



CSENGERÚJFALU KÖZSÉG

Önkormányzat Képviselő-testületének szerkezeti tervéről és leírásáról szóló 1/2004. (I.29.) határozatának és a község helyi építési szabályzatáról szóló 2/2004. (II.10.) rendeletének módosítása

a

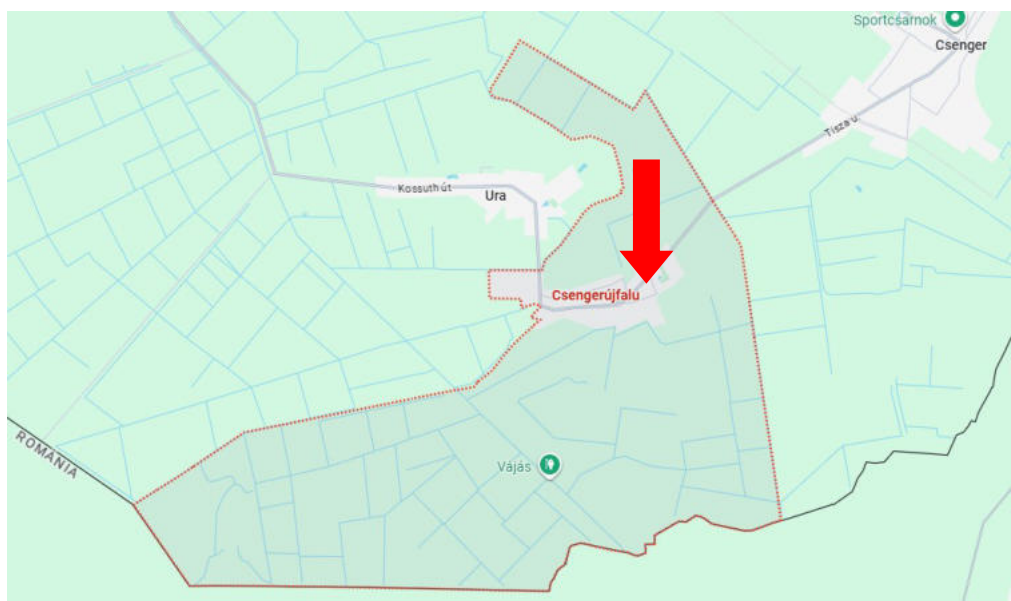
Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca
és Petőfi utca által határolt területre vonatkozóan

DOKUMENTÁCIÓ

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti

környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséhez, valamint

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos
jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott partnerségi véleményeztetéshez, továbbá
előzetes egyeztetések lefolytatásához



CSENGERÚJFALU KÖZSÉG

**Önkormányzat Képviselő-testületének szerkezeti tervéről és leírásáról szóló
1/2004. (I.29.) határozatának és a község helyi építési szabályzatáról szóló
2/2004. (II.10.) rendeletének módosítása**

A dokumentációt készítette:



.....
Dudás Ede

okl. településmérnök
TT-15-0303

Csengerújfalu, 2025. november

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP	
ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOMJEGYZÉK	3
MEGBÍZÁS.....	5
Megbízás tárgya	5
Adatszolgáltatások.....	6
Helyszíni szemlézés	6
Fejlesztési szándékkal kapcsolatos dokumentumok.....	7
Hatályos településfejlesztési eszközök:	10
Hatályos településrendezési eszközök:	10
Hatályos településképi védelmi eszközök:.....	10
ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLATOK.....	12
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA	12
A vizsgált telkek főbb adatai:	14
A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat.....	24
A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat	27
Változások részletes ismertetése	32
Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	33
Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész.....	34
Közlekedési alátámasztó szakági munkarész.....	36
Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész	38
Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	39
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	40
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA	61
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE. ÚJ LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE	61
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	61

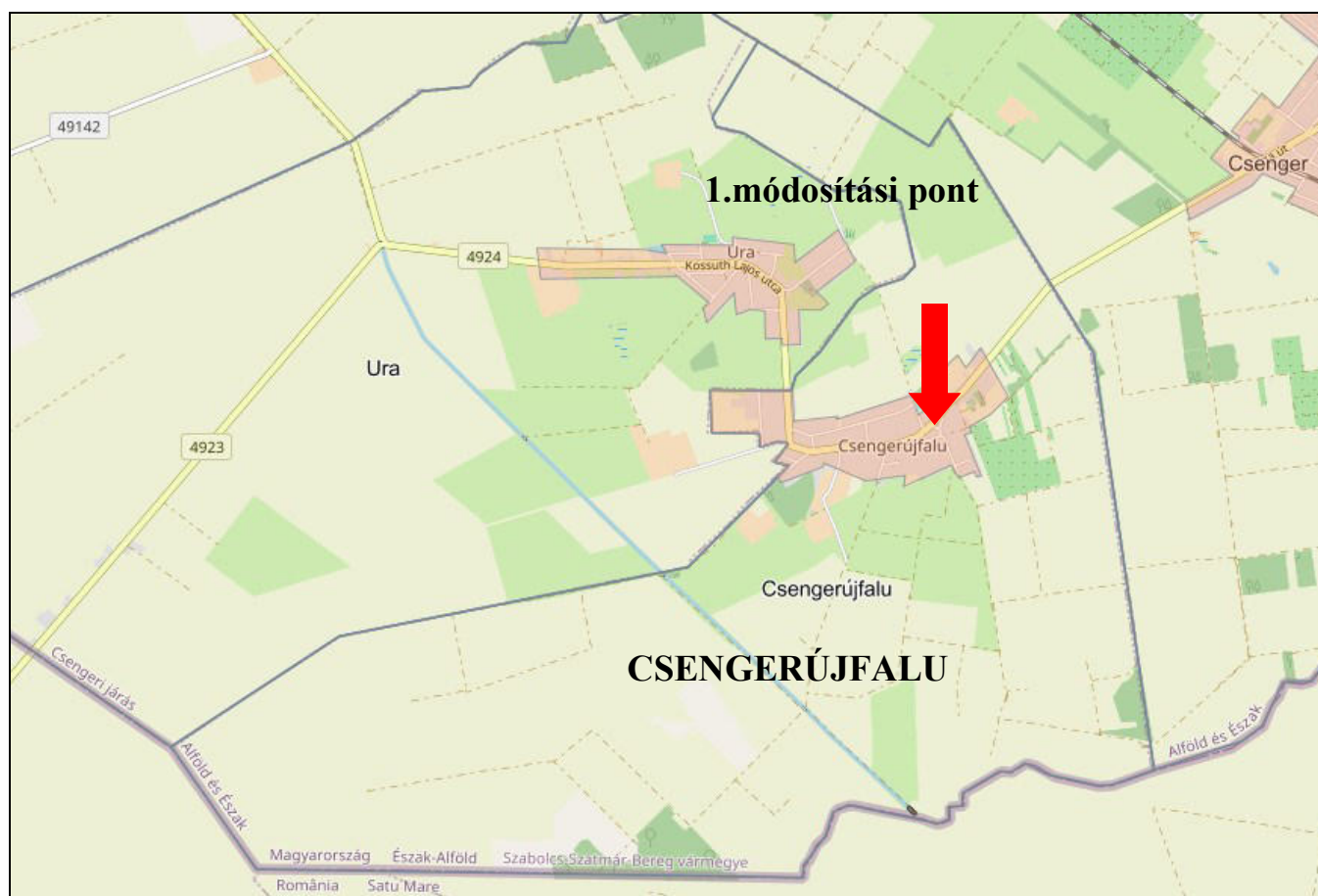
A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS	62
A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai	62
A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:	63
Tematika	65
JAVASOLT SZERKEZETI TERV	67
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV.....	68
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	69
15.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS.....	69
15.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	71
HÉSZ rendelet tervezet.....	71
ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT	74
JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA.....	75

Megbízás tárgya

Csengerújfalú Község Önkormányzata 66/2025. (IX.30.) sz. határozat alapján megrendelte a Márián Balázs (4700 Mátészalka, Kodály Zoltán u.2.) kérelme alapján a Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt terület kapcsán mezőgazdasági jellegű fejlesztési igényeihez Csengerújfalú Község településszerkezeti terv és leírás és helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosítását.

A módosítás egy beavatkozási ponton történik.

1. Tervezési terület határa: Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt terület.



A módosítás területi elhelyezkedése. Forrás: KIRA

A hatályos rendezési terv szerint tárgyi terület részben településközponti vegyes terület, részben falusias lakóterület besorolású, közutakkal tömbökre osztva. Az ingatlanok tulajdonosi szerkezete önkormányzati, egyházi és magán tulajdon. Hosszútávon a tömbben a magántulajdon növekedésével kell számolni.

A módosítás során a tervezett, de meg nem valósult közterületek, közterületi szélesítések felülvizsgálatra kerülnek. Módosításra kerül a településközponti vegyes terület és falusias lakóterület építési övezetek határa a jövőbeni tulajdonosi elképzelésekének megfelelően. A falusias lakóterület építési övezet esetén az előírások a több adottságaihoz igazításra kerülnek.

A Képviselő-testület a módosítási szándékot megismerte, a módosítási szándékot támogatta.

Adatszolgáltatások

A településrendezési eszközök módosításához a Megrendelő rendelkezésre bocsátotta a tárgyi ingatlanra vonatkozó

- földhivatali alaptérképet,
- térképmásolatokat,
- korábbi iratokat, továbbá
- építési elképzelési igényt.

Helyszíni szemlézés

A módosítással kapcsolatban többszöri tervezői helyszíni szemle történt. A területről állapotrögzítő fotók készültek. A helyszíni szemle megállapítási módosítási pontoknál rögzítésre kerültek.

Elektronikusan aláírta:

Zsiga Mihály

Szignó

Elektronikusan aláírta:

Magyar Ferenc

Szignó

**CSENGERÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
66/2025.(IX.30.)**

Határozata

Csengerújfalu Község településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv a Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt tömbre vonatkozó módosításának elkészítéséről, továbbá a tervezési terület kiemelt fejlesztési területté történő nyilvántartásáról és főépítési feljegyzés elfogadásáról.

A Képviselő-testület

a Csengerújfalu Község településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv a Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca kapcsolódó beruházás megvalósításának érdekében.

1. a felülvizsgálati szándékot támogatja a településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) a Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca biztosításhoz kapcsolódóan.
2. Új beépítésre szántó terület nem kerül kijelölésre.
3. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésében foglalt előírás alapján elkészítendő településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv a Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca kapcsolódó Főépítész feljegyzését az 1. mellékletben foglalt tartalommal megismerte, az abban foglaltakkal egyetért és azt a Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése alapján jóváhagyja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

CSENGERÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

4764 CSENGERÚJFALU

Kossuth u. 102.

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. §-a alapján Csengerújfalú Község településszerkezeti terv és leírás valamint helyi építési szabályzat és szabályozási tervmódosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat mértékét tekintve, a következőket határozom meg, illetve nyilatkozom:

FŐÉPÍTÉSZ FELJEGYZÉSE CSENGERÚJFALU KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS, VALAMINT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSÁHOZ

Jelen feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78.§ (1) bekezdés alapján a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés a) pont előírás felhatalmazása alapján készült.

A város hatályos helyi építési szabályzat (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök)

1. A Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt tömbre vonatkozó módosításához a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat elkészítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat mértékét tekintve, a következőt nyilatkozom:

Az Önkormányzat olyan műszaki dokumentációt adott át a településtervezőnek, mely felhasználható teljeskörűen a településrendezési eszközök módosításához. Ezen felül a településrendezési eszközökhöz készült vizsgálatok felhasználhatók a jelen módosításokhoz is. A vizsgálatokat és az alátámasztó javaslatot csak a

1. A Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt területen telektömbre szükséges kiegészítő jelleggel vizsgálni.

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.
- A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata.
- A hatályban lévő településrendezési eszközök.
- Az épített környezet vizsgálata.

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

- Szabályozási koncepció.

Megalapozó vizsgálatban és az alátámasztó javaslatban csak olyan mértékben szükséges ábrákat alkalmazni, hogy azok alátámasztását elősegítse. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemei összevonhatók vagy átcsoportosíthatók.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat elkészítéséhez

- az önkormányzat által átadott a fejlesztésekre vonatkozó építészeti műszaki tervdokumentáció
- a megfelelő hivatkozások betartása mellett – felhasználható.

Csengerűjfalu, 2025. augusztus 18.



Kótai Csaba
önk. főépítész

Hatályos településfejlesztési eszközök:

Csengerújfalu 2004 évben elfogadott településfejlesztési koncepcióval rendelkezik.

Hatályos településrendezési eszközök:

- 1/2004.(I.29.) Önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- 2/2004. (II. 10.) Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza.

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza.

Hatályos településképi védelmi eszközök:

A település

- a 14/2018. (XI.19.) önk. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- a Csengerújfalu Község településképi védelméről szóló 13/2018. (III.29.) Önk. rendelettel módosított 7/2018. (XI.19.) önk. rendelettel rendelkezik.

A településrendezési eszközök módosítása

a tartalmi követelményeket tekintve az 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbikában TÉKA) 135.§ (1) bekezdés előírása alapján:

„A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

az eljárásrendjét tekintve a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 68. § szerint egyszerűsített eljárás keretein belül történhet

68.§ (1)A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

az eljárásrendjét tekintve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 68. § szerint egyszerűsített eljárás keretein belül történik, mivel a módosítás nem érint településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózatot, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

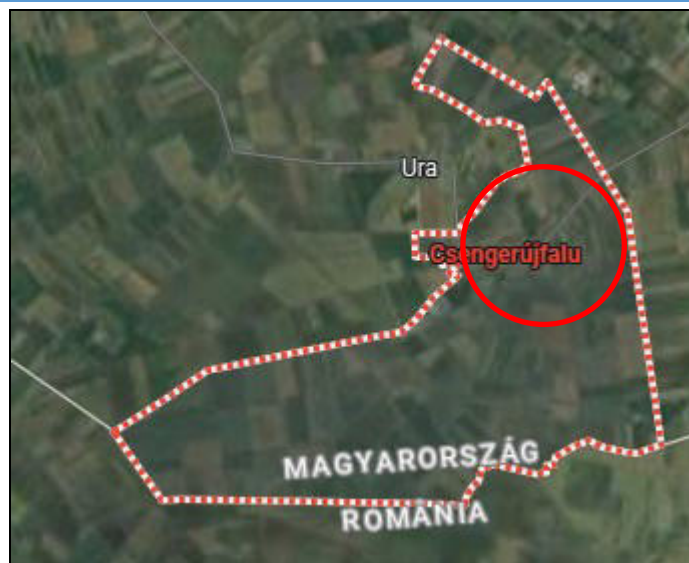
Rendelet 67.§ szerinti záró szakasz kezdeményezésével indul jelen tervdokumentáció alapján.

ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLATOK

Csengerújfalu Község törekvése a helyi vállalkozók fejlesztési lehetőségeinek településen belüli biztosítása. Ennek része a meglévő vállalkozások telephelyi fejlesztésének támogatás. A belterületi telephelyek esetén a vállalkozás fejlesztési lehetőségeinek biztosítása mellett fontos település lakókörnyezetének és településképezének védelme.

Csengerújfalu község a településrendezéssel kapcsolatos feladatait – többek között - a jóváhagyott településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) alkalmazásával látja el, illetve szükség szerint módosítja azt.

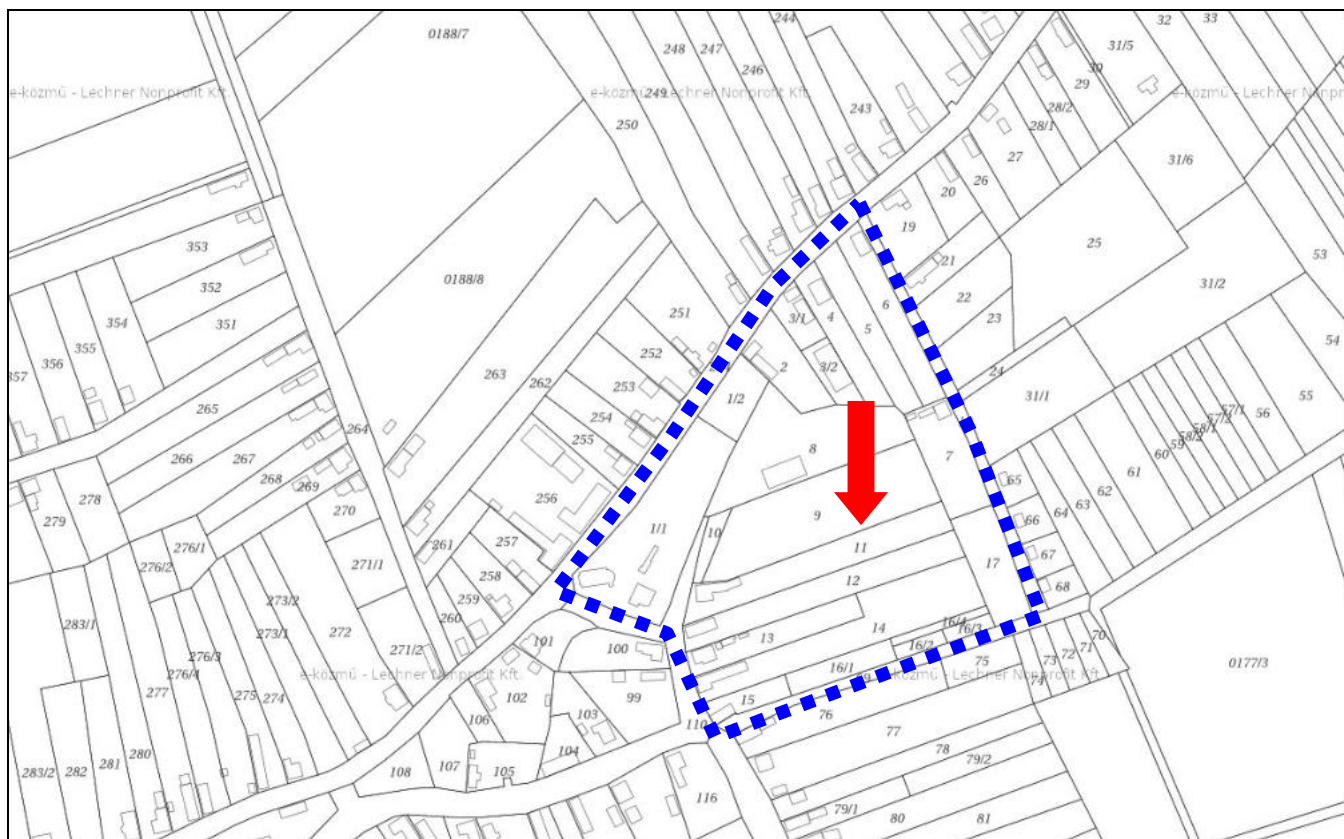
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA



Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

Érintett terület a település belterületén, annak keleti részén található..





Módosítási terület alaptérképe. Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Tervezési terület: a Nagybányai utca (69 hrsz) - Dózsa György utca (18 hrsz)- Kossuth Lajos utca (224 hrsz) és Petőfi utca (110 hrsz) által határolt terület.

A vizsgált telkek főbb adatai:

A tervezési területet északról a Kossuth Lajos utca (224 hrsz), mint 4924- Ura-Csenger összekötő út határolja. Az út aszfalt borítású.

A tervezési területet keletről és délről Dózsa György utca (18 hrsz) és Nagybányai utca (69 hrsz), mint önkormányzati utak határolják. Az utak földburkolatúak, részben a növényzet miatt járhatatlanok.

Nyugatról a Petőfi utca (110 hrsz) mint aszfalt borítású önkormányzati út határolja. Petőfi Sándor utca a 10 hrsz-ú magánúttal biztosítja a tömbbelső megközelítését. A tömbbelső megközelítés kiépítetlen, földút.

A tömb tulajdonosi összetétele inhomogén. A tömbben többségében a beruházó tulajdonában lévő ingatlanok találhatóak. A nem saját tulajdonban lévő ingatlanok is részben vagy egészben megvásárlása fognak kerülni.

Tömb nyugati részében helyi védelem alatt lévő Görögkatolikus templom áll. A Kossuth utcán tovább haladva önkormányzati tulajdonú beépítetlen terület helyezkedik el. A területen a szennyvízhálózathoz kapcsolódó átemelő szivattyú kb, 50m² területnagysággal található.

A 2, 3/1 és 4 hrsz-ú ingatlanok a beruházó tulajdonában vannak az ingatlanokon és hozzájuk kapcsolódó belső ingatlanokon lakóépületek és a vállalkozáshoz kapcsolódó gazdasági épületek találhatóak. A vállalkozás alapvetően mezőgazdasági jellegű. Az ingatlan alapvető gazdasági rendeltetése a tárolás. Az ingatlanokon terménytároló, hűtőház, géptároló található. Az alapvető rendeltetés változatlan marad.



Tulajdoni viszonyok. Forrás: Saját szerkesztés



Petőfi Sándor utca (magánút szakasz). Forrás: Saját fotó



Petőfi Sándor utca a Görög katolikus templommal. Forrás: Saját fotó



Nagybánya utca. Forrás: Saját fotó



Dózsa György utca. Forrás: Saját fotó



Kossuth Lajos utca Forrás: Saját fotó

Az egy tulajdonosi körben lévő ingatlanokon jelenleg lakóépületek, tárolók és hűtőház található.



Lakóépületek. Forrás: Saját fotó



Tároló épület. Forrás: Saját fotó



Hűtőház épület. Forrás: Saját fotó



Tároló épület. Forrás: Saját fotó

A megfelelő tervezett szabályozás kialakításhoz készítésre került a telektömb távlati kialakítását bemutató tervlap. Ez a terv képezi a szabályozás alapját.



Tömb kialakításának hosszútávú terve. Forrás: Saját szerkesztés

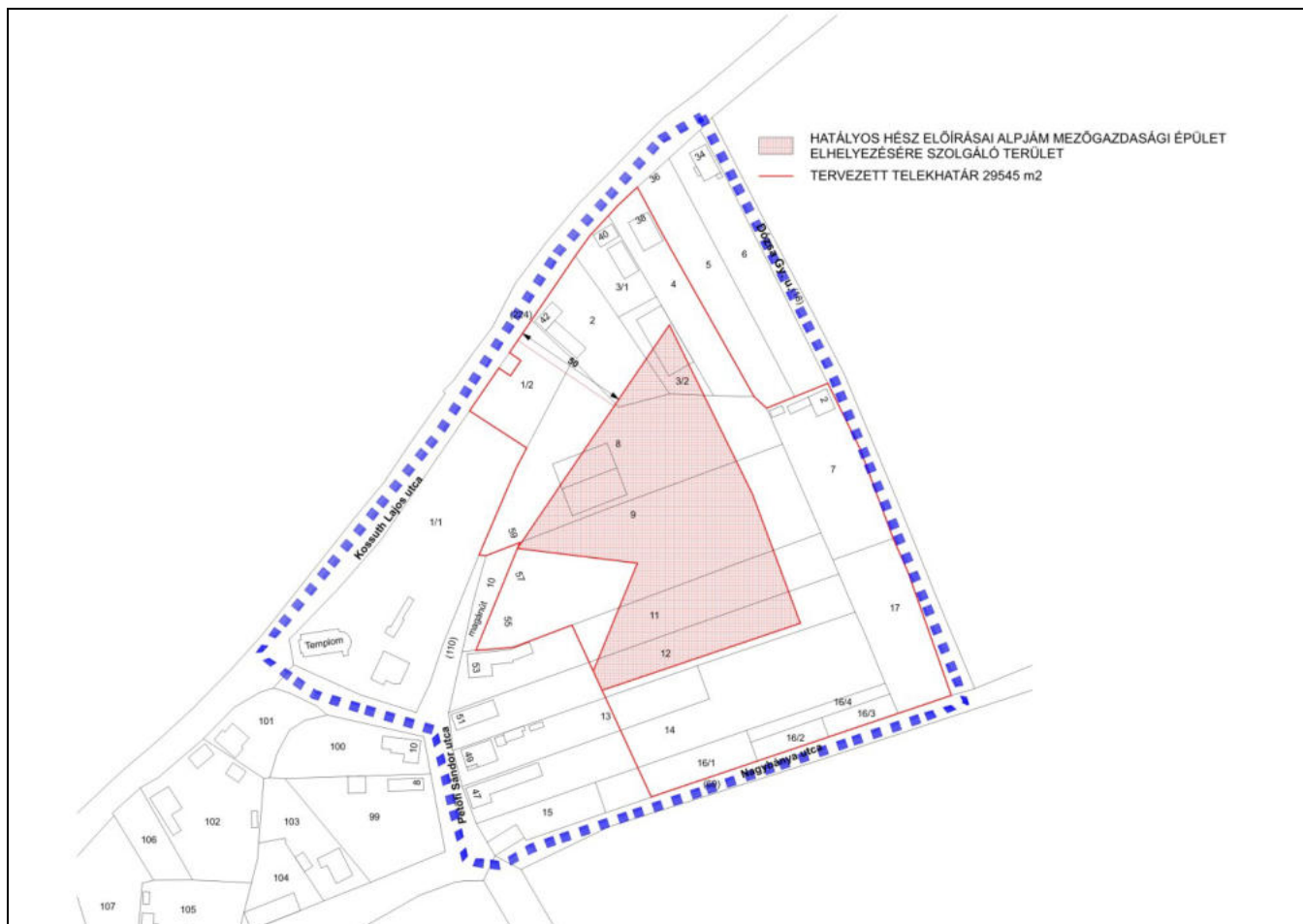
A terv alapján láthatóak a tervezetten egy tulajdonosi körbe kerülő területek, a tervezett telekalakítások és a jövőben a területen elhelyezni kívánt épületek is.

Az ingatlanok összevonásával a terület négy irányból is megközelíthetővé válik, azonban a fő megközelítésként (tehergépjármű forgalom tekintetében) megmarad a Kossuth Lajos utca.

A gazdasági épületek a főutcától (Kossuth Lajos utca) távolabb a tömbelsőben kerülnének elhelyezésre, míg a Petőfi Sándor és Kossuth Lajos utca felé továbbra is csak lakóépületek elhelyezése lenne lehetőség.

Ez a szabályozás megtartaná a település jelenlegi településképét.

A HÉSZ jelenleg 50 méter távolságon túl engedi gazdasági épület elhelyezését. A jövőben a telkek összevonásával kialakuló ingatlan esetén ez a szabály nagymértékben korlátozná a falusias lakóterületen jogszerűen elhelyezhető gazdasági épületek elhelyezését.

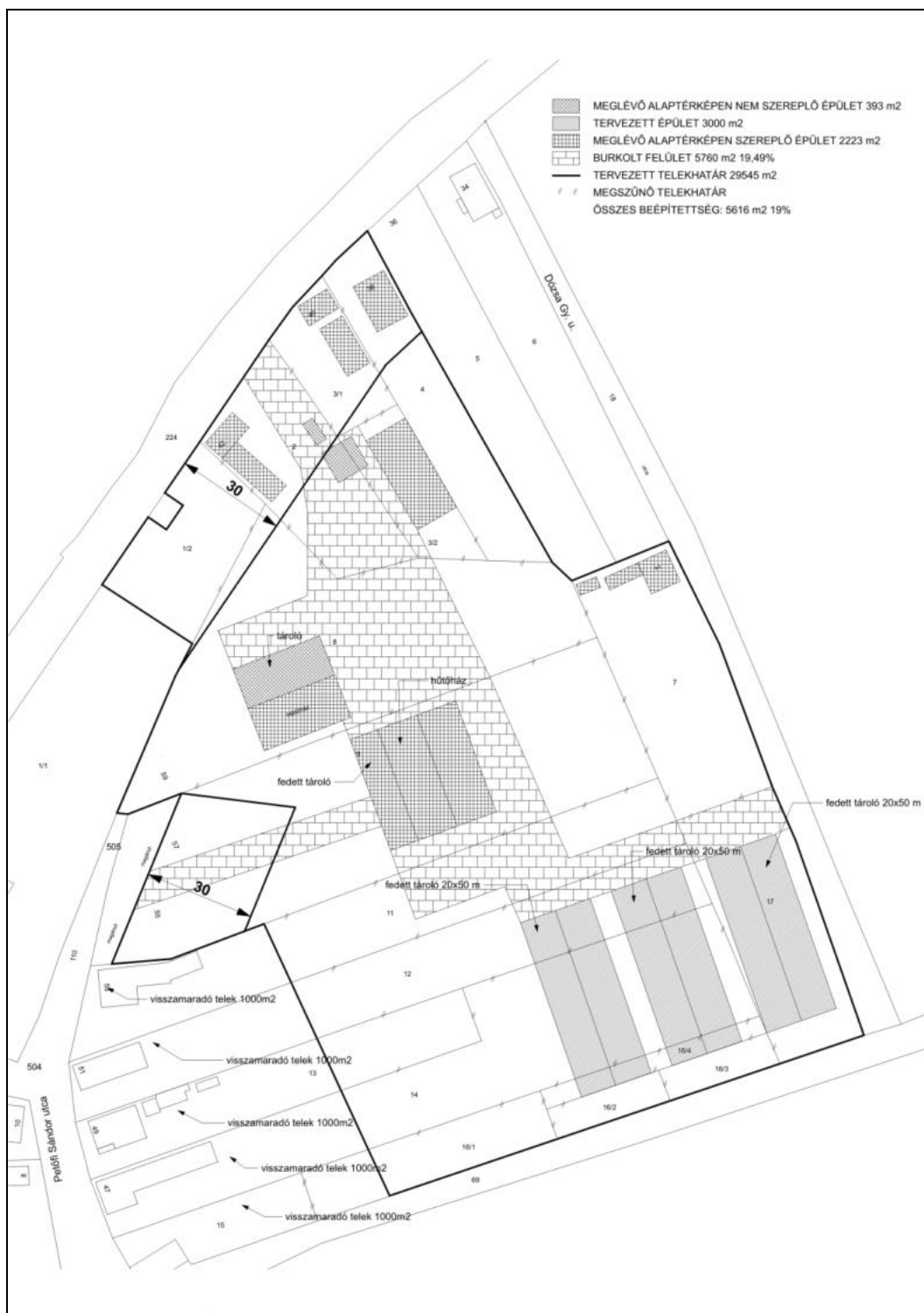


Hatályos HÉSZ szerinti gazdasági épületek elhelyezésre alkalmas terület. Forrás: Saját szerkesztés

Emiatt a szabály módosításra kerül és a gazdasági épület elhelyezési korlát csak ott kerül megtartásra, ahol valóban az indokolt.

Javaslat szerint a telektömbben a Petőfi Sándor és Kossuth Lajos utca felé továbbra is csak lakóépületek elhelyezés lenne lehetőség, de a mélység 30 méterre csökkenne. A többi fizikailag nem létező közterületek felé ez a szabály megszűnne.

Gazdasági épületek elhelyezésre szolgáló területen belül a megrengetett legnagyobb építménymagasság 6 méteres értéke felülvizsgálatra kerül. Az érték megnövekedne 8 méterre oly módon, hogy a 30 méteres sávon kívül (ahol gazdasági épület nem helyezhető el) megmarad a 6 méteres érték, míg a gazdasági épületek elhelyezési helyén felemelkedne 8 méteres értékre. Ez a sávós építménymagasság érték előírás biztosítja, hogy a településképpen ne tudjon megjelenni zavaró magasságú épület.

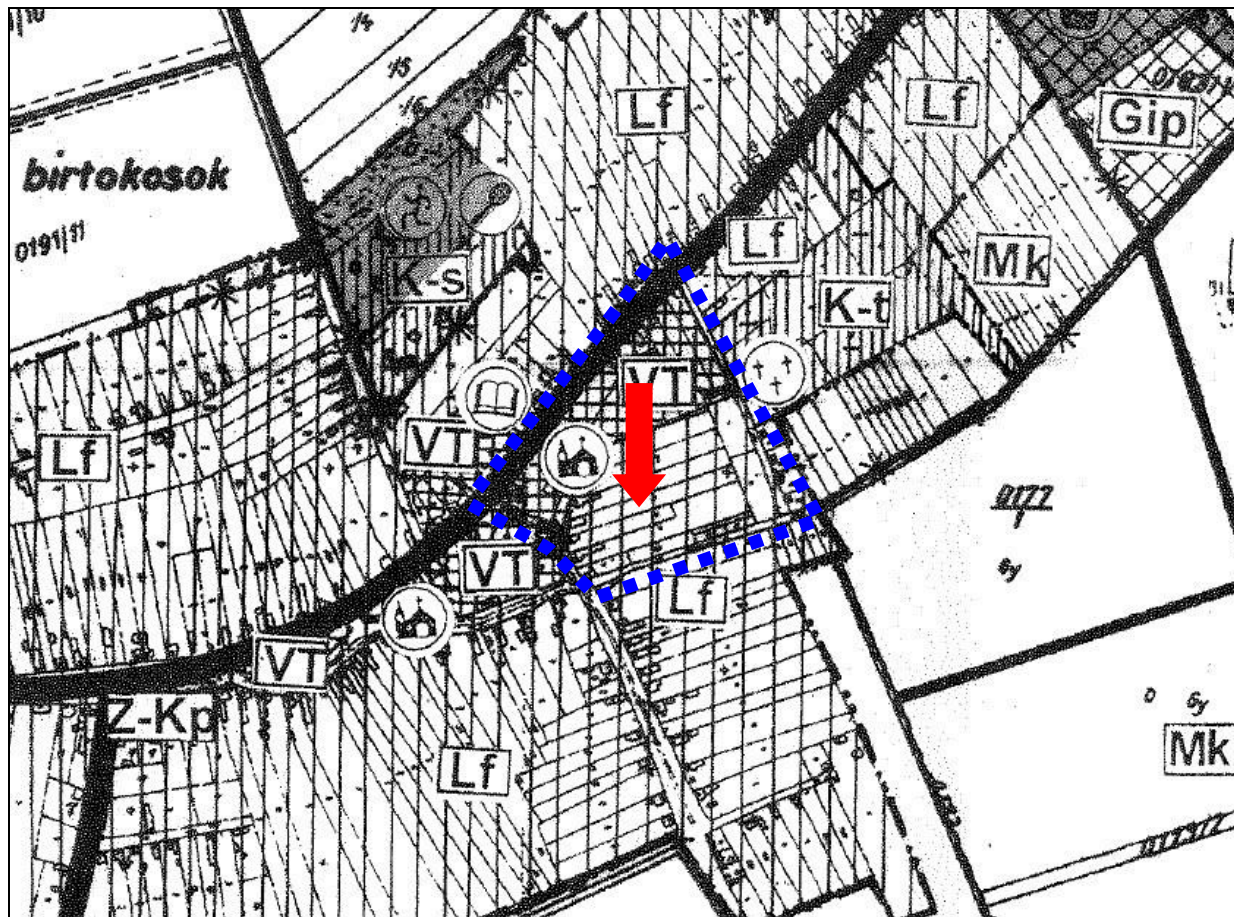


Az 1/2 hrsz-ú ingatlanon korábban szennyvízátemelő került megépítésre. A módosítás során biztosítani szükséges, hogy az átemelő területet önálló helyrajzszámom telekalakítással kialakítható legyen.



Szennyvízátemelő. Forrás: Saját fotó

A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat

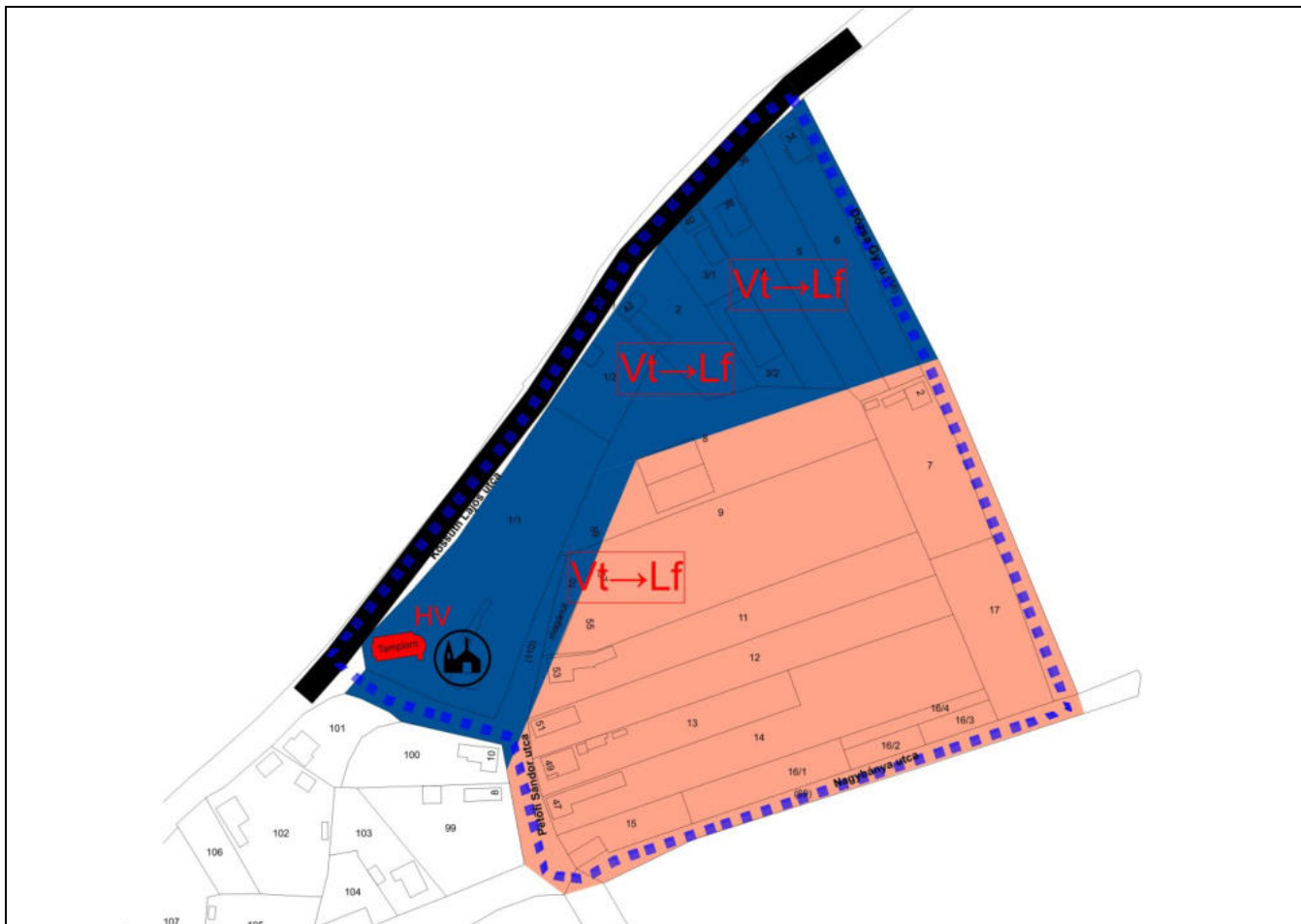


Hatályos sszerkezeti terv. Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

országhatár		erdőterület	
igazgatási határ		gazdasági	
belterületi határ		egészségügyi-szociális-turisztikai	
megszűnő belterületi határ		mezőgazdasági terület	
beépítésre szánt terület határa		kertes	
lakóterület		általános	
falusias		vízgyűjtőterület	
üdülőterület		csatorna	
üdülőházas terület		vízálás	
vegyes területek		közlekedési terület	
településközponti vegyes		országos mellékút	
gazdasági terület		jelentősebb mezőgazdasági út	
kereskedelmi szolgáltató		kerékpárút	
ipari		védőterület határa és mértéke	
különleges terület		világos alaphálózat	
sportolási célú		egyéb jelek	
temető		kisatár átkelő	
kisatár átkelő		megszűntető jel	
zöldterület		intézményi jelek	
közpark		igazgatási	
		oktatási	
		művelődési	
		egyházi	
		kereskedelmi központ	
		kiránduló központ	
		sport központ	
		szabadidő központ	
		temető	

A terület rendezett fejlesztése érdekében az alábbi intézkedések (beavatkozások) szükségesek:

A BEAVATKOZÁSOK HELYÉNEK JELÖLÉSE



A módosítási javaslatok.
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

1. A 1/2,2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6 és 8 hrsz-ú ingatlanok, részben vagy teljes egészében átsorolásra kerülnek településközponti vegyes (Vt) területből falusias lakó (Lf) területbe.

Módosuló területnagyságok:

- településközpont vegyes területből falusias lakóterület: 13576 m²

Szerkezeti terv módosítása szükséges. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges.

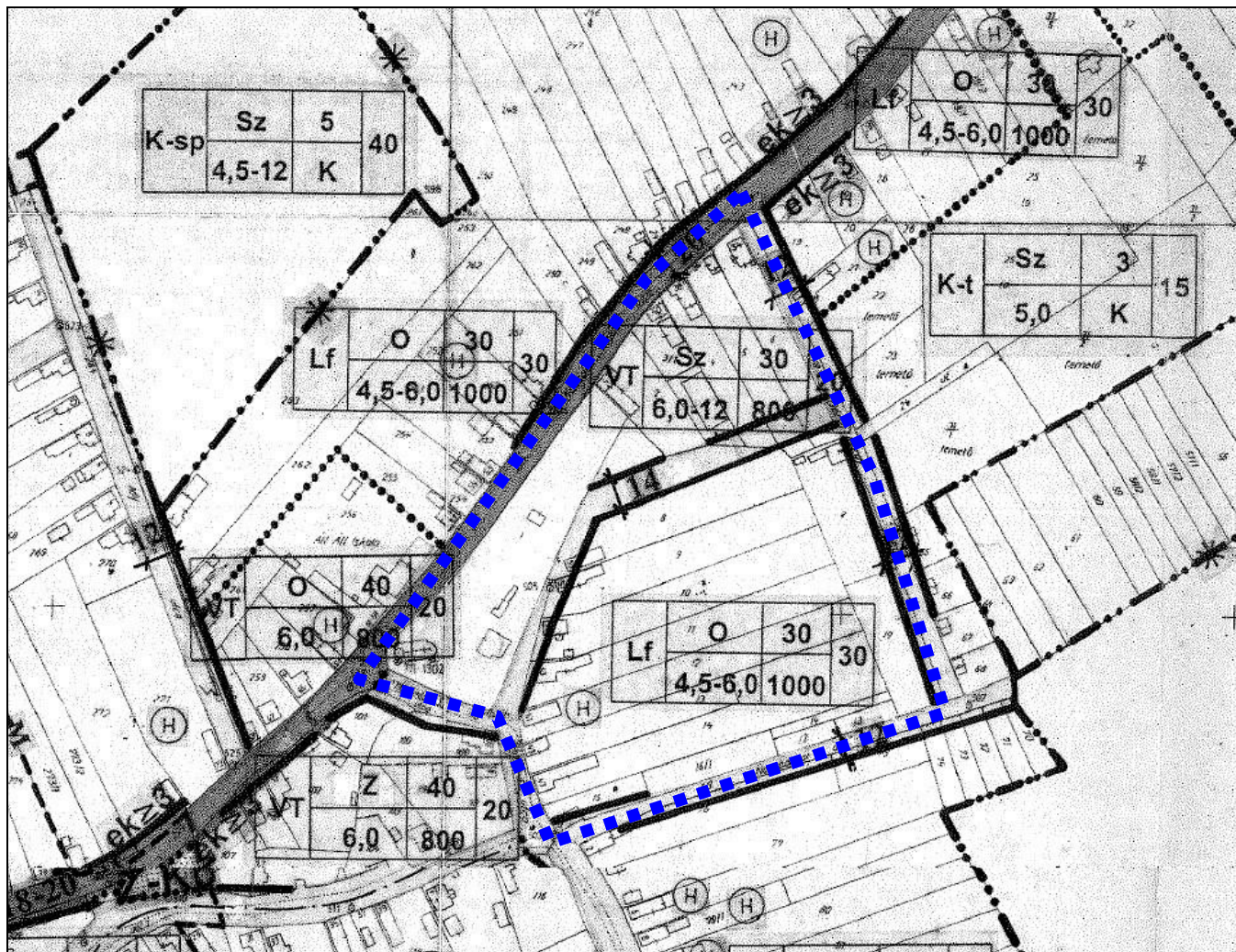
TERVEZETT SZERKEZETI TERV



Tervezett szerkezeti terv. Forrás: Saját szerkeztés

Jelmagyarázat:	
Érvényes szabályozás határa	
Egyházi központ	
Falusias lakóterület Lf	
Településközpont vegyes terület Vt	
Helyi védelem	
Országos mellékút (4923 sz. összekötő út)	
Vízminőség-védelmi terület övezete	

A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat



Hatályos szabályozási terv. Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

JELMAGYARÁZAT		
belterületi határ		
megszűnő belterületi határ		
szabályozási vonal		
szabályozási szélesség mértéke (m-ben)		
övezeti határ		
előkert mértéke (m-ben)		
építési hely határa (építési határvonal)		
műemléki jelentőségű terület határa		
helyi védelemre javasolt épület		
elsőrendű közlekedési célú közterület		
másodrendű közlekedési célú közterület		
nem közlekedési célú és nem egyéb közterület		
vizgazdálkodási célú terület		
építési övezet jele		
Lakóterület		
-falusias	Lf	
Vegyes terület		
-településközponti vegyes	Vt	
Különleges terület		
-temető	K-t	
-sportterület	K-sp	
Zöldterület		
-közpark	Z-kp	
egyéb jelek		
megszüntető jel		
O = oldalhatáron álló, Sz = szabadonálló, K = kialakult Z = zártkörű		
*Kivéve egyházi építmény tornya, mely kialakult.		

Az érintett VT jelű településközpont vegyes építési övezetek átsorolásra kerülnek Lf jelű falusias lakóterület építési övezetbe.

A telektömböt érintő közlekedési terület szabályozások felülvizsgálatra kerülnek.

Szabályozási terv módosítása szükséges.

HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁS

- (2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni :

<i>A terület-felhasználási egységre vonatkozóan</i>		<i>Az építési telekre vonatkozóan</i>		
<i>általános használat szerinti terület</i>	<i>sajátos használat szerinti terület</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb építményma- gasság (m)</i>	<i>legkisebb zöldterület aránya * (%)</i>
<i>lakóterület</i>	<i>Falusias Lf</i>	30	4,5-6**	30
<i>vegyes terület</i>	<i>településközpont vegyes terület VT</i>	40	4,5-6 6-12***	Int 20
<i>gazdasági terület</i>	<i>Kereskedelmi – szolgáltató Gk</i>	40	6	30 *
	<i>Ipari Gip</i>	40	8	40 *
<i>különleges terület</i>	<i>Sportolási célú K-sp</i>	5	4,5-12,0	40
	<i>Temető K-t</i>	3	5,0	15
	<i>Belbiztonsági K-bel</i>	30	10	20
<i>Üdülő terület</i>	<i>Hérvégiházak Úh</i>	20	4	50

* = legalább három szintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb, zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető.

** = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb, beleértve a már meglévő templomtornyot is. Védett épület melletti telken K= kialakult, ahol az Étv. 18.§. (2) szerinti illeszkedés elve szerinti eljárás során az új épület a védett épület építménymagasságától max. ±1,0 m-el térhet el

*** = csak közösségi intézményépület építése esetén

5. §.

A lakóterület

- (1) A terv lakóterülete elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen az OTÉK 14. §. (2) bekezdésének 2. és 8. pontja szerinti építmények nem helyezhetők el. Haszonállat-tartó épület csak a falusias lakóterületen és csak legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el.
- (3) A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerint:

lakóterület		A telek					
		legkisebb			legnagyobb		
Sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldterülete (%)	beépítettség (%)	utcai építménymagassága (m)
falusias	Lf-O	16	60	1.000	30	20	4,5-6,0

- (4) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani :
- új rendeltetési egységet építeni a falusias lakóterületen és a vegyes területen lakás rendeltetés esetén meglevő építési telken csak a legalább részleges közművesítettséggel,
 - míg a falusias lakóterület terv szerinti új utcák menti telkein csak teljes közművesítettséggel lehet.
- (5) A (3) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani:
- a., az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők. Közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától legalább az övezetre előírt legnagyobb homlokzatmagasságnak megfelelő, de legalább 6 méter oldalkert biztosított.
 - b., a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni. Falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni, amelyek építmény magassága legfeljebb 5,0 méter lehet. Utcái teleksávon a homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 50 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 80 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.)
 - c., az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el.
 - d., az OTÉK 1. számú mellékletének 54. pontja szerinti melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni:
 - A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,
 - e., az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a meglevő terepszinttől 60 cm-nél magasabb terasz sem.

7. §.

A vegyes terület

- (1) A terv vegyes területe a sajátos építési használata szerint településközpont vegyes terület.
- (2) A településközpont vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek, valamint lakóépületek, illetőleg ezekkel vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. Az ilyen területen nem helyezhetők el az OTÉK 16. §. (2) bekezdésének 7. pontja szerinti építmények.
- (3) A vegyes területet teljes közművesítettséget kell kialakítani.
- (4) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni:

Sajátos építési használat	alkalmazható		A telek					
			legkisebb				legnagyobb	
	Rendel- tetés	Építési övezet jele (beépítési módja)	Széles- sége (m)	Mélysége- (m)	Területe (m²)	Aktív zöldfelüle- te (%)	Beépített- sége (%)	Utcai építmény- magassá- ga (m)
Település- központi vegyes	lakás	VT-Z	20	40	800		40	4,5-6
	intézmény	VT-O VT-SZ				20		(6-12)

Megjegyzés: Z=zárt sorú(hézagosan zárt sorú) SZ=szabadon álló O=oldalhatáron álló

Az 500 m²-től kisebb területű kialakult telkeken csak egy, az 1000 m²-től kisebb területű telkeken pedig csak max. kettő db épület helyezhető el.

- (5) A Vt övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell:
- a., Az utcai épület mögötti épületet az oldalsó telekhatárra tűzfalal kell elhelyezni. Keresztszárny is építhető a kötelező szabályozási elemek betartásával. A 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban szabadon álló épületek is engedélyezhetők.
 - b., Épületrész nem nyúlhat ki a közterület fölé.
 - c., A közterület felől garázsbejárat nem nyílhat.
 - d., Az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló max. 50%-a közterületen is biztosítható az építmény 100 méteres körzetében.

11. §.

A közlekedési és közműterület

- (1) A terv szabályozási vonallal jelölt közlekedési és útterületei közterületek.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik:
 - a., országos mellékutak:
 - a 4923. sz. út 22 m
 - a tervezett D-i új út 22 m
 - b., a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg vegyesforgalmú utak a terv szerinti térbeli rendben 6, 12-16 m
 - c., jelentősebb külterületi mezőgazdasági utak
 - a 02, 022, 029, 043, 049, 050, 076, 0122, 0121, 0142, 0146, 0180 hrsz.-ú utak 14 m
 - g., kerékpárutak az országos mellékutak kül- és belterületi szakaszán, az út területén belül kell biztosítani.
- (3) A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell. Szabályozási szélességen belül építményt elhelyezni csak a szabályozási terv szerint lehet.
- (4) Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni.
- (5) A terv vegyesforgalmú útját díszburkolattal kell ellátni. Területén csak térszint alatti közművek, díszparkok, képzőművészeti alkotások, szökőkutak, pihenő-helyek, fásítás, 3 méternél nem magasabb fénypontú közvilágítás, valamint az intézményi rendeltetés teraszai, kiülői helyezhetők el.

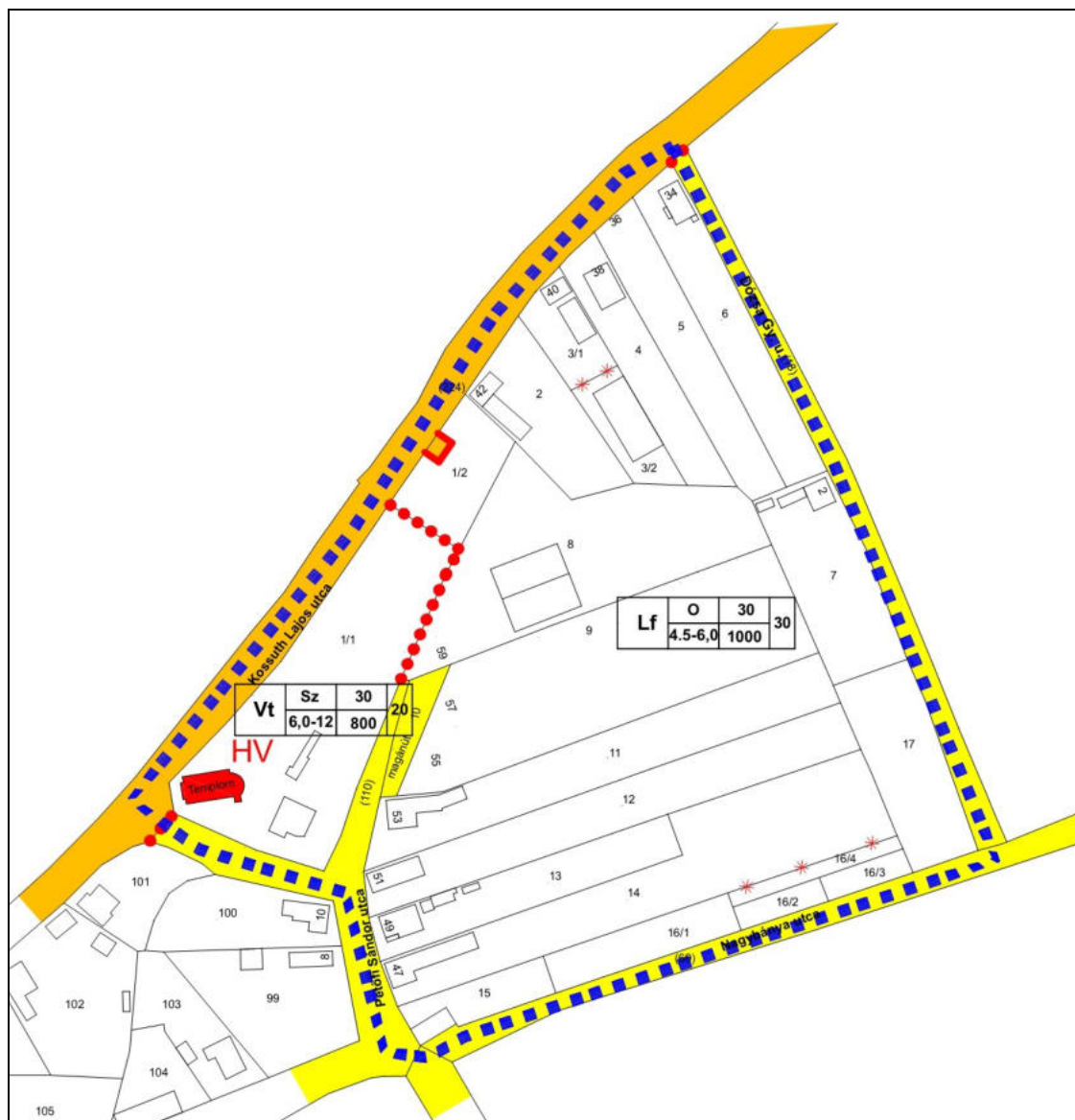
A HÉSZ hatályos előírásai alapvetően megfelelőek. Egyedül a HÉSZ 5. § (5) b) pontjában szereplő előírások felülvizsgálata szükséges.

Tervezett javaslat: (6) A Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt tömb esetén a 5. § (5) bekezdés b) pontjában foglalt előírásait nem kell alkalmazni, helyette e következő előírások alkalmazása szükséges.

Tömbben a Kossuth Lajos utca és Petőfi utca esetén utcai teleksáv és gazdasági sáv határa a homlokvonaltól mért 30 m mélységű. A Nagybánya és Dózsa György utca esetén a gazdasági sáv a közterületi telekhatárnál kezdődik.

Mezőgazdasági rendeltetésű épület csak a telek gazdasági sávjában helyezhető el. Ezen terület gazdasági sávjában az építménymagasság értéke 8 méter.

TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



Tervezett szabályozási terv. Forrás: Saját szerkesztés

Jelmagyarázat:

Érvényes szabályozás határa	
Országos mellékút	
kiszolgáló ill. vegyesforgalmú út	
Építési övezet, övezet határa (színek határa egyben övezethatár is)	
Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)	
Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)	
Helyi védelem	
Kötelező megszüntető jel	

Változások részletes ismertetése

Helyszíni szemle során a következők kerültek megállapításra.

A tervezési területet észak kelet felől 35 sz Nyékládháza-Debrecen másodrendű főút határolja.

A tervezési területet északról a Kossuth Lajos utca (224 hrsz), mint 4924- Ura-Csenger összekötő út határolja.

Az út aszfalt burkolatú.

A tervezési területet keletről és délről Dózsa György utca (18 hrsz) és Nagybányai utca (69 hrsz), mint önkormányzati utak határolják. Az utak földburkolatúak, részben a növényzet miatt járhatatlanok.

Nyugatról a Petőfi utca (110 hrsz) mint aszfalt burkolatú önkormányzati út határolja. Petőfi Sándor utca a 10 hrsz-ú magánúttal biztosítja a tömbbelső megközelítését. A belső megközelítés kiépítetlen, föld burkolatú.

A tömb tulajdonosi összetétele inhomogén. A tömbben többségében a beruházó tulajdonában lévő ingatlanok találhatóak. A nem saját tulajdonban lévő ingatlanok is részben vagy egészben megvásárlása fognak kerülni.

Tömb nyugati sarkában helyi védelem alatt álló Görögkatolikus templom található. Kossuth utcán tovább haladva önkormányzati tulajdonú beépítetlen terület található. Területen a szennyvízhálózathoz kapcsolódó átemelő szivattyú kb. 50m² területnagysággal található.

A 2, 3/1 és 4 hrsz-ú ingatlanok a beruházó tulajdonában vannak az ingatlanokon és hozzájuk kapcsolódó belső ingatlanokon lakóépületek és a vállalkozáshoz kapcsolódó gazdasági épületek találhatóak. A vállalkozás alapvetően mezőgazdasági jellegű. Az ingatlan alapvető gazdasági rendeltetése tárolás. Az ingatlanokon terménytároló, hűtőház, géptároló található. Az alapvető rendeltetés változatlan marad.

A 1/2,2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6 és 8 hrsz-ú ingatlanok, részben vagy teljes egészében átsorolásra kerülnek településközponti vegyes (Vt) területből falusias lakó (Lf) területbe.

A tömbön belül felülvizsgálatra kerülnek a tervezett közterület szabályozások. Mivel az elmúlt időszakban ezen területekből nem valósult meg semmi és megvalósulásuk nem is várható, ezért az önkormányzat felülvizsgálva ezen szabályozásokat, a törlésük mellett döntött. A közlekedési területek meglévő szabályozási szélességükkel kerülnek rögzítésre.

A HÉSZ jelenleg 50 méter távolságon túl engedi gazdasági épület elhelyezést. A jövőben a telkek összevonásával kialakuló ingatlan esetén ez a szabály nagymértékben korlátozná a falusias lakóterületen jogszerűen elhelyezhető gazdasági épületek elhelyezést.

Emiatt a szabály módosításra kerül és a gazdasági épület elhelyezési korlát csak ott kerül megtartásra, ahol valóban az indokolt.

Javaslat szerint a tömbben Petőfi Sándor és Kossuth Lajos utca felé továbbra is csak lakóépületek elhelyezés lenne lehetőség, de a mélység 30 méterre csökkenne. A többi fizikailag nem létező közterületek felé ez a szabály megszűnne.

Gazdasági épületek elhelyezésre szolgáló területen belül a megrengetett legnagyobb építménymagasság 6 méteres értéke felülvizsgálatra kerül. Az érték megnövekedne 8 méterre oly módon, hogy a 30 méteres sávom kívül (ahol gazdasági épület nem helyezhető el) megmarad a 6 méteres érték, míg a gazdasági épületek elhelyezési helyén felemelkedne 8 méteres értékre. Ez a sávós építménymagasság érték előírás biztosítja, hogy a településképpen ne tudjon megjelenni zavaró magasságú épület.

Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A tájrendezés a rendezett, emberhez és az élővilághoz egyaránt megfelelő táj kialakítására törekszik, azonban szükségszerűen teret ad településfejlesztésnek is. A hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé, mivel a módosítások csak beépítésre szánt területen belüli ingatlanokat érintenek.

A tervezési terület nem képezi részét Ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.

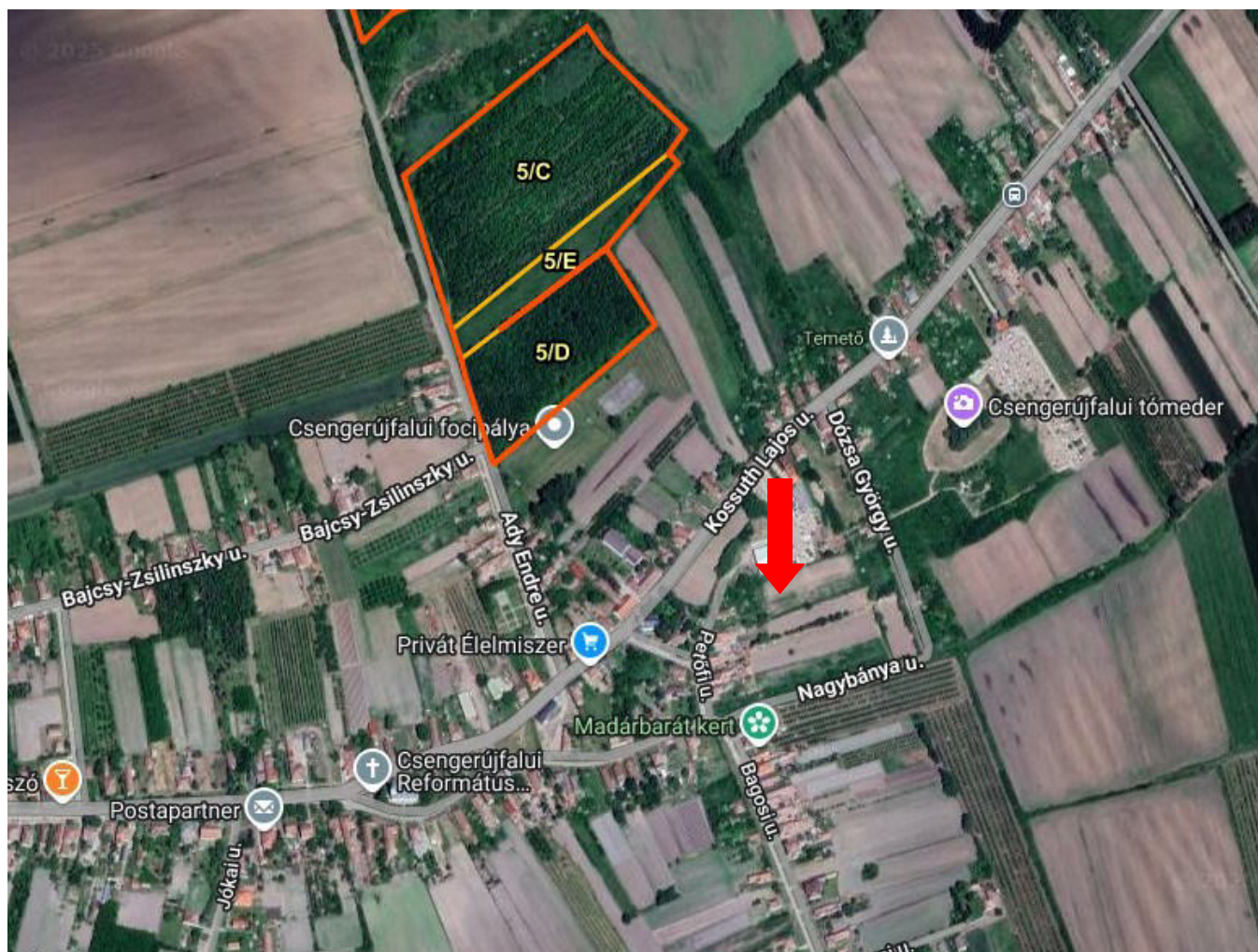


Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: OKIR

Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen található.

A tényleges beruházás nyilvántartott erdőterületet nem érint.



Terület környezetében található erdő területek. Forrás: Erdő adatbázis

Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

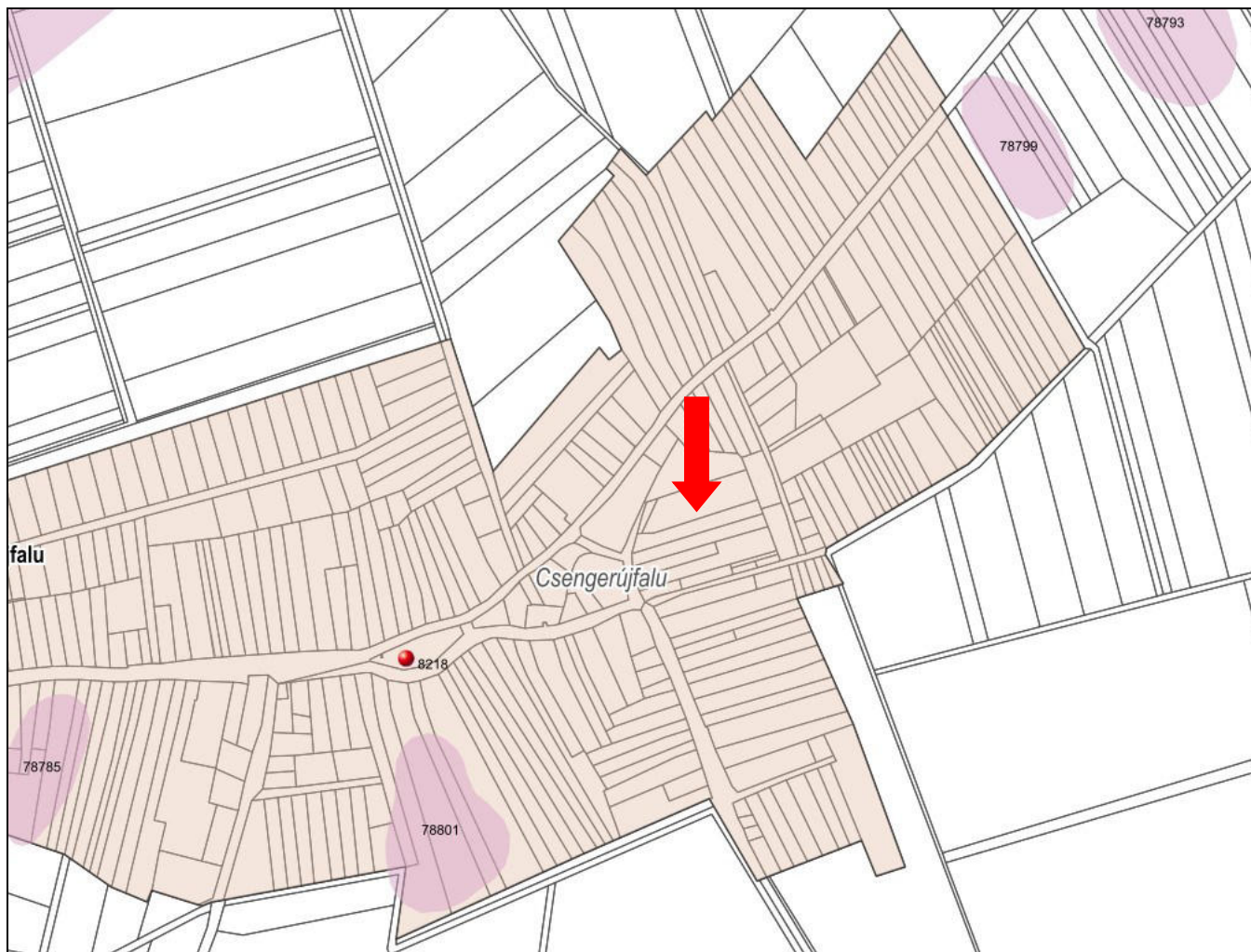
A tervezési területen belül műemlék, műemléki környezet nem található.

Világörökségi terület a tervezési területet nem érinti.

A módosítás kapcsán régészeti lelőhely a tervezési területen belül nem érintett.

A tervezési területen belül helyi védelem alatt álló Görögkatolikus templom található. A templom telkét a módosítás nem érinti.

A tervezett módosítások nem vetnek fel környezetalakítási módosításokat, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.



Tervezési régészeti és műemléki érintettsége. Forrás: Adatszolgáltatás

A Településképi arculati kézikönyv (TAK) az alábbiakat ismerteti az érintett területre vonatkozóan:

A terület Ófalu-Újlak karakterű településrészbe sorolt.

A fejlesztési elhatározások a településképi arculati kézikönyv megállapításaival összhangban vannak, a tényleges előírások az épületek tervezésénél tartandóak be.

3. sz. melléklet

Településképvédelmi lehatárolások térképmelléklet



A Településképvédelmi rendelet (TKR) az alábbiakról rendelkezik a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TKR a területet településképi szempontból meghatározó területbe sorolta.

Ófalu-Újlak településrész

TKR 12 § tartalmaz teljes településre vonatkozó követelményeket

TKR 13 § tartalmaz általános településképi alakítási követelményeket meghatározó területekre

TKR 18 § tartalmaz egyedi előírásokra Ófalu-Újlak területre.

18.§ (1) Az Ófalu-Újlak és a városfejlesztés szempontjából kiemelt területrészek:

- a) Az új épületek elhelyezése, vagy a meglévő épületek átépítése, felújítása során illeszkedni kell a terület kialakult beépítéséhez, az ezzel együtt kialakult településképhez.
- b) A kialakult beépítéshez való illeszkedés során a szomszédos épületek tömegformálásával, tető- és homlokzatkialakításával összhangban lévő megoldásokat kell kialakítani akkor is, ha az épület funkciója az átépítés során megváltozik. Az illeszkedés tervezett megoldásait az építészeti javaslat bemutatásával településképvédelmi véleményezési eljárás keretében kell az önkormányzattal véleményeztetni.
- c) Az új épület előkertjének illeszkednie kell a szomszédok előkertjéhez, eltérő méretű előkertek esetén az előkert mérete bármelyik szomszédéval megegyezhet, vagy a kettő közé is eshet, de nem lehet nagyobb azoknál.
- d) A lakóépületeken vakolt, pasztell színezésű homlokzatképzést és a 40-45 fok közötti lejtésű magas tetőn cserépfedést, vagy azzal egyenértékű megjelenésű tetőfedést kell alkalmazni.
- e) A területen működő szolgáltató, vagy kiskereskedelmi egységek megnevezését, cégtábláját az épület homlokzatán, vagy a kerítésen kell elhelyezni.

Összefoglalva megállapítható, hogy a módosítási elhatározás a településképvédelmi rendelettel nem ellentétes. A településképi rendelet előírásait a konkrét épületek tervezésekor be kell tartani!

Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

A tervezési területet észak-kelet felől 35 sz Nyékládháza-Debrecen másodrendű főút határolja.

A tervezési területet északról a Kossuth Lajos utca (224 hrsz), mint 4924- Ura-Csenger összekötő út határolja.

Az út aszfalt burkolatú.

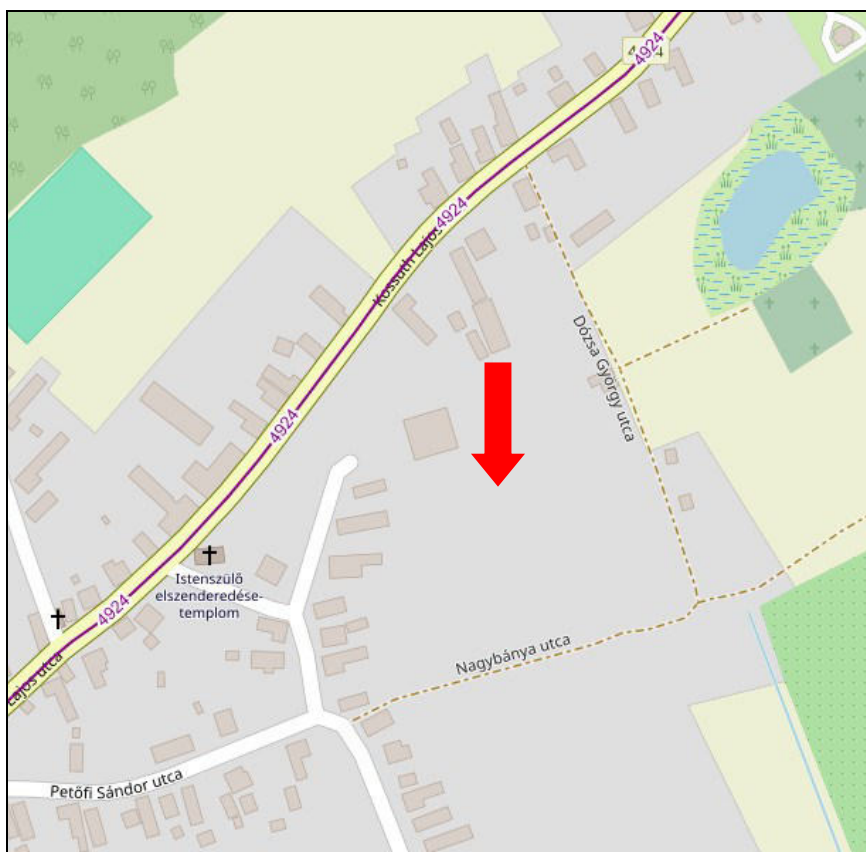
A tervezési területet keletről és délről Dózsa György utca (18 hrsz) és Nagybányai utca (69 hrsz), mint önkormányzati utak határolják. Az utak földburkolatúak, részben a növényzet miatt járhatatlanok.

Nyugatról a Petőfi utca (110 hrsz) mint aszfalt borítású önkormányzati út határolja. Petőfi Sándor utca a 10 hrsz-ú-magánúttal biztosítja a tömbbelső megközelítését. A belső megközelítés kiépítetlen, föld burkolatú.

A terület közlekedési megközelítése a meglévő és tervezett utakon biztosított.

A telephely fő megközelítése továbbra is Kossuth Lajos utcáról tervezett.

A tervezett módosítások nem vetnek fel közlekedési módosításokat, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.



Terület körül található utak. Forrás: Kira adatbázis

A módosítás során a közútkapcsolat nem változik.

A hatályos szabályozási tervben szereplő tervezett útszabályozások törlésével a meglévő közlekedési terület szélességek változatlanok maradnak.

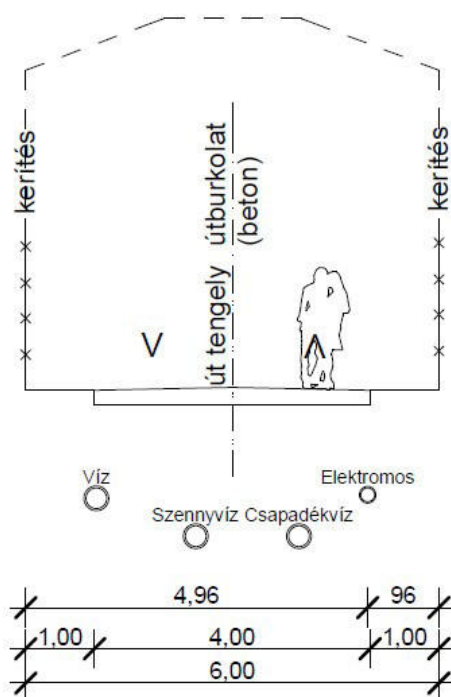
A Dózsa György utca (18 hrsz) és Nagybányai utca (69 hrsz) 12 méterre történő felszabályozás helyett a Dózsa György utca 7 méter állagos szélességgel, míg a Nagybányai utca 6 méter állagos szélességgel kerül rögzítésre. A tömböt feltáró tervezett 14 méter szabályozási szélességű út törlésre kerül.

A tervezett új közlekedési területek szabályozási szélessége eltér az OTÉK 26. § (2) előírásaitól, mely alapján a kiszolgáló út minimális szabályozási szélessége 12 méter.

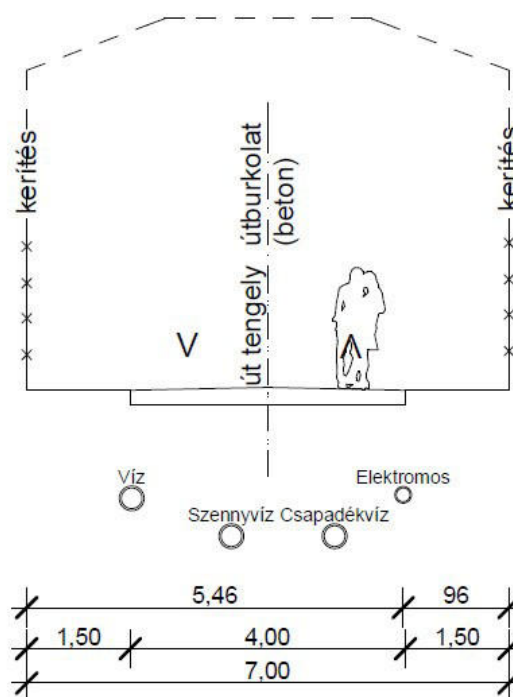
A kiszabályozott tervezett kiszolgáló út legkisebb szabályozási szélessége 7 és 6 méter.

Mintakeresztszelvénnyel igazolásra kell, hogy a tervezett szabályozási szélesség alkalmas a keletkező forgalom lebonyolításra.

Nagybányai utca



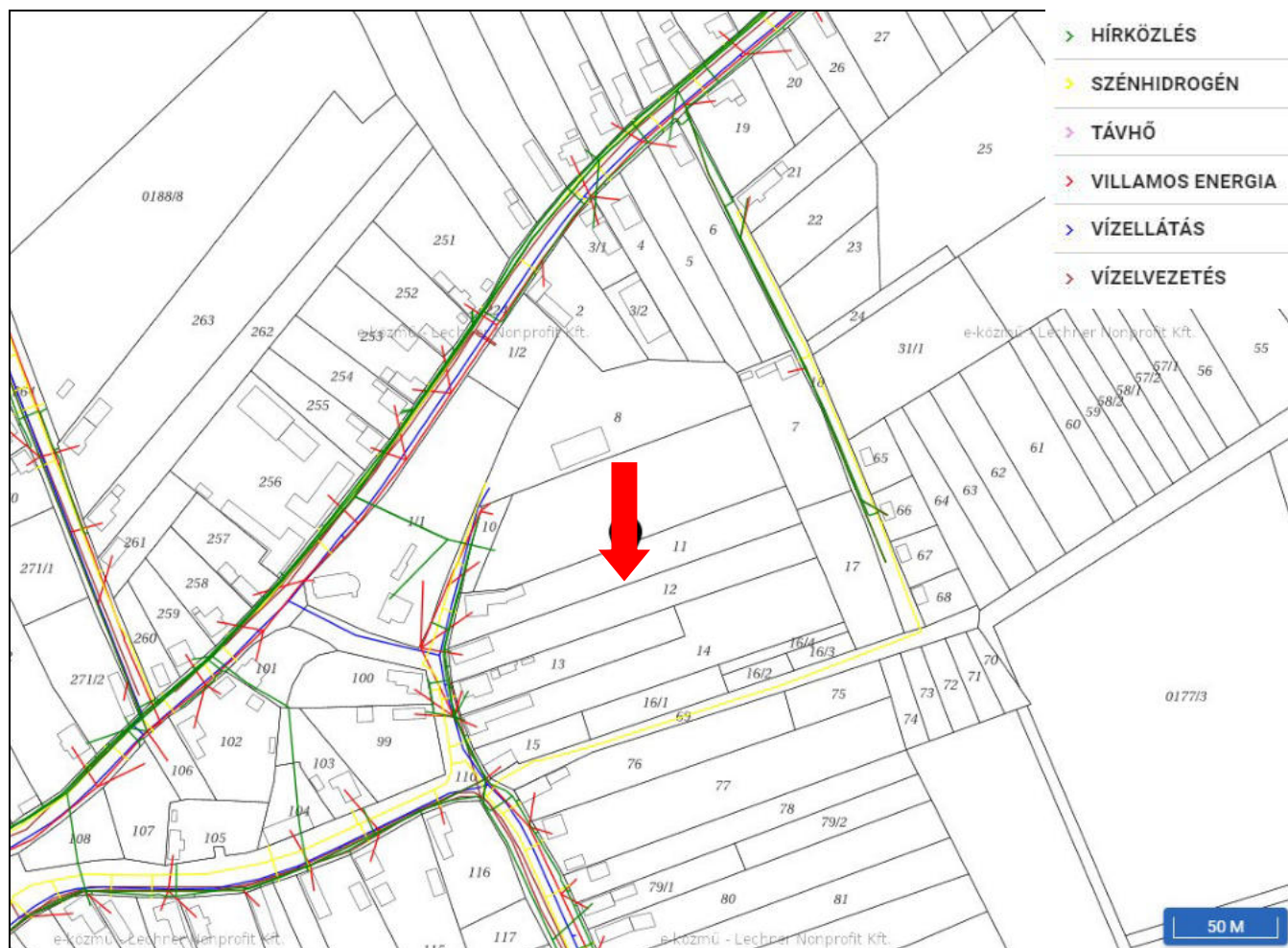
Dózsa György utca



6 és 7 méter szabályozási szélességű út mintakeresztmetszelvénye. Forrás: Saját szerkesztés

Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

A tervezési terület közterületei felől minden közművel ellátott. Jelenleg is beépítésre szánt a terület. A módosítás olyan többlet közmű igénnyel nem jár hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítását szükségessé teszi.



Tervezési terület közművesztettségét ábrázoló összközműves térkép. Forrás: E-közmű

Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- a 9/2023. (II.24.) számú önkormányzati rendelet Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési tervéről (MTrT).

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 1/2004.(I.29.) Önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- 2/2004. (II. 10.) Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

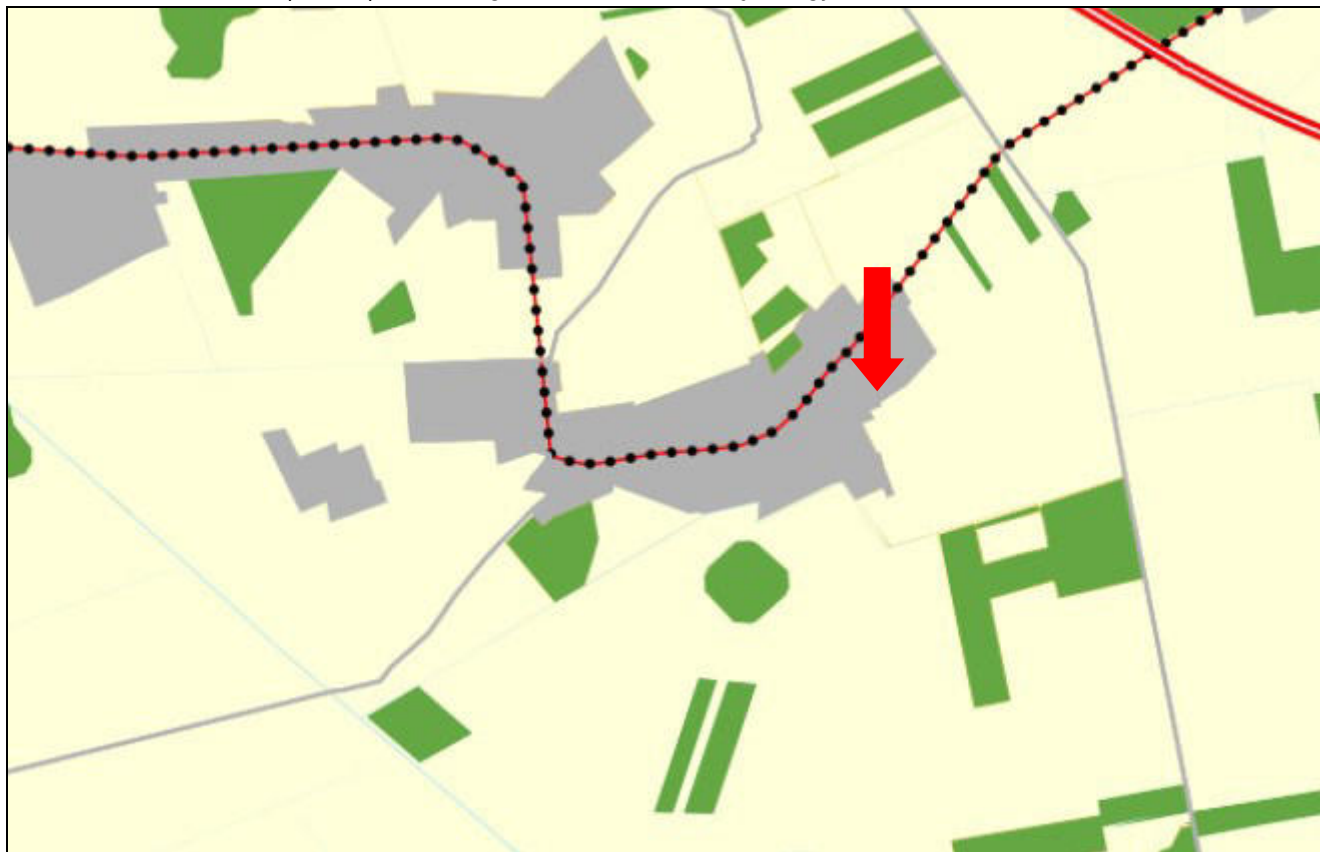
A módosítási cél elérése területfelhasználás változással jár együtt, ez a következő:

A 1/2,2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6 és 8 hrsz-ú ingatlanok, részben vagy teljes egészében átsorolásra kerülnek településközponti vegyes (Vt) területből falusias lakó (Lf) területbe.

Módosuló területnagyságok:

- településközpont vegyes területből falusias lakóterület: 13576 m²

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat az Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) Az ország szerkezeti tervéből, jelmagyarázattal:



Vízi létesítmények

	VTT-tározó (meglévő)
	VTT-tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárút
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)

A tervezési terület települési térség.

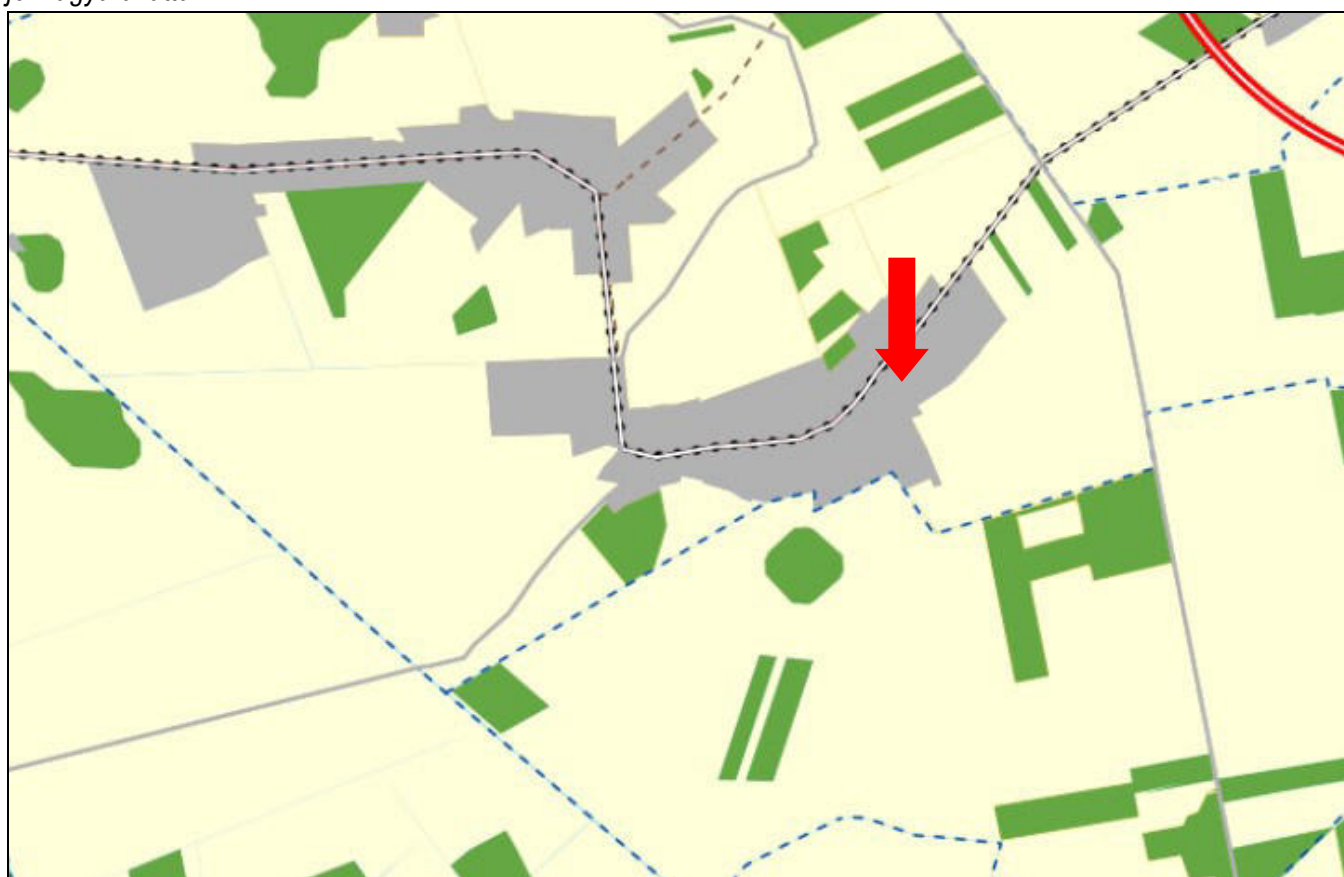
A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: Törvény), melynek a területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályba léptek.

A tervezett módosítás nincs hatással és nem is irányul a 4/1-9. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemei és egyedi építményei, valamint a 4/10. melléklet 1. pontjában szereplő VTT-tározók meghatározására, kijelölésére!

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:



JELMAGYARÁZAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű
műszaki infrastruktúra-hálózatok
és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Főút - meglévő
- Főút - tervezett
- Nagysebességű vasútvonal - tervezett

- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
- Országos kerékpárút törzshálózati vonal - tervezett
- Határkikötő - meglévő
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- Földgázszállító vezeték - meglévő
- Kőolajszállító vezeték - meglévő
- Termékvezeték - meglévő
- VTT-tározó - meglévő
- VTT-tározó - tervezett
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő

	Országos jelentőségű csatorna - meglévő		Térségi kikötő - meglévő
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő		Térségi kikötő - tervezett
	Veszélyeshulladék-égető mű - meglévő		Kompátkelőhely - meglévő
Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmények			Kompátkelőhely - tervezett
	Térségi szerepű összekötő út - meglévő		Térségi logisztikai központ - meglévő
	Térségi szerepű összekötő út - tervezett		5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - meglévő
	Egyéb mellékút - meglévő		5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett
	Egyéb mellékút - tervezett		Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő
	Országos vasúti mellékvonal - meglévő		Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett
	Országos vasúti mellékvonal - tervezett		Földgázelosztó vezeték - meglévő
	Térségi repülőtér - meglévő		Földgázelosztó vezeték - tervezett
	Térségi kerékpárút - tervezett		Térségi hulladékkezelők - meglévő
			Térségi csatorna
	1 millió m ³ -t meghaladó és 10 millió m ³ -nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő		
	1 millió m ³ -t meghaladó és 10 millió m ³ -nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett		
Alaptérképi elemek			
	Egyéb burkolt út		
	Településhatár		
	Megyehatárok		
	Országhatár		
Tájékoztató elemek			
	Erdőtelepítésre javasolt terület		
	Településközi összekötő utak - tervezett		

A tervezési terület települési térség.

Tervezési területet érinti:

- **Vízminőség védelmi terület övezete**
- **Határon átnyúló együttműködés övezete**
- **Felső-Tisza menti komplex- és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet**

Vízminőség-védelmi terület övezete

„9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet 5.§ (1): A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

A tervezési területen belül kiépített szennyvízhálózat található, bányászati tevékenység nem tervezett.

Határon átnyúló együttműködés övezete

9/2023 (II.24.) megyei önk. rendelet 9. §

„(1) Településfejlesztési koncepció készítésekor a megalapozó vizsgálatok településhálózati összefüggések fejezetében vizsgálni kell a település, vagy településcsoport ukrán, szlovák és román határon átnyúló együttműködéseinek jelenlegi helyzetét.

(2) A településfejlesztési koncepció jövőképeinek és célrendszerének kidolgozásakor vizsgálni és tervezni kell a határon átnyúló együttműködés lehetőségeit.”

Új településfejlesztési koncepció nem készül.

Felső-Tisza menti komplex- és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

9/2023 (II.24.) megyei önk. rendelet 11. §

„11. § (1) A településszerkezeti tervek készítése során a területfelhasználás rendszerét a beépítésre nem szánt területeken a vízgazdálkodási, a táj- és természetvédelmi, a tájgazdálkodási és a turisztikai célokkal összhangban kell megállapítani.

(2) A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.

(3) A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.

(4) Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.

(5) Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápok és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.

(6) Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.

(7) A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.

12. § (1) A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell a birtokközpont elhelyezésére alkalmas területek lehatárolásáról és az új birtokközpontokhoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.

(2) Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12. § (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és a szélrózsió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóp-hálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.

(3) Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.

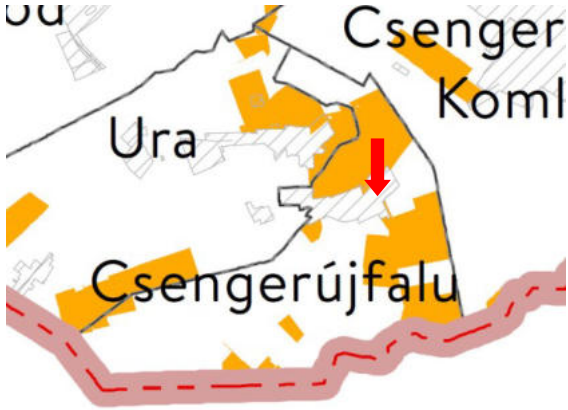
13. § (1) A vármegyei területfejlesztési dokumentumokat figyelembe véve a turisztikai infrastruktúra-hálózatok összehangolt fejlesztésére és tervezésére a településfejlesztési koncepcióban, valamint az integrált településfejlesztési stratégiában célokat, részcélokat és beavatkozásokat kell meghatározni.

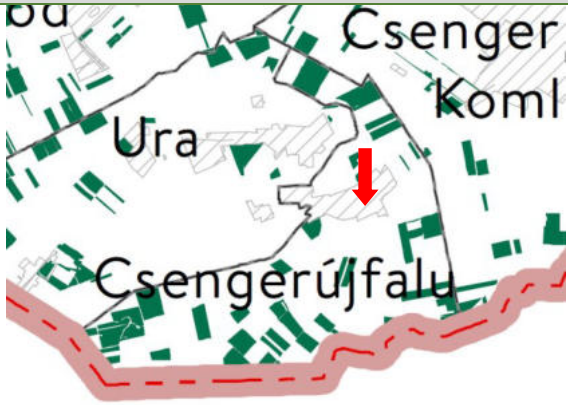
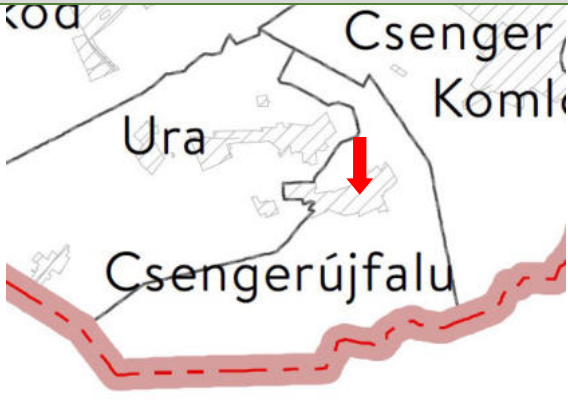
(2) A folyószakaszokkal vagy holtágakkal rendelkező települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, olyan további célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, amelyek a települési és a térségi turisztikai célokkal összhangban vannak.

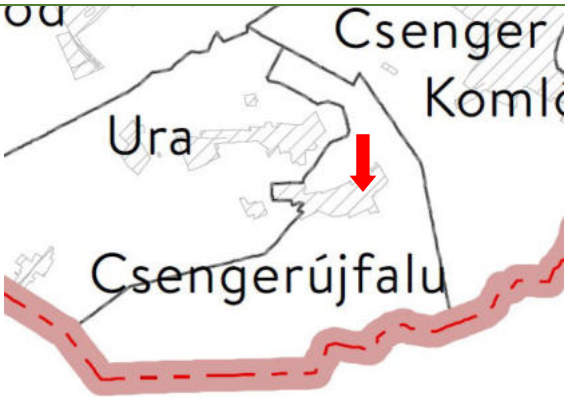
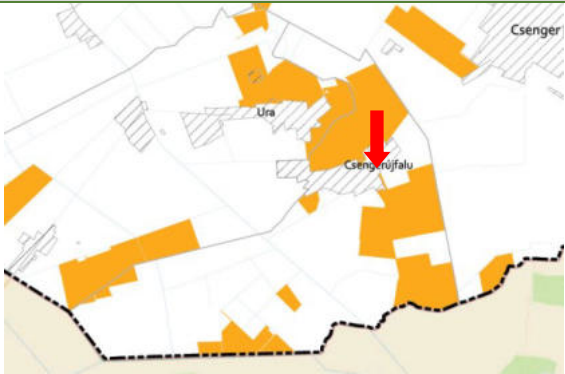
(3) A településszerkezeti terv készítése során a turisztikai infrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy azok kövessék a vízfolyásokat vagy a természetes és mesterséges tájelemeket és érintsék a kulturális, valamint a természeti örökség értékeit.”

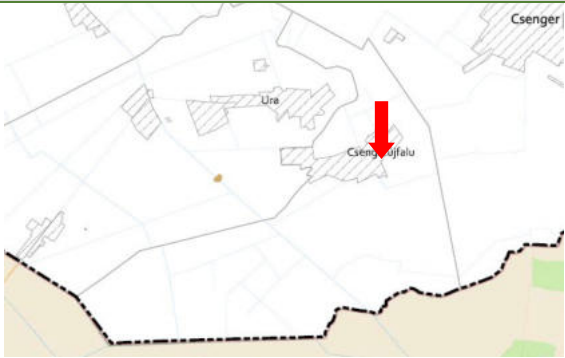
A módosítás mezőgazdasági üzemi vagy gazdasági területet. Gyepterület nem érintett. Erdőterület nem érintett. VTT tározó nem érintett. Új koncepció vagy szerkezeti terv nem készül.

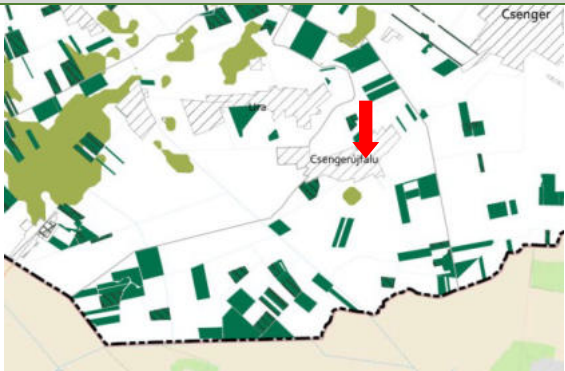
Összefoglaló táblázat a térségi övezetekkel való érintettség vizsgálatról

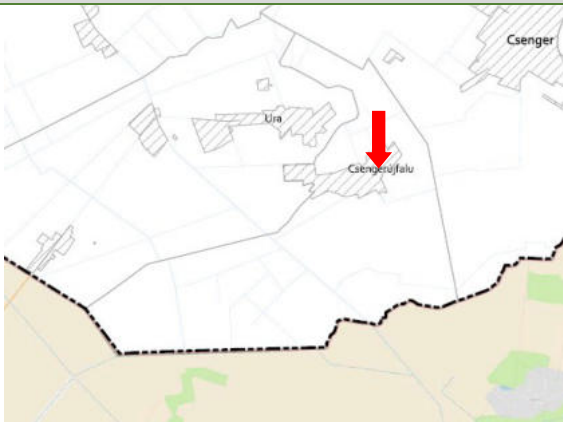
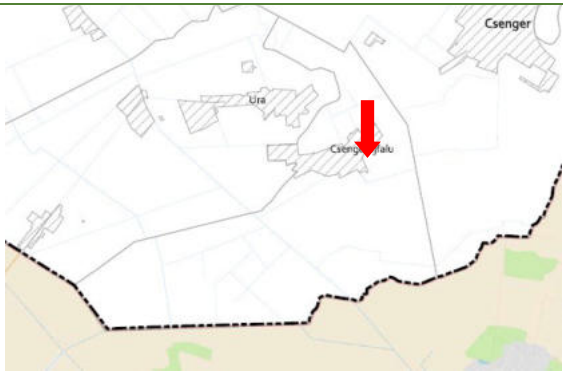
MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
ökol. hálózat magterület övezete	 MoTrT 3/1 melléklet - Ökológia hálózat: magterületének övezete - Ökológia hálózat: ökológiai folyosóinak övezete - Ökológia hálózat: puffertérületének övezete Alaptérképi elemek: - Országhatár - Megyehatár - Település közigazgatási határa - Települési térség	Nem érinti	Nem érinti.	Nincs.
ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökológiai hálózat puffertérületének övezete		Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	 MoTrT 3/2 melléklet Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

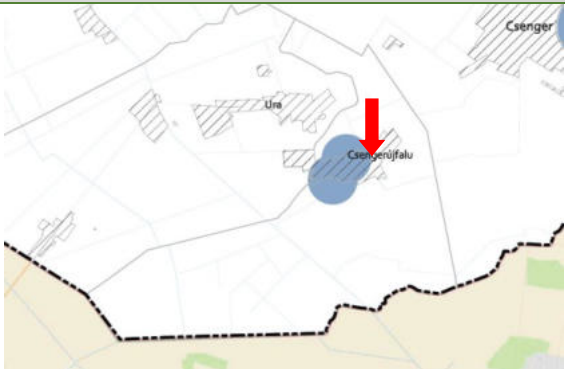
MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Erdők övezete	 MoTrT 3/3 melléklet - Erdők övezete - Alaptérképi elemek - Országhatár - Megyehatár - Település közigazgatási határa - Települési térség	Érinti.	Nem érinti.	Nincs
Világörökségi és világörökség várományos terület övezete	 MoTrT 3/4 melléklet	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs

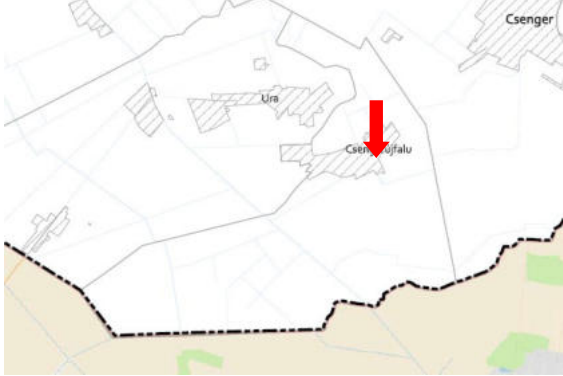
	Világörökségi területek által érintett települések Világörökségi várományos területek által érintett települések Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések Alaptérképi elemek Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa Települési térség			
Honvédelmi és katonai célú övezet területe	 MoTrT 3/5 melléklet Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések Alaptérképi elemek Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa Települési térség	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Az ökológiai hálózat övezetei ökol. hálózat magterület övezete	 SZSZBV MTrT 3/1 melléklet	Nem érinti	Nem érinti.	Nincs.

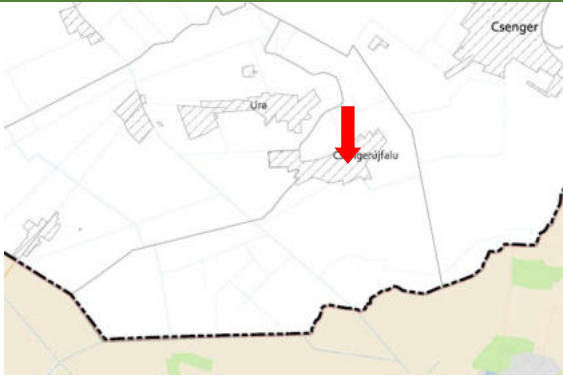
	Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózat pufferterületének övezete Alaptérkép elemei Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár Tájékoztató elem Védett természeti területek			
ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökológiai hálózat puffer területének övezete		Nem érinti	Nem érinti.	Nincs.
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	 SZSZBV MTrT 3/2 melléklet	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

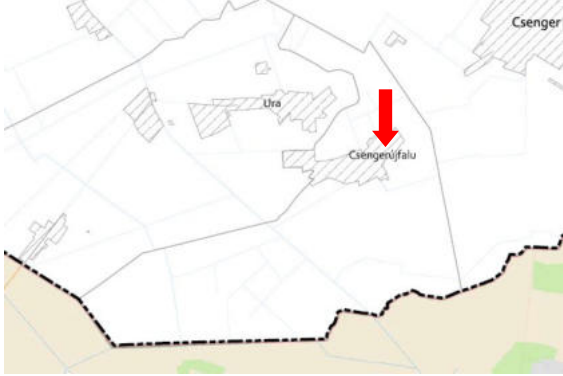
	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Jó termőhelyi adottságú szántók övezete Alaptérkép elemei Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár			
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Erdők övezete	 SZSZBV MTrT 3/3 melléklet Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Alaptérkép elemei Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár Tájékoztató elem Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület	Érinti.	Erdőtel építés e javasolt terület övezete	Nincs.

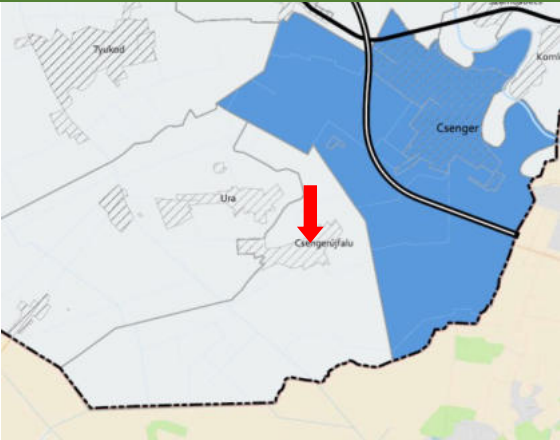
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Tájképvédelmi terület övezete	 SZSZBV MTrT 3/4 melléklet  Tájképvédelmi terület övezete Alaptérkép elemei  Települési terület  Vízfolyás, vízfelszín  Településhatár  Megyehatár  Országhatár	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
Világörökség és világörökség várományos területek övezete	 SZSZBV MTrT 3/5 melléklet  Világörökségi várományos területek által érintett települések Alaptérkép elemei  Települési terület  Vízfolyás, vízfelszín  Településhatár  Megyehatár  Országhatár	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

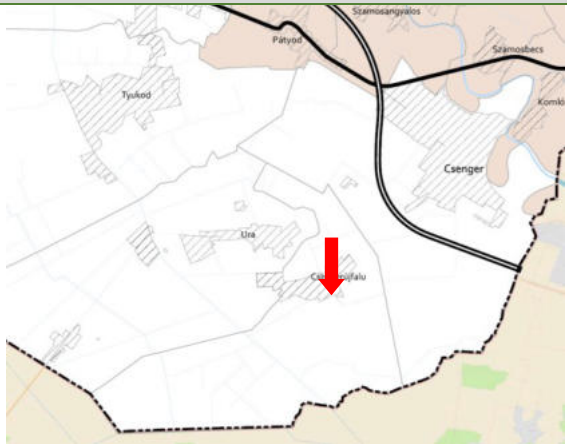
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Vízminőség- védelmi terület övezete	 SZSZBV MTrT 3/6 melléklet  Vízminőség-védelmi terület övezete Alaptérkép elemei  Települési terület  Vízfolyás, vízfelszín  Településhatár  Megyehatár  Országhatár	Érinti.	Érinti.	Nincs.
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Nagyvizi meder és a VTT tározók övezete	 SZSZBV MTrT 3/7 melléklet	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

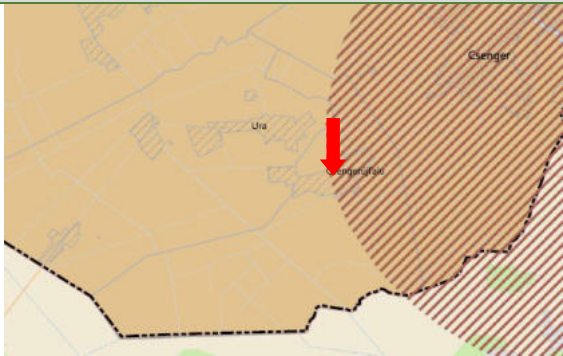
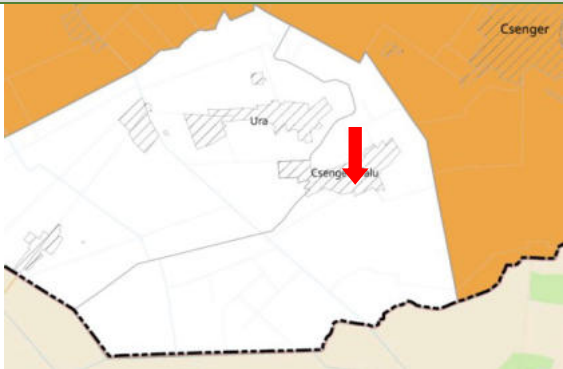
	Nagyvízi meder övezete VTT-tározók övezete Alaptérkép elemei Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár			
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Honvédelmi és katonai célú terület	 SZSZBV MTrT 3/8 melléklet Honvédelmi és katonai célú terület övezete Alaptérkép elemei Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Ásványi nyersanyag vagyon övezete	 SZSZBV MTrT 3/9 melléklet  Ásványi nyersanyagvagyon övezete Alaptérkép elemei  Települési terület  Vízfolyás, vízfelszín  Településhatár  Megyehatár  Országhatár	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
A Rendszeresen belvízjárta terület övezete	 SZSZBV MTrT 3/10 melléklet	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.

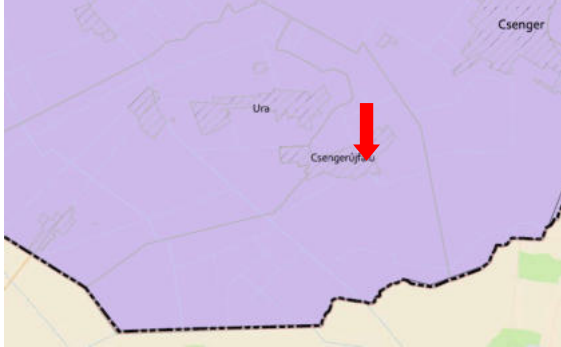
	 Rendszeresen belvízjárta terület övezete Alaptérkép elemei  Települési terület  Vízfolyás, vízfelszín  Településhatár  Megyehatár  Országhatár			
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Tanyás területek övezete	 SZSZBV MTrT 3/11 melléklet  Tanyás területek övezete Alaptérkép elemei  Települési terület  Vízfolyás, vízfelszín  Településhatár  Megyehatár  Országhatár	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	 SZSZBV MTrT 3/12 melléklet Térségi szerepkör Regionális jelentőségű térszervező város Térségi jelentőségű térszervező város Járási jelentőségű térszervező város Egyéb város Hagyományosan vidéki település övezete Alaptérkép elemei Gyorsforgalmi út Tervezett főút Országos vasútvonal Települési terület Vízfolyás, vízfelület Településhatár Megyehatár Országhatár Tájékoztató elem Nyírségi városgyűrű keleti íve	Hagyományos vidéki település övezete.	Hagyományos vidéki település s övezete	Nincs

SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Térségi együtműködése k övezete	 SZSZBV MTrT 3/13 melléklet Térségi együttműködések  Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely  Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport  Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport hatásterülete  Záhony-Kisvárdai térsége  Aprófalvas térség  Várospárok  Szomszédváros Alaptérkép elemei  Települési terület  Vízfolyás, vízfelszín  Gyorsforgalmi út  Tervezett főút  Nagysebességű vasút  Országos vasútvonal  Településhatár  Megyehatár  Országhatár Tájékoztató elem  Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Határon átnyúló együtműködés övezete	 SZSZBV MTrT 3/14 melléklet  Határon átnyúló együtműködés övezete Alaptérkép elemei  Települési terület  Vízfolyás, vízfelület  Településhatár  Megyehatár  Országhatár Tájékoztató elem  Hármashatár térsége	Érinti. Hármas határ térsége.	Érinti.	Nincs.
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Gyümölcsterme sztés térségi jelentőségű övezete		Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

	 Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete Alaptérkép elemei  Települési terület  Vízfolyás, vízfelület  Településhatár  Megyehatár  Országhatár SZSZBV MTrT 3/15 melléklet			
--	--	--	--	--

SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Tájkasdálkodási és turisztikai övezetek	 SZSZBV MTrT 3/16 melléklet  Felső-Tisza menti komplex tájkasdálkodási és turisztikai övezet  Nyírségi vegyes tájkasdálkodási és turisztikai övezet Alaptérkép elemei  Települési terület  Vízfolyás, vízfelület  Településhatár  Megyehatár  Országhatár Tájékoztató elem  Felső-Tisza menti komplex tájkasdálkodási és turisztikai övezet megyehatáron kívüli kapcsolódásai  Megyét érintő kistájak	Érinti.	Érinti. Felső-Tisza menti komplex tájkasdálkodási és turisztikai övezet.	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A településrendezési eszközök tervezete megfelel a 2018. évi CXXXIX. tv., továbbá a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési Terv terület-felhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, nem ellentétes annak területrendezési térségi ajánlásaival.

A tervezési terület települési térségen belül helyezkednek el, ezért a terület mérleg változatlan maradt.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

A magyar építészettről szóló C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8. § (3) bekezdés b) pont értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE. ÚJ LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint:

„78/D. § (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A módosítás során 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat nem szükséges.

A TÉKA 135. § (4) és (5) bekezdése alapján az alábbi esetekben kell alkalmazni a 13. § (3) bekezdésben foglalt, az új lakóterület kijelölésre vonatkozó előírásokat:

a TÉKA hatálybalépésekor folyamatban lévő településrendezési eszközök és településtervek készítése, illetve azok 2027. június 30. napjáig történő módosítása során, amennyiben az érintett település önkormányzata – a 135. § (1)–(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően – képviselő-testületi külön döntést hozott arról, hogy áttér a TÉKA szabályainak alkalmazására, valamint

a TÉKA hatálybalépése után induló településtervek készítése és ezen tervek elfogadását követő módosítása esetén.

Azon településrendezési eszközök 2027. június 30. napjáig történő módosításakor, amelyek az OTÉK alapján készültek, az OTÉK-nak a TÉKA 135. § (1)–(3) bekezdéseiben rögzített időállapota szerinti előírásait kell alkalmazni, ennél fogva a TÉKA 13. § (3) bekezdés szerinti, az új lakóterület kijelölésre vonatkozó szabályait nem kell alkalmazni.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Országosan, védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Helyi védett épület a tervezési területen belül található, de a módosítás nem érinti.

A tervezési területen belül régészeti területi érintettség - a rendelkezésre álló adatok alapján – nem található.

A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS

A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója:

Környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	1.jelű módosítás
zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
éővilág	0
táj	0
ember, társadalom	+1
település	0
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+2	igen kedvező környezeti hatás változás
+1	kedvező környezeti hatás változás
0	nincs környezeti hatás változás
-1	kismértékű kedvezőtlen környezeti hatás változás

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
1. sz. módosítás	A helyi társadalomra, mind a gazdasági szereplőkre pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló beruházás valósulhat meg. Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:

Tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

A módosítás egy beavatkozási ponton történik.

1. Tervezési terület határa: Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt terület.

A hatályos rendezési terv szerint tárgyi terület részben településközponti vegyes, részben falusias lakó besorolású, közutakkal tömbökre osztva. Az ingatlanok tulajdonosi szerkezete önkormányzati, egyházi és magán tulajdon. Hosszútávon a tömbben a magántulajdon növekedésével kell számolni.

A módosítás során a tervezett, de meg nem valósult közterületek, közterületi szélesítések felülvizsgálatra kerülnek. Módosításra kerül a településközponti vegyes és falusias lakó építési övezetek határa a jövőbeni tulajdonosi elképzelésekének megfelelően. A falusias lakó építési övezet esetén az előírások a tömb adottságaihoz igazításra kerülnek.

Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre nem történik.

A terv, illetve a program célja:

Településrendezési eszközök módosítása, a településrendezési eszközökben foglalt helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a tényleges beruházás kapcsán, mely helyhez kötött fejlesztés.

A módosítások lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége:

A fejlesztési célok elérése érdekében a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges, az 5.1.2. és 5.2.2 pontban részletezettek szerint. A módosítások az eredeti terv célját érdemben nem változtatják meg. A beruházás egyébként a hatályos helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben még nem szerepelhetett, hiszen azok az EU előző 2007-2014-es programozási-pénzügyi időszakhoz készültek. A HÉSZ módosításával a jelenlegi Programozási időszak fejlesztéseinek lehívását teszi lehetővé.

2/2005. (I.11.) Korm.rendelet 2. sz. mellékletében foglalt szempontokra adott tervezői válaszok:

1. a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

A terv lehetőséget teremt beruházásra úgy, hogy szabályozott keretet szab a településrendezési eszközökben.

b) befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

Nem befolyásol más tervet vagy programot, a megyei területrendezési tervvel nem ellentétes.

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

Nem jelentős.

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

Nem vonatkozik.

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

Nem releváns.

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

Nem várható egymással összeadódó, felerősítő hatások.

c) az országhatáron áttérjednek;

Az országhatáron áttérjedő hatással nem kell számolni.

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

Emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni.

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

Területi kiterjedés a lehatárolt tömbökre terjed ki.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;

A módosítások a községben található természeti értékekben, a védett területekben és a védettségre tervezett területekben nem okoznak változást, azokra ráhatásuk nincs.

g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;

A tervezett módosításoknak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása nem várható.

h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása megghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.

Ilyen hatás nem várható.

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

Nem különlegesek.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

Nincs. Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termelés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

Intenzitás növekedés nem várható.

Összességében megállapítható, hogy a módosítás szerinti fejlesztés megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron áterjedően.

Tematika

Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat eseti eldöntéséhez kéri a környezet védelméért felelős (közigazgatási) szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséről és szükség esetén az alábbi tematikáról.

Tematika

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések

meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a *ba*) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárássra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.



Tervezett szerkezeti terv. Forrás: Saját szerkesztés

Jelmagyarázat:	
Érvényes szabályozás határa	
Egyházi központ	
Falusias lakóterület Lf	
Településközpont vegyes terület Vt	
Helyi védelem	
Országos mellékút (4923 sz. összekötő út)	
Vízminőség-védelmi terület övezete	

A településszerkezeti terv leírásának módosítása nem szükséges.



Tervezett szabályozási terv. Forrás: Saját szerkesztés

Jelmagyarázat:

Értékesítési övezet határa	
Országos mellékút	
kiszolgáló ill. vegyesforgalmú út	
Értékesítési övezet, övezet határa (színek határa egyben övezethatár is)	
Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)	
Értékesítési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)	
Helyi védelem	
Kötelező megszüntető jel	

**15.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS
(TERVEZET)**

Csengerújfalu Község Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2025. (... ..) KT számú határozata

a

Csengerújfalu Község településszerkezeti terv és leírásról

szóló 1/2004. (I. 29.) KT számú határozat módosításáról

Csengerújfalu Község Önkormányzata Képviselő testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése, valamint településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 58. § (1) bekezdés d) pont felhatalmazása alapján Csengerújfalu Község 1/2004. (I. 29.) KT számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét a jelen határozat 1. számú mellékletét képező „Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt terület.” feliratú, „T-2” rajzszámú (dátum: 2025. 09.)” tervlap szerint módosítja.

Felelős: Zsiga Mihály polgármester

Határidő: 2025.

kmf

Zsiga Mihály
polgármester

Magyari Ferenc
jegyző

1. sz. melléklet (dátum: 2025. 05. hó)

**Településszerkezeti terv módosítása „T-2” rajzszerű tervlap
(tervezet)**

15.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

HÉSZ rendelet tervezet
(Jóváhagyandó munkarész)

CSENGERÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

..... / 2025. Önk. rendelete

Csengerújfalu helyi építési szabályzatáról szóló

2/2004. (II.10.) önkormányzati rendelete módosításáról

[1] A szabályozás célja, hogy a jogszabály lehetővé tegye a tervezési területen belül a valós területfelhasználást és annak távlati bővítését.

[2] Csengerújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés előírásaiban. kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízügyi Hatóság), Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízügyi Hatóság), Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütőgyi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I., Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat Hivatala, Ura Község Önkormányzata, Csenger Város Önkormányzata továbbá a Korm. rendelet 29. § a) pontjában meghatározott partnerek véleményének kikérésével, valamint a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével község helyi építési szabályzatáról szóló 2/2004. (II.10.) önk. rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

Az Alaprendelet

II. fejezet A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

5. § A lakóterület

kiegészítésre kerül a következő (6) bekezdéssel.

(6) A Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt tömb esetén a 5. § (5) bekezdés b) pont előírásait nem kell alkalmazni, helyette e következő előírások alkalmazása szükséges.

Tömbben a Kossuth Lajos utca és Petőfi utca esetén utcai teleksáv és gazdasági sáv határa a homlokvonaltól mért 30 m mélységű. A Nagybánya és Dózsa György utca esetén a gazdasági sáv a közterületi telekhatárnál kezdődik. Mezőgazdasági rendeltetésű épület csak a telek gazdasági sávjában helyezhető el. Ezen terület gazdasági sávjában az építménymagasság értéke 8 méter.

2. §

E rendelet 1. sz. melléklete - „T-4” jelű (dátum: 2025. 09. hó) szabályozási tervlap, mely a Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt területre érvényes - az 1/2004. (II.10.) számú Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (a továbbiakban: Alaprendelet) mellékletét képezi.

3. §

Záró rendelkezések

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Csengerújfalu, 2025. hó nap

Zsiga Mihály
polgármester

Magyari Ferenc
jegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a/2025. (... ..) önk. rendeletet, mely Csengerújfalu Község helyi építési szabályzatáról szóló többször módosított 1/2004. (II.10.) önkormányzati rendelet módosításáról szól 2025. hó napján kihirdetem.

Csengerújfalu, 2025. hó nap

Magyari Ferenc
jegyző

1. sz. melléklet (dátum: 2025.09. hó)

**Szabályozási terv módosítása „T-4” jelű tervlap
(tervezet)**

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17.§ szerint)

I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

a) Társadalmi hatások

A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.

Az önkormányzat célja a helyi sajátosságok és adottságok figyelembevételével valós fejlesztési igényeken alapuló, a fejlesztési céljaihoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával.

b) Gazdasági hatások

Gazdasági hatása jelentős, hiszen vállalkozás helybenmaradását segíti..

c) Költségvetési hatások

A módosítások megvalósítása önkormányzati-, magán forrásból történik.

I.2. Környezeti és egészségügyi következményei

A terv módosítás megvalósulásából következő változás a területen rendezett környezetet biztosít. A módosítás hozzájárul a munkaerő településen tartásához.

Táj és természeti környezet:

A módosítások a településképi arculati kézikönyv ajánlásaival és a településképi rendelet előírásaival összhangban tervezettek.

Épített környezet:

A módosítás műemléket, műemléki környezetet nem érint, a tervezett módosításokból következő szabályozás a nem befolyásolja a védett épített környezeti elemeket.

A tervezett módosítások megvalósulása esetén az épített környezet megfelelő színvonalon történő fejlesztéshez hozzájárulhat.

I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás az eddigi adminisztratív terheket nem befolyásolja.

II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei

Az Önkormányzat a helyi szabályok kialakításával elősegíti a valós fejlesztési igényeken alapuló köz- és magán (gazdasági), településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

Amennyiben a rendelet módosítása nem történik meg, akkor ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.

III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek változtatásával.

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 18.§ szerint)

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a telephely rendezését, ezért módosításra van szükség. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a döntésével hozzájárult a tervezett fejlesztéshez igazodó településrendezési eszközök módosításához.

Az önkormányzat célja a valós fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. Ezzel kívánja az Önkormányzat elősegíteni, hogy a községben lévő lakosok helyben megmaradjanak.

1. §: Meglévő előírás kiegészítése.
2. §: Az előírás tervezési területre vonatkozó szabályozási terv módosítás, fedvénytervet vezet be.
3. §: Hatályba léptető rendelkezések.