

VÁLLALKALATI

Völgyzugoly Műhely Kft.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

Partnerségi szakasz
2024. augusztus



KÉTEGYHÁZA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Megbízó

Kétegyháza Nagyközség
Önkormányzata

Dr. Rákócziné Tripon Emese
polgármester

5741 Kétegyháza, Fő tér 9.



Tervező



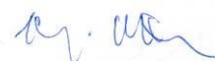
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
70-938-3224, 20-9138-575
vzm@vzm.hu

Aláírólap

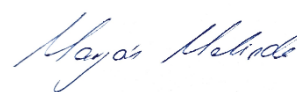
Településrendezés: **Fóthi Annamária**
okl. településmérnök TT 13-1759



Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Marján Melinda
okl. tájépítésmérnök,
okl. természetvédelmi mérnök



Tájrendezés,
Környezetvédelem: **Kéthelyi Márton**
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Marján Melinda
okl. tájépítésmérnök,
okl. természetvédelmi mérnök

Ketegyhaza_mod_1_240812.docx
VZM 1832/24

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	4
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	7
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	9
1. 44 hrsz-ú ingatlan beépítési paramétereinek módosítása	10
1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	10
1.2. Hatályos településrendezési eszközök	11
1.3. Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció	12
1.4. Szabályozási javaslat	13
2. 762/1 hrsz-ú ingatlan beépítési paramétereinek módosítása	14
2.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	14
2.2. Hatályos településrendezési eszközök	14
2.3. Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció	16
2.4. Szabályozási javaslat	16
3. Oldalhatáron való építkezéssel kapcsolatos HÉSZ előírások módosítása	17
4. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	19
4.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang	19
5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	21
5.1. Tájszerkezet, tájhasználat	21
5.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek	21
5.3. Biológiai aktivitásérték változása	22
6. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	22
6.1. Zöldfelületi rendszer elemei, fejlesztési lehetőségei	22
7. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT	22
8. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK	22
9. Környezeti hatások és feltételek, környezetvédelem	22
IV. Környezeti értékelés	24
MELLÉKLETEK	25

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Kétegyháza településrendezési eszközei (továbbiakban: TRE) 2007-ben kerültek jóváhagyásra, melyek az alábbiak:

Kétegyháza Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 266/2007. (XI.27.) számú határozata Kétegyháza településszerkezeti tervének megállapításáról (továbbiakban: TSZT)

Kétegyháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2007. (XI. 30.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzat megalkotásáról (továbbiakban: HÉSZ).

A Békés Vármegyében található Kétegyháza Nagyközség két ingatlanán, egy önkormányzati és egy magántulajdonban lévő ingatlan esetében fejlesztési tervek miatt szükségessé vált a hatályos TRE módosítása, az alábbiak tekintetében:

Kétegyháza 44 hrsz-ú ingatlanja ad helyet a település piacának, melyet a tulajdonos, az Önkormányzat fejleszteni szeretne. Ennek lehetővé tételének érdekében az ingatlanra vonatkozó beépítési paraméterek módosítására van szükség.

A településen található 762/1 hrsz-ú ingatlanon, a tulajdonos pékséget üzemeltet, melynek bővítését tervezi. Ezt a területre vonatkozó, hatályos HÉSZ szabályok nem teszik lehetővé, ezért a tulajdonos ezek módosítását kérvényezte.

Ezeken túlmenően, az építésügyi hatósági feladatok egyértelmű végzése érdekében a HÉSZ kiegészül az oldalhatárom való építéssel kapcsolatos előírásokkal.

Kétegyháza Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete a 147/2023. (XII. 18.) számú határozatával döntött a község településrendezési eszközeinek módosításáról. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

Kétegyháza hatályos településrendezési eszközei a vonatkozó jogszabályok alapján régiak (2012. december 31-én már hatályban voltak), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (korábbi R.) életbe lépése előtt készültek.

Ezekre a „régí típusú tervekre” vonatkozóan az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és a korábbi R. hatályban lévő átmeneti rendelkezései az alábbi előírásokat tartalmazzák:

Étv. 60.§ (8) „Azon településeknek, amelyek a (...) korábbi R. tartalmi követelményei alapján nem készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2024. január 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2023. december 31-ig van lehetőségük.”

Azonban az ország „vészhelyzeti állapotban” van, így alkalmazható az alábbi átmeneti előírás, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény vészelyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 5.§-a.

5. § „(1) A vészelyhelyzet ideje alatt az Étv. 60. § (8) bekezdésétől eltérően az új településfejlesztési tervet és településrendezési tervet legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetni, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vagy településrendezési eszközök módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség.”

Így Kétegyháza esetében a településrendezési eszközök a vészelyhelyzet hatálya alatt a továbbiakban is módosíthatók.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése Kétegyháza közigazgatási területén
(forrás: www.google.hu/maps - saját szerkesztés)

A TRE módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a módosítást alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új R.) 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg, az új R. 7.§ (3) b) pontban szereplő eltéréssel.

Módosítási terület	Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1. 44 hrsz-ú ingatlan beépítési paramétereinek módosítása	-	-	X	X
2. 762/1 hrsz-ú ingatlan beépítési paramétereinek módosítása	-	-	X	X
HÉSZ előírások pontosítása a beépítési móddal kapcsolatban	-	-	-	X

Jelen módosítás során a TSZT korrekciója nem válik szükségessé, az megfelel a fejlesztési szándékoknak.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZÉSI FOLYAMATA

Az új R. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítások - ahogyan az előzőekben bemutatásra került - kielégítik az új R. 68.§ (1) b) bb) alpontjában foglaltakat, így a településrendezési eszközök módosítása **egyszerűsített eljárás** keretén belül történik.

Az egyszerűsített eljárás szabályait az új R. 68. §-a tartalmazza. A HÉSZ módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen véleményeztetni.

Amennyiben a HÉSZ módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és a környezeti értékelést az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg nyilvánossá

teszi. A környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat előzetes véleménykérő levelet küldött a jogszabályban meghatározottak szerint az érintett államigazgatási szervek részére.

Egyszerűsített eljárás esetén, a *véleményezési szakaszban* csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.

A partner véleményének megismerése céljából az E-TÉR felületen történő véleményezéssel egyidejűleg az önkormányzat polgármestere *lakossági fórumot* hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekintető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni. Határidőn belül érkezett észrevételeket és javaslatokat fel kell tölteni az E-TÉR felületre.

A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása Kétegyháza Nagyközség Képviselő-testületének 12/2017. (VI.30.) számú önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól alapján kell lefolytatni.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A véleményezési szakaszt a záró szakasz követi. Egyszerűsített eljárás esetén a *záró szakaszban* kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja véleményezésre jogosult szerveket. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Az önkormányzat a HÉSZ elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

Jelen dokumentáció a Kétegyháza Nagyközség településrendezési eszközök 1. sz. módosításának véleményezési szakasz dokumentációja, melyet az Önkormányzat a jogszabályban meghatározott módon egyeztetésre bocsát.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Kétegyháza Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének
.../2024. (...) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2007. (XI.30.)
önkormányzati rendeletének módosításáról

Kétegyháza Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezésre jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 16/2007. (XI.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 4.§ (7) az alábbiak szerint módosul:

„(7) Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület - ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (beépítettség, építménymagasság) felújítható, tetőtere beépíthető és bővíthető. A telken új épület vagy épületrész az 1. sz. függelék alapján szabadon állóan és oldalhatáron állóan is elhelyezhető épület.”

2. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 16/2007. (XI.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 5. melléklet SZT 1 szabályozási terv az 1. módosítással érintett terület hatálya alá tartozó területre vonatkozóan az jelen rendelet 1. melléklete (SZT 1M1) szerinti normatartalommal módosul.

(2) A HÉSZ 5. melléklet SZT 1 Szabályozási terv a 2. módosítással érintett terület hatálya alá tartozó területre vonatkozóan jelen rendelet 2. melléklete (SZT 1M2) szerinti normatartalommal módosul.

3. §

(1) A HÉSZ 27.§ (5) jelen rendelet 3. mellékletével egészül ki:

(2) A HÉSZ 28.§ (5) jelen rendelet 4. mellékletével egészül ki.

4. §

Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Dr. Rákócziné Tripon Emese
polgármester

Dr. Bálint Anna
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2024.

Dr. Bálint Anna
jegyző

1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási tervlap módosítása (SZT1-M7)

2. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez : Szabályozási tervlap módosítása (SZT1-M8)

3. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szinterületsűrűség
2.	Vt4	O	1000	18	30	4,5	10	0,5

4. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szinterületsűrűség
5.	Gksz4	O	1000	18	60	4,5'	20	1,0

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. 44 HRSZ-Ú INGATLAN BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREINEK MÓDOSÍTÁSA

1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület, a Békés Vármegyében lévő, Kétegyháza Nagytelepülés, központjában, a Fő tér 44. szám alatt található, a Bocskai utca - Dózsa utca kereszteződésében lévő, 44 hrsz-ú ingatlan. Az ingatlan egy része burkolt, piacként hasznosított, így, az ehhez a funkcióhoz szükséges fedett asztalok találhatóak rajta. A Dózsa és a Bocskai utcához közelebbi határai növényesítettek, füvesítettek, több, lombos fa helyezkedik el rajtuk.

Környezete rendezett, beépített, tőle észak-keletre található a Polgármesteri Hivatal, több bolt, étterem és egyéb szolgáltató, intézményi egységek.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: <https://www.google.hu/maps/>)



Piac területe (forrás:)

Piac területe (forrás:)

Mivel a módosítással érintett terület a település központi részén található, közlekedési szempontból jól megközelíthető. Környezetében buszmegálló, az ingatlanon belül pedig parkolók találhatók.

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A településrendezési eszközök a módosítással érintett 44 hrsz.-ú ingatlant településközponti vegyes építési övezetbe (Vt1), illetve Zöldterület- Közpark (Zkp) övezetbe sorolják.

Az érintett telekrész Vt1 építési övezeti besorolást kapott, Zkp övezetet nem érint.

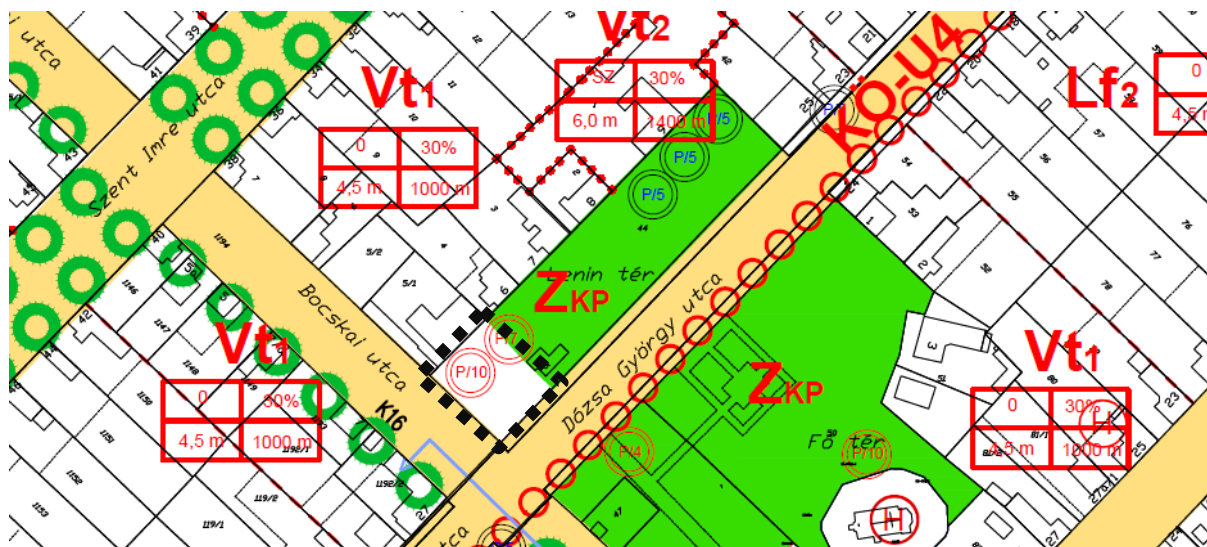
Az építési övezetre a HÉSZ 27.§ mond előírásokat:

- (1) A településközpont vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) Településközpont vegyes területen önálló épületként elhelyezhető:
 - a. legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - b. igazgatási épület;
 - c. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - d. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
 - e. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Településközpont vegyes területen kivételesen elhelyezhető:
 - a. nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;
 - b. sportépítmény;
- (4) Településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:
 - a. termelő kertészeti építmény
 - b. üzemanyagtöltő állomás;
 - c. önálló épületként egyéb gazdasági építmény;
 - d. önálló főépületként termelő kertészeti építmény.
 - e. parkolóház.
- (6) Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4.5. (14)-(16) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.
- (7) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- (8) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
 - a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - b) önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén;
 - c) terepszint alatt (támfalgarázs is) történhet.
- (9) Településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m²);
 - c) legfeljebb 0,40 m-es mélységgel, legfeljebb 2m² felületű kirakatszekrény;
 - d) kerti építmény);
 - e) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;
 - f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 - g) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop.
- (10) Az építési övezet területén templom építése esetén megengedhető legnagyobb építménymagasság túlléphető max. 3,0 méterrel.
- (11) Az építési övezetben elhelyezhető kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m² -t.
- (12) Vt1* jelű építési övezetben közfunkciót ellátó intézményi épület esetében az építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke 10 m.

A Vt1 építési övezet esetében a HÉSZ a következő előírásokat tartalmazza a telekalakításra és beépítésre vonatkozóan, a 27.§ (5) bekezdésben:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telesszélessége (m)	Legnagyobb megengedett beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületsűrűség
2.	Vt1, Vt1'	O	1000	18	30	4,5	50	0,5

O - oldalhatáron álló beépítés

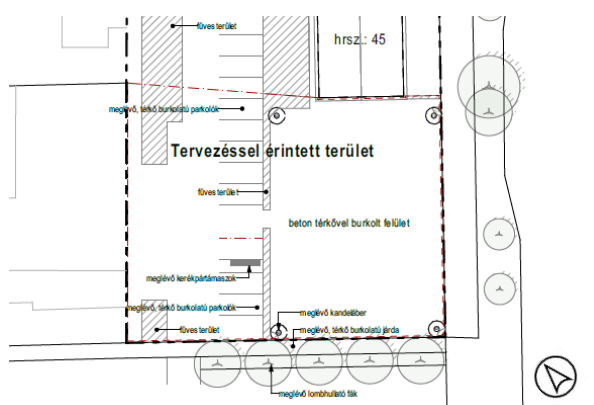


Hatályos SZT1 részlete

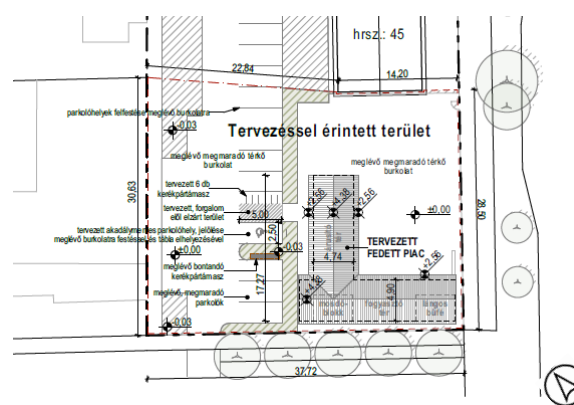
1.3. FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az önkormányzat célja a piac területének komplex fejlesztése, ott új árusító, fogyasztótér, mosdó kialakítása, új kerékpártámaszok elhelyezése, valamint akadálymentesített parkolóhely kijelölése.

A fejlesztéssel a település piactere több árusítónak adna helyet, így a lakosok széleskörűbb kiszolgálására is képes lesz. A mosdó és új kerékpártárolók, akadálymentesített parkoló kialakításával korszerű, kényelmesebb vásárlási élményt biztosítanak a látogatóknak.



Meglévő piactér alaprajza (forrás: MLR Studio Tervező és lebonyolító Kft.)



Tervezett piactér alaprajza (forrás: MLR Studio Tervező és lebonyolító Kft.)

1.4. SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A meglévő és tervezett rendeltetés (piac) esetében nagy arányú burkolt felület szükséges, így a telken kialakítható megengedett legkisebb zöldfelület nehezen teljesíthető. A tervezett fejlesztést követően a terület zöldfelületi aránya 11,56%-os lenne, ami a hatályos HÉSZ szabályozásának nem felel meg. A módosítás célja a beépítési tervben bemutatásra került fejlesztés megvalósításának biztosítása, hogy a piac fejlesztése megvalósíthatóvá váljon, működése életszerű legyen.

A 44 hrsz-ú ingatlan Vt1 építési övezetben lévő részén a minimális zöldfelületi arány csökkentésével lehetővé válik a tervezett fejlesztés. Ennek érdekében a következőképpen módosul a HÉSZ:

Hatályos telekalakítási és beépítési korlátozások:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedett beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szinterterületsűrűség
2.	Vt1, Vt1'	O	1000	18	30	4,5	50	0,5

A módosítás során új építési övezet - Vt4 - kerül bevezetésre, mely minimális zöldfelületi arányában tér el a Vt1 és Vt1' építési övezetektől. Jelen módosítás során a HÉSZ normaszövege nem igényel korrekciót.

Tervezett telekalakítási és beépítési korlátozások:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedett beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szinterterületsűrűség
2.	Vt4'	O	1000	18	30	4,5	10	0,5

A fentieknek megfelelően a szabályozási terv az alábbiak szerint változik:



Tervezett SZT1- M1

Jelen módosítás már beállt, beépített területen helyezkedik el, az esetleges fejlesztés a településképre nem lesz hatással.

2. 762/1 HRSZ-Ú INGATLAN BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREINEK MÓDOSÍTÁSA

2.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett, 762/1 hrsz-ú ingatlan, Kétegyháza belterületének nyugati részén, a Szent Imre utca, MÁV lakópark utca sarkán található. A telek nyugati oldalánál halad a vasút, a közelben található a Kétegyháza vasútállomás.

Az ingatlanon 40 főt foglalkoztató péküzem működik, nagyrésze burkolt, kis zöldfelületei füvesítettek, több lombhullató fa és örökzöld is elhelyezésre került. A telek keleti határában található ingatlanok beépítetlenek, míg tőle északra gazdasági épületek vannak, délre lakóházak, nyugatra pedig a vasút vonala.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: <https://www.google.hu/maps/>)



Péküzem területe (forrás:)

Péküzem területe (forrás:)

A terület gépjárművel jól megközelíthető, a parkolás megoldott.

2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A településrendezési eszközök a módosítással érintett 762/1 hrsz.-ú ingatlant Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe (Gks3) sorolják.

Az építési övezetre a HÉSZ 28.§ mond előírásokat:

- (1) *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási terven Gks3 jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek lehelyezésére szolgál.*
- (2) *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló épületként elhelyezhető:*

- a. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
 b. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 c. igazgatási, egyéb irodaépület;
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető épületek közül, az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén elhelyezhető:
 a. egyéb közösségi, szórakoztató épület;
 b. sportéptmény;
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el:
 a. parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.
- (5) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szinterterületsűrűség
2.	Gksz1	O	2000	18	30	4,5	40	0,8
3.	Gksz2	SZ	5000	30	30	4,5	40	0,8
4.	Gksz3	O	1000	18	45	4,5	30	0,8

O - oldalhatáron álló beépítés

SZ - szabadonálló beépítés

*

- (6) Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4.5. (14)-(16) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.
- (7) Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- (8) Gazdasági épület esetében ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg, az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- (9) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen épület csak a telekhatártól 5 m-re helyezhető el.



Hatályos SZT1 részlete

2.3. FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tulajdonos szándéka a péküzem ingatlanon belüli bővítése, a nagyobb kiszolgálás érdekében. Az ingatlanon 60%-os beépíthetőséget kérvényezett, ami elegendő lenne az új épületek kialakítására. Az Önkormányzat a 147/2023. (XII.18) számú határozatával támogatta a kérelmet és engedélyezte a HÉSZ módosítását.

Ennek érdekében az ingatlanra vonatkozó építési övezet módosítása válik szükségessé, mivel Gksz3 építési övezetbe további ingatlanok is besorolásra kerültek.

2.4. SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A módosítással érintett területen tervezett fejlesztést a hatályos településrendezési eszközök nem teszik lehetővé. A módosítás célja a fejlesztés megvalósításának biztosítása.

A 762/1 hrsz-ú ingatlan új építési övezetet, Gksz4 építési övezet besorolást kap, mely beépítési paraméterei megfelelnek a tervezett fejlesztéseknek. Az új építési övezet a hatályos, Gksz3 építési övezettől három paraméterében, legnagyobb megengedhető beépíthetőség %-ban, a minimális zöldfelületi arány %-ában és megengedett legnagyobb szintterületsűrűségében tér el.

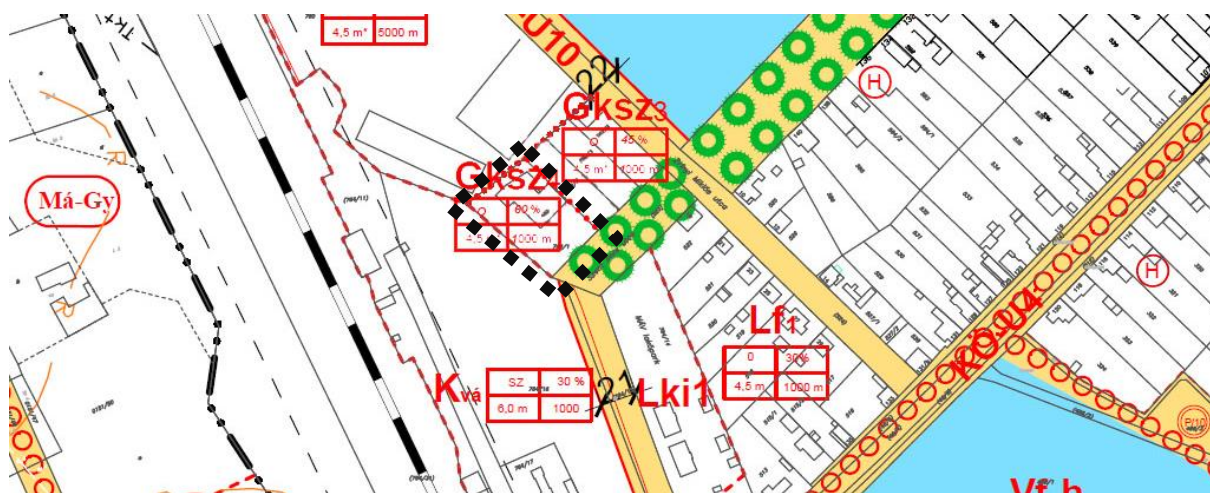
Hatályos telekalakítási és beépítési korlátozások:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépíthetősége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületsűrűség
2.	Gksz1	O	2000	18	30	4,5	40	0,8
3.	Gksz2	SZ	5000	30	30	4,5	40	0,8
4.	Gksz3	O	1000	18	45	4,5	30	0,8

Tervezett telekalakítási és beépítési korlátozások:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépíthetősége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületsűrűség
2.	Gksz1	O	2000	18	30	4,5	40	0,8
3.	Gksz2	SZ	5000	30	30	4,5	40	0,8
4.	Gksz3	O	1000	18	45	4,5	30	0,8
5.	Gksz4	O	1000	18	60	4,5	20	1,0

A módosítással érintett területen Gksz4 építési övezet kerül kijelölésre, melynek maximális beépíthetősége 60%-ra nő, a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 1,0, míg a minimális zöldfelületi arány 20%-ra csökken.



Tervezett SZT

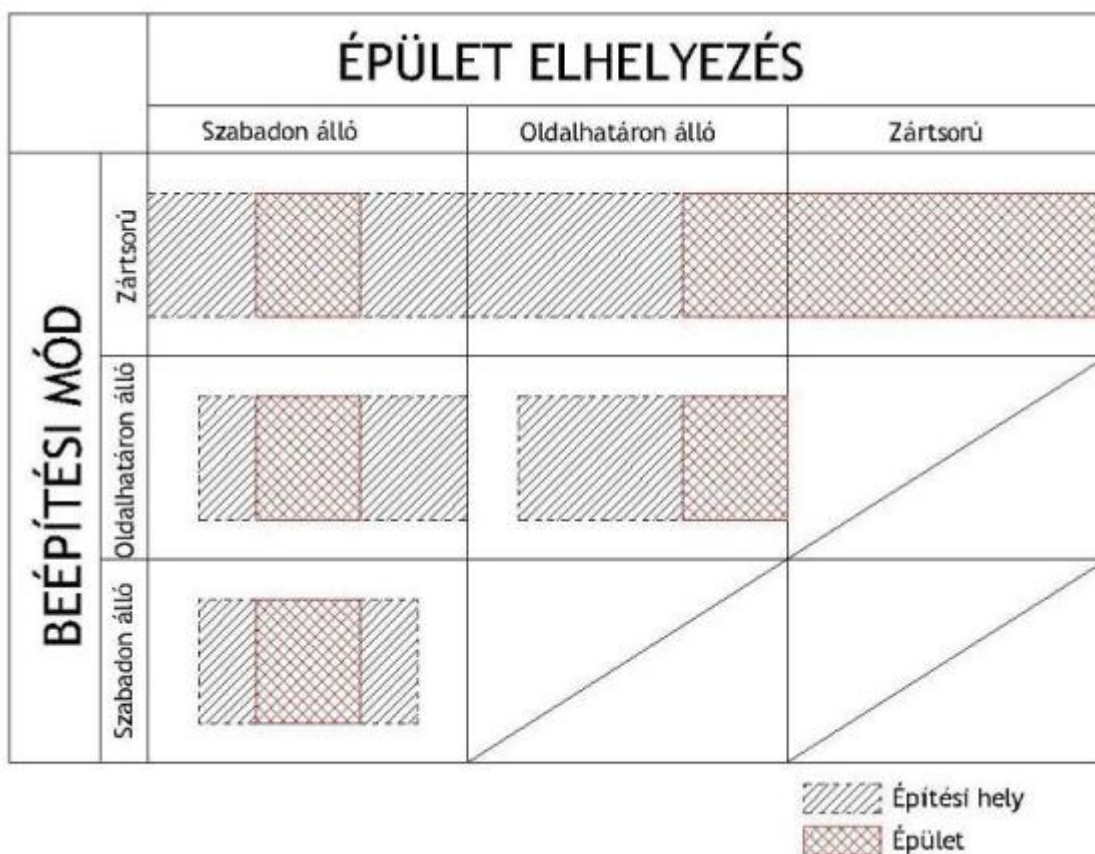
A módosítási terület beépített, már beállt területen található, jelenleg is péküzem található rajta, így egy esetleges fejlesztés nem lesz hatással a településképre.

3. OLDALHATÁRON VALÓ ÉPÍTKEZÉSSEL KAPCSOLATOS HÉSZ ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA

Kétegyháza község Önkormányzata és a Békés Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály között folytatott egyeztetések alapján indokoltá vált a HÉSZ hatályos előírásainak pontosítása az építési hely vonatkozásában. A hatályos HÉSZ a beépítési móddal és az építési hellyel összefüggésben az alábbiak szerint szabályoz:

Beépítési mód, építési hely
6. §.

- (1) A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:
O oldalhatáron álló,
SZ szabadon álló,
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:
a) az északi telekhatár;
b) észak-nyugati telekhatár, vagy az észak-keleti telekhatár;
c) a már túlnyomó részben beépített telektömbben kialakult telekhatár.
- (3) 61
- (4) Saroktelek beépítési módja:
a) szabadon álló beépítési mód esetén: szabadon álló,
b) oldalhatáron álló beépítés esetén- az utcakép egységessége, a településszerkezet megőrzése érdekében - a telket szabadon állóként is be lehet építeni, úgy, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.
- (5) Az előkert, mely egyben építési vonal:
a) túlnyomórészt beépített telektömb esetén: a tömb érintett utcaszakaszán kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
b) Új beépítés esetén:
- lakóterület esetében: 5 m;
- gazdasági terület esetében : legalább 10 m;
- egyéb esetben: legalább 5 m.
- (6) Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mérete 5,0 m, s az épület helye az így kijelölhető építési helyen belül szabadon megválasztható.
- (7) 62

1. sz. függelék
Épület elhelyezése

Az oldalhatáros beépítési móddal bíró telekre történő szabadon álló beépítés szabályossága a jelen HÉSZ alapján nem mondható ki. Ennek legfőbb oka, hogy a HÉSZ 1. sz. függelék alkalmazhatósága (mely rajzosan utal arra, hogy az oldalhatáros beépítésű telkek szabadon állóan is beépíthetők) - a HÉSZ-ben erre való hivatkozás hiányában - nem állapítható meg. A BékésVármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály a tervezett beépítést elfogadhatónak tartja, ami közvetlenül a HÉSZ módosítását indukálta, de a fentiek tisztázására a HÉSZ módosítását, pontosítását javasolta.

A módosítási javaslat általános célja, hogy azokon a telkeken, amelyeken már eleve szabadon állóan vagy vegyesen vannak épületek, és/vagy a telekszélesség is lehetővé teszi, legyen lehetőség a szabadon álló beépítési módot is választani. A módosítás további célja, hogy az 1. sz. függelék alkalmazhatóságát is meghatározza a HÉSZ. A javaslatunk közvetlen célja, hogy a HÉSZ tegye lehetővé a Kölcsey Ferenc utca 30 (HRSZ 1634) alatti, közel 29m széles teleken azt, hogy - a meglévő melléképülethez hasonlóan- szabadon álló módon helyezzük el az általunk tervezett új lakóépületet.

A HÉSZ 4. §. (7) az alábbi módon kívánja segíteni az építésügyi hatósági feladatok egyértelmű elvégzését:

„(7) Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírástól, a meglévő épület - ha az övezet vagy építési övezet legnagyobb megengedett beépítettségére és építménymagasságra vonatkozó egyéb előírásait kielégíti - felújítható, tetőtere beépíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre építhető.”

Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület - ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (beépítettség, építménymagasság) felújítható, tetőtere beépíthető és bővíthető. A telken új épület vagy épületrész az 1. sz. függelék alapján szabadon állóan és oldalhatáron állóan is elhelyezhető épület.

4. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

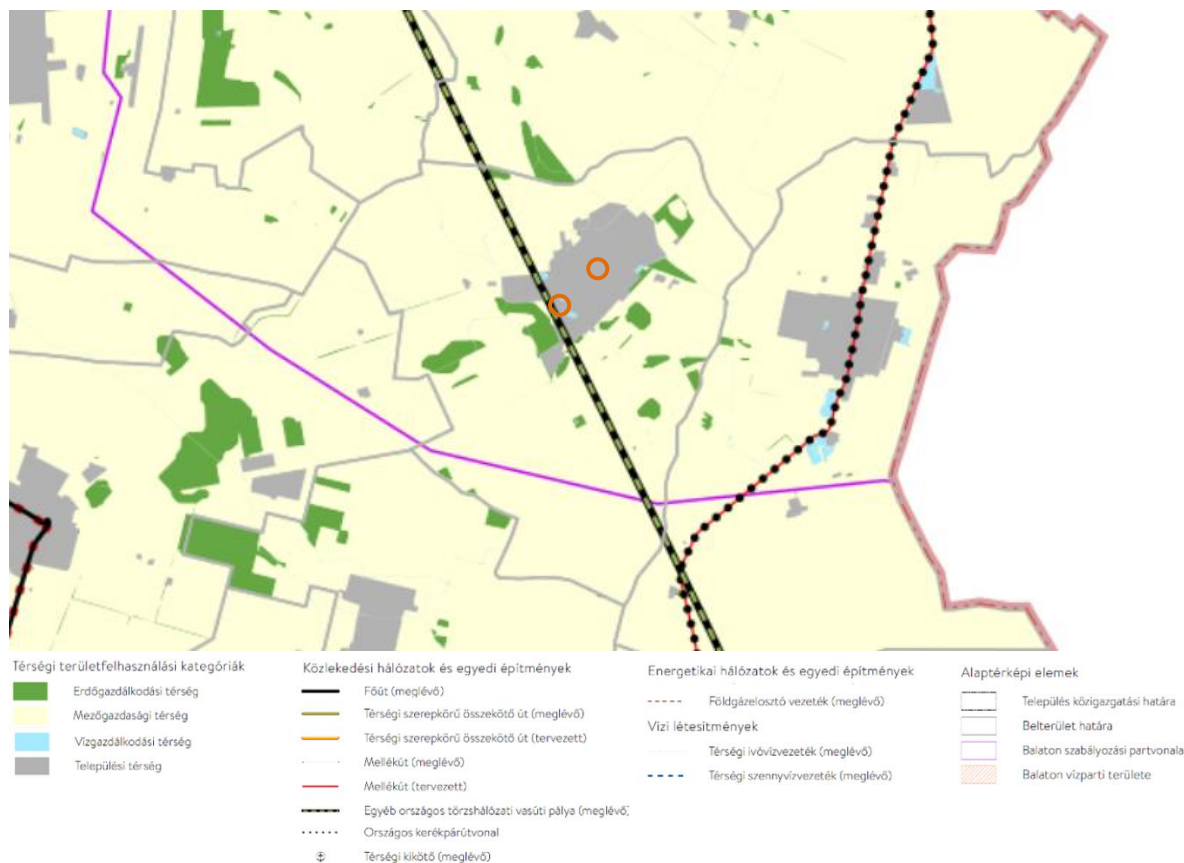
4.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZZHANG

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba az MATrT-be vonták össze. Kétegyháza területét az Országos Területrendezési Terv érinti.

További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását a MATrT és a MvM rendelet együtt tartalmazza.

A 6/2020. (VII. 02.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Békés megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Békés megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Békés Megye Hatályos Területrendezési Terve (a továbbiakban: BMTrT)

A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályokat az MATrT negyedik része tartalmazza. Az MATrT 10.5-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról.



A MATrT térségi szerkezeti tervének Kétegyházát ábrázoló részlete, jelölve a módosítással érintett területeket

A módosítási területek települési térségbe tartoznak. Települési térségről az MATrT 11.5 rendelkezik:

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

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



A MBTrT térségi szerkezeti tervének Kétegyházát ábrázoló részlete, jelölve a módosítással érintett területeket

A módosítással érintett területeket a BATrT, az MATrT tervéhez hasonlóan, települési térség övezetbe sorolja.

4.1.1. Országos övezetek ismertetése

Az alábbi táblázat a település MATrT által meghatározott országos övezetek általi érintettségét mutatja be. Az egyes övezetek lehatárolását és a rájuk vonatkozó előírásokat az MATrT és az MvM rendelet együttesen határozzák meg, az alábbi táblázat kitér arra is, mely övezetre mely jogszabály fogalmaz meg előírást és tartalmaz lehatárolást.

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	1.mód terület	2.mód terület
Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	nem	nem
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem	nem
Ökológiai hálózat pufferterrületének övezete	MATrT	nem	nem
Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	nem	nem
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	igen	igen
Ásványi nyersanyagvagon övezete	MvM rend.	nem	nem
Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rend.	nem	nem
Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	nem	nem
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	nem	nem
VTT-tározók övezete	MvM rend.	nem	nem
Nagyvíz meder övezete	MaTrT	nem	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MaTrT	nem	nem
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	nem	nem

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	1.mód terület	2.mód terület
Erdők övezete	MaTrT	nem	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	nem	nem
Tanyás területek övezete	MvM rend.	nem	nem
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MaTrT	nem	nem

Világörökségi és világörökségi várományos területek. Az övezet a teljes vizsgált terület, illetve Kétegyháza teljes közigazgatási területét érinti.

Az övezetre vonatkozóan az MATrT 31. § és 82. §-a fogalmaz meg előírásokat:

- A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- A területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal.

A tájalkotó elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.

Kétegyháza, a 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről, listája alapján a világörökségi várományos helyszínek közé tartozik, ezek közül, a Magyarországi tájházak hálózatának része, a Kétegyházi Román Nemzetiségi Tájház (1109 hrsz). A tájház nem a módosítással érintett ingatlanok környezetében található, így az esetleges fejlesztések nem lesznek hatással rá.

4.1.2. Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek ismertetése

A BMTrT által meghatározott egyedi megyei övezetekkel a vizsgált terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Egyedileg meghatározott vármegyei övezet	Előírás	Módosítási területek érintettsége	
Tanyás területek övezete	BMTrT	nem	nem
Gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete	BMTrT	nem	nem
Kiemelt turisztikai terület övezete	BMTrT	nem	nem
Együtt tervezésre javasolt térség övezete	BMTrT	nem	nem

5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

5.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A tervezett módosítás, illetve az azt követő fejlesztések a település tájszerkezetére alapvetően nem, vagy csak lokális hatással lesznek. A módosítással érintett területek és környezetük a belterület, már beállt, beépített területei.

5.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Bár Kétegyháza számos természeti értékkel rendelkezik, így része a Körös-Maros Nemzeti Park Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területnek, északi területein találhatóak a Nádas dűlő és Szabadka dűlő ex lege védett szikes tavak, érinti a Natura 2000 nemzetközi lehatárolás, valamint az Országos ökológiai hálózat lehatárolásai, a módosítással érintett területek ezeket az értékeket nem érintik.

Az ingatlanok fejlesztése, így, a piac területének felújítása és a péküzem bővítése várhatóan nem okoznak kárt a település természeti értékeiben, az ingatlanokról nem juthatnak ki szennyezanyagok, melyek károsak lennének az élővilágra.

5.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változása nem került számításra.

6. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

6.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI, FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

Kétegyháza területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- a belterületi zöldterületek;
- a közlekedési területek zöldfelületi részei;
- a magas zöldfelületi arányú intézményterületek, különleges területek (a temető területe, az általános iskola területe);
- a belterületi lakóterületek magas zöldfelületi arányú lakókertjei;
- a külterületi erdőterületek, erdőfoltok és erdősávok;
- a közigazgatási területet keresztülszelő patakok és az azokat kísérő természetközeli növényzet;

A módosítás során Kétegyháza zöldfelületi rendszere nem változik.

7. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Kétegyháza úthálózata beálltunk mondható, területén nem vezet át autópálya, autót, gyorsforgalmi út. A 44, 47 jelű országos II. rendű főutak elérhetősége Békéscsaba és Gyula, érintésével történik, Békéscsaba irányába a 4433, 4431 jelű, Gyula irányába a 4434, 4444 jelű országos mellékutak biztosítják a kapcsolatot, 16-18 km távolság megtételével.

Közvetlen útkapcsolatot biztosít a 4434 jelű országos mellékút Medgyesegyháza, Mezőkovácsháza, Mezöhegyes településekkel. A 4435 jelű országos mellékút Elekkel. Orosháza a 4434 és a 4429 jelű országos mellékutakon közelíthető meg.

A péküzem által szükséges parkolóhelyek a telken belül kerülnek kialakításra.

Kétegyháza legfontosabb közúti tengelyei a 4433 j. békéscsaba-szabadkígyós-kétegyházi országos mellékút, valamint a 4434 j. gyula-pitvaros-makói országos mellékút és a 4435 j. kétegyháza-eleki országos mellékút, mely a települést hossz és keresztirányban tagolja.

A tervezett fejlesztések beállt, beépítésre szánt területeken valósulnak meg, a területek feltárása biztosított, új közlekedési létesítmények kijelölése nem vált szükségessé. A piac esetében a telken belül tervezik megoldani a parkolást, ahol mozgáskorlátozottak számára is kialakítanak parkolóhelyet.

8. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK

Az E-közmű adatai alapján mind a piac területe, mind a péküzem területe teljes közművesítettséggel rendelkezik. Az esetleges fejlesztések vélhetően nem lesznek terhelő hatással a település közműhálózatára.

9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

A módosítással érintett területeken a tulajdonosok fejlesztéseket terveznek, melyek építési tevékenységgel járnak, így a környezeti elemek kismértékű sérülésével lehet számítani. Mindkét terület már beépített környezetben található, az ingatlanok maguk is beépítettek, így jelentős környezetterhelés nem várható.

Víz- és talajvédelem

Kétegyháza belterületén találhatóak a módosítással érintett területek, melyek már jelenleg is burkoltak, talajuk bolygatottnak mondható. Ettől függetlenül, az esetleges fejlesztések során is figyelni kell a talajvédelemre.

A földre, földtani közegre gyakorolt közvetlen hatások a kivitelezés során az ideiglenesen jelentkező építési- és szállítási tevékenység során lépnek fel. Az építés hatásai a munkaterületen, illetve annak közvetlen környezetében jelentkeznek, az építési anyagok valamint a hulladékok szállítása pedig járulékos terhelésként jelentkezik a környező úthálózatokon, településeken.

Az építési munkáknál az alábbi fázisok, műveletek eredményezhetnek környezeti szennyezést:

- a munkagépek mozgása,
- szállítási forgalom,
- rakodási művelet,
- építési technológia.

Kétegyháza patakokkal és ex lege szikes tavakkal is rendelkezik, melyek megfelelő állapotának megtartása kiemelt fontosságú. Ezek a víztestek a külterületen találhatóak, a módosítással érintett területek nem érintik.

A fejlesztés megvalósítása során gondoskodni kell a megfelelő csapadékvíz elvezetéséről, illetve a talajvíz esetleges szennyeződésének gátlásáról.

Légszennyezés

A módossal érintett területek a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 13. számú légszennyezettségi zónába tartozik. Kétegyháza a légszennyezőanyag-kibocsátást a lakossági fűtés, a működő bánya, valamint a közlekedés határozza meg. Az építkezések során a megnövekedő forgalom következtében várható kismértékű légszennyezés növekedés, azonban ez csak időszakosan jelentkezik és akkor sem jelentős mértékű.

Az építés hatására a területen és közvetlen környezetében megnövekszik majd a teherforgalom. A forgalom légszennyező hatása az építkezés idejéig tart, ami a közeli útvonalakon kismértékű légszennyezés növekedéssel járhat. Az építési tevékenység volumenét figyelembe véve megállapítható, hogy megfelelő munkaszervezéssel és munkagépekkel érzékelhető levegőterheléssel nem kell számolni. A levegőterhelés minimális szinten tartásához a következő intézkedések javasolhatók:

- a munkagépeknek és a nehéz tehergépjárműveknek teljesíteniük kell a kibocsátásra vonatkozó jogszabályok követelményeit,
- a túlzott porszennyezés elkerülésére az anyagszállító tehergépkocsik által szállított anyagokat takarni kell, valamint a településeken keresztüli szállítás minimalizálására kell törekedni,
- a szállítási útvonalakat szükség szerint locsolni kell a kiporzás megakadályozása érdekében.
- A fejlesztési terület környezetében hétvégi házak, pihenőhelyek találhatóak, ezért olyan időszakot kell választani az építkezésekre, mely a legkevésbé zavarja a környék használóit.

Az üzemelés fázisában nem várható jelentős levegőterhelést okozó kibocsájtás.

Hulladékkezelés

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, mely a környezetvédelemről szóló törvénnyel összhangban meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit.

Az építkezés és az üzemelés alatt jelentős mennyiségű veszélyes hulladékok (olajos hulladékok, festékmaradványok, akkumulátor) és egyéb nem veszélyes hulladékok (pl. zöldhulladék, települési, kommunális hulladék), valamint építési és bontási hulladékok (pl. beton, fa, üveg, műanyag, bitumen, föld, kövek) keletkezésével nem kell számolni, azonban ezek pontos mennyisége a majdani kivitelező által alkalmazandó építési koncepciótól és megoldásoktól függ.

Zaj- és rezgésvédelem

A módosítással érintett területek Kétegyháza belterületén találhatóak, funkciójuk jelenleg is megegyezik a tervezett funkcióval, azok csupán bővítésre kerülnek. A jövőben megnövekedő rezgésre, vagy zajra nem kell számítani.

Az építés során a következő zajforrásokkal lehet számolni:

- építőanyag beszállítás (szállító járművek és anyagmozgató gépek),
- helyszíni kivitelezési tevékenység (földmunkagépek, tömörítő berendezések, építőipari gépek, szerszámok).

Az építési tevékenység nappali időszakban fognak zajlani. Ennek megfelelően a következő határértékeket betartása szükséges:

- Üdülőterület: 55 dB,
- Lakóterület (falusias), a zöldterület esetében: 60 dB,
- A vegyes terület esetében: 65 dB.

Az építési zaj csökkentésére az alábbi lehetőségek vannak:

- kisebb zajteljesítményű gépek, berendezések alkalmazása,
- szállítási útvonalakat gondos kijelölése,
- zajszegény építési technológia és eljárás választása,
- megfelelő időbeosztás meghatározása.

IV. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Kétegyháza Nagyközség Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kéri a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A véleményezésre jogosult államigazgatási szervek nem látták szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.

MELLÉKLETEK

Kétegyháza Nagyközség Képviselő-testületének 147/2023. (XII.18.) számú határozata Helyi Építési Szabályzat módosításáról



Kétegyháza Nagyközség Önkormányzatának
Képviselő-testülete
5741 Kétegyháza Fő tér 9.
Tel.: 66/ 250-122 Fax: 66/ 250-222
e-mail: kctegyhaza@kctegyhaza.hu

Kivonat

Kétegyháza Nagyközség Képviselő-testületének
2023. december 18. napján megtartott
ülésének jegyzőkönyvéből

147/2023. (XII.18.) számú határozat
Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Kétegyháza Nagyközség Képviselő-testülete hozzájárul a Helyi Építési Szabályzat módosításához szükséges tervezési munka megrendeléséhez az alábbiak szerint:

- amennyiben pályázati cél megvalósításához szükséges, úgy a Piac tér rendezéséhez szükséges – a településközpont vegyes területen, közcélú építmény elhelyezése esetén a HÉSZ által szabályozott beépítési paramétereknél (beépítettség, szintterületsűrűség, zöldfelület, építménymagasság) OTÉK irányú eltérés engedélyezett legyen, ha azt a településképi vélemény támogatja - munkát megrendeli, továbbá
- amennyiben a pékség tulajdonosa vállalja a tervezési költség ötven százalékának megtérítését, úgy megrendeli a pékség üzemeltetéséhez szükséges tervezési munka - az 5741 Kétegyháza, Szent Imre utca 133. szám alatti (hrs.: 762/1) ingatlan tekintetében a Gksz3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet érintő, a jogszabály által meghatározott felső határértéket figyelembe véve a beépítési mutatószámok növelése - elvégzését is.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy egyszerű beszerzési eljárás keretében a tervezési munkát rendelje meg és a pékség tulajdonosával a tervezési költség ötven százalékának megtérítéséről szóló együttműködési megállapodást írja alá.

A tervezési költség – az előzetes árajánlat alapján – legfeljebb nettó 2 millió forint lehet.

A képviselő-testület az önkormányzatot terhelő tervezési költség fedezetét a 2024. évi költségvetésében biztosítja.

Felelős: Dr. Rákócziné Tripon Emese polgármester

Határidő: azonnal

Szavazati arány: 7-0-0


Dr. Rákócziné Tripon Emese
polgármester




Dr. Bálint Anna
jegyző