



Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához

Előzetes
tájékoztatói
dokumentáció



„Módosítások I.-
2020”

Tervező:

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

2020.

Külzetlap

Kisvárdai Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Előzetes tájékoztatási dokumentáció

„Módosítások I. - 2020”

Település tervező/ Építész vezető tervező



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

Település tervező / projektvezető:




.....
Labbancz András
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



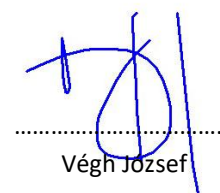
.....
Ugochukwu Georgina

Szerkesztő:



.....
Barkaszi Richard

Ügyvezető igazgató:



.....
Végh József

Kisvárdai Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Előzetes tájékoztatási dokumentáció

„Módosítások I. - 2020”

Tartalomjegyzék

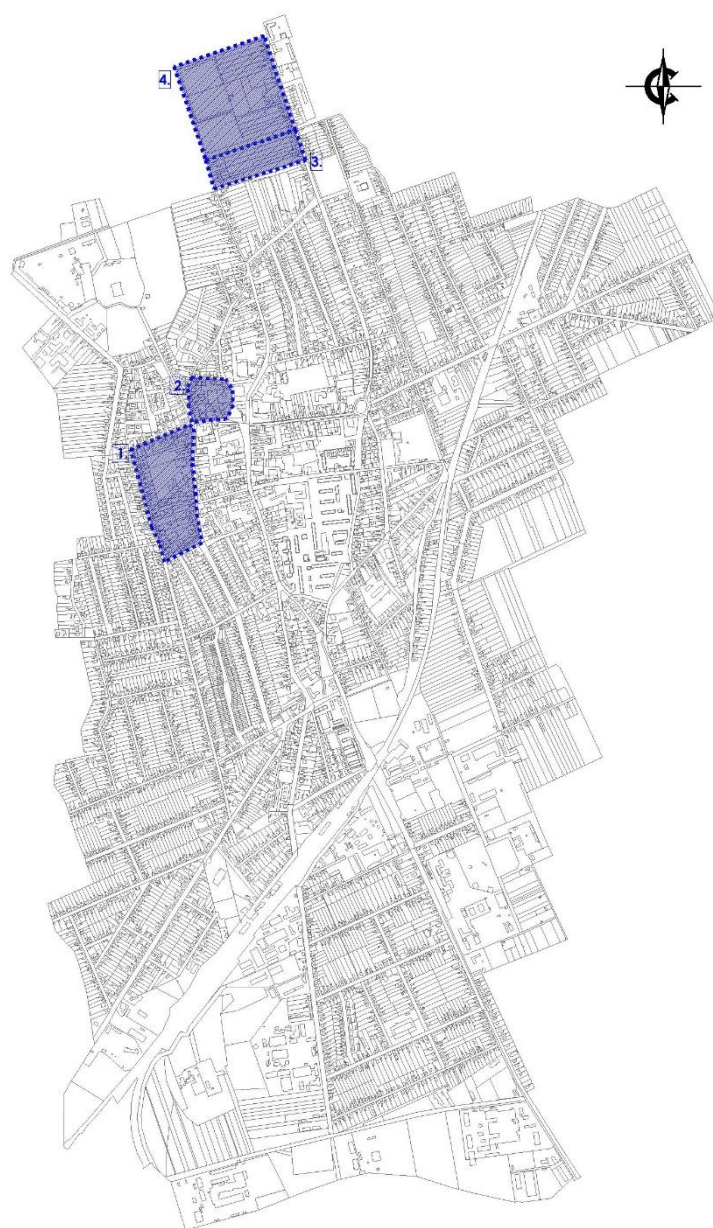
1.	Előzmények	4
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2.	Átnézeti térkép	4
1.3.	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	5
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	15
3.	Határozat	19

1. Előzmények

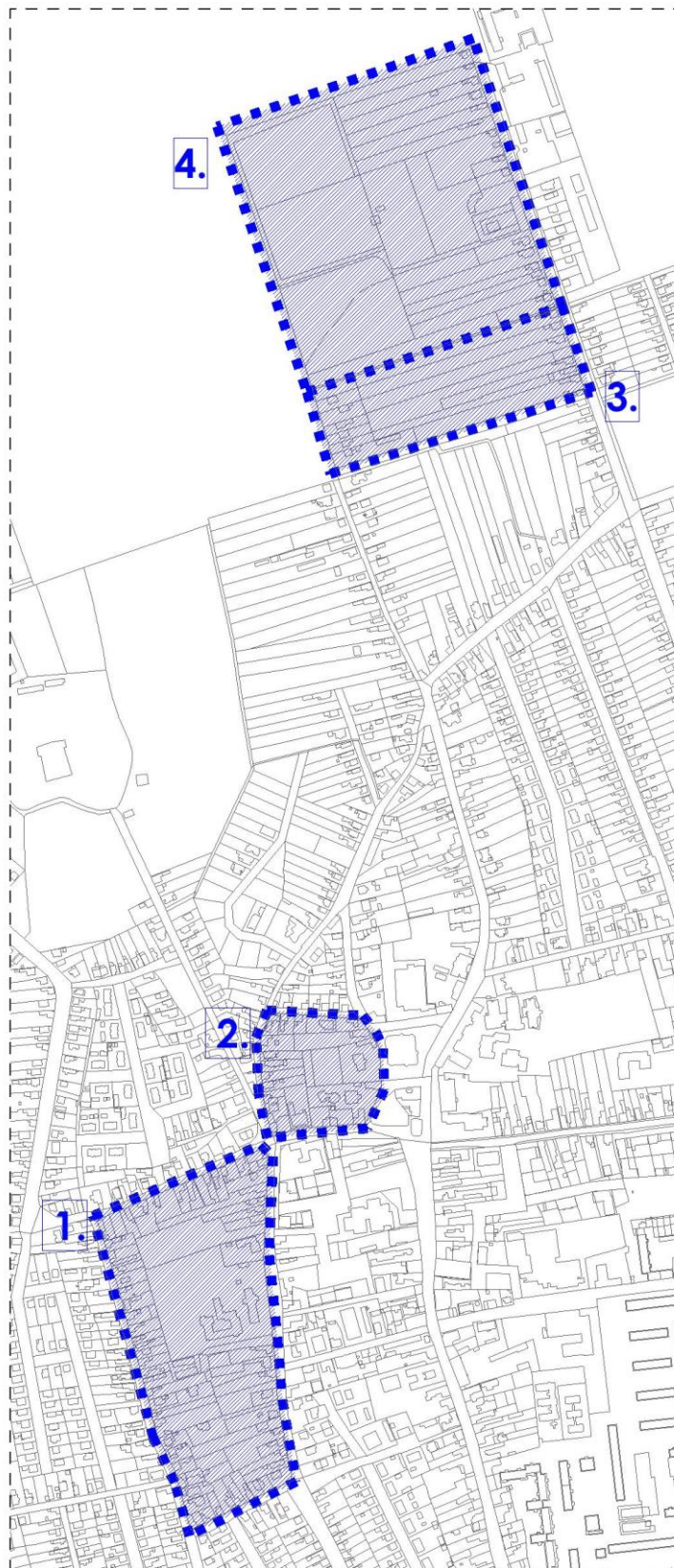
1.1. A területre jelenleg a következő koncepció és településrendezési eszközök vannak hatályban

- 273/2011 (XI. 30.) számú határozat, Kisvárdai Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 27/2011. (XI. 30.) rendelet, Kisvárdai Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

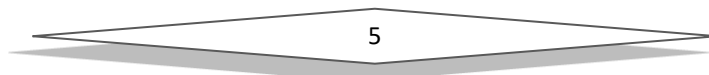
1.2. Átnézeti térkép



Átnézeti térkép (kivágat)



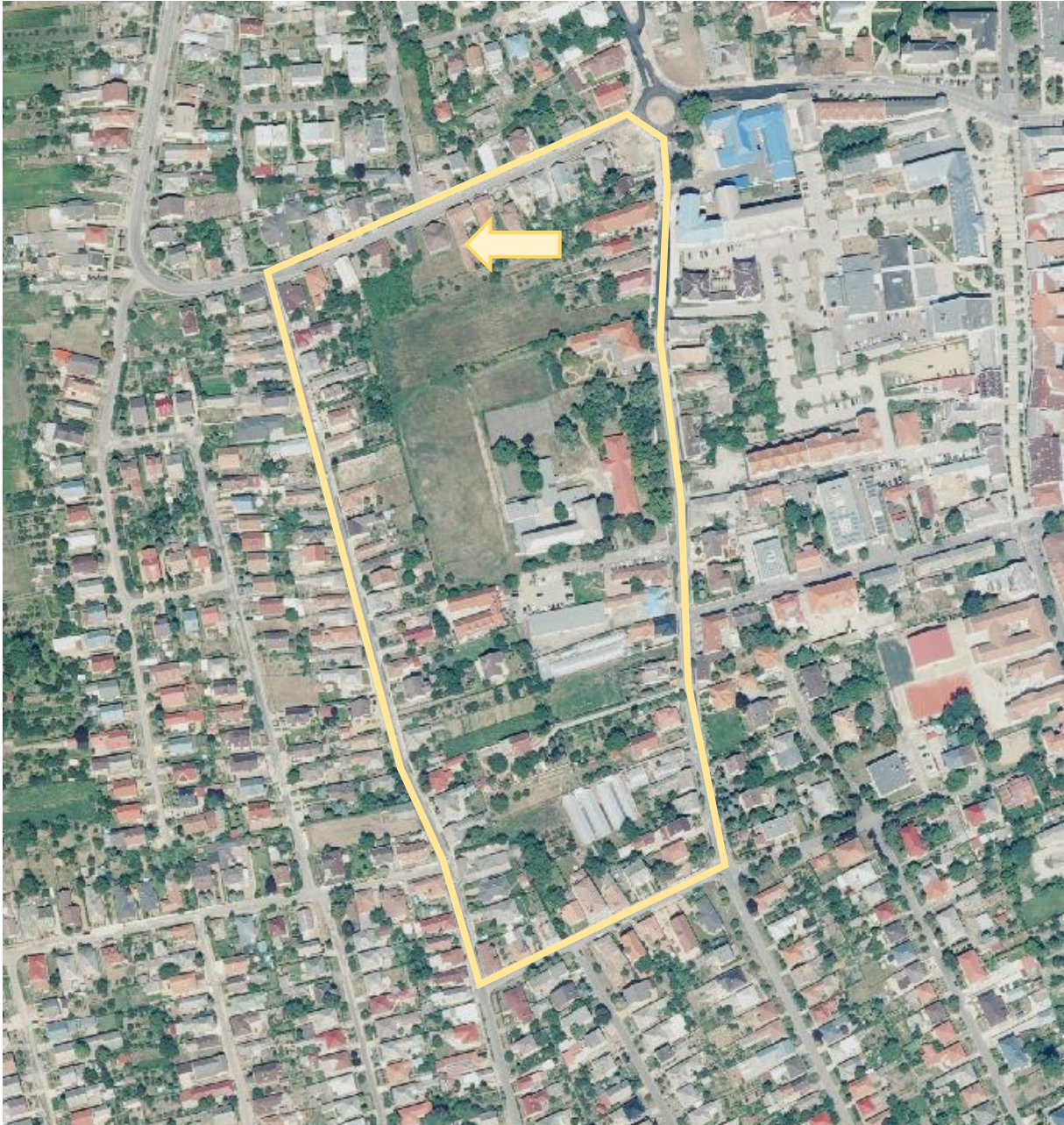
(Forrás: Saját szerkesztés)



1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

Belterületen, a Bajcsy-Zs. u – Várady I. u. – Krucsay M. u. – Labanc utcák által határolt tömb.



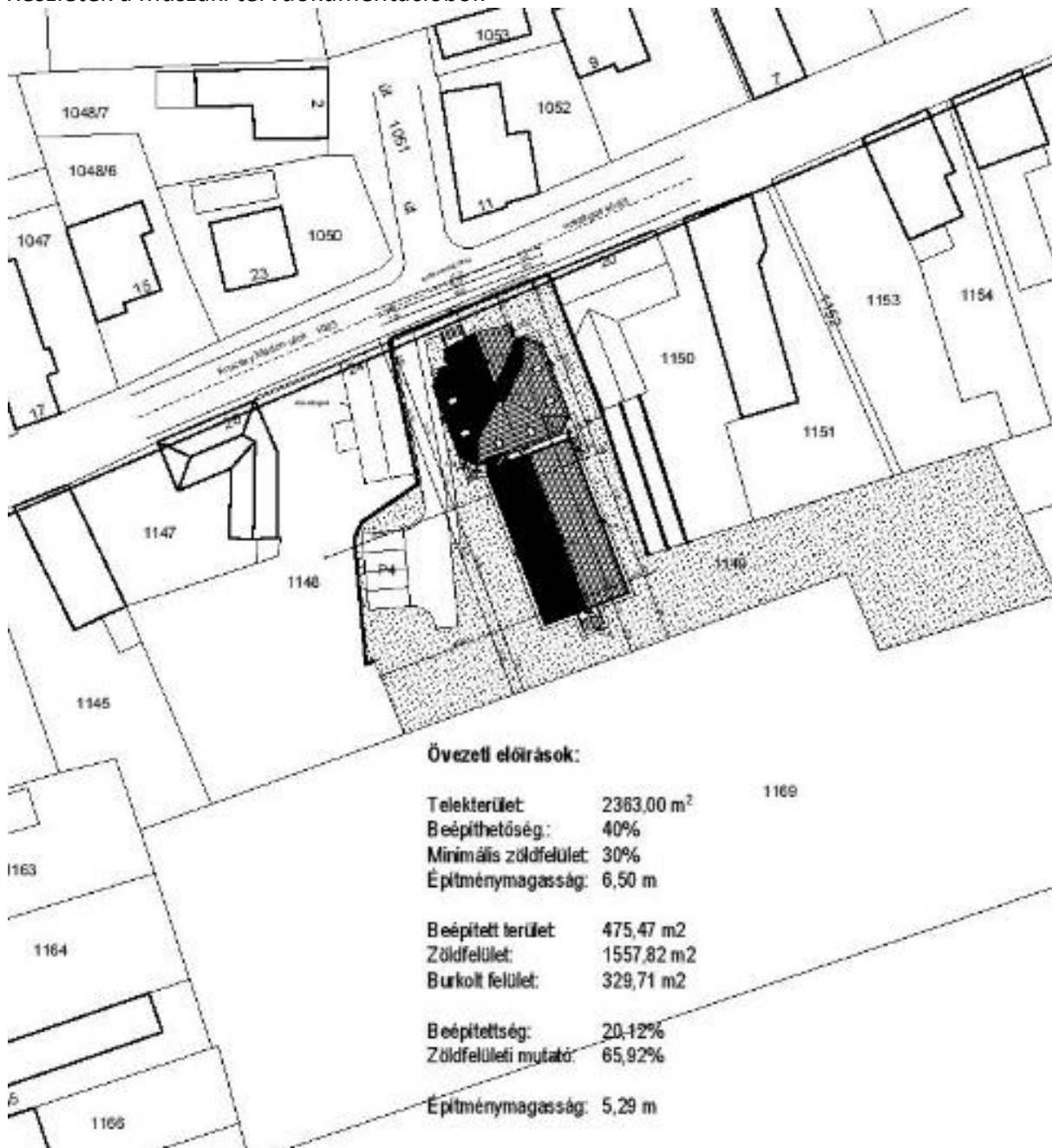
(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A telektömb északi részén, az 1149 hrsz.-ú ingatlanon megvalósítandó sport célú fejlesztés („Küzdősportok háza”).

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

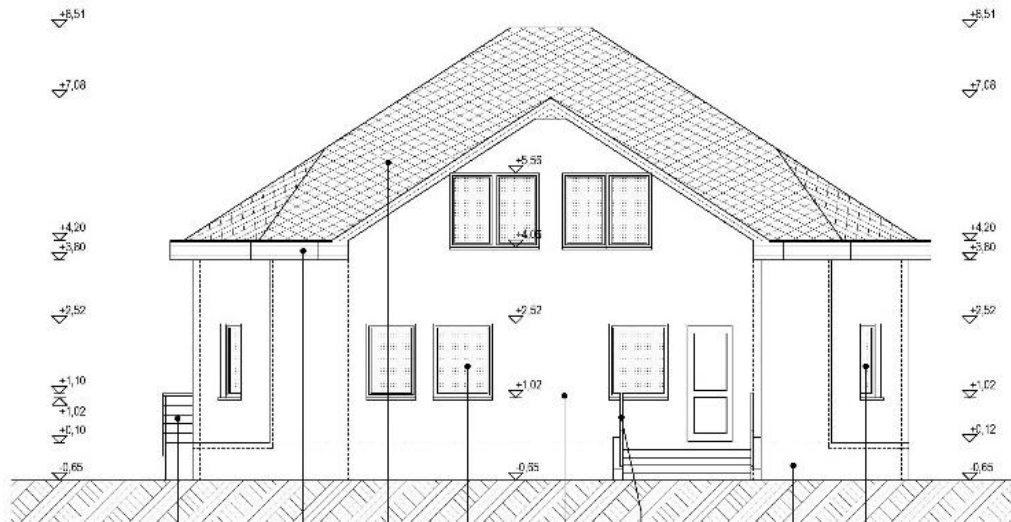
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Lk	Kisvárosias lakóterület
5	Oldalhatáron utcavonalon álló
0	180m ² minimálisan kialakítandó telekméret
6	40 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
7	40% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
2	4,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

Részletek a műszaki tervdokumentációból:

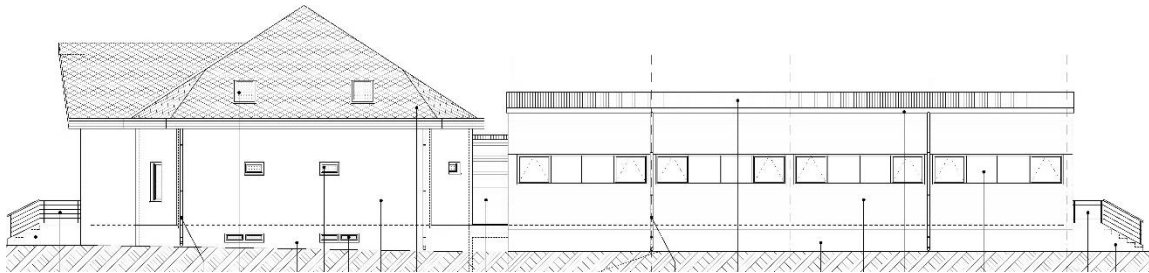


Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához
ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

ÉSZAKNYUGATI - HOMLOKZAT M 1:100



DÉLNYUGATI - HOMLOKZAT M 1:100

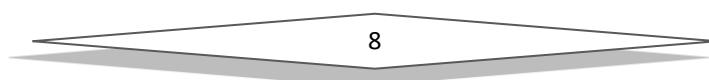


(Forrás: PONT Építésziroda)

A tervezett beruházás, egy már évek óta üresen álló, be nem fejezett, nagyméretű családi ház torzójának felhasználásával kerül megvalósításra. A meglévő épülettömeg kibővítésre kerül, a tervezett funkcióhoz.



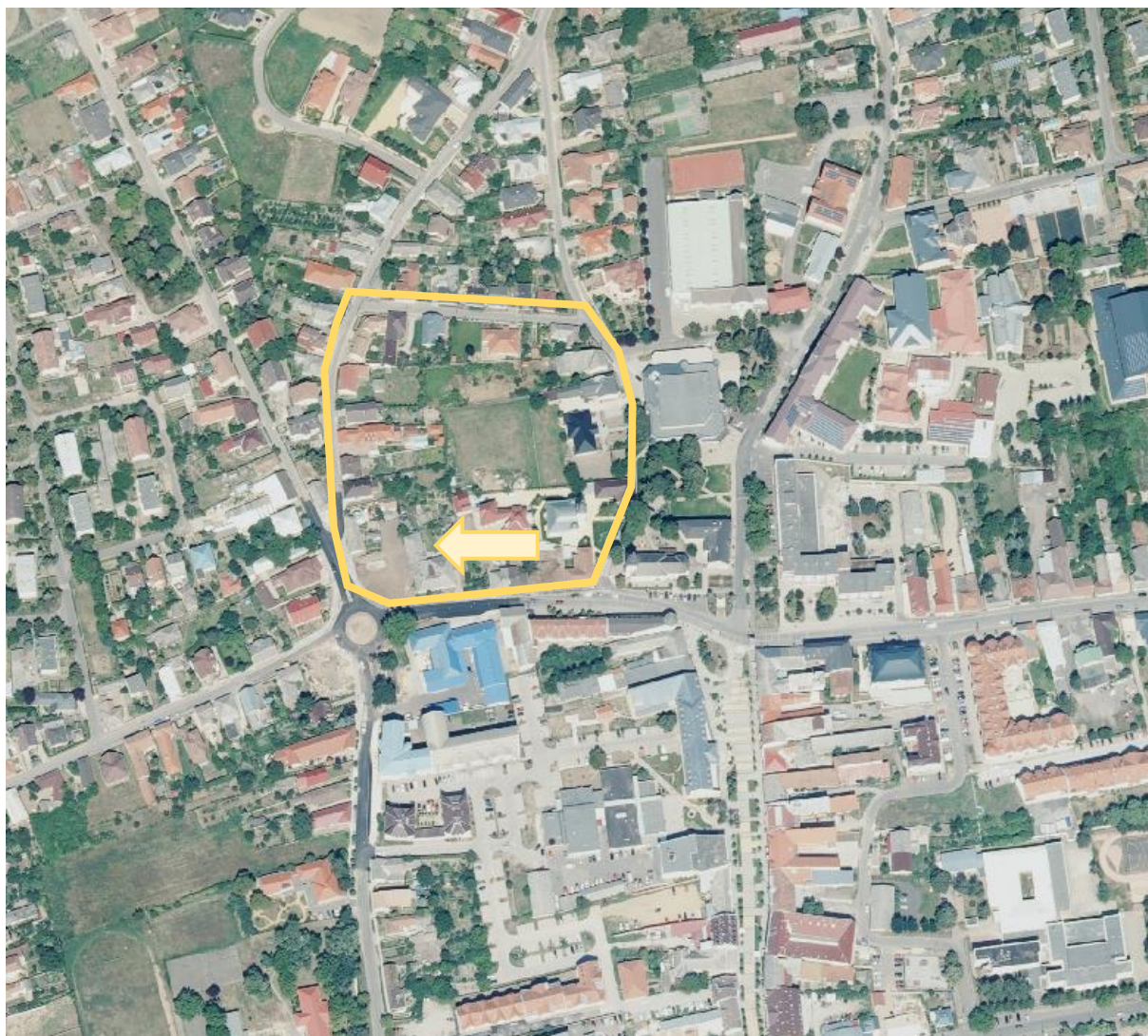
A módosítás során a rendeltetés, építmény magasság és a beépítési százalék változása miatt, vegyes építési övezetbe kerül az ingatlan átsorolásra. A területtől délre helyezkedik el a Szent György Görög katolikus Általános Iskola, szintén vegyes építési övezetben. Az átsorolás során a két övezet közötti keskeny lakosáv is beolvasztásra kerül, az egységesebb övezeti struktúra kialakítása miatt.



ART Vital Kft.

2. Beavatkozási pont

Belterületen, a Váralja – Ostrom – Várady I. u. – Krucsay Márton utcák által határolt telektömb.



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

Az érintett telektömb délnyugati részén, a Krucsay Márton – Várday István utca csomópontjánál kialakított körforgalom északkeleti sarkán, új többszintes múzeum kerül tervezésre, részben új beépítésre szánt terület felhasználásával (800/1, 801, 802 hrsz).

A módosítás során, a Krucsay Márton utca másik oldalán engedélyezett intenzitás és építmény magasság kerülne bevezetésre, hogy egy a belváros kezdetét is jelző, figyelem felhívó attraktív épülettömeg jöhessen létre. Az útszakasz városias jellege erősödik.

Krucsay Márton – Várdai István utca csomópontja a belváros irányába



(Forrás: StreetView)

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Z	Zöldterület

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vt/1	Településközponti vegyes
0	adottságtól függő
0	adottságoktól függő telekméret
6	40% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
7	30% a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
2	4,5m a megengedett legnagyobb építménymagasság

3. Beavatkozási pont

Belterületen, az 540 hrsz-ú csatorna – a Kereszt utca – 547 hrsz-ú gyalogos sétány – Mátyás király utca által határolt tömb.



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

Az érintett terület, a Kereszt utca még meglévő családi házas beépítés telekvégein tervezett zöldterület építési övezetbe történő átsorolásával alakulhat ki. Az átsorolás a az ide tervezett tájház megvalósítását támogatja. Építészeti jellegében, tömegében illeszkedik a környező kertes lakótelkekhez, rendeltetése azonban ettől eltérő.

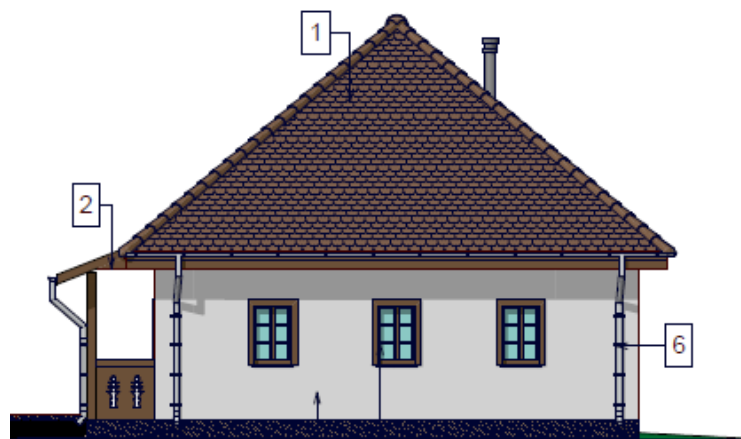
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Z	Zöldterület

Részletek a tervdokumentációból:



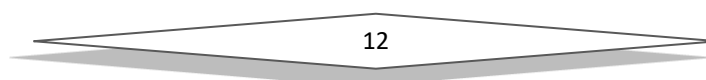
ÉSZAK-NYUGATI HOMLOKZAT M 1:100



ÉSZAK-KELETI HOMLOKZAT M 1:100



(Forrás: Borbély Sándor, tervező)



4. Beavatkozási pont

Belterületen az 540 hrsz-ú csatorna – a Mátyás király utca – belterületi határvonalak által közrezárt területen.



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

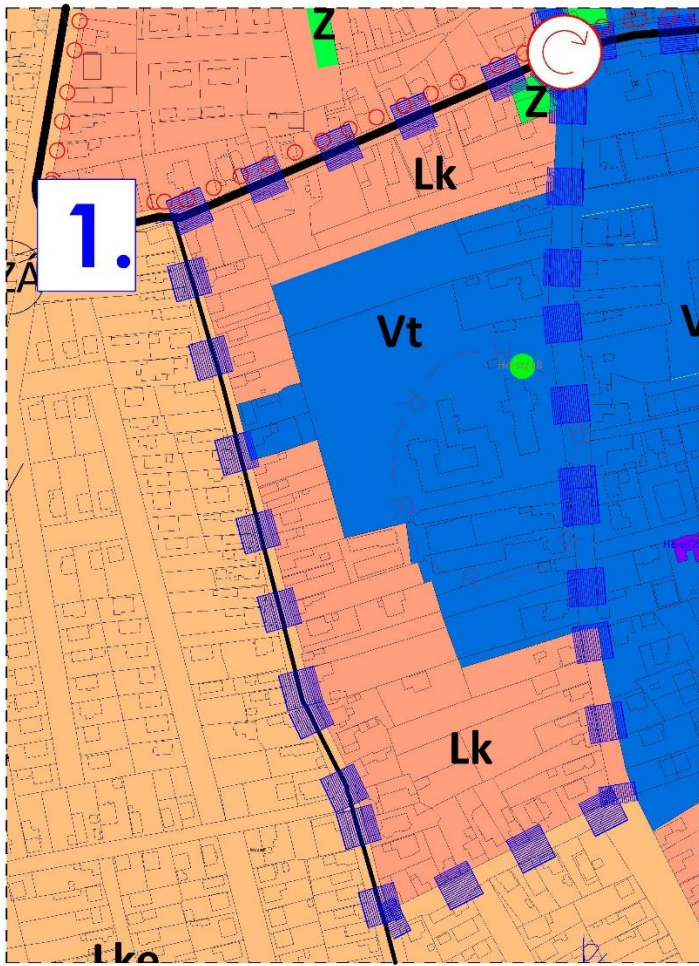
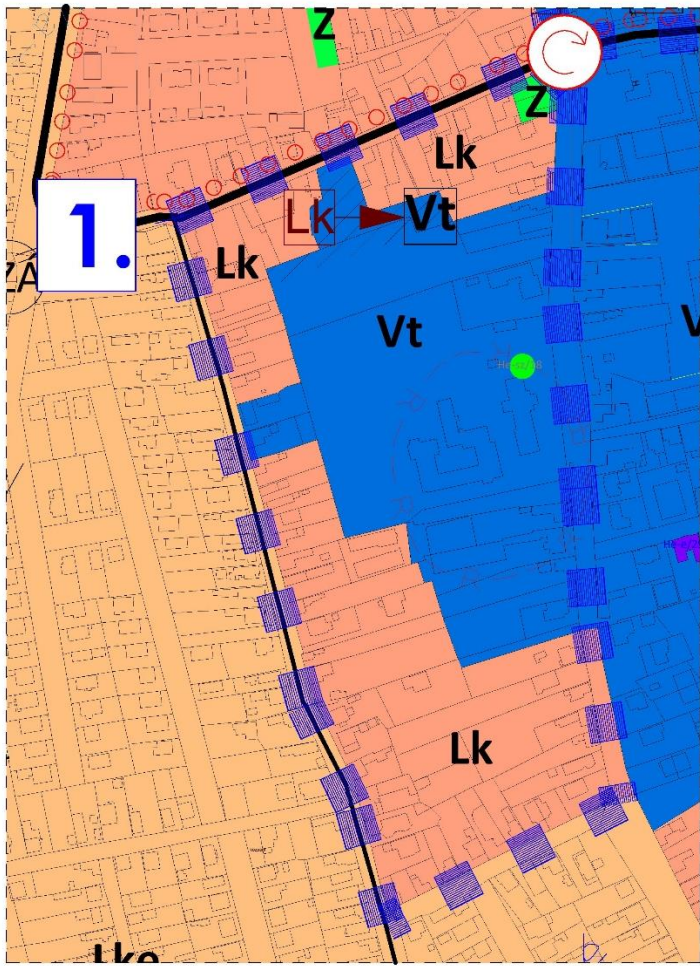
A tervezési területen belül, a belterületi határ és a Mátyás király utcai ingatlanok telekvége közötti területen „Lovas akadémia” kerül tervezésre. A jelenleg is beépítésre szánt terület, különleges építési övezetté kerül módosításra, amely terület jelenlegi építési övezeti használatának, intenzitásának fellazításával jár. A tervezett építési övezet illeszkedik a környezetében tervezett és „Kid” jelű építési övezettel ellátott területekhez, funkciója és rendeltetése összehangolható.

Az építési övezet tervezett előírásai, a különleges egyedi építési övezetekre vonatkozó előírások értékeivel tervezett.

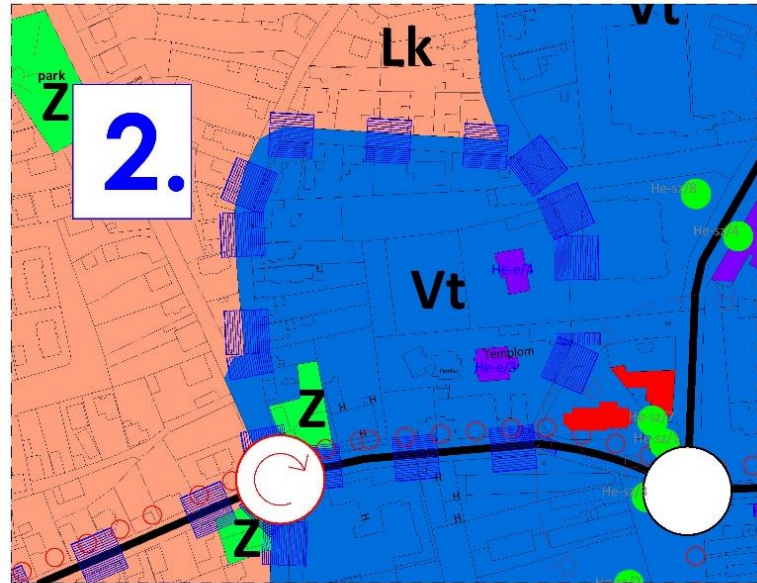
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

<i>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</i>	
Vt	Településközpont vegyes terület
4	Oldalhatáron álló, előkertes
3	550m ² minimálisan kialakítandó telekméret
8	60 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
0	10 % - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
x	Adottságtól függő

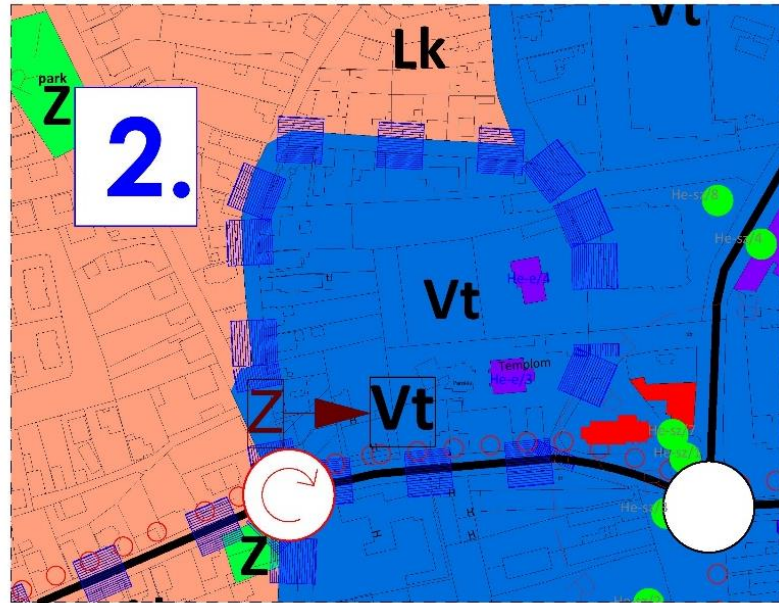
2. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
1.	Belterületen, a Bajcsy-Zs. u – Várady I. u. – Krucsay M. u. – Labanc utcák által határolt tömb	A Krucsay Márton utca Dombköz utcával szemközi részén, küzdősportok háza elhelyezhetőségének, építésének támogatása.	- beépítésre szánt terület	- kisvárosias lakóterület (Lk)	0,35	0,42	- településközpont vegyes terület (Vt)	0,35	0,18	Építési övezeti egységesítés szükséges	
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: A sport és mozgás iránti egyre nagyobb igény kielégítésére irányuló fejlesztés</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi is tervezett hatásokat érdemben nem változtatja meg. A terület hasznosításával a rendezettség helyreáll.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyongazdálkodás érdekei: A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat nyilvántartása szerint nem tartozik az ásványnyersanyag-előfordulásokhoz a terület.</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs</p>				
 <p>Hatályos terv részlete!</p>							 <p>Módosított terv részlete!</p>				
<p>15</p> <p>ART Vital Kft.</p>											

2.	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
	Kisvárdai belterület, Krucsay Márton u. – Váralja u. – Ostrom u. által körbezárt területen	A tömbben, múzeum elhelyezhetőségének, építésének támogatása.	- beépítésre nem szánt terület	- zöldterület (Z) - településközpont vegyes terület (Vt)	0,09	0,54	- településközpont vegyes terület (Vt)	0,09	0,045	



Hatályos terv részlete!

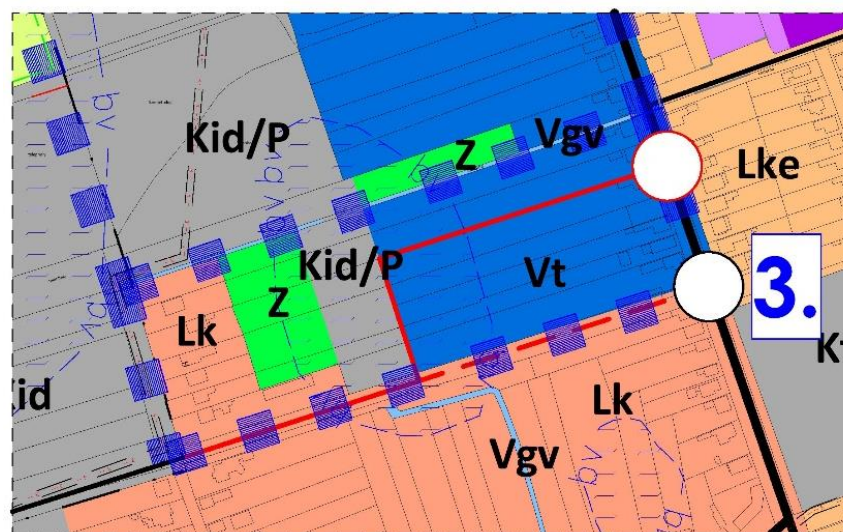


Módosított terv részlete!

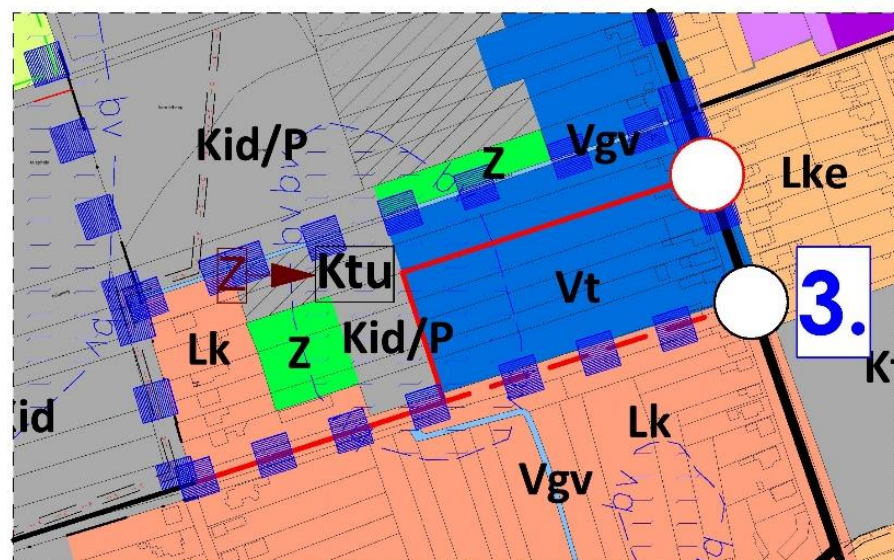
HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	A helyi és térségi kulturális és egyéb értékek gyűjtésével, bemutatásával erősíti.
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme:	A közelben építészeti örökség található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.
Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Belterületi módosítás, a tájképet, természeti értékeket nem érinti.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Közlekedési szempontból kiváló a pozíciója, egyéb infrastrukturális elem is elérhető a terület határán
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Belterületen, az 540 hrsz-ú csatorna – a Kereszt utca – 547 hrsz-ú gyalogos sétány – Mátyás király utca által határolt tömb	A tömbben, tájház elhelyezhetőségének, építésének támogatása.	- beépítésre nem szánt terület	- zöldterület (Z)	0,20	1,20	- különleges beépítésre szánt turisztikai terület (Ktu)	0,20	0,30	



Hatályos terv részlete!

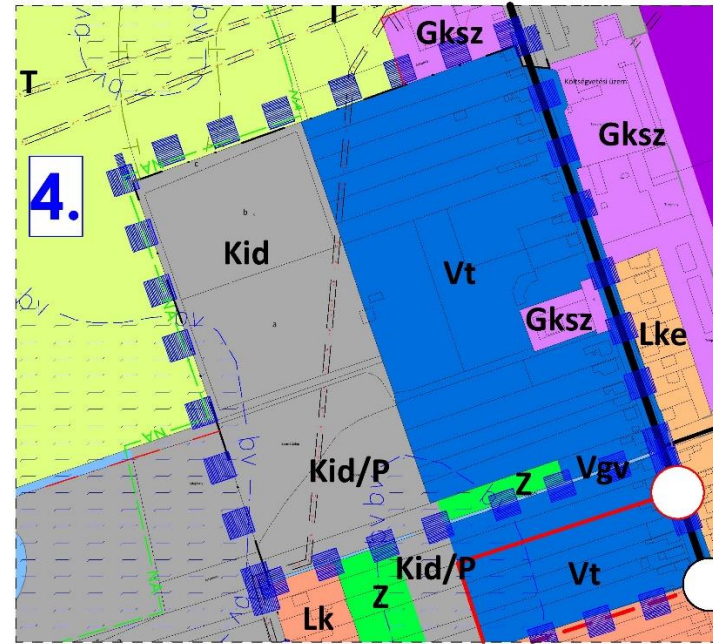


Módosított terv részlete!

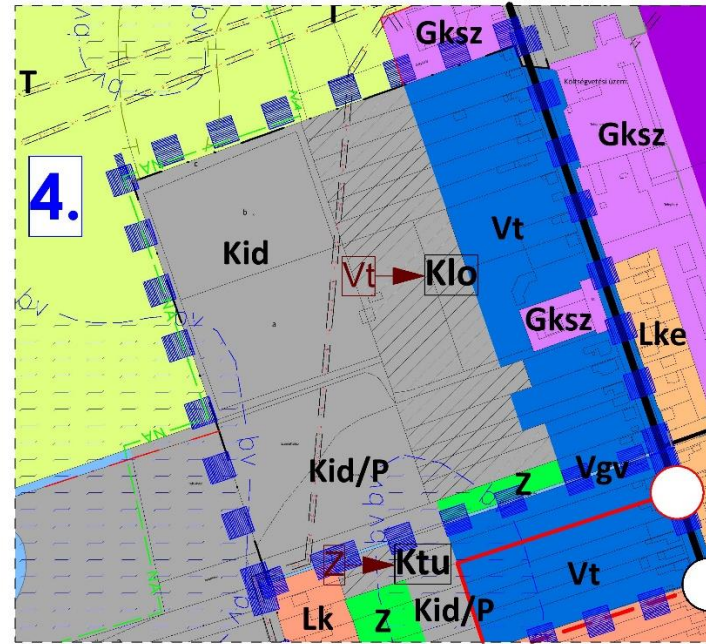
HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	A helyi és térségi kulturális és egyéb értékek gyűjtésével, bemutatásával erősíti.
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme:	A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.
Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Belterületen az 540 hrsz-ú csatorna – a Mátyás király utca – belterületi határvonalak által közrezárt tömb	A tömbben lovas turisztikai egységek elhelyezhetőségének, építésének támogatása.	- beépítésre szánt terület	- településközpont vegyes terület (Vt)	3,70	1,85	- különleges beépítésre lovas turisztikai terület (Klo)	3,70	5,55	



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	A terület használatának intenzitása csökken az új funkcióknak megfelelően.

Kisvárdai Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2020. március 24-én megtartott rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből kivonat:

**KISVÁRDA VÁROS
ÖNKORMÁNYZA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
71/2020. (III. 24.) ÖKT.
H A T Á R O Z A T A**

**Kisvárdai város településrendezési eszközeinek 2020/III. évi módosítása tárgyában
(Küzdősportok Háza-, Új Múzeum-, Tájház-, különleges lovasterület kialakítása, helyi
építési szabályzat sajátos jogintézmények előírásainak módosítása)**

A Képviselő-testület

1. Kisvárdai város a településszerkezeti tervének és leírásának, valamint szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását az alábbi településfejlesztési döntés útján **r e n d e l i e l**:
2. **Kezdeményezi** Kisvárdai város,
 - a.) belterület, Bajcsy-Zsilinszky – Várdai István – Krucsay Márton, és – Labanc utcák által határolt tömbben „Küzdősportok Háza” megvalósítása érdekében
A módosításhoz szükséges pénzügyi fedezetet, 360.000 Ft+ÁFA tervezési költséget – a 2020. évi költségvetés terhére biztosítja.
 - b.) belterület, Váralja – Ostrom – Flórián tér – Krucsay Márton utcák által határolt tömbben „Új Múzeum” megvalósítása érdekében
A módosításhoz szükséges pénzügyi fedezetet, 490.000 Ft+ÁFA tervezési költséget – a 2020. évi költségvetés terhére biztosítja.
 - c.) belterület, 540. hrsz.-ú csatorna – Kereszt utca – 547. hrsz.-ú gyalogos sétány – Mátyás király utca által határolt tömbben „Tájház” megvalósítása érdekében
A módosításhoz szükséges pénzügyi fedezetet, 490.000 Ft+ÁFA tervezési költséget – a 2020. évi költségvetés terhére biztosítja.
 - d.) belterület, 540. hrsz.-ú csatorna – Mátyás király utca – belterületi határvonalak által közrezárt területen különleges lovasterület megvalósítása érdekében
A módosításhoz szükséges pénzügyi fedezetet, 1.000.000 Ft+ÁFA tervezési költséget – a 2020. évi költségvetés terhére biztosítja azzal, hogy ezt az összeget a beruházó térítse meg az önkormányzat részére.
 - e.) szabályozási tervéről és a helyi építési szabályzatról 27/ 2011. (XI.30.) önkormányzati rendeletének (HÉSZ) módosítása az elővásárlási joggal érintett ingatlanok aktualizálása érdekében
A módosításhoz szükséges pénzügyi fedezetet, 200.000 Ft+ÁFA tervezési költséget – a 2020. évi költségvetés terhére biztosítja.

történeti településrendezési eszközök módosítását.

3. Ezen határozat elfogadásával Kisvárdai város településrendezési eszközeinek 2019/II. évi módosítása tárgyában (Küzdősportok háza és „Új Múzeum” megvalósítása érdekében) szóló, Kisvárdai Város Önkormányzata képviselő-testületének 133/2019. (V.29.) ÖKT. határozata és a Kisvárdai város településrendezési eszközeinek 2019/II.évi módosítása tárgyában (Református Egyházi óvoda építése, Különleges Lovaspark terület kialakítása, bentlakásos idősok otthona létesítéséhez módosítás, különleges terület átsorolása kereskedelmi övezetté) szóló Kisvárdai Város Önkormányzata képviselő-testületének 216/2019. (IX.26.) ÖKT. határozatának 2.e.) pontja hatályát veszti.

4. **U t a s í t j a** a polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Leleszi Tibor polgármester

Határidő:

1. A tervezési szerződés megkötésének határideje a megrendelő részéről tervezési program megküldése (beépítési koncepció, építési paraméterek megadása)
2. A véleményezési eljárás előzetes tájékoztatási szakaszának megindítása a tervezési szerződés megkötésétől számított 30 nap.

Leleszi Tibor sk.
polgármester

Barabás Jánosné dr. sk.
jegyző

A határozatról értesülnek:

1. ART VITAL Kft. – 4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.
2. Marosán Andrea önkormányzati főépítész – Helyben
3. Irattár.

A kivonat hiteles:

