

# ELŐTERJESZTÉS

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2012. szeptember 13-án tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2004. (VI.23.) rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv hatályon kívül helyezéséről és az egységes szerkezetbe foglalt Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv megalkotásáról**

Melléklet: Állami főépítész nyilatkozata  
Környezeti értékelés  
Szabályozási terv – meglévő állapot  
Szabályozási terv – tervezett állapot  
Egyeztetési nyilatkozatok

A napirend előterjesztője: Dr. Fülöp Erik polgármester (előadó)

Az előterjesztést készítette: Dr. Köblös Ibolya (témafelelős)  
Dudás Ede mb. főépítész (témafelelős)

Az előterjesztés ügyiratszám: 2021-15/2012.

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

<b>Bizottság</b>	<b>Hatáskör</b>
Pénzügyi Bizottság	SZMSZ 2. sz. melléklet 2.49. pontja
Ügyrendi és Jogi Bizottság	SZMSZ 2. sz. melléklet 3.18. pontja

Az ülésre meghívni javasolt szervek, személyek: -

Egyéb megjegyzés:

.....

.....

Tiszavasvári, 2012. szeptember 6.

dr. Köblös Ibolya / Dudás Ede s.k.  
témafelelős

# TISZAVASVÁRI VÁROS JEGYZŐJÉTŐL

4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. sz.

Tel.: 42/520-556, 42/520-500, Fax.: 42/275-000 e-mail: [tvonkph@tiszavasvari.hu](mailto:tvonkph@tiszavasvari.hu)

---

---

Témafelelős: dr. Köblös Ibolya/ Dudás Ede

## ELŐTERJESZTÉS

### A Képviselő-testülethez

**Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2004. (VI.23.) rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv hatályon kívül helyezéséről és az egységes szerkezetbe foglalt Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv megalkotásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Tiszavasvári Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének (a továbbiakban: HÉSZ) Képviselő-testület általi, 2004-es rendelettel történő elfogadása óta több módosítási kérelem érkezett a rendeletben foglaltak (elsősorban övezeti besorolások) megváltoztatása iránt. Ezen módosítási eljárások közül négy a mai napig teljesen lezárult, a képviselő-testületi döntés megszületett, amelynek eredményeképpen a Helyi Építési Szabályzat szövege több ponton módosult. A rendelet szövegének módosításokkal történő egységesítése azonban ezidáig nem történt meg.

Tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy a jogszabályok tervezetének megszerkesztésére, valamint megszövegezésére vonatkozó szabályokat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény, valamint a 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet szabályozza, amelyek a korábbi szabályozáshoz képest jelentős változásokat írnak elő az önkormányzati rendeletek megszövegezésére, megszerkesztésére vonatkozóan is.

Fentiekre tekintettel szükségessé vált a Tiszavasvári HÉSZ jogszabály szövegezési szempontú felülvizsgálata, és a rendelet szövegének egységesítése.

Ugyanakkor a jelenleg hatályos – fentiekben említett – jogszabályok a rendelet egységes szerkezetbe foglalására nem adnak lehetőséget, ezért a jogszabályi előírásoknak megfelelően a 11/2004. (VI.23.) rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv hatályon kívül helyezése szükséges, egy új, az eddigi rendelet módosításokat tartalmazó, és a jelenleg hatályos jogszabály szerkesztési, szövegezési követelményeknek is megfelelő Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv megalkotásával.

A HÉSZ megalkotása során a korábban lefolytatott módosítási eljárásokban közreműködő megbízott települési főépítész Dudás Ede is részt vett.

Tájékoztatom továbbá a tisztelt képviselőket, hogy a Képviselő-testület 85/2011. (IV.14.) Kt. számú határozatával támogatta a Moravszki György Zsolt (Tiszavasvári, Dózsa György u. 41/a.) tulajdonában lévő 3369/2, /3, /4 helyrajzi számú és a Tiszamelléki Mélyépítő Kft. (Tiszavasvári, József Attila u. 40.) 3338/3, /4, /5 és 3339 helyrajzi számú ingatlanok meglévő telephelyek fejlesztése érdekében a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (a továbbiakban HÉSZ) módosítását, amely szerint a fenti helyrajzi számú ingatlanok Lke-1 (kertvárosias lakóterület övezet) övezeti besorolása GKSZ-3 övezetre (gazdasági, kereskedelmi szolgáltató övezet) módosuljon.

Az eljárás megindítását követően Dózsa György utcai lakosok egy része a módosítás a mezőgazdasági vállalkozás működését kifogásolta. A lakossági észrevételről tájékoztattuk a megbízott főépítészt, a levelet megküldtük a szakhatóságoknak, az állami főépítésznek, a beérkezett szakmai álláspontok ennek ismeretében készültek.

A terv egyeztetési eljárását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9.§-ában előírtaknak megfelelően lefolytattuk.

Az Étv. 9. §. (3) bekezdése szerinti egyeztetési (államigazgatási véleményezési) eljárása az említett joghely előírásai értelmében 2012. április 11-én lezárult. Ellentmondó vélemények nem érkeztek, így egyeztető tárgyalás nem vált szükségessé. Az elkészült szakmai vélemények az előterjesztés 4. számú mellékletét képezik.

***Az államigazgatási véleményezés folytán szükségessé váló kiegészítéseket, javításokat a terven átvezettük, majd az Étv. 9. §. (6) bekezdésében előírtaknak eleget téve szakmai véleményezésre megküldtük az Állami Főépítésznek, amely szakmai véleményt a Képviselő- testület szintén mellékelten megkapja.(1. melléklet)***

Az Étv. 9.§-ában előírt, előzőekben részletezett véleményezési eljárással párhuzamosan el kellett végezni a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§ szerinti – a környezeti hatásvizsgálat szükségességének megállapítására szolgáló – vizsgálatot is, melyet elvégeztettünk, és megállapítást nyert, hogy környezetre gyakorolt hatása nem jelentős, de a környezeti szempontok előtérbe helyezése érdekében elkészítette. Ez részét képezi az Állami Főépítész részére megküldött szakmai véleményező dokumentációnak.

A HÉSZ módosításához elkészített környezeti értékelés az előterjesztés 2. melléklete, az eredeti és módosított állapotot szemléltető tervlapok pedig az előterjesztés 3. és 4. mellékletét képezik.

Mivel fentiekben részletezett eljárás szintén lezárult, az egységes szövegezésű Helyi Építési Szabályzat ezen módosító indítványba foglaltakat is tartalmazza, amely pirossal, félkövér és dőlt betűvel szedett.

### **A 11/2004. (VI.23.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának előzetes hatásvizsgálata:**

A jogalkotásról szóló **2010. évi CXXX. tv.** 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható követelményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményről a testületet tájékoztatni kell.

A Törvény 17. § (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
  - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
  - ab) környezeti és egészségi következményeit,
  - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

„A Helyi Építési Szabályzatról” szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Törvény 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

#### **1. A módosítás megalkotásának valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:**

##### **1.1. társadalmi hatása:**

A Dózsa György utca lakóinak egy részét érheti hátrányosan a módosítás. Ennek érdekében a szabályozás olyan elemekkel egészült ki, melyek lehetővé teszik a lakosságot érő negatív hatások csökkentését.

Elsődleges társadalmi hatásként az elvárt eredmény az, hogy szélesedik az építési lehetőség, új belterületi részek, tömbök tárulnak fel. A megalkotott jogszabály az egységesítés következtében könnyebben értelmezhető, átlátható, amely könnyebb alkalmazhatóságot eredményez.

Másodlagos hatásokként az elvárt eredmény az, hogy a meglévő telephely tárolási kapacitásának bővítésével újabb munkahelyek jöjjenek létre. A könnyebb alkalmazhatóság a jogkövető magatartást segíti elő.

**1.2. gazdasági hatása:**

A meglévő telephelyek tárolási kapacitásának bővítésével növekedhet a gazdasági aktivitás.

**1.3. költségvetési hatása:**

Nincs azonnal jelentkező kötelező költségvetési kiadás. Bevételek tekintetében a helyi IPA, építmény és egyéb adóbevételek nőhetnek. A foglalkoztatás javításával javulnak a város szociális ellátó-szolgáltató szerepei, átértékelődik a városrész településszerkezeti és kommunális-szolgáltató szükséglete.

**2. A módosításnak környezeti és egészségügyi következményei:**

Nincsenek káros egészségügyi és környezeti hatások. Az ingatlanok jelenleg is telephelyként funkcionálnak. A rendelet átláthatóbbá tételével, valamint könnyebb alkalmazhatóságával a környezeti előírások betartását segíti elő, amely által csökken a környezet szennyezése, és ez kedvező hatású lehet az emberi egészség megóvására, fertőzések megelőzésére.

**3. Az adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

A módosítás várhatóan nem eredményez jelentős többletfeladatot az önkormányzati hatósági ügyintézés folyamatában.

**4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A HÉSZ módosítást Moravszki György Zsolt és a Tiszamelléki Mélyépítő Kft. kezdeményezte, akik az eljárás költségeinek viselését vállalták A 11/2004. (VI.23.) rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv elfogadása óta bekövetkezett módosítások egységes szövegbe ágyazása a rendelet átláthatóságát, könnyebb alkalmazhatóságát segíti elő. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény, valamint a 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet jogszabály szerkesztési, szövegezési követelményeinek betartása kötelező, az előírások betartásának elmaradása maga után vonja a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal eljárását.

**5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A meglévő állományi létszámban a személyi, szervezeti, tárgyi feltételek adottak. A pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

**Az önkormányzati rendeletekhez indoklási kötelezettség is társul. Az indokolásban a jogszabály előkészítőjének feladata azoknak a társadalmi, gazdasági, szakmai okoknak és céloknak a bemutatása, amelyek a szabályozást szükségesség teszik. Az indokolásban ismertetni kell a jogi szabályozás várható hatását is.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti körülmények figyelembevételével hozza meg döntését az egységes szövegezésű Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv megalkotásáról.

Tiszavasvári, 2012. szeptember 6.

**Bundáné Badics Ildikó**  
**jegyző**

**Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**...../2012.(.....) számú rendelete a**  
**a Helyi Építési Szabályzatról**

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek, a 10. § (3) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró önkormányzatok, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a környezet védelméért felelős szervek, valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró elsőfokú építésügyi hatóság, valamint véleményezési joggal megkeresett szervek:

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal; Tiszántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség; Nemzeti Közlekedési Hatóság Másodfokú Hatósági Főosztály; Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal; Kulturális Örökségvédelmi Iroda; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatal; Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi Igazgatósága; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Növény-és Talajvédelmi Igazgatóság; Miskolci Bányakapitányság; Honvédelmi Minisztérium Honvéd Hadműveleti Csoportfőnökség; Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság; Debreceni Igazgatóság; Légügyi Hivatal; Sz.-Sz.-B. Megyei Önkormányzat; Tiszavasvári Város Jegyzője, mint I. fokú építésügyi és környezetvédelmi hatóság;

továbbá Tiszalök Város Önkormányzata; Hajdúnánás Város Önkormányzata; Hajdúdorog Város Önkormányzata; Polgár Város Önkormányzata; Nagycserkesz Község Önkormányzata; Tiszadob Község Önkormányzata; Újtikos Község Önkormányzata; Szorgalmatos Község Önkormányzata, és Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2010. (X. 29.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdésében, illetve a 2.sz. melléklet 2.49. és 3.18. pontja által biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottság és Ügyrendi és Jogi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. Fejezet Általános rendelkezések

### 1.A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. § (1) E rendelet - a Helyi Építési Szabályzatról (a továbbiakban: HÉSZ) - hatálya Tiszavasvári közigazgatási területén a rendelet mellékletét képező Szabályozási Tervek által szabályozott területekre terjed ki.

(2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, azon építési munkát végezni, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni – az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett - csak az M=1:4000 méretarányú belterületi szabályozási terveken – a továbbiakban SZT - (SZT-1., SZT-3. Józsefháza), illetve **9/2011. munkaszámú T-3.b tervlapnak**, a 18/2011. munkaszámú T-2.b. tervlapnak, az 1/2012. munkaszámú T-3.b tervlapnak az M=1:10000 méretarányú külterületi (SZT-2) szabályozási tervben és a jelen HÉSZ rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

(3) A helyi építési szabályzat (a továbbiakban HÉSZ) csak szabályozási terveken SZT-1, SZT-2, SZT-3, **a 9/2011. munkaszámú T-3.b tervlapnak**, a 18/2011. munkaszámú T-2.b., és 1/ 2012. munkaszámú T-3.b tervlappal és az 1. sz. melléklettel együtt érvényes.

### 2. Értelmező rendelkezések

2.§ Az alább felsorolt fogalmak kizárólag e rendelet tekintetében alkalmazandók:

1. Bányászattal érintett terület: olyan területek, melyeket átmeneti bányászati célú hasznosítás érint. Ezen telkeken az ásványvagyon kitermelés átmeneti területhasználati korlátozást jelent, míg a bányászat utáni rekultiváció meg nem történik. A területen építési engedély köteles bányászati létesítmények elhelyezésére nincs szükség. Az építési célú föld, homok kitermelés befejezése után az újrahasznosítás meg kell, hogy feleljen a Szerkezeti tervben megjelölt területfelhasználásnak.

2. Épület bruttó szintterülete: valamennyi építményszint bruttó szintterülete.

3. Kialakult teletszerű beépítési mód (a továbbiakban KT): A lakótelep építés időszakában elterjedt teletszerűen elhelyezett épületegyüttes által alkotott beépítési mód. A közutakkal vagy más telkekkel határolt tömbnyi zöldterületi jelleggel kialakított közterületeken vagy közhasználatú területen belül az egyes épületek úszótelken helyezkednek el. Itt egy „telken” – azaz közterületi egységen belül több épület szabadonálló módon úszótelekre állítva alkot beépítési egységet, építészeti együttest.

4. Szintterületi mutató: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.

5. Védett településszerkezet: Tiszavasvári városközpontjának és környezetének területe, mely terület legnagyobb értéke a hagyományos, mezővárosias településszerkezet, amely egyszerre hordozza a halmaztelepülések és a gyűrűs-sugaras rendszer egyes jellemzőit. A szabályozási tervben a védelem a még megmaradt hagyományos utca és telekszerkezet fenntartására, a beépítési módok meghatározásánál pedig a hagyományos kisvárosias környezet kialakíthatóságára vonatkozik.

### 3. Szabályozási elemek

3. § (1) Az SZT-n kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) a tervezett szabályozási vonalat és a szabályozási szélességet;
- b) az építési övezeti, övezeti besorolást, az övezeti határt;
- c) az építési övezet, az övezet kötelező paramétereit;

- d) építési helyet és határát;
- e) építési vonalat;
- f) védett településszerkezet határát;
- g) sajátos jogintézmények területi lehatárolását;
- h) kötelező előkertet;
- i) kötelező fásítást.

(2) Az (1) bekezdésben nem említett szabályozási elemek a további tervezési és építési tevékenység során irányadóként veendő figyelembe.

(3) A kötelező erejű elemeket megváltoztatni csak az SZT és HÉSZ együttes felülvizsgálatával és szükséges módosításával, illetve ha az Étv. szerint a szerkezeti terv módosítása szükséges, akkor a szerkezeti terv módosításával lehet.

(4) A belterület és a beépítésre szánt területek csak a Szerkezeti terven és a Szabályozási terven jelölt mértékig növelhetők.

#### 4. Telekalakítás

4. § (1) Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen telekalakítás és építés csak az SZT-ken jelölteknek megfelelően, valamint az Étv-n és a végrehajtására alkotott központi jogszabályok alapján szabad.

(2) Új építési telektömbök, telekmegosztás kialakítása esetén minimális telekszélesség:

- a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 16 m
- b) szabadon álló beépítés esetén: 20 m
- c) sorházas és zárt sorú beépítés esetén: 7,0 m

(3) A legkisebb beépíthető telekterület 10%-kal csökkenthető meglévő telkek között céljára történő szabályozásakor.

(4) Beépítésre szánt területen zárt sorú beépítés esetén 6,0 m, egyéb beépítés esetén 10,0 m-nél keskenyebb meglévő telken új lakóépület nem helyezhető el.

(5) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben az előírt legkisebb telekméretnél kisebb területek is kialakíthatók a több telek ellátását biztosító közműépítmények elhelyezése érdekében. (pl: szennyvízáttemelő, transzformátorház, vízgépház stb.)

(6) Az építési övezetek telkeinek kialakult („k”) állapot jelölése esetén a telkek további önálló építési telekre nem oszthatók. A védett településszerkezet területén telekhatár korrekció csak ott engedélyezhető, ahol az a tömb kialakult telekszerkezetét jelentősen nem befolyásolja, a telek és a szomszédos telkek kontúrját javítja és legfeljebb a telek területének 15 %-át érinti.

#### 5. Építés engedélyezése

5. § (1) Építési engedély csak kialakított építési telekre adható ki. Kialakítottnak tekinthető egy telek, ha a jelen rendeletben és az SZT-ben előírt telekalakítási eljárást (szabályozás, telekmegosztás, egyesítés, közterület céljára való területlejegyzés stb.) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás, stb.).

(2) Tiszavasvári távlati lakó- és üdülőterület fejlesztésére kijelölt részén a terület végleges hasznosításáig, az ingatlanok használata - átmenetileg - a jelenlegi mezőgazdasági rendeltetésüknek megfelelően történhet, ám építmény még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.

(3) A lakóterületek és településközpont vegyes területek közé ékelődő városi intézmények, iskolák, óvodák stb. építési, bővítési munkái esetében az épület elhelyezésének módját és az építmény magasságát, kialakítását illetően az illeszkedés elvét kell alkalmazni.

(4) Az illeszkedés elvének alkalmazását biztosítani kell az elvi építési engedélyezési eljárás során az alábbi szempontok mindegyikének figyelembe vételével:

- a) a csatlakozó szomszédos telkekhez és azok beépítéséhez való illeszkedést;
  - b) a közvetlen környezethez és az utcaéphez történő illeszkedést;
  - c) a szomszédos telkek és épületek rendeltetésszerű használatának zavarását.
- (5) Az egyes területfelhasználási egységekben akkor telepíthetők a kivételesen elhelyezhető funkciók épületei, ha azok az övezeti előírásoknak, a környezetvédelmi előírásoknak, továbbá a rendeltetés szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelnek, valamint ha a használatukból eredő sajátos hatások (forgalom, zaj, anyagszállítás, emisszió) nem korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

6. § (1) A beültetési kötelezettséggel érintett telkeknél az építési engedélynek tartalmaznia kell a növénytelepítésre vonatkozó növényelhelyezési helyszínrajzot.

(2) Az építési övezetek telkein használatbavételi engedély akkor adható ki, ha az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi arány és a többszintű növényzet telepítése megtörtént (gyepszint, cserjeszint, lombkoronaszint).

(3) A régészeti örökség védelme érdekében a területen bármilyen felszínről végzett, földmunkával járó építkezés, beruházás esetén a vonatkozó előírások szerint kell eljárni, szükség esetén az illetékes hatóság régészeti szakfelügyeletét kell biztosítani.

## **6. Általános építményelhelyezési előírások**

7. § (1) Építési telken és területen építmény akkor helyezhető el, ha a telek e rendelet 4. és 5.§-ában foglalt helyi követelményeknek megfelel.

(2) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei (terület-előkészítés, vízrendezés, előközművesítés stb. hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély csak a HÉSZ és SZT szerint szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően adható ki.

(3) Az SZT.1-en egyéb térképi jellel jelölt mélyfekvésű területek csak területelőkészítő (tereprendezés, feltöltés, vízelvezetés) mérnöki munkálatok elvégzése után építhető be a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően.

(4) Amennyiben a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások másként nem rendelkeznek, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) kormányrendelet (a továbbiakban OTÉK) 32.§ szerinti építmények, valamennyi építési övezetben elhelyezhetők.

(5) Épületek – építmények – felszíni és felszín alatti nyomvonalas létesítmények termőföldön történő elhelyezése során az érintett területről talajtani szakvéleményre alapozott humuszmentési – rekultivációs tervet kell készíteni, amellyel gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről és a talaj eredeti rétegződésének megfelelő visszatöltéséről.

## **7. Egyéb építményre, építményelhelyezésre vonatkozó előírások**

8. § (1) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az épületeket a telekhatáron, vagy attól maximum 1,0 m-re kell elhelyezni.

(2) Az épületek elő-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méretei, ahol a SZT-ken és HÉSZ-ben más előírás nem szerepel:

- a) a legkisebb előkert: 5,0 m, vagy a kialakult állapotnak megfelelő,
- b) a legkisebb oldalkert: a szabályozott építménymagasság fele, de minimum 3,0 m
- c) a legkisebb hátsó kert: szabályozott építménymagasság, de min. 6,0 m.

(3) Az 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és a 3,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:

- a) kerti építmény,



- b) a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz,
  - c) közműbecsatlakozás építménye,
  - d) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló,
  - e) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- (4) A (3) bekezdés a, pontja tekintetében e rendelet 8.§-ában foglaltak megfelelően alkalmazandóak.
- (5) Az 5,0 m-nél kisebb előkertben csak:
- a) közműbecsatlakozás építménye,
  - b) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- (6) Az előkert méretének meghatározásánál kialakult beépítés esetén (a védett településszerkezet teljes területe) - egyéb rendelkezés hiányában - a területen jellemző méretekhez kell alkalmazkodni.

- 9.§ (1) Az előkert a 8.§ (2) bekezdés szerint meghatározott mérete egyben az utca felőli építési vonal is, kialakult állapot esetén az illeszkedés szabályát kell alkalmazni.
- (2) Az építési övezetknél meghatározott legnagyobb építménymagasság egyházi és kegyeleti épületeknél (templom, kápolna) a torony magasságával növelhető.
- (3) Földfeletti tartályos PB-gáz nyitott színben helyezhető el, közterület felől növényzettel takarva.
- (4) A meglévő épület használati módját az övezetre vonatkozó építési, egészségügyi, tűzrendészeti és környezetvédelmi előírások betartása mellett lehet megváltoztatni.

## **II. Fejezet**

### **Különleges rendelkezések A településkép alakítására, az épített és a természeti környezet védelmére**

#### **1. Általános építészeti előírások**

10. § (1) A város belterületén elhelyezhető és felújításra kerülő építményeket a város építési hagyományainak megfelelő egyszerű tömegformálással, kiegyensúlyozott színezéssel, illeszkedő megjelenéssel és a környezetükkel összhangban kell kialakítani.
- (2) A város belterületén épületet feketére vagy rikító színűre színezni nem lehet. Az épületek közterület felőli homlokzatainak részleges színezése nem megengedett, kivéve ha az a teljes homlokzathosszon az épület vízszintes tagolásához igazodik, és a színezéssel nem érintett homlokzatfelületek eredeti színével azonos, vagy annak színvilágával harmonizál.
- (3) A Kossuth utca, Vasvári Pál utca és Bajcsy-Zsilinszky utca menti tömbökben, amelyet nem érint a védett településszerkezet területe, érvényes a 12.§. (11) bek. előírása, a település egységes utcaképének és épületszínezésének kialakítása érdekében.
- (4) Tiszavasvári belterületén további hír- és távközlési torony elhelyezése tilos. Toronynak minősül az építési övezetben megengedett építménymagasság 1,5 szeresét meghaladó építmény.
- (5) A település területén többszintes tetőterű épület nem alakítható ki, meglévő épületen lévő egyszintes tetőtér vagy lapos tető többszintes tetőtérre történő átalakítása nem engedélyezhető.
- (6) Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.
- 11.§ (1) Terepszint alatti építmények csak abban az övezetben létesíthetők, ahol erre az övezeti előírások külön lehetőséget adnak. Pinceszint, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, csak az épületek alatt helyezhető el.

(2) Homlokzat felújítások a közterületről látható épülethomlokzatok egészére terjedjenek ki, részbeni felújítások, festések kiegészítését akkor is elő kell írni, ha a homlokzatzelújítás egyébként nem lenne engedélyköteles.

(3) Ahol jelen rendelet övezeti előírásai másként nem rendelkeznek, ott kerítésként maximum 1,80 m magas, áttört kivitelű kerítés építhető maximum 60 cm magas tömör lábazattal. Az anyag használat és színezés az egységes településképhez illeszkedő legyen.

## 2. Reklám, hirdetőtábla

12. § (1) Tiszavasvári teljes igazgatási területén az 1 m<sup>2</sup> méretet meghaladó cégér(ek), reklám- és hirdetőtábla(k) kihelyezése csak hatósági engedély alapján lehetséges. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen (mozi, múzeum, kultúrház stb.), a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények, az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint.

(2) A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell a következőket:

- a) a környezetet is bemutató helyszíni fotót;
- b) a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet;
- c) a hirdetőtábla, cégér vagy reklám műszaki paramétereit tartalmazó leírást;
- d) hivatalos helyszínrajzot és
- e) tulajdonos hozzájárulását.

(3) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell megtervezni, engedélyeztetni és kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, engedély alapján helyezhető csak el.

(4) Meglévő épületeken utólag tervezett és elhelyezendő cégér vagy hirdetőtábla csak a homlokzat architektúrájához igazodó módon helyezendő el.

(5) Világító reklám csak az üzletportálokkal együtt tervezetten a homlokzat síkján helyezhető el.

(6) Megmaradó utcai tűzfalon nagyméretű vagy festett reklámok nem helyezhetők el. Tiszavasvári területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

## 3. Zöldfelületek kialakítása

13. § (1) Az építési telkek övezeti szabályozásban előírt legkisebb zöldfelületét többszintes növényállománnyal kell kialakítani és a zöldfelület minden 150 m<sup>2</sup>-ére legalább egy lombos fát kell telepíteni.

(2) Az építési engedélyezési kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) a különleges területek beépítése során kertépítészeti tervet és
- b) településközpont vegyes területeken növényelhelyezési helyszínrajzot
- c) valamint e rendelet 5. § (6) bekezdésében foglaltakat.

(3) Cserjét vagy fát az ingatlanok határától mért következő legkisebb távolságok megtartásával lehet ültetni, beépítésre szánt terület esetén:

- a) 3,0 m-nél magasabbra nem növe cserje (élősövény) esetében 0,8 m,
- b) 3,0 m-nél magasabbra növe cserje, gyümölcs- és egyéb fa esetén 2,0 m.

(4) Beültetési kötelezettséggel jelölt területeken legalább egy sor fa és egy sor cserje telepítendő. A fákat legalább 6,0 m-ként kell telepíteni.

(5) Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell

biztosítani.

(6) Fasor telepítésénél nem engedélyezhető a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű és termésű fafajok (pl. nyárok) telepítése. A fafajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat.

14.§ (1) Gyümölcsfák utcai fasorként csak a kis forgalmú lakóutcákban ültethetők.

(2) Légvezeték alatt csak olyan kis növésű fák ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges.

#### **4. Közterületek, közterek kialakítása**

15. § (1) Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.

(2) Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályok teljesülnek.

(3) Közterületen új pavilon, árusító fülke nem helyezhető el, a meglévők térben nem bővíthetők.

(4) Önálló építmények, köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor stb.) csak építési hatósági engedély alapján helyezhetők el.

(5) A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell:

- a) környezetet is bemutató helyszíni fotót;
- b) hivatalos helyszínrajzot;
- c) tulajdonos hozzájárulását;
- d) a tervezett építmény, köztárgy műszaki terveit és
- e) látványtervet

(6) A város központrendszerét adó büdi településközponti és városközpont hangsúlyos közterületeire közterületépítési és kertépítészeti tervet kell készíteni.

16.§ (1) A közterületépítési és kertépítészeti tervnek a helyszínrajzi kialakítás, elrendezés, a magassági méretek, keresztmetszetek, a berendezések, utcabútorzat, burkolatok, városképi megjelenés, a közműhálózat kialakítása, a köz – és díszvilágítás, a műtárgynak nem minősülő építmények létesítési, a parkolási megoldás és a terület kertészeti kialakításának megoldását összehangoltan kell tartalmaznia.

(2) A közterületépítési és kertépítészeti terv méretaránya legalább M=1:500, egyes rész megoldások esetében M=1:200, M=1:100.

(3) A közterületépítési és kertépítészeti tervet az Önkormányzat illetékes szaktanácsának véleményezni kell.

(4) A közterületi felszereléseket és tárgyakat úgy kell elhelyezni, hogy azok a gyalogos forgalmat ne akadályozzák.

(5) A felhagyott közműveket és felépítményeket el kell bontani.

#### **5. Építészeti örökség helyi védelme**

17. § (1) A helyi építészeti örökség védelmét az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló FVM 66)1999.(VIII.13.) rendelete alapján Tiszavasvári Város Önkormányzata külön önkormányzati rendeletben szabályozza.

(2) A helyi védelem az épített örökség elemeire, táji- és természeti értékekre és ezek együttesére vonatkozik. A helyi védelem helyi területi védelemben és helyi egyedi védelemben valósul meg. A védett és helyi védelemre javasolt épületeket a 3. sz. Függelék tartalmazza.

(3) A területi védelem a Műemléki Környezet (a továbbiakban MK) területére, valamint a Védett Településszerkezet védelmére terjed ki.

(4) Az MK SZT-n lehatárolt területén bármilyen építési tevékenység csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményének figyelembe vételével történhet.

(5) A védett településszerkezet határát az SZT-1. jelű szabályozási terv jelöli, mely a: Vasvári Pál utca – Bartók u. – Zrínyi u. – Hősök u. – Arany J. u. – Kossuth u. – Bocskai u. – Köztársaság u. – Mártírok útja – Úttörő u. – Adria u. – Vágóhid utcák által határolt terület.

18.§ (1) A védett településszerkezet szerkezetének, utcahálózatának, utcaképének, a telek utcai határvonalának, telekosztásának megváltoztatása, a telkek méretének jelentős megváltoztatását célzó vagy eredményező tevékenység nem engedélyezhető. Ezen alcím tekintetében betartandó ezen HESZ 4. § (7) bekezdésében foglaltak is.

(2) A védett településszerkezet területén fő rendeltetésű épületként csak magastetős épület létesíthető minimálisan 30°, maximálisan 45° tetőhajlásszöggel.

(3) A védett településszerkezet területén tetőhéjazatként nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok:

a, hullámpala,

b, műanyag hullámlemez,

c, bitumenes zsindelyfedés továbbá

d, ipari fémlemezfedés.

(4) A védett településszerkezet területén utcai garázslejáró és utcai garázs nem létesíthető.

(5) Telekegyesítés max. 1000 m<sup>2</sup>-ig engedélyezhető kivéve oktatási, egészségügyi, gyermekgondozási intézményeket.

(6) Zárt sorú beépítésnél az egymáshoz csatlakozó épületek építménymagassága között legfeljebb 1,5 m, a tető hajlásszöge között legfeljebb 5° eltérés lehet.

19.§ (1) Védett településszerkezet területén a nem engedélyköteles közterületről látható homlokzatfelújítások bejelentési kötelezettség alá esnek.

(2) A helyi védelem nyilvántartását, a védetté nyilvánítást és annak törlését, valamint a védelemmel járó támogatás lehetőségét az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza. Helyi védelem csak az országos műemlékvédelmi listára történő felvételig tartható fenn.

(3) A helyi védelem alatt álló épületek esetében azok homlokzatainak és tetőzetének felújítását az épület építészeti stílusának és építészeti értékeinek megőrzésével kell megtervezni és kivitelezni.

## **6. Régészeti terület, műemléki környezet**

20.§ (1) Tiszavasvári területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén és régészeti terület határán belül a földmunkával járó beruházások során a beruházás megkezdése előtt megelőző régészeti feltárást kell végezni, az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.

(2) A „régészeti terület határa” által jelölt területen (régészeti terület és védőövezet) bármilyen földmunka során régészeti emlék, lelet kerül elő akkor a Kulturális Örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. Tv. 24.§-a szerint kell eljárni.

(3) A 3. számú Függelékben felsorolt Műemléki környezetben csak tájhonos növényzet telepíthető.

## **7. Táj- és természeti értékek védelme**

21. § (1) A külterületen építmények elhelyezése az illetékes Nemzeti Park Igazgatósága egyetértésével történhet.

(2) Helyi jelentőségű természetvédelmi területen építmények elhelyezése jelen rendelet alapján az önkormányzat természetvédelmi rendeletével összhangban történhet.

(3) Védett természeti területen, adótorony, távközlési magasépítmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.

(4) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok és mezsgyék; vízfolyások és csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.

## **8. Az építéssel összefüggő általános környezetvédelmi előírások**

22. § (1) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.

(2) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. Zajvédelmi szempontból a – közlekedésből származó – megengedett A-hangnyomásszint a 36.számú főút mentén 65)55 dB, az egyéb lakóterületeken 55)45 dB, a temető területén és a beépítésre nem szánt területeken a közlekedési és közműterületek kivételével 50)40 dB.

(3) Zajvédelmi szempontból érzékeny övezet:

- a) a temető területe és csendes övezetei,
- b) a közparkok területe,
- c) az üdülőterületek,
- d) védett természeti területek,
- e) turisztikai rendeltetésű erdők területe.

(4) Zajvédelmi szempontból közepesen érzékeny övezetek:

- a) a kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületek (Lk, Lke, Lf) az azokba ékelődő vegyes területekkel (Vt).
- b) Vegyes területek (Vt).

(5) Zajvédelmi szempontból nem érzékeny övezetek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz), ill. ipari gazdasági (Gip) területek övezetei.

(6) A 22.§ (2), (3), (4) valamint a (5) bekezdésekben szereplő övezetekre vonatkozó zajvédelmi határértékeket a 27/2008.(XII.03.) KvVM-EüM rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

23.§ (1) A 36. számú főút közvetlen környezetében új egészségügyi, oktatási és gyermekintézményeket elhelyezni nem lehet.

(2) A közcatornával még ellátatlan belterületen, illetve külterületen keletkező szennyvizek csak zárt gyűjtőben helyezhetők el. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.

(3) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell. Feltöltés csak szennyeződésmentes talajjal történhet.

(4) Állattartó építmények, élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá gyermekintézmény, iskola, egészségügyi intézmény és gyógyszertár telekhatárától 50 méter védőtávolságon belül nem építhetők.

(5) A településen keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények elhelyezését telken vagy épületen belül kell biztosítani.

(6) A külterületszabályozási terv (SZT-2.) szerint:

- a) a kommunális és ipari szennyvíztisztító teleptől 300 m;
- b) a hígrágyaürítőtől és szippantott szennyvízürítőhelytől 500 m
- c) a kommunális szemétklerakótól 500 m;
- d) a veszélyes hulladéklerakótól 1000 m

védőtávolságon belül új lakóépület, élelmiszerfeldolgozó, -raktározó, -kereskedelmi létesítmény továbbá állattartótelep nem létesíthető.

24.§ (1) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelytől számított 50 méter, továbbá közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető. Más építmények a közút kezelőjének, illetve a vasúti hatóság egyetértésével létesíthető.

(2) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.

(3) Temető és kegyeleti parkok 50 m-es védőtávolságán belül kegyeletsértő tevékenység továbbá zajos, szagos, bűzös tevékenység nem folytatható, vendéglátó, sportolási, szórakoztató létesítmény, lakóépület, mezőgazdasági területen állattartó telep nem létesíthető.

(4) A Keleti Főcsatorna mentett oldali partételtől számított 30 méteres belterületi sávban új beépítés csak a Vízügyi Igazgatóság hozzájárulásával történhet, a meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

(5) A településen a 20 férőhelyet elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 férőhelyet elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.

(6) Az öntöző, illetve közműpótló sekélymélységű kutak fűrése kizárólagosan kétrakatos kivitelben engedélyezhető.

### **III. Fejezet Területfelhasználás**

#### **1. Beépítésre szánt területek**

25. §. (1) Tiszavasvári területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az 1. számú mellékletben szereplő területfelhasználási egységekbe sorolódnak.

(2) A beépítésre szánt területeken terepszint alatti építmények — nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kivételével - nem helyezhető el.

#### **2. Lakóterületek**

26. § (1) A lakóterületek építési övezeteit az SZT-1.tünteti fel.

(2) A területfelhasználási egység építési telkein üzemanyagotöltő állomás nem helyezhető el.

(3) A területfelhasználási egység építési telkein új épület elhelyezése esetén a lakóterületen megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület az övezeti előírások szerint helyezhető el.

(4) A területfelhasználási egység építési telkein elhelyezett kereskedelmi célú épület szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a bruttó 500 m<sup>2</sup>-t.

(5) A lakóterületeken elhelyezhető épületek egymást átfedő homlokzatai közti távolságot az övezeti előírásoktól eltérően csökkenteni lehet, ha valamennyi alábbi feltétel egyidejűleg teljesül:

- a) Az adott telek az övezeti előírásoknak megfelelően szabályosan nem építhető be a szomszédos telken szabálytalanul elhelyezkedő építmény, építményrész miatt.
- b) A szomszéd telken szabálytalanul elhelyezkedő építmény hatósági engedéllyel rendelkezik, vagy tíz évnél régebbi.
- c) A tűzvédelmi feltételek (pl. tűzfal, vagy nyílás nélküli homlokzat) teljesíthetők a településkép szempontjait is figyelembe véve. Az átfedő homlokzatok közötti távolság legfeljebb 2,0 m-re csökkenthető, tűzfallal.

d) A telek beépítése a többi szomszédos telek övezeti előírásoknak megfelelő beépítést nem korlátozza.

(6) A lakóterületen a hátsókert mérete a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m. A 30,0 m-nél kisebb mélységű már kialakult telkek esetén épület a hátsó telekhatárára is építhető a szomszéd telek felé tűzfalal. A 40,0 m-nél kisebb mélységű, már kialakult telkek esetén a hátsókert 3,0 m-re csökkenthető, a hátsó kert felőli szomszéd telkeken lévő épületek között az építménytávolság azonban nem lehet kevesebb a szabályozott építménymagasságnál, de legalább 6,0 m-nél.

27.§ (1) A (6) bekezdésben említett építménytávolság lakóépületek között az oldalkert felől legfeljebb 4,0 m-ig csökkenthető akkor, ha az egymást átfedő lakóépületek építménymagassága legfeljebb 5,0 m az (5) bek. szerinti feltételek egyidejű teljesítésével.

(2) Új épület elhelyezése esetén a kiszolgáló épület, gépjárműtároló csak a főfunkciójú épületekkel egy tömegben helyezhetők el. Meglévő főfunkciójú épületek esetében legfeljebb egy kiszolgáló funkciójú épület építhető. Amennyiben a telek beépíthetősége 200 m<sup>2</sup> –nél nagyobb földszinti beépítést tesz lehetővé, kivételesen egy különálló kiszolgáló funkciójú épület építhető.

### **3. Kisvárosias lakóterület (Lk)**

28. § (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási Terven (SZT-1.) Lk jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely sűrű beépítettségű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(3) A kisvárosias lakóterületen az OTÉK 12. §-a szerinti épületek – kivéve üzemanyagotöltő - helyezhetők el.

(4) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – e rendelet 2 számú mellékletében szereplő táblázat szerint kell meghatározni.

(5) A kialakult teletszerű beépítésű Lk-1 övezetben a következő építési munkák végezhetők:

- a) Magastető építés – tetőtérbeépítéssel
- b) Előtető létesítése
- c) Épületfelújítás – korszerűsítés

A területen új úszótelek nem létesíthető.

### **4. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

29. § (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási Terven (SZT-1) Lke jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet telkei legalább részleges közművesítettség (a csatornahálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló) esetén építhetők be.

(3) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 13. §-a szerinti épületek helyezhetők el.

(4) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – e rendelet 3. számú mellékletében szereplő táblázat és a szabályozási tervek együttes alkalmazásával kell meghatározni.

(5) A beállt hagyományos telekszerkezetű városrészekben (Lke-2, Lke-3, Lke-4 övezetekben) az új épület építése a kialakult állapothoz igazodva az utcai telekhatárra (az eredeti főépület helyén) ill. a tömbben kialakult előkerttel, a kialakult utcakép jellegének megfelelő oldalhatárra telepítve engedélyezhető.

- (6) Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- háztartással kapcsolatos tárolóépület, kerti építmények,
  - közművek műtárgyai,
  - barkácműhely, műterem,
  - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye,
  - állattartást szolgáló és azt kiegészítő épületek (a helyi állattartási rendelettel összhangban)
- helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.
- 30.§ (1) Az állattartó épületek összes alapterülete legfeljebb a beépíthetőség mértékének 5 %-a lehet.
- (2) Az építési övezetek területén állattartást szolgáló épületek a 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkeken nem létesíthetők.
- (3) A Lke-4 övezetben az előkert nélküli – utcavonalra – építés az illeszkedés követelményeinek megfelelően alkalmazandó.

### **5. Falusias lakóterület (Lf)**

31. § (1) Falusias lakóterület a Szabályozási Terven (SZT-1) Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál, ahol mezőgazdasági építmények is elhelyezhetők.
- (2) Az építési övezet telkei legalább részleges közművesítettség (a csatornahálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló) esetén építhetők be.
- (3) A falusias lakóterületen az OTÉK 14. § )2) bekezdésében foglaltak szerinti épületek helyezhetők el.
- (4) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében – e rendelet 4. számú mellékletében szereplő táblázat és a szabályozási tervek együttes alkalmazásával kell meghatározni:
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- háztartással kapcsolatos tárolóépület, kerti építmények
  - közművek műtárgyai
  - barkácműhely, műterem
  - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye
  - állattartást szolgáló és azt kiegészítő épületek (a helyi állattartási rendelettel összhangban)
  - a háztáji mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei
- helyezhetők el, melyek a kialakult jellegnek megfelelően oldalhatárra telepítve, a fő rendeltetésű épülettel egybeépítve ill. azzal szemben helyezhetők el.
- 32.§ (1) Az építési övezetek területén állattartást szolgáló épületek alapterülete a megengedett legnagyobb beépíthető terület 20 %-a , építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet
- (2) Utcai kerítés max. 1,60 m magasságig építhető, max. 60 cm tömör lábazon áttört formában.
- (3) Állattartó épület az Lf-4 építési övezetben
- 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek esetén legfeljebb 10 m<sup>2</sup> lehet;
  - ha a telek területe legalább 600 m<sup>2</sup>, akkor az építési telek területének legfeljebb 5 %-a lehet a beépíthetőség mértékén belül.



## **6. Vegyes terület**

### **Településközpont vegyes terület (Vt)**

33. § (1) A településközpont vegyes terület az SZT-ken Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) Az építési övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 16. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti épületek – kivéve üzemanyagtöltő - helyezhetők el.

(4) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében – e rendelet 5. számú mellékletében szereplő táblázat és a szabályozási tervek együttes alkalmazásával kell meghatározni:

(5) Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

(6) Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

34.§ (1) Tetőtérbeépítés esetén utcai homlokzaton csak tetősíkbán elhelyezett tetőablak létesíthető.

(2) Utcai kerítés legfeljebb 1,60 m magas lehet, max. 40 cm magas tömör lábazat fölött áttört (kovácsoltvas, acél, drótháló vagy lécz) kerítés építhető.

## **7. Gazdasági terület**

### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)**

35. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetésű épület elhelyezésére szolgáló terület a Szabályozási Terveken Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység.

(2) Az építési övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(3) A Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épületek:

- a) a Gksz-1, 2, 3 övezet: az OTÉK 19.§-a szerinti épületek, kivéve üzemanyagtöltő állomás
- b) a Gksz-4 övezetben üzemanyagtöltő állomás és kapcsolódó létesítményei is elhelyezhetők

(4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - e rendelet 6. számú mellékletében szereplő táblázat és a szabályozási tervek együttes alkalmazásával kell meghatározni:

(5) A minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező. ***Az elő-, oldal- és hátsókertben a szabályozási terv szerint védő zöldsávot kell kialakítani (kötelező fásítás). A terület zöldfelületének (háromszintű növényzet és kötelező fásítás) tervezésénél a területre jellemző őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.***

(6) A területen a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, min. 16/ 18 cm törzsátmérőjű fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.

36.§ (1) Az övezetben a fő rendeltetés szerinti funkció több épületben is elhelyezést nyerhet.

(2) Az övezet lakóterülettel határos telkén új ipari létesítmény elhelyezésekor előzetes környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges (alapterülettől függetlenül). Az SZT-1

tervlap szerint meghatározott Gksz-1,2 és 3 övezet telkeire vonatkozó kötelező fásítást ki kell alakítani.

## **8. Ipari gazdasági terület (Gip)**

37. §(1) Ipari, gazdasági célú létesítmények elhelyezésére szolgáló terület a Szabályozási Terveken Gip jellel szabályozott területfelhasználási egység.

(2) Az építési övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(3) Az Ipari területen elhelyezhető funkciók és épületeik:

a) ipari termelés – ipari szolgáltatás, raktározás funkciójú gazdasági épületek, és

b) a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében – e rendelet 7. számú mellékletében szereplő táblázat és a szabályozási tervek együttes alkalmazásával kell meghatározni:

(5) A minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező.

(6) Ha telken belüli építményelhelyezés miatt fák kivágása szükséges, a kivágott fák pótlásáról telken belül, vagy az ipari területen belül kell gondoskodni. A pótlás mértéke: a kivágandó fák 1 m magasságban mért törzsátmérőjük összegének másfélszeres össztrzs átmérőjű előnevelt fát kell ültetni.

38. § (1) Az övezet közlekedési területein legalább egyoldali fasor telepítendő.

(2) A fafajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fafajokat

(3) A teher- és személygépjárművek fogadása, parkolása (rakodás, rövid idejű várakozás stb.) csak az ingatlanon belül történhet, kivéve ha az Önkormányzat a parkolási rendeletében ettől eltérően rendelkezik.

## **9. Üdülőterület Üdülőházas üdülőterület (Üü)**

39. § (1) Üdülőházas üdülőterület az SZT-1 tervlapon Üü jellel szabályozott területfelhasználási egység.

(2) Az építési övezet területén mindennemű építési tevékenység csak az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési tervdokumentáció alapján lehetséges, melyet a Területi tervtanáccsal véleményeztetni kell.

(3) Az építési övezetek telkei teljes közművesítettség kiépítése esetén építhetők be.

(4) Az építési övezetekben szabadidős, üdülési, rekreációs-egészségmegőrző és turisztikai funkcióval összefüggő létesítmények helyezhetők el.

(5) A Keleti főcsatorna mellett szabályozott üdülőházas területen a 14. § (23) bekezdése figyelembe vételével vízisportokhoz kötődő, pihenést, a szabadidő eltöltését szolgáló építmények, vendéglátó épület, turistaház, kemping, üdültábor, vállalati üdülő helyezhető el.

(6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében – e rendelet 8. számú mellékletét képező táblázat és az SZT-1. tervlap együttes alkalmazásával kell meghatározni.

40. § (1) Új épület a telekhatártól legalább 5,0 m távolságban létesíthetők.

(2) Az üdülőházas üdülőterület telkein csak a honos növényfajok, növénytársulások telepíthetők.

## 10. Hétvégiházás üdülőterület (Üh)

41. § (1) Hétvégiházás üdülőterület az SZT-1 tervlapon Üh jellel jelölt területfelhasználási egység.

(2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében – e rendelet 9. számú mellékletét képező táblázat és az SZT.1 tervlap együttes alkalmazásával kell meghatározni:

(3) Az építési övezetben épület részleges közművesítettség esetén helyezhető el.

(4) A hétvégiházás övezetben elhelyezhető

- az üdülőnépesség ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- kisebb jelentőségű, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró sportlétesítmény.

(5) Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

(6) A fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület az övezet területén nem helyezhető el.

42.§ (1) Az övezetben elhelyezhető kereskedelmi funkciójú önálló épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.

(2) Gépjárműveket kizárólag saját telken lehet elhelyezni épülettel egybeépített garázsban vagy parkolóhelyen.

(3) Az övezetben meglévő épületek nem minősíthetők át lakóépületté.

## 11. Különleges területek

43. § (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:

- a) sportolási célú területek (Ksp)
- b) strand (Kst)
- c) temetők területei (Kt)
- d) kegyeleti park területe (Kk)
- e) egészségügyi, szociális központ (Kesz)
- f) vásártér (Kvt)
- g) sorgarázsok területe (Kg)
- h) szennyvíztisztítótelep (Kszv)
- i) kommunális szilárd és veszélyes hulladéklerakó (Ksz)
- j) bányaterület (Kb)
- k) Mezőgazdasági üzemi terület

## 12. Sportolási célú területek (Ksp)

44. § (1) Sportterületen a szabadtéri sportlétesítmények, sportolási célú épületek, továbbá a sportoláshoz kapcsolódó szolgáltatási és a szabadidő eltöltését szolgáló építmények helyezhetők el.

- (2) Sportépület átépítése, felújítása, új épület elhelyezése esetén a tervezett funkciónak megfelelően az OTÉK 42.§-a alapján a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
- (3) Az építési övezet területén új épület vagy jelentős átépítés csak az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési tervdokumentáció alapján lehetséges, melyet a Területi tervtanáccsal véleményeztetni kell.
- (4) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében – e rendelet 10. számú mellékletét képező táblázat és az SZT.1 tervlap együttes alkalmazásával kell meghatározni.

### **13. Strand területe (Kst)**

45. § (1) A terület strand és fürdőlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A strand területén:

- a strand kiszolgáló épületei,
- a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(3) A strand beépítését úgy kell megoldani, hogy a strandolási funkció és az ellátási funkció területileg elválasztásra kerüljön.

(4) Új strand kialakítása, strandépület átépítése, felújítása esetén a tervezett funkciónak megfelelően az OTÉK 42.§-a alapján a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.

(5) Az övezet építési telke teljes közművesítettség esetén építhető be. Az építési övezet területén új épület vagy jelentős átépítés csak az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési tervdokumentáció alapján lehetséges, melyet a Területi tervtanáccsal véleményeztetni kell.

(6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében e rendelet 11. számú mellékletében szereplő táblázat és az SZT.1 tervlap együttes alkalmazásával kell meghatározni.

### **14. Temetők területei (Kt)**

46. § (1) A terület a temetkezés célját szolgálja.

(2) A területen kegyeleti park is kialakítható.

(3) A területen a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek helyezhetők el.

(4) A temetőben, annak minden 100 m<sup>2</sup>-re után legalább 1 nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.

(5) A telek legalább részleges közművesítettség esetén építhető be. Urnafal a meglévő ravatalozó falához csatlakozóan, vagy zárt kerítésként alakítható ki, egyéb elhelyezés a temető kertészeti terve szerint engedélyezhető.

(6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében – e rendelet 12. számú mellékletét képező és az SZT.1 tervlap együttes alkalmazásával kell meghatározni.

## **15. Kegyeleti park területe (Kk)**

47. § (1) Kegyeleti park a Szabályozási Terven Kk jellel szabályozott terület, ahol csak a funkciójának megfelelő épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.
- (2) Az telek legalább részleges közművesítettség esetén építhető be.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - e rendelet 13. számú mellékletét képező táblázat és az SZT.1 tervlap együttes alkalmazásával kell meghatározni.

## **16. Egészségügyi, szociális, központ területe (Kesz)**

48. § (1) Kesz jellel szabályozott a 820. hrsz- ú telek, mely a volt Kornis kastély és parkja.
- (2) A terület a szociális és egészségügyi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (3) Az övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (4) A területen új épület elhelyezése vagy jelentős átépítés, csak az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési tervdokumentáció alapján történhet, melyet a területi tervtanácsnak véleményeznie kell.
- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - e rendelet 14. számú mellékletét képező táblázat és az SZT.1 tervlap együttes alkalmazásával kell meghatározni.

## **17. Vásártér területe (Kvt)**

49. § (1) A vásártér területén a különleges rendeltetésnek megfelelő sajátos, a vásározáshoz és rendezvényekhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (2) A telekhatárokon fasorok és cserjesor telepítendő.
- (3) Az övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén (vagy csak az illetékes hatóságok által elfogadott zárt szennyvíztárolóval vagy szennyvíztisztító berendezéssel) építhetők be.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - e rendelet 15. számú mellékletét képező táblázat és az SZT.1 tervlap együttes alkalmazásával kell meghatározni.

## **18. Sorgarázsok területe (Kg)**

50. § (1) A sorgarázsok területén (Kg) csak személygépkocsi tárolására szolgáló garázsok létesíthetők.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - e rendelet 16. számú mellékletét képező táblázat és az SZT.1 tervlap együttes alkalmazásával kell meghatározni.

## **19. Szennyvíztisztítótelep (Kszv) előírásai**

51. § (1) Szennyvíztisztító telep területén a rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (2) A telek az igény szerinti közművesítettség esetén építhető be.
  - (3) A szennyvíztisztító telep telekhatárán fasor és cserjesor telepítendő.
  - (4) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásait e rendelet 17. számú melléklete tartalmazza.

## **20. Kommunális szilárd és veszélyeshulladék lerakó és kezelőtelep (Kszh) előírásai**

52. § (1) A területen a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.
- (2) A telekhatárokon fasorok és cserjesor telepítendő.
  - (3) A rendezett lerakóterületen több szintes növényzet telepítendő.
  - (4) Az övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén (vagy csak az illetékes hatóságok által elfogadott zárt szennyvíztárolóval vagy szennyvíztisztító berendezéssel) építhetők be.
  - (5) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásait e rendelet 18. számú melléklete tartalmazza.

## **21. Bányaterület (Kb) előírásai**

53. § (1) Bánya területén a rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (2) A termőföldet a földvédelmi követelmények figyelembevételével a rekultiváció során kell hasznosítani.
  - (3) A lebányászott területrészekben a szakaszolásnak megfelelően folyamatosan végzendő a rekultiváció.
  - (4) Az övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén (vagy csak az illetékes hatóságok által elfogadott zárt szennyvíztárolóval vagy szennyvíztisztító berendezéssel) építhetők be.
  - (5) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásait e rendelet 19. számú melléklete tartalmazza.

## **22. Mezőgazdasági üzemi terület (Kmű) előírásai**

- 53/A § (1) Mezőgazdasági üzemi terület övezetében a növénytermesztés, terménytárolás és terményfeldolgozás épületei, állattartó épületek és azokat kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel kapcsolatos szociális épület helyezhető el.
- (2) Mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben kialakíthatók a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is.
  - (3) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásait e rendelet 20. számú melléklete tartalmazza.
  - (4) A már kialakult 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek beépíthetők, de az építési övezet területén telekosztással 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb új telek nem létesíthető.
  - (5) Új épület a telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.
  - (6) A szükséges gépkocsi parkolót telken belül kell kialakítani. A parkoló helyeket az OTÉK-ban előírtak szerint fásítani kell. Az elő-, oldal- és hátsókertben a szabályozási terv szerint védő zöldsávot kell kialakítani (kötelező fásítás). A különleges mezőgazdasági üzemi terület zöldfelületének (háromszintű növényzet és kötelező fásítás) tervezésénél a területre jellemző őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.

### 23. Beépítésre nem szánt területek

54. § (1) Tiszavasvári területén a beépítésre nem szánt területek típusait, az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerinti területfelhasználási egységeket e rendelet 21. számú melléklete tartalmazza.

### 24. Zöldterület

55. §(1) Zöldterület (továbbiakban közpark) a Szabályozási Terveken Z jellel szabályozott növényzettel fedett közterület.

(2) Közpark területén az OTÉK 27.§ szerinti építmények helyezhetők el.

(3) Közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, vagy fenntartani.

(4) Közpark létesítése, rekonstrukciója kertépítészeti terv alapján történhet.

(5) Közparkban építmények elhelyezése csak kertészeti szakvélemény alapján meghatározott helyen lehetséges.

(6) Közpark területén fák, cserjék kivágása, csonkolása csak akkor engedélyezhető, ha

- a) a fa egészségi állapota,
- b) a baleset-elhárítás,
- c) vagy közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

### 25. Erdőterület

56. § (1) Erdőterület a SZT-ken "E" jellel szabályozott -erdő művelési ágú- és a rendezési terv szerinti tervezett erdők területe.

(2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:

- a) védelmi ( $E_v$ ),
- b) gazdasági ( $E_g$ ),
- c) turisztikai ( $E_e$ )  
övezetekre tagolódnak.

(3) Védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteiben ( $E_v$ ) épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK 32.§-a szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

(4) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben ( $E_g$ ) az erdő rendeltetésének megfelelő erdőgazdálkodási és vadgazdálkodási célú épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:

- a) a beépíthető telek területe legalább 100 000 m<sup>2</sup> (10 ha),
- b) a beépítés mértéke legfeljebb 0,1%, és
- c) az épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m

(5) Turisztikai rendeltetésű erdőterület övezeteiben ( $E_e$ ) az erdő rendeltetésének megfelelő, a pihenést, a testedzést és az erdőhöz kötődő, rekreációt szolgáló építmények helyezhetők el, ha az erdőt az erdészeti hatóság egészségügyi-szociális, turisztikai elsődleges rendeltetésű erdővé minősíti át.

57.§ (1) Turisztikai rendeltetésű erdőterület övezeteiben az (5) bekezdés szerinti funkciójú épületek a következő feltételek mindegyikének teljesülése esetén alakíthatók ki:

- a) a beépíthető telek területe legalább 100 000 m<sup>2</sup>,
- b) a beépítés mértéke legfeljebb 5%,
- c) az épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m,
- d) a részleges közművesítettség biztosított.

(2) Erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, nyeregtetős épületek alakíthatók ki.

- (3) Természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületen távközlési magas építmény, adótorony, antenna nem létesíthető.
- (4) Erdőterületen épület részleges közművesítettség (zárt szennyvíztároló létesítése) esetén helyezhető el.
- (5) Az épületeket a telekhatártól legalább 10,0 m előkert és oldalkert biztosításával szabadonállóan lehet elhelyezni.

## **26. Mezőgazdasági területek**

58. § (1) A mezőgazdasági terület a hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a tájkarakter védelme, a természeti értékek védelme, a felszíni vizek védelme, továbbá a helyi gazdaságfejlesztés és városfejlesztés érdekeinek érvényesítése céljából a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má),
  - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk),
  - c) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko).
- (2) Mezőgazdasági területen erdő létesíthető, de az erdőterületre vonatkozó szabályozás csak akkor alkalmazható, ha a rendezési terv módosításával az erdő erdőterület területfelhasználási egységbe kerül.
  - (3) Bányászattal érintett mezőgazdasági területen a bányatelek kijelölését követően építmények elhelyezéséhez a bányászati hatóság egyetértése is szükséges.

## **27. Általános mezőgazdasági terület**

59. §(1) Általános mezőgazdasági terület az árutermelő gazdálkodásra alkalmas Má jellel szabályozott mezőgazdasági terület.

- (2) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.
- (3) A terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 1%-át.
- (4) Általános mezőgazdasági terület Má1 övezetében az építményelhelyezés feltételei a következők:
  - a) az övezetben a beépíthető telek (földrészlet) területe legalább 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha), szélessége legalább 50 m,
  - b) a kialakítható legkisebb telek területe 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) a 720-10 000 m<sup>2</sup> közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló főliasátor és üvegház létesíthető,
  - d) a legalább 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha) területű telken a lakóépület kivételével elhelyezhetők a 2) bekezdés szerinti építmények,
  - e) a legalább 100 000 m<sup>2</sup> (10 ha) területű telken a gazdasági épületeken kívül elhelyezhető lakóépület is,
  - f) az épületeket a telek határától legalább 15 m előkert, oldalkert, hátsókert biztosításával szabadon állóan lehet elhelyezni,
  - g) az építmények a telek legfeljebb 3%-os beépítésével alakíthatók ki, amelyen belül a lakóépület alapterülete nem lehet több 1,5%-nál,
  - h) az épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (5) Általános mezőgazdasági terület Má2 övezetében az építményelhelyezés feltételei a következők:
  - a) az övezetben a kialakítható és beépíthető telek (földrészlet) területe legalább 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) a kialakítható és beépíthető telek szélessége legalább 20,0 m,



- c) a 720-3000 m<sup>2</sup> közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló üvegház és fóliasátor létesíthető.
  - d) a legalább 3000 m<sup>2</sup> területű telken a lakóépület kivételével elhelyezhetők a (2) bekezdés szerinti építmények,
  - e) a legalább 6000 m<sup>2</sup> területű telken a gazdasági épületeken kívül elhelyezhető lakóépület is,
  - f) az épületeket a telek határától legalább 5,0 m előkert, oldalkert, hátsókert biztosításával szabadon állóan lehet elhelyezni,
  - g) az építmények a telek legfeljebb 3%-os beépítésével alakíthatók ki, amelyen belül a lakóépület alapterülete nem lehet több 1,5%-nál,
  - h) az épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet;
- (6) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben nagy létszámú állattartó telep, továbbá bármely gazdasági épület, épületek, ha az alapterületük a hozzájuk tartozó udvarral (művelésből kivett területtel) együtt eléri a 6000 m<sup>2</sup>-t, csak elvi engedély alapján létesíthetők.
60. § (1) A nagy létszámú állattartó telep meghatározását az Állategészségügyi Szabályzat kiadásáról 41/1997. (V.28.) FM rendelet 1. számú függeléke tartalmazza.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben, ha a családi vállalkozás tagjainak tulajdonában álló telkek (termőföldterületek) összes területe Tiszavasvári igazgatási területén eléri az 50 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha területű telken birtokközpont alakítható ki, ahol az 59.§ (2) bekezdés szerinti építmények a következő feltételekkel is elhelyezhetők:
- a) a beépíthető telek területe 10000 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 30 %;
  - c) az épület építménymagassága: legfeljebb 7,5 m lehet;
  - d) az épületeket a telekhatártól legalább 10 m távolságra, szabadonállóan lehet elhelyezni.

## **28. Kertes mezőgazdasági terület**

61. §(1) Kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcsgazdálkodást és a pihenést szolgáló Mk jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető egy gazdasági épület, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas prэшáz-, gyümölcs-, terménytároló lehet, elhelyezhető továbbá legfeljebb 60 m<sup>2</sup> területű pince. Egyéb szint alatti építmények nem helyezhetők el.
- (3) A Mk övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:
- a) a beépíthető telek területe legalább 720 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 9 m,
  - b) a kialakítható telek területe legalább 1500 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 14 m,
  - c) a beépítettség mértéke a telek területének 3%,-a, de legfeljebb 60 m<sup>2</sup> lehet,
  - d) az épületek 9,0-14,0 m széles telkek esetén oldalhatáron, 14,0 m-től szabadon állóan helyezhetők el,
  - e) csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, nyeregtetős, legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épületek létesíthetők,
  - f) az épületek legalább 5,0 m előkert, oldalhatáron álló beépítés esetén legalább 6,0 m oldalkert, szabadon álló beépítés esetén legalább 3,0 m oldalkert biztosításával építhetők.

## **29. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület**

62. § (1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek a táj- és természetvédelmi, tájkaraktér-  
védelmi, vízminőség-védelmi szempontból érzékeny továbbá mélyfekvésű és talajvédelmi  
beruházással érintett, Mko jellel szabályozott mezőgazdasági területek.
- (2) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen épületek, szint alatti építmények nem létesíthetők.

- (3) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen az OTÉK 32.§-a szerinti építmények csak akkor alakíthatók ki, ha a táji-természeti értékeket nem károsítják.
- (4) Védett természeti területre, természeti területre eső korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen távközlési magas építmény, adótorony, továbbá magasfeszültségű távvezeték nem létesíthető.

### **30. Vízgazdálkodási terület**

#### 63. §1) Vízgazdálkodási terület

- a) a csatornák medre és töltései (V)
- b) a gátórházak, vízműterület telke (V<sub>G</sub>)
- c) halastavak (V<sub>h</sub>)
- d) a Szikes tó területe (V<sub>tó</sub>)

(2) Vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás, mezőgazdasági öntözés és a horgászat építményei helyezhetők el, a halastavak szabályozott területén elhelyezhető továbbá egy halgazdálkodást szolgáló gazdasági épület, amelynek alapterülete nem lehet több 100 m<sup>2</sup>-nél. Az épület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(3) A gátórház, vízművek telkén a telek legfeljebb 5 %-os beépítésével, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal szolgálati lakás, gazdasági épületek és a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

(4) A Szikes-tó országos jelentőségű természetvédelmi terület, ahol építmények nem létesíthetők.

### **31. Közlekedési területek**

64. § (1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közutak és a vasút területek, a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmény (állomás) területével együtt.

(2) A közúti közlekedési területeken a közlekedési és közmű műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelység, esőbeálló, forgalomirányító helység) és reklámpítmények helyezhetők el.

(3) A tervezett utak szabályozási szélességét és a meglévő utak korrekcióinak méretét a szabályozási terv (SZT) szerint kell kialakítani.

(4) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:

- a) Országos főút: 36 sz. II. rendű főút: az elkerülő szakasz és a javasolt korrekció szabályozási szélessége: 40 m, egyebekben a meglévő szélesség, csomópont térségében SZT szerint (tervezési osztály: K.IV.A.)
- b) Országos mellékút: 3631, 3632, 3502 j. összekötő út: meglévő („K.V.A, B.V.c. t.o.)
- c) Helyi gyűjtőút: az SZT szerint: kiépült területen meglévő, egyébként 22 m szabályozási szélesség (B.V.c. t. o.) : Vasvári Pál utca, Kossuth utca, Bajcsy Zs. utca, Egység utca, Petőfi Sándor utca, Kabay János utca, Kinizsi Pál - Vörös Hadsereg útja.
- d) Külterületi feltáró mezőgazdasági utak: SZT-2. szerint (K.VIII.A. t.o.)
- e) Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak legkisebb szélessége 10,0 m, SZT szerint (B.VI.d. t.o.)
- f) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterülete: a főút esetén 100-100 m az úttengelytől mérve országos mellékút esetén: 50-50 m az úttengelytől mérve, védőtávolságon belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad.

- g) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t beépítéssel szabadon kell hagyni.
  - h) kerékpárutak: szerkezeti terv szerint a Vasvári Pál úti meglévő kerékpárút és folytatása az Alkaloidáig, a Bajcsy –Zs. úton illetve a 3632 j. út mentén Szorgalmatosan át Tiszalökig.
  - i) Önálló gyalogút minimális szélessége 4 m SZT-1-n jelölt
  - j) Egyvágányú vasútvonal: Tiszalök - Debrecen vasútvonal
- (5) A közlekedési célú közterületek szabályozási szélességet, azaz területét SZT-1 határozza meg.

(6) Új kiszolgáló utak létesítése, vagy felújítása esetén a szabályozási szélességén belül általában legalább 5 m széles burkolat és egyoldali járda létesítendő. Településközponti vegyes, gazdasági és különleges területekkel határos területen min. 6,5 m széles burkolat és szükség szerint járda létesítendő.

65. § (1) Lakóterületen a kapubehajtók maximális szélessége 5,0 m lehet

(2) Közterületen a parkolóhelyeket 5 parkolóhely fölött fásítani kell, 4 ph-ként min. 1 db. fa ültetendő

(3) Öböl nélküli autóbussmegálló a mellékutakon – gyermek és egészségügyi intézmények előtti területek kivételével - bárhol kialakítható.

(4) A vasút meglévő területe és az átjárók megtartandók (KÖk). A vasútállomás területén a vasúti közlekedés létesítményei (az egyvágányú nyomvonal és az állomás) jelenlegi területükkel megtartandók. Az állomás területén új épületek, építmények elvi építési engedély alapján helyezhetők el. Az elvi engedélyezési tervnek az állomás teljes területét bemutató helyszínrajzot kell tartalmaznia. A vasúti területeken belül a vasúti és a közúti üzemi célú építmények és épületek helyezhetők el. A vasúti terület belterületi szakaszán az előzőeken kívül a következő épületek, építmények helyezhetőek el: Állomásépület a kapcsolódó raktározási, karbantartási, igazgatási, szociális épülettel, szolgálati lakás, és az áruszállítással kapcsolatos szolgáltatási, raktározási épületek, építmények. Az utazóközönséget kiszolgáló-ellátó funkciók (váróterem, kereskedelmi, szolgáltató) csak az állomásépületen belül alakíthatók ki. Közcélú szállás épület a területen nem alakítható ki.

(5) Az állomás területén az épületelhelyezés és kialakítás feltételei a következők: beépítés mértéke: 5%, legnagyobb építménymagasság: 7,5 m beépítési mód: szabadonálló.

(6) A MÁV vonalán a védőtávolság 50-50 m, amelyen belül az épületek elhelyezéséhez a MÁV hozzájárulása szükséges.

66.§ (1) Járművek elhelyezésekor az alábbi feltétele mindegyikének teljesülnie kell:

- a) Új beruházásoknál az OTÉK-ban foglaltak szerinti mennyiségben, saját telken belül kell a parkolási szükségletet kielégíteni.
- b) Közterületi parkolóhelyeket kell kialakítani a közterület rendezése során a településközpontban és az intézmények térségében. A járművek elhelyezése a folyópályával párhuzamos parkolósávon is történhet.
- c) A város közigazgatási területén parkolókat csak fásítva (5 férőhely/1fa) lehet kialakítani.
- d) Kerékpártárolót kell elhelyezni minden olyan létesítmény térségében, ahol rendszeres kerékpáros forgalomra lehet számítani.

## **IV. Fejezet Közművek**

### **1. Közművekre vonatkozó részletes előírások**

67.§ (1)A tervezési területek közvetlen határvonalait érintő közművezeték hálózatok, annak műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban értendő – a rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített- biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.

(2) A beépített, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.

(3) A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.

(4) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.

(5) A közmű gerinchálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett MSz7487/2-80 sz. szerint.

(6) Az ivóvíz hálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.

68.§ (1) A mértékadó külső tűzivíz szükségletet a 35)1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt OTSZ szerint a hálózaton biztosítani kell.

(2) Házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra való rákötést, illetve a közműpótló berendezés üzembe helyezését követően engedélyezhető.

(3) A falusias lakóterületen a szennyvízcsatorna-hálózat tervezett megépüléséig közműpótló jelleggel- zárt szennyvíz tározó, illetve egyedi engedély alapján házi szennyvíztisztító berendezés is telepíthető.

(4) A meglévő szennyvízelvezető hálózat mentén fekvő ingatlanokat kötelezni kell a rákötésre és a meglévő szakszerűtlen üzemű közműpótló berendezéseket el kell bontani!

(5) A csatornahálózat kiépülését követően a közműpótló létesítményeket el kell bontani és az ingatlant a hálózatra rá kell kötni.

(6) Vezetékek nélküli közcélú hírközlési létesítmény (antenna) elhelyezése építési engedély köteles. Közcélú antenna elhelyezése lehetőleg padlástérben történjen, magassága legfeljebb 5 m-el haladhatja meg a gerincmagasságot. Építési engedély kérelméhez a Sugárbiológiai Intézet szakvéleményét is csatolni kell.

### **2. Közművek védőtávolságai**

68.§ (1) A sérülékeny ivóvízbázis védőterületén belül a közműpótló berendezés nem alkalmazható.

(2) A felszíni vízbázisok mentén a fenntartáshoz szükséges min. 6,0 m szélességű területsávot szabadon kell hagyni.

(3) A Keleti főcsatorna jobb és bal partján vízügyi érdekből 20 m-es sávot kell szabadon tartani.

(4) A felszíni vizeket a tervezett fejlesztési területekről nyílt hálózattal, az egyéb területekről a kialakult állapothoz igazodóan kell elvezetni.

(5) Ivóvíz vezeték távolsága épület alapjától: DN 300 mm-ig 3,0 m. DN 301-700 mm-ig 5,0 m. DN 701-1200 mm-ig 7,0 m. DN 1200 mm felett 8,0 m.

69.§ (1) Gravitációs csatorna távolsága épület alapjától min. 3,0 m.

(2) Szennyvíz nyomócsőre a vízvezetékre vonatkozó védőtávolságok alkalmazandók.

(3) A villamos és távbeszélő hálózatok esetében a védőtávolságokat a villamosmű biztonsági övezetről szóló 122/2004. (X.15.) GKM rendelet szabályozza.

(4) Földgázhálózatok esetében a gázvezetékek védőtávolsága tekintetében a gázelosztó vezetékek biztonsági követelményeiről és a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzata közzétételéről szóló 80/2005 (X.11.) GKM rendelet 4. Fejezetének 1.2. pontját kell alkalmazni.

## **V. Fejezet**

### **A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények**

#### **1. Településrendezési kötelezések**

##### **Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom**

*70.§ (1) A szabályozási terv, beépítésre szánt területek mélyfekvésű területei, melyet a szabályozási terv jelöl, feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom alá tartoznak.*

*(2) A szabályozási tervben ekként lehatárolt területek építési telkeinek ezen részre, jelen rendelet elfogadásával az Önkormányzat építési tilalmat rendel el. A létesülő közterületekre a tilalom nem terjed ki.*

*(3) Az építési tilalom megszüntetésének feltétele:*

*- Az adott tömb teljes egészére vonatkozó vízrendezés megoldása.*

71.§ (1) A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:

- a.) építésjogi követelmények,
- b.) elővásárlási jog,
- c.) telekalakítás,
- d.) beültetési kötelezettség (a SZT-1. tervlapon jelölt területeken),
- e.) helyi közút céljára történő lejegyzés.

(2) Tiszavasvári Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 25.§.(1) bekezdése alapján a tulajdonában nem álló ingatlanokra a településrendezési célok megvalósításához külön rendeletében az elővásárlási jogát biztosítja a Szabályozási Tervben megjelölt területekre. Az elővásárlási jogot be kell vezetni az ingatlan-nyilvántartásba. Az érintett ingatlanok felsorolását az 22. sz. melléklet tartalmazza.

(3) Közút céljára történő lejegyzés:

Tiszavasvári Város Önkormányzata az SZT-ben kijelölt új közutak létesítése, egyes meglévő közutak előírásoknak megfelelő bővítése, szabályozása céljából a szükséges telkeket-telekrészeket lakó- és gyűjtőút céljára történő lejegyzéssel veszi igénybe.

(4) Beültetési kötelezettség terheli a SZT-1. tervlapon jelölt területeket, melyeken fasorok, többszintes növényzet telepítendő. A beültetési kötelezettségnek 5 éven belül vagy a használatbavételi engedély kiadását megelőzően kell eleget tenni.

## **VI. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

72. § (1) Ez a rendelet 2012. szeptember 17 - én lép hatályba, s rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett eljárásokban kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (VI.23.) önkormányzati rendelet, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (VI.23.) rendelet módosításáról szóló 14/2008. (V.09.) önkormányzati rendelet, 29/2008. (XII. 1.) önkormányzati

rendelet, 21/2009. (VI. 22.) önkormányzati rendelet, 37/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet, 1/2010. (II.15) önkormányzati rendelet, 13/2010 (V.13.) önkormányzati rendelet hatályát veszti. Tiszavasvári, 2012. szeptember 13.

**Dr. Fülöp Erik**  
polgármester

**Bundáné Badics Ildikó**  
jegyző

**A rendelet kihirdetve: 2012. szeptember 14.**

**Bundáné Badics Ildikó**  
jegyző

**1. melléklet a ..../2012. (....) számú önkormányzati rendelethez**

**Beépítésre szánt területek területfelhasználási egységei**

Területfelhasználási egységek		
A. Általános használat szerint	B. Sajátos használat szerint	
	a. Megnevezés	b. Jel
1. Lakóterületek	Kisvárosias lakóterület	Lk
	Kertvárosias lakóterület	Lke
	Falusias lakóterület	Lf
2. Vegyes területek	Településközponti vegyes terület	Vt
3. Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz
	Ipari gazdasági terület	Gip
4. Üdülőterületek	Hétvégi házas üdülőterület	Üh
	Üdülőházas üdülőterület	Üü
5. Különleges területek	Sportterület	Ksp
	Strandterülete	Kst
	Temetőterület	Kt
	Kegyeleti park területe	Kk
	Egészségügyi szociális központ	Kesz
	Vásártér	Kvt
	Sorgarászk területe	Kg
	Szennyvíztisztító-telep	Kszv
	Kommunális szilárd és veszélyes hulladéklerakó	Ksz
	Bányaterület	Kb
Mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	

**2. melléklet a ..../2012. (....) számú önkormányzati rendelethez**

Az Lk jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény- magassága [m]
1.	Lk-1	KT	40	2000	40	2,0	12,5
2.	Lk-2	Z	40	200	30	1,2	7,5
3.	Lk-3	Z(S)	40	200	25	1,2	6,0

Z- zárt sorú beépítési mód, KT – kialakult telepszerű beépítési mód, S - sorházas beépítési mód, SZ – szabadonálló beépítési mód

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

### 3. melléklet a ..../2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

Az Lke jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jel	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Lke-1	O	30	1000	50	0,8	4,5
2.	Lke-2	O	30	1000	50	0,8	6,0
3.	Lke-3	O	30	700	50	0,6	4,5
4.	Lke-4	O	30	500	50	0,6	4,5
5.	Lke-4*	O	30	500	50	0,9	6,0

O - oldalhatáron álló beépítés

\*\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

Lke-4\* - a városközpontban a 36. sz. főút menti tömbök

### 4. melléklet a ..../2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

Az Lf jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jel	b. beépítés módja	c. Legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Lf-1	O	20	1500	50	0,5	6,0
2.	Lf-2	O	25	1000	40	0,6	6,0
3.	Lf-3	O	25	1000	50	0,4	4,5
4.	Lf-4	O	30	600	40	0,4	4,5
5.	Lf-5	SZ	25	2000	50	0,4	4,5

O - oldalhatáron álló beépítés

SZ - szabadonálló

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma



## 5. melléklet a ..../2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

### A Vt jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója** [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Vt-1	O	40	1000	30	1,5	9,0
2.	Vt-2	Z	60	700	20	1,2	12,5, 9,0
3.	Vt-2*	SZ	40	K	40	1,0	9,0
4.	Vt-3	SZ	40	1000	20	0,8	6,0
5.	Vt-3*	O	40	700	20	0,5	4,5
6.	Vt-4	SZ	20	10.000	50	0,4	12,5
7.	Vt-5	SZ	40	7000	10	0,5	6,0
8.	Vt-6	SZ	60	800	20	3,5	15,0
9.	Vt-7	I	40	700	30	1,0	9,0

O- oldalhatáron álló beépítés, SZ- szabadonálló beépítés

Z- zárt sorú beépítés, I – ikresen csatlakozó beépítés,

K – kialakult állapot

Vt-2\* - A református templom és a parókia tömbjének övezete

Vt-3\* - a büdi településrészben a fő út menti hagyományosan kialakult tömbök és a művelődési ház környékének övezete

\*\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

## 6. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

### A Gksz jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Gksz-1	SZ	40	3000	25	1,2	9,0
2.	Gksz-2	SZ	40	2000	25	1,0	7,5
3.	Gksz-3	SZ	40	1000	20	0,8	6,0
4.	Gksz-4	SZ	40	2000	20	1,0	9,0

SZ - szabadonálló beépítés

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

## 7. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

### A Gip jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Gip-1	SZ	40	5000	20	0,6	10,0
2.	Gip-2	SZ	40	3000	25	0,8	10,0 16,0**
3.	Gip-3	SZ	40	10.000	10	0,8	10,0

SZ - szabadonálló beépítés

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

\*\* - SZT szerinti területen (ICN Alkaloida)

## 8. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

Az **Üü** jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke %	d. legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke %	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	a. legkisebb kötelező - legnagyobb megengedett építmény-magassága m
1.	Üü-1	SZ	25	10.000	1,0	40	6,0-9,0
2.	Üü-2	SZ	25	5.000	1,2	70	6,0-7,5
3.	Üü-3	SZ	25	5.000	1,5	60	6,0-12,0

SZ - szabadonálló beépítés

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

## 9. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

Az **Üh** jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Üh-1	O	15	360	0,2	60	4,5
2.	Üh-2	SZ	15	1500	0,2	60	4,5

O - oldalhatáron álló beépítés

SZ - szabadonálló beépítés

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

### 10. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

#### A Ksp jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. AZ ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Ksp	SZ	15	10.000	50	0,15	6,0

SZ - szabadonálló

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

### 11. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

#### A Kst jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Kst	SZ	20	10.000	60	0,4	10,5

SZ - szabadonálló

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

### 12. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

#### A Kt jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Kt	SZ	10	10.000	40	0,15	6,0

SZ - szabadonálló

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

### 13. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

#### A Kk jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Kk	SZ	10	K	40	0,15	6,0

SZ - szabadonálló

K - kialakult állapot

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

### 14. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

#### A Kesz jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Kesz	SZ	20	5000	60	0,4	9,0

SZ - szabadonálló

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

### 15. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

#### A Kvt jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Kvt	SZ	5	K	80	0,1	6,0

SZ - szabadonálló

K - kialakult állapot

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

**16. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez**

A **Kg** jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	E. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Kg	SZ	40	500 (K)	40	0,5	3,0

SZ - szabadonálló, K – kialakult állapot

**17. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez**

A **Kszv** jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Kszv	SZ	50	K	40	Ø	4,0

SZ - szabadonálló

K - kialakult állapot

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

**18. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez**

A **Kszh** jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Kszh	SZ	10	K	40	Ø	5,0

SZ - szabadonálló

K - kialakult állapot

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

## 19. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

### A **Kb** jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Kb	SZ	10	K	Ø	0,10	3,5

SZ - szabadonálló

K - kialakult állapot

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

## 20. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

### A **Kmü** jelű építési övezet telkeire vonatkozó előírások

A. ÉPÍTÉSI TELEK							B. ÉPÍTMÉNYEK
	a. övezeti jele	b. beépítés módja	c. legnagyobb megengedett beépítés mértéke [%]	d. legkisebb kialakítható területe [m <sup>2</sup> ]	e. legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke [%]	f. legnagyobb megengedett szintterületi mutatója* [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	a. legnagyobb megengedett építmény-magassága [m]
1.	Kmü	SZ	40	5000	40	0,50	6,00 **

SZ - szabadonálló

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

\*\* - a technológia által megkívánt építmények (kémény, torony...) magassága max. 12,0 m lehet.

**21. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez**

**Beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei**

<b>Területfelhasználási egységek</b>		
<b>A. Általános használat szerint</b>	<b>B. Sajátos használat szerint</b>	
	<b>a. Megnevezés</b>	<b>b. Jel</b>
1. Közlekedési és közmű területek	Közút	K
	Vasút	KÖk
2. Zöldterületek	Közpark	Z
3. Erdőterületek	Védelmi rendeltetéssel	Ev
	Gazdasági rendeltetéssel	Eg
	Egészségügyi- szociális, turisztikai rendeltetéssel	Ee
4. Mezőgazdasági területek	Általános mezőgazdasági terület	Má
	Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek	Mko
	Kertes mezőgazdasági terület	Mk
5. Vízgazdálkodási területek	csatornák és a vízfolyások medre, töltései, Fehér szik tó	V
	halastavak	Vh
	gátórház, vízmű területek	Vg



## 22. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

### Elővásárlási joggal érintett ingatlanok és helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett telkek

#### A) Elővásárlási joggal érintett ingatlanok (HRSZ):

- 334-340, 343,344 hrsz-u ingatlanok: a mocsaras terület közparkként való hasznosítása miatt
- 2211)2 hrsz-u ingatlan : utcanyitás az Aradi vértanúk útjáról
- Lónyai utca – Táncsics utca kereszteződésében található telek: 3567. hrsz

#### B) Helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett telkek:

1. Tömbfeltárás a Kossuth u.- Petőfi S.u. – Jókai u. – Hősök útja által határolt tömbben: 2685)1 hrsz út folytatása: 2696, 2695, 2720)2, 2693, 2721, 2692, 2721)1, 2722)2, 2723, 2724, 2725, 2726 hrsz.
2. Gyalogos átjáró biztosítása a Hősök útja és a Lónyai utca között: 3109)2, 3109)3, 3110 hrsz.
3. Tömbfeltárás az Aradi vértanúk – Bocskai u. – Kinizsi P. u. – Rajk L. u. határolta tömbben: 2086 és 2067 hrsz út összekötése: 2076, 2077, 2078, 2079)1, 2081)1, 2081)3, 2081)2 út, 2080)3 hrsz.
4. Gyalogos átjáró biztosítása: Aradi Vértanúk útja – 2208)7 hrsz között: 2217, 2216, 2215, 2214 hrsz.
5. Révai József u. – Hősök útja – Arany J. u. – Nép u. – Kálvin u. – Kárpát u. által határolt tömbben utca folytatása: 2902, 2904, 2905, 2906, 2907, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2926)2, 2928, 2930 hrsz.
6. Schönherz utca folytatása: 136, 154, 153 hrsz.
7. Zalka Máté utca folytatása (3285 hrsz) összekötése a 3266 hrsz utcával : 3276, 3294)2, 3294)3 hrsz.
8. 554 hrsz út szélesítése és folytatása Egység utca felé: 514)2, 515)1-2, 515)3-8, 516)2, 516)5, 516)6, 516)15 hrsz.
9. Adria út kialakításának biztosítása: 0358)113, 0358)114, 0358)115, 0358)116, 0358)117, 0358)121, 0358)122 hrsz.
10. Mikszáth K. u. szélesítése 419)2, 419)1, 420 hrsz.
11. A 36. sz. főút és a Gárdonyi Géza utca kapcsolat kialakítására: 055)4,7,8,9, 057)9 hrsz.
12. Bocskai és Élmunkás utca összekötése: 2069)1 (gyep), 2248 (gyep) hrsz illetve 2321, 2311)2, 2312, 2313, 2315, 2316 hrsz.
13. Lónyai utca korrekciója: 3255, 3254, 3253)1-2 hrsz.
14. Vásártér utca korrekciója: 512, 513, 635 hrsz.
15. Petőfi Sándor utca szélesítése, korrekció: 3604)7, 3569, 3568 hrsz. illetve 3138)1 hrsz.
16. Makarenko utca korrekciója: 760, 761, 763)1-2, hrsz.
17. Gépállomás utca szélesítése: 2532, 2533 hrsz.
18. Széles úti lakóterületen új utcahálózat kialakítása: 6622, 6601 hrsz.
19. 36. sz. főút szélesítése a vasúti átjárónál: 053)3
20. Városi szennyvíztelep és szervízútjának kialakítása: 0295, 0296)5, 0296)11, 0352, 0353 hrsz.
21. A Polgári úti üzemanyag-töltő állomás mögött feltáró út kialakítása: 0358)122 hrsz.
22. Hősök útja útkorrekciója: 3085, 3086, 3053)1 hrsz.
23. Tömbfeltárás: Kossuth – Kabay – Aradi – Somogyi B. utca által határolt tömbben: 2182, 2196)1-2., 2197, 2201, 2202, 2203, 2207)1-3., 2211)2 hrsz.

24. Vasvári Pál utca (36. sz. főút) szélesítés: 452)2, 453, 454)1, 455)2, 1442, 1443, 1444, 1593)3, 1595, 1596)1,3., 1597, 1598, 1601)4, 1608)2, 1609, 1610)1-2., 1614)1-2., 1615)1, 1626, 1627, 1628)1-2., 1629, 1630)1-2., 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1639, 1640, 1672, 1673)1, 1674, 1677 hrsz-ú ingatlanok.
25. Aradi vértanúk korrekció: 2026 és 2228)5 hrsz.
26. 641 hrsz utca szélesítése: 6566 hrsz.
27. Fecske köz korrekció: 583)4 hrsz.
28. Partizán utca korrekció: 3493 és 3494 hrsz.
29. Pethe F. – Petőfi u. sarka korrekció: 3549 hrsz.
30. Május 1. utca korrekció: 544, 545)1-2 hrsz.
31. 3191 hrsz utca szélesítése: 3193)1, 3193)2 és 3195 hrsz.
32. József Attila utca korrekciója: 3316, 3317)1, 3317)2 hrsz.

## 23. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

### Védett kertek és helyi jelentőségű természetvédelmi területek:

1. az Attila tér 32 hrsz
2. a katolikus temető 3198 hrsz

### Tiszavasvári területén lévő helyi jelentőségű egyedi természeti értékként védelemre javasolt fák, fasorok:

Sor-szám	Helye utcanév, telek (intézmény)	Növény neve	Ø törzs (cm)	
1	Tompa M. u.	544 hrsz	Sophora japonica	70
2	Bajesi-Zsilinszky út	Vízmű	Quercus robur fasor	50-60
3	Móricz Zs. u.	483)2	Fraxinus sp. fasor	40
4	Kabai u.	1833	Quercus robur	55
5	Városháza tér	a parkban	Sophora japonica	70
6		a parkban	Juglans regia	55
7	Báthori u.	Művelődési ház	Sophora japonica	70
8	Kárpát u.	Vasvári Pál Gimnázium	Acer saccharinum	65
9	Bocskai u.	2117 hrsz	Quercus robur	55
10		1729 hrsz	Sophora japonica	60
11		1749 hrsz	Tilia tomentosa	50
12		1749 hrsz	Tilia tomentosa	50
13		1855 hrsz	Quercus sp.	70
14		1862 hrsz	Sophora japonica	50
15		közterületen	Morus alba fasor	25
16		Krúdy Gy. u.	közterületen	Salix sp.
17	Vörös Csillag u.	közterületen	Aesculus hippocastanum	40
18		közterületen	Aesculus hippocastanum	40
19	Március 21. U.	1964 hrsz	Sophora japonica	60
20	Vas Gereben u.	1934 hrsz	Fraxinus sp. fasor	40
21	Ifjúság u.	Óvoda	Salix alba 'Tristis'	60
22		Óvoda	Quercus sp.	40
23	Hősök útja	Nyírség Ruházati Szövetkezet	Sophora japonica fasor	50
24		Szociális Szolgáltató Központ	Acer saccharinum fasor	50
25		közterületen	Quercus robur	35
26	Petőfi S. u.	közterületen	Salix sp.	100
27		A temető előtt	Sophora japonica	55
28		3145 hrsz	Fraxinus sp.	80
29		közterületen	Salix sp. fasor	50
30		közterületen	Salix sp. fasor	45-50
31	Partizán u.	közterületen	Salix alba 'Tristis'	90
32	Árpád u.	3640)2 hrsz	Sophora japonica	50
33	Dózsa Gy. u.	3364)3 hrsz	Robinia pseudoacacia	20-40
34	Rózsa u.	közterületen	Tilia tomentosa	40
35		közterületen	Tilia tomentosa	20
36	Egység utca	Zsidó temető	Robinia pseudoacacia fasor	50-60
37	Madách Imre utca	2683)2 hrsz	Robinia pseudoacacia	40
38		2622 hrsz	Salix sp.	50
39	Élmunkás utca	2337 hrsz	Cerasus avium	65

<b>Sor- szám</b>	<b>Helye utcanév, telek (intézmény)</b>		<b>Növény neve</b>	<b>Ø törzs (cm)</b>
40	Nánási út	Az ICN Magyarország bejáratánál	Sophora japonica	55
41	Vasvári Pál utca	közterületen	Sophora japonica	55
42		1550 hrsz	Fraxinus sp.	50
44		A szociális otthon bejáratánál	Sophora japonica csoport, 5 db	40-80
45		A szociális otthon bejáratánál	Fraxinus sp.	50
46	Egyház köz	A Vasvári Pál Ált. Isk. udvarán	Sophora japonica csoport, 3 db	50
47	Csokonai utca	848 hrsz	Juglans regia	70
48	Szilágyi utca	896 hrsz	Thuja sp	20
49		1140 hrsz	Sophora japonica csoport, 3 db	25-55
50	Víg utca	1201 hrsz	Juglans regia	50

\* Az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII.13.) FVM Rendelet szerint

**24. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez**  
 Országos jelentőségű védett, helyi jelentőségű védett, tervezett helyi jelentőségű  
 természetvédelmi területek

**a) Országos jelentőségű védett természeti területek:**

A „Fehér-szik” természetvédelmi terület 4)1977. OTvH határozat.

Védett természeti területnek minősül:

A 0181)7, 0181)8, 0181)9, 0181)10, 0307 helyrajzszámú szikes tavak.  
 (8006)2001. KöM tájékoztató szerint.)

**b) Helyi jelentőségű természetvédelmi területek**

- a Desseffy kastély parkja 2443, 2439, 0163, 0164 hrsz.

**c) Tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi területek**

A Keleti és Nyugati főcsatorna menti természetes és természetközeli élőhelyek, halastavak a külterületszabályozási tervlap (SZT.2) szerint.

**d) Tiszavasvári tervezett Természeti Területei (Hortobágyi Nemzeti Park adatszolgáltatása szerint)**

	<b>A,</b>	<b>B,</b>
	<b>hrsz)alrészlet</b>	<b>művelési ág</b>
1.	025)AB	gyep, kivett
2.	035	legelő
3.	038)1	kivett
4.	040	legelő
5.	010)AB	gyep, legelő
6.	0974	gyep
7.	0975	gyep
8.	0356	gyep
9.	0358)112	gyep
10.	0364)6	gyep
11.	042)14	gyep
12.	044)1	gyep
13.	046)1	gyep
14.	046)2	gyep
15.	048)1	gyep
16.	048)2	gyep
17.	049)1	gyep
18.	0333)4	gyep
19.	0261)13	erdő
20.	0749	gyep
21.	0755)1	gyep
22.	0755)2	gyep
23.	0755)3	gyep
24.	0492	gyep
25.	0494	gyep
26.	0910	gyep
27.	0912)AB	gyep
28.	926	gyep

29.	933	gyep
30.	0307	kivett
31.	0296)2	gyep
32.	0298	erdő
33.	0301)1-A	gyep
34.	073	gyep
35.	077	gyep
36.	073	erdő
37.	090)1	erdő
38.	092)1	erdő

## 25. melléklet a ....2012. (....) számú önkormányzati rendelethez

### Védelem alatt álló területek felsorolása

#### a) Országos védelem alatt álló épületek:

1. Református templom Kálvin tér 2. 2866 hrsz
2. Régi református parókia, ma múzeum Kálvin u. 7. 2873 hrsz
3. Római katolikus templom Kossuth utca 88. 2701 hrsz
4. Volt, Dessewffy kastély Petőfi utca 1. 2443 hrsz
5. Görög Katolikus templom Tiszabüd, Vasvári Pál u. 991 hrsz

#### b) Műemléki környezetben található ingatlanok:

1. 2863)1-2, 2864)1-4, 2865, 2867, 2868, 2869)1-2, 2870, 2977, 2979)2-3 hrsz
2. 2967, 2873)1, 2874, 2876, 2873)4-6, 2875, 2877, 2878 hrsz
3. 2700)4, 2700)6, 2702
4. 2438, 2441, 2444, 2448)6, 2448)9, 2465)1-2, 2466-2472)1-3,
5. 822)5, 822)2,4,6,7-11, 824-826, 955, 956)1-2, 957-960)1, 992, 993, 1540-1548

#### c) Helyi védelemre javasolt épületek:

1. Vasvári Pál MGTSz Szilágyi utcai magtár épülete
2. Hősök útja 2. lakóépület
3. Ady Endre utca 8. Általános Iskola épülete
4. Dózsa György út 43. lakóépület
5. volt Kornis kastély épülete, Büdi településrészen
6. Báthori u. 2. Kabay János szülőháza
7. Garamy E. u. 4. volt ref. Gyülekezeti terem, ma iskola

## INDOKOLÁS

### **Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselőtestülete a Helyi Építési Szabályzat rendelet(tervezet)éhez**

Települési szinten a fenntartható fejlődés elve a gazdaság és a települési funkciók oldaláról az adottságokból adódó alkalmasság szempontjait, lehetőségeit, a fejlesztés oldaláról a területhasználat mértékletes, más egyéb területekkel egyensúlyban lévő fejlesztését tűzi ki célul.

Így megfelelő jogalkotási megoldással, HÉSZ egységes szövegének megalkotásával, annak rendelkezései közé beépíthetők a fenti elképzelések.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény, valamint a 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet jogszabály szerkesztési, szövegezési követelményeinek betartása kötelező, az előírások betartásának elmaradása maga után vonja a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal eljárását.

Tiszavasvári Város Településrendezési Terve, a 2003. évi XXVI. tv.-el jóváhagyott Országos Területrendezési Terv és az eljárás megindulásakor készülő, és még csak egyeztetési fázisig jutó Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési Terve előírásainak figyelembe vételével készült.

Az Étv.-ben településrendezés jogintézményeiként megfogalmazott, a tervek végrehajtását szolgáló előírások szerepelnek, másrészt az ágazati előírásokból származó korlátozások, melyek területi érvényességét a szabályozási terv keretében kell meghatározni.

A javasolt szabályzat rendelkezései az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban állnak.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény a 20. § szerinti egyeztetési kötelezettség alapján:

A jogszabály tervezetét az Európai Unió alapját képező szerződések vagy valamely uniós jogi aktus rendelkezései alapján, az Európai Unió egyes intézményeinek és tagállamainak, vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más államnak előzetesen bejelentésre vagy egyéb véleményezésre (a továbbiakban együtt: előzetes bejelentés) nem kell megküldeni.



F=9269/2012  
065



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI HIVATALNAK  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZE

TISZAVASVÁRI VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK Polgármesteri Hivatala	
Érkezési dátum:	2012. augusztus 01. nap
Iktatószám:	9269-14
Napja:	
Érv.egys.:	
Ügyintéző:	Irattári tételszám:
let: .....	

Ügyiratszám: IX-D-02/70-5/2012  
Ügyintéző: Magyar Andrea  
Telefon: (52) 238-138

Hiv. szám: 9269-13/2012.  
Ügyintézőjük: Dudás Ede  
mb. főépítész

Dr. FÜLÖP ERIK részére  
polgármester  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

TISZAVASVÁRI  
Városháza tér 4.  
4440

**Tárgy:** Tiszavasvári város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének II. ütem [Petőfi S. u. – József A. u. – Dózsa Gy. u. által határolt területre kiterjedő] módosítása.  
Tervező: Nyírségterv Kft. - Nyíregyháza

Tisztelt Polgármester Úr!

A településrendezési tervük módosításával kapcsolatban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 9. § (6) szerinti **szakmai véleményemet** az alábbiakban adom meg:

**1. MAGASABB SZINŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

Hivatkozással a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996: XXI. tv. (továbbiakban: Tftv.) 19.§ (2) c) pontjára, az ott rögzített (a miniszter feladatkörébe tartozó területrendezési feladatként meghatározott) felhatalmazás alapján, e jogkörömben eljárva - a Tftv. 23/A.§ előírásaiban foglaltak figyelembevételével - az alábbi **állásfoglalást** adom:

A településrendezési eszközeik és az országos, illetve megyei területrendezési tervek (OTrT tv; MTrT tv.) **összhangja** - a benyújtott OTÉK 3.§ (3) 6. szerinti kötelező alátámasztó munkarész alapján - **biztosított**.

**2. HÉSZ TERVEZET és SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

- Ad. 2. § 11/:** „Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú épület” a helyes kifejezés. ⇐ Hivatkozás: OTÉK 19. § (2)
- Ad. 2. § 15/:** Használatba vételi engedély feltételeiről nem lehet rendelkezni a HÉSZ-ben, azt országot jogszabály írja elő ezért törlendő. Az építési övezeti mutatók szabályozott zöldfelület kialakítását viszont részletesen lehet rögzíteni. ⇐
- Ad. 2. § 18/:** „Előzetes környezetvédelmi hatástanulmány készítéséről” nem lehet rendelkezni a HÉSZ-ben (ezt szintén országos jogszabály rendezi), törlendő. ⇐
- Ad. 2. §:** az érintett területre vonatkozóan a háromszintes zöldfelület mellett lélegző útburkolat is kialakításra kerülne, melyet a biológiai aktivitásérték számítás során is alkalmaznak, azonban ennek szabályozása a HÉSZ-ben nem jelenik meg. Kérem pótolni. ⇐

**Jelmagyarázat:**

⇐ Jogszabályi észrevétel, ezért módosítás, kiegészítés, törlés, stb. kötelezően szükséges.  
⇐  Szakmai jellegű észrevétel, a kiegészítést, módosítás és/vagy törlés indokolt vagy javasolt.  
A nem jelzett észrevételeket kérem továbbtervezési megállapításnak, illetve szakmai ajánlásnak tekinteni.

Kérem az Étv. 9. § (8) szerinti szakmai vizsgálat szakaszában is a tervdokumentáció(ka)t valamint az eljárás során beérkezett véleményeket és a beérkezett vélemények esetleges figyelembe nem vételének indokolását **papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!)** szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: OTÉK 5. § (2). Étv. 59.§

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- az Étv. 9. § (6) bekezdés szerint a jelen szakmai véleményemet a jóváhagyásra jogosult **képviselő testülettel ismertetni kell;**
  - a már teljes körűen véleményezett és egyeztetett jóváhagyandó településrendezési eszközökön további kiegészítések, javítások már csak a szakmai véleményezési eljárásból következő szempontok alapján lehetséges és így jogszerű, amennyiben ettől eltérő változtatási igények merülnek fel a jóváhagyás előtt, úgy azokat az Étv. 9. §-nak megfelelő **újraegyeztetési eljárás** lefolytatásával tudják a település-rendezési terveikbe és HÉSZ-be illeszteni;
  - **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**
    - az Étv. 9 § (8) szerint a **polgármester** az elfogadást követően **10 munkanapon belül** megküldi a helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását az azok **véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek** és szakmai vizsgálat céljából **az állami főépítésznek**, valamint
    - az Étv. 9 § (12) szerint a helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket azok összes munkarészeivel, valamint a megállapításukról szóló - külön jogszabály szerinti - jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, továbbá az állami főépítési véleménnyel együtt, a képviselő-testületi megállapításuk után **15 napon belül a jegyző köteles megküldeni a helyi önkormányzatok törvényességi ellenőrzéséért felelős szervnek**, ezen kívül
    - a településrendezési eszközöket (valamint a helyi építészeti, természeti értékek védelmét elrendelő döntést) az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a rendelettel vagy határozattal együtt egy példányban a jegyző köteles a Dokumentációs Központ<sup>1</sup> részére** ingyenesen átadni, illetve megküldeni. Hivatkozás: az építésügy, a településfejlesztés és rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról szóló 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet 1. § (1).
- A dokumentumokat (jelenleg) PDF (Portable Document Format) formátumban is, vagy külön jogszabályban<sup>2</sup> előírtaknak megfelelő formátumban kell a Dokumentációs Központ részére elektronikus úton, ügyfélkapun keresztül<sup>3</sup>, vagy csak egyszer írható elektronikus adathordozón<sup>4</sup> postai úton átadni. Hivatkozás: 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet 3. § (1)

Debrecen, 2012. július 26.

Tisztelettel:



Jambrik Imre  
mb. állami főépítész

<sup>1</sup> **Dokumentációs Központ:** VÁTI Kht. Dokumentációs Központ, 1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32.

<sup>2</sup> (később megjelenő) az elektronikus ügyintézési eljárásban alkalmazható dokumentumok részletes technikai szabályairól szóló jogszabály

<sup>3</sup> 100 MB terjedelelig

<sup>4</sup> 100 MB terjedelem felett minden esetben

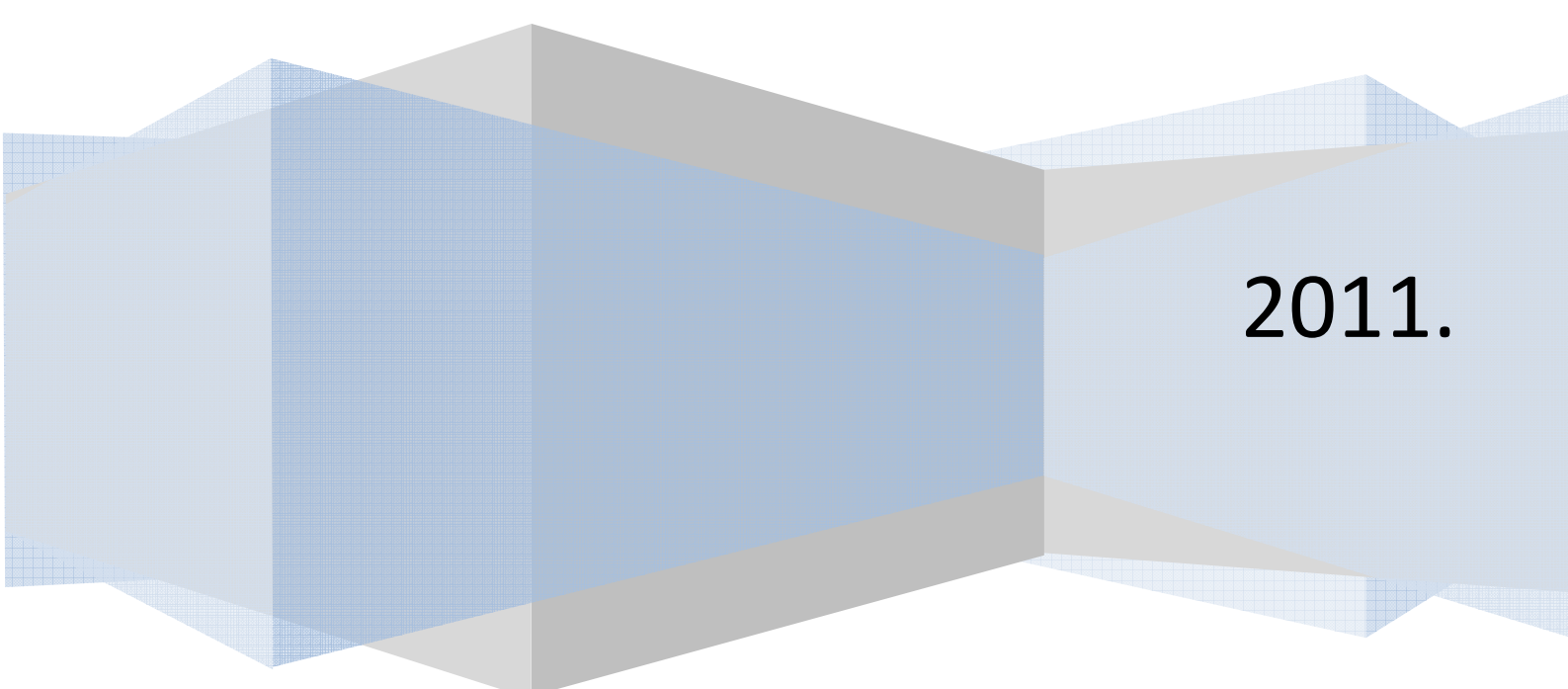
# KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

## TISZAVASVÁRI VÁROS TERÜLETÉT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ

*2/2005.(I.11.)Korm. rendelet alapján*

(Tiszavasvári Város Petőfi S.-József A.-Dózsa Gy. által határolt  
tömb területe)

**ÖKOcontrol Bt.**



2011.

**KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**  
**TISZAVASVÁRI VÁROS TERÜLETÉT ÉRINTŐ**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS**  
**SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ**  
(Tiszavasvári Város Petőfi S.-József A.-Dózsa Gy. által határolt tömb területe)

**Tartalomjegyzék**

1.0. A környezeti értékelés kidolgozásának folyamata .....	3
2.0. A terv kidolgozásakor vizsgált változatok.....	3
2.1.A rendezés szükségessége .....	3
2.2. A rendezés oka .....	3
2.3. A tervmódosítás főbb célja .....	4
3.0.Szerkezeti tervszintű módosítások.....	4
3.1. A terv céljainak összevetése más, a területet érintő koncepciókkal, programokkal .....	4
4.0. A terv megvalósításának környezeti hatásai, azok bemutatása.....	4
4.1. Összefüggés magasabb szintű környezet-, és természetvédelmi programokkal .....	4
4.2. Környezeti célok és szempontok a tervmódosítás során .....	5
4.3. A módosítással érintett közigazgatási terület jelenlegi, általános környezeti állapota .....	6
4.3.1. Levegőtisztaság-védelem .....	6
4.3.2. Zaj-, és rezgésvédelem .....	6
4.3.3. Talaj- és vízvédelem .....	7
4.3.4. Hulladékgazdálkodás.....	8
4.3.5. Természetvédelem.....	8
4.3.6. Örökségvédelem .....	8
5.0. A terv megvalósulásával várható környezeti hatások .....	8
5.1. A módosítások hatásának megítélése a tervre, tervhierarchiára vonatkozó hatások alapján.....	8
5.2. A módosítás hatásainak megítélése a várható környezeti hatások alapján.....	9
5.3.Szinergikus hatások szerinti megítélés.....	9
5.4.Országhatáron áttérjedő hatás Ilyen környezeti hatással nem kell számolni.....	9
5.5.Környezetre kockázatos hatások megítélése .....	9
5.5.1.A tervben megfogalmazott módosítás nagyságrendje alapján.....	9
5.5.2.Védett területek érintettsége .....	10
5.5.3.Társadalmi, gazdasági folyamatok környezeti következményei .....	10
5.6. A tervmódosítás várható környezeti hatásainak értékelése.....	10
5.6.1.Összességében a tervmódosítás által várható környezeti hatások tekintetében.....	10
5.6.2. Környezeti terhelhetőségi mutató .....	11
5.6.3. A várható környezeti hatások rendelet szerinti értékelése .....	11
5.6.4. A vizsgált terület értéke, érzékenysége .....	12
5.7. Javasolt környezetvédelmi szempontú intézkedések, monitoring .....	12
6.0. Közérthető összefoglaló .....	12

## 1.0. A környezeti értékelés kidolgozásának folyamata

Tiszavasvári Város Képviselő Testülete a jelenleg hatályos Településrendezési Tervet 2010. évben hagyta jóvá. A városközpontra vonatkozó szabályozási terv 2010. évben készült el. A terv használata során szerzett tapasztalatok, az időközben megváltozott, illetve az azóta jelentkezett új igények figyelembevételével az önkormányzat már korábban a 85/2011. (IV. 14.) KT. számú határozatával döntött a Településrendezési Terv felülvizsgálatának megindításáról.

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 132/2004. (VI. 22.) KT. számú határozat Tiszavasvári Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról,
- 11/2004. (VI.23.) KT.sz. rendelet, Tiszavasvári Város Szabályozási Terveinek és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló rendelet módosítása.

Az önkormányzat előzetes városfejlesztési javaslatai, vállalkozói és lakossági kérelmek alapján összeállításra került a településfejlesztési koncepció, mely a településrendezési terv módosításának alapját képezi.

Fentiek megvalósíthatósága érdekében szükségessé vált a belterületre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosítása, amely törvényi előírások alapján a 2/2005.(I.11.)Korm. rendelet „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló rendelet alkalmazását igényli. A tervmódosítás előkészítő eljárása során az önkormányzat (mintegy előzetes tematikai összeállítással) előzetesen egyeztetéseket folytatott államigazgatási szervekkel, hatóságokkal. A módosításokkal kapcsolatban a környezeti vizsgálat igénye is felmerült. A felvetett igények a tervmódosítás során figyelembe lettek véve.

A környezeti vizsgálat értékelése a településrendezési terv módosításának szakaszában, mint környezetalakítási javaslatot megalapozó munkarész jelenik meg.

## 2.0. A terv kidolgozásakor vizsgált változatok

### 2.1.A rendezés szükségessége

Tiszavasvári Város Önkormányzata a 85/2011. (IV.14.) KT. sz. határozatával döntött településrendezési terv módosításáról, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény és az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló szintén többször módosított 253/1998. (XII.20.) Korm. számú kormányrendelet (OTÉK) vonatkozó előírásainak figyelembevételével. A tervezett módosítás helye, Tiszavasvári Város Petőfi S.-József A.-Dózsa Gy. által határolt tömb területe.

### 2.2. A rendezés oka

Tiszavasvári Város 3369/2, /3, /4, 3338/3, /4, /5 és a 3339. hrsz-ú ingatlan tulajdonosai azzal a kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a tulajdonukat képező ingatlanokon a kertvárosias lakóterület terület-felhasználás helyett, gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezet alakuljon ki. Az ingatlanokon jelenleg is a gazdasági tevékenység a jellemző. Az érintett ingatlanok tulajdonosai, és az önkormányzat a településrendezési eszközök segítségével kívánják a kereskedelmi szolgáltató

tevékenység színvonalát a település központjában is emelni. A beruházó szükség esetén ütemezetten, a költségek optimalizálása érdekében hajtja végre a tervezett fejlesztéseket.

Jelenlegi módosítás célja a meglévő gazdasági célú tevékenység kereteinek véglegesítése, illetve a tervezett kereskedelmi célú tevékenység építészeti feltételeinek biztosítása.

### **2.3. A tervmódosítás főbb célja**

Az érvényes szerkezeti és szabályozási tervmódosítás egyenként vizsgálja a belterületet érintő javaslatot. A terv módosításai lehetőséget adnak a város gazdasági-társadalmi, közlekedési, igényeinek magasabb színvonalú kielégítésére, azok megvalósításának szerkezeti és szabályozási szintű megvalósítására.

### **3.0.Szerkezeti tervszintű módosítások**

#### **3.1. A terv céljainak összevetése más, a területet érintő koncepciókkal, programokkal**

A jelen módosításokat tartalmazó tervi elhatározások konkrét, egyes esetekben az érvényes tervekben is megjelenő, de azt felülvizsgáló reális célokat vázolnak. A korábbi terv, illetve a módosítás készítése során figyelembe lett véve az OTrT, a Megyei Területrendezési Terv várost érintő koncepciói.

Ezek alapján:

A terv nem ellentétes magasabb szintű, a tervhierarchiában megjelenő tervekkel, programokkal, azokra nincs befolyással.

A környezeti megfontolások, és a fenntartható fejlődés szempontjai a módosító fejlesztés során is nagy hangsúlyt kaptak, amely szempontok jelentősége a terv során is kiemelten vannak kezelve. A terv keretet ad a rendezéssel érintett területek hatékonyabb és intenzívebb hasznosítására, beépítésére, azok jellegére, méretére, működési feltételeire.

### **4.0. A terv megvalósításának környezeti hatásai, azok bemutatása**

#### **4.1. Összefüggés magasabb szintű környezet-, és természetvédelmi programokkal**

A tervmódosítás csak a belterületet érinti, összevetettük az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló törvény főbb elemeivel.

A város területét nem érinti:

- „kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete”
- nem esik felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület övezetére
- nem „komplex táj-rehabilitációt igénylő terület övezete”
- a „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület” övezete
- az „országos ökológiai hálózat övezete”
- „kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezete”
- a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny terület
- az európai szintű NATURA 2000 hálózat területei
- ex lege besorolású védett területek
- különleges madárvédelmi terület
- kiemelt jelentőségű természet megőrzési terület
- ásványi nyersanyag-gazdálkodási területének övezete



## 4.2. Környezeti célok és szempontok a tervmódosítás során

A vizsgált terület szabályozási terv szerinti **alapállapota lakó kereskedelmi övezet (Lke-1)**



1. számú kép. telephely bejárata a József Attila utca felől



2-3. számú kép. Telephely bejárata a Dózsa György utca felől

Jelenlegi állapot szerint a terület kertvárosias területen található, belső telkeken ipari tevékenységgel. Ipari tevékenység többnyire MG-géptárolás.

A jelenlegi laza beépítés oka, a korábbi területrendezések során szerkezetileg nagyobb portákat alakítottak ki a település ezen részén. A nagyobb területkialakítás később kedvező volt kisebb vállalkozások megtelepedéséhez, majd a gazdasági válság erősödése és a csökkenő lakosság miatt, sok ingatlan elnéptelenedett ezeknek a portáknak területei egybeolvadtak tovább növekedtek, vagy felhagyásra kerültek. A terület gazdasági célokra történő hasznosítása kedvező lehet városközpont közelében fekvése miatt. Jelenleg is gazdasági tevékenység folyik a területen. Még a József Attila utca felőli ingatlanok kinézete inkább iparibb kialakítású addig a tömb másik oldalán található Dózsa György utcai telephelyek lakóövezet mögöttiek.

### A tervmódosítások összességében tartalmazzák

A **fenntartható fejlődés** és környezeti állapot megóvását biztosító fejlesztés elemeit. A tervjavaslat a kijelölt terület esetében alapvetően megfogalmazza azokat a célokat, igényeket, amelyek a fenntartható fejlődési folyamatok (a zöldterületi, gazdasági, társadalmi, települési és természeti értékek) generálói, biztosítékai lehetnek.

A **természeti erőforrásokkal** való racionális gazdálkodást annak érdekében, hogy a települési és **természeti környezet terhelhetősége**, eltartó képessége és a társadalmi szükségletek kielégítése összhangban maradjon (nem érinti).

A területek települési és környezeti vonatkozásban rendelkeznek azon adottságokkal, amelyek a terhelhetőségi mutatók tekintetében lehetőséget adnak a célirányos fejlesztések megvalósítására.

### **4.3. A módosítással érintett közigazgatási terület jelenlegi, általános környezeti állapota**

#### **4.3.1. Levegőtisztaság-védelem**

A város területének levegőkörnyezeti állapota a többször módosított 4/2002.(X.7.)KvVM r. alapján „az ország többi területe” 10. zónán belül kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-dioxid és benzol vonatkozásában, valamint PM10 Arzén (As), PM10 Kadmium (Cd) PM10 Nikkel (Ni) PM10 Ólom (Pb) esetében „F”, szilárd (PM10) vonatkozásában „E”, PM10benz(a)piren (BaP) vonatkozásában „D”, talajközeli ózon tekintetében „O-I” zónacsoportba tartozik.

A vizsgált területek levegőkörnyezeti állapota a módosítás előtt érvényes (a korábbi településrendezési tervben megadott) minőségű és minősítésű.

A levegőminőségi állapotot alapvetően a lokális emissziók és a háttérszennyezés határozzák meg az éghajlati és meteorológiai állapotok alakulásától függően.

A táj éghajlatára a nyírségi klíma van nagyobb hatással, de érzékelhető az átmenet a Közép-Tiszavidék éghajlatához is. Ebből eredően területén a meleg, mérsékleten száraz nyár és a mérsékleten száraz, hideg tél a jellemző. A tavaszi időszakban nagy a fagyveszély és gyakori a késői kítavaszkodás.

A területen az uralkodó szélirány DNY-i és ÉK-i. A szélesebesség 65 %-ban 1.1-2.0 m/s körüli, 25 %-ban 4.0 m/s-ot meghaladó, az uralkodó szél átlagos sebessége 4.0 m/s-ra vehető. A lokális emissziókban a közlekedés légszennyező hatása dominánsan jut érvényre a fő közlekedési nyomvonalak mentén.

Összességében elmondható, hogy a város levegőkörnyezeti állapota megfelelő, a módosításokban megadott fejlesztésekhez elegendő terheltségi tartalékokkal rendelkezik. Az elmúlt 4 évben a város levegőminősége sokat javult az átmenő forgalom csökkenése M3 autópálya kiépítése miatt.

Két jelentősebb ipari üzem található a településen az Alkaloida gyógyszergyár, valamint a Wienerberger téglagyár. Mindkettő bejelentett pontforrással rendelkezik. Ellenőrzésük a környezetvédelmi hatóság részéről folyamatos.

#### **4.3.2. Zaj-, és rezgésvédelem**

A tervmódosítással érintett területek zajvédelmi besorolásai az eltelt időszakban nem változtak. A zajvédelmi szabályozásban bekövetkezett módosítások alapján a környezeti zaj határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmazza, illetve a rendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alkalmazandó.

A város bel-, és külterületi környezetének alapzaj-helyzetét a településen áthaladó számozott utak 36-os főút, 3502j. 3632 j.) határozzák meg.

Legnagyobb terhelése a 36-os főútnak van, azonban az M3-as autópálya Nyíregyházáig terjedő szakaszának átadása óta a települést érintő átmenő forgalom jelentősen mintegy 60%-al csökkent. Emiatt távlatban az átmenő forgalom elmaradása miatt forgalom csökkenése prognosztizálható. A város környezetvédelmi programjában az autópálya miatti csökkenés már szerepel, ennek csökkenésének mértékétől függően elkerülő utak kialakításának lehetőségével számol. Ezzel a bel-, és külterület távlati terheltsége nem fog növekedni.



### 4.3.3. Talaj- és vízvédelem

#### **Talajtani állapot**

A tervezési területek geológiai adottságai, a meglévő és kialakult talajállapotok, a talajhasználat a terv időszakában, érdemben nem változtak. A módosítások a talajösszetételt, annak mechanikáját természetesen nem érintik. A talajhasználat és a talaj-igénybevétel a módosítás jellegéből adódóan szintén nem változik.

Az, hogy a módosítás kapcsán fejlődő terület ne okozzon talajterhelést, degradációt, részben az infrastruktúra fejlesztés (az új beépítésre szánt területek közművesítése, hulladékgazdálkodás), másrészt a terület felhasználási jellegnek megfelelő rendeltetészerű és kímélő használat a feltétele.

Jelenleg a város területén a kismértékű közműhiány (a szikkasztott kommunális szennyvizek mértéke miatt), az állattartás (a hígtrágya kezelés és elhelyezés miatt) a korábbi ipari tevékenység potenciális talajszennyezők. A módosítások ezeknek a problémáknak a megoldását is célozzák a területeken megvalósítandó korszerűbb szennyvízelhelyezés, rendezett hulladékgazdálkodás, a talaj-, és vízvédelem révén. A módosítás az anyagnyerő helyeket nem érint.

#### **Vízvédelem**

A terület a 7/2005.(III.1.)KvVM rendelettel módosított 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében felszín alatti vizek vonatkozásában érzékeny kategóriába tartozik. A területen felszínközeli rossz talajadottság, valamint a talaj és talajvíz szennyezés fokozott kockázata miatt továbbra is elsőrendű feladat a szennyvízgyűjtés települést lefedő hálózatának a kiépítése, a hálózati szennyvizek kezelés utáni elhelyezése. A város területén a rendezési terv távlatában az alapállapotok nem változtak.

#### **Ivóvízellátás**

A város a módosítással érintett területek ivóvízzel történő ellátását biztosítani tudja. Lakott területen kívül lévő mezőgazdasági telepek vízellátása egyedileg megoldott, vagy megoldható. A településszerkezeti terv módosításában a kijelölt területekre az ivóvízhálózat kiépítése megfelelő.

#### **Szennyvízelhelyezés**

A városban a kiépített közüzemi csatornahálózat nem fed le minden területet. A tervmódosítás azzal számol, hogy a teljes közművesítésig az előírásoknak megfelelő közműpótlók használatát engedélyezi. A módosított terület szennyvízelvezetési központilag megoldott. Ezzel gyakorlatilag valamennyi érintett terület felhasználás kockázatmentesen biztosíthatja a talaj-, és vízvédelem megvalósítását.

#### **Csapadékvizek**

A város területén csapadékvizek elhelyezése nem változott. A csapadékvíz-elvezető rendszert nyílt és zárt medrű hálózat alkotja. A hálózat állapota az érintett övezetek vízmentesítését nem mindig tudja biztosítani. A csapadékvíz megfelelő elhelyezéséhez a Hortobágy csatorna valamint a Kincses csatorna felújítása szivattyútelep létesítése szükséges. A város területén általában a morfológiához igazodó talajvíznívó tapasztalható. Belvízveszéllyel nem kell számolni.

#### **Hévízgazdálkodás**

A város belterületén található egy hévízkút, melynek hasznosítása a termálfürdő korszerűsítésével megtörtént. A kút 1075 m-ig termel vizet, a talphőmérséklete 88°C, a kifolyó víz hőmérséklete pedig 67°C és mintegy 4400 mg/l K<sup>+</sup> és Na<sup>+</sup> iont, valamint 6500 mg/l Cl<sup>-</sup>-t tartalmaz, vagyis nagyon sós. Igaz ugyanakkor, hogy nem miocén rétegből, hanem felsőpannon homokból termel. Ezzel kapcsolatban a sós használt vizek elhelyezése problémás a településen. Módosított területet nem érinti.

#### 4.3.4. Hulladékgazdálkodás

A város területén kialakult hulladékgazdálkodási rendszer működik (Kelet-Környezet Kft.). A heti gyakoriságú járással üzemeltetett hulladékgyűjtő rendszer a települési szilárd hulladékokat átrakóba szállítja majd innen a nyíregyházi regionális központba kerül megsemmisítésre. A településen szelektív gyűjtés 2007. évtől működik mintegy 14 gyűjtőszigettel.

Az új területhasználatok következtében megjelenő többlet települési szilárd hulladék gyűjtése és kezelése a kialakult rendszer, illetve a terület-használók hulladékgazdálkodási kötelezettségei alapján biztosítható.

#### 4.3.5. Természetvédelem

A jelen módosítás belterületi változás tehát természetvédelmi területet nem érinti. A tervmódosítással kialakuló terület felhasználások előre becsülhetően jelentősen nem változtatják a település-szintű biológiai aktivitásérték mutatóját. A módosított terület Ny-i részén tervezett védőerdősávval a biológiai aktivitásérték szinten marad, illetve az esetleges zavaró hatástól a közvetlen környezet is mentesül.

#### 4.3.6. Örökségvédelem

A település bármely területe potenciális lelőhelyként kezelendő. A tervi időszakban e téren nem volt változás. A módosítások egyes területekre vonatkozóan földmunkákat is feltételeznek. Ebben az esetben nem zárható ki régészeti, örökségvédelmi értékek, leletek előfordulása. Erre vonatkozóan a beépítések során a törvényi előírások szerint kell eljárni. Ez minimálisan régészeti felügyelet igényét jelenti.

### 5.0. A terv megvalósulásával várható környezeti hatások

A településrendezési tervmódosítás hatására, annak eredményeképpen a Város települési területe a kialakuló szerkezet racionális és rendezett marad. Arculata nem változik.

A Hosszú távú településfejlesztési koncepcióban elhatározottak megvalósulása esetén a gazdasági tevékenység jelentősége nő a településközpontban is, a beépítés intenzitása (szintterület-sBrBség) nem változik. Az igazgatási területen e módosítás, a természeti értékek, a védett területek és a védettségre tervezett területekben változást nem jelent. A kereskedelmi gazdasági szolgáltató terület használati és beépítési intenzitása nőni fog. A területen az OTÉK és a HÉSZ által biztosított építménytípusok kapnak helyet. A tervezési terület aktív zöldfelülettel bír, szilárd burkolattal ellátott terület csak a funkcióhoz kötődő minimális terület lesz. A területre gyakorolt környezeti hatás tekintetében – figyelembe véve a jelenlegi gazdasági tevékenységet is – változás nem lesz. A tervezett bővítések során 10-20 főhelyi munkaerő foglalkoztatását teszi lehetővé, így foglalkoztatási szempontból támogatható beruházás valósul meg, a Településfejlesztési koncepciónak megfelelően.

#### 5.1. A módosítások hatásának megítélése a tervre, tervhierarchiára vonatkozó hatások alapján

A terv jellegéből adódóan alapvetően kerete szab a terület felhasználások tekintetében a beépítési helyekre, azok jellegére, méreteire, a használat feltételeire, az energiafelhasználás mértékére vonatkozóan. *Így ez nem minősül hatásában jelentősnek!*

Nem befolyásol más tervet, nincs hatással a tervhierarchia térséget érintő elemeire.

Az érintett területeken a természetvédelmi és környezeti igényeket a módosítás törekszik biztosítani. A környezettel kapcsolatos közösségi szabályozások tekintetében abból a szempontból van jelentősége a módosításoknak, hogy a területekre vonatkozó általános településrendezési, zajvédelmi, levegővédelmi, hulladék-, szennyvízgazdálkodási és vízgazdálkodási feltételek konkrét,

korrekt szabályozási keretek között valósulhatnak meg. *Ez minden érintett terület vonatkozásában előrelépést, pozitív változást eredményez.*

## 5.2. A módosítás hatásainak megítélése a várható környezeti hatások alapján

A várható hatások időtartama (**I**), gyakorisága (**G**), a bekövetkezés valószínűsége (**V**), reverzibilitása (**R**) alapján a módosítással érintett területek az alábbiak szerint értékelhetők:

A település belterületét érintő módosítás összesített szempontok alapján jellemezhető az alábbiak szerint:

**I:** a módosítással érintett területhasználatok un. működésének várható időtartama minimum a terv távlata, de közép és nagytáv lehet.

**G:** a környezet-igénybevétel és alapterhelés a bizonyos esetekben csökkenő hatást (övezeti átsorolásoknál), kisebb mértékű növekedést (új gazdasági, lakó, és egyéb besorolású területek esetében), a hatás folyamatos, állandó, de a megengedett értékek alatti.

**V:** határértéket meghaladó környezeti hatás nem valószínűsíthető, a havária jellegű terhelés eseti lehet.

**R:** nincs irreverzibilis hatás

## 5.3. Szinergikus hatások szerinti megítélés

A módosítás által kiváltott szinergikus hatásokkal nem kell számolni. A módosítás elviselhető, vagy a megengedhető mértékű és előre becsülhető, hatásokat, hatásfolyamatokat eredményezhet.

Településszerkezeti vonatkozásban a módosításnak pozitív hatása van belterület és településközpont közlekedési viszonyai, racionálisabb terület felhasználási lehetőségeinek és települési szinten a zöldfelületi adottságok javulása terén. A hatások infrastrukturális és településgazdálkodási szempontból adódnak össze, amelyek az energiaellátás (elektromos, gázenergia), a településgazdálkodás (vízellátás, szennyvíz-, csapadékvíz elhelyezés, hulladékgyűjtés, általános településgazdálkodás, fenntartás), illetve közlekedésszerkezet területét érintik.

Mindezek vonatkozásában a megfelelő energia, hálózati és fenntartási és területi struktúra rendelkezésre áll, tehát nem akadály a módosítás alapján bekövetkező fejlesztések megvalósításának. **A hatás elviselhető.**

## 5.4. Országhatáron átterjedő hatás ilyen környezeti hatással nem kell számolni

### 5.5. Környezetre kockázatos hatások megítélése

A tervmódosítás által bekövetkező terület felhasználás, illetve azok változása *nem jelentenek a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terhelést.*

#### 5.5.1. A tervben megfogalmazott módosítás nagyságrendje alapján

A módosítás alapvetően az infrastruktúra biztosítása, a levegőterhelés és a zajterhelés nagyságrendje vonatkozásában kívánna, illetve követelne meg fokozottabb odafigyelést mind a tervezés/kivittelezés, mind az engedélyezés/működési fázisban. Mivel a környező területek maradnak lakó pihenő övezetben (kertvárosi lakóövezet) ezek zavarása miatt a fenti elemek fokozottabb

terhelését, érintheti a beavatkozás. Emiatt a kibocsátások növekedhetnek, de megfelelő tervezéssel engedélyezéssel határérték alatt tarthatók.

### 5.5.2. Védett területek érintettsége

A módosítással érintett területeknek a természeti, táji környezeti állapotra, védett természeti, környezeti és településképi értékekre várhatóan nem lesz zavaró hatása.

### 5.5.3. Társadalmi, gazdasági folyamatok környezeti következményei

A tervezett fejlesztés pozitív hatással lesz a település belterületének racionálisabb, a települési érdekeket jobban szolgáló hasznosítására, kialakítására, a gazdasági-társadalmi fejlődésre, a környezetminőségre, a fenntartható fejlődés biztosítására. *Mindezek a jelenleg érvényben lévő és várhatóan távlatban is megfelelő környezetvédelmi határértékekkel szabályozott keretek között valósulnak meg, így a megengedettnél nagyobb környezeti terhelést, kockázatot a létesítés, működés és megszűnés sem jelenthet.*

## 5.6. A tervmódosítás várható környezeti hatásainak értékelése

A várható környezeti hatásokat a területre, környezeti elemenként értékelve az alábbiak vonhatók le:

Tiszavasvári Város 3369/2, /3, /4, 3338/3, /4, /5 és a 3339. hrsz-ú ingatlanokon a kertvárosias lakóterület terület-felhasználás helyett, gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezet kerülne kialakításra.

Az ingatlanokon jelenleg is a gazdasági tevékenység a jellemző. Az érintett ingatlanok tulajdonosai, és az önkormányzat a településrendezési eszközök segítségével kívánják a kereskedelmi szolgáltató tevékenység színvonalát a település központjában is emelni. Jelenlegi módosítás célja a meglévő gazdasági célú tevékenység kereteinek véglegesítése, illetve a tervezett kereskedelmi célú tevékenység építészeti feltételeinek biztosítása.

A módosítás igényét a városi lakosság részéről megnövekedett kereskedelmi-szolgáltatói ellátás magasabb szintű kielégítése teszi indokolttá. Gyakorlatilag a területhasználat alig módosul. A környezet-igénybevétel az infrastruktúra kiépülésével mérséklődik. **A hatás nem jelentős!**

### 5.6.1. Összességében a tervmódosítás által várható környezeti hatások tekintetében

- A levegőminőséget érintő változások a megengedhető terheléseken belüli hatásokat jelentik. A területfelhasználás változása következtében a lokális alapterhelés a megengedett értékhatárokon belül növekszik, kockázatos levegőterhelést azonban nem okoz! A hatás ezek ismeretében nem jelentős!
- A kialakuló új területhasználat valamelyest növelik a környezeti alapzaj szintjét, azonban nem jelentenek a megengedettnél nagyobb zajterhelést a környezetben. A hatás e tekintetben semleges.
- A tervmódosítás talajra és vizekre gyakorolt hatása semleges, pozitív, vagy javító.
- A hulladékgazdálkodásra gyakorolt hatása javító, pozitív.

A módosítással érintett területek településhálózati pozíciója pozitívan változik, gazdasági értéke erősödni fog.

### **Infrastrukturális változások**

A műszaki infrastruktúra a teljes környezeti biztonságot garantáló közművesítettséggel adott.

A fejlesztési területek ellátása biztosítható. Ezzel a kíméletes környezethasználat lehetősége elérhető.

#### ***Biológiai aktivitásérték mutató változása***

A biológiai aktivitásérték mutató változása tekintetében az egyes területek zöldfelületi elemeinek tervezése és megvalósítása játszanak szerepet. A pontos mutatószámokat a településszerkezeti terv adja meg.

#### ***Hatások értékelése***

A város településhálózati pozíciója területhasznosítása kismértékben *javul a módosítás révén*. A műszaki infrastruktúra terén a módosítás *pozitív irányú változást* jelent. Az energiaellátás, életmód, társadalom *változása pozitív irányú hatásokat generálnak*. A biológiai aktivitásérték mutató változása *pozitív, növekvő*. A termómódosítás által érintett, területen folytatott tevékenységtől függően a beépítés és használat a 314/2005.(XII.25.)Korm. r. rendelet szerinti környezetvédelmi engedélyezési eljárás hatálya alá tartozik.

A települési környezetre gyakorolt környezeti hatások a tervezett fejlesztés műszaki, infrastrukturális és szabályozási feltételei alapján nem minősülnek olyan jelentőségűnek, amely kizárja a módosítás megvalósulását.

*Összességében a települési környezetre gyakorolt hatások jelentőségüktől függetlenül általában pozitív hatásokat eredményeznek, új, előre nem becsülhető, vagy a megengedettnél jelentősebb környezeti kockázatok bekövetkezése nem várható! A hatás így nem jelentős. A termómódosítás természetvédelemre gyakorolt hatása semleges mivel nem érinti.*

### **5.6.2. Környezeti terhelhetőségi mutató**

A javasolt módosítások alapján jelentős mértékű, a környezeti állapotot veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a terv távlatán túl sem várható, nem prognosztizálható. Így a termómódosítás által vázolt fejlesztések további természet-, és környezetvédelmi célú vizsgálatot legfeljebb csak az előző pontban felsorolt, a 314(2005.(XII.25.)Korm. r. hatálya alá tartozó tevékenységek, terület felhasználások, illetve engedélyezések későbbi megjelenése esetében. A terv következtében a településszerkezeti terv a település terhelhetőségének határain belül marad, biztosítva ezzel a környezeti kockázatok, a környezetterhelések szinten-tartható szabályozását.

### **5.6.3. A várható környezeti hatások rendelet szerinti értékelése**

A vonatkozó rendeletben megadott szempontok alapján a várható környezeti hatások az alábbiak szerint értékelhetők: A környezeti hatások a tervezett területhasználat megvalósulása során tekintendő mértékadóknak, állandóknak és időben hosszabb távúnak. A hatások a jelenlegi, ismert mértékkel és gyakorisággal jelennek meg a környezetben. Környezetkárosító, irreverzibilis hatással nem kell számolni. A hatások mértéke számítható hatásterületű, közigazgatási, vagy országhatáron áttérjedő kockázattal járó hatást nem jelentenek. A területhasználatból eredően nem várható sem környezeti kockázatu hatás, sem a területhasználatból eredő, az átlagos egészségi, baleseti és környezetbiztonsági viszonyokat fokozottabban veszélyeztető, meghaladó hatás. A környezethasználatból eredően kijelenthető, hogy a lakosság és a természeti környezet veszélyeztetése nagy biztonsággal kizárható. A hatások így nem veszélyeztetnek védett területet, létesítményt, vagy élőlényt. A fejlesztés és a megvalósítás (mint azt a szerkezeti és szabályozási terv is célként fogalmazza meg) a települési és természeti környezeti, gazdasági és infrastrukturális és geopolitikai helyzetének az élénkítését, javítását célozzák.

#### 5.6.4. A vizsgált terület értéke, érzékenysége

- A terület szennyeződés érzékenységi vonatkozásában a 7/2005.(III.1.)KvVM r.-el módosított 27/2004.(XII.25.)KvVM r. 1. sz. melléklete szerint **érzékeny** vízminőségi kategóriába tartozik.
- A település területének levegőkörnyezeti állapota a többször módosított 4/2002.(X.7.)KvVM r. alapján „az ország többi területe” 10. zónán belül kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-dioxid és benzol vonatkozásában, valamint PM10 Arzén (As), PM10 Kadmium (Cd) PM10 Nikkel (Ni) PM10 Ólom (Pb) esetében „F”, szilárd (PM10) vonatkozásában „E”, PM10benz(a)piren (BaP) vonatkozásában „D”, talajközeli ózon tekintetében „O-I” zónacsoportba tartozik. **A területen a környezeti levegő megfelelő terhelhetőségi tartalékkal rendelkezik!**
- A területre érvényesek a 3.1. fejezetben megadott országos besorolások, minőségi értékek.
- Zajvédelmi szempontból a terület a 27/2008.(XII.3.)KvVM-EüM e.r., illetve az MSZ-13-111 , valamint a 284/2007.(X.29.)Korm. r. alkalmazása szerinti zajterhelési határértékekkel, valamint helyi zajvédelmi rendelkezésekkel szabályozott.
- A fejlesztési területek elláthatók infrastruktúrával, bekapcsolhatók a **települési gyűjtőjáráttal lefedett hulladékgyűjtési rendszerbe.**
- A szabályozási tervben megadottakkal összhangban az övezetek konkrét kialakítása, telekalakítása és engedélyezése során el kell végezni a beépítéssel közvetlenül érintett terület örökségvédelmi felmérését, feltárását, a beépíthető területek lehatárolását.
- A terv elhatározásait a szabályozási terv is rögzíti.

#### 5.7. Javasolt környezetvédelmi szempontú intézkedések, monitoring

A tervezett módosítást nem igényel ilyen intézkedést.

#### 6.0. Közérthető összefoglaló

A tervmódosítás települési környezetre gyakorolt hatása (a lokális környezeti alaphelyzet változásától eltekintve) a belterület vonatkozásában általában nem minősülnek jelentősnek.

A módosítás gazdasági, társadalmi, hatásai jelentősek, a település fejlődésében meghatározóak, javító hatásúak.

A változtatások lokálisan az adott települési környezetben a megengedett mértékű, kockázatok nélküli környezetterhelésekkel valósíthatók meg és tarthatók fenn. A terület felhasználásra vonatkozóan a jelen környezeti értékeléstől és a majdani engedélyezési dokumentációtól részletesebb (pl. a 314/2005.(XII.25.) Korm. r. hatálya alá tartozó) környezetvédelmi anyag készítése lehet indokolt. A környezeti vizsgálatot a jelenlegi szerkezeti terv terület felhasználási és szabályozási kérdéseiben megjelenő változtatás tette indokoltá.

A környezeti vizsgálat, illetve a környezeti értékelés anyaga feltárta a várható környezeti hatások mértékét, megalapozva ezzel a tervmódosítás megvalósításának jogszabályi és környezetvédelmi lehetőségét, feltételeit.

A környezeti vizsgálat a környezetvédelmi érdekeket szem előtt tartva megfelelőnek tartja a szerkezeti és szabályozási tervi célokat, azokat megfelelő részletességgel törekedett leírni és minősíteni.

A várható hatások tekintetében megoldhatatlan ellentmondásokat nem talált. Ahol a módosítás szükségessége kérdéses volt, ott előírta az adott helyzetnek megfelelő vizsgálat igényét.

A terv összességében biztosítja a fenntartható fejlődés gazdasági, infrastrukturális, települési és társadalmi feltételeit. Megfogalmazza a környezeti és természeti, ökológiai értékek, valamint a felszíni és felszín alatti vizekkel való hatékony gazdálkodás eszközeit, céljait.

**Összességében a tervmódosítások környezetre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli terheléseket eredményezik. A 2/2005.(I.11.)Korm. rendelet alapján készített környezeti vizsgálat,**

**illette környezeti értékelés a szerkezeti terv és szabályozási terv környezetalakítási alátámasztó munkarészét megalapozó anyaga. A környezeti értékelés alapján a területre vonatkozó szerkezeti és szabályozási terv módosítása elfogadásra javasolt.**

Nyíregyháza, 2011.10.22.



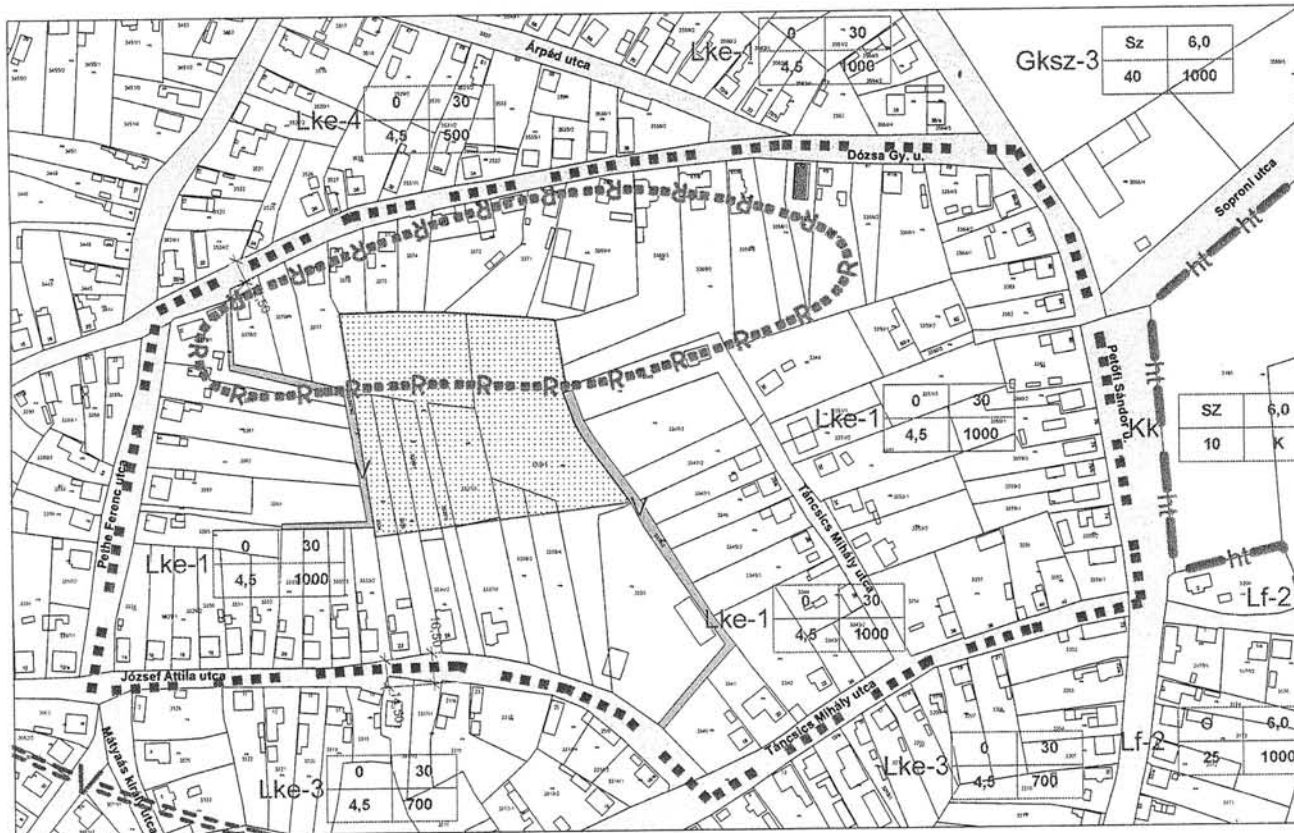
**Keresztesné Pataky Orsolya**  
okleveles tájépítész mérnök  
TK-05-0430/07  
K2 -05-0430



**Szalai Sándor**  
környezetmérnök  
környezetvédelmi-ökológus  
SZKV-hu; SZKV-le;  
SZKV-vf; SZKV-zr  
**mksz: 15/0640.**  
**njsz: 939/2004.**



# MEGLÉVŐ ÁLLAPOT SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000



- Építési övezetek jellemzői**
- Lf-2
- | Építési övezet jele (területfelhasználási jele) |      |
|---|------|
| O   | 6,0  |
| 25  | 1000 |
- |   |   |
|---|---|
| Beépítési mód                               | Legnagyobb megengedett építménymagasság (m)                   |
| Legnagyobb megengedett beépítés mértéke (%) | Kialakítható legkisebb telekterület mértéke (m <sup>2</sup> ) |
- SZ** Szabadonálló beépítés
- O** Oldalhatáron álló beépítés
- K** Kialakult állapot, a telek nem megosztható
- Értékvédelem:**
- ht Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**
- 4.00 a szabályozási vonal telket érintő mértéke
- helyi védelemre javasolt épület mélyfelfkésűs területek (csak területfelhasználási mértéki munkálatok elvégzése után építhető be a vonatkozó előírásoknak megfelelően)
- R Rögészeti terület határa
- Alaptérképi jelek**
- 3203 Telekhatár és helyrajzszám
- Meglévő épület

## JELMAGYARÁZAT

### KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK:

- Tervezett szabályozási vonal
- szabályozási szélesség (m)
- 12.00

### Területfelhasználási módok:

#### Beépítésre szánt területek:

- Lke** Kertvárosias lakóterület
- Lf** Falusias lakóterület
- Gksz** Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Kk** Kegeyeleti park

### Beépítésre nem szánt területek:

- Közlekedési célú terület
- V** Vízgazdálkodási terület - csatorna
- Közterület - árok csatorna

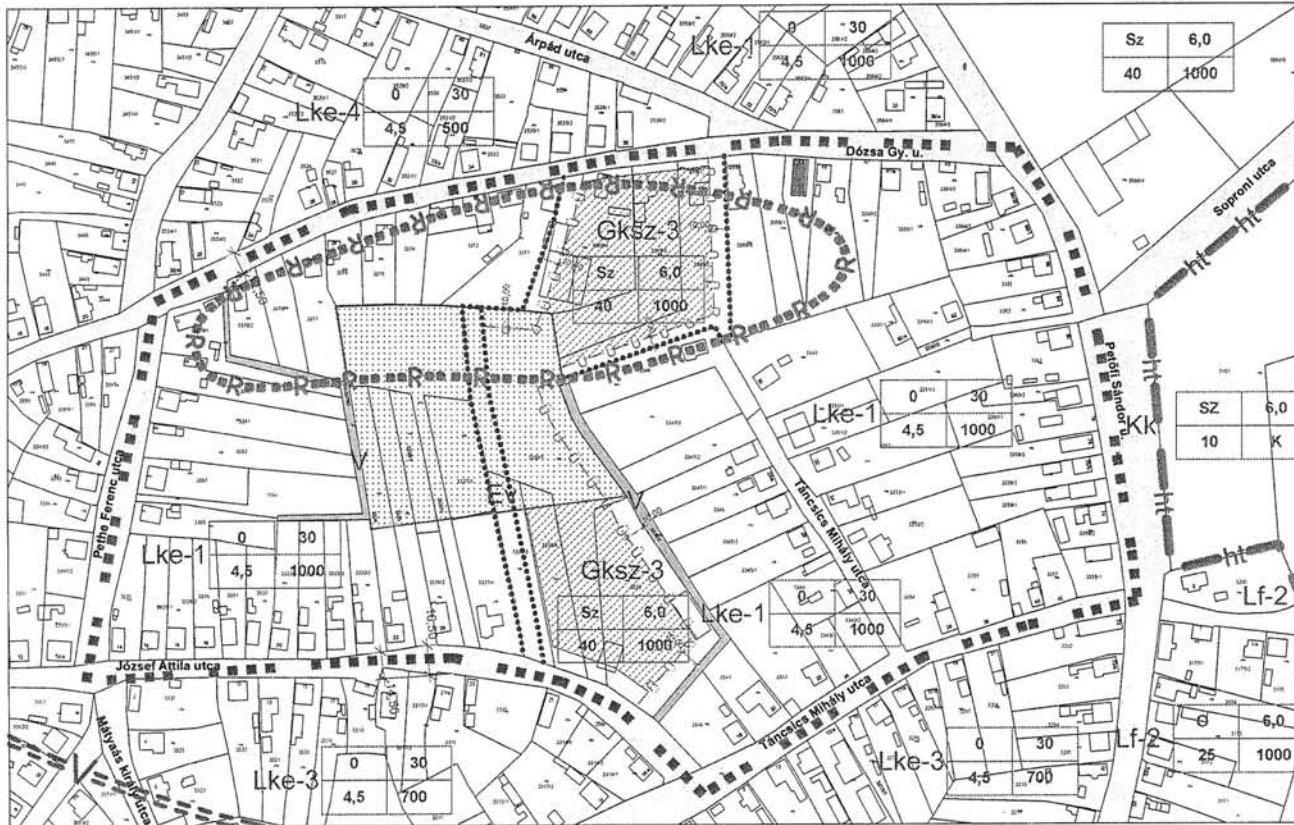
- tervezési terület lehatárolás
- hidrogeológiai védőidom

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

	MEGBIZO:	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:	
	TISZAVASVÁRI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Tiszavasvári Város Településrendezési Terv	
4400. Helyrajzi kód: 9 szagt. ú. 73. 3/2. Tel./Fax: 42421 20/20 E-mail: nyirssegterv@nyirssegterv.hu Web: www.nyirssegterv.hu	TERVEZŐ:	FELELŐS:	
	SZALAI SÁNDOR közművezetési, környezetvédelmi és szociális csatornázás szakmérnök SZKV-10, SZKV-14, SZKV-16, SZKV-27	LISZKAY TAMÁS építész közmű, tervező	FAZEKASNÉ JÁNOSCSI ZSUZSANNA építész közmű, tervező
A rajz megnevezése:	Dátum:	Törzsszám:	Rajzszám:
Meglévő szabályozási terv	2011.12.hó	9/2011.	T-3.a



# TERVEZETT ÁLLAPOT SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000



Sz	6,0
40	1000

### Építési övezetek jellemzői

Lf-2	Építési övezet jele (területfelhasználási jele)	O	6,0
		25	1000
Beépítési mód		Legnagyobb megengedett építménymagasság (m)	
Legnagyobb megengedett beépítés mértéke (%)		Kialakítható legkisebb telekterület mértéke (m <sup>2</sup> )	

- SZ** Szabadonálló beépítés
- O** Oldalhatáron álló beépítés
- K** Kialakult állapot, a telek nem megosztható

### Értékvédelem:

**ht** Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- 4,00** a szabályozási vonal telket érintő mértéke
- ht** helyi védelemre javasolt épület mélyfekvésű területek (csak területelőkészítő mérnöki munkálatok elvégzése után építhető be a vonatkozó előírásoknak megfelelően)
- R** Régészeti terület határa

### Alaptérképi jelek

- 3203** telekhatár és helyrajzszám
- h** meglévő épület

## JELMAGYARÁZAT

### KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK:

- Tervezett szabályozási vonal
- 12,00** szabályozási szélesség (m)
- .....** építési övezet, övezet határa
- ////** építési hely és határa
- 10,00** Ültetési kötelezettség határa és mértéke

### Területfelhasználási módok:

- #### Beépítésre szánt területek:
- Lke** Kertvárosias lakóterület
  - Lf** Falusias lakóterület
  - Gksz** Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
  - Kk** Kegyeleti park

### Beépítésre nem szánt területek:

- Közlekedési cétu terület
- Ev** Véderdő
- V** Vizgazdálkodási terület - csatorna
- Közterület - árok csatorna

- ■ ■ ■ ■** tervezési terület lehatárolás
- ==V==** hidrogeológiai védődíom

4400. Híringyűrés, Bacsó utca 73. III/3.  
Tel./Fax: 43431-303  
E-mail: nyipisegterv@nyipisegterv.lorantne.hu  
Web: www.nyipisegterv.hu

MEGBIZO:		TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:	
TISZAVÁRVÁRI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Tiszavárvári Város Településrendezési Terv	
TERVEZŐK:	<i>Márton Andrea</i>	TERVEZŐK:	<i>Rudolf Csár Gusztáv</i>
SZALAI SÁNDOR környezetmérnök, természetvédelmi biológus vályólás szakmérnök és építésmérnök SZVV-é, SZSV-é, SZSV-é, SZSV-é		LISZKÁNY TAMÁS építésmérnök helyi tervező	
A rajz megnevezése:		Dátum:	Törzsszám:
Tervezett szabályozási terv		2011.12.hó	9/2011.
		Rajzszám:	T-3.b

5:



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Kulturális Örökségvédelmi Irodája

Tiszavasvári Városi Polgármesteri Hivatal	
Észrevétel dátuma:	2012. április 11.
Észrevétel száma:	9269-12
Név:	
Aláírás:	
Értékelés:	065
Értékelés dátuma:	
Értékelés helye:	

Üisz.: IX-P-01/00655-5/2012.  
Üi.: Dr. Bálint Marianna

Tárgy: Tiszavasvári településrendezési eszköz  
módosítása  
Hiv.szám: 9269/2012.

Dr. Fülöp Erik  
polgármester

Tiszavasvári  
Városháza tér 4.  
4440

Tisztelt Polgármester Úr!

Tiszavasvári településrendezési eszközének módosításával kapcsolatosan az Étv. 9. § (3) bekezdése alapján az alábbi örökségvédelmi véleményt adom.

A megküldött dokumentációban szereplő módosításokkal kapcsolatosan örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

Azonban felhívom a figyelmet arra a körülményre a tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely található. A tervezett beépítések kivitelezése során újabb régészeti leletek előkerülésére kell számítani. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 19.§ (1) bekezdése szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a régészeti lelőhelyeket el kell kerülni. Amennyiben ez nem lehetséges, a veszélyeztetett lelőhelyet a Kötv. 22.§ (1) bekezdése alapján előzetesen fel kell tárni.

Továbbá felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy az 1 ha-nál nagyobb területet érintő építkezéseknél, beruházásoknál, fejlesztéseknél, így például a belterületbe vonásra kijelölt új építési telkek, ipari park kijelölése esetén, gyümölcsös telepítés, külterületi erdősítés során, továbbá új nyomvonalon kijelölt elkerülő utak, mezőgazdasági feltáró utak, összekötő utak tervezése során a HBMKH KÖI szakhatósági állásfoglalásának kiadását régészeti állapotfelmérés elkészítéséhez kötheti. Az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet rendelkezései szerint.

A településrendezési eszközök módosításának további szakaszaiban is részt kívánunk venni.

Debrecen, 2012. március 30.

Kapják: Címzett  
Iráttár



  
Dr. Bálint Marianna  
mb. irodavezető

E= 9269/2012  
067



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv  
Nyíregyháza, Ibrány-Nagyhalászi, Nagykállói, Tiszavasvári Kistérségi Népegészségügyi Intézet

Tiszavasvári Város Polgármesteri Hivatala	
Helyi önkormányzat	
Érkezési dátum	2012. március 13.
Eljárás szám	9269-11
Ügvtípus	Érkezési irat
Előadó	
Ellátó	

Ügyiratszám: XVI-R-082/00900-2/2012.

Tárgy: Közegészségügyi vélemény

Tiszavasvári Város Szabályozási Terveinek és Helyi  
Építési Szabályzatának módosításával kapcsolatban

Hiv. szám: 9269/2012.

Melléklet:

Ügyintéző: Tógyer A.

Telefon: 167 mellék

Tiszavasvári Város Polgármestere

Tiszavasvári

Városháza tér 4.

4440


A Tiszavasvári Város Szabályozási Terveinek és Helyi Építési Szabályzatának módosításához közegészségügyi szempontból a beküldött dokumentáció alapján hozzájárulok, s kérem az alábbi jogszabályi előírások betartását:

- A közlekedési útvonalak tervezésénél a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben előírtakat,
- Zaj és rezgésterhelési határértékek tekintetében, elégítse ki a környezetre nézve a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben előírt határértékeket.
- A felszín alatti vizek védelme érdekében a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben és a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletben előírtaknak eleget kell tenni.

A szakhatóság hatásköre, illetékessége az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló módosított 1991. évi XI. Tv. 10§-a és az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról és a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló módosított 323/2010. (XII. 27.) Korm. r. 3. melléklete rendelkezésein alapul.

Nyíregyháza, 2012. március 2.

dr. Szabó Márta  
kistérségi tiszti főorvos nevében és  
megbízásából kiadmányozza

  
dr. Szilágyi Erzsébet  
kistérségi tisztiorvos

Ért.:

1. Címzett
2. Irattár

E= 9269/2012  
065



**HAJDÚ-BIHAR MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI HIVATALÁNAK  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZE**

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Polgármesteri Hivatal	
Dátum: 2012. március 08	Szám: 9269-10
Ügyintéző:	Polgármester
Melléklet:	

Ügyiratszám: IX-D-02/70-2/2012  
Ügyintéző: Gergely Péter  
Telefon: (52) 238-138

Hiv. szám: 9269/2012  
Ügyintézőjük: Dudás Ede  
mb. főépítész

**Dr. FÜLÖP ERIK**

polgármester

**TISZAVASVÁRI**

Városháza tér 4. sz.

4440

**Tárgy:** Tiszavasvári város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének II. ütem [Petőfi S. u. – József A. u. – Dózsa Gy. u. által határolt területre kiterjedő] módosítása.  
Tervező: Nyírségterv Kft.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. [továbbiakban: **Étv.**] **9. § (3)** szerinti kért írásos **véleményemet** az alábbiakban adom meg:

**I. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZHANG**

a) A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Terv (OTrT) alapján készített 19/2011 (XII. 1.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési terv (MTrT). A tervezett módosítás során az OTÉK 3. § (6) előírásából következően az azzal való összhangot vizsgálni és igazolni kell.

Hivatkozás: OTÉK 3.§(3) 6

b) A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési terve a változtatással érintett területet városias települési térségbe sorolja. Ez lehetővé teszi azt, hogy bármely területfelhasználási egységbe be lehessen sorolni, ezért a gazdasági terület kijelölése módosításának területrendezési akadálya nincs. A vonatkozó munkarészt ennek figyelembe vételével javaslom véglegesíteni.

c) Az Étv. 9. § (6) szerinti szakmai véleményemben az összhang igazolásához külön nyilatkozatot adok, aminek megléte jogszabályi kötelezettség a jóváhagyás előtt.

Hivatkozás: Tftv. 19. § (2) c.)

**II. SZABÁLYOZÁSI TERV**

A tárgyi településrendezési terv „ II. ÜTEM EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ 2. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA” c. fejezetben a tömbre vonatkozóan háromszintes zöldfelület kialakítását irányozzák elő, melyet a biológiai aktivitásérték számítás során is alkalmaznak, azonban ennek szabályozása a HÉSZ-ben nem jelenik meg. Az elérni kívánt védelmi cél megvalósítása, az építésügyi eljárás során is egyértelműen alkalmazható szabályozás kidolgozása szükséges. ⇐



### III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A tervezési területen jelenlévő az ingatlanok beépítését veszélyeztető belvízrendezés szabályozási körében újabb előírásokat nem tartalmaz a rendelet tervezet.

Fontosnak tartom felhívni a figyelmet arra, hogy a mély fekvésű, belvízzel is veszélyeztetett terület jövőbeni – építmény elhelyezés céljára történő – hasznosítása vízrendezési problémák teljes körű megoldása után valósulhat meg!

A szabályozási terven lehatárolt terület és a hozzá tartozó jelkulcs „MÉLYFEKVÉSŰ TERÜLETEK (csak területelőkészítő mérnöki munkálatok elvégzése után építhető be a vonatkozó előírásoknak megfelelően)” csak részben biztosítja az elérni kívánt célt.

Ezek az előírások feltétel bekövetkeztéig tartó (az ingatlanok egy meghatározott részét érintő) építési tilalomként (is) értelmezhető az építésügyi hatósági kérelem vizsgálatánál. Az egyes ingatlanokon önállóan megvalósuló belvízmentesítés (összefogott, a felszíni vízelvezetés tervszerű kezelése nélkül) további problémák forrásává válhat, ugyanis azt telkenként nem, csak a teljes tervezési területre vonatkozóan oldható meg. Jelen előírásokból véleményem szerint egyértelműen következik, hogy mivel a vízrendezési problémák teljes körű kezelése csak egy nagyobb egybefüggő területre értelmezhető egy ingatlanra vonatkozó építésügyi hatósági eljárásához kapcsolódóan nem lehet – és jogszerűtlen is lenne – számon kérni!

A hely sajátosságokra épülő (építési) szabályok megalkotása a HÉSZ feladata, melyet jelen eljárás során kell meghatározni.

Az egyértelmű és végrehajtható hatósági munka biztosítása, valamint a tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében az előírás jelen eljárásban történő pontosítása szükséges! ←

Hivatkozás: Étv. 13. §

### IV. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

A környezeti vizsgálat egy olyan módszeres és átfogó, iteratív jellegű döntés-előkészítő (stratégiai) eljárás, amely a terv, illetve annak különböző változatai megvalósulása során a várható hatásokat tárja fel és értékeli (a tervezés teljes folyamatában), és ezzel a kidolgozó (önkormányzat) a településrendezési tervvel, módosításával kapcsolatos környezeti szempontú intézkedéseit (döntéseit) alapozza meg.

Tiszavasvári város településrendezési eszközeihez kapcsolódóan elkészített környezeti vizsgálat egyeztetési dokumentációjáról **8.§ (3)a) pontja szerint**, az alábbi véleményt adom:

A megküldött dokumentáció tartalmi kidolgozottságáról megállapítható, hogy a konkrét tartalmi követelmények részben beépültek az értékelésbe. Településrendezési szempontból az épített környezetre vonatkozó értékelést – figyelembe véve a Étv. 9. § (3) szerint véleményezés során bemutatott dokumentációban szereplő védelmi intézkedéseket – elfogadhatónak tartom.

#### **Jelmagyarázat:**

← **Jogszámbély észrevétel, ezért módosítás, kiegészítés, törlés, stb. kötelezően szükséges.**

↪ **Szakmai jellegű észrevétel, a kiegészítést, módosítás és/vagy törlés indokolt vagy javasolt.**

**A nem jelzett észrevételeket kérem továbbtervezési megállapításnak (l. alattiak), illetve szakmai ajánlásnak tekinteni.**

#### **Tisztelt Polgármester Úr!**

Amennyiben a beérkező észrevételek alapján az Étv. 9. § (4) szerinti, az eltérő vélemények tisztázására szolgáló tárgyalásra szükség lesz, akkor - az eddigi tapasztalatok alapján - kérem és javasolom, hogy már előtte tárgyalják meg azt, hogy mely észrevételekkel értenek egyet, illetve melyeket nem fogadnak el.

Az Étv. 9. § (3) szerinti véleményekre tételes, szöveges szakmai magyarázat települési főépítész általi összeállítása akkor is indokolt, ha az egyeztető tárgyalás megtartása ütköztető vélemények hiányában nem szükséges. A főépítész ezzel ad tájékoztatást a képviselőtestületnek a beérkezett véleményekről - azok településrendezési eszközbe történt beépítésének szakmai magyarázatával -, és kér döntést a vitatható kérdések esetében a továbbtervezéshez.

Ha az egyeztetésre jogosult szervek az Étv. 9. § (3) szerinti véleményükben valamely alátámasztó munkarészt hiányolnak, akkor azt (azokat) is el kell készíteni az Étv. 9. § (4) szerinti egyeztetés előtt, és ki kell küldeni az egyeztetésre szóló meghívóval, illetve a megvitatásra kerülő témákkal együtt az egyeztetésben résztvevő szerveknek. Csak így biztosítható az Étv. 9. § (6) alapján történő szakmai véleményezéshez - és az ugyanebben az időben történő közszemlén - a teljes, mindenki által véleményezett anyag.

**Az Étv. 9. § (6) szerinti szakmai véleményemet a levelemben foglaltak alapján:**

- a teljes körű - a véleményezési eljárás eredményeként kialakított-, papír és elektronikus alapú dokumentáció,
- az el nem fogadott vélemények és az el nem fogadás indokai,
- az egyeztető tárgyalás (ha szükségessé válik) és a vélemények kiértékelésének ismeretében adom meg.

Tájékoztatom még arról is, hogy a szakmai vélemény kiadásának 30 napos véleményezési határideje csak a kérelemhez csatolt teljes körű dokumentáció irodánkhoz érkezésekor kezdődik el. ←

Hivatkozás: Alkotmánybíróság 16/2008. (II. 28.) AB határozat III. 4.

Amennyiben a szakmai véleményezésre nem teljes körű dokumentációt küldenek, úgy kérem külön meghatározni azokat a jelenlegi [Étv. 9. § (3) alapján történő) véleményezés alapját képező munkarészeket, amelyeket a szakmai véleményezési eljárás során változatlan tartalommal a végleges dokumentáció részének is tekintenek. Ez csak olyan munkarészek esetében lehetséges, amelyeken további javításra már nincsen szükség.

Debrecen, 2012. március 5.

Tisztelettel:



  
**Jambrik Imre**  
mb. állami főépítész

F=9269/2012  
065



Tiszántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség  
4025. DEBRECEN, HATVAN U. 16.

LEVÉLCÍM: 4001. DEBRECEN, Pf. 27.  
E-MAIL: tiszantuli@zoldhatosag.hu

TELEFON: 52-511-000 TELEFAX: 52-511-040 52-511-050  
ÜGYFÉLFOGADÁSI IDŐ: Hétfő: 8-12; 14-16; Szerda: 8-12; 14-16; Péntek: 8-12

Érkezési dátum:	2012. február 28.
Érkezési szám:	9269-9
Ügyintéző:	
Ellátási dátum:	

Tiszavasvári Város Önkormányzat  
Polgármestere részére

Tiszavasvári  
Városháza tér 4.

4440

**Hivatkozzon iktatószámunkra!**  
Ikt. számunk: 1307/5/2012  
Ügyintézőnk: Kórós Csaba/K.I.  
Hiv. szám: 9269/2012  
Ügyintézőjük: Dudás E.

Tárgy: Vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

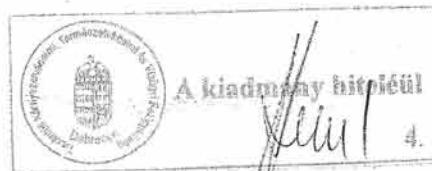
Tiszavasvári Város megküldte a felügyelőségre a város településrendezési tervének és helyi építési szabályzatának módosítását és írásbeli véleményünket kérte ezzel kapcsolatosan.

A módosítással kapcsolatban kifogást nem emelünk.

Véleményünket megkeresésre, a módosított 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendeletben biztosított jogkörben eljárva adtuk ki.

Debrecen, 2012. február 23.

**Kelemen Béla**  
igazgató  
nevében és megbízásából:



**Kórós Csaba s.k.**  
igazgatási és koordinációs  
igazgatóhelyettes

**Kapják:** 1./ Címzett  
2./ TIKTVF: Irattár

E=9269/2012  
065



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Talajvédelmi és Agrárkörnyezet-gazdálkodási

Tiszavasvári Város Polgármesteri Hivatalának	
Polgármesteri Hivatal	
Dokumentációs szám: 2012. évi felmérés 14. sz. 9269 - 8	
Naptár:	
Osztályvezető:	Határozati szám:
Melléklet: .....	

Ügyiratszám: 24.2/Tv./751-1/2012.

Ügyintéző: Tóth Attila

Telefon: 42/508-454

Hiv. szám: 9269/2012.

Melléklet: -

Tárgy: Tiszavasvári Város településrendezési  
terveinek módosítása - véleményezési eljárás

**Tiszavasvári Város Polgármestere**

**Tiszavasvári**

**Városháza tér 4.**

**4440**

Tiszavasvári Város Polgármesterének fenti számú megkeresésére - a megküldött egyeztetési tervdokumentáció (készítette: Nyírségterv Kft. 4431 Nyíregyháza, Mackó u. 6.; munkaszám: 9/2011.), a környezeti értékelés és az 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (3) bekezdése alapján - a véleményezési eljárás keretében a

**TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t**

az alábbiakban adom meg:

- A településrendezési terv és a helyi építési szabályzat módosításához feltétel nélkül hozzájárulok, mivel ezek a területek nem termőföldként (belterületi ingatlanok) vannak nyilvántartva, és tervezett módosítások talajvédelmi érdekeket valószínűleg nem sértenek.

A szakhatósági vélemény ellen önálló fellebbezésnek helye nincs. Jelen szakhatósági vélemény az ügy érdemében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg.

**INDOKOLÁS**

Tiszavasvári Város Polgármestere a településre vonatkozó településrendezési tervek módosításához kért szakhatósági véleményt a véleményezési eljárás keretében.



A kérelemben felsorolt rendezési alá vont területek és a módosítás célja alapján megállapítható, hogy a változások (módosítások) talajvédelmi érdekeket nem sértenek, talajvédelmi szempontból nem kifogásolhatóak, ezért a véleményezési eljáráshoz feltétel nélkül hozzájárulok.

Az elsőfokú talajvédelmi hatóság illetékességéről a 2004. évi CXL. törvény (a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól) 21. § (1) bekezdése, a 328/2010. (XII.27.) Korm. rendelet (a fővárosi és megyei kormányhivatalok mezőgazdasági szakigazgatási szerveinek kijelöléséről) 2. § (1) bekezdése és 1. mellékletének 15.1. pontja, valamint a 288/2010. (XII.21.) Korm. rendelet (a fővárosi és megyei kormányhivatalokról) 1. §-a rendelkezik.

Az elsőfokú talajvédelmi hatóság hatáskörét a 328/2010. (XII. 27.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja, 4. § (1) bekezdése és a 17. § (1) bekezdése, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 32. § (1) bekezdése állapítja meg.

Ezen talajvédelmi szakhatósági véleményt a 2007. évi CXXIX. törvény (a termőföld védelméről) vonatkozó előírásainak figyelembevételével, az 1997. évi LXXVIII. tv. (az épített környezet alakításáról és védelméről) 9. § (3) bekezdése alapján adtam ki.

A jogorvoslati lehetőségre történő figyelemfelhívást a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. Törvény 44. § (9) bekezdése alapján tettem.

Nyíregyháza, 2012. február 9.

  
Sipos Tibor

növény- és talajvédelmi igazgató



Kapják:

- 1./ Tiszavasvári Város Polgármestere  
4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4.
- 2./ Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal  
Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság irattára

717 = 9269/2012  
965



Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei  
Katasztrófavédelmi Igazgatóság

**Igazgató**

Cím: 4400. Nyíregyháza, Erdő sor 5. ☒ 4406. Nyíregyháza, Pf. 2.  
Tel: 42/594-609 Fax: 42/404-425



Nyíregyháza Városi Hivatal	
Polgármesteri Hivatal	
Beérkezési dátum: 2012. január 14.	
Előadó: 9269-7	
Név: _____	
Személyazonosító: _____	
Cím: _____	
Telefon: _____	

**szám: 157-2/2012/TÚ**

**Tárgy: Településrendezési terv és helyi  
építési szabályzat módosítása**

**Hivatkozási szám: 9269/2012.**

**Ügyintéző: Kuk János tű. alez.**

**Telefon, fax, e-mail: (42) 594-609,  
szabolcs.titkarsag@katved.gov.hu**

**Dr. Fülöp Erik**

**Polgármester**

Tiszavasvári

Városháza tér 4.  
4440

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A hivatkozott számú ügyirata alapján a Tiszavasvári Város településrendezési terv és helyi építési szabályzat módosításához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján az alábbi véleményt adom:

A Tiszavasvári, Kabay János út 29. szám alatti ingatlanon alsó küszöbértékű veszélyes üzem (Alkaloida Vegyészeti Gyár Zrt.) működik.

A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 28. §-a szerint a hatóság (BM OKF) a biztonsági jelentés vagy a biztonsági elemzés alapján - azok elfogadásával egyidejűleg - katasztrófavédelmi engedélyben jelöli ki a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körüli veszélyességi övezet határait. A hatóság a veszélyességi övezet határaitól tájékoztatja az érintett polgármestert, és kezdeményezi a veszélyességi övezet településrendezési tervben való feltüntetését.

Amennyiben a településrendezési terv és helyi építési szabályzat módosítása érinti a veszélyességi övezetet, a hivatkozott rendelet 29. § (1) és (2) bekezdésében előírtakat figyelembe kell venni.

Nyíregyháza, 2012. január 25.



*Csepely Zsigmond*  
**Csepely Zsigmond tű. ezredes**  
**megyei igazgató**

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Készítette: Kuk János tű. alaz.

Kapja: 1. Címzett

2. Irattár

E= 9269/2012  
065



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

ZLEKEDÉSI FELÜGYELOSÉG  
Ütügyi Osztály

Tiszavasvári Város Önkormányzatának Polgármesterei Hivatala	
Érkezési dátum: 2012. február 14. nap	
Eljárás szám: 9269 - G	
Szervegys.:	
Intéző:	Intézési tételszám:
Melléklet: .....	

Ügyiratszám: SZ/UT/NS/B/388/ 1 /2012.  
Ügyintéző: Dr. Szemánné Nagylucskay Ágnes  
Telefon: 42/508-130/117 mellék

Tárgy: Tiszavasvári Város Településrendezési  
terve módosítása  
Hiv. szám: 4-1/2012.

**Tiszavasvári Város Polgármesterei Hivatal**  
**Dr. Fülöp Erik Polgármester**  
4400 Tiszavasvári, Városháza tér 4. sz.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tiszavasvári Város Településrendezési Terve módosításával kapcsolatban, mely a Petőfi utca-József Attila utca- Dózsa Gy. utca által határolt tömbben a kertvárosias lakóterületből gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató zóna kialakítására vonatkozik az alábbi véleményt adjuk:

- A tervezett módosítással kapcsolatban kifogást nem emelünk, azonban felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tervezett gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények megközelítéséről gondoskodni kell, valamint a rendeltetésszerű használatukhoz a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 42. §-ában előírt számú gépkocsi elhelyezési lehetőségét ingatlanon belül biztosítani kell, az létesítmények esetleges távlati fejlesztési igényeinek figyelembe vételével.

Nyíregyháza, 2012. február 09.

Dankó András igazgató nevében és megbízásából:



Péli-Toóth Tibor  
kiemelt útügyi munkacsoport  
koordinátor

E = 9269/2012 065

**Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság**  
4025 Debrecen, Hatvan u. 8-10.  
4001 Debrecen, Pf.: 57.  
Tel.: (52) 410-677  
Fax: (52) 316-662  
E-mail: titkarsag@tivizig.hu

**Vízgyűjtő-gazdálkodási és  
Környezetvédelmi Osztály**

Tel./Fax: (52) 342-676  
E-mail: laszlo.lossos@tivizig.hu



Címzett: **Tiszavasvári Város Polgármesteri Hivatala**

**Dr. Fülöp Erik Úr**  
polgármester

**Tiszavasvári**  
Városháza tér 4.

**4440**

Tárgy: Szakvélemény HESZ módosítás II. üteméhez  
Hiv.sz.: 9269/2012. 2012. február 6. 09. 9269-5  
Előadója: Dudás E. mb. főépítész  
Mell.:  
Ügyiratszám: K-00563-0008/2012.  
Előadó:  
E-mail: laszlo.lossos@tivizig.hu

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A 2012. január 30-án kelt, 9269/2012. iktatószámú levelében véleményezésre kérte fel Igazgatóságunkat Tiszavasvári Város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának II. ütemben történő módosításához elkészült környezeti vizsgálati dokumentációval kapcsolatban.

Tervezési terület:

Tiszavasvári belterületén a Petőfi S. – József A. – Dózsa Gy. utcák által határolt tömb. A tervezett módosítás célja a jelenlegi kertvárosias lakóterület helyett gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezet kialakítása.

Észrevételeink:

Az elkészült környezeti vizsgálati dokumentáció tartalmával egyetértünk. Továbbra is kérjük figyelembe venni a K 01709-0007/2011. ügyiratszámom kiadott véleményünket.

Debrecen, 2012. február 7.



Lossos László  
osztályvezető

E=9269/2012 065

Vezetékszolgáltatás-felügyeleti kompetencia központ

Polgármesteri Hivatala	
Érkeztetés dátuma:	2012. február 6. 09. 10.15
Iktatószám:	9269-4
Nappal:	
Szervegység:	
Ügyiratszám:	VU/3365-2/2012.
Tárgy:	Tiszavasvári Város település- rendezési tervének és helyi építési szabályzatának módo- sítása - véleményezés

Elektronikus levélcím: info@nmhh.hu

Iktatószámuk: 9269/2012.

Ügyintézőjük: Dudás E. mb. főépítész

Tiszavasvári Város Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala

TISZAVASVÁRI

Városháza tér 4.

4 4 4 0

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) a tárgy szerinti településrendezési eszköz módosítását megvizsgálta.

A Hatóság megállapította, hogy a fenti dokumentáció tartalmazza, hogy a hírközlési szakági anyag a módosítás előtt kidolgozotthoz képest változatlan.

Fenti véleményt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdése alapján adta a Hatóság.

Debrecen, 2012. február 6.



  
Silyuch András  
kompetencia központ vezető h.

F=9269/2012  
065

Tiszavasvári Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala	
Érkezési dátum:	2012. év február 08. nap
Iktatószám:	9269 - 3
Napja:	
Ügyintéző:	
Melléklet:	
Irattári tételek száma:	

**TISZAVASVÁRI VÁROS JEGYZŐJE**  
**MINT I. FOKÚ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁG**

☒ 4440. Tiszavasvári, Városháza tér 4. sz.

☎ : 42/520-500, 42/520-507. Fax: 42/275-000. E-mail: varosfejlesztes@tizavasvari.hu

**Ügyiratszám: 10963/2012.**

**Ügyintéző: Virágné Berkes Mária**

**Tárgy: HÉSZ módosítás véleményezése**

**Hiv.sz.: 9269/2012.**

**Tiszavasvári Város Polgármesteri Hivatala**  
**Dr. Fülöp Erik Polgármester Úr részére**

**T i s z a v a s v á r i**  
**Városháza tér 4.**  
**4 4 4 0**

Hivatalomhoz érkezett 9269/2012. sz. megkeresése alapján, a mellékelten csatolt Tiszavasvári Petőfi S.-József A.- Dózsa Gy. u. által határolt tömböt érintő, Tiszavasvári Város Szabályozási Terveinek és Helyi Építési Szabályzatának módosítási tervezetét megvizsgáltam, és azzal kapcsolatban az alábbi nyilatkozatot teszem:

A Nyírségterv Kft. (Nyíregyháza, Mackó u. 6. sz.) által 9/2011. munkaszámon elkészített **egyeztetési dokumentáció, továbbá az ÖKOcontroll Bt. által készített környezeti vizsgálati dokumentáció** alapján, a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelek.

Tiszavasvári, 2012. február 08.



**B u n d á n é Badics Ildikó**  
jegyző megbízásából

*Csikós László Márk*

**C s i k ó s László Márk**  
építési irodavezető

Erről értesül.

- ① Címzett
2. Irattár

E = 9269/2012  
005



Miskolci Bányakapitányság  
3501 Miskolc, Soltész Nagy Kálmán u. 5. (3501. Pf: 31)  
Tel: 46/503-740; Fax: 46/503-741  
E-mail: mbk@mbfh.hu

Miskolci Bányakapitányság	
Miskolci Bányakapitányság	
Dátum: 2012. év február 07.	
Szám: 9269-2	
	Irattári tételszám:

MBK/444-2/2012.

Üi: Drazsdik Lajos  
46/503-763; lajos\_drazsdik@mbfh.hu

Hiv. sz.: 9269/2012.  
Üi: Dudás E.

Tiszavasvári Város Polgármestere  
4440 Tiszavasvári  
Városháza tér 4.

Tárgy: Vélemény, Tiszavasvári Város II. ütem (Petőfi S. - József A. - Dózsa Gy. u.) területre vonatkozó településrendezési terv és helyi építési szabályzatának módosításához

A 9269/2012. számon megküldött megkeresésük alapján véleményünk a következő:

1. Tiszavasvári város településrendezési terv és helyi építési szabályzatának módosításhoz 2734-3/2011. számon adott előzetes véleményünkben leírtakat továbbra is fenntartjuk, a részletes tervek készítésénél kérjük az abban leírtakat figyelembe venni.

A Bányakapitányság szakhatósági közreműködése során a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43-44. §-ában meghatározott ásványvagyon-gazdálkodási hatáskörében, a 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (3) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján és a 267/2006 (X. 10.) Korm. rendelet mellékletében meghatározott illetékességében eljárva, a 2004. évi CXL. törvény (KET) 44.§-ban foglaltaknak megfelelően nyilatkozott.

Miskolc, 2012. február 7.

Jó Szerencsét!

Drazsdik Lajos  
adattári és földtani osztályvezető

Kapják: 1.) címzett  
2.) Irattár