmények között folyó süldőnevelést. A fejlesztés a KAP-RD01a-RD01c-RD01d-RD01e-1-24 kódszámú, „Állattartó telepek fejlesztésének támogatása” című felhívás nyertes pályázatából valósul meg; a célmegvalósító a létesítményt 2028 végéig valósítja meg.

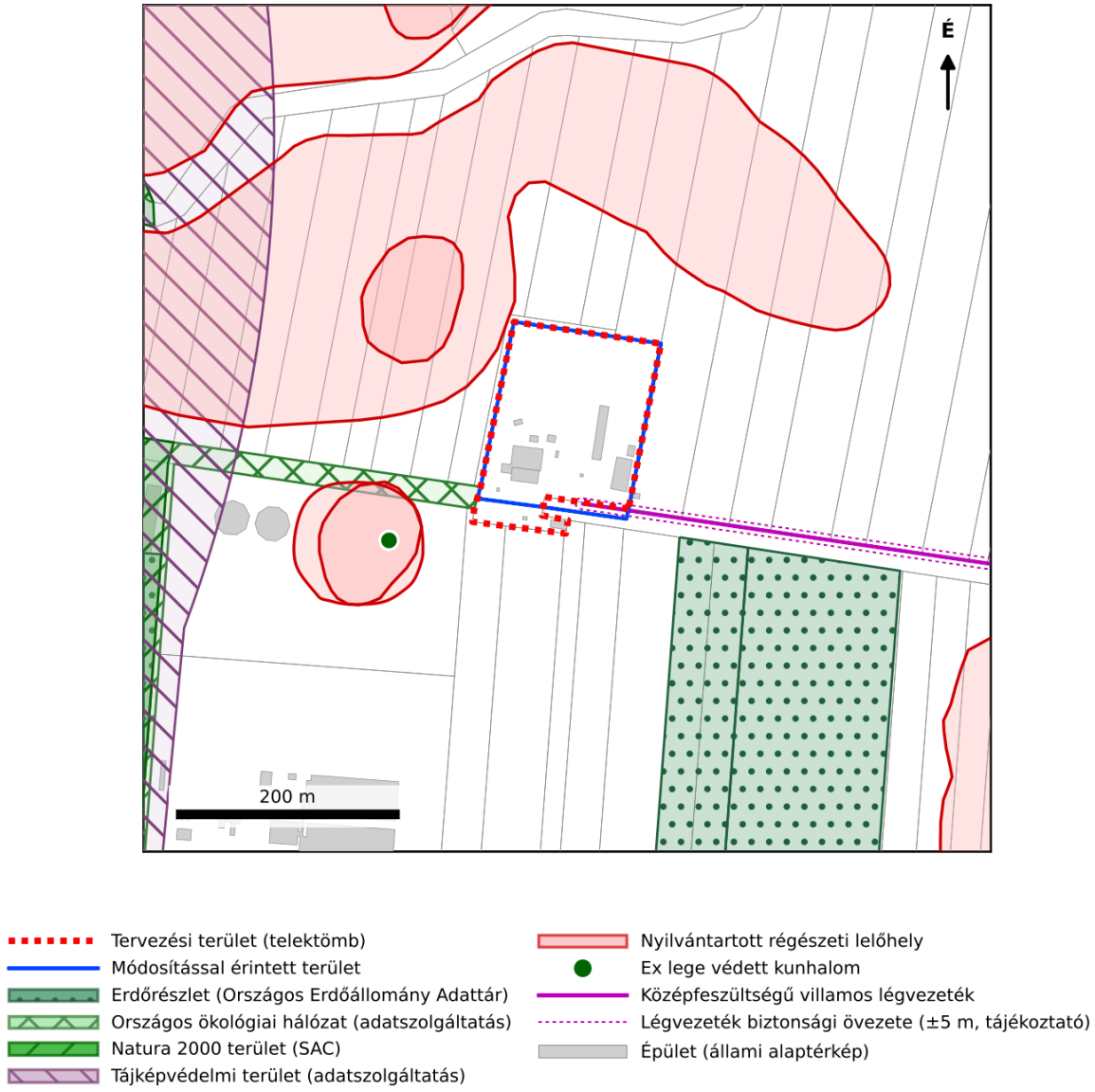
Az 1. tervezési terület érintettsége

Táji és természetvédelmi érintettség. A tervezési területen nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett természeti terület, Natura 2000 terület nem található. A legközelebbi Natura 2000 terület (SAC) mintegy 280 m-re, az országos jelentőségű védett természeti terület 440 m-re, az adatszolgáltatás szerinti tájképvédelmi terület 220 m-re fekszik. Az országos ökológiai hálózat magterületének övezete a tervezési terület nyugati határával érintkezik, de a módosítással érintett területet nem fedi. A legközelebbi ex lege védett kunhalom (Lénárd-halom) mintegy 90 m-re, a legközelebbi MePAR szerinti védett tájelem 74 m-re található. Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészlet a területet nem érinti (51 m). A fejlesztés a meglévő telephelyen belül marad, a zárt technológiájú hígtrágyakezelés és a telekhatár menti növényállomány a szomszédos élőhelyek védelmét is szolgálja.

Örökségvédelmi érintettség. A tervezési területet műemlék, műemléki környezet, helyi védelem alatt álló érték nem érinti. Nyilvántartott régészeti lelőhely a 0105 hrsz-ú ingatlant nem érinti, de a Háromkúti-dűlő II. (azonosító: 61988) lelőhely határa mintegy 6 m-re, a Lénárd-halom (30663) lelőhely 46 m-re húzódik. A beruházás bekerülési költségétől függően előzetes régészeti dokumentáció készítése válhat szükségessé; a földmunkák során az örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

Környezetvédelmi érintettség, védelmi és korlátozó elemek. A telephelyet ellátó középfeszültségű villamos légvezeték a déli közlekedési terület mentén halad, biztonsági övezete az ingatlan délkeleti sarkát érinti; a 272 m²-es vezetékjoggal érintett területrészen építmény elhelyezése a szolgáltató hozzájárulásához kötött. Felszíni vízfolyás, állóvíz, felszín alatti vízbázis védőidoma, bányatelek (a közigazgatási terület nagy részére kiterjedő Sáránd-I. szénhidrogén bányatelek kivételével), nagynyomású földgázvezeték biztonsági övezete (legközelebb 750 m) a területet nem érinti. A vízügyi adatszolgáltatás szerinti belvíz-veszélyeztetettség alapján a terület túlnyomó része nem veszélyeztetett, kisebb (mintegy 0,24 ha-os) része mérsékelten veszélyeztetett; az MTrT szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete (legközelebb 3,2 km) nem érinti.

A tervezett süldőnevelő istálló még nem épült meg, így védőtávolsággal sem rendelkezik. Az új telephely védőtávolsága a környezetvédelmi engedélyezést követően, annak eredménye alapján kerülhet a településrendezési eszközökre; országos jogszabályi védőtávolság hiányában a védőtávolságot a szakhatóság határozza meg (HÉSZ 41. § (3) bekezdés).



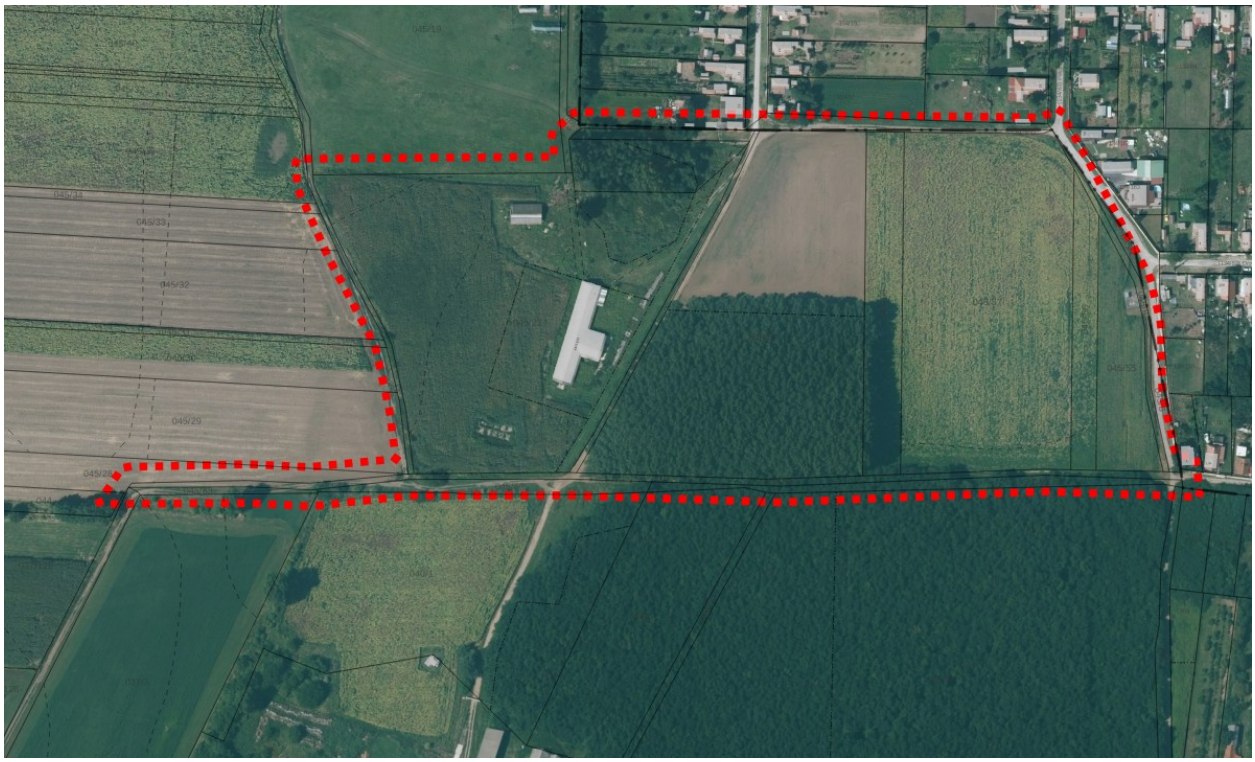
9. ábra Az 1. tervezési terület és környezetének érintettsége (E-TÉR adatszolgáltatás alapján)

2. tervezési terület - útszélesítés törlése (045/57, 045/58, 045/59 hrsz.)

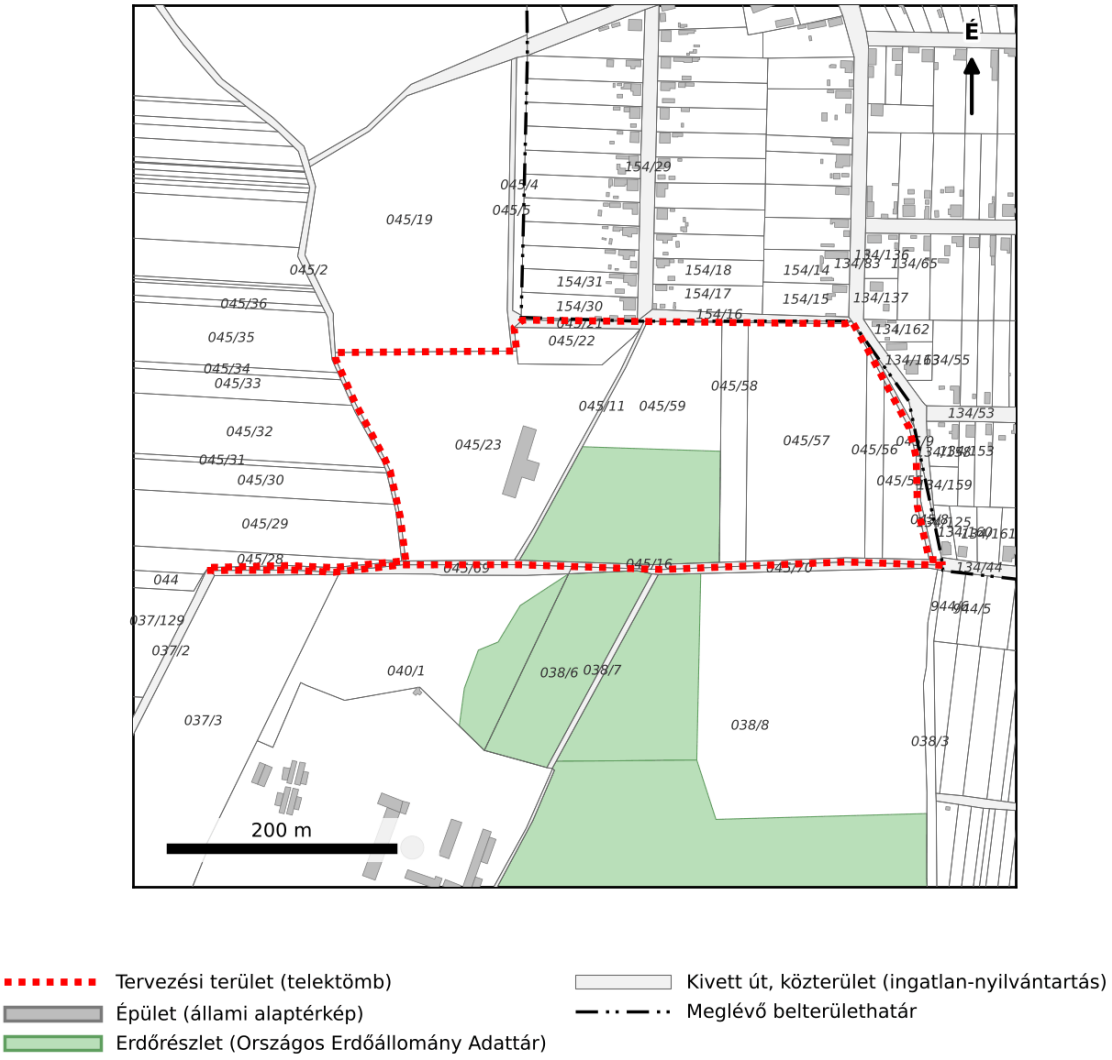
Lehatárolás és kialakult állapot

A tervezési terület a 044, 045/28, 045/30, 045/31, 045/32, 045/33, 045/34 hrsz-ú erdőterületek - 045/35 és 045/19 hrsz-ú mezőgazdasági területek - 045/5 hrsz-ú közlekedési terület - meglévő belterületi határ - 134/83 hrsz-ú közlekedési terület (Petőfi Sándor utca) - 045/8 hrsz-ú közlekedési terület - 134/44 hrsz-ú közlekedési terület (Hunyadi utca) - 045/70, 045/69, 045/68 hrsz-ú közlekedési területek - 037/2 hrsz-ú mezőgazdasági terület által határolt telektömb (9,68 ha). A tömb a belterület délnyugati peremén, az Arany János utca és a Petőfi Sándor utca déli végénél, külterületen fekszik. Területén a 045/23 hrsz-ú ingatlanon (kivett gazdasági épület, udvar, anyaggödör) kisebb mezőgazdasági üzemi telephely, a 045/59 hrsz-ú ingatlan

délnyugati részén az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészlet található, a tömb nyugati fele a hatályos terv szerint gazdasági erdő övezetbe tartozik; a 045/57, 045/58 és 045/59 hrsz-ú ingatlanok keleti része mezőgazdasági művelés alatt álló, általános mezőgazdasági (Má-2) övezetbe sorolt terület. A tömböt a 045/11 hrsz-ú, átlós irányú mezőgazdasági út, északon a 045/5 és 154/16 hrsz-ú, délen a 045/16 hrsz-ú út tárja fel.

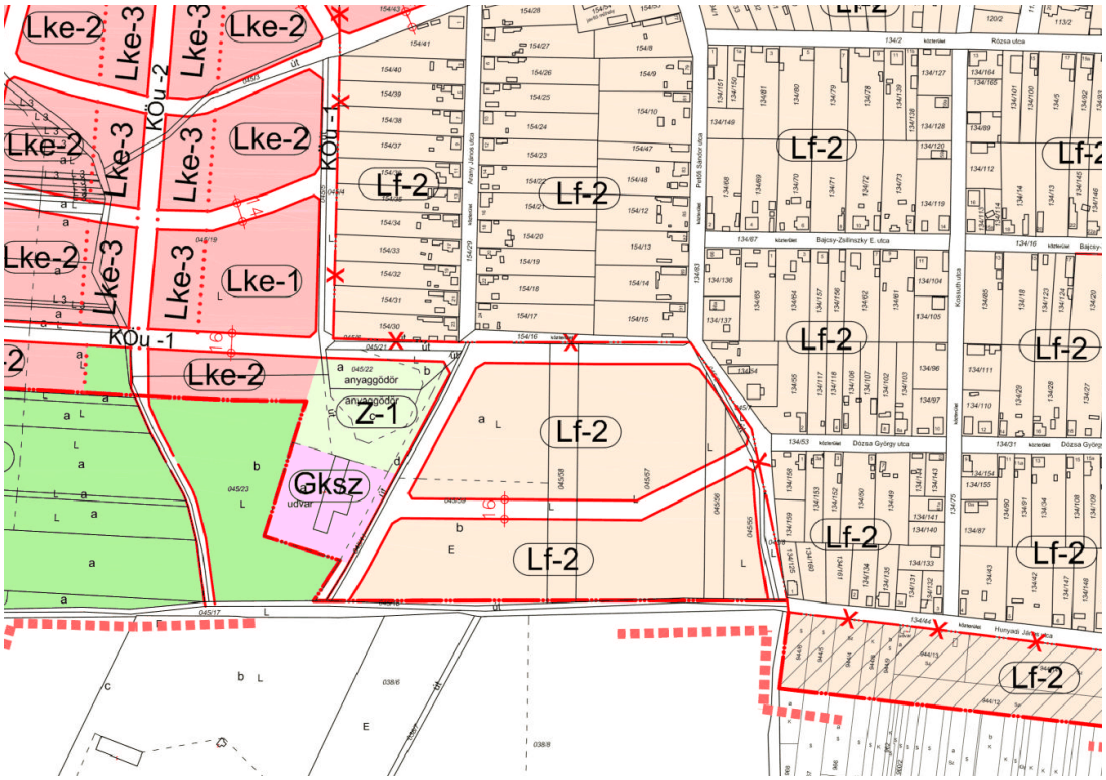


10. ábra A 2. tervezési terület és környezetének légifelvétele (ortofotó)



11. ábra A 2. tervezési terület kialakult állapota

A terület a 2014. évi szabályozási terv szerint még falusias lakóterületként (Lf-2) volt kijelölve, amelyet a lakóterület belső feltárására szolgáló, kiszabályozott közlekedési területek (16 m-es szabályozási szélességű utak) szeltek át. A lakó rendeltetés a jelentős természetvédelmi érintettség és más településfejlesztési döntések miatt korábban már törlésre került, a terület általános mezőgazdasági (Má-2), gazdasági erdő (Eg) és különleges mezőgazdasági üzemi (Kmg) övezetbe került; a lakóterületet kiszolgáló útszélesítések azonban a terveken maradtak, és ma is korlátozzák az érintett ingatlanok hasznosítását.



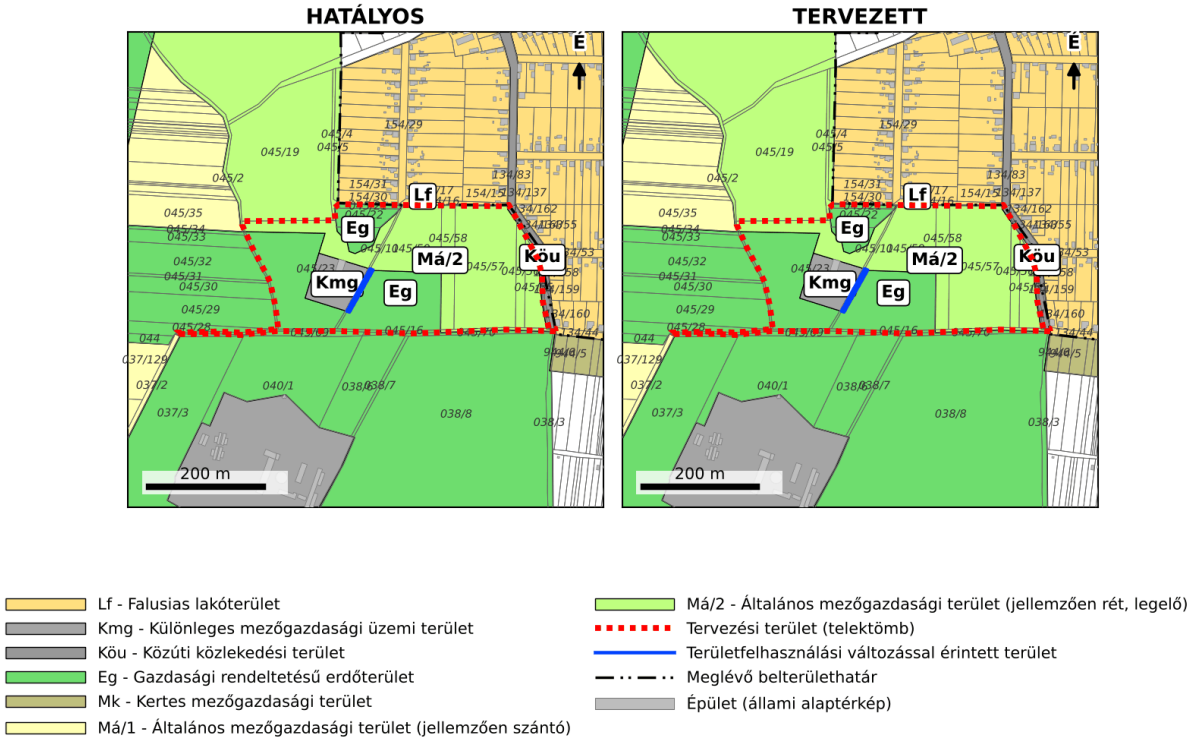
12. ábra Kivágat a 2014. évi szabályozási tervből a 2. tervezési terület környezetéről /nem hatályos/

A 71/2026. (VII. 29.) határozattal elfogadott főépítészi feljegyzés szerint a 045/11, 154/16 és 045/16 hrsz-ú mezőgazdasági utakhoz kapcsolódó tervezett útszabályozás (szélesítés) törlendő. A szélesítés céljára kiszabályozott sávok a 045/57, 045/58 és 045/59 hrsz-ú ingatlanokon helyezkednek el, a módosítás ezeket a földrészleteket érinti. A Méptv. 88. § (5) bekezdése szerint a szabályozási vonalként megjelenő szabályozási elem legfeljebb hét évig érvényes, a települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia, és ha a közérdekűség már nem áll fenn, gondoskodnia kell a szabályozási vonal törléséről és a kapcsolódó építési jogok módosításáról. A lakóterület megszűnésével az útszélesítés közérdekű indoka megszűnt; a törlés ezt a törvényi kötelezettséget teljesíti.

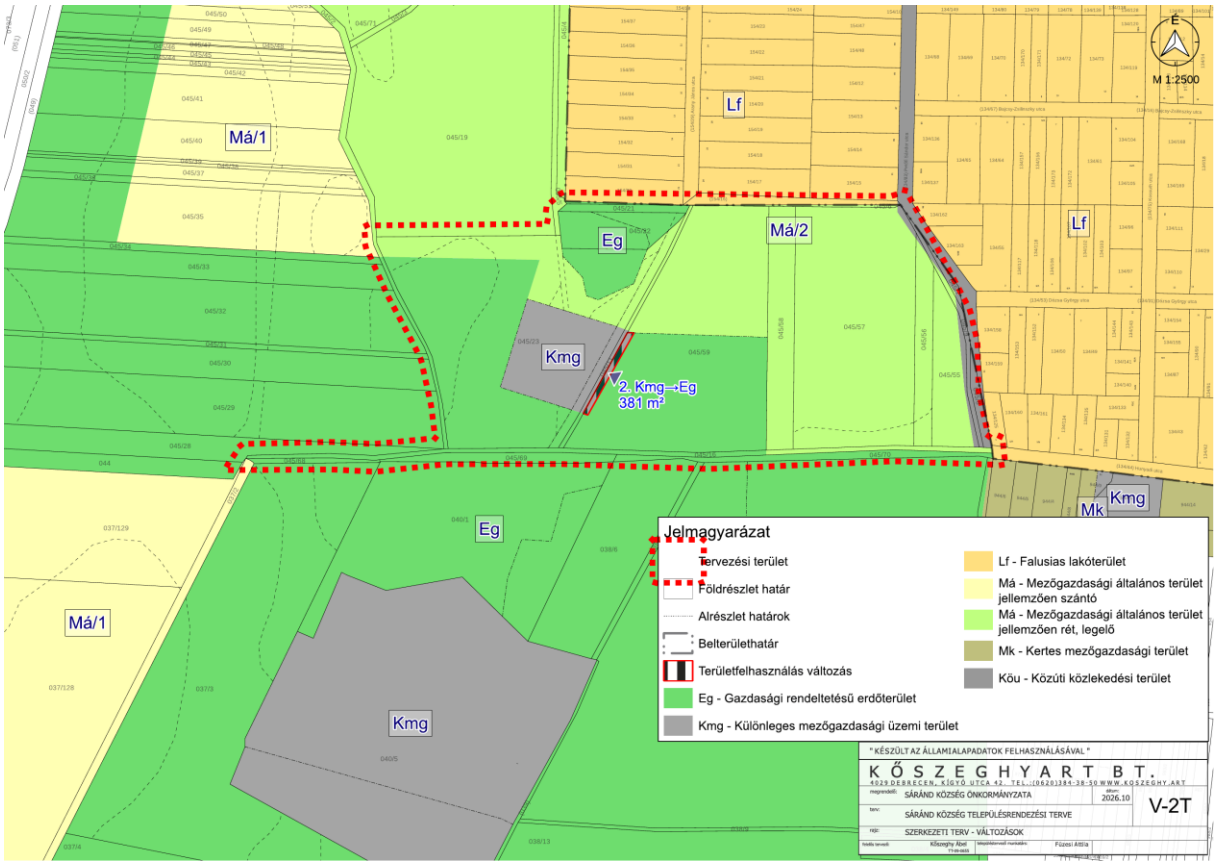
Településszerkezeti terv

A településszerkezeti terv a nem szerkezeti jelentőségű közlekedési területeket nem ábrázolja önálló területfelhasználási egységként: azok a területfelhasználási egységek határán a közlekedési terület feléig a szomszédos területfelhasználási egységek részét képezik (a hatályos terv a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. évi állapota szerinti 7. § (1) bekezdésének megfelelő ábrázolási elvet követi). A 045/11 hrsz-ú út 045/59 hrsz-ú ingatlanra eső szélesítési sávjának nyugati fele így a hatályos terven a 045/23 hrsz-ú telephely különleges mezőgazdasági üzemi területének (Kmg) része. A szélesítés törlésével ez a sáv a 045/59 hrsz-

ú ingatlan tényleges területfelhasználásának megfelelő gazdasági erdőterületbe (Eg), illetve általános mezőgazdasági területbe (Má/2) kerül, így a Kmg terület kis mértékben csökken. A változás a beépítésre szánt terület csökkenésével jár.



13. ábra Településszerkezeti terv - hatályos és tervezett területfelhasználás - 2. tervezési terület



14. ábra Településszerkezeti terv - változások - 2. módosítási pont (V-2T tervlap)

9. táblázat: *A 2. módosítási pont településszerkezeti változásai*

Módosítással érintett földrészlet	**Hatályos területfelhasználás**	**Tervezett területfelhasználás**	**Változó terület (m²)**
045/59 (részben)	Kmg	Eg	381,05
045/59 (részben)	Kmg	Má/2	5,18
Összesen (beépítésre szánt terület csökkenése):			**386,23**

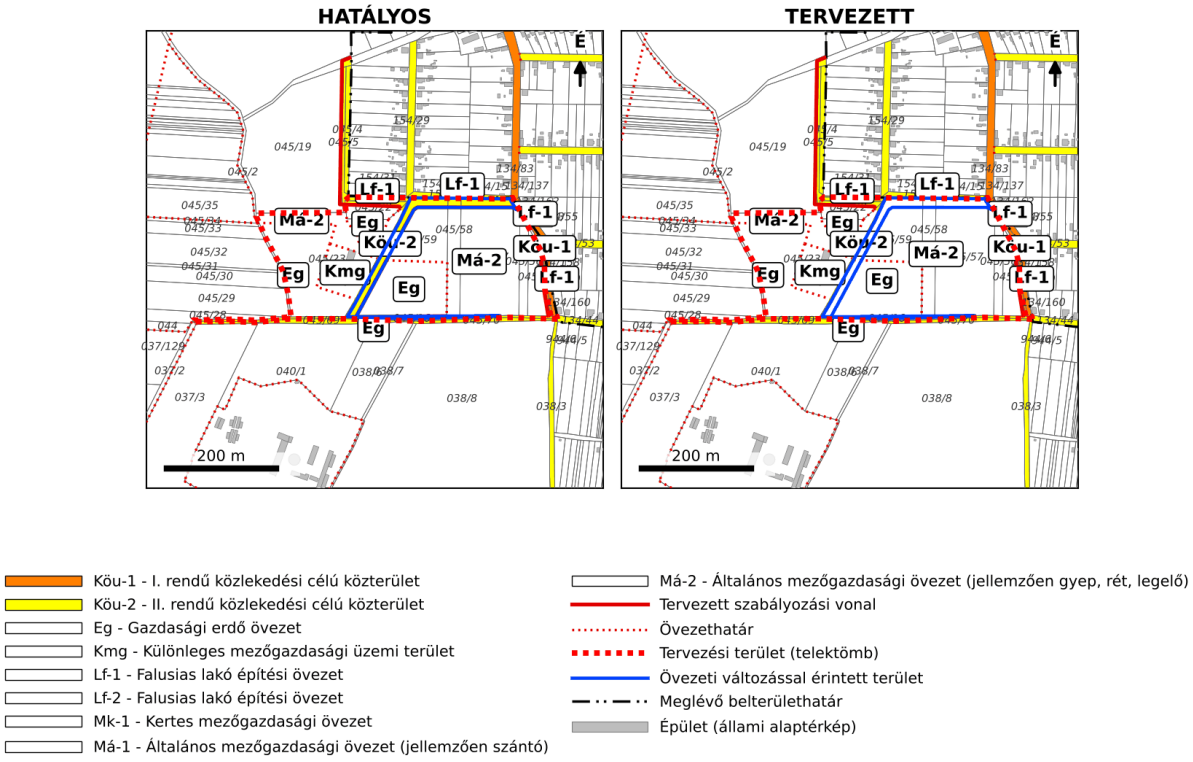
Szabályozás

A hatályos szabályozási terv a 045/11 hrsz-ú átlós mezőgazdasági út keleti oldalán, a 045/16 hrsz-ú út északi oldalán és a 154/16, illetve 045/5 hrsz-ú út déli oldalán a meglévő utakat szélesítő, a 045/57, 045/58 és 045/59 hrsz-ú ingatlanokra kiterjedő Köu-2 (II. rendű közlekedési célú közterület) sávokat és szabályozási vonalakat tartalmaz. A módosítás a szélesítési sávokat és az azokhoz tartozó szabályozási vonalakat törli; a meglévő utak (045/11, 045/16, 154/16 hrsz.) a jelenlegi telekhatáraik között közlekedési területként (Köu-2) megmaradnak. A felszabaduló területek a szomszédos, ugyanazon földrészletek többi részével egyező övezetbe kerülnek: a 045/57, 045/58 és a 045/59 hrsz-ú ingatlan keleti része Má-2 (általános mezőgazdasági, jellemzően gyep, rét, legelő) övezetbe, a 045/59 hrsz-ú ingatlan nyugati, erdőrészlettel fedett része Eg (gazdasági erdő) övezetbe.

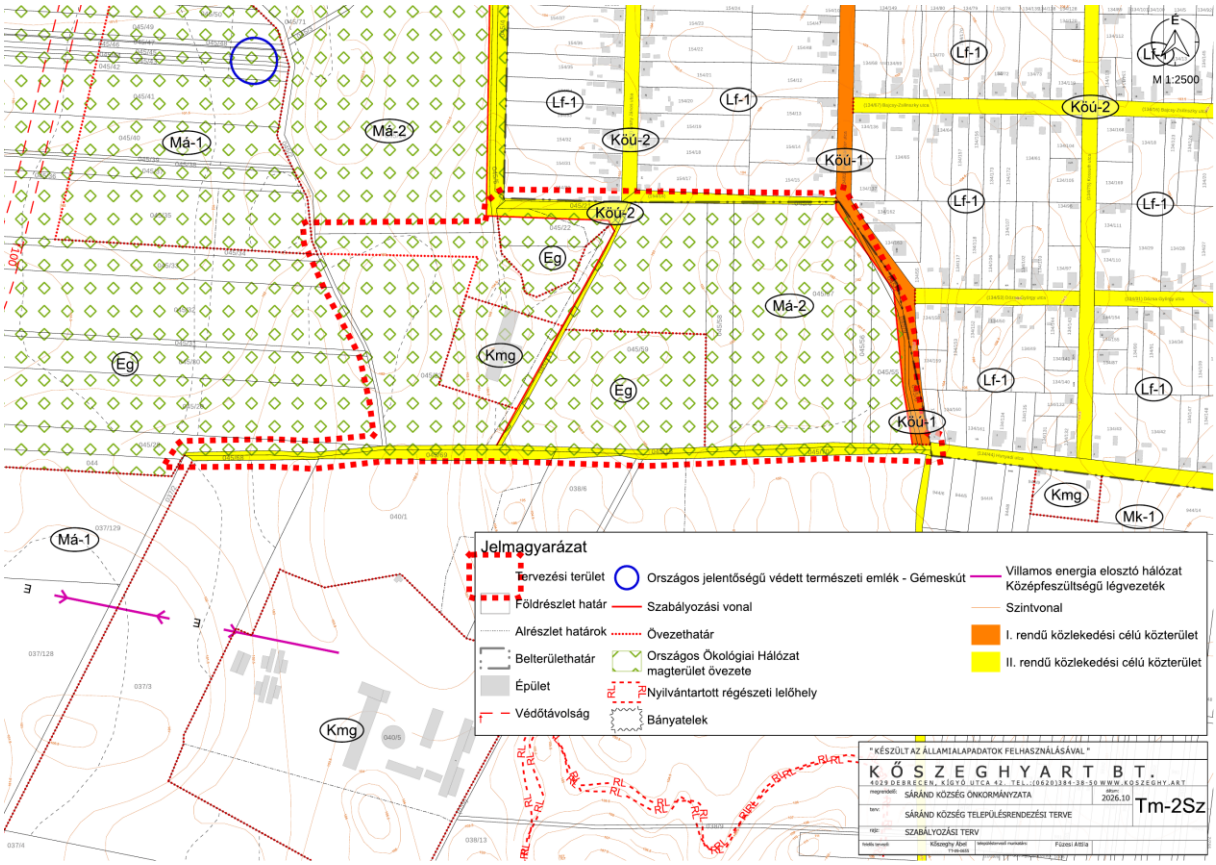
10. táblázat: *A 2. módosítási pont övezeti változásai*

Földrészlet	Hatályos övezet	Tervezett övezet	Változó terület (m²)
045/57	Köu-2	Má-2	1504,01
045/58	Köu-2	Má-2	429,35
045/59	Köu-2	Má-2	2471,53
045/59	Köu-2	Eg	1862,00
Összesen:			**6266,89**

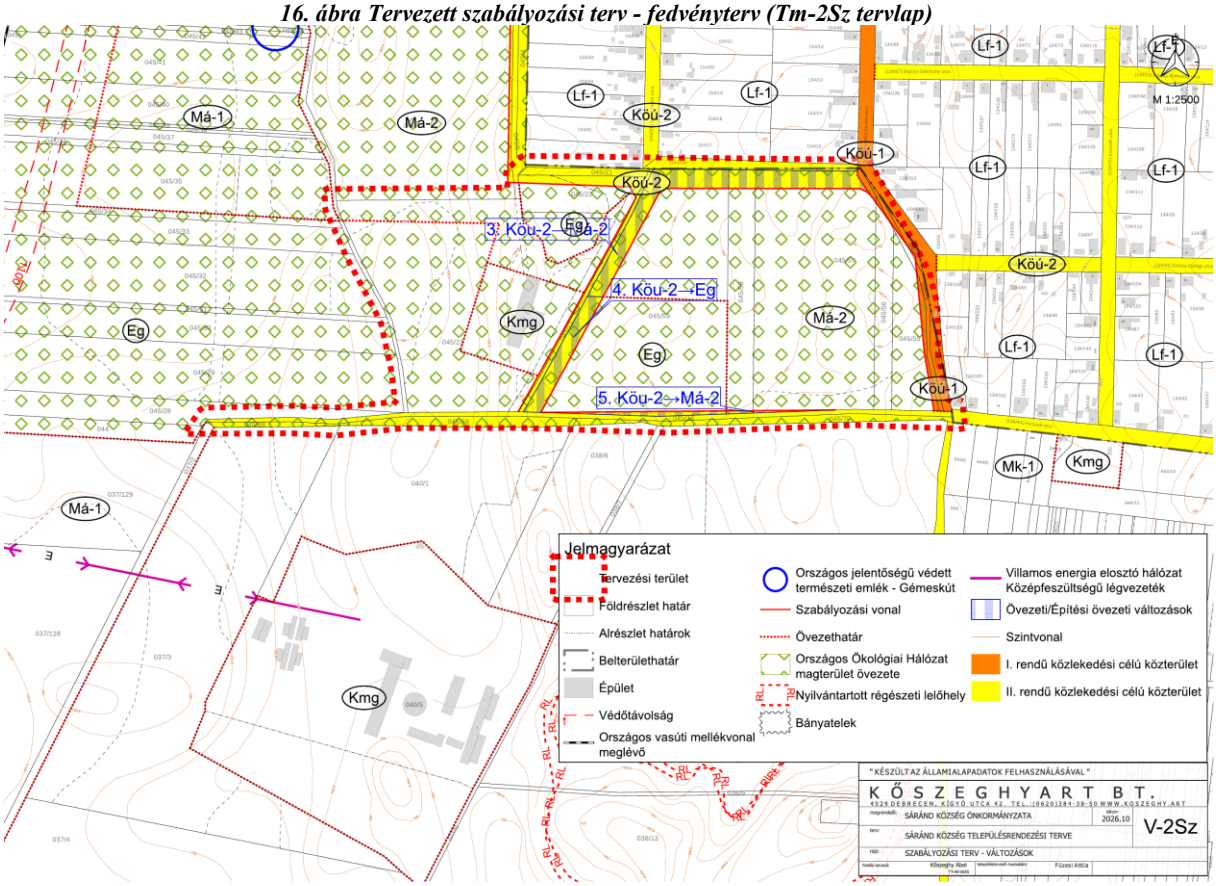
Az Má-2 övezetre a HÉSZ 49. § (2) bekezdése, az Eg övezetre a HÉSZ 46. §-a és az OTÉK 28. §-a változatlanul irányadó; új övezet nem jön létre, a HÉSZ normaszövege e módosítási pont miatt nem változik.



15. ábra Szabályozási terv - hatályos és tervezett övezeti besorolás - 2. tervezési terület



16. ábra Tervezett szabályozási terv - fedvényterv (Tm-2Sz tervlap)



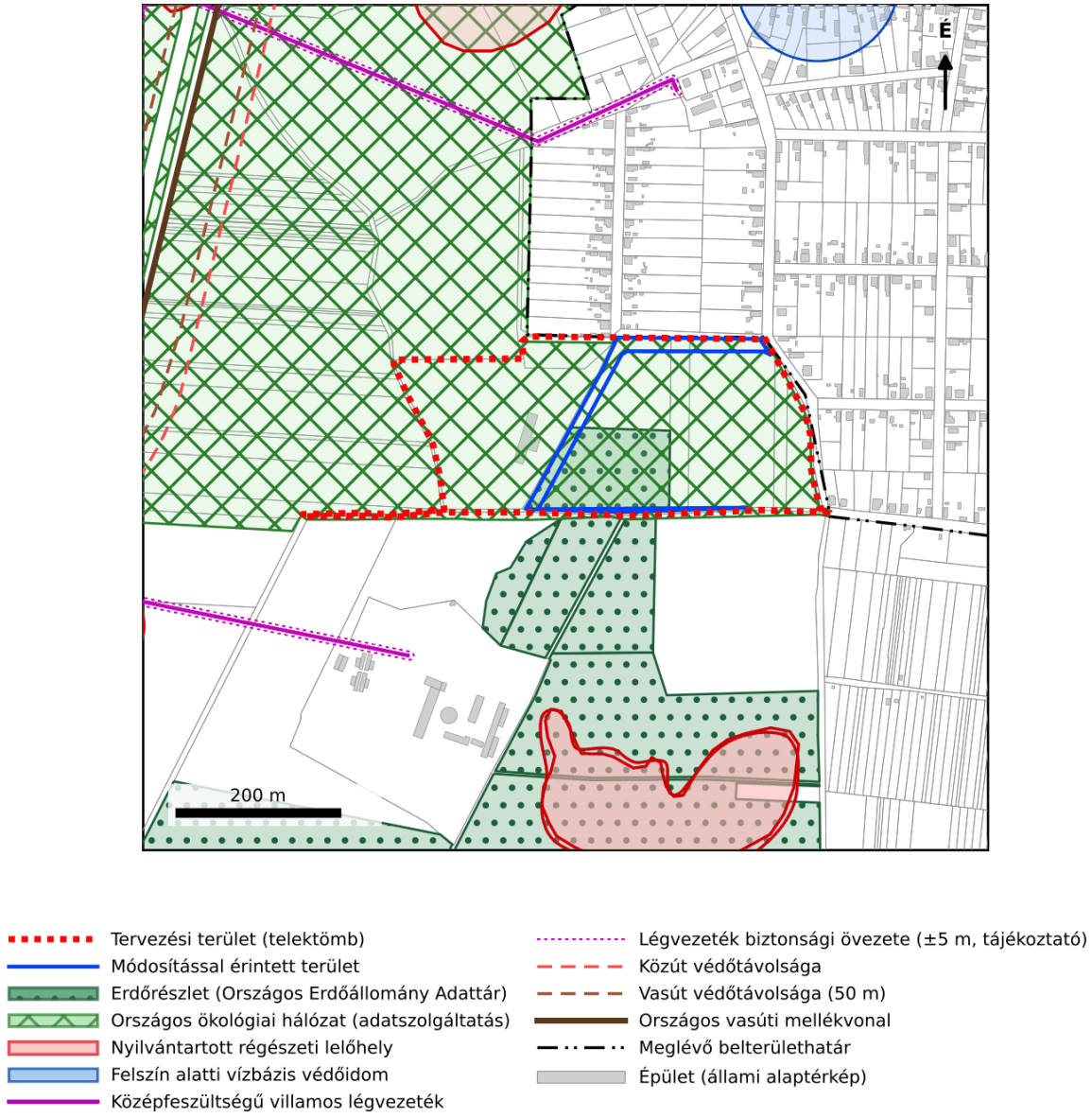
17. ábra Szabályozási terv - változások - 2. módosítási pont (V-2Sz tervlap)

A 2. tervezési terület érintettsége

Táji és természetvédelmi érintettség. A tervezési terület és a módosítással érintett terület teljes egészében az országos ökológiai hálózat magterületének övezetébe (MTrT és E-TÉR adatszolgáltatás) tartozik; a módosítással érintett területből 1862 m² az MTrT szerinti erdők övezetében és az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészleten fekszik. A módosítás e területeken tervezett, de meg nem valósult útszélesítést szüntet meg, így a magterület és az erdő igénybevételének lehetősége csökken, a módosítás természetvédelmi szempontból kifejezetten kedvező. Natura 2000 terület (1,5 km), országos jelentőségű védett természeti terület, tájképvédelmi terület (1,4 km) a területet nem érinti; a tervezési terület északnyugati környezetében országos jelentőségű védett természeti emlék (gémeskút) található, amelyet a módosítás nem érint.

Örökségvédelmi érintettség. Nyilvántartott régészeti lelőhely a tervezési területet nem érinti, a legközelebbi lelőhely (Baksa-dűlő 2.) mintegy 210 m-re található. Műemlék, műemléki környezet a területet nem érinti.

Környezetvédelmi érintettség, védelmi és korlátozó elemek. A tervezési terület délkeleti része a vízügyi adatszolgáltatás szerint belvízzel mérsékelten veszélyeztetett, az MTrT szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti. A felszín alatti vízbázis védőidoma a tervezési területtől mintegy 340 m-re húzódik. Középfeszültségű villamos légvezeték, közút és vasút védőtávolsága a módosítással érintett területet nem érinti.



18. ábra A 2. tervezési terület és környezetének érintettsége (E-TÉR adatszolgáltatás alapján)

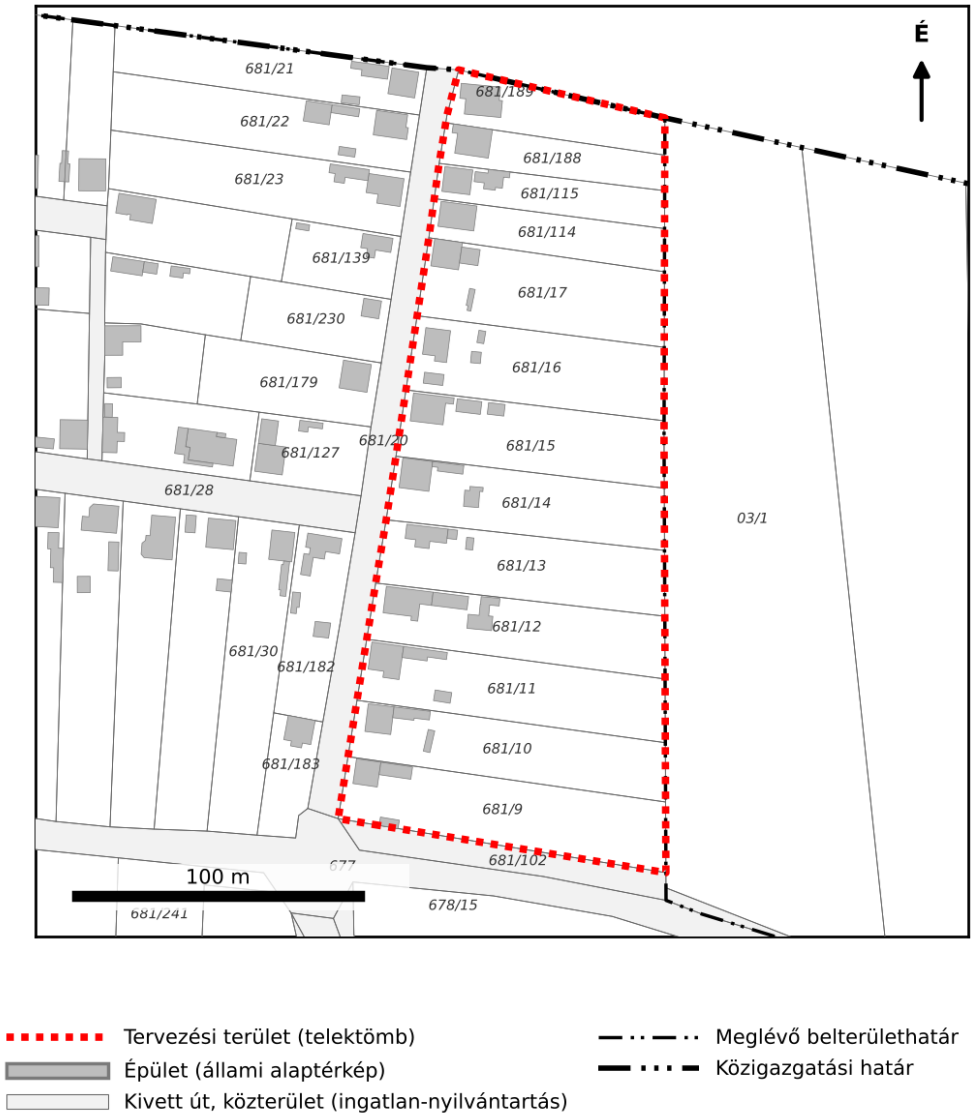
3. tervezési terület - Pacsirta utca 9. sz., tervezett út törlése (681/13 hrsz.)

Lehatárolás és kialakult állapot

A tervezési terület Mikepércs közigazgatási határa (egyben meglévő belterületi határ) - 681/20 hrsz-ú közlekedési terület (Pacsirta utca) - 681/102 hrsz-ú közlekedési terület - meglévő belterületi határ által határolt telektömb (2,44 ha), a belterület északi szélén. A tömb a Pacsirta utca keleti oldalán sorakozó, kertvárosias jellegű, beépített lakótelkekből áll (681/9-681/17, 681/114, 681/115, 681/188, 681/189 hrsz.). A 681/13 hrsz-ú ingatlan 2 205 m² területű, mintegy 100,5 m mély és 22,6 m széles, az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű magántelek.



19. ábra A 3. tervezési terület és környezetének légifelvétele (ortofotó)

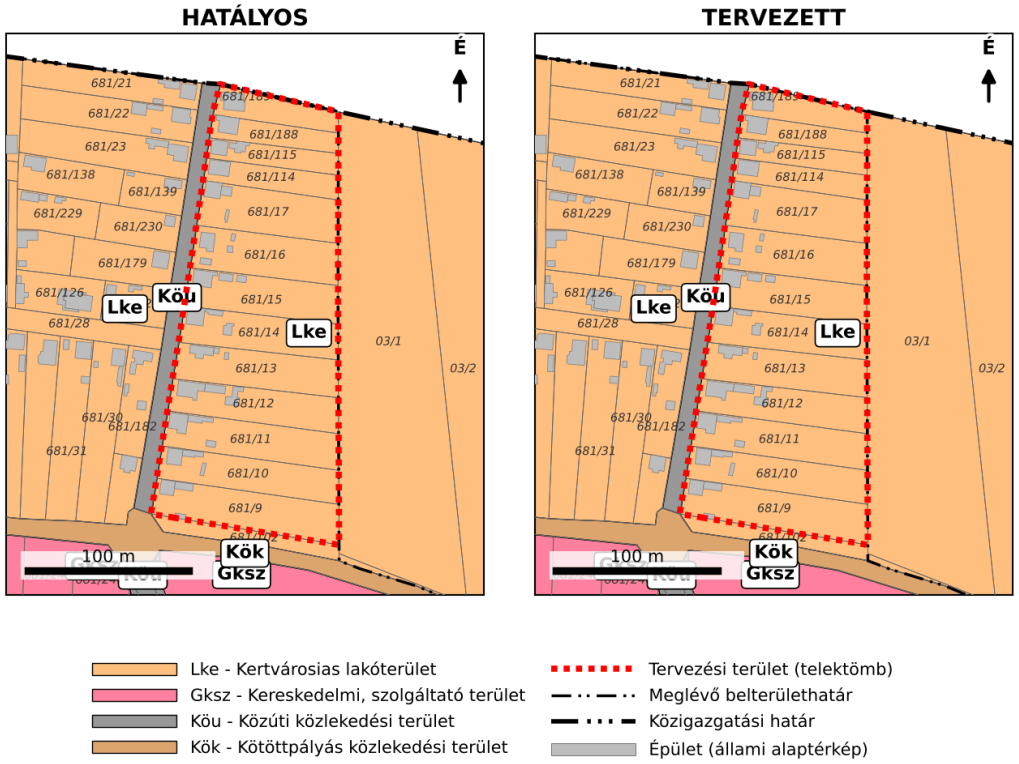


20. ábra A 3. tervezési terület kialakult állapota (állami alaptérkép)

A hatályos szabályozási terv a 681/13 hrsz-ú ingatlant teljes egészében tervezett közlekedési területként (Köu-2) jelöli: a tervezett út a József Attila utcát kötötte volna össze a Pacsirta utcán át a jelenleg külterületi, tervezett belterületi 03/1 hrsz-ú ingatlanon kijelölt közlekedési területtel. A fejlesztés közel 15 éve nem valósult meg, az ingatlan tulajdonosa ez idő alatt is korlátozva volt az ingatlan hasznosításában. A 03/1 hrsz-ú terület feltárása délebbre, a vasút menti közlekedési területen keresztül biztosítható, így a kiszabályozott, de meg nem valósult közlekedési terület negatív hatás nélkül szüntethető meg. A Méptv. 88. § (5) bekezdése szerinti hétéves felülvizsgálati kötelezettség alapján, a közérdekű elrendelési indok megszűnése miatt a szabályozási elemet törölni kell.

Településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv a 681/13 hrsz-ú ingatlant - a nem szerkezeti jelentőségű tervezett úttal együtt - kertvárosias lakóterületként (Lke) ábrázolja. A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, területfelhasználási változás nem történik.



21. ábra Településszerkezeti terv - a 3. tervezési terület (hatályos és tervezett állapot azonos)

Szabályozás

A módosítás a 681/13 hrsz-ú ingatlanról a tervezett közlekedési területet (Köu-2) törli, és az ingatlant a déli szomszédos telkekkel (681/9-681/12 hrsz.) azonos Lke-1 építési övezetbe sorolja. Az ingatlan északi határa a Lke-1 és a Lke-2 építési övezet közötti övezethatárrá válik, a déli határán a szabályozási vonal megszűnik. A 681/13 hrsz-ú ingatlan mérete (2205 m², 22,6 m szélesség) a Lke-1 építési övezet kialakítható legkisebb telekterületét (800 m²) és telekszélességét (16 m) meghaladja, így az ingatlan a HÉSZ előírásai szerint beépíthető.

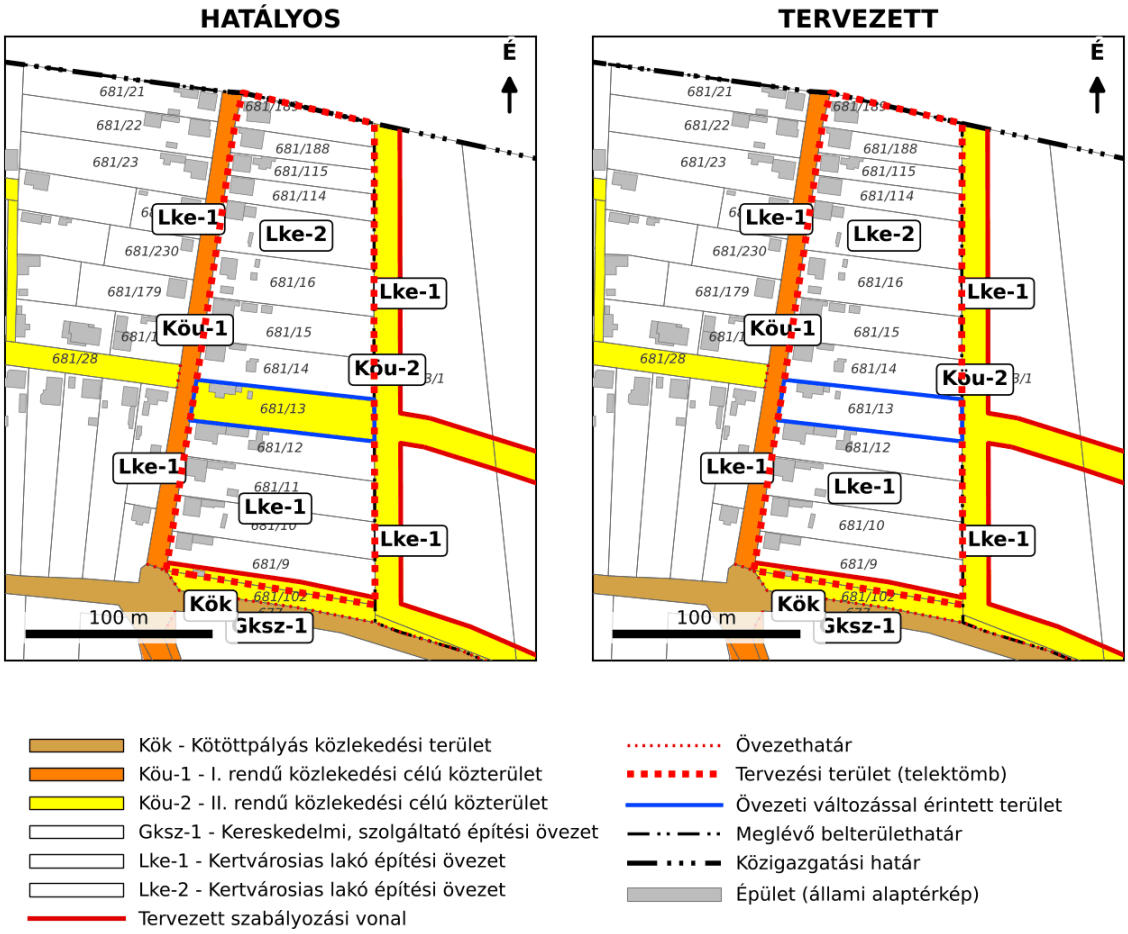
11. táblázat: *A Lke-1 építési övezet paraméterei (HÉSZ 1. melléklet 1. táblázat)*

Építési övezet	Beépítési mód	Legkisebb telek-szélesség (m)	Kialakítható legkisebb telek (m²)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb épület-magasság (m)	Legnagyobb beépítettség (%)
Lke-1	O	16	800	50	5,0	30

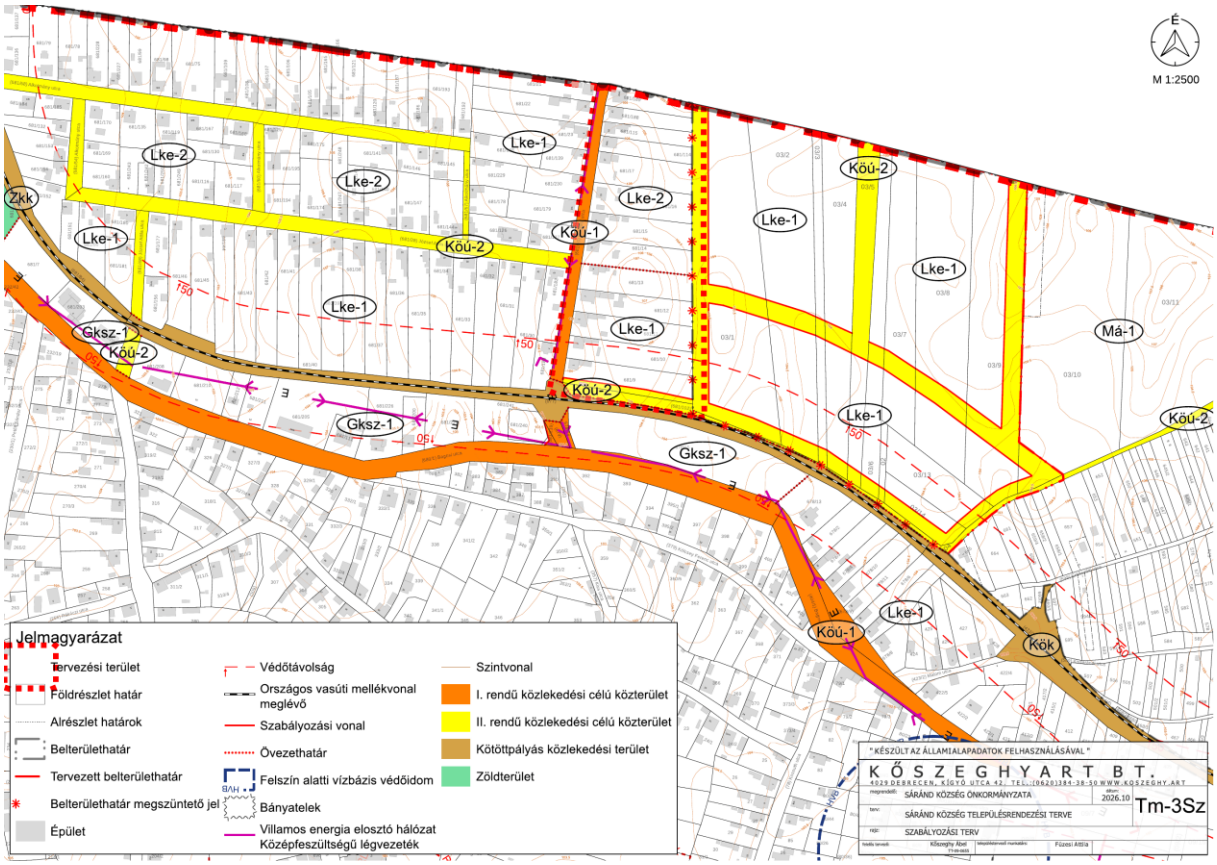
12. táblázat: *A 3. módosítási pont övezeti változásai*

Földrészlet	Hatályos övezet	Tervezett övezet	Változó terület (m²)
681/13	Köu-2	Lke-1	2205,31

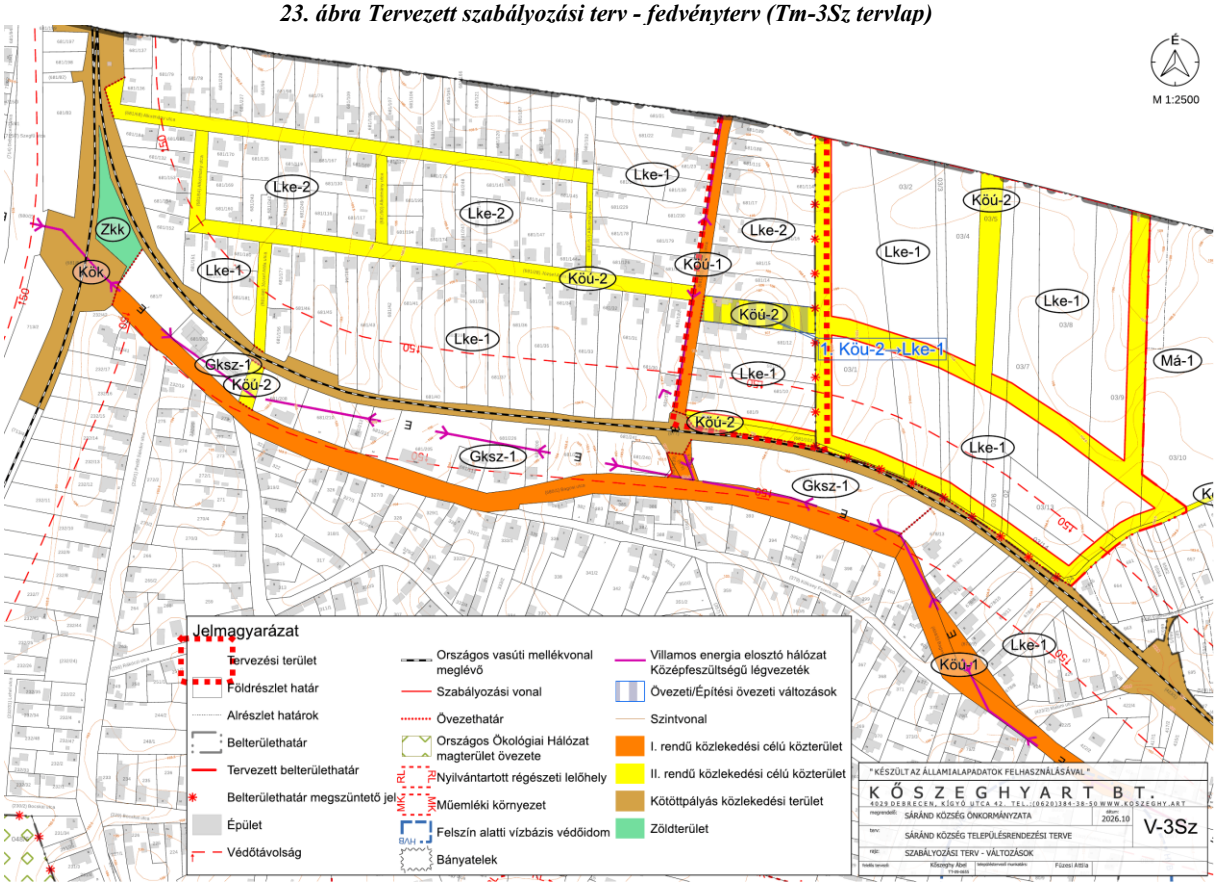
A Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés c) pontja szerint a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út megszűnése - abban az esetben is, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került - nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének. A 681/13 hrsz-ú ingatlanon kijelölt tervezett út nem szerkezeti jelentőségű kiszolgáló út, a településszerkezeti terven önálló elemként nem jelenik meg, az ingatlan Lke-1 építési övezetbe sorolása ezért nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, és a Méptv. 7. § (2) bekezdése és 8. §-a szerinti követelmények (csereterület, biológiai aktivitásérték-igazolás) nem alkalmazandók.



22. ábra Szabályozási terv - hatályos és tervezett övezeti besorolás - 3. tervezési terület



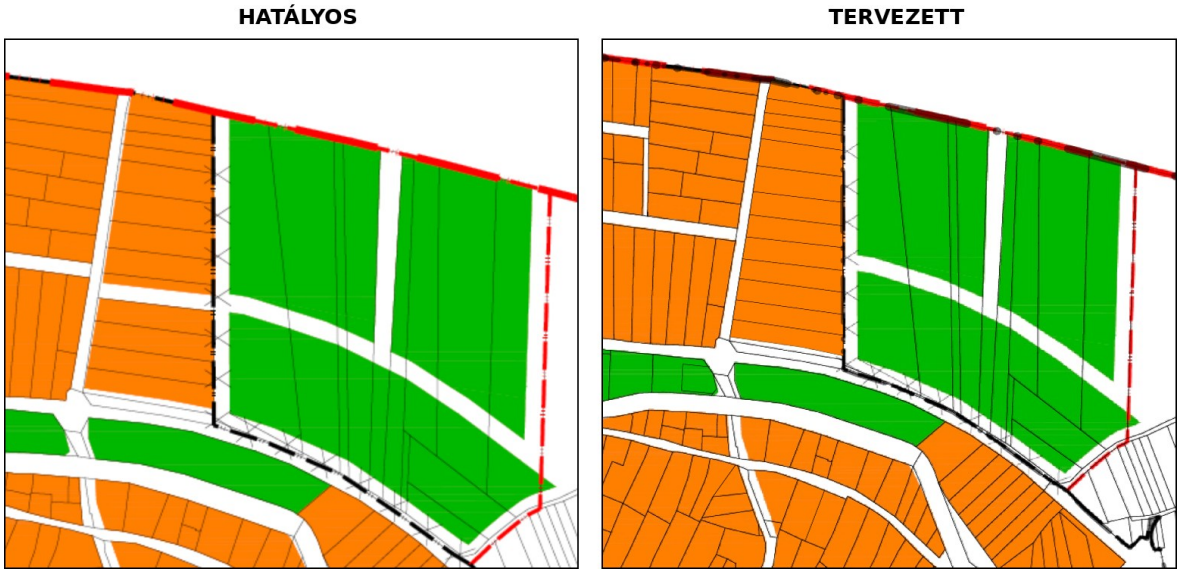
23. ábra Tervezett szabályozási terv - fedvényterv (Tm-3Sz tervlap)



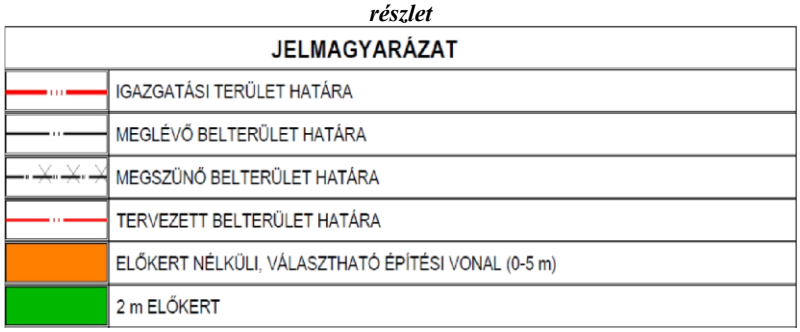
24. ábra Szabályozási terv - változások - 3. módosítási pont (V-3Sz tervlap)

A HÉSZ 3. mellékletének módosítása

A HÉSZ 13. § (3) bekezdése és 32. § (4) bekezdése szerint a kertvárosias lakóterületen az épület elhelyezésének utcai telekhatárhoz viszonyított helyzetét, az előkert értelmezését, lehatárolását és az építési vonal helyét a HÉSZ 3. melléklete határozza meg. A hatályos 3. melléklet a 681/13 hrsz-ú ingatlant - közlekedési területként - nem sorolja előkert-kategóriába. A módosítás során az ingatlan a tömb többi telkével azonos „előkert nélküli, választható építési vonal (0-5 m)” kategóriába kerül.



25. ábra A HÉSZ 3. melléklete (az előkert értelmezése, lehatárolása, kötelező építési vonal) - hatályos és tervezett állapot, részlet



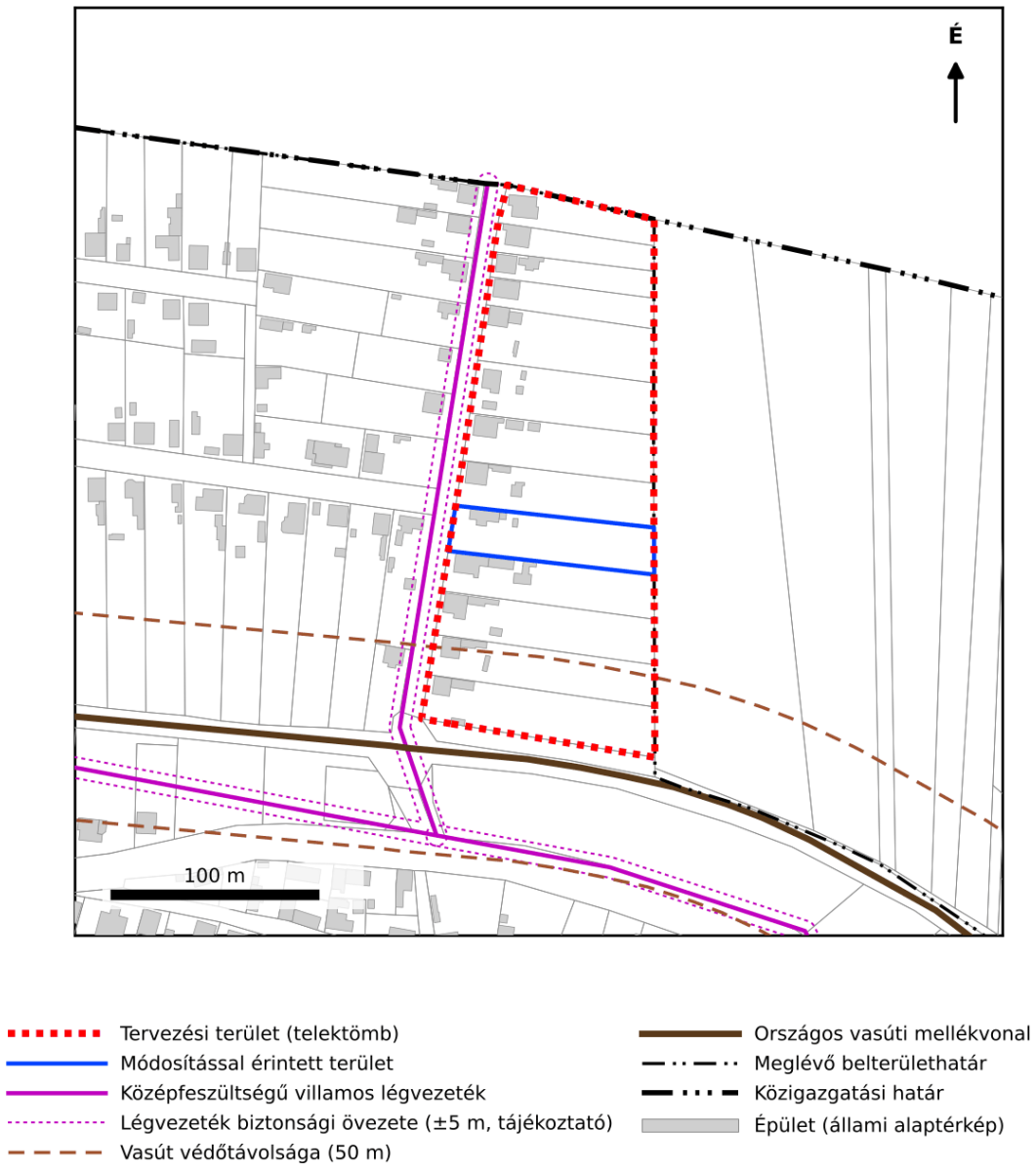
26. ábra A HÉSZ 3. mellékletének jelmagyarázata

A 3. tervezési terület érintettsége

Táji, természet- és örökségvédelmi érintettség. A tervezési területet védett természeti terület, Natura 2000 terület, ökológiai hálózat, tájképvédelmi terület nem érinti. Nyilvántartott régészeti lelőhely a területen nincs (a legközelebbi, a Református templom lelőhelye 420 m-re található), műemléki környezet 390 m-re húzódik.

Környezetvédelmi érintettség, védelmi és korlátozó elemek. A Pacsirta utca (681/20 hrsz.) mentén középfeszültségű villamos légvezeték halad, a 681/13 hrsz-ú ingatlantól mintegy 10

m-re; biztonsági övezete az ingatlant nem érinti, a tömb utca menti telkeinek egy részét azonban igen, ahol az építés az üzemeltető hozzájárulásához kötött. A 106. és 107. számú vasútvonal 50 m-es védőtávolsága a tervezési terület déli telkeit érinti, a 681/13 hrsz-ú ingatlant nem (46 m). A felszín alatti vízbázis védőidoma mintegy 420 m-re húzódik. A terület a vízügyi adatszolgáltatás szerint belvízzel nem veszélyeztetett.



27. ábra A 3. tervezési terület és környezetének érintettsége (E-TÉR adatszolgáltatás alapján)

ÖSSZEFOGLALÁS

A módosítások során megállapítható, hogy a község a kialakult állapotok jogi rendezésére és a feleslegessé vált korlátozások megszüntetésére törekszik. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Az 1. módosítási pont a működő sertéstartó telephelyi rendszerhez tartozó, évtizedek óta majorként használt ingatlan területfelhasználását a tényleges és a tervezett rendeltetéshez igazítja (Gip → Kmg), a beépítésre szánt terület nagyságának és elhelyezkedésének változatlanul hagyásával. A 2. és 3. módosítási pont meg nem valósult, közérdekű indokukat vesztett közlekedési területeket töröl a Méptv. 88. § (5) bekezdésének megfelelően; a 2. módosítási pontban ennek eredményeként az ökológiai hálózat magterületén és nyilvántartott erdőrészleten megszűnik az útszélesítés lehetősége, a 3. módosítási pontban egy tartósan korlátozott magántelek a szomszédos telkekkel azonos építési jogokat kap.

A természet-, környezet- és tájvédelemmel, valamint az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó előírásokat a terv figyelembe veszi, és nem irányoz elő olyan változtatást, amely a jelenleginél kedvezőtlenebb állapotot eredményezne. A módosítások együttes hatására a beépítésre szánt terület 0,04 ha-ral csökken, az erdőterület 0,04 ha-ral nő, a település biológiai aktivitásértéke 0,98 ponttal nő. A tervezett módosítások a magasabb rendű jogszabályokkal, a területrendezési tervekkel és a településképi rendelettel összhangban vannak, a hatályos településrendezési eszközök rendszerébe beilleszthetők.

Kőszeghy Ábel

okleveles településmérnök

TT 09-0655

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Határozattal jóváhagyandó munkarészek

…/2026. (…….) sz. határozat

Sáránd Község Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 140/2018. (XI.20.) számú önkormányzati határozat módosításáról

Sáránd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 59.§ (1) bekezdés d) pontja alapján

1. a Sáránd Község Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 140/2018. (XI.20.) számú önkormányzati határozatának 1. mellékletét képező Településszerkezeti terv leírásának 3. mellékletét képező A település területi mérlege az 1. melléklet szerint módosul.

2. a Sáránd Község Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 140/2018. (XI.20.) számú önkormányzati határozatának 2. mellékletét képező Sáránd Község Településszerkezeti terve a 2. melléklet szerint módosul.

Felelős: Dézsi András polgármester
Határidő: folyamatos

Sáránd, 2026…….

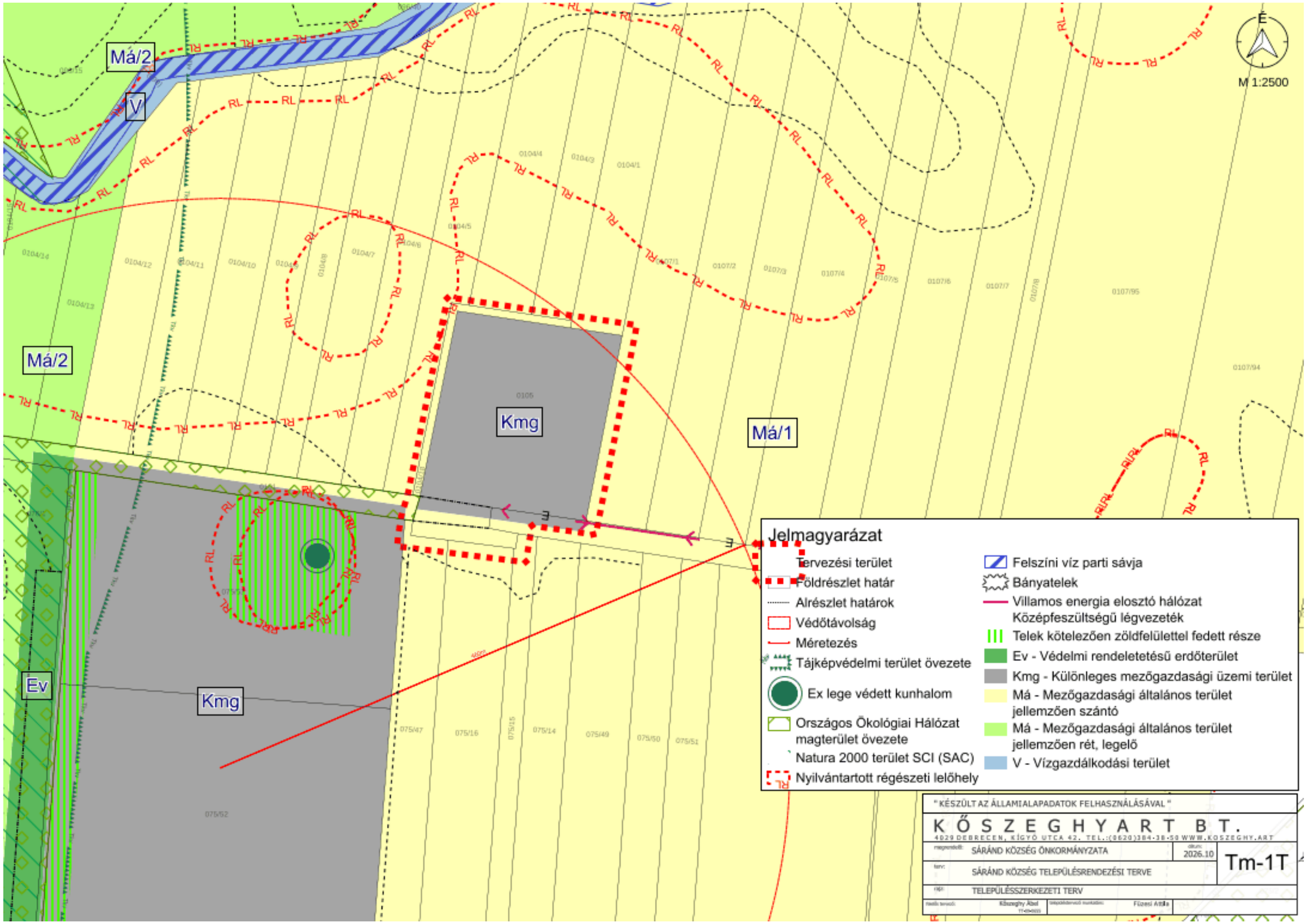
Dézsi András
polgármester

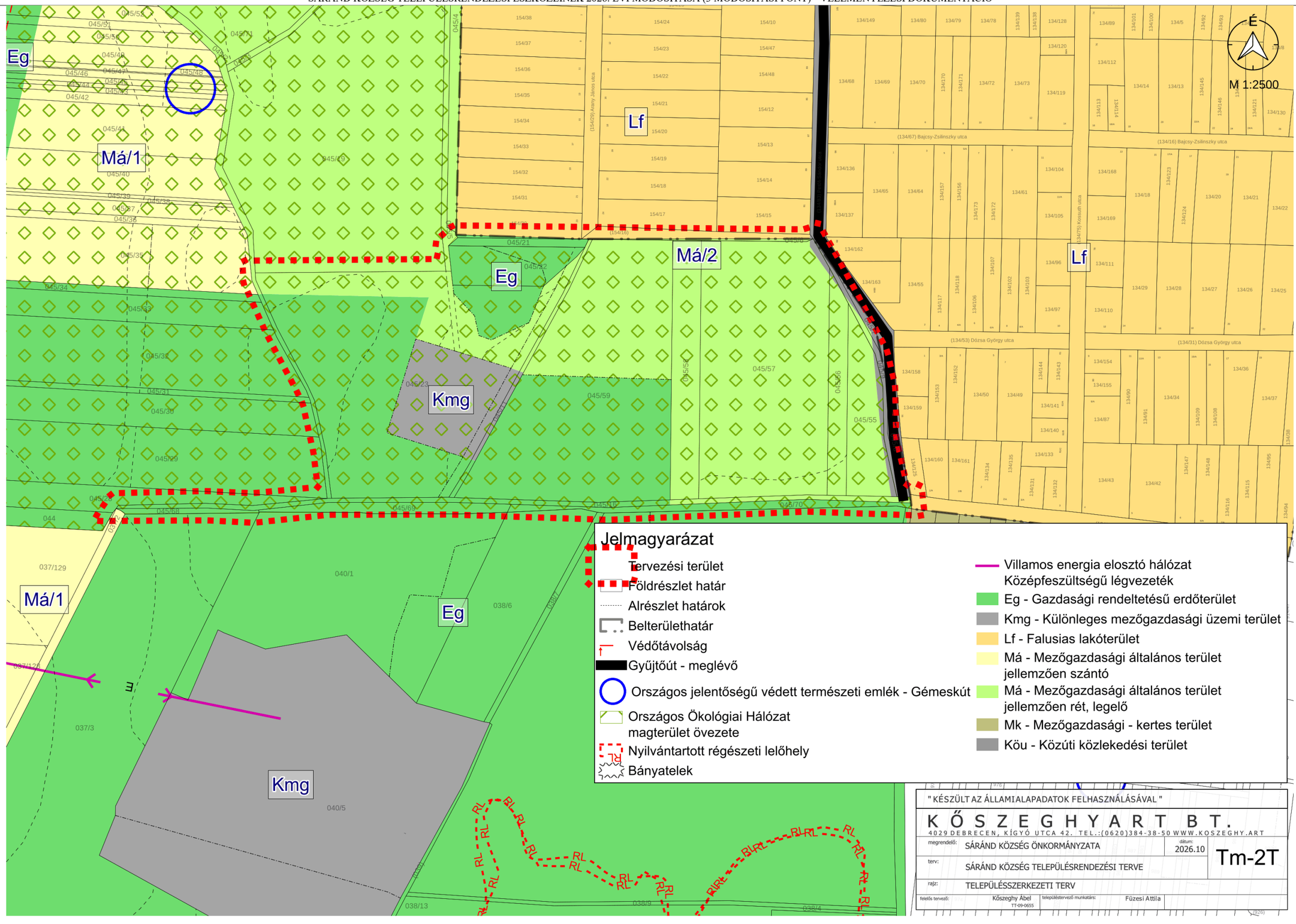
1. melléklet a(z) …/2026. (……) sz. K.t. határozathoz

A település területi mérlege

Területfelhasználási egység megnevezése	Rövid jelölése	2026. évi módosítás során történő változás (ha)
Egyéb ipari gazdasági terület	Gip	-2,1911
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	Kmg	+2,1524
Gazdasági erdőterület	Eg	+0,0381
Általános mezőgazdasági terület jellemzően gyep, legelő	Má/2	+0,0005

2. melléklet a(z) …/2026. (……) sz. K.t. határozathoz




É
M 1:2500
Eg
Má/1
Lf
Má/2
Kmg
Jelmagyarázat
Tervezési terület
Földrészlet határ
Alrészlet határok
Belterülethatár
Védőtávolság
Gyűjtőút - meglévő
Országos jelentőségű védett természeti emlék - Gémeskút
Országos Ökológiai Hálózat magterület övezete
Nyilvántartott régészeti lelőhely
Bányatelek
Villamos energia elosztó hálózat Középfeszültségű légvezeték
Eg - Gazdasági rendeltetésű erdőterület
Kmg - Különleges mezőgazdasági üzemi terület
Lf - Falusias lakóterület
Má - Mezőgazdasági általános terület jellemzően szántó
Má - Mezőgazdasági általános terület jellemzően rét, legelő
Mk - Mezőgazdasági - kertes terület
Köu - Közúti közlekedési terület
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "
K Ő S Z E G H Y A R T B T.
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART
megrendelő: SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
dátum: 2026.10
terv: SÁRÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
Tm-2T
rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655
településtervező munkatárs: Füzesi Attila

Rendelettel jóváhagyandó munkarészek

Sáránd Község Önkormányzata Képviselő-testületének …/2026. (…….) önkormányzati rendelete

Sáránd Község Önkormányzata Képviselő-testületének Sáránd Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 16/2018. (XI.20.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] E rendelet célja a 0105 hrsz-ú telephelyen tervezett mezőgazdasági üzemi fejlesztés megvalósíthatóságának biztosítása, valamint a 045/57, 045/58, 045/59 és 681/13 hrsz-ú ingatlanokat érintő, meg nem valósult tervezett közlekedési területek törlése.

[2] Sáránd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítészi; környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási; népegészségügyi; közlekedési hatósági; örökségvédelmi; talajvédelmi; erdészeti; ingatlanügyi és földügyi igazgatási, iparbiztonsági, vízügyi, vízvédelmi és polgárvédelmi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal; közlekedési és népegészségügyi hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Közlekedési és Beruházási Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Közlekedési és Beruházási Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Közlekedési és Beruházási Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság; Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat, Derecske Város Önkormányzata, Hajdúbagos Község Önkormányzata, Hajdúszoboszló Város Önkormányzata, Hajdúszovát Község Önkormányzata, Mikepércs Községi Önkormányzat, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Sáránd Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 16/2018. (XI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 6.§-a s következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„*(3) Az övezetekben és építési övezetekben a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás vagy kialakítás végrehajtása érdekében a szabályozás után visszamaradó telkek az övezet vagy építési övezet beépítési paraméterei előírásaitól eltérőek is lehetnek.*”

2.§

A R. 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3.§

A R. 6. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

Záró rendelkezések

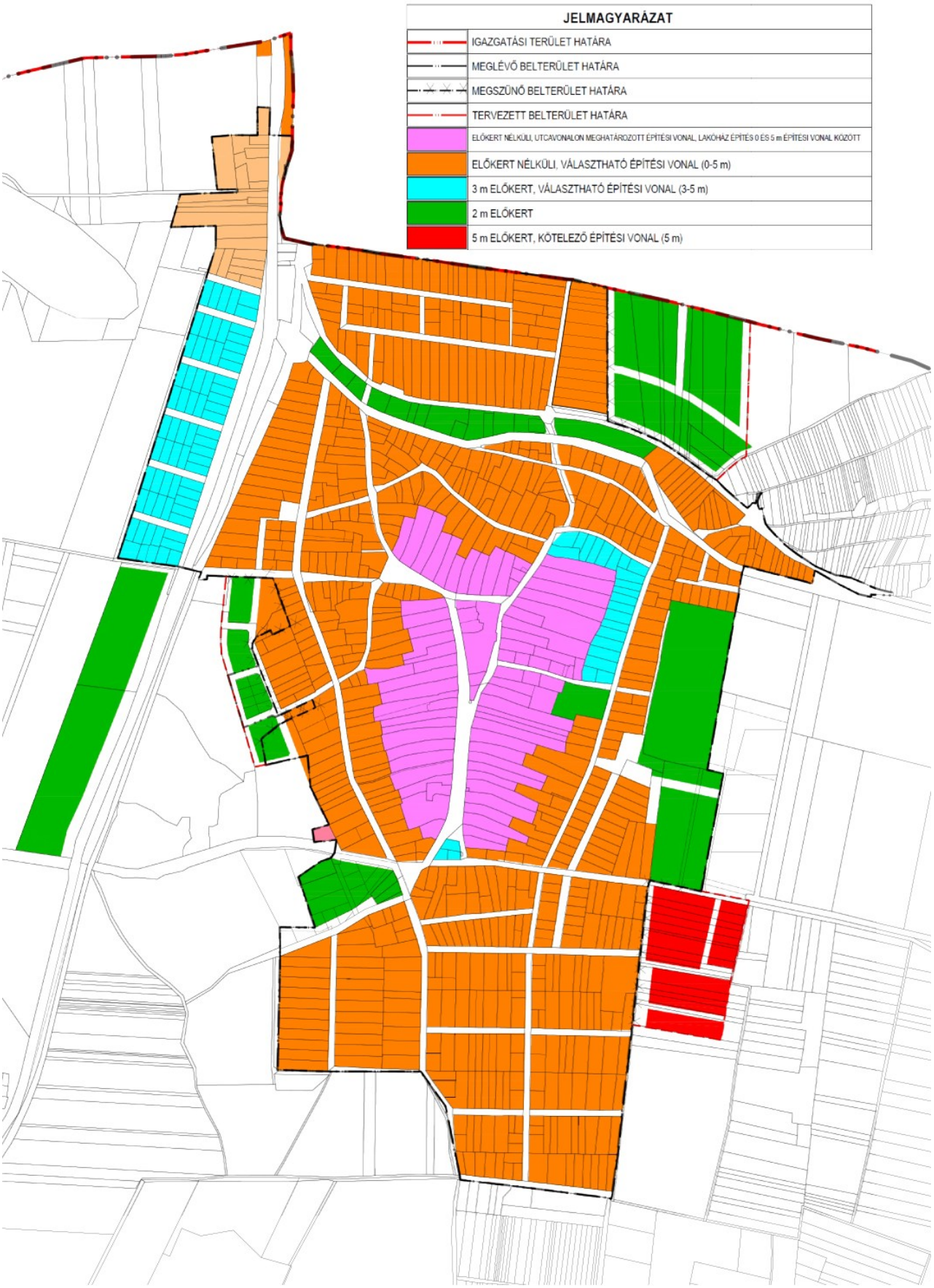
4.§

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és az azt követő nap hatályát veszti.

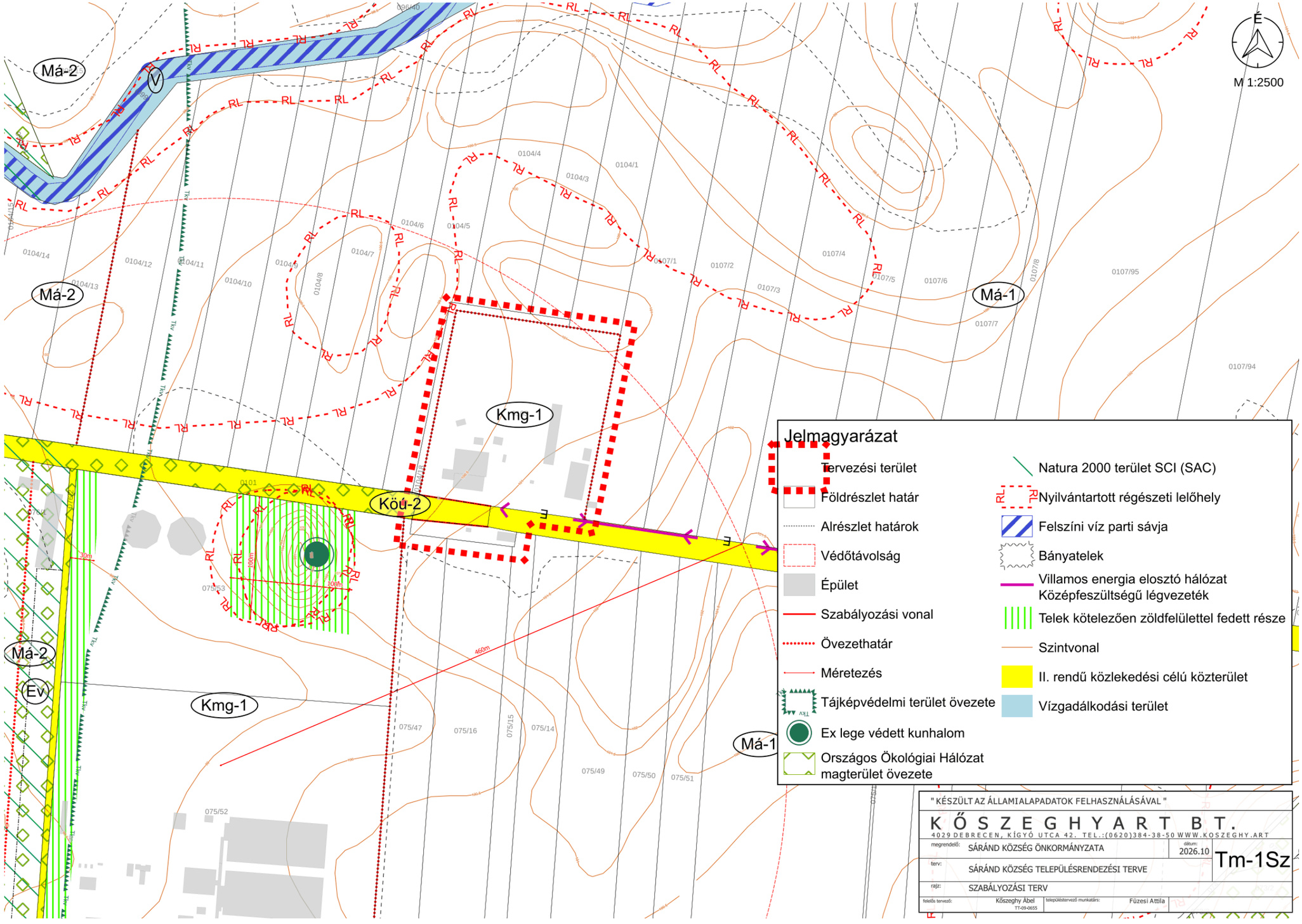
Sáránd, 2026. .....

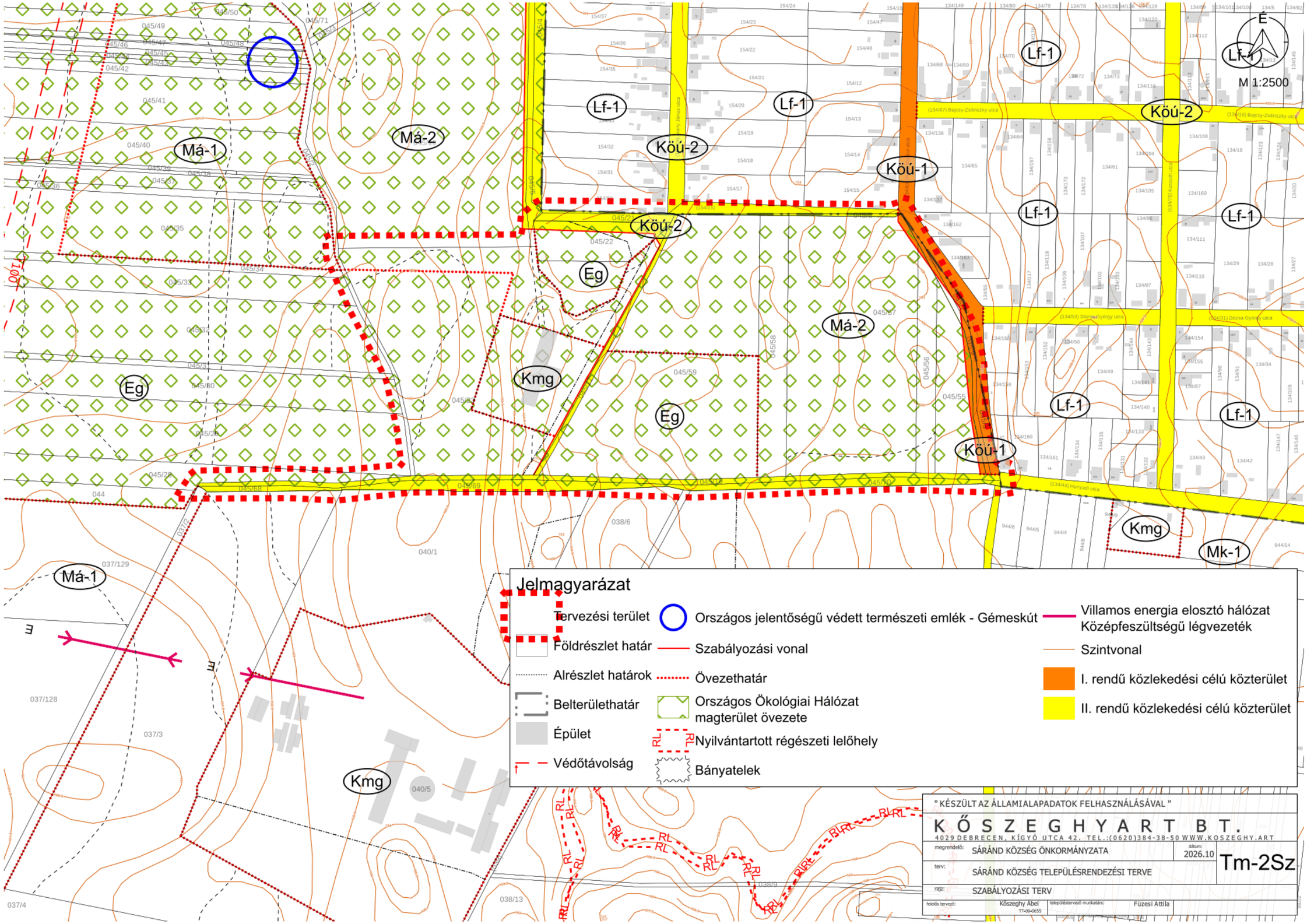
Dézsi András	Dr. Bálint Erika
polgármester	jegyző

1. melléklet a(z) …/2026. (……) önkormányzati rendelethez



2. melléklet a(z) …/2026. (……) önkormányzati rendelethez




É
M 1:2500
Lf-1
Köú-2
Köú-1
Má-2
Má-1
Eg
Kmg
Mk-1
Jelmagyarázat
Tervezési terület
Földrészlet határ
Alrészlet határok
Belterülethatár
Épület
Védőtávolság
Országos jelentőségű védett természeti emlék - Gémeskút
Szabályozási vonal
Övezethatár
Országos Ökológiai Hálózat magterület övezete
Nyilvántartott régészeti lelőhely
Bányatelek
Villamos energia elosztó hálózat Középfeszültségű légvezeték
Szintvonal
I. rendű közlekedési célú közterület
II. rendű közlekedési célú közterület
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "
K Ő S Z E G H Y A R T B T.
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART
megrendelő: SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
dátum: 2026.10
terv: SÁRÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV
Tm-2Sz
felelős tervező: Kőszeghy Abel TT-09-0655
településtervező munkatárs: Füzesi Attila

É

M 1:2500

Lke-1
Lke-2
Köú-1
Köú-2
Gksz-1
Zkk
Kök
Má-1

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Földrészlet határ
- Alrészlet határok
- Belterülethatár
- Tervezett belterülethatár
- Belterülethatár megszüntető jel
- Épület
- Védőtávolság
- Országos vasúti mellékvonal meglévő
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Felszín alatti vízbázis védőidom
- Bányatelek
- Villamos energia elosztó hálózat Középfeszültségű légvezeték
- Szintvonal
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- Kötöttpályás közlekedési terület
- Zöldterület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2026.10	Tm-3Sz
terv:	SÁRÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Megalapozó vizsgálat (összefoglaló)

A főépítészi feljegyzések szerint a megalapozó vizsgálat a módosítás jellegéből adódó, a tervezéssel érintett területre és annak hatásterületére kiterjedő vizsgálat. A tervezési területenkénti részletes vizsgálatot (lehatárolás, kialakult állapot, hatályos településrendezési eszközök, érintettség) a „Módosítások ismertetése” fejezet tartalmazza; az alábbiakban a 0105 hrsz-ra vonatkozó főépítészi feljegyzés szerinti vizsgálati elemeket foglaljuk össze, a 2. és 3. módosítási pontra is kiterjesztve.

A módosítás területe, környezete és hatásterülete

Az 1. módosítási pont hatásterülete hatásfajtánként: közvetlen hatásterület a 0105 hrsz-ú ingatlan szabályozási vonaltól északra fekvő, lealakítás után önálló telket képező része; területhasználati és tájképi hatásterület a közvetlenül határos 0104/1, 0104/3, 0104/4, 0104/5, 0104/6, 0104/18, 0107/1 és 0107/2 hrsz-ú földrészletek és a déli közlekedési terület; közlekedési hatásterület a telephely déli közúti kapcsolata és annak a 47. számú főút felé vezető szakasza; technológiai és üzemeltetési hatásterület a 075/52 hrsz-ú sertéstelep és a 075/53 hrsz-ú hígtrágyatárolók területe; a levegőtisztaság-védelmi (szag- és ammónia-) hatásterület kiterjedését az ágazati engedélyezési eljárásban, jogszabályban meghatározott módszertan szerint kell meghatározni. A hatásterületeken lakóterület, üdülőterület, oktatási, nevelési, szociális vagy egészségügyi rendeltetésű építmény nem található.
A 2. és 3. módosítási pont hatásterülete a tervezési terület (telektömb) és a közvetlenül szomszédos ingatlanok: a módosítások építési lehetőséget nem bővítenek új területre (a 3. módosítási pontban a 681/13 hrsz-ú telek a szomszédos telkekkel azonos építési jogokat kap), hatásuk a korlátozások megszűnésére és a szabályozás egyszerűsödésére korlátozódik.

Hatályos fejlesztési dokumentumok

Sáránd Község Településfejlesztési Koncepciója 2017-ben, a 2030-ig terjedő időszakra készült (63/2017. (V. 31.) KT határozat). Jövőképe szerint Sáránd a mezőgazdaság elsődlegességének megtartása mellett vállalkozásbarát feltételeket teremtő, versenyképes termelési szerkezetű település. A koncepció négy átfogó célja: a gazdaság élénkítése és a helyi gazdaság erősítése; a társadalmi folyamatok irányítása és az életminőség javítása; az épített környezet alakítása, fejlesztése és védelme; a természet és a környezet védelme. A koncepció kifejezetten rögzíti, hogy

a külterületi gazdasági telephelyek mezőgazdasági üzemi területfelhasználásúak, ezért azokat különleges mezőgazdasági üzemi területbe kell sorolni. Hajdú-Bihar megye területfejlesztési dokumentumai a mezőgazdaságot és az arra épülő élelmiszergazdaságot, a klímabarát gazdaságot és a megújuló energiaforrások hasznosítását támogatják; a település a megyei területrendezési terv szerint a Derecskei városkörnyéki településegyüttes része.

Közlekedési adottságok

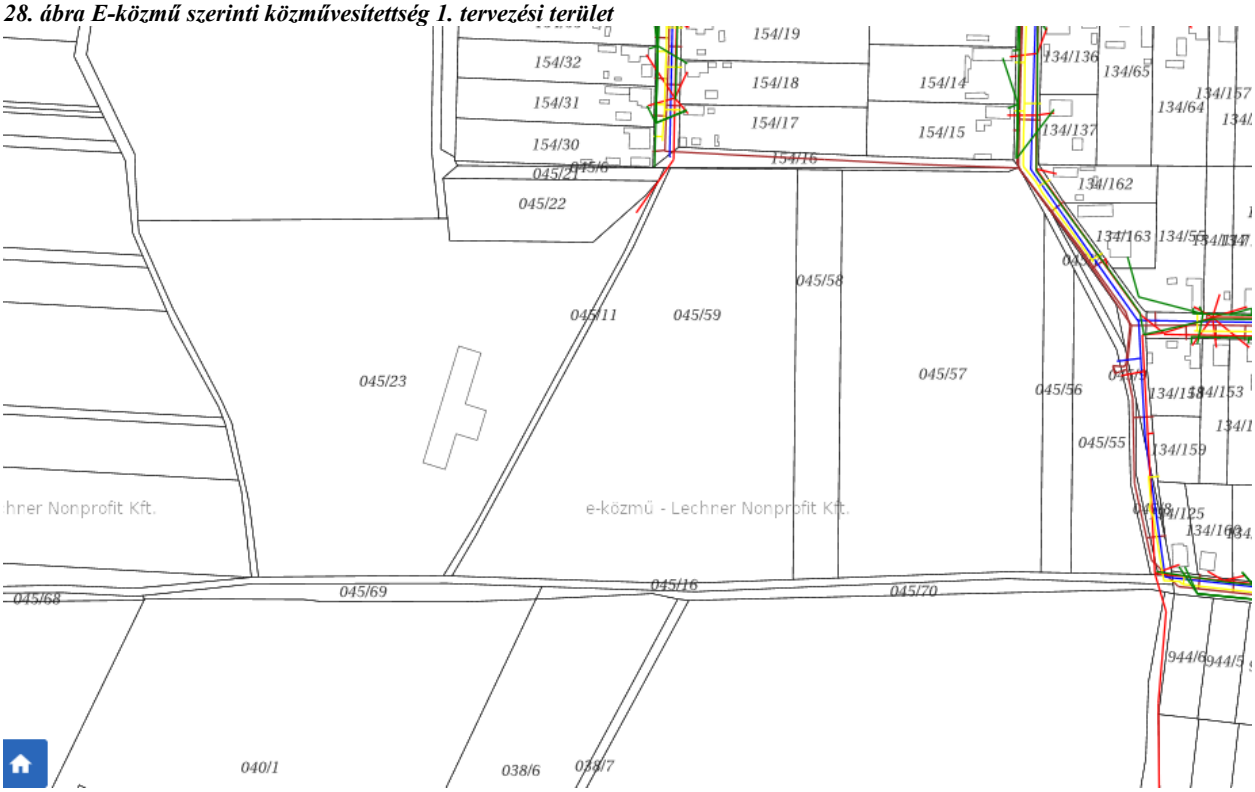
Az 1. tervezési terület a 0101 és 0106 hrsz-ú külterületi utakon keresztül, a meglévő kapubehajtón át kapcsolódik a 47. számú főút felé vezető úthálózathoz; a telephely megközelítését a b alrészlet és a belső telepi úthálózat biztosítja. A 2. tervezési területet a 045/11, 045/16, 045/5 és 154/16 hrsz-ú meglévő utak tárják fel, ezek a szélesítés törlése után is biztosítják a megközelítést. A 3. tervezési terület telkei a Pacsirta utcáról (681/20 hrsz., Köu-1) közelíthetők meg; a 03/1 hrsz-ú tervezett lakóterület feltárása délebbre, a vasút menti közlekedési területen keresztül biztosított.

Közművesítésre vonatkozó adottságok

Az 1. tervezési terület közműellátása kialakult: vízellátás saját fúrt kútról, közüzemi villamosenergia-ellátás saját transzformátorral, tartályos gázellátás, a kommunális szennyvíz zárt rendszerű gyűjtése és szerződéses elszállítása, a hígtrágya zárt technológiai rendszerben, a 075/53 hrsz-ú tárolókba történő átszállítással; a csapadékvíz telken belül kerül elhelyezésre. A HÉSZ 26. § (1) bekezdése a különleges területeken legalább részleges közművesítést ír elő, amelynek megítélésénél a (2) bekezdés szerint az egyedi szennyvízkezelés és a csapadékvíz helyben tartásának megoldásai figyelembe vehetők. A 2. tervezési területen a módosítás közműigényt nem keletkeztet. A 3. tervezési területen a Pacsirta utcában a belterületi közművek (ivóvíz, villamos energia, földgáz, hírközlés) rendelkezésre állnak; a Lke-1 építési övezetben a HÉSZ 26. § (1) bekezdése szerinti teljes közművesítés biztosítandó.



28. ábra E-közmű szerinti közművesítettség 1. tervezési terület



29. ábra E-közmű szerinti közművesítettség 2. tervezési terület



30. ábra E-közmű szerinti közművesítettség 3. tervezési terület

A vizsgálatok összefoglaló értékelése

A vizsgálati tényezők egymásra hatásának összevetése alapján megállapítható, hogy az 1. tervezési terület adottságai - kialakult, közlekedési és közműkapcsolattal rendelkező, lakóterülettől távoli majorsági telephely, működő állattartó telep közvetlen szomszédságában - a tervezett mezőgazdasági üzemi fejlesztésre alkalmasak; a fejlesztést befolyásoló elemek a szabályozási vonal szerinti telekalakítási kötelezettség, a villamos légvezeték biztonsági övezete és vezetékjoga, a közeli régészeti lelőhelyek, valamint a későbbi környezetvédelmi engedélyezés során megállapítandó védőtávolság. A 2. és 3. tervezési területen a vizsgálat azt igazolja, hogy a kiszabályozott közlekedési területek közérdekű indoka megszűnt, megtartásuk a tulajdonosokat indokolatlanul korlátozza, a törlésük pedig sem a közlekedési hálózat működését, sem a környezeti értékeket nem veszélyezteti.

Településrendezési javaslatok

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A módosítás a település szerkezetét, a területfelhasználás rendszerének alapjait nem változtatja meg. A „Módosítások ismertetése” fejezetben bemutatott változtatási szándékok alapján a településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul:

14. táblázat: *A településszerkezeti terv változásai*

Mód. pont	Érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változó terület (ha)
1.	0105 (részben), 0106 (részben)	Ipari gazdasági terület (Gip)	Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmg)	2,1911
2.	045/59 (részben)	Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmg)	Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)	0,0381
2.	045/59 (részben)	Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmg)	Általános mezőgazdasági terület (Má/2)	0,0005
3.	681/13	Kertvárosias lakóterület (Lke)	változatlan	-
Területfelhasználási változással érintett terület összesen:				**2,2297**

Beépítésre szánt területek. Az ipari gazdasági terület (Gip) 2,19 ha-ral csökken, a különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmg) az 1. módosítási pontban ugyanennyivel nő, a 2. módosítási pontban 0,04 ha-ral csökken. A beépítésre szánt területek összkiterjedése 0,04 ha-ral csökken; más beépítésre szánt területfelhasználási egységet a módosítás nem érint. Új területfelhasználási egység nem jelenik meg.

Beépítésre nem szánt területek. A gazdasági rendeltetésű erdőterület 0,0381 ha-ral, az általános mezőgazdasági terület 0,0005 ha-ral nő. Zöldterület, erdőterület, vízgazdálkodási és természetközeli terület nem szűnik meg.

Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek. A településszerkezeti terv által rögzített szerkezetmeghatározó elemek (47. számú főút, térségi összekötő utak, vasútvonalak, gyűjtőutak, közművezetékek) nem módosulnak. A 2. és 3. módosítási pontban megszűnő közlekedési területek nem szerkezeti jelentőségű kiszolgáló, illetve mezőgazdasági utakhoz kapcsolódnak.

Védelmi és korlátozó elemek

A védőtávolságokat, védőterületeket és korlátozó elemeket a településszerkezeti és szabályozási tervlapok tartalmazzák; a tervezési területeken az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti friss adatok kerültek feltüntetésre. Az érintettséget összefoglalóan az alábbi táblázat mutatja be (● = a

módosítással érintett területet érinti; ○ = csak a tervezési területet vagy közvetlen szomszédságát érinti; - = nem érinti, zárójelben a legkisebb távolság).

15. táblázat: *A tervezési területek érintettsége védelmi és korlátozó elemekkel*

Védelmi, korlátozó elem	1.	2.	3.
Natura 2000 terület	- (280 m)	- (1,5 km)	- (2,4 km)
Országos ökológiai hálózat magterülete (MTrT, E-TÉR)	○ (határos)	●	- (670 m)
Tájképvédelmi terület övezete	- (220 m)	- (1,4 km)	- (1,4 km)
Ex lege védett kunhalom	- (90 m)	- (1,2 km)	- (950 m)
Erdőrészlet (Országos Erdőállomány Adattár), erdők övezete	- (51 m)	● (0,19 ha)	- (690 m)
Nyilvántartott régészeti lelőhely	- (6 m)	- (210 m)	- (420 m)
Műemlék, műemléki környezet	- (1,7 km)	- (750 m)	- (390 m)
Felszín alatti vízbázis védőidoma	- (1,7 km)	- (340 m)	- (420 m)
Belvízzel veszélyeztetett terület (vízügyi adat)	○ (mérsékelten, 0,24 ha)	○ (mérsékelten)	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (MTrT)	- (3,2 km)	- (4,6 km)	- (5,6 km)
Középfeszültségű villamos légvezeték és biztonsági övezete	● (DK-i sarok, vezetékjog 272 m²)	- (230 m)	○ (10 m)
Közút védőtávolsága	- (1,1 km)	- (450 m)	- (520 m)
Vasút védőtávolsága (50 m)	- (1,1 km)	- (470 m)	○ (46 m)
Nagynyomású földgázvezeték biztonsági övezete	- (750 m)	- (930 m)	- (2,6 km)
Szénhidrogén bányatelek (Sáránd-I.)	●	●	●

Az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Sáránd-I. szénhidrogén (földgáz) bányatelek a közigazgatási terület nagy részére, köztük mindhárom tervezési területre kiterjed; a módosítások a bányászati tevékenységet nem befolyásolják. Az ásványi nyersanyagvagyon övezete (MTrT) szintén a település egészét lefedi, ezen belül jelölendők a bányáatelkek, ásványi nyersanyagvagyon készletek a tényleges kiterjedéseik alapján az adatszolgáltatás szerint.

Biológiai aktivitásérték változása

A Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja és a Korm. rendelet 18. §-a szerint a biológiai aktivitásérték szinten tartását új beépítésre szánt terület kijelölésekor kell számítással igazolni. A jelen módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, így a számítás jogszabály szerint nem kötelező. Tájékoztató jelleggel a településszerkezeti szintű változásokra a Korm. rendelet 9. mellékletének értékmutatóival elvégeztük a számítást.

16. táblázat: *A biológiai aktivitásérték változása (tájékoztató számítás)*

Mód. pont	Hatályos területfelhasználás	Érték-mutató	Tervezett területfelhasználás	Érték-mutató	Terület (ha)	Változás (pont)
1.	Gip - egyéb ipari gazdasági terület	0,4	Kmg - mezőgazdasági üzemi terület	0,7	2,1911	+0,6573
2.	Kmg - mezőgazdasági üzemi terület	0,7	Eg - egyéb erdőterület	9,0	0,0381	+0,3163

Mód. pont	Hatályos területfelhasználás	Érték-mutató	Tervezett területfelhasználás	Érték-mutató	Terület (ha)	Változás (pont)
2.	Kmg - mezőgazdasági üzemi terület	0,7	Má - általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0005	+0,0016
3.	Lke (változatlan)	-	Lke (változatlan)	-	-	0
Összesen:					**2,2297**	**+0,9752**

A módosítások együttes hatására a település biológiai aktivitásértéke 0,98 ponttal nő. Szabályozási szinten a 2. és 3. módosítási pontban megszűnő közlekedési területek (értékmutató: 0,6) mezőgazdasági (3,7), erdő- (9,0), illetve kertvárosias lakóterületbe (2,7) kerülnek, ami további kedvező változást jelent.

A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

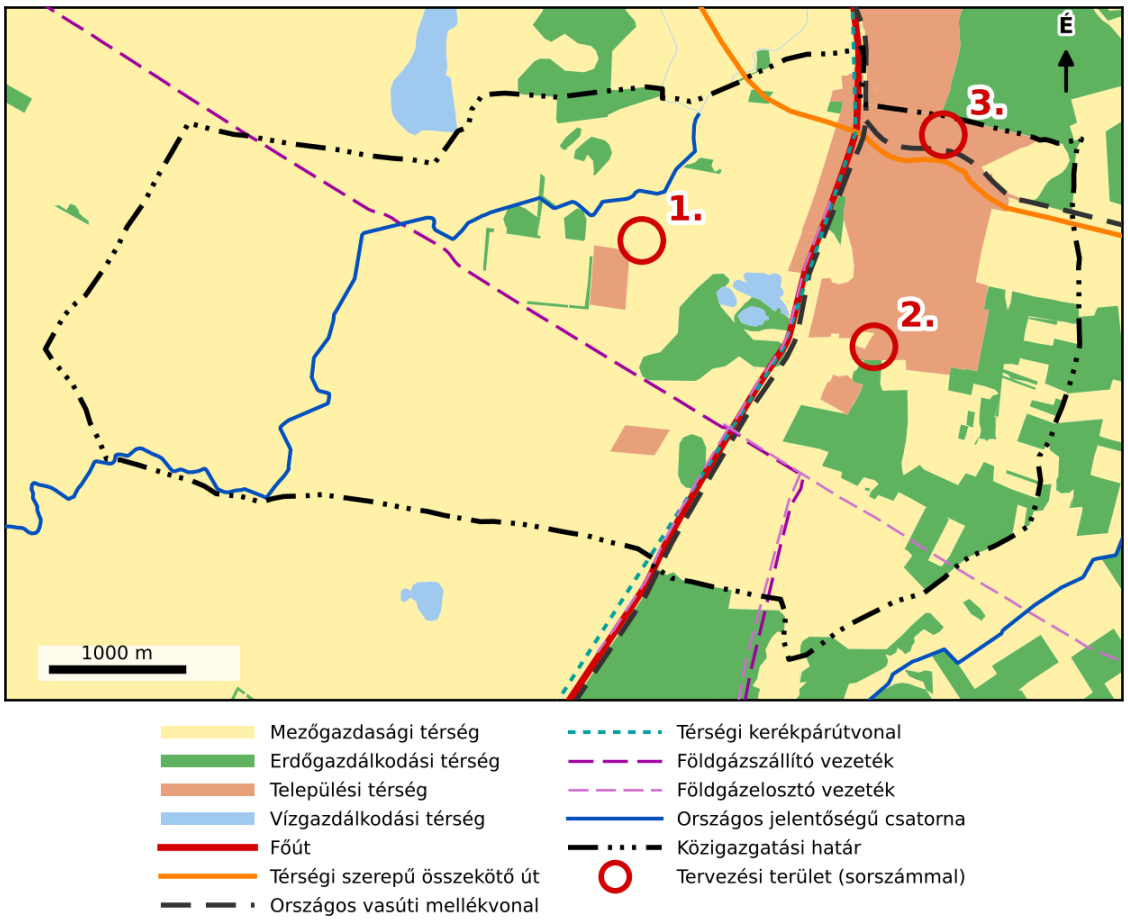
A településszerkezeti változások bemutatása

A tervezési területek, a hatályos településszerkezeti terv, a javasolt módosítások és azok indoklásának bemutatása a „Módosítások ismertetése” fejezetben, tervezési területenként, a településszerkezeti változásokat tartalmazó fedvénytervek a „Tervlapok” fejezetben (Tm-1T, Tm-2T) találhatók.

A módosítás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Sáránd község településrendezési eszközeinek módosításakor a MaTrT-t, az MvM rendeletet, valamint a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendeletét (MTrT) kell figyelembe venni.

Térségi területfelhasználási kategóriák. Az Ország Szerkezeti Terve és az MTrT térségi szerkezeti terve a község közigazgatási területét erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térségbe sorolja; sajátos területfelhasználású térséget a település területén nem jelöl ki.



31. ábra Az MTrT térségi szerkezeti terve és a tervezési területek (E-TÉR adatszolgáltatás alapján)

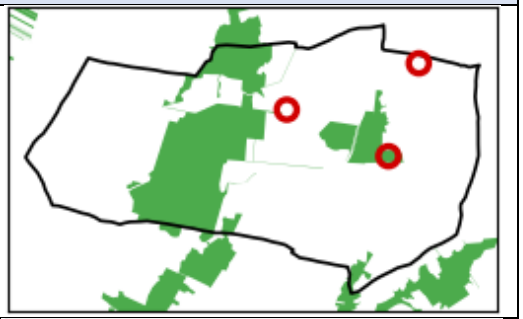
17. táblázat: *A módosítással érintett területek térségi besorolása és megfelelése a MaTrT 11. §-ának*

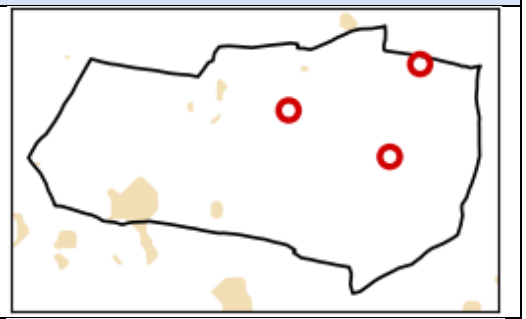
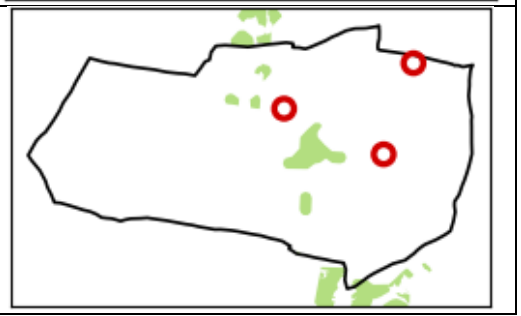
Mód. pont	Térségi besorolás (módosítással érintett terület)	Megfelelés a MaTrT 11. §-ának
1.	mezőgazdasági térség (2,19 ha)	A mezőgazdasági térség legalább 75%-át mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni [b) pont]. A módosítás ipari gazdasági területet sorol különleges mezőgazdasági üzemi területbe, a térségen belüli mezőgazdasági terület nagysága nem változik, így a megfelelés változatlan. Nagyvárosias lakóterület és vegyes terület nem kerül kijelölésre.
2.	települési térség (kb. 0,58 ha), erdőgazdálkodási térség (kb. 0,04 ha), mezőgazdasági térség (kb. 0,01 ha)	A települési térségben bármely övezet kijelölhető [d) pont]. Az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet az erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint kell lehatárolni [a) pont]: a módosítás az erdőterületet növeli. A mezőgazdasági térségben a mezőgazdasági terület nem csökken.
3.	települési térség	A települési térségben bármely építési övezet kijelölhető [d) pont].

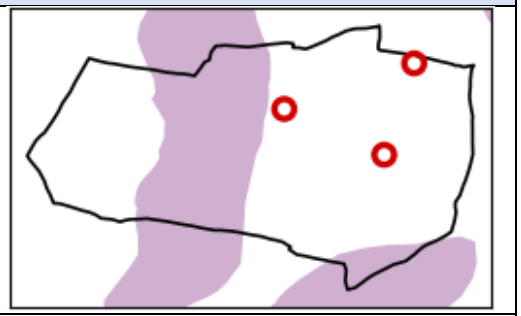
Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket a hatályos terv tartalmazza, a módosítások azokra nincsenek hatással. A MaTrT 12. §-a szerinti, új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kötött követelmények (250 m-es közigazgatási határ-távolság, csereterület) nem alkalmazandók, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Országos övezetek.

18. táblázat: *Az országos övezetek érintettsége*

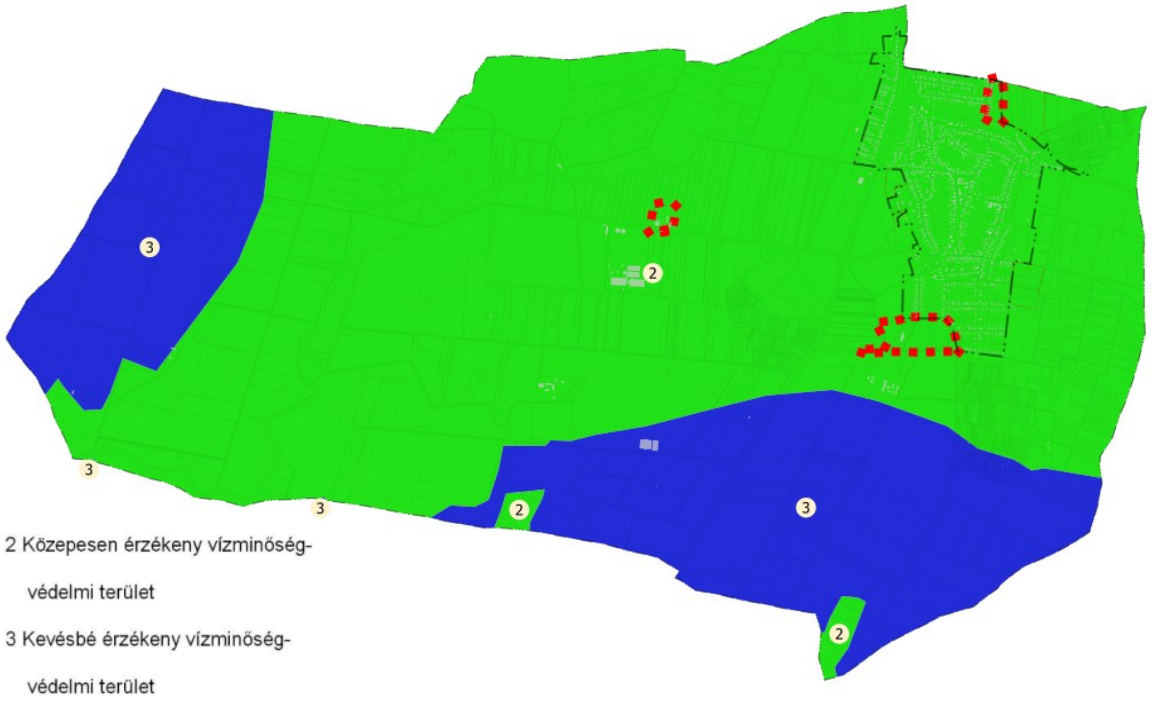
Országos övezet	Sáránd érintettsége	Tervezési területek érintettsége	A módosítással érintett terület	Térképi megjelenítés
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	1.: nem; 2.: igen; 3.: nem	2. mód. pont teljes egésze (0,63 ha)	
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem	nem	
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem	nem	nem	-
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	

Országos övezet	**Sáránd érintettsége**	**Tervezési területek érintettsége**	**A módosítással érintett terület**	**Térképi megjelenítés**
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	
erdők övezete	igen	2.: igen	2. mód. pont (0,19 ha)	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	nem	

Országos övezet	**Sáránd érintettsége**	**Tervezési területek érintettsége**	**A módosítással érintett terület**	**Térképi megjelenítés**
tájképvédelmi terület övezete	igen	nem	nem	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	-
vízminőség-védelmi terület övezete	nem	nem	nem	-
nagyvízi meder övezete, VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	-
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	nem	-

Az **ökológiai hálózat magterületének övezetében** a MaTrT 25. § (1) bekezdése szerint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely a magterület természetes és természetközeli élőhelyeit, azok kapcsolatait nem veszélyezteti; a (2) bekezdés szerint új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A 2. módosítási pont a magterületen tervezett útszélesítést szünteti meg, a felszabaduló területet általános mezőgazdasági (Má-2) és gazdasági erdő (Eg) övezetbe sorolja, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre (a Kmg terület csökken) - a módosítás az övezet céljával összhangban áll, annak érvényesülését erősíti. Az 1. tervezési terület a magterülettel csak határos, az átsorolás meglévő telephely beépítésre szánt területén belül történik.

Az **erdők övezetében** a MaTrT 29. §-a szerint az övezetbe tartozó területeket legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolni. A 2. módosítási pont az erdők övezetébe tartozó, nyilvántartott erdőrészleten tervezett közlekedési területet szüntet meg és gazdasági erdő övezetbe sorolja, így az erdőterület övezet aránya az erdők övezetén belül nő. A **vízminőség-védelmi terület övezete** a települést nem érinti. A hatályos terv még a 2014-es OTrT fedvénye alapján rögzíti az „Országos vízminőség-védelmi terület övezetének" határát. Az újabb MvM rendelet által meghatározott és az MTrT által is elfogadott területi lehatárolás a települést nem érinti. Az MTrT érzékenységi besorolása és az E-TÉR adatszolgáltatás szerint a település egésze érintett valamilyen érzékenységi besorolással vízminőség-védelem tekintetében.

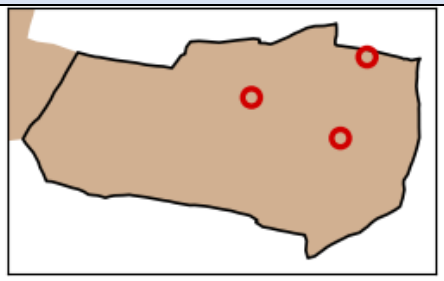
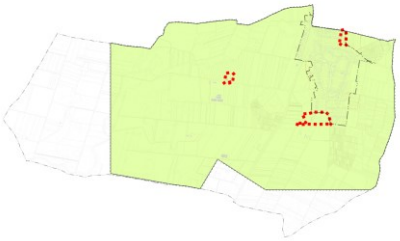
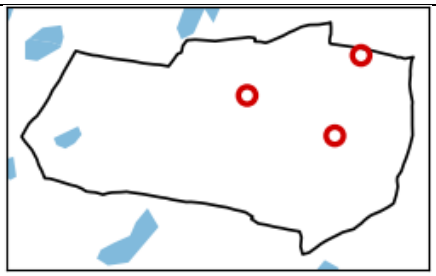
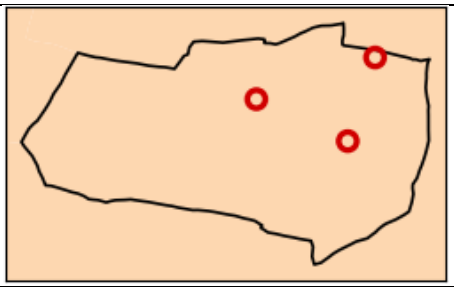
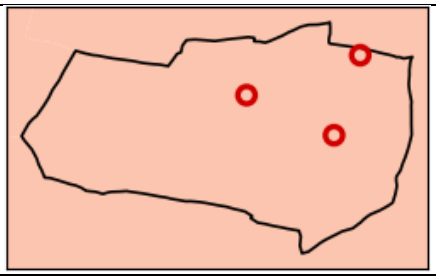


32. ábra Vízminőség-védelmi érzékenységi besorolás

A módosítások szennyvízkibocsátással nem járnak; az 1. módosítási pontban a hígtrágya és a kommunális szennyvíz zárt rendszerben kezelt. A többi országos övezetre a módosítások nem gyakorolnak hatást.

Megyei övezetek.

19. táblázat: *A megyei övezetek érintettsége*

Megyei övezet	Sáránd érintettsége	Tervezési területek érintettsége	A módosítással érintett terület	Térképi megjelenítés
ásványi nyersanyagvagyon övezete	igen (a település egésze)	igen	igen	 
rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	nem	nem	
tanyás területek övezete	nem	nem	nem	-
földtani veszélyforrás terület övezete	nem (a megyében nincs)	nem	nem	-
városkörnyéki település-együttesek övezete	igen (Derecskei település-együttes)	igen	igen	
gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	nem	nem	nem	-
klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete	igen (erősen aszályos)	igen	igen	
csillagos égbolt park övezete	nem	nem	nem	-

Ásványi nyersanyagvagyon övezete. Az MvM rendelet 8. §-a szerint az övezetben csak olyan területfelhasználási egység, övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. Az övezet az MTrT szerint a település teljes közigazgatási területét lefedi. Az E-TÉR adatszolgáltatás ezt pontosítja: a települést a „Sáránd-I – konvencionális eljárással termelhető szénhidrogén földgáz" védnevű bányatelek érinti, melybe mindhárom tervezési terület beleesik. A módosítások meglévő telephely területfelhasználását rendezik, illetve közlekedési területeket szüntetnek meg; a mélyfúrásos szénhidrogén-kitermelést nem befolyásolják, a távlati kitermelést nem lehetetlenítik el.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete. Az MTrT övezeti tervlapja szerint az övezet egyik tervezési területet sem érinti (legközelebb 3,2 km), a MvM rendelet 9. §-a szerinti vízügyi hozzájárulásra nincs szükség; a vízügyi adatszolgáltatás szerinti mérsékelt belvíz-veszélyeztetettséget az 1. és 2. tervezési területen a HÉSZ 11. § (3) bekezdése szerinti előírások kezelik.

Városkörnyéki településegyüttesek övezete. Az MTrT 6. § (1) bekezdése a településfejlesztési koncepció és stratégia tartalmára vonatkozik, a településrendezési eszközök módosítását közvetlenül nem érinti.

Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete. Az MTrT 7. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök környezetalakítási tervében és közművesítési javaslataiban vizsgálni és tervezni kell az átszellőzés javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges intézkedéseket. Ezeket a „Környezetalakítási javaslat" fejezet tartalmazza: az 1. módosítási pontban a Kmg-1 építési övezet magasabb (40%-os) zöldfelületi követelménye, a telekhatár menti háromszintes növényállomány, a csapadékvíz helyben tartása (1798 m² szivárgó paplan) és a talajszondás hőszivattyú; a 2. módosítási pontban az erdőterület növekedése szolgálja e célokat.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítások az országos és megyei területrendezési tervek előírásaival nem ellentétesek.

A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangja

A tervezett területfelhasználási és szabályozási változások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak. A helyi gazdaság erősítését és a mezőgazdaság elsődlegességét az 1. módosítási pont szolgálja, amely egyúttal a koncepció külterületi telephelyekre vonatkozó javaslatát (különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolás) hajtja végre; a természet és a környezet védelmét a 2. módosítási pont (a magterületen és erdőben tervezett útszélesítés törlése), az épített környezet alakítását és az életminőség javítását a 3. módosítási pont (a lakótelek hasznosításának lehetővé tétele) szolgálja. A telepítési tanulmánytervről készült, a 78/2026. (VIII. 18.) KT határozattal elfogadott főépítészi feljegyzés szintén megállapította a fejlesztési célok és a településfejlesztési, településrendezési célok összhangját.

Szakági javaslatok

Környezetalakítási javaslat

A főépítészi feljegyzés az 1. módosítási pontra környezetalakítási munkarész kidolgozását írja elő a szag-, por- és zajhatások figyelembevételével; az önkormányzati beavatkozási pontokra vonatkozó feljegyzés a módosítás várható környezeti hatásainak bemutatását kéri. A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont a meglévő környezeti értékek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

Szaghatás (1. módosítási pont). Az állattartó telepek szaghatásának forrásai az istállók szellőzése, a trágya kezelése, tárolása és kijuttatása. A tervezett süldőnevelő zárt, gépi szellőzésű, hőszigetelt épület evaporációs hűtéssel; a hígtrágya a trágyarács alatti lagúnákból a vízzáró átemelő aknán keresztül zárt rendszerben, szakaszosan kerül a 075/53 hrsz-ú meglévő tárolókba, a tervezési területen nyitott trágyatároló nem létesül. A legközelebbi lakóterület (belterület) mintegy 1,6 km-re, a hatásterületen kívül fekszik, a környező földrészleteken lakó- és üdülőépület, érzékeny rendeltetésű épület nincs. A szaghatás a meglévő telephelyi rendszerhez képest térben nem terjed ki új érzékeny területre, és a fejlesztés a 076/1 hrsz-ú (Natura 2000) ingatlanon folyó korszerűtlen süldőnevelés megszüntetésével jár. A szaghatás tényleges kiterjedését és az új telephely védőtávolságát a környezetvédelmi engedélyezési eljárásban, jogszabályban meghatározott módszertan szerint kell megállapítani; a megállapított védőtávolságot a településrendezési eszközökön át kell vezetni.

Porhatás (1. módosítási pont). Porterhelés elsősorban az építés idején (földmunkák, anyagszállítás) és üzemszerűen a takarmányszállítás, a járműforgalom során keletkezhet. A belső közlekedési felületek burkoltak, illetve kulékavicsos szivárgó paplannal kezeltek, a telekhatár menti meglévő és pótlandó háromszintes növényállomány (HÉSZ 41. § (2) bekezdés a) és aa) pont) a porterjedést mérsékli. A kivitelezés során a porképződést locsolással, a szállítójárművek takarásával kell csökkenteni.

Zajhatás (1. módosítási pont). Zajforrások a szellőző- és hűtőberendezések, a takarmányozás gépei és a szállítójárművek. Az üzemi forgalom alacsony (2-3 fő dolgozói létszám, telken belüli szállítójármű-parkolás nincs). A legközelebbi zajtól védendő épület a telephelytől 1 km-nél távolabb fekszik, így a zajterhelési határértékek teljesülése biztosítható; a HÉSZ 19. § (5) bekezdése és 28. § (7) bekezdése szerinti előírásokat be kell tartani.

Föld, talaj. Az 1. módosítási pont kivett major területen valósul meg, termőföld igénybevételével nem jár; az építés során a humuszos termőréteget meg kell menteni. A hígtrágyával érintkező szerkezetek vízzáró, szulfátálló betonból készülnek. A 2. és 3. módosítási pont talajt érintő igénybevételt nem tesz lehetővé, a 2. módosítási pontban a földút-szélesítés elmaradása a talajfelszín megőrzését szolgálja.

Felszíni és felszín alatti víz. Az 1. tervezési terület vízbázis védőidomán kívül, vízfolyástól távol fekszik; a csapadékvíz telken belül, szivárgó paplanon és zöldfelületeken kerül elhelyezésre, a

szennyvíz és a hígtrágya zárt rendszerben kezelt. A 3. tervezési terület telkén a csapadékvíz helyben tartását a HÉSZ 26. § (3) bekezdés 5. pontja szerint előnyben kell részesíteni.

Levegő, klíma. A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetére tekintettel (MTrT 7. §) a Kmg-1 építési övezet 40%-os legkisebb zöldfelületi mértékének 25%-án háromszintes növényállomány telepítendő, amely kondicionáló zöldfelületként és szélfogóként is működik; a csapadékvíz helyben tartása a vízmegtartó vízgazdálkodást szolgálja; a talajszondás hőszivattyú és a tetőre tervezett napelemek az energiahatékonyságot javítják. A 2. módosítási pontban az erdőterület növekedése a helyi klímára kedvező.

Élővilág. A 2. módosítási pont az ökológiai hálózat magterületén és nyilvántartott erdőrészleten megszünteti az útszélesítés lehetőségét, ami az élőhelyek megőrzését szolgálja. Az 1. módosítási pont meglévő telephelyen belül valósul meg; a szomszédos magterület és Natura 2000 terület felé a telekhatár menti növényállomány védősávként működik, a zárt hígtrágya-kezelés kizárja az élőhelyek szennyezését.

Hulladék. A kommunális hulladék konténeres gyűjtése és szerződéses elszállítása, az állati hulladékok (elhullott állatok) jogszabály szerinti gyűjtése és ártalmatlanítása biztosítandó.

A szükséges korlátozó és védelmet igénylő területeket, értékeket a tervek feltüntetik, a rájuk vonatkozó országos és helyi szabályok a jövőben is betarthatók maradnak. Új környezeti konfliktus kialakulására nem lehet számítani.

Tájrendezés, zöldfelületi rendszer

A főépítészi feljegyzés szerint tájrendezési munkarész nem szükséges, mivel az 1. módosítási pont meglévő telephelyi területet érint, és nem új elem jelenik meg a tájban. A hatályos településrendezési eszközökhöz készített tájrendezési munkarészek továbbra is érvényben maradnak. Zöldterület (közpark, közkert) nem szűnik meg és nem kerül kijelölésre; az erdőterület 0,04 ha-ral nő. A növénytelepítéseknél a táji adottságokhoz alkalmazkodó, nem inváziós, őshonos fajok alkalmazandók.

Közlekedés, közművesítés, hírközlés

A főépítészi feljegyzések szerint közlekedési, közmű- és hírközlési munkarész készítése nem indokolt. A módosítás közlekedési hálózati elemet csak a 2. és 3. módosítási pontban, meg nem valósult, nem szerkezeti jelentőségű közlekedési területek törlésével érint; a közlekedési kapcsolatok változatlanul biztosítottak. Az 1. módosítási pont közműigénye telken belül, a meglévő rendszerek továbbépítésével elégíthető ki, önkormányzati közfejlesztés nem szükséges. Hírközlési fejlesztési igény nem merül fel.

A településképi rendelettel összefüggő szabályozási kérdések

Sáránd Község településképének védelméről szóló 22/2019. (XI. 5.) önkormányzati rendelet (Tkr.) 14. § (2) bekezdése a településkép szempontjából meghatározó karakterű területek közé sorolja a régészeti

érdekű területet és a régészeti lelőhelyek területét, a műemléki környezetet, a természeti védelemmel érintett területeket (Natura 2000, ex lege védett természeti emlékek, az országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosója), valamint a tájképvédelmi területet. A Korm. rendelet szerint a településképi rendelet a rendezési tervben meghatározható követelményeket nem tartalmazhat, a két rendelet egymást kiegészítő szabályozást ad.

- **1. tervezési terület:** külterület, a Tkr. 1. melléklete szerint „külterület és egyéb terület - településképi szempontból egyéb terület"; meghatározó területet nem érint (a magterülettel és a régészeti lelőhelyekkel határos). A tervezett épület magassága, tömege és anyaghasználata a meglévő telephelyi léptékhez igazodik; a Tkr. 15. §-a szerinti általános anyaghasználati követelmények (hullámpala, élénk színek, csillogó felületek tilalma) betartandók.
- **2. tervezési terület:** külterület, az ökológiai hálózat magterületén fekszik, így a Tkr. 14. § (2) bekezdés d) pontja szerint településképi szempontból meghatározó terület. A módosítás építési lehetőséget nem bővít, útszélesítést szüntet meg, a településképre kedvező hatású.
- **3. tervezési terület:** belterület, a Tkr. 1. melléklete szerint „lakó funkciójú településrész - településképi szempontból egyéb terület", a sajátos építmények elhelyezésére nem alkalmas terület lehatárolásán belül. A 681/13 hrsz-ú telek beépítésére a szomszédos telkekkel azonos (Lke-1) építési jogok és a Tkr. lakóterületi követelményei vonatkoznak; az előkert és építési vonal a HÉSZ módosított 3. melléklete szerint alakul.

A módosítás a településképi rendelet módosítását nem teszi szükségessé.

A Méptv. szerinti, a fenntartható fejlődést biztosító előírásoknak való megfelelés

20. táblázat: *A fenntartható fejlődést biztosító előírásoknak való megfelelés összefoglalása*

Követelmény	A módosítás megfelelése
Területtakarékosság, a meglévő adottságok hasznosítása (Méptv. 7-8. §)	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre; az 1. módosítási pont meglévő telephelyen, meglévő infrastruktúra továbbépítésével valósul meg; a beépítésre szánt terület 0,04 ha-ral csökken.
Természeti rendszerek megőrzése (Méptv. 7. § (1) bekezdés)	Az ökológiai hálózat magterületén és erdőrészleten tervezett útszélesítés megszűnik; zöldinfrastruktúra-elem nem szűnik meg, erdőterület nő.
Termőföld és természeti erőforrások védelme	Termőföld más célú hasznosítása nem merül fel (kivett major, kivett út).
Biológiai aktivitásérték	Szinten tartási kötelezettség nem keletkezik; a tájékoztató számítás szerint +0,98 pont.
Szabályozási elemek felülvizsgálata (Méptv. 88. § (5) bekezdés)	A közérdekű indokukat vesztett, meg nem valósult szabályozási vonalak törlésre kerülnek (2. és 3. módosítási pont).
Társadalmi és gazdasági fenntarthatóság	Helyi foglalkoztatás megtartása, pályázati fenntartási kötelezettséggel biztosított telephelyi működés; a magántulajdonosok indokolatlan korlátozásának megszűnése.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási terv a településszerkezeti változásokat követi, illetve a 2. és 3. módosítási pontban a meg nem valósult közlekedési területeket törli. A módosítás során várható övezeti változásokat az alábbi táblázat foglalja össze; a tervezett állapotot nagyobb felbontásban a „Tervlapok” fejezetben szereplő Tm-1Sz, Tm-2Sz és Tm-3Sz jelű fedvénytervek, a változásokat sorszámozott jelöléssel a V-1Sz, V-2Sz és V-3Sz jelű változási tervlapok mutatják be.

21. táblázat: *A szabályozási terv övezeti változásai*

Tervlap	Érintett földrészlet	Hatályos övezet	Tervezett övezet	Változó terület (m²)
Tm-1Sz	0105 (a alrészlet)	Gip-2	Kmg-1	20604,20
Tm-2Sz	045/57, 045/58, 045/59 (részben)	Köu-2	Má-2	4404,89
Tm-2Sz	045/59 (részben)	Köu-2	Eg	1862,00
Tm-3Sz	681/13	Köu-2	Lke-1	2205,31
Összesen				**29076,40**

A szabályozási terven az új övezeti határokon és övezeti jeleken túl az alábbi elemek változnak:

- 1. módosítási pont: a Gip-2 övezeti jel helyett Kmg-1 jel; a szabályozási vonal, a Köu-2 közlekedési terület és az Má-1 övezet lehatárolása nem változik;
- 2. módosítási pont: a 045/11 hrsz-ú út keleti oldalán, a 045/16 hrsz-ú út északi oldalán és a 154/16, 045/5 hrsz-ú út déli oldalán a szélesítést kijelölő szabályozási vonalak és Köu-2 sávok törlése, az övezethatárok a meglévő telekhatárokra kerülnek;
- 3. módosítási pont: a 681/13 hrsz-ú ingatlant közlekedési területként kijelölő Köu-2 felület és szabályozási vonalak törlése, az ingatlan északi határán Lke-1/Lke-2 övezethatár.

A helyi építési szabályzat normaszövegének tervezett módosítása (az egységes szerkezetű szövegben pirossal jelölve): a 6. § új (3) bekezdése. A HÉSZ 3. melléklete a módosított tervlap szerint változik. A Kmg-1, Má-2, Eg és Lke-1 övezetek előírásai és paraméterei nem változnak.

ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

71/2026. (VII. 29.) KT határozat a módosítás elhatározásáról (3 beavatkozási pont)

Sáránd Község Önkormányzatának
Képviselő-testülete
4272 Sáránd, Nagy u. 44. Tel: 52/374-104
e-mail: hivatal@sarand.hu *KRID: 457706355*

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

Sáránd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. július 29-én tartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Sáránd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
71 /2026. (VII.29.) számú határozata
Sáránd község településrendezési terv módosításának elhatározásáról, a tartalomra vonatkozó feljegyzés elfogadásáról.

Sáránd Község **Önkormányzat Képviselő-testülete**

1) **elhatározza**, hogy a hatályos településrendezési eszközei - 3 beavatkozási pont tekintetében - **módosításra kerülnek.**
   - ❖ Előkert és építési vonal felülvizsgálata
   - ❖ Arany János utca,
   - ❖ Pacsirta utca.

2) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján, valamint 7. § (7) bekezdése szerinti **feljegyzést** jelen előterjesztés 1. sz. melléklete szerint **elfogadja.**

3) **megállapítja. hogy új beépítésre szánt terület nem jön létre.**

4) **felkéri** a polgármestert, hogy a szükséges előkészítő feladatokat **kezdje meg.**

Felelős: Dézsi András polgármester
Határidő: haladéktalanul

kmf.

Dézsi András sk.
polgármester

Dr. Bálint Erika sk.
jegyző

A jegyzőkönyvi kivonat hiteléül:
Sáránd, 2026. július 29.

Dr. Bálint Erika
jegyző

Sárándi Polgármesteri Hivatal 3.

78/2026. (VIII. 18.) KT határozat a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról

Sáránd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
78 /2026. (VIII.18.) számú határozata
Sáránd község a Telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról

Sáránd Község Önkormányzat Képviselő-testülete

1./ elfogadhatónak tartja az Bold Agro Mezőgazdasági Kft. (4130 Derecske, Köztársaság út 114.), mint Célmegvalósító által a Sáránd 0105 hrsz - ú telephelyi területen belül tervezett fejlesztés megvalósíthatóságával összefüggésben **benyújtott telepítési tanulmánytervet.**

2./ Az 1./ pontban foglaltakra figyelemmel **elfogadja az előterjesztés 2. számú mellékletében szereplő főépítészi feljegyzést**.

3./ Felkéri a polgármestert, hogy
a) az 1./ pont szerinti döntésről a **Célmegvalósítót tájékoztassa**, valamint
b) a településrendezési eszköz módosítására vonatkozó **telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetését folytassa le.**

Felelős: Dézsi András polgármester
Gonda-Magyar Andrea főépítész
Határidő: azonnal

91/2026. (IX. 15.) KT határozat a 0105 hrsz-t érintő módosítás elhatározásáról

Sáránd Község Önkormányzatának
Képviselő-testülete
4272 Sáránd, Nagy u. 44. Tel: 52/374-104
e-mail: hivatal@sarand.hu *KRID: 457706355*

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

Sáránd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. szeptember 15-én tartott rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Sáránd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
91 /2026. (IX.15.) számú határozata

Sáránd Község Önkormányzat Képviselő-testülete

1) **elhatározza**, hogy a települést érintő fejlesztés megvalósítása érdekében, a hatályos településrendezési eszközei **módosításra kerülnek.**
A Sáránd 0105 hrsz - ú telephelyi területen belül tervezett fejlesztés megvalósíthatóságával összefüggésben.

2) **megállapítja,** hogy a **módosítás során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre.**

3) **tudomásul veszi a partneri véleményeztetésről adott főépítészi tájékoztatást** és **megállapítja**, hogy Telepítési Tanulmányterv partneri véleményeztetése során a dokumentációval kapcsolatban **partnerségi vélemény, észrevétel nem érkezett be.**

4) **megállapítja**, hogy a **Telepítési tanulmányterv megfelelő a településrendezési szerződés megkötéséhez. A Telepítési tanulmányterv teljes egészében felhasználható jelen településrendezés terv módosítási dokumentáció elkészítése során.**

5) A 78/2026. (VIII. 18.) határozattal elfogadott **főépítészi feljegyzésben foglaltakat fenntartja**.

6) **Felkéri** a polgármestert, hogy az 1./ pont szerinti döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa.

7) **Felkéri** a főépítészt, hogy az egyeztetési eljárás Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) igénybevételével történő lefolytatására.

Felelős: Dézsi András polgármester
Gonda-Magyar Andrea főépítész
Határidő: azonnal

kmf.

Dézsi András sk.
polgármester

Dr. Bálint Erika sk.
jegyző

A jegyzőkönyvi kivonat hiteléül:
Sáránd, 2026. szeptember 15.

Dr. Bálint Erika
jegyző

Sárándi Polgármesteri Hivatal 3.

92/2026. (IX. 15.) KT határozat a településrendezési szerződés megkötéséről

Sáránd Község Önkormányzatának
Képviselő-testülete
4272 Sáránd, Nagy u. 44. Tel: 52/374-104
e-mail: hivatal@sarand.hu *KRID: 457706355*

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

Sáránd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. szeptember 15-én tartott rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Sáránd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
92 /2026. (IX.15.) számú határozata

Sáránd Község Önkormányzat Képviselő-testülete

1) **településrendezési szerződést köt** a Bold Agro Mezőgazdasági Kft. (4130 Derecske, Köztársaság út 114.), mint Célmegvalósító által a Sáránd 0105 hrsz - ú telephelyi területen belül tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében **Sáránd község településrendezési terv módosítására**.

2) **Felhatalmazza** a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: Dézsi András polgármester
Határidő: azonnal

kmf.

Dézsi András sk.
polgármester

Dr. Bálint Erika sk.
jegyző

A jegyzőkönyvi kivonat hiteléül:
Sáránd, 2026. szeptember 15.

Dr. Bálint Erika
jegyző

Sáránd Polgármesteri Hivatal 3.

Főépítészi feljegyzés - 3 beavatkozási pont (2026. 07. 27.)

SÁRÁND KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK CÍMZETT FELJEGYZÉS
Sáránd község 3 beavatkozási pont megvalósíthatóságával összefüggésben a

megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának és felhasználhatóságának meghatározásáról, valamint

a településrendezési szerződés tervezetével és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos véleményről

Módosítási pontok:

1. **Módosítási pont: Előkert és építési vonal felülvizsgálata**
   Feladat: A Petőfi Sándor – Legelő u. – Belterületi határ – Jókai Mór u. által határolt terület előkert és építési vonal felülvizsgálata.

2. **Módosítási pont: Arany János utca és kapcsolódó külterületi utak**
   Feladat: A 045/11, 154/16 és 045/16 hrsz.-ú ingatlanokat érintő, mezőgazdasági utakhoz kapcsolódó, tervezett útszabályozás (szélesítés) törlése a szabályozási tervből, az indokolatlan és önkormányzati szándékkal nem egyező szabályozási elem megszüntetése érdekében.

3. **Módosítási pont: Pacsirta utca (681/13 hrsz.)**
   Feladat: A 681/13 hrsz.-ú ingatlant érintő tervezett közút törlése a szabályozási tervből.

Sáránd község jelenleg hatályos településrendezési eszközei a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

A településrendezési terv módosításhoz a tervezés tárgyával kapcsolatban szükséges a jóváhagyott településszerkezeti terv és leírás, valamint a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása.

A jelenleg hatályos településrendezési tervének módosításának véleményezési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet **68.§ szerint történik, egyszerűsített eljárásban.**

I. A megalapozó vizsgálati munkarész tartalmának meghatározása:
A településrendezési terv módosítása során a módosítás jellegéből adódó vizsgálat elkészítése szükséges.

II. Az alátámasztó javaslat munkarész tartalmának a meghatározása:

A tervmódosításhoz alátámasztó munkarész elkészítése csak a tervezéssel érintett terület vonatkozásában szükséges, az alábbi táblázat szerinti szakági munkarészek elkészítésével:

1. A módosítás várható környezeti hatásai.
2. A területrendezési tervekkel való összhang bemutatása.
3. A településképi rendelettel összefüggő szabályozási kérdések.
4. A szabályozás általános elvei - településrendezési javaslat, ennek részeként a területfelhasználási javaslat és szabályozási koncepció, javaslat a HÉSZ módosítására.

Telepítési tanulmányterv
A módosítás nem vonatkozik adott építési beruházáshoz, így döntést elősegítő dokumentáció, azaz Telepítési tanulmányterv készítése nem válik szükségessé.

Településrendezési szerződés
A településrendezési célok önkormányzati célok megvalósítására vonatkoznak, ezért településrendezési szerződés telken beruházni szándékozóval nem kötődik.

Sáránd, 2026. július 27.

Gonda-Magyar Andrea s.k.
főépítész

Főépítészi feljegyzés - 0105 hrsz. (2026. 08. 10.)

78/2026. (VIII.18.) sz. KT határozattal elfogadott előterjesztés 2.sz. melléklete

FELJEGYZÉS

a Sáránd, 0105 hrsz.-ú ingatlant érintő tervezett beruházás megvalósíthatóságával összefüggésben

a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának és felhasználhatóságának meghatározásáról, valamint

a településrendezési szerződés tervezetével és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos véleményről

Sáránd község jelenleg hatályos településrendezési eszközei a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.
Sáránd Község hatályos településszerkezeti tervét a 140/2018. (XI. 20.) önkormányzati határozat, helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét a 16/2018. (XI. 20.) önkormányzati rendelet állapítja meg.

A településrendezési terv módosításhoz a tervezés tárgyával kapcsolatban szükséges a jóváhagyott településszerkezeti terv és leírás, valamint a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása.

A jelenleg hatályos településrendezési tervének módosításának véleményezési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet **68.§ szerint történik, egyszerűsített eljárásban.**

I. A megalapozó vizsgálati munkarész tartalmának meghatározása:

- A módosítás területének és környezetének bemutatása, hatásterületének meghatározása
- A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- Hatályos fejlesztési dokumentumok bemutatása
- Hatályban lévő településrendezési eszközök bemutatása – területfelhasználás rendszere építési övezetek, övezetek bemutatása
- Környezeti állapot és jellemzőik, védelmi és korlátozó elemek
- Közlekedési adottságok
- Közművesítésre vonatkozó adottságok

A vizsgálatok összefoglaló értékelése:
A vizsgálati tényezők egymásra gyakorolt hatásainak összevetése, ez alapján a beépítésre szánt, fejlesztéssel érintett terület adottságainak, fejlesztés lehetőségének és az azt befolyásoló elemek összefoglalása.

1.	Tájrendezési munkarész	A munkarész elkészítése nem indokolt, tekintettel arra, hogy meglévő telephelyi területet érintő fejlesztés történik, és nem új elem jelenik meg a külterületen a tájban.
2.	**Környezetalakítási munkarész**	**A munkarész kerüljön kidolgozásra, figyelembe véve a szag-, por- és a zajhatásokat.**
3.	Közlekedési munkarész	A munkarész elkészítése nem indokolt.
4.	Közművek	A munkarész elkészítése nem indokolt, tekintettel arra, hogy meglévő telephelyi területeket érintő fejlesztés történik.
5.	Hírközlési munkarész	A munkarész elkészítése nem indokolt, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
6.	**MTrT**	**Jelen dokumentációhoz kerüljön kidolgozásra a településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat.**

II. Az alátámasztó javaslat munkarész tartalmának a meghatározása:

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK
    1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer
        1.1.1. Beépítésre szánt területek
        1.1.2. Beépítésre nem szánt területek
2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI
    2.1. A településszerkezeti változások bemutatása
    2.2. A módosítás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
4. TELEPÍTÉSI TERV

II. Főépítészi feljegyzés a településrendezési szerződés tervezetével és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban

1. Telepítési tanulmányterv

Megállapítom, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival – a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célokkal.

- A módosítással érintett telektömb a mezőgazdasági térség részét képezi a magasabb szintű területrendezési tervekben, a dokumentáció igazolja, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra a módosítás során. (lásd: Telepítési Tanulmányterv 7.1. Fejezet.).
- A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, így a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai érvényesülését nem kell vizsgálni. (lásd: Telepítési Tanulmányterv 7.1. Fejezet.).
- Előzőekkel összefüggésben nem merül fel a biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség sem. (lásd: Telepítési Tanulmányterv 6.3. Fejezet.).
- A település működéséhez szükséges települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban van.

2. Településrendezési szerződés tervezete

A településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozását, a cél megvalósításához szükséges költségeket, a fejlesztéssel összefüggő kiszolgáló infrastruktúra megvalósítását a Célmegvalósító vállalja.

A településrendezési szerződés tervezete összhangban áll
- a területrendezési szabályokkal,
- a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.
- A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, így a településrendezési szerződés tervezetében a Trtv. és a Méptv. új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos kötelezettségek nem kerültek rögzítésre, nem szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, zöldterület tulajdonba adása és csereterülettel kapcsolatos döntés meghozatala sem.

Összegezve megállapítható, hogy a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés tervezete a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Sáránd, 2026. augusztus 10.

Gonda-Magyar Andrea
főépítész

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Sáránd község képviselő testületének 16/2018 (XI.20.) önkormányzati rendelete

Sáránd Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

Sáránd Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § szakaszában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi és települési önkormányzatok, valamint a partnerségi egyeztetésben résztvevők véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

ELSŐ RÉSZ

I. Fejezet
A RENDELET HATÁLYA, FELÉPÍTÉSE

1. §

(1) Sáránd Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) hatálya kiterjed Sáránd Község teljes közigazgatási területére.

(2) Sáránd Község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni az országos településrendezési és építési követelmények [jelenleg: 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet] (továbbiakban: OTÉK), a HÉSZ, valamint az egyéb általános érvényű jogi rendelkezések és hatósági előírások betartásával kell.

(3) Az OTÉK előírásait az HÉSZ-ben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni. A HÉSZ előírásainak megfogalmazása az OTÉK 2018. 01. 01-én hatályos állapotának ismeretében született.

(4) A HÉSZ elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
1. melléklet: Építési övezetek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozása
2. melléklet: Beépítésre nem szánt területek
3. melléklet: Az előkert értelmezése, lehatárolása, kötelező építési vonal
4. melléklet: Sáránd Község Szabályozási tervének jelmagyarázata
5. melléklet: Sáránd Község Szabályozási tervének külterületi és belterületi szelvényhálózata
6. melléklet: Sáránd Község Külterületi Szabályozási Terve M=1:8000, Sáránd Község Belterületi Szabályozási Terve

(5) HÉSZ – tájékoztatási céljából – az alábbi függelékeket tartalmazza:
1. függelék: Természeti értékvédelem
2. függelék: Művi értékvédelem
3. függelék: Országos vízminőség-védelmi terület
4. függelék: Szénhidrogén szállító vezetékek.
5. függelék: Bányászattal érintett területek
6. függelék: Állattartó épületek védőtávolságai

(6) HÉSZ függelékeinek tartalmi módosítása rendeletmódosítás nélkül is elvégezhető.

(7) HÉSZ szögletes zárójelben szereplő elemei a közérthetőség érdekében tájékoztató jelleggel szerepelnek, nem képezik HÉSZ részét.

II. FEJEZET

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. Fogalom meghatározások a HÉSZ alkalmazásában:

2. §

(1) - Főépítmény: az építési övezeti előírásokban felsorolt rendeltetések elhelyezésére szolgáló építmény.

(2) - Háromszintes növényállomány: Háromszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m^2-ére:
a) - legalább 1 db nagy, vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa,
b) - legalább 40 db cserje, valamint
c) - a nem burkolt telekrészen kívül gyep, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.

(3) - Köztárgy: Közterületen lévő, közfunkciót ellátó tárgy, például utcabútor, szemétgyűjtő, telefonfülke, árusító automata, segélyhívó stb.

(4) - A főépítményt kiegészítő építmény: Az építmények azon csoportja, melyek a területfelhasználási, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett főépítmények használatát, üzemeltetését segítik, kiegészítik, különálló funkcionális egységet, vagy rendeltetési egységet képeznek és nem minősülnek melléképítménynek.

(5) - Kis mélységű telek: Kismélységű telek az az önálló helyrajzi számú ingatlan, melynek hosszabbik oldala párhuzamos azzal a közterülettel, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúttal, amelyről a telek megközelíthető, valamint telekmélysége kisebb, mint 25 méter.

(6) - Átmenő telek: Az átmenő telek az az önálló helyrajzi számú, sarokteleknek nem minősülő ingatlan, melynek két, egymással szemközt fekvő közterületről, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról van megközelítési lehetősége.

(7) - Kisipari, barkács műhely: környezetét sem forgalmával, sem zajterhelésével, sem légszennyezésével, sem veszélyes hulladék termelésével nem zavaró gazdasági funkciójú, legfeljebb nettó 100 m^2 alapterületű épület. A nem zavaró hatású építmény esetében a környezet terhelési határértékek nem haladhatják meg a lakóterület magasabb rendű jogszabályban megadott értékeit.

III. FEJEZET

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK BESOROLÁSA ÉS ALKALMAZÁSA

2. Szabályozási elemek

3. §

(1) A szabályozási elemek jelmagyarázatát a Szabályozási terv valamint a HÉSZ 4. melléklete, a tervek szelvény beosztását a HÉSZ 5. melléklete tartalmazza.

(2) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:
a) szerkezeti jelentőségű közlekedési terület,
b) nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület,
c) kötöttpályás közlekedési terület - vasút,
d) zöldterület - közpark,
e) zöldterület - közkert,
f) a telek be nem építhető, kötelezően háromszintes növényállománnyal fedett része
g) a telek be nem építhető, kötelezően erdősítéssel fedett része
h) a telek be nem építhető kötelezően egy szintes növényállománnyal (gyepfelülettel) fedett része
i) vízgazdálkodási terület,

(3) A szabályozás vonalas elemeinek értelmezése:
a) A Szabályozási Terven szereplő vonalas szabályozási elemek hierarchiáját (fedettségét) az alábbiak szerint kell értelmezni:
aa) közigazgatási határ,
ab) belterületi határ,
ac) szabályozási vonal,
ad) övezethatár, valamint
ae) telekhatár.
b) Az a) bekezdésben szereplő hierarchia lebontott értelmezése a következő:
aa) a közigazgatási határ lehet kül- illetve belterületi határ, lehet szabályozási vonal, lehet övezethatár, de mindig telekhatár.
ab) A belterületi határ, lehet szabályozási vonal, lehet övezethatár, de mindig telekhatár.
ac) A szabályozási vonal mindig telekhatár.
ad) Az övezethatár lehet telekhatár. Új beépítés előtt a telekalakítást el kell végezni.

(4) Szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:
a) tervezett kerékpárút tengelye,
b) A tervezett kerékpárút tengelye kizárólag az érintett közterületen belül történő elhelyezési javaslatról tájékoztat, ezért a kerékpárút az érintett közterületen belül a vonatkozó közlekedési jogszabályok alapján szabadon elhelyezhető, kiépíthető.

(5) A Szabályozási terv egyéb, tájékoztató jellegű elemei
a) alaptérképi elemek
b) vasút-, iparvasút vágányai
c) vasúti csomópont
d) híd
e) közműlétesítmény (vízmű kút, hidroglóbusz, szennyvízátemelő, adótorony, transzformátor állomás, gázfogadó, gáznyomás szabályozó, szélerőmű, egyéb műtárgyak stb.),
f) közművezetékek, termékvezetékek nyomvonala,

Az egyéb szabályozási elemek tájékoztató jellegűek, nem tekinthetők önkormányzati elhatározásnak.

(6) A kötelező szabályozási elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

IV. FEJEZET

A BELTERÜLETI HATÁR VÁLTOZÁSAI

4. §

(1) A belterület meglévő határvonalát a Szabályozási Terv tünteti fel. A meglévő belterületi határvonal az állami ingatlan nyilvántartás szerinti állapot alapján került feltüntetésre.

(2) A belterületi határvonal lehetséges módosításainak helyét és területét a Településszerkezeti terv, valamint a Szabályozási Terv jelöli.

(3) A belterületbe vonás feltételei:

a) A belterületbe vonandó terület közvetlenül csatlakozzon a meglévő belterülethez

b) A belterülethez közvetlenül nem csatlakozó, szigetszerű belterületbe vonás csak legalább 5 hektár nagyságú terület esetén lehetséges.

c) A belterületbe vonás legkisebb egysége az érintett területfelhasználási egység, tömb, építési övezet, vagy legalább 2 hektár nagyságú terület.

d) A 2 hektár nagyságú területtől akkor lehet eltérni, ha:

da) ha meglévő belterületi határ nem rendezett természetes határvonal mentén halad és a módosítással ezt javítani lehet, ebben az esetben azonban teleknyél, vagy kiszolgáló út nem tekinthető közvetlen belterületi csatlakozásnak.

db) lakóterület vagy gazdasági terület belterületbe vonása érdekében történik. Ebben az esetben azonban teleknyél, vagy kiszolgáló út nem tekinthető közvetlen belterületi csatlakozásnak.

(4) A tényleges belterületbe vonás előtti műszaki előkészítés:

(5) A lakóterületeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell kötelezően belterületbe vonni.

(6) Belterületbe vonásra tervezett területek belterületbe vonásáig alkalmazható sajátos előírások:

a) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.

b) Azokon a beépítésre szánt lakóterületeken, melyek közvetlenül csatlakoznak a belterületi határ mellett haladó belterületen vagy külterületen fekvő kiszolgáló úthoz, az építés akkor is lehetséges az övezeti szabályozás szerint, ha még nem került a lakóterület belterületbe vonásra,

c) Belterületbe vonásig alkalmazhatók a telek művelési ágának megfelelő övezetek. előírásai is.

d) Tervezett lakóterületek belterületbe vonásáig a telket érintő szabályozás végrehajtása nem feltétele a fenti 3. pont szerinti övezeti paraméterek szerinti építésnek. A kijelölt út sávja azonban nem építhető el, műtárgy elhelyezésére nem vehető igénybe.

e) Épület a közterületnek szabályozott szabályozási vonalától számított min. 5,0 m-re létesíthető.

f) Ezek a sajátos előírások a belterületbe vonásra tervezett gazdasági és más, nem lakóterület célját szolgáló beépítésre szánt területekre nem alkalmazhatóak.

MÁSODIK RÉSZ
KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Közlekedési területek [Köu, Kök]

5. §

(1) Sáránd község közlekedési területei, melyek közlekedési és közműlétesítmények, valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak:

a) Közlekedési és közmű területek, közutak I. rendű közlekedési övezetei Köú-1:
  aa) országos főút,
  ab) országos mellékút, települési főút,
  ac) helyi gyűjtőút.

b) Kötöttpályás közlekedési területek (vasút), melyek vasúti létesítmények, valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak

(2) Sáránd község közlekedési és közmű területei, melyek közlekedési és közműlétesítmények, valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak:

a) Közlekedési és közmű területek, közutak II. rendű övezetei Köú-2:
  aa) Kiszolgálóút,
  ac) Kerékpárút,
  af) Kiemelt külterületi kiszolgáló út,

4. Közlekedési és közmű területek telekalakítása

6. §

(1) Új építési telek kialakítása vagy telekmegosztás esetén az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterületeknél kisebb telket nem lehet kialakítani, kivéve, ha a telekalakítás a kötelező szabályozás érdekében történik (pl.: közterület vagy közút céljára történő lejegyzés)

(2) Az övezetekben a közlekedési és közmű területek telekalakításánál az övezetekben kialakítható legkisebb telekterület szabályozási előírásaitól el lehet térni, a kötelezően alakítható legkisebb telek területtől kisebb telek is alakítható közműépítmények, továbbá közút, magánút elhelyezése érdekében műszaki szükségszerűségből. A meglévő állapotból következő telekméretek is alkalmazhatók.

(3) Az övezetekben és építési övezetekben a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás vagy kialakítás végrehajtása érdekében a szabályozás után visszamaradó telkek az övezet vagy építési övezet beépítési paraméterei előírásaitól eltérőek is lehetnek.

5. Közlekedési területek kialakítása

7. §

(1) Helyi közutak új elemeinek kialakításánál, 14 m-es szélesség felett biztosítani kell az egyoldali fasor elhelyezhetőségét.

(2) Az utcafásítást kifejlett állapotban összefüggő lombkoronát alkotó egyedekből kell létesíteni, kivéve az útkereszteződések látóháromszögeit, ahol 50 cm-nél magasabb növényzet nem telepíthető.

6. Közutak és magánutak kialakítására vonatkozó rendelkezések

8. §

(1) A település területén közút, mind közforgalom számára megnyitott, korlátlan használatú, mind közforgalom számára meg nem nyitott, korlátozott használatú magánút kialakítható.

(2) Belterületen – gazdasági területek magánútjai kivételével – kizárólag közforgalom számára megnyitott, korlátlan használatú magánút létesíthető.

(3) A közút és magánút kialakításának szabályai:
a) Legalább 6,0 méter széles, ha kettőnél nem több, 80 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
b) Legalább 10 méter széles, ha 200 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
c) Legalább 12 méter széles egyoldali fasorral, ha 400 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
d) 150 méternél hosszabb zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell ellátni.
e) 200 méternél hosszabb magánút zsákutcaként nem alakítható ki.
f) A kettőnél több telek megközelítését biztosító magánutat a közforgalom elől elzárni nem lehet. Amennyiben rendezett, szabályokkal meghatározott módon a kiszolgált területen a közszolgáltatást végzők, valamint a területen jelenlévőkhöz érkezők bejutása biztosítható, a közforgalom elől el nem zártság követelménye kielégítettnek tekinthető.
g) A magánúttal feltárásra kerülő tömb, vagy tömbbelső telkeinek szélessége a kialakult telekszélességek figyelembevételével is engedélyezhető, amennyiben az egyéb övezeti szabályok megtartása mellett az egyes telkek beépíthetők.

(4) Gazdasági területen 14,0 méternél keskenyebb magánút nem alakítható ki.

HARMADIK RÉSZ
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALKAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

V. Fejezet
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

7. Beépítésre szánt területek

9. §

(1) Lakóterület, ezen belül
a) Kertvárosias lakóterület **Lke**
b) Falusias lakóterület **Lf**

(2) Vegyes terület
a) Településközpont terület **Vt**
b) Intézmény terület Vi

(3) Gazdasági terület, ezen belül
a) Kereskedelmi-szolgáltató terület **Gksz**
b) Ipari terület **Gip**

(4) Különleges terület K, ezen belül
a) Sport, rekreációs célú terület **Ksp**
b) Mezőgazdasági üzemi terület **Kmg**
c) Temető terület **Ktem**
kerültek kijelölésre, melyek építési övezeti besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

8. Beépítésre nem szánt területek

10. §

(1) Közlekedési területek, ezen belül
a) Közúti terület **KÖu**
b) Kötöttpályás közlekedési terület **KÖk**

(2) Zöldterületek, ezen belül
a) Közpark **Zkp**
b) Közkert **Zkk**

(3) Erdőterület, ezen belül
a) Védelmi erdő **Ev**
b) Gazdasági erdő **Eg**

(4) Mezőgazdasági területek, ezen belül
a) Kertes mezőgazdasági terület **Mk**
b) Általános mezőgazdasági terület **Má**

(5) Természetközeli terület Tk

(6) Vízgazdálkodási terület V

(7) Különleges beépítésre nem szántterületek **Kb**, ezen belül
a) Egyéb, helyi sajátosságokat hordozó terület – idegenforgalmi terület **Kb-id**
b) Egyéb, helyi sajátosságokat hordozó terület – közmű terület **Kb-Km**
c) Különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezete **Kb-En**
kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

VI. Fejezet
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

9. Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások

11. §

(1) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – csak az építési hely határain belül helyezhető el.

(2) Építési telken az alábbi fő rendeltetést kiegészítő épületek helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően:
a) a rendeltetésszerű használattal vagy lakófunkcióval kapcsolatosan
aa) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
ab) nyári konyha, mosókonyha, szárító
ac) tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta stb.
ad) pince, pincefelépítmény
ae) az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények
af) kisipari, vagy barkács műhely, műterem,
ag) fűtés céljára szolgáló épület (kazánház, tüzelőtároló)

b) az idegenforgalommal és turizmussal kapcsolatos funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató funkciók)
c) a helyi terményfeldolgozással kapcsolatos funkciók.

(3) A település belvízjárta területén:
a) építési munkát végezni– kivéve az átalakítási, felújítási, bővítési, helyreállítási, korszerűsítési – munkák esetében a teljes körű közművesítés kiépítése esetén lehet.
b) átalakítási, felújítási, bővítési, helyreállítási, korszerűsítési munkák esetében a csapadékvíz zárt tározóban történő vízvisszatartásának megoldását kell alkalmazni.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen állandó használatra pavilon nem létesíthető. A meglévő, jelenleg működő ilyen jellegű létesítmények megtarthatók, alapterületük jelen rendelet hatályba lépését követően egyszer, alapterületük 30%- át meg nem haladó módon bővíthetők, korszerűsíthetők.

(5) A község beépítésre szánt területein önálló magas tornyok, technológiai berendezések, illetve önálló kémények csak a technológia függvényében, az alábbi területek építési övezeteiben létesíthetők, ahol ezt a HÉSZ külön nevesíti:
1. Gazdasági terület (Gksz, Gip)
2. Különleges mezőgazdasági üzemi területek (Kmg)

12. §

(1) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az építési övezeti szabályozásban megadott kialakítható legkisebb telekterület a legkisebb telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok (OTÉK, valamint a sajátos övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.

(2) Amennyiben a kialakult telek méretei, vagy beépítés jellemzői a hatályos szabályozási előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérést a korábbi előírások és engedélyek tették lehetővé, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:
a) Ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület magassági értelemben sem bővíthető, azonban a padlástér tetőtér beépítéssé alakítható.
b) Ha a telek méretei nem felelnek meg az építési övezeti előírásoknak, akkor a telekméretek – a Szabályozási Terv alapján történő közterületi határrendezést kivéve tovább nem csökkenthetők, ám a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
c) Ha az épület magassága meghaladja a megengedettet az megtartható, azonban a meglévő épület bővítése esetén a bővítés épület magassága csak az építési övezeti előírások szerint lehetséges.

(3) A kertvárosias és falusias lakó-, valamint településközponti vegyes területek építési övezeteiben az átmenő és sarok telek az alábbi előírások betartása mellett akkor is megosztható, ha az építési övezeti szabályozásban megadott kialakítható legkisebb telekterület, valamint telekméret értéke nem tartható, de:
a) A településközponti vegyes területen belül kialakuló telkek területe legalább 300 m^2
b) A kertvárosias lakóterületen esetében belül kialakuló telkek területe legalább 400 m^2
c) A falusias lakóterületen esetében belül kialakuló telkek területe legalább 450 m^2
d) A kialakuló telkek közterületről vagy magánútról megközelíthetők.
e) A kialakuló telkek a vonatkozó előírások szerint beépíthetők,

10. Az elő,- oldal,- és hátsókertek építési hely megállapítására vonatkozó rendelkezései

13. §

(1) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével kell meghatározni.

(2) Az előkert méretét:
a) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni, ahol nem szabályozott
b) ha az a) pont szerinti kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor:
ba) lakóterületen és településközpont területen: 5,0 méternek,
bb) ipari területen, kereskedelmi, szolgáltató területen és különleges területen legalább 5,0 méternek kell tekinteni, de ennél nagyobb méretű előkert is alkalmazható
c) meglévő épület átalakítási, felújítási, bővítési, helyreállítási, korszerűsítési munkái esetében az előkert kialakultnak tekinthető.
d) az építési helyet a telkek közterületi, vagy magánúti határ menti sávjában elhelyezésre szánt épületekre kell vonatkoztatni.

(3) Az előkert értelmezése és lehatárolása,
a) Az előkert értelmezését és lehatárolását továbbá az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezkedését meghatározó kötelező építési vonal helyzetét a HÉSZ. 3. melléklete határozza meg az utcában kialakult jellemző állapot, és a településképi elvárások figyelembevételével.
b) Az építési hely:
ba) előkert nélküli beépítés, utcavonalon meghatározott kötelező építési vonallal
bb) a.előkertes beépítés, kisméretű 0-3 méter közötti méretű választható előkerttel, mely egyben építési vonal is)
bc) az előkert mérete 3 méter, választható 3-5 méter között meghatározott építési vonallal.
bd) előkertes beépítés, normálméretű 5 méteres előkerttel, mely egyben kötelező építési vonal is)

(4) Az oldalkert méretét:
a) szabadon álló beépítési módnál:
aa) az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felének,
ab) de legalább 3,0 méternek.
b) oldalhatáron álló beépítési módnál legalább 4,0 méternek
kell tekinteni.

(5) A hátsókert:
(a) Kismélységű telek esetében a hátsókert értéke 0,0 méterig csökkenthető, azaz az épület a hátsó telekhatárig tűzfalképzéssel kiépíthető,
(b) Kialakult hátsókert megtartható, amennyiben az épület megfelelő telepítési távolságáról gondoskodnak, azonban 3 és 0 méter között tűzfalas kialakítást kell alkalmazni.
(c) Minden más esetben legalább 6,0 m,

11. Építési helyen belüli épület-elhelyezésre vonatkozó rendelkezések

14. §

(1) A kertvárosias és falusias lakóterületeken az - építési helyen belüli - épület-elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a különböző beépítési módok esetén, a védett területek kivételével:

(2) Oldalhatáron álló beépítési mód:

a) Főépítmények esetében:
- *aa)* 12 méter kialakult telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el.
- *ab)* Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
- *ac)* Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 16,0 métert, az épület szabadon állóan is elhelyezhető. Ebben az esetben az eredeti oldalkert nem csökkenthető, míg az eredeti építési oldaltól tartandó távolság a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m.
- *ad)* A lakóterületek saroktelkein - oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb építési övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
- *ae)* Ha a meglévő beépítés indokolja, a már meglévő épületek esetében és építési oldalváltásnál, az épületek elhelyezése ikres és szabadonálló is lehet.

b) A fő rendeltetést kiegészítő épület esetében
- *ba)* A fő rendeltetést kiegészítő épület, a főépítmény, csurgó távolság elhagyásával való elhelyezése esetén, maga is legalább a csurgó távolság elhagyásával telepíthető.
- *bb)* A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett fő rendeltetést kiegészítő épület szabadonállóan is elhelyezhető.

(3) A „kis mélységű” telkekre vonatkozó külön előírások

(a) Ha a meglévő kialakult kis mélységű telek vége nem a szomszédos telek oldalkertjéhez csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani

b) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, a telepítési távolság szabja meg a hátsó kert méretét.

c) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is HÉSZ szerinti „kis mélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfallal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

(4) Védett területek, valamint helyi védelem alatt álló épületek eltérő épület-elhelyezési lehetőségei esetében a Településképi rendelet előírásai szerint szükséges eljárni.

12. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

15. §

(1) A telek be nem építhető kötelezően zöldfelülettel fedett részén épület, építmény nem létesíthető.

(2) A telek be nem építhető kötelezően zöldfelülettel fedett része lehet:

a) A telek be nem építhető, háromszintes növényállománnyal fedett része, melynek területe legalább 75%-át háromszintes növény-állománnyal kell beültetni.

b) A telek be nem építhető, erdősítéssel fedett része, melynek területe legalább 75%-át őshonos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fásítással kell beültetni.

c) A telek be nem építhető, egy szintes növényállománnyal (gyepfelülettel) fedett része

(3) A telkek kötelezően zöldfelülettel fedett telekrésze a telek előírt zöldfelületébe beszámítható.

(4) Magánterületen az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:

a) 1,5 méternél alacsonyabb cserje a telekhatártól 1,0 méter.

b) 1,5 méternél magasabb cserje és 4,0 méternél alacsonyabb fa a telekhatártól 2,0 méter.

c) egyéb gyümölcsfa – diófa kivételével – telekhatártól 3,0 méter.

d) diófa és 4,0 méternél magasabb növésű díszfák telekhatártól 5,0 m.

(5) Vízfelület, mint a zöldfelület része – a környezet veszélyeztetésének kizárásával, a vízjogi engedélyezés szabályainak figyelembevételével – bármely építési övezetben / övezetben létesíthető.

(6) Belterületi kertek erdősítéssel történő hasznosítása nem lehetséges.

NEGYEDIK RÉSZ
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET, VALAMIINT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

VII. Fejezet
TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, AZ ÉLŐ KÖRNYEZET VÉDELME

13. Természetvédelem

16. §

(1) A Sáránd Község közigazgatási területét érintő nemzetközi és országosan védett területek felsorolását a HÉSZ rendelet 2. függeléke tartalmazza és a Településszerkezeti terv, valamint a Szabályozási terv ábrázolja

(2) Országos jelentőségű természetvédelmi terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az országos előírásokban, a védett területekre vonatkozó rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak szerint.

(3) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken építmény elhelyezése csak kialakult állapot esetén, természetvédelmi, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési, ökoturisztikai cél megvalósítása érdekében, illetve a táj hagyományaival összefüggő mezőgazdasági célból lehet a településképi rendelettel összhangban.

14. Táj-és, az élő környezet védelme

17. §

(1) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.

(2) Az országos közút külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából – fasor, illetve többszintes kialakítású zöldsáv telepítendő.

VIII. Fejezet
AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

15. Örökségvédelem

18. §

(1) A Sáránd Község közigazgatási területét érintő országosan védett területek és egyedi értékek felsorolását HÉSZ 3. függeléke tartalmazza

(2) A szabályozási terven helyi értékvédelemre jelölt területekre, telkekre és építményekre a helyi értékvédelemről és a településképi eljárásokról szóló külön településképi önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.

(3) A Község nyilvántartott régészeti lelőhelyeit HÉSZ 1. függeléke tartalmazza.

(4) A Község nyilvántartott régészeti lelőhelyeivel érintett területekre vonatkozó sajátos előírások:

a) A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.

b) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen tilos olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhely állapot-romlását eredményezheti. A régészeti területen az építkezés, földmozgatás megkezdését a munkák megindítása előtt az arra illetékes szervezeteknek be kell jelenteni.

c) A régészeti feltárás költségeit – a mentő feltárások kivételével – annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

ÖTÖDIK RÉSZ
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

IX. Fejezet
KÖRNYEZETVÉDELEM, KÖRNYEZETTERHELÉS

16. Környezetvédelmi előírások

19. §

(1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) Föld- és talajvédelem

a) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

(3) Levegőtisztaság védelem

a) Az egyes területeken csak olyan tevékenységek céljára szolgáló építmények építhetők, olyan létesítmények üzemeltethetők, valósíthatók meg, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg az előírt kibocsátási határértékeket.

b) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, illetve a meglevő utakon – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.

(4) Vízvédelem

a) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetbarát módon történhet, a partjuk mentén levő természeti területek, növényállományok károsítása nélkül.

b) A gépkocsi parkolókat, a gazdasági területeken belül a rakodók és a szabadtéri tárolás területeit vízzáró burkolattal kell kialakítani, a csapadékvizek a csak olajfogón keresztül, illetve előkezelés után vezethetők a közcsatornába.

c) A gyalogos felületek, sétányok burkolatát úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.

d) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók.

(5) Zajvédelem

a) Zajt kibocsátó berendezés, telephely úgy létesíthető és üzemeltethető, hogy a működés/tevékenység megkezdésének napjától kezdődően zajkibocsátása nem haladhatja meg a számára a környezetvédelmi hatóság által előírt zajkibocsátási határértéket.

b) A zajtól védendő helyiségekben, illetve a zajtól védendő homlokzatok előtt teljesítendő zajterhelési határértékeket a magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák.

c) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzembe helyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

d) Meglévő közlekedési útvonalak melletti területeken megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel biztosítani kell az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

e) A védelmi célú műszaki és ökológiai rendszerek (pl. védő zöldsáv, zajvédő kerítés, hanggátló nyílászárók stb.) telepítését akkor, és olyan szinten kell elvégezni, amit a meglévő / tervezett beruházásokból adódó számított forgalmi terhelés indokol.

(6) Fényterhelés elleni védelem

a) A világítási eszközökkel és reklámfényekkel fényszennyezést (káprázást, vakítást, ártó fényhatást) okozni nem szabad, másingatlanok használatát korlátozni tilos.

17. Környezetterhelési korlátozásokkal kapcsolatos előírások

20. §

(1) Biztonsági övezetek, védőterületek és korlátozások előírásai:

a) Sáránd Község igazgatási területén az illetékes hatóságok által meghatározott biztonsági övezetek a rendelet jóváhagyásának időpontjában nem voltak kijelölve. Amennyiben a későbbi időszakokban erre sor kerül, azt a HÉSZ- ben és a Szabályozási tervekben át kell vezetni.

b) A védőtávolságon belül a magasabb szintű jogszabályok szerint kell eljárni az egyes területek beépítési feltételeinek és környezetterhelésének meghatározásakor.

c) Védőterületen és védőtávolságon belül – a meghatározott korlátozások és tilalmak figyelembevételével – mindennemű tevékenység csak az adott ügyben feladatkörrel rendelkező szakhatóság hozzájárulásával engedélyezhető.

d) Állattartó épületek, építmények telepítési távolságára az önálló önkormányzati rendeletben és a HÉSZ 6. függelékében foglaltak az irányadóak.

e) Temető telekhatára mentén, ahol az fizikailag lehetséges, fásított zöldsávot kell létesíteni.

f) Az országos közforgalmú vasút szélső vágányának tengelyétől mért 50-50 m széles védőtávolságon belül építményt elhelyezni csak a MÁV Rt. üzemeltetői és a közlekedési szakhatósági hozzájárulásával lehet.

g) A belterületi élővízfolyások korona élétől számított 3-3 m-es karbantartó sávban új épület/építmény (pl. kerítés) nem építhető.

(2) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

(3) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

HATODIK RÉSZ
VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

(1) Sáránd Község igazgatási területén környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület nem került kijelölésre, biztonsági övezetek nincsennek.

(2) Sáránd Község igazgatási területén nagynyomású földgáz szállító vezetékek találhatóak.

(3) A vezetékek biztonsági és védősávjai az üzemeltető adatszolgáltatása alapján kerültek feltüntetésre a felülvizsgált Településrendezési eszközökön. A vezetékek bemutatását a rendelet 4. függeléke tartalmazza

(4) Sáránd Község igazgatási területe bányászati területtel érintett. A Derecske III.- szénhidrogén fedőnevű bányatelek a község déli részén. A bányatelek feltüntetésre került a felülvizsgált Településrendezési eszközökön. A bányatelebemutatását a rendelet 5. függeléke tartalmazza

HETEDIK RÉSZ
EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

X. Fejezet
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

18. Építési tilalom

21. §

(1) A Szabályozási tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.

19. Kisajátítás

22. §

(1) A község területén kisajátítási jog illeti meg az Önkormányzatot valamennyi, a szabályozási tervlapon kisajátítással érintett ingatlanként jelölt, illetve a helyi közút lejegyzéssel érintett, zöldterület és egyéb közösségi célra történő– kisajátítással érintett ingatlan lehatárolással külön nem jelölt – ingatlan esetében.

20. Elővásárlási jog

23. §

(1) A községi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

(2) A község területén elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot valamennyi kisajátítással érintett ingatlanra, valamint a helyi közút lejegyzéssel érintett, zöldterület és egyéb közösségi célra történő– kisajátítással érintett ingatlan lehatárolással külön nem jelölt – ingatlan esetében.

21. Településképi eljárások

24. §

(1) Sáránd Község Önkormányzata a község hagyományos arculatának megőrzése, valamint a tervezett célok elérésének érdelében a településképi eljárások szabályainak magállapítására és a helyi védelem meghatározására külön önkormányzati rendeletet alkotott.

NYOLCADIK RÉSZ
KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

XI. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS

22. Általános előírások

25. §

(1) A közüzemi közmű hálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, magánúton vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

(2) Az egyes közművek előírás szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes közmű üzemeltető, közműtulajdonos hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(3) A meglevő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani, vagy ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.

(4) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.

(5) A tervezett új telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni.

(6) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építés során figyelembe kell venni.

(7) Fejlesztési területeken a meglévő közművezetékeket a tervezett közterületek sávjára át kell helyezni.

23. A közműellátás mértéke és módja

26. §

(1) Sáránd Község igazgatási területén a beépítés feltétele az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek közműellátásának biztosítása az alábbiakban megadott mérték szerint:

1. Kertvárosias lakóterület: teljes közművesítés
2. Falusias lakóterület: legalább részleges közművesítés
3. Településközpont és intézményi terület: legalább részleges közművesítés
4. Gazdasági területek: legalább részleges közművesítés
5. Különleges területek: legalább részleges közművesítés

(2) A területen az egyedi szennyvízkezelés műszaki megoldásai és a csapadékvíz helyben tartásának műszaki megoldásai közművesítés mértékénél figyelembe vehetők.

(3) Közművek kiépítésének módjára vonatkozó előírások:

1. A vezetékes ivó-, használati- és tűzoltóvíz-ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. Az ivóvízhálózat körvezetékes rendszerében épüljön ki. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra, elsősorban föld feletti kivitelben telepítendők.
2. A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az Üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.
3. A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül, elválasztott rendszerben, ingatlanonként történő bekötésekkel valósítható meg.
4. A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcsatornával, a községközpont területén zárt rendszerű csapadékcsatornával épüljön ki.
5. A csapadékvíz elvezetése, elszivárogtatása helyett a csapadékvíz helyben tartását, szürkevízként való hasznosítását kell előnyben részesíteni.
6. A gazdasági területek szennyezett felületeiről, és a 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.
7. Ahol a csapadékvíz csatorna kiépült, az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
8. A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
9. A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
10. A helyi védelemmel érintett területeken a villamos energia és a hírközlési vezetékeket földkábellel kell kialakítani.

KILENCEDIK RÉSZ
AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

XII. Fejezet
TELEKALAKÍTÁS, KERÍTÉSÉPÍTÉS, PARKOLÁS

24. Telekalakítás

27. §

(1) Új építési telek kialakítása vagy telekmegosztás esetén az építési övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterületeknél kisebb telket nem lehet kialakítani, kivéve, ha:

a) a telekalakítás a kötelező szabályozás érdekében történik (pl.: közterület vagy közút céljára történő lejegyzés)
b) telekegyesítés történik, de az egyesített telek sem éri el a kialakítható legkisebb telekterület értékét, de a szabályozott állapot elérésének irányába hat.

(2) Az övezetekben a közlekedési és közmű területek telekalakításánál az építési övezetekben kialakítható legkisebb telekterület szabályozási előírásaitól el lehet térni, a kötelezően alakítható legkisebb telek területtől kisebb telek is alakítható közműépítmények, továbbá közút, magánút elhelyezése érdekében műszaki szükségszerűségből. A meglévő állapotból következő telekméretek is alkalmazhatók.

(3) Új nyúlványos (nyeles) telek:
a) meglévő és tervezett belterületen belül nem alakítható ki, kivéve, ha a teleknyél a kialakult, beépített telek jobb közúti kapcsolatának kialakítása céljából kerül lejegyzésre.
b) külterületen kizárólag meglévő telekállapot közterületi kapcsolatának biztosítására, a gazdasági fejlesztési területeken kívül alakítható ki.

(4) Közút építési területének kialakítására és bővítésére szolgáló eljárásokhoz kapcsolódó kisajátítási eljárás és út céljára történő lejegyzés, valamint közmű létesítményekkel érintett ingatlanok telekalakítása:
a) Az érintett ingatlanok telekalakítása esetén az építési övezeti előírásokat el nem érő telek is kialakítható.
b) Az érintett ingatlanok telekalakítása esetén az építési övezeti előírásokat el nem érő telek fennmaradó, kialakult, az építési övezeti előírásokban előírt telekmérettől kisebb ingatlanok csak akkor építhetők be,
ba) ha a szabályozási tervben előírt telekméret kialakításra került, valamint
ba) a vonatkozó előírásokkal a telek beépíthetővé válik.

(5) Magánút a közigazgatási területen (belterületen és külterületen) kialakítható.

25. Kerítésépítés

28. §

(1) A közterület határán épülő kerítések esetén
a) a teljesen zárt, tömör fémlemez kerítés, színtől függetlenül, a közterületek felőli oldalon nem alkalmazható,
b) teljesen zárt, típus betonkerítés a gazdasági területek kivételével a közterületek felőli oldalon nem alkalmazható.

(2) A kerítés építése során áttört kerítést kell létesíteni, kivéve
a) forgalmi terhelés mérséklése,
b) történeti hagyományok megtartása,
c) utcaképi illeszkedés biztosítása, vagy
d) építészeti koncepció érvényesítése céljából,
e) vagy az ideiglenes jelleggel legfeljebb egy évre, vagy az építkezés idejére épülő kerítés esetében

(3) A kerítés
a) magassága legfeljebb 2,0 méter lehet,
b) a tömör lábazat magassága legfeljebb 80 cm lehet,
c) a kapuépítmény legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 méter lehet.

(4) A kerítés építése és fenntartása során kötelező
a) az időtálló, minőségi anyaghasználat,
b) az élénk színek kerülése, a harmonikus, telítetlen földszínek, vagy a fehér szín alkalmazása,

c) a természetes anyagok használata,
e) a balesetmentes kialakítás,
f) műszaki állapotának folyamatos karbantartása.

(5) A településközpont területén a hagyományos tájegységre jellemző kerítés- és kapuformákat is lehet alkalmazni, különösen a fő rendeltetést kiegészítő épületek tömör falkerítéssel egybe épített változatait

(6) A tájképvédelmi és természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken a kerítés építés során áttört kerítést, vagy növényzetből kialakított kerítést kell létesíteni. A kerítés kialakítása és fenntartása során kötelező:
a) az épülettel összhangot mutató anyag- és színhasználat,
b) az időtálló, minőségi anyaghasználat
c) az élénk színek kerülése, harmonikus, telítetlen földszínek, vagy fehér alkalmazása,
d) a természetes anyagok használata,
e) a balesetmentes kialakítás,
f) a műszaki állapotfolyamatos karbantartása.

(7) Gazdasági területeken az épületek kialakításával, valamint a gazdasági udvar bekerítésével biztosítani kell, hogy a terület határán mért hangnyomásszint a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

26. A parkolás sajátos előírásai

29. §

(1) Az épületek és építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló szám biztosításának sajátos szabályozása:
a) Az építés során az OTÉK 4. számú melléklete szerint meghatározott számú gépjármű parkolóhelyeket elsősorban az építtető saját telkén kell biztosítani.
b) A parkoló szám telken kívül is megvalósítható az alábbiak szerint:
aa) közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával.
ab) közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználásával
ac) megváltási díj megfizetésével

(2) Kötelező önkormányzati és állami feladatokat ellátó, valamint kiemelt közösségi célú intézmények parkoló számának biztosítása:
a) A parkolóhely szükségletet lehetőség szerint telken belül kell biztosítani, amennyiben ez fizikailag nem lehetséges, az Önkormányzattal kötött külön megállapodás szerint a tervezett építés helyétől kiépített gyalogúton számított 500 méteren belül a parkolóhely közterületen kiépíthető, és elhelyezhető, vagy egyidejűség figyelembevételével más parkolók a hiányzó parkoló számot pótolni, biztosítani tudják.
b) A kötelező önkormányzati és állami feladatokat ellátó, valamint kiemelt közösségi célú intézmények és önkormányzati tulajdonban lévő intézmények területén új beruházás esetén a parkolóhely szükséglet értékének legalább 20%-át kell biztosítani telken belül
c) A parkoló szám biztosításának módját az engedélyezés előtt rögzíteni kell, és amennyiben az közterületeket is érint, az önkormányzattal megállapodást kell kötni.

(3) A felszíni parkoló felületek fásítását előnevelt fákkal, a parkoló építésével együtt el kell végezni.

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

TIZEDIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XIII. Fejezet
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

30. §

A területfelhasználási egység telkén elhelyezhető építmény rendeltetését az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet(a továbbiakban *[*OTÉK) 11–24. §*]* határozza meg. Az elhelyezhető építmény – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének figyelembevételével – egy vagy több rendeltetést tartalmazhat.

27. Lakóterületek

31. §

(1) A település lakóterületei sajátos használatuk szerint, kertvárosias (**Lke**), valamint falusias (**Lf**) lakóterületek.

(2) Az építési övezeteket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

28. Kertvárosias lakóterület [Lke]

32. §

(1) A jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 13. § *(1), (2)]* nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény helyezhető el az alábbi kiegészítésekkel:
[„(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) *A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:*
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű és
e) sport
rendeltetést is tartalmazhat.”]

(2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein elhelyezhető lakások számának megállapítása a teleknagysághoz kötött az alábbiak szerint. Amennyiben a meglévő telek területe:
a) Kisebb vagy egyenlő, mint 500 m^2:
  aa) Legfeljebb két lakás, építhető, legfeljebb egy lakóépületben.
  ab) Fő rendeltetést kiegészítő épület csak főépítménnyel egybeépítve létesíthető.
b) Nagyobb, mint 500 m^2, de kisebb, mint 800 m^2legfeljebb három lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben
c) Nagyobb, mint 800 m^2 legfeljebb négy lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben

(3) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozását, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket és kötelezően megtartandó zöldfelületeket a HÉSZ 1. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

(4) Az épület elhelyezés utcai telekhatárhoz viszonyított helyzetét, távolságát - az előkert értelmezését, és lehatárolását, az építési vonal helyét - a HÉSZ. 3. melléklete határozza meg, ingatlanonként eltérő módon, a kialakult és elvárt településképi szempontokra is figyelemmel.

29. Falusias lakóterület [Lf]

33. §

(1) A jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 14. § *(1), (2)]* nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:
[„(1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :
a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) szállás jellegű,
d) igazgatási, iroda,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport
rendeltetést is tartalmazhat.”*]*

(2) A falusias lakóterület építési övezeteinek telkein elhelyezhető lakások számának megállapítása a teleknagysághoz kötött az alábbiak szerint. Amennyiben a meglévő telek területe:

a) Kisebb vagy egyenlő, mint 500 m^2, legfeljebb egy lakás, építhető
b) Nagyobb, mint 500 m^2, de kisebb, mint 1000 m^2legfeljebb két lakás, építhető legfeljebb egy lakóépületben
c) Nagyobb, mint 1000 m^2, legfeljebb három lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben

(3) A településközpont területének építési övezete telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozását, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteit és kötelezően megtartandó zöldfelületeket a HÉSZ 1. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.

(4) Az épület elhelyezés utcai telekhatárhoz viszonyított helyzetét, távolságát - az előkert értelmezését, és lehatárolását, az építési vonal helyét - a HÉSZ. 3. melléklete határozza meg, ingatlanonként eltérő módon, a kialakult és elvárt településképi szempontokra is figyelemmel.

30. Vegyes területek

34. §

(1) A vegyes területei sajátos használatuk szerint településközpont terület (**Vt**), és intézmény terület (**Vi**)

(2) Az építési övezeteket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

31. Településközpont terület [Vt]

35. §

(1) A jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 16. § *(1), (2)]* nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:
[„(1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :
a) igazgatási, iroda,
b) *kereskedelmi, szolgáltató, szállás,c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,*
d) *hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
e) *kulturális, közösségi szórakoztató és*
f) *sport*
rendeltetést is tartalmazhat.”*]*

(2) A településközpont építési övezetének telkein elhelyezhető lakások számának megállapítása a teleknagysághoz kötött az alábbiak szerint. Amennyiben a meglévő telek területe:

aa) Kisebb vagy egyenlő, mint 500 m^2:
  1. Legfeljebb két lakás, építhető, legfeljebb egy lakóépületben.
  2. Fő rendeltetést kiegészítő épület csak főépítménnyel egybeépítve létesíthető.

ab) Nagyobb, mint 500 m^2, de kisebb, mint 800 m2 legfeljebb három lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben

ac) Nagyobb, mint 800 m^2 legfeljebb négy lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben

a) Településközpont területen elhelyezhetők játszókertek, korlátozott, vagy korlátlan közhasználatú zöldfelületek.

b) Önálló gazdasági rendeltetésű épület is létesíthető.

(3) Az építési övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, azonban a helyi sajátosságoknak megfelelő hajlított házas - L alakú – beépítést indokolt alkalmazni. .

(4) A településközponti építési övezetben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó telekrészen állattartó épület nem helyezhető el.

(5) Az építési övezetben megengedett, környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység csak zárt épületben folytatható.

(6) A településközpont építési övezetének telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozását, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket és kötelezően megtartandó zöldfelületeket a HÉSZ 1. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

(7) Az épület elhelyezés utcai telekhatárhoz viszonyított helyzetét, távolságát - az előkert értelmezését, és lehatárolását, az építési vonal helyét - a HÉSZ. 3. melléklete határozza meg az építési övezet kialakult állapotának megfelelő módon, a kialakult és elvárt településképi szempontokra is figyelemmel.

32. Intézmény terület [Vi]

36. §

(1) A jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 17. § (1), (2)] nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:
[*„(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.*
(2) *Az intézmény területen elhelyezhető épület – az* (1) bekezdés*ben foglaltakon kívül – :*
a) *iroda,*
b) *kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
c) *kulturális, közösségi szórakoztató,*
d) *hitéleti és*
e) *sport*
rendeltetést is tartalmazhat.
(3) *A* (2) bekezdés a)–e) pont*jában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett) alakítható ki.”*]

(2) Az intézmény területek sajátos előírásai:
a) Az intézmény területen, intézményi rendeltetéshez nem kapcsolódóan, önálló lakóépület nem alakítható ki.
b) A megengedett rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
c) Intézmény területen elhelyezhetők szabályozott felügyelet mellett vagy korlátlanul használható zöldfelületek.

(3) Az építési övezet telkeinek beépítése részben szabadonálló, részben zártsorú, azonban a zártsorú beépítésű övezetekben a helyi sajátosságoknak megfelelő hajlított házas - L alakú – beépítést is lehet alkalmazni, ebben az esetben az oldalkert mérete legalább 4, 0 méter.

(4) Az előírt legnagyobb épületmagasság értéke a műemlék templom épület esetében eltérhet a szabályozott épületmagassággától, az eredeti, kialakult állapotában tartandó meg.

(5) Az intézményterületek építési övezeteinek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozását, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket és kötelezően megtartandó zöldfelületeket a HÉSZ 1. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

(6) Az épület elhelyezés utcai telekhatárhoz viszonyított helyzetét, távolságát - az előkert értelmezését, és lehatárolását, az építési vonal helyét - a HÉSZ. 3. melléklete határozza meg az építési övezet kialakult állapotának megfelelő módon, a kialakult és elvárt településképi szempontokra is figyelemmel.

33. Gazdasági területek

37. §

(1) A település gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi, szolgáltató területek (**Gksz**), és egyéb ipari területek (**Gip**)

(2) Az építési övezeteket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

(3) A gazdasági területek sajátos előírásai:

a) A zöldfelületi arány 50%-án háromszintű növényzet telepítendő, elsősorban a telekhatárok mentén vagy a telek kötelező zöldfelületként szabályozott részén.
b) A szabályozási terven jelölt helyeken az építési övezeten belül sajátos zöldfelületek, a telek be nem építhető háromszintes növényállománnyal fedett része is kijelölésre kerül. Megvalósításuk a jelen rendelet. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések 15. §-a tartalmazza.
c) Az előírt számú parkoló hely biztosításán túl a teheráru rakodását is telken belül kell biztosítani.
d) 400 m^2-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell, vagy zárt csapadéktározó, vagy zöldterületi szikkasztás alkalmazásával.
e) Az előírt legnagyobb épületmagasság értéke – technológia szempontjából indokolt esetben – növelhető, melynek alkalmazásának lehetőségét és az eltérés feltételeit a HÉSZ 1. mellékletének 5. és 6. táblázata határozza meg.

(4) A gazdasági területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

34. Kereskedelmi, szolgáltató terület [Gksz]

38. §

(1) A jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 19. § (1), (2)] nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:
[*„(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*
(2) *A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”*]

(2) A kereskedelmi szolgáltató területek sajátos előírásai:
a) Kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető igazgatási, iroda, valamint sport rendeltetést szolgáló építmény.
b) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben több önálló, illetve, több önálló rendeltetési egységet, magába foglaló épület is kialakítható.
c) Azokon a Gksz építési övezeteken belül, ahol a területi besorolás kialakult lakóterületből változik gazdasági területté, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkciót szolgáló épület nem létesíthető, csak a tulajdonod, személyzet és használót szolgáló lakásként. Egy telken belül legfeljebb két lakó rendeltetés létesíthető.
d) Azokon a Gksz építési övezeteken belül, ahol a területi besorolás más rendeltetésű területből változik gazdasági területté és abban a területfelhasználási egységben meglévő lakófunkció van jelen, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkciót szolgáló épület nem létesíthető, csak a tulajdonod, személyzet és használót szolgáló lakásként. Egy telken belül legfeljebb két lakó rendeltetés létesíthető.

35. Egyéb ipari terület [Gip]

39. §

(1) A jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 20. § (1), (4), (5)] nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:
[„(1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
(2) *Az ipari terület lehet:*

1. *környezetre jelentős hatást gyakorló terület,*
2. *egyéb terület.*

(3) *A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.*

(4) *Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.*

(5) *A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”]*

(2) Az egyéb ipari területek [**Gip**] sajátos előírásai:

a) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben több önálló, illetve, több önálló rendeltetési egységet, magába foglaló épület is kialakítható.

b) Az építési övezetbe tartozó ingatlanok esetében, amennyiben a határoló utca másik oldalán, illetve közvetlen szomszédságában lakóövezet található, a szabályozási terven kijelölt szélességű kötelező zöldfelületet kell kialakítani.

36. Különleges beépítésre szánt területek [K]

40. §

(1) A jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 24. § (1), (4)] nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:

(1) *A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.*

(2) *Különleges terület*

a) *a nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület,*
b) *a nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület,*
c) *a vásár, kiállítás és kongresszus területe,*
d) *az oktatási központok területe,*
e) *az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,*
f) *a nagykiterjedésű sportolási célú terület,*
g) *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,*
h) *az állat- és növénykert területe,*
i) *a nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület,*
j) *a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,*
k) *a hulladékkezelő, -lerakó területe,*
l) *a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér területe,*
m) *a temető területe,*
n) *a mezőgazdasági üzemi terület,*
o) *az egyéb, a* 10–23. §*-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.*

(3) [73] *Tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén az új ideiglenes befogadó állomások építésére irányuló beruházások számára kijelölt telkek különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységnek tekintendők.*

(4) [74] *A* (3) bekezdés*ben meghatározott telkek beépítési feltételeinek meghatározásánál e kormányrendelet előírásaitól el lehet térni, a beépítés nagysága szükség esetén 100% is lehet.*

(2) A különleges beépítésre szánt területek sajátos rendeletetés szerinti besorolásai:
a) Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület – **Kmg**
b) Különleges beépítésre szánt rekreációs és sport- terület – **Ksp**
c) Különleges beépítésre szánt temetőterület – **Ktem**

(3) Különleges beépítésre szánt területek építési övezetében elhelyezhető:
a) a sajátos rendeltetéshez kapcsolódó építmény,
b) a létesítményhez szorosan kapcsolódó rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár stb.) céljára szolgáló építmény, valamint
c) a telephely fenntartását, őrzését szolgáló építmény
d) a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen belül lakó rendeltetés elhelyezhető szolgálati vagy saját használatú lakóépületben.
e) Különleges beépítésre szánt terület építési övezetében nem helyezhető el:
ea) A sajátos rendeltetés kiszolgálásán túli üzemi építmény.
eb) A sajátos rendeltetést zavaró bármely építmény.

37. Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület [Kmg]

41. §

(1) Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen építési övezeteiben elhelyezhető:
1. mezőgazdasági üzemi rendeltetés,
2. mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, tároló rendeltetés,
3. az állattartással összefüggő rendeltetés
4. lovas turisztikai rendeltetés,
5. a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés, valamint
6. a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetést (szociális épület, iroda, raktár, porta stb.)
céljára szolgáló építmény.

(2) A különleges mezőgazdasági üzemi területek sajátos előírásai:
a) A zöldfelületi arány 40%-án háromszintű növényzet telepítendő, jellemzően a telekhatárok mentén vagy a telek kötelező zöldfelületként szabályozott részén.
aa) A Kmg-1 építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi mérték 25%-án három szintes növényállomány telepítendő, jellemzően a telekhatárok mentén, ahol az fizikailag megvalósítható.
ab) A Kmg-1 építési övezet területén belüli ex-lege védett kunhalom esetén a telek be nem építhető kötelezően zöldfelülettel fedett része jelölésű területrészen a telek legkisebb zöldfelületébe beszámítandóan egyszintes növényállományt (gyepfelületet) kell megvalósítani.
ac) A Kmg-1 építési övezetbe tartozó 075/52 és a 075/53 hrsz-ú telephelyi területek súlypontjától számított 460 m sugarú területen védelmi övezet fenntartása kötelező. Ezen védelmi övezeten nem lehet és a későbbiekben sem helyezhető el lakóépület, üdülő épület, oktatási, szociális intézmény épülete, igazgatási épület.
b) A szabályozási terven jelölt helyeken az építési övezeten belül sajátos zöldfelületek, a telek be nem építhető erdősítéssel fedett része, valamint egyszintes vagy háromszintes növényállománnyal fedett része is kijelölésre kerül. Megvalósításuk a jelen rendelet zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések 15. §-a tartalmazza.
c) Az előírt számú parkoló hely biztosításán túl a teheráru rakodását is telken belül kell biztosítani.

d) 400 m^2-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell, vagy zárt csapadéktározó vagy zöldterületi szikkasztás alkalmazásával.
e) Az előírt legnagyobb épületmagasság értéke – technológia szempontjából indokolt esetben – növelhető, melynek alkalmazásának lehetőségét és az eltérés feltételeit a HÉSZ 1. mellékletének 7. táblázata határozza meg.

(3) Amennyiben országos jogszabály nem határoz meg védőtávolságot, ha az szükséges az adott rendeltetéshez, a védőtávolságot a szakhatóságok határozzák meg.

(4) Parkolás telken belül, illetve a HÉSZ parkolásra vonatkozó egyedi szabályai alapján.

38. Különleges beépítésre szánt sport- és rekreációs terület [Ksp]

42. §

(1) A különleges beépítésre szánt sport és rekreációs területek sajátos rendeltetés szerinti besorolása **Ksp** sport, terület építési övezete

(2) A különleges beépítésre szánt sportterület építési övezetben elhelyezhető:
a) sport- és rekreációs lelátó rendeltetésű,
b) idegenforgalmi építmény,
c) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó építmény, valamint
d) a sport és rekreációs funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmény
e) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár, porta stb.) céljára szolgáló építmény.

(3) Parkolás telken belül, illetve a HÉSZ parkolásra vonatkozó egyedi szabályai alapján.

39. Különleges beépítésre szánt temető terület [Kt]

43. §

(1) Különleges beépítésre szánt temetőterületen elhelyezhető:
1. egyházi és világi kegyeleti épület,
2. ravatalozó,
3. hűtőház,
4. sírbolt, emlékmű,
5. urnafal,
6. hamuszóró parcella és berendezései,
7. kereszt, harangláb, emlékoszlop,
8. virág és kegyeleti kellék árusításához szükséges rendeltetés, valamint
9. a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár, hulladéktároló, porta stb.) céljára szolgáló építmény.

(2) A temetőterület telekhatára mentén – ahol az fizikailag lehetséges – növénysáv létesítendő.

TIZENEGYEDIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XIV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

44. §

(1) A területfelhasználási egység telkén elhelyezhető építmény rendeltetését az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet[26–30/B. §] határozza meg. Az elhelyezhető építmény – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének figyelembevételével – egy vagy több rendeltetést tartalmazhat.
[„(1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
(2) *A közút, a vasút elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás hiányában – legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:*
a) *gyorsforgalmi út (autópálya, autóút) esetén 60 m,*
b) *főút esetén 40 m,*
c) *országos mellékút esetén 30 m,*
d) *helyi gyűjtőút esetén 22 m,*
e) *kiszolgáló út esetén 12 m,*
f) *kerékpárút esetén 3 m,*
g) *gyalogút esetén 3 m,*
h) *kétvágányú vasút esetén 20 m,*
i) *egyvágányú vasút esetén 10 m.*
(3) *A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.”]*

(2) A **Köu** jelű közúti közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területen elhelyezhető:
a) országos és helyi közúthálózati elem és annak csomópontja,
b) tömegközlekedési megállóhely és építménye,
c) várakozóhely (parkoló),
d) kerékpárút, gyalogos út, járda, mindezek zöldfelületi elemei, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítményei,
e) közmű- és hírközlési létesítmény, valamint
f) üzemanyagtöltő állomás és létesítményei

(3) A **Kök** jelű kötöttpályás közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területen elhelyezhető:
a) vasúti vágány, műtárgy, műszaki és biztonsági berendezés, ezek működtetéséhez szükséges építmény,
b) állomás épület és kiszolgáló létesítményei
c) raktár, szolgálati lakás, iroda,
d) állomáshoz kapcsolódóan kiskereskedelmi-vendéglátó létesítmény,
e) egyéb közlekedési pálya, várakozóhely (parkoló) mindezek zöldfelületi eleme, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítménye, valamint
f) közmű- és hírközlési létesítmény.

40. Zöldterület – közpark [Zkp], közkert [Zkk]

45. §

(1) Zöldterületen a jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 27. §.(1) (3)] nevesített építményeken túl az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:
[„(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.
(2) *A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.*
(3) *A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.*
(4) *A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el.*
(5) *Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:*
a) *közkert esetében*
aa) *a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,*
ab) *a legkisebb zöldfelület: 60%,*
b) *közpark esetében*
ba) *a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,*
a legkisebb zöldfelület: 70%.”]

(2) A zöldterületek [Zkk és Zkp] sajátos előírásai:

(3) A területen különösen elhelyezhető
a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
b) a terület fenntartásához és védelméhez szükséges építmény, valamint
c) a terület használói számára kialakított parkoló
d) és közlekedési út

41. Erdőterület [Ev, Eg,]

46. §

(1) Erdő területen a jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 28. § (1) (3)] nevesített építményeken túl az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:
[„(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
(2) *Az erdő területfelhasználási célja szerint:*
a) *védelmi,*
b) *gazdasági,*
c) *közjóléti*
lehet.
(3) *A védelmi erdőben – az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.*
(4) *Az erdőterület telkén*
a) *gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,*
b) *közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettséggel*
az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. ”]

(2) Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületeken a kezelési terv előírásai az irányadóak.

(3) Az erdőterületen belül kijelölt övezetek az alábbiak:
1. Ev védőerdő

2. Eg gazdasági erdő

(4) Erdőterületen építmény – a hatályos jogszabályi előírásokkal [Az erdőről, az erdő védelméről és az erdő-gazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 77-83. § szakaszai] összhangban – csak kivételesen indokolt esetben, az erdőterület igénybevétele mellett helyezhető el.

(5) Erdőterületen, elsősorban
a) az erdőgazdálkodást szolgáló, valamint
b) az elsődleges rendeltetéssel összhangban álló építmény helyezhető el.
c) Azokon az erdőterületeken melyeket a magasabb rendű jogszabályok alapján volt szükséges erdő övezetbe sorolni a jelenlegi, kialakult területhasználat megszüntetésével, az ott kialakult lakó vagy mezőgazdasági üzemi funkció megtartható, felújítható, bővíthető.

42. Mezőgazdasági területek

47. §

(1) Mezőgazdasági területen a jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 29. § (1)-(4)] nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:
[„(1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
(2) *A mezőgazdasági terület:*
a) *kertes,*
b) *általános*
mezőgazdasági terület lehet.
(3) *A mezőgazdasági területen – a* (8) bekezdés*ben foglalt telek kivételével –*
1. *a 720 m^2-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,*
2. *a 720–1500 m^2 közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,*
3. *az 1500 m^2-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.*
(4) *A mezőgazdasági területen – a* (8) bekezdés *kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m^2, egyéb művelési ág esetén 6000 m^2 telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.*
(5) *A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m2-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.*
(6) *A birtokközpont telkén az* (1) *és a* (4) bekezdés*ben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.*
(7) *Indokolt esetben a birtokközponthoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.*
(8) *Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet. ”]*

(2) Építmény elhelyezésére, illetve birtokközpont kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll – elsődlegesen művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.

43. Kertes mezőgazdasági terület [Mk]

48. §

(1) Az övezetben a vonatkozó jogszabály [OTÉK 29. § (5)-(7)] szerinti birtokközpont nem alakítható ki.

(2) Az **Mk/1** övezetben, a kertes mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett, vagy zártkerti művelési ágú telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A területen lakóépület is elhelyezhető.

(3) Lakóépületek esetén legalább öt méteres előkertet kell tartani a szabályozott, tervezett út által kialakítandó telekhatártól.

(4) Az **Mk/2** övezetben elhelyezkedő legfeljebb 3 % beépítettségi mértékig elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el szabadon állóan, legfeljebb 4,0 m épületmagassággal. Az övezetben lakóépület nem létesíthető.

44. Általános mezőgazdasági terület [Má]

49. §

(1) Az általános mezőgazdasági területen kijelölt övezetek az alábbiak:
a) **Má-1** Jellemzően szántó művelési ágú területek
b) **Má-2** Jellemzően gyep, rét, legelő művelési ágú

(2) Az Má-2, jellemzően gyep, rét, legelő művelési ágú területeken:
a) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke legfeljebb 3%,
b) különösen az állattartással kapcsolatos építmények helyezhetők el,
c) lakóépület nem építhető

45. Vízgazdálkodási terület [V]

50. §

(1) A vízgazdálkodási terület övezetében a jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 30. § (1)-(2)] nevesített építményeken kívül, az alábbi építmények külön jogszabályok keretei között is elhelyezhetők:
[„ (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:
1. *a folyóvizek medre és parti sávja,*
2. *az állóvizek medre és parti sávja,*
3. *a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek,*
4. *a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,*
5 [3]*a vízbázis területek,*
6. *a hullámterek,*
(2) *A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet. ”]*

(2) A területen különösen elhelyezhetők:
a) a felszíni vízrendezés létesítménye és műtárgya,

b) a meder használatával, fenntartásával összefüggő műszaki-technológiai létesítmény,
c) hídpillér
d) egyéb közmű létesítmények

46. Különleges beépítésre nem szánt közmű övezet [KbKm]

51. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt közmű terület elsősorban közmű építmények, valamint azok kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezeten belül épület csak a közművek kiszolgálását biztosító tevékenység, rendeltetésé számára helyezhető el.

(3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó:
a) beépítési mód szabadonálló,
b) az alakítható legkisebb telekméreteket 300 m^2
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10%
d) a megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke 7,5 m.

(4) A technológiai berendezések esetében az egyes műtárgyak magassága az előírt megengedett legnagyobb építménymagasságtól eltérő is lehet, legfeljebb 20 méteres magasságig a beépíthető terület 20%-át nem meghaladó mértékben.

(5) Közmű övezet, gázátadó állomás **KbKm**. Az övezetben épületek legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhetők el.

47. Idegenforgalmi- turisztikai célú, beépítésre nem szánt különleges övezet [KbId]

52. §

(1) Az övezet a település belterületének nyugati szélén idegenforgalmi és turisztikai hasznosításra kijelölt terület sajátos használatának és építési lehetőségeinek szabályozása érdekében került meghatározásra.

(2) Az övezetet igényes, parkosított területként kell kialakítani.

(3) Az övezetben elhelyezhető, kialakítható:
a) horgásztó és kiszolgáló építményei,
b) pihenő- és rekreációs terület,
c) idegenforgalomhoz kapcsolódó közösségi építmények,
d) kereskedelmi- szolgáltató épület,
e) vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
f) művelődési, oktatási célú épület
g) sportolási célú terület és építményei
h) egészségügyi célú építmények
i) a tulajdonos és használó számára szolgáló lakás
j) kialakítható „Tanyasi udvarház”, ahol lakóépület a hozzá tartozó állattartó épületek, a népi hagyományokhoz tartozó kézműipari tevékenység számára szolgáló épületek, valamint a szükséges tároló és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(4) Az épületek elhelyezésénél a következő előírásokat is be kell tartani:

a) A beépítés módja szabadonálló,
b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a,
c) Az alakítható legkisebb telekterület 1 ha,
d) A létesíthető maximális épületmagasság 7,5 méter.
e) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

(5) A terület a szabályozott rendeltetésre történő felhasználása, valamint az épületek elhelyezése számára a szabályozási terven jelölt régészeti lelőhely, mint területhasználatot korlátozó tényező jellenik meg.

52/A §[1] *[Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezete Kb-En]*

(1) Az övezetbe a megújuló energia hasznosítást szolgáló, 5 MW-nál kisebb teljesítményű erőművek/napelemparkok számára kijelölt területek tartoznak.

(2) Az övezetben kizárólag a megújuló energiaforrás műtárgyai közül az erőművek műtárgyai és járulékos építményei helyezhetők el. Egyéb építmények közül csak a terület működésével összefüggő építmény helyezhető el.

(3) Az övezetben elhelyezett erőművek (napelemparkok) területe körül védőkerítés létesítése kötelező.

48. Természetközeli terület [Tk]

53.

(1) A település természetközeli területeinek lehatárolását a szabályázási terv tünteti fel.

(2) A természetközeli terület övezeteiben épületet elhelyezni nem lehet.

TIZENKETTEDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

54. §

(1) A HÉSZ a kihirdetésétől számított 30. napon lép hatályba.

(2) A HÉSZ előírásait a hatálybalépése napját követően indult építési hatósági ügyekben kell alkalmazni.

(3) A HÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg a Sáránd Község Helyi Építési Szabályzatáról, szóló 12/2001. (X.3.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

1 Az 1/A. §-t a Sáránd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (XI. 15.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

1. melléklet[2]

(A melléklet szövegét a(z) 16-2018.(XI.20.) rendelet melléklete egységes szerkezetben.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2 Az 1. melléklet a Sáránd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (XI. 15.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

Szabályozás (belterület)

Belterületi tervlapok
(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2021-szab_BT_jelm.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_F5m.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_F4.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_F3.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_F2m.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_F1m.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_C9.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_C8m.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_C7m.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_C6.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_C5.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_C4m.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_C3.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_C2.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_C1m.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Szabályozás (külterület)

Külterületi tervlapok
(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2021-szab_KT_jelm.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_Hm.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_G.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_Fm.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_E.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_D.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_Cm.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_B.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szab_BT_A.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Szerkezet

Szerkezet
(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2021-szerkezet_jelm.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szerkezet_Hm.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szerkezet_G.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szerkezet_Fm.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szerkezet_E.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

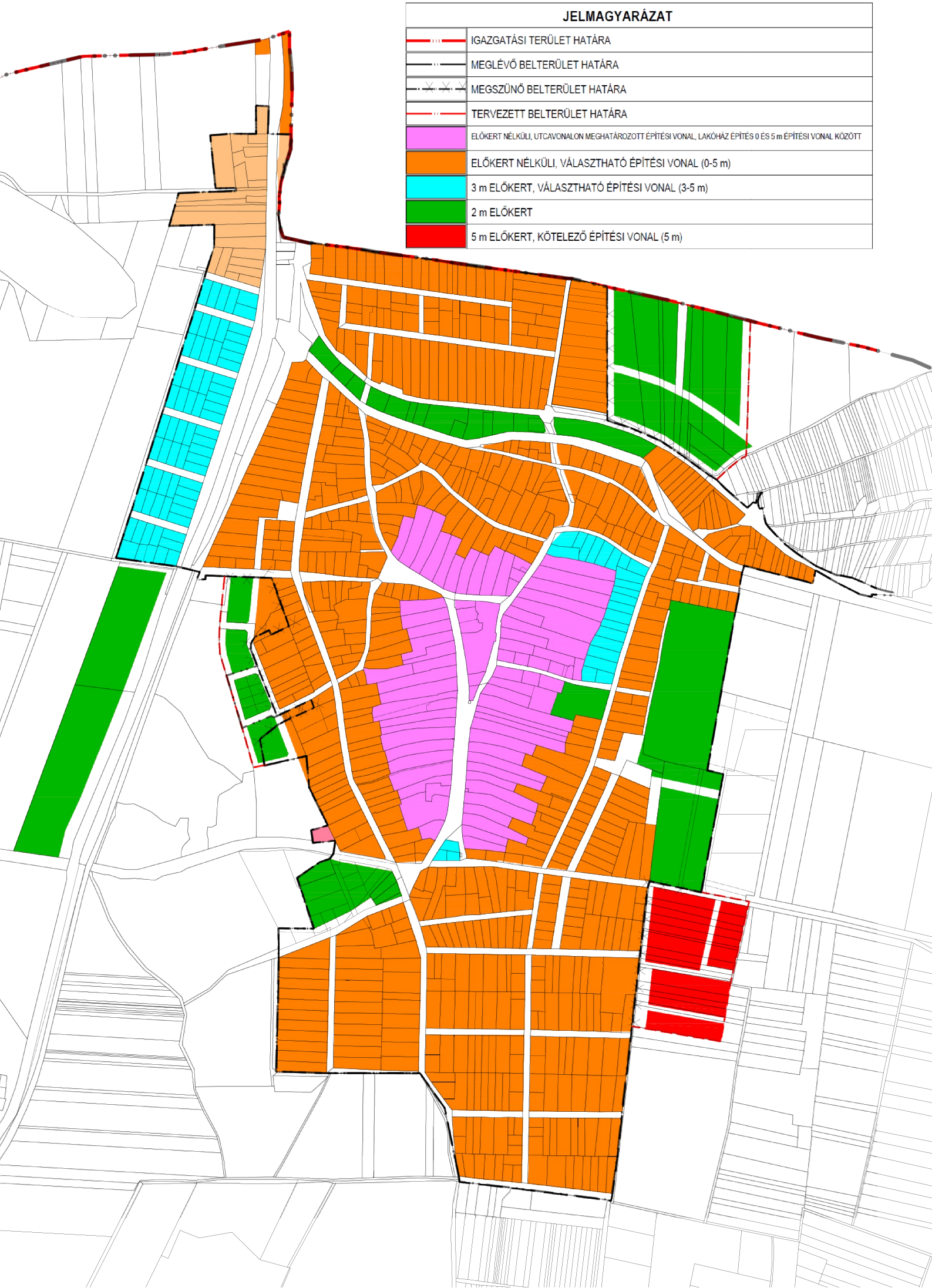
(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szerkezet_D.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szerkezet_Cm.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szerkezet_B.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Sáránd_TRT_2024-szerkezet_A.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

TERVLAPOK


JELMAGYARÁZAT
IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁRA
MEGSZŰNŐ BELTERÜLET HATÁRA
TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
ELŐKERT NÉLKÜLI, UTCAVONALON MEGHATÁROZOTT ÉPÍTÉSI VONAL, LAKÓHÁZ ÉPÍTÉS 0 ÉS 5 m ÉPÍTÉSI VONAL KÖZÖTT
ELŐKERT NÉLKÜLI, VÁLASZTHATÓ ÉPÍTÉSI VONAL (0-5 m)
3 m ELŐKERT, VÁLASZTHATÓ ÉPÍTÉSI VONAL (3-5 m)
2 m ELŐKERT
5 m ELŐKERT, KÖTELEZŐ ÉPÍTÉSI VONAL (5 m)

É

M 1:2500

Má/2

V

Má/2

Kmg

Má/1

Ev

Kmg

460m

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Földrészlet határ
- Alrészlet határok
- Védőtávolság
- Méretezés
- Tájképvédelmi terület övezete
- Ex lege védett kunhalom
- Országos Ökológiai Hálózat magterület övezete
- Natura 2000 terület SCI (SAC)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Felszíni víz parti sávja
- Bányatelek
- Villamos energia elosztó hálózat Középfeszültségű légvezeték
- Telek kötelezően zöldfelülettel fedett része
- Ev - Védelmi rendeletetésű erdőterület
- Kmg - Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- Má - Mezőgazdasági általános terület jellemzően szántó
- Má - Mezőgazdasági általános terület jellemzően rét, legelő
- V - Vízgazdálkodási terület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2026.10	Tm-1T
terv:	SÁRÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila	

É

M 1:2500

Má/2

V

Má/2

Ev

Kmg

Gip

1. Gip→Kmg
2.19 ha

Má/1

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Földrészlet határ
- Alrészlet határok
- Területfelhasználás változás
- Ev - Védelmi rendeltetésű erdőterület
- Gip - Egyéb ipari gazdasági terület
- Kmg - Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- Má - Mezőgazdasági általános terület jellemzően szántó
- Má - Mezőgazdasági általános terület jellemzően rét, legelő
- V - Vízgazdálkodási terület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2026.10	V-1T
terv:	SÁRÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	SZERKEZETI TERV - VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila	

É

M 1:2500

Má-2

Má-1

Kmg-1

Köú-2

Ev

V

RL

TKv

30m

100m

460m

0104/1 0104/3 0104/4 0104/5 0104/6 0104/7 0104/8 0104/9 0104/10 0104/11 0104/12 0104/13 0104/14 0104/15 0107/1 0107/2 0107/3 0107/4 0107/5 0107/6 0107/7 0107/8 0107/95 0107/94 0101 075/53 075/52 075/47 075/16 075/15 075/14 075/49 075/50 075/51

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Földrészlet határ
- Alrészlet határok
- Védőtávolság
- Épület
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Méretezés
- Tájképvédelmi terület övezete
- Ex lege védett kunhalom
- Országos Ökológiai Hálózat magterület övezete
- Natura 2000 terület SCI (SAC)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Felszíni víz parti sávja
- Bányatelek
- Villamos energia elosztó hálózat Középfeszültségű légvezeték
- Telek kötelezően zöldfelülettel fedett része
- Szintvonal
- II. rendű közlekedési célú közterület
- Vízgadálkodási terület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő: SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

dátum: 2026.10

terv: SÁRÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

Tm-1Sz

rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV

felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655

településtervező munkatárs: Füzesi Attila

É

M 1:2500

2. Gip-2→Kmg-1

Gip-2

Köú-2

Má-1

Má-2

Ev

Kmg-1

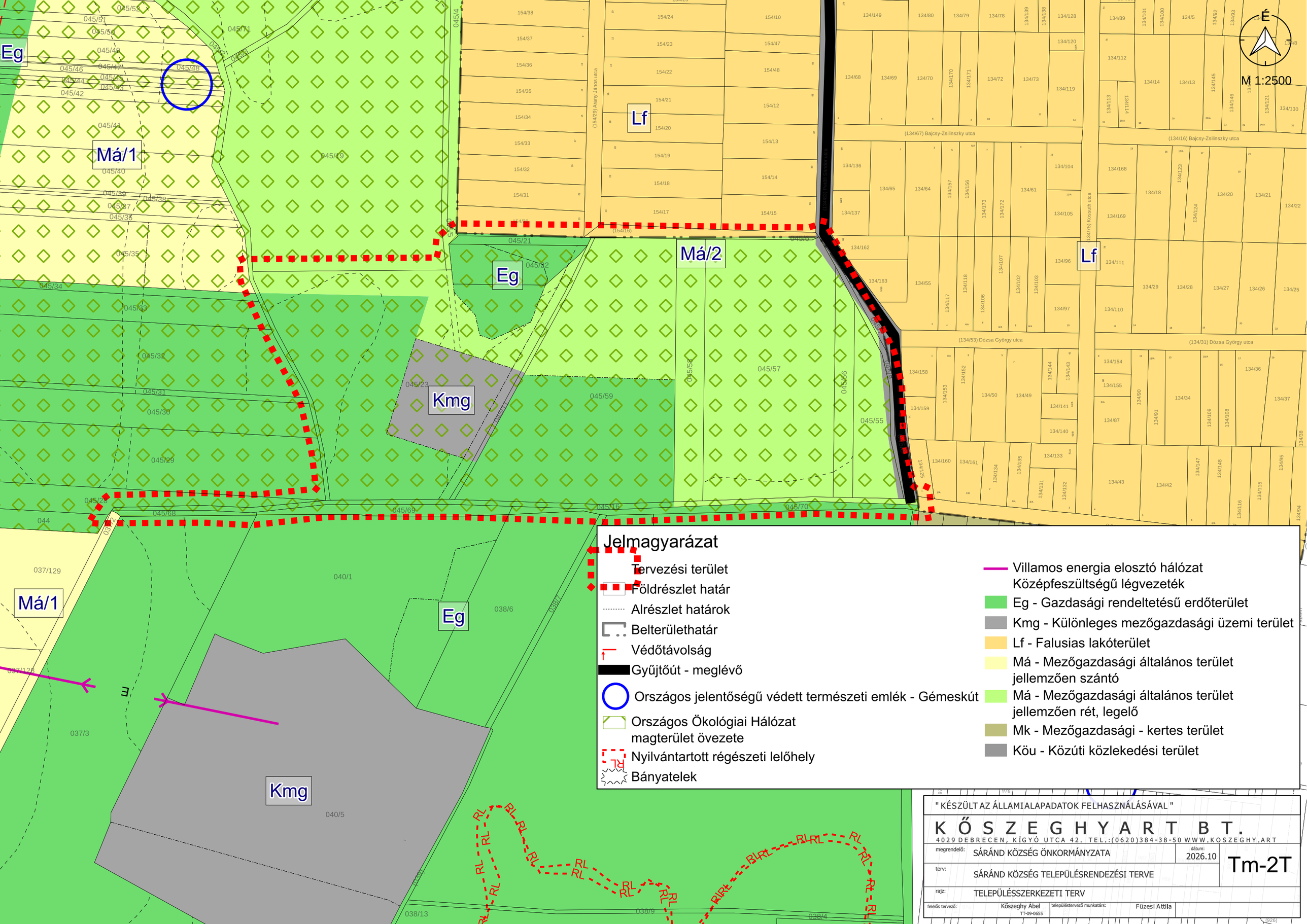
Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Földrészlet határ
- Alrészlet határok
- Védőtávolság
- Épület
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Méretezés
- Tájképvédelmi terület övezete
- Ex lege védett kunhalom
- Országos Ökológiai Hálózat magterület övezete
- Natura 2000 terület SCI (SAC)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Felszíni víz parti sávja
- Bányatelek
- Villamos energia elosztó hálózat Középfeszültségű légvezeték
- Telek kötelezően zöldfelülettel fedett része
- Övezeti/Építési övezeti változások
- Szintvonal
- II. rendű közlekedési célú közterület
- Vízgazdálkodási terület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2026.10	V-1Sz
terv:	SÁRÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV - VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila



" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2026.10	Tm-2T
terv:	SÁRÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila	

É

M 1:2500

Má/1

Lf

Eg

Má/2

Kmg

2. Kmg→Eg
381 m²

Mk

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Földrészlet határ
- Alrészlet határok
- Belterülethatár
- Területfelhasználás változás
- Eg - Gazdasági rendeltetésű erdőterület
- Kmg - Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- Lf - Falusias lakóterület
- Má - Mezőgazdasági általános terület jellemzően szántó
- Má - Mezőgazdasági általános terület jellemzően rét, legelő
- Mk - Kertes mezőgazdasági terület
- Köu - Közúti közlekedési terület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2026.10	V-2T
terv:	SÁRÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	SZERKEZETI TERV - VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila	

É

M 1:2500

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Földrészlet határ
- Alrészlet határok
- Belterülethatár
- Épület
- Védőtávolság
- Országos jelentőségű védett természeti emlék - Gémeskút
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Országos Ökológiai Hálózat magterület övezete
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Bányatelek
- Villamos energia elosztó hálózat Középfeszültségű légvezeték
- Szintvonal
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

KŐSZEGHYART BT.

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2026.10	Tm-2Sz
terv:	SÁRÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

3. Köu-2→Má-2

4. Köu-2→Eg

5. Köu-2→Má-2

M 1:2500

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Földrészlet határ
- Alrészlet határok
- Belterülethatár
- Épület
- Védőtávolság
- Országos vasúti mellékvonal meglévő
- Országos jelentőségű védett természeti emlék - Gémeskút
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Országos Ökológiai Hálózat magterület övezete
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Bányatelek
- Villamos energia elosztó hálózat Középfeszültségű légvezeték
- Övezeti/Építési övezeti változások
- Szintvonal
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő: SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
dátum: 2026.10

terv: SÁRÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

V-2Sz

rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV - VÁLTOZÁSOK

felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655
településtervező munkatárs: Füzesi Attila

É

M 1:2500

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Földrészlet határ
- Alrészlet határok
- Belterülethatár
- Tervezett belterülethatár
- Belterülethatár megszüntető jel
- Épület
- Védőtávolság
- Országos vasúti mellékvonal meglévő
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Felszín alatti vízbázis védőidom
- Bányatelek
- Villamos energia elosztó hálózat Középfeszültségű légvezeték
- Szintvonal
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- Kötöttpályás közlekedési terület
- Zöldterület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2026.10	Tm-3Sz
terv:	SÁRÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

É

M 1:2500

Lke-1
Lke-2
Köú-1
Köú-2
Zkk
Kök
Gksz-1
Má-1
1 Köu-2→Lke-1

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Földrészlet határ
- Alrészlet határok
- Belterülethatár
- Tervezett belterülethatár
- Belterülethatár megszüntető jel
- Épület
- Védőtávolság
- Országos vasúti mellékvonal meglévő
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Országos Ökológiai Hálózat magterület övezete
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Műemléki környezet
- Felszín alatti vízbázis védőidom
- Bányatelek
- Villamos energia elosztó hálózat Középfeszültségű légvezeték
- Övezeti/Építési övezeti változások
- Szintvonal
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- Kötöttpályás közlekedési terület
- Zöldterület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2026.10
terv:	SÁRÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	V-3Sz
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV - VÁLTOZÁSOK	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila