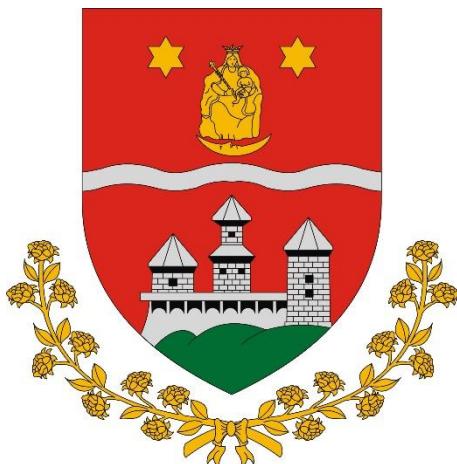


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Szendrő településen a mezőgazdasági területeket érintő épületmagassági szabályozás pontosítására



MEGRENDELŐ

Hudák Attila
3752 Szendrő, Csehi puszta 4.

TERVEZŐ

URU-PLAN BT.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.
gergely.peter@uruplan.com

MISKOLC, 2026. június

TARTALOMJEGYZÉK

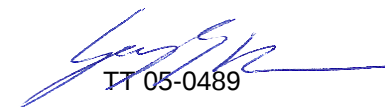
1. ELŐZMÉNYEK.....	3
1.1 MEGBÍZÁSI ELŐZMÉNYEK.....	3
1.2 A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS JOGANYAGOK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK	5
2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA.....	5
3. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	6
3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK BEMUTATÁSA	6
3.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE	7
4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA	9
5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA	10
6. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	17
6.1 KÖRNYEZETVÉDELEM	17
6.2 TERMÉSZETVÉDELEM	18
6.3 TÁJRENDEZÉS	18
6.4 KÖZLEKEDÉS	18
6.5 KÖZMŰVEK.....	18
6.6 HÍRKÖZLÉSI MUNKARÉSZ	19
6.7 ÖRÖKSÉGVÉDELEM, ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME	19
7. ÖSSZEFOGLALÁS.....	19

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:

Gergely Péter

okl. településmérnök



TT 05-0489

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 MEGBÍZÁSI ELŐZMÉNYEK

Jelen telepítési tanulmányterv Hudák Attila (lakcím: 3752 Szendrő, Csehi pusztá 4.) megbízásából, Szendrő Város Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosításához készült, a Szendrő külterület 058/16 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában. A vizsgálat és a módosítási javaslat célja, hogy a hatályos HÉSZ-ben az Má-1 övezetre meghatározott maximum 4,5 méteres épületmagassági korlátot a 058/16 hrsz. telken jogerősen megállapított mezőgazdasági birtokközpont számára lehetővé tegye a rendeltetésszerű, mezőgazdasági üzemi célú (gépszín, raktár, állattartó épület) épületek elhelyezését.

Hudák Attila megkereste az URU-PLAN Bt. irodát a témában, jelezve, hogy a Szendrő 058/16 hrsz. ingatlanon mezőgazdasági birtokközpont létrehozása iránt kérelmet nyújtott be az állami főépítési hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatalhoz. A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal a BO/17/00308-4/2026 iktatószámú határozatában a Szendrő 058/16 hrsz. ingatlanon (22.184 m²) mezőgazdasági birtokközpontot állapított meg, a telken megengedett legnagyobb beépítettség mértékét 40,1%-ban rögzítve.

A megkeresés alapján a tervező megállapította, hogy a telek hatályos Má-1 övezeti besorolásából eredő, maximum 4,5 méteres épületmagassági korlát a tervezett mezőgazdasági üzemi fejlesztés funkcionális igényeivel — így különösen a gépszín, raktárépület, állattartó épület elhelyezésével — összeegyeztethetetlen, mivel az ilyen rendeltetésű épületek jellemző gerincmagassága 6,0–8,0 méter között mozog. A probléma kezelésére a HÉSZ normaszövegének célzott, szöveges módosítása javasolt, amelynek keretében a birtokközpontok telkén elhelyezett mezőgazdasági rendeltetésű épületek számára a megengedett épületmagasság 7,5 méterre emelhető.

A fejlesztési szándék megvalósíthatósága érdekében a hatályos Méptv. alapján az Önkormányzatnak a fejlesztési szándékot alátámasztó telepítési tanulmánytervet kell elfogadnia, majd az igénylővel településrendezési szerződést kell kötnie.

Jelen telepítési tanulmányterv feladata tehát, hogy a fent bemutatott jogszabályi és önkormányzati feltételrendszernek való megfelelést megalapozza, bemutassa a szabályozási problémát és annak indokolt kezelési módját, valamint szakszerű javaslatot tegyen a HÉSZ normaszövegének módosítására, ezáltal előkészítve a településrendezési szerződés megkötését.



1. ábra a módosítás elsődleges céljával érintett terület

1.2 A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS JOGANYAGOK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK

A tervezési területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök:

- A 124/2022. (XII.14.) határozattal elfogadott Szendrő Város Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT)
- Szendrő Város Helyi Építési szabályzatáról szóló 17/2022. (XII.15.) önkormányzati rendelethez (továbbiakban: HÉSZ)
- A településképi védelméről szóló 20/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet

Szendrő Város Önkormányzatának nincs a tervezési területtel összefüggésben egyéb településrendezési szerződése.

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a lehetőséget biztosít a települési önkormányzat számára, hogy egyes településrendezési célok megvalósítása érdekében településrendezési szerződést kössön az érintett telek tulajdonosával vagy a beruházóval (jelen esetben Hudák Attilával). A szerződéskötés elengedhetetlen előfeltétele egy, a képviselő-testület által elfogadott, megfelelő szakmai megalapozottságú telepítési tanulmányterv.

Jelen dokumentáció célja, hogy megalapozza a Szendrő külterület 058/16 helyrajzi számú ingatlanon jogerősen megállapított mezőgazdasági birtokközpont rendeltetésű mezőgazdasági üzemi fejlesztéséhez szükséges Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) normaszöveges módosításának előkészítését, valamint előkészítse a kapcsolódó településrendezési szerződés megkötését.

A tanulmányterv a vonatkozó jogszabályi előírások, különösen a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. §-a és 7. melléklete alapján készült.

A tanulmányterv, mint döntés-előkészítő anyag, ennek keretében, dokumentáció az alábbi főbb feladatokat látja el:

- bemutatja a 058/16 hrsz. ingatlan jelenlegi állapotát, övezeti besorolását, a jogerős birtokközpont-határozat tartalmát és a tervezett fejlesztési szándékot
- elemzi a hatályos HÉSZ Má-1 övezetre vonatkozó épületmagassági korlátjának és a mezőgazdasági üzemi rendeltetés technológiai igényeinek ellentmondását
- elvégzi a területrendezési tervekkel és az országos övezeti előírásokkal való összhang vizsgálatát
- konkrét javaslatot tesz a HÉSZ normaszövegének célzott módosítására, amelynek értelmében a birtokközpontok vagy központok telkén elhelyezett mezőgazdasági rendeltetésű épületek esetén az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.
- megalapozza a Megrendelő és az Önkormányzat között megkötendő településrendezési szerződést

3. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK BEMUTATÁSA

A tervezési terület Szendrő város külterületén helyezkedik el, a belterülettől délkeleti irányban, a Csehi-pusztá megnevezésű külterületi területrészen.

A telek megközelítése a Csehi-pusztá külterületi úton keresztül biztosított. A terület a meglévő mezőgazdasági területen belül, szántóterületek és legelők által övezve, a belterülettől elkülönülve, önálló gazdasági egységként (birtokközpont) funkcionál. A szomszédos területek szintén mezőgazdasági művelés alatt állnak.

A módosítással közvetlenül érintett ingatlan adatai az ingatlan-nyilvántartás alapján:

helyrajzszám: külterület, 058/16

terület : 22.184 m²

A módosítandó területeken tudomásunk szerint nem található nemzetközi-, országos- ill. helyi- táj- és természetvédelmi érték, vagy helyi jelentőségű oltalomra kijelölendő terület ill. természeti érték.

Az ingatlant érinti a tervezett természeti terület határa.

Régészeti lelőhellyel nem érintett.



2. ábra: a 058/16 hrsz.-ú telek

A fejlesztési cél bemutatása

A Szendrő 058/16 hrsz. ingatlan az Má-1 övezeti besorolásba tartozik, amelyen a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal BO/17/00308-4/2026 iktatószámú határozata mezőgazdasági birtokközpontot állapított meg, 40,1%-os megengedett beépítettséggel. A birtokközpont megállapításának alapját a 058/16, 049/8, 058/21, 0196/9 és 0469/3 hrsz. ingatlanok összesen 355.520 m² területű birtokteste képezi.

A szándék szerint a birtokközpont telkén mezőgazdasági üzemi épületeket — így különösen gépszínt, raktárépületet, esetlegesen állattartó épületet — kívánnak elhelyezni, amelyek rendeltetésszerű működésük biztosításához elengedhetetlenül szükséges gerincmagassága az iparági normák szerint 6,0–8,0 méter közé esik. A tervezett épületek beépítettségi paraméterei (összesen 4.086,95 m², 18,43%) a határozat által megállapított 40,1%-os maximális beépítettségbe maradéktalanul beleillenek.

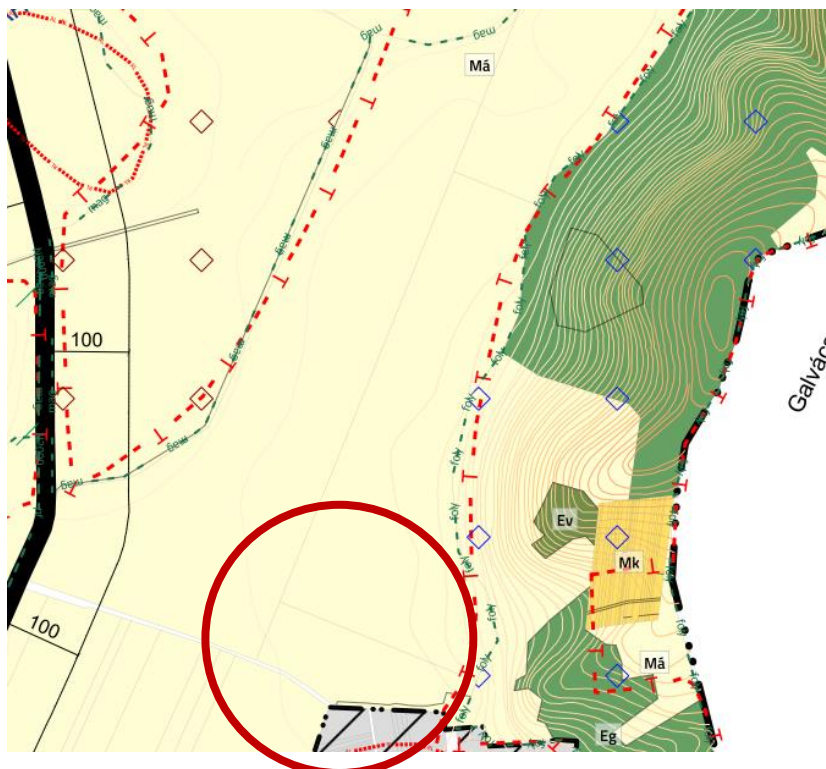
A fejlesztés akadályát kizárólag a hatályos HÉSZ Má-1 övezeti előírásában szereplő **4,5 méteres** maximális épületmagassági korlát jelenti, amely a mezőgazdasági üzemi rendeltetésű épületek számára funkcionálisan alkalmatlan. E korlát rendezése érdekében indokolt a Helyi Építési Szabályzat célzott, szöveges módosítása és ilyen módon az állami főépítész által megállapított birtokközpontok telkein elhelyezett, mezőgazdasági rendeltetésű épületek esetén a megengedett épületmagasság 7,5 méterben kerül meghatározásra.

A jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja annak előkészítése, hogy módosíthatóvá váljon a helyi építési szabályzat, mely a tárgyi birtokközponton megfelelő beépíthetőségére adna lehetőséget.

3.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE

A hatályos településszerkezeti elemek

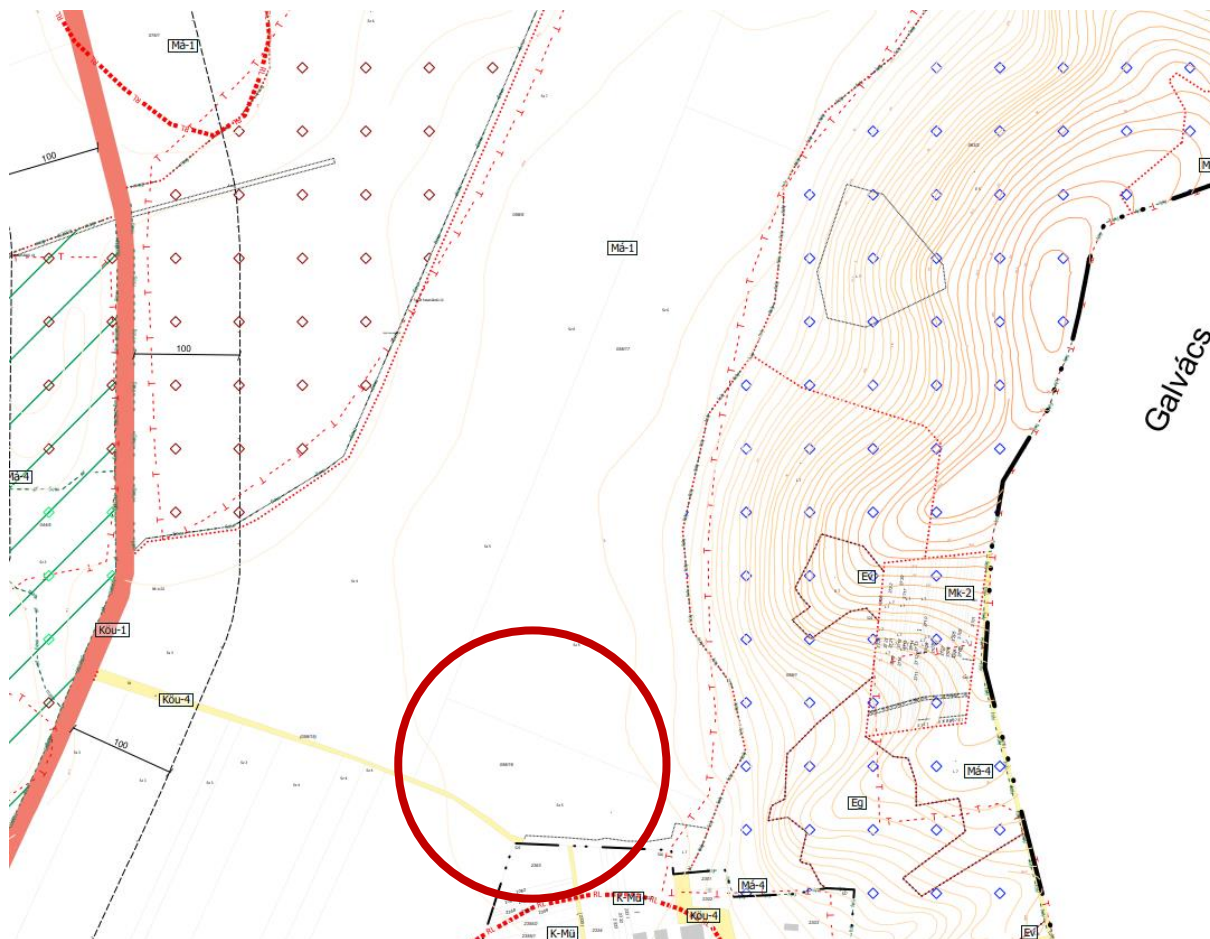
Szendrő Város Településszerkezeti Terve, a tervezési területre, a módosítással érintett telekre, és annak tágabb környezetére vonatkozóan az alábbiakat tartalmazza:



3. ábra hatályos településszerkezeti tervlap kivonat

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv előírásai

A HÉSZ és mellékletét képező Szabályozási terve a tervezési területre vonatkozóan az alábbiakat tartalmazza:



hatályos szabályozási tervlap kivonat

A vonatkozó HÉSZ előírások a módosításokkal érintett területre:

42. Mezőgazdasági terület övezetei

67. § (1) Az „M.... jelű” 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 sajátos használati célja szerint különösen:

a) Má jelű általános mezőgazdasági területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási tervben is jelölt övezetei a Má-1; Má-2; Má-3; Má-4 jelű övezetek,

b) Mk jelű kertes mezőgazdasági területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási tervben is jelölt övezetei a Mk-1; Mk-2; jelű övezetek,

(3) Mezőgazdaság területen birtokközpont a legalább 35 ha területet elérő birtoktest megléte esetében alakítható ki.

(4) Mezőgazdasági területen vízállás, csatorna, árok, töltés, nádas, mocsár, anyaggödör művelési ág esetén építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi fenntartási, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében lehetséges.

(5) A vonatkozó övezeti szabályok betartása mellett az országos ökológiai hálózat magterületével érintett övezetekben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi fenntartási, kutatási-, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai, illetve a táj hagyományaival összefüggő mezőgazdasági célból lehet.

(6) Az országos ökológiai hálózat magterületével, ökológiai folyosóval, Natura 2000 területtel, valamint kiváló termőhelyi szántó terület övezetével érintett övezetekben birtokközpontot kialakítani nem lehet.

68. § (1) Az övezetben az általános mezőgazdasági területek tartoznak, ahol főként a szántóföldi művelés jelenik meg.

(2) Az Má-1 jelű övezetbe jellemzően a növénytermesztési, illetve az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozási és -tárolási, valamint haszonállat-tartási célú, jellemzően szántó művelési ágban nyilvántartott nagytáblás mezőgazdasági területek tartoznak.

(3) Az Má-1 övezet területén a növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei és a működéshez szükséges építmények helyezhetők el.

(4) Má-1 jelű övezetben

a) épület elhelyezéséhez szükséges legkisebb telekméret 5ha,

b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%,

c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter,

d) technológiai építmények legmagasabb pontja legfeljebb 9,0 méter.

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó sora a tervezési területet alkotó, Má-1 jelű mezőgazdasági övezetre az alábbi paramétereket állapítja meg:

Jele	Beépítési mód	Max. beépítettség (%)	Max. épületmagasság (m)	Min. zöldfelület (%)	Min. telekterület (m²)	Min. telekszélesség (m)
Má-1	–	3%	4,5	–	–	–

A hatályos HÉSZ normaszövegében a birtokközpontokra vonatkozóan nincs külön épületmagassági eltérési szabály.

4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A hatályos HÉSZ Má-1 övezetére vonatkozó maximum 4,5 méteres épületmagassági korlát mezőgazdasági üzemi funkciókat kiszolgálni szándékozó épületek számára alkalmatlan. Az iparági és műszaki standardok szerint:

- gépszín/géptároló épületek jellemző belső hasznos magassága: 4,5–5,5 m, gerincmagassága: 6,0–7,5 m;
- gabona- és termény-raktárpépületek jellemző gerincmagassága: 5,5–7,0 m;
- állattartó épületek (szarvasmarha-, sertésférőhely) jellemző gerincmagassága: 4,5–7,0 m.

A birtokközpont jogintézményének — amelyet az állami főépítész BO/17/00308-4/2026 sz. határozata alapoz meg — kifejezett célja, hogy a mezőgazdasági termelés hatékonyságát a beépíthetőség

összevonásával és koncentrálásával szolgálja. Ez a cél a jelenlegi 4,5 méteres épületmagassági korlát miatt a birtokközpont telkén funkcionálisan nem valósítható meg.

Véleményünk szerint a felmerült probléma nem csupán a 058/16 hrsz. ingatlan sajátossága, hanem egy általánosabb, Szendrő teljes közigazgatási területét érintő szabályozási anomáliára is rávilágít. A hatályos HÉSZ Má-1, Má-2, Má-3 és Má-4 övezeteiben egyetlen övezetnek sem kapcsolódik a mezőgazdasági birtokközpont jogintézményéhez igazított, az üzemi méretű mezőgazdasági épületek valós technológiai igényeit kielégítő épületmagassági előírás.

A birtokközpont jogintézményének keretrendszerét a Méptv. határozza meg, célja, hogy a mezőgazdasági termelés koncentrálásával és a beépítési jog összevonásával a hatékony, versenyképes mezőgazdasági üzemi fejlesztés feltételrendszerét biztosítsa. Ez a cél azonban a hatályos HÉSZ Má-övezeteiben rögzített 4,5 méteres általános épületmagassági korlát mellett nem valósítható meg.

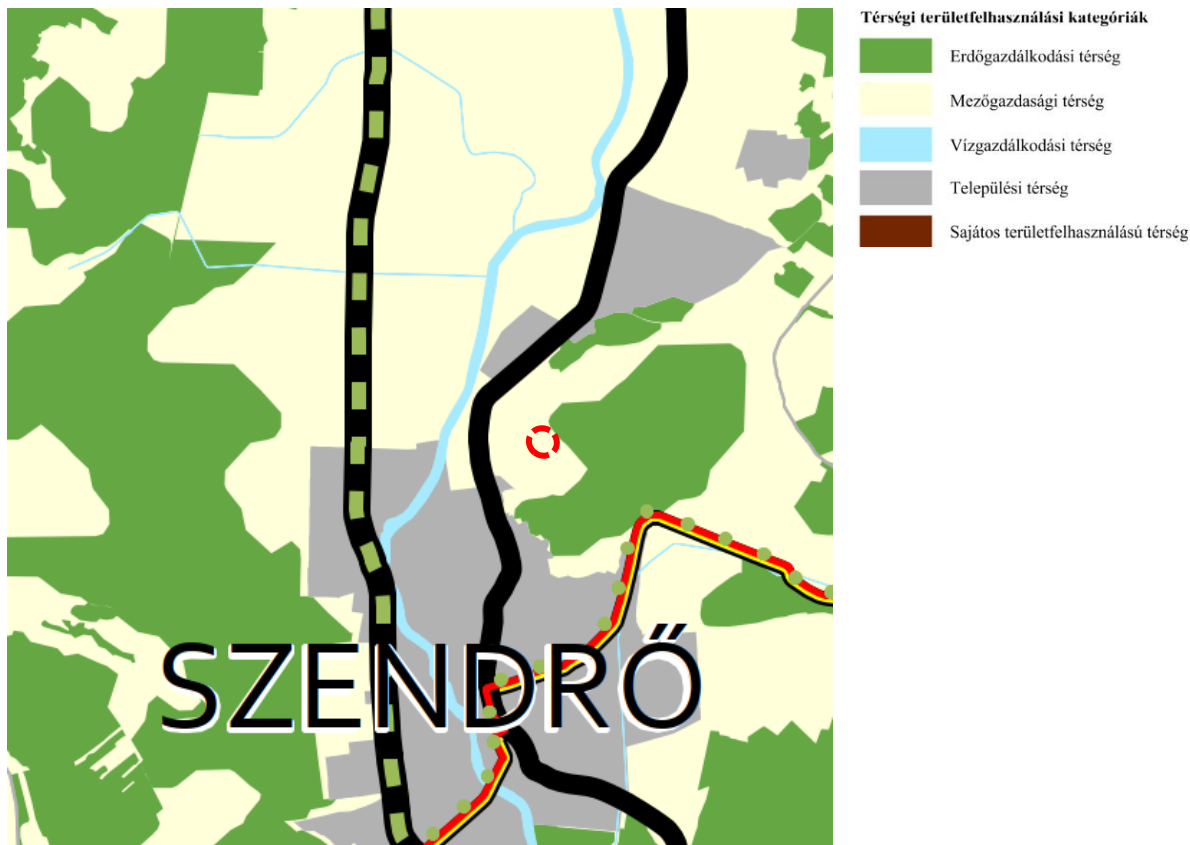
Az önkormányzat döntéselőkészítési érdekében eljárva javasoljuk, hogy a jelen HÉSZ-módosítás keretében az Önkormányzat ne csupán a 058/16 hrsz. ingatlanra vonatkozó egyedi szabályozási probléma megoldását végezze el, hanem egyúttal vizsgálja felül a teljes HÉSZ mezőgazdasági területi övezetrendszerét a birtokközpontra vonatkozó beépítési paraméterek tekintetében, és az elfogadott megközelítéstől függően vagy egyedi, vagy általános érvényű módosítást fogadjon el.

A javasolt módosítás során a szabályozási tervet és településszerkezeti tervet nem kell módosítani.

A módosítással érintett telek övezeti besorolása (Má-1) nem változik.

5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Térségi szerkezeti tervi előírások vizsgálata



Térségi területfelhasználásnak való megfelelés vizsgálata:

Szendrő vonatkozásában a megyei területfelhasználási kategóriák az BAZMTrT 2.2 melléklete alapján az alábbiak szerint oszlik meg:

1	Település	Település területe (ha)	Megyei területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlás									
			Erdőgazdálkodási térség		Mezőgazdasági térség		Vízgazdálkodási térség		Települési térség		Sajátos területfelhasználású térség	
			ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
294	Szendrő	5 356,52	3 100,17	57,88	1 801,26	33,63	46,03	0,86	370,11	6,91	38,96	0,73

A tervezési területek a BAZMTrT Térségi Szerkezeti Terve szerint település mezőgazdasági térségben helyezkedik el.

„Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11. § alapján:

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

d) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények vizsgálata

A módosítás országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemet, vagy egyedi építményt nem érint.

Térségi övezetek vizsgálata

Az alábbi táblázat a terv hierarchiai kapcsolatokat mutatja be:

övezet	MaTrT	Miniszteri rendelet	BAZMTrT
az MaTrT 19.§ (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek			
ökológiai hálózat magterületének övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	3.2 melléklete		3.2 melléklete
jó termőhelyi adottságú szántók övezete		1. melléklet	3.2 melléklete
erdők övezete	3.3 melléklete		3.3 melléklete
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		2. melléklet	3.3 melléklete
tájképvédelmi terület övezete		3. melléklet	3.4 melléklete
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	3.4 melléklete		3.5 melléklete
vízminőség-védelmi terület övezete		4. melléklet	3.6 melléklete
nagyvízi meder övezete		5. melléklet	3.7 melléklete
VTT-tározók övezete		6. melléklet	3.7 melléklete

honvédelmi és katonai célú terület övezete	3.5 melléklete	3.8 melléklete
MaTrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek		
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete		3.9 melléklete
rendszeresen belvízjárta terület övezete		3.10 melléklete
földtani veszélyforrás övezete		3.11 melléklete
az MaTrT 24. § alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek		
kiemelt jelentőségű gazdasági övezet		3.12 melléklete
kiemelt jelentőségű turisztikai övezet		3.13 melléklete
megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete		3.14 melléklete
közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete		3.15 melléklete
településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete		3.16 melléklete
zártkerti övezet		3.17 melléklete
lakótelepi övezet		3.18 melléklete

A település térségi övezetekkel való érintettsége az MTrT 2.15.1 melléklete alapján:

1	Település	Ökológiai hálózati magterületének övezete (ha)	Ökológiai hálózati ökológiai folyosójának övezete (ha)	Ökológiai hálózati puffertületének övezete (ha)	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Erdők övezete (ha)	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	Tájképvédelmi terület övezete (ha)	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (érintettség)*	Vízminőség-védelmi terület övezete (ha)	Nagyvízi meder övezete (ha)	VTT-tározók övezete (ha)	Honvédelmi és katonai célú terület övezete (érintettség)*	Ásványi nyersanyagvagyon övezete (érintettség)*	Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha)	Földtani veszélyforrás terület övezete (érintettség)*
292	Szendrő	2124,92	749,64	214,40	117,29	30,89	2235,16	876,26	5356,52	X	5139,80				X		

Az alábbiakban kizárólag a települést érintő övezetnek, a módosítással érintett területi érintettségé, és annak fennállása esetén az övezeti előírásokkal való viszony kerül vizsgálatra.

(a vizsgálati ábrák a BAZ. Megyei Önkormányzat Honlapján elérhető (https://baz.hu/dokumentumtar?kat=815&sort_order=name_desc) pdf. fileok felhasználásával kerültek bemutatásra)

1. Ökológiai hálózati övezete

A tervezési területet az övezet nem érinti.

2. Kiváló, jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervezési területet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem, a jó termőhelyi adottságú szántók övezete részlegesen érinti.

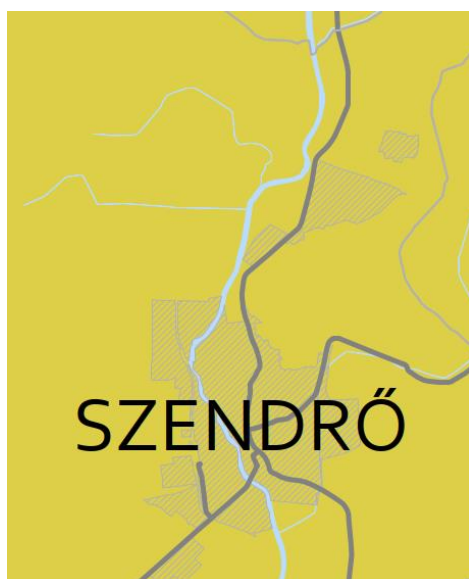


3. Erdők övezete

A tervezési területet az övezet nem érinti.

4. Tájképvédelmi terület övezete

A tervezési területet az övezet érinti.



Jelmagyarázat

Tájképvédelmi terület övezete

„A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. (MVM r. 4. § (1))

5. Vízminőségvédelmi terület övezete

A tervezési területet az övezet érinti.

„(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.” (MvM R. 5. § (3))



Jelmagyarázat

Vízminőség-védelmi terület övezete

„(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.” (MvM R. 5. § (3))

6. Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

A tervezési területeket érinti az övezet.



Jelmagyarázat

Ásványi nyersanyagvagon övezete által érintett települések

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.” (MvM R. 8. § (2))

Az MTrT 2.15.2 melléklete alapján az egyedileg meghatározott megyei övezetekkel való érintettség:

1	Település	Település területe (ha)	Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet*	Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet*	Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete*	Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete*	Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete*	Zártkerti övezet*	Lakótelepi övezet*
292	Szendrő	5356,52		X				X	

1. Kiemelt jelentőségű turisztikai övezete

A tervezési területet az övezet érinti.



„A kiemelt jelentőségű turisztikai övezetbe tartozó – e rendelet 3.13. melléklete szerinti – települések településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során turisztikai fejlesztéseket, valamint a turisztikai fejlesztéseket biztosító, települési területfelhasználásra, övezeti jellemzők meghatározására vonatkozó előírásokat az érintett szomszédos települések turisztikai fejlesztésének figyelembevételével jelölhetnek ki.”

2. Zártkerti övezet

A tervezési területet az övezet érinti.

„ A zártkerti övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

b) Az övezet területe lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén minősíthető:

ba) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,

bb) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bc) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bd) a közművek kiépítettek, vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról. (BAZMTrT 3. § (14))



Jelmagyarázat

 Zártkerti övezettel érintett település

6. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

6.1 KÖRNYEZETVÉDELEM

Talajvédelem

A javasolt HÉSZ-módosítás a Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezet normaszövegét kizárólag az épületmagassági paraméter tekintetében érinti: az állami főépítész által jogerősen megállapított birtokközpont telkén elhelyezett mezőgazdasági rendeltetésű épületek esetén az engedélyezett épületmagasság 4,5 méterről 7,5 méterre emelkedik. A módosítás nem változtatja meg a telek övezeti besorolását, nem jelöl ki új beépítésre szánt területet, és a beépítettség megengedett mértékét nem érinti. Az Má-1 övezet egyéb paraméterei — köztük a legkisebb telekméret, a maximális beépítettség, a zöldfelületi arány — változatlanok maradnak.

E tényekből következik, hogy a javasolt szabályozási változtatás önmagában talajvédelmi szempontból nem értékelhető kedvezőtlenül: a termőföld igénybevétele mértékét nem növeli, a terület művelési ágát nem módosítja, és a beépítési jog tartalmát csupán a magassági dimenzióban bővíti. A szabályozási változtatás talajvédelmi következményei — ha ilyen egyáltalán felmerülnek — kizárólag a konkrét fejlesztési engedélyezési eljárás keretében vizsgálandók.

Levegőtisztaság-védelem

Az épületmagassági korlát emelése a levegőtisztaság védelme szempontjából közvetlenül értékelhetetlen. Az, hogy egy mezőgazdasági üzemi épület 4,5 méter vagy 7,5 méter gerincmagasságig épülhet, önmagában semmilyen levegőminőségi hatást nem generál. A levegőtisztaság-védelmi szempontok — amennyiben relevánsak — az egyes konkrét fejlesztések engedélyezésekor mérlegelendők, és nem a jelen szabályozási paraméter meghatározásának tárgya.

Zaj- és rezgésvédelem

Az épületmagasság-módosítás zajvédelmi szempontból sem értékelhető önálló hatással bíró szabályozási változtatásként. Az épületek magassága nem áll közvetlen összefüggésben a zajterheléssel; a birtokközpont rendeltetéséből következő mezőgazdasági gép- és terményforgalom jellege az épületek engedélyezett magasságától független. A zaj- és rezgésvédelmi szempontok az engedélyezési eljárásban vizsgálandók.

Hulladékgazdálkodás

A javasolt szabályozási változtatás hulladékgazdálkodási szempontból semleges: az épületmagassági paraméter megváltoztatása hulladékgazdálkodási kötelezettséget közvetlenül nem keletkeztet és nem módosít.

6.2 TERMÉSZETVÉDELEM

A módosítással érintett tervezési terület (Szendrő 058/16 hrsz.) az ökológiai hálózat egyik övezete által sem érintett: sem a magterület, sem az ökológiai folyosó, sem a pufferterület övezete nem terjed ki a telekre (BAZMTrT 3.1. melléklete alapján). Natura 2000 jelölés a területet szintén nem érinti. Nyilvántartott természeti érték, védett természeti terület — nemzetközi, országos vagy helyi szinten — a tervező tudomása szerint a telken nem található.

A telek határát érinti a tervezett természeti terület határa. Ez az érintettség a jelen szabályozási változtatást érdemben nem befolyásolja, mivel az épületmagassági paraméter módosítása a természeti terület lehatárolását, rendeltetését és védelmét nem érinti; a konkrét fejlesztés elhelyezésekor azonban az engedélyezési eljárásban e határra figyelemmel kell lenni.

E körülmények alapján megállapítható, hogy az épületmagassági paraméter emelése természetvédelmi szempontból a hatályos védelmi rendszert nem sérti és annak tartalmát nem befolyásolja.

6.3 TÁJRENDEZÉS

A tervezési területet a BAZMTrT 3.4. melléklete szerint tájképvédelmi terület övezete érinti. Az övezet előírásai alapján a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait a településrendezési eszközökben meg kell határozni.

A javasolt HÉSZ-módosítás — az épületmagasság emelése 7,5 méterre birtokközpont-telkeken — e tájképvédelmi övezeti előírással összhangban vizsgálandó. A tájképvédelmi övezet nem tiltja a mezőgazdasági területfelhasználást és az ahhoz tartozó épületek elhelyezését, hanem a tájba illesztés követelményét írja elő. A mezőgazdasági üzemi épületek — gerincmagasságuktól függetlenül — a nyílt külterületi mezőgazdasági táj tipikus, hagyományos tájhasználatához illeszkedő elemei. A 7,5 méteres gerincmagasság a Csehi-pusztá jellegű, sík vagy enyhén tagolt külterületi mezőgazdasági tájban a táj karakterét nem töri meg: a gazdálkodói tájhasználat hagyományos elvárásainak felel meg, és a birtokközpont-jogintézmény rendeltetésével — a mezőgazdasági termelés koncentrálásával — összhangban áll.

Összességében megállapítható, hogy a javasolt épületmagassági paraméter-módosítás a tájképvédelmi terület övezetének követelményeivel nem ellentétes, feltéve, hogy a jövőbeli konkrét fejlesztések tájba illesztéséről az engedélyezési eljárásban — a tájképvédelmi előírásokkal összhangban — gondoskodnak.

6.4 KÖZLEKEDÉS

A HÉSZ normaszövegének javasolt módosítása a közlekedési infrastruktúrát és annak terhelését közvetlenül nem érinti. Az épületmagassági paraméter emelése a Má-1 övezet birtokközpont-telkein önmagában nem generál közlekedési többletterhelést, és a közúthálózat elemeit, köztük a 058/16 hrsz. ingatlant kiszolgáló Csehi-pusztá külterületi utat sem érinti.

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatokat a módosítás nem érinti. A javasolt szabályozási változtatás közlekedési szempontból semleges.

6.5 KÖZMŰVEK

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.

6.6 HÍRKÖZLÉSI MUNKARÉSZ

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.

6.7 ÖRÖKSÉGVÉDELME, ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

A tervezési terület (Szendrő 058/16 hrsz.) nyilvántartott régészeti lelőhellyel a tervező tudomása szerint nem érintett. Műemlék, helyi védett épített örökségi elem, műemléki környezet vagy műemléki jelentőségű terület a tervezett birtokközpont helyszínén és közvetlen szomszédságában nem található. Szendrő belterületén nyilvántartott műemléki értékek (vármagyaradványok, templomok) a külterületi Csehi-pusztára dűlőtől olyan távolságra esnek, hogy az épületmagassági paraméter változtatása azok védelmét, vizuális körzetét vagy érzékelt környezetét nem befolyásolja.

A javasolt HÉSZ-módosítás — amely pusztán egy övezeti magassági paramétert érint — örökségvédelmi szempontból aggályt nem vet fel.

7. ÖSSZEFOGLALÁS

Jelen telepítési tanulmányterv az Hudák Attila (lakcím: 3752 Szendrő, Csehi pusztára 4.) megbízásából készült. A dokumentáció elsődleges célja, hogy szakmailag megalapozza az Önkormányzat és a beruházó / kérelmező között kötendő településrendezési szerződést, valamint előkészítse Szendrő város településrendezési eszközének módosítását.

A tanulmányterv a vizsgálatok alapján az alábbi főbb javaslatokat és megállapításokat teszi:

1. A Szendrő 058/16 hrsz alatti ingatlanon kijelölt birtokközpontra vonatkozó épületmagassági paraméter módosítása

A Szendrő 058/16 hrsz. ingatlanon megállapított mezőgazdasági birtokközpont rendeltetésszerű mezőgazdasági hasznosításának — különösen a birtokközpont céljának megfelelő üzemi épületek elhelyezésének — akadályát a hatályos HÉSZ Má-1 övezeti előírásában szereplő 4,5 méteres épületmagassági korlát jelenti.

Javasoljuk, hogy a HÉSZ normaszövegébe, az alábbi tartalmú eltérő szabály kerüljön beiktatásra: az Má-1 jelű övezetben a birtokközpont telkén elhelyezett mezőgazdasági rendeltetésű épületek esetén a megengedett épületmagasság legfeljebb 7,5 méter. A módosítás a Szabályozási Terv rajzi munkarészeinek megváltoztatását nem igényli, az érintett telek övezeti besorolása változatlan marad.

2. Javaslat a mezőgazdasági övezetek birtokközpont-paramétereinek általános felülvizsgálatára

A tanulmányterv megállapítja, hogy az épületmagassági korlát és a birtokközpont jogintézménye közötti ellentmondás nem csupán a 058/16 hrsz. ingatlan sajátos problémája, hanem Szendrő teljes közigazgatási területét érintő, általános szabályozási hiányosság, a hatályos HÉSZ Má-1, Má-2, Má-3 és Má-4 övezeteinek egyikéhez sem kapcsolódik a birtokközpont üzemi méretű épületeinek valós technológiai igényeit kielégítő, differenciált magassági előírás.

Javasoljuk, hogy a jelen eljárás keretében az Önkormányzat vizsgálja felül az összes általános mezőgazdasági övezet birtokközpont-vonatkozású beépítési paramétereit, és — a képviselő-testület döntésétől függően — egyedi vagy általános érvényű módosítást fogadjon el. Az általános érvényű megközelítés hosszú távon egységes, kiszámítható és beruházóbarát szabályozási környezetet teremt, és elkerülhetővé teszi a jövőbeli, hasonló tartalmú egyedi HÉSZ-módosítási eljárások lefolytatásának szükségességét.

3. A településrendezési szerződés megalapozása

A tanulmányterv megállapítja, hogy az épületmagassági korlát és a birtokközpont jogintézménye közötti ellentmondás nem csupán a 058/16 hrsz. ingatlan sajátos problémája, hanem Szendrő teljes közigazgatási területét érintő, általános szabályozási hiányosság: a hatályos HÉSZ Má-1, Má-2, Má-3 és Má-4 övezeteinek egyikéhez sem kapcsolódik a birtokközpont üzemi méretű épületeinek valós technológiai igényeit kielégítő, differenciált magassági előírás. A tervező javasolja, hogy a jelen eljárás keretében az Önkormányzat vizsgálja felül az összes általános mezőgazdasági övezet birtokközpont-vonatkozású beépítési paramétereit, és — a képviselő-testület döntésétől függően — egyedi vagy általános érvényű módosítást fogadjon el. Az általános érvényű megközelítés hosszú távon egységes, kiszámítható és beruházóbarát szabályozási környezetet teremt, és elkerülhetővé teszi a jövőbeli, hasonló tartalmú egyedi HÉSZ-módosítási eljárások lefolytatásának szükségességét.

Összegzés

A dokumentáció megállapítja, hogy a javasolt HÉSZ módosítás jogi, műszaki és településtervezési szempontból is megalapozott, és a mezőgazdasági termelés hatékony, versenyképes fejlesztésének feltételrendszerét — a Méptv. birtokközpont-jogintézményének céljával összhangban — Szendrő városában biztosítja.

Jelen telepítési tanulmányterv elfogadása megfelelő szakmai alapot teremt a településrendezési szerződés megkötésére és a HÉSZ módosítási eljárásának lefolytatására.