

**CÉGÉNYDÁNYÁD KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

a

Rákóczi Ferenc utca – Dózsa György utca – 2975 hrsz-ú ingatlan és 297/3 hrsz-ú ingatlan által határolt terület felülvizsgálata.

ELŐZETES DOKUMENTÁCIÓ

**2/2005. (1. 11.) Korm. r. szerinti
környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséhez,**

**A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,
valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.**

**(VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott
felhatalmazás alapján**

**314/2012. (XI.8.) Korm.r. 42. § szerinti
tárgyalásos eljárás keretein belül a Korm. r. 29/A. § szerinti
partnerségi véleményeztetéshez, továbbá
előzetes egyeztetések lefolytatásához**



2023/1. módosítás

1. ALÁÍRÓLAP

A dokumentációt készítette:

Településtervező: Mészáros Ákos
Címe: 4400. Nyíregyháza, Mező u. 6.
Telefon/fax: (42) 798-754
E-mail: szabolcsterv@gmail.com
Munkaszám: K-E-22/8.
Jogosultság száma: TT 14-0258



Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

Nyíregyháza, 2023. év

2. TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP

1. ALÁÍRÓLAP	2
2. TARTALOMJEGYZÉK	3
3. MEGBÍZÁS.....	5
3.1. Megbízás tárgya.....	5
3.2. Adatszolgáltatások.....	6
3.3. Helyszíni szemlézés.....	6
3.4. Fejlesztési szándékkal kapcsolatos dokumentumok	7
3.5. Hatályos településrendezési eszközök:.....	8
3.6. Hatályos településképi védelmi eszközök:	9
4. ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLATOK.....	11
5. A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA.....	12
5.1.1. Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása	12
5.1.2. A vizsgált telkek főbb adatai:.....	13
5.1.3. A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	17
6. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS.....	26
6.1.1. Változások részletes ismertetése	26
6.1.2. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész.....	27
6.1.3. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	29
6.1.4. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész	33
6.1.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	33
6.1.6. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész.....	34
7. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	34
7.1. Az országos területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:	35
7.2. A megyei területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:	36

8. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA.....	39
9. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE	39
10. A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS	40
10.1. A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai	40
10.2. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:	41
10.3. Tematika	44
11. ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA	46
12. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV.....	48
13. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	50
13.1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	50
14. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT.....	54
15. JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA.....	55
16. MELLÉKLETEK.....	56
16.1. Tulajdoni lapok	57

3. MEGBÍZÁS

3.1. Megbízás tárgya

Cégénydányád 297/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa ingatlanján beruházást szeretne végrehajtani. Az „Adj Isten Szatmárban” Civil szervezet az ingatlanon szatmári gasztroportát kíván létrehozni a telken található 2 db főépület átépítésével. A hatályos szabályozási terv szerint a 297/4 hrsz-ú ingatlan északi telekhatárán álló épületet szabályozási vonal metszi, mely így megakadályozza az épület átépítését. A szomszédos 269 hrsz-ú ingatlan, ami méretei miatt önállóan nem beépíthető a hatályos szabályozási terv szerint 6 méter szélességben Köu-8 gyalogútként került kiszabályozásra. A gyalogút szabályozási vonala nem igazodik az alaptérképi elemekhez. Helyszíni szemle során megállapítható, hogy a gyalogút nem került kialakításra. A 270 hrsz-ú ingatlan tulajdonos a 269 hrsz-ú ingatlant használja és a Dózsa György utca felé kerítéssel lezárta. A gyalogutat a kialakult állapotra és a magánterületre való tekintettel az Önkormányzat nem kívánja kialakítani. A szabályozását felülvizsgálta és a tervből történő törlés mellett döntött.

A tervezési területet délről a 297/5 hrsz-ú ingatlan és a rajta található a műemlék Kölcsey-Kende Kúria, nyugatról a 297/3 hrsz-ú ingatlanon a kúria védett parkja, Északról a Rákóczi Ferenc utca és lakóterületek míg keletről a Dózsa György utca határolja.

A tényleges beruházás a 297/4 hrsz-ú ingatlant érinti.

Az építendő egy gasztroportát kíván kialakítani. Az építési helyszín Cégénydányád Község belterületén található. A felújítandó ingatlanok szomszédságában nyugati oldalról természetvédelmi terület övezi, déli oldalon a műemléki védelmet képviselő Kölcsey-Kende Kúria található. Az épületek ezáltal műemléki környezetben állnak.

A projekt keretén belül felújításra és bővítésre kerül két meglévő magastetős épület.

A gasztroport érték- és kultúrtörténetünk erősítéséhez és fenntartásához szolgálna helyül, ahol az ide érkezők a hagyományos régi magyar ételek elkészítését, bemutatását, régi főzési technológiákat, ízeket, recepteket ismerhetnek meg.

Az épületek földszintes kialakításúak, amelyekben elhelyezésre kerül egy közösségi- bemutató terem, foglalkoztató termekkel, raktárakkal, öltözőkkel, fedett nyitott terasszal.

A projekt során az udvaron játszótér, kerékpártároló, illetve családbarát elemek (homokozó, pad, asztal) kerülnének elhelyezésre.

A felújítás során tervezett:

-Új padlórétegrend készítése

-Új koszorú és födém készítése

-Új korszerű nyílászárók elhelyezése

-Villamos és gépész rendszer felújítása

-Falak bontása, új válaszfalak építése

-Fedett-nyitott terasz; tornác építése

-Parkosítás, külső burkolás

-Új kerítés építése

-Az épület hőszigetelésének szükségességét és annak vastagságát a későbbi energetikai számítás és kimutatás adja.

A beruházás megvalósításához az épületet érintő nem megvalósuló gyalogút kerül törlésre, egyéb építési paraméterek megfelelőek, ezek módosítása nem szükséges.

A területen található nem megvalósult közlekedési terület felülvizsgálata szükséges.

A Képviselő-testület döntése alapján a településrendezési eszköz módosítást határozta el.



3.2. Adatszolgáltatások

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

- földhivatali alaptérképet, tulajdoni lapot, térképmásolatot, korábbi iratokat, terveket, valamint
- a hatályos településrendezési eszközöket.

A Beruházó rendelkezésre bocsájtotta a tervezett fejlesztésre vonatkozó építészeti terveket.

3.3. Helyszíni szemlézés

A módosításokkal kapcsolatban többszöri tervezői helyszíni szemle történt. A területről állapotrögzítő fotók készültek. A helyszíni szemle megállapításai a módosítási pontnál rögzítésre kerültek.

3.4. Fejlesztési szándékkal kapcsolatos dokumentumok

**Cégénydányád Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
1/2023. (I.05.) határozata**

Cégénydányád Község településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási tervnek a 297/4 hrsz.-ú területet magába foglaló tömbterületre vonatkozó módosításáról, a tervezési terület kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításáról

Cégénydányád Község Önkormányzata Képviselő-testülete

1. A 297/4 hrsz.-ú területet magába foglaló tömbterületen tervezett helyi beruházási szándékot támogatja a településszerkezeti terv és leírásnak, helyi építési szabályzat és szabályozási tervnek a 297/4 hrsz.-ú területet magába foglaló tömbterületre vonatkozó módosításával.
2. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet - 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti - 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján elhatározza, hogy a jelenleg folyamatban lévő településrendezési eszközök jelen határozat 1. pontjában felsorolt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja beruházás megvalósítása céljából.
3. Kinyilvánítja, hogy a Cégénydányád Község településszerkezeti terv és leírásának, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási tervének módosításakor felmerülő költségeket a 297/4 hrsz.-ú területet magába foglaló tömbterületre vonatkozó módosítás tekintetében az alábbiak szerint:
 - a főépítész megbízási díját Cégénydányád Község Önkormányzat vállalja megfizetni a költségvetése terhére,
 - a tervező díja a Kemol Bt-t (4732 Cégénydányád, Dózsa György utca 22.) terheli, vállalása alapján.
4. Felhatalmazza a polgármestert a településtervezési és főépítési szerződések megkötésére, valamint arra, hogy a módosítás eljárás során szükséges intézkedéseket és nyilatkozatokat megtegye.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Kmf.


Kélemén Róbert
polgármester




Szigetiné Tóth Gyöngyi
jegyző

Indító – kiemelő határozat Forrás: Önkormányzat

Cégénydányád Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
3/2023. (III.02.) határozata

Cégénydányád Község településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási tervnek a 297/4 hrsz.-ú területet magába foglaló tömbterületre vonatkozó módosításának elkészítéséről, a tervezési terület kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításáról, továbbá a főépítési és településtervezői feljegyzés jóváhagyásáról

Cégénydányád Község Önkormányzata Képviselő-testülete

1. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésében foglalt előírás alapján elkészült a településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv 297/4 hrsz.-ú területet magába foglaló tömbterületre vonatkozó módosításhoz kapcsolódó Főépítész és Településtervező feljegyzését az 1. mellékletben foglalt tartalommal megismerte, az abban foglaltakkal egyetért és azt a Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése alapján jóváhagyja.


Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Kmf.


Kélemen Róbert
polgármester




Szigetiné Tóth Gyöngyi
jegyző

Főépítési feljegyzés elfogadásáról szóló határozat Forrás: Önkormányzat

3.5. Hatályos településrendezési eszközök:

- 22/2006.(V.31.) Önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- 8/2006. (V. 31.) Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

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

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati-rendeletek között megtekinthető.

3.6. Hatályos településkép védelmi eszközök:

A község a

- 84/2017. (XII.19.) Kt. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- Cégénydányád község településképeinek védelméről szóló 22/2017. (XI. 30.) önk. rendelettel rendelkezik.

A településrendezési eszközök módosítása az OTÉK 2012. augusztus 6.-i tartalmi követelmények szerint, az eljárásrendjét tekintve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott felhatalmazás alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.r. (a továbbiakban: Rendelet) 32. § (6) c) szerint tárgyalásos eljárás keretein belül történik. A Rendelet 42. § (2) szerint az eljárás a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezésével indul jelen tervdokumentáció alapján.

A készítés 2022. július 30-ig megkezdésre került. 2022. június 9. napján elindított partnerségi egyeztetéssel.

PARTNERSÉGI HIRDETMÉNY

CÉGÉNYDÁNYÁD KÖZSÉG
településszerkezeti terv és leírásnak,
helyi építési szabályzat és szabályozási tervnek a
297/4 hrsz.-ú területet magába foglaló tömbterületre
vonatkozó módosítása

RÉSZLETES SZAKMAI TÁJÉKOZTATÓ MUNKAKÖZI TÁJÉKOZTATÁS

Cégénydányád Község Polgármestere a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29/A. §, valamint Cégénydányád Község településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2018. (XII.7.) önk. rendeletben foglaltak szerint a 297/4 hrsz.-ú területet magába foglaló tömbterületre vonatkozó írott dokumentációt a munkaközi tájékoztató szakaszban partnerségi véleményezésre bocsátja. A dokumentáció részletesen bemutatja, hogy a 297/4 hrsz.-ú területen „Szatmári gasztroporta” létrehozása történne, szálláshelyekkel, valamint közösségi bemutató termekkel, családbarát elemekkel. A fejlesztési cél elérése érdekében a hatályos településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges.

**A közzétett tájékoztató alapján a témával kapcsolatban véleményt, észrevételt tehet
2022. június 9. és 2022. június 24. közötti időszakban.**

A véleményét, észrevételét a polgármester részére címezve Cégénydányád Község Önkormányzatához szükséges eljuttatni:

- személyesen (Cégénydányád Község Önkormányzata Titkárságára (4732 Cégénydányád, Dózsa György utca 2.) vagy
- postai úton ajánlott levélben (Kelemen Róbert polgármester, Cégénydányád Község Önkormányzata 4732 Cégénydányád, Dózsa György utca 2. címre) vagy
- elektronikus levélben a hivatal@cegnyhivatal.hu e-mail címre.

Cégénydányád, 2022. június 1.


Kelemen Róbert
polgármester

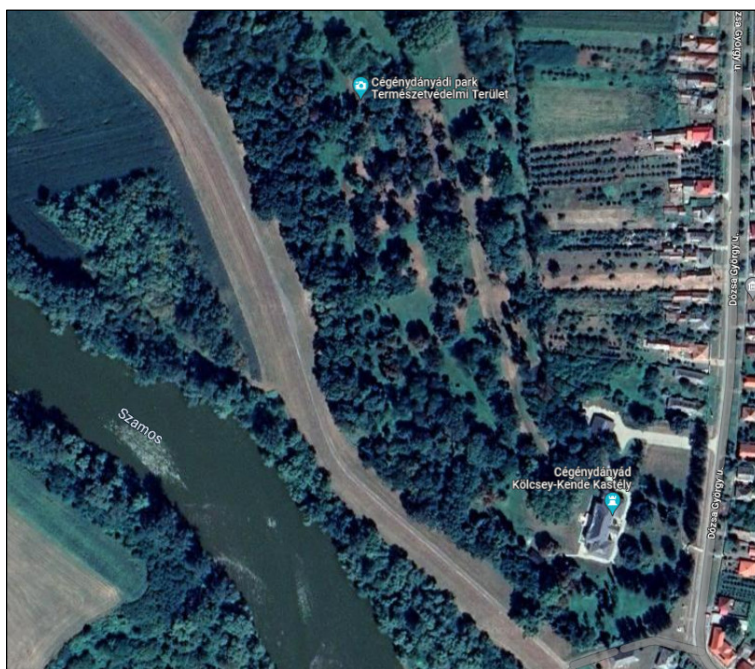


Partnerségi hirdetmény Forrás: Önkormányzat

4. ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLATOK

Cégénydányád község gazdasági fejlődéséhez elengedhetetlen, hogy kiaknázza földrajzi, kulturális és természeti adottságaiban rejlő lehetőségeit és helyet biztosítson azon beruházásoknak, melyek a több évtizedes leromlott területek felújítását célozzák meg.

Általánosan elmondható, hogy a tervezési terület kiválóan alkalmas gasztró turisztikai funkció befogadására. A szomszédos kúria és parkja valamint a Szamos folyó közelsége ideális helyszíné teszi a fejlesztéshez.



Természeti adottságok helyzete Forrás: Google

A fejlesztési elképzelést az Önkormányzat is támogatja.

A fejlesztést délről és nyugatról a kúria és parkja míg északról falusias lakóterület határolja.

A terület szabályozási terven K 5.1 különleges intézményi terület, mely tervezett beavatkozásokat lehetővé teszi.

A tervezett gyalogút törlés módosítás a tömbön belüli többi telket nem érinti hátrányosan, közérdeket nem sért.

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

5. A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA

5.1.1. Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása

Cégénydányád belterületének déli részén, a Rákóczi Ferenc utca – Dózsa György utca – 2975 hrsz-ú ingatlan és 297/3 hrsz-ú ingatlan által határolt a 297/4 és 269 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló terület.



Fejlesztéssel érintett terület. Forrás: Google Earth+Saját szerk.

A fejlesztési szándékkal érintett terület keletről aszfaltozott Dózsa György utca határolja, mely biztosítja a közterület kapcsolatot.



Módosításhoz kapcsolódó földhivatali alaptérkép. Forrás: Önkormányzat

5.1.2. A vizsgált telkek főbb adatai:

A tömböt több ingatlan alkotja. A módosítást a 297/4 és 269 hrsz-ú telkek indukálták, de a többi terület esetén sem lesz kedvezőtlen hatása.

A beruházással ténylegesen érintett ingatlanok.

- 297/4 hrsz-ú ingatlan: területe: 4874 m², művelési ága: kivett gyermekotthon tulajdonos: magántulajdon.
- 269 hrsz-ú ingatlan: területe: 334 m², művelési ága: kivett beépítetlen terület, tulajdonos: magántulajdon.

A tervezési területet bemutató állapotfotók jól mutatják a terület jelenlegi igénybevételét.



Dózsa György utca felöli, gyalogutat elzáró kerítés. Forrás: Saját fotó



Gyalogút más funkcióval igénybe vett területe. Forrás: Saját fotó

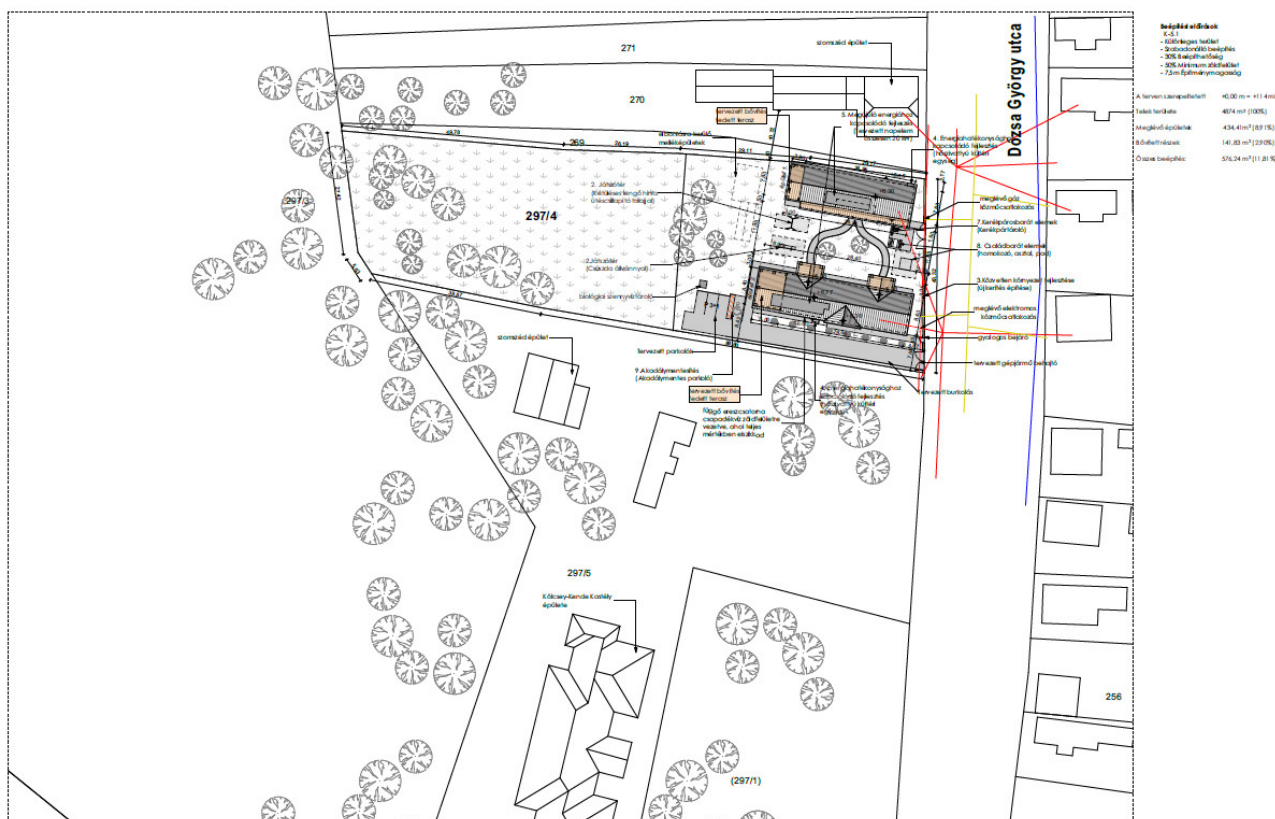
Fejlesztési célt szemléltető i tervek:

A telek két meglévő főépületet és több melléképületet tartalmaz.



Meglévő helyszínrajz Forrás: Beruházó

A fejlesztés során a melléképületek elbontásra kerülnek. a meglévő két főépület átalakítás és kismértékű bővítés után alkalmassá válik az új funkció befogadására.



Tervezett helyszínrajz Forrás: Beruházó



Tervezett látványterv udvar. Forrás: Beruházó



Tervezett látványterv utca. Forrás: Beruházó

5.1.3. A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök bemutatása

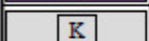
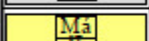



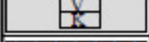

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV














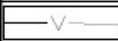








Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Jelmagyarázat

JELMAGYARÁZAT	
HATÁROK	
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZŰNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	OTRT SZERINTI MEZŐGAZDSASÁGI TÉRSÉG HATÁRA
	OTRT SZERINTI VEGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TÉRSÉG HATÁRA
	OTRT SZERINTI VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG
	OTRT SZERINTITELEPÜLÉSI TÉRSÉG HATÁRA
	OTRT SZERINTI ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE
	OTRT SZERINTI KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET HATÁRA
	OTRT SZERINTI ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	OTRT SZERINTI ELSŐRENDŰ ÁRVÍZVÉDELMI FŐVONAL
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	REKULTIVÁLANDÓ TERÜLET HATÁRA
	EX-LEGE TERMÉSZETI TER. HATÁRA
	NATURA 2000-KÜLÖNL.TERM.MEGŐRZÉSI TER. HAT.
	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	TÁJVÉDELMI KÖRZET TERVEZETT HATÁRA
	HELYI JELENTŐSÉGŰ TERM.VÉD. TER. HATÁRA

TERÜLET FELHASZNÁLÁS	
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TER. - GYEP, RÉT, LEGELŐ
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - GYÜMÖLCSŐS
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - NÁDAS
	ERDŐTERÜLET - VÉDŐERDŐ
	ERDŐTERÜLET - GAZDASÁGI ERDŐ
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - GÁT, TÖLTÉS
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ERDŐ
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - SZÁNTÓ
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - KÜLÖNLEGES
	BELVÍZVESZÉLYES TERÜLET
	CSATORNA

EGYÉB ELEMEK			
	MŰEMLÉK ÉPÜLET		
	MŰEMLÉKI ÉPÜLET TELKE		
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁV. VÉDŐSÁV HATÁRA	INTÉZMÉNYEK	
KÖZLEKEDÉS			IGAZGATÁSI KÖZPONT
	MEGLÉVŐ ORSZÁGOS ÖSSZEKÖTŐÚT		OKTATÁSI KÖZPONT
	KIEMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓÚT		EGYHÁZI KÖZPONT
	FOLYAMI ÁTKELŐ - KOMP		EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT
	TERVEZETT KERÉKPÁRÚT		SPORT KÖZPONT
KÖZMŰVEK			TEMETŐ
	SZENNYVÍZTÍSZTÍTÓ MŰ		ARBORÉTUM
	VÍZ VEZETÉK		VÍZTÁROZÓ
	KISNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK	TERVEZETT INTÉZMÉNYEK	
	20 kV ELEKTROMOS LÉGVEZETÉK		KEMPING

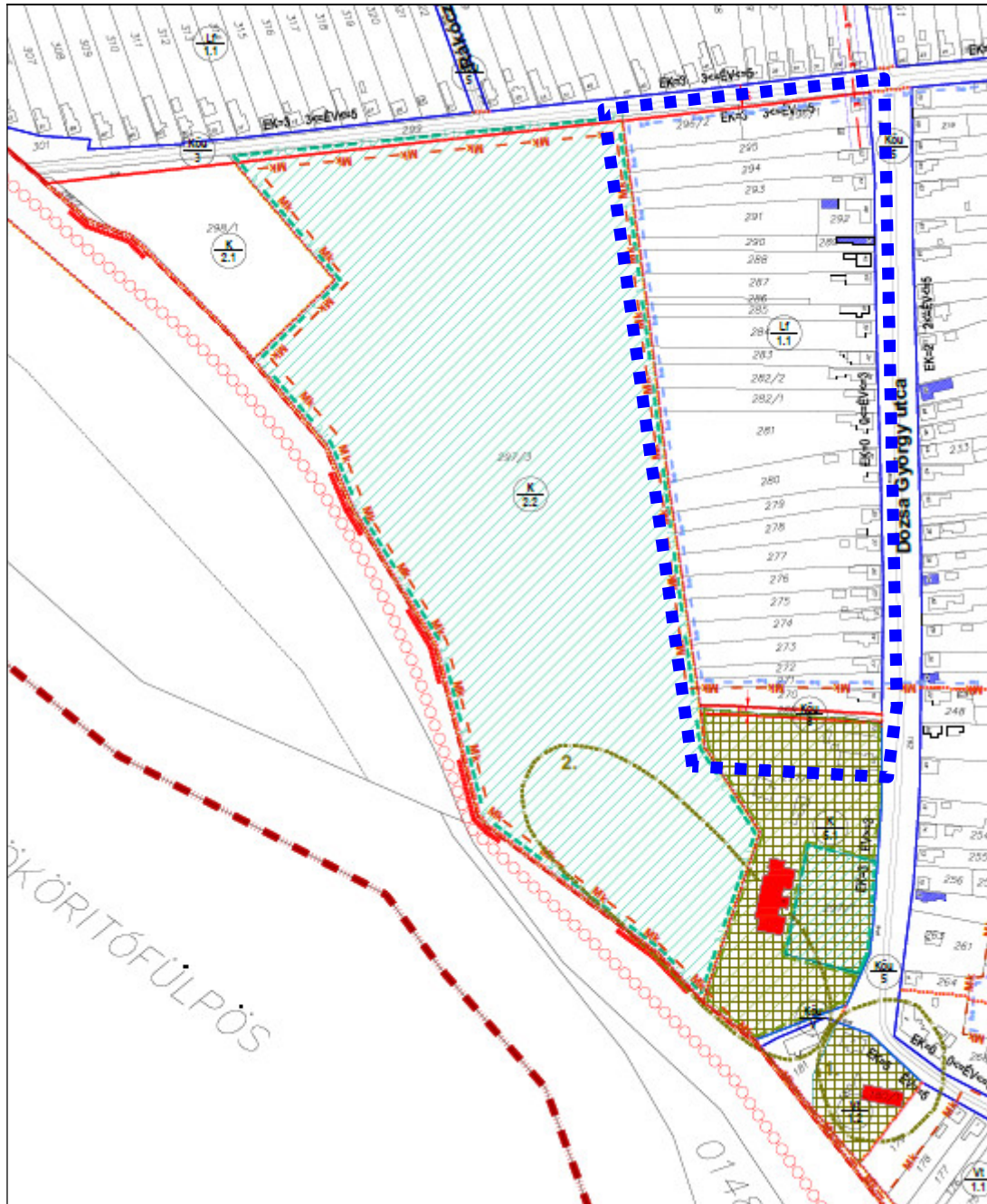
JEL	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG FUNKCIÓJA	SZINT- SZINTTERÜLET- SŰRŰSÉG
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET	0,4
Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	0,6
Gip	EGYÉB IPARTERÜLET	1,0
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET	0,2

A törlésre jelölt gyalogút nem szerkezeti elem. A területfelhasználások módosítása nem szükséges.
A szerkezeti terv leírását és a szerkezeti tervet módosítani nem szükséges.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Mivel nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § szerint a biológiai aktivitásérték szinten tartását igazolni nem szükséges.

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Jelmagyarázat

JELMAGYARÁZAT	
HATÁRVONALAK	
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZŰNŐ BELTERÜLETI HATÁR
SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK	
	ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁRA
	MEGLÉVŐ / TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZETI HATÁR
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET
	MŰEMLEK
	MŰEMLEK TELKE
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG
	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	HELYI JELENTŐSÉGŰ TERM.VÉD. TER. HATÁRA
	REKULTIVÁLANDÓ TERÜLET HATÁRA
	BELVÍZVESZÉLYES TERÜLET
	VÉDŐTÁVOLSÁG
	TERVEZETT KERÉKPÁRÚT
EK=3 5>=EV>=3	EK = ELŐKERTEK, EV = ÉPÍTÉSI VONAL

SZABÁLYOZÁS			
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT			
1 2a;2b	3 5	4 6	SZABÁLYOZÁSI JEL
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS		
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET		
Lke	KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET		
Gip	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET		
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET		
Kou	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET		
Má	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET		
E	ERDŐTERÜLET		
V	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET		
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS		
2b	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET AZONOSÍTÓ JEL		
3	ÉPÍTÉSI TELEK BEÉPÍTÉSI MÓDJA		
4	AZ ÉPÍTÉSI TELEK LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉGE (%)		
5	ÉPÍTÉSI TELEK ÉPÍTMÉNYÉNEK LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNYMAG(m)		
6	ÉPÍTÉSI TELEK LEGKISEBB TERÜLETE (m ²)		

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lf 1.1	O	20	
	4,5	1200	
Lf 1.2	O	25	
	4,5	800	
Lke 2.1	SZ	25	
	7,5	1200	
Gip 1.1	SZ	30	
	7,5	5000	
K 1.1	SZ	10	
	7,5	5000	
K 2.1	SZ	20	
	7,5	10000	
K 2.2	O	20	
	4,5	750000	
K 3.1	SZ	30	
	7,5	5600	
K 4.1	SZ	30	
	7,5	2500	
K 5.1	SZ	30	
	7,5	20000	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Kou 3	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ORSZ. MELLÉKÚT, TEL. FŐÚT		Kou 5
			KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KISZOLGÁLÓÚT
Kou 6	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KIEMELT KÜLTÉR, KISZOLG.ÚT		Kou 7
			KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KERÉKPÁRÚT
Kou 8	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET GYALOGÚT		Kou V
			KÖZLEKEDÉSI TERÜLET VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT
Ev 1.1	ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS VÉDERDŐ		Eg 1.1
			ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI ERDŐ
Má 1.1	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET SZÁNTÓ		Má 1.2
			MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET GYEP
Má 1.3	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET GYÜMÖLCSŐS		Má 1.4
			MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET NÁDAS (NEM BEÉPÍTHETŐ)
V 1	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÉLŐVÍZ, MEDRE ÉS PARTJA		V 2
			KÖZCÉLÚ NYÍLT CATORNÁK MEDRE ÉS PARTJA
V 3	ÁLLÓVIZEK MEDRE ÉS PARTJA		V 4
			TÖLTÉS
V 5	VÍZMŰ TERÜLETEK, VÍZTORONY		V Má1.1
			ÁRTÉRI SZÁNTÓ NEM BEÉPÍTHETŐ
V Má1.2	ÁRTÉRI GYEP NEM BEÉPÍTHETŐ		V Ev1.1
			ÁRTÉRI VÉDERDŐ NEM BEÉPÍTHETŐ
V K	IDEGENFORGALMI ÉS SZABADIDŐ CENTRUM NEM BEÉPÍTHETŐ		

A MÓDOSÍTOTT TERÜLETEK JELEI					
$\frac{Vt}{1.1}$	O	50		$\frac{Vt}{1.2}$	$\frac{Sz}{30}$
	7,5	600			K
$\frac{Vt}{1.3}$	O	50		$\frac{Gksz}{1.1}$	$\frac{SZ}{50}$
	4,5	600			9,5 1000
$\frac{K}{4.2}$	SZ	40		$\frac{K}{4.3}$	$\frac{SZ}{40}$
	9,5	1000			7,5 1000

JEL	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG FUNKCIÓJA	SZINT- SZINTTERÜLET- SŰRŰSÉG
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET	0,4
Lke	KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET	0,6
Gip	EGYÉB IPARTERÜLET	1,0
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET	0,2

Érintett építési övezetek-övezetek:

Lf 1.1	falusias lakóterület
Köu / 8	közlekedési terület gyalogút
K/ 5.1	különleges intézményi terület

HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁS

9. §
Falusias lakóterületek

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
- (2)⁵³ A falusias lakóterületen belül sportépítmény és üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- (3)⁵⁴
- (4)⁵⁵ Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (5)⁵⁶ A lakóépületeket, melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja.
- (6)⁵⁷ A falusias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:
1. Lakó és gazdasági udvar zónája
 - Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
 - Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
 - Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.
 2. Gazdasági és kert zóna
 - Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 50 méterig terjedő zóna.
 - A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
 - Az utcai telekhatártól számított 50 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
 - Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
- (7)⁵⁸
- (8) A 3000 négyzetméter feletti telekrészt a beépítettségi mérték kiszámításakor nem vehető figyelembe.

h) $\frac{K\ddot{O}u}{8}$ gyalogút

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 3 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

f)⁸² $\frac{K}{5}$ Különleges intézményi terület

elsősorban kötelező önkormányzati feladatokat ellátó intézmények, igazgatási, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, kulturális, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, és szociális épületek elhelyezésére szolgál. Lakófunkció csak intézményi funkcióhoz kapcsolva, szolgálati lakásként létesíthető. Egy intézményhez legfeljebb két lakás tartozhat.

Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %					
		szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m ²	zöldfelület %							
$\frac{Lf}{1.1}$	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>O</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>1200</td> </tr> </table>	O	20	4,5	1200	O	16	75	1200	50	4,5*	20
O	20											
4,5	1200											

K 5.1	SZ	30	SZ	100	200	20000	50	7,5*	30
	7,5	20000							

Az érintett övezetek- építési övezetek előírásai a beruházás megvalósításához megfelelőek, módosításuk nem szükséges.

6. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

6.1.1. Változások részletes ismertetése

Cégénydányád 297/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa ingatlanján beruházást szeretne végrehajtani. Az „Adj Isten Szatmárban” Civil szervezet az ingatlanon szatmári gasztroportát kíván létrehozni a telken található 2 db főépület átépítésével. A hatályos szabályozási terv szerint a 297/4 hrsz-ú ingatlan északi telekhatárán álló épületet szabályozási vonal metszi, mely így megakadályozza az épület átépítését. A szomszédos 269 hrsz-ú ingatlan, ami méretei miatt önállóan nem beépíthető a hatályos szabályozási terv szerint 6 méter szélességben Köu-8 gyalogútként került kiszabályozásra. A gyalogút szabályozási vonala nem igazodik az alaptérképi elemekhez. Helyszíni szemle során megállapítható, hogy a gyalogút nem került kialakításra. A 270 hrsz-ú ingatlan tulajdonos a 269 hrsz-ú ingatlant használja és a Dózsa György utca felé kerítéssel lezárta. A gyalogutat a kialakult állapotra és a magánterületre való tekintettel az Önkormányzat nem kívánja kialakítani. A szabályozását felülvizsgálta és a tervből történő törlés mellett döntött.

A tervezési területet délről a 297/5 hrsz-ú ingatlan és a rajta található a műemlék Kölcsey-Kende Kúria, nyugatról a 297/3 hrsz-ú ingatlanon a kúria védett parkja, Északról a Rákóczi Ferenc utca és lakóterületek míg keletről a Dózsa György utca határolja.

A tényleges beruházás a 297/4 hrsz-ú ingatlant érinti.

Az építendő egy gasztroportát kíván kialakítani. Az építési helyszín Cégénydányád Község belterületén található. A felújítandó ingatlanok szomszédságában nyugati oldalról természetvédelmi terület övezi, déli oldalon a műemléki védelmet képviselő Kölcsey-Kende Kúria található. Az épületek ezáltal műemléki környezetben állnak.

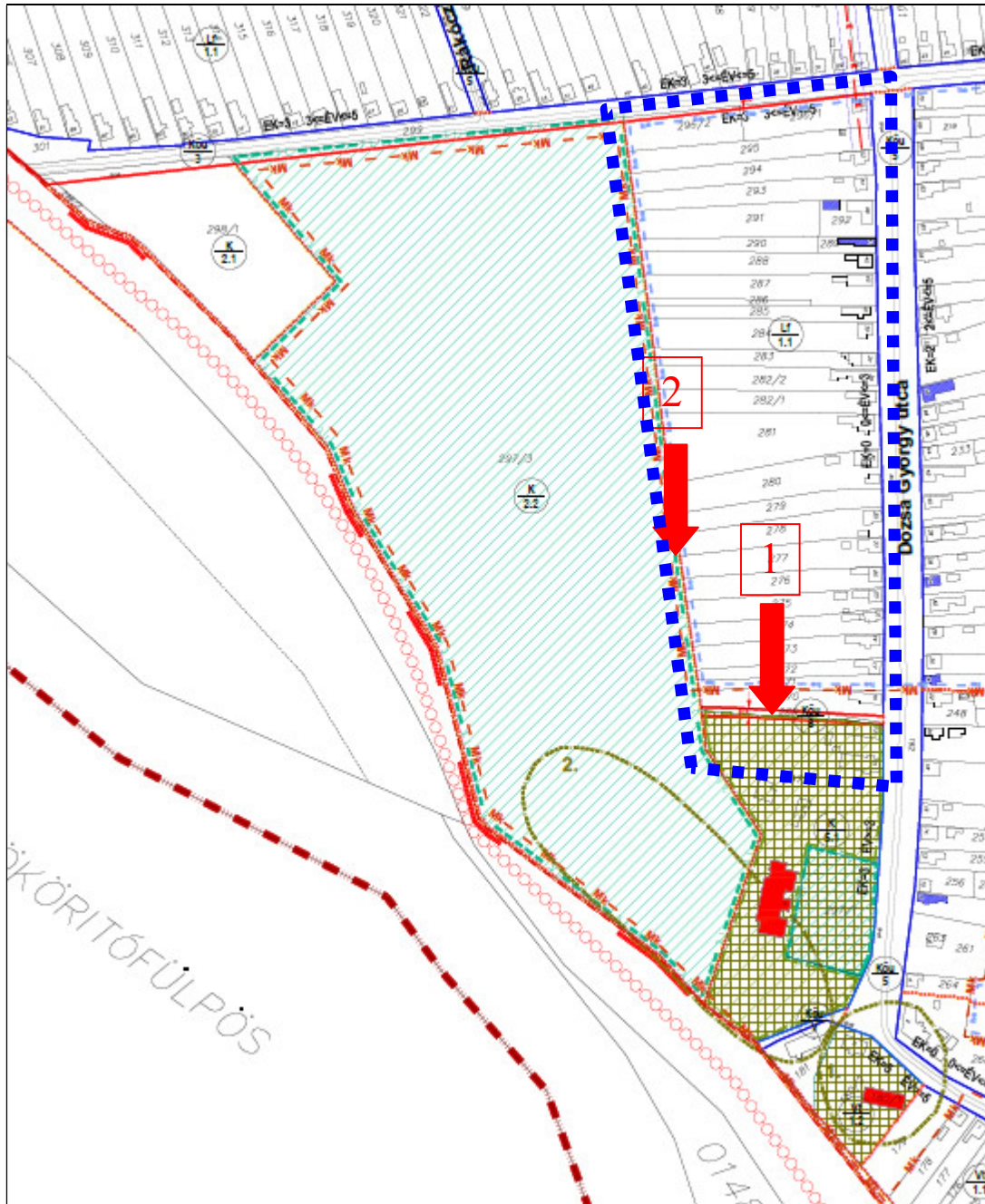
A projekt keretén belül felújításra és bővítésre kerül két meglévő magastetős épület.

A területen található nem megvalósult közlekedési terület felülvizsgálata szükséges.

A beruházás megvalósításához az épületet érintő nem megvalósuló gyalogút kerül törlésre, egyéb építési paraméterek megfelelőek, ezek módosítása nem szükséges.

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

1. A nem megvalósult gyalogút szabályozás felülvizsgálata, törlése.
2. Műemléki környezet határának adatszolgáltatás szerinti felülvizsgálata.



Szabályozási beavatkozások, piros nyilall jelölve. Forrás: Saját szerkesztés

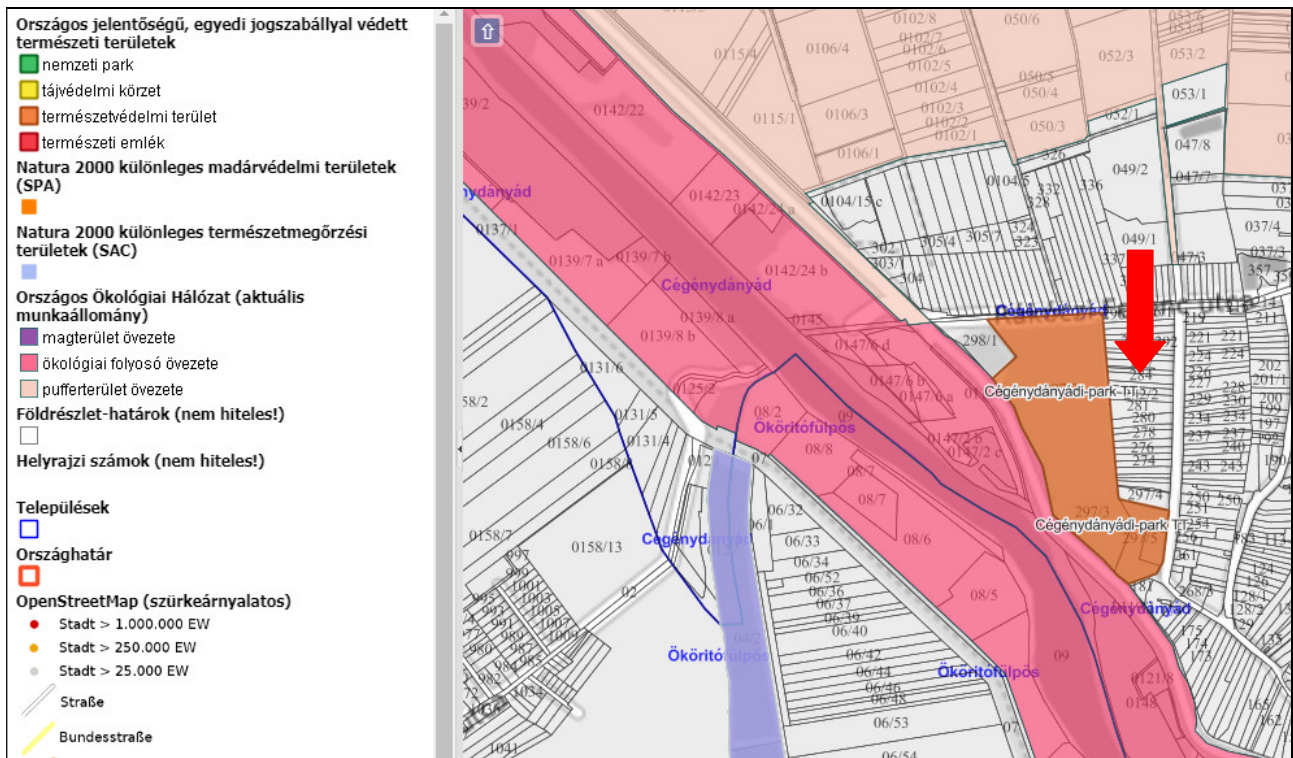
6.1.2. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A tervezési terület nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték.

A tervezési terület nem része Országos Ökológiai Hálózatnak.

A szomszédos kastélypark természet közeli terület.

Mivel a hatályos településrendezési eszköz a területet beépítésre szánt területként tartalmazza új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő nem található.



Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

6.1.3. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

Örökségvédelem-Településkép:

A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. Műemlék, egyedi vagy területi helyi védelem nincs a területen. A tervezési terület nem érinti világörökségi terület.

A tervezési területet műemléki környezet érinti ami az adatszolgáltatás alapján a szabályozási terven felülvizsgálatra kerül.



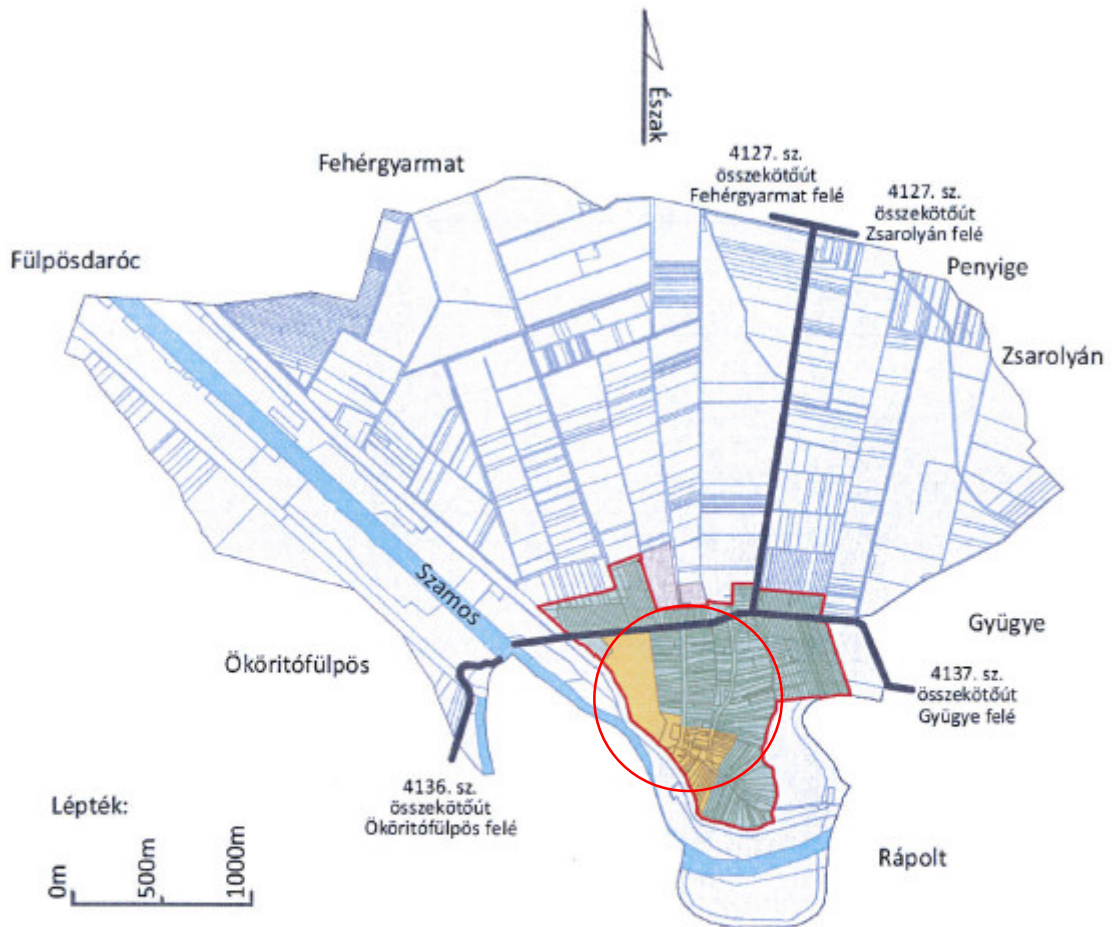
Tervezési terület régészeti érintettsége. Forrás: Internet

Cégénydányád község 22/2017. (XI. 30.) önkormányzati rendeletével rendelkezett a település településképének védelméről.

A tervezési terület a rendelet 1. melléklete alapján településkép szempontból nem meghatározó terület.

1. melléklet a 22/2017. (XI.30.) Önkormányzati rendelethez

A településképi szempontból meghatározó karakterű területek



Jelmagyarázat:

- 1. Településközpont (MEGHATÁROZÓ TERÜLET)
- 2. Kertvárosias, falusias lakóterület
- 3. Beépítésre nem szánt területek
- Beékelődő mezőgazdasági, üzemi területek
- Vízfelületek (beépítésre nem szánt területek)
- Belterület határ
- Főbb utak

A tervezési terület északi része nem meghatározó terület, déli része meghatározó terület.

IV. fejezet TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

10. § (1) A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére, a település teljes közigazgatási területe - településképi szempontból elsősorban - alkalmas.

(2) Ez alól kivételt képeznek (tehát településképi szempontból elsősorban nem alkalmas):

- a) műemléki környezet területe,
- b) NATURA 2000 terület, tájvédelmi körzet területe, országos jelentőségű természetvédelmi terület, „ex lege” védett-természeti emlék területek, az országos ökológiai hálózat területe.

Általános építészeti követelmények

11.§ (1) A település közigazgatási területén belül az építmények homlokzati színezésére a pasztell árnyalatú színek alkalmazhatók.

(2) Az utcaképből közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával (kivéve gazdasági és mezőgazdasági üzemi építési övezetekben).

(3) A tetőfedő anyagok közül a rikító színek (pl. élénkpiros, kék) nem (helyette a földszínek) alkalmazhatók.

A beépítésre szánt meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

12.§ (1.) Belterületen a beépítésre szánt településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi követelmények a következők:

- a) Az utcafronti kerítés kialakítására vonatkozó előírások:
 - aa) áttört kerítés esetén oszlopos-lábazatos, fa vagy fémbetétmezős kerítés építése szükséges, 1/3 lábazat és 2/3 áttört betétmező résszel

ab) tömör kerítés esetén a kerítés kapu és gépkocsi bejárati kapu áttört kialakítású kivételben kell készülni.

ac) kerítésbetétként nem alkalmazható fém-, és műanyaglemez,

ad) színezésében föld és pasztell színek alkalmazhatóak (kivéve a kovácsoltvas anyagú kerítés esetén, melynél sötétszürke, fekete szín is megengedett).

13.§ (1.) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények a következők:

a) ríktó színű fémlemez, cserepes lemez fedés nem alkalmazható.

(2) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon. A heterogén tömegformálás miatt egyedi követelményt nem állapít meg a Tkr.

(3) Az építési telken tervezett építési tevékenység a településképhez illesztés biztosításához, igazodjon a környezetében lévő

a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerinc irányokhoz;

b) kialakult párkánymagasságokhoz;

c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz;

d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.

(4) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját, a következők szerint:

a) Az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe.

b) A tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata (fémlemez fedés csak natúr és antracit színben megengedett), annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is.

c) Az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat (műanyag homlokzat burkolat nem alkalmazható), homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos, illetve illeszkedő a környezetéhez.

(5) Magastetős épületen, utcaképből megjelenő napelem, napkollektor a tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el.

14.§ (1.) Az építmények elhelyezésénél biztosítani kell a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítását, a következők figyelembe vételével:

a) a táj és a termőhelyi adottságoknak megfelelő fás szárú növények telepítésével,

b) a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos telek használatát fizikailag korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon, teljes kifejllettsége esetén.

(2) Épületen, építményen, előkertben az energia fogyasztást mérő berendezések és gépészeti berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el.

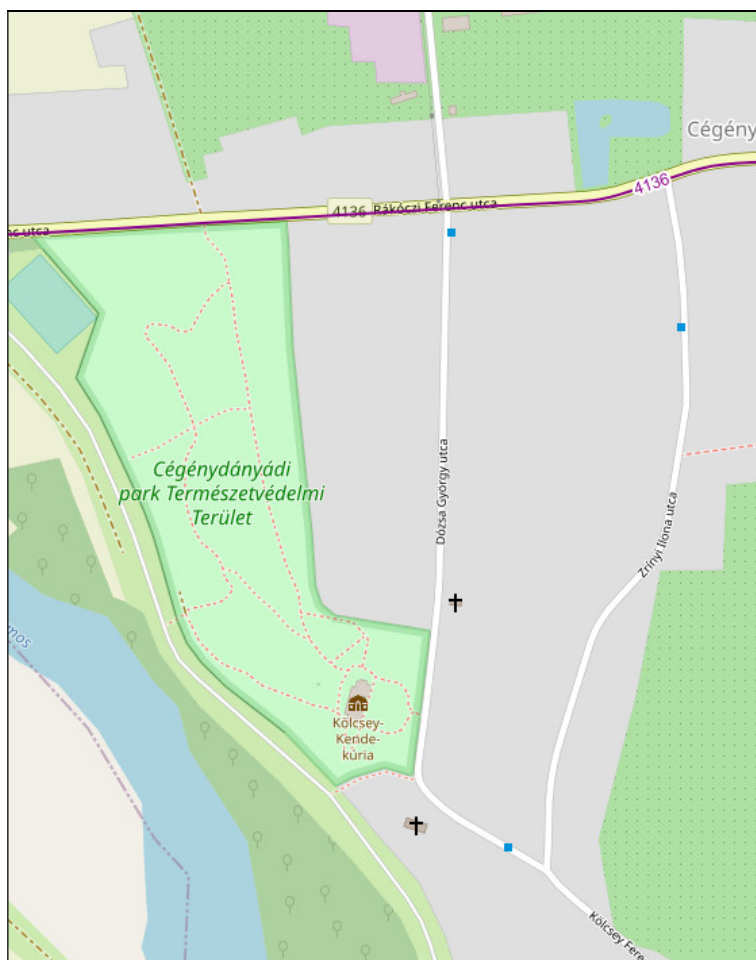
(3) Épületeken antenna, hírközlési berendezés, klíma kültéri egység az utcafronti homlokzaton, valamint attól számított 3 méteren belül az oldalhomlokzaton nem helyezhető el.

(4) A bejárati előlépcső, az akadálymentesítésre szolgáló építményt (rampát és elemeit), közterületbe nyúló épületrészt és az utcai kerítést nem lehet úgy kialakítani, hogy az a kapcsolódó közterület funkcionális használatát akadályozza, és ne igazodjon annak használatához.

Előírásoknak rendezési tervi vonzatai nincsenek. A konkrét épületek tervezésekor szükséges az előírások betartása és ennek igazolása.

6.1.4. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

A tervezési területet északról 4136 számú Cégénydányád-Ökörítőfülpös összekötő út (Rákóczi Ferenc utca) határolja. Keletről a Dózsa György utca biztosítja a közlekedési kapcsolatot. Az utak aszfalt burkolattal ellátottak. A terület közlekedési kapcsolata változatlan a tervezési terület telkeit a Dózsa György utcáról míg a 297/3 hrsz-ú kastélypark a Rákóczi Ferenc utcáról változatlanul megközelíthető. A meg nem valósult gyalogút törlése a közlekedési kapcsolatokban változást nem jelent



Közlekedési kapcsolat. Forrás: KIRA

Közlekedési rendszert érintő beavatkozások:

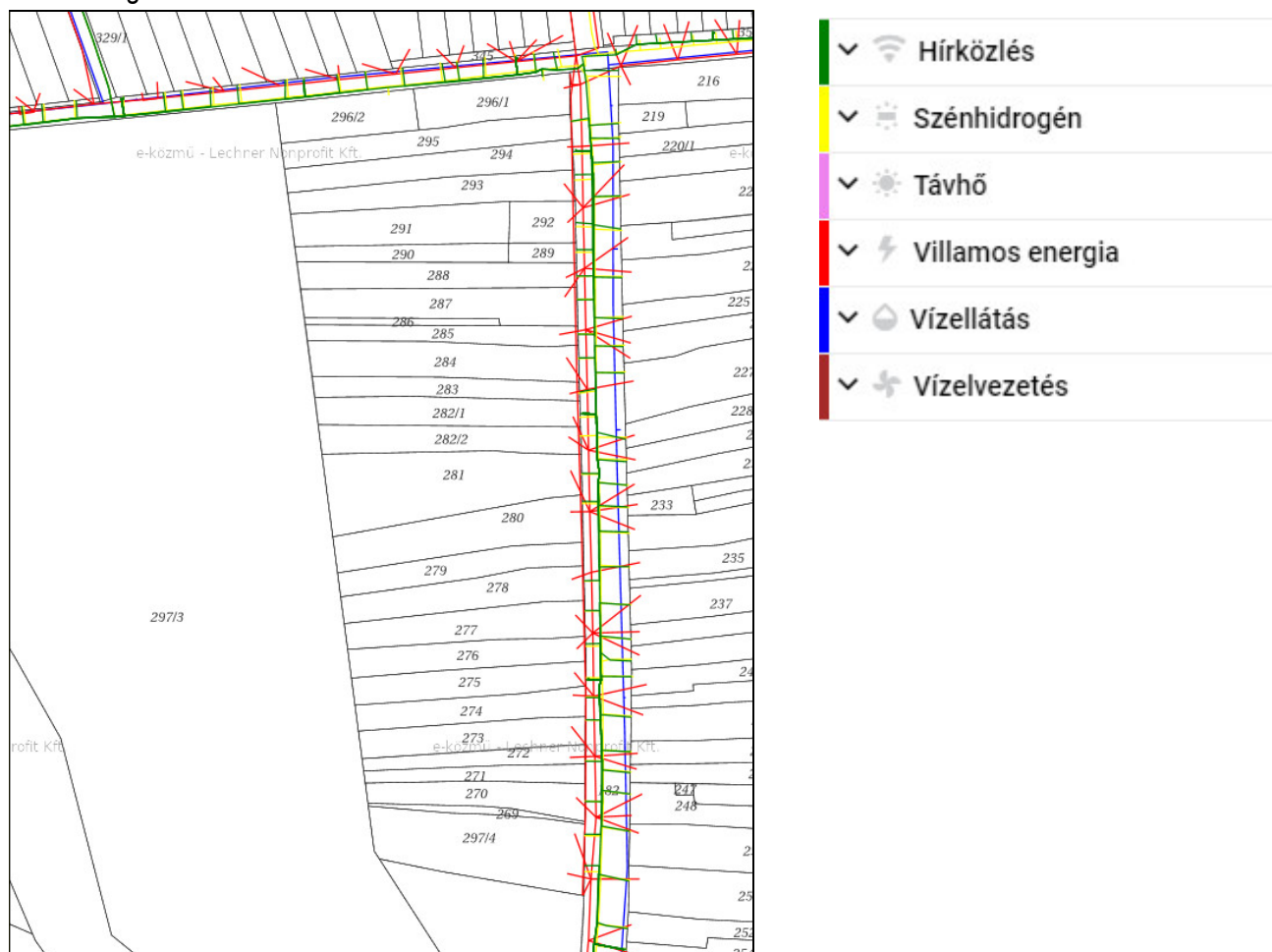
1. 269 és 297/4 hrsz-ú ingatlanok érintésével kiszabályozott 6 méter szélességű, nem megvalósult, elépített gyalogút törlése.

6.1.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

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

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

A tervezési területen minden közmű rendelkezésre áll. Az alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges.



Közművek. Forrás: E-közmű

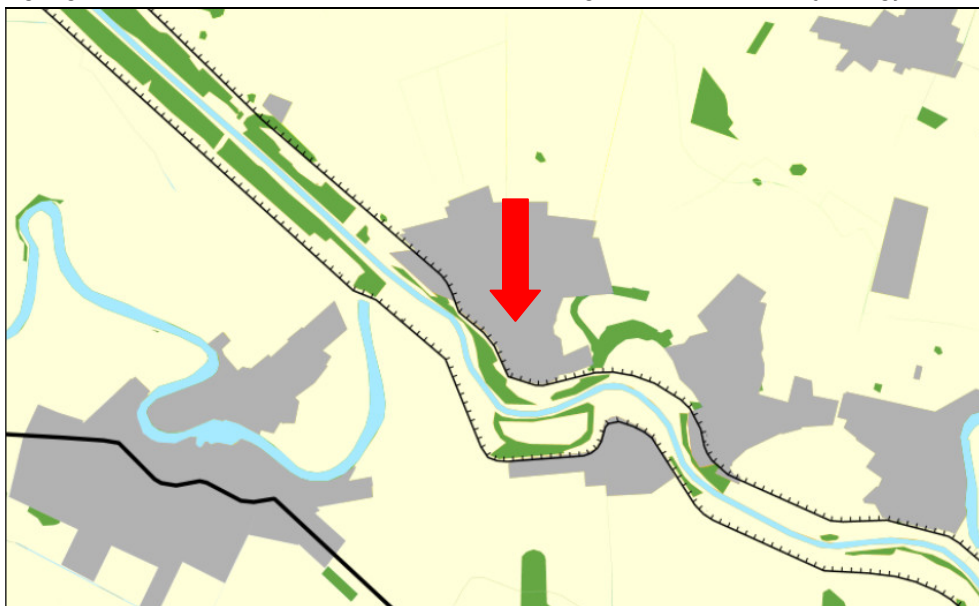
7. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről és
- a 5/2020. (VI.26.) számú önkormányzati rendelet Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési tervéről (MTrT).

7.1. Az országos területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat az Ország Szerkezeti Terve, jelmagyarázattal:



Vízi létesítmények

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

Hulladékgazdálkodási létesítmények

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

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

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

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

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

Módosítással érintett terület települési térségben található.

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. A 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülése nem szükséges igazolni.

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

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






7.2. A megyei területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:

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








JELMAGYARÁZAT















Térségi területfelhasználási kategóriák




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

Műszaki infrastruktúra elemei









Országos jelentőségű
műszaki infrastruktúra-hálózatok
és egyedi építmények














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


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


-  Országos jelentőségű csatorna - meglévő
-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő
-  Veszélyeshulladék-égető mű - meglévő

Térségi jelentőségű
műszaki infrastruktúra-hálózat
és egyedi építmények


-  Térségi szerepű összekötő út - meglévő
-  Térségi szerepű összekötő út - tervezett
-  Egyéb mellékút - meglévő
-  Egyéb mellékút - tervezett
-  Országos vasúti mellékvonal - meglévő
-  Országos vasúti mellékvonal - tervezett
-  Térségi repülőtér - meglévő
-  Térségi kerékpárútvonal - tervezett

-  Térségi kikötő - meglévő
-  Térségi kikötő - tervezett
-  Kompátkelőhely - meglévő
-  Kompátkelőhely - tervezett
-  Térségi logisztikai központ - meglévő
-  5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - meglévő
-  5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett
-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő
-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett
-  Földgázelosztó vezeték - meglévő
-  Földgázelosztó vezeték - tervezett
-  Térségi hulladékkezelők - meglévő
-  Térségi csatorna

 1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő


 1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett

Alaptérképi elemek

 Egyéb burkolt út


 Településhatár

 Megyehatárok

 Országhatár

Tájékoztató elemek

 Erdőtelepítésre javasolt terület

 Településközi összekötő utak - tervezett

A módosítással érintett terület települési térségben található.

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

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

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

Ökológiai hálózat ökológiai folyosó:

Tervezési területet nem érinti. Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

Kiváló termőhelyadottságú szántó:

Tervezési területet nem érinti.

Tájképvédelmi terület övezete:

Tervezési területet nem érinti.

Vízminőség-védelmi terület övezete:

Tervezési területet érinti.

A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

A szennyvíz zárt közmű hálózatba kerül bevezetésre.

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

Egyedi szabályok megállapítása nem vált szükségessé.

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

Bánya nem kerül kijelölésre.

Nagyvízi meder és a VTT tározók övezete:

Tervezési területet nem érinti.

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

A Város településrendezési eszközeinek

- Az Étv. 7. § (3) b) értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

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

9. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat nem szükséges.

Étv 8. § (2a) szerint:

Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési terv készítése vagy módosítása esetén - ide nem értve, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület - az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési terv tervzetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.

A módosítás szabályozási vonal változása miatt történik (út szabályozás részleges felülvizsgálata) ezért az országos főépítész nyilatkozatát nem kell beszerezni.

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

10.1. A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

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

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója:

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

Jelmagyarázat:

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

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
1. sz. módosítás	A fejlesztés a jelenlegihez képest rendezettebb

	<p>beépítést tesz lehetővé. A helyi társadalomra, mind a gazdasági szereplőkre pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló beruházás valósulhat meg. Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.</p>
--	---

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

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

Cégénydányád 297/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa ingatlanján beruházást szeretne végrehajtani. Az „Adj Isten Szatmárban” Civil szervezet az ingatlanon szatmári gasztroportát kíván létrehozni a telken található 2 db főépület átépítésével. A hatályos szabályozási terv szerint a 297/4 hrsz-ú ingatlan északi telekhatárán álló épületet szabályozási vonal metszi, mely így megakadályozza az épület átépítését. A szomszédos 269 hrsz-ú ingatlan, ami méretei miatt önállóan nem beépíthető a hatályos szabályozási terv szerint 6 méter szélességben Köu-8 gyalogútként került kiszabályozásra ez kerül törlésre.

A terv, illetve a program célja:

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

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

A fejlesztési célok elérése érdekében a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges, az 5.2. pontban részletezettek szerint. A módosítások az eredeti terv célját érdemben nem változtatják meg. A beruházás egyébként a hatályos helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben még nem szerepelhetett, hiszen azok az EU előző 2007-2014-es programozási-pénzügyi időszakhoz készültek. A HÉSZ módosításával a jelenlegi Programozási időszak fejlesztéseinek lehívását teszi lehetővé.

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

1. a terv, illetve program milyen mértékben

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

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

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

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

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

Nem jelentős.

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

Nem vonatkozik.

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

Nem releváns.

2. A várható környezeti hatások

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

Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

Nem várható egymással összeadódó, felerősítő hatások.

c) az országhatáron áttérjednek;

Az országhatáron áttérjedő hatással nem kell számolni.

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

Emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni.

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

Területi kiterjedés a lehatárolt tömbökre terjed ki.

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

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

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

A tervezett módosításoknak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása nem várható.

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

Ilyen hatás nem várható.

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

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

Nem különlegesek.

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

Nincs. Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.

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

Intenzitás növekedés nem várható.

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

10.3. Tematika

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

Tematika

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

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

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

1.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

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

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

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

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

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

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

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

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

1.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

1.8. A 1.1–1.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

11. ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, településgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások, stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve.

Az egyes módosítások e követelményekkel való érintettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

Étv. 7 § szerinti fenntarthatósági követelmények		Módosítások jele	
		1.sz	
(2) bek. A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni			
a)	a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,	0	
b)	a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire	0	
c)	a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,	0	
d)	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,	0	
e)	a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,	1	
f)	a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,	0	
g)	az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,	0	
h)	a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,	0	
i)	a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait	0	
j)	a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,	0	
k)	a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,	1	

l)	az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,	0	
m)	a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,	0	
n)	az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,	0	
o)	az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint	1	
p)	a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.	0	

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a)	a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,	0	
b)	újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,	0	
c)	a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,	0	
d)	a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben ²⁵ meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,	0	
e)	a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.	0	

jelma gy ar az at:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható

Az érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése az egyes módosítási pontoknál.

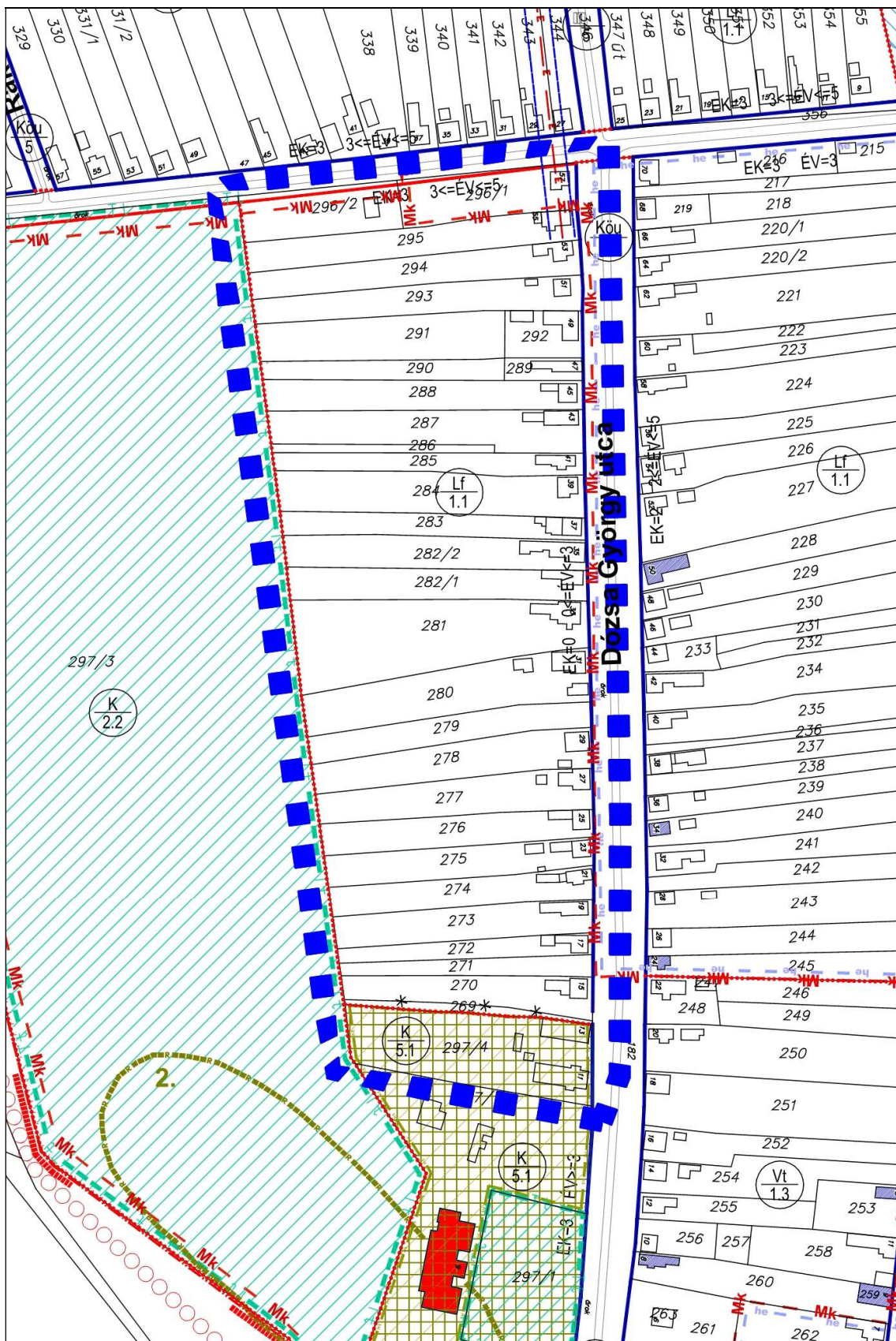
A beruházás érdekében történő módosítás igazodik az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználásának követelményéhez, mivel a már meglévő, kiépített hálózatokat kívánja továbbra is igénybe venni. A valós igényekhez igazodó fejlesztések megvalósítása kapcsán a gazdaság fejlődhet és a foglalkoztatottságra is pozitív a hatása.

Előzőek alapján a településrendezés figyelembe vette:

- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit,
- infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását,
- a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást.

12. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV

Hatályos HÉSZ az övezetet és előírásait tartalmazza, ezért a HÉSZ normaszöveg módosítása nem szükséges.



Forrás: Saját szerkesztés

JELMAGYARÁZAT													
HATÁRVONALAK													
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA												
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR												
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR												
	MEGSZŰNŐ BELTERÜLETI HATÁR												
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK													
	ÉRVENYES SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁRA												
	MEGLÉVŐ / TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL												
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET/ÖVEZETI HATÁR												
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET												
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET												
	MŰEMLEK												
	MŰEMLEK TELKE												
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA												
	BŐLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG												
	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA												
	HELYI JELENTŐSÉGŰ TERM.VÉD. TER. HATÁRA												
	REKULTIVÁLANDÓ TERÜLET HATÁRA												
	BELVÉZESZÉLYES TERÜLET												
	VEDŐTAVOLTSÁG												
	TERVEZETT KERÉKPÁRÚT												
	EK = ELŐKÉRTEK, EV = ÉPÍTÉSI VONAL												
SZABÁLYOZÁS													
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ BEN FOGLALTAK SZERINT													
<table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2a,2b</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> </table>	1	3	4	2a,2b	5	6	SZABÁLYOZÁSI JEL						
1	3	4											
2a,2b	5	6											
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS												
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET												
Lkc	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET												
Gp	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET												
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET												
Kou	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET												
Má	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET												
E	ERDŐTERÜLET												
V	VÍZGAZDALKODÁSI TERÜLET												
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS												
2b	ÉPÍTÉSI ÖVEZET/ÖVEZET AZONOSÍTÓ JEL												
3	ÉPÍTÉSI TELEK BEEPÍTÉSI MÓDJA												
4	AZ ÉPÍTÉSI TELEK LEGNAGYOBB BEEPÍTETTSÉGE (%)												
5	ÉPÍTÉSI TELEK ÉPÍTMÉNYENEK LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNYMAGJA(m)												
6	ÉPÍTÉSI TELEK LEGKISEBB TERÜLETE (m ²)												
BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK													
<table border="1"> <tr> <td>Lf</td> <td>Ö</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>1.1</td> <td>4,5</td> <td>1200</td> </tr> </table>	Lf	Ö	20	1.1	4,5	1200	<table border="1"> <tr> <td>Lf</td> <td>Ö</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>1.2</td> <td>4,5</td> <td>800</td> </tr> </table>	Lf	Ö	25	1.2	4,5	800
Lf	Ö	20											
1.1	4,5	1200											
Lf	Ö	25											
1.2	4,5	800											
<table border="1"> <tr> <td>Gp</td> <td>SZ</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>1.1</td> <td>7,5</td> <td>6000</td> </tr> </table>	Gp	SZ	30	1.1	7,5	6000	<table border="1"> <tr> <td>K</td> <td>SZ</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>1.1</td> <td>7,5</td> <td>6000</td> </tr> </table>	K	SZ	10	1.1	7,5	6000
Gp	SZ	30											
1.1	7,5	6000											
K	SZ	10											
1.1	7,5	6000											
<table border="1"> <tr> <td>K</td> <td>SZ</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2.1</td> <td>7,5</td> <td>10000</td> </tr> </table>	K	SZ	20	2.1	7,5	10000	<table border="1"> <tr> <td>K</td> <td>Ö</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2.2</td> <td>4,5</td> <td>750000</td> </tr> </table>	K	Ö	20	2.2	4,5	750000
K	SZ	20											
2.1	7,5	10000											
K	Ö	20											
2.2	4,5	750000											
<table border="1"> <tr> <td>K</td> <td>SZ</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>3.1</td> <td>7,5</td> <td>5600</td> </tr> </table>	K	SZ	30	3.1	7,5	5600	<table border="1"> <tr> <td>K</td> <td>SZ</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td>7,5</td> <td>2500</td> </tr> </table>	K	SZ	30	4.1	7,5	2500
K	SZ	30											
3.1	7,5	5600											
K	SZ	30											
4.1	7,5	2500											
<table border="1"> <tr> <td>K</td> <td>SZ</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>5.1</td> <td>7,5</td> <td>20000</td> </tr> </table>	K	SZ	30	5.1	7,5	20000							
K	SZ	30											
5.1	7,5	20000											
BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK													
<table border="1"> <tr> <td>Kou</td> <td>3</td> <td>KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ORSZ. MELLÉKÜT. TEL. FŐÚT</td> </tr> </table>	Kou	3	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ORSZ. MELLÉKÜT. TEL. FŐÚT	<table border="1"> <tr> <td>Kou</td> <td>5</td> <td>KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KISZÖLGAÓÚT</td> </tr> </table>	Kou	5	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KISZÖLGAÓÚT						
Kou	3	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ORSZ. MELLÉKÜT. TEL. FŐÚT											
Kou	5	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KISZÖLGAÓÚT											
<table border="1"> <tr> <td>Kou</td> <td>6</td> <td>KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KIEMELT KÜLTÉR. KISZÖLGAÓÚT</td> </tr> </table>	Kou	6	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KIEMELT KÜLTÉR. KISZÖLGAÓÚT	<table border="1"> <tr> <td>Kou</td> <td>7</td> <td>KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KERÉKPÁRÚT</td> </tr> </table>	Kou	7	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KERÉKPÁRÚT						
Kou	6	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KIEMELT KÜLTÉR. KISZÖLGAÓÚT											
Kou	7	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KERÉKPÁRÚT											
<table border="1"> <tr> <td>Kou</td> <td>8</td> <td>KÖZLEKEDÉSI TERÜLET GYALOGÚT</td> </tr> </table>	Kou	8	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET GYALOGÚT	<table border="1"> <tr> <td>Kou</td> <td>V</td> <td>KÖZLEKEDÉSI TERÜLET VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT</td> </tr> </table>	Kou	V	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT						
Kou	8	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET GYALOGÚT											
Kou	V	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT											
<table border="1"> <tr> <td>Ev</td> <td>1.1</td> <td>ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS VÉDERDŐ</td> </tr> </table>	Ev	1.1	ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS VÉDERDŐ	<table border="1"> <tr> <td>Eg</td> <td>1.1</td> <td>ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI ERDŐ</td> </tr> </table>	Eg	1.1	ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI ERDŐ						
Ev	1.1	ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS VÉDERDŐ											
Eg	1.1	ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI ERDŐ											
<table border="1"> <tr> <td>Má</td> <td>1.1</td> <td>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET SZÁNTÓ</td> </tr> </table>	Má	1.1	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET SZÁNTÓ	<table border="1"> <tr> <td>Má</td> <td>1.2</td> <td>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET GYEP</td> </tr> </table>	Má	1.2	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET GYEP						
Má	1.1	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET SZÁNTÓ											
Má	1.2	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET GYEP											
<table border="1"> <tr> <td>Má</td> <td>1.3</td> <td>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET GYOMOLCSÓS</td> </tr> </table>	Má	1.3	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET GYOMOLCSÓS	<table border="1"> <tr> <td>Má</td> <td>1.4</td> <td>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET NÁDAS (NEM BEEPÍTHETŐ)</td> </tr> </table>	Má	1.4	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET NÁDAS (NEM BEEPÍTHETŐ)						
Má	1.3	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET GYOMOLCSÓS											
Má	1.4	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET NÁDAS (NEM BEEPÍTHETŐ)											
<table border="1"> <tr> <td>V</td> <td>1</td> <td>VÍZGAZDALKODÁSI TERÜLET ELŐVÍZ. MEDRE ÉS PARTJA</td> </tr> </table>	V	1	VÍZGAZDALKODÁSI TERÜLET ELŐVÍZ. MEDRE ÉS PARTJA	<table border="1"> <tr> <td>V</td> <td>2</td> <td>KÖZÉLŐ NYÍLT CATORNAK MEDRE ÉS PARTJA</td> </tr> </table>	V	2	KÖZÉLŐ NYÍLT CATORNAK MEDRE ÉS PARTJA						
V	1	VÍZGAZDALKODÁSI TERÜLET ELŐVÍZ. MEDRE ÉS PARTJA											
V	2	KÖZÉLŐ NYÍLT CATORNAK MEDRE ÉS PARTJA											
<table border="1"> <tr> <td>V</td> <td>3</td> <td>ÁLLÓVÍZES MEDRE ÉS PARTJA</td> </tr> </table>	V	3	ÁLLÓVÍZES MEDRE ÉS PARTJA	<table border="1"> <tr> <td>V</td> <td>4</td> <td>TÖLTÉS</td> </tr> </table>	V	4	TÖLTÉS						
V	3	ÁLLÓVÍZES MEDRE ÉS PARTJA											
V	4	TÖLTÉS											
<table border="1"> <tr> <td>V</td> <td>5</td> <td>VÍZMŰ TERÜLETEK, VÍZTORONY</td> </tr> </table>	V	5	VÍZMŰ TERÜLETEK, VÍZTORONY	<table border="1"> <tr> <td>V</td> <td>ÁRTERI SZÁNTÓ NEM BEEPÍTHETŐ</td> </tr> </table>	V	ÁRTERI SZÁNTÓ NEM BEEPÍTHETŐ							
V	5	VÍZMŰ TERÜLETEK, VÍZTORONY											
V	ÁRTERI SZÁNTÓ NEM BEEPÍTHETŐ												
<table border="1"> <tr> <td>V</td> <td>ÁRTERI GYEP NEM BEEPÍTHETŐ</td> </tr> </table>	V	ÁRTERI GYEP NEM BEEPÍTHETŐ	<table border="1"> <tr> <td>V</td> <td>ÁRTERI VÉDERDŐ NEM BEEPÍTHETŐ</td> </tr> </table>	V	ÁRTERI VÉDERDŐ NEM BEEPÍTHETŐ								
V	ÁRTERI GYEP NEM BEEPÍTHETŐ												
V	ÁRTERI VÉDERDŐ NEM BEEPÍTHETŐ												
<table border="1"> <tr> <td>V</td> <td>ÉRSEKFORGALMI ÉS SZABADÓCÉNTRUM NEM BEEPÍTHETŐ</td> </tr> </table>	V	ÉRSEKFORGALMI ÉS SZABADÓCÉNTRUM NEM BEEPÍTHETŐ	<table border="1"> <tr> <td>EV.1</td> <td>1</td> <td>NEM BEEPÍTHETŐ</td> </tr> </table>	EV.1	1	NEM BEEPÍTHETŐ							
V	ÉRSEKFORGALMI ÉS SZABADÓCÉNTRUM NEM BEEPÍTHETŐ												
EV.1	1	NEM BEEPÍTHETŐ											
<table border="1"> <tr> <td>V</td> <td>K</td> <td>NEM BEEPÍTHETŐ</td> </tr> </table>	V	K	NEM BEEPÍTHETŐ										
V	K	NEM BEEPÍTHETŐ											
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA												
	TELEHTÁR MEGSZŰNTETŐ JEL-JAVASOLT												

Szabályozási terv jelmagyarázata. Forrás: Saját szerkesztés

13. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

13.1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

HÉSZ rendelet tervezet

(Jóváhagyandó munkarész)

CÉGÉNYDÁNYÁD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

..... / 2023. Önk. rendelete

Cégénydányád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló

8/2006. (V.31.) sz. rendelete módosításáról

- Cégénydányád Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) - 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró:

- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium

- Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I.

továbbá

a Korm. rendelet 29. § a) pontjában a partnerségi egyeztetésben meghatározottak szerint a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével,

és

a Korm. rendelet 42. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal véleményének kikérésével Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2006. (V.31.) sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

E rendelet 1. sz. melléklete - „T-3.” jelű (dátum: 2023. 03 hó) belterület szabályozási terv.

2. §

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépés napján folyamatba lévő ügyekben is kell alkalmazni.
- (3) Ez a rendelet 2023. március ... napján hatályát veszti.

Cégénydányád, 2023. március nap

Kelemen Róbert
polgármester

Szigetiné Tóth Gyöngyi
jegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a/2023. (... ..) önk. rendeletet, mely Cégénydányád Község helyi építési szabályzatáról szóló többször módosított 8/2006. (V.31.) sz. önk. rendelet módosításáról szól 2023. hó napján kihirdetem.

Cégénydányád, 2023. február nap

Szigetiné Tóth Gyöngyi
jegyző

1. sz. melléklet (dátum: 2023.02. hó)

Belterület szabályozási terv

(tervezet)

Cégénydányád község
Településrendezési Terve
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:4000

JELMAGYARÁZAT

HATÁRVONALAK

- IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR

szabályozási elemek

- ERVÉNYES SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁRA
- MEGLÉVŐ / TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZETI HATÁR
- HELYI ÉRTÉKVEDELMI TERÜLET
- MŰEMLEKI KÖRNYEZET
- MŰEMLEK
- MŰEMLEK TELKE
- RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG
- TERMSZETI TERÜLET HATÁRA
- HELYI JELENTŐSÉGŰ TERM.VÉD. TER. HATÁRA
- REKULTIVÁLANDÓ TERÜLET HATÁRA
- BELVIVÁZALYOS TERÜLET
- VEDŐTÁVOLSÁG
- TERVEZETT KERÉKPÁRÚT
- EK = ELŐKERTEK, EV = ÉPÍTÉSI VONAL

Szabályozási szélességek a ház-ben foglaltak szerint

1	3	4	
2a,2b	5	6	Szabályozási jel

Szabályozás

Szabályozási szélességek a ház-ben foglaltak szerint

1	3	4	
2a,2b	5	6	Szabályozási jel

TERÜLETTELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS

Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
Gip	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET
Kou	KÖZLEKÉSESI TERÜLET
Má	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
E	ERDŐTERÜLET
V	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

2a FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS

2b ÉPÍTÉSI ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL

3 ÉPÍTÉSI TELEK BEEPÍTÉSI MÓDJA

4 AZ ÉPÍTÉSI TELEK LEGNAGYOBB BEEPÍTETTSÉGE (%)

5 ÉPÍTÉSI TELEK ÉPÍTMÉNYÉNEK LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNYMAGJA(m)

6 ÉPÍTÉSI TELEK LEGKISEBB TERÜLETE (m2)

BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lf	O	20	Lf	O	25
1.1	4,5	1200	1.2	4,5	800
			Lke	SZ	25
			2.1	7,5	5000
Gip	SZ	30	K	SZ	10
1.1	7,5	5000	1.1	7,5	5000
K	SZ	20	K	O	20
2.1	7,5	10000	2.2	4,5	750000
K	SZ	30	K	SZ	30
3.1	7,5	5800	4.1	7,5	2500
K	SZ	30			
5.1	7,5	20000			

BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Kou	3	KÖZLEKÉSESI TERÜLET ORSZ. MELLEKÜT. TEL. FŐÚT	Kou	5	KÖZLEKÉSESI TERÜLET KISZÖLŐGÁLÓÚT
Kou	6	KÖZLEKÉSESI TERÜLET KIEMELT KÜLTÉR. KISZÖLŐGÁLÓÚT	Kou	7	KÖZLEKÉSESI TERÜLET KERÉKPÁRÚT
Kou	8	KÖZLEKÉSESI TERÜLET GYALOGÚT	Kou	V	KÖZLEKÉSESI TERÜLET VEGETÁCIÓS HASZNÁLATÚ ÚT
Ev	T.1	ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS VÉDERDŐ	Eg	1.1	ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI ERDŐ
Má	1.1	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET SZÁNTÓ	Má	1.2	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET GYEP
Má	1.3	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET GYÜMÖLCSÖS	Má	1.4	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET NÁDAS (NEM BEEPÍTHETŐ)
V	1	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÉLŐVÍZ. MEDRE ÉS PARTJA	V	2	KÖZELÜ NYÍLT CATORNÁK MEDRE ÉS PARTJA
V	3	ÁLLÓVÍZES MEDRE ÉS PARTJA	V	4	TÖLTÉS
V	5	VÍZMŰ TERÜLETEK, VÍZTORONY	V	Á	ÁRTÉRI SZÁNTÓ NEM BEEPÍTHETŐ
			V	MÁ1.1	ÁRTÉRI VÉDERDŐ NEM BEEPÍTHETŐ
			V	EV1.1	ÁRTÉRI VÉDERDŐ NEM BEEPÍTHETŐ
			V		BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET
			V		BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

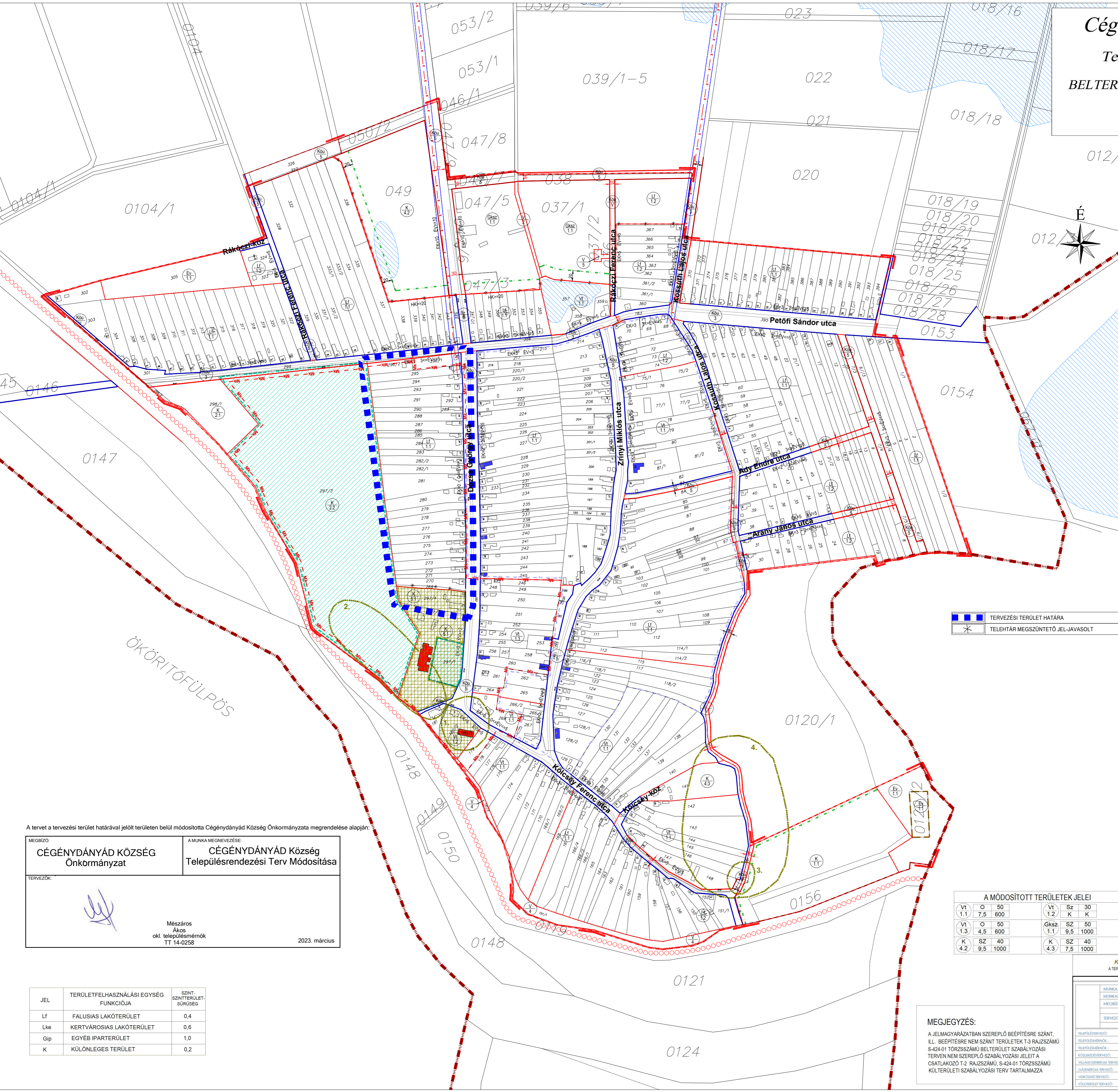
A MÓDOSÍTOTT TERÜLETEK JELEI

Vt	O	50	Sz	30	
1.1	7,5	600	K	K	30
Vt	O	50	Gksz	SZ	50
1.3	4,5	600	1.1	9,5	1000
K	SZ	40	K	SZ	40
4.2	9,5	1000	4.3	7,5	1000

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSAVAL!
 A TERV ERVÉNYESÉGI HATÁRA MEGEZEDIK A MEGLÉVŐ TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁRVONALLAL.

MUNKÁK:	CÉGÉNYDÁNYÁD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
MUNKÁKÉSZ:	BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV		
MEGJELŐ:	CÉGÉNYDÁNYÁD POLGÁRMESTERI HIVATALA		
TERVEZŐ:	4732. CÉGÉNYDÁNYÁD, DOCSA GY. ÚT 2. LA-URBE ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.		
TERVEZŐ:	3525 MISKOLC, PATAK U. 10. SZ.		
TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	LAJTHOR ÉVA 31-65-0079	RAJZSZÁM:	T = 3
TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	SAJÓKÉK GYÖRGEK LÁSZLÓ 31-65-0460	TERVEZÉSI JEL:	S-424-01
TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	DR. PÉTERSI ZSÓZSEK CSABÁ 31-65-0460	HIBERÁJEL:	TRT
KÖZLEKÉSESTERVEZŐ:	SÁRNÉK FERENC 31-64-155095	HIBERÁJEL:	MPI14000
VEGETÁCIÓTERVEZŐ:	POSIH GYÖRGY 31-64-155095	DATUM:	2015.09.30
SZÁMTERVEZŐ:	SÁRNÉK FERENC 31-64-155095	OSZTÁLY:	3015.09.30
SZÁMTERVEZŐ:	SÁRNÉK FERENC 31-64-155095	OSZTÁLY:	3015.09.30
SZÁMTERVEZŐ:	SÁRNÉK FERENC 31-64-155095	OSZTÁLY:	3015.09.30
SZÁMTERVEZŐ:	SÁRNÉK FERENC 31-64-155095	OSZTÁLY:	3015.09.30

MEGJEGYZÉS:
 A JELMAGYARÁZATBAN SZEREPLŐ BEEPÍTÉSRE SZÁNT, ILL. BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK T-3 RAJZSZÁMÚ S-424-01 TÖRZSSZÁMÚ BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVEN NEM SZEREPLŐ SZABÁLYOZÁSI JELETT A CSATLAKOZÓ T-2 RAJZSZÁMÚ S-424-01 TÖRZSSZÁMÚ KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV TARTALMAZZA



A tervet a tervezési terület határával jelölt területen belül módosította Cégénydányád Község Önkormányzata megrendelése alapján.

MÉGJELŐ:	A MUNKA MEGNEVEZÉSE:
CÉGÉNYDÁNYÁD KÖZSÉG Önkormányzat	CÉGÉNYDÁNYÁD Község Településrendezési Terv Módosítása
TERVEZŐK:	
Mészáros Ákos okl. településmérnök TT 14-0258	2023. március

JEL	TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSÉG FUNKCIÓJA	SZINT-SZINTTERÜLET-SŰRŰSÉG
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET	0,4
Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	0,6
Gip	EGYÉB IPARTERÜLET	1,0
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET	0,2

14. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

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

I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

a) Társadalmi hatások

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

Az önkormányzat célja a helyi sajátosságok és adottságok figyelembevételével valós fejlesztési igényeken alapuló, a fejlesztési céljaihoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. A telephely településen történő megtartása elősegítheti a fiatal korosztály helyben maradását, továbbá a közlekedési kényszer csökkentését.

b) Gazdasági hatások

Gazdaság fejlődhet, mely a foglalkoztatásra is kedvezően hat. A foglalkoztatás kis mértékű javulását eredményezheti.

c) Költségvetési hatások

A módosítások megvalósítása magán- és pályázati forrásból történik.

I.2. Környezeti és egészségügyi következményei

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

Táj és természeti környezet:

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

Épített környezet:

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

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

I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás az eddigi adminisztratív terheket nem befolyásolja.

II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei

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

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

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

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

15. JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA

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

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

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

1. § Az előírás új belterületi szabályozási tervet vezet be.

2. §: Záró rendelkezés

16. MELLÉKLETEK

16.1. Tulajdoni lapok

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 4901 Fehérgyarmat Tömöttvár u. 14-16.				
Ingatlan leíró adatai 2023.03.03				
CÉGÉNYDÁNYÁD Belterület 297/4 helyrajzi szám			Szektor: 37 Térképszelvény:	
4732 CÉGÉNYDÁNYÁD Dózsa György utca 11-13. "felülvizsgálat alatt"				
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett gyermekotthon	0	4874	0.00	

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 4901 Fehérgyarmat Tömöttvár u. 14-16.				
Ingatlan leíró adatai 2023.03.03				
CÉGÉNYDÁNYÁD Belterület 269 helyrajzi szám			Szektor: 16 Térképszelvény:	
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	334	0.00	

