

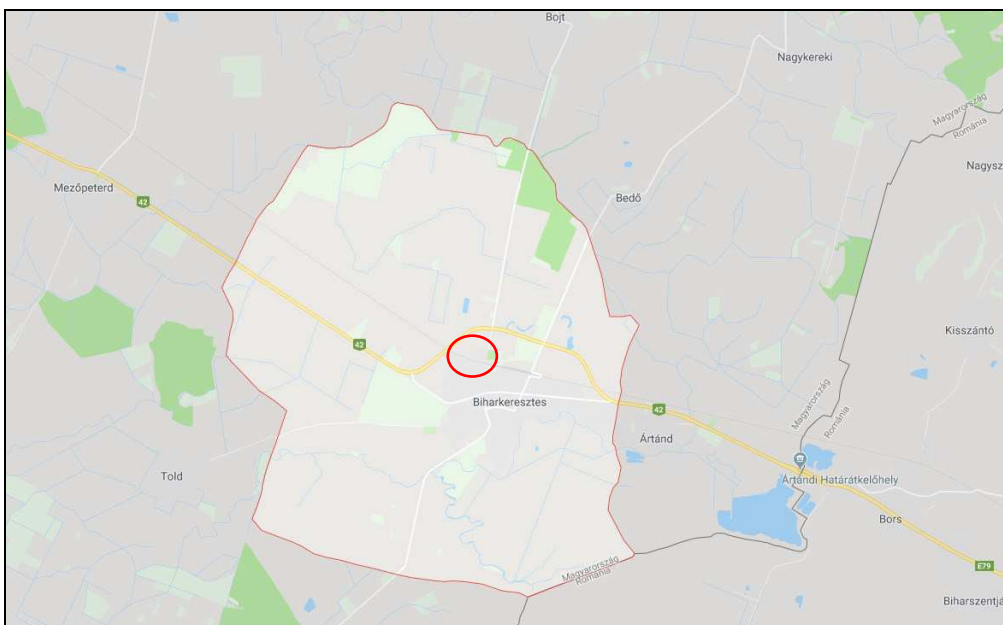


BIHARKERESZTES VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

a

Bessenyei utca- Sallai utca - 101 számú Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonal által határolt tömb fejlesztési szándékából munkásszálló beruházásához kapcsolódóan

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



**Biharkeresztes Város
Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítás**

A dokumentációt készítette:



.....
Dudás Ede
okl. településmérnök
TT-15-0303

Biharkeresztes, 2025. április

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP	
ALÁÍRÓLAP.....	2
TARTALOMJEGYZÉK	3
A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	5
Megbízás tárgya.....	5
Adatszolgáltatások	7
Helyszíni szemlézés	7
Hatályos településfejlesztési eszközök:	8
Hatályos településrendezési eszközök:.....	8
Hatályos településképi védelmi eszközök:	8
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA	9
A vizsgált telkek főbb adatai:	11
A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	12
Tervezett beruházás bemutatása:	14
A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA	15
A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat.....	15
A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat.....	17
Változások részletes ismertetése	21
A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAIT ÉS KÖVETELMÉNYEI.....	22
Változások részletes ismertetése	22
Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész.....	22
Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész.....	23
A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEKET, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEKET	26
Közlekedési alátámasztó szakági munkarész.....	26

Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	26
Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész	26
JAVASOLT HÉSZ ELŐÍRÁS	28
MELLÉKLETEK.....	30
Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja.....	30

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

Megbízás tárgya

Biharkeresztes Város Önkormányzata (4110 Biharkeresztes, Széchenyi u.57.) megrendelte Biharkeresztes Város, helyi építési szabályzat (továbbiakban: településrendezési eszközök) módosítását.

A módosítás egy beavatkozási ponton történik.

Tervezési terület határa: a Bessenyei utca- Sallai utca -101 számú Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonal által határolt tömb határolt terület azon belül a 382/1 hrsz-ú ingatlan. Az ingatlanokon az ipari parkban üzemelő cégek közül a Viastein Kft. létesített munkásszálló, melyet bővíteni szándékozik.

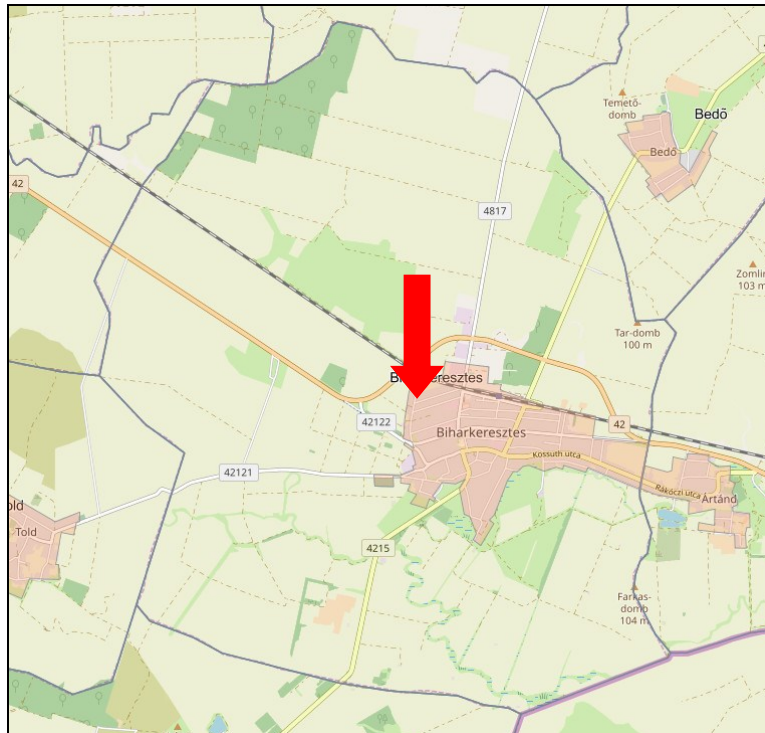
A terület Biharkeresztes beleterültén a belterületi határ mellett található.

A terület tulajdonosa az Viastein Kft. Biharkeresztes Város egyik jelentős gazdasági szereplője. A közelben lévő ipari parkban Európa egyik legkorszerűbb térkögyárát üzemeltetni. Az üzem dolgozói létszámának biztosítására nem található kellő mennyiségű helyi munkaerő, ezért távolabbról érkeznek a dolgozók. A munkakörülmények javítása miatt a 382/1 hrsz-ú ingatlanon munkásszálló került építésre. A fokozódó igények miatt a munkásszállót 48 egységes meglévő épülethez kapcsolódóan bővíteni szükséges a gyártáshoz szükséges munkaerő létszám folyamatos fenntartásához.

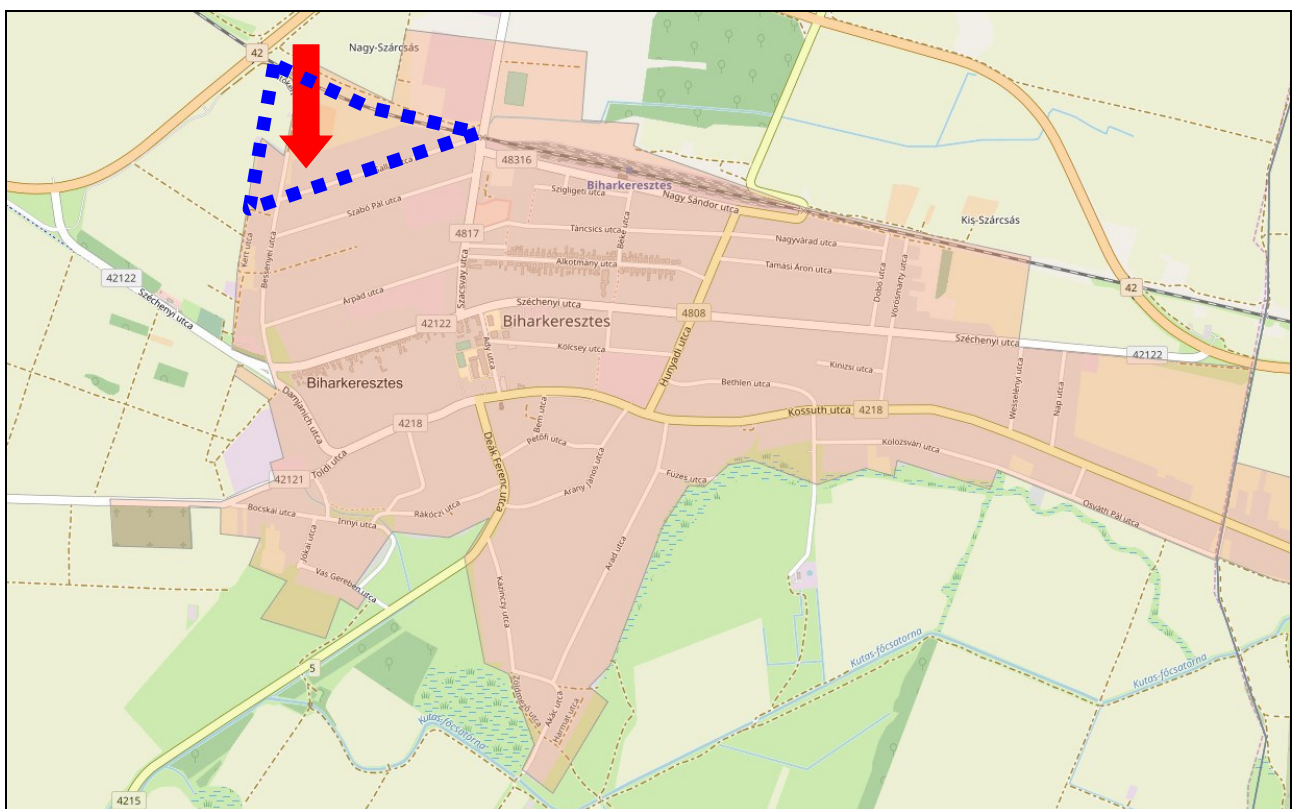
A munkásszálló közel található a gyárhoz, de annak zavaró hatásai már nem érződnek a területen.

A telepítési tanulmányterv beruházás megvalósításhoz kapcsolódik, nem kerül településrendezési szerződés megkötésre, így a Méptv 92. §(4) szerinti átvállalás nem kerül ismertetésre. A telepítési tanulmányterv a 419/2021. (VII.15).). Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalommal készül azzal, hogy a 419/2021. (VII.15).). Korm. rendelet 19. 0 (4) szerint 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A ténylegesen érintett ingatlan közvetlenül úthoz kapcsolódik. A módosítás az építést, mint célt szolgálja. **A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.**



A módosítás területi elhelyezkedése. Forrás: Saját szerkesztés



A módosítás területi elhelyezkedése tervezési területen belül. Forrás: Saját szerkesztés

Adatszolgáltatások

A településrendezési eszközök módosításához a Megrendelő és Beruházó rendelkezésre bocsátotta a tárgyi ingatlanra vonatkozó

- földhivatali alaptérképet,
- térképmásolatokat,
- korábbi iratokat,
- terveket, engedélyeket.

Helyszíni szemlézés

Módosítással kapcsolatban többszöri tervezői helyszíni szemle történt. A tervezési területről állapotrögzítő fotók készültek. A megrendelő képviselője a területre vonatkozóan hatályos településrendezési eszközöket, korábbi iratokat adott át. Ismertette a módosítást célját, fejlesztési igényeit.

Hatályos településfejlesztési eszközök:

Biharkeresztes Város a 118/1999 (VII.02.) határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióval rendelkezik.

Hatályos településrendezési eszközök:

- 74/2009. (III.31.) KT határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és leírás.
- 24/2000. (XII.21.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza.

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az [njt.hu/önkormányzati rendeletek](http://njt.hu/önkormányzati-rendeletek) között megtekinthető.

Hatályos településképi védelmi eszközök:

A Város

- 258/2017. (XI.30.) Kt. határozattal elfogadott Biharkeresztes Településképi Arculati Kézikönyvvvel, valamint
- Biharkeresztes város településképi védelméről szóló 28/2017. (XII.20.) önk. rendelettel rendelkezik.

A településrendezési eszközök módosítása

A 280/2024. (IX.30) Korm. rendelet 136. § (1) a) alapján a tartalmi követelményeket

a) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településrendezési eszközt az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen, kell alkalmazni.

az eljárásrendjét tekintve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet** (a továbbiakban: Rendelet) **68. § szerint egyszerűsített eljárás keretein belül történik.**

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA



Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

Fejlesztési szándékkal érintett terület az igazgatási terület keleti részén a belterületen található.

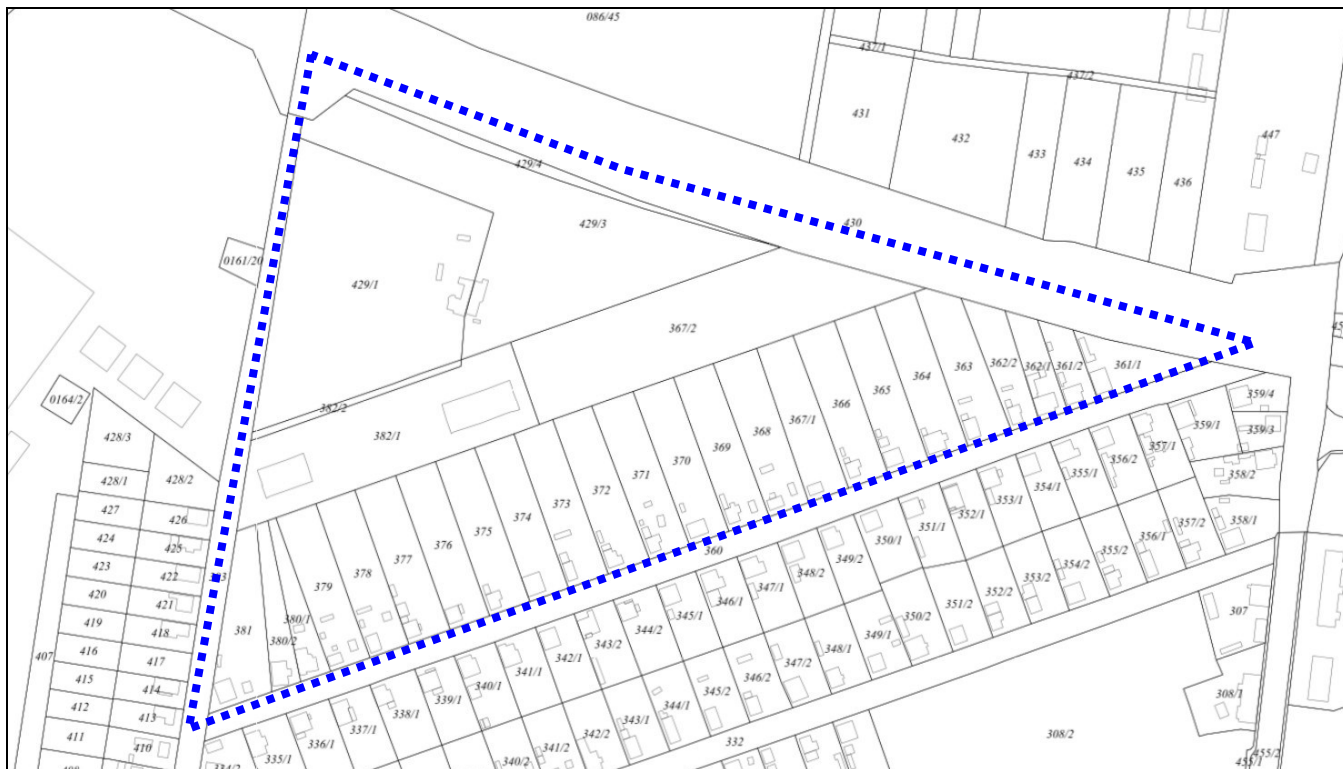
Rendezés alá vont terület (tervezési terület): Bessenyei utca- Sallai utca -101 számú Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonal által határolt tömb határolt terület azon belül a 382/1 hrsz-ú ingatlan.



Módosítási terület. Forrás: Google Earth



Ténylegesen érintett terület. Forrás: Google Earth



Módosítási terület alaptérképe. Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

A vizsgált telkek főbb adatai:

- 382/1 hrsz.: területe: 7721 m², kivett megnevezés : kivett munkásszálló(tulajdonos: magántulajdon);

Ingatlan megközelítése meglévő 383 hrsz-ú Bessenyei utcáról, mint aszfalttal burkolt önkormányzati útról történik. Megközelítése változatlan marad.

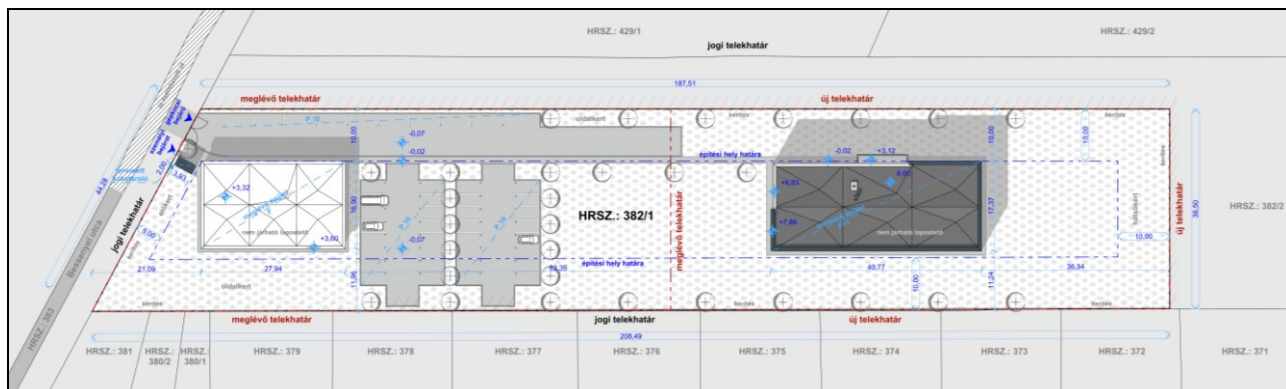
Az ingatlanon jelenleg 2 db munkásszálló épület található.

A település községi, tervezési területtől távolabb találhatóak.

A tervezési terület jelenlegi övezeti besorolása részben Lf* (falusias lakóterület).

OTÉK 14.§ (2) alapján a lakóterületen elhelyezhető szálláshely-szolgáltató épület, mely előírás a hatályos helyi építési szabályzat nem szigorít.

A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV



Meglévő épületek helye. Forrás: Beruházó



Meglévő munkásszálló. Forrás: Saját



Meglévő munkásszálló. Forrás: Saját

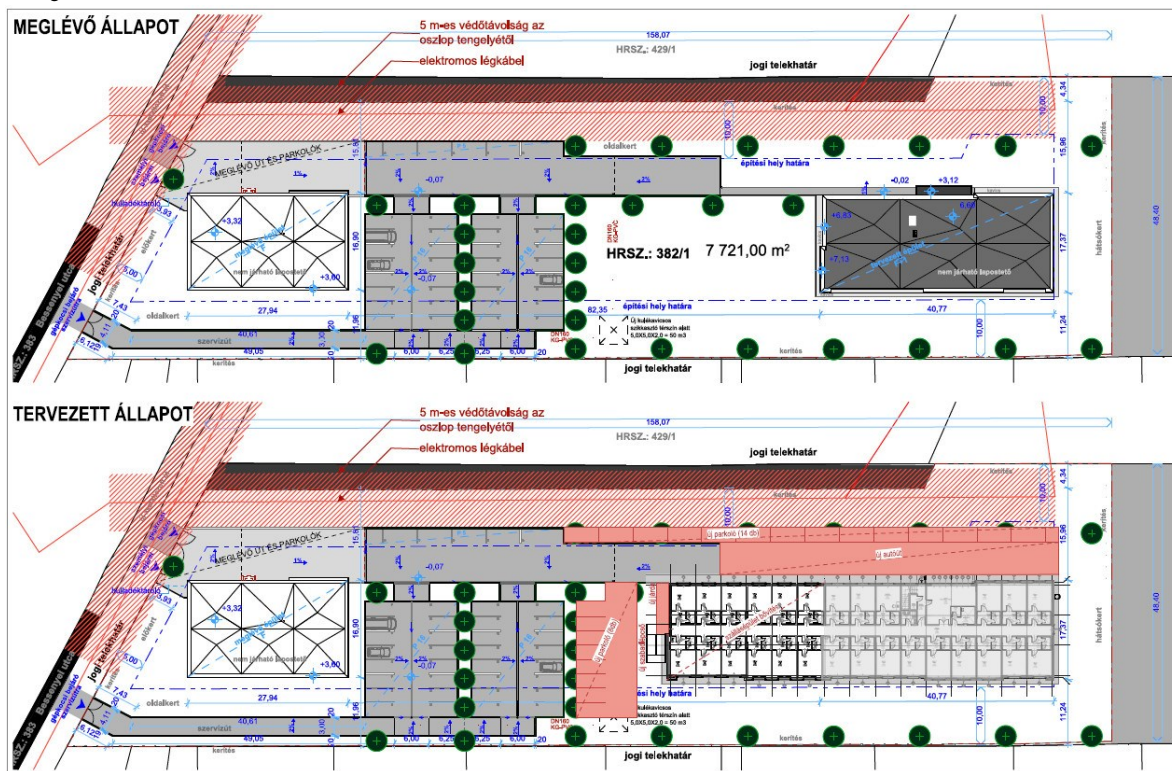
Tervezett beruházás bemutatása:

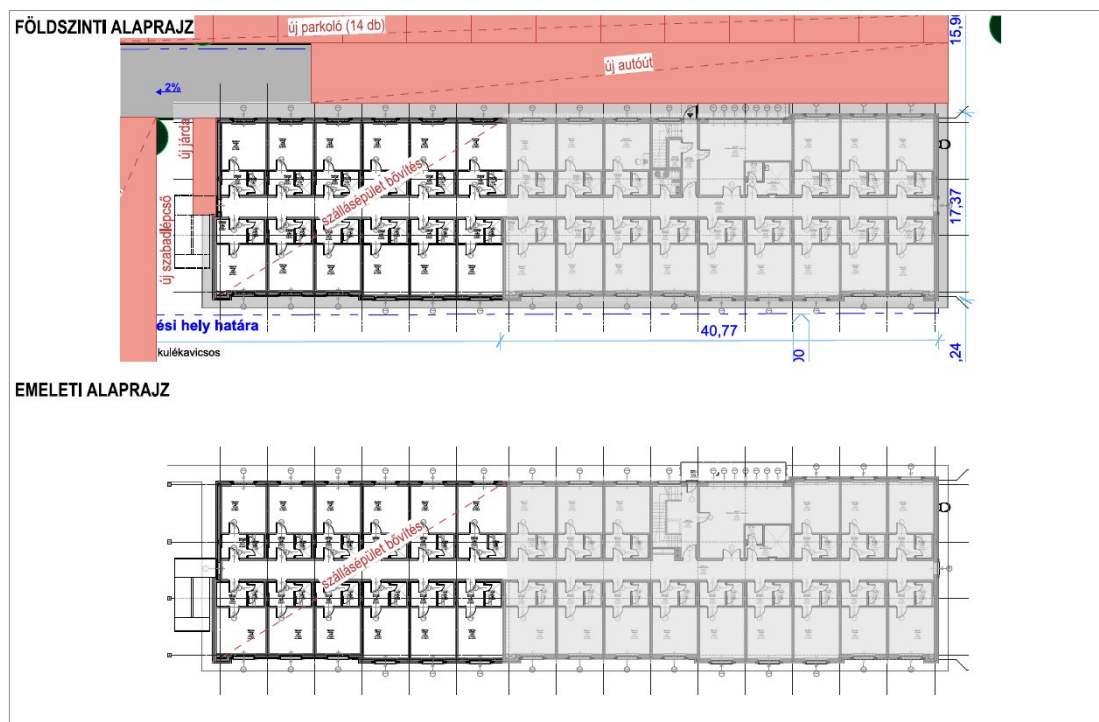
A tulajdonos a meglévő munkásszállót kívánja bővíteni meglévő épület bővítéseként.

A tervek alapján megállapítható, hogy a területen minőségi lakókörnyezet kerül kialakítása oly módon, hogy a környező kevésbé intenzíven beépített lakóterületek nem kerülnek zavarásra.

A tervezési területen belül nincsen különleges természeti értéket képviselő terület Natura 2000-es terület, országos ökológiai hálózati elem, műemlékek, helyi védett értékek és adattári erdő. A tervezési terület régészeti lelőhely érinti.

Világörökségi terület a tervezési területet nem érinti.

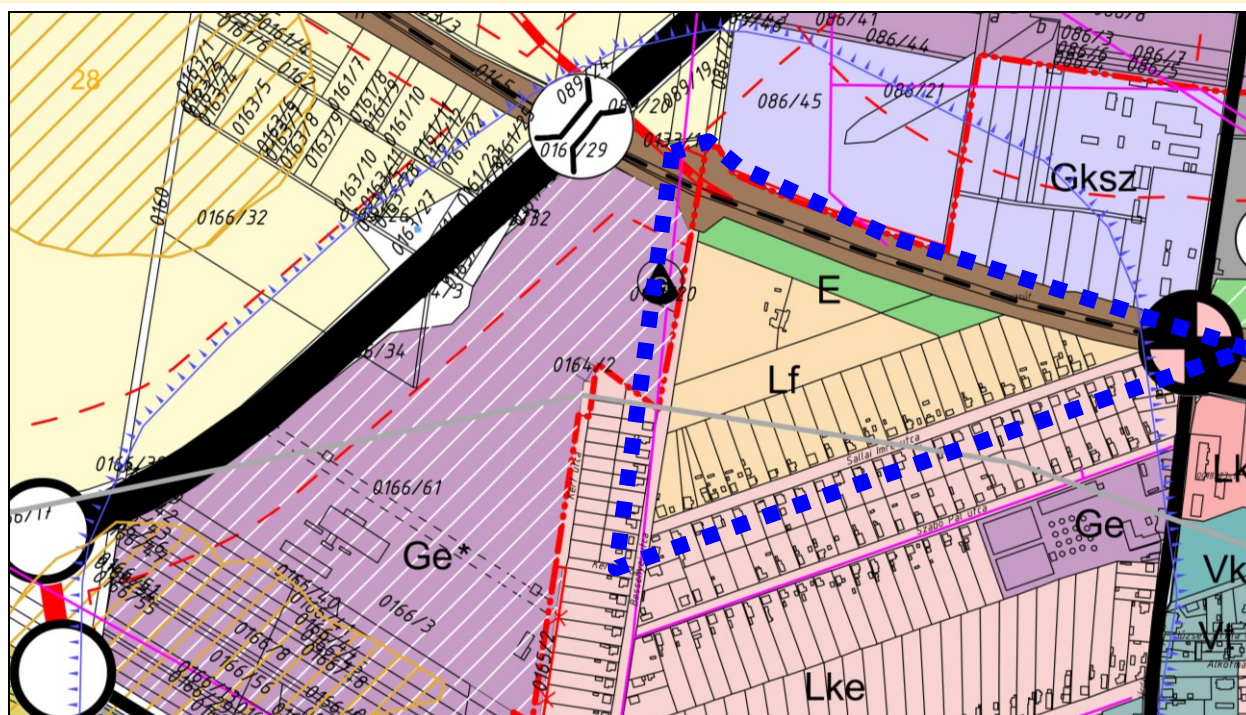




Tervezett épületrész. Forrás: Beruházó.

A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat



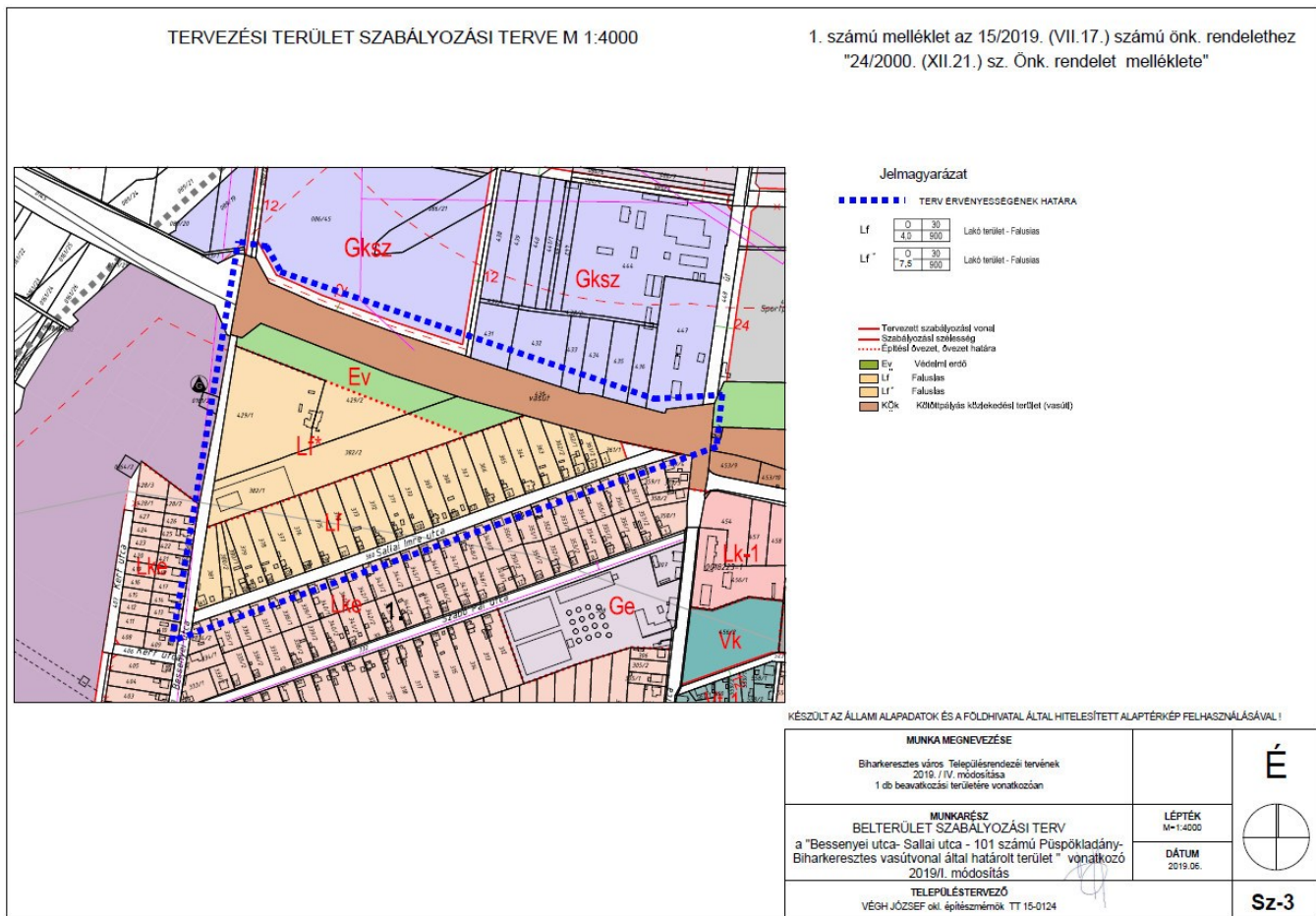
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

JELMAGYARÁZAT	
	Belterülethatár meglévő
	Belterülethatár megszűnő
	Belterülethatár-tervezett
	Védőtávolság
	Vasútvonal
	Vasútvonal tervezett
Szerkezeti utak	
	Országos főút
	Országos mellékút
	Országos mellékút - tervezett
	Gyűjtőút
	Térségi jelentőségű kerékpárút - tervezett
	Gyalogút
CSOMÓPONTOK	
	különszintű közúti csomópont
	különszintű közúti csomópont - tervezett
	szintbeni közúti csomópont
	szintbeni közúti csomópont - tervezett
	szintbeni vasúti átjáró - tervezett
	vasúti felüljáró
	vasúti felüljáró aluljáró - tervezett
	vasúti aluljáró - tervezett
	Gázfogadó állomás
	Elektromos elosztóhálózat,
	Elektromos főelosztó hálózat - tervezett
	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa
	Művi értékvédelmi terület határa-helyi
	Belterület műemléki környezet
	Régészeti lelőhely területe
	Tájvédelmi - terület meglévő
	Tájvédelmi terület - tervezett

Módosítás szerkezeti elemet nem érint a hatályos településszerkezeti tervhez képest a módosítás során változás nem történik.

A hatályos szerkezeti terv változatlan marad.

A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat



Szabályozási terv módosítása nem szükséges.

Hatályos HÉSZ lakóterületekre vonatkozó kivonata

(2) ¹²A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni:

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan			
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építmény magasság (m)	legkisebb zöldterület aránya*	
lakóterület	falusias	30	4,0	50	
	kertvárosias	30	4,5	60	
	kisvárosias	40	9,5	40*	
	falusias (Lf*)¹³	30%	7,5	50%	

II. RÉSZ²³

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

II. Fejezet

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

A lakóterület

6. §²⁴ (1) A terv lakóterülete elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2)²⁵

(3)²⁶

(4)²⁷ A terv lakóterületein a 10. melléklet szerinti jellemzőjű építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben.

(5) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani: új rendeltetési egységet építeni a falusias lakóterületen és a kertvárosias lakóterület meglévő építési telkein csak legalább részleges közművesítettséggel,

(6) A (4) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni:

a) az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától legalább az övezetre előírt legnagyobb homlokzatmagasságnak megfelelő, de legalább 6 méter oldalkert biztosított,

b) a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építménymagassága legfeljebb 6,0 méter lehet. Utcái teleksávon a homlokzattól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokzattól mért 50 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 100 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.) A beépítési mélységre vonatkozó előírásokat az közcélú (oktatási, egészségügyi és szociális) intézményi épületekkel érintett telkek beépítésénél nem kell figyelembe venni. Ezen létesítmények építési helyének meghatározásakor az elő-, oldal-, és hátsókert méretére vonatkozó általános előírásokat kell alkalmazni. Az Lke* építési övezet esetén beépítési mélységre vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. Ezen építési övezetbe eső építési telkek építési helyének meghatározásakor az elő-, oldal-, és hátsókert méretére vonatkozó általános előírásokat kell alkalmazni.

ba) Az Lke* építési övezetben elhelyezhető: legfeljebb négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.

bb) A kertvárosias lakóterületen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető: legfeljebb hatlakásos lakóépület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, üzemanyagtöltő, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

c) az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló pedig nem lehet 60 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

d) Az OTÉK 1. számú mellékletének 54. pontja szerinti melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni:

(7) Gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló, az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék és gáztároló, továbbá a természetes (meglévő) telepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 60 cm-nél magasabb terasz sem.

(8)²⁸ A 18 méternél szélesebb telken, az építési helyen belül szabadonálló épület elhelyezés is megengedett.

(9) Lf*(O) építési övezet esetén a következő előírások alkalmazandók:

a) Építési övezetben elhelyezhető funkciók OTÉK előírásai szerint.

b) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani: új rendeltetési egységet építeni a falusias lakóterületen csak legalább részleges közművesítettséggel lehet.

c) Az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától legalább az övezetre előírt legnagyobb homlokzatmagasságnak megfelelő, de legalább 6 méter oldalkert biztosított. A 18 méternél szélesebb telken, az építési helyen belül szabadonálló épület elhelyezés is megengedett.

d) A lakóterületen elhelyezhető épületeket az építési helyen belül lehet elhelyezni. Az építési hely meghatározásakor az elő-, oldal-, és hátsókert méretére vonatkozó általános előírásokat kell alkalmazni.

e) Az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló pedig nem lehet 60 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

f) Az OTÉK 1. számú mellékletének 54. pontja szerinti melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni: A telek hátsó részében helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló, az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék és gáztároló, továbbá a természetes (meglévő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 60 cm-nél magasabb terasz.

JAVASOLT HÉSZ ELŐÍRÁS

Az Alaprendelet

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

4. §

A terület-felhasználási módok szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni: a táblázat a lakóterület vonatkozásában módosul az alábbiakkal:

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építmény magasság (m)	legkisebb zöldterület aránya
lakóterület	falusias (Lf*)	30%	7,5	50% 40%

Az Alaprendelet

II. fejezet

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

6. §

Lakóterület

kiegészül a következőkkel

(6) bekezdése

b) pont

helyébe következő lép:

b) a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építménymagassága legfeljebb 6,0 méter lehet. Utcai teleksávon a homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 50 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 100 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.) A beépítési mélységre vonatkozó előírásokat az közcélú (oktatási, egészségügyi és szociális) intézményi épületekkel érintett telkek beépítésénél nem kell figyelembe venni. Ezen létesítmények építési helyének meghatározásakor az elő-, oldal-, és hátsókert méretére vonatkozó általános előírásokat kell alkalmazni. Az Lke* és Lf* építési övezet esetén beépítési mélységre vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. Ezen építési övezetbe eső építési telkek építési helyének meghatározásakor az elő-, oldal-, és hátsókert méretére vonatkozó általános előírásokat kell alkalmazni.

**Az Alaprendelet
10. melléklet**

Az alaprendelt 10. mellékletének helyébe a következő mellékelt lép.

lakóterület		az alakítható telek					
		legkisebb				legnagyobb	
Sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	széles sége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöld- felülete (%)	beépítettség (%)	utcai építmény- magassága (m)
falusias	Lf(O)	16	50	900	50	30	4,0
falusias	Lf*(O)	16	50	900	50 40	30	7,5
kertvárosias	Lke(O)	16	30	450	60	30	4,5
kisvárosias	Lk-1 (SZ)	25	40	1000	40	30	9,5
	Lk-2 (Z/HZ)	10	20	300	40	40	4,0

Változások részletes ismertetése

Az engedélyezés során problémaként merülhet fel a HÉSZ előírásainak nem egyértelmű használata, ezért annak pontosítása szükséges.

Az előírások között biztosítani szükséges, hogy az épületek az elő-, oldal-, és hátsókert által kijelölt építési helyen belül bárhol elhelyezhető legyen.

HÉSZ előírásiban egyértelműsíteni szükséges, hogy az Lf* építési övezet esetén a 6.§ (6) b) előírásai nem aláaknázandók, hiszen a 6. § (9) d) szerint: lakóterületen elhelyezhető épületeket az építési helyen belül lehet elhelyezni. Az építési hely meghatározásakor az elő-, oldal-, és hátsókert méretére vonatkozó általános előírásokat kell alkalmazni.

A tervezett beruházás megvalósításához a Lf* jelű falusias lakóterület építési övezet előírásait módosítani szükséges.

A hatályos előírás szerint Lf* építési övezet esetén:

- megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- legkisebb zöldfelület aránya: 50%

Tervezett beruházás során az ingatlanon további építés történik, melyekhez parkoló építés kapcsolódik ezért az OTÉK előírásainál szigorúbb legkisebb zöldfelületi arány értékének módosítása szükséges.

Az OTÉK 2012. augusztus 6. előtti állapot 25. § (1) táblázata szerint:

Falusias lakó építési övezet esetén a legkisebb zöldfelület felső határértéke: 40 %

A módosítás során ez a 40%-os érték kerül alkalmazásra az építési övezetben.

A település igazgatási területén belül máshol Lf* jelű falusias lakóterület építési övezet a tervezési területen kívül máshol nem található/található.

A fenti indokok miatt HÉSZ előírásainak módosítása szükséges.

A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAIT ÉS KÖVETELMÉNYEI

Változások részletes ismertetése

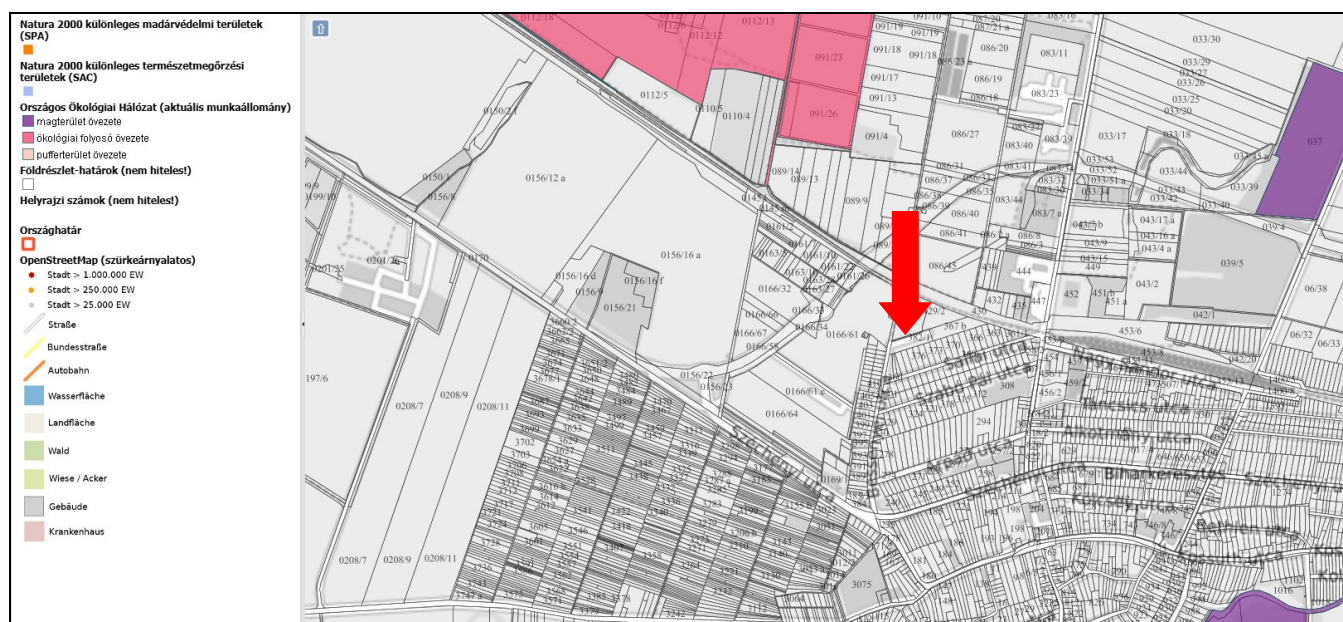
Tulajdonos a fokozódó igények miatt a munkásszállót 48 egységes meglévő épülethez kapcsolódóan bővíteni szükséges a gyártáshoz szükséges munkaerő létszám folyamatos fenntartásához

Módosítás során a Lf* jelű falusias lakóterület építési övezet előírásainak pontosítása történik.

Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A tájrendezés a rendezett, emberhez és az élővilághoz egyaránt megfelelő táj kialakítására törekszik, azonban szükségszerűen teret ad településfejlesztésnek is. A hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

A tervezési terület nem képezi részét Ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen nem található.



Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

Környezetalkítási alátámasztó szakági munkarész

Örökségvédelem-Településkép:

A tervezési területen belül műemlék, műemléki környezet, védett épület nem található, a tényleges módosítások ezeket nem érintik. A módosítás nem érinti a világörökségi területet.

A módosítás kapcsán 2 db régészeti lelőhely van a tervezési területen belül. Régészeti lelőhely a hatályos településrendezési eszközökön felvezetésre kerültek.

A tervezett módosítások nem vetnek fel környezetalkítási módosításokat, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.



Tervezési terület régészeti érintettsége. Forrás: Internet

A Város

- 258/2017. (XI.30.) Kt. határozattal elfogadott Biharkeresztes Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- Biharkeresztes város településképi védelméről szóló 28/2017. (XII.20.) önk. rendelettel rendelkeznek.

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a város belterületén található.

A Településképi arculati kézikönyv (TAK) az alábbiakat ismerteti a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TAK lakófunkciójú településrészbe sorolja a területet. A TAK lakófunkciójú településrészbe címszó alatt tesz javaslatokat. Az épületek tervezése során az ajánlások átgondolandók.

A fejlesztési elhatározások a településképi arculati kézikönyv megállapításaival összhangban vannak, mivel a tervezett módosítás a TAK figyelembevételével valósul meg.

A Településképvédelmi rendelet (TKR) az alábbiakról rendelkezik a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TKR a területet településképi szempontból egyéb területbe sorolta, lakófunkciójú településrész terület, melyre általános előírások kerültek meghatározásra.

12. Teljes közigazgatási területen az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

15. § (1) Az utcaképből közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.

(2) A tetőfedő anyagok közül az élénk vörös, élénk kék, okkersárga színek nem (helyette a földszínek) alkalmazhatók.

(3) Fém cserepes lemez fedés esetén csak közúzalék hintéses alkalmazható.

(4)¹⁷ Homlokzatokra és tetőszerkezet héjazataként zavaró fényhatást okozó csillogó, tükröződő felületek nem alkalmazhatók. Ebbe a körbe üvegfelületek nem értendők bele.

(5) A homlokzatok színezésére a pasztell árnyalatú földszíneken túl további színek nem alkalmazhatók.

(6) Építmények átszínezésekor nem alkalmazható az építmény egészének színezésével és anyaghasználatával, valamint a szomszédos épületekkel és az utcaképpel nem harmonizáló homlokzat színezés.

Az előírások rendezi tervben szabályozandó előírást nem tartalmaznak, konkrét épület tervezése során tartandóak be.

Összefoglalva megállapítható, hogy a fejlesztési elhatározás a településképvédelmi rendelettel nem ellentétes. A településképi rendelet előírásait a konkrét épületek tervezésekor be kell tartani!

A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEKET, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEKET

Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

Ingatlan megközelítése meglévő 383 hrsz-ú Bessenyei utcáról, mint aszfalttal burkolt önkormányzati útról történik. Megközelítése változatlan marad.

Az út megfelelő szélességű, csapadékvíz elvezetéssel ellátott aszfaltburkolatú út, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

A bővítés során a tervezett beruházásokhoz kapcsolódóan többlet közművesítés igény nem jelentkezik. A meglévő közművesítés megfelelő, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.



JAVASOLT HÉSZ ELŐÍRÁS

Az Alaprendelet I. fejezet ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

4. §

A terület-felhasználási módok szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni:
a táblázat a lakóterület vonatkozásában módosul az alábbiakkal:

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építmény magasság (m)	legkisebb zöldterület aránya
lakóterület	falusias (Lf*)	30%	7,5	50% 40%

Az Alaprendelet II. fejezet ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

6. §

Lakóterület kiegészül a következőkkel

(6) bekezdése

b) pont

helyébe következő lép:

b) a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építménymagassága legfeljebb 6,0 méter lehet. Utcai teleksávon a homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 50 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 100 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.) A beépítési mélységre vonatkozó előírásokat az közcélú (oktatási, egészségügyi és szociális) intézményi épületekkel érintett telkek beépítésénél nem kell figyelembe venni. Ezen létesítmények építési helyének meghatározásakor az elő-, oldal-, és hátsókert méretére vonatkozó általános előírásokat kell alkalmazni. Az Lke* és Lf* építési övezet esetén beépítési mélységre vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. Ezen építési övezetbe eső

építési telkek építési helyének meghatározásakor az elő-, oldal-, és hátsókert méretére vonatkozó általános előírásokat kell alkalmazni.

**Az Alaprendelet
10. melléklet**

Az alaprendelt 10. mellékletének helyébe a következő mellékelt lép.

lakóterület		az alakítható telek					
Sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	legkisebb				legnagyobb	
		széles sége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöld- felülete (%)	beépítettség (%)	utcai építmény- magassága (m)
falusias	Lf(O)	16	50	900	50	30	4,0
falusias	Lf*(O)	16	50	900	50 40	30	7,5
kertvárosias	Lke(O)	16	30	450	60	30	4,5
kisvárosias	Lk-1 (SZ)	25	40	1000	40	30	9,5
	Lk-2 (Z/HZ)	10	20	300	40	40	4,0

MELLÉKLETEK

Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Berettyóújfalu Kossuth L. u. 6. 4100					
Ingatlan leíró adatai 2025.04.04					
BIHARKERESZTES Belterület 382/1 helyrajzi szám				Szektor: 33 Térképszelvény:	
4110 BIHARKERESZTES Bessenyei utca 13.					
I. rész					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill	

. Kivett munkásszálló		0	7721	0.00	