

BÜKKSZENTKERESZT

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – RÖNKHÁZ

--

488/1-5 hrsz



2025. október

BÜKKSZENTKERESZT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV- RÖNKHÁZ



FŐÉPÍTÉS:

Szunyogh László Zoltán



TERVEZŐ:

empersend studio Kft.
www.empersend.hu
studio@empersend.hu
2517 Kesztlőc, Bányász utca 4.
+36 30 530 3274

TERVEZŐK

Felelős tervező	Szűcs András	okl. településmérnök TT/1 01-6388
Tervezők	Leel-Őssy Zsolt Sztabina Vivien	– okl. településmérnök – okl. településmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
1. BEVEZETÉS - AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA.....	4
1.1. A terv készítésének célja	4
1.2. A fejlesztés rövid bemutatása	6
2. TERÜLETVIZSGÁLAT - A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN	7
2.1. A terület rövid bemutatása	7
2.2. A tervezési terület elhelyezkedése	9
2.3. Területhasználat.....	10
2.4. Korlátozások vizsgálata.....	12
2.4.1. Természetvédelmi korlátok.....	12
2.4.2. Örökségvédelmi korlátok	13
2.4.3. Művelési korlátok	13
2.5. Közművizsgálat.....	14
2.6. Közlekedés vizsgálat	14
2.6.1. Közúti kapcsolatok.....	14
2.6.2. Közösségi közlekedés.....	15
2.6.3. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés.....	16
2.6.4. Gépjármű elhelyezés, parkolás.....	18
2.7. A területre vonatkozó területrendezési eszközök bemutatása	19
2.7.1. Országos övezetek- Területfelhasználási kategóriák.....	19
2.7.2. A Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyei területrendezési tervének szerkezeti terve	20
2.8. A helyi településrendezési eszközök bemutatása	20
2.8.1. Településszerkezeti Terv.....	20
2.8.2. Helyi Építési Szabályzat.....	22
2.8.3. A településkép védelméről szóló rendelet	26
3. BEÉPÍTÉSI TERV	27
4. CÉLOK ÉS MÓDOSÍTANDÓ ELEMELK - A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMELNEK ÖSSZEFOGLALÁSA	30
4.1. Elérendő célok	30

4.2.	A módosítandó elemek összefoglalása	31
5.	SZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCÓ	33
6.	JAVASOLT BEÉPÍTÉS ÉS ANNAK HATÁSAI, IGÉNYEI	46
6.1.	Közlekedés.....	46
6.1.1.	Közúti közlekedés	46
6.1.2.	Közúti közösségi közlekedés	47
6.1.3.	Vasúti közlekedés.....	47
6.1.4.	Gyalogos- és kerékpáros közlekedés	47
6.1.5.	Gépjármű elhelyezés és parkolás.....	47
	Az infrastruktúra fejlesztési feltételek összefoglalása.....	48
6.2.	Közműfejlesztés.....	48
6.3.	Humán infrastruktúra	48
7.	VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	48
8.	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	48
9.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSTERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSAI	49
10.	ÖSSZEFOGLALÓ	50
11.	MELLÉKLETEK.....	51

1. BEVEZETÉS - AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

1.1. A TERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

Bükkszentkereszt területén a beruházó a természeti tájba illesztett szálláshely szolgáltatás és kapcsolódó funkciók (recepció, étkezde és wellness ház) telepítését tervezi megvalósítani. A fejlesztési igényeknek megfelelő terület jelenlegi övezeti besorolása nem teszi lehetővé a kívánt funkciók elhelyezését.

A telepítési tanulmányterv készítésének célja a Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében található Bükkszentkereszt településen az egykori (2024-ben felosztott) 488-as hrsz. ingatlanon jelentkező fejlesztési igény tervezett megvalósítása esetén a hatásainak és követelményeinek feltárása, továbbá a hatályos településrendezési eszközöknek a beruházás megvalósításához szükséges módosításainak vizsgálata, javaslat(ok) megfogalmazása.

A telepítési tanulmánytervben a fejlesztési szándékok térbeli és jogi követelményei alapján keressük azt a szakmai megoldást, ami a települési irányelveknek és a beruházó szándékának is megfelel. A tervezés alapja, hogy a jelenlegi övezeti paraméterek nem felelnek meg a fejlesztési igényeknek, így ezek észszerű módosítására tesz javaslatot a terv. A javaslat önkormányzati elfogadása után, a képviselő-testületi döntéssel összhangban lehetőség nyílik a jelen tervben javasolt módosítások átvezetésére irányuló eljárás lefolytatása.

Bükkszentkereszt Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2011. (X.13.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) 33.§-ában írtak szerint a fejlesztési terület 488/1 hrsz telken kizárólag:

„A turisztikai, azaz közhasználatra szánt erdő területén közjóléti rendeltetésű műtárgyak és a rendeltetésszerű használathoz és fenntartáshoz szükséges műtárgyak helyezhetők el.”

A 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban: OTÉK) egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterület övezetén a 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken 5%-os beépítettséget engedélyez erdő rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezésére.

Folyó évtől érvényben lévő a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet (továbbiakban: TÉKA), mely az OTÉK jogútorjának feleltethető meg, 33.§-ának (5.) és (6.) bekezdése a következőket rendeli el rekreációs erdőterület övezetére vonatkozóan:

„(5) Rekreációs erdőterületbe a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterületet kell sorolni.

(6) Rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű

épületet lehet elhelyezni, olyan módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5 százalék lehet.”

A jelenleg érvényben lévő jogszabályok értelmében a 488/1 hrsz telekre vonatkozó előírások a fejlesztési szándék szerinti módosítását irányozza elő a dokumentum. Az erdőterületi övezetbe sorolt terület az erdőkataster szerint nem minősül erdőnek, illetve a Bükk Nemzeti Parktól kért előzetes hivatalos tájékoztatásban sem merül fel egyéb korlátozó tényező mely a fejlesztési célkitűzéseket gátolná.

A telepítési tanulmányterv elkészítése során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban 314/2012. Kr.) alapján rögzített tartalmi követelményeket vettük figyelembe. A terv tartalmi megköötéseit a 314/2012 Kr. 15.§ (6) bekezdése alapján „az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél határozza meg, a szükséges tartalmat és annak részletezettségét a 7. melléklet figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg”. A terv elkészítése során a főépítésszel egyeztetésre került a telepítési tanulmányterv tartalmi követelmény-rendszere (1. melléklet).

1.2. A FEJLESZTÉS RÖVID BEMUTATÁSA

A fejlesztés fő célja Bükksgentkereszt meglévő turisztikai adottságainak kihasználása, további lehetőségeinek feltárása és kedvezőbbé tétele. A dokumentum a szálláshely és kapcsolódó szolgáltatások elhelyezésének és hatásainak vizsgálatát, a kapcsolódó követelmények feltárását irányozza elő.

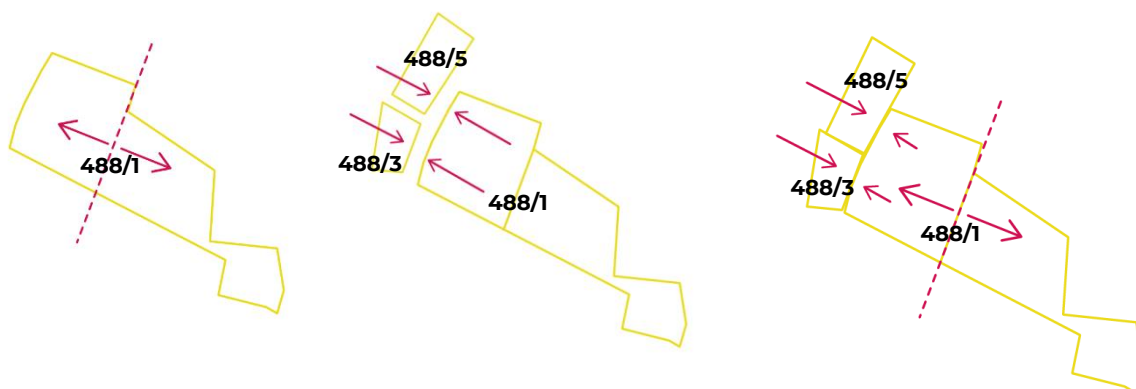
A fejlesztés során olyan építmények kerülnek kialakításra, melyek az egyébként is dinamikusn fejlődő desztinációt még sokoldalúbbá tehetik, ezzel színesítve az eddig is kedvelt turisztikai célpontot, Bükksgentkeresztet.

A differenciált szálláshelyek lehetőséget adnak arra, hogy minden ideérkező megtalálja a számára ideális és kedvező helyet akár több vendégéjszakára.

A beruházás 3 ingatlant érint. Az erdő besorolású 488/1 hrsz-ú ingatlanon a terv alapján 6 db, egyenként ~40m² alapterületű rönkházat terveznek elhelyezni. A szomszédos 488/3 hrsz-ú ingatlanon a fejlesztés során egy 160 m²-es fogadóépület kerül kivitelezésre, melynek emeletén egy étkező kap helyet. Ez a létesítmény első sorban a szállóvendégek étkezését hivatott ellátni. Vendéglátó funkciót nem kíván a fejlesztő megvalósítani és üzemeltetni. A 488/5 hrsz-ú ingatlanon a fejlesztéshez kapcsolódó wellness létesítmény kapna helyet.

A tervezett projekt az erdőt nem érintő elemei a jelenlegi építési övezeti besorolás mellett is megvalósíthatóak. Az erdő területfelhasználású telek esetében, amennyiben övezeti átsorolás történik és szükséges, megfelelő csereterületeket biztosítva a fejlesztés megvalósítható.

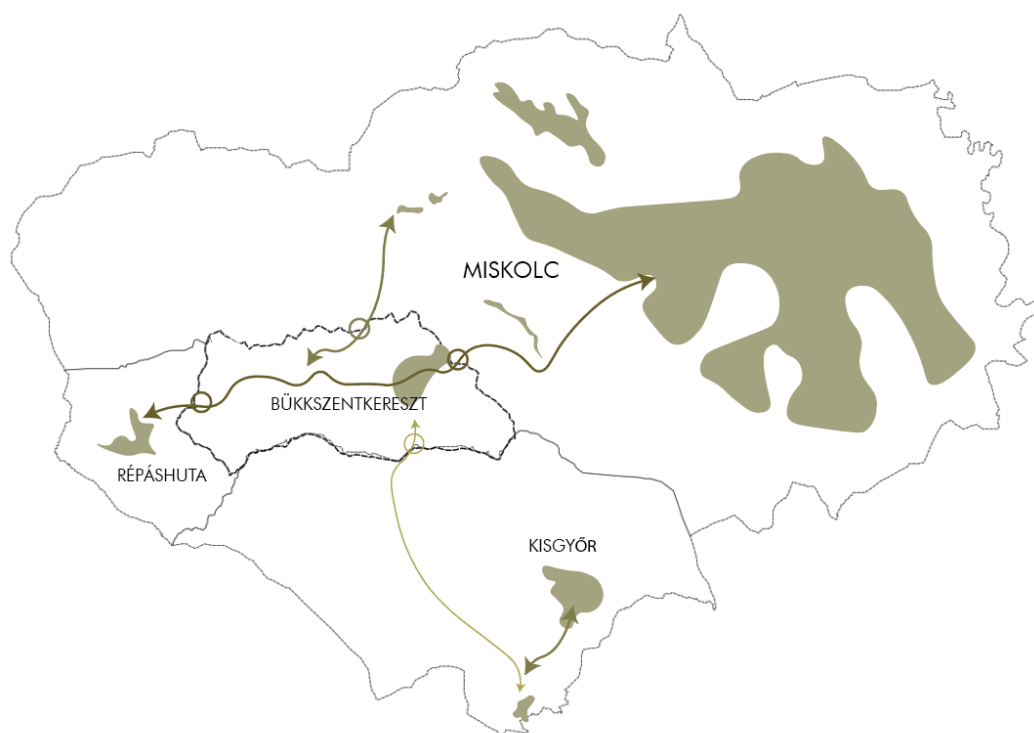
Távlati cél, hogy a 488/3 és 488/5 hrsz-ú ingatlanok megvásárlását követően egy új, a fejlesztési elképzelésekhez jobban illeszkedő telekosztást, övezeti besorolást és szabályozást javasoljunk. Ennek köszönhetően egy komplex turisztikai célpont jöhet létre, kedvező telekalakítással és funkcionális elkülönüléssel. Ez a tervzet a meglévő kijelölt közlekedési terület áthelyezésével számol.



2. TERÜLETVIZSGÁLAT - A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN

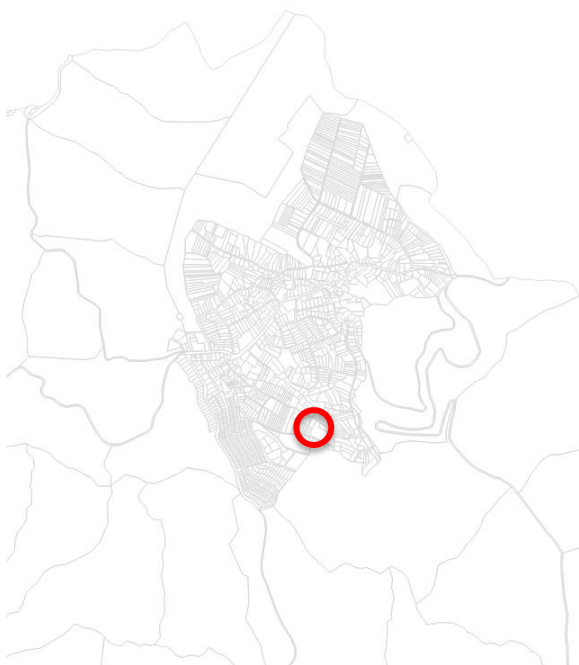
2.1. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

Bükkszentkereszt község Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében, Miskolci járásban található a Bükk hegység által közrefogott völgyben. Három település veszi körül; északról és keletről Miskolc, délről Kisgyőr, nyugatról Répáshuta határolja.



A tervezési területet környezetének átnézési térképe

A projekt által érintett terület az egykori 488 helyrajzi számú ingatlanon található, amely a község központjától délre, annak délkeleti nyúlványában helyezkedik el a belterület határában. Az ingatlantól déli irányba 10-20 méterre már a Bükki Nemzeti Park erdői, nyugatra és északra további erdők és gyepek, keletre pedig az ifjúsági tábor található.



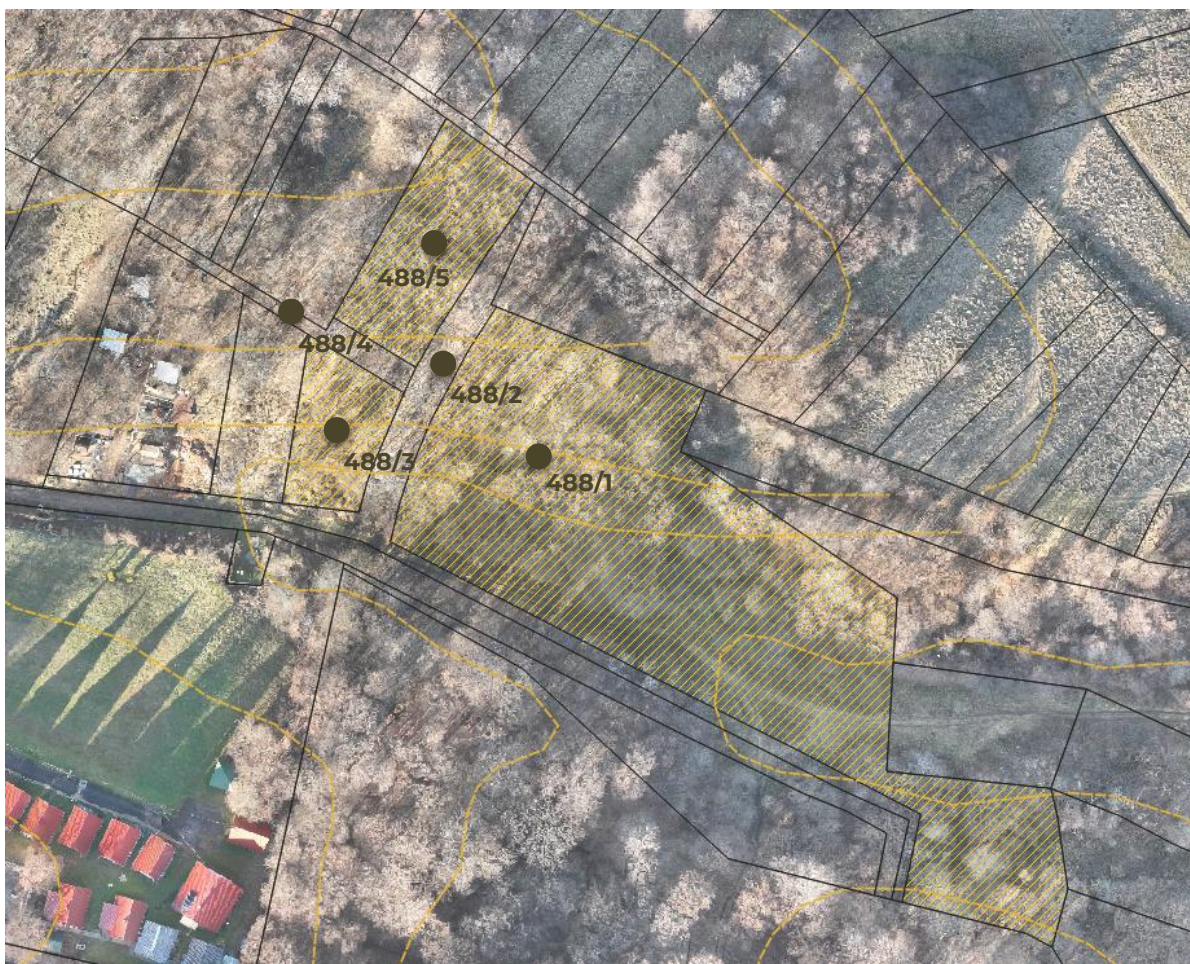
A fejlesztési terület elhelyezkedése a településen belül

Tulajdonviszonyok leírása

A 2024-ig bezárólag a 488-as helyrajzi számon szereplő telek Bükkszentkereszt Község Önkormányzatának tulajdonában állt.

Ezt a 488-as helyrajzi számon lévő önkormányzati tulajdonú ingatlant 2024 májusában záradékolt vázrajz alapján, 5 telekre osztották fel. A fejlesztés mind az öt telket (488/1-5 hrsz.) érinti, amikből a 488/2 és 488/4 hrsz-ú ingatlanok közlekedési célú közterületek. Az építési szándékkal érintett telkek teljes területe 9 323 m².

A fejlesztő a terület megvásárlására feltételes előszerződést kötött az 488/1 és 488/2 hrsz-ú ingatlanokra, melyeken a rönkházak elhelyezését tervezi.



A projekt által érintett telkek

2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Megközelíthetőség

A fejlesztéssel érintett terület a település központjától ~1,5 km-re található. Jelenleg csak földútról közelíthető meg, gépjárművel 3-5 perc alatt lehet elérni a központból. A közvetlen szomszédságában a Bükkszentkereszti Ifjúsági Tábor helyezkedik el.



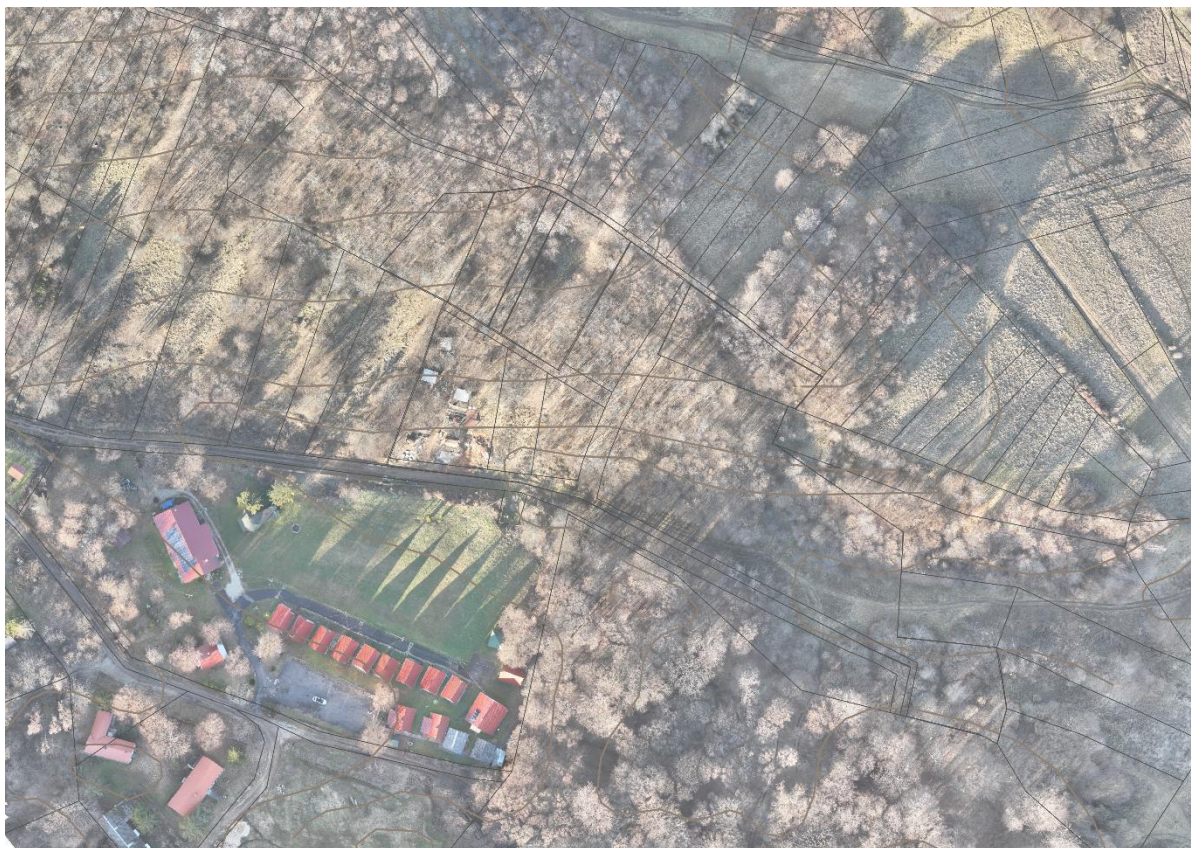
A fejlesztési terület elhelyezkedése a településen belül

2.3. TERÜLETHASZNÁLAT

A település egészére jellemző, hogy hatalmas összefüggő erdőterületek fogják közre az épített környezetet. A fejlesztési terület Bükkszentkereszt szélén helyezkedik el, amit a környező erdők szegélyeznek. Az egyes erdőfoltok között mezőgazdasági gyepek területhasználata van. A tervezési terület alulhasznosított, jelenleg nincs beépítve.

Beépített területek a fejlesztési szándékkal érintett telkektől keleti-délkeleti irányban vannak. A déli irányban szomszédos Bükkszentkereszt Ifjúsági Tábor az üdülő területfelhasználásnak megfelelően 13 épületben mintegy 148 fő befogadására alkalmas. Az ifjúsági táboron túl további üdülőterületek vannak, míg északnyugati irányba 400 méterre vannak a legközelebbi lakóterületek.

A területrendezési terveket a 2.7-es, míg a településrendezési tervet a 2.8-as fejezetben tárgyaljuk.



A terület jelenlegi állapota



2.4. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

2.4.1. Természetvédelmi korlátok

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet)** 3. melléklete alapján a tervezési terület a település egészével együtt Tájképvédelmi övezet területébe tartozik. Az MvM rendelet 4.§-a tartalmazza az övezetre vonatkozó előírásokat, miszerint a településrendezési eszközökben és a településképi rendeletben meg kell határozni a tájképi egység és a hagyományos tájhasználatot, tájba illeszkedést biztosító egyedi szabályokat és településképi követelményeket. A 4.§ előírásokat tesz továbbá az övezeten belüli bányászati tevékenységekre és hogy az infrastrukturális elemek (közlekedési, közművi) megvalósítása során a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását biztosítani kell. Az ökológiai hálózat övezeteinek meghatározását a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmazza. A törvény V. Fejezet 25. §-a leírja az övezetre vonatkozó előírásokat, melyeknek jelen fejlesztés megfelel.

A Bükki Nemzeti Park Igazgatóságának (továbbiakban: igazgatóság) 656/1/2025 ügyiratszámú tájékoztatása alapján az igazgatóság részére jelenleg rendelkezésre álló biológiai adatok szerint védett, illetve fokozottan védett növényfaj nem fordul elő a 488 hrsz-ú területen. Védett madárfaj a nagy fakopáncs (*Dendrocopos major*). A fokozottan védett fehérhátú fakopáncs (*Dendrocopos leucotos*) táplálkozóhelye a terület. A 488/1-5 hrsz-ú (művelési ág: kivett, beépítetlen terület) ingatlanok országos jelentőségű védett természeti területek, Natura 2000 terület által nem

érintettek. A tervezési terület az országos ökológiai hálózat magterület övezete által a telekhatár DK-i szegélyében kis részben érintett. A magterületi lehatárolás pontosítását, telekhatárhoz való igazítását az igazgatóság elindítja az Agrárminisztériumnál. Az igazgatóság a turisztikai szálláshely elhelyezése céljából való településrendezési terv módosítását nem ellenzi, azonban javaslatokat tesz, melyeknek kéri figyelembevételét. A javaslatok szerint kéri a minél kisebb mértékű beépítést, valamint a tervezett épületek TAK-nak és TKR-nek megfelelő tájba illesztését. Természetvédelmi és ökológiai szempontból kéri, hogy az idősebb, nagyobb átmérőjű és fiatalabb fák közül is hagyjanak vissza a beruházás során. Javasolják a meglévő természetes vegetáció egy részének megtartását és a kor-, faj- és strukturális diverzitás növelésére való törekvést.

2.4.2. Örökségvédelmi korlátok

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) adatai alapján a 488/1-5 hrsz-ú ingatlanokon műemléki védelem, régészeti védelem vagy világörökségi védelem nem található. A településen hatályos településszerkezeti terv (TSZT) alapján sem meglévő, sem pedig tervezett védett helyi művi érték nincs, helyi értékvédelmi terület nem érinti a területet. Legközelebbi helyi védelemmel ellátott érték a településközpontban mintegy 1,5 km-re van.

2.4.3. Művelési korlátok

A teljes terület művelési ágát tekintve kivett, így a Termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény nem vonatkozik rá.

Az Agrárminisztérium által üzemeltetett Magyarországi Erdészeti Webtérkép (Erdőtérkép) az Országos Erdőállomány Adattár adataiból áll. Ez alapján a fejlesztési területen erdőterület nem található.

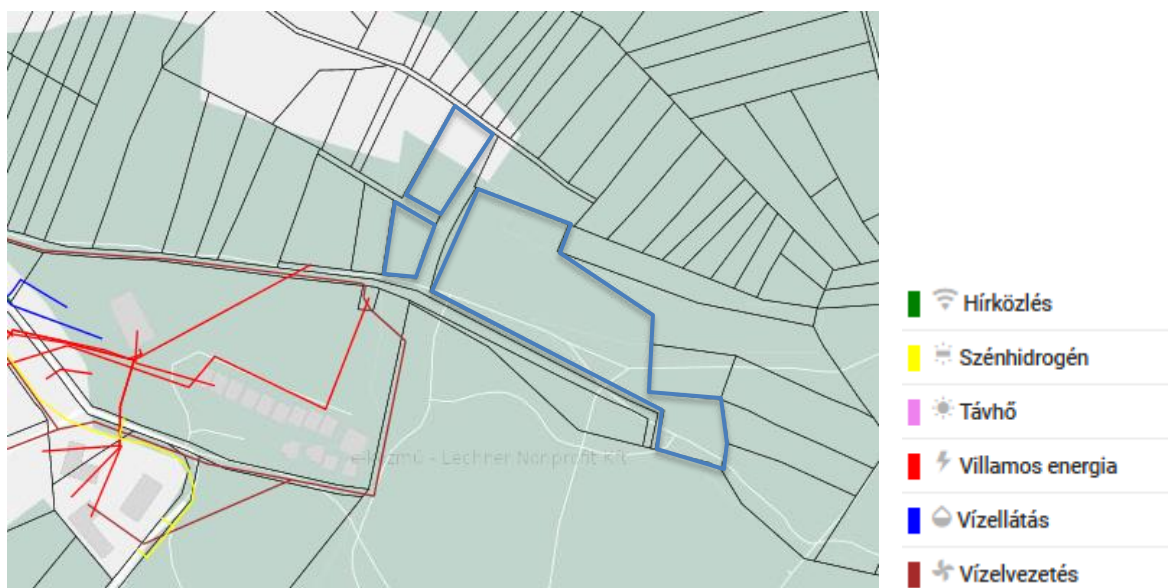


Erdőterületek a tervezési terület környezetében (forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

2.5. KÖZMŰVIZSGÁLAT

A tervezési terület jelenleg nem közművesített. A 488/2 hrsz-ú telken áthalad az MVM Émász Áramhálózati Kft. villamos energia szabadvezetéke, míg a szomszédos 493/1 hrsz-ú telken üzemel a Borsodvíz Zrt. települési szennyvíz gyűjtőcsatornája. Víz és szénhidrogén, valamint hírközlési vezetékre való csatlakozás szintén a szomszédos telken keresztül, de csak távolabb (200-250 méterre) van lehetőség.

A fejlesztés megvalósításához teljes közművesítettség szükséges. A TÉKA 11.§ (2) bekezdése írja le, hogy akkor valósul meg a teljes közművesítettség, ha az energia (villamos energia, földgáz vagy távhő), ivóvíz, szennyvízelvezetés és -tisztítás, közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.



A tervezési terület közműtérképe (forrás: ekozmu.e-epites.hu)

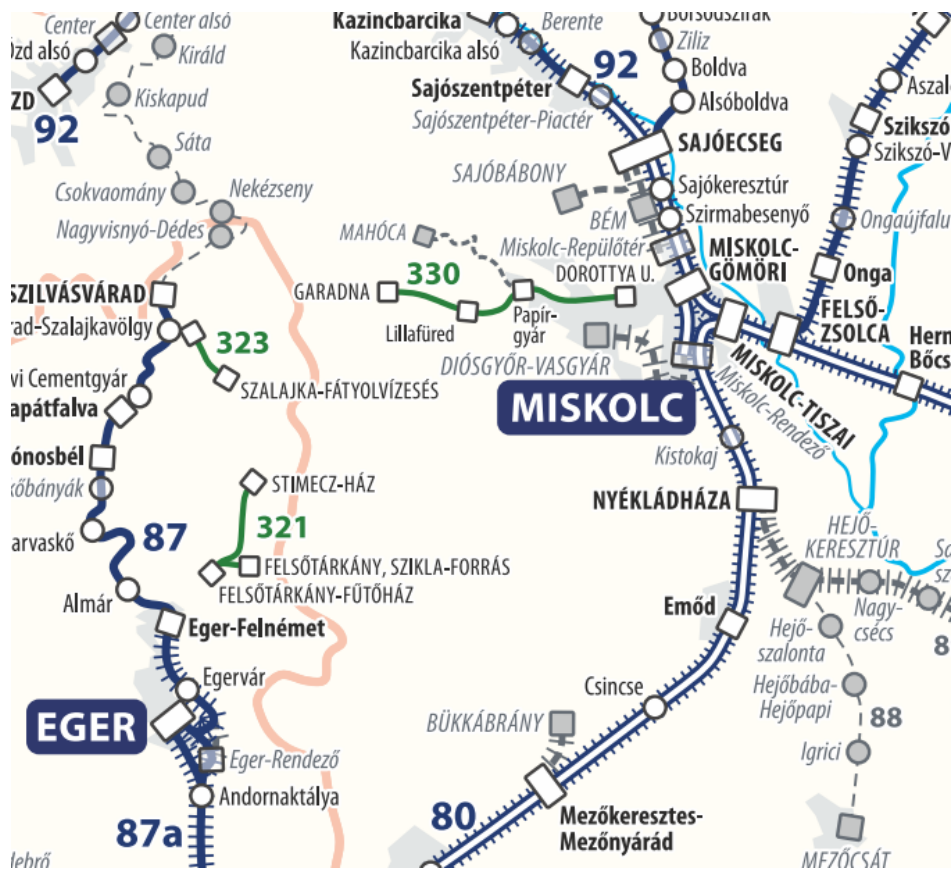
2.6. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

2.6.1. Közúti kapcsolatok

A M3-asról az M30-as autópályára leágazva lehet eljutni a vármegyeszékhely Miskolcra, amit nyugati irányba a 2519-es sz. mellékút köt össze Bükkszentekereszttel. A terület a község főútjának számító Petőfi Sándor utca és a folytatásaként Kossuth utcán (2519. sz. mellékút) keresztül az Őz, a Bükk, majd a Völgy utcán tovább haladva közelíthető meg. A megközelítést biztosító utak szilárd burkolattal rendelkeznek, egészen a Völgy utcáról lehajtó útig, ami erdei útnak van jelölve.

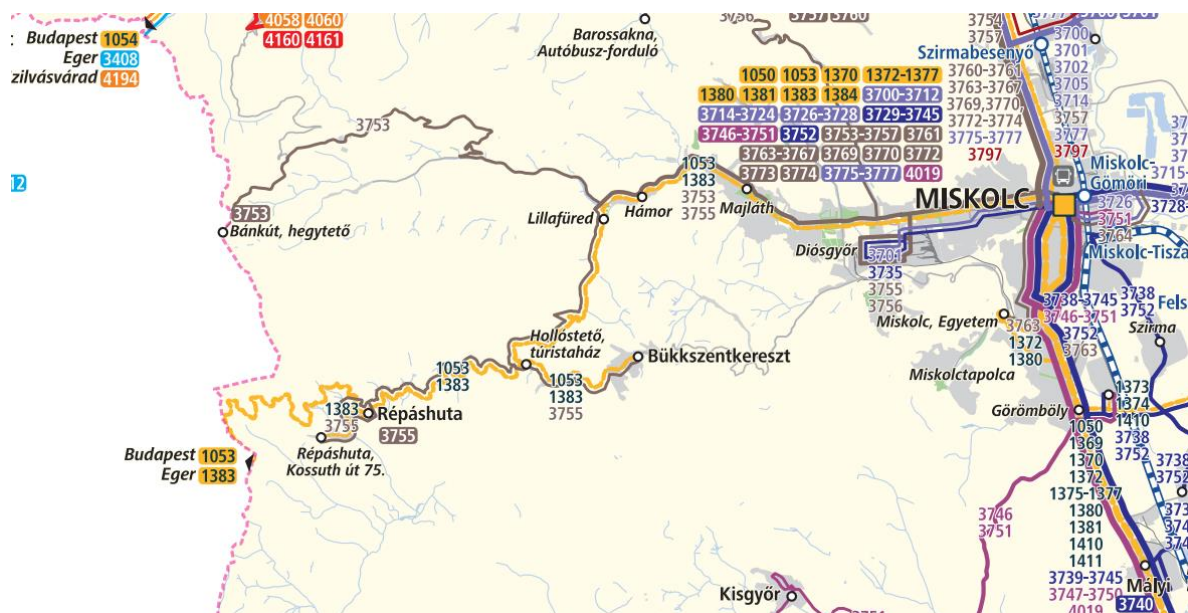
2.6.2. Közösségi közlekedés

Vasúti pálya Bükkszentkereszt települést nem érinti, azonban Eger (87a vasútvonal) és Miskolc (80 vasútvonal) közelségével a települést körbehatárolja a vasúti hálózat. Az autóbuszjáratok könnyű megközelíthetőséget biztosítanak a vasút elérhetőségéhez Eger és Miskolc irányába egyaránt. A Lillafüredi vasúti megálló autóbuszsal 17 percre van a Bükkszentkereszti 'Borostyán étterem' megállótól, mely a legközelebbi megálló a fejlesztési területtől (attól 800 méterre, északnyugatra) és gyalogosan 10-15 perc alatt megközelíthető. Lillafüred szintén egy kedvelt turisztikai célpont, így kedvező e kettőnek összekötése ilyen infrastrukturális megoldással.



Bükkszentkereszt környékének vasúti hálózata (forrás: <https://www.mavcsoport.hu/mav-szemelyszallitas/belfoldi-utazas/orszagos-terkepek>)

A település közúti közösségi közlekedési kiszolgálását a Volánbusz Zrt. helyközi autóbuszjáratai biztosítják. A községen hat autóbuszmegálló van. Ebből három a belterületen, három a külterületen (Rókafarmon, Hollóstetőn és Rejtekin) található. A települést a 3755 (Miskolc-Bükkszentkereszt-Répáshuta), a 1383 (Miskolc-Bükkszentkereszt-Eger) és a 1053 (Budapest-Miskolc, Bükkszentkereszt érintésével) számú autóbuszjáratok érintik.



Bükksgentkereszt és környékének autóbusz- hálózata (forrás: <https://www.volanbusz.hu/hu/menetrendek/vonalhalozati-terkep#>)

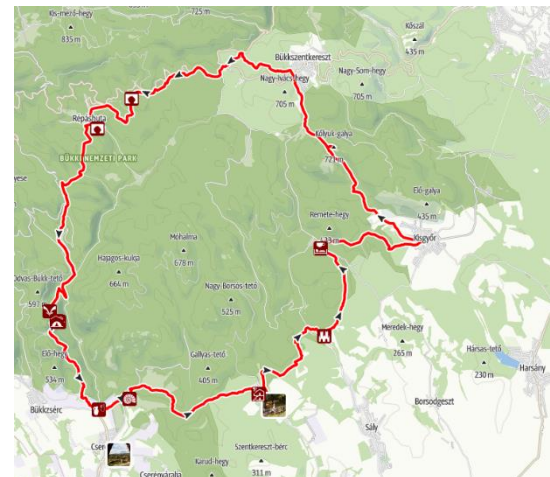
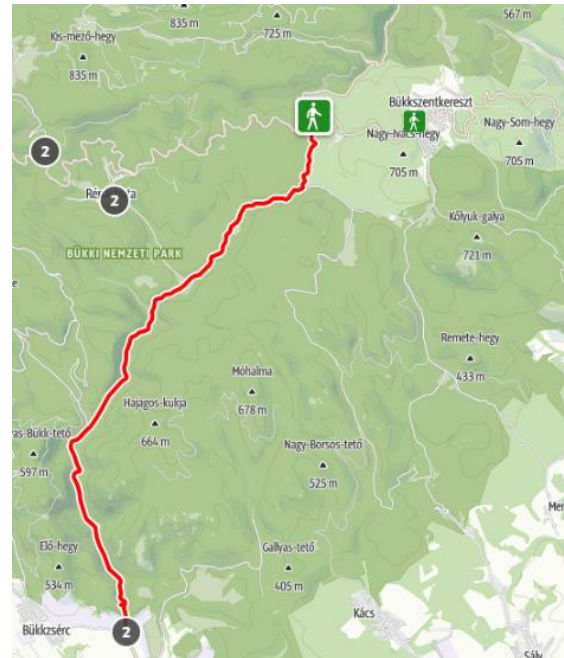
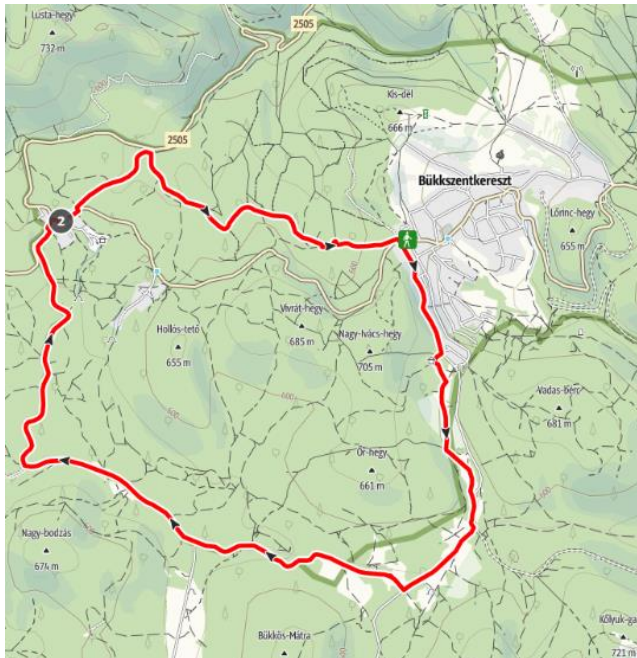
2.6.3. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

Gyalogos megközelítés:

A település belterületén a legtöbb út mentén nem található gyalogos járda. Emiatt a gyalogos közlekedés nagyobb odafigyelést igényel mind a gyalogosok, mind a gépjárművel közlekedők számára. Ez alól kivétel a Kossuth utca, ahol egyik oldalon gyalogosjárda biztosított. Erről letérve a Zrínyi, Őz és Bükk utcán keresztül haladva juthatunk el a fejlesztési területre. Ezeken az alsóbbrendű utcákon sehol nincs gyalogosjárda, így az útpályán közlekedve lehet elérni a területet.

A rendezvények fő helyszínéül szolgáló szabadtéri színpadtól 10-15 perces gyalogtávra található a fejlesztési terület. A település központja, ahol az iskola, önkormányzat, templom és községháza van, alig 20 perc alatt elérhető.

A települést körülölelő Bükk hegységen számos túraútvonal vezet keresztül. Az itt található túrák kedvelt kiindulópontja Bükksgentkereszt. A feltüntetett gyalogtúrák mellett számos jelzett túraútvonal található még, eltérő távokkal és nehézségi fokokkal.



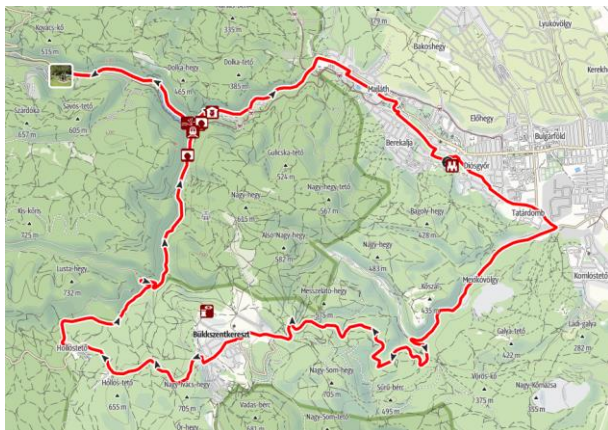
Bükkzentkereszt környéki túraútvonalak (forrás:
<https://www.termeszettaro.hu/hu/tours/?cat=22729870#bm=osm%3Asummer&caml=a14,3ewi5k,7y5xxx,0,0&cat=Gyalogt%C3%BAra&filter=r-fullyTranslatedLangus-,r-openState-,sb-sortedBy-0&fu=1&zc=14.,20.64297,48.06474>)

Kerékpáros megközelítés:

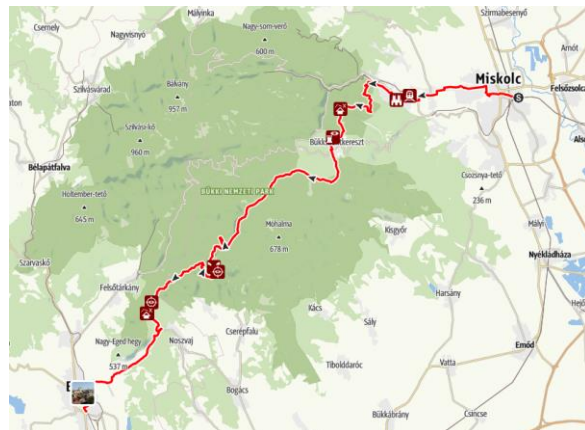
A településen közkedvelt a kerékpáros közlekedés, függetlenül attól, hogy nincs külön sáv vagy út erre kijelölve. A települési adottságok miatt a helyközi közlekedésben nincs számottevő szerepe a kerékpározásnak.

A topográfiai adottságokból adódóan elsősorban nem a kerékpártúrák vonzzák az ide érkezőket. Ha valakit mégis, akkor egy közepes szintű kerékpártúra útvonal rendelkezésre áll a települést érintően, az úgynevezett 'Kohászok nyomában'

nevezetű túra, melynek útvonala az alábbi térképen látható. A túraútvonalra a legközelebbi becsatlakozási pont 5 perc alatt elérhető kerékpárral.



A kohászok nyomában - Miskolc környéki kerékpártúra
(Forrás: <https://www.termeszettaro.hu/hu/tour/kerekpartura/a-kohaszok-nyomaban-miskolc-koernyeiki-kerekpartura/54797648/#caml=99c,3f4k8b,7yau9x,0,0&dm=1>)



Miskolcra Egerbe a Bükk vadregényes útjain
(forrás: <https://www.termeszettaro.hu/hu/tour/hegyiker-ekparozas/miskolcra-egerbe-a-buekk-vadregeny-es-utjain/60683074/#caml=7ps,3fda5c,7xzgen,0,0>)

2.6.4. Gépjármű elhelyezés, parkolás

Bükkszentkereszt községben gondot okoz a parkolóhelyek hiánya. Ez különösen tavasztól ősziig probléma, amikor a kirándulók miatt fokozott az igény. Kisebb kapacitású parkolóhelyek ki vannak alakítva, mint pl. a 'Kis-holló' buszmegálló feletti játszótér oldalában, vagy a 2022-ben átadott szabadtéri színpad előtt. Ezek a helyek az időszakos gépjárműterhelést nem tudják szükségszerűen ellátni. A parkoló infrastruktúra fejlesztése komoly kihívás a topográfiai viszonyokat is figyelembe véve.

A lakossági parkolás többnyire saját telken belül történik, de észlelhető a lakóingatlanok előtti közterületi parkolás is, mely több esetben közlekedési problémaként definiálható. A tervezési terület környezetében parkolás a tábor területén burkolt parkolóban megoldott. Ennek a parkolónak a kapacitása ugyan nagynak mondható, de a tervezett fejlesztéstől teljesen független.

A terv a parkolási igényeket a fejlesztési területen belül elégítené ki.

2.7. A TERÜLETRE VONATKOZÓ TERÜLETRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

2.7.1. Országos övezetek- Területfelhasználási kategóriák



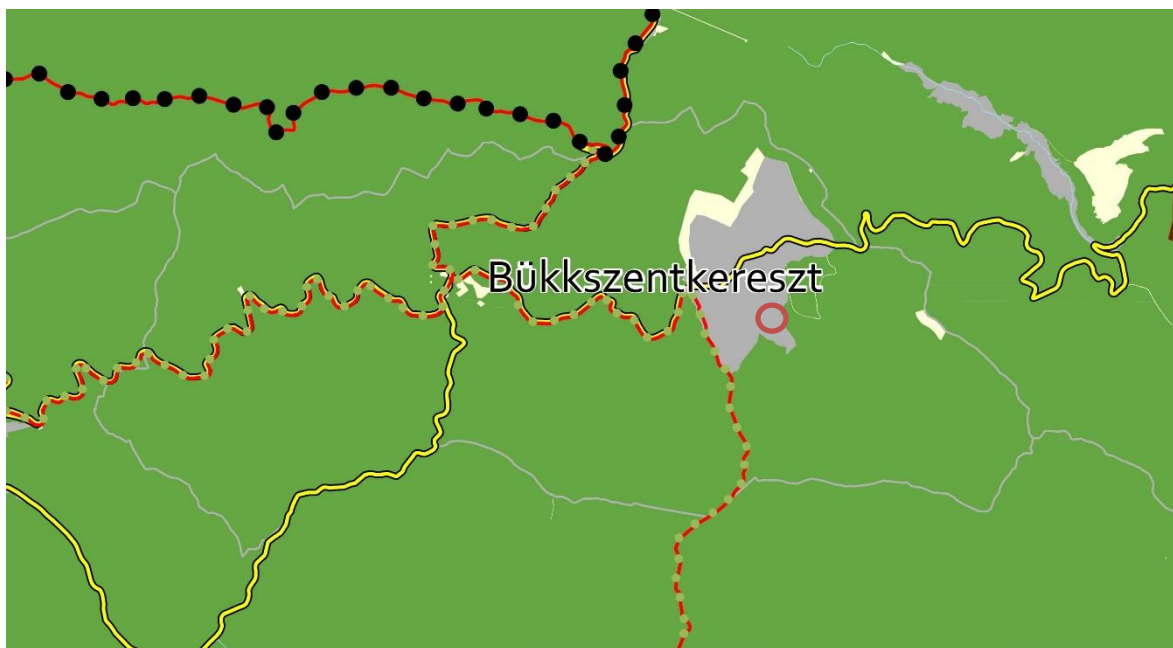
Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség		Országos kerékpárút
	Mezőgazdasági térség		
	Vízgazdálkodási térség		
	Települési térség		

Országos Területrendezési Terv: Az Ország Szerkezeti Terve

A 2018. évi CXXXIX. törvénnyel fogadta el az országgyűlés Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényét (továbbiakban: *MaTrT*). A törvény 2. melléklete Az Ország Szerkezeti Terve, ami négy különböző országos területfelhasználási kategóriát határoz meg. Bükkszentkereszt község területét a terv erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és települési térségbe sorolja. Ezek közül a tervezéssel érintett terület települési térségbe sorolt, ami az *MaTrT* 5.§ (2) bekezdése szerint: „az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak”.

2.7.2. A Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyei területrendezési tervének szerkezeti terve



Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terv: Térségi Szerkezeti Terv

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 4/2020. (V.29.) önkormányzati rendelete szól Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban: *BAZTrT*). A vármegyei területrendezési terv az *MaTrT*-nek megfelelő négy térségi területfelhasználási kategórián kívül megkülönböztet még egy sajátos területfelhasználási kategóriát is. Csak úgy, mint az országos területrendezési terv, a *BAZTrT* is erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és települési térségbe sorolja Bükksgentkereszt közigazgatási területét. A tervezéssel érintett terület itt is települési térségbe tartozik.

2.8. A HELYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

2.8.1. Településszerkezeti Terv

Bükksgentkereszt Képviselőtestületének 51/2017. (IX.7.) határozatával került jóváhagyásra a község Településszerkezeti Terve (továbbiakban: *TSZT*). A szerkezeti terv Ee jelű 'egészségügyi szociális turisztikai erdőterület' területfelhasználási területbe sorolja a tervezési területet. Az ingatlan a belterület egyik sarkában található, körülötte erdőterület, kertvárosias lakóterület, üdülőházas üdülőterület, illetve kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet jelölt ki a *TSZT*. A telek déli határában tervezett belterületi gyűjtőút van kijelölve.

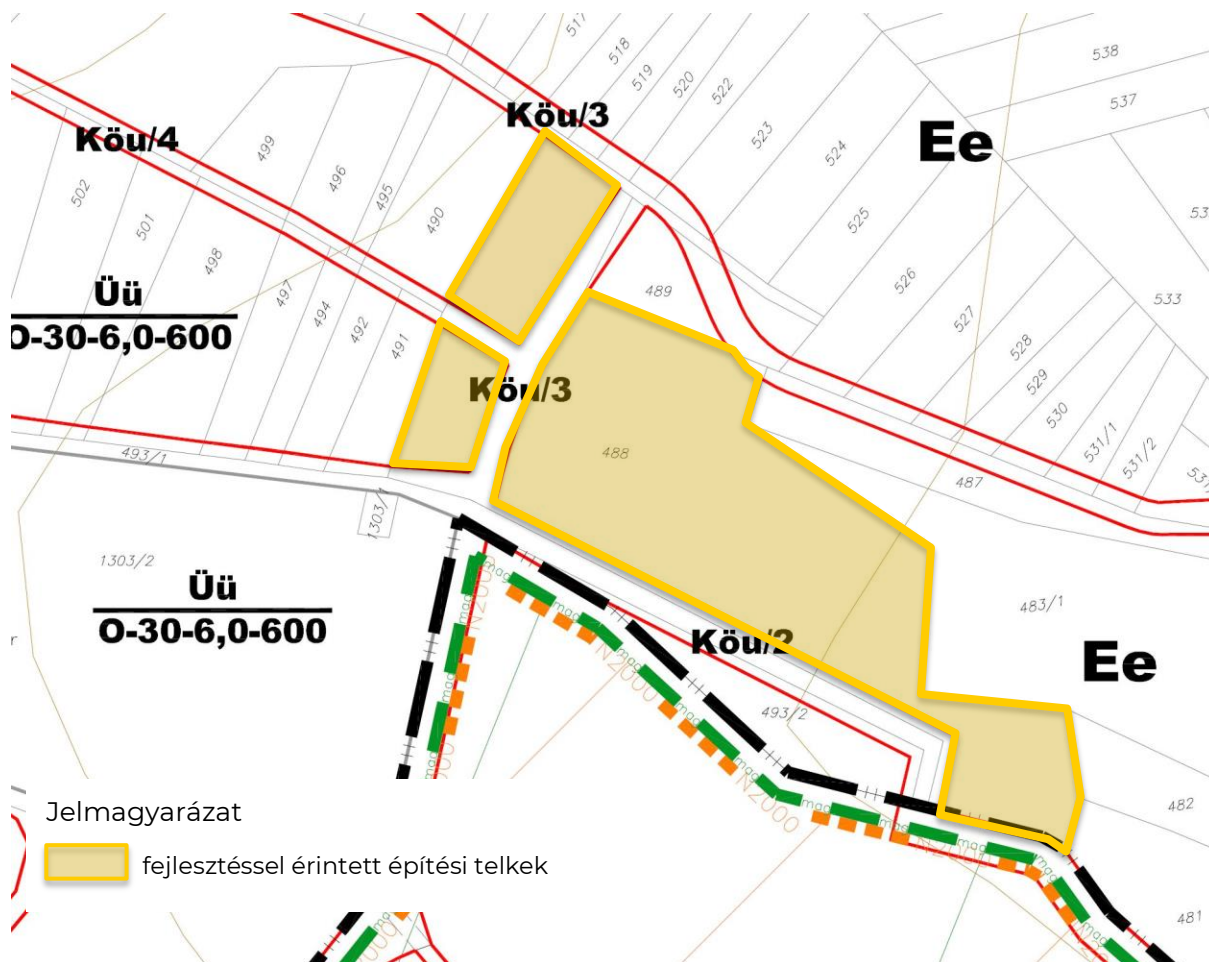
A 488 hrsz-ú ingatlan (amit azóta megosztottak) bár a TSZT-n erdőterületként van feltüntetve, a felsőbb szintű területrendezési terveken (MaTrT, BAZTrT) települési térségbe van sorolva, és az Országos Erdőállományt bemutató NÉBIH erdőterképe sem tartja számon erdőterületként.



Bükkszentkereszt hatályos Településszerkezeti Tervének vonatkozó kivágata (2017)

2.8.2. Helyi Építési Szabályzat

Bükkszentkereszt Község Önkormányzat Képviselő testületének 10/2011.(X.13.) sz. önkormányzati rendelete rendelkezik a település Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: *HÉSZ*).



A HÉSZ melléklete a Szabályozási terv, aminek belterületi tervlapja mutatja meg tervezési terület övezeti besorolását. A terv alapján az ingatlan egy része (488/5 hrsz.) Lke jelű kertvárosias lakóövezetbe, egy része (488/3 hrsz.) Üü jelű üdülőházas üdülőterület övezetbe, míg a nagyobbik része (488/1 hrsz) Ee jelű egészségügyi-turisztikai erdő övezetbe tartozik. A terven feltüntetett szabályozási elemek egy része került csak végrehajtásra, melynek eredményeképpen a 488 hrsz-ú ingatlan 5 részterületre osztva található ma.

A **Helyi Építési Szabályzatnak** a tervezési területre és környezetére vonatkozó rendelkezései a következők:

Kertvárosias lakóterületek (Lke)

17.§ „A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, a 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

Legfeljebb kétlakásos társasház.

Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület - csak a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshelyépület alakítható ki.

Oktatási, egészségügyi, szociális épület.

A helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény.

Sportépítmény.

Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m összmagassággal létesíthető. Utcára teljesen zárt (áttörés nélküli) kerítés nem építhető.

A kialakítható kertvárosias lakóterület telkeire, beépítettségére és használatára vonatkozó övezeti jellemzőket és előírásokat a 4. sz. melléklet tartalmazza.”

A HÉSZ 4. melléklete tartalmazza az övezet beépítési paramétereit. Ez alapján az ingatlant érintő kertvárosias lakóterületen belül 600 m² a minimális telekterület, a minimális utcai homlokzatvonal 16m. Az övezetre oldalhatáron álló beépítési mód vonatkozik, míg a telkek maximális beépíthetősége 30 %, a maximális építménymagasság 6,0 m, 50 %-os minimális zöldfelülettel, továbbá előírás a teljes közművesítettség.

Üdülőházas üdülőterületek (Üü)

„21.§ (1) Üdülőházas területen olyan üdülőépületek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak. Az üdülőházas üdülőterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

a) szállásépületek, kemping, üdülő tábor.

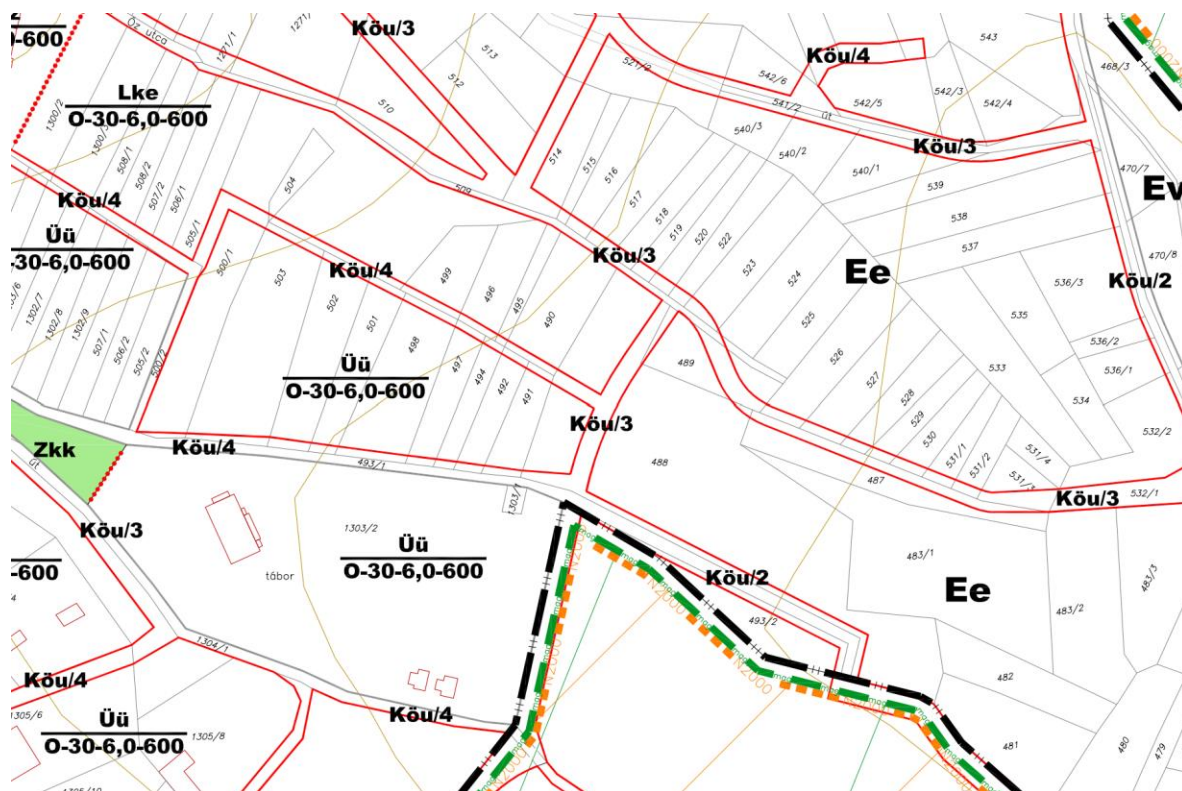
(2) Az üdülőházas üdülőterületen nem helyezhető el:

a) Zajos közösségi szórakoztató épület.

b) 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek, illetve az ezeket szállító járművek számára parkoló terület és garázs.

(3) Lakóépület az övezetben nem helyezhető el. Kivételt képez az egy lakóegységet magában foglaló szolgálati lakóépület, mely nem önálló telken, hanem az üdülőépület (camping, üdültábor) telkén is elhelyezhető. Önálló telek a meglévő szolgálati lakóépülethez sem alakítható ki.”

A HÉSZ 4. melléklete szerint az üdülőházas üdülő övezet beépítési paramétereit alapján a minimálisan kialakítható telek területe 600 m²-es lehet. Minimális utcai homlokzatvonalat és telekmélységet nem határoz meg. Oldalhatáron álló beépítési mód van érvényben, míg a maximális beépíthetőség 30 %, a maximális építménymagasság 6 méter, a minimális zöldfelület mértéke 40 % kell legyen. Teljes közművesítést igényel.



Bükkszentkereszt Szabályozási terve – kivágat (2017)

Erdőterület

31.§ A település területén az erdőterületek az erdő elsődleges rendeltetése szerint:

- Ev – védelmi célú erdő,
- **Ee – egészségügyi -turisztikai célú erdő.**

31/A.§ Az övezetben reklámtábla, reklámpítmény nem helyezhető el.

A **488/1 hrsz-ú ingatlan előírásait a 33.§** tartalmazza, ami alapján: „A turisztikai, azaz közhasználatra szánt erdő területén közjóléti rendeltetésű műtárgyak és a rendeltetésszerű használathoz és fenntartáshoz szükséges műtárgyak helyezhetők el”.

Mivel a Helyi Építési Szabályzat az övezet beépítési paramétereiről nem rendelkezik, ezért a beépítés mértékét a vonatkozó országos rendelkezések határozzák meg. A tervekészítés időállapotában hatályos 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban: OTÉK) az alábbiak szerint rendelkezik az erdőterület övezetbe sorolt területekről:

„28. § (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint:

1. védelmi (védett és védő),
2. gazdasági,

3. egészségügyi-szociális, turisztikai,

4. oktatási-kutatói

rendeltetésű lehet.

(3) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.

(4) A 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken

1. gazdasági és oktatási-kutatói rendeltetésű erdőterületen 0,5%-os beépítettséggel,

2. egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen 5%-os beépítettséggel

az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.”

A település teljes közigazgatási területére a hatályos jogszabályoknak megfelelő tartalommal és eljárással készül Településtervezési Terv. Ennek alapján meg kell említeni, hogy a vonatkozó jogszabályok értelmében a területre az OTÉK helyébe lépő 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) az alábbiak szerint rendelkezik a védelmi célú erdőterület, a rekreációs erdőterület és az egyéb erdőterületekről:

„33. § (1) Az erdőterület az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, a vadgazdálkodást, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet egymással összehangoltan szolgáló területek összessége.

(2) Az erdőterület általános használata szerint lehet

a) védelmi célú erdőterület,

b) rekreációs erdőterület vagy

c) egyéb erdőterület.

(3) Védelmi célú erdőterület

a) az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti védelmi rendeltetésű erdő,

b) a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerinti, a környezeti elemek védelmét, a környezeti terhelés megelőzését vagy csökkentését szolgáló védőerdő,

c) a természet védelméről szóló törvény szerinti védett erdő, továbbá

d) a településrendezési követelmények teljesítését szolgáló védőerdő.

(4) A védelmi célú erdőterületen csak erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, valamint hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni olyan módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 0,2 százalék lehet.

(5) Rekreatív erdőterületbe a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterületet kell sorolni.

(6) Rekreatív erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreatív, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, olyan módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5 százalék lehet.

(7) Egyéb erdőterületbe jellemzően az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti gazdasági és honvédelmi rendeltetésű erdőket, a védelmi rendeltetésű erdőnek nem minősülő erdőket és a vízgazdálkodási célú erdőket kell sorolni.

(8) Az egyéb erdőterületen a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 0,5 százalék.

(9) A helyi építési szabályzatban az önkormányzat által tervezett erdőket a tervezett általános használatuknak megfelelően kell a (2) bekezdés szerinti erdőterület övezetek valamelyikébe besorolni.”

A hatályos **Helyi Építési Szabályzat** alapján a tervezési terület Egészségügyi-turisztikai erdőterület, Üdülőházas üdülőterület és Kertvárosias lakóterület övezetekbe esik. **Az övezetre vonatkozó jelenlegi előírások alapján a fejlesztésben tervezett szálláshely rendeltetés az Egészségügyi-turisztikai erdőterületbe nem helyezhető el.** Az OTÉK alapján az egészségügyi- szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, 5 %-os beépítettséggel, amennyiben a teleknagyság eléri a 10 ha-t.

A tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a Helyi Építési Szabályzat módosítására van szükség.

2.8.3. A településkép védelméről szóló rendelet

A településkép védelméről szóló Bükkszentkereszt község képviselő-testületének 5/2019 (V.21.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) jelöli ki a településképi szempontból meghatározó területeket és az azokra vonatkozó településképi követelményeket. A TKR 3. melléklete alapján a fejlesztéssel érintett terület nem tartozik a településképi szempontból meghatározó területek közé, így azokra nem tartalmaz külön előírásokat.

Általános követelmények közé sorolandó azonban a Rendelet 16. § 1 bekezdése, illetve a 18. § egésze, mely az általános követelményeket foglalja magába.

3. BEÉPÍTÉSI TERV

A fejlesztés során 6 darab tájba illeszkedő rönkház szálláshely jön létre, terasszal. Az ide érkezőket egy 160 m²-es fogadóépület várja, mely magába foglalja a recepciót, vizesblokkot és a kiszolgáló, valamint az üzemeltetéshez kapcsolódó helységeket. A turisztikai szolgáltatáshoz hozzá tartozik egy wellness torony, illetve egy panoráma szauna. Az építményt a terepadottságokhoz és a növényzethez illesztve úgy tartalmazza a terv, hogy kedvező kilátást biztosítson az erdőre és a legkevesbé legyen zavaró látvány.

Parkolóhely:	7 db
Épületek területe:	
Fogadóépület:	160 m ²
Rönkházak:	6 x 40 m ²
Wellness torony: várhatóan	80 m ² alapterület
Panoráma szauna: várhatóan	25 m ² alapterület

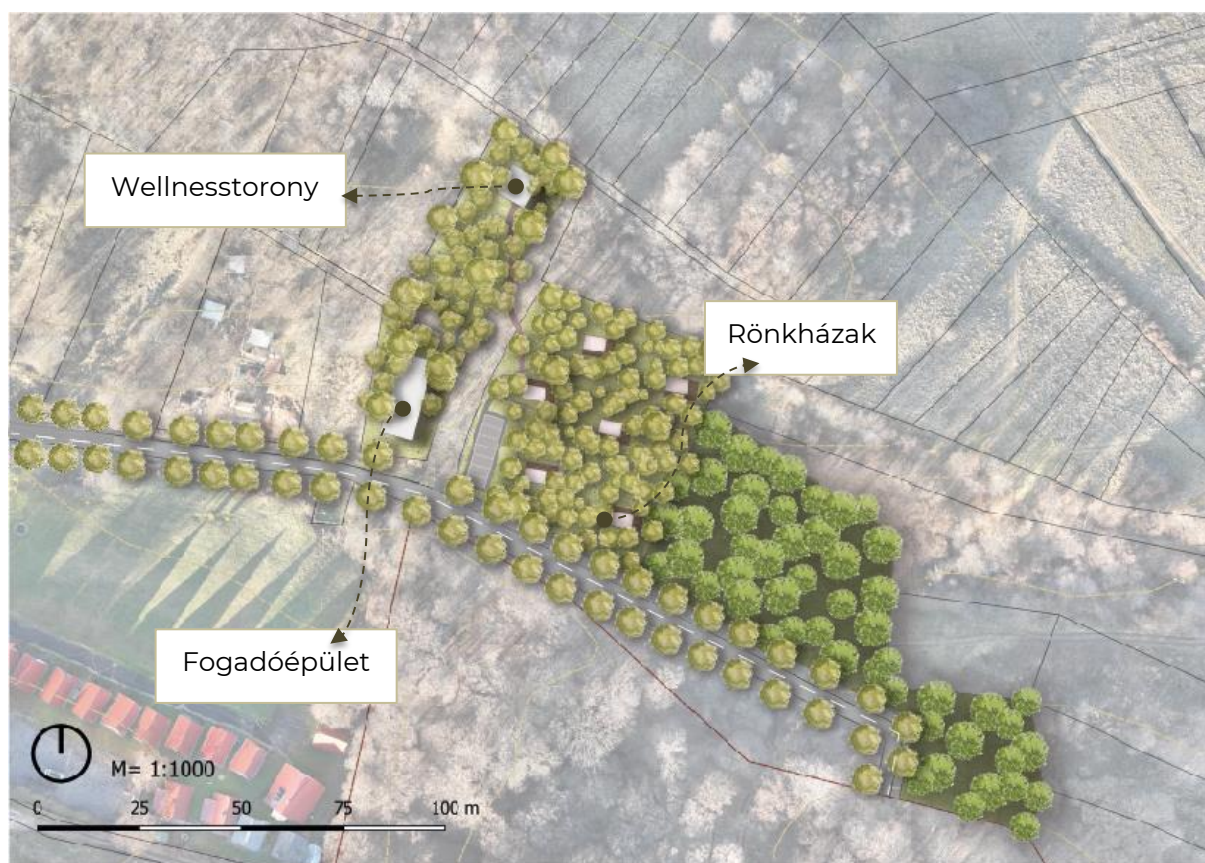
I. Ütem - Beépítési terv



Az I. ütemben 6 darab rönkház kerül kialakításra a hozzájuk előírt parkolóhelyekkel. A kedvezőbb településszerkezeti eszközök módosítása érdekében, a beépítési terv a telekosztását irányozza elő és kizárólag a fejlesztési tervhez szükséges legkisebb területet építi be a fejlesztési szándék szerint.

A beépítés nélküli telekrész területe megmarad eredeti állapotában.

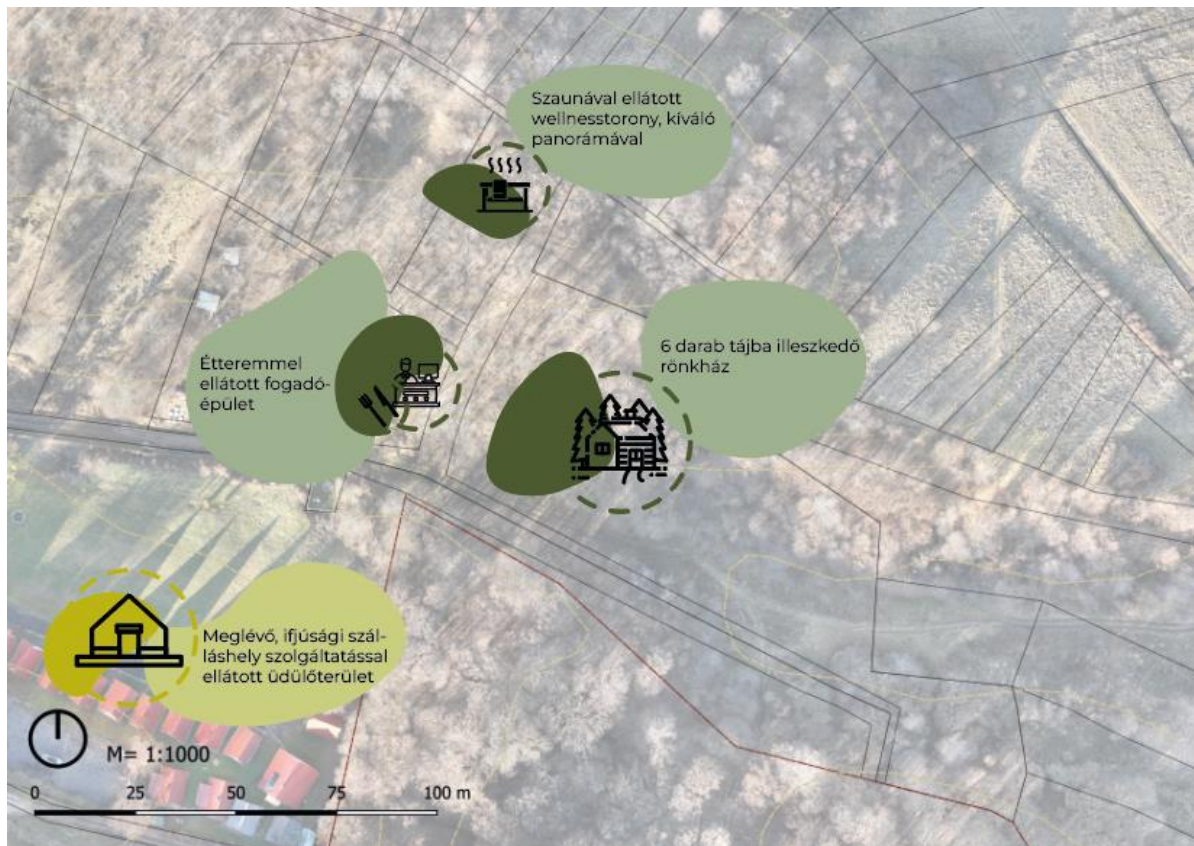
II. ütem - Beépítési terv



Tervezett funkciók elhelyezkedése

A II. ütemben a 488/1 telektől nyugatra lévő 488/3 és 488/5 hrsz-ú területeken építik meg a fogadó épületet és a wellnesstornyot.

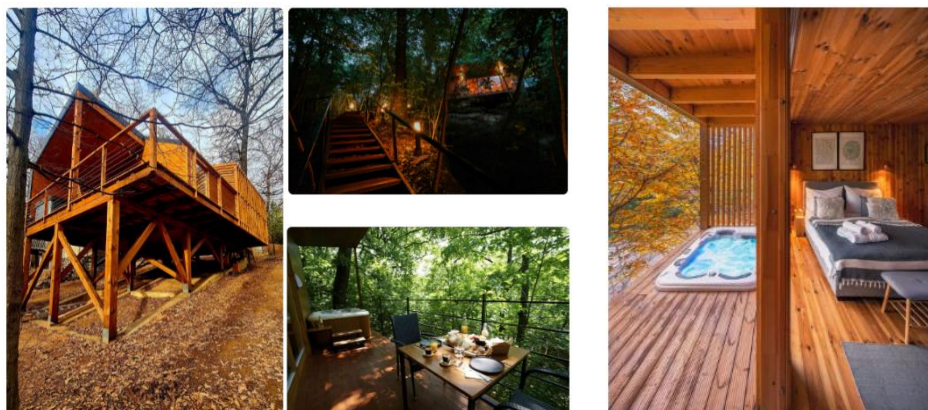
A II. ütemnek előrehaladottabb változata lehet, ha a fejlesztési területek közti 488/2 hrsz-on lévő út átkerül a 488/3, 488/5 hrsz-ú ingatlanok nyugati oldalára, így a fejlesztési területek közvetlen kapcsolatban lehetnek egymással.



Tervezett és meglévő funkciók vázlatos elhelyezése

A telkek összevonásával megközelítőleg 8 101 m² nagyságú telektest alakulhat ki. A területfelhasználás különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezeti besorolásra módosításával a hatályos TÉKA alapján maximum 10% beépítési mérték biztosítható. A fejlesztés megvalósításához ezt a határértéket elég részben kihasználni, a településterv készítése során az 5% beépítés javasolt, mely így is biztosítja a tervezett fejlesztés megvalósíthatóságát.





Noszvaj, Woodhouses (forrás:
<https://woodhouses.hu/#woodhouses>)

Noszvaj, Treehouses (forrás:
<https://www.treehouses.hu/>)

4. CÉLOK ÉS MÓDOSÍTANDÓ ELEMÉK - A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMÉINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

4.1. ELÉRENDŐ CÉLOK

Bükkszentkereszt község fejlesztési tervekkel (Településfejlesztési Konceptió, Integrált Településfejlesztési Stratégia) nem rendelkezik, a település távlati fejlesztési céljai ilyen formában nem lettek rögzítve, az azokkal való összhang biztosítása nem igazolható. Ugyanakkor a valós folyamatokra koncentrálna a fejlesztési igény a település fejlődési irányával tökéletesen összehangolható.

Bükkszentkereszt egyedülálló értéke, hogy egy kis völgyben fekvő település, amit teljesen körülölel az erdő. Túraútvonalak hálózák be és számos turisztikai attrakcióval találkozhatunk a településen és környékén. A település húzóágazata a turizmus, melynek fellendítésében és modernizálásban segít a fejlesztési elképzelés.

A tervezett fejlesztés a meglévő szálláshelyektől eltérően szolgálna ki azokat a vendégeket, akik a településen szeretnék eltölteni az idejüket, ezáltal szélesítené Bükkszentkereszt turisztikai kínálatát és növelné vonzerejét.

Az érintett területen a hatályos HÉSZ alapján kizárólag közjóléti rendeltetésű műtárgyak és a rendeltetésszerű használathoz, valamint fenntartásához szükséges műtárgyak helyezhetőek el. A fejlesztés megvalósulásának érdekében szükséges a terület övezeti besorolásának módosítása a távlati területhasználatához illeszkedve.

4.2. A MÓDOSÍTANDÓ ELEMOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési terület a 2024-es telekosztását követően lakó, üdülő és erdő övezeti földrészletekre oszlott. A vonatkozó országos építési szabályok szerint a turisztikai célú erdőterület maximum 5 %-a építhető be, amennyiben eléri a 10 ha-os nagyságot a telek. Mindemellett a hatályos jogszabályok megkötik, hogy kizárólag közjóléti rendeltetésű műtárgyak és a rendeltetésszerű használathoz és fenntartáshoz szükséges műtárgyak elhelyezése engedélyezett az egészségügyi-turisztikai erdő terület övezetében.

A 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján az erdőterület:

- védelmi (védett és védő)
- gazdasági
- egészségügy-szociális, turisztikai
- oktatási-kutatási

erdőterület lehet.

A helyi Építési Szabályzat az országos rendelet mellett egyéb kikötéssel is rendelkezik:

„33. § (1) A turisztikai, azaz közhasználatra szánt erdő területén közjóléti rendeltetésű műtárgyak és a rendeltetésszerű használathoz és fenntartáshoz szükséges műtárgyak helyezhetők el.”

Javasolt az Erdőterületekre vonatkozó normaszöveg módosítása, miszerint a műtárgyakon kívül más, a területfelhasználásnak megfelelő épületek elhelyezését is engedélyezze a HÉSZ. Az elhelyezhető funkciók bővítésével együtt a terület és a tájkép megőrzését biztosítani lehet az elhelyezhető épületek alapterületének maximalizálásával.

Ennek alapja az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 111.§ (2) bekezdése:

„Az (1) bekezdés szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, és ahhoz az Étv. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményt adó hozzájárult.”

OTÉK 31.§

„(2) Az egyes építési övezetekben, illetőleg övezetekben a kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak

megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.”

A fenti jogszabály értelmében:

„31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

A fejlesztési terület Bükk-szentkeresztben, turisztikai erdő besorolású területen található, amely hosszú ideje aktív ökoturisztikai és rekreációs célokat szolgál. A település kiemelkedő természeti adottságai – tiszta levegő, erdei környezet, források és gyógyfűves hagyományok – régóta vonzzák az ide látogatókat.

Az elmúlt években megnövekedett a természetközeli, fenntartható turizmus iránti igény, különösen az erdei rekreációs célú létesítmények iránt. A beépíthetőség feltételét jelentő jelenlegi 10 ha minimális telekterületre vonatkozó előírás ellehetetleníti kisebb léptékű, mégis tájba illeszkedő fejlesztések megvalósítását.

Az OTÉK előírás alóli felmentés lehetővé tenné, hogy a terület adottságaihoz illeszkedő, a környezetvédelmi és ökológiai szempontokat figyelembe vevő, kisebb léptékű turisztikai funkciójú építmények valósuljanak meg, amelyek hosszú távon támogatják a település gazdaságát és fenntartható fejlődését.

A javasolt fejlesztések nem sértik a közérdeket, sőt, kifejezetten szolgálják azt. A projekt célja a természetközeli turizmus fejlesztése, a helyi közösség gazdasági lehetőségeinek bővítése, valamint környezettudatos szemléletformálás.

A tervezett létesítmények alacsony beépítettségűek, a tájba illeszkednek, nem veszélyeztetik a környezeti értékeket, nem akadályozzák az erdőgazdálkodást vagy a közlekedést, és nem járnak jelentős környezeti terheléssel.

A közérdek abban is megjelenik, hogy a fejlesztés hozzájárul a helyi lakosság munkahelyteremtéséhez, valamint a látogatók számára elérhető minőségi természeti élmények biztosításához.

A fejlesztés során biztosított, hogy az OTÉK 31. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek – így különösen a környezeti, tájképi, természetvédelmi, erdővédelmi, valamint vízgazdálkodási követelmények – teljesülnek. A tervezés során az építmények tájba illesztésére, a természeti környezet megóvására, a zöldfelületek megtartására és növelésére, valamint az ökológiai hálózat védelmére kiemelt figyelmet fordítunk.

A területre vonatkozó fejlesztési koncepcióhoz és a helyi építési szabályzat módosításához az Étv. 9. § (6) bekezdése szerinti illetékes szakmai szervezetek – különösen az érintett államigazgatási szervek (pl. természetvédelem, erdészet, vízügy) – véleményét kikérjük, és együttműködésre törekszünk. Az előzetes egyeztetések során a szakhatóságok részéről elvi támogatás vagy konstruktív visszajelzés érkezett.

Ezáltal a jelenleg tervezett fejlesztés megvalósulásának feltételei biztosítottá válnak.

A távlati fejlesztések által érintett telkek (488/3, 488/5) jelenlegi övezeti besorolása, mind az OTÉK és HÉSZ-ben írtak szerint engedi, hogy a kívánt funkciók helyet kaphassanak a telken. A 488/2 hrsz. alatt lévő közút jelenlegi helyén maradvá sem akadályozza a fejlesztések megvalósíthatóságát, áthelyezése kedvezőbb telekalakítást biztosít.

5. SZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCÓ

Településszerkezeti terv:

A fejlesztés megvalósulása érdekében településrendezési terv módosításra van szükség. Jelenleg a HÉSZ és az OTÉK jogszabályi előírásai szerint egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterület nem beépíthető 10 ha alatti telekméretnél. A tanulmányterv több megoldási javaslattal készíti elő a fejlesztési terv megvalósíthatóságát, mely esetben erdőterület átsorolását igényli. A terv az átsorolással kapcsolatos jogszabályoknak megfelelően jár el.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matrt.) 12. §-ának (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”

Illetve a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 8.§-a szerinti (1) és (2) bekezdése szerint az alábbiak vonatkoznak az új beépítésre szánt területekre:

„(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.”

A fenti jogszabályok értelmében a 488/1 telek jelenleg egészségügyi-szociális, turisztikai erdőbesorolásból különleges beépítésre szánt területbe kívánjuk sorolni.

Az elmúlt években hatályba lépett új országos szintű jogszabályok figyelembevételével az **alábbi három verziót** vizsgálja a telepítési tanulmányterv, amikkel a tervezett fejlesztés megvalósítható:

I. ütem

A. verzió

OTÉK eltérés alkalmazása a fejlesztési területre vonatkozólag

Az OTÉK egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterület övezetét a 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken 5%-os beépítettséget engedélyez erdő rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezésére.

Folyó évtől érvényben lévő a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet (továbbiakban: TÉKA), mely az OTÉK jogútójának feleltethető meg, 33.§-ának 5. és 6. bekezdése a következőket rendeli el rekreációs erdőterület övezetére vonatkozóan:

„(5) Rekreációs erdőterületbe a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterületet kell sorolni. (6) Rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, olyan módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5 százalék lehet.”

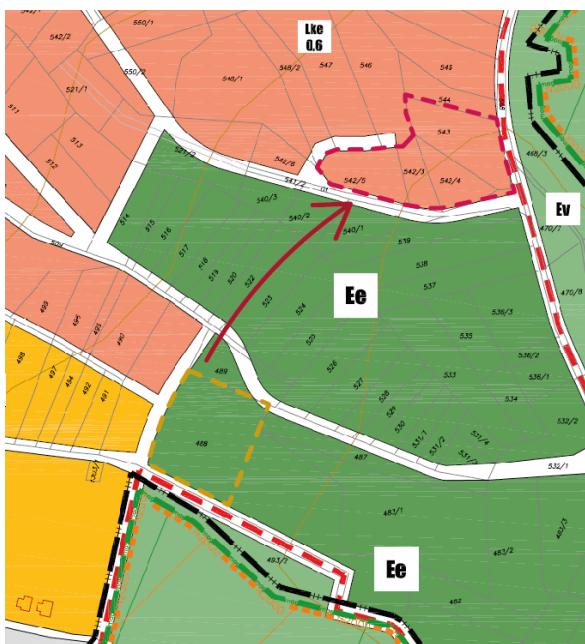
A jelenleg érvényben lévő jogszabályok értelmében a 488/1 hrsz-ú telekre vonatkozó előírásoknak a fejlesztési szándék szerinti módosítását készíti elő a dokumentum. Az 'A verzió' alapján, az OTÉK 111.§ adta lehetőséggel élve OTÉK alóli felmentést lehet kérni a vármegyei Állami Főépítészől, hogy tekintsen el a 10 ha-os minimális telekmérettől. Amennyiben az Állami Főépítész megadja az OTÉK alóli felmentést, csak a HÉSZ normaszövegében szükséges kis mértékű módosítás annak érdekében, hogy a 33.§ megengedje az övezetben a funkció betöltését segítő épületek elhelyezését is.

B. verzió

Övezeti átsorolás kizárólag a fejlesztési tervhez szükséges területre

Az övezeti **átsorolásnál új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre**. Azért, hogy az ehhez szükséges csereterületből minél kevesebbet kelljen kijelölni, a fejlesztési terv megvalósításához a 488/1 hrsz-ú telken telekosztást kell végrehajtani. A telekosztás értelmében a beépítési terv is módosul. Az épületek szorosabb, de jogszabályszerű elhelyezésének (figyelembe véve a tűztávolságot és egyéb előírásokat) köszönhetően ~3000 m² telek elegendő a fejlesztés megvalósításához.

Az Matr. és az Méptv. szerinti előírások értelmében a tanulmányterv csereterületekkel tudja alátámasztani a fejlesztési szándékhoz szükséges átsorolást. Abban az esetben, ha közel 3000 m² telket választunk le, az adott 6466 m² területű telekből, jogszabályszerű eljárás szerint 3750 m² pótlóterület kell biztosítanunk (Matr. 12.§ (3) bekezdés b) pontja alapján). Csereterületet majd a Településrendezési terv módosításakor kell kijelölni, azonban erre jelen tanulmányterv is javaslatot tesz:



A 488/1 hrsz telekből leválasztott ~ 3000 m²-nyi erdőterület a közel 4000 m², jelenleg beépítetlen kertvárosias lakóterületekből lehetne pótolni. Az 542/5, 542/3, 545/4 hrsz-ú területek jelenleg természetes személyek tulajdonában lévő telkek, míg az 543 hrsz-ú önkormányzati terület.

Az említett ingatlanokon jelenleg is értékes faegyedek találhatóak, és csereterületként jelölve északi irányba tovább folytatnák az erdő területfelhasználásként jelölt földrészeket, ezzel nem törik meg a folytonosságot. Ezek felvásárlása és övezeti átsorolása is a beruházót terheli.

A választott területek a belterület határa mentén fekvő, kertvárosias lakóterület övezetben vannak. A jelenleg beépítetlen telkek egészségügyi- szociális, turisztikai erdőterületbe való átsorolásával szerkezetileg is jól illeszkedik a szomszédos övezetekhez. A 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: 419. Kormányrendelet) 10. melléklete tartalmazza a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek biológiai aktivitásérték mutatóit, mely segítségével kiszámolható a biológiai aktivitás értékének változása az átsorolást követően. Amennyiben a kertvárosias lakóterület egészségügyi- szociális, turisztikai övezetbe kerül, illetve a meglévő erdőterület ~3000 m²-e különleges beépítésre szánt területbe soroljuk át, az alábbiak szerint változik a biológiai aktivitásérték:

Levezetés:

Általános használat típusa	Értékmutató (pont/hektár)
Erdőterület	9
A csereterület biológiai aktivitásértéke (egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel):	3,2
Kertvárosias lakóterület	2,7

$$9 - 3,2 = 5,8$$

$$9 - 2,7 = 6,3$$

erdőterületből átsorolt terület: ~3000 m²

erdőterületbe átsorolt terület: ~4000 m²

A biológiai aktivitásérték 10000 m²-re vonatkozik.

$$3000/10000 \cdot 5,8 = 1,74$$

ennyi a BAÉ veszteség

$$4000/10000 \cdot 6,3 = 2,52$$

ennyit a BAÉ nyereség

Az átsorolással **0,78 biológiai aktivitásérték többlet** lesz.

A beruházó kötelessége, hogy a csereterületeket biztosítani tudja, ezért a kijelölt telkek megvásárlásával a jogszabályi előírásoknak megfelelően tud eljárni.

A módosítási szándékokat a hatályos Településrendezési Tervnek is követnie kell. A jelenleg egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületi övezetbe sorolt területet, különleges beépítésre szánt övezeti besorolásba kerül, míg a csereterület, jelenleg kertvárosias övezeti besorolása erdőterületi besorolást kap.



Településszerkezeti Terv módosítása a fejlesztési szándékot támogató övezeti besorolások szerint

A folyamat összességében hosszú és igen költséges. A csereterületnek 125%-ban kell pótolnia a beépítésre szánt erdőterületet mindamellett, hogy a csereterület tulajdoni viszonyait is figyelembe véve kisajátítás szükséges, amelynek anyagi vonzata a beruházót terheli. A biológiai aktivitásérték levezetése így pozitív értéket mutat, ami megfelel az országos előírásoknak. A telepítési tanulmányterv önkormányzati támogatása esetén a településrendezési terv módosításakor minden magasabb szintű jogszabálynak (Matrt., Méptv., stb.) megfelelően kell eljárni.

Az országos előírásoknak való megfelelés:

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX törvény (MaTrT.)** 8. fejezete tartalmazza az új beépítésre szánt területek előírásait:

„12.§ (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”

A tervezési terület széléhez legközelebbi közigazgatási határ 1240 méterre van, ami több, mint a 250 méter, vagyis az előírásnak megfelel.

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell

kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”

A fejlesztési tervhez szükséges terület lehatárolása után csereterületet biztosítottunk az előírásoknak megfelelően.

A Magyar építészetéről szóló **2023. évi C törvény (Méptv.)** 7.§ és 8.§ fejezete tartalmazza az új beépítésre szánt területek előírásait:

„7.§ (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

A MaTrT 12. §-ának (2)-e is rendelkezik az erdőterületből új beépítésre szánt területbe sorolásáról, mely szerint a tanulmányterv megfelelően jár el. A csereterületről 125%-ban gondoskodik.

„8.§ (1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.”

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével zöldterület nem kerül megszüntetésre, így a zöldterületek nagysága összességében nem csökken. Jelenlegi állapot szerint a településen a beépítésre szánt területek és a zöldterületek aránya 0,53%. Ez 40 000 m²-rel marad el a minimálisan előírt 3%-tól, vagyis új beépítésre szánt terület kijelöléséhez 40 000 m²-nyi új zöldterület (közkert vagy közpark) kialakítására és önkormányzati tulajdonba adására van szükség.

„(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

Jogszábaály nem tiltja az új beépítésre szánt területek kijelölését a tervezési területen. A tervezett új beépítésre szánt terület a nyugati oldalon csatlakozik kertvárosias lakóterülethez, illetve ugyan ezen oldalon és délen is üdüölőövezethez is illeszkedik.

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

A fejlesztési terület szélén már a Bükk erdői kezdődnek. A közigazgatási határ legközelebbi pontja is 1240 méterre van, így Bükkszentkereszt közigazgatási területén belül is teljesül az előírás.

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.”

A Méptv. 16.§ fogalom meghatározása 4. pontja alapján barnamezős terület „olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket, valamint a honvédelmi és katonai rendeltetésű, a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyonkezelésében lévő területeket –, amely elsősorban az ipari, kereskedelmi, közlekedési, honvédelmi vagy településközponti célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel érintett, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással, vagy természet-alapú megoldásokkal értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, ideértve a rozsdáövezeti akcióterületeket is”. Bükkszentkereszt közigazgatási területén belül nincs ilyen felhagyott, leromlott állapotú barnamezős terület, vagyis a jogszabályi előírásnak a terv megfelel.

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Matrt.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”

A tervezett módosítás nem ellentétes a fenti bekezdésekkel. Az önkormányzati határozathoz szükséges: az önkormányzat támogatása és a biológiai aktivitásérték számítása.

„(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

Mivel Bükkszentkeresztben nincs a tervezett fejlesztés számára megfelelő barnamezős terület, nem kell a kiemelt közérdeket bizonyítani.

Összességében kijelenthető, hogy a telepítési tanulmánytervben szereplő fejlesztés érdekében új beépítésre szánt terület kijelölésének jogszabályi akadálya nincsen, azonban mivel jelenleg is alacsony a zöldterületek aránya, legalább 40 000 m²-nyi új zöldterületet (közkert vagy közpark) kell kijelölni.

C. verzió

A **különleges beépítésre nem szánt** övezetbe való átsorolás a harmadik megoldási javaslat. Ez részben egyszerűbb folyamat az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez képest, azonban az Méptv. 7.§ (2) bekezdése szerint: „Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és **erdőterület övezetből** új beépítésre szánt területet, vagy **különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni** nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település

közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.” Ez alapján ugyan úgy szükséges csereterület kijelölése, mint a 'B' verzió esetében.

A jelenlegi jogszabályi megfeleltetések figyelembe véve ez az övezeti besorolás kisebb mértékű beépítést engedélyez (max. 2%), azonban a most készülő, új településrendezési terv lehetőséget nyújt majd arra, hogy a hatályos TÉKA szerinti 10%-os beépítési sűrűséggel lehessen a különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolt területeket beépíteni.

A hatályos településrendezési tervben különleges beépítésre nem szánt övezetbe átsorolva, a maximális 2%-os beépíthetőséggel számolva, a 6466 m²-es terület 129 m² beépíthetőséget enged. Ez a tervezett fejlesztési irányelvek szerint legfeljebb 3 darab 40 m²-es rönkházat jelent.

Az övezeti átsorolás értelmében a különleges beépítésre nem szánt területeken belül új övezet kerül kialakításra, ami a Kk/tur-1 néven a módosítást követően lép hatályba.

Az övezet javasolt beépítési paraméterei:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott						
	Építési övezet jele	Beépítési mód*	Minimális telekterület	Minimális utcai	Minimális telekmélység	Maximális beépítés	Maximális építménymag	Minimális zöldfelület	Közművesítés
			m ²	m	m	%	m	%	
különleges beépítésre nem szánt turisztikai	Kk/tur-1	szabadon álló	5000	-	-	2	6,0	80	T

Ez a verzió hosszabb távú befektetéssel számol, mert ugyan a teljes területtel megegyező (6466 m²) csereterületet kell biztosítani, viszont annak ellenére sem ad lehetőséget mind a hat rönkház megvalósítására – szemben a 'B' verzióval.

A 488/1 hrsz telekre is történhet két ütemben a fejlesztés, így a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök által megengedett beépíthetőséggel el lehet kezdeni a tervezett fejlesztéseket és megépíteni a 3 darab rönkházat, majd a településrendezési eszközök módosítása után, a 10%-ra növelhető beépítettség mellett megvalósítható lesz a további 3 rönkházzal való bővítés.

A 419. Kormányrendelet 10. melléklete tartalmazza a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek biológiai aktivitásérték mutatóit, mely segítségével kiszámolható a biológiai aktivitás értékének változása az átsorolást követően.

További területek kijelölése és biológiai aktivitásérték kiszámítása:

Általános használat típusa	Értékmutató (pont/hektár)
Erdőterület	9
egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldterülettel	3,2
Háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m ² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m ²) növényzet	7
Falusias lakóterület	2,4
Kertvárosias lakóterület	2,7

Cserélni kívánt terület mérete: 6 466 m² Új BAÉ mutató: $9 - 3,2 = 5,8$

Ennek alapján BAÉ vesztesége: $6\,466 / 10\,000 \cdot 5,8 = 3,75$

Tehát a pótolni kívánt biológiai aktivitás értéke ~ 3,75

A lehetőségek feltárása során több megoldási javaslatra készült el a szükséges csereterület méretének kiszámítása.

A számolások a következőképpen alakultak:

ha lakóterületet minősítünk át zöldterületre	
általános használati típusa	értékmutató (pont/hektár)
Háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m ² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m ²) növényzet	7
kertvárosias lakóterület	2,7
falusias lakóterület	2,4

Számolás	kapott BAÉ	vesztett BAÉ /kapott BAÉ	Kapott BAÉ nyereség	szükséges csereterület (m ²)
kertvárosias	4,3	1,35	2,78	8 721,58
falusias	4,6	1,26	2,97	8 152,78

Zöldterületbe való átsorolás esetén, ha:

- kertvárosias lakóterületből minősítünk **8 721,58 m²** csereterületre lesz szükség
- falusias lakóterületből minősítünk **8 152,78 m²** csereterületre lesz szükség

A biológiai aktivitás érték legideálisabb megőrzése, ha erdőterületet jelölünk ki, mint csereterület. Ezt a megoldási javaslatot követve, az alábbiak szerint került kiszámításra a szükséges terület nagysága:

ha lakóterületet minősítünk át erdőterületbe

általános használati típusa	értékmutató (pont/hektár)
erdőterület	9
kertvárosias lakóterület	2,7
falusias lakóterület	2,4

Számolás	kapott BAÉ	vesztett BAÉ /kapott BAÉ	Kapott BAÉ nyereség	szükséges csereterület (m ²)
kertvárosias	6,3	0,92	4,07	5 952,83
falusias	6,6	0,88	4,27	5 682,24

Erdőterületbe való átsorolás esetén, ha

- kertvárosias lakóterületet minősítünk át, **5 952,83 m²** csereterületre lesz szükség
- falusias lakóterületet minősítünk át, **5 682,24 m²** csereterületre lesz szükség

A csereterület kiválasztása során elsősorban önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok felmérésére volt szükség. Az egyeztetések során hivatali és tervezői részről is a legideálisabb ingatlan a **276/2 helyrajzi szám** alatt lévő terület. Ez jelenleg egy alulhasznosított beerdősült terület, mely ma is értékes faállománnyal rendelkezik.



A kijelölt telek mérete **6 688 m²**- mely erdőterületbe való átsorolása biológiai aktivitásérték többletet fog eredményezni. A hatályos Településszerkezeti Terv szerint a szóban forgó ingatlan falusias lakóterületi területfelhasználásba tartozik, ezért ennek biológiai aktivitásértékével számolva megkapjuk a többlet eredményt.

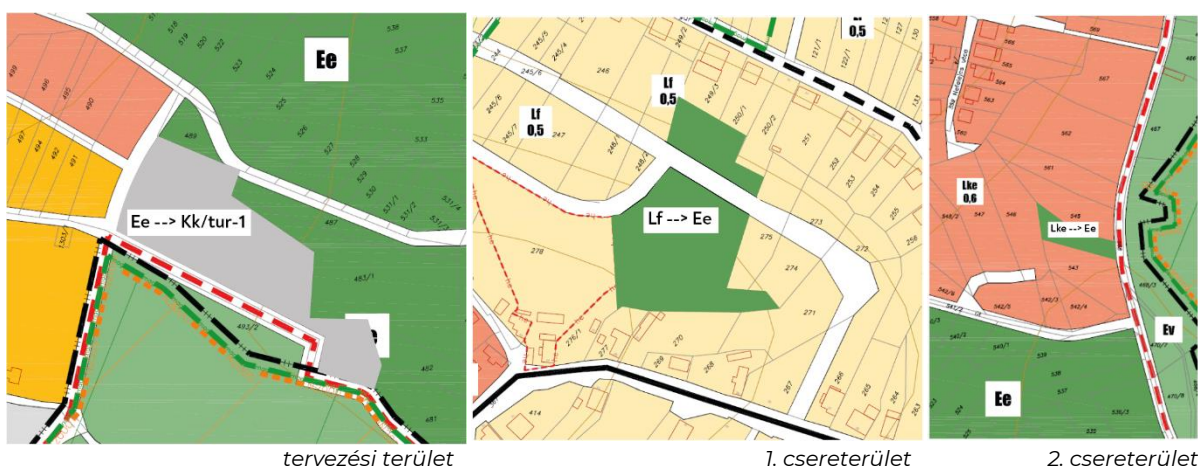
$$6\,688/10\,000 \cdot 6,6 = 4,4$$

Az átsorolt területtel 4,4 biológiai aktivitás értéket kapunk, ami 0,65 értékkel magasabb, mint amennyit veszünk az erdőterület átsorolásával.

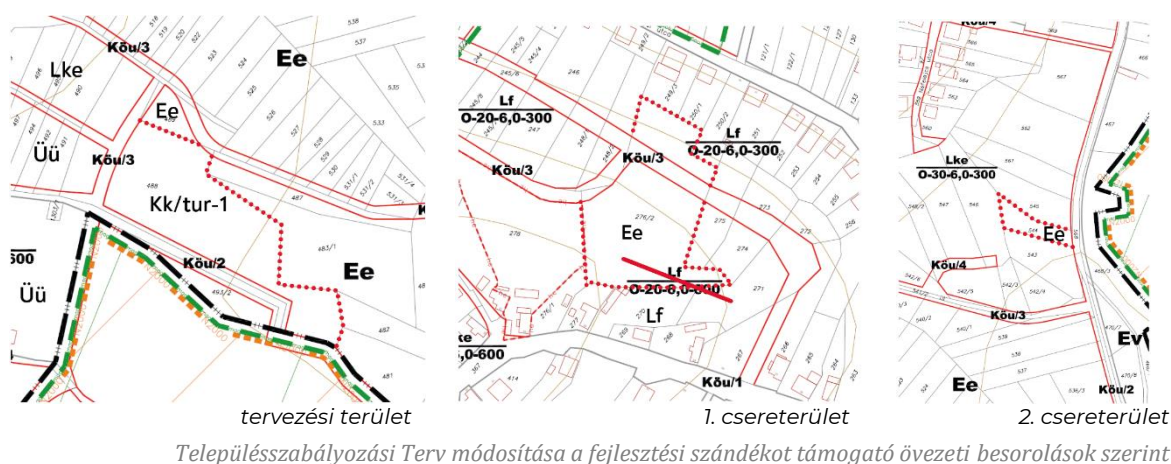
A Szerkezeti Terv szerint azonban a telket ketté szeli egy közút számára kijelölt terület, mely a szabályozási terven is jól látható. Ennek értelmében a jelenleg 276/2 hrsz telekből levonva a közlekedési területet **6 012,11 m²** területet kapunk, mely még mindig megfelel a szükséges csereterület méretének. A biológiai aktivitás érték ezzel megegyezően megváltozik.

$$6\,012,106/10\,000 \cdot 6,6 = \sim 3,96$$

Azonban, mivel a Méptv. 7.§ (2) bekezdése alapján nem csak a BAÉ-t kell pótolni, hanem a csereterület mértékének is meg kell egyeznie, önmagában nem elegendő az út számára kiszabályozott résszel csökkentett telekrész átsorolása. Szükséges vagy az útszabályozás megszüntetése, vagy egy másik önkormányzati terület erdőterületi övezetbe sorolása. Amennyiben az út kiszabályozása megszüntetésre kerül, és a 675,89 m²-nyi útterület erdőterületbe kerül, további 0,57 BAÉ növekmény keletkezik. Ha az útszabályozás nem szűnik meg, javasolt az 544 hrsz-ú, szintén önkormányzati tulajdonú kertvárosias lakóterületű ingatlan erdőterületbe átsorolása, amivel 0,49 BAÉ növekmény fog pluszba keletkezni.



Településszerkezeti Terv módosítása a fejlesztési szándékot támogató területfelhasználási besorolások szerint



A három verzió összegzése:

- A. verzió: mind idő, mind pedig költség tekintetében a legjobb opció, azonban a fejlesztőtől független a kimenetele. Amennyiben az Állami Főépítész támogatja az OTÉK alóli felmentést, a hatályos településrendezési terv kisebb módosítása után elindulhat a beruházás. Viszont, ha az Állami Főépítész nem adja meg a felmentést, a B. vagy C. verzióval kell folytatni a fejlesztést.
- B. verzió: önkormányzati támogatás esetén a beruházónak a településrendezési terv nagyobb mértékű módosítása mellett 40 000 m² zöldterületet kell kialakítania a jogszabályoknak megfelelően. A telepítési tanulmányterv vizsgálatai alapján a többi, magasabb szintű jogszabályi előírásnak megfelel a tervezett fejlesztés, amennyiben további közpark, vagy közkert kerül kijelölése, annak érdekében, hogy a település beépítésre szánt területének 3%-os zöldterületi aránya meglegyen.
- C. verzió: a B verziónál egyszerűbb és kevésbé költséges. Itt is szükséges csereterület biztosítása (6466 m² erdőterület kijelölése), a már meghatározott módon. Jelen állapot szerint a tervezett fejlesztés fele (3 db rönkház) valósítható meg. A másik fele (további 3 db rönkház) az új településrendezési terv jóváhagyása után tud megindulni.

II. ütem - 488/3, 488/5 hrsz telkekre vonatkozó koncepció

Második ütemben a 488/3 és 488/5 hrsz telkeken is megkezdődik a fejlesztés, a jelenlegi telekosztás szerint. A hatályos övezeti besorolásuk, mind az OTÉK-ban, mind pedig a HÉSZ-ben írtak szerint engedi, hogy a kívánt funkciók helyet kaphassanak a telkeken. A 488/2 hrsz. alatt lévő közút jelenlegi helyén maradva

sem akadályozza a fejlesztések megvalósíthatóságát, áthelyezése azonban kedvezőbb telekalakítást biztosít.

A korábban már ismertetett távlati cél megvalósítása érdekében a Településszerkezeti terv kis mértékű módosítása szükséges. A területi mérleg nem változik, azonban a TSZT-n is megjelenő 488/2 hrsz-ú út átkerül a 488/3 és 488/5 hrsz-ú ingatlanok nyugati oldalára, hogy így a 488/1, 488/3, 488/5 hrsz-ú telkek szomszédosok legyenek, ezáltal egy kedvezőbb telekalakítású, kompakt turisztikai úticél jöhet létre, ami fontos a fejlesztés érdekében.

Kötelezettségek:

A fejlesztési szándékok úgy érvényesülhetnek igazán, ha az önkormányzat, a telektulajdonosok és a lakosok közösen tudnak együttműködni egymással és egymás érdekeit képviselve segítik a terv megvalósulását. Az önkormányzat iránymutatása, tervezése mellett elengedhetetlen az anyagi támogatás is.

A fejlesztési terv megvalósításához szükséges kötelezettségek, mint a teljeskörű közművesítés kiépítése, a megközelítéshez szolgáló úthálózat kialakításának, a településrendezési terv módosításának és esetlegesen szükséges csereterület megváltásának költsége mind a megrendelőt terhelik.

6. JAVASOLT BEÉPÍTÉS ÉS ANNAK HATÁSAI, IGÉNYEI

6.1. KÖZLEKEDÉS

6.1.1. Közúti közlekedés

A fejlesztés számottevő forgalmat nem fog generálni a férőhelyek korlátozottsága miatt, így negatív hatása nincs. Azonban a kényelmes megközelíthetőség érdekében az ide vezető utat a Völgy útról letérve szilárd burkolattal szükséges ellátni. A parkolást telken belül kell biztosítani a hatályos jogszabályok alapján.

A Településszerkezeti tervben meghatározottak alapján a közúti közlekedés fejlesztése tervezett. A lentebbi ábrán jól látható, hogy az új kiszolgálóutak kijelölése nagy mértékben könnyíti meg a fejlesztési terület megközelíthetőségét és olyan közúti kapcsolatot biztosít, mely a belterület teljes egészét körül veszi.

A fejlesztési terv távlati célja szerint, amennyiben a három tervezési terület szomszédos telkekké válnak, a 488/2 helyrajzi számú közút kivonásra kerül. A telkek nyugati oldalára való áthelyezést irányozza elő a terv, azonban a Településszerkezeti Terv alapján a teljes kivonása sem akadályozza egyes telkek megközelíthetőségét.



Bükkszentkereszt hatályos Településszerkezeti Tervének vonatkozó kivágata (2017)

A magasabb rendű tervek szerint Bükkszentkereszt közigazgatási területét országos útfejlesztés nem érinti.

6.1.2. Közúti közösségi közlekedés

A közúti közösségi közlekedési kapcsolatokat távlatban is a helyközi autóbuszjáratok biztosítják. A fejlesztéshez kapcsolódóan a vonalhálózat hálózati fejlesztése, illetve a járatok követési időközének sűrítése nem indokolt.

6.1.3. Vasúti közlekedés

A települést meglévő országos törzshálózati vasútvonal, vagy vasúti mellékvonal nem érinti és a hatályos, magasabb rendű tervek sem tartalmazznak ilyen irányú fejlesztést.

6.1.4. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

A fejlesztés a meglévő kerékpáros infrastruktúrához közvetett módon csatlakozik. Azonban az ide érkezők elsősorban túrázás céljából látogatják a helyet.

6.1.5. Gépjármű elhelyezés és parkolás

A fejlesztéshez szükséges, a tervezési területen belül gépjármű elhelyezésére területet kijelölni, mely kizárólag az ide érkezőket szolgálja ki. A vonatkozó jogszabályok szerint 6 db parlóhely kialakítása szükséges a vendégszobaegységek

után. Ezen felül a vendégek ellátását biztosító személyzet számára további 1 parkolóhely kerül biztosításra. Így összesen 7db parkoló kerül kialakításra.

Az infrastruktúra fejlesztési feltételek összefoglalása

A tervezett beruházás területéhez vezető út szilárd burkolatúvá alakításán kívül további közlekedési infrastrukturális fejlesztésre nincs szükség.

6.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

A tervezett beruházás megvalósításához a terület közművesítése szükséges, ami a szomszédos ingatlanok felől megoldható.

6.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A fejlesztés során állandó lakossággal nem bővül a település, így az szociális intézményeket létszámnövekedés nem terheli.

Egyéb kiszolgálást illetően kereskedelmi és vendéglátói egységekkel megfelelően ellátott a település. A legközelebbi élelmiszerüzlet 800 méterre található a fejlesztési területtől.

A fejlesztés várhatóan helyi munkahelyteremtő beruházásként is szerepel majd a település életében, amennyiben a feladatokra szakképzett munkaerő elérhető a településen.

7. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezési terület egésze tájvédelmi terület övezetébe tartozik. Az övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** 4. §-a tartalmazza. A 488 hrsz.-ú (művelési ág: kivett, beépítetlen terület) ingatlan országos jelentőségű védett természeti terület, Natura 2000 terület által nem érintett. A tervezési terület az országos ökológiai hálózat magterület övezete által a telekhatár DK-i szegélyén kis részben érintett. A tervezett fejlesztés várható környezeti hatásai nem lesznek jelentősek. Ettől függetlenül a vonatkozó jogszabályokat és a hatóságokkal való egyeztetés során felmerülő, a környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos kéréseiket be kell tartani.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A 488 helyrajzi számból osztott telkek projekt által érintett területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A tervezett módosítás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

Környezeti értékek szempontjából a tervezési terület országos jelentőségű védett természeti terület vagy Natura 2000 terület által nem érintett. Az országos ökológiai hálózat magterület övezete által a telekhatár DK-i szegélyén kis részben érintett. A terület magterületi érintettsége tekintetében az nemzeti park igazgatósága az ökológiai hálózat pontosítását, telekhatárhoz igazítását elindítja az Agrárminisztériumnál, amely pontosítással a 488 hrsz-ú telek egésze kivonásra kerül a magterület övezetéből.

A rendelkezésre álló adatok szerint védett, illetve fokozottan védett növényfaj nem fordul elő a tervezési területen. Védett madárfaj a nagy fakopáncs (*Dendrocopos major*). A fokozottan védett fehérhátú fakopáncs (*Denrocopos leucotos*) táplálkozóhelye a terület.

9. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSTERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSAI

A telepítési tanulmánytervet az önkormányzat véleményezteteti a partnerekkel, majd az önkormányzati főépítész a képviselő-testület számára feljegyzésében véleményezi. A véleményezés után a terv elfogadásáról az önkormányzat képviselő-testülete dönt. A képviselő-testület településrendezési szerződésben foglalt feltételek szerint elfogadhatja a beruházó fejlesztési szándékait. A településrendezési szerződés megkötését követően a testület határozat útján döntést hoz a településrendezési eszközök módosításának megkezdéséről.

A módosítási eljárást a Polgármester kezdeményezi, melyhez a szükséges tervi és szöveges anyagokat a tervező két hét alatt az önkormányzat részére biztosítja.

A településrendezési eszközök módosítása a támogatott verziótól függ, de valószínűsíthetőleg a 419/2021. Korm. rendelet alapján általános eljárásban valószínűsíthető meg.

Az általános eljárás kezdetén a polgármester kikéri a jogszabályban szereplő államigazgatási szervek véleményét a környezeti értékelés szükségességéről. A beérkezett vélemények alapján döntést hoz a képviselő-testület környezeti értékelés elkészítéséről. Ezután a véleményezési szakasz kezdődik, melyben a polgármester véleményezteteti az elkészült településrendezési eszközöket a partnerekkel. A véleményezési szakaszban a partnerek és az államigazgatási szervek 15 napon belül adhatnak írásos véleményt.

A véleményezést követően a beérkezett véleményeket a képviselő-testülettel ismertetni kell, azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület határozattal dönt, majd szintén határozattal lezárja a véleményezési szakaszt. A döntés dokumentálásával és közzétételével a véleményezési szakasz lezárul.

A záró szakaszban a polgármester a településrendezési eszközök tervezetét megküldi záró szakmai véleményeztetésre az állami főépítésznek. Az egyetértő záró vélemény után a Képviselő-testület jóvá hagyhatja a tervet.

Szervezet	Döntés	Mennyi időn belül
Képviselő-testület	1. Telepítési Tanulmánytervben foglaltak elfogadása. 2. Feltételek rögzítése településrendezési szerződésben. 3. Határozat a településrendezési eszközök módosításáról	KT üléseken
Polgármester	Általános eljárás indítása	Kézhezvételtől
Településtervezői szakcég	Településrendezési eszközök módosított anyagának megküldése	négy héten belül
Partnerek és illetékes állami szervek	Településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakasza	15 nap
Polgármester	Beérkezett vélemények ismertetése a képviselő-testülettel	KT ülésen
Képviselő-testület	Beérkezett vélemények elfogadása, vagy elutasítása, egyeztetési szakasz lezárása - ezek határozattal való megerősítése	KT ülésen
Polgármester	Végső szakmai véleményeztetése állami főépítési kormányhivatallal	
állami főépítész	Egyeztető tárgyalás összehívása, záró szakmai vélemény megküldése	10 napon belül - egyeztetési tárgyalás, 5 napon belül záró szakmai vélemény

10. ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezett fejlesztés a meglévő adottságokra építkezve bővíti Bükkzentkereszt turisztikai szerepkörét. A teljes projekt két ütemben kerül megvalósításra. Kiemelendő, hogy a jelenlegi telekalakítással is ideális környezet adódik a fejlesztési célkitűzésekhez, azonban egy kedvezőbb helyzet kialakítására is lehetőséget kínál.

Első ütemben zajlana le a Rönkházak elhelyezése a 488/1 telekre (kivéve a C. verzióban). Az Országos Erdőterület Adattár szerint nem hivatalos erdőterület, melynek köszönhetően kevésbé korlátozott lehetőségek adódnak a fejlesztési terv megvalósulása érdekében. A Bükki Nemzeti Park által kapott hivatalos tájékoztatásban sem merült fel gátló tényező, ami a tervezett fejlesztést kedvezőtlenül érintené, vagy akadályozná.

Második ütemben a szomszédos telkek (488/3, 488/5) is a fejlesztési terület részévé válnak. Közöttük és a 488/1 között húzódó 488/2 hrsz-ú telek jelenleg közútként van nyilvántartva. A fejlesztési terv számításba veszi azt a lehetőséget is, hogy átkerül a 488/3 és 488/5 nyugati oldalára. Ezzel a területi mérleg nem változik, tulajdoni jogok nem sérülnek és egy összefüggő telekkialakítást kaphatunk.

A fejlesztési terv az első ütemmel is képes teljeskörű működést biztosítani turisztikai értelemben. A második ütem, ennek kiegészítéseként szolgál és plusz szolgáltatásokat nyújtva teszi kényelmesebbé az itt eltöltött időt.

A könnyen megközelíthető, infrastrukturálisan folyamatosan fejlődő terület kedvező feltételeket és ideális környezetet nyújt az új turisztikai céllal megépülni tervezett fejlesztés számára.

11. MELLÉKLETEK

1. melléklet:

Az illetékes főépítésszel egyeztetett telepítési tanulmányterv tartalom

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása	Elkészült
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben	Elkészült.
1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint	Készül. Tartalmi meghatározását ld. a 2. pontban.
1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	Elkészült
1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész - nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)	Elkészült
1.6. Javasolt beépítés és annak hatásai, igényei	Készül
1.7. Várható környezeti hatások	Elkészült, részletes kidolgozásra nincs szükség.
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid	Elkészült. A vizsgált terület közelében nincs védett örökségi vagy környezeti érték, ezért

összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)	részletes kidolgozásra nincs szükség.
---	---------------------------------------

Az illetékes főépítésszel egyeztetett beépítési terv tartalom

ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet)	Jelenleg nincsenek épületek, nem szükséges
2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)	szükséges
2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)	szükséges
2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)	szükséges
2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs [felirat férőhelyszám (G 30) mélygarázs kontúr feltüntetése]	nem szükséges, nem releváns

FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

2.2.1. Zöldfelület	szükséges
2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület	beépítés függvénye
2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor	szükséges
2.2.4. Meglévő, illetve tervezett vízfelület	szükséges

KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

2.3.1. Gyalogos felület	szükséges
2.3.2. Kerékpárút	nem szükséges, a tervezési terület egy telek
2.3.3. Vegyes használatú felület	nem szükséges, a tervezési terület egy telek
2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)	forgalomtechnika nem szükséges
2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]	szükséges
2.3.6. Kötöttpályás közlekedés (tervezett vágánytengelyek ábrázolásával)	nem szükséges, nem releváns

EGYÉB JELÖLÉSEK

2.4.1. Tervezési terület határa	szükséges
2.4.2. Javasolt telekhatár	szükséges
2.4.3. Védőtávolságok	szükséges, ha a funkció megkívánja
2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése	szükséges
2.4.5. Utcanév	szükséges
2.4.6. Helyrajzi szám	szükséges
2.4.7. Házszám	szükséges