

NICK KÖZSÉG

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Mezőgazdasági telephely fejlesztése falusias lakóterületen

Nick belterület 211/2, 212/2, 213/2, 215/2 és 220 hrsz.

Készült Nick Község új településtervéhez

2026. augusztus

Tartalomjegyzék

1. ELŐZMÉNYEK ÉS A TANULMÁNY CÉLJA	3
Alapadatok.....	3
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	3
2.1. Elhelyezkedés és telekszerkezet	3
2.2. Jelenlegi területhasználat és beépítés	3
2.3. A környező területek jellemzői.....	4
2.4. Megközelítés és a közvetlen vizsgálati környezet	4
3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS ÉS A BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	5
3.1. A telekösszevonás indokoltsága és településszerkezeti hatása	5
3.2. A tervezett beépítés és rendeltetés	6
3.3. Térbeli megjelenés.....	7
4. INFRASTRUKTÚRA ÉS A VÁRHATÓ HATÁSOK RÖVID ÉRTÉKELÉSE.....	8
4.1. Közlekedési kapcsolatok és forgalmi hatások	8
4.2. Közműellátás és csapadékvíz-kezelés	9
4.3. Zaj-, por- és fényhatások	9
4.4. Településképi és lakókörnyezeti hatások	10
5. JAVASLAT A KÉSZÜLŐ TELEPÜLÉSTERVHEZ.....	10
5.1. Fejlesztési tervi javaslat	10
5.2. Rendezési tervi és HÉSZ-javaslat.....	11
6. ÖSSZEGZÉS	13

1. ELŐZMÉNYEK ÉS A TANULMÁNY CÉLJA

A 211/2, 212/2, 213/2, 215/2 és 220 hrsz.-ú, a kérelmező tulajdonában álló ingatlanok összevonása és a meglévő mezőgazdasági üzemközpont fejlesztése tervezett. A fejlesztés fő eleme egy megközelítőleg 1000 m² alapterületű mezőgazdasági gép- és gabonátároló csarnok.

Nick község új településtervének készítése folyamatban van. A kérelmező a beruházás előkészítését 2022-ben megkezdte; a megvalósítás településrendezési kereteit a készülő településterv határozza meg. Jelen tanulmány a terület és a beruházás támogatható településtervi kereteit vizsgálja.

A tanulmány szerkezete a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (3)-(4) bekezdéséhez és 7. mellékletéhez igazodik. A tartalmi elemek a konkrét feladathoz igazítva, összevontan jelennek meg.

Alapadatok

Kérelmező / beruházó	Lukács Ádám
Tervezési terület	211/2, 212/2, 213/2, 215/2 és 220 hrsz.; a pontos lehatárolás a beépítési terv szerint
Fejlesztési cél	Telekösszevonás és mezőgazdasági gép- és gabonátároló csarnok létesítése
A tanulmány szerepe	Az érintett terület településtervi kezelésének és a fejlesztés feltételeinek megalapozása

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. Elhelyezkedés és telekszerkezet

A tervezési terület Nick belterületének északi pereméhez közel, a Rákóczi Ferenc utca északi oldalán húzódó, hosszan elnyúló telkek hátsó részén helyezkedik el. A Rákóczi Ferenc utca e szakasza a község hagyományos, utcára szerveződő lakóterületének része: az utcafronti lakóépületek mögött gazdasági melléképületek, udvarok és kertek, majd mezőgazdaságilag használt telekrészek következnek. A vizsgált terület ennek megfelelően a lakóterület és a belterülethez közvetlenül kapcsolódó mezőgazdasági térség átmeneti sávjában fekszik.

A fejlesztéssel érintett 211/2, 212/2, 213/2, 215/2 és 220 helyrajzi számú ingatlanok a kérelem szerint egyaránt a kérelmező tulajdonában állnak. A jelenlegi telekstruktúrát több, egymással párhuzamos, keskeny és hosszú ingatlan alkotja. Ezek teljes körű összevonásával a 2026. januári helyszínrajz szerint előzetesen 17 327,09 m² nagyságú telek alakulna ki; a végleges területet a telekalakítási dokumentáció rögzíti.

2.2. Jelenlegi területhasználat és beépítés

A terület déli, Rákóczi Ferenc utcához kapcsolódó részén kialakult mezőgazdasági üzemi udvar működik. A kérelmező 2014 óta, östermelők családi gazdaságának vezetőjeként, családjával közel 200 hektáron gazdálkodik. A gazdaság infrastruktúrája – így különösen a szerviz-műhely, az alkatrésztárolás, a fejlesztéssel nem érintett, saját üzemi célú gázolaj-tároló és -kiszolgáló berendezés, valamint a gabonatisztító – ezen a telephelyen összpontosul.

A benyújtott dokumentáció, a kérelem és a helyszíni fotók alapján a déli telekrészen meglévő melléképületek, egy mintegy 130 m²-es nyitott gépszín, részben burkolt gazdasági udvar, továbbá mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök szabadtéri elhelyezése található. A telkek északi, beépítetlen része jelenleg szántóföldi művelés alatt áll. A beépítés így a Rákóczi Ferenc utca felől sűrűbb, és északi irányban fokozatosan nyitott, mezőgazdasági jellegű területhasználatba megy át.



1. ábra – A meglévő gazdasági udvar és a terület jelenlegi használata (forrás: építészeti adatszolgáltatás, 2026. április 22.)

2.3. A környező területek jellemzői

A tervezési terület délen a Rákóczi Ferenc utcához és annak beépített lakótelkeihez kapcsolódik. A környező ingatlanokra az utcafronti lakóépületből, a mögötte elhelyezkedő gazdasági melléképületekből, valamint a telek hátsó részén húzódó hosszú kert- és mezőgazdasági területekből álló falusias telekhasználat jellemző. A vizsgált gazdasági udvar ennek a telekhasználatnak a nagyobb kiterjedésű, mezőgazdasági üzemi funkciót ellátó eleme.

Északi irányban a beépített települési területhez összefüggő, sík mezőgazdasági területek csatlakoznak. A tervezett csarnok helyétől nyugatra, mintegy 8 méter távolságban erdős-fás sáv húzódik, keletre pedig mintegy 30–40 méter távolságban fás terület található. A meglévő növényállomány a fejlesztési terület környezetének meghatározó tájképi adottsága.

2.4. Megközelítés és a közvetlen vizsgálati környezet

A telephely a Rákóczi Ferenc utca felől, a 215/2 hrsz.-ú ingatlan meglévő közútcsatlakozásán keresztül is megközelíthető. A benyújtott helyszínrajz ezen a ponton mintegy 4,80 m széles kapcsolatot jelöl. A gazdasági járművek ezen az útvonalon az utcafronti beépítés között jutnak el a hátsó gazdasági udvarba. Az üzemeltetői adatszolgáltatás szerint ez a kapcsolat nagyobb méretű járművekkel nehezebben használható, ezért a tervezett üzemeltetési rendben kiegészítő megközelítési szerepet kap.

A kialakuló telek északi oldalán a helyszínrajz mezőgazdasági út felőli kapcsolatot jelöl. Az üzemeltetői adatszolgáltatás szerint az északi út nagyméretű mezőgazdasági járművekkel is megfelelően használható, ezért a tervezett üzemeltetési rendben ez válik a telephely elsődleges megközelítési irányává.

A közvetlen vizsgálati környezethez az érintett telkeken túl a kétoldali szomszédos, hosszú lakó- és kerttelkek, a Rákóczi Ferenc utca fejlesztés által igénybe vett szakasza és az ott elhelyezkedő lakóépületek, továbbá az északi mezőgazdasági területek és az északi közlekedési kapcsolat tartoznak.



2. ábra – Áttekintő helyszín és vizsgálati terület

Ortofotó és ingatlan-nyilvántartási telekhatárok alapján.

3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS ÉS A BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

3.1. A telekösszevonás indokoltsága és településszerkezeti hatása

A fejlesztéssel érintett 211/2, 212/2, 213/2, 215/2 és 220 helyrajzi számú ingatlanok jelenleg önálló ingatlan-nyilvántartási egységeket alkotnak, és a kérelem szerint egyaránt a kérelmező tulajdonában állnak. A rendelkezésre álló ortofotó és a kialakult használat alapján az ingatlanokat ugyanazon családi gazdaság keretében, egymással összefüggően használják. A déli részen működő mezőgazdasági üzemi udvarhoz észak felé szántóföldi művelésű telekrészek kapcsolódnak; a gazdasági használat a jelenlegi telekhatárokon átívelő, egységes rendszert alkot.

A telekösszevonással előzetesen 17 327,09 m² nagyságú ingatlan alakul ki. A telekalakítás a jogi telekstruktúrát a kialakult, egységes mezőgazdasági használatához igazítja. Az összevonással a meglévő gazdasági udvar, a tervezett csarnok, a telken belüli közlekedés és rakodás, a járművek megfordulása, a zöldfelületek, valamint a csapadékvíz kezelése egy ingatlanon belül, összehangoltan alakítható ki.

A telekösszevonás mellett a Rákóczi Ferenc utca kialakult utcafronti beépítési rendje fennmarad. A fejlesztés a hosszú telkek hátsó, gazdasági-mezőgazdasági használatú sávját érinti. A telephely elsődleges megközelítése az északi mezőgazdasági út felől tervezett, amely az üzemeltetői adatszolgáltatás szerint nagyméretű járművekkel is megfelelően használható. A 215/2 helyrajzi számú ingatlan Rákóczi Ferenc utcai közúti kapcsolata megmarad, de a tervezett forgalmi rendben kiegészítő megközelítési szerepet tölt be.

A kialakuló, előzetesen 17 327,09 m² nagyságú telek a Rákóczi Ferenc utca tipikus lakótelkeinél nagyobb, azonban méretét több, azonos családi gazdaság keretében használt telekrész egyesítése és a közel 200 hektáron működő gazdaság helyigénye indokolja. A tervezett, mintegy 1000 m²-es csarnok a kialakuló telekterület 5,77%-át foglalja el; a kérelemben megadott 130 m²-es nyitott gépszínnel együtt az ismert beépített terület legalább 1130 m², vagyis 6,52%.

A kérelem három megvalósítási helyszínt vizsgált: saját külterületi szántó átminősítését, az ipari területen ingatlan vásárlását, valamint a meglévő üzemközpont fejlesztését. A külterületi megoldás új telephely és új infrastruktúra kiépítését, továbbá termőföld igénybevételét igényelné; az ipari területen a tulajdonosok nem kívánták ingatlanukat értékesíteni. A meglévő üzemközpont ezért a reálisan megvalósítható és településszerkezetileg is leginkább indokolható helyszínen.

A választott helyszínen a gazdaság infrastruktúrája már rendelkezésre áll. Az egy helyen történő gép- és terménytárolás csökkenti a külön telephelyek közötti mozgatási igényt, a meglévő területhasználatra épül, és a működő családi gazdaság üzemi rendjéhez illeszkedik.

3.2. A tervezett beépítés és rendeltetés

A fejlesztés célja a mezőgazdasági gépek fedett elhelyezése és a saját termelésű gabona helyben történő tárolása a már működő gazdasági udvarhoz kapcsolódóan. A tervezett csarnok 20,00 × 50,00 m befoglaló méretű, megközelítőleg 1000 m² alapterületű, acélvázaz, nyeregtetős, trapézlemez burkolatú épület. A kérelem legfeljebb 20°-os tetőhajlásszöget és legfeljebb 6,0 m párkánymagasságot rögzít; 20 m-es épületszélesség és szimmetrikus nyeregtető esetén ez mintegy 9,64 m geometriai gerincmagasságot eredményez. Az Lf-4 építési övezet 10,5 m-es megengedett legmagasabb pontja megfelelő tervezési tartalékot biztosít.

Tervezett telekterület	17 327,09 m ² – előzetes adat, a végleges telekalakítás szerint pontosítandó
Tervezett épület	20,00 × 50,00 m, megközelítőleg 1000 m ² alapterület
Rendeltetés	Mezőgazdasági gépek és saját termelésű gabona tárolása; a csarnok technológiai tartalma a be- és kitérítésre, rakodásra és anyagmozgatásra terjed ki
Kialakítás	Acélvázaz, nyeregtetős, trapézlemez burkolatú csarnok; legfeljebb 20° tetőhajlásszög
Tervezett magasság	Legfeljebb 6,0 m párkánymagasság és 20° tetőhajlásszög; az Lf-4 építési övezet megengedett legmagasabb pontja 10,5 m

A munkaközi beépítési javaslat a csarnokot a kialakuló telek hátsó részén, a lakóépületektől legalább 69,60 m távolságra és a Rákóczi Ferenc utca vonalától hátrahúzottan helyezi el.



3. ábra – Munkaközi beépítési terv

Az ábra a tervezett telekalakítást, valamint a csarnok elhelyezését és fő méreteit szemlélteti; a közlekedési és közművi feltételeket a 4. fejezet. a zöldfelületi adottságokat a 2.3. és 4.4. fejezet ismerteti.

3.3. Térbeli megjelenés

A tömegvázlat a csarnok Rákóczi Ferenc utca, a szomszédos lakóterületek és az északi mezőgazdasági térség felőli várható megjelenését szemlélteti. A bemutatott elhelyezés a meglévő telekstruktúrához, a terephez és a fás növényállományhoz igazodik.



4. ábra – A tervezett csarnok egyszerűsített térbeli megjelenítése

4. INFRASTRUKTÚRA ÉS A VÁRHATÓ HATÁSOK RÖVID ÉRTÉKELÉSE

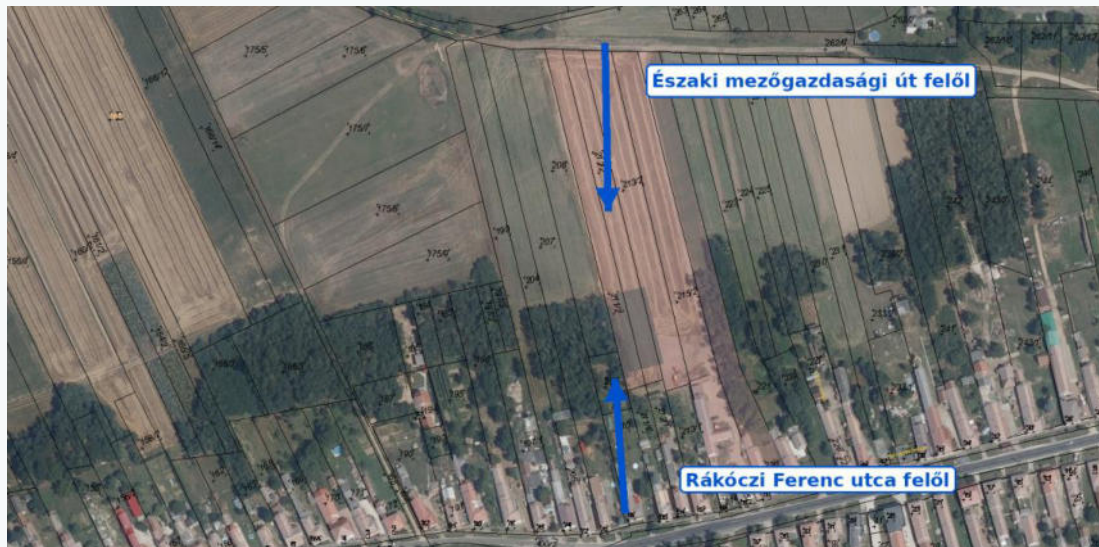
4.1. Közlekedési kapcsolatok és forgalmi hatások

Az északi mezőgazdasági út nagyméretű járművekkel is megfelelően használható, ezért a telephely tervezett elsődleges megközelítési iránya. A Rákóczi Ferenc utca felőli, mintegy 4,80 m széles kapcsolat megmarad, de nagyobb járművek számára kevésbé kedvező, ezért kiegészítő szerepet kap. Az üzemeltetési javaslat szerint a járműmozgások várhatóan mintegy 70–75%-a az északi, 25–30%-a a Rákóczi Ferenc utcai útvonalon bonyolódik. Ez a forgalmi rend a lakóterületi útszakasz zaj- és porterhelését érdemben mérsékli.

A kérelem a jelenleg is közel 200 hektáron működő családi gazdaság gép- és gabonátárolásának helyben történő rendezését tartalmazza. A gazdaság jelenlegi működése bértároláshoz vagy betakarítás utáni azonnali értékesítéshez kapcsolódó szállításokat igényel. A csarnok a járműmozgások időbeli eloszlását módosítja, és a külső bértárolóhoz kapcsolódó szállítások egy részét kiváltja.

A mezőgazdasági tevékenységhez nem kapcsolódik állandó napi forgalom. Az üzemeltetői adatszolgáltatás szerint átlagosan heti 2–3 napon van járműmozgás; az intenzívebb nyári és őszi betakarítási időszakok alkalmanként mintegy 4–5 napig tartanak. A december–február közötti időszakban a telephelyen szinte egyáltalán nincs forgalom. A tervezett üzemeltetéshez éjszakai járműmozgás nem kapcsolódik.

A végleges műszaki kialakítás során biztosítani kell, hogy a rakodás, a járművek várakozása, megfordulása és egyéb manőverezése telken belül történjen, és ne igényeljen közterületi várakozást vagy közúton történő tolatást.



5. ábra – A fejlesztési terület két megközelítési iránya

Sematikus jelölés az ortofotón; az északi mezőgazdasági út felőli kapcsolat elsődleges, a Rákóczi Ferenc utca felőli kapcsolat kiegészítő megközelítési irány.

4.2. Közműellátás és csapadékvíz-kezelés

A rendelkezésre álló műszaki leírás a tervezett csarnok tárolási rendeltetéséhez 3×16 A teljesítményű villamosenergia-csatlakozást határoz meg. A bemutatott funkció közműellátását ez a villamosenergia-kapcsolat biztosítja.

Az oltóvíz biztosításának szükséges módját és mennyiségét az engedélyezési terv tűzvédelmi munkarésében kell meghatározni.

A mintegy 1000 m²-es tetőfelületről összegyűlő csapadékvíz mennyisége számottevő lehet. A csapadékvizet lehetőség szerint telken belül kell visszatartani, hasznosítani vagy – a talaj- és talajvízviszonyok figyelembevételével – elszikkasztani. A telken belüli kialakítással biztosítani kell, hogy a csapadékvíz a fejlesztési telken belül maradjon. A közlekedési és rakodási felületekről származó csapadékvizek kezelését azok kialakításához és várható szennyezettségéhez igazodóan kell megoldani.

4.3. Zaj-, por- és fényhatások

A gép- és gabonátároló csarnok használatához kapcsolódó környezeti hatások elsődleges forrása a mezőgazdasági gépek és szállítójárművek közlekedése, telken belüli manőverezése, valamint a be- és kitárolás során végzett rakodás és anyagmozgatás. A járműmozgások átlagosan heti 2–3 napon jelentkeznek; intenzitásuk a nyári és őszi betakarítási időszakokban, alkalmanként 4–5 napos időtartamban növekszik meg. Éjszakai járműmozgás nem történik. A tervezett 70–75%-os északi forgalmi arány a telephely közlekedésének nagyobb részét a lakóterületi útszakasztól távolabb vezeti, ezáltal mérsékli a Rákóczi Ferenc utca lakóingatlanait érő zaj- és porterhelést.

A tervezett csarnok helyétől nyugatra, mintegy 8 méter távolságban erdős-fás sáv húzódik, keletre pedig mintegy 30–40 méter távolságban fás terület található. A meglévő növényállomány tájképi takarást biztosít, továbbá részben mérsékli a szél által terjedő por közvetlen továbbterjedését.

A porterhelés mérséklését a belső közlekedési és rakodófelületek megfelelő kialakítása, az alacsony telephelyi sebesség, valamint száraz időszakban szükség szerint alkalmazott nedvesítés segítheti. A telken belüli közlekedési, rakodási és várakozási rendet úgy kell kialakítani, hogy a járművek mozgása folyamatos és szervezett legyen.

A kültéri világítást a munkaterületekre irányított, lefelé világító és árnyékolt lámpatestekkel indokolt kialakítani. A lámpatestek elhelyezése és irányítása a szomszédos lakóingatlanok zavartalan használatához igazodjon.

4.4. Településképi és lakókörnyezeti hatások

A 20 × 50 méter befoglaló méretű, legfeljebb 6,0 méteres párkánymagasságú és legfeljebb 20°-os nyeregtetővel kialakított csarnok a környező lakó- és melléképületeknél nagyobb, ugyanakkor a mezőgazdasági rendeltetésű épületekre jellemző tömeget képvisel. A megadott geometriai adatok alapján a gerincmagasság legfeljebb mintegy 9,64 m; az Lf-4 építési övezet 10,5 m-es megengedett legmagasabb pontja megfelelő szabályozási keretet ad az épülettömeg számára.

A tervezett épület a kérelem és a beépítési javaslat szerint a környező lakóépületektől legalább 69,60 m távolságra, a Rákóczi Ferenc utca vonalától jelentősen hátrahúzottan helyezkedik el. Vizuális megjelenését a csarnoktól nyugatra és keletre fekvő, meglévő fás területek mérséklik.

A tervezett épülettípusnak Nick településképeben kialakult előzménye van. A Rákóczi Ferenc utca túloldalán, a Rákóczi Ferenc utca 25–27. szám alatti ingatlanokon hasonló jellegű gazdasági csarnoképületek találhatók. A fejlesztés a településen már meglévő mezőgazdasági-gazdasági beépítési karakterhez kapcsolódik.

A településképi illeszkedést a meglévő fás növényzet megtartása mellett visszafogott, matt felületű homlokzati és tetőfedő anyagokkal, valamint tájba illeszkedő színhasználattal indokolt biztosítani.

5. JAVASLAT A KÉSZÜLŐ TELEPÜLÉSTERVHEZ

A készülő településterv az érintett területet falusias lakóterület általános használatban és Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezetben tartja. A TÉKA falusias lakóterületre vonatkozó rendelkezései alapján az építési övezet mező- és erdőgazdasági építmények, valamint a lakóterületi környezettel összeegyeztethető gazdasági célú rendeltetés elhelyezésére szolgál. A csarnok beépítési terv szerinti elhelyezését a HÉSZ 22. §-ának a javasolt (4) bekezdéssel történő kiegészítése biztosítja.

5.1. Fejlesztési tervi javaslat

A fejlesztés Nick mezőgazdasági hagyományaihoz és falusias települési karakteréhez kapcsolódik. A már működő családi gazdaság gép- és terménytárolását egy telephelyi egységbe szervezi. A fejlesztési tervben a terület falusias karakterének fenntartása mellett, a meglévő családi gazdaság rövid távon megvalósítható, helyhez kötött fejlesztéseként indokolt bemutatni.

5.2. Rendezési tervi és HÉSZ-javaslat

Szempont	Javaslat
Javasolt általános használat	Falusias lakóterület
Javasolt építési övezet	Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezet
Megengedett rendeltetés	Mező- és erdőgazdasági rendeltetés; a vizsgált fejlesztés keretében mezőgazdasági gépek és gabona tárolására szolgáló csarnok
Fő beépítési paraméterek	Oldalhatáron álló beépítési mód; legfeljebb 30% beépítettség; legalább 40% zöldfelület; legfeljebb 6,0 m párkánymagasság és 10,5 m legmagasabb pont; 900 m ² legkisebb kialakítható telekterület
HÉSZ-kiegészítés	A HÉSZ 22. §-ának a javasolt (4) bekezdéssel történő kiegészítése

Az Lf-4 építési övezeti besorolás fenntartása mellett a csarnok elhelyezésének feltételeit a HÉSZ 7. §-a, 22. §-ának kiegészítése és 2. melléklete együttesen biztosítja.

Ennek alapján a csarnok a beépítési terv szerint, a nyugati oldalhatártól 6,0 méterre elhúzva helyezhető el.

Javasolt szabályozási tervi átvezetés

A szabályozási terv az érintett terület Lf-4 jelű építési övezeti besorolását ábrázolja. A tervezett telekösszevonást a beépítési javaslat szemlélteti; annak ingatlan-nyilvántartási átvezetése külön telekalakítási eljárásban történik.

A HÉSZ 22. §-ának javasolt, egységes szerkezetű szövege

(1) Falusias lakóterületen

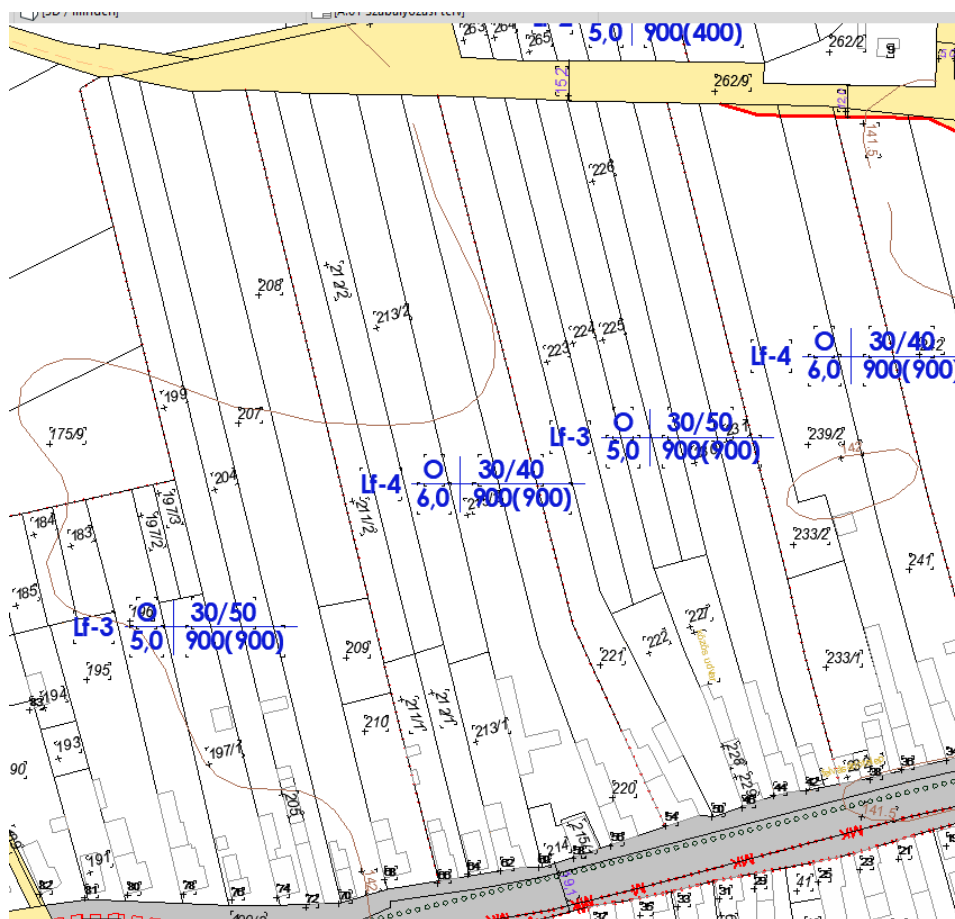
a) 900 m² vagy annál nagyobb építési telken legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el, amelyből legfeljebb 2 lehet lakó rendeltetés,

b) 900 m²-nél kisebb építési telken legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el, amelyből legfeljebb 1 lehet lakó rendeltetés.

(2) Falusias lakóterületen a megengedett lakó rendeltetési egységek két épülettömbben is elhelyezhetők, a melléképület a főépülettől különállóan is elhelyezhető az építési helyen belül.

(3) Falusias lakóterületen mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági, kisüzemi és kisipari rendeltetés legfeljebb a beépíthető alapterület 50%-án helyezhető el.

(4) Az Lf-4 jelű építési övezetben a legalább 10 000 m² területű építési telken mező- és erdőgazdasági rendeltetésű épület az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül, az építési határvonalat képező oldalhatártól 2,00 méternél nagyobb távolságra is elhelyezhető.



6. ábra – A készülő szabályozási terv munkaközi kivonata

Az Lf-4 építési övezeti besorolás fennmarad; a csarnok elhelyezését a HÉSZ 22. §-ának javasolt kiegészítése biztosítja.

6. ÖSSZEGZÉS

A vizsgálatok és a 2026. április 22-i kérelem adatai alapján a tervezett telekösszevonás és a mezőgazdasági gép- és gabonátároló csarnok Nick településszerkezetébe beilleszthető. A telekösszevonás a kialakult, egységes gazdasági használatához igazítja a telekstruktúrát. A csarnok a működő családi gazdaság tárolókapacitását bővíti, és annak mezőgazdasági tevékenységét szolgálja.

A telekösszevonással kialakuló telek a jelenleg is egy gazdaság keretében, összefüggően használt ingatlanrészeket foglalja egységes telekbe. A kialakuló, előzetesen 17 327,09 m² nagyságú telek mérete meghaladja a Rákóczi Ferenc utca jellemző lakótelkeinek méretét. Ezt a több, azonos gazdasághoz kapcsolódó telekrész egyesítése, valamint a közel 200 hektáros családi gazdaság működési és tárolási igénye indokolja. A kialakuló telekméret a tervezett funkcióhoz igazodik, településszerkezeti szempontból elfogadható.

A terület a készülő településtervben falusias lakóterület általános használatban marad, és Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezetbe kerül. Az építési övezet fő paraméterei az oldalhatáron álló beépítési mód, a legfeljebb 30%-os beépítettség, a legalább 40%-os zöldfelületi arány, a legfeljebb 6,0 m párkánymagasság, az épület legfeljebb 10,5 m-es legmagasabb pontja, valamint a 900 m²-es legkisebb kialakítható telekterület.

A csarnok elhelyezésének településrendezési feltételeit a HÉSZ 7. §-a, 22. §-ának kiegészítése és 2. melléklete együttesen biztosítja. Ennek alapján a csarnok a beépítési terv szerinti, a nyugati oldalhatártól 6,0 méterre elhúzott helyzetben valósítható meg.

A szabályozási terv az érintett terület Lf-4 jelű építési övezeti besorolását ábrázolja. A tervezett telekösszevonást a beépítési javaslat szemlélteti; annak ingatlan-nyilvántartási átvezetése külön telekalakítási eljárásban történik. Az északi mezőgazdasági út felőli kapcsolat a telephely elsődleges, a Rákóczi Ferenc utca felőli kapcsolat a kiegészítő megközelítési irány. A tervezett 70–75%-os északi forgalmi arány a lakóterületi útszakasz tehermentesítését szolgálja.

A fejlesztés közlekedési és környezeti feltételeit a telken belüli rakodás, várakozás és járműmanőverezés, az északi megközelítés elsődleges használata, a Rákóczi Ferenc utca felőli kapcsolat kiegészítő szerepe, az időszakos és kizárólag nappali járműmozgás, valamint a csapadékvíz telken belüli kezelése biztosítja. A kültéri világítást, továbbá az épület anyag- és színhasználatát a falusias lakókörnyezet karakteréhez és környezeti követelményeihez igazodó módon kell kialakítani.

Összességében a fejlesztés a javasolt HÉSZ- és szabályozási tervi átvezetések mellett támogatható. A településtervi megoldás az érintett terület falusias lakóterületi általános használatának és Lf-4 jelű építési övezeti besorolásának fenntartásán, valamint a HÉSZ 22. §-ának célzott kiegészítésén alapul. A kérelem a fejlesztés célját, helyszínválasztását és fő építészeti paramétereit a telepítési tanulmányterv lezárásához megfelelően alátámasztja.