



BIHARKERESZTES VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

a

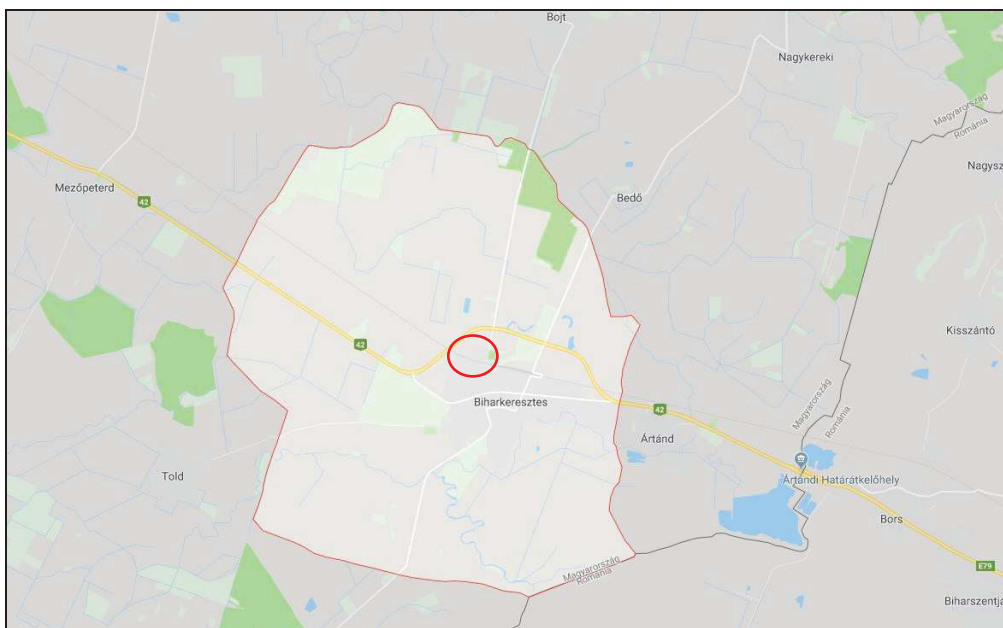
Bessenyei utca- Sallai utca - 101 számú Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonal által határolt tömb fejlesztési szándékából munkásszálló beruházásához kapcsolódóan

DOKUMENTÁCIÓ

a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti

környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséhez, valamint

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott partnerségi véleményeztetéshez, továbbá előzetes egyeztetések lefolytatásához.



**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
MEGBÍZÁS	5
Megbízás tárgya.....	5
Adatszolgáltatások	7
Helyszíni szemlézés	7
Fejlesztési szándékkal kapcsolatos dokumentumok.....	8
Hatályos településfejlesztési eszközök:	11
Hatályos településrendezési eszközök:.....	11
Hatályos településkép védelmi eszközök:	11
ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLATOK	12
Biharkeresztes Város intenzív gazdaságfejlesztő – előkészítő – tevékenységet folytat évek óta. Ennek része a település gazdasági adottságainak bővítése.....	12
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA	13
A vizsgált telkek főbb adatai:	15
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	18
Tervezett beruházás bemutatása:	18
A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat.....	19
A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat.....	21
Változások részletes ismertetése	23
ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKEELÉS	24
Változások részletes ismertetése	24
Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész.....	24

Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész.....	25
Közlekedési alátámasztó szakági munkarész.....	27
Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész.....	27
Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész.....	27
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	29
Az országos területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:	30
A megyei területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:.....	33
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA.....	35
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE.....	35
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	35
A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS.....	35
A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai	35
A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:	36
Tematika	39
Méptv. 74. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA	41
JAVASOLT HÉSZ ELŐÍRÁS	43
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	45
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS.....	45
ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT	48
JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA	49
MELLÉKLETEK.....	50
Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja.....	50

MEGBÍZÁS

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 beleterületén 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 térkőgyárát 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.

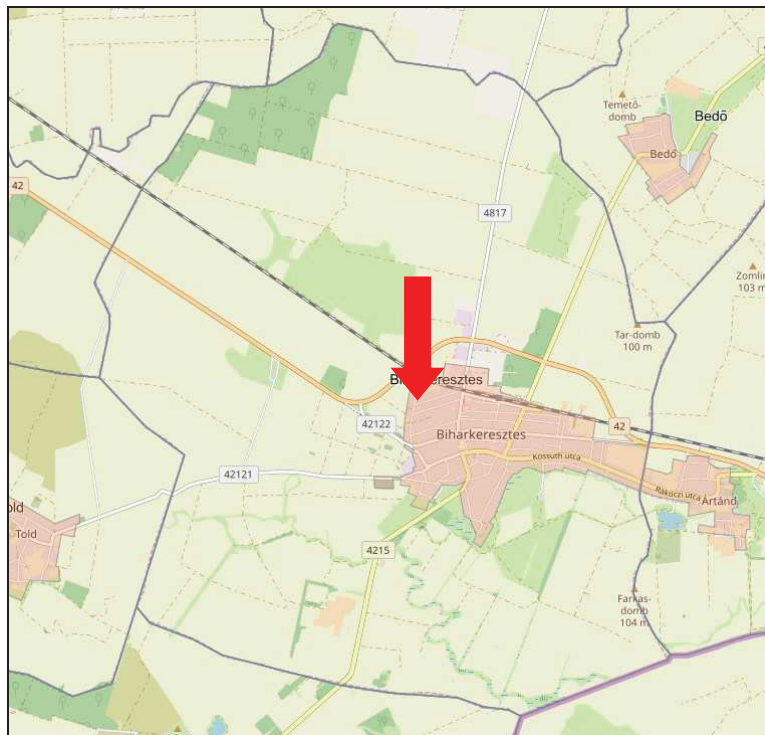
A munkásszálló közel található a gyárhoz, de annak zavaró hatásai már nem érződnek a területen.

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

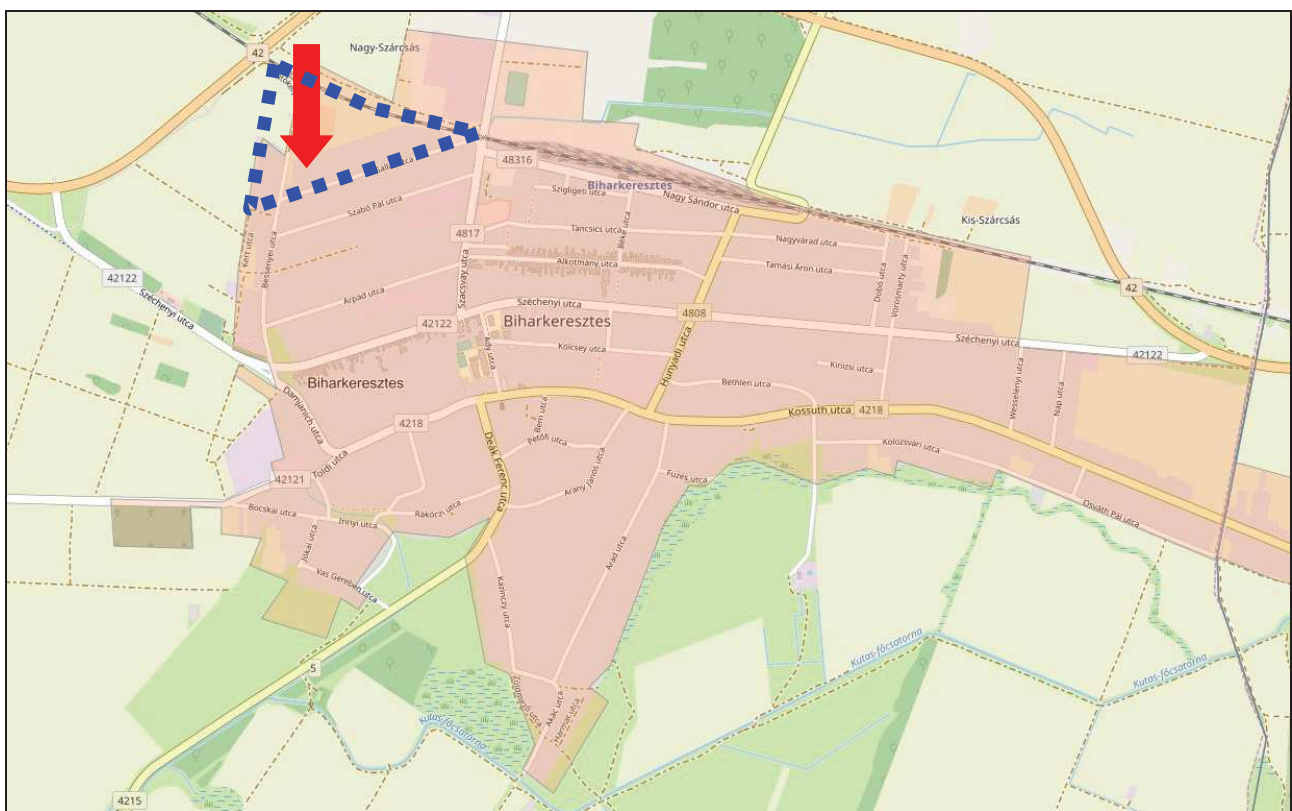
A módosítás építési beruházáshoz kapcsolódik, ezért készült telepítési tanulmányterv.

Az elkészült és egyeztetett telepítési tanulmányterv alapján a Képviselő-testület a beruházást megismerte, a módosítási szándékot támogatta.

Településrendezési szerződés nem került megkötésre.



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.

K i v o n a t

a Biharkeresztes Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. május 15-én – csütörtök – megtartott nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvből:

Biharkeresztes Város Önkormányzat Képviselő-testületének 80/2025. (V. 15.) sz. határozata:

Biharkeresztes Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött a Biharkeresztes Város helyi építési szabályzat, Bessenyei utca- Sallai utca - 101 számú Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonal által határolt tömb estén a 382/1 hrsz-ú ingatlan érintően kapcsolódó beruházás megvalósításának érdekében.

1. Az építési beruházáshoz kapcsolódóan (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) (2) szerint) a telepítési tanulmányterv került készítésre. A telepítési tanulmányterv 2025. április 10. és 2025. május 06. között partnerségi véleményezésre került. A véleményezés során partneri vélemény nem érkezett.
2. a felülvizsgálati szándékot támogatja a helyi építési szabályzat (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) Bessenyei utca- Sallai utca - 101 számú Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonal által határolt tömb fejlesztési szándékából munkásszálló beruházás érdekében a
3. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
4. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésében foglalt előírás alapján elkészítendő helyi építési szabályzat, Bessenyei utca- Sallai utca - 101 számú Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonal által határolt tömb fejlesztési szándékából munkásszálló beruházás érdekében történő módosítás Főépítész feljegyzését az 1. mellékletben foglalt tartalommal megismerte, az abban foglaltakkal egyetért és azt a Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése alapján jóváhagyja.

Felelős: Dani Béla Péter polgármester,
Határidő: azonnal

kmft.

Dani Béla Péter sk.
polgármester

Dr. Köstner Dávid sk.
jegyző

A kivonat hitelül:
Biharkeresztes, 2025. május 19.



BIHARKERESZTES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

4110 BIHARKERESZTES

Széchenyi u. 57.

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. §-a alapján Biharkeresztes Város helyi építési szabályzat Bessenyei utca- Sallai utca - 101 számú Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonal által határolt tömb fejlesztési szándékából munkásszálló beruházásához kapcsolódó módosításhoz készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat mértékét tekintve, a következőket határozom meg, illetve nyilatkozom:

FŐÉPÍTÉSZ FELJEGYZÉSE BIHARKERESZTES VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Jelen feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78.§ (1) bekezdés alapján a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés a) pont előírás felhatalmazása alapján készült.

A város hatályos helyi építési szabályzat (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) Bessenyei utca- Sallai utca - 101 számú Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonal által határolt tömb fejlesztési szándékából munkásszálló beruházásához kapcsolódó módosításhoz a következőt nyilatkozom:

Az Önkormányzat olyan műszaki dokumentációt adott át a településtervezőnek, mely felhasználható teljeskörűen a településrendezési eszközök módosításához. Ezen felül a településrendezési eszközökhöz készült vizsgálatok felhasználhatók a jelen módosításokhoz is. A vizsgálatokat és az alátámasztó javaslatot csak a

1. A Bessenyei utca- Sallai utca - 101 számú Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonal által határolt terület estén, telektömbre szükséges kiegészítő jelleggel vizsgálni.

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata.
- A hatályban lévő településrendezési eszközök vizsgálata.
- Az épített környezet vizsgálata.

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

- Szabályozási koncepció.

Megalapozó vizsgálatban és az alátámasztó javaslatban csak olyan mértékben szükséges ábrákat alkalmazni, hogy azok alátámasztását elősegítse. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemei összevonhatók vagy átcsoportosíthatók.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat elkészítéséhez

- az önkormányzat által átadott a fejlesztésekre vonatkozó építészeti műszaki tervdokumentáció
- a megfelelő hivatkozások betartása mellett – felhasználható.

Az építési beruházáshoz kapcsolódó elkészült telepítési tanulmánytervet megfelelőnek találtam. A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival. Településrendezési szerződés nem kerül megkötésre.

A telepítési tanulmányterv a településrendezési eszköz módosításhoz teljeskörűen felhasználható.

Biharkeresztes, 2025. április 09.



Kótai Csaba
önk. főépítész

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 között megtekinthető.

Hatályos településképi védelmi eszközök:

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 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.**

ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLATOK

Biharkeresztes Város intenzív gazdaságfejlesztő – előkészítő – tevékenységet folytat évek óta. Ennek része a település gazdasági adottságainak bővítése.

A település fejlesztésének **céljai között szerepel a város földrajzi pozíciójából, térségi szerepköréből adódó új gazdasági funkciók befogadása. Ennek megfelelően az önkormányzatnak törekednie kell arra, hogy a településen működő vállalkozókat megtartsa, sőt újabbakat vonzzon a településre.** A vállalkozók igényeinek kielégítéséért sokat tehetnek az önkormányzatok, például vállalkozás fejlesztésre alkalmas terület biztosítása, infrastruktúra fejlesztése.

Biharkeresztes Város a településrendezéssel kapcsolatos feladatait – többek között - a jóváhagyott településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) alkalmazásával látja el, illetve szükség szerint módosítja azt.

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);

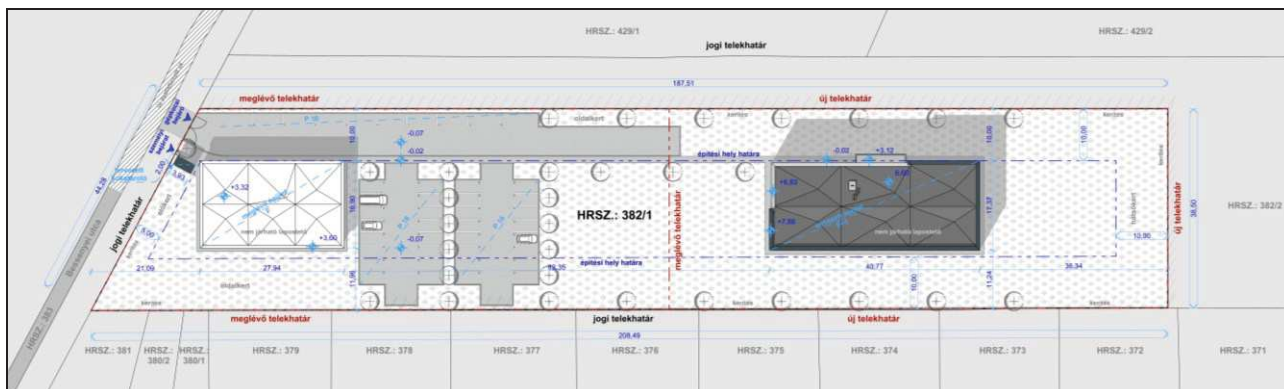
Ingatlan megközelítése meglévő 383 hrsz-ú Bessenyei utcáról, mint aszfalttal burkolt önkormányzati útról történik. Megközelítése változatlan marad.

Az ingatlanon jelenleg 2 db munkásszálló épület található.

A település közigazgatási, 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.



Meglévő épületek helye. Forrás: Beruházó



Meglévő munkásszálló. Forrás: Saját



Meglévő munkásszálló. Forrás: Saját

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

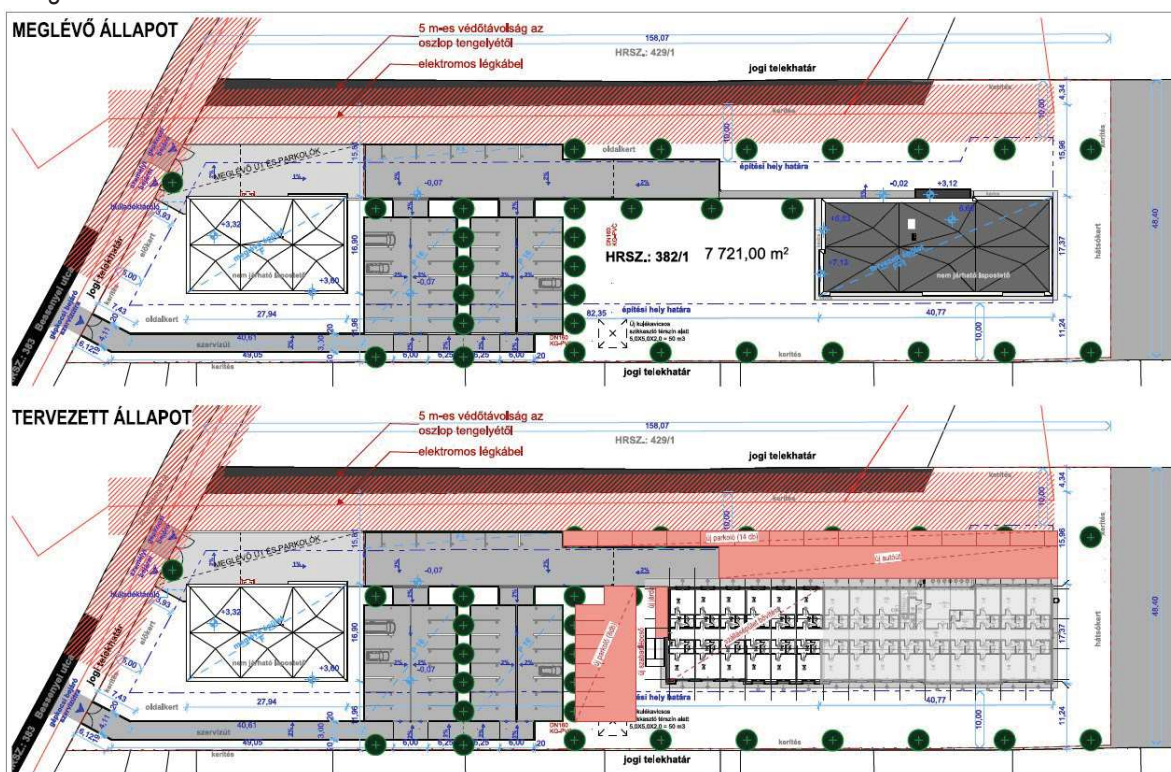
Tervezett beruházás bemutatása:

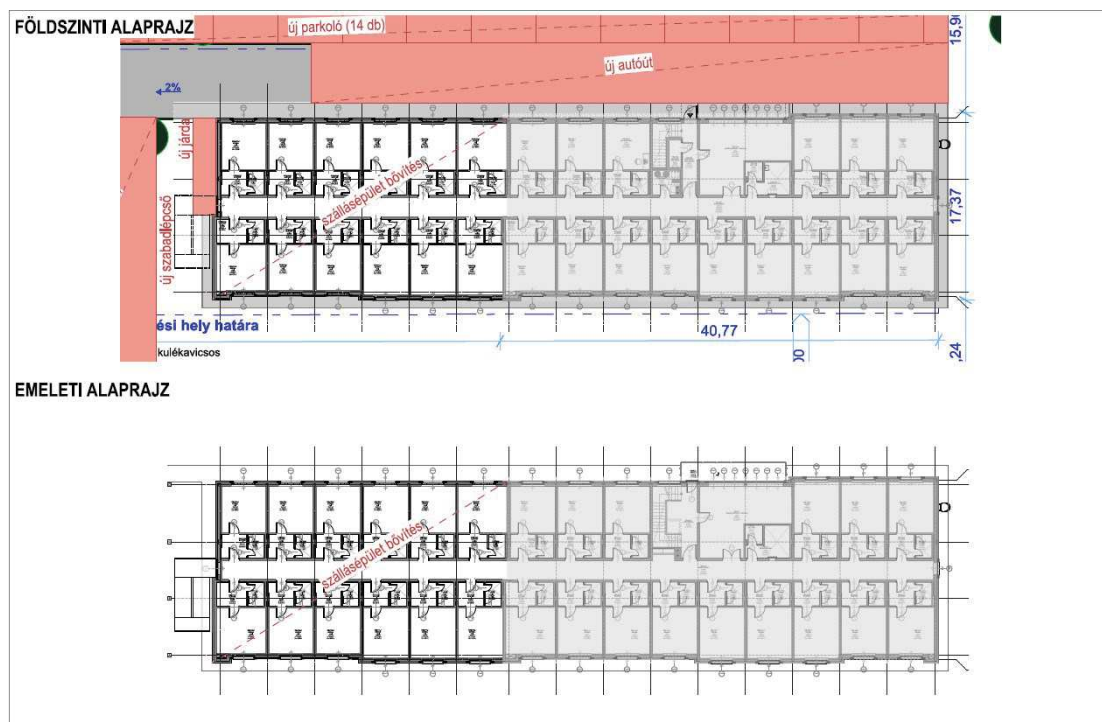
A tulajdonos a meglévő munkásszállót kívánja bővíteni meglévő épület bővítéseként.

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.

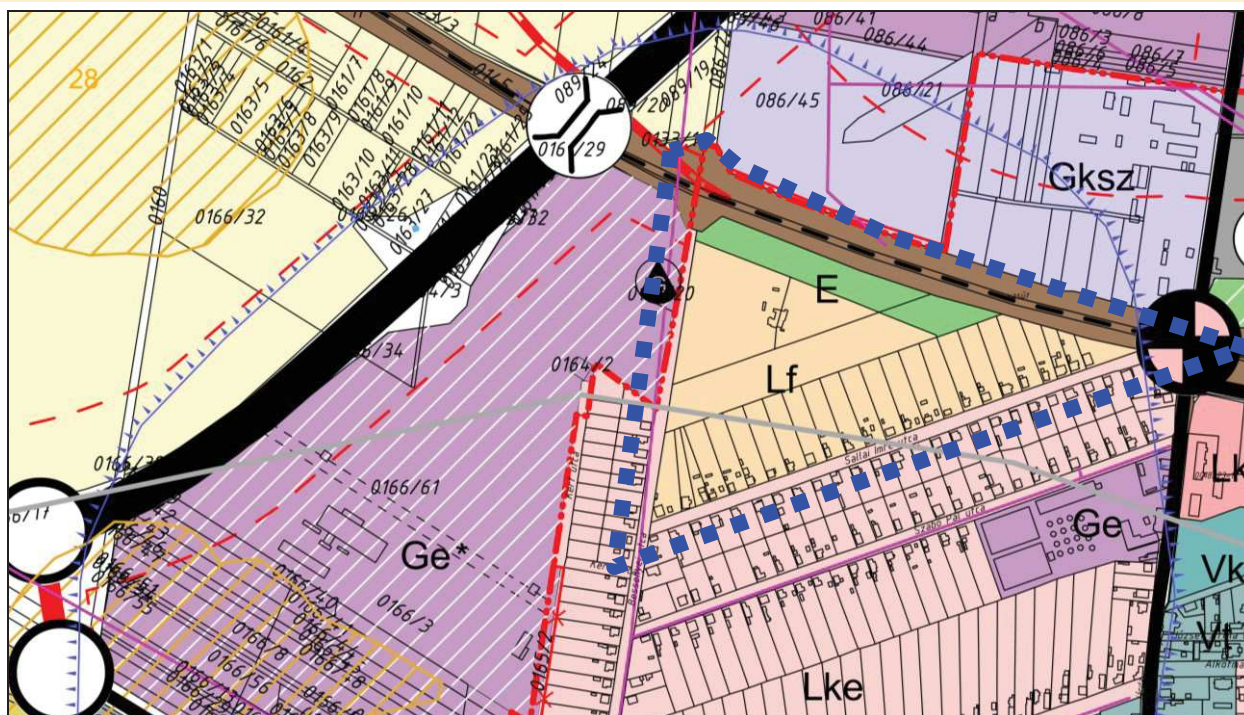
Világörökségi terület a tervezési területet nem érinti.





Tervezett épületrész. Forrás: Beruházó.

A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat



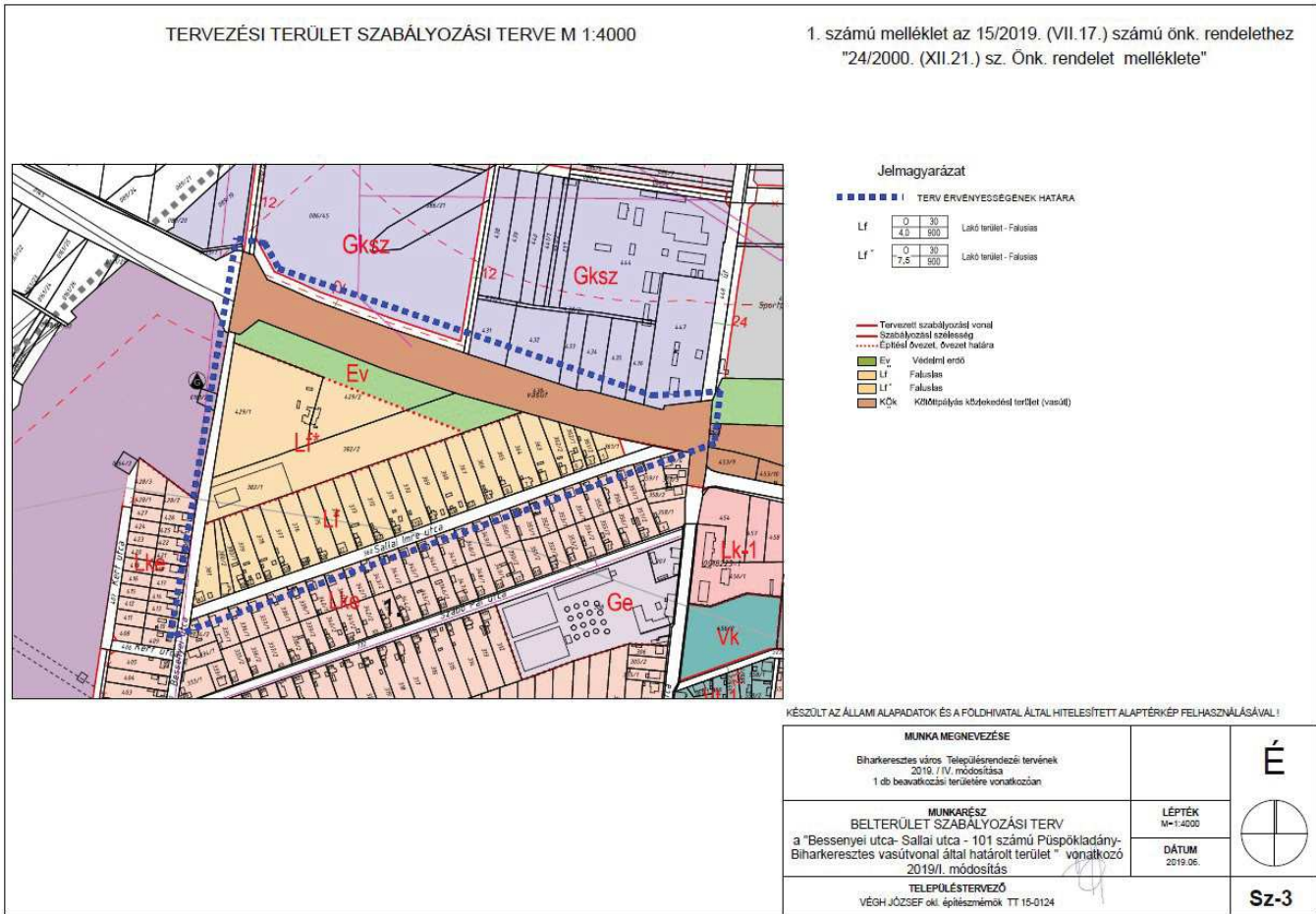
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

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 átljáró - 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 beépítettség (%)	legnagyobb megengedett magasság (m)	legnagyobb építmény	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 jellemző 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 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* 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.

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 alkalmazandók, 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.

A fenti indokok miatt HÉSZ előírásainak módosítása szükséges.

ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Változások részletes ismertetése

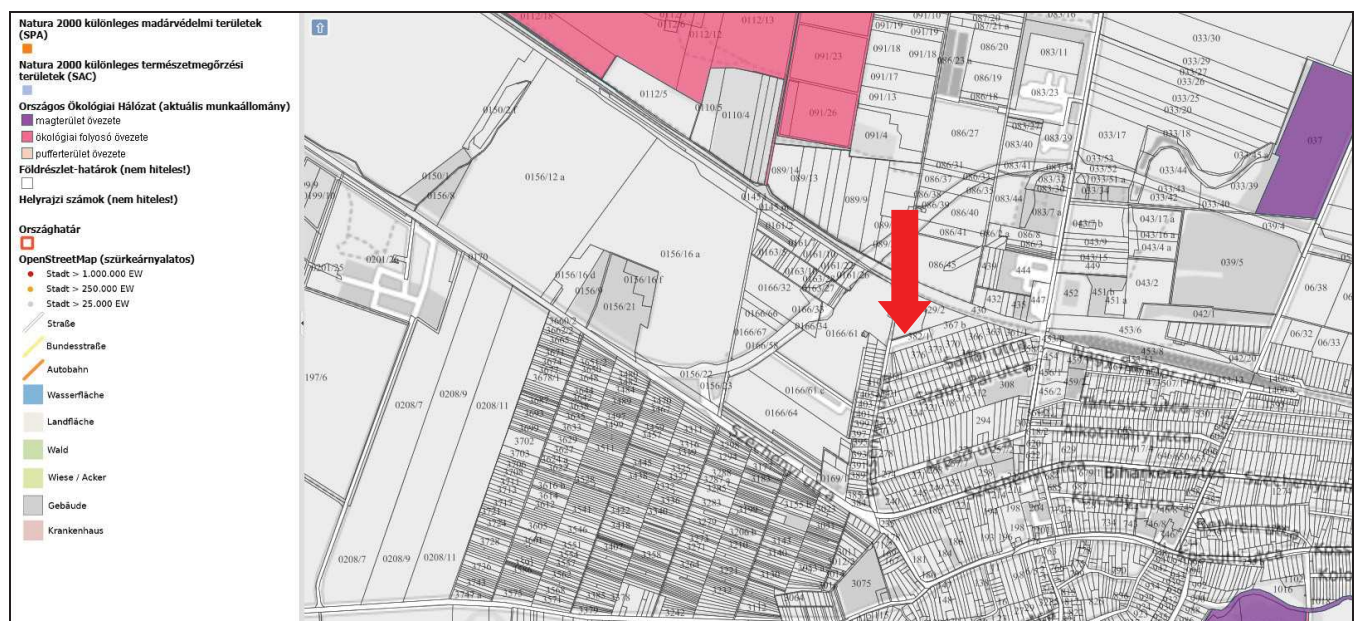
Tulajdonos a fokozódó igények miatt a munkásszállót 48 egységes meglévő épülethez kapcsolódóan bővíteni szükséges a gyártáshoz szükséges munkaerő létszám folyamatos fenntartásához

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.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

Erdészeti:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen nem található.



Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

Környezetalakítási 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 környezetalakítási 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!

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.



Közművek. Forrás: E-közmű

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- a 3/2020. (VI. 29.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 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 település teljes közigazgatási területe: 4 km²

A módosítási célok elérése területfelhasználás változással nem jár:

Az országos területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat az Ország Szerkezeti Terve, jelmagyarázattal:



Vízi létesítmények

	VTT-tározó (meglévő)
	VTT-tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárút
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)

Megállapítható, hogy a módosítási pont területe Települési térségbe esik.

Ország szerkezeti terve szerint: Települési térség.

Nem része ökológiai hálózat övezetének.

Nem kiváló termőhelyi adottságú szántó övezete.

Nem erdő övezet része.

Világörökségi terület által érintett település.

Nem érintett honvédelmi és katonai célú övezettel.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.

A megyei területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:



A tervezési terület települési térség.

A településrendezési eszközök tervezete megfelel a 2018. évi CXXXIX. tv., továbbá a Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési Terv terület-felhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, nem ellentétes annak területrendezési térségi ajánlásaival.

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Településrendszer elemei

-  Regionális térszervező központ
-  Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

-  Meglévő
-  Tervezett

Főút

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

-  Meglévő
-  Tervezett

Mellékút

-  Meglévő egyéb mellékút
-  Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

-  Meglévő

Közüi határátkelő

-  Meglévő
-  Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

-  Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

-  Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Vasúti határátkelő

-  Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

-  Meglévő

Országos kerékpárútvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

-  Meglévő térségi kerékpárútvonal
-  Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

-  Meglévő

Térségi logisztikai központ

-  Meglévő térségi logisztikai központ
-  Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő
-  Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő

Kőolajszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázelosztó vezeték

-  Meglévő

Termékvezeték

-  Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő
-  Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

-  Meglévő
-  Tervezett

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

-  Tervezett

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

-  Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

-  Meglévő

Térségi csatorna

-  Meglévő
-  Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

VTT-tározó

-  Tervezett

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

-  Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

-  Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

-  Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

-  Országhatár

-  Település közigazgatási határa

-  Megyehatár

Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

Az magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8. § (3) bekezdés b) pont értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint:

„18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint:

„78/D. § (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat nem szükséges.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

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

A tervezési területen belül régészeti területi érintettség található, mely a hatályos eszközökben szerepel.

A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS

A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója:

Környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	1.jelű módosítás
zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
élővilág	0
táj	0
ember, társadalom	+1
település	0
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+2	igen kedvező környezeti hatás változás
+1	kedvező környezeti hatás változás
0	nincs környezeti hatás változás
-1	kismértékű kedvezőtlen környezeti hatás változás

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
1. sz. módosítás	A helyi társadalomra, mind a gazdasági szereplőkre pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló beruházás valósulhat meg. Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:

Tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

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 beleterületén 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 térkőgyárát 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.

Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre nem történik.

A terv, illetve a program célja:

Településrendezési eszközök módosítása, a településrendezési eszközökben foglalt helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a tényleges beruházás kapcsán, mely helyhez kötött fejlesztés.

A módosítások lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége:

A fejlesztési célok elérése érdekében a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges, az 5.1.2. és 5.2.2 pontban részletezettek szerint. A módosítások az eredeti terv célját érdemben nem változtatják meg.

A beruházás egyébként a hatályos helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben még nem szerepelhetett, hiszen azok az EU előző 2007-2014-es programozási-pénzügyi időszakhoz készültek. A HÉSZ módosításával a jelenlegi Programozási időszak fejlesztéseinek lehívását teszi lehetővé.

2/2005. (I.11.) Korm.rendelet 2. sz. mellékletében foglalt szempontokra adott tervezői válaszok:

1. a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

A terv lehetőséget teremt beruházásra úgy, hogy szabályozott keretet szab a településrendezési eszközökben.

b) befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

Nem befolyásol más tervet vagy programot, a megyei területrendezési tervvel nem ellentétes.

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

Nem jelentős.

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

Nem vonatkozik.

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

Nem releváns.

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

Nem várható egymással összeadódó, felerősítő hatások.

c) az országhatáron áterjednek;

Az országhatáron áterjedő hatással nem kell számolni.

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

Emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni.

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

Területi kiterjedés a lehatárolt tömbökre terjed ki.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;

A módosítások a községben található természeti értékekben, a védett területekben és a védettségre tervezett területekben nem okoznak változást, azokra ráhatásuk nincs.

g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;

A tervezett módosításoknak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása nem várható.

h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása megghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.

Ilyen hatás nem várható.

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

Nem különlegesek.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

Nincs. Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termelés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

Intenzitás növekedés nem várható.

Összességében megállapítható, hogy a módosítás szerinti fejlesztés megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron áterjedően.

Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat eseti eldöntéséhez kéri a környezet védelméért felelős (közigazgatási) szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséről és szükség esetén az alábbi tematikáról.

Tematika

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a *ba)* pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárásra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

Méptv. 74. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások, stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve.

Az egyes módosítások e követelményekkel való érintettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

Méptv. 74. § szerinti fenntarthatósági követelmények		Módosítások jele	
		1.sz.	
(1) bek. A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében			
a)	a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,	0	
b)	a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,	0	
c)	a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.	0	
(2) bek. A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni			
a)	a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékkal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,	0	
b)	a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,	0	
c)	történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,	0	
d)	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,	1	
e)	a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,	0	
f)	a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,	1	
g)	a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,	0	
h)	a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.	0	

jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható

Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése az egyes módosítási pontoknál.

A beruházás érdekében történő módosítás igazodik az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználásának követelményéhez, mivel a már meglévő, kiépített hálózatokat kívánja továbbra is igénybe venni. A valós igényekhez igazodó fejlesztések megvalósítása kapcsán a gazdaság fejlődhet és a foglalkoztatottságra is pozitív a hatása.

Előzőek alapján a településrendezés figyelembe vette:

- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit,
- a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
- egészséges lakó- és munkakörülmények követelményét.

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

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

HÉSZ rendelet tervezet

(Jóváhagyandó munkarész)

BIHARKERESZTES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

..... / 2025. Önk. rendelete

Biharkeresztes Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló

24/2000. (XII.21.) sz. rendelete módosításáról

Biharkeresztes Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi törvény 225. § (8) bekezdés előírásában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízüdelmi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium
- Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütőgyi Osztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály

- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I.

valamint a Korm. rendelet 29. § a) pontjában meghatározott partnerek véleményének kikérésével a község helyi építési szabályzatáról szóló 24/2000. (XII.21.) önk. rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

Biharkeresztes város helyi építési szabályzatáról szóló 24/2000. (XII.21.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép.

“(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	40%

2.§

Biharkeresztes város helyi építési szabályzatáról szóló 24/2000. (XII.21.) önkormányzati rendelet 6. § (6) bekezdés b) pont helyébe a következő rendelkezés 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.”

3. §

Biharkeresztes város helyi építési szabályzatáról szóló 24/2000. (XII.21.) önkormányzati rendelet 10. melléklet helyébe a következő rendelkezés lép.

lakóterület		az alakítható telek					
		legkisebb				legnagyobb	
Sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöld-felülete (%)	beépítettség (%)	utcai építménymagassága (m)
falusias	Lf(O)	16	50	900	50	30	4,0
falusias	Lf*(O)	16	50	900	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

4. §

Záró rendelkezések

- (1) E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Biharkeresztes, 2025. május..... nap

Dani Béla Péter

polgármester

Dr. Köstner Dávid

jegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a/2025. (... ..) önk. rendeletet, mely Biharkeresztes Város helyi építési szabályzatáról szóló többször módosított 24/2000. (XII.21.) sz. önk. rendelet módosításáról szól 2025. hó napján kihirdetem.

Biharkeresztes, 2025. május nap

Dr. Köstner Dávid

jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17.§ szerint)

I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

a) Társadalmi hatások

A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.

Az önkormányzat célja a helyi sajátosságok és adottságok figyelembevételével valós fejlesztési igényeken alapuló, a fejlesztési céljaihoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. A telephely településen történő megtartása elősegítheti a fiatal korosztály helyben maradását, továbbá a közlekedési kényszer csökkentését.

b) Gazdasági hatások

Gazdaság fejlődhet, mely a foglalkoztatásra is kedvezően hat. A foglalkoztatás közepes mértékű javulását eredményezheti.

c) Költségvetési hatások

A módosítások megvalósítása önkormányzati-, magán- és pályázati forrásból történik.

I.2. Környezeti és egészségügyi következményei

A terv módosítás megvalósulásából következő változás a területen rendezett környezetet biztosít. A módosítás hozzájárul a munkaerő településen tartásához.

Táj és természeti környezet:

A módosítások a településképi arculati kézikönyv ajánlásaival és a településképi rendelet előírásaival összhangban tervezettek.

Épített környezet:

A módosítás műemléket, műemléki környezetet nem érint, a tervezett módosításokból következő szabályozás a nem befolyásolja a védett épített környezeti elemeket.

A tervezett módosítások megvalósulása esetén az épített környezet megfelelő színvonalon történő fejlesztéshez hozzájárulhat.

I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás az eddigi adminisztratív terheket nem befolyásolja.

II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei

Az Önkormányzat a beépítésre vonatkozó helyi szabályok kialakításával elősegíti a valós fejlesztési igényeken alapuló köz- és magán (gazdasági), településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

Amennyiben a rendelet módosítása nem történik meg, akkor ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.

III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek változtatásával.

JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 18.§ szerint)

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztés szabályszerű építési engedélyezését, ezért módosításra van szükség. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a döntésével hozzájárult a tervezett fejlesztéshez igazodó településrendezési eszközök módosításához.

Az önkormányzat célja a valós fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. Ezzel kívánja az Önkormányzat elősegíteni, hogy a községben lévő lakosok helyben megmaradjanak.

1. §: Az előírás meglévő előírás módosítása.
2. §: Az előírás meglévő előírás kiegészítése.
3. §: Az előírás meglévő előírás módosítása.
4. §: Záró rendelkezés.

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		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

. Kivett munkásszálló	0	7721	0.00		