

TISZAVASVÁRI VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS 2025.

**Tiszavasvári Város Petőfi S. u. – Soproni u. – belterületi határ –
3573 hrsz-ú út által határolt tömb TRT. és a Helyi Építési
Szabályzat módosítása**

**Telepítési tanulmányterv, a településtervek
tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.)
Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével, az önkormányzati
főépítész által meghatározott tartalommal**

TISZAVASVÁRI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS 2025.

Tiszavasvári Város Petőfi S. u. – Soproni u. – belterületi határ – 3573 hrsz-ú út által határolt tömb
TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítása
Telepítési tanulmányterv, a településtervek
tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos
jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével, az
önkormányzati főépítész által meghatározott tartalommal

Településtervező: Mészáros Ákos
Címe: 4400. Nyíregyháza, Bocskai u. 18.
Telefon/fax: +36 (30) 307-7371
Tervszám: SZT-TRT-8/2025
E-mail: szabolcsterv@gmail.com
Jogosultság száma: TT 14-0258
Településrendező tervező:



Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

TARTALOMJEGYZÉK

Főépítési feljegyzés

Tervezői nyilatkozat

Előzmények

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv,

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

a) a beépítés javaslatát,

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,

c) a zöldfelületek kialakításának módját,

d) a közlekedési és parkolási rendet,

e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések,

d) a javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei,

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

Nyíregyháza, 2025. november hó

Tiszavasvári Város Polgármesterének 11/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelete szól Tiszavasvári Város Helyi Építési Szabályzatáról.

Amennyiben egy építési beruházás az ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (együttesen: településrendezési terv) módosítását teszi szükségessé, a módosítás kezdeményezéséhez a kérelmezőnek telepítési tanulmánytervet kell készíttetni és az alapján településrendezési szerződést kell kötni az önkormányzattal.

A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a főépítész határozza meg.

A telepítési tanulmányterv alapján vizsgálni szükséges, hogy az abban foglaltak összhangban állnak-e Tiszavasvári településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a terv kapcsán szükségessé váló településrendezési szerződés tartalma összhangba állítható-e a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel. Erről a főépítész feljegyzés formájában nyilatkozik. A telepítési tanulmánytervet ezt követően legalább 15 napos véleményezési határidő biztosításával az önkormányzatnak véleményeztetnie kell a partnerekkel. A partnerségi eljárás helyi szabályait, a Partnerségi Egyeztetés Szabályairól szóló Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2017. (V.26.) önkormányzati rendelete határozza meg.

Az Önkormányzati döntést követően kezdődhet meg a településrendezési terv módosítására vonatkozó eljárás.

A településrendezési szerződésre és a telepítési tanulmánytervre vonatkozó tájékoztatás a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. §-ban, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. és 56/A. §-ban foglaltak alapján készült.

Mellékelten csatolom az önkormányzati főépítész telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos feljegyzését, amelynek alapján a telepítési tanulmánytervet el kell készíteni.

Tiszavasvári, 2025. november 4.



Dudás Ede
önkormányzati főépítész

1.sz. melléklet:**A települési főépítész telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos feljegyzése**

Tiszavasvári Város közigazgatási területén belül tervezett fejlesztés településrendezési szempontú megalapozása érdekében történő településrendezési eszközt érintő módosítások megalapozására szolgáló Telepítési tanulmánytervet, mint döntéselőkészítő dokumentációt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal kérem elkészíteni:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza
 - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv,
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

Alulírott Mészáros Ákos településrendező tervező kijelentem, hogy Tiszavasvári Város Településrendezési terv módosítása (2024.) során magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) előírásait, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a Településtervezési Szabályzat, és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

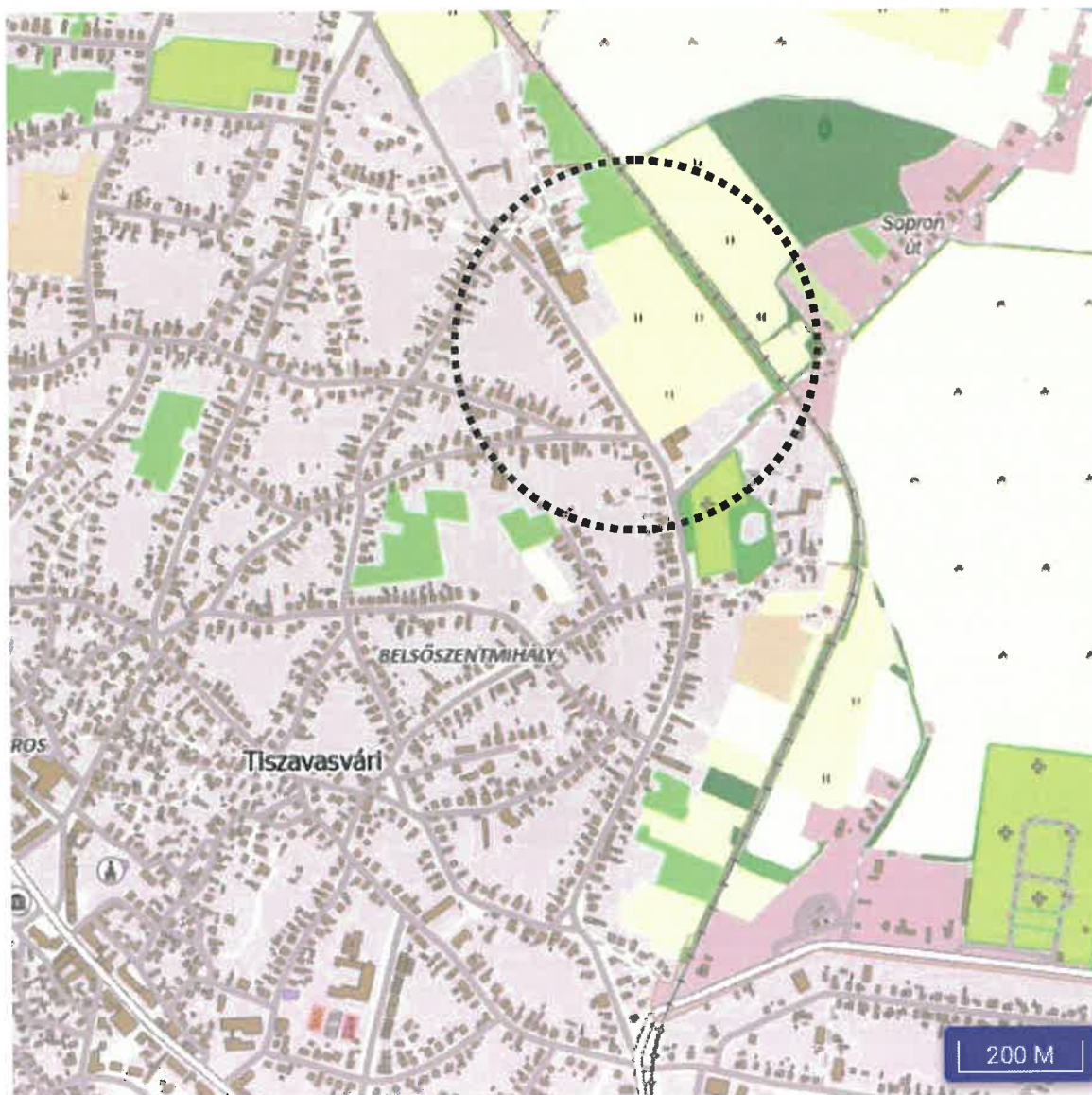
Nyíregyháza, 2025. november hó

Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

Tervezési előzmények

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselőtestület dönt, a Város közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

A Pentaker Kft. – 4440 Tiszavasvári, Kossuth L. u. 66. – és a Sotiva Seed Kft. – 4440 Tiszavasvári Petőfi u. 63/A. – megrendelte Tiszavasvári Város közigazgatási területén, egy területet érintő településrendezési tervdokumentációjának elkészítését, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv). A tervezés során a módosítást és az eljárásrendet tekintve készülhet dokumentáció, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésben (továbbiakban rendelet) meghatározott egyszerűsített eljárás keretein belül egyeztethető. A tervezett módosítás az alábbiak szerint foglalható össze:



Átnézet térkép – forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>

A Pentaker Kft. – 4440 Tiszavasvári, Kossuth L. u. 66. – és a Sotiva Seed Kft. – 4440 Tiszavasvári Petőfi u. 63/A. – 3566/5 hrsz-ú ingatlanon kialakítandó telephely vonatkozásában, településrendezési terv módosítás iránti kérelemmel és jelen tanulmánytervvel fordul a település önkormányzatához. A Pentaker Kft. az ingatlanon terménytárolás, raktározási tevékenységet kíván kérelmező kialakítani, melyhez az építési engedélyezési tervdokumentációt is elkészítette. A hatályos Tiszavasvári Város Polgármesterének 11/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelete szól Tiszavasvári Város Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ), a gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület vonatkozásában az alábbiak szerint:

(2) Az építési övezetekben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:

a) nem tartozik a külön jogszabály szerint meghatározott környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedély, illetve környezetvizsgálat köteles tevékenységek közé;

b) védőövezet, védőtávolság igénye saját telken belül biztosítható külön jogszabály szerint

c) a szomszédos telek rendeltetészerű használatát nem korlátozza.

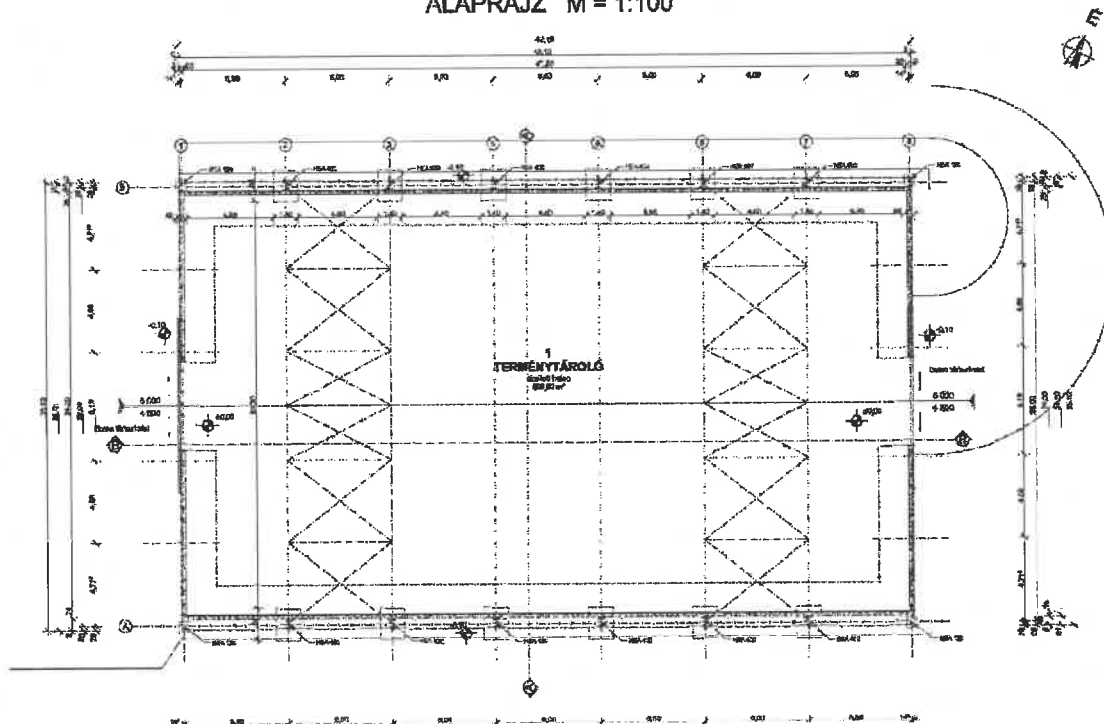
(3) A kereskedelmi szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgált lakás kialakítható.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épületek a Gksz építési övezetben: az OTÉK szerinti épületek, kivéve üzemanyagtöltő állomás. A meglévő üzemanyagtöltő állomás megtartható, felújítható.

8

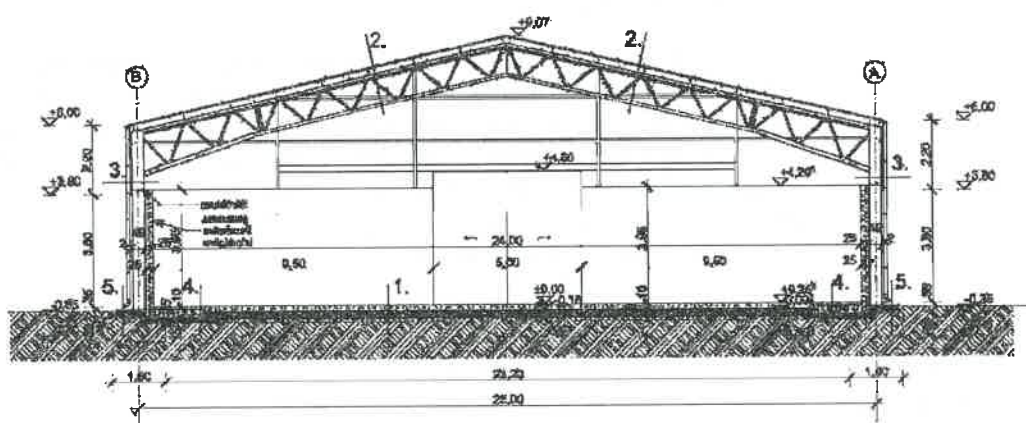
A tervezett épületelhelyezés a hatályos településrendezési tervnek nem felel meg, ezért kérelmezték annak módosítását. A terület tervezett besorolása, jelenleg gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület (övezeti jel: Gksz-3) övezete. A tervezett terület-felhasználás szintén gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület, de övezeti jel: Gksz-2 övezet lesz. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni nem fog, tehát településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást nem érinti a módosítás, de szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot érint a korrekció.

ALAPRAJZ M = 1:100



Építész alaprajz, forrás: építész tervező

A-A METSZET M = 1:100



1. Rétengszelvény:
- Műanyagcsatlószerkezet (szigetelő) 18 cm
- Technológiai fal
- Zöldítő réteg
- Termelt talaj

3. Rétengszelvény:
- 120 mm vastag betonszerkezet
- RAL 9002 kék festék réteg
- 12 mm vastag szigetelőréteg
- HEA 400 oszlop

5. Rétengszelvény:
- Földet szűrt beton járda
- Kétféle aszfalt
- Termelt talaj

6. Rétengszelvény:
- Műanyagcsatlószerkezet (szigetelő) 20 cm
- Technológiai fal
- Zöldítő réteg
- Termelt talaj

Építész metszet, forrás: építész tervező

6

Övezeti besorolásának típusa és az építmény-elhelyezés feltételeinek meghatározása, biztosítsa a környezet megfelelő védelmét, valamint lehetővé teszi az épületek gazdasági funkciójú megvalósítási lehetőségét, és az építészeti és természeti értékek figyelembevételével meghatározott léptékű infrastruktúra-fejlesztést. A jelenlegi fejlesztés célja még zöldfelület rendszer kiépítése, valamint a környezetbarát térszerkezet kialakítása is tárgyi ingatlanokon. A javasolt TRT. módosítás indokolt, a gazdasági, építészeti, környezetvédelmi és szabályozási szempontok összességének figyelembevételével kialakítható optimális hasznosítás módja, és az új épület építése.

A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRT. módosítást. A tervezési területeknek katasztrófavédelmi érintettsége nincs. A módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított szabályozási terv révén, a területek hasznosításához szükséges terület kijelölés lehetőségével, az önkormányzati és egyéb vállalkozói tevékenység bővíthet a településen, mely újabb munkahelyeket teremtve javítja a település versenyképességét. Az önkormányzat településrendezési eszközök segítségével tudja a vállalkozói szempontokat erősíteni, Településfejlesztési koncepcióban foglaltakat és a környezetvédelmi szempontokat érvényre juttatni. A szabályozási terv és HÉSZ módosítás feladata a területbiztosítás elsődleges feltételének megteremtése. A beruházások végrehajtásához a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel, a megvalósulásnak jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai.

Helyszíni szemle

A módosításokkal kapcsolatban tervezői helyszíni szemle történt.

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 50/2020. (IV.6.) KT. számú határozat Tiszavasvári Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 11/2020. (IV.7.) KT.sz. rendelet, Tiszavasvári Város Szabályozási Terveinek és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról.

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető. Azóta több alkalommal került módosításra, kiegészítésre a hatályos TRT. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés ba) pont felhatalmazásával az Önkormányzat Képviselőtestülete döntésével kiemelt fejlesztési területekké nyilváníthatja a módosítás alá vont területeket beruházás megvalósítása érdekében.

Hatályos településképi védelmi eszközök

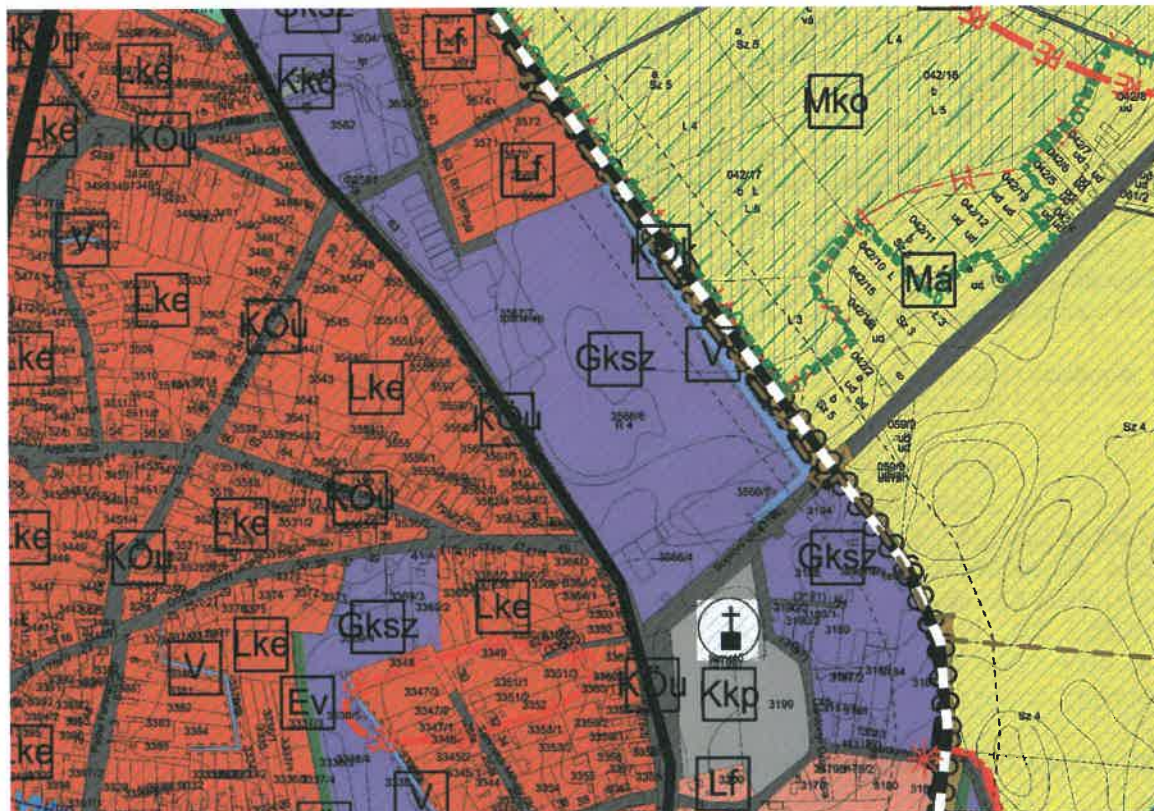
- Tiszavasvári város településképi védelméről szóló 9/2020. (IV.1.) önkormányzati rendelete

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet lehetővé tette helyi kiemelt fejlesztési területté történő döntéseket, és ennek értelmében a szükséges településrendezési eszközeinek a módosítását az egyszerűsített eljárás előírásainak megfelelően kezdeményezheti és folytathatja le az Önkormányzat.

A lakosság bevonása a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet előírásai szerint történik.

Tiszavasvári Város Önkormányzata 2020-ban hagyta jóvá jelenleg hatályos Településszerkezeti tervét és annak leírását. Tiszavasvári Város Képviselő Testülete 11/2020. (IV.7.) önkormányzati rendeletével fogadta el Tiszavasvári Város igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terveit és Helyi Építési Szabályzatát.

Jelen tervezéssel érintett ingatlan gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület a szabályozási terven Gksz jellel jelölt, építési övezetbe tartozik. Tárgyi tömb ingatlanjai magántulajdonban állnak. A telkek térmértéke változatos, de általában 5000 m²-től indulnak. A beépítettség – a beépített telkek esetében – 20-30% körül mozog. A telekméretek a mélység tekintetében is változatos 30 m-től a 195 m-ig szóródik, telekszélesség általában 30 m-től indul, de a vannak 100 m feletti telektestek, melyek további telekalakítása lehetséges.



JELMAGYARÁZAT:

RESPITARE STANT TERDULTEK:

Lakóterület		
Külvárosias lakóterület	Lk	
Kertvárosias lakóterület	Lke	
Fakusias lakóterület	Lf	
Vegyes terület		
Településközpont vegyes terület	Vt	
Gazdasági terület		
Gazdasági kereskedelemi szolgáltató terület	Gkaz	
Ipart terület	Öip	
Egyéb ipari terület	Ge	
Ödösterület		
Üdülőkészítés ödösterület	Öö	
Hétfelhővezetés ödösterület	Öh	

Wiederholungsfortschritt

[illegible]

Településszerkezeti vizsgálat, forrás: saját szerkesztés, hatályos terv

Az Pentaker Kft. termelő tevékenységet nem kíván végezni a módosítással érintett területen, csak tárolás, raktározás, és a tevékenység adódó kiszállításokat, kereskedelmet kívánja a folytatni.

Fotódokumentáció



Soproni u. – Petőfi u. kereszteződése



Soproni u. a belterület felé



Soproni u. a külterület felé – tervezéssel érintett ingatlanok

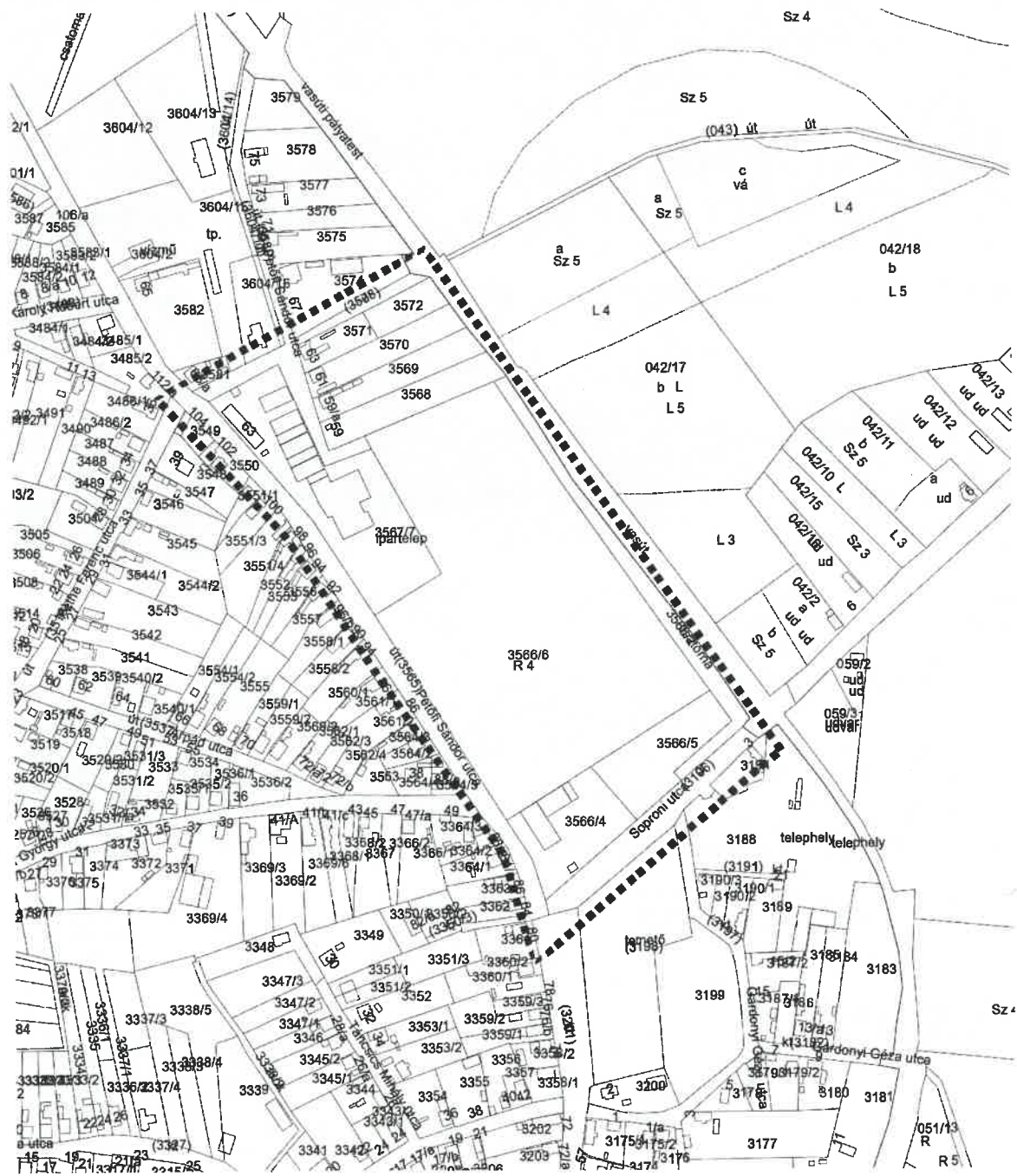


Petőfi S. u., jobbra a 3566/6 hrsz-ú, kijelölt gazdasági terület

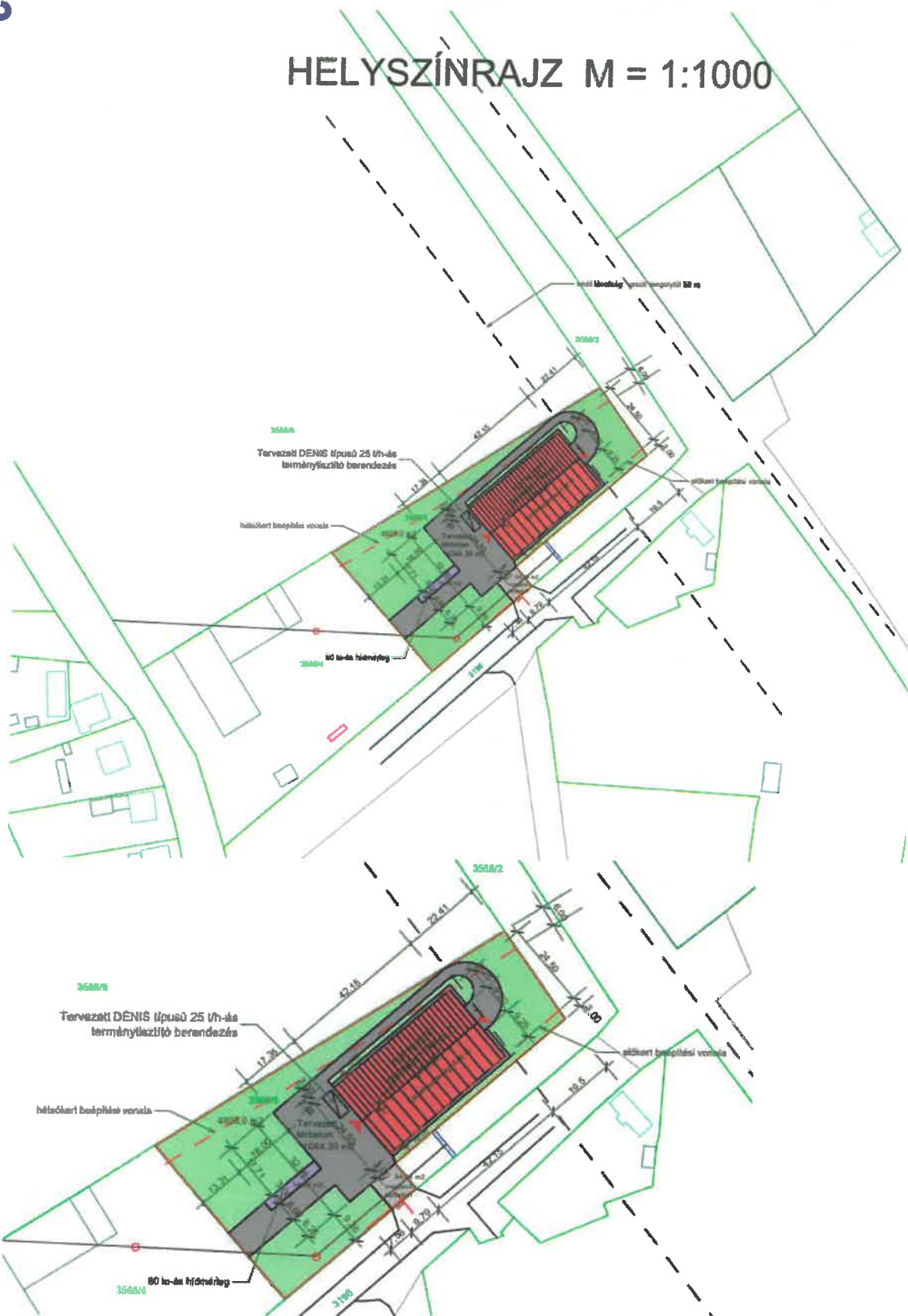


Petőfi S. u., jobbra a 3567/7 hrsz-ú iparterület

„Alaptérkép”



HELYSZÍNRAJZ M = 1:1000



Pentaker Kft., építész helyszínrajz, forrás: építész tervező

Építési övezet: Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz-3)

Beépítési mód: szabadon álló

Maximális beépítettség mértéke: 40 %

Megengedett maximális épületmagasság: 6,00 m

Aktív zöldfelület minimum: 25 %

Címe: 4440 Tiszavasvári, Soproni u.

Helyrajzi száma: 3566/5

Művelési ága: kivett beépítetlen terület

Területe: 4805 m²

BEÉPÍTETTSÉGI SZÁMÍTÁS:

Telek területe: 4805 m² Iiad tulajdonilap

Beépítési adatok:

Jelenlegi beépített alapterület: A telek jelenleg beépítetlen.

Tervezett Terménytároló épület megépítése utáni alapterületek:

Új terménytároló: 24,50 m x 42,15 m = 1.032,68 m²

1.032,6 m² / 4.805 m² = 0,2149 x 100 = 21,49 %

Tervezett építés utáni beépítettség százalék: 21,49 % ≤ 40 Megfelel

Meglévő burkolt felület összesen: 84,24 m²

Tervezett burkolt felületek:

Tervezett épület körüli betonjárda összesen: 101,00 m²

Tervezett hidmérleg: 54,00 m²

Tervezett beton térburkolat összesen: 1.084,39 m²

Tervezett burkolt felület összesen: 1.239,39 m²

Meglévő és tervezett burkolt felülete összesen: 1.323,63 m²

Zöldfelület számítás:

Zöldterület = Ingatlan területe - Beépített terület - Burkolt felületek

Ingatlan területe: 4.805 m²

- Beépített terület: - 1.032,68 m²

- Burkolt felületek: - 1.323,63 m²

Összesen: 2.448,70 m²

2.448,70 m² / 4.805 m² = 0,5096 x 100 = 50,96 % > 25 % Megfelel

Pentaker Kft., műszaki leírás részlet, forrás: építész tervező

A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Környezetvédelmi javaslat

A tervezési terület, a módosítások a településképet-karaktert nem befolyásolják, mivel kismértékű korrekciókat jelentenek, melyek a területek jelenlegi jellegével összhangban állnak, a Város településszerkezeti tervét, a település kialakult szerkezetét kismértékben, de úthálózati és morfológia szerkezetét nem változtatja meg. A javasolt fejlesztések az országos fejlesztési tervek és lehetőségek alapján beleesik a településfejlesztési koncepció és a településrendezési tervek által befogott időtávatba, így ebben az időszakban a terület további átalakulásával nem kell számolni. A jelölt fejlesztési területek morfológiailag olyan helyzetben vannak, amelyek a településképet, a település megjelenését, kompaktságát nem zavarják.

A Pentaker Kft. – 4440 Tiszavasvári, Kossuth L. u. 66. – és a Sotiva Seed Kft. – 4440 Tiszavasvári Petőfi u. 63/A. – 3566/5 hrsz-ú ingatlanon kialakítandó telephely vonatkozásában, településrendezési terv módosítás iránti kérelemmel fordulnak a település önkormányzatához. A Pentaker Kft. a ingatlanon terménytárolás, raktározási tevékenységet kíván kérelmező kialakítani, melyhez az építési engedélyezési tervdokumentációt is elkészítette. Kérelmező termelő tevékenységet nem kíván végezni a módosítással érintett területen, csak tárolás, raktározás, és a tevékenység adódó kiszállításokat, kereskedelmet kívánja a folytatni.

A környezetvédelmi követelmények teljesülése érdekében a szerkezeti és szabályozási terv előírásait be kell tartani, illetve a beépítés és környezethasználatot az elvárható legjobb technika (BAT) alapján kell megvalósítani. A felmerülő környezetvédelmi igényeket, követelményeket az övezeten, ingatlanon belül kell biztosítani. Az építési helyeken biztosítani kell a rendelkezésre álló infrastrukturális ellátottságot (víz, energiaellátás, közlekedési szerkezet, településgazdálkodás, szenny-, és csapadékvíz elhelyezés). A település-környezeti feltételek biztosítottak, a hatások nem jelentősek. Tiszavasvári közigazgatási területére vonatkozó környezetvédelmi szempontú értékelést igénylő tervi változás nem jelentős mértékű.

A környezet igénybevételének hatása a környezeti elemekre

A környezet igénybevételének a minimalizálása a cél, azaz olyan környezetbarát beépítés kialakítása, amely a fenntartható fejlődést is biztosítja.

A talajt érő közvetlen hatások

A beruházások során be kell tartani a 2007. évi CXXIX. tv. (a termőföld védelméről) 43. § (1) bekezdésének előírásait, amely a környező mező gazdaságilag hasznosított területen a talajvédő gazdálkodás feltételei nem romolhatnak, a termőföld talajidegen anyagokkal nem szennyeződhet.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet intézkedik, mely szerint Tiszavasvári település a 10. zónába tartozik.

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A talajéletet és a talajszerkezetet érintő közvetlen hatásként jelentkezik a munkaterület kialakítása, a kitermelt termőföld és az alapkőzet átmeneti deponálása. A tereprendezés alá vont területről mind a kevert föld, mind a humuszréteg külön fog deponálásra kerülni. A földmunkákat úgy kell megtervezni és végrehajtani, hogy a kivitelezés közben a csapadék és egyéb víz a földműben és környezetében kárt ne okozzon.

A talajba csak olyan anyagok (beton, homokos kavics) kerülnek elhelyezésre, melyek nem tartalmaznak káros vagy mérgező összetevőket, csak olyan komponensei vannak – kavics, cement, víz – amelyek a természetben is megtalálható szerves anyagok. Mindezek az anyagok a környezetet, talajt, élő vizeket, levegőt, élővilágot nem szennyezik, a természet biológiai folyamatait nem befolyásolják. Az építési munkák a felszíni vizek minőségére várhatóan nem lesznek hatással. Mivel a vonatkozó magasabb szintű rendeletek és helyi előírások szerint is a meglévő közmű hálózatokra kötelező rácsatlakozni, illetve területhasználatától függően legalább részleges (településközpontban teljes) közműellátottságot kell biztosítani, így a különböző vízfolyások, talajvíz szennyezése minimalizálódik.

A terület érzékenységi besorolása

A vizsgált terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § és 2. számú mellékletével összhangban, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében Tiszavasvári település az „érzékeny” kategóriába tartozik. A kivitelezésnél és a végleges üzembe helyezést megelőző munkálatoknál stb. a felszín alatti vizek védelmében a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani. A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében a létesítmények kivitelezésénél, üzembe helyezésénél úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg szennyezettsége a 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket ne haladja meg.

Zaj- és rezgésvédelem

A közvetlen hatásterületet, vagy a tevékenység zajvédelmi szempontú hatásterületét a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. §-a definiálja. Megállapítható, hogy terület zajvédelmi szempontból nem számít terhelésnek, ezáltal a zajterhelés külön vizsgálata nem indokolt.

Összegzés

A településrendezési terv olyan fejlesztéseket nem tartalmaz, amelyek közvetlenül, vagy közvetve olyan hatást okozhatnának, amely a környezetterhelést fokozná, vagy a természeti erőforrásra kedvezőtlenül hatna.

Olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következményekkel járhatnak (különösen azok, amelyek olyan, befektetői, termelői vagy fogyasztói magatartást váltanak ki, vagy ösztönöznek, illetve egyéb olyan tendenciákat erősítenek, amelyek természeti erőforrás igénybevételéhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybevevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek, vagy ha kumulatív hatások lépnek fel);

- A településrendezési terv olyan nagyarányú fejlesztéseket nem jelöl ki, amelyek fenti folyamatokat kiválthatnák.

Az előző pontok szerinti meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése;

- A fent említett pontok alapján ilyen következményekkel nem számol a terv.

A környezeti elemre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre);

- A településrendezési terv fő alappillérenek tekinti a kialakult környezeti elemek megőrzését, legalább szinten tartását, hosszútávon pedig mindezek javítását irányozza elő.

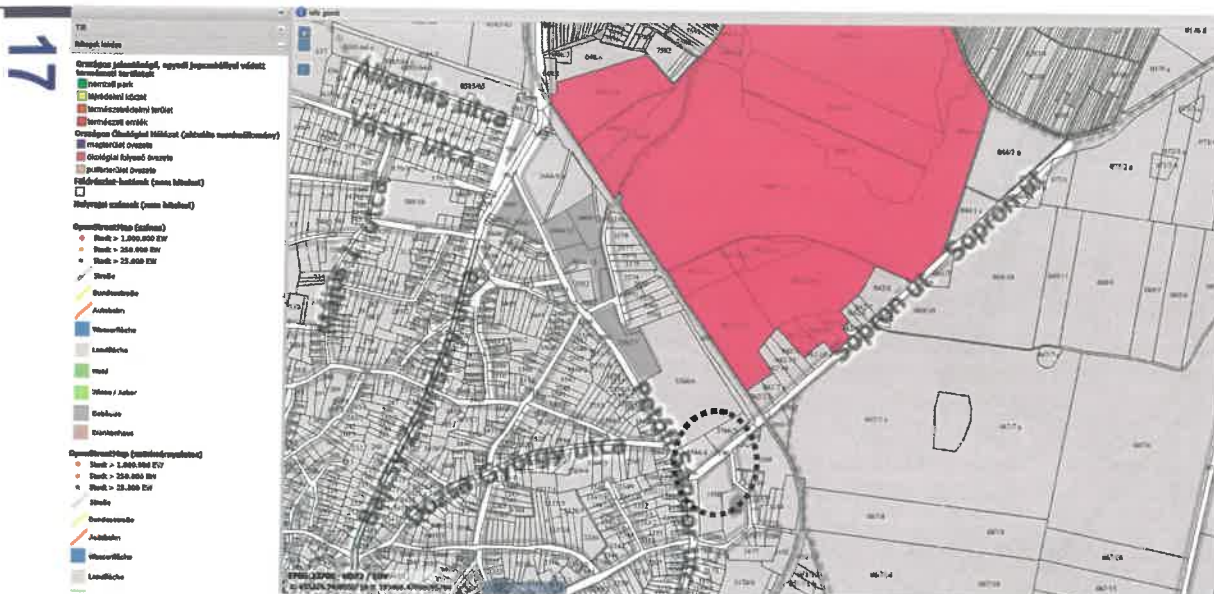
Környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra településre, klímára, természeti (ökológiai rendszerre), a biodiverzitásra;

- A rendezési terv olyan léptékű fejlesztést nem tartalmaz, mely a fent leírtakra hatással lenne.

Ökológiai Hálózat állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire;

- A településrendezési terv az országosan és helyileg védett területeket jelöli a terv készítése során mindazokat figyelembe veszi, valamint azok megőrzését, fenntartását fő feladatának tekinti. A terv olyan fejlesztéseket nem tartalmaz, mely a védett területeket érintené, az ott lévő kialakult élettérre káros hatással lenne.

Az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra, a terv nem számol fent leírtak negatív hatásával.



Országos ökológiai hálózat érintettsége, forrás: OKIR

Termőföld védelme

A módosítással érintett tömb a hatályos terv szerint kijelölt beépítésre szánt terület. Figyelembe vette az Önkormányzat „a termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX tv. (továbbiakban Tftv) előírásait is. A tervezési területek művelés alatt nem álló, kivont területek, tehát a módosítás termőföldet nem érint.

Örökségvédelem

Tiszavasvári Város Örökségvédelmi hatástanulmánya 2020. évben készült el, a településrendezési terv akkori készítésével egy időben. A Város örökségvédelmi hatástanulmányának jelen módosítással összefüggő kiegészítésére szintén nem volt szükség.

Közlekedés

A rendezési terv nem érinti a közlekedésfejlesztést. A tömb megközelítése továbbra önkormányzati közútról történik. A szabályozási területen kialakított közlekedési létesítmények műszaki paramétereit a tervezéskor érvényben levő Útügyi Műszaki Előírások és hatályos törvények, jogszabályok előírásainak megfelelően kell megvalósítani. A közlekedési utak az UT 2-1.201:2008 Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírás alapján kerültek tervezési osztályba sorolásra, a környezeti körülmény és tervezési sebesség az adott fejlesztés megvalósításakor határozandó meg.

Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

A rendezési terv módosítás nem érinti a vízrendezés kérdését, a hatályos tervhez képest változás nem lesz. A területen a csapadékvíz döntően elszikkad, a közút burkolt felület, a tervezési terület szántó jellegű terület, és jellemzően sík.

Vízellátás

A rendezési terv módosítás nem érinti a vízellátás kérdését Tiszavasvári területén az ivóvízhálózat kiépült. A közműves vízellátásról kijelenthető, hogy a megfelelő vízminőség biztosítása mellett a mennyiségi igények a településen, település és a tervezési területek vonatkozásában, továbbra is kielégíthetők.



Közműtérkép – forrás: E-közmű

Szennyvíz-elvezetés

A rendezési terv módosítás nem érinti a szennyvíz-elvezetés kérdését, a mennyiségi igények a településen, település és a tervezési területek vonatkozásában, továbbra is kielégíthetők.

Táv-, és hírközlés javaslat

A rendezési terv módosítás nem érinti a táv-, és hírközlés kérdését, a mennyiségi igények a településen, település és a tervezési területek vonatkozásában, továbbra is kielégíthetők.

Elektromos ellátás

A település villamos energia ellátása 22 kV-os légvezetékes hálózatról van ellátva. A településen a hálózat kiépítettsége teljes, minden újonnan jelentkező igényt ki tudnak elégíteni.

Gázellátás

A rendezési terv módosítás a gázellátás kérdését nem érinti.

Ásványvagyon-védelem

Jelen eljárásban az ásványi nyersanyag és a földtani közeg védelme szempontjából nem merül fel előírások érvényesítésének szükségessége.

Katasztrófavédelmi javaslat

A település jelenlegi úthálózata olyan paraméterekkel rendelkezik, amely alkalmas tűzoltó járművek, valamint műszaki mentést végző gépjárművek közlekedésére. A jelen módosítással érintett rész szabályozási szélességi méretei az átsorolást követően nem változnak, a műszaki paraméterek, mint útszélesség, gyalogos közlekedés kialakítása rendszerezik az egyes közlekedési útvonalakat, jobban segítik a tűzoltójárművek közlekedését. Az építmények megfelelő közúti kapcsolata biztosított, illetve a tervezés során biztosítható, az úthálózat megfelel az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak. A településrendezési terv az érvényes törvények, rendeletek, MSZ és ágazati szabványok figyelembevételével készült el, melyeknek az előírásait betartja. Tiszavasvári Város a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011.(XII.29.) BM rendelet módosítására kiadott 61/2012.(XII.11.) BM rendelet 1. melléklete alapján II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Ennek megfelelően – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXCVIII. törvény végrehajtására kiadott 234/2011.(XI.10.) Korm. rendelet 2.sz. melléklete szerint a településen a lakosság központi riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása indokolt. A településen kijelölt életvédelmi létesítmény nincs.

Fenntartható-fejlődés javaslat

Tiszavasvári Város esetében a globális szintet az OTRT alapján, a településnek az azzal való egyezőségével lehet biztosítani. A regionális szintet ma már a – Kistérségi koncepció hiánya mellett – Megyei Területrendezési tervvel lehet értelmezni. A Megyei Hosszútávú Koncepciónak a térséggel együtt Településrendezési terv is eleget tesz. A kialakult településszerkezet megtartása és óvatos továbbfejlesztése a meglévő települési épített értékek védelme, a terep adta adottságok, a kultúra megőrzése mellett terepet ad a terv a mai kor adta új technológiák kiépítésének, például a környezethasználat előtérbe kerülése. Mindezt a települési-térségi összefogás segítségével kell megoldani.

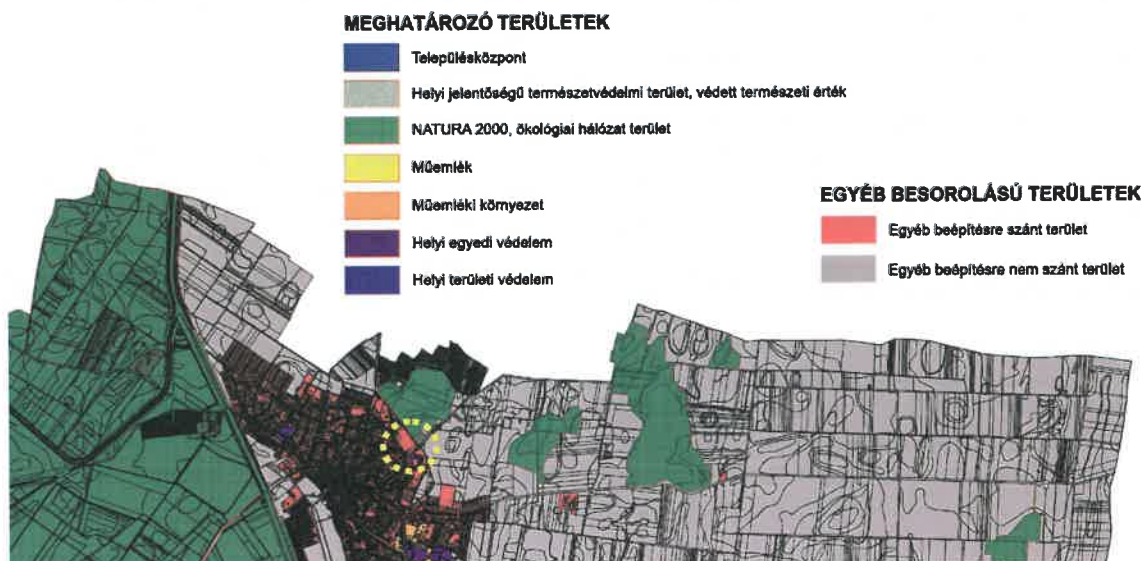
Az alátámasztó munkarészek érintettsége

1.	Tájérendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalkítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Településszerkezeti tervet nem érint a módosítás, jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt, számítás nem készült.

Településképi Arculati Kézikönyvvel és a Településképi rendelettel való összhang

TISZAVASVÁRI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2020. (IV.1.) önkormányzati rendelete Tiszavasvári Város településképiének védelméről szól. Tiszavasvári településképi arculatának vizsgálatakor négy eltérő karakterű településrészt határoztak meg. A település közigazgatási területén több eltérő karakterű településrész található: melyből az egyéb beépítésre szánt terület, az egyéb besorolású területek tartozik, tehát nem meghatározó terület. A tervezési terület ebbe a kategóriába tartozik.

MEGHATÁROZÓ ÉS EGYÉB BESOROLÁSÚ TERÜLETEK



Településképi szempontból meghatározó területek – forrás: rendelet 4.sz. melléklet

A módosítással érintett területek nem tartoznak a településképi szempontból meghatározó területek közé.

A tervezett TrT. módosítás, a fenti szempontoknak megfelel, a jóváhagyott Településképi Arculati Kézikönyv, és a jóváhagyott Településképi rendelet előírásai szerint készült el.

A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

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) A tervezési feladat, a terv, illetve program célja

Tiszavasvári Város Petőfi S. u. – Soproni u. – belterületi határ – 3573 hrsz-ú út által határolt tömb TRT. módosítása. A Pentaker Kft. – 4440 Tiszavasvári, Kossuth L. u. 66. – és a Sotiva Seed Kft. – 4440 Tiszavasvári Petőfi u. 63/A. – 3566/5 hrsz-ú ingatlanon kialakítandó telephely vonatkozásában, településrendezési terv módosítás iránti kérelemmel fordul a település önkormányzatához. A Pentaker Kft. az ingatlanon terménytárolás, raktározási tevékenységet kíván kérelmező kialakítani, melyhez az építési engedélyezési tervdokumentációt is elkészítette.

b) A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége

A tervezett épületelhelyezés a hatályos településrendezési tervnek nem felel meg, ezért kérelmezték annak módosítását. A terület tervezett besorolása, jelenleg gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület (övezeti jel: Gksz-3) övezete. A tervezett terület-felhasználás gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület (övezeti jel: Gksz-2) övezet lesz. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni nem fog, tehát településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást nem érinti a módosítás, de szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot érint a korrekció.

Övezeti besorolásának típusa és az építmény-elhelyezés feltételeinek meghatározása, biztosítsa a környezet megfelelő védelmét, valamint lehetővé teszi az épületek gazdasági funkciójú megvalósítási lehetőségét, és az építészeti és természeti értékek figyelembevételével meghatározott léptékű infrastruktúra-fejlesztést. A jelenlegi fejlesztés célja még zöldfelület rendszer kiépítése, valamint a környezetbarát térszerkezet kialakítása is tárgyi ingatlanokon. A javasolt TRT. módosítás indokolt, a gazdasági, építészeti, környezetvédelmi és szabályozási szempontok összességének figyelembevételével kialakítható optimális hasznosítás módja és az új épület építése.

A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRE-módosításokat. A tervezési területeknek katasztrófavédelmi érintettsége nincs. A módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított szabályozási terv révén, a területek hasznosításához szükséges terület kijelölés lehetőségével, az önkormányzati és egyéb vállalkozói tevékenység bővíthet a településen, mely újabb munkahelyeket teremtvé javítja a település versenyképességét.

c) a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésére álló és általa adható információ

A tervezett módosítás során a településszerkezeti terv és leírás, illetve a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása indokolt. Tárgyi TRT. módosítás, az épített környezet, táj-, és közlekedés alátámasztó munkarészeit érintheti.

A tervezett módosítások során, az alábbi szempontokat kell érvényesíteni:

- a településen és a területen nyilvántartott régészeti helyek, a tájhasználat egységes védelme biztosítható,
- az építésre vonatkozó közműellátási kötelezettségek biztosítják a levegő, a talajfelszín, a talaj, a víz, a talajvíz védelmét, a természet, a táj zavartalanágát, az épített környezet, a műemlékek, helyi értékek védelmét, nem váltanak ki a környezetre káros hatást, megőrzik, fenntartják a környezet jelenlegi minőségét a jövő generációi számára.
- tulajdonos köteles a terület, az épületek, építmények biztonságos használatáról gondoskodni.

A táj és település egymáshoz viszonyított kapcsolata harmonikus, a Város kiváló környezetminőséggel rendelkezik, ahol védett természeti értékek, régészeti területek, műemlékek találhatók. A tervezési területen nagy kiterjedésű régészeti területek nem találhatók.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti országos, kiemelt térségi és a megyei övezetek érintettségének meghatározásához készített dokumentáció Tiszavasvári Város Önkormányzatának megrendelése alapján.

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;

- Negatív hatása nincs.

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;

- Egyéb tervet vagy programot nem befolyásol.

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

- Nem. Figyelembe lett véve, a fenntartható fejlődés elősegítése.

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

- Nem.

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

- Nem.

2. A várható környezeti hatások

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

- Minimális állandósult hatást vált ki.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

- Nem jelentős a hatás, felerősítés, összeadódó hatás nem várható.

c) az országhatáron áttérjednek;

- Nem.

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

- Nem.

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

- Csak a tervezéssel érintett ingatlanok, vagy a szomszédos külterületi részek.

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

- Nem.

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

- Nem.

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

- Nem.

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

- Figyelembe lett véve, nem sérülékeny terület

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

- Nem.

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

- Nincs

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

- Visszafordítható hatás, a fenntartási időszak végén.

A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi megállapítás tehető:

- a tevékenység a lehetőségekhez képest természetvédelmi szempontból megfelelő rendszerben történik, ugyanis a Natura 2000 területek esetében jelentős értékeket őrző részeket NEM érint;

- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található közösségi jelentőségű (Natura 2000) fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;
- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található nem közösségi jelentőségű (Natura 2000) védett fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;

Hatásterület és jellemzése

A közvetlen hatásterület az egyes hatótényezőkhez hozzárendelhető területek, amelyek lehetnek a földbe, vízbe, levegőbe való egyes anyag- vagy energiakibocsátások terjedési területei, valamint közvetlen igénybevételének területei. A közvetett hatásterület a közvetlen hatások területein bekövetkező környezeti állapotváltozások miatt továbbterjedő hatásfolyamatok terjedési területe. Tárgyi módosítás esetén a TRT. módosítás hatásterülete: az alaptérképen körülhatárolt területek. A közvetlen hatásviselő terület a szabályozással érintett telkek.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet intézkedik, mely szerint Tiszavasvári település a 10. zónába tartozik. A tervezett tevékenység kapcsán a határértékek átlépésével nem kell számolni.

Hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodás szabályait a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szabályozza. A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet rendelkezik.

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A vízgazdálkodással kapcsolatos általános előírásokat a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szabályozza. A területen végzendő munkákhoz kapcsolódó, a terület felszíni, felszín alatti vizeinek védelmét a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet; a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet szabályozza. A talajéletet és a talajszerkezetet érintő közvetlen hatásként jelentkezik a munkaterület kialakítása, a kitermelt termőföld és az alapkőzet átmeneti deponálása. A tereprendezés alá vont területről mind a kevert föld, mind a humuszcéteg külön fog deponálásra kerülni. A földmunkákat úgy kell megtervezni és végrehajtani, hogy a kivitelezés közben a csapadék és egyéb víz a földműben és környezetében kárt ne okozzon. Mindezek az anyagok a környezetet, talajt, élő vizeket, levegőt, élővilágot nem szennyeznek, a természet biológiai folyamatait nem befolyásolják. A beruházási munkálatok a felszíni vizek minőségére várhatóan nem lesznek hatással. A terület közelében vízgazdálkodási terület ugyan található, de a terület csapadékvizei nincsenek hatással a vízfolyások mennyiségi, minőségi viszonyaira. A területnek a vízfolyásokkal közvetlen összeköttetése nincs. A vizsgált terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § és 2. számú mellékletével összhangban, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében Tiszavasvári település fokozottan érzékeny kategóriába tartozik. A beruházási területek a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet 5. §-a és a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer (Mepar) szerint, továbbá az 5. § (1) e) pontja szerint nitrátérzékeny terület.

Természetvédelem

Természetvédelmi vonatkozásban a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földterületekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet előírásait kell figyelembe venni.

Natura 2000

A vizsgált tömbök területe nem természeti, nem természetvédelmi, nem ex-lege terület, nem tartozik a NATURA 2000-es területek közé sem madárvédelem, sem pedig élőhelyvédelem szempontjából, továbbá a módosítás nem érinti a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezeteit sem. A területen és a környezetében tájképi értékek vagy egyedi tájértékek nincsenek.

Nemzeti Ökológiai Hálózat

A jogszabályi háttér az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet adja. A tervezett módosítás az ökológiai hálózatot nem érinti. A beruházás során a tájalkotó tényezőkben érdemi mennyiségi változás nem következik be, tájrészlet viszont kiegészül néhány újabb tájelemmel (burkolt terület, épület, zöldfelületek,) azonban a nanochorban végbemenő ilyen mértékű és minőségű változás a tájrészlet egészének tájkarakterét – a környező kialakult települési karakter miatt – nem befolyásolja. A rendezési terv módosításával valószínűsíthetően természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki. A létesítmények építését követő tereprendezés után a területen a zöldfelületek kialakításával, rendszeres karbantartásával az adventív növények terjedése megakadályozható. A tervezési folyamatban az alábbi elveket rögzítettük:

- a tervezendő létesítmények nem szolgálhatnak a természetvédelemmel ellentétes érdekeket,
- védett területeken történő beavatkozások esetén a természetvédelmi működtetés szempontjai prioritást élveznek,
- amennyiben a beavatkozás és/vagy az üzemelés kedvezőtlen hatásokat eredményez, vagy a védelmi helyzet javítását nem szolgálja, az elővigyázatosság elve szerint a tervezett beavatkozás elhagyásra került, vagy más megoldás került kidolgozásra,
- úgy tekintettük, hogy a tájgazdálkodási létesítmények megfelelő működtetéssel és karbantartással már önmagukban teljesítik, de egyben elő is segítik a környezetileg kedvezőbb gazdálkodási gyakorlat kialakulását.

Zaj- és rezgésvédelem

A közvetlen hatásterületet, vagy a tevékenység zajvédelmi szempontú hatásterületét a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. §-a definiálja. Határértéket meghaladó zajterheléssel nem kell számolni.

Hatások

Társadalmi hatása, hogy a területen csak olyan tevékenységek folytathatók, melyek során a zavaró jellegű területektől való védelem, táji környezet jelentős többlet terhelését nem eredményező beruházások megvalósulása biztosított. Gazdasági hatása, hogy a jelenlegi tervek által megengedett fejlesztés gazdaságélénkítő hatása elmarad, lényeges szempont ezen gazdaságélénkítő hatásokat inkább felerősíteni, a módosítások által. Költségvetési hatása az esetleges vállalkozói tevékenységből adódóan, a helyi adóbevételek elmaradása, bár az csak további, konkrét vizsgálatokkal állapítható meg, hogy ennek mekkora része a más, helyi vállalkozásoktól elszívott rész.

Összegzés

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti örökségre) csökkennek. A régészeti lelőhelyen történő bármely beavatkozás visszafordíthatatlan következményekkel jár a lelőhelyre nézve. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan. A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint a területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. A környező régészeti területekre negatív hatást nem gyakorol. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Tiszavasvári Város önkormányzata képviselő-testületének 9/2020. (IV.1.) KT.sz. önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez. Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

A tervezett módosítások az egyes módosítással érintett területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében a területek jelenlegi hasznosítását nem változtatja meg, a lakosság, a vállalkozások életében, a település életében az üzleti célú felhasználás miatt, a terület hasznosítása vonatkozásában javulás várható, a környezetre negatív hatást nem gyakorolnak.

A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A szabályozást érintő általános elvek

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	Övezeti előírások és szabályozási terv módosítása
Tiszavasvári Város Petőfi S. u. – Soproni u. – belterületi határ – 3573 hrsz-ú út által határolt tömb	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLAP
	Szabályozási terv Jóváhagyva: Tiszavasvári Város Polgármesterének 11/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelete

A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA

A Pentaker Kft. – 4440 Tiszavasvári, Kossuth L. u. 66. – és a Sotiva Seed Kft. – 4440 Tiszavasvári Petőfi u. 63/A. – megrendelte Tiszavasvári Város közigazgatási területén, egy területet érintő településrendezési tervdokumentációjának elkészítését, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv). A tervezés során a módosítást és az eljárásrendet tekintve, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésben (továbbiakban rendelet) meghatározott egyszerűsített eljárás keretein belül javasolt lefolytatni.

Az ingatlanon terménytárolás, raktározási tevékenységet kíván kérelmező – Pentaker Kft. – kialakítani, melyhez az építési engedélyezési tervdokumentációt is elkészítette. A tervezett épületelhelyezés a hatályos településrendezési tervnek nem felel meg, ezért kérelmezték annak módosítását. A terület tervezett besorolása, jelenleg gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület (övezeti jel: Gksz-3) övezete. A tervezett terület-felhasználás gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület (övezeti jel: Gksz-2) övezet lesz a hatásterület vonatkozásában. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni nem fog, tehát településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást nem érinti a módosítás, de szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot érint a korrekció.

Az érintett terület övezeti előírásai:

A hatályos HÉSZ

33. § (1) A gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület a szabályozási terven Gksz jellel jelölt, építési övezet, mely legfeljebb 9,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsődlegesen a környezetre jelentős zavaró környezeti hatást nem gyakorló, gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezetekben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:

a) nem tartozik a külön jogszabály szerint meghatározott környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedély, illetve környezetvizsgálat köteles tevékenységek közé;

b) védőövezet, védőtávolság igénye saját telkén belül biztosítható külön jogszabály szerint

c) a szomszédos telek rendeltetészerű használatát nem korlátozza.

(3) A kereskedelmi szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épületek a Gksz építési övezetben: az OTÉK szerinti épületek, kivéve üzemanyagtöltő állomás. A meglévő üzemanyagtöltő állomás megtartható, felújítható.

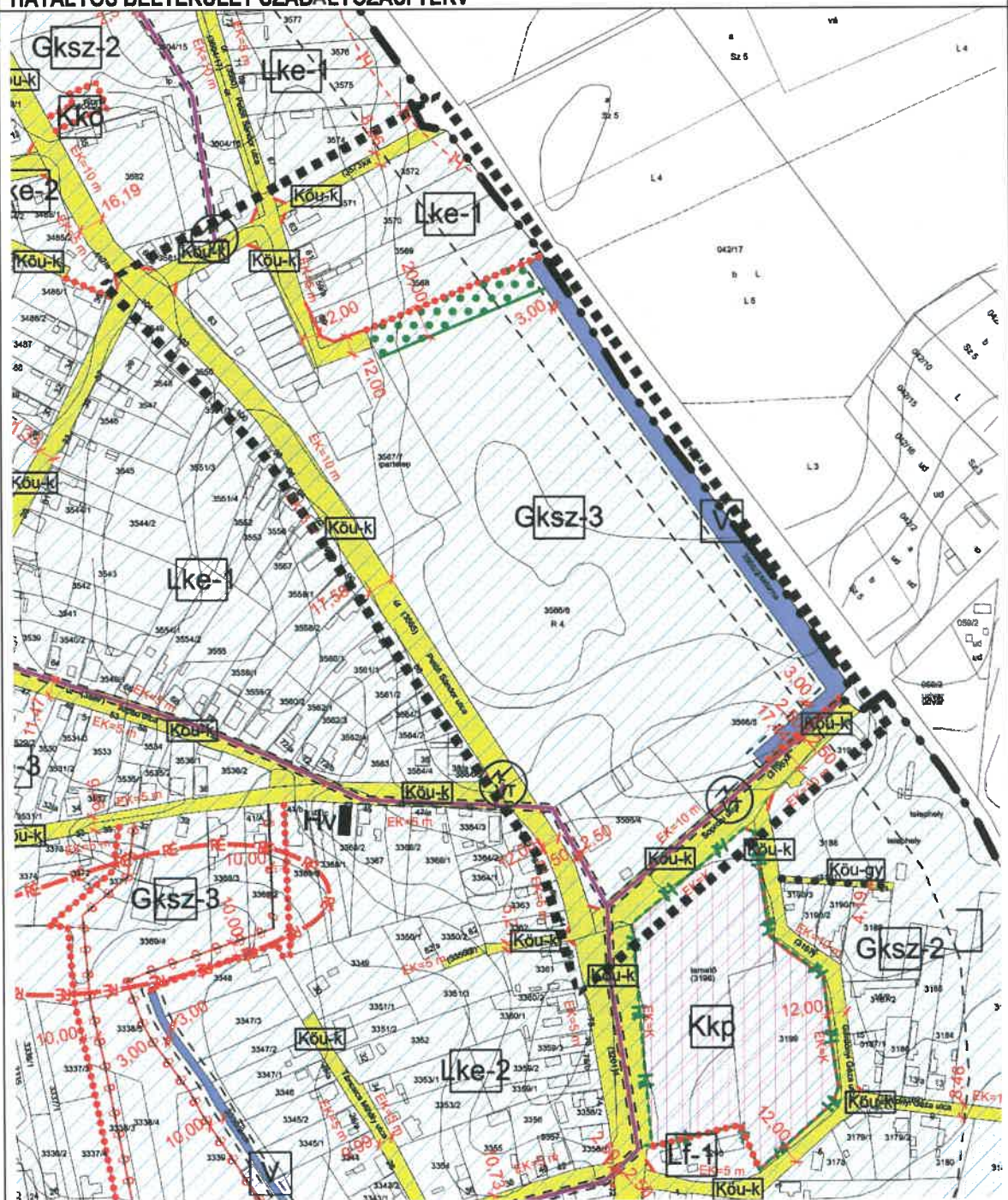
Gksz-2	SZ	40	25
	7,5	2000	

Tervezett övezeti előírások: A beépítési mód szabadonálló, az alakítható legkisebb telekterület 2000m², a minimális zöldfelület 25%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, legnagyobb beépítettség 40%.

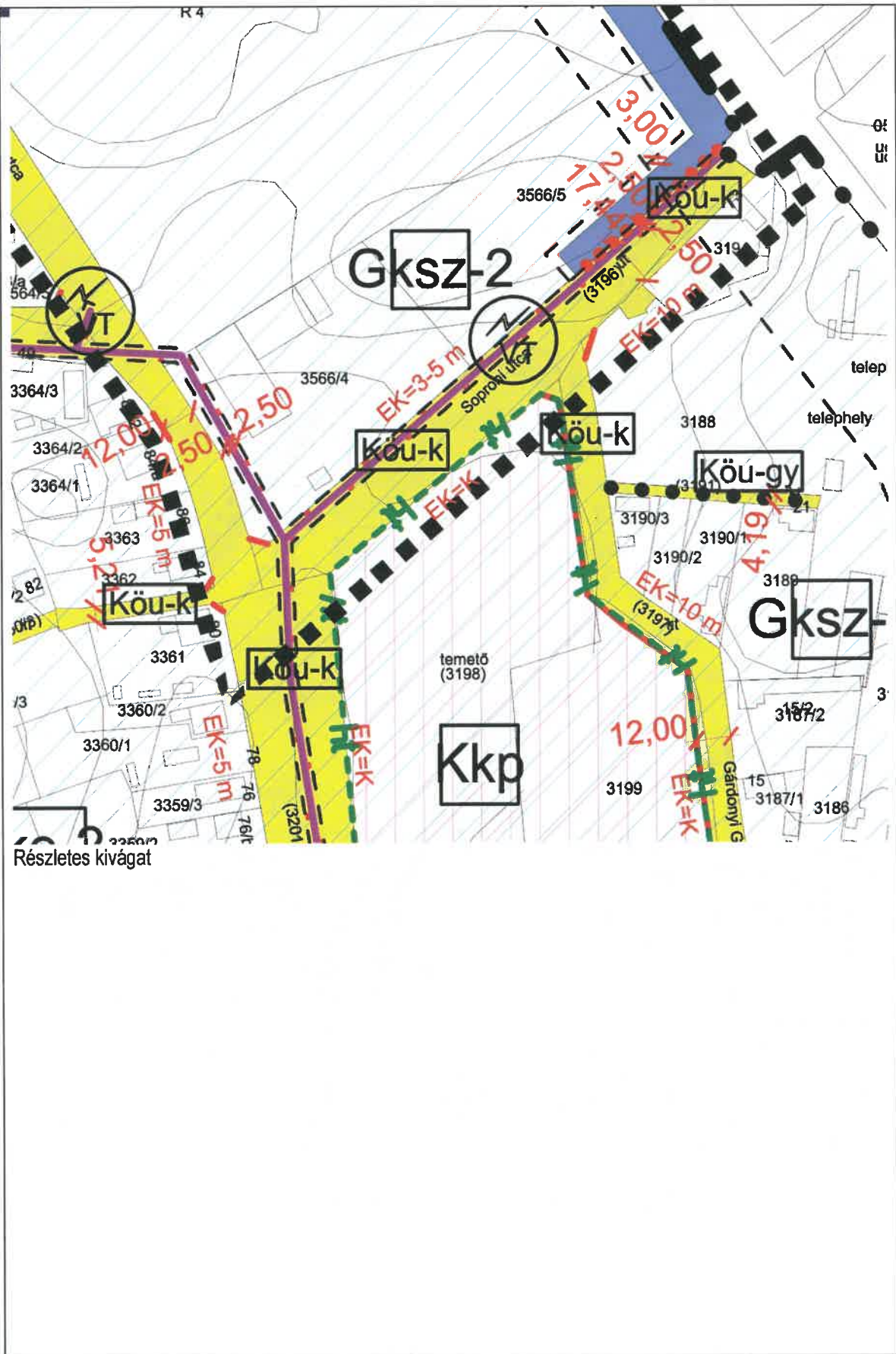
Javasolt módosítás az érintett tömb vonatkozásában:

- megengedett legnagyobb épületmagasság növelése 6,0 m-ről, 7,5 m-re
- az előkert értékének módosítás 10 m-ről, 3-5 m-re
- hátsókerti érték rögzítése 6,0-ban tárgyi telektömb esetében, 100 m alatti telekmélységnél

HATÁLYOS BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV



28



JELMAGYARÁZAT

JELMAGYARÁZAT:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterület	
Kisvárosias lakóterület	Lk
Kertvárosias lakóterület	Lke
Falusias lakóterület	Lf
Vegyes terület	
Településközpont vegyes terület	Vt
Gazdasági terület	
Gazdasági kereskedelmi terület	Gks
Ipari terület	Gip
Egyéb ipari gazdasági terület	Ge
Ödöktérület	
Ödökházass Ödöktérület	Öo
Hévígházass Ödöktérület	Öh
Különleges terület	
Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	Keü
Nagykiterjedésű sportlétesítmény terület	Ksp
Temető terület	Kt
Közmű- és hírközlési létesítmények területe	Kk
Strand terület	Kstr
Kégyeleti park területe	Kkp
Vásár, kiállítás és kongresszus terület	Kv
Oktatási központok területe	Kok
Szervezők területe	Kg

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Közelkedési és közmő területek	
Közfutak	Kdu
Vasúterület	Kok
Zöldterületek	
Közparkok területe	Zkp
Közkertek területe	Zkt
Erdőterületek	
Védelmi erdő területe	Ev
Vízgazdálkodással összefüggő terület	V
Különleges területek	
Magújuló energiatörvény hasznosításának céljára szolgáló terület	Ken

KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ ELEM

I. rendű közlekedési célú közterület	
II. rendű közlekedési célú közterület	
Közfutópályás közlekedési célú közterület	
Országos fő- és mellékút	Közfutópályás közlekedési célú közterület
Kiszolgáló út	Közfutópályás közlekedési célú közterület
Gyalogút	Közfutópályás közlekedési célú közterület

VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET

	219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti belső zóna
	219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti középső zóna
	219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti külső zóna

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEM

	Meglévő	Tervezett
Beltérületi határ		
Szabályozási vonal (tervezett köztérületi telekhatár)		
Szabályozási szélesség		
Építési övezet, övezet határa		
Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)		
Előírt mérete		
Kötelező megszűnő jel		
Beültetési kötelezettség határa		
Jelenlét felszíni perkoláló határa és tárolóhelyszáma		
Telek kötelező zöldfelület		
Gyalogút		
Kerékpárút		
Közfutópályás közlekedés		

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem	
Műemlék	
Műemléki környezet határa	
Műemléki környezet területe	
Régészeti érdekű terület határa	
Helyi művi értékvédelem	
Helyi jelentőségű védett érték	
Védett településszerkezet határa	

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Helyi táj- és természetvédelem

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa (meglévő)	
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület területe (meglévő)	
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa (javasolt)	
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület területe (javasolt)	

KÖRNYEZETVÉDELEM

Táj- és vízvédelem

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület területe	
Felszíni víz védvonal (töltés, gát)	
Beltérületi terület	
Vízbazis hidrogeológiai "B" védőövezet határa	
Egyéb	
Védőterület, védőtávolság, védősáv határa/területe	
Erdők övezete	

VILLAMOS ENERGIA KÖZMŰVEK

Kisfeszítésű villamos hálózati biztonsági övezet	
Villamosenergia transzformátor állomás	

ÖVEZETI JELEK

Lk-1	KT	40	40
	12,5	2000	

Lk-2	Z	40	30
	7,5	200	

Lke-1	O	30	50
	6,0	1000	

Lke-2	O	30	50
	4,5	500	

Lke-3	O	30	50
	6,0	500	

Lf-1	O	25	40
	6,0	1000	

Lf-2	O	30	40
	4,5	600	

Lf-3	SZ	25	50
	4,5	2000	

Vt-1	O	40	30
	9,0	1000	

Vt-2	Z	60	20
	9,0	700	

Vt-3	SZ	40	40
	9,0	K	

Vt-4	O	40	30
	6,0	1000	

Vt-5	SZ	50	40
	12,5	10000	

Vt-6	SZ	40	10
	6,0	7000	

Vt-1*	(O)SZ	40	20
	9,0	1000	

Vt-7	SZ(O)	60	20
	15,0	800	

Vt-8	I	40	30
	9,0	700	

Gip-1	SZ	30	40
	10,0	3000	

Gip-2	O (SZ)	30	40
	7,5	3000	

Gksz-1	SZ	40	20
	9,0	2000	

Gksz-2	SZ	40	25
	7,5	2000	

Gksz-3	O (SZ)	40	20
	6,0	1000	

Ge	SZ	50	25
	10,0	1000	

Üü-1	SZ	25	40
	6,0-9,0	10000	

Üü-2	SZ	25	40
	7,5	2000	

Üü-3	(O)SZ	20	40
	6,0	1000	

Üh-1	O	20	60
	4,5	360	

Ksp	SZ	15	50
	6,0	10000	

Kstr	SZ	20	60
	10,5	10000	

Vt-9	SZ	40	10
	6,0	800	

Kt	SZ	10	40
	6,0	10000	

Kkp	SZ	10	40
	6,0	K	

Keü	SZ	20	60
	9,0	5000	

Kvás	SZ	10	60
	6,0	K	

Kg	SZ	40	40
	3,0	500(K)	

Kokt	SZ	40	40
	7,5	5000	

Kkö	SZ	30	40
	6,0	K	

Köu	Közúti közlekedési terület		
-----	----------------------------	--	--

Kök	Kötőpályás közlekedési terület		
-----	--------------------------------	--	--

Zkk	Közkert		
-----	---------	--	--

Zkp	Közpark		
-----	---------	--	--

Ev	Védelmi erdőterület		
----	---------------------	--	--

V	Vízgazdálkodási terület		
---	-------------------------	--	--

K - kialakult állapot
 KT - kialakult telepszerű beépítési mód
 Z - zárt sorú beépítési mód
 S - sorházas beépítési mód
 SZ - szabadonálló beépítési mód
 O - oldalhatáron álló beépítés mód
 I - ikresen csatlakozó beépítés mód

Tiszavasvári Város Önkormányzata
.../2025.(... ..) önkormányzati rendelete
TISZAVASVÁRI VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló
11/2020. (IV.7.) önkormányzati rendeletének módosításáról

(1) Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés előírásában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,

(2) valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján a 11.sz. mellékletben meghatározott feladatkörében eljáró: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda; Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala; Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium, Vasúti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium, Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium, Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium; Állami Légügyi Főosztály; Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési és Ütügyi Osztály; Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály; Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály; Nemzeti Földügyi Központ; Honvédelmi Minisztérium, Hatósági Főosztály; Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály; Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály; Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzata; Hajdúnánás Város Önkormányzata; Polgár Város Önkormányzata; Újtikos Község Önkormányzata; Tiszadob Község Önkormányzata; Tiszadada Község Önkormányzata; Tiszalök Város Önkormányzata; Szorgalmatos Község Önkormányzata; Nagycserkesz Község Önkormányzata; Hajdúdorog Város Önkormányzata; Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017. (V.26.) önkormányzati rendelete alapján, a következőket rendeli el, valamint a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítész hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Tiszavasvári Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 33.§-a (12) bekezdéssel egészül ki:

(12) Tiszavasvári Város Petőfi S. u. – Soproni u. – belterületi határ – 3573 hrsz-ú út által határolt tömbben, a hátsókert legkisebb mérete 6,0 m-ig csökkenthető, amennyiben a telekmélység a telek legalább egyik oldalhatára mentén a 100 m-t nem éri el.

2.§

Az Ör. 1.sz. melléklet T-3b-1/2 jelű helyébe, jelen rendelet 1. sz. melléklet T-3b-1/2 jelű tervlap lép.

3. §

Ez a rendelet 2026. lép hatályba.

4. §

E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Balázs Csilla
polgármester

Dr. Kovács János
jegyző

A rendelet a kihirdetve: 2026..... hónap

Dr. Kovács János
jegyző

A tanulmánytervben foglalt észrevételek mellett, a Képviselőtestület számára, javasolható a TRT. módosítás.

