

Megrendelő:  
BÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
4161 Báránd, Kossuth tér 1.

**BÁRÁND KÖZSÉG**  
**HÉSZ és SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**  
A RAFFAY LAJOS ÉS A RÁKÓCZI UTCA SARKÁN LÉVŐ 520 HRSZ-Ú TELKET ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁSI  
VONAL TÖRLÉSE ÉRDEKÉBEN



Felelős tervező:



**Véghe József**  
okl. építészmérnök, településtervező,  
a Magyar Építész Kamara tagja  
TT-15-0023

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS**  
**Záró szakmai véleménykérő dokumentáció**

2021. március - április

## Tartalomjegyzék

1. Előzmények
2. A módosítással érintett terület, módosítás célja, az eljárás típusa
3. A főépítési nyilatkozat a megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek szükségességéről
4. A hatályos településrendezési eszközök és azok módosítási javaslata
5. A módosítás várható környezeti hatása és infrastrukturális igényei a várható környezeti hatások eldöntéséhez
6. Magasabb szintű tervekkel (területrendezési tervek) való összhang vizsgálata
7. A Településkép alakítása – településképi dokumentumokkal való összhang vizsgálata

### 1. ELŐZMÉNYEK

Jelen termódosításról a 85/2021. (III. 25.) számú polgármesteri határozattal (településfejlesztési döntés - 1. melléklet) döntött a polgármester.

### 2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, AZ ELJÁRÁS TÍPUSA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

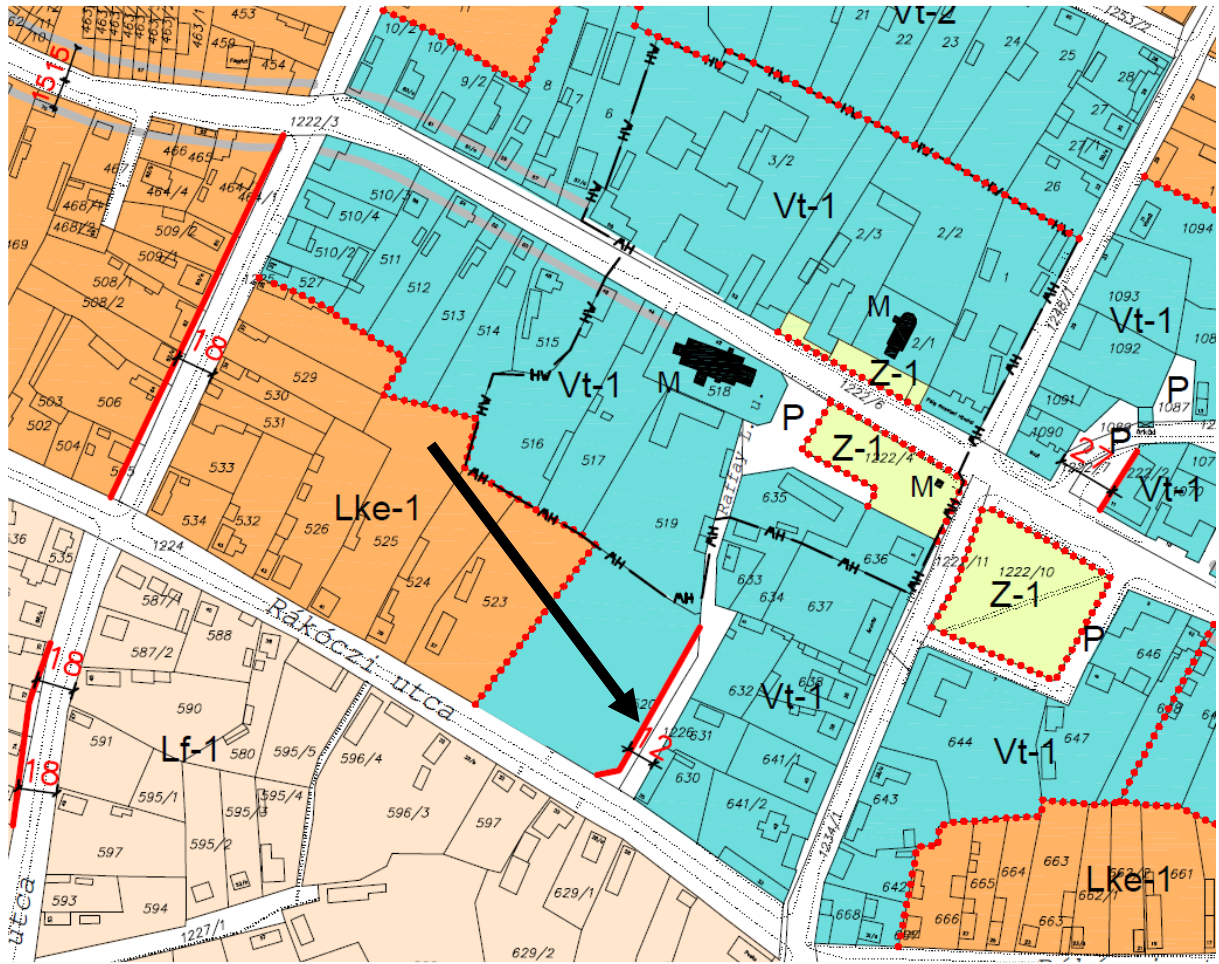
#### 2.a. A módosítás célja, az eljárás típusa

**A hatályos szabályozási tervben az 520 hrsz-ú telek keleti oldalán jelezett utcaszabályozás végrehajtásra került. A telek sarkán lévő rálátási háromszög a Raffay utca minimális forgalmát figyelembe véve nem indokolt. Ezen rálátási háromszög törlése jelen módosítás célja.**

A módosítással érintett terület: Hunyadi u. - Kossuth u. – Vörösmarty u. – Rákóczi u. által határolt telektömb, mely a belterület központjától kissé délre helyezkedik el.



a település belterületének átnézete a tervezéssel érintett területtel



átnézeti ábra – központi belterület a tervezési terület lehatárolásával

LAKÓTERÜLETEK:

O	30	Lke-1	Lke-1	KERTVÁROSIS
5,5	600			
O	30	Lf-1	Lf-1	FALUSIAS
5,0	800			
O	30	Lf-1*	Lf-1*	FALUSIAS
5,0	550			

VEGYES TERÜLETEK:

O	60	Vt-1	Vt-1	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES (JELEMZŐEN INTÉZMÉNY ÉS LAKÓ FUNKCIÓ)
5,0-7,0	600			
O	40	Vt-2	Vt-2	
5,5	600			

	TELEKHATÁR
	MEGLÉVŐ SZAB. VONAL
	TERVEZETT SZAB. VONAL
	ÖVEZETHATÁR
	ÉPÍTÉSI VONAL
	VÉDŐTÁVOLSÁG
	12 SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG

ZÖLDTERÜLETEK:

Z-1	Z-1	DÍSZPARK
-----	-----	----------

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK:

KÖu	KÖu	KÖZÚT
P	P	KÖZTERÜLETI PARKOLÓ



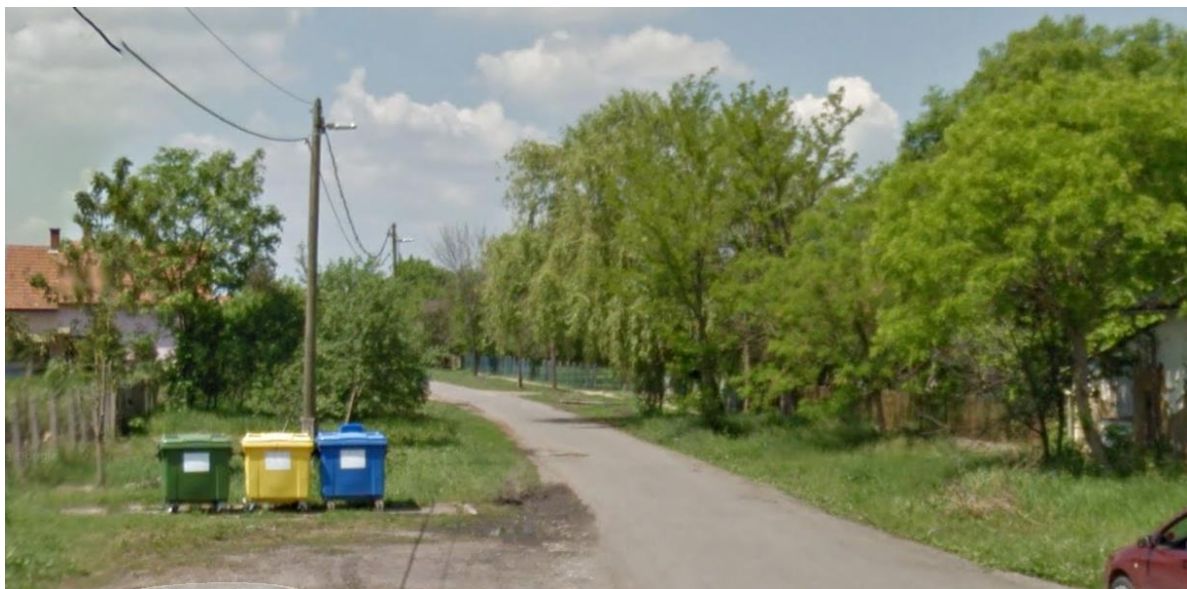
A fenti előírásban rögzített feltételeknek jelen módosítás elemei megfelelnek, így a véleményezési eljárás állami főépítési eljárásként lefolytatható.

## 2. b. A tervezett fejlesztéssel érintett, rendezés alá vont terület és környezetének bemutatása

Az érvényes szabályozási terv a korábbi gyalogos utcaként funkcionáló Raffai Lajos utca Rákóczi u felőli szakaszának 12 méter széles építési területté történő növelését irányozta elő annak érdekében, hogy az 520 hrsz-u, korábbi iskolai gyakorlókert területe beépítésre szánt fejlesztési területként alakuljon ki.



*Vörösmarty-Rákóczi u. sarok, a fák mögött a Raffai utcai csatlakozás a Rákóczi u – ra.*



*A tervezet szabályozási vonal törléssel érintett saroktelek kerítése a Raffai utca kikötésével.*

### 3. A FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

- Hivatkozás: a 314/2012.(XI.8) Korm. rendelet 3/C.§

- *Megalapozó vizsgálatok:* jelen szabályozási vonal korrekciója és a helyi építési szabályzat módosítás szakágak esetében nem igényel vizsgálati munkarész készítést.
- *Tájrendezés, környezetvédelem:* a módosítás során a beépítési paraméterek által rögzített zöldfelület kötelező kialakítása nem változik, továbbra is biztosított. A tájhasználat, tájszerkezet nem változik, természetvédelmi szempontok nem jelennek meg a módosítással érintett területrészekben, a biológiai aktivitásérték nem változik. Fentiekre figyelemmel a módosítása nem igényel tájrendezési szakági munkarész készítését.
- *Környezetvédelmi szempontból* jelen módosítás a várható környezeti hatások környezetterhelés, a települési környezet védelme szempontjából a jelenlegihez képest nem hoz változást, így nem igényli alátámasztó munkarész készítését.
- *Közlekedés:* jelen módosítás szerkezeti jelentőségű közlekedési hálózatot nem érint. Közlekedési alátámasztó munkarész készítése nem indokolt. A módosítás nem befolyásolja a területrész feltárását és közlekedési rendszerét. Az érintett kiszolgáló utak építési területe nem csökken 12 méter szélesség alá.
- *Vízi-, és energia közmű:* közműhálózatok tekintetében nem történik változás, így nem igényli alátámasztó munkarész készítését.
- *Hírközlés:* a módosítás nem változtatja meg a hírközlési hálózati rendszert, így munkarész készítése nem indokolt.

*Kertész Attila sk.  
mb. főépítész*

### 4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Báránd Község helyi építési szabályzatát (HÉSZ) Báránd Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 15/2008. (XII.22.) számú rendelettel állapította meg. A településrendezési eszközök legutóbb 2017-18. évben 2 esetben módosultak. Egyrészt ipari terület, másrészt állami szociális gondozó terület kijelölése érdekében.

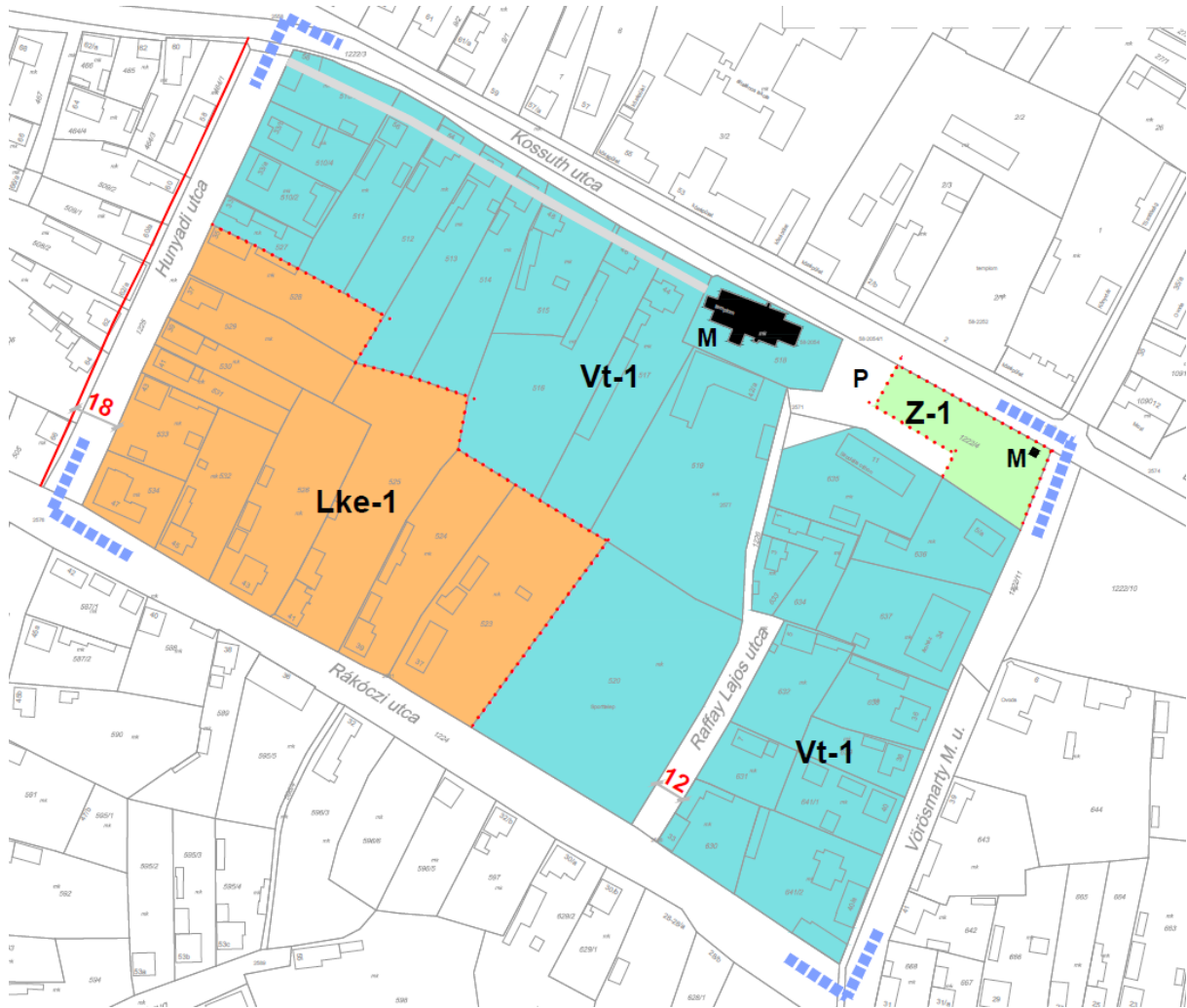
**Jelen módosítás keretei között csak a HÉSZ a településszerkezeti terv nem módosul.**

**A tervezett szabályozási vonal törlése, egyben a közlekedési terület kis mértékben történő változása:** A Raffai utca építési területének 12 méter útépítési területre való növelése korábban megtörtént, azonban akkor az 520 hrsz-u telket a Rákóczi u. irányába érintő, mint rálátást segítő bővülte nem került kialakításra. Ennek megfelelően a tervezett szabályozási vonal jelölése már nem szükséges a Raffai utca mentén, azonban a sarkot érintő szabályozási vonal még mindig tervezettnek tekintendő.



Mivel a Raffai utca építési területénél a szélessége nem csökken 12 méter alá, ezért a két utca sarkát érintő szabályozási vonal megszüntethető. (törölhető a rálátási hármasszög)

### Szabályozási terv javaslata:



### 5. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA ÉS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI:

A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. **Infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást.**

**A telektömb vízellátása, szennyvízkezelése, csapadékvíz elvezetése, elektromos energia és földgáz ellátása megoldott.** A konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező területre vonatkoztatva vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmennyiségben, az érintett utcák forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben nem jelent jelentősen magasabb igénybevételt.



a rálátási háromszöggel érintett terület a Rákóczi u. – Raffai u. sarok

A rendeltetészerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent.

A tervmódosítás nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket.

Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi és tervezett használatból eredően nem merül fel. A településrendezési eszköz módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki. Az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – nem releváns. (a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetése nem történik)

A módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. A módosítással kapcsolatosan elmondható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny.

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változik. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan.

A rendelkezésre álló adatok alapján régészeti lelőhely nem érinti a telektömböt.

A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

#### **Báránd helyi építési szabályzat és szabályozási tervmódosítás kapcsán a várható környezeti hatás eldöntéséhez tájékoztatás:**

- 1. A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének a) pontjában foglaltak szerint a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület):**

Báránd község HÉSZ és szabályozási terv módosítása a Raffay Lajos és a Rákóczi utca sarkán lévő 520 hrsz-u telket érintő szabályozási vonal törlése érdekében

- 2. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének b) pontjában foglaltak szerint a terv, illetve a program célja:**

A saroktelket érintő tervezett szabályozási vonal törlésével a lakóutcák és az 520 hrsz- u telek kialakult közterületi határához történő igazítása.

- 3. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének c) pontjában foglaltak szerint a módosítás esetén annak lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége:**

A telektömb saroktelkét érintően annak közterületi határának kialakult közterületi határához történő igazításával a közlekedési rendszer sérelme nélkül válik egységessé a telektömb területe. Ez egyben településkép szempontjából kedvező épület elhelyezést biztosít.

#### **Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének d) pontjában foglaltak szerint a rendelet 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához rendelkezésre álló és adható információ:**

1. *A terv*
  - a) *biztosítja a saroktelek közterületi határának kiigazítását a közlekedésre szolgáló terület sérelme nélkül,*
  - b) *a módosítás más tervet, programot nem befolyásol,*
  - c) *a településrendezés fenntarthatósági követelményeire, a természeti erőforrás felhasználása mértékére, elosztására nincs hatással,*
  - d) *környezeti problémák a telekhatár kiegészítés miatt nem merülnek fel.*
  - e) *nem releváns a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok tekintetében.*



Tekintettel a fentiekre, nem tartható jelentősnek jelen tervi módosítás hatása a hatásterület szempontjából.

2. A várható környezeti hatások a hatályos tervhez képest, nem változnak hátrányosan a módosítással. A módosítás ebből a szempontból nem releváns.
3. Az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – nem releváns. (a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetése nem történik)
4. A módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védelemre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. A módosítással kapcsolatosan elmondható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny.

**Régészeti örökségi érintettség a területrészt érintően nincs jelen.** A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változik.

A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan.

#### Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	A módosítás tárgya
	<b>520 hrsz-u telket érintő tervezett szabályozási vonal törlése</b>
Zaj, rezgés	0/0
levegő	0/0
víz	0/0
föld	0/0
élővilág	0/0
táj	0/0
Ember, társadalom	+1/0
település	+1/0
településökológia	0/0

Jelmagyarázat:

**+2 igen kedvező környezeti hatás, változás**

**+1 kedvező környezeti hatás, változás**

**0 nincs környezeti hatás, változás**

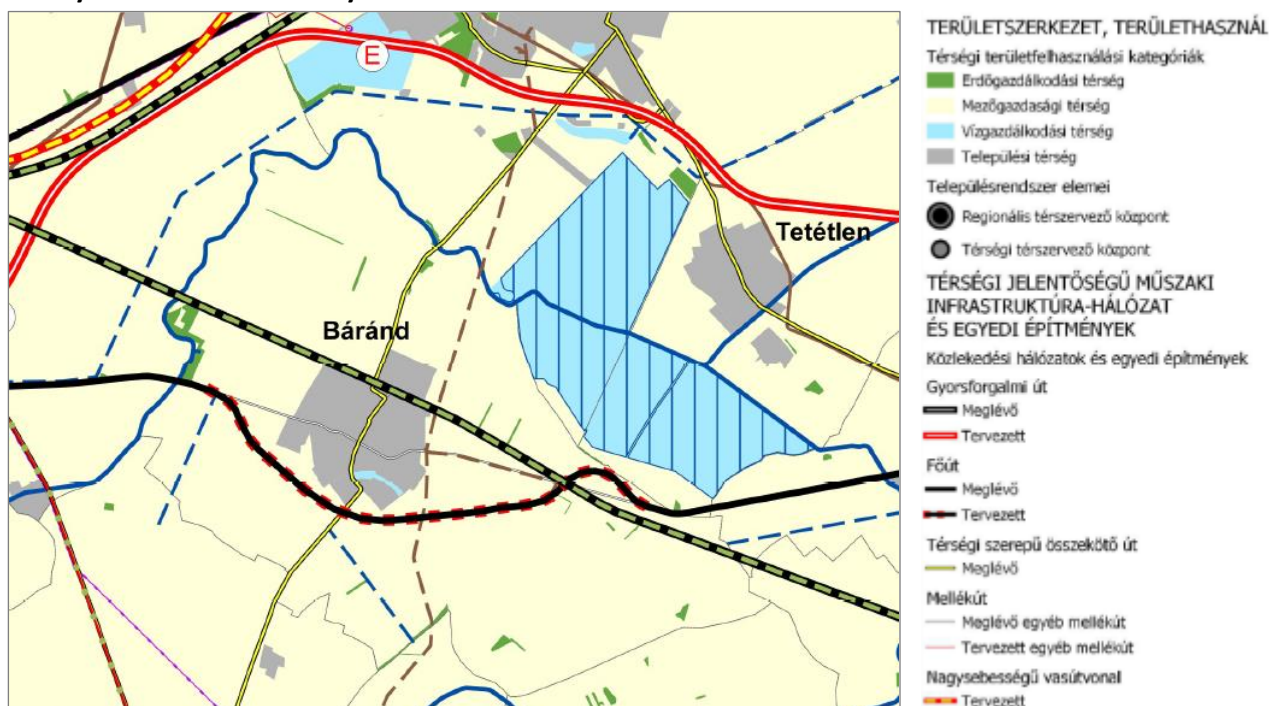
Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
Báránd község HÉSZ és szabályozási terv módosítása a Raffay Lajos és a Rákóczi utca sarkán lévő 520 hrsz-u telket érintő szabályozási vonal törlése érdekében.	A közterületi telekhatár a tömb többi telekhatárához igazodik ezáltal településkép kedvezően alakul. A zöldfelületi rendszert nem változtatja meg, a településökológia nem sérül. Az tervezett szabályozási vonal 520 Hrsz-u telket érintő törlése negatív környezeti hatást nem eredményez.

## 6. MAGASABB SZINTŰ TERVEKSEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

### MTRT MEGFELELÉS

A Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet szerinti megfelelés igazolása - Az MTrT 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv - a **tervezési terület a települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik.**

A tervezési terület a belterület, a települési térségen belüli településrész része, a módosítás szempontjából a Megyei TrT követelményeinek maradéktalanul megfelel, az MTrT - ből következő, érvényesítendő követelmény nem keletkezik



a megyei területrendezési terv részlete

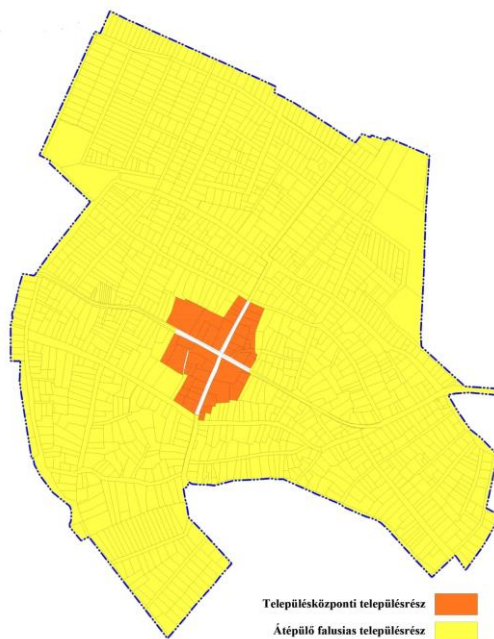
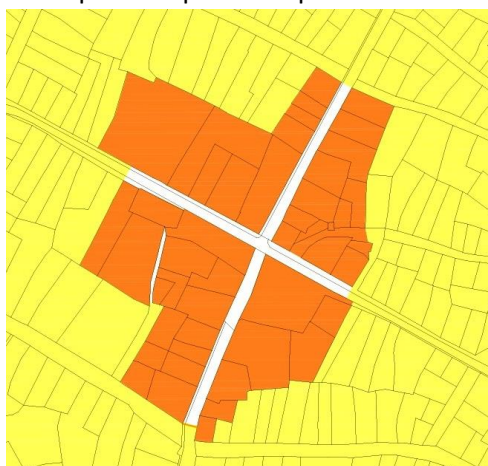
## 7. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A rendezés alá vont terület a Vörösmarty- Raffai utcák közötti terület kívüli terület. A településképi előírásokat a 19/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

A terület **településképi szempontjából meghatározó terület.**

### Településképi szempontjából meghatározó területek:

#### 1. Településközponti településrész.



**A belterületi településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények a településképi védelmi rendelet szerint:**

**17. A belterületi településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**21. §**

- (1) Rikító színű, 20§ (2) szerinti, fémlemez, cserepes lemezfedés nem alkalmazható.
- (2) Rönkfából gerendaház nem építhető.
- (3) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.
- (4) Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképi beillesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő:
  - a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerinc irányokhoz,
  - b) kialakult párkánymagasságokhoz,
  - c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz,
  - d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.
- (5) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját az alábbiak szerint:
  - a) az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe,
  - b) a tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is,
  - c) az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos, illetve illeszkedő a környezetéhez.

**22. §**

- (1) Az építmények elhelyezésénél biztosítani kell a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítását:
  - a) az épület környezetében kialakult előkerttől nem eltérő telepítésével,
  - b) a táj és a termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos, nem allergén fásszárú növények telepítésével.
- (2) A zöldfelület kialakítása során
  - a) nem ültethető: nem őshonos, allergén növényzet, különösen zöld juhar, szürke nyár és kanadai nyár fajok,
  - b) a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos telek használatát korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon,
  - c) amennyiben közcélú épület elhelyezés történik, úgy az épület – a helyi építési szabályzat keretein belül - mélyebb előkerttel is telepíthető, ha az így kialakított megnövekedett előkertet közkertként alakítják ki és azt megnyitják közhasználatra. Ettől eltérően nem lehet mélyebb az előkert.

**23. §**

- (1) Épületen, építményen, előkertbe az energiafogyasztást mérő berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el.
- (2) Épületeken újonnan utcaképben megjelenő parapet konvektor, vagy klímaberendezés közterületről is látható kültéri egysége nem helyezhető el.
- (3) Épületeken utcaképben megjelenő, látványt zavaró antenna, hírközlési egység nem helyezhető el.

- (4) A bejárat elő lépcső, az akadálymentesítésre szolgáló építményt (rampát és elemeit), közterületbe nyúló épületrészt és az utcai kerítést nem lehet úgy kialakítani, hogy
  - a) az a kapcsolódó közterület funkcionális használatát akadályozza, és ne igazodjon annak használatához.
  - b) a rámpa az utcaképben - előkert nélküli épület elhelyezés esetén - részben takarást biztosító építészeti kialakítás nélkül jelenjen meg.
- (5) Magas tetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor a ferde tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el. Lapos tetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor takarás nélkül nem helyezhető el.

Az egyes telkek beépítése során a fent ismertetett településképi követelményeket figyelembe kell venni az egyes telkeken tervezett épület elhelyezés és építészeti karakter kialakítása során.