

SZANK  
**TELEPÜLÉSTERV**  
2024. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ  
Végső szakasz változtatásaival



**Megrendelő:****Szank Községi Önkormányzat**

6131 Szank, Béke utca 33. Tel. 06/77/495-087

Polgármester: *Varga Ferencné*

Jegyző: *Dr. Szegesdi Henrietta*

**Tervező:**

Felelős tervező: *Balogh Tünde* okl. építészmérnök

(CsCsM-i Építész Kamara TT1-06-0006)

Új-Lépték Tervező Iroda Bt. címen:

Szeged, Pécskai u. 15.

Tel. 06/62/421-256

[balogh.miczi@ujleptekbt.hu](mailto:balogh.miczi@ujleptekbt.hu)



Alapterv szakági tervezői:

Táj- és kertépítész: *Rácz Mária* táj- és kertépítész-mérnök

(CsCsM-i Építész Kamara TK-1 06-0102)



Közlekedés: *Szombati Csaba* építőmérnök

Magyar Mérnöki Kamara Tkö 06-01176



Víziközművek: *Kiss István* építőmérnök

Magyar Mérnöki Kamara VZ-TEL 06-0383, 06-60662



Zaj- és rezgésvédelmi szakértő: *Dr. Szanka Károly*

dipl. környezetvédelmi, zajcsökkentési szakmérnök

Mérnöki Kamara SZÉS-4/06-0021



Környezetvédelem: *Novai György*

okl. környezetvédő, környezetvédelmi szakértő

Magyar Mérnöki Kamara KB-T/06-0171, 06-1684

**TARTALOM**

[1megalapozo\\_v2.pdf](#) című munkarészben:

- |                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| 1. Előzmények, módosítási ügyek      | 3.  |
| 2. Tervezett módosítások leírása     | 12. |
| 3. Önkormányzati határozat tervezete | 35. |
| 4. HÉSZ-módosítás tervezete          | 38. |

[2alatamaszto.pdf](#) című munkarészben (folytatólagos oldalszámozással):

- |                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| 5. Tájrendezés, zöldinfrastruktúra, csapadékvíz-gazdálkodás     | 41. |
| 6. Közlekedési, közműellátási alátámasztás                      | 42. |
| 7. Környezetvédelem                                             | 45. |
| 8. Örökségvédelem                                               | 47. |
| 9. A területrendezési követelményekkel való összhang bemutatása | 49. |

Szeged, 2024. október hó

## 1. Előzmények, módosítási ügyek

### Előzmények

A jelenleg **hatályos Településtervet** Szank Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 10/2023. (III.8.) ÖH. számú határozatával (Településfejlesztési terv) és a Szank Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2023. (III.9.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, az országban az elsők között alkalmazva ezt az új formátumú tervfajtát.

A terv teljes tartalma elérhető a felelős tervező Új-Lépték Bt. honlapján: [www.ujleptekbt.hu](http://www.ujleptekbt.hu)

A web-lapon a „Szank” „Hatályos tervanyag” fül alatt megtekinthető az egységes szerkezetű *Külterületi szabályozási terv* (Sz-1 terv, HÉSZ 1. melléklete), *Belterületi szabályozási terv* (Sz-2 terv, HÉSZ 2. melléklete). Ugyancsak a „Hatályos tervanyag” fül alatt nyitható meg az egységes *Helyi Építési Szabályzat*, amely a 1. és 2. mellékleteken kívül a többi (3-8. számú) mellékletet is magában foglalja. Az „Egyéb tervanyagok” „Fejlesztési terv” mappában pedig szerepelnek a „fejlesztési terv” és „fejlesztési\_terv\_leirasa” pdf file-ok.

A „Szank” „Folyamatban lévő tervanyag” fül alatt az „Egyéb tervanyagok” „2022vizsgalat” a vizsgálati kartogramokat, a „2022terv” mappa pedig az alátámasztó tervanyagot tartalmazza.

A Településterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) tartalmi előírásai szerint készült, amelynek a 2. § 23. pontja, 4. § (4) bekezdés b) pontja, 18. § (2) bekezdése és 58. § (1) bekezdése alapján a Miniszterelnökség *Településtervezési Szabályzat* című tervezési segédletben adta meg a kötelező jelmagyarázatot. A HÉSZ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletre támaszkodik (OTÉK).

A **jóváhagyás óta összegyűlt módosítási kérelmek, indítványok** ügyeiben a Képviselő-testület módosítási eljárást indított a 23/2024.(IV.17.) számú határozatával ((ld. e fejezet végén). A módosítási eljárás 2024. szeptemberben az E-TÉR online egyeztető felületen is megkezdődött **általános** rendben.

### Módosítási ügyek

A módosítások a következő ügyekben történnek:

1. **Ipari Park** területén a fejlesztési pályázattal támogatott telkek az irányító hatóság által megkövetelt Gipe jelű *egyéb ipari gazdasági* terület kategóriába kerülnek.
2. A Jászszentlászlói úti volt **mázsaház területe** Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató gazdasági* terület besorolást nyer, mellette közpark jön létre.
3. **Községi piactér** bővül két telekkel, melyek e célból Vt jelű *településközpont vegyes* kategóriába kerülnek át.
4. **Mezőgazdasági útépítéshez** kapcsolódóan korrigálni kell a szabályozási tervet (Árpád utca folytatása).
5. A HÉSZ normaszövegben korrekciók történnek a telekalakítással kapcsolatos jogszabályok változásai miatt. Törölni kell továbbá a szabályozási tervben (HÉSZ 2. melléklet) a Szép utca 2. alatti ház helyi védettségi jelölését, lekövetve a helyi településképi rendelet változását.

Az 1-3. ügyekben a tervezett területhasználat is módosul, ezért a **fejlesztési tervlap változik. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik**, ezért a Biológiai Aktivitásérték változását nem kell vizsgálni. *A módosítási ügyek helyszíneinek áttekintő térképe a címlapon található.*

Szank Község Önkormányzata az E-TÉR-ből 2024. augusztusában töltötte le az állami téradatokat, melyek beépültek a tervlapokba.

### Partnerség

A módosítás társadalmi egyeztetése (lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel, együtt: Partnerek) az **Eljr.** szabályainak megfelelően **zajlott le**



az E-TÉR felületen. Szank Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (VI.29.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint lakossági fórumra is sor került. Változtatási igény, kifogás nem merült fel.

### **Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése**

Hivatali kapun kiküldött Tájékoztató alapján nyilatkozatot kért Szank Község Önkormányzata a környezet védelméért felelős szervektől az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy a módosítások várható környezeti hatása jelentős-e, szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. A következő szervektől érkeztek be válaszok (tervezői reagálások kék színnel szerepelnek az egyes pontok végén):

#### **1. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** (a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően) jelzi a következőket:

Az 1. módosítási kérelmet környezetvédelmi szempontból nem támogatjuk. Az átsorolással és a hasznosítás megváltoztatásával véleményünk szerint a módosítás olyan gazdasági folyamatot vált ki, illetve ösztönöz, amely környezeti következménnyel járhat (olyan tendenciát erősít, amely környezetterheléshez vezethet).

A településrendezési döntések a módosítással érintett ingatlanok környezetében élőkre (tanyák) való tekintettel nem járhatnak hátrányos változással a környezetterhelés vonatkozásában. Hosszú távon is biztosítani szükséges a környezetterhelés növekedésének megelőzését, a meglévő kedvező állapotok megőrzését. A szabályozásnak biztosítania kell a lényeges, jelentős negatív változások kizárását. A megelőzés elve nem szűkíthető le a határértékeknek való megfelelésre. A megelőzés a környezeti ártalmak, kedvezőtlen környezeti változások megakadályozásának követelményét jelenti.

Alapos és átgondolt településrendezéssel ugyanis számtalan olyan konfliktus megelőzésére mód nyílik (az egyes építési övezetek kialakítása, az ezekben folytatható tevékenységek, a területhasználat és a beépítés feltételeinek meghatározása útján), amelyek végső soron pusztán azon alapulnak, hogy egymással természetesen össze nem férő tevékenységek (például eredendően mezőgazdasági környezetben lakófunkció és ipari tevékenység) folytatása nem engedélyezett meghatározott területen, a település rendezési terve, illetve helyi építési szabályzata alapján.

A környezetvédelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben megfogalmazott környezetjogi alapelv, a megelőzés elvének érvényesülése a várható, ismert negatív környezeti hatásokkal szemben való előzetes fellépést igényli. A megfontolt, környezetvédelmi szempontokat is figyelembe vevő helyi településrendezés jelentősége a későbbi konfliktushelyzetek megelőzésében mutatkozik meg. Az egyes védelmet élvező, vagy akár ipari övezetek kialakítása során az önkormányzati jogalkotónak nem csupán azt kell szem előtt tartania, hogy a határértékek a későbbiekben teljesüljenek majd, hanem azt is, hogy a környezetterhelés ne növekedjen számottevően a korábbi állapothoz képest.

A telepengedélyezési szabályok 2008-as megváltozásával, a vonatkozó szabályozás enyhülésével és egyszerűsödésével egyes üzemek különösebb engedélyezési eljárás nélkül – bejelentéssel egyidejűleg – kezdhetik meg tevékenységüket ipari övezetekben. Ez a hiányzó, előzetes hatósági kontroll azonban súlyos következményekkel jár, mivel ez a környezetvédelmi szempontok teljes hiányát eredményezheti ipari üzemek esetében, s a felmerülő problémákat utólagos hatósági fellépéssel már nem lehet megfelelően kezelni.

Környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontból a 2-5. módosítások ellen kifogást nem emelünk. Az 1. módosítás esetében jelentős környezeti hatás várható, ezért teljes körű környezeti vizsgálat lefolytatását kérjük.

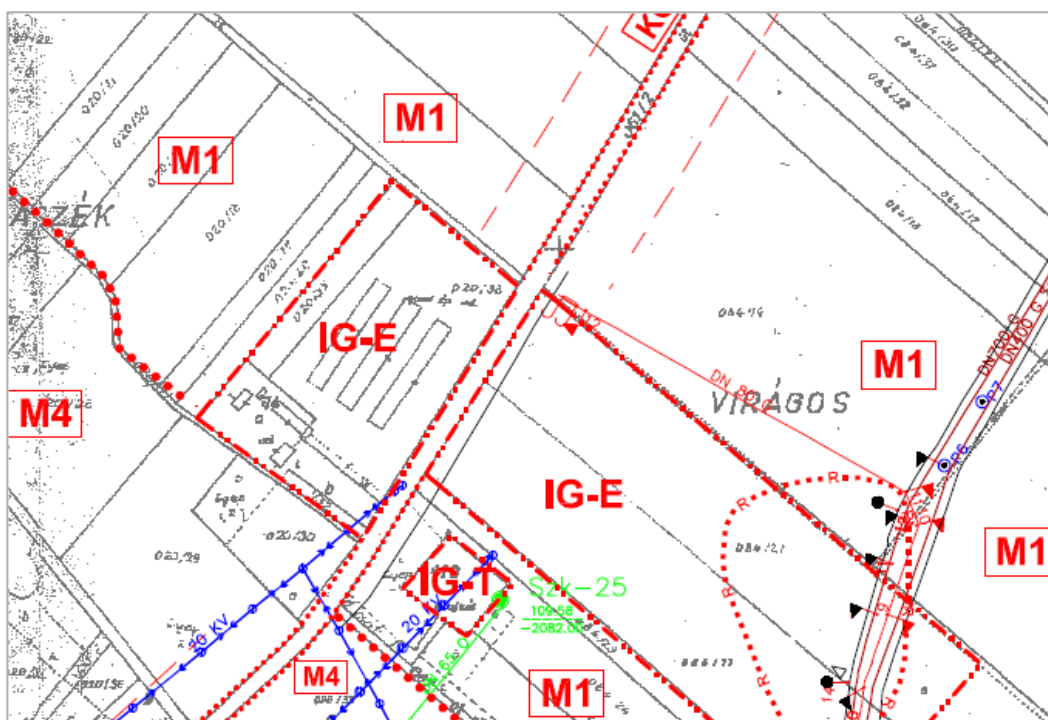
*A vélemény alapján Szank Polgármestere egyeztetést kezdeményezett. Részlet a levélből:*

„Kérem T. Főosztályt a hivatkozott levelében foglalt véleményének újragondolására a következő körülmények figyelembevételével:



1. A 2019. évi szabályozási tervben még IG-E jelű egyéb ipari építési övezetbe tartozott a 086/11 és 084/47 helyrajzi számú terület, a 2023. évi Településterv tette át Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területbe a kedvezőbb beépítési feltételek miatt.
2. Az Ipari Park támogatási pályázattal megvalósított fejlesztés (csarnoképítés) ellenőrzése kapcsán az irányító hatóság előírta az ipari építési övezetbe való visszasorolást.
3. A pályázati támogatási feltételek nem teljesítése önkormányzatunkra súlyos terheket róhat.
4. A módosítási területet továbbra is Gksz építési övezet fogja határolni mindkét hosszanti oldalon, É-ről pedig közúttal határos.

2019. évben hatályos szabályozási terv az 1. módosítási ügy helyszínén:



Módosítás bemutatása a jelenleg hatályos szabályozási terven – a módosítási területet kék szaggatott vonal jelöli



A fenti okokból önkormányzatunk továbbra is ragaszkodik az ipari átsoroláshoz a készülő módosítási tervanyagban, másként viselnie kell a pályázati támogatáshoz kapcsolódó következményeket.

Kérem, hogy a körülményeket figyelembe véve szíveskedjen újra megfontolni a környezeti vizsgálat szükségességének kérdését.”

*A fenti egyeztetési felkérésre válaszként a Főosztály a BK/KTF/05872-4/2024. számú levelében a következő választ adta:*

„Az 1. módosítási kérelem esetében a környezeti vizsgálat lefolytatásától csak abban az esetben tudunk eltekinteni, amennyiben biztosítható, a módosítással érintett ingatlanok környezetében élőkre (tanyák) való tekintettel nem járnak hátrányos változással a környezetterhelés vonatkozásában. Hosszú távon is biztosítani szükséges a környezetterhelés növekedésének megelőzését, a meglévő kedvező állapotok megőrzését. A szabályozásnak biztosítania kell a lényeges, jelentős negatív változások kizárását. A megelőzés elve nem szűkíthető le a határértékeknek való megfelelésre. A megelőzés a környezeti ártalmak, kedvezőtlen környezeti változások megakadályozásának követelményét jelenti.

A környezetvédelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben megfogalmazott környezetjogi alapelv, a megelőzés elvének érvényesülése a várható, ismert negatív környezeti hatásokkal szemben való előzetes fellépést igényli. Az ipari övezetek kialakítása során az önkormányzati jogalkotónak nem csupán azt kell szem előtt tartania, hogy a határértékek a későbbiekben teljesüljenek majd, hanem azt is, hogy a környezetterhelés ne növekedjen számottevően a korábbi állapothoz képest.

A telepengedélyezési szabályok 2008-as megváltozásával, a vonatkozó szabályozás enyhülésével és egyszerűsödésével egyes üzemek különösebb engedélyezési eljárás nélkül – bejelentéssel egyidejűleg - kezdenek meg tevékenységüket ipari övezetekben. A hiányzó, előzetes hatósági kontroll súlyos következményekkel járhat, mivel ez a környezetvédelmi szempontok teljes hiányát eredményezheti ipari üzemek esetében, és a felmerülő problémákat utólagos hatósági fellépéssel már nem lehet megfelelően kezelni.

Ezen két ingatlan tekintetében, amennyiben a jövőben az 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól 2. melléklet szerinti Telepengedély-köteles tevékenységek végzését tervezik, az engedély kiadását megelőzően a környezetvédelmi hatóság szakhatóságként részt kíván venni.

Az 1. módosítás esetében jelentős környezeti hatás várható, ezért kérjük, hogy Telepengedély-köteles tevékenységek esetében a környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatóság szakhatóságként bevonásra kerüljön.”

*A levélben kért előzetes biztosítékot, a hatósági kontroll eljárási jellegű előírását a HÉSZ nem rögzítheti, ezért megállapítható, hogy a Főosztály részéről további is fennáll az eltérő vélemény.*

2. **Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság** (természet- és tájvédelemre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
3. **Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály** (környezet- és település-egészségügyre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
4. **Szank Község jegyzője** (helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően): *nem nyilatkozott.*
5. **Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság** (súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.* Egyebekben tájékoztatásul közli:

Szank Község Önkormányzata a Szank Község Településtervének kidolgozása eljárásban – **környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességének eldöntése** – véleménykéréssel kereste meg a Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságot (továbbiakban: Hatóság), az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján.



Szank Község Településtervének kidolgozása, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (R.) 1. § (3) bekezdése értelmében a **környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége a várható környezeti hatás eseti meghatározás alapján dönthető el.**

A Rendelet 3. melléklet II.2. bekezdés j.) pontja szerinti adatszolgáltatást, Szank Község közigazgatási területére, súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően a kijelölt veszélyességi övezetek kapcsán az alábbiakban adja meg:

- **MOL Nyrt. (székhelye: 1117 Budapest, Dombóvári út 28.) 6131 Szank, 1164/2 hrsz. alatti telephelye, mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem rendelkezik az Igazgatóságunk által a 35300/2919-9/2016.ált. számú határozatában kijelölt veszélyességi övezettel.** Határozat és mellékletében szereplő veszélyességi övezet határait jelölő térkép 2016.09.19-én megküldésre került Szank Község polgármesterének.

Ezen határozatok és mellékleteikben szereplő veszélyességi övezetek határait jelölő térképek a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése alapján - *A hatóság a veszélyességi övezet határaitól tájékoztatja az érintett polgármestert, és kezdeményezi a veszélyességi övezet településszerkezeti tervben való feltüntetését. A hatóság a veszélyességi övezet kijelöléséről tájékoztatja a megyei területfejlesztési tanács tagjaként eljáró megyei közgyűlés elnökét. A polgármester a tájékoztatást követően haladéktalanul értesíti a hatóságot a veszélyességi övezet településszerkezeti tervben történő feltüntetésének várható időpontjáról.* – kerültek megküldésre a Szank Község polgármesterének.

**A fent említett veszélyességi övezet a kiadása óta nem változott.**

**A tervezett módosításokkal kapcsolatban, mint iparbiztonsági hatóság nyilatkozunk, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége nem indokolt.** A nyilatkozatunkat a R. 4.§ (2) bekezdése alapján adtuk meg.

6. **Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda** (az épített környezet védelmére kiterjedően): *Levelében kérte, hogy a terv leírása kiemelten vizsgálja meg a módosítások hatását az épített környezetre. Válasz: A módosítási tervanyag részletes, fotókkal is kiegészített vizsgálatra alapozva ad javaslatot az épített környezet alakítására.*
7. **Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály** (erdővédelemre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot, mivel a módosítás nem érint erdőt.*
8. **Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály** (termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően) *levelében minden ügyben vizsgálja a helyszín termőföld-minőségét és a tervezett változás helyez kööttségét. Megállapítja:*  
**„Tájékoztatásul közöljük, hogy a termőföldek hasznosítására, a földvédelemre, a földminősítésre és a talajvédelemre vonatkozó általános rendelkezéseket a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) tartalmazza.**

Külterületi termőföldek építési célú esetleges felhasználása ellen, a Tfv. 6/B. § (2) a) pontja alapján, **kifogást abban az esetben nem emelünk**, amennyiben azok többségében nem érintenek átlagosnál jobb minőségű termőföldeket. Egyúttal felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tényleges felhasználást megelőző illetékes ingatlanügyi hatóságnál indított engedélyezési eljárás során, ezen átlagosnál jobb minőségű termőföldek esetében részletes indoklással kell a területfelhasználás elkerülhetetlenségét és szükségességét alátámasztani.

**A fentiek alapján a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya földvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.”**

**9. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály** (talajvédelemre kiterjedően) *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot. Közli a következőket:*

A talajvédelmi hatóság talajvédelmi szempontból úgy ítéli meg, hogy nem várható jelentős környezeti hatás a tárgyi módosításból.

A termőföldön megvalósuló vagy arra hatást gyakorló tevékenységeket és beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a megvalósítás és a későbbiekben az üzemeltetés során a környezeti hatások a környező termőföldek minőségének romlását ne eredményezzék, a termőföldeken a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

Amennyiben a tervezett tevékenységek és beruházások mezőgazdasági művelésben álló termőföldek felhasználását teszik szükségessé, azok végleges más célú hasznosítási eljárásának lefolytatásáról gondoskodni kell. A végleges más célú hasznosítási engedélyezési eljárásban Osztályunk szakhatóságként vesz részt.

**10. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály** (földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően): *nincs hatásköre. Levelében kifejti:*

Szank Község Polgármestere az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint kereste meg a Bányafelügyelet szakvélemény kérése céljából. Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 3. § értelmében hatályát veszti az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontja. A 2024. július 1-től módosított jogszabály értelmében Bányafelügyeletnek nincs hatásköre tájékoztatást adni.

**11. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** (kulturális örökség - műemlékvédelem, régészet - védelmére kiterjedően) *levelében írja:*

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

**az alábbi kikötésekkel nem tartom szükségesnek**

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

**A módosítással érintett 1. terület az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet érint.**

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén **előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintot értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció** valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.



*Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, 6000 Kecskemét, Széchenyi krt. 12.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.*

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 6/2023. (III.01.) utasítás 1. számú melléklete 300.5-300.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

*Válasz: Az 1. helyszínen a régészeti lelőhelyet a jelenleg hatályos terülapok feltüntetik. Amennyiben nagyberuházásra kerül sor, szükség lesz az ERD-re.*

Fentiek alapján Szank Község Önkormányzata, figyelembe véve és mérlegelve a környezet védelméért felelős szervektől kapott véleményeket, határozatot hozott arról, hogy nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását:

### **SZANK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

#### **KIVONAT**

**a képviselő-testület 2024. szeptember 4-én megtartott  
üléséről készült jegyzőkönyvből**

#### **61/2024.(IX.4.) ÖH.**

**Szank Településtervének módosítása – döntés a környezeti vizsgálat szükségtelenségéről**

#### **HATÁROZAT**

Szank Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi határozatot hozza:

A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez a tervmódosításhoz készülő környezetvédelmi fejezet elegendő, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

*Határidő: azonnal*

*Felelős: Varga Ferencné polgármester*

**K.m.f.**

**Varga Ferencné s.k.  
polgármester**

**Dr. Szegesdi Henrietta s.k.  
jegyző**

**Tabajdi Gábor Lajos s.k.  
Jkv. hitelesítő**



**SZANK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**KIVONAT**

**a képviselő-testület 2024. április 17-én megtartott  
üléséről készült jegyzőkönyvből**

**23/2024.(IV.17.) ÖH.**

**Szank Településtervének módosítása – döntés az eljárás indításáról, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát leíró Feljegyzésről, valamint előzetes döntés a környezeti vizsgálat szükségtelenségéről**

**HATÁROZAT**

1./ Szank Község Önkormányzat Képviselő-testülete elindítja Szank Község Településtervének módosítási eljárását a következők szerint:

1.1./ Telekalakítás mezőgazdasági útépitési pályázathoz - 903/72 hrsz.-ú terület - a szabályozási tervet az elkészült földmérési munkarészhez szükséges igazítani.

1.2./ Ipari park - Szank 086/11 hrsz iparterület átsorolása a jelenlegi Gksz helyett Gip övezetbe.

1.3./ Szank 87 hrsz-ú telek egy részének K-Tu helyett Gksz építési övezetbe való átsorolása (Seres Sándor 1800 nm nagyságú telke).

1.4./ Tímár Zsolt féle út kiszabályozása Szank **026/40, 026/41 hrsz-ú telkeken** (kialakítandó mezőgazdasági út másik vége).

1.5./ Szank, 101/3 – 101/4 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása a tervezett funkció szerint (előre láthatólag rendezvényterület lesz)

1.6./ Szép u. 2 – helyi védelem alól kikerült, az ábrázolás a szabályozási tervben is törölendő.

2./ Szank Településterv módosításának megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata a mellékelt Feljegyzés szerinti tartalommal készül.

3./ A Településterv módosítási eljárása során a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról szóló döntést Szank Község Polgármestere hozza meg.

4./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez a tervmódosításhoz készülő környezetvédelmi fejezet elegendő, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

*Határidő: azonnal*

*Felelős: Varga Ferencné polgármester*

**K.m.f.**

**Varga Ferencné s.k.  
polgármester**

**Dr. Szegesdi Henrietta s.k.  
jegyző**

**Tabajdi Gábor Lajos s.k.  
jkv. hitelesítő**

**Kivonat hitelesül:**

*Kovács Imréné!*  
**Kovács Imréné  
jegyzőkönyvvezető**



*Melléklet a 23/2024.(IV.17.) ÖH határozathoz*

## FELJEGYZÉS

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 7. § (7) bekezdés értelmében.

Szank Község Településtervének 2024. évi részleges módosításához az R. 1. és 2. melléklete szerinti tartalmat a következők szerint kell a módosítási területre kidolgozni.

### R.1. melléklete (Megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) tekintetében

Megalapozó munkarész a 2022-2023. évi településtervezés keretében készült Megalapozó vizsgálat (rajzi vizsgálatok, leíró munkarész). Ezeket az anyagokat kell felhasználni és figyelembe venni a terv készítése során, a módosítási területekre kiterjedően kiegészítve a következőkkel:

„2. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább

c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

3. A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki

c) Területrendezési követelmények

d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

k) Környezetiállapot-jellemzők

l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

m) Közlekedés

n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás”

### R.2. melléklete (Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) tekintetében

Alátámasztó munkarészekként kezelendők a 2022-2023. évi településtervezés keretében készült alátámasztó leírások és rajzi javaslatok. Ezeket az anyagokat kell felhasználni és figyelembe venni a terv készítése során, a módosítási területekre kiterjedően kiegészítve a következőkkel:

„1.2. Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

b) Településrendezési javaslat

c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat

f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztetendő tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

g) A módosítással érintett területek bemutatása

h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása”

A fenti tartalmat a leíró munkarész logikai összefüggései szerint lehet társítani egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban. A javaslatok a módosítás tartalmának megítéléséhez szükséges részletezettséggel készüljenek.

Szank, 2024. április 3.



Szilberhorn Erzsébet  
önkormányzati főépítész

## 2. Tervezett módosítások leírása

**1. ügy – Fejlesztési döntés: 23/2024.(IV.17.) ÖH. határozat 1.2. pont.** Az 1. ügyben a meglévő Ipari Park-csarnok *pályázati ellenőrzéséhez kapcsolódóan vált gazdasági kategóriát* (Gksz helyett Gipe egyéb ipari terület), mivel időközben a gazdaságfejlesztési támogatási elvek változtak, már csak az ipari területet segítik.

A helyszín a külterületen található, a község Ipari Parkján belül (Jászszentlászlói út mellett) a jelenleg Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató területbe* sorolt 086/11 és 084/47 hrsz.-ú telek (5,87 hektár) *a gazdaságfejlesztési támogatásban előírt feltételek teljesítése érdekében* Gipe jelű *egyéb ipari gazdasági terület* kategóriába kerül át. A változás nem konkrét építési programhoz kapcsolódik. A területen már felépült egy csarnok. A telkek művelésből ki vannak vonva.

*Légifotó (Google 2023)*



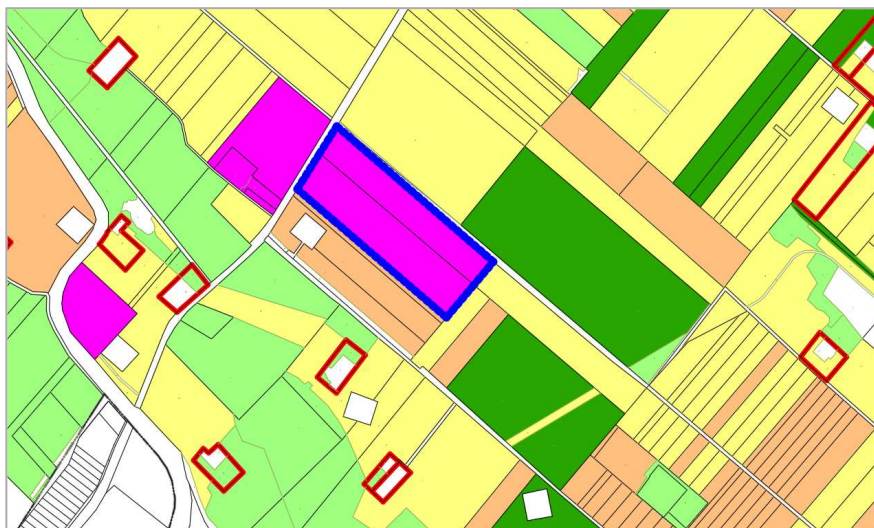
*(Utakép Google 2023)*



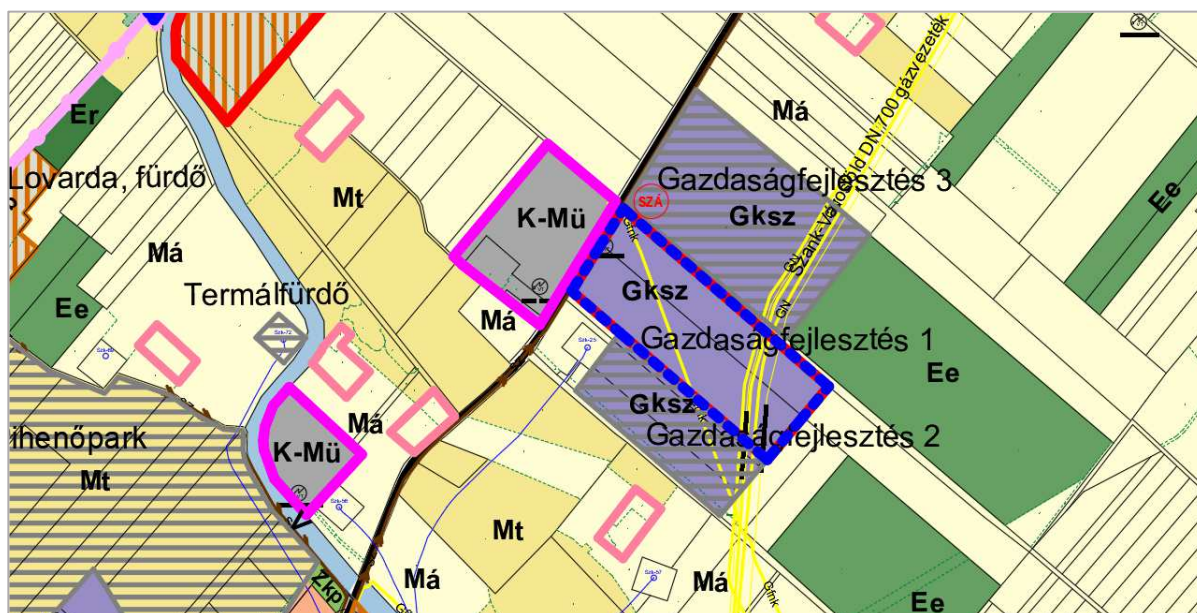


*Módosítási terület és környezete használati módja (2022. évi V-2 vizsgálati kartogram részlet)*

- Erdő, fásított terület
- Legelő, rét
- Gyümölcsös, szőlő, kert
- Szántó
- Nádas, mocsár
- Vízállásos terület
- Tanya, udvar
- Major, üzem, telephely
- Belterület, kivett területek



*Módosítás bemutatása a jelenleg hatályos fejlesztési tervben – a kék szaggatott vonallal jelölt módosítási terület egyéb ipari (Gipe) kategóriába kerül*



A településen viszonylag nagy számban működnek vállalkozások (2022 év végén 673 db), de ebből csak kevesebb, mint 35 db a társas vállalkozás, amely az önálló vállalkozásokhoz képest stabilabbnak minősül és több embernek is munkát ad. A **helyben foglalkoztatás** esélyeit igyekeznek javítani a település a társas vállalkozások betelepülésének ösztönzésével, egyebek között ez volt a célja az Ipari Parkban lezajlott fejlesztésnek is. **Gipe** jelű, a környezetére jelentős hatást nem gyakorló *egyéb ipari gazdasági terület* kategóriába jelenleg Szankon csak a belterület Ny-i oldalán



kialakult Tooltechnik Kft-telephelye és közvetlen mellette lévő bővítési területe tartozik összesen 3,9 hektáron. E kategóriába kerül a módosítással az említett két telek az Ipari Parkban.

A módosítási terv véleményezési szakaszában az állami főépítész a következőket jelezte az ügyben:

„A negatív vizuális hatások elkerülése érdekében a mezőgazdasági területek felé beültetési kötelezettség szabályozását javasoljuk az 1. módosítás tekintetében”. A javaslat alapján a **beültetési kötelezettség jelölve lett** a mezőgazdasági területtel határos szakaszokon.

*Módosítás bemutatása a jelenleg hatályos szabályozási terven – a módosítási területet kék szaggatott vonal jelöli*



*Súlyponti EOY-koordináták: x:135070, y:699020*

*Módosított szabályozási terv*



A Helyi Építési Szabályzat az **elhelyezhető funkciókat** a Gksz területre vonatkozóan a 13. §-ban, a Gipe területre vonatkozóan pedig a 14. §-ban közli. A Gksz-1 és a Gipe-1 építési övezetben egyaránt elhelyezhető szolgálati lakás, a Gksz-1-ben tulajdonosi lakás is. Diákszállás és munkásszállás is létesíthető a Gksz-1 építési övezetben, míg a Gipe-1-ben csak az utóbbi lehetséges. A Gksz-1 építési övezetben korlátozottan intézményi funkciók is létesíthetők, az egyéb iparban viszont nem. Megegyezik a két építési övezet között abban a tekintetben is, hogy maga a **gazdasági tevékenység** csak azokra korlátozódik, amelyek sem környezeti hatásvizsgálati, sem egységes környezethasználati engedélyhez nem kötöttek.



A Gksz területen az országos jogszabályok eleve kizárják a jelentős kedvezőtlen környezeti hatások keletkezését, a Gipe területen viszont a HÉSZ előírásai szabnak e tekintetben korlátokat: a 15. § (3) bekezdés értelmében **veszélyes üzem** nem létesíthető, **hulladékgazdálkodás** ugyan végezhető, de hatásterülete nem terjedhet ki a belterületre.

A Gipe területen lehetséges saját szennyvíztisztító telep létesítése, azonban a módosítási helyszínen nem várható, mivel a telkek előtt halad el a Jászszentlászló felé vezető nyomott szennyvízvezeték, amelyre rá lehet csatlakozni.

A módosítás előtti és utáni **építési övezetek előírt paramétereit** az alábbi táblázat (HÉSZ 3. melléklet részlet) segít áttekinteni. A beépítési mód, az épületmagasság és a közműellátottság előírása megegyező, a módosított építési övezetben a megengedett beépítettség alacsonyabb lesz (60 helyett 50 %) az előírt zöldfelület pedig nagyobb (20 helyett 25 %). A telekterületre vonatkozóan vannak eltérések, de a változással érintett két telek megfelel az új előírásoknak is.

*HÉSZ 3. melléklet részlet: a Gksz-1 és a Gipe-1 építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai*

| A                                 | B                                                                                                     | C                       | D          | E        | F                                  | G                      | H                    | I                                    |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|----------|------------------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| építési<br>övezet,<br>övezet jele | a telek                                                                                               |                         |            |          |                                    |                        | az épület            | a telek                              |
|                                   | beépítési<br>módja:<br>K: kialakult<br>O: oldal-<br>határon álló<br>SZ:<br>szabadonálló<br>lkr: ikres | kialakítható legkisebb* |            |          | megengedett                        |                        | megengedett          | közműellátási<br>mértéke és<br>módja |
|                                   |                                                                                                       | területe                | szélessége | mélysége | legnagyobb                         | legkisebb              | legnagyobb           | közmuvesítettség                     |
|                                   |                                                                                                       |                         |            |          | beépítettsége<br>terepszint felett | zöldfelületi<br>aránya | épület-<br>magassága |                                      |
|                                   |                                                                                                       | m <sup>2</sup>          | m          | m        | %                                  | %                      | m                    |                                      |
| Gksz-1                            | SZ                                                                                                    | 720                     | 16         | 14       | 60                                 | 20                     | 7,5 <sup>H</sup>     | közművesítetlen                      |
| Gipe-1                            | SZ                                                                                                    | 900                     | 18         | 10       | 50                                 | 25                     | 7,5 <sup>H</sup>     | közművesítetlen                      |

**2. ügy – Fejlesztési döntés: 23/2024.(IV.17.) ÖH. határozat 1.3. pont.** Seres Sándor telektulajdonos kérelmezte, hogy a 87 hrsz.-ú telek 1800 m<sup>2</sup> nagyságú telekrésze, amely jelenleg K-Tu jelű *különleges (beépítésre szánt) turisztikai területbe* tartozik, Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató terület* kategóriába kerüljön át, mivel a jövőben egy vállalkozás gépjárművek tárolására kívánja hasznosítani.

Az egykori mázsaházat magába foglaló területet az önkormányzat korábban értékesítette, de még nincs önálló telekké alakítva, tulajdonközösség áll fenn, melyet mindkét fél szeretne megszüntetni.

A helyszín a belterület szélén, a Dong-éri főcsatorna és a községi sporttelep között található, a javasolt turisztikai jellegű hasznosítást erre alapozta a Településtervezés. A kérelem benyújtását követően felmerült, hogy elővásárlási jogával élve község visszavásárolja a területet, végül számos körülményt mérlegelve a Képviselő-testület elvetette ezt a szándékot. Részlet a 2024. januári ülés jegyzőkönyvéből:

**Varga Ferencné polgármester**

Nagyobb létszámú, kb. 200 főt befogadó rendezvényházat szeretett volna létrehozni a területen, nagyobb rendezvények, esetleg sport tartására. Eddig erre nem volt pályázati lehetőség. Kérte jegyző asszonyt, hogy nézzen utána, hogy egyáltalán lehet-e a területre építeni.

**Dr. Szegesdi Henrietta jegyző**

MOL vezeték megy át a területen, amelynek védőtávolsága van. A helyi építési szabályok szerint 40 % zöldterületnek meg kell maradni, a csatornától és a közúttól is be kell tartani a védőtávolságot. Ezek miatt a terület nagyobb épület építésére nem alkalmas.

**Varga Ferencné polgármester**

Le kell mondani erről a tervről. Szerinte ne vásárolja meg az önkormányzat az ingatlant. A volt Takarékszövetkezet épületének megvásárlása az elsődleges, amely bölcsődének vagy egyéb más közcélra használható.

**Kovács Imre képviselő**

Az is Szank érdekét szolgálja, ha helyi vállalkozó veszi meg az ingatlant.

**Mucsi László József képviselő**

Szerinte az önkormányzat ne éljen elővásárlási jogával, járuljon hozzá, hogy szabadon értékesíthesse az ingatlant.

**A képviselő-testület úgy foglalt állást, hogy a mázsaház területével kapcsolatban nem él elővásárlási jogával, Seres Sándor szabadon értékesítheti az ingatlant.**

*Telekalakításra vár a magánkézbe került 1800 m<sup>2</sup> terület lehatárolása az alábbi vázrajz szerint:*



*Ortofotó*





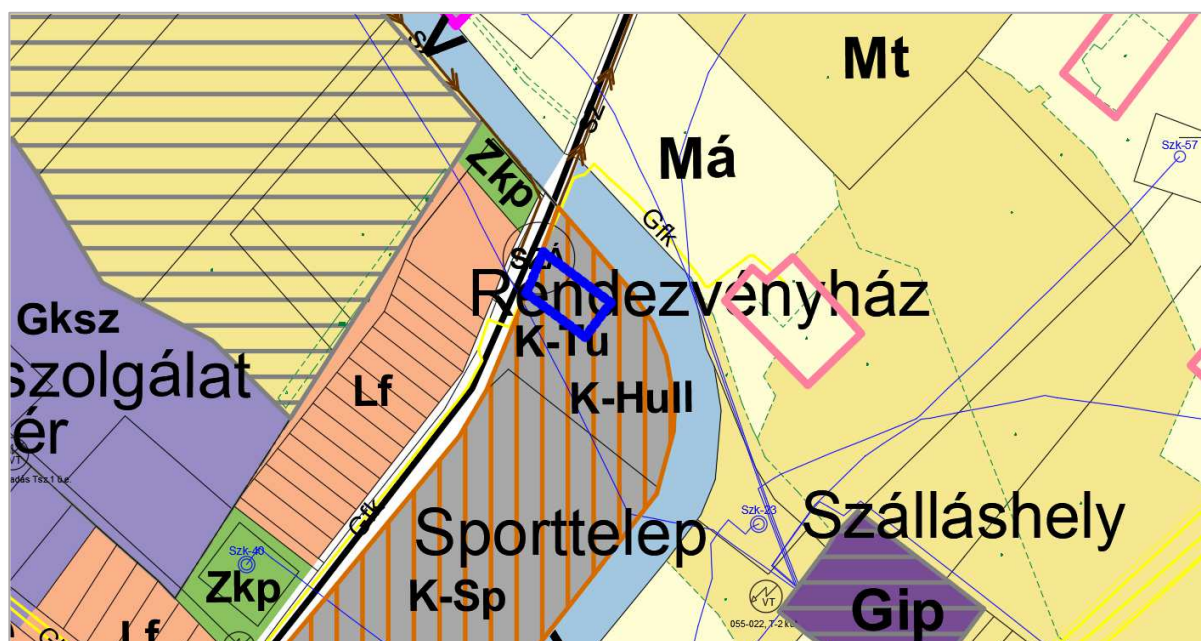
*Utcakép (Google 2022) – a háttérben a volt mázsaház épülete áll, távolabb jobbról a községi sportpálya telke látható*



A felelős tervező véleménye szerint ha a K-Tu jelű *különleges (beépítésre szánt) turisztikai terület* beépítésre legalkalmasabb része más funkciót kap, akkor nincs értelme fenntartani ebben az építési kategóriában a csatorna és a sporttelep felől visszamaradó telekrészeket. A telken áthaladó nagynyomású földgázvezeték és védőzónája, valamint a szabadon hagyandó csatornapart miatt az épületelhelyezés korlátozott, ugyanakkor zöldterület kialakítása indokolt volna a pályához és a csatorna zöldfelületeihez, vizes élőhelyéhez kapcsolódóan. Az országos közút É-i oldalán is közparkként van szabályozva a csatornapart. A K-Tu terület megszűnése miatt a „Rendezvényház” fejlesztési cél is törlésre kerül a módosítási helyszínen.

A K-Hull jelű különleges hulladékkezelő és -lerakó övezet továbbra is megmarad, mivel településüzemeltetés keretében inert hulladékokat gyűjtenek be és kezelnek a telek DK-i részén.

*Módosítás bemutatása a jelenleg hatályos fejlesztési tervben – a kék szaggatott vonallal jelölt módosítási terület kereskedelemi szolgáltató gazdasági (Gksz) kategóriába kerül, mellette mindkét oldalon Zkp közpark keletkezik*



*Súlyponti EOY-koordináták: x:134630, y:698510*

A módosítási terv véleményezési szakaszában az **állami főépítész** a következőket jelezte az ügyben:

„A 2. módosítással kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy a 87 hrsz-ú ingatlan tervezett telekalakításánál a K-Hull-1 építési övezetbe tartozó telekrész között kapcsolatát biztosítani szükséges az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) kormányrendelet (továbbiakban: Kr.) 23/E. § (1) bekezdés alapján.”

Az észrevételt földmérővel egyeztetve az önkormányzat. Elvileg nincs akadálya annak, hogy a Zkp besorolású telek leválasztásakor a telken belül „közpark” és „út” rendeltetésű alrészlet is kialakuljon. Az utat ott célszerű kijelölni, ahol jelenleg a telek útcsatlakozása, nagykapuja kialakult.

*Meglévő útcsatlakozás és nagykapu a K-Tu terület D-i részén létrejövő Zkp területen (Google utcakép 2022) – ez a bejárat szolgál majd a megmaradó K-Hull-1 építési övezet megközelítésére.*

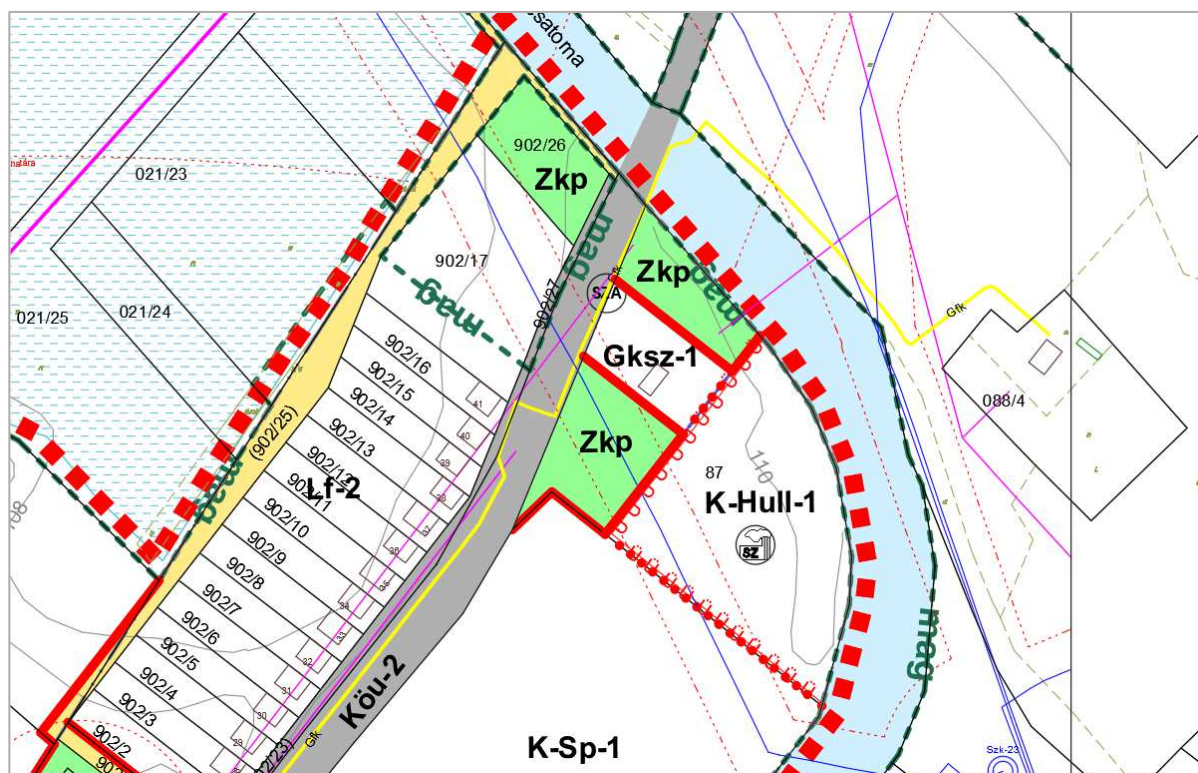


Az **állami főépítész** jelezte továbbá a következőket:

„A 2. módosításnál a Gksz-1 építési övezetben az oldalkert mérete szabadon álló beépítési mód esetén minimum 3,75 méter. Ezért kérjük megvizsgálni, hogy a tervezett Zkp jelű zöldterület határa és a meglévő épület közötti távolság megfelel-e fenti követelménynek.”

A kérdéses távolság 4,0 m, megfelel az oldalkerti előírásoknak.





A Helyi Építési Szabályzat az **elhelyezhető funkciókat** a keletkező **Gksz** területre vonatkozóan a 13. §-ban közli. A Gksz-1 építési övezetben elhelyezhető szolgálati lakás, tulajdonosi lakás, diákszállás, munkásszállás, utóbbiak csak a gazdasági területen folyó tevékenységhez kapcsolódóan.

Korlátozottan intézményi funkciók is létesíthetők, de nem valószínű, hogy a viszonylag kis területen felmerül ennek lehetősége. Csak olyan **gazdasági vagy hulladékkezelési tevékenység** építménye helyezhető el, amely sem környezeti hatásvizsgálati, sem egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött. A Gksz területen az országos jogszabályok kizárják a jelentős kedvezőtlen környezeti hatások keletkezését, ilyen tevékenység nem folytatható.

A módosítás előtti és utáni **építési övezetek előírt paramétereit** az alábbi táblázat (HÉSZ 3. melléklet részlet) segít áttekinteni. A beépítési mód, az épületmagasság és a kialakítható legkisebb telekterület előírása megegyező, a módosított építési övezetben a megengedett beépítettség nagyobb lesz (40 helyett 60 %) az előírt zöldfelületi fedettség pedig csökken (40 helyett 20 %). Az előírt közműellátottságra és a telekterületre vonatkozóan vannak eltérések, de a változással érintett telek megfelel az új előírásoknak is.

*HÉSZ 3. melléklet részlet: a Gksz-1, a K-Tu-1 építési övezetek, valamint a Zkp övezet telekalakítási és beépítési szabályai – a táblázatban változás történik az 5. sorszámú ügy kezelése során, a kék színnel jelölt bejegyzések ezt a változást jelzik a Zkp övezet vonatkozásában*

| A                                 | B                                                                                                     | C                                                                                                            | D          | E        | F                                          | G                      | H                    | I                                    |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|--------------------------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| építési<br>övezet,<br>övezet jele | a telek                                                                                               |                                                                                                              |            |          |                                            |                        | az épület            | a telek                              |
|                                   | beépítési<br>módja:<br>K: kialakult<br>O: oldal-<br>határon álló<br>SZ:<br>szabadonálló<br>lkr: ikres | kialakítható legkisebb*                                                                                      |            |          | megengedett                                |                        | megengedett          | közműellátási<br>mértéke és<br>módja |
|                                   |                                                                                                       | területe<br>[szögletes<br>zárójelben az<br>üres és<br>beépítésre<br>nem tervezett<br>telekre<br>vonatkozóan] | szélessége | mélysége | leg-<br>nagyobb                            | legkisebb              | legnagyobb           | közművesítettség                     |
|                                   |                                                                                                       |                                                                                                              |            |          | beépített-<br>sége<br>terepszint<br>felett | zöldfelületi<br>aránya | épület-<br>magassága |                                      |
|                                   |                                                                                                       | m <sup>2</sup>                                                                                               | m          | m        | %                                          | %                      | m                    |                                      |
| Gksz-1                            | SZ                                                                                                    | 720                                                                                                          | 16         | 14       | 60                                         | 20                     | 7,5 <sup>H</sup>     | közművesítetlen                      |
| K-Tu-1                            | SZ                                                                                                    | 720                                                                                                          | 16         | 25       | 40                                         | 40                     | 7,5 <sup>H</sup>     | hiányos                              |
| Zkp                               | SZ                                                                                                    | 100 [50]                                                                                                     | N          | N        | 3                                          | 70                     | 7,5                  | közművesítetlen                      |

**3. ügy – Fejlesztési döntés: 23/2024.(IV.17.) ÖH. határozat 1.5. pont.** Községi piac bővítése érdekében a jelenleg Lf falusias lakóterületbe sorolt 101/3, 101/4 hrsz.-ú telkek **Vt** jelű *településközpont vegyes területbe* kerülnek át.

Az indító határozat szerint „rendezvényterület” kialakítása a cél, a községi piachoz kapcsolódó fedett-nyitott közösségi tér, burkolt felület létesítésével. A felelős tervező javaslatára kerül a terület a községi piaccal megegyező kategóriába, amely alkalmas a tervezési program megvalósítására.

A helyszín a belterület K-i szélén, a Rákóczi utca végén található, a meglévő községi piac szomszédságában. A telkek üresek, nem áll rajtuk épület. Érintve vannak az Szk-9 és Szk-59 jelű **felszámolt szénhidrogén kutak** 50 m sugarú védőterületével, ezért Szank Község egyeztetést kezdeményezett a Bányavagyonhasznosító Nonprofit Közhasznú Kft.-vel (BVH) a védőterület 10 m-re való csökkentését kérve. Mindkét kút esetén **megtörtént a változtatás**: a BVH helyszíni vizsgálat és adatfeltárás után megállapította, hogy a kutak szabályszerűen rekultiválva lettek, és eljárást a Bányakapitánynál a védőterület csökkentését javasolva. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály kiadta SZTFH-BANYASZ/10490-5/2024 számú VÉGZÉS-ét, amelyben az alábbiakat rögzítette:



A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a Bányavagyon-hasznosító Nonprofit Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság (1126 Budapest, Tartsay Vilmos u. 3. I. em., továbbiakban: Bányavállalkozó) által benyújtott bejelentése alapján megkeresi Szank Község Önkormányzatát, hogy a felszámolt Szank-009 (Szk-009) és a Szank-059 (Szk-059) jelű, használaton kívüli bányászati célú mélyfúrás körül építési tilalmat szíveskedjen elrendelni, az alábbiak szerint:

A létesítmények besorolása: 2.2 kőolaj- és földgázbányászati célú kút  
(12/2022 (I.28.) SZTFH rendelet 1. melléklet szerinti besorolás)

**Szank-009 (Szk-009) jelű bányászati célú mélyfúrás:**

A létesítmény elhelyezkedése: Bács-Kiskun vármegye  
Érintett helyrajzi szám: Szank, 101/6 hrsz.  
Felszíni koordinátái: EOY Y: 697 911,75  
EOV X: 134 650,56  
Fúrt mélység: 2300 m

**Szank-059 (Szk-059) jelű bányászati célú mélyfúrás:**

A létesítmény elhelyezkedése: Bács-Kiskun vármegye  
Érintett helyrajzi szám: Szank, 100/7 hrsz.  
Felszíni koordinátái: EOY Y: 697 944,68  
EOV X: 134 618,86  
Fúrt mélység: 1900 m

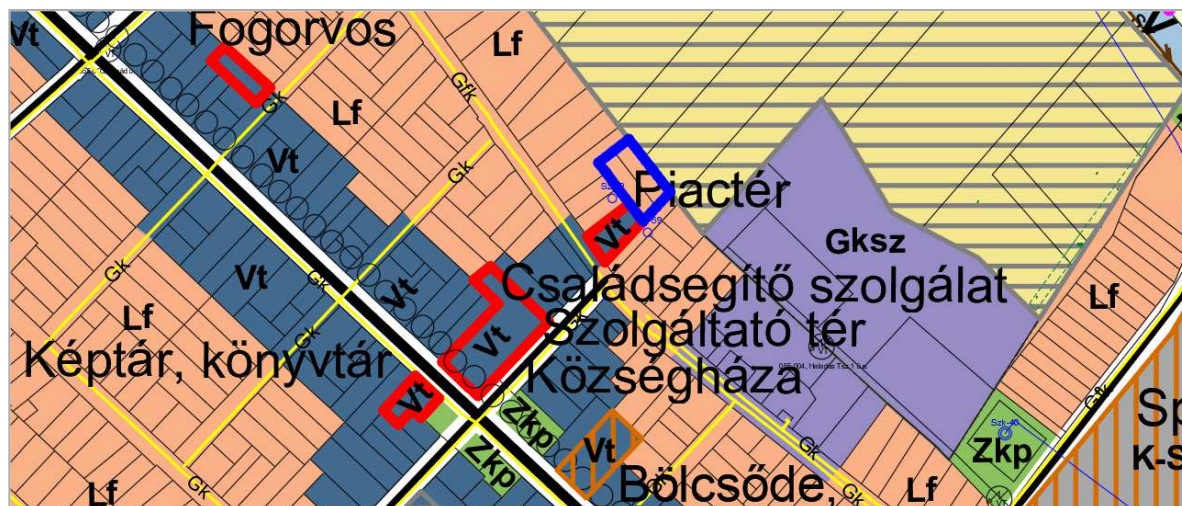
A tilalomra javasolt terület nagysága: 314 m<sup>2</sup>, amely a kutak középpontja körül 10 m-es sugarú körben helyezkedik el.

A Bányafelügyelet igazolja, hogy a kutak műszaki felszámolását szakszerűen elvégezték, ezzel a kutak 50 m-s biztonsági övezete megszűnt.

Kérjük, hogy az építési tilalom elrendeléséről szóló határozat egy példányának megküldésével - a Bányafelügyeletet szíveskedjenek tájékoztatni.

A végzés ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye.

*Módosítási terület bemutatása a jelenleg hatályos fejlesztési tervben – a kék szaggatott vonallal jelölt módosítási terület Településközponti vegyes (Vt) kategóriába kerül*





*Ortofotó a módosítási terület lehatárolásával (kék szaggatott vonal) és a két rekultivált szénhidrogén kút védőterületének (piros körök) jelölésével*



*Súlyponti EOY-koordináták: x:146130, y:697860*

*Utcakép (Google 2022) – balról a piactér, tőle jobbra a m látható*

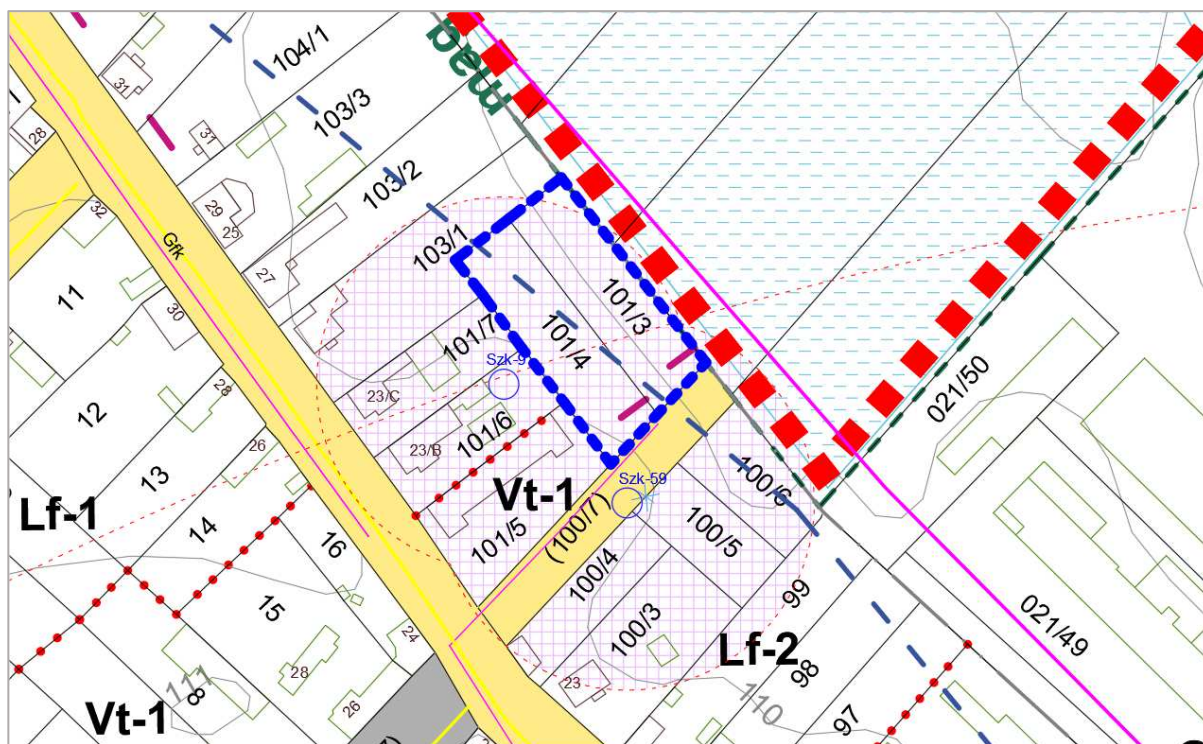


Az Lf jelű *Falusias lakterületet* felváltó Vt jelű *Településközponti vegyes terület* rendkívül változatos funkciók elhelyezésére nyújt lehetőséget. Az OTÉK 16. § értelmében az itt létesülő épületek a lakó rendeltetésen kívül igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztat, sport rendeltetés tartalmazhatnak, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb szórakoztató rendeltetés is helyet kaphat.

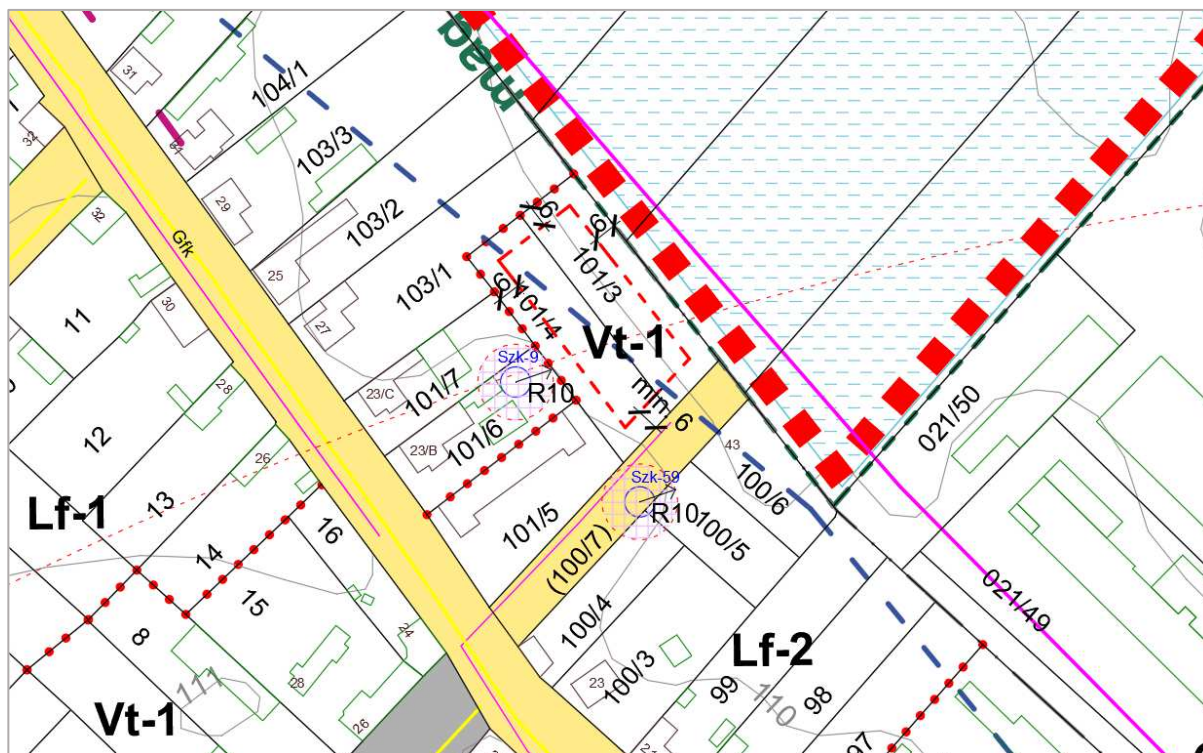
A HÉSZ 12. § kizárja viszont az önkiszolgáló autómosó, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló elhelyezését, továbbá raktárt, tároló épületet csak a település működésének biztosítására enged telepíteni. Korlátozva van az állattartó épületek elhelyezése is a HÉSZ 7. mellékletében foglaltak szerint.



*Helyszín bemutatása a jelenleg hatályos szabályozási terven – a módosítási területet kék szaggatott vonal jelöli*



*Módosított szabályozási terv*



A szabályozási tervlapon 6,0 m oldal- és hátsóker, valamint min. 6,0 m előkert lesz jelölve.

A módosítás előtti Lf-2 jelű *Falusias lakó* és az azt felváltó Vt-1 jelű *Településközponti vegyes építési övezetek előírt paramétereit* az alábbi táblázat (HÉSZ 3. melléklet részlet) segít áttekinteni. A kialakítható legkisebb telekterület előírása megegyező, minden más érték eltér egymástól.

A módosított építési övezetben kialakult beépítési mód van érvényben: a HÉSZ 10. § (3) bekezdés értelmében „az építmények oldalhatáron álló építési helyen belül helyezendők el, azonban a kialakult ikres, vagy zárt sorú beépítési mód is alkalmazható, és a kialakult beépítés helye is építési helyként vehető figyelembe, ha a telepítésre vonatkozó egyéb előírások ezt nem zárják ki”. Az állami főőépítész a közbenső véleményében jelezte: „A 3. módosításnál a 101/3 és 101/4 hrsz-ú ingatlanon a tervezett beépítési mód ikres, azonban Vt-1 építési övezetben kialakult, elsősorban oldalhatáron álló beépítési módot ír elő a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 10. § (3) bekezdése. Tekintettel arra, hogy tárgyi telkek beépítetlenek – nincs kialakult állapot – kérjük az ellentmondás feloldását.

Az önkormányzat válaszában jelezte, hogy a 101/3 és 101/4 hrsz-ú telkeket összevonja majd a tervezett beépítést megelőzően. A tervezett rendezvénycsarnok (amely várhatóan nyitott-fedett térként jön létre) az oldalhatáron álló építési helyen belül szabadonálló módon épülhet meg.

A jelzett ellentmondás feloldására kiegészül a HÉSZ normaszövege a kialakult állapotra vonatkozóan (10. § 3. bekezdés): „Kialakult beépítési módú építési övezetben, a szabályozási tervben bejegyzett építési határvonal hiányában az építmények oldalhatáron álló építési helyen belül helyezendők el, azonban a kialakult ikres, vagy zárt sorú beépítési mód is alkalmazható, és a kialakult beépítés helye is építési helyként vehető figyelembe, ha a telepítésre vonatkozó egyéb előírások ezt nem zárják ki.” A szabályozási tervben jelölt építési határvonal az összevont telekállapot esetén szabadonálló beépítést enged majd meg, az önkormányzati szándékkal összhangban.

A megengedett beépítettség nagyobb lesz (30 helyett 60 %) az előírt zöldfelületi arány pedig csökken (40 helyett 10 %). Az épületmagasság emeletes épületre is lehetőséget ad a változás után (8,5 m, amely egyes esetekben emelhető). A közműellátottság szigorúbb az új besorolás szerint, azonban a változással érintett két telek megfelel az új előírásoknak is.

*HÉSZ 3. melléklet részlet: az Lf-2, a Vt-1 építési övezetek, előírt paraméterei – a táblázatban változás történik az 5. sorszámú ügy kezelése során, a kék színnel jelölt bejegyzés ezt a változást jelzi a C oszlopban*

| A                                 | B                                                                                                     | C                                                                                                            | D          | E        | F                                          | G                      | H                    | I                                    |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|--------------------------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| építési<br>övezet,<br>övezet jele | a telek                                                                                               |                                                                                                              |            |          |                                            |                        | az épület            | a telek                              |
|                                   | beépítési<br>módja:<br>K: kialakult<br>O: oldal-<br>határon álló<br>SZ:<br>szabadonálló<br>lkr: ikres | kialakítható legkisebb*                                                                                      |            |          | megengedett                                |                        | megengedett          | közműellátási<br>mértéke és<br>módja |
|                                   |                                                                                                       | területe<br>[szögletes<br>zárójelben az<br>üres és<br>beépítésre<br>nem tervezett<br>telekre<br>vonatkozóan] | szélessége | mélysége | leg-<br>nagyobb                            | legkisebb              | legnagyobb           | közművesítettség                     |
|                                   |                                                                                                       |                                                                                                              |            |          | beépített-<br>sége<br>terepszint<br>felett | zöldfelületi<br>aránya | épület-<br>magassága |                                      |
|                                   |                                                                                                       | m <sup>2</sup>                                                                                               | m          | m        | %                                          | %                      | m                    |                                      |
| Lf-2                              | O                                                                                                     | 720                                                                                                          | 12         | 9        | 30                                         | 40                     | 4,5 <sup>F</sup>     | hiányos                              |
| Vt-1                              | K                                                                                                     | 720                                                                                                          | 14         | 10       | 60                                         | 10                     | 8,5 <sup>H</sup>     | részleges                            |

H: az építési helynek a telekhatártól legalább 15,0 m-re lévő részén legfeljebb 15,0 m épületmagasságig, a telekhatártól legalább 25,0 m-re lévő részén legfeljebb 25,0 m épületmagasságig növelhető



*Fedett piac és rendezvényter megépült példák a térségben*



*Bordány*



*Mélykút*



*Szarvas*

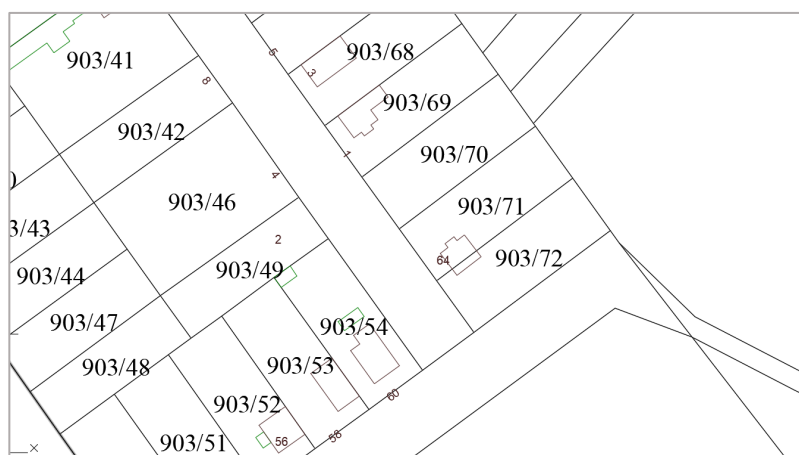
**4. ügy – Fejlesztési döntés: 23/2024.(IV.17.) ÖH. határozat 1.1. és 1.4. pont.** Telekalakítás szükséges mezőgazdasági útépitési pályázathoz – 903/70,71,72, valamint a 026/40, 026/41 hrsz.-ú terület – a szabályozási tervet az elkészült földmérési munkarészhez szükséges igazítani.

A változás csak a szabályozási tervlapokat érinti.

Szank Községi Önkormányzat a LEADER program keretében pályázati támogatást nyert egy 2,5 km hosszú külterületi út építésére. A tervezett útépités az Árpád utca keresztirányú (nagyjából K-Ny-i) gyűjtőút nyomvonalát folytatja kiszolgáló útként K-i irányban a Kiskun Emlékhely területéig, majd tovább a Jászszentlászlói útig. Az út két rövid szakaszán a szabályozás módosítása szükséges.

A belterület felőli indulási szakasz az Sz-2 jelű szabályozási terv hatályos területén található. A szabályozás változása az Árpád utca 64. számon feltüntetett épület 903/71 helyrajzi számú telkét, valamint a két szomszédos telket (hrsz.: 903/70,72) érinti. A 2022. évi szabályozási alaptérképen a meglévő épület oldalsó telekhatáron állt, azonban a 2024. évi alaptérképen a jogi telekhatár áthalad az épületen. A valóságban az épületet lebontották és az eredeti helyétől K-re új lakóházat építettek. Az út telekalakítása kapcsán kiderült, hogy az építési telkeket célszerű derékszögben átfordítani és az utcaszélességet 16-ról 18 m-re növelni, így a meglévő épület utcavonalon fog elhelyezkedni. A szabályozási terv módosítása e tervezett változásokhoz fog igazodni.

*2024. augusztusban az E-TÉR-ből letöltött alaptérkép: a meglévő épületet átmetszi a telekhatár, kiigazítás vált szükségessé*



*Módosítási terület állapota az ortofotó szerint (2024. évi alaptérképen)*





*Fotók a területről (Google 2022) – Árpád utca vége*



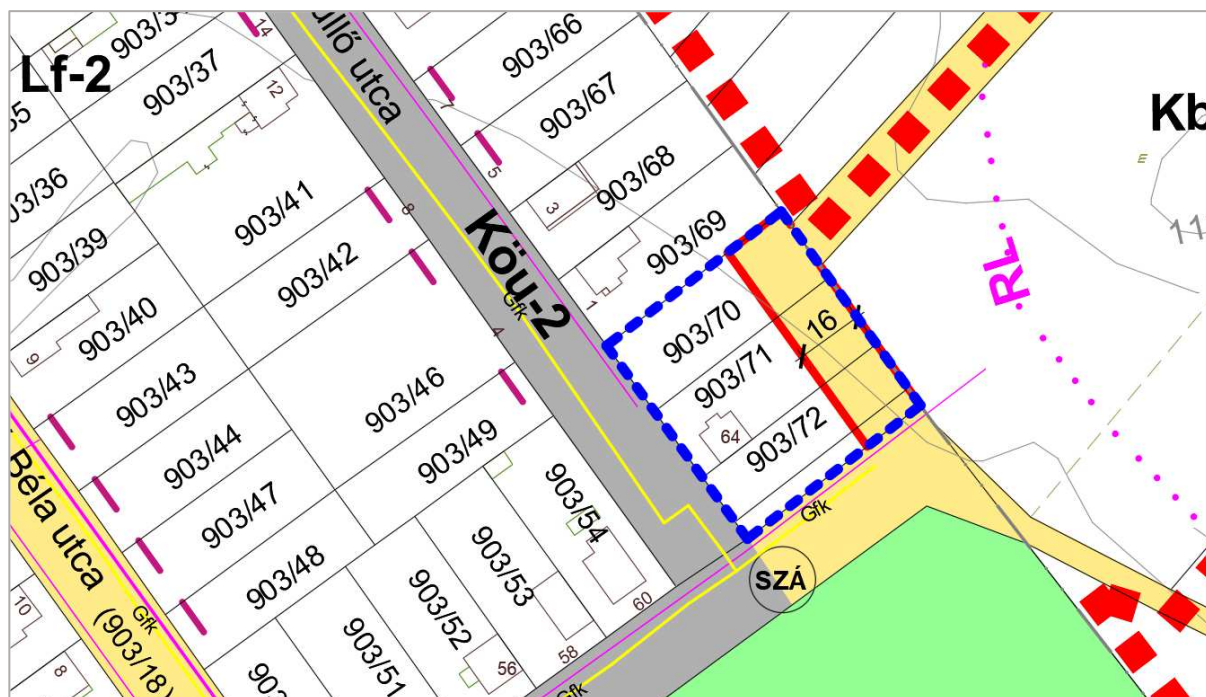
*Jobbról a külterület felé vezető út induló szakasza látható, amelynek leszabályozása jelen tervben megtörténik*



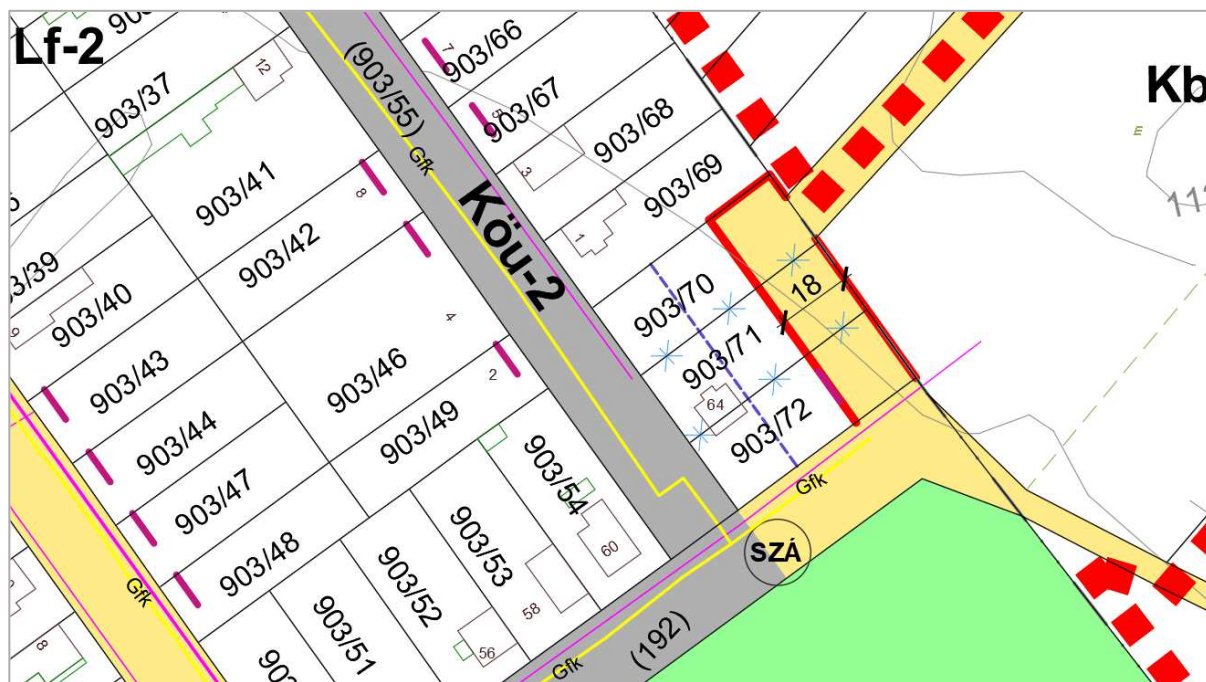
*Kiépítésre váró külterületi szakasz jobbról látható*



*Jelenleg hatályos szabályozási terv (Sz-2) – a módosítási területet kék szaggatott vonal jelöli*

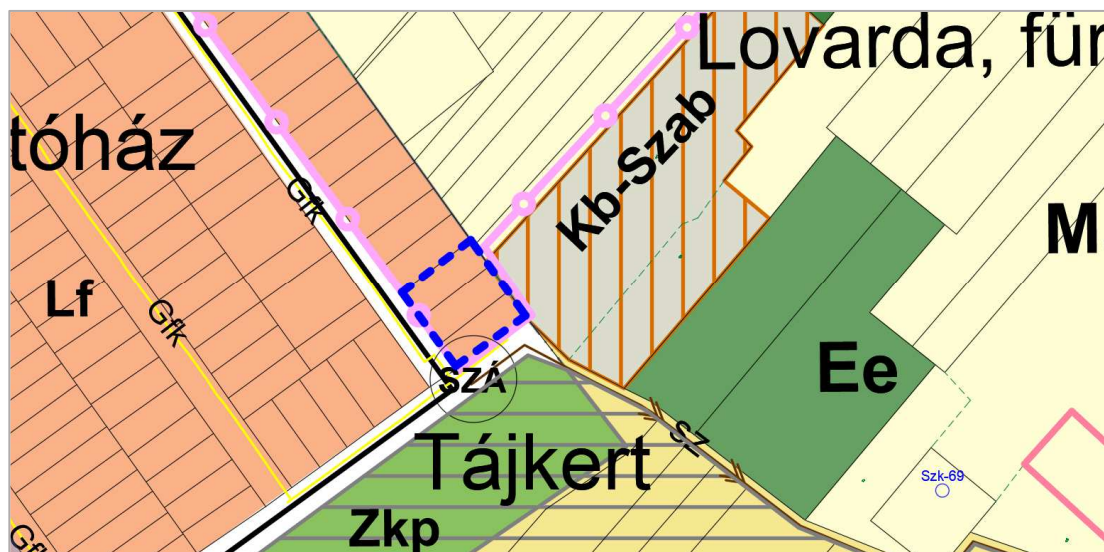


*Módosított szabályozási terv (Sz-2): a tervezett út szélessége 18 m-re nő, az érintett építési telkek átfordulnak az Árpád utcára merőleges irányba, az időközben felépült új családi ház a berajzolt építési vonalra kerül.*





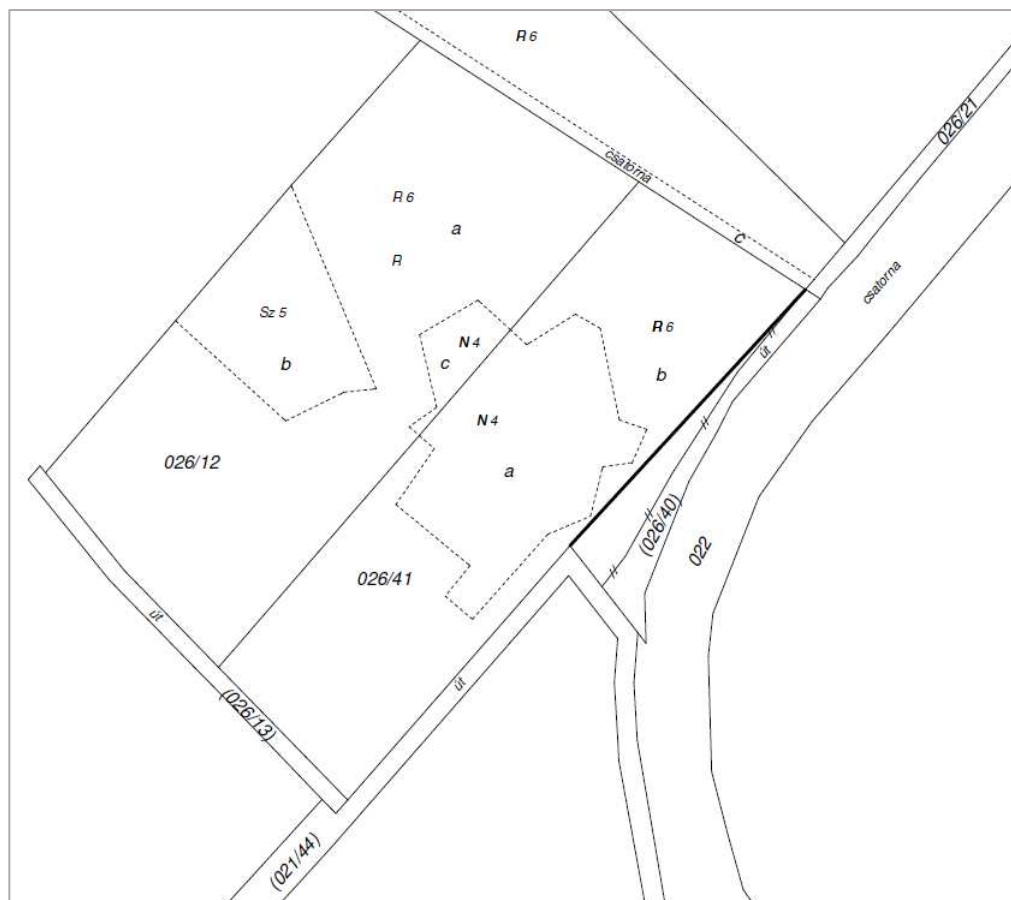
*Módosítás terület bemutatása a jelenleg hatályos fejlesztési tervben – nem lesz változás, a helyszín továbbra is falusias lakóterületben marad, az építendő út nem szerkezeti jelentőségű*



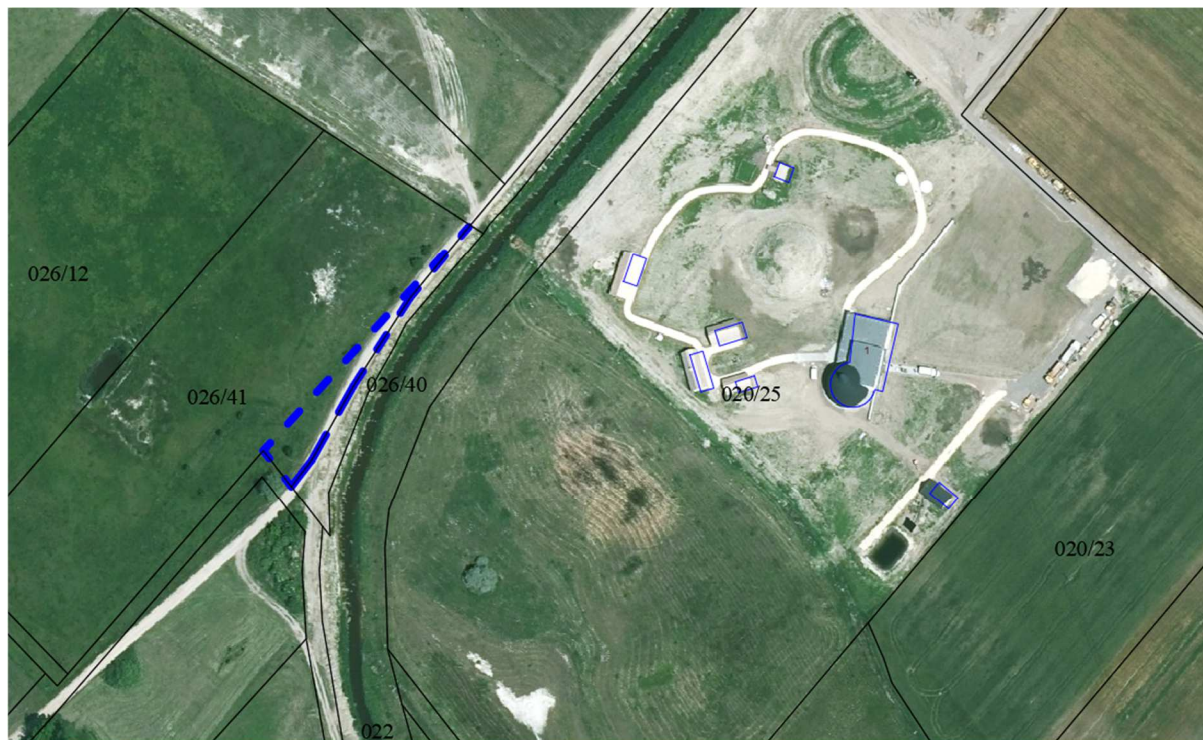
*Súlyponti EOY-koordináták: x:135180, y:697840*

Az **út folytatása** (külterületi szakasz) az Sz-1 szabályozási terv hatályos területén halad. A Kiskun emlékhely közelében az alábbiakban közölt földmérési vázlat szerint egy beszögellő telekrész csatolásával bővülne az út telkének területe. A tervezett szabályozás egyenes nyomvonal kiépítését teszi majd lehetővé.

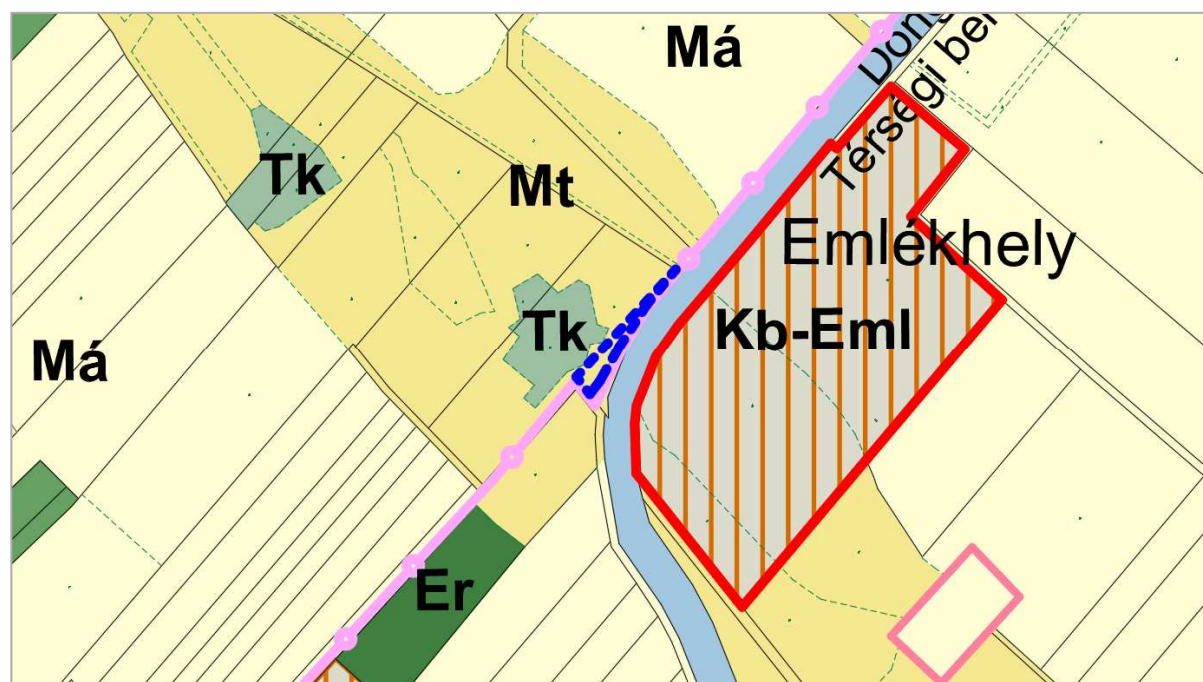
*Telekalakítási vázlat: a 026/40 hrsz.-ú út kiegészül a 026/41 hrsz.-ú telekből*



*Ortofotó – az út területének bővítését kék szaggatott lehatárolás jelzi; jobbról a Kiskun Emlékhely látható*



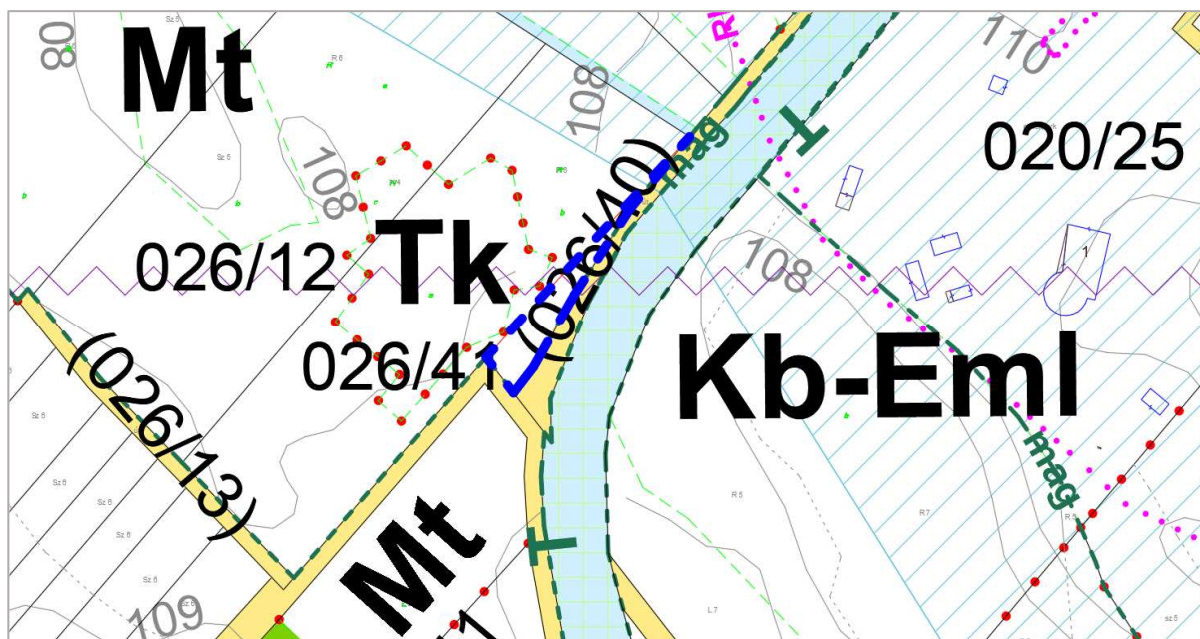
*Módosítás terület bemutatása a jelenleg hatályos fejlesztési tervben – a túraútvonal (rózsaszín vonal) törését ki kell egyenesíteni a közút nyomvonal módosítása miatt*



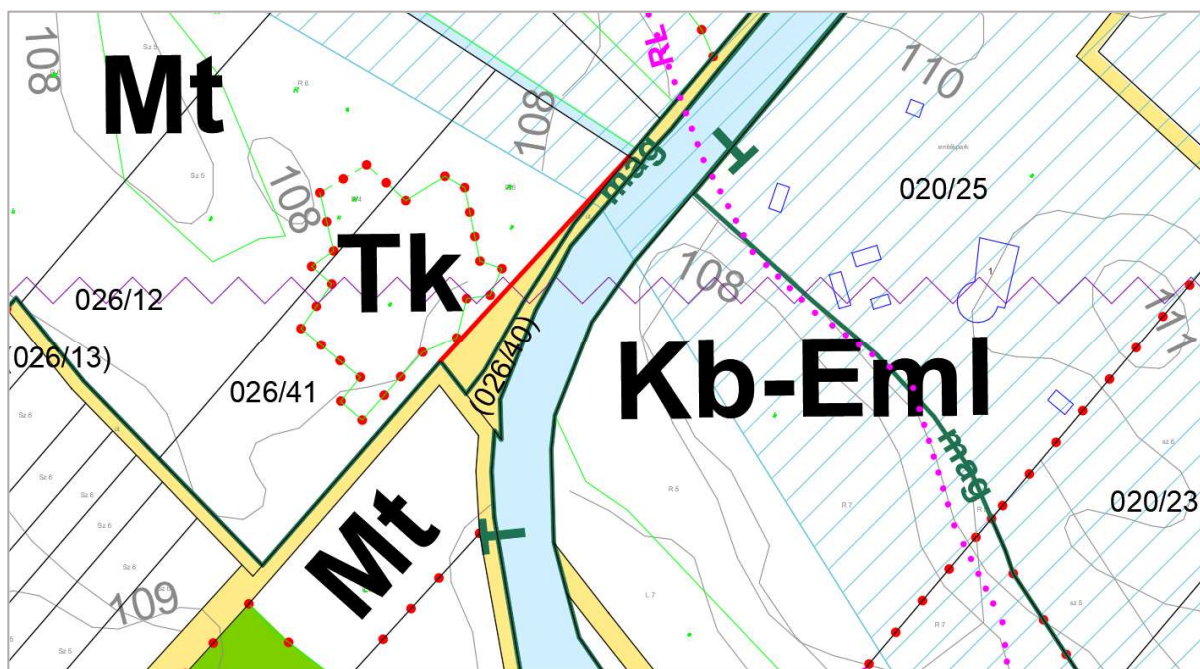
*Súlyponti EOY-koordináták: x:135600, y:698200*



*Jelenleg hatályos szabályozási terv (Sz-1) – a módosítási területet kék szaggatott vonal jelöli*

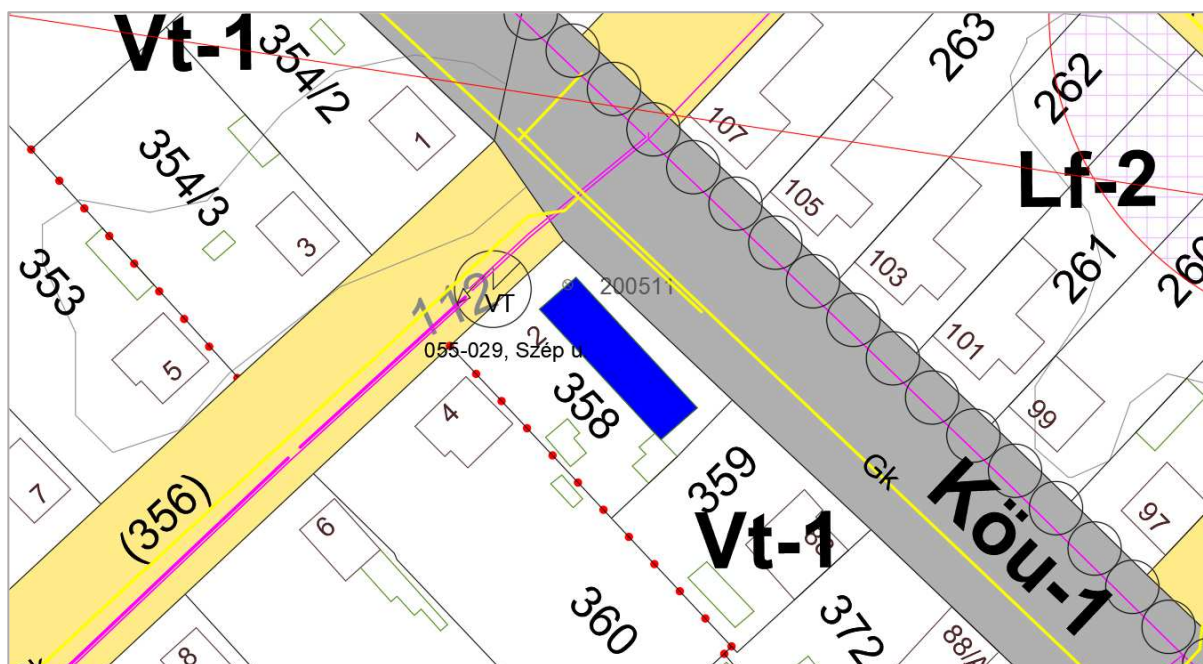
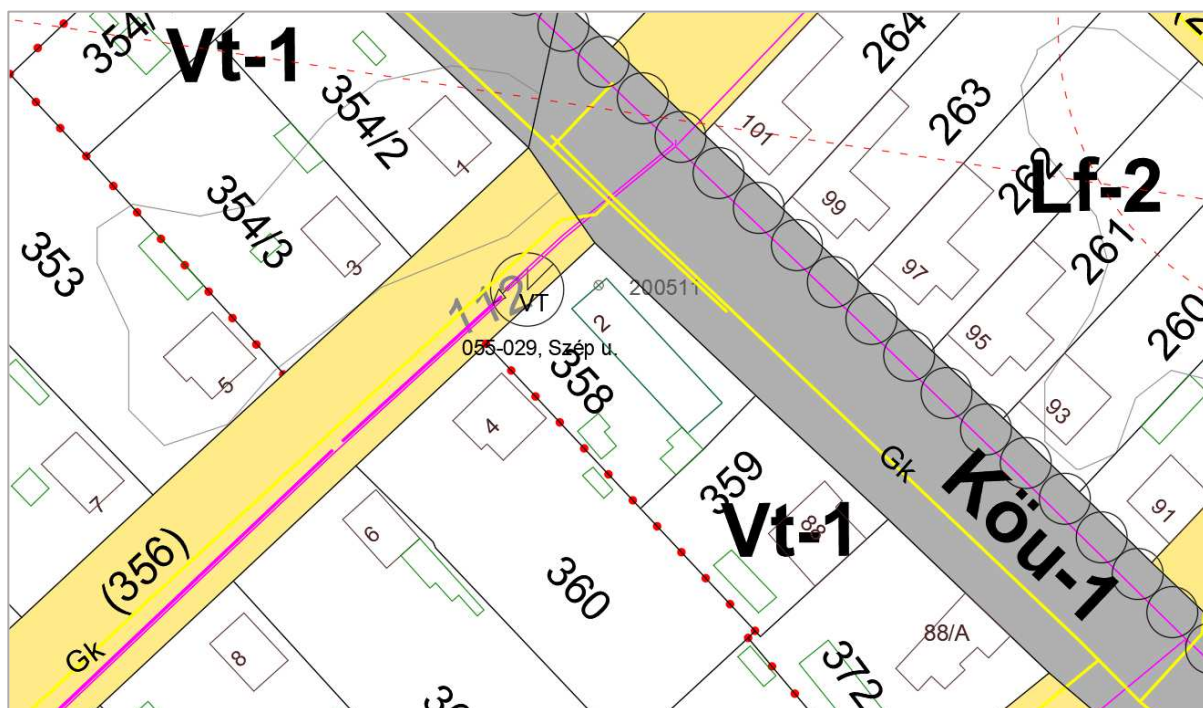


*Módosított szabályozási terv (Sz-1): a tervezett út területének kiegészítése lehetővé teszi az egyenes vonalban történő kiépítést*



**5. ügy – Fejlesztési döntés: 23/2024.(IV.17.) ÖH. határozat 1.6. és jogszabályi harmonizáció miatt tervezett HÉSZ-módosítások.**

**5.1. ügy –** Technikai változtatást jelent az **Sz-2 szabályozási tervlapon**, hogy a helyi védelem alól időközben kikerült Szép utca 2. számú ház helyi védett elemként történő ábrázolása a szabályozási tervben is törlésre kerül. Szank Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 15/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelettel módosította a Szank község településképeznek védelméről szóló 8/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét, törölve abból ezt az épületet.

*Sz-2 szabályozási terv részlet a Szép utca 2. környékén**Módosított Sz-2 szabályozási terv: a Szép utca már nincs helyi védett elemként megjelölve*

**5.2. ügy** – A HÉSZ normaszövegét úgy célszerű módosítani, hogy összhangban legyen az egyes földügyi előírások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.1.) kormányrendelet 2024. október 1-től hatályos 23/E. §-ában foglaltakkal, mely a következő:

„23/E. § (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetőek legyenek.



(2) Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.

(3) Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.

(4) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályi előírásoknak.

(5) Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt vagy annak a telekalakítással egy telekre eső részét elbontják, áthelyezik, vagy ha az épületet, melléképítményt a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a közmű-becsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakítják át. Amennyiben a telekalakítási engedély iránti kérelem benyújtásakor az elbontás, áthelyezés vagy külön-külön építménnyé alakítás követelménye nem teljesül, az engedély iránti kérelmet el kell utasítani.

(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”

2024. október 1-jét megelőzően a szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelölt, **a jogszabály-változás után viszont a kivételek közé kerültek egyéb esetek**, melyek miatt a **módosítási tervben előírányzott HÉSZ-változtatások egy része aktualitását veszítette**. Az **állami főépítész is jelezte** ezt közbenső véleményében.

Csak azokat a változásokat szükséges tehát elvégezni, amelyek a Kormányrendeletben nincsenek kifejtve, de a helyi sajátosságok alapján a HÉSZ jogosult felettük rendelkezni. A HÉSZ 9. § (1), (2) és (4) bekezdésében végrehajtandó módosítások e szerint a következőképpen alakulnak (megszüntetendő előírás áthúzással, új szöveg kék színnel van megjelenítve az idézett jogszabályrészben):

### **„9. Építés, telekalakítás, telekhasználat általános szabályai**

**9. § (1) ~~Egy telek vagy építési telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat.~~** Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére **értendők számítandók.** ~~Ebben az esetben az övezethatár telekhatárnak tekintendő, és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg. A különböző övezetbe, vagy építési övezetbe tartozó telek, vagy építési telek telekhatárrendezése és telekegyesítése nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.~~

**(2) A kialakítható telek legkisebb területére, szélességére és mélységére vonatkozó előírás csak telekalakítás során kötelező.** A beépítésre szánt területen, építési övezetben már kialakult telek, amely nem áll építési tilalom alatt, a méretétől függetlenül beépíthető, ha egyéb építési szabályok teljesülnek. ~~Nem kell betartani a kialakítható telek legkisebb területére, szélességére és mélységére vonatkozó előírást a közmű műtárgyak, vagy utak elhelyezésére szolgáló telkek esetében.~~

(3) Magánút legkisebb kialakítható szélessége, egyéb előírások hiányában, egy telek megközelítése céljából 4,0 m, több telek megközelítése céljából 6,0 m.

(4) Szabályozási vonallal vagy övezethatárral metszett telek vagy építési telek szabályozási terv szerinti kialakítása akkor is megengedett, ha az így létrejövő

a) telek vagy építési telek akkor is beépíthető, ha a területe és alakja az övezetben vagy építési övezetben előírt méreteknél nem felel meg, telekhatár-rendezés esetén ez a szabály akkor is alkalmazható, ha a telket vagy építési telket nem érinti szabályozási vonal vagy övezethatár, de a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek;

b) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a fenti telekalakítás után az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak;

c) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.

Szabályozási vonallal vagy övezethatárral metszett telek szabályozási terv szerinti kialakítása akkor is megengedett, ha a telken jogszerűen álló épület elő-, oldal- és hátsókert mérete, a telek beépítettségének mértéke, vagy a telekmérete nem felelnek meg az övezeti előírásoknak.

**5.3. ügy** – Vármegyei szakmai vélemények szerint javasolt a HÉSZ-ben a megengedett legkisebb telekterületet szabályozni az üres telkek telekalakítása esetén. A pótlólag beillesztett értékek magyarázatát alább közöljük.

*Közelkedési területek* esetén akár 20 m<sup>2</sup> nagyságú telkek kialakítására is szükség lehet, például a leszabályozott telekrészek önálló telekként való elkülönítése esetén.

*Zöldterület* esetén is előfordulhat olyan telekalakítás, amely közbenső állapotot képez a rendezési terv megvalósításának folyamatában, ezért a minimum 50 m<sup>2</sup> előírása javasolt.

*Erdő* esetén az erdőtörvénnyel és annak végrehajtási rendeletével összhangban 5000 m<sup>2</sup> érték lesz megállapítva.

*Mezőgazdasági terület* esetén vannak kis parcellák a jelenleg kialakult állapot szerint is. Az **állami főépítész** közbenső véleményében írt észrevételt elfogadva az Mk – Má – Mt övezetek esetében egységesen 720 m<sup>2</sup> minimális telekterület lesz előírva, amely kellő rugalmasságot adhat a használat szerinti telek-rendezések, közös tulajdon megszüntetése és egyéb, előre ki nem számítható esetekben.

*Vízgazdálkodási területek* esetén akár 100 m<sup>2</sup> nagyságú telkek kialakítására is szükség lehet, például a védősávok biztosítása, alrészlet önálló helyrajzi számra hozása és egyéb, esetleg több lépcsőben elvégzett telekkiegészítés esetén.

*Természetközeli területen* nem lehet épületet elhelyezni, ezért csak az üres és beépítésre nem tervezett esettel egészül ki a táblázat, 50 m<sup>2</sup> minimális nagyságú telkek lesznek megengedettek.

*Különleges területek* esetén a sajátos funkcióhoz kapcsolható minimum-érték előírására kerül sor. Minden esetben elegendőnek minősül a minimum 720 m<sup>2</sup> nagyságú telek kialakítása.



### 3. Határozat-tervezet

Szank Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2024. (.....) határozata

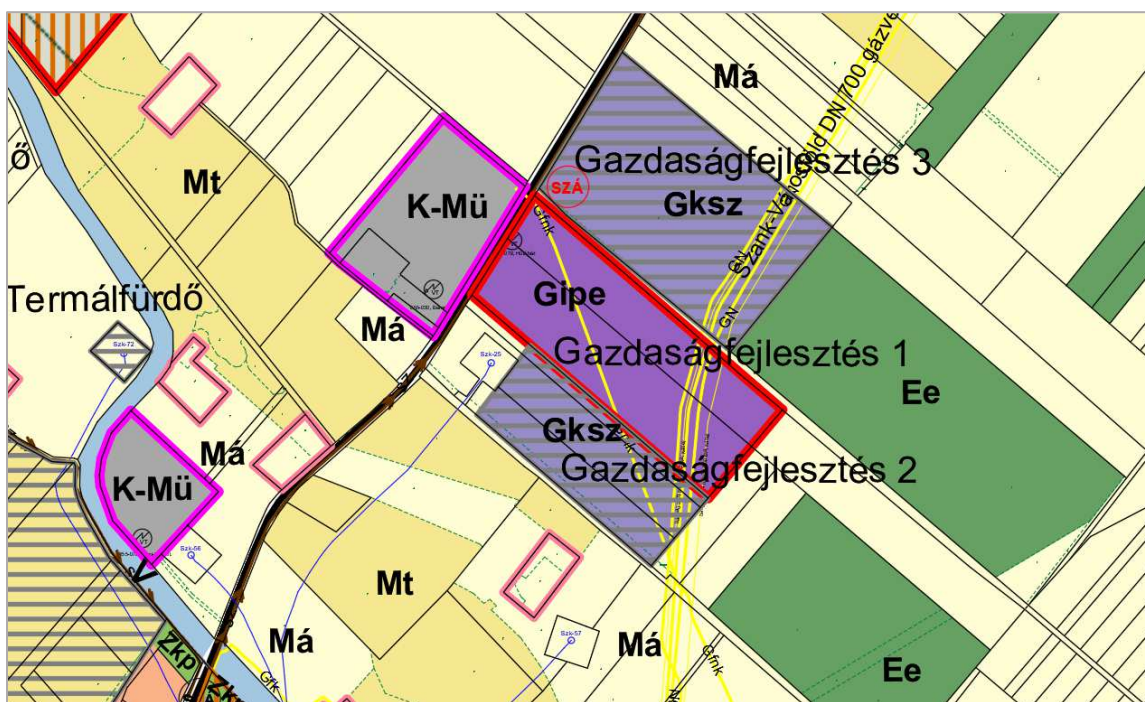
**Szank Község Településfejlesztési tervlap részleges módosítása**

Szank Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Szank Község Polgármesterének ...../2024. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

Szank Község 10/2023. (III.8.) ÖH. számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településfejlesztési tervlapja az alábbiak szerint módosul:

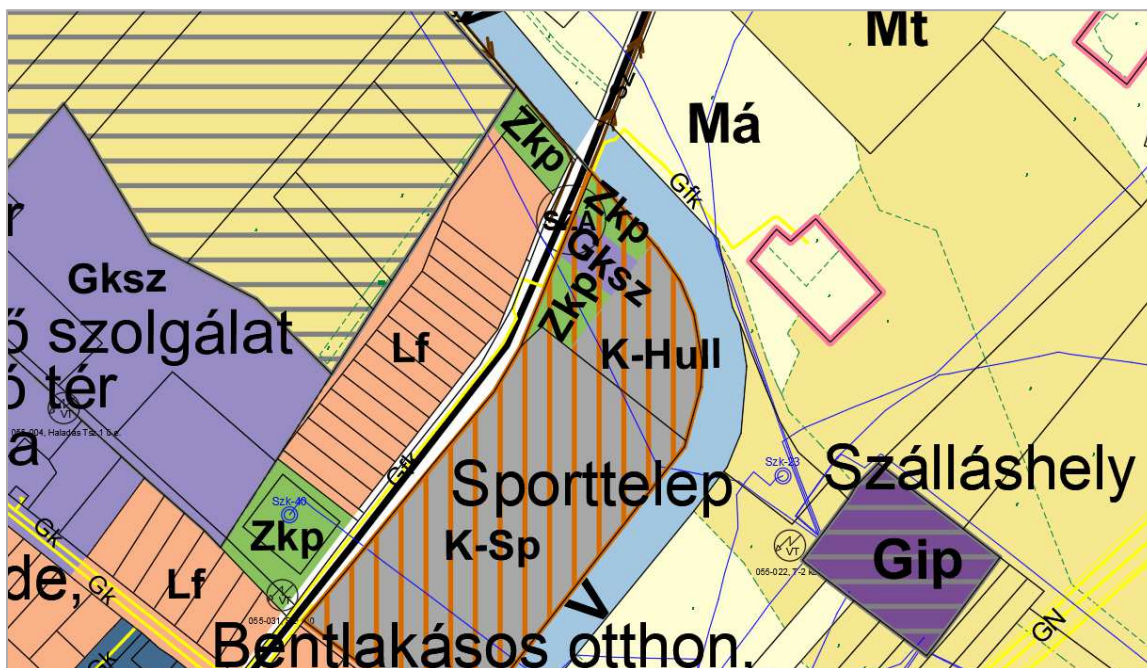
1. A község Ipari Parkján belül (Jászszentlászlói út mellett) a jelenleg Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató területbe* sorolt 086/11 és 084/47 hrsz.-ú telek (5,87 hektár) a gazdaságfejlesztési támogatásban előírt feltételek teljesítése érdekében **Gipe** jelű *egyéb ipari gazdasági terület* kategóriába kerül át.

**Módosított Településfejlesztési tervlap részlet – Ipari Park és környéke**



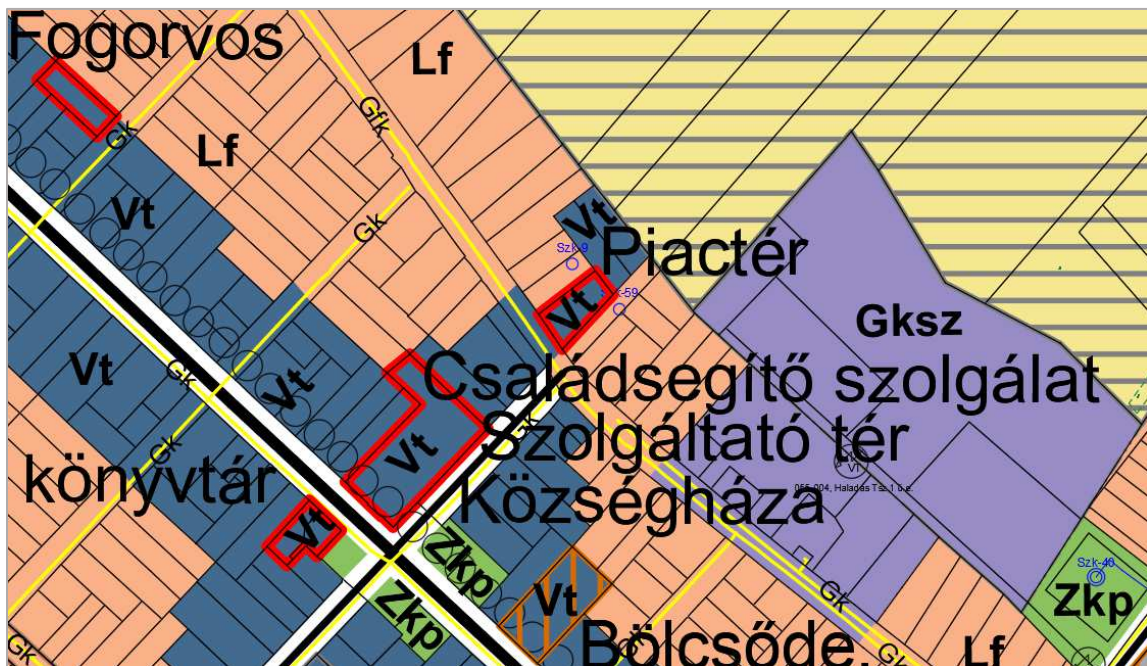
*Indoklás: A gazdaságfejlesztést irányító szervek a Gksz területeket nem támogatják, a Gipe besorolást a megvalósult pályázat kapcsán is kötelező visszaállítani. A Gipe építési övezet továbbra sem teszi lehetővé jelentős környezeti hatású létesítmény elhelyezését.*

2. Seres Sándor kérelme alapján a jelenleg K-Tu jelű *különleges (beépítésre szánt) turisztikai területbe* sorolt terület, amely a 87 hrsz.-ú telek 1800 m<sup>2</sup> nagyságú telekrésze, **Gksz** jelű *kereskedelmi szolgáltató terület* kategóriába kerül át. A kétoldalt visszamaradó területek nem alkalmasak épületelhelyezésre a vezetékek védőzónája és a szabadon hagyandó csatornapart miatt, ezért **Zkp** közpark kategóriába kerülnek át.

**Módosított Településfejlesztési tervlap részlet – Belterület K-i határa**

Indoklás: Az egykori mázsaházat magába foglaló területet az önkormányzat korábban értékesítette, a jövőben egy vállalkozás gépjárművek tárolására kívánja hasznosítani. Az eredetileg tervezett rendezvényház máshol, más módon valósul meg, mert ezen a helyszínen a korlátozó adottságok nem teszik lehetővé a teljes értékű megoldást.

3. Községi piac bővítése érdekében a jelenleg Lf *falusias lakóterületbe* sorolt 101/3, 101/4 hrsz.-ú telkek Vt jelű *településközponti vegyes területbe* kerülnek át.

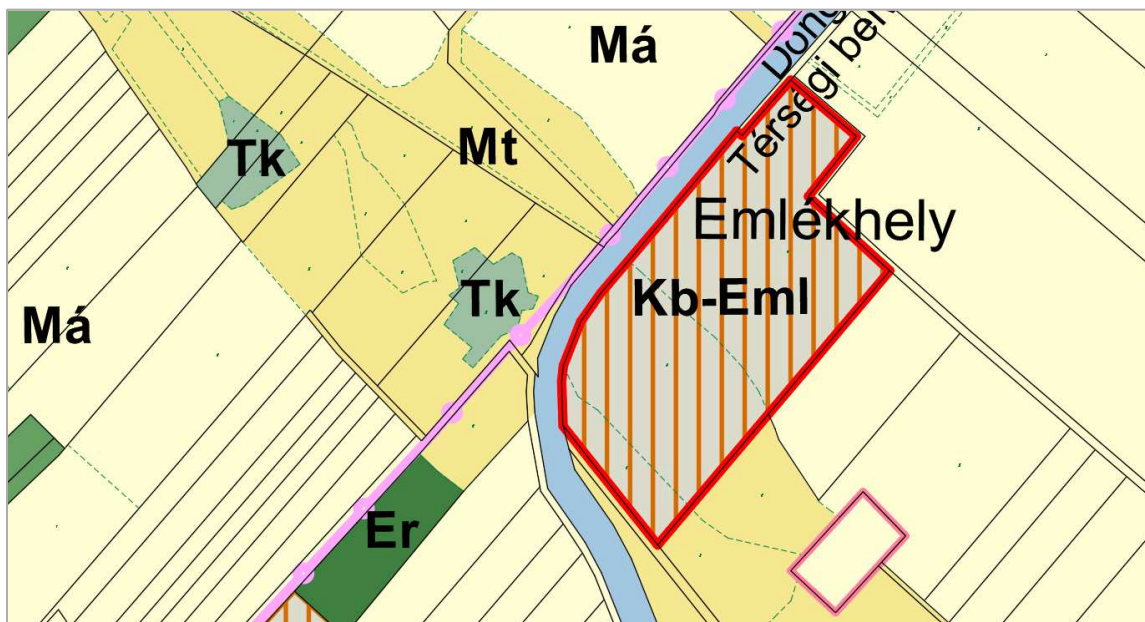
**Módosított Településfejlesztési tervlap részlet – Községi piac és környéke**

Indoklás: Az átsorolás módot ad a piac bővítésére és fedett-nyitott közösségi tér, rendezvényhelyszín kialakítására.



4. A LEADER program keretében megvalósuló mezőgazdasági út szabályozása kapcsán a tervezett gyalogos-kerékpáros túraútvonal a Kiskun Emlékhelynél kiegyenesedik, a nyomvonal törése megszűnik.

*Módosított Településfejlesztési tervlap részlet – Kiskun Emlékhely környéke*



*Indoklás: A mezőgazdasági út egyenes vonalban épül ki, ehhez illeszkedik a korrigált túraútvonal.*

**Felelős:** Varga Ferencné polgármester

**Határidő:** hatályba lépéstől folyamatos

Varga Ferencné  
polgármester

Dr. Szegesdi Henrietta  
jegyző

## 4. HÉSZ módosítás tervezete

### Szank Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (...) önkormányzati rendelete

a

### Szank Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2023. (III. 9.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szank Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyeztető partnerek, továbbá a Szank Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló [6/2017. \(VI.29.\) önkormányzati rendelet](#) szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont partnerek, valamint Szank Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

#### 1. §

A Szank Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2023. (III.9.) önkormányzati rendelet 9. § (1)-(4) bekezdéseinek helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére értendők.

(2) A beépítésre szánt területen, építési övezetben már kialakult telek, amely nem áll építési tilalom alatt, a méretétől függetlenül beépíthető, ha egyéb építési szabályok teljesülnek.

(3) Magánút legkisebb kialakítható szélessége, egyéb előírások hiányában, egy telek megközelítése céljából 4,0 m, több telek megközelítése céljából 6,0 m.

(4) Szabályozási vonallal vagy övezethatárral metszett telek szabályozási terv szerinti kialakítása akkor is megengedett, ha a telken jogszerűen álló épület elő-, oldal- és hátsókert mérete, a telek beépítettségének mértéke, vagy a telekméretek nem felelnek meg az övezeti előírásoknak.”

#### 2. §

A Szank Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2023. (III.9.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Kialakult beépítési módú építési övezetben, a szabályozási tervben bejegyzett építési határvonal hiányában az építmények oldalhatáron álló építési helyen belül helyezendők el, azonban a kialakult ikres, vagy zártosú beépítési mód is alkalmazható, és a kialakult beépítés helye is építési helyként vehető figyelembe, ha a telepítésre vonatkozó egyéb előírások ezt nem zárják ki.

#### 3. §

(1) A Szank Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2023. (III.9.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.



(2) A Szank Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2023. (III.9.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Szank Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2023. (III.9.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

#### 4. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Varga Ferencné  
polgármester

Dr. Szegesdi Henrietta  
jegyző

#### Záradék:

Az önkormányzati rendelet kihirdetése:

Szank, 2024. ...

Dr. Szegesdi Henrietta  
jegyző

1. melléklet: **Sz-1 terv**

2. melléklet: **Sz-2 terv**

3. melléklet

„3. melléklet a 3/2023.(III.9.) önkormányzati rendelethez

#### Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

|    | A                                 | B                                                                                                     | C                                                                                                            | D          | E        | F                                          | G         | H                      | I                                    |                      |
|----|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|--------------------------------------------|-----------|------------------------|--------------------------------------|----------------------|
|    | építési<br>övezet,<br>övezet jele | a telek                                                                                               |                                                                                                              |            |          |                                            |           | az épület              | a telek                              |                      |
|    |                                   | beépítési<br>módja:<br>K: kialakult<br>O: oldal-<br>határon álló<br>SZ:<br>szabadonálló<br>lkr: ikres | kialakítható legkisebb*                                                                                      |            |          | megengedett                                |           | megengedett            | közmuéllátási<br>mértéke és<br>módja |                      |
|    |                                   |                                                                                                       | területe<br>[szögletes<br>zárójelben az<br>üres és<br>beépítésre<br>nem tervezett<br>telekre<br>vonatkozóan] | szélessége | mélysége | beépített-<br>sége<br>terepszint<br>felett | legkisebb | legnagyobb             |                                      |                      |
|    |                                   |                                                                                                       |                                                                                                              |            |          |                                            |           | zöldfelületi<br>aránya |                                      | épület-<br>magassága |
|    |                                   |                                                                                                       |                                                                                                              |            |          |                                            |           |                        |                                      |                      |
|    |                                   |                                                                                                       | m <sup>2</sup>                                                                                               | m          | m        | %                                          | %         | m                      |                                      |                      |
| 1  | Lf-1                              | K                                                                                                     | 500                                                                                                          | 10         | 10       | 30                                         | 40        | 6,0 <sup>F</sup>       | hiányos                              |                      |
| 2  | Lf-2                              | O                                                                                                     | 720                                                                                                          | 12         | 9        | 30                                         | 40        | 4,5 <sup>F</sup>       | hiányos                              |                      |
| 3  | Lf-3                              | lkr                                                                                                   | 500                                                                                                          | 10         | 10       | 30                                         | 40        | 6,0 <sup>F</sup>       | hiányos                              |                      |
| 4  | Vt-1                              | K                                                                                                     | 720                                                                                                          | 14         | 10       | 60                                         | 10        | 8,5 <sup>H</sup>       | részleges                            |                      |
| 5  | Gksz-1                            | SZ                                                                                                    | 720                                                                                                          | 16         | 14       | 60                                         | 20        | 7,5 <sup>H</sup>       | közművesítetlen                      |                      |
| 6  | Gip-1                             | SZ                                                                                                    | 1500                                                                                                         | 20         | 25       | 30                                         | 40        | 7,5 <sup>H</sup>       | közművesítetlen                      |                      |
| 7  | Gipe-1                            | SZ                                                                                                    | 900                                                                                                          | 18         | 10       | 50                                         | 25        | 7,5 <sup>H</sup>       | közművesítetlen                      |                      |
| 8  | Gá-1                              | SZ                                                                                                    | 900                                                                                                          | 18         | 25       | 70                                         | 25        | 7,5 <sup>H</sup>       | közművesítetlen                      |                      |
| 9  | K-Sp-1                            | SZ                                                                                                    | 720                                                                                                          | 16         | 25       | 40                                         | 40        | 7,5 <sup>H</sup>       | hiányos                              |                      |
| 10 | K-Hull-1                          | SZ                                                                                                    | 720                                                                                                          | 16         | 20       | 10                                         | 40        | 3,5                    | közművesítetlen                      |                      |
| 11 | K-T-1                             | SZ                                                                                                    | 1500                                                                                                         | 25         | 30       | 20                                         | 40        | 7,5 <sup>H</sup>       | hiányos                              |                      |
| 12 | K-Mü-1                            | SZ                                                                                                    | 720                                                                                                          | 16         | 14       | 40                                         | 40        | 7,5 <sup>H</sup>       | közművesítetlen                      |                      |
| 13 | K-Tu-1                            | SZ                                                                                                    | 720                                                                                                          | 16         | 25       | 40                                         | 40        | 7,5 <sup>H</sup>       | hiányos                              |                      |

|    |         |    |                        |    |    |                 |    |                  |                 |
|----|---------|----|------------------------|----|----|-----------------|----|------------------|-----------------|
| 14 | K-Vm-1  | SZ | 720                    | 16 | 20 | 10              | 60 | 7,5 <sup>H</sup> | közművesítetlen |
| 15 | Köu-1   | SZ | 100 [20]               | N  | N  | 10              | N  | 7,5 <sup>H</sup> | közművesítetlen |
| 16 | Köu-2   | SZ | 100 [20]               | N  | N  | 10              | N  | 7,5 <sup>H</sup> | közművesítetlen |
| 17 | Köu-k   | SZ | 100 [20]               | N  | N  | 10              | N  | 3,5              | közművesítetlen |
| 18 | Köe     | SZ | 100 [20]               | N  | N  | 10              | N  | 7,5 <sup>H</sup> | közművesítetlen |
| 19 | Zkp     | SZ | 100 [50]               | N  | N  | 3               | 70 | 7,5              | közművesítetlen |
| 20 | Ev      | SZ | 5000 [5000]            | N  | N  | 0,2             | N  | 7,5 <sup>E</sup> | közművesítetlen |
| 21 | Er      | SZ | 5000 [5000]            | N  | N  | 5               | N  | 7,5 <sup>E</sup> | közművesítetlen |
| 22 | Ee      | SZ | 5000 [5000]            | N  | N  | 0,5             | N  | 7,5 <sup>E</sup> | közművesítetlen |
| 23 | Mk      | SZ | 720 [720]              | N  | N  | 10 <sup>B</sup> | N  | 7,5              | közművesítetlen |
| 24 | Má      | SZ | 720 <sup>L</sup> [720] | N  | N  | 6 <sup>B</sup>  | N  | 7,5              | közművesítetlen |
| 25 | Má-V    | -  | 720 [720]              | N  | N  | 0               | N  | -                | közművesítetlen |
| 26 | Mt      | SZ | 720 <sup>L</sup> [720] | N  | N  | 3 <sup>B</sup>  | N  | 4,5              | közművesítetlen |
| 27 | Mt-V    | -  | 720 [720]              | N  | N  | 0               | N  | -                | közművesítetlen |
| 28 | V       | SZ | 100 [100]              | N  | N  | 3               | N  | 4,5              | közművesítetlen |
| 29 | Tk      | -  | [50]                   | N  | N  | 0               | N  | -                | közművesítetlen |
| 30 | Kb-Eml  | SZ | 720 [720]              | 16 | 20 | 10              | N  | 7,5 <sup>H</sup> | közművesítetlen |
| 31 | Kb-Lt   | SZ | 720 [720]              | 16 | 20 | 10              | N  | 7,5 <sup>H</sup> | közművesítetlen |
| 32 | Kb-Ms   | SZ | 720 [720]              | 16 | 20 | 10              | N  | 7,5 <sup>H</sup> | közművesítetlen |
| 33 | Kb-Szab | SZ | 720 [720]              | 16 | 20 | 10              | N  | 7,5 <sup>H</sup> | közművesítetlen |

\*: a kialakítható legkisebb terület, szélesség, mélység betartása nem kötelező a közmű műtárgyak, vagy utak elhelyezésére szolgáló telkek esetében

B: de birtokközpontban 45 %, tanya, tanyás telek esetén 30 %

F: az építési helynek a telekhatártól legalább 8,0 m-re lévő részén legfeljebb 8,0 m épületmagasságig növelhető

H: az építési helynek a telekhatártól legalább 15,0 m-re lévő részén legfeljebb 15,0 m épületmagasságig, a telekhatártól legalább 25,0 m-re lévő részén legfeljebb 25,0 m épületmagasságig növelhető

E: az építési helynek a telekhatártól legalább 50,0 m-re lévő részén legfeljebb 25,0 m épületmagasságig növelhető

N: nincs megkötés

L: lakóépület elhelyezéséhez szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület, kivéve a tanyát, tanyás telket, ahol legalább 1500 m<sup>2</sup> és legfeljebb 6000 m<sup>2</sup>