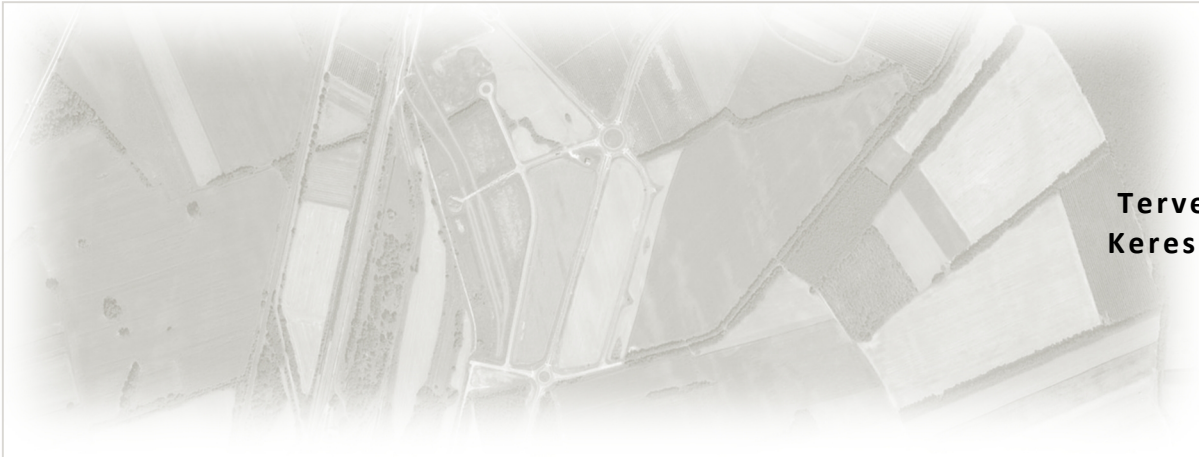
Fényeslitke Község Településrendezési Tervének módosításához

Tárgyalásos eljárás – Jóváhagyott dokumentáció

„Fényeslitke – Komoró Intermodális Közforgalmú Ipari – Logisztikai Park”



Tervező:

Art Vital Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. (C-15-1062)

2017.

KÜLZETLAP

Fényeslitke Község
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Tárgyalásos eljárás - Jóváhagyott dokumentáció

„Fényeslitke – Komoró Intermodális Közforgalmú Ipari - Logisztikai Park”

Település tervező/ Építész vezető tervező

.....
Végh József
TT-15-0023
É/1-15-0124

Település tervező / projektvezető:

.....
Labbancz András
TT-15-0378

Tervező munkatárs:

.....
Pánczél Zsófia

TARTALOMJEGYZÉK

Fényeslitke Község
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Tárgyalásos eljárás - Jóváhagyott dokumentáció

„Fényeslitke – Komoró Intermodális Közforgalmú Ipari - Logisztikai Park”

1. Előzmények 3.
   1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba 3.
   1.2. Átnézeti térkép 3.
   1.3. A beavatkozási terület leírása 4.
2. Beavatkozási pontok ismertetése 7.
3. Településszerkezeti módosítások 9.
4. Alátámasztó munkarészek 10.
5. Szabályozási módosítások 11.
   5.1. Helyi építési szabályzat módosított rendelete 11.
   5.2. Szabályozási tervlapok 16.
6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása 17.
   6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat 17.
   6.2. Övezeti lehatárolás 18.
   Rajzi mellékletek 24.

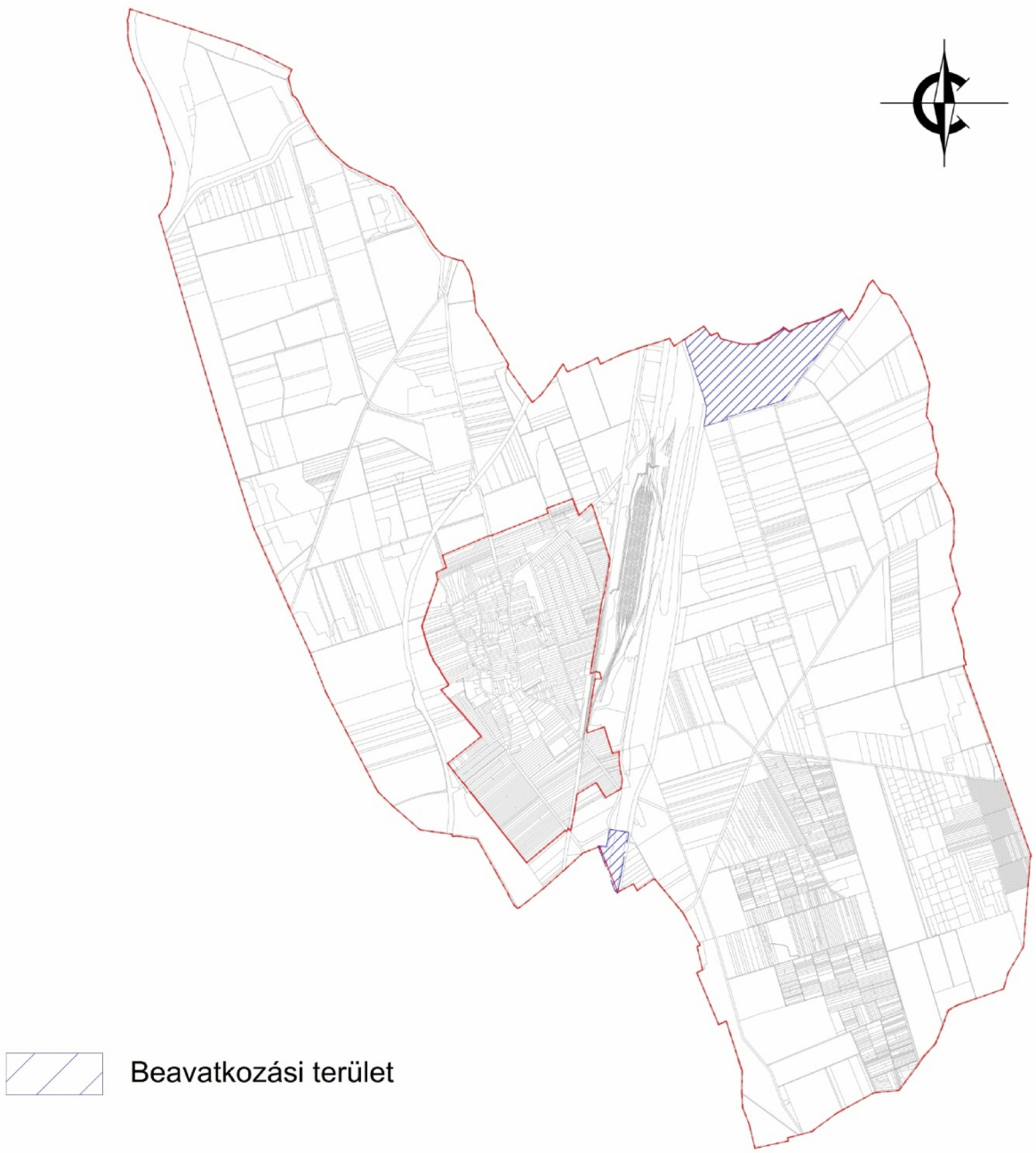
1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 52/2009. (VIII. 19.) KT. számú határozat, Fényeslitke Község módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról

- 15/2002. (I. 02.) számú rendelet, Fényeslitke Község módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



1.3. A beavatkozási terület leírása:

A tervezési terület a Fényeslitke–Komoró Intermodális Közforgalmi Ipari-Logisztikai Park fényeslitkei oldalának törzsterületén helyezkedik el. Az ipari park teljesen kiépített műszaki infrastruktúrával rendelkezik, 2011-ben került átadásra. Tulajdonosa a Regionális Fejlesztési Holding Zrt. A terület közúton és vasúton egyaránt jól megközelíthető. A 4. sz. főközlekedési út irányába közvetlen - a vasút felett híddal kialakított – közúti kapcsolat létesült, az ipari park északi, 6 ágúra tervezett körforgalmi csomópontján keresztül.

A park területén jelenleg még gazdasági tevékenység nem folyik, azonban jelentős érdeklődés indult a 2016-os évben az irányába. Ennek köszönhetően a 2017-es évben 2-4 ipari beruházás létesítése és működése indulhat meg itt. Többek között az AlcoWorld szeszipari beruházása, amely kiemelt státuszt kapott a kormányzattól (214/2016 (VII. 21) Korm. rendelet).

Az ipari park területét kétfajta ipari gazdasági alövezet típus határoz meg. A tervezési területen a „Gipe” jelű egyéb ipari gazdasági építési alövezet típus helyezkedik el.

A módosítás folyamán, a másik alkotó alövezet (Gipz) változatlan formában marad.

A „Gipe” építési övezet elhelyezkedése a település közigazgatási területén

(Forrás: Saját szerkesztés)

A módosítás során az építési alövezet normatív értékei közül „a kialakítható legkisebb telekméret” értéke a jelenlegi 2000 m^2-ről, 900 m^2-re kerül csökkentésre. Ezzel biztosítható, hogy a park területén az alacsonyabb területigényű vállalkozások, kiszolgáló szolgáltatások is megjelenhessenek. A „legkisebb zöldfelületi mutató” értéke a jelenlegi 30%-ról, a jogszabályi keretek között elérhető legalacsonyabb értékre, 25%-ra kerül módosításra. Ezzel a kisebb

területek nagyobb arányú burkolt terei növelhetőek, a szükségtelen ingatlanméret növelése nélkül. A szabályozási tervlapokon jelölt előkerti határvonal értéke a jelenlegi 20 méterről, 10 méterre csökken.

A módosítások alapvetően a terület intenzívebb használatának lehetőségét teremtik meg, ezzel is törekedve a jelenlegi beépítésre szánt területek jobb kihasználását, növelésének elkerülését, továbbá az ipari park területén telephelyet kialakítani kívánó vállalkozások megtelepedésének elősegítését.

A két beavatkozási terület között térben jelentős távolság van, azonban az előírásaik, felhasználási céljuk közel azonos (az előkerti előírása eltérő csak).

A módosításnak nem tárgy az ipari-park komorói oldalára átnyúló területek építési övezeti előírásainak felülvizsgálata és módosítása.

1. <u>beavatkozási terület:</u>

(Forrás: Google Earth)

A terület meglévő szabályozási tervi kivágata

(Forrás: Önkormányzat)

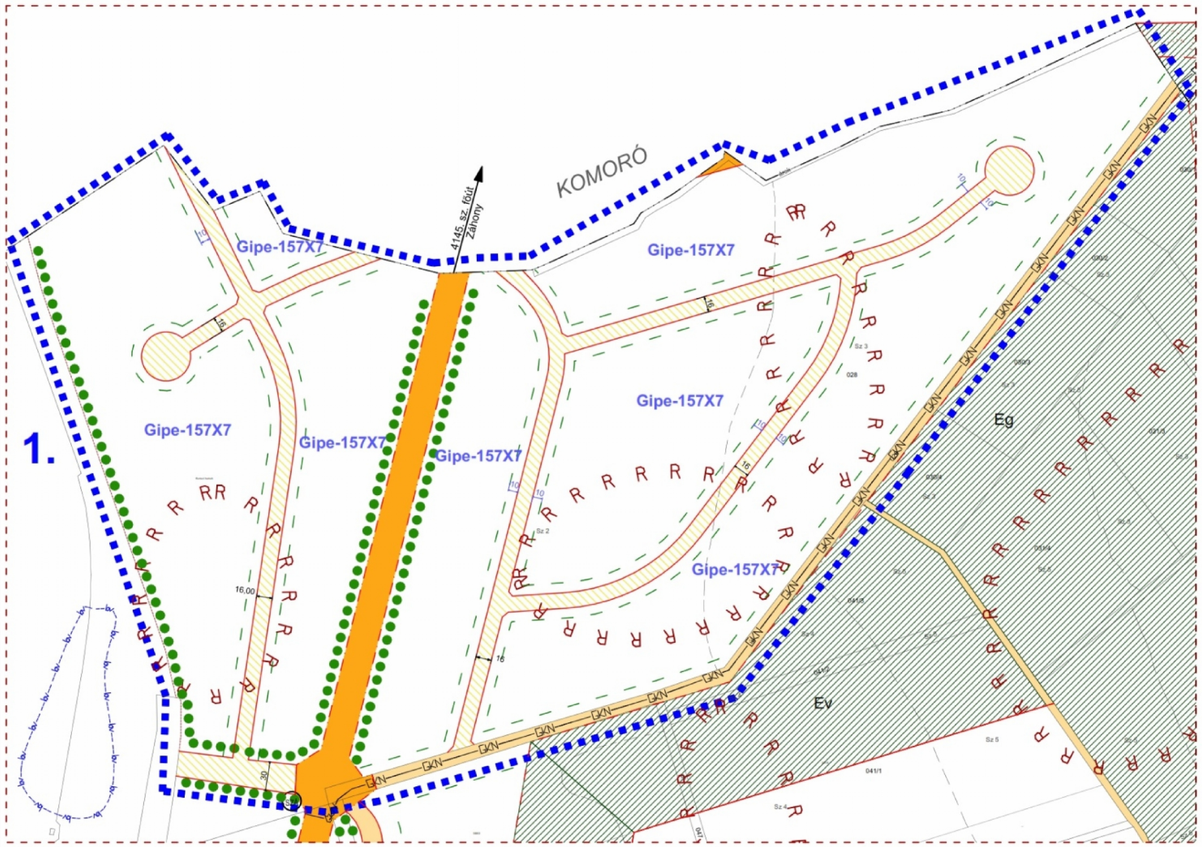
2. beavatkozási terület:

A terület légi fotója és a meglévő szabályozási tervi kivágata

(Forrás: Google Earth, Önkormányzat)

2. Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Fényeslitke-Komoró Intermodális Közforgalmi Ipari-Park fényeslitkei oldalán, az ipari park északi végén	A park területét alkotó egyik építési alövezet normatív értékeinek módosítása, az előkerti mélységek csökkentése, a terület intenzívebb használatának elősegítése, gazdaság-fejlesztési támogatása.	- beépítésre szánt terület (művelésből kivont terület)	- ipari gazdasági övezet (Gipe)	n. a.	n. a.	- ipari gazdasági övezet (Gipe)	n. a.	n. a.	-



Módosított terv részlete

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
A település, valamint a társág gazdasági felzárkóztatásában igen jelentős szerep hárul az ipari-parkra. Ezért minden, a terület rendeltetés szerinti használatát elősegítő beavatkozás, a gazdasági érdekérvényesítő erejét is javítja.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
A betelepülő vállalkozásoknál elhelyezkedő munkavállalók a stabilabb, tervezhetőbb háttér következményeként, kiegyensúlyozottabb életkörülményeket tudhatnak megteremteni. Ezzel a társadalmi egyenlőtlenségek az egyes rétegek között csökkenhetnek, illetve a réteget alkotók száma átrendeződhet.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs

Építészeti és régészeti örökség védelme:
A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által érintett területet.

Környezet-, természet- és tájképvédelem:
Nem változik, hatása nincs.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
A beépítésre szánt területek intenzívebb használatával újabb területek nem kerülnek bevonásra.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs

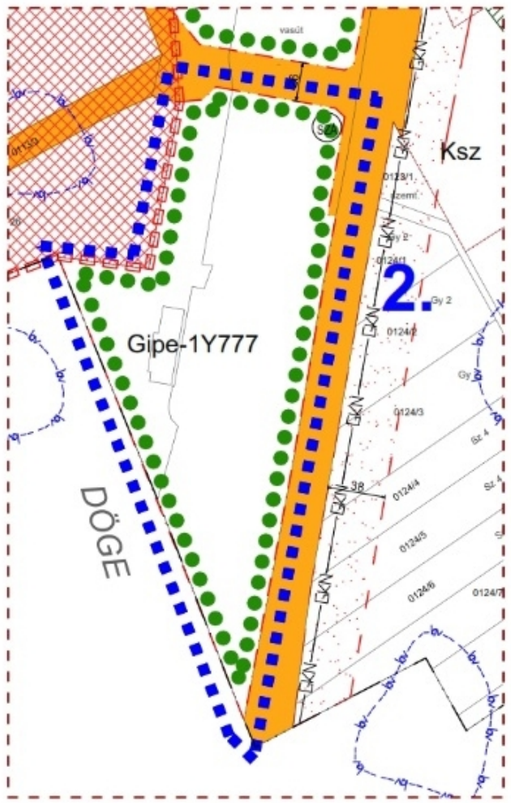
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs

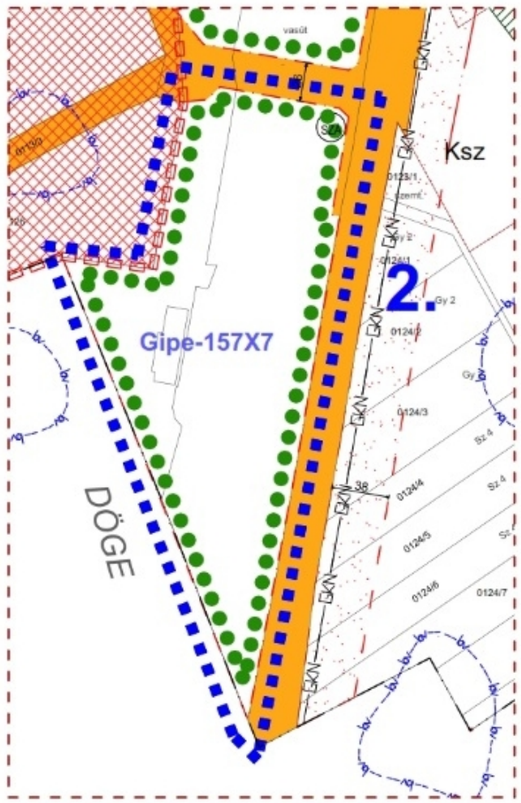
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
Nem változik, hatása nincs.

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Fényeslitke-Komoró Intermodális Közforgalmi Ipari-Park fényeslitkei oldalán, az ipari park déli végén	A park területét alkotó egyik építési alövezet normatív értékeinek módosítása, a terület intenzívebb használatának elősegítése, gazdaság-fejlesztési támogatása.	- beépítésre szánt terület (művelésből kivont terület)	- ipari gazdasági övezet (Gipe)	n. a.	n. a.	- ipari gazdasági övezet (Gipe)	n. a.	n. a.	-



Joghatályos terv részlete



Módosított terv részlete

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A település, valamint a társág gazdasági felzárkóztatásában igen jelentős szerep hárul az ipari-parkra. Ezért minden, a terület rendeltetés szerinti használatát elősegítő beavatkozás, a gazdasági érdekérvényesítő erejét is javítja.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A betelepülő vállalkozásoknál elhelyezkedő munkavállalók a stabilabb, tervezhetőbb háttér következményeként, kiegyensúlyozottabb életkörülményeket tudhatnak megteremteni. Ezzel a társadalmi egyenlőtlenségek az egyes rétegek között csökkenhetnek, illetve a réteget alkotók száma átrendeződhet.
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.
Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beépítésre szánt területek intenzívebb használatával újabb területek nem kerülnek bevonásra.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs.

3. Településszerkezeti módosítások

A tervezett beavatkozás, módosítása településszerkezeti változást nem indukál – az a hatályos településszerkezeti tervben, azonos terület-felhasználás, szerkezeti elem szerint már szerepel - , a jelenlegi hatályos rendezési tervben foglalt szerkezeti elemek a módosítást követően, változatlan formában fenn maradnak.

4. Alátámasztó munkarészek:

1.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
3.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások terület-felhasználási változtatással nem járnak.
8.	Örökségvédelmi hatástanulmány	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.

5. Szabályozási módosítások:

5.1. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelete

FÉNYESLITKE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
13/2017 (VII. 13.)
önkormányzati rendelete
- Fényeslitke község helyi építési szabályzatáról
és szabályozási tervéről szóló
15/2002. (I.02.) önkormányzati rendelet módosításáról -

Fényeslitke Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

Állami főépítészi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában

Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában

Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában

Területi vízügyi hatóság a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában

Országos vízügyi főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában

Területi vízügyi igazgatási szervnek a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában

Megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában

Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában

Budapesti Fővárosi Kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában

Közlekedésért felelős miniszternek a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában

Légiközlekedési hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A14. a) pontjában

Katonai légügyi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A 14. b) pontjában

Közlekedési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában

Kulturális örökség védelméért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A16. pontjában

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában

Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában

Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában

Honvédelemért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában

Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában

Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjában

Országos Atomenergia Hivatal a 9. melléklet táblázatának A24. pontjában

Budapesti Főváros Kormányhivatala a 9. melléklet táblázatának A25. pontjában biztosított jogkörben

valamint Fényeslitke Község Képviselő Testületének 5/2017. (III. 17.) számú rendelete szerint bevont partnerek kiértékelésével a következőket rendeli el:

1.§

A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 5/2006. (VI. 01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. §

A rendelet hatálya

(1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területi hatálya kiterjed Fényeslitke település egész közigazgatási területére az alábbiak szerint:

- a II-VII. fejezet hatálya a jóváhagyott településszerkezeti terv szerinti települési területre,
- a VIII. fejezet előírásainak hatálya a települési területen kívüli külterületekre,
- az I. és a IX. fejezet a teljes közigazgatási területre terjed ki.

A rendeletet és mellékleteit: a korábbi (52/2008. törzsszámú településrendezési terv S-2m jelű) szabályozási tervlapjának a 112/2009 (IX.03.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv szerinti települési területbe eső részét, valamint jelen terv 1. sz. mellékletét képező, a települési területen kívüli külterületre vonatkozó szabályozási tervlapot, és a T-48/2016 munkaszámú S-3/A és S-3/B jelű tervlapokat együtt kell alkalmazni.”

2.§

A Rendelet 29.§ (1) bekezdésének helyébe a következő lép:

„29. §

Építési övezetek előírásai

(1) A külterületi szabályozási tervlap az alábbi építési övezeteket jelöli

- Gipe-157X7
- Gipe-19556
- Gipe-18556
- Gipe-17556

- Gipe-17777
- Gipz-19778
- Gipz-19556
- Km-19456

3.§

A Rendelet 34.§ (10) bekezdésének helyébe a következő lép:

„34. §
Környezetvédelmi és zöldfelületi előírások

(….)

(10) A gazdasági telken belül kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő növénytelepítést a telek beépítésével egyidejűleg meg kell valósítani. A növénytelepítés legalább 50%-át háromszintes növényzettel kell megoldani. A szabályozási terven jelölt védelmi célú fásítás, legalább egysoros fasort jelent. Ahol a telken belül kialakított három szintes növénytelepítés egybe esik a szabályozási tervlapokon ábrázolt védelmi célú fásítás vonalával, ott külön védelmi fasort létesíteni nem kell. A fásítás kipusztult egyedeit folyamatosan, maximum két vegetációs időszak alatt pótolni kell.”

4.§

Az R. 3. melléklete helyébe a következő lép:

"3.sz. melléklet a 9/2010.(VII. 26.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek lehetséges paraméterei a különleges gazdasági övezet településeiben.

a) Az építési övezet beépítési módját meghatározó első számjelének tartalma:

Számjel	Beépítési mód
1	szabadon álló telepszerű, előkertes
2	szabadon álló általános, előkertes
3	szabadon álló általános, utcavonalon álló
4	oldalhatáron álló előkertes
5	oldalhatáron utcavonalon álló
6	Ikres, előkertes
7	Ikres, utcavonalon álló
8	zártsorú, előkertes
9	Zártsorú, utcavonalon álló
0	adottságoktól függő. az Étv. 2.§-a szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait

b) Az építési övezet telekparamétereket meghatározó második számjegyének tartalma:

1. A megengedett legkisebb telekterület (m^2-ben)

Számjel	Megengedett újonnan kialakított legkisebb telekterület
1	180
2	360
3	550
4	700
5	900
6	1100
7	2500

8	5000
9	10 000
0	adottságoktól függő. az Étv. 2. §-a szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait
T	1500
X	4000
Y	2000
Z	9500
X ill. további betűjelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

2. A megengedett legkisebb egyéb telekméretek a beépítési mód és telekterület függvényében:

Legkisebb telekterület (m^2)	Legkisebb megengedett telekmélység	Legkisebb telekszélesség beépítési módtól függően (m)			
		szabadon álló	oldalhatáron álló	ikres	zártsorú
180	15	-	-	-	6
360	20	16	12	12	6
550	30	18	12	12	8
700	35	18	12	12	10
900	40	20	16	16	-
1100	50	20	18	18	-
2500	50	30	-	-	-
4000-5000	80	40	-	-	-
9500-10 000	100	50	-	-	-
0	adottságoktól függő, az Étv. 2.§-a szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait				

c) Az építési övezetek legnagyobb megengedett beépítettséget meghatározó harmadik számjelének lehetséges változatai:

Számjel	Megengedett legnagyobb beépítettség %
1	5
2	10
3	15
4	20
5	30
6	40
7	50
8	60
9	80
0	100
X ill. további betűjelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

d) A sajátos építési övezetek legkisebb zöldfelületi fedettségét meghatározó negyedik számjelének lehetséges változatai:

Számjel	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség (%)
1	80
2	70
3	65
4	60
5	50

6	40
7	30
8	20
9	10+10 tetőkert
0	20 tetőkert
X	25
X ill. további betűjelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

e) Az építési övezetek megengedett építménymagasságát meghatározó ötödik számjelének lehetséges változatai:

Számjel	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Megengedett legkisebb építménymagasság (m)
1	3,5	-
2	4,5	-
3	6,5	-
4	7,5	4,5
5	9,0	6,5
6	10,5	7,5
7	12,5	9,0
8	16,0	-
0	adottságtól függő, az Étv. 2.§-a szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait	
X ill. további betűjelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra	

A szabadon álló telepszerű beépítési módnál nem kell az alsó értéket megtartani."

5.§
Záró rendelkezés

Ez a rendelet 2017. július 13. napján (elfogadást követő napon) lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

P.H.

…… ……

Mártha Mihály Tibor
polgármester

Dr. Ténai Sándor
jegyző

5.2. Szabályozási tervlapok

A T-48/2016 munkaszámú, S-3/A-B jelű szabályozási tervek tervlapjait lásd, jelen dokumentáció „Rajzi mellékletében”.

6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása

6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 282/2009 (XII.11) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2017. április 05.

……..	……..
Végh József	Labbancz András
településtervező	településtervező

6.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - **az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT),**
  - **a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),**
- Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - **megyei területrendezési tervről szóló 19/2011.(XII.1.) sz. megyei önkormányzati rendelet**

Mivel a hatályos megyei területrendezési terv legutóbbi módosítása óta az országos területrendezési terv változott, azaz a megyei területrendezési terv rajzi munkarészei ellentétesek az országos területrendezési terv tervlapjaival, ezért a településrendezési eszközök készítése, módosítása során – e helyzet fennállásáig - szükséges az országos területrendezési terv tervlapjainak vizsgálata, és a megyei területrendezési terv rajzi munkarészeivel való összevetés.

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti terület	Hatályos terv szerinti terület		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség	*érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
2.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség	*érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
3.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség	*érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
4.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	*érinti*	érinti	-	862,36	-	-	-	-	-
5.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vízgazdálkodási térség	*érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
6.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti építmények által igénybevett térség	*érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
7.	A magterület övezet	*érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
8.	Az ökológiai folyosó övezet	*érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
9.	A pufferterület övezet	*érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
10.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	*nem érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
11.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	*érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
12.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	*érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
13.	Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete	*nem érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
14.	Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	*nem érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
15.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	*nem érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Országos vízminőség-védelmi terület	*érinti*	érinti	2515,9	2515,9	100 %	2515,9	100 %	-	-
17.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	*érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	*nem érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	*érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
20.	A földtani veszélyforrás területének övezete	*nem érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
21.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	*nem érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	A honvédelmi terület övezete	*nem érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	*érinti*	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-

4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	
követelmény:	**OTrT 6.§ (2) bekezdés**: *A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:* **d) pont***: a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;*
a lehetőség kihasználása: (lásd 4. sz. rajzi melléklet)	**A települési térség az alábbi területfelhasználási egységekbe került besorolásra:** - Kisvárosias lakóterület - Kisvárosias (településközponti) lakóterület - Kertvárosias lakóterület - Falusias lakóterület - Jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - Egyéb ipari terület - Különleges területek

16. Az országos vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	**OTrT. 12/A § (4) bekezdés:** *A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.*	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt országos jelentőségű tájképvédelmi területe övezet	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	2515,94 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	2515,94 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	2515,94 ha
(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05, tehát a követelmény teljesül.		
követelmény:	**OTrT 15.§ (2) pontja:** Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.	
a követelmény teljesítése:	**Az övezet nem érinti a település közigazgatási területét!**	
követelmény:	**OTrT 15.§ (3) pontja:** Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.	
a követelmény teljesítése:	**A település közigazgatási területén bányászati tevékenység, illetve erre a célra kijelölt terület-felhasználás nincs.**	

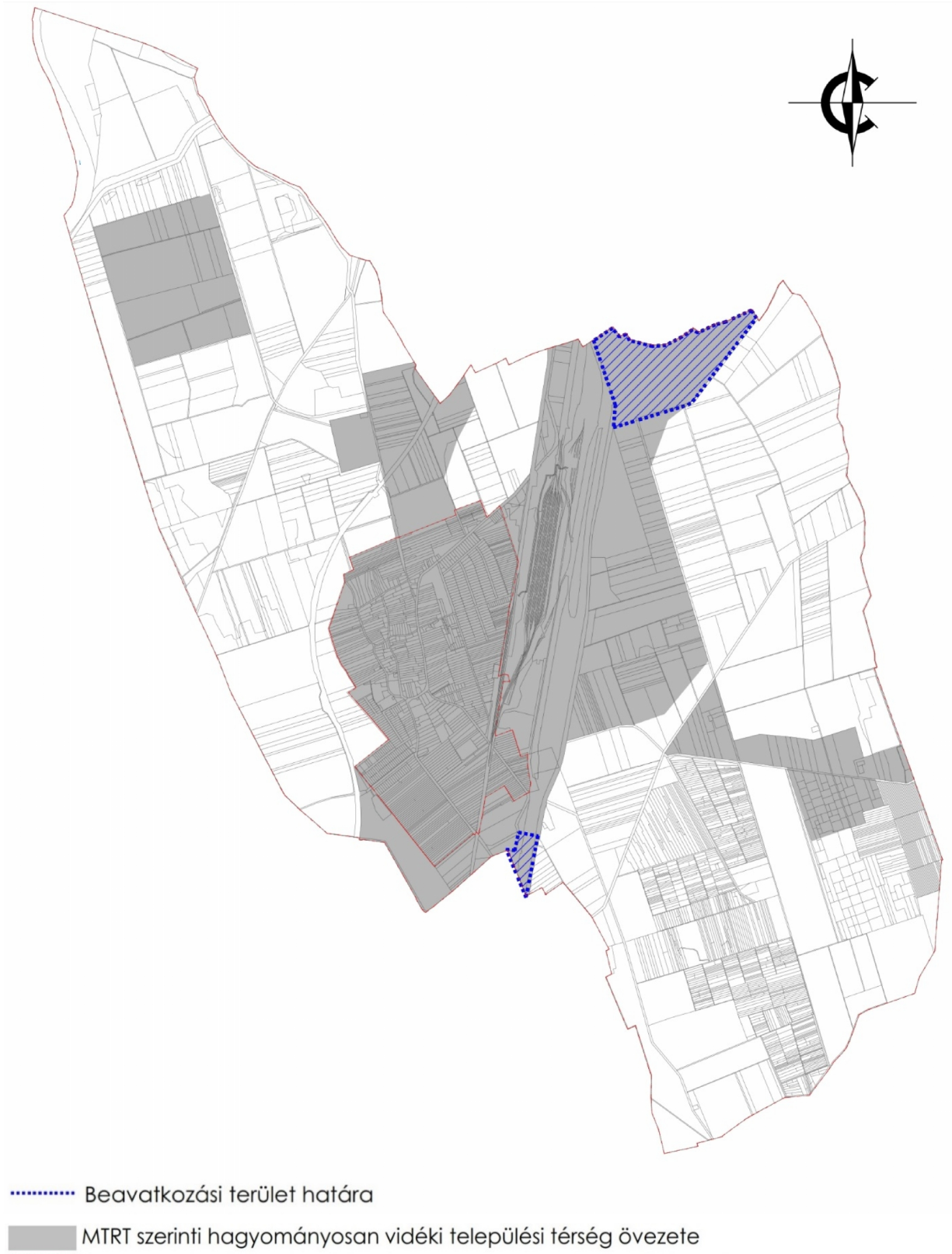
RAJZI MELLÉKLETEK

Javasolt a változással érintett terület-felhasználási egység, illetve övezet

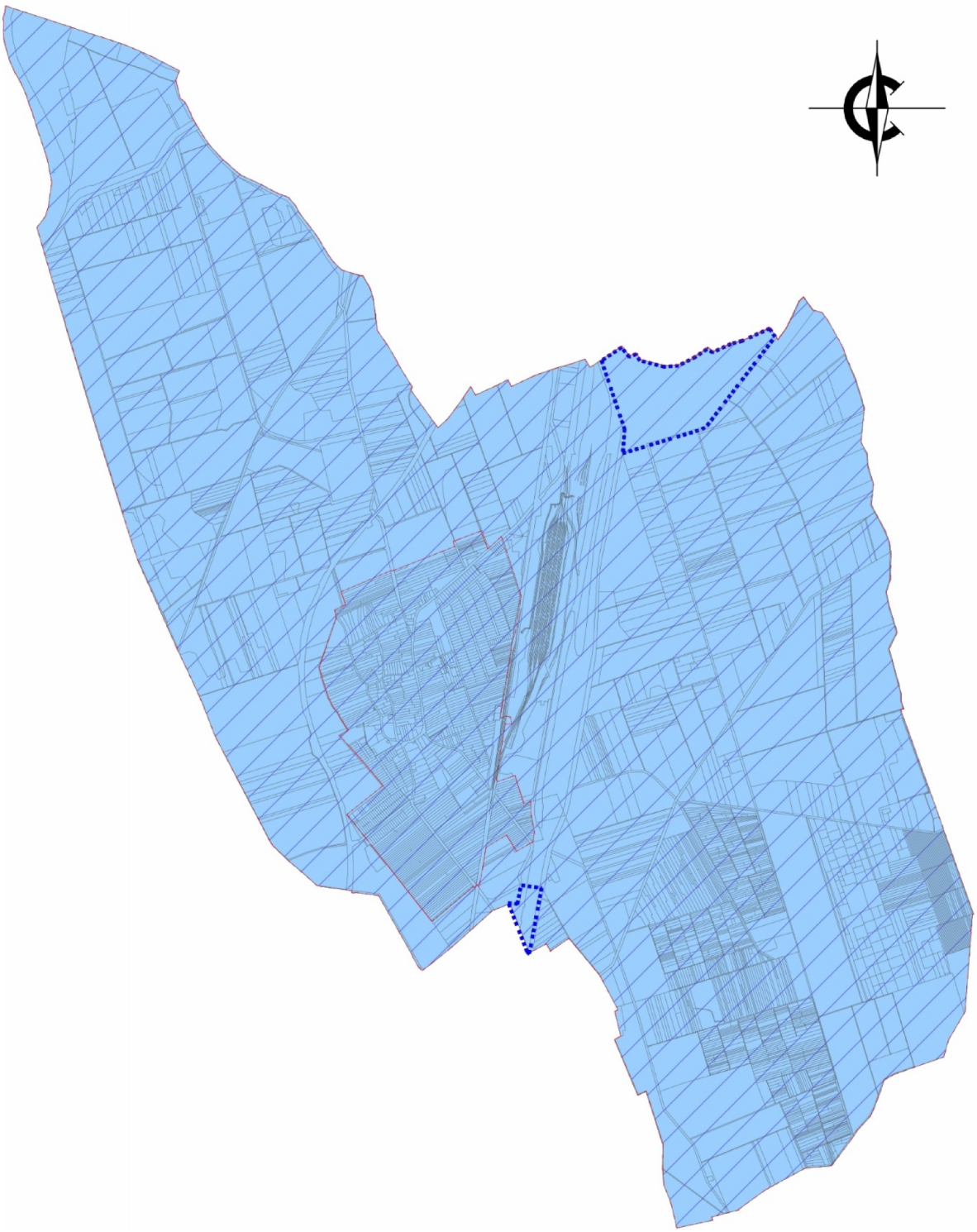
- *MTrT-ben szerinti kiterjedésének,*
- *hatályos TrT szerinti kiterjedésének,*
- *TrT tervezett módosítása szerinti kiterjedésének térképi bemutatása.*

Ssz.	Övezetek megnevezése
4. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség
16. melléklet	Országos vízminőség-védelmi terület

4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség



16. Országos vízminőség-védelmi terület



Beavatkozási terület határa

Országos vízminőségvédelmi terület övezete

Területe a hatályos településszerkezeti terven

Rajzi mellékletek