

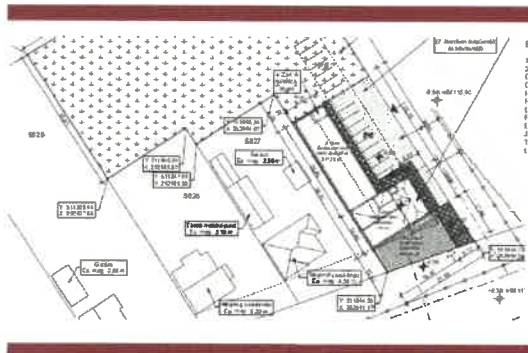


## FARÁD KÖZSÉG



### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

AZ 5828 HRSZ-Ú ÉS A 0879/54HRSZ-Ú TELKEN - ÉPÍTÉSI HELY PONTOSÍTÁSA KAPCSÁN



### 8/2024. (V. 24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL ELFOGADOTT DOKUMENTÁCIÓ

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§-a szerint

2024. MÁJUS

## FARÁD KÖZSÉG

### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

AZ 5828 HRSZ-Ú ÉS A 0879/54HRSZ-Ú TELKEN - ÉPÍTÉSI HELY PONTOSÍTÁSA KAPCSÁN

#### KÉSZÍTETTÉK:

---

*Településrendezés:* **TÉR-T-REND KFT.**

Cseri Gabriella  
okl. településmérnök, terület-és településfejlesztő szociológus  
településtervező: TT-01-4867

Révész László  
településmérnök

Németh Gyula  
okl. településmérnök

Papp Lívia Katalin  
okl. tájépítésmérnök

*Tájrendezés,* dr. Adorján Anna  
*környezetalakítás* okl. tájépítésmérnök, településmérnök  
*településtervezés:* településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

*Közlekedés,* **TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.**  
*közművek, hírközlés:*

Tóth Attila Gábor  
okl. építőmérnök, településmérnök  
településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559  
településtervezési víziközmű tervező: V-01-10559

Molnár Attila  
építőmérnök  
településtervezési hírközlési tervező, TH-01-6341

**FARÁD HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZMÓDOSÍTÁSA  
AZ 5828HR SZ-Ú ÉS A 0879/54HR SZ-Ú TELEK ÉPÍTÉSI HELY PONTOSÍTÁSA KAPCSÁN  
TERVEZET  
MUNKASZÁM: TT-33996-M1/23**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

ÖSSZEFOGLALÓ INDOKLÁS ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b>	1
Tartalomjegyzék	1
Előzmények	2
Hatályos településrendezési eszközök	5
Kialakult állapot	6
Fejlesztési elképzelés	7
A tervezett módosítás rövid összefoglaló indoklása és az alátámasztó javaslat	8
<i>Tájrendezési javaslat</i>	8
<i>Biológiai aktivitásérték</i>	9
<i>Zöldfelületi rendszer</i>	9
<i>Közlekedés</i>	9
<i>Közművesítés</i>	9
<i>Környezeti hatások</i>	9
<i>Hulladékkezelés</i>	9
Szabályozási tervi koncepció	10
Környezeti vizsgálat és értékelés	10

## ELŐZMÉNYEK



Farád község Önkormányzata Képviselő-testülete a Győri út és a Szent László utca sarkán álló 5828hrsz-ú telekre vonatkozóan és a Május 1. (Szent László) utca keleti oldalán álló 0879/54hrsz-ú telekre módosítani kívánja a hatályos szabályozási tervét, az építési hely telken belüli jelölésével. Az építési hely módosítás a telektulajdonosok fejlesztési elképzeléseit támogatja és a megvalósíthatóság érdekében készül. A módosítás a Településszerkezeti tervet nem érinti, a területek területfelhasználása, építési övezete nem változik.

**A módosítás jellege** –az építési hely jelölése az 5828 hrsz-ú (1. helyszín) és a 0879/54 hrsz-ú (2. helyszín) telekre - lehetővé teszi, hogy a rendelettervezet a szabályozási tervi építési hely tervi meghatározásával és az összefoglalóval, vagyis az alátámasztó indoklással állami főépítési eljárás, illetve a 419/2021. (VII. 15.) Korm rendelet szerint „rövid” eljárás keretében módosulhasson.

Jelen módosítás célja a közelmúltban körvonalazódott fejlesztési elképzelések szabályozási tervi és építésjogi követése.

Farád közigazgatási területének egészére 2010-ben készült el és 2011. január 9.-étől hatályos a Helyi építési szabályzat rendelete és a 2. – 3. tervi mellékletei. A szabályozási termellékletek 2016-ban és 2017-ben módosultak, két-két ízben.

**A tervezett fejlesztések a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait, a településképi követelmények javaslatait nem érintik, azokkal nem ellentétesek.**

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ (5) bekezdése szerinti előzetes adatszolgáltatás megkérése nem szükséges, mivel a módosítás részeként csak az építési hely jelölése kerül a szabályozási tervre, minden másban változatlan marad a településrendezési eszközök jóváhagyott, hatályos, építési jogi kereteket meghatározó összessége.

Az állami főépítési, illetve a rövid eljárás esetén az elkészült tervezetet és a módosítás rövid összefoglaló indoklását, mint alátámasztó javaslatot partnerségi egyeztetésre kell bocsátani a kérelem benyújtása előtt. A partnerségi véleményezés során érkező észrevétel, vélemény, javaslat a képviselő-testület mérlegelése és döntése alapján beépül a tervezetbe.

Az eljárás lefolytatására vonatkozó kérelem mellékletét képező tervezetbe a szabályozási tervből csak rész-kivágot kerül az érthetőséget szolgálóan, végső dokumentálás részeként lesz a jelen módosítás, az egységes szerkezetű szabályozási terv rajzának része.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. Az Önkormányzat a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérésével környezeti vizsgálat lefolytatásáról szóló 229/2023. (XI. 27.) önkormányzati határozatában arról döntött, hogy jelen módosítások alátámasztásához nem szükséges települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése, illetve az ehhez tartozó egyeztetési eljárás lefolytatása.

Az Önkormányzat az egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet által biztosított formában elektronikus úton folytatta le a véleménynyilvánítást és partnerségi egyeztetést, mely eljárás során partner részéről a rendelkezésre álló

egyeztetési időn belül észrevétel, **vélemény nem érkezett**. Ennek megfelelően a Képviselő-testület 28/2024. (III. 12.) önkormányzati határozatával a véleményezési szakaszt és a **partnerségi egyeztetést lezárta**.

#### **A módosítások rövid ismertetése**

**1. számú módosítás:** A 5828 hrsz-ú ingatlanon jelenleg egy új vegyes rendeltetésű épület áll. Az épület földszintjén a település zöldséges boltja működik, a kétszintes épület Győri út felőli részén, a településen egyedüli zöldségesként szolgálja ki a lakosság és a közösség igényeit. A Győri út felé az előkertben van mód az áru szabadtéri kirakodására, kínálására, válogatására. Az ideiglenes ponyvás - sátras megoldás helyett egy végleges előtetős megoldást szeretnének építeni.



A többi telekhez kapcsolódóan a funkció kapcsán, változás nem várható. A Május 1. utcával (Szent László utca) párhuzamos, udvari épületszárnyban a földszinten tárolók és gépjárműtárolók vannak. Az épület emeleti és tetőtér beépítéses részein lakások létesültek. Ezek parkolói telken belül épültek ki, vízzáróan burkolt felülettel. A vásárlói parkolók a Győri út mentén merőleges és párhuzamos leállással működnek és a Május 1. utca felől párhuzamos leállással biztosítottak. Ez a gyakorlat nyilván a gyorsabban bonyolítható vásárlói igények miatt alakult ki (a telek mérete lehetővé teszi a telken belüli parkolást is).

Az Önkormányzat a település lakosságának érdekében szükségesnek ítéli a fejlesztést, mivel a településen több ilyen jellegű kiskereskedelmi bolt nem található. Az építeni kívánt fedett, de nyitott, előtetős árusítórész fogja ellátni változatlanul a teljes lakosságot.

**2. számú módosítás:** A 0879/54 hrsz-ú telken egy nemzetközi és belföldi együttes áru fuvarozó vállalkozás telephelye alakult ki és működik már évek, évtizedek óta. A telek a korábbi majorból vált ki önálló telekké. A meglévő épület bővíthető, de gazdasági megvalósítási szempontokat figyelembe véve el is bontható, a fejlesztési szándék az egész telekre vonatkozóan megrajzolt építési helyen belül, egy bővített, vagy új, jól használható, tároló csarnoképület megépítése.

A telek a Május 1. utca felől fekvő telek. Beépíthetősége, az utcával párhuzamos épület elhelyezését teszi lehetővé, úgy hogy a gazdasági kiszolgálás kialakításán és helyén ne kelljen változtatni.



Az Önkormányzat lehetővé kívánja tenni a telephelyen működő szállítványozói vállalkozás fennmaradását, a munkahely megőrzését. Az építési-hely pontosítása a fejlesztés telken belüli helyét határozza meg. A burkolt felület egy részén valósulna meg az új csarnoképület (vagy a bővített épület), a meglévő megmaradó telephelyi behajtóról történő megközelítéssel.

**HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

Jelen terv nem módosítja a Településszerkezeti tervet, így a térségi terveknek való megfelelés vizsgálata, elemzése sem indokolt. Mindkét telek a települési térség része és az is marad. A módosítás ebben változást nem keletkeztet.

**Hatályos szabályozási terv**

1. számú módosítás 5828 hrsz	2. számú módosítás 0879/54 hrsz
	
<p>HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV AZ 5828 HRSZ-Ú TELEK-RE</p>	<p>HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV AZ 0879/54HRSZ-Ú TELEK-RE</p>
<p>A tömböt és a telket közterületek határolják, meglévő tömbhatárokkal kialakult szabályozási vonalakkal a Győri út felől és a Május 1. utca felől. Az építési övezeti besorolása falusias lakó Lf8 övezet, amiben a beépítési mód oldalhatáron álló, a jellemzően beépített oldalhatár a nyugati. A beépítési mérték felső határa 30%, a hozzá tartozó zöldfelületi minimum 50%. Az épületmagasság felső határa 6,0 m, ami részben emeletes részben tetőtér-beépítéses épületeket enged tervezni és építeni. A telkek kialakultak, így a kialakítható legkisebb telekterület nagysága nem meghatározó. A szabályozási terven építési hely és annak határa nincs jelölve. Korlátozásként jelölt a különleges mezőgazdasági üzem 500 m-es védőtávolsága és a Győri út, mint települési főút és országos II. rendű főút keltette „közúti zaj határa”, ami az úttengelytől jelölt 14,7m.</p> <p>A Győri úti beépülés ezen a szakaszon fésűs, mivel a telekhatárok és a közterület hegyesszöget zár be. Ehhez igazodott a szabályozási terven még nem jelölt új épület beépítése, telken belüli elhelyezkedése. A beépülés jellegét a módosítás, az előtető építési helyének jelölése nem változtatja meg.</p>	<p>A meglévő belterületi határhoz közvetlenül kapcsolódik a Gksz1 jelű, gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezet. Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzem azon része tartozik, ami közvetlenül kapcsolódik a Május 1. utcához. A Május 1. utca közterületi szélessége kialakult, szélesítése nem tervezett. Ugyancsak nem tervezett az építési övezetet megosztó, a mezőgazdasági üzemhez vezető 0879/57hrsz-ú magánút szélesítése sem. Az építési övezetben a beépítési mód szabadon álló beépítés. A beépítési mérték felső határa 50%, a hozzá tartozó kialakítandó zöldfelületi minimum 50%. Új beépítés esetén az épületmagasság felső határa 6,0m. A meglévő épületek magasságilag is csak eddig a határig bővíthetők.</p> <p>A következő korlátozásokat rögzíti a hatályos szabályozási terv:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. a gazdasági telek, a mezőgazdasági üzemnek a terven rögzített védőtávolságába tartozik.</li> <li>2. A déli övezeti határ mentén védőfásítás és védőzöldsáv telepítendő a terven jelzett szélességben (a telket nem érinti).</li> <li>3. A 22 kV-os szabadvezeték védőtávolsága érinti az építési övezetet és a fejleszteni kívánt telket.</li> <li>4. Régészeti érintettség csak az építési övezet északi részén van, a telket nem érinti.</li> <li>5. A kiszolgáló meglévő közterület, települési gyűjtőút.</li> </ol>

## KIALAKULT ÁLLAPOT

## 1. számú módosítás 5828 hrsz



részek részben ponyvával fedettek részben parkolóként beállóként használtak. A zöldeséges kiszolgálása, a vásártói forgalom a Győri út felől jelentkezik, itt szeretne egy állandó fedett teraszt kialakítani a tulajdonos. A jelenleg ponyvával fedett burkolt előkert átalakítása jelentős változást nem jelent a jelenlegi állapothoz viszonyítottan. Az 50%-os zöldfelület a hátsókertben biztosítható.

## 2. számú módosítás 0879/54 hrsz



Az 5828hrs-ú telek az utóbbi években kibővült az 5826 és 5827hrs-ú telkek hátsó telekrészével és a telken álló ház is jelenősen átépült (építési engedély alapján, az előírásoknak megfelelően). Földszintes kockaház helyett a telken egy emeletes, „L” alakú épület áll a telken, vegyes funkcióval. A beépítés igazodott az utcaszakaszra jellemző kialakult fésűs állapothoz. Az épület fedése a közterületekkel párhuzamos gerincű magastető.

A szomszédos telek irányába alacsonyabb az épület, csak tetőtér beépítéses, a sarki rész és a beforduló szárny egyemeletes. Az épület körül a közterületi határokig burkolt a telek beépítetlen előkerti része. A burkolt

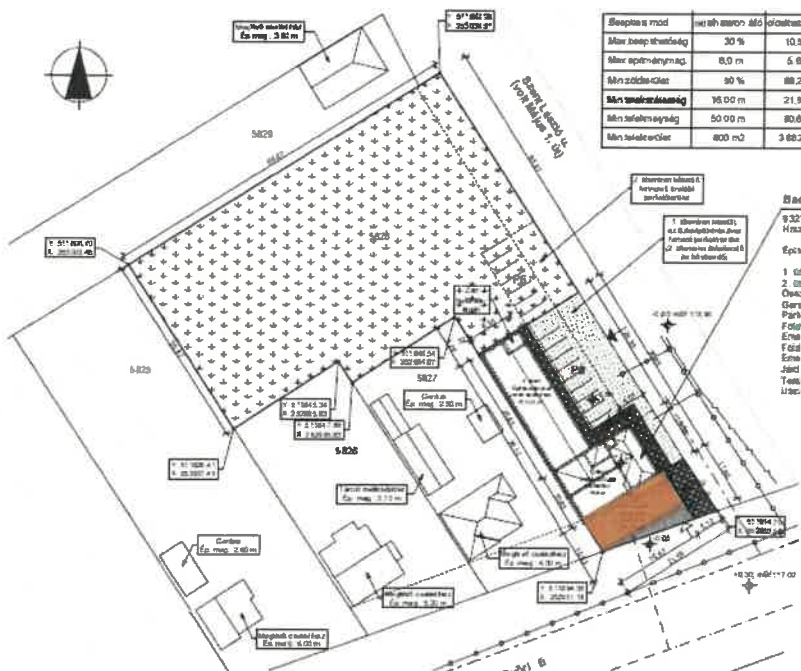
A 0879/54hrs-ú telek jelenleg alacsony beépítettségű első sorban tehergépjármű tárolásra szolgáló telephelyként funkcionál. A több mint 10 éve működő szállítmányozási telephely kapcsolódik a Május 1. utcához és a magánúthoz. A Május 1. utcai telek behajtója a szemben lévő lakótelek hátsókerti részénél van kialakítva, rendezett burkolt útbekötés.

A gazdasági bejárat és a meglévő épület között adódik a fejlesztés számára beépítetlen burkolt telekrész, ami összehasonlítható a meglévő, 30-50 éve épült tárolóépület bontását követően felszabaduló hellyel.



FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS

1. számú módosítás 5828 hrsz



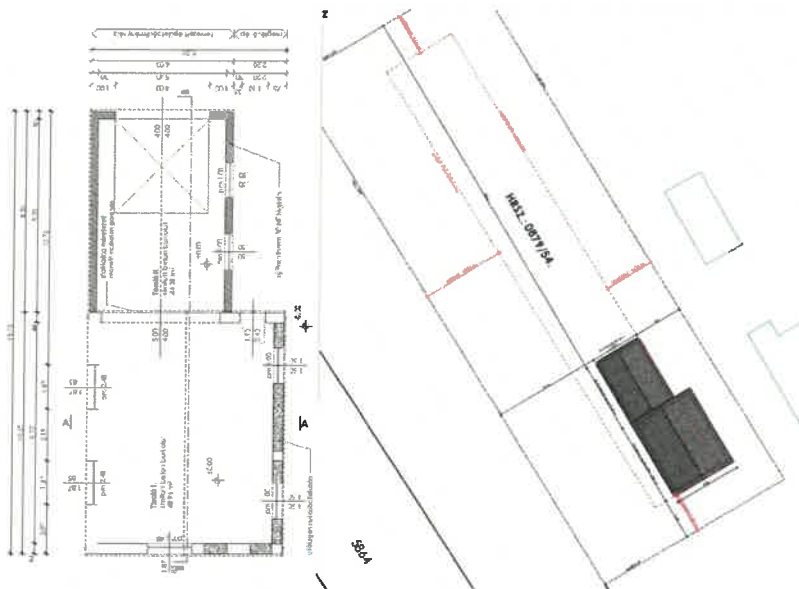
Az 5828 hrsz-ú telek jelenlegi nagysága 36630 m<sup>2</sup>, beépítése 387,3 m<sup>2</sup> – 10,57 %. A beépítési helyszínrajzon látható előkert részre kerülne az előtető, a ponyvák helyett (narancs kitöltéssel jelölve).

Az épület körül változatlanul megmaradnak a burkolt felületek, és az épület körüli járda. A telek északi hátsókertrészén nagyrészt megmarad a zöldfelület, illetve szükség esetén további parkolókat alakítanak ki.

Az előtető megépítésével a beépítettség legfeljebb 420m<sup>2</sup>-re változik, ami 11,5%-ot jelent, ami < 30%-os felső határnál. A minimális 50%-os zöldfelületi arány továbbra is biztosítható.

(ADATSZOLGÁLTATÁSKÉNT A FEJLESZTŐTŐL KAPOTT HELYSZÍNRAJZ)

2. számú módosítás 0879/54 hrsz



A 0879/54hrs-ú gazdasági teleknél a meglévő tároló bővíthet egy újabb tároló résszel északi irányban, a telek meglévő tehergépjármű behajtójáig. A bővítés a Május 1. utca felőli épülethomlokzat vonalában valósulna meg a 2022-2023-ban készült építészeti elképzelés szerint. Jelenleg 2024-ben az építészeti szerkezeti hőtechnikai követelmények és a gazdaságos megvalósíthatóság miatt a meglévő csarnoképület felének megtartása helyett, a régi épület teljes bontását követően, építési helyen belül egy új csarnoképület létesülne, 12,0m x 22,0m-es alapterülettel.

A bővítési, vagy újratervezési irány északnyugati, a telekhatárokhoz viszonyított előkert, oldal és hátsókertrész, a szabályozási tervi módosítás szerint alakul, így a telepítési és tűztávolság minden irányban biztosított marad. A meglévő, szomszéd telken álló épületek felé 7,0 és 9,0 m-es telepítési távolságok adódnak (a minimálisan szükséges 6,0m-nél nagyobbak az épületek közötti telepítési távolságok). Kedvező a kialakult előkert méretének megtartása is. A 22kV-os szabaddvezeték védőtávolságát a meglévő épület, a bővítmény, illetve az esetleges új csarnoképület sem érinti. A tervezett bővítés illetve az új csarnoképület földszintes, így a településképi illeszkedés is biztosított marad.

A telek évtizedek óta kialakult, területe 1800m<sup>2</sup>. A telken lévő meglévő épület 103m<sup>2</sup>-es bruttó alapterületű, amely 5,7%-os beépítettségnek felel meg. A bővítmény szélessége mindössze 6,0m, hossza 8,5m (51 m<sup>2</sup>). A teljes épületszélesség 8,2m, míg az épület teljes hossza 18,75m. Az új csarnoképület esetén a befoglaló méret 12,0m x 22,0m-re változik. A beépített alapterület az új csarnoképület esetén is lényegesen kevesebb, mint a megengedett 50%-os beépíthetőség. 300m<sup>2</sup>-es új csarnoképület esetén is a beépítettség legfeljebb 16,7%. A szabályozási terven jelölt építési hely 42%-os beépítettséget biztosít, ami kevesebb, mint az övezetben megengedett 50%.

#### **A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ INDOKLÁSA ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

A HÉSZ (Helyi Építési Szabályzat) általános rendelkezése lehetővé teszi az építési hely szabályozási tervi jelölését. Jelölés esetén az elő-, oldal-, és hátsókertet a tervi rendelkezés határozza meg és nem az építési övezeti általános szöveges meghatározás.

Környezetalakítási terv egyik fejlesztéshez sem készül, mert kis léptékű mindegyik esetben a változás, változtatás. A egyes épületű kiskereskedelmi egységnél külön jel jelöli az épület elhelyezésére szolgáló építési helyet és a lábakon álló előtető megvalósítására rendelkezésre álló építési helyet. Az épület megvalósult építési vonala a továbbiakban is igazodni fog az utcaképhez, az utcaszakaszra jellemző építési vonalhoz. A fedett, de nyitott, lábakon álló könnyűszerkezetes előtető ugyan akkor véd az időjárás kedvezőtlen hatásaitól (tűző nap, szakadó eső) és egyben figyelemfelkeltő, reklám értékű is. A zöldséges helyét kiemeli a lakóépületek sorából, a Győri úton haladva. A vásárlói megközelítés fő iránya változatlanul a Győri út marad.

A szállítmányozás telke beépítettsége oly csekély hogy a fejlesztést követően is csak kis mértékben fogja meghaladni a 16%-ot. A beépítés építési vonala és így a kialakult előkert mérete nem változik, nem is tud változni a villamos szabadvezeték és védőtávolsága miatt. A kialakult környezeti karakter jellege megmarad.

**A kialakuló bővítések környezetükre jelentős hatást nem gyakorolnak**, a meglévő környezeti állapotot nem változtatják meg. A településszerkezet és a terület-felhasználási besorolás, kijelölés nem változik a módosítással. Védelmi és korlátozó elemek, a villamos szabadvezeték révén, érintik a szállítmányozási ingatlan telkét.

A korszerűbbé váló bolt ellátási körzete, vásárlói forgalma jelenlegi állapotban is a teljes települést jelenti. Forgalmnövekedés és ebből adódó többlet hatás a bővítés után sem várható. Ugyan ez igaz a szállítmányozás fejlesztésére is. A szabadtéri tároló felület 16,7%-án létesül a tároló csarnoképület. A bővítésnek, újrakepítésnek nincs hatása a kialakult környezeti állapotra, a napi vagy heti gazdasági forgalomra, forgalmnövekedést nem keletkeztet.

A módosítás biztosította fejlesztés az utcafépi megjelenést változtatja kismértékben meg, korszerűbbé teszi az utcafépi megjelenést.

A parkolási rend nem változik, a sarokteleknél részben telken belül oldódik meg, részben közterületen marad. A gazdasági forgalomból és a hivatásforgalomból adódó parkolás a burkolt udvaron biztosított az épület és a Május 1. utcai telekhatár között. A vásárlói vendégforgalmi várakozás számára 4-5 db merőleges, illetve párhuzamos beállású parkoló létesült már korábban a telek előtt a közterületen. A településen a jellemző közlekedési eszköz a kerékpár ezért a vásárlói parkoló kapacitás eddig is elégségesnek bizonyult.

A bővítés parkoló többletet nem igényel. A szállítmányozás telkénél a parkolás 100%-ban telken belül biztosított.

**A térségi területrendezési tervek és a településrendezési eszközök között az összhang Farád új települési terve kapcsán igazolódik majd.** A módosítással érintett telkeknél az összhang jelenleg megvan, mindkét telek évtizedek óta beépített és a települési térség része. Ebben a módosítás változást nem keletkeztet. Mivel a jelen módosítás **településszerkezeti tervi változással nem jár, az összhang a jövőben is megmarad**, az új településterv elkészültéig.

**A településfejlesztési koncepcióba** illeszkedik a fejlesztés. A kereskedelmi ellátás színvonalának emelése erősíti a településhez való kötődést, a népesség megtartást, a szolgáltatások helybeli igénybevételét. Csökkenti a kényszerközlekedési útvonalakat a napi bevásárlás kapcsán.

Erősíti a munkahely megőrzést, szélesítheti a helyben történő foglalkoztatást a fejlesztés megvalósításánál és később a működtetés során.

#### **Tájrendezési javaslat**

A tájhasználat nem változik, mert az építési hely már beépített és beépítésre szánt telkeken jelölten alakul át. Természetvédelmi és tájképvédelmi érintettsége a belterületnek és a szóban forgó ingatlanoknak nincsen.

### **Biológiai aktivitásérték**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 8.§ (2) bek. b) és c) pontja szerint a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti számított aktivitásértékhez képest. **A jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásérték nem változik.**

### **Zöldfelületi rendszer**

A Május 1. utcában a telkek előtti gyepes szikkasztó árok szakaszánál a közterület fásításával, vagy cserje telepítésével lehet ellensúlyozni az előkerti zöldfelület hiányát. A fafaj választásnál figyelembe kell venni a közterületi szabadvezetékek meglétét, vagyis alacsony növekedésű, kis lombkoronát növelő egyedeket javasolt telepíteni. A közterületnek az érintett szakasza zöldfelületben szegény, a szikkasztó-árkos részek rendelkeznek gyepfelülettel. Mindkét telk hátsókerti és részben oldalkerti - előkerti részei, a működéshez igazodóan, zöldfelületként alakítandó ki és tartandók fenn.

### **Közlekedés**

A telkeket kiszolgáló közterület a Győri út és a Május 1. (Szent László) utca. A közterületek szélessége kialakult nem változik. A közterületek a telkek gépjárművel való kiszolgálását biztosítani tudják. A behajtókat áteresszel, feltöltéssel alakították ki, murvaszórással, teherbíró vízzáró aszfaltozott felülettel. A gyalogos megközelítés fő iránya a zöldségesnél, a Győri út marad.

A 2x1 forgalmi sáv burkolati szélessége mindkét közterületnél 6,0 méter. Zöldfelületi sávok húzódnak a járda a forgalmi sáv és a telekhatárok között, ennek egy része gyepes csapadékvíz-elvezető árok. A módosításnak nincs hatása a kialakult kiszolgáló közterületekre. A közterületi szélesség, a kiépítettségi állapot és a kialakult, kiépített telkbehajtók változatlanok maradnak.

A parkolás a sarki kereskedelmi telek esetében kettős marad. A hivatásforgalom és a lakásokhoz tartozó parkolási igény telken belül kiépített. Az a gyakorlat hogy 1-2 percre ugrom be a zöldségeshez, a jövőben is megmarad a közterületi murvázott felületeken, merőleges vagy párhuzamos leállással.

A szállítmányozási telephely 100%-ban telken belül oldja meg a parkolási igényeit.

### **Közművesítés**

A közműellátási igény változatlanul a teljes közműellátás. A hálózati rendszer és bekötés kiépített a meglévő épületeknél, a bővítés rácsatlakoztatható, ha társul hozzá kapacitásnövelési igény az új tároló csarnok megvalósításakor. Az előtetőnek közműigénye nincsen. A burkolt felületekkel megegyezően kell kezelni, tárolni és elvezetni a tetőre és az előtetőre jutó csapadékot. A szállítmányozási telephelynél többlet csapadékvíz nem keletkezik. (Mindkét fejlesztés meglévő burkolt felületen épül meg.)

### **Környezeti hatások**

**A föld, a felszíni és felszín alatti vizek védelme** a módosítást követően is biztosított, mivel az építési övezetben a teljes közműellátás az alap követelmény. A megváltozó beépített és burkolt felületekről összegyűlő csapadékvizeket változatlanul telken belül kell gyűjteni, kezelni és öntözésre vagy szikkasztásra utóhasznosítani. (Mindkét fejlesztés meglévő burkolt felületen épül meg.)

**Levegőtisztaság védelem:** forgalom növekedés nem várható csak az építkezés idején az építőanyag szállítás kapcsán, ami ideiglenes. A fejlesztés után is változatlan marad az ellátási és ügyfél kör. Így a forgalomból adódó zaj-, a rezgésterhelés nagysága változatlan marad, vagyis a bővítésnek kedvezőtlen terhelő hatása nincsen.

### **Hulladékkezelés**

A jelenlegi működési állapothoz viszonyítottan nem várható változás. A lakó rendeltetés a települési kommunális hulladékelszállítási rendszer része marad. Míg a kiskereskedelem és a szállítmányozás működtetése kapcsán az országos jogszabályok szerint kell eljárni.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI KONCEPCIÓ**

A fejlesztés, vagyis az állandó előtető elhelyezhetősége és a telephelyen a tároló-csarnok építés nem teszi szükségessé a kialakult közterületek szabályozási szélességének változtatását. Nem változik a terület-felhasználási és az építési övezeti besorolás sem. Az építési övezeti paraméterek keretei között valósul meg minden fejlesztés. Sem az állandó előtető, sem a szállítmányozási telephelyen a 12,0 x 22,0 m-es tároló-csarnok megépítése nem hoz létre gazdasági- és személyforgalomi növekedést, kapacitásnövekedést. **A konkrét építési helyek kerülnek rá a szabályozási tervre a HÉSZ-ben rögzített felhatalmazás alapján (HÉSZ 8.§ (1) és (2) bekezdés).**

Az 5828hrs-ú telek esetében külön jelként jelenik meg az épület elhelyezésére szolgáló építési hely és a lábakra állított előtető építési helye. A Május 1. utca felőli előkert kótája és az oldalkert kótája kerül a szabályozási tervre. A szállítmányozási telephelynél az építési helyet: az elő-, az oldal-, és a hátsókeret kótája határozza meg. Az előkert méretét a villamos szabadvezeték és védősávja határozza meg és a kialakult építési vonal, így az 10,0m marad. Az oldalkert nagyobb, mint az épületmagasság felsőhatárából, a 6,0m-ből következő minimum érték, vagyis 3,0m, helyette 5,0m-t kell megtartani. A hátsókeret 3,0m, mert a keletre lévő szomszédos telek oldalkertjével határos, a hátsókeret és az oldalkert együttesen adja ki a 6,0m-es épületmagassághoz tartozó telepítési távolságot. A kialakult állapot szerint az építési helyek közötti távolság 8,0-9,0m, a kialakult meglévő épületmagasságok csak 3,0-5,0m közöttiek, vagyis a térbeli állapotok kedvezőek.

A szállítmányozási fejlesztés kapcsán nem kerül sor a telek belterületbe vonására. A HÉSZ 3.§ (2) bekezdése rögzíti a tervezett belterületbe vonás végrehajtását telekalakításnál és új beépítésnél. Ez a rendelkezés azonban ellentétes a magasabb szintű belterületbe vonásról szóló országos jogszabályokkal. A fejlesztés nem igényel és nem jár telekalakítással, nincs területfelhasználási változás, mindössze a meglévő beépítési mérték bővül.

**KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében és a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet rendelkezése alapján is a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. **Jelen módosításhoz környezeti vizsgálat lefolytatása és a környezeti értékelés elkészítése az önkormányzat véleménye szerint nem szükséges, mivel a fejlesztéseknek forgalomnövelő, terhelés növelő hatása nincsen.** A kereskedelmi épületrész most is a teljes települést látja el és a jövőben is a teljes települést fogja ellátni. A szállítmányozásnak sem változik meg a tevékenységi köre, mindössze a szabadtéri tárolás egy kisebb hányada, 265-300 m<sup>2</sup>-en zárt térbe kerül. Nincs hatása a környezeti állapotokra, a levegőtisztaság – védelemre, a por, a zaj és a rezgésterhelésre. A zöldséges gyalogosan és kerékpárral is jól megközelíthető. A vásárlói forgalom a gépkocsi, a kerékpáros és a gyalogos közlekedésből adódik össze.

A módosításnak nincs hatása a felszíni vizekre, mert az utcában nincs vízfolyás. A csapadékvíz elvezetésének kialakult elemei sem változnak, a közterület jelenlegi állapota nem alakul át.

A közműellátási alapkövetelmény változatlan marad, a fejlesztéseknek nincs vagy csak csekély a közműigénye. A kapacitásigény változatlan marad, vagy csak nagyon kismértékben növekszik.

A közterületi zöldfelületi állapotok kismértékben javulhatnak amennyiben a villamos szabadvezeték miatt kis vagy legfeljebb közepes lombkoronájú fák, cserjék kerülnek a zöldsávba. A közterület és a telken belüli zöldfelület mikroklimáját a fásítás jelentősen javítaná, a tavaszi nyári felmelegedések kedvezőtlen hatásait jelentősen csökkenthetné.

Utcaképi szempontból a közösségi célú fejlesztés homlokzati síkja hangsúlyt kap a közterület felé létesülő előtetővel. A közösségi rendeltetés térben elválik a szomszédos lakó rendeltetésű épületektől. Itt nem igény az azonnosság, a településképi véleményezési eljárásnál ezt megfelelően szükséges kezelni.

**FARÁD**

**5828HRSZ-Ú ÉS A 0879/54HRSZ-Ú TELEK ÉPÍTÉSI HELY PONTOSÍTÁSA**

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSA**

**FARÁD HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZMÓDOSÍTÁSA  
AZ 5828HRSZ-Ú ÉS A 0879/54HRSZ-Ú TELEK ÉPÍTÉSI HELY PONTOSÍTÁSA KAPCSÁN**

**MUNKASZÁM: TT-33996–M1/23**

**RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS**

**TARTALOMJEGYZÉK**

Farád Község Képviselő-testületének 8/2024. (V. 24.) önkormányzati rendelete

1. melléklete: SZ-J1/M1-23 rajzszámú szabályozási tervi módosítás az 5828hrsz-ú és a 0879/54hrsz-ú telek építési helyével

**Farád Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
8/2024. (V. 24.) önkormányzati rendelete  
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2010. (XII. 9.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Farád Község Önkormányzat Képviselő testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti „rövid eljárási” rendben keletkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

1.§ Farád Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 10/2010. (XII. 9.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„ 1.§

A rendelet

- a) az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti terv I. című, Rp.I.149-10 munkaszámú és TT-33996-M1/23 munkaszámú módosítással egységes szerkezetű,
- b) az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti terv II., című, Rp.I.149-9 munkaszámú módosítással, mint mellékletekkel, valamint
- c) a helyi védelemmel érintett területek felsorolását tartalmazó 3. melléklettel együtt alkalmazandó.”

2.§ A HÉSZ 8.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv rögzíti. A jelölés hiányában az építési hely határvonalát, az épületek, előtetők, egyéb épület jellegű építmények elhelyezésére szolgáló építési helyet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek rendelkezései szerint kell meghatározni.”

3.§ Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.



Szalai Zoltán  
polgármester



Pálfi Zoltánné  
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2024. május 24.



Pálfi Zoltánné  
jegyző

meglévő tervezett  
TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMÉK

## Jelmagyarázat

**KÖZLELŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**  
közterületi telekhatár, meglévő szabályozási vonal

építési övezet, övezet határa

építési övezet, övezet jele

építési hely

**MÁS JOGSZABÁLY ALTAI ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

telepítendő védőtávolság

régészeti lelőhely határa

védőtérület, védőtávolság, védősáv határa

**JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**  
javasolt megszüntető jel  
elbontható épület

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK**

KÖF föld feletti villamos légvezeték (22kV)

közút zaj határa

**ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK**

beherület határ

földrészlet határ

épület

szintvonal

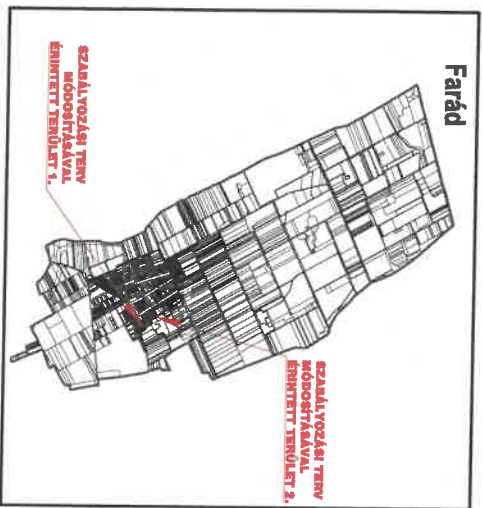
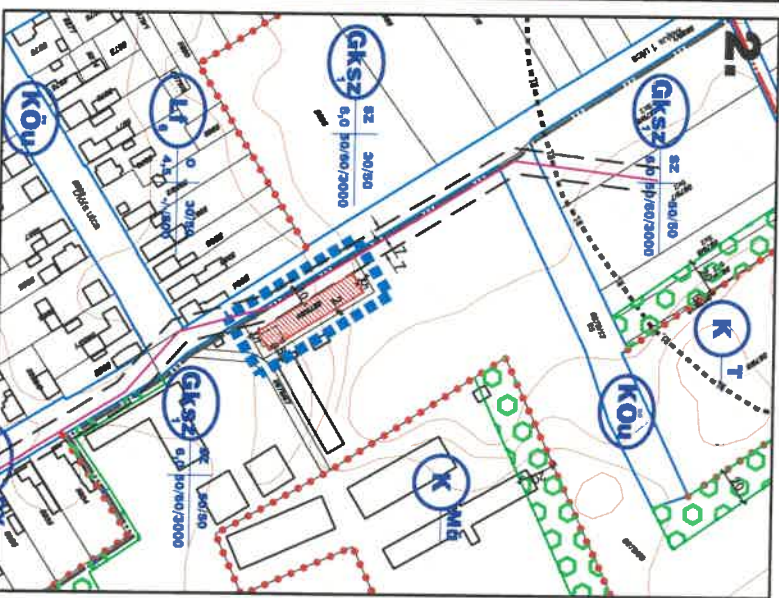
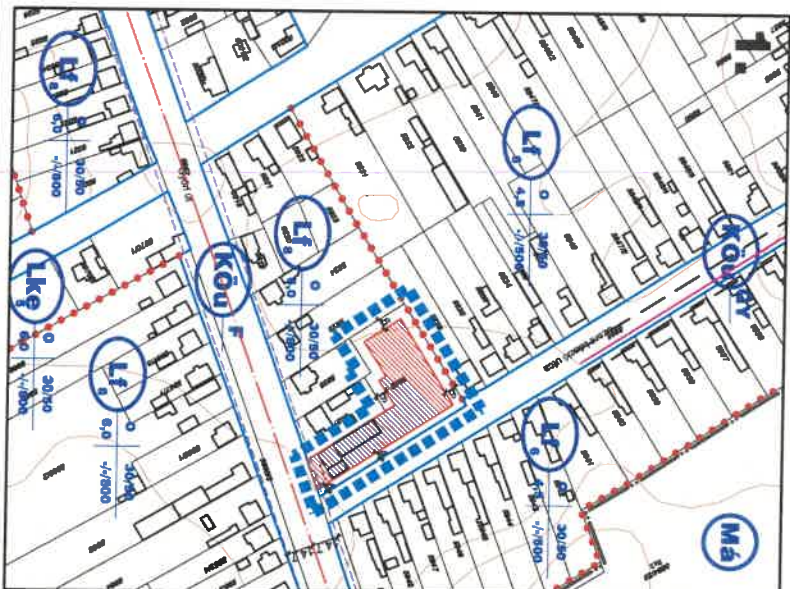


1. melléklet a 8/2024. (V.24.) önkormányzati rendelethez

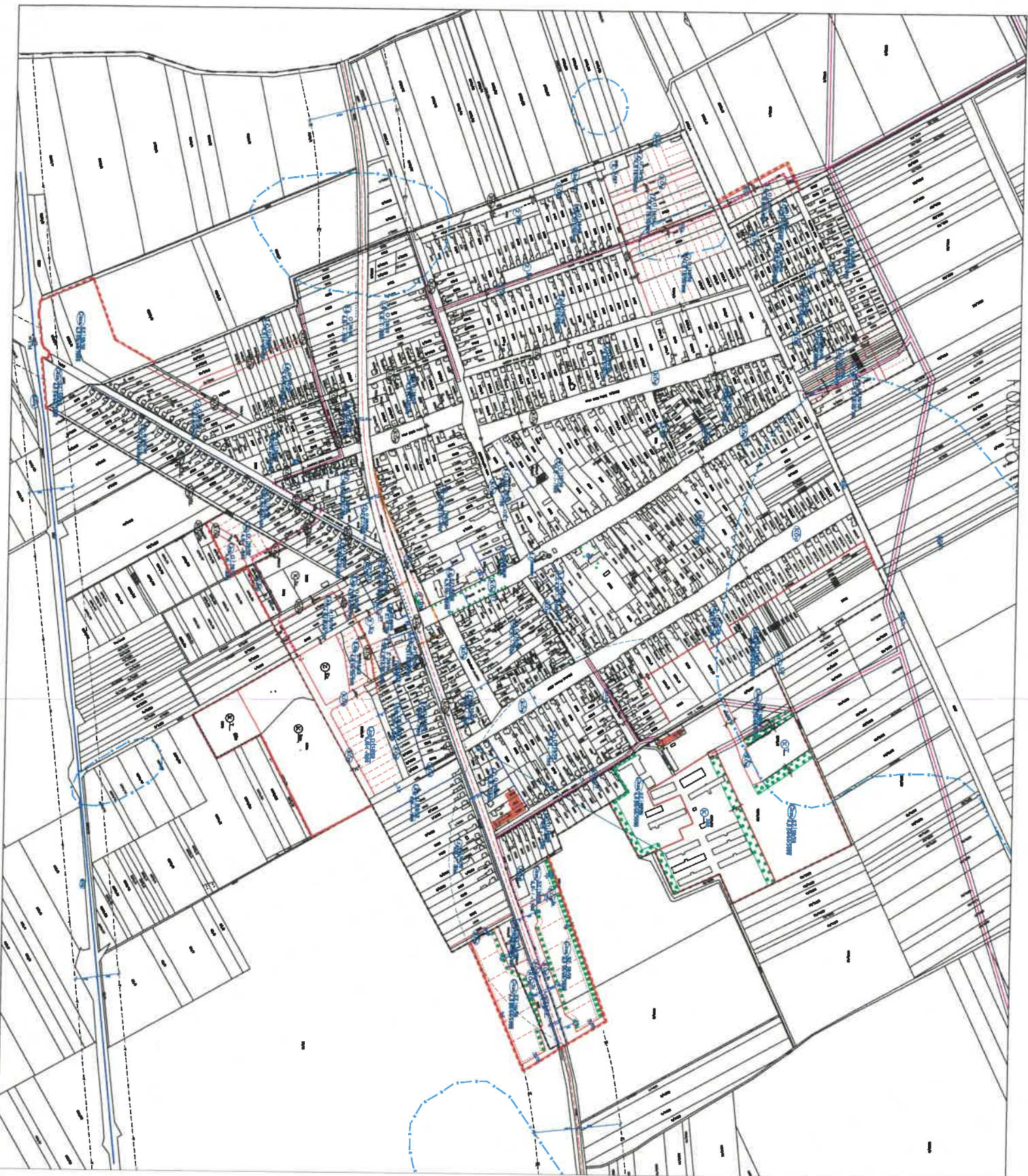
# FARÁD

5828 és 0879/54 hrsz-ú földrészletek  
Településrendezési eszközök  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
SZABÁLYOZÁSI TERV MELLÉKLETE

M = 1 : 4.000  
TT-33996-M/1/23



		<b>TER-T-REN</b> Adorján Anna Helyettes igazgató Helyettes vezető TK 15,383	
1018 Budapest, Csokorégy u. 10. 1027 Budapest, Margit ut. 28. Telefon / Fax: +36 1 484 0202 / +36 1 484 0184 Web: www.ter-t.hu E-mail: ter@ter-t.hu Helyettes vezető TK	1018 Budapest, Csokorégy u. 10. 1027 Budapest, Margit ut. 28. Telefon / Fax: +36 1 484 0202 / +36 1 484 0184 Web: www.ter-t.hu E-mail: ter@ter-t.hu Helyettes vezető TK	Farád Községi Önkormányzat 8321 Farád, Fő utca 21.	Farád Községi Önkormányzat 8321 Farád, Fő utca 21.
Tervező: <b>Wolf Beáta</b> Szigetvárosi TTN 01-2384	Tervező: <b>Wolff Beáta</b> Szigetvárosi TTN 01-2384	Megbízó: <b>Farád Községi Önkormányzat</b> 8321 Farád, Fő utca 21.	Megbízó: <b>Farád Községi Önkormányzat</b> 8321 Farád, Fő utca 21.
Nemeth Gyula el: településszervező	Nemeth Gyula el: településszervező	Farád 5024-as önkormányzati rendelettel Településrendezési eszközök	Farád 5024-as önkormányzati rendelettel Településrendezési eszközök
Ravész László Szigetvárosi	Ravész László Szigetvárosi	Papp Livia Katalin el: településszervező	Papp Livia Katalin el: településszervező
Csuti Gabriella Szigetvárosi TTN 01-4897	Csuti Gabriella Szigetvárosi TTN 01-4897	Tóth Anikó Gábor el: önkormányzati képviselő Helyettes vezető TK 15,383-10559 Helyettes vezető TK 15,383-10559	Tóth Anikó Gábor el: önkormányzati képviselő Helyettes vezető TK 15,383-10559 Helyettes vezető TK 15,383-10559
Farád Községi Önkormányzat 8321 Farád, Fő utca 21.	Farád Községi Önkormányzat 8321 Farád, Fő utca 21.	Rajz megnevezése: <b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS          SZABÁLYOZÁSI TERV MELLÉKLETE</b>	Rajz megnevezése: <b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS          SZABÁLYOZÁSI TERV MELLÉKLETE</b>
Dátum: <b>2024.</b>	Dátum: <b>2024.</b>	Mérésnyr: <b>M=1:4.000</b>	Mérésnyr: <b>M=1:4.000</b>
Munkatárs: <b>SZ-J1-M/1/24</b>	Munkatárs: <b>SZ-J1-M/1/24</b>	Munkatárs: <b>Móniár Anikó</b> el: önkormányzati képviselő Helyettes vezető TK 15,383-10559	Munkatárs: <b>Móniár Anikó</b> el: önkormányzati képviselő Helyettes vezető TK 15,383-10559



**Legend**

**Landmarks**

- 1. National Landmark
- 2. Provincial Landmark
- 3. District Landmark
- 4. Village Landmark
- 5. Other Landmark

**Water**

- 6. River
- 7. Canal
- 8. Pond
- 9. Lake

**Infrastructure**

- 10. National Road
- 11. Provincial Road
- 12. District Road
- 13. Village Road
- 14. Other Road
- 15. Railway
- 16. Airway
- 17. Power Line
- 18. Telephone Line
- 19. Cable Line
- 20. Other Infrastructure

**Other**

- 21. Boundary
- 22. Other

**Scale**

1:8 000

**Map Information**

Map Title: Taspo Blandenged sery rath-rongtun  
Map Scale: M 1:8 000  
Map Date: 2023  
Map Author: [Name]  
Map Editor: [Name]  
Map Reviewer: [Name]  
Map Approval: [Name]