

MSZ: T-704/2005

# SZENDEHELY KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



FOGADÓ A 2. SZ. FŐÚT MELLETT

## Tartalomjegyzék

### Szendehely község településrendezési tervének módosításához

Aláírólap

Megfelelési nyilatkozat

Tervezői nyilatkozat

Szöveges munkarészek

1. Szerkezeti műszaki leírás
2. Szabályozási műszaki leírás
3. Helyi Építési Szabályzat kiegészítés

Tervek:

HM - 1	Külterületi szerkezeti terv	M=1:10000
HM – 2	Belterületi szerkezeti terv	M=1: 4000
HM – 4	Külterületi szabályozási terv	M=1:10000
HM – 5	Belterületi szabályozási terv	M=1: 2000
K – 1	Átnézeti közlekedési terv	M=1:10000

Aláírólap

Szendehely község településrendezési  
tervének módosításához

Ügyvezető igazgató

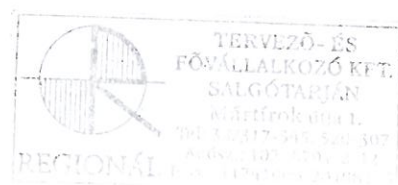
Bárczi János

Település tervező:

Karácsony Ágnes

TT1/12-0125

Salgótarján, 2005. szeptember



## Megfelelési nyilatkozat

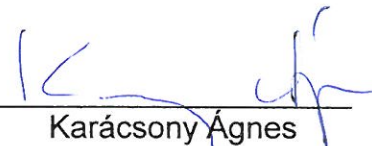
Szendehely község szabályozási tervének módosításához

Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény előírásai alapján  
tervező részéről az alábbiakat nyilatkozom

- Az Ország Szerkezeti Terve nem érinti
- Országos ökológiai hálózat övezete nem érinti
- Kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezete nem érinti
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete nem érinti
- Komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete nem érinti
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezete nem érinti
- Felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő területének övezete nem érinti

Fentiek alapján kijelentem, hogy Szendehely község területét az Országos Településrendezési terv nem érinti.

Salgótarján, 2005. szeptember

  
Karácsony Ágnes  
tervező  
TT1/12-0125

# TERVEZŐI NYILATKOZAT

Szendehely község településrendezési tervének módosítása kapcsán tervező az alábbi törvényeket és rendeleteket vette figyelembe:

- 1997. évi LXXVIII. törvény,
- 2001. évi LXIV. törvény,
- 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet,
- 36/2002. (III.7.) Kormányrendelet.

A tervek és a Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozóan az államigazgatási és egyéb szakhatósági szervek észrevételeit a terv végleges kidolgozásánál figyelembe vettük:

## Belügyminisztérium Észak-Magyarországi Területi Főépítész Iroda (Miskolc) észrevételére az alábbiakat nyilatkozunk:

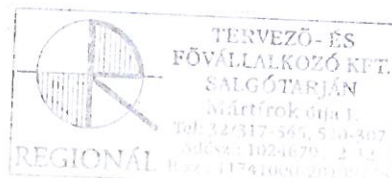
A 076/3 hrsz-ú külterületi ingatlanon van egy felhagyott kőbánya is. A Magyar Geológiai Szolgálat Ém-i Területi Hivatal (Salgótarján) kapott szakvélemény alapján a kőfejtőben feltárt gazdag mollusca (puhatestű) fauna rétegtani és őslénytani jelentősége van, melynek tudományos-ismeretterjesztő, oktatási célra történő hasznosítása javasolt.

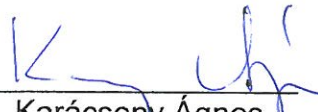
A területen tervezett létesítmények is idegenforgalmi célt szolgálnak, s a kettő összekapcsolható.

A község északi részén tervezett lakóterületre min 5000 m<sup>2</sup>-es telket írtunk elő. A jelenleg külterületi ingatlan tulajdonos kérésére került 2 nagyobb méretű telek kialakításra.

Az M2 gyorsforgalmi útra előtanulmány készült, erről áll rendelkezésünkre nyomvonal, végleges nyomvonal még nincs. Ez ügyben megkerestük az Útgazdálkodási és Koordinációs Igazgatóság Hálózati Főosztályát (Bp), a Nemzeti Autópálya Rt (Bp) és az Állami Autópálya Kezelő Rt (Bp)-t is.

Salgótarján, 2005. szeptember



  
Karácsony Ágnes  
tervező

**1.**

## MŰSZAKI LEÍRÁS

### Szendehely község településszerkezeti tervének módosításához

#### I. ELŐZMÉNYEK, ADOTTSÁGOK

Szendehely község Önkormányzat Polgármesteri Hivatala megbízta a REGIONÁL Kft.-t a község településrendezési tervének módosításával.

Szendehely község településrendezési tervét szintén vállalatunk készítette 2002-ben, amely jelenleg is érvényben van.

Szendehely két településrészről áll: Szendehely és Katalinpuszta. A két településrész mintegy 600-700 m-re fekszik egymástól, mindkettőn keresztülhalad a 2. sz. főközlekedési út. A 2002-ben készült rendezési tervben Katalinpusztán csaknem 90 db, Szendehelyen kb. 80 db lakótelket alakítottunk ki. Budapest, Vác közelsége meghatározó, egyre többen vásárolnak a nagyvárosokon kívül telket és építkeznek ott. Mára az összes telket értékesítették és további igények vannak lakótelkek iránt. Ezért kérte az Önkormányzat a rendezési terv módosítását, hogy az újabb igényeknek eleget tudjon tenni.

A rendezési terv módosítása az alábbi területeket érinti:

- A községtől K-re lévő 049/1-7 és a 054/51 hrsz-ú területek különleges területbe sorolása és belterületbe csatolása.
- A belterülettől K-re, a 076/3 hrsz-ú terület különleges területbe sorolása, belterületbe csatolása.
- A községtől É-ra lakóterület kialakítása, külterület igénybevétellel, valamint tartalék lakóterület kijelölése.
- A települést elkerülő, 2 sz. út új nyomvonalának kijelölése.

A módosítást érintő területeket a szerkezeti terven tervezési területként jelöltük.

## II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A tervezési terület terület-felhasználás szempontjából:

- beépítésre szánt (beépített és további beépítésre tervezett),
- beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

A külterületi szerkezeti tervet 1:10000, a belterületi szerkezeti tervet 1:4000 méretarányban készítettük el, a korábbi tervek felhasználásával.

### 1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

#### 1.1. Falusias lakóterület (Lf jelű)

A rendezési terv módosítása keretében elsősorban új lakóterületek kialakítását terveztük. A 2002-ben tervezett lakótelkek többsége mind Szendehelyen, mind Katalinpusztán elkelték, s további igények jelentkeznek lakótelkek iránt. A lakóterület fejlesztés szervesen kapcsolódik a meglévő lakóterülethez, részben a korábbi rendezési terv szerint tartalék lakóterület felhasználásával alakítottuk ki.

Az érvényes rendezési tervben tervezett lakóterület fejlesztéshez a külterületi területeket ki kell sajátítani. A tulajdonosok közül nem mindenki járult hozzá, így olyan területet kellett lakóterület céljára keresni, melyek a közeljövőben kisajátíthatók és ott lakótelkek alakíthatók ki.

Erre alkalmas terület a községtől Északra lévő terület volt. A tartalék lakóterületek későbbi feltárása érdekében utat is biztosítottunk ezek megközelítésére.

Szintén külterületen a tulajdonos kérésére 2 db nagyméretű telek került kialakításra.

Mindkét terület az Althan M. út folytatásaként tervezett útról közelíthető meg, és a tervezett lakóterületet belterületbe kell csatolni.



A tervezett lakóterületet és a tartalék lakóterületet a szerkezeti terven jelöltük. A lakóterületet belterületbe csatoljuk.

### *1.2. Különleges terület*

A különleges területbe azok a területek tartoznak, melyek a rajtuk elhelyezkedő építmények miatt a többitől eltérő területek.

A rendezési terv módosítása során különleges területet jelöltünk ki a község belterületétől K-re.

A 076/3 hrsz-on szálláshely szolgáltató, vendéglátó létesítmények, továbbá borpince, feldolgozó és a tulajdonos számára szolgáló lakás helyezhető el. A 076/4 hrsz-on pedig a szükséges parkolót lehet kialakítani.

Itt található egy felhagyott kőbánya is, melyben gazdag mollusca (puhatestű) fauna rétegtani és őslénytani jelenségek találhatók.

Ennek tudományos-ismeretterjesztő, oktatási célú hasznosítása javasolt. Ehhez az illetékes rétegtani bizottság szakvéleményét be kell szerezni. Ez az idegenforgalom szempontjából is jelentős lehet, és nem zárja ki a fent felsorolt létesítmények megvalósítását.

A fenti területtől D-re, a 049/1-7 hrsz-ú ingatlant szintén a különleges területbe soroltuk. Itt is van konkrét befektető, akinek tervei között szerepel oktatási, egészségügyi létesítmények, rekreációs központ kialakítása.

A megvalósuló létesítmények további munkalehetőséget biztosítanak a növekvő lakónépességnek.

A különleges területeket a szerkezeti terv jelöli.

## 2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

### 2.1. Közlekedési terület

Az új lakóterületek megközelítése a meglévő utak folytatásáról közelíthető meg. A község É-i részén tervezett lakóterület feltárására 16m-es szabályozási szélességet biztosítottunk.

Szintén 16 m-t adtunk a különleges területek megközelítésére.

A lakóterületen és a különleges területen a gépkocsik parkolását telken belül kell megoldani. A tartalék lakóterületek feltárása érdekében út részére biztosítottunk területet.

A község közigazgatási területét és a belterületet is érinti a 2. sz. Vác-Parassapuszta elsőrendű főút. A 2. sz. főút elkerülő szakaszának nyomvonalára 2 variáció van. Az egyik szerint Szendehely közigazgatási határától K-re húzódik, amely nem érinti a települést.

A másik a község belterületétől K-re vezet, ennek nyomvonalát a külterületi szerkezeti terven jelöltük.

Az M2 gyorsforgalmi út Vác-Rétság közötti szakaszának vizsgálatára az UVATERV Rt. által 2003. novemberében készített előtanulmányt.

Végleges nyomvonal csak a teljes tanulmányterv, beleértve az előzetes környezeti tanulmányt is, elkészülte után határozható meg. (A nyomvonalat a Nemzeti Autópálya Rt. által mellékelt helyszínrajzról vettük át.)

Ez ügyben levélben megkerestük az Útgazdálkodási és Koordinációs Igazgatóság Hálózati Főosztályát (Bp), a Nemzeti Autópálya Rt-t (Bp) és az Állami Autópálya Kezelő Rt-t (Bp).

### III. KÖZMŰVEK

#### 1.) Vízellátás

A tervezett fejlesztések vízellátása a meglévő hálózat bővítésével biztosítható. A tűzvíz ellátást szintén biztosítani kell.

#### 2.) Szennyvízelvezetés, szennyvízelhelyezés

A községben a szennyvízcsatorna hálózat részlegesen van kiépítve (Petőfi út, Szabadság út). A különleges területen a Szabadság útról, annak folytatásaként lehet a szennyvízcsatorna hálózatot kiépíteni.

A község É-i részén tervezett lakóterület szennyvízelvezetést a Petőfi útról, kiépített szennyvízcsatorna hálózattal biztosítható.

#### 3.) Felszíni vízelvezetés

A község felszíni vizeinek a befogadója a Lósi-patak. Az utak szabályozási szélessége biztosítja a kétoldali nyílt árok kialakítását.

#### 4.) Hulladék elhelyezés

Szendehely község szemétszállítása megoldott, heti 1 alkalommal kerül elszállításra. A tervezett lakó- és különleges területen szintén meg kell oldani a szemét tárolását és az elszállításáról gondoskodni kell.

#### 5.) Energiaellátás

##### *a/ Villamos energia*

A villamos energiaellátást a meglévő hálózatról, illetve bővítéssel kell megoldani.

*b/ Gázellátás*

A községben kiépült a gázhálózat, a tervezett lakóterület és a különleges terület ellátása biztosítható.

#### IV. KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetvédelmi szempontból a legfontosabbak:

- a szennyvizek megfelelő elhelyezése (a közcsatornára való rácsatlakozás),
- a szemét intézményes elszállításáról és megfelelő tárolásáról gondoskodni kell,
- élő vízfolyásba, felhagyott kutakba, vízelvezető árokba szennyvizet bevezetni tilos.

A község közigazgatási területén tervezett természeti területek vannak. A tervezett fejlesztések e területeket nem érintik.

Salgótarján, 2005. szeptember hó

  
Karácsony Ágnes  
tervező

**2.**

**3.**

## Műszaki leírás

Szendehely község szabályozási tervének módosításához

### I. ELŐZMÉNYEK, KIINDULÓ ADATOK

Szendehely község Önkormányzat Polgármesteri Hivatala megbízásából készítjük a község rendezési tervének módosítását.

A módosítás elsősorban lakóterület fejlesztésre, a helyi igények kielégítésére, valamint az M2 gyorsforgalmi út nyomvonalának kijelölésére terjed ki.

Az érvényes rendezési terv 2002-ben készült, az elmúlt 3 évben csaknem 150 telek kelt el, s na már nem tudja az Önkormányzat kielégíteni az igényeket, a telkeket eladtuk.

A községben a bogyósgyümölcs termesztés mellett a szőlőnek is nagy jelentősége van, sokan foglalkoznak szőlőműveléssel, s igény mutatkozott a szőlő helyben történő feldolgozására is.

Külterületi ingatlan tulajdonosok kérésére külterületi földrészletből szeretnének nagyobb méretű telket kialakítani, s ott lakást építeni.

A módosítást érintő területeket (tervezési terület) a szabályozási terven jelöltük.

### II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A tervezési terület terület-felhasználás szempontjából:

- beépítésre szánt (beépített és további beépítésre tervezett),
- beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

A külterületi szabályozási tervet 1:10000, a belterületi szabályozási tervet 1:2000 méretarányban készítettük el, az érvényes rendezési tervlapok felhasználásával.

#### 1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

##### 1.1. Falusias lakóterület (Lf jelű)

A lakóterület bővítéséhez, fejlesztéséhez külterület igénybevétele szükséges. A tervezett lakóterületek egy részét kiosztottuk de megadtuk a további fejlesztések irányát.

Lakóterület fejlesztést a községtől É-ra, az Althan Mihály út folytatásában terveztünk. A telkek megközelítéséhez 16 m-es utat biztosítottunk.

A lakótelkekre az alábbi előírások érvényesek:

- beépítési mód: oldalhatáron álló
- legnagyobb beépítettség: 6,0 m
- legkisebb telekterület: 900 m<sup>2</sup>
- legkisebb zöldterület: 40 %

A lakóépület a megadott építési vonalon helyezhető el (5 m-es előkert).

A 03/13 hrsz-ú telken a tulajdonos kérésére alakítottunk ki 2 db nagyméretű lakótelket.

Az épületek itt szabadonállóan helyezhetők el, a legnagyobb beépítettség 20 %, a legnagyobb építménymagasság 5,50 m, a legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup> lehet. Itt építési helyet határoztunk meg min. 5 m előkerttel és min. 6-6 m oldal-kerttel. Az építési hely mélysége 50 m.

A tervezett lakóterületeket belterületbe kell csatolni.

## 1.2. Különleges terület (KT-I-1, KT-I-2)

A rendezési terv módosítása során különleges területként jelöltük a község belterületétől K-re lévő 076/3 és 049/1-7 hrsz-ú területet.

A 076/3 hrsz-ú ingatlanon szálláshely szolgáltató, vendéglátó egységek, továbbá borpince, borfeldolgozó, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakás helyezhető el.

A tervezett létesítmények a környezetre nincsenek zavaró hatással.

A fent felsorolt létesítmények közül – bármelyik megvalósulása esetén – az építmények elhelyezésére építési helyet határoztunk meg.

Az övezetekre az alábbi előírások érvényesek:

A legkisebb zöldterület min. 40 %, a legnagyobb beépítettség 30 % a legnagyobb építménymagasság 6,0 m. Az épületek szabadonálló beépítési mód szerint helyezhetők el.

Az épületek elhelyezésére építési helyet határoztunk meg, melyen belül az épületek bárhol elhelyezhetők. A szükséges parkolót a 076/4 hrsz-on lehet kialakítani. A 076/3 hrsz-on felhagyott kőbánya található. A kőbánya rekultivációjára 2000-2002-ben tervek készültek.

A kőfejtőben feltárt gazdag mollusca (puhatestű) fauna rétegtani és őslénytani jelentőségéről az illetékes rétegtani bizottság szakvéleményének beszerzése ja-



vasolt, s a terület tudományos – ismeretterjesztő, oktatási célú hasznosítását is szolgálhatná.

Ezek figyelembe vételével kialakíthatók a fent felsorolt létesítmények.

Tudományos –ismeretterjesztő, oktatási célú hasznosítás esetén az idegenforgalom fellendítését is szolgálhatja.

A 049/2-7 hrsz-ú területen egészségügyi, szociális, oktatási létesítmények, valamint rekreációs központ helyezhető el. Itt a legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup>, a legnagyobb beépítettség 40 %, a legnagyobb építménymagasság 5,50 m lehet. Az épületek szabadonállóan helyezhetők el.

A terület egyben is felhasználható, de igény esetén kialakíthatók a megadott legkisebb telekterületek is.

Mindkét különleges területet belterületbe kell csatolni.

A fenti 2 területen kialakítandó létesítmények megvalósításához már konkrét jelentkezők vannak.

## 2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

### 2.1. Közlekedési terület

A lakó- illetve a különleges területek megközelítését szolgáló utak a közlekedési területek.

A lakóterületek feltárását meglévő utak folytatásáról közelíthetők meg. Az utak részére 16 m-es szabályozási szélességet adtunk. Megadtuk a lehetőséget a tartalék lakóterületek feltárásához is. A különleges területek megközelítése szintén biztosított 16 m-es út szabályozási szélességgel.

A szükséges gépkocsi parkolót minden esetben telken belül kell megoldani. A 076/3 hrsz-on kialakítandó létesítményekhez a parkolást a 076/4 hrsz-on kell biztosítani.

Az M2 autópálya Szendehely belterületét elkerülő szakaszának nyomvonalát a külterületi szabályozási terven ábrázoltuk, melyet az UVATERV Rt. által 2003. novemberében készített előtanulmánya alapján vettük át.

## III. KÖZMŰVEK

A településen kiépült az ivóvíz, a szennyvízcsatorna-hálózat, a gázhálózat, a villamos energiaellátás, telefon szintén biztosított.

A tervezett fejlesztések ellátása a meglévő hálózat bővítésével (víz, villany, gáz, szennyvíz) biztosíthatók.

Az utak szabályozási szélességén belül biztosítható a kétoldali nyílt vízvezető árok kialakítása.

A település szemétszállítása szintén megoldott, a tervezett lakóterületen, illetve különleges területen is biztosítani kell a hulladék elhelyezését és elszállítását.

#### IV. KÖRNYEZETVÉDELEM, TERMÉSZETVÉDELEM

A lakóterület, különleges terület beépítése csak abban az esetben engedélyezhető, ha a víz, és a szennyvízcsatorna hálózatra való rácsatlakozás biztosított.

A szemét tárolásáról és elszállításáról gondoskodni kell.

Élő vízfolyásba, vízvezető árokba szennyvizet bevezetni nem szabad.

A tervezett fejlesztések természetvédelmi értékeket nem sértenek.

Salgótarján, 2005. szeptember

  
Karácsony Ágnes  
tervező

## KIEGÉSZÍTÉS

### Szendehely község Helyi Építési Szabályzatához

Szendehely község érvényben lévő Helyi Építési Szabályzatát az alábbi paragrafusokkal, bekezdésekkel kell kiegészíteni.

#### 1.§

- (2) -a termőföldről szóló 1994. évi LX. Törvény 36. § (2) bekezdés,  
-az 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről

#### 3.§

- (7) A belterületbe vonás a tulajdonosi igényeknek megfelelően, folyamatosan történjen. A terület egyes részletei külön is belterületbe csatolhatók.

#### 7.§

- (3) Táblázat kiegészítendő a következő sorral:

beépítés módja	övezeti jele	legnagyobb szintterület sűrűség	legkisebb terület	legnagyobb beépítettség	legnagyobb építmény-magasság
szabadon álló	Lf	0,5	5000	20	5,50

#### 14.§

- (2) -intézmények

17/a §  
Különleges terület-intézmények  
(KT-I-1 jelű)

- (1) Külterület igénybevétellel a 049/2-7 hrsz-ú területen az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- egészségügyi, szociális
  - oktatási létesítmények, valamint
  - rekreációs központ.
- (2) A területre vonatkozó előírások:
- legkisebb terület: 5000m<sup>2</sup>
  - legnagyobb beépítettség: 40 %
  - legnagyobb építménymagasság: 5,50 m
  - beépítési mód: szabadonálló
  - legkisebb zöldterület: 40 %
- (3) A 049/2-7 hrsz-ú területet, illetve a megközelítést biztosító 049/1 hrsz-ú utat belterületbe kell csatolni.
- (4) Az előkert mértéke min. 5 m, az oldalkert min 3-3 m, a hátsókert mértéke min. 6 m kell, hogy legyen.
- (5) A 049/2-7 hrsz-ú terület egyben is felhasználható, de kialakítható a megadott legkisebb telekterület is. Ezért nem adunk meg sem építési helyet, sem építési vonalat. Ezeket a konkrét igények ismeretében kell meghatározni.

17/b.§  
Különleges terület –intézmények  
(KT-I-2 jelű)

- (1) A 076/3 hrsz-ú területen az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- szálláshely szolgáltató,
  - vendéglátó létesítmények,

–borpince, feldolgozó, valamint

–a tulajdonos és személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

(2) A területre vonatkozó előírások:

- legkisebb terület: kialakult
- legnagyobb beépítettség: 30 %
- legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
- beépítési mód: szabadonálló
- legkisebb zöldterület: 40 %

(3) Az épületek elhelyezésére építési helyet határoztunk meg, ezen belül az épületek bárhol elhelyezhetők a megadott beépítési % megtartása mellett.

(4) A 076/4 hrsz-ú területen a szükséges gépkocsi parkolót kell kialakítani.

(5) A 076/3-4 hrsz-ú területet belterületbe kell csatolni.

(6) A legkisebb előkert és oldalkert min. 5 m, a hátsókert min. 6 m kell, hogy legyen. Ettől nagyobb értékek lehetnek, de kisebb nem.

(7) A területen lévő kőfejtő tudományos-ismeretterjesztő, oktatási célú hasznosítása előtt az illetékes rétegtani bizottság szakvéleményét be kell szerezni.

## 20.§ I. rendű főút

(4) Az M2 gyorsforgalmi út nyomvonalát a Szabályozási terv jelöli. (Megjegyzés: a végleges nyomvonal csak a teljes tanulmányterv, beleértve az előzetes környezeti tanulmányt is, határozható meg.)

## 27.§

- (2) -védelmi rendeltetésű lehet.

28/a  
Védelmi erdőterület  
(EV jelű)

- (1) A védelmi rendeltetésű erdő védett erdő, melyet a Szabályozási terv jelöl.  
(2) A védelmi erdőterületen építményt elhelyezni nem lehet.

## 44.§

- (2) A „Bükk Nemzeti Park Igazgatóság” helyett „Természetvédelmi Hatóság” kell.

A tervezett lakóterületre a HÉSZ 7. § (3) bekezdésben lévő táblázat közül a min. 900 m<sup>2</sup>, 30 % beépítettség és a 6,0 m építménymagasság érvényes.

Salgótarján, 2005. szeptember hó

  
Karácsony Ágnes  
tervező