



# Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához

Tárgyalásos eljárás  
–Jóváhagyott  
dokumentáció



„Módosítások I.-  
2020 - A”

Tervező:

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

2020.

## Külzetlap

Kisvárdai Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

### Tárgyalásos eljárás - Jóváhagyott dokumentáció

„Módosítások I. – 2020 - A”

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 -

**Tárgyalásos eljárás - Jóváhagyott dokumentáció**

„Módosítások I. – 2020 -A”

**Tartalomjegyzék**

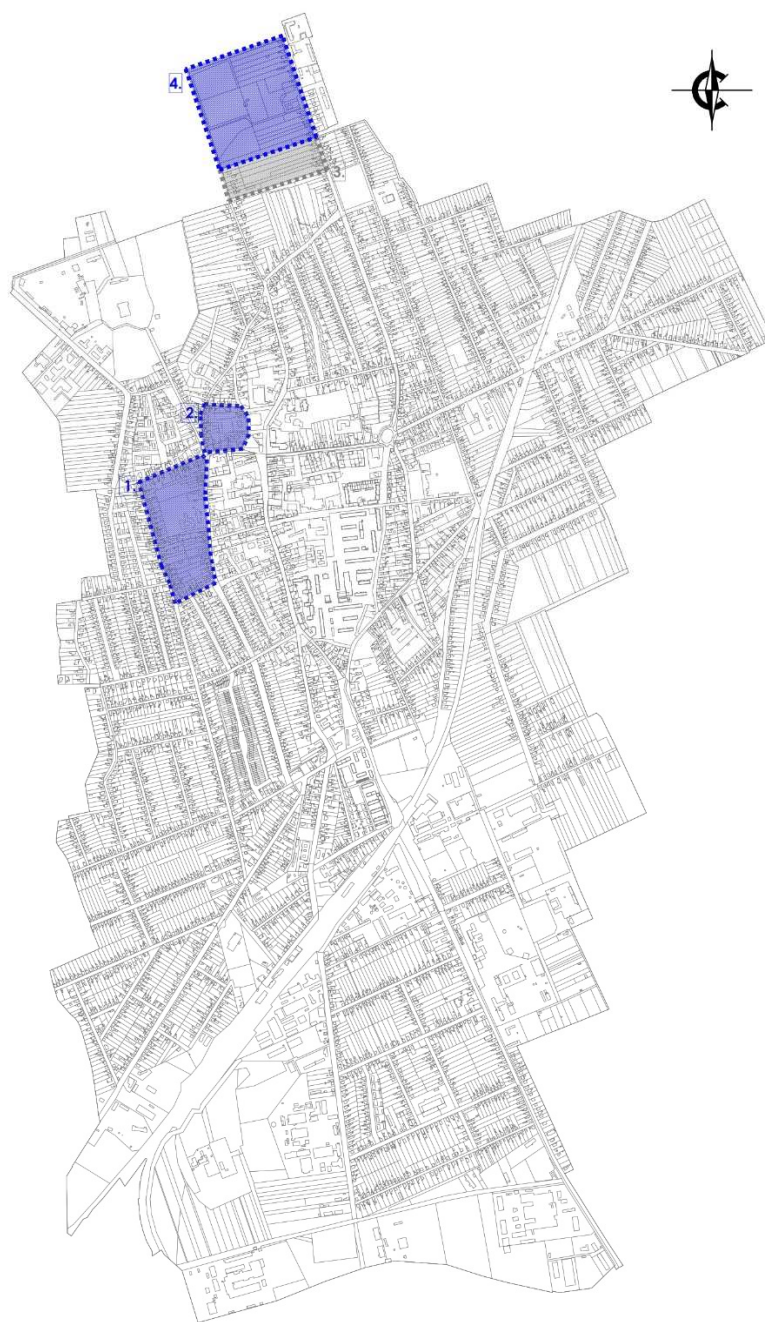
<b>1. Előzmények</b>	<b>4</b>
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	5
<b>2. Beavatkozási pontok ismertetése</b>	<b>19</b>
<b>3. Településszerkezeti módosítások</b>	<b>23</b>
3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata	23
<b>4. Alátámasztó munkarészek</b>	<b>28</b>
4.1. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek	28
4.2. A turizmus alakulása a településen	29
4.3. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	32
<b>5. Szabályozási módosítások</b>	<b>33</b>
5.1. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelete	33
<b>6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása</b>	<b>41</b>
6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	41
6.2. Övezeti lehatárolás	42
<b>7. Biológiai aktivitásérték számítás</b>	<b>54</b>

## 1. Előzmények

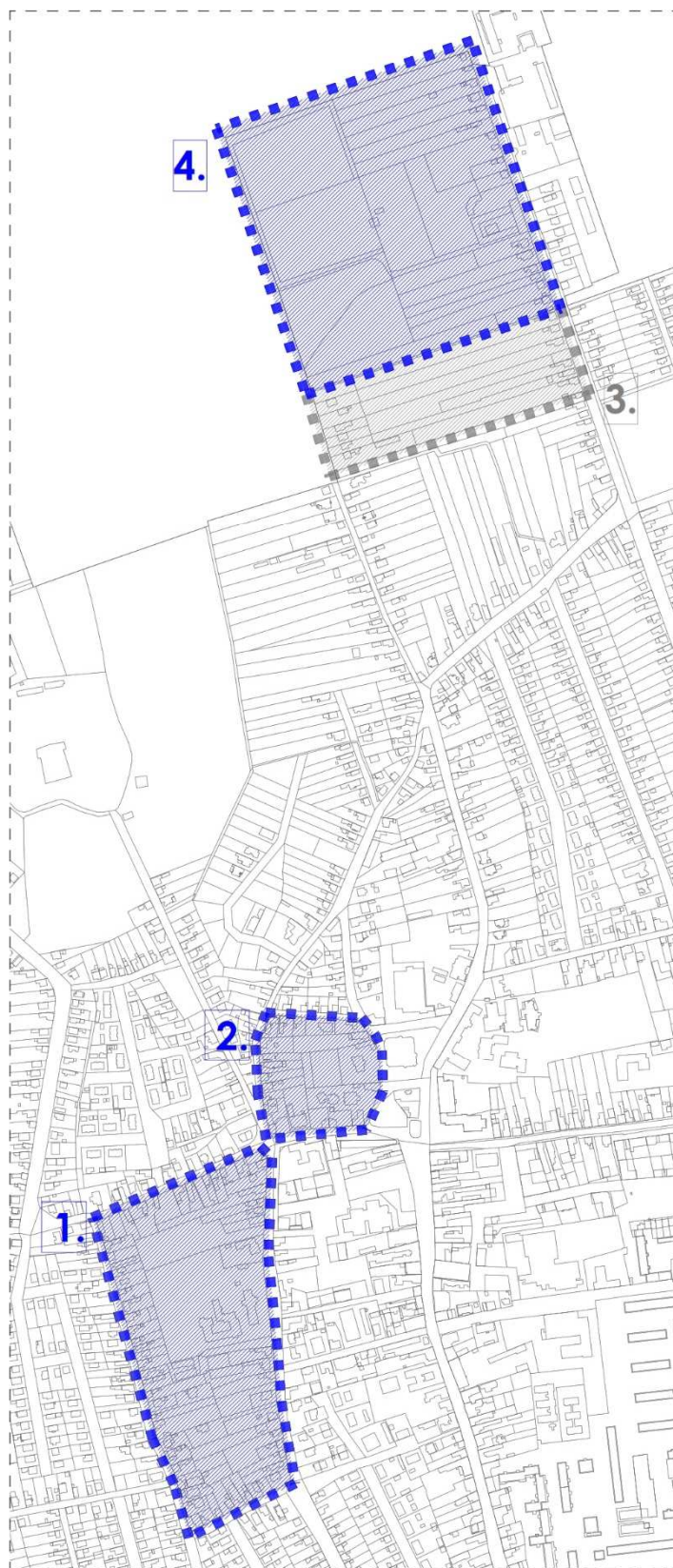
### 1.1. A területre jelenleg a következő koncepció és településrendezési eszközök vannak hatályban

- 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

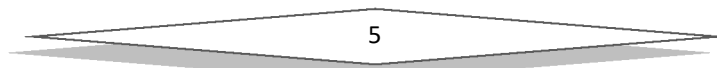
### 1.2. Átnézeti térkép



Átnézeti térkép (kivágat)



(Forrás: Saját szerkesztés)



### 1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

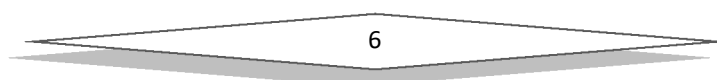
#### 1. Beavatkozási pont

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



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A telektömb északi részén, az 1148 és 1149 hrsz.-ú ingatlanon megvalósítandó sport célú fejlesztés („Küzdősportok háza”).



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

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Lk/1	Kisvárosias lakóterület
5	Oldalhatáron utcavonalon álló
0	adottságtól függő
6	40 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
7	30% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
2	4,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

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

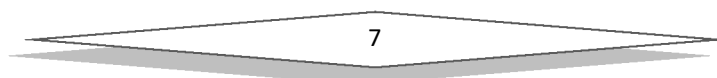
<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Vt/3	Településközponti vegyes terület
0	adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint
0	adottságtól függő
7	50 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
8	20% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
6	10,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

A tervezett beruházás – pályázati forrásból -, 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 befejezetlen utcafronti tömeg a városképbe tud illeszkedni az épület „befejezését” követően.



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, illetve a tervezett telekalakításokhoz igazodva.

A terület határán a szükséges közművek rendelkezésre állnak, közlekedési szempontból jól megközelíthető. Rendeltetésében kapcsolódik a tömb nagyobb részét uraló oktatási célú intézményhez, fizikailag összeköthetőek, amely előnyt jelent a működtetés, hasznosítás során.



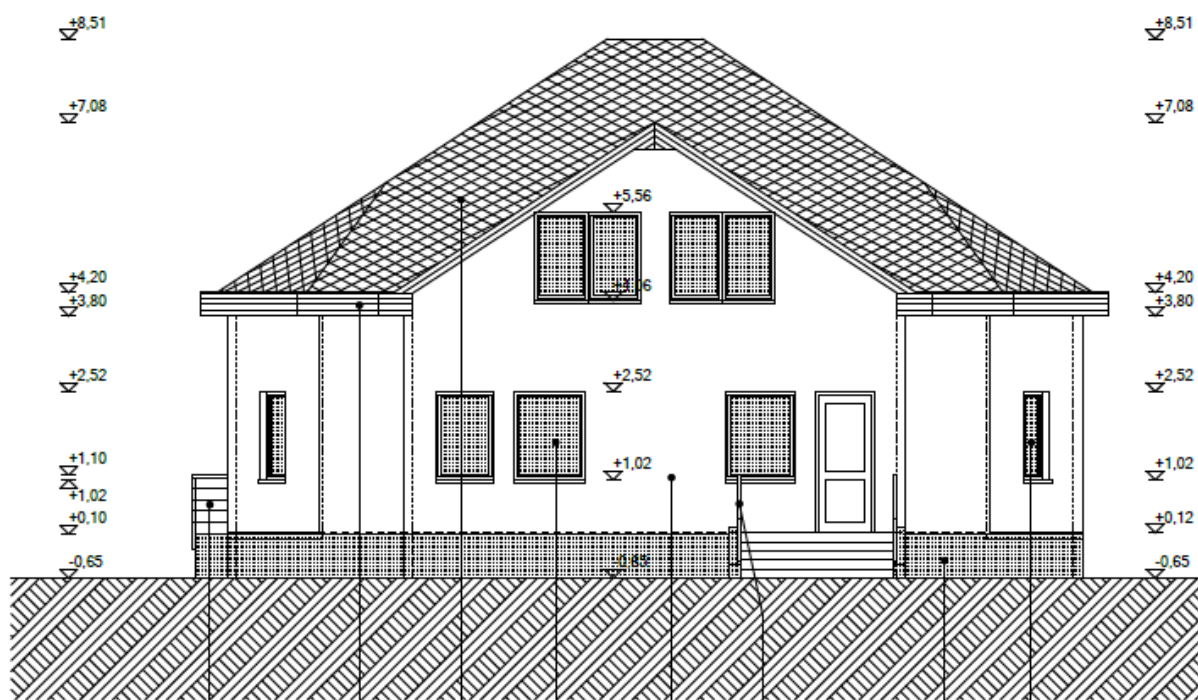
Részletek a műszaki tervdokumentációból:  
Helyszínrajz





Homlokzatok

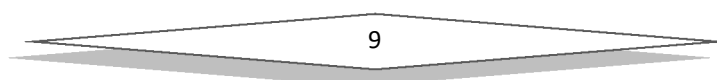
ÉSZAKI HOMLOKZAT M 1:100



Látványtervek



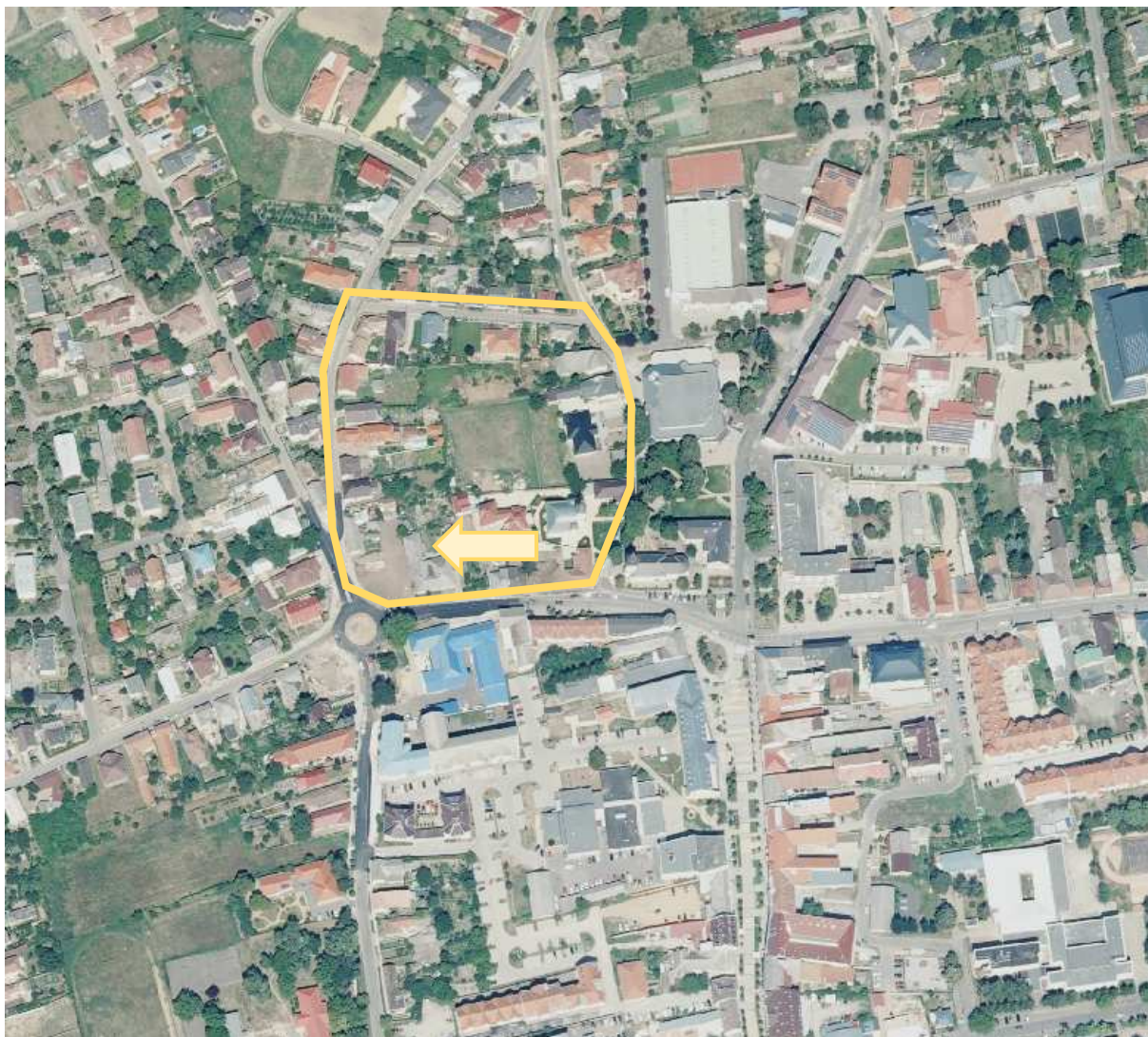
(Forrás: PONT Építésziroda)



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 – pályázati forrásból - , részben új beépítésre szánt terület felhasználásával (terv szerint: 800/1, 801, 802 hrsz).

A módosítás során, a Krucsay Márton utca másik oldalához hasonló 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.

A tervezett épület tömegformálásában jól illeszkedik a meglévő beépítéshez, a római katolikus templommal nem konkurál, településképileg önmagában nem uralja a városszerkezet ezen részét.

Krucsay Márton – Várday István utca csomópontja a belváros irányába



(Forrás: StreetView)

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

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Z	Zöldterület

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Vt/1	Településközponti vegyes
0	adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint
0	adottságoktól függő
6	40% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
7	30% a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
2	4,5m a megengedett legnagyobb építménymagasság

Megjegyzés: a módosítás során, a hatályos terveken a legnagyobb építménymagasság értéke, az eredeti területen korrekcióra kerül, mivel az eredeti 2011-es terven „3”-as érték szerepel – a jelenlegi "2"-es helyett – és ebben a telektömbben, erre az övezeti kódra vonatkozóan módosítás kezdeményezésére nem került sor 2011 óta. (az elírásra az eljárás megkezdését követően derült fény)

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

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Vt/1	Településközponti vegyes
0	adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint
0	adottságoktól függő
7	50% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
0	10% a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
5	9,0 m a megengedett legnagyobb építménymagasság

Részletek az engedélyezési tervdokumentációból:









(Forrás: Kisvárdai Város Önkormányzata)

A szabályozás kialakításakor a tervezett funkció – múzeum – befolyásolta az építménymagasság értékének megválasztását. Az épület megjelenése, valamint tér/térfal formáló ereje alkalmas a csomópont északkeleti sarkának lezárására, városias jelleg erősítésére, ezért az előkert méretek erőteljesebb felhasználása került tervezésre.

A város stratégiájába jól illeszkedik a fejlesztés, így tovább erősítve annak kulturális, oktatási szerepét a térségben. Ugyanakkor turisztikai szempontból sem elhanyagolható, amely a látogatható attrakciók körét tovább bővíti. Ezzel Kisvárdai vonzerejét javítva, valamint az ide látogatók lehetséges itt tartózkodásának idejét tágítva.

#### 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.

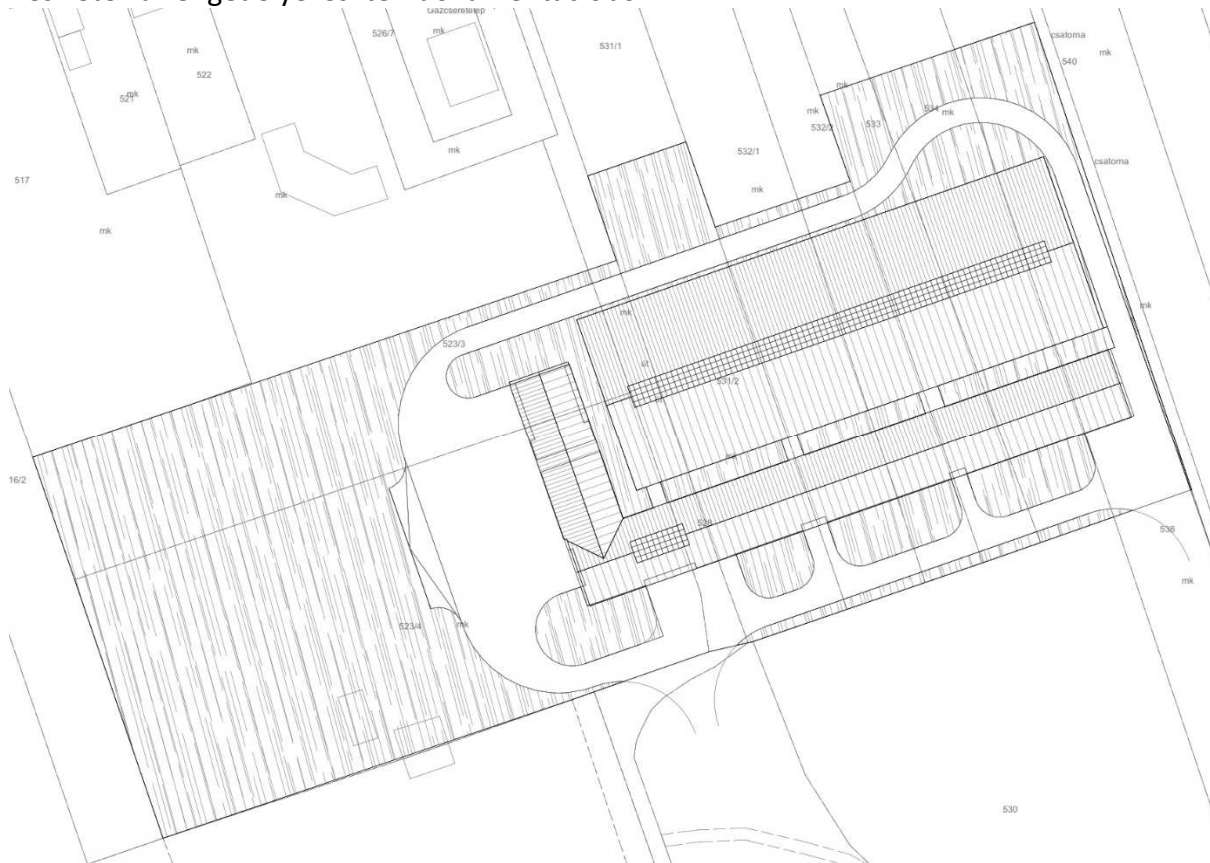
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

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

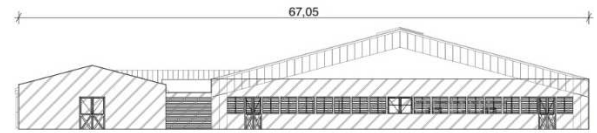
Az építési övezet / övezet tervezett besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Klo	Különleges lovas turisztikai terület
2	szabadon álló, általános, előkertes
7	2500m <sup>2</sup> minimálisan kialakítandó telekméret
6	40 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
6	40 % - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
4	7,5 m megengedett legnagyobb építménymagasság

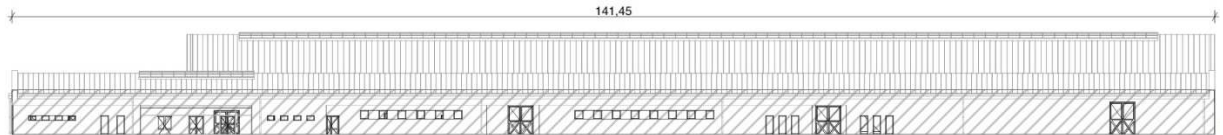
Részletek az engedélyezési tervdokumentációból:



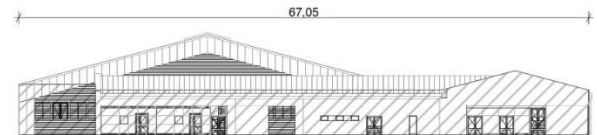
Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához  
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



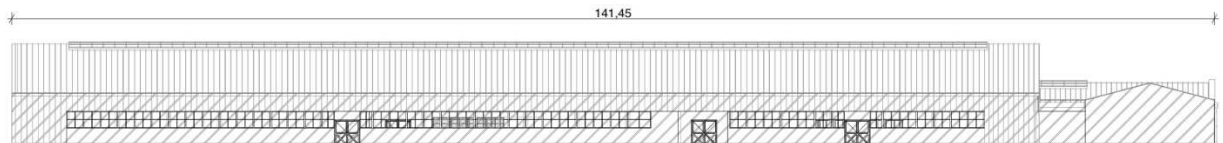
KELETI HOMLOKZAT



DÉLI HOMLOKZAT



NYUGATI HOMLOKZAT



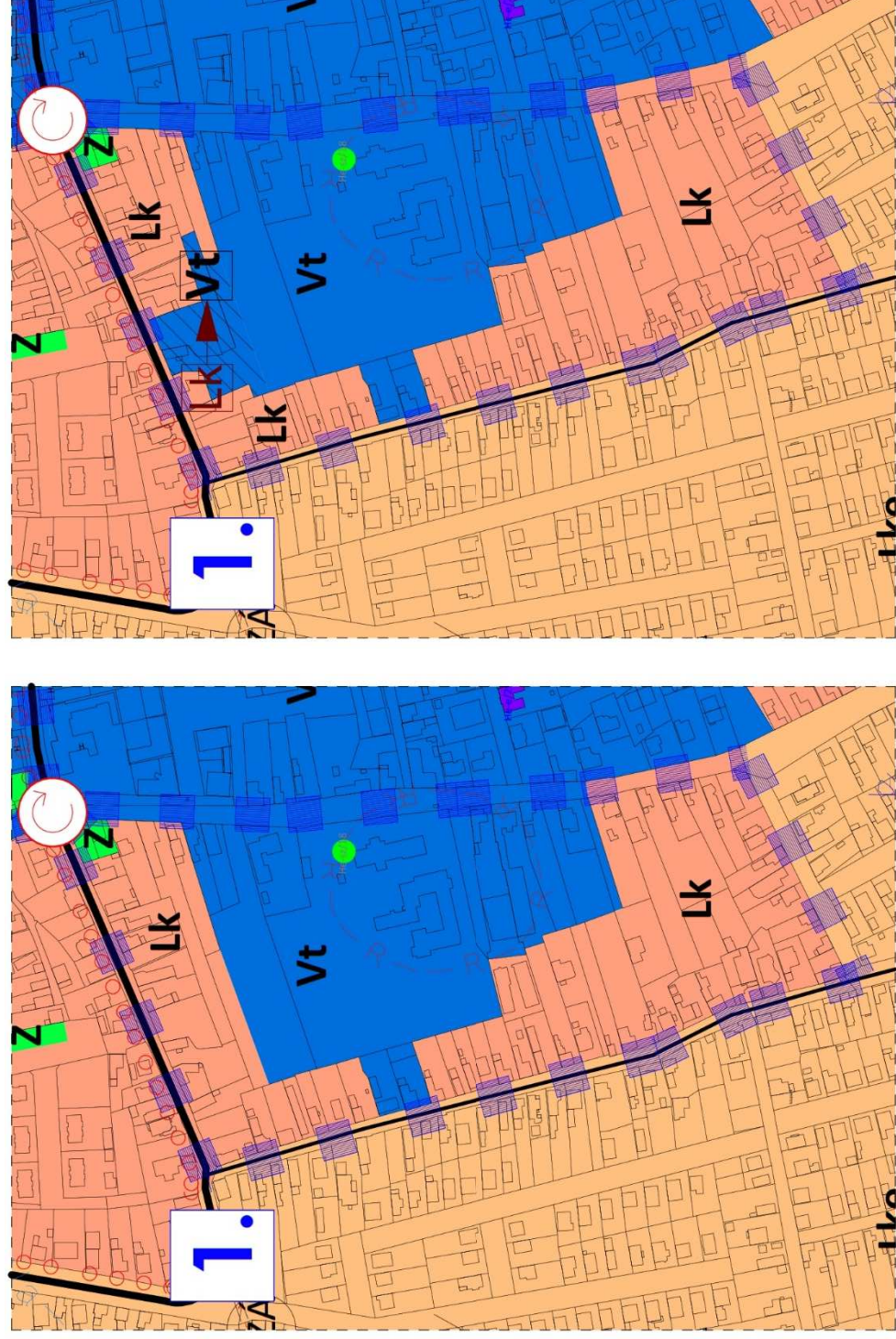
ÉSZAKI HOMLOKZAT

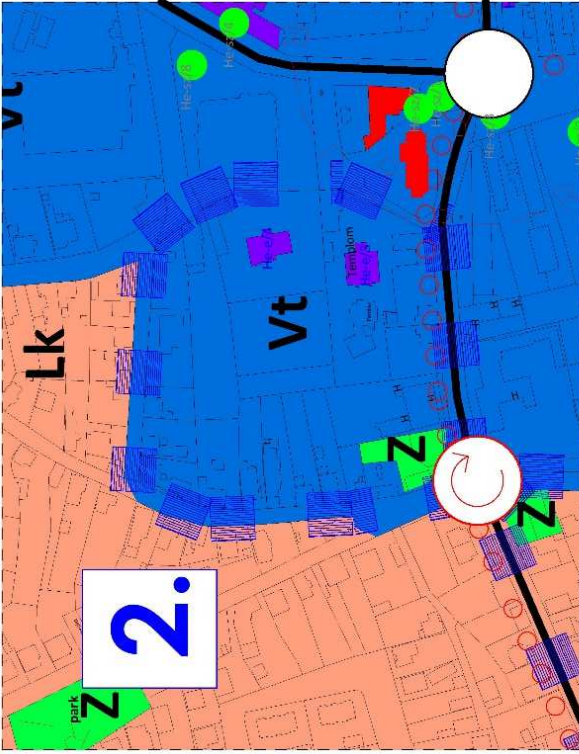
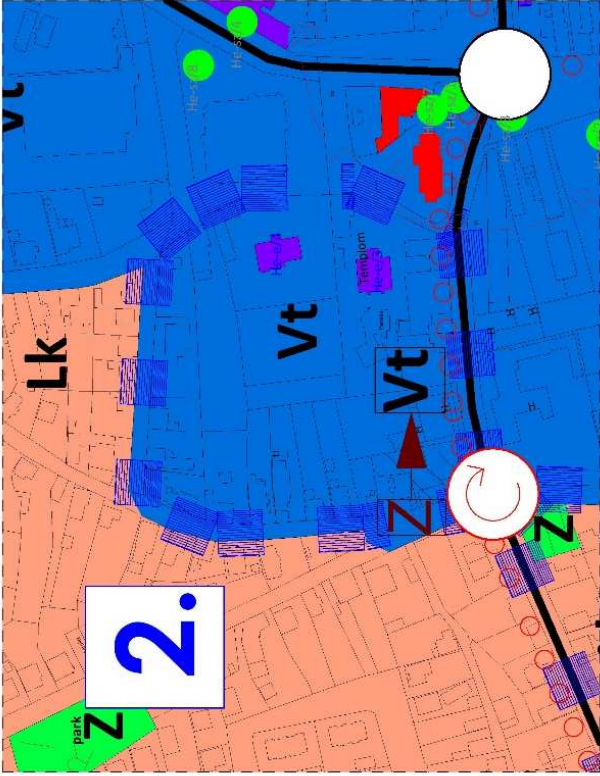


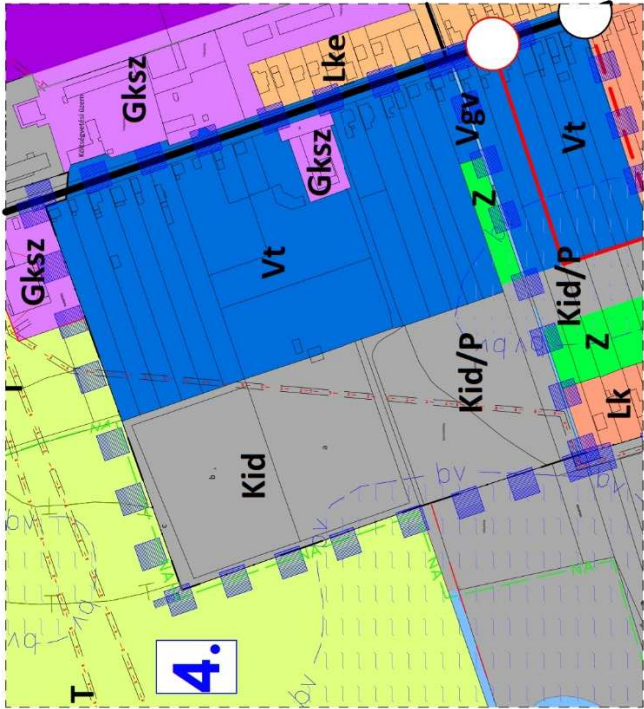
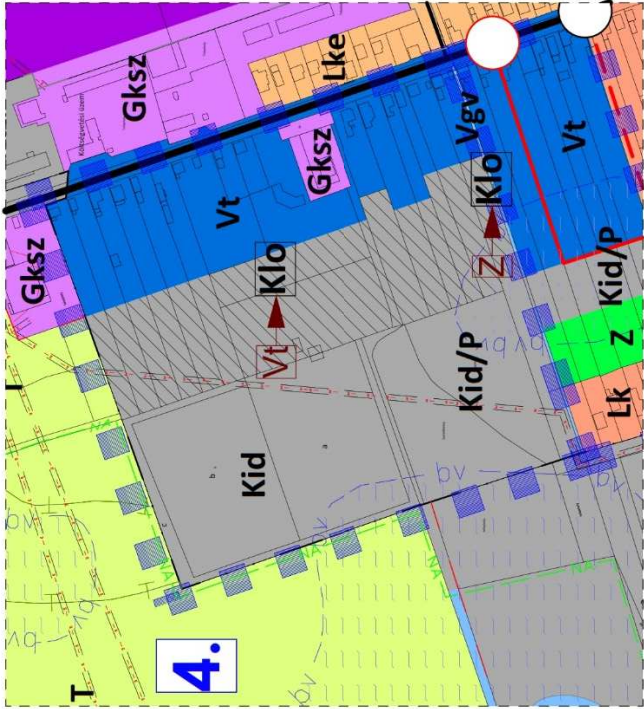
(Forrás: Kisvárdai Önkormányzata)

## 2. Beavatkozási pontok ismertetése

Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1. Belterületen, a Bajcsy-Zs. u – Várdy I. u. – Krucsay M. u. – Labanc utcák által határolt tömb	A Krucsay Márton utca Dombköz utcával szemközti részén, küzdősportok háza elhelyezhetőségének, építésének támogatása.	- beépítésre szánt terület	- kisvárosias lakóterület (Lk)	0,38	0,46	- településközpont vegyes terület (Vt)	0,38	0,19	Építési övezeti egységesítés szükséges
					<b>HATÁSOK</b>				
					<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 Nem változik, hatása nincs</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. Nem változik, hatása nincs</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi is tervezett hatásokat érdemben nem változtatja meg. A terület hasznosításával a rendezettség helyreáll. Nem változik, hatása nincs</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik. Nem változik, hatása nincs</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat nyilvántartása szerint nem tartozik az ásványnyersanyag-előfordulásokhoz a terület. Nem változik, hatása nincs</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>				



Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	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	Előkeret szabályozási terven történő rögzítése
<b>HATÁSOK</b>									
<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: A helyi és térségi kulturális és egyéb értékek gyűjtésével, bemutatásával erősíti.</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 található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Belterületi módosítás, a tájképet, természeti értékeket nem érinti.</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>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Közlekedési szempontból kiváló a pozíciója, egyéb infrastrukturális elem is elérhető a terület határára</p> <p>Zöldfeület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs</p>									
 <p>Hatályos terv részlete!</p>  <p>Módosított terv részlete!</p>									

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) - zöldterület (Z)	3,70 0,23	1,85 1,38	- különleges beépítésre lovas turisztikai terület (Klo)	3,70 0,23	5,55 0,35	
<b>HATÁSOK</b>									
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Hatályos terv részlete!</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Módosított terv részlete!</p> </div> </div> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</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 terület.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs</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>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A terület használatának intenzitása csökken az új funkciónak megfelelően.</p>									

### 3. Településszerkezeti módosítások

#### 3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

**KISVÁRDA VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
180/2020 (VII.30.) ÖKT.  
HATÁROZATA**

**Kisvárdai város településszerkezeti terv és leírása, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2020/I. évi, 5 ponton történő módosítása – 1.-es (Küzdősportok Háza), 2.-es (Új Múzeum) és 4.-es (Különleges Lovasterület) beavatkozási pontot érintő - jóváhagyásáról**

#### A Képviselő-testület

1. A város közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Art Vital Kft. által T-13/2020 A. munkaszámon készített T-1/A rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

.....  
Leleszi Tibor sk.  
polgármester

.....  
Barabás Jánosné dr. sk.  
jegyző

**a 273/2011 (XI. 30.) számú határozattal elfogadott, Kisvárdai Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló 180/2020. (VII.30.) ökt. határozat 1. melléklete**

**1.**

**A leírás 4.7. pontjának helyébe a következő lép:**

#### 4.7 A Biológiai aktivitás érték változása

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>1.</b>	A 72/2020. (III.31) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke	+0,22

Kisvárda Város Településrendezési Tervének módosításához  
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

<b>2.</b>	<i>A 180/2020. (VII.30.) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke</i>	<b>-4,23</b>
<b>3.</b>		<i>a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke</i>	<b>+6,13</b>
<b>4.</b>		<i>létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke</i>	<b>+1,90</b>



## KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRÉNDÉZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

### Településszerkezeti terv - Jelmagyarázat



#### JELMAGYARAZAT

##### HATÁROK

	MÓDTERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG HATÁRA
	BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁS</b>	
	KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET
	KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET
	FALUSIAK LAKÓTERÜLET
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓGAZDASÁGI TERÜLET
	EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
	KERESKEDELMI CÉLÚ KÜLÖNLEGES TERÜLET
	VÁSÁR TERÜLETE
	EGÉSZSÉGÜGYI KÜLÖNLEGES TERÜLET
	IDÉNGYŐRGI ÉS SZABADIDŐ CENTRUM
	SPORTOLÁSI ÉS REKREÁCIÓS CÉLÚ KÜLÖNLEGES TER.
	NAGYKITEREDÉSŰ KÖZMŰ TERÜLETEK
	TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS TERÜLETEK
	KÖZLEKEDÉSI ÉPÜLETEK TERÜLETE
	HULLADÉKKEZELŐ TERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ
	BÁNYÁSZATTAL ÉRINTETT KÜLÖNLEGES TERÜLET
	ÁLLATMÉNHELY
	TURISZTIKAI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
	VASÚT
	ZÖLDTERÜLET
	ERDŐTERÜLET
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZMEDER
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZBESZERZÉSI TER.
	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

##### MŰVI ÉRTÉK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME

	NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA
	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	EX-LEGE TERÜLET HATÁRA
	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TER. HAT.
	RÉSZLETI TERÜLET HATÁRA

##### KÖRNYEZETVÉDELME

	BELVÍZÁRTA TERÜLET
	HIDROGÉOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET HATÁRA
	VEDELMELI CÉLÚ FÁSÍTÁS

##### KÖZLEKEDÉS

	MEGLÉVŐ ORSZÁGOS FŐÚT
	TERVEZETT ORSZÁGOS FŐÚT
	MEGLÉVŐ ORSZÁGOS MELLÉKÚT
	TERVEZETT ORSZÁGOS MELLÉKÚT
	MEGLÉVŐ TELEPÜLÉSKÖZI ÉS TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
	TERVEZETT TELEPÜLÉSKÖZI ÉS TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT

##### TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁRÚT

	HELYI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁRÚT
--	------------------------------

##### NORMÁL NYOMTÁVÚ VASÚTVONAL

	NAGYSEBESSÉGŰ VASÚTVONAL
--	--------------------------

##### TERVEZETT VASÚTI ÁTJÁRÓ

	FONTOSSABB SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT
--	---------------------------------------

##### FONTOSSABB SZINTBENI KÖRFORGALMI CSOMÓPONT

	AUTÓBUSZ PÁLYAUDVAR
--	---------------------

##### VASÚTI PÁLYAUDVAR

	VASÚTÁLLOMÁS
--	--------------

##### KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, TELEKOMMUNIKÁCIÓ

	SZENNYVÍZ FŐGYŰJTŐ CSATORNA
	VILLAMOS FŐGYŰJTŐ HÁLÓZAT
	ELEKTROMOS HÁLÓZAT
	GAZ GERINTCSEZETÉK (NAGYKÖZÉPNYOMÁS)
	TERMÉKVEZETÉK
	VÍZ GERINCVEZETÉK
	VÍZMŰ
	SZENNYVÍZÁTEMELŐ
	SZENNYVÍZTISZÍTÓ
	KOMMUNÁLIS SZILÁRD HULLADÉKRAKÓ ÉS -KEZELŐHELY
	VILLAMOS ÁLLOMÁS

##### OTRT ELHATÁROZÁSOKBÓL SZÁRMAZÓ HATÁRVONALAK

	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐ-TÉRSÉGI ÖVEZET
	ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSTÉRSÉGI ÖVEZET

##### Funkcióiban megváltozó területfelhasználási egységek

	Funkcióiban megváltozó területfelhasználási egységek
--	--

KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 180/2020. (VII.30.) HATÁROZATÁVAL MÓDOSÍTVÁ



Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.  
H-4600 Nyíregyháza, Selyem u. 21.  
Tel.: 06-42/435-676, Tel./Fax: 06-42/435-677  
C-15-1082

SZERKESZTŐ:  
  
Barkaszi Richard

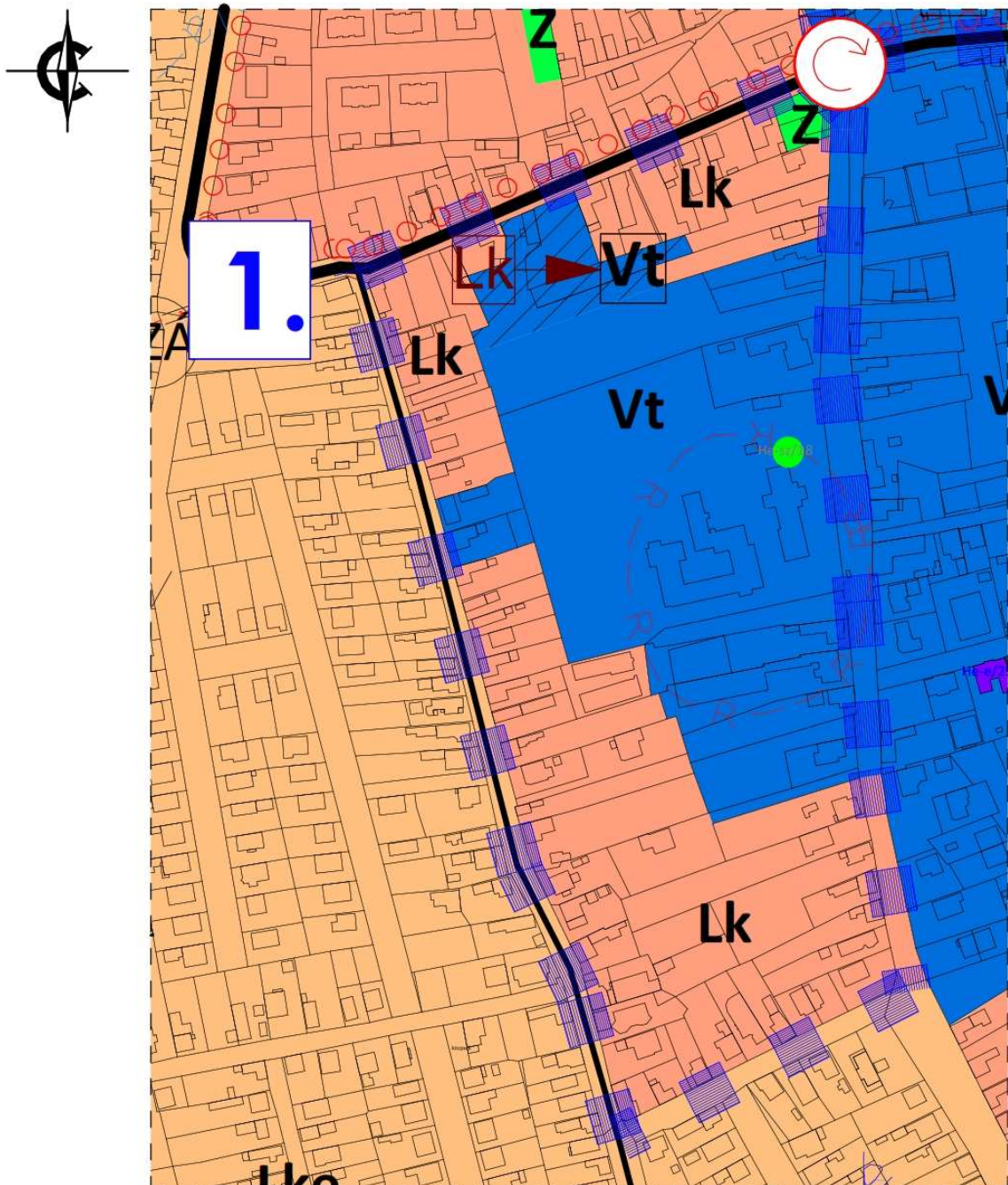
TERVEZŐ MUNKATÁRS:  
  
Ugochukwu Georgina

MENDELŐ: KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4600 Kisvárdai, Szent László utca 7-11.	MUNKASZÁM: T-13A/2020
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	DÁTUM: 2020. június
KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRÉNDÉZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	TERVFAJTÁ: szerkezeti terv
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	MÉRTÁRÁNY:
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	RAJZSZÁM:
TERVEZŐ: Végh József településrendező építész vezető tervező TT-15-0023	ÜGYVÉLTŐ:  Végh József
LABBANCZ ANDRÁS településrendező TT-15-0378	T-1/A-D

# KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## Településszerkezeti terv - Részlet

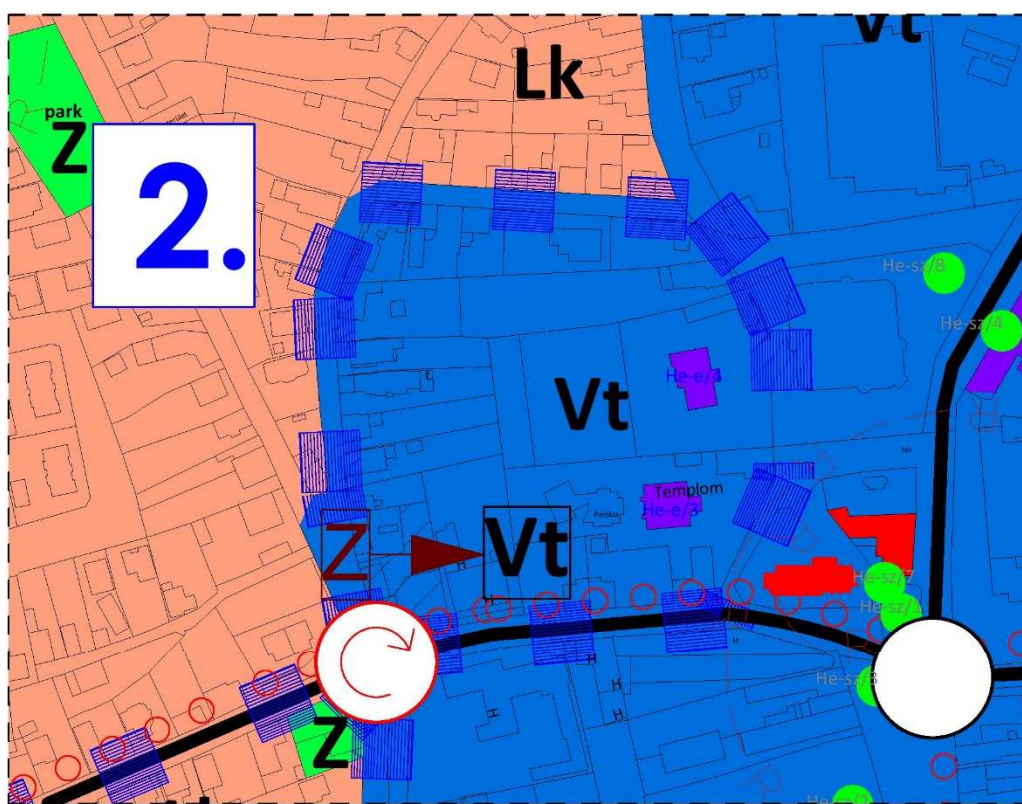
1. Beavatkozási pont  
M=1:3000



T-1/A

## KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS Településszerkezeti terv - Részlet

2. Beavatkozási pont  
M=1:2500

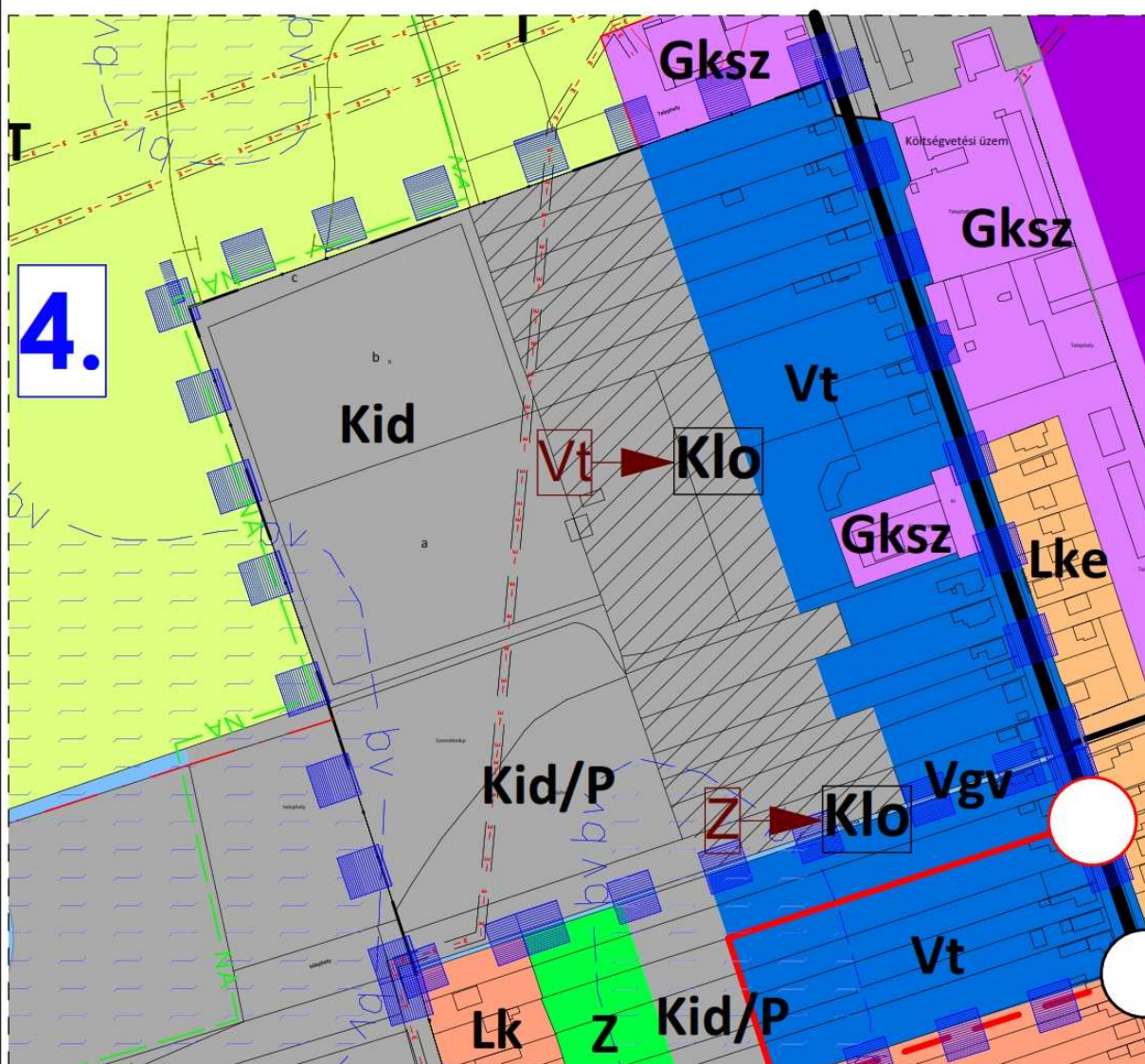


T-1/B

# KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## Településszerkezeti terv - Részlet

4. Beavatkozási pont  
M=1:3000



T-1/D

#### 4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

##### 4.1. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

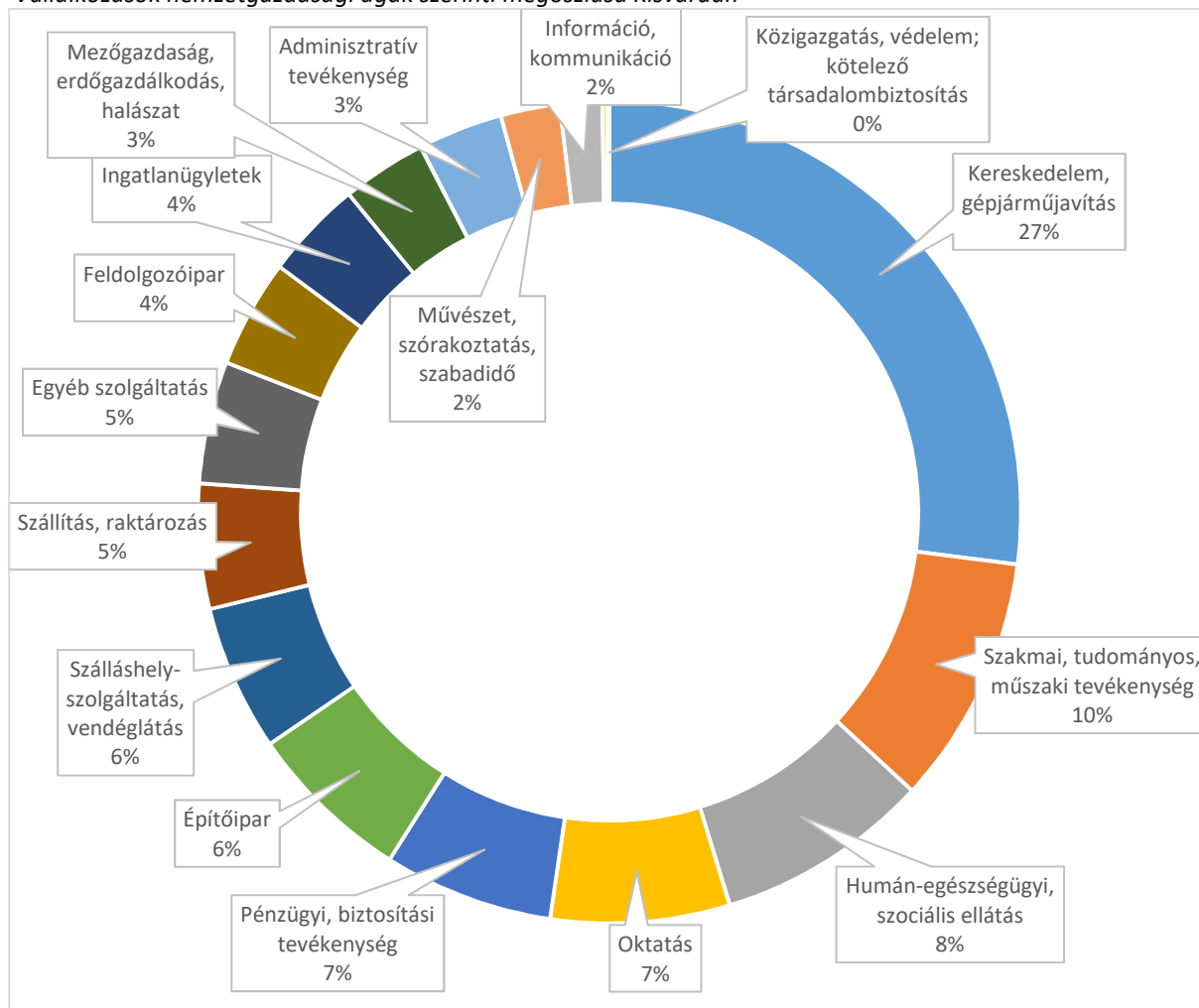
A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Kisvárdai Város önkormányzata képviselő-testületének 14/2018. (IX.26.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

## 4.2. A turizmus alakulása a településen

A gazdasági ágazatok szerinti megosztásból jól látszik, hogy Kisvárdai esetében a legtöbb vállalkozás a kereskedelem, gépjárműjavítás kategóriába tartozik – a vállalkozások több mint egynegyede, azaz 27%-a - ami hasonló a megyei adatokhoz. A megyében az oktatás és az építőipar jelentősebb helyen van, mint Kisvárdán, de ettől eltekintve nagyjából egyezik az iparágak súlyozottsága a megyei adatokkal. Ezért itt is, mint a megye több településén a szálláshely szolgáltatás, az idegenforgalom fejlesztése is elengedhetetlen ágazati szinten is.

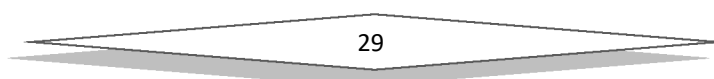
Vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti megosztása Kisvárdán



*Forrás: TEIR, saját szerkesztés*

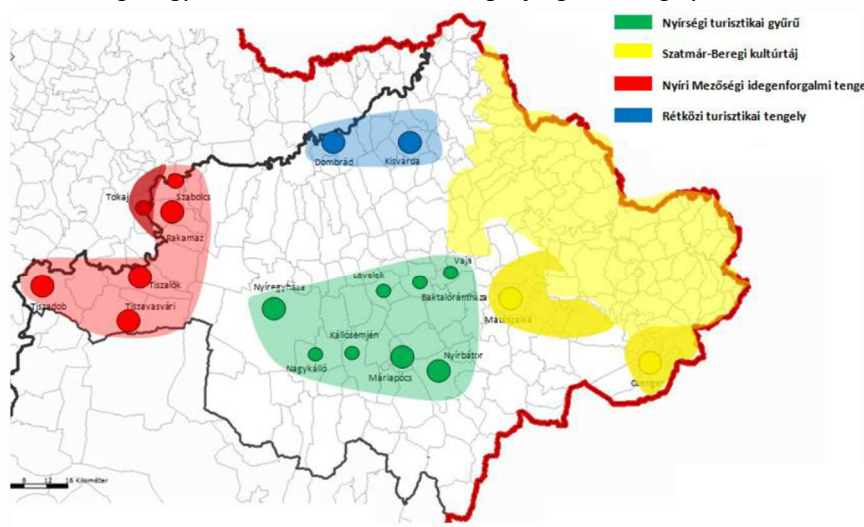
Kisvárdai Város jelentős idegenforgalmi potenciállal rendelkezik, az élménykínálat és attrakciók, a kulturális, tematikus vonzerők fejlesztésével kiegészítő, egész évben érezhető vendégforgalmat generáló kulturális turizmus fejlesztése mellett az egészségturizmus fejlesztése (pl. kisvárdai Várfürdő) is célkitűzésként szerepel a városvezetés terveiben.

### Rétközi turisztikai tengely



Szabolcs-Szatmár-Bereg Területfejlesztési Koncepciójában négy turisztikai tengely került beazonosításra.

*Szabolcs – Szatmár – Bereg megye rekreációs körzetei és idegenforgalmi tengelyei*



*Forrás: Szabolcs Szatmár - Bereg Megyei Területfejlesztési Koncepció*

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye turizmusában a Rétközi turisztikai tengely központja Kisvárdai, amely egyértelműen körvonalazza egy potenciális desztináció magját

### Tokaj, Felső-Tisza és Nyírség kiemelt turisztikai fejlesztési térség

A „Tokaj, Felső-Tisza és Nyírség kiemelt turisztikai fejlesztési térség meghatározásáról és a térségben megvalósítandó egyes fejlesztések megvalósításához szükséges források biztosításáról” szóló 1092/2017. (II. 21.) Korm. határozat alapján a térségben létrehozott turisztikai térség az alábbiakból épül fel:

- 1. Tokaj kiemelt turisztikai fejlesztési térség**
- 2. Felső-Tisza kiemelt turisztikai fejlesztési térség**
- 3. Nyírség kiemelt turisztikai fejlesztési térség**

Nevezett kormányhatározat a térség érdemi fejlesztéséhez projekteket rögzít, azok költség igényének meghatározásával, mely szerint világörökségi helyszínek (Tokaj, Tállya, Tarcsl, Bodrogkeresztúr, Mád), a kulturális turizmus, az aktív turizmus, kiemelt attrakció- és gyógyhely- valamint kapcsolódó szállás- és közlekedésfejlesztés szükségességéről rendelkezik. A Felső-Tisza kiemelt turisztikai fejlesztési térség központja egyértelműen Kisvárdai (a térséghez sorolt további települések: Csaroda; Dombóvár; Gyulaháza; Kécske; Kisar; Komlódtótfalu; Kölcse; Mezőladány; Nagyar; Panyola; Penyige; Szabolcs; Szabolcsveresmart; Szatmárcseke; Tákos; Tarpa; Tiszabecs; Tizsakanyár; Tizsamogyorós; Tizatelek; Tivadar; Tuzsér; Túristvándi; Vásárosnamény).

A térség jelenlegi élménykínálata, főbb vonzerői: A Felső-Tisza vízi élményei, érintetlen természeti kincsei, középkori templomai, különleges pálinkái és hagyományos vendégszeretete alkotják a térség élménykínálatát. A Felső-Tisza területe kitűnő

adottságokkal rendelkezik az öko- és aktív turizmus terén, különösen a kerékpáros és vízi (evezős) turisták számára vonzó úti cél, hívogató partszakaszokkal, horgászati lehetőségekkel és kerékpártúrákra ideális gátakkal. A teljesen sík, aprófalvas vidék könnyen végigjárható minden korosztály számára, így népszerű a családosok körében. A térség egészségturisztikai vonzerői a kisvárdai Várfürdő, a vásárosnaményi Szilva Termál- és Wellness Fürdő, a gergelyugornyai Atlantika Vízvidámpark, valamint a homokfövenyű tiszai szabadstrandok. A térségben 357 műemlék található, vonzerőt képeznek a kisvárdai, nagyari, tarpai, csarodai, tákosi templomok, melyeket a Középkori Templomok Útja tematikus útvonal magyarországi szakasza fog össze egyedi turisztikai attrakcióvá, egyre nagyobb sikerrel és ismertséggel. A Felső-Tisza térség Magyarország gyümölcsös kertjeként gasztronómiai kínálatban is gazdag, elsősorban a szilvából készült termékek és bemutatásuk jelentenek vonzerőt (Penyigei Lekvárium, Panyolai Szilvórium, Szilvaút, Nemzetközi Szilvalekvárfőző Verseny).

A „Tokaj, Felső-Tisza és Nyírség kiemelt turisztikai fejlesztési térség meghatározásáról és a térségben megvalósítandó egyes fejlesztések megvalósításához szükséges források biztosításáról” szóló 1092/2017. (II. 21.) kormányhatározat Kisvárdával kapcsolatban az alábbi fejlesztéseket rögzíti:

*Kiemelt turisztikai fejlesztések [1092/2017. (II. 21.) Korm. hat.]*

Fejlesztés típusa	Fejlesztés megnevezése	Indikatív támogatási keret (Mrd Ft)	Finanszírozás forrása
Kulturális turizmus fejlesztése	A kisvárdai vár turisztikai célú fejlesztése	1,50	GINOP-7.1.1
Gyógyhelyfejlesztés	A kisvárdai Várfürdő felújítása	2,30	Hazai forrás
Szálláshelyfejlesztés	Sportszálló és apartmanház építése Kisvárdán	1,50	Hazai forrás
Attrakciófejlesztés	Térség élménykínálatának fejlesztése Kisvárdai és környékén (pl. Gyulaháza Space központ)	3,00	Hazai forrás
Szálláshelyfejlesztés	Szálláshely fejlesztés Kisvárdai és környékén	1,00	Hazai forrás

*Forrás: 1092/2017. (II. 21.) Korm. hat. (saját szerkesztés)*

A 1092/2017. (II. 21.) Korm. határozat alapján megvalósuló fejlesztések szakmai koordinációját az újonnan megalakult Felső-szabolcsi, Tokaji Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. végzi; a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium rendelete alapján a Felső-szabolcsi, Tokaji Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét – csakúgy mint a Balaton és Sopron-Fertő kiemelt turisztikai térségek esetében – a Magyar Turisztikai Ügynökség Zrt. gyakorolja 2020. december 31-ig. A fejlesztések megvalósulásának koordinációjában nagy szerepe van a Magyar Turisztikai Ügynökségnek. A turizmus nemzetgazdasági jelentőséget felismerve, tavaly a kormány egyetlen szervezetben, a Magyar Turisztikai Ügynökségben integrálta a turizmus állami funkcióit, hogy egyetlen kézbe kerüljön a turizmusfejlesztés és a turisztikai marketing, ami hatékonyabb és eredményesebb feladatellátást tesz lehetővé.



### 4.3. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

(2. és 4. beavatkozási pontban csökkenő közterület következtében létrejövő új beépítésre szánt terület vonatkozásában)

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
<b>12. § (1)</b> Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: <b>a)</b> az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez, azon belül helyezkedik el
<b>b)</b> az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd települések beépítésre szánt területeivel történő összenövését, mivel az belterületen helyezkedik el.
<b>c)</b> új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.	a tervezett rendeltetésnek megfelelő, frekvenciált pozíciójú, egyedi elhelyezkedésű, de még be nem épített vegyes építési övezeti terület nem áll rendelkezésre
<b>(2)</b> Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő azonos rendeltetésű területhez, kijelölése a közigazgatási területen egyéb helyen értelmetlen és felesleges költség, „a funkció kijelölte e helyét”.
<b>(3)</b> Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.	A területnövekmény cca. 3200 m <sup>2</sup> , az erre számított minimum zöldterület alkalmatlan a funkciójának betöltésére, így kijelölése nem releváns.
<b>13. § (1)</b> Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
<b>(2)</b> Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.

## 5. Szabályozási módosítások

### 5.1. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

#### KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 16/2020 (VIII.05.) önkormányzati rendelet

##### Kisvárdai Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 27/2011. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

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

- külön önkormányzati rendeletben partnerségi egyeztetésre megjelölt partnerek, valamint
- az állami főépítési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

#### I. Módosító rendelkezések

**1. §. A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 27/2011.(XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet.) 1. §. (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

„1.§. (2) b) T-13A/2020 munkaszámú, T-3 jelű települési térség területének szabályozási terve,”

**2. § A Rendelet 4. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjának helyébe a következő rendelkezés lép:**

„4.§. (1) a) ad) különleges terület, jele: **K**, ezen belül

- Kereskedelmi területek, jele: **Kke**
- Vásár területek, jele: **Kv**
- Egészségügyi terület, jele: **Ke**
- Idegenforgalmi sport és szabadidő centrum, jele: **Kid**
- Sportolási és rekreációs területek, jele: **Ksz**
- Nagyterjedésű közmű területek, jele: **Kkm**
- Településüzemeltetési területek, jele: **Ktü**
- Közlekedési építmények területe, jele: **Kkö**
- Hulladékkezelők, jele: **Kh**
- Állatmenhely, jele: **Ká**
- Megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgáló övezet, jele: **Kme**
- Különleges területen belül turisztikai terület, jele: **Ktu**
- Különleges területen belül lovas turisztikai terület, jele: **Klo**”

**3. § A Rendelet kiegészül a 21/C. § rendelkezéseivel:**

„Különleges területen belül lovas turisztikai terület

(1) A különleges lovas turisztikai terület (építési övezeti jele: Klo) előírásai:

- a) Az építési övezetben elhelyezhetők a lovas sport célú épületek, valamint ezek kiszolgáló épületei (pl.: állattartó épület, állatkifutó, nyitott vagy zárt lovarda, ló futtató, takarmánytárló ...stb.), melyek önállóan is elhelyezhetők;
- b) Az építési övezetben elhelyezhetők továbbá sportolási célú épületek, valamint ezek kiszolgáló épületei, bemutató és oktatási rendeltetésű épületek;
- c) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető kereskedelmi szálláshely és vendéglátás céljára szolgáló épület – nem önálló funkcióként -, min. 20,0 méteres védőtávolságon kívül és legalább kettős fasorral elválasztva a lovas sport célú és ezeket kiszolgáló épületektől.
- d) Az építési övezetben nem elhelyezhetők el nagyüzemi állattartásra szolgáló épületek
- e) Az övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
- f) Az övezetben pince szint létesítése az építési helyen belül lehetséges.
- e) Az építési övezet határán legalább kétsoros fasor telepítését kell végrehajtani. A fasorok közműsávokkal és közlekedési felületekkel keresztezhetőek a legrövidebb úton.”

**II. Záró rendelkezések**

**4.§** A rendelet az elfogadást követően lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

P.H.

.....  
Leleszi Tibor sk.  
polgármester

.....  
Barabás Jánosné dr. sk.  
jegyző

Záradék: a rendeletet kihirdettem:

Kisvárdai, 2020. augusztus 05. napján 14:30 órakor.

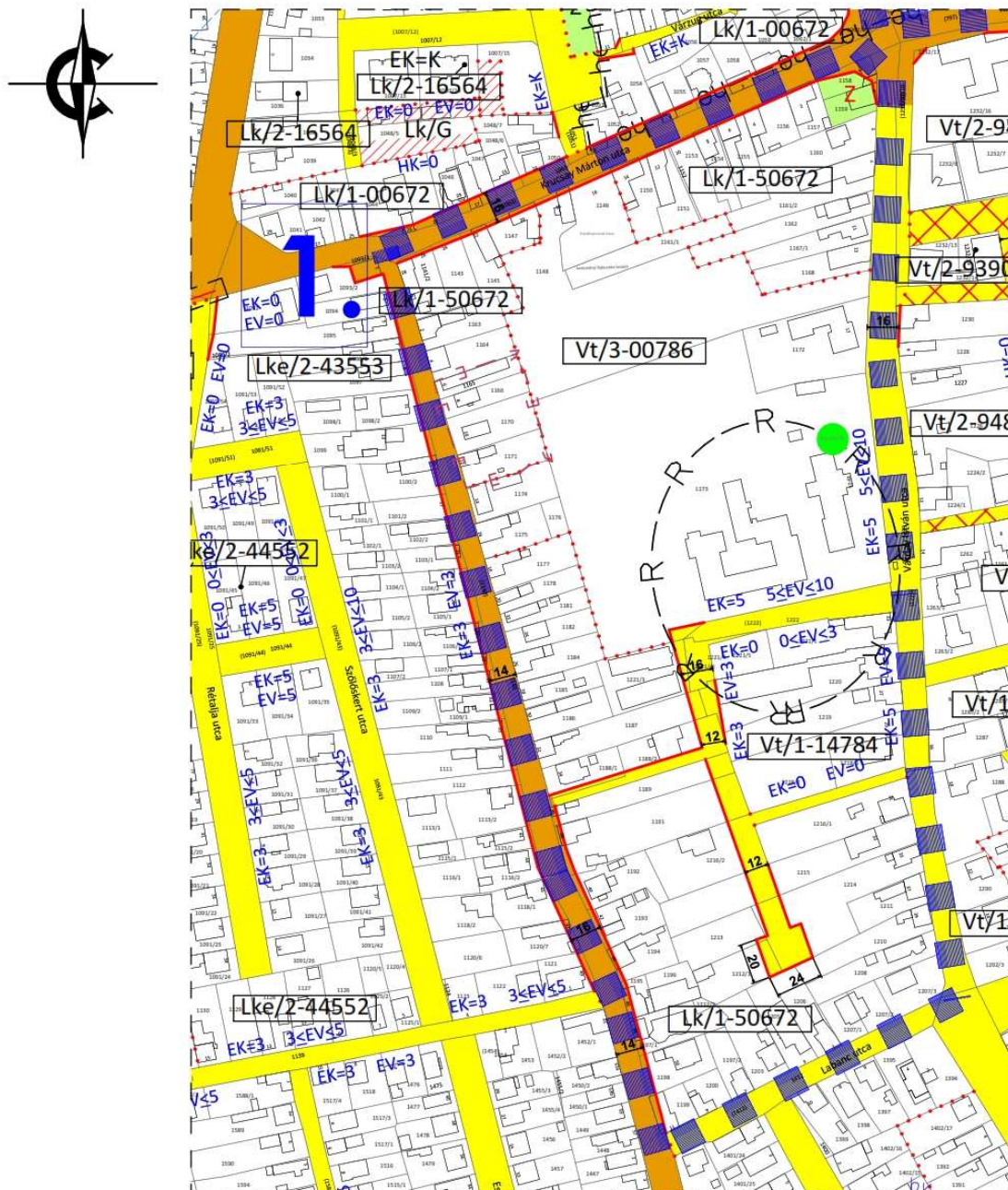
.....  
Barabás Jánosné dr.  
jegyző



# KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE TELEPÜLÉSI TÉRSÉG TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE MÓDOSÍTÁS - RÉSZLET

## 1. Beavatkozási pont

M=1:3000



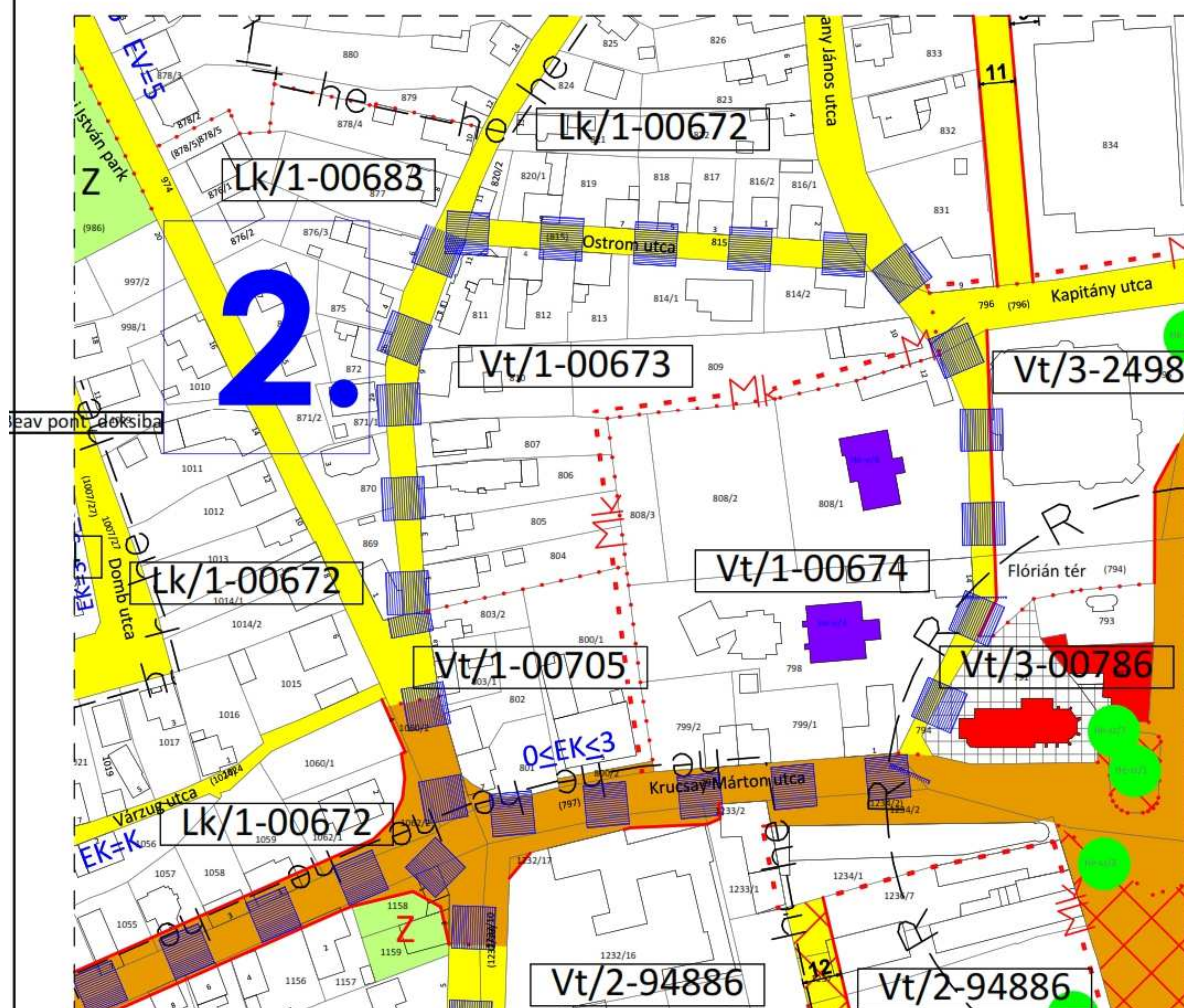
**Készült az állami alapadatok felhasználásával!**

**T-3/A**

# KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE TELEPÜLÉSI TÉRSÉG TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE MÓDOSÍTÁS - RÉSZLET

2. Beavatkozási pont

M = 1:2000

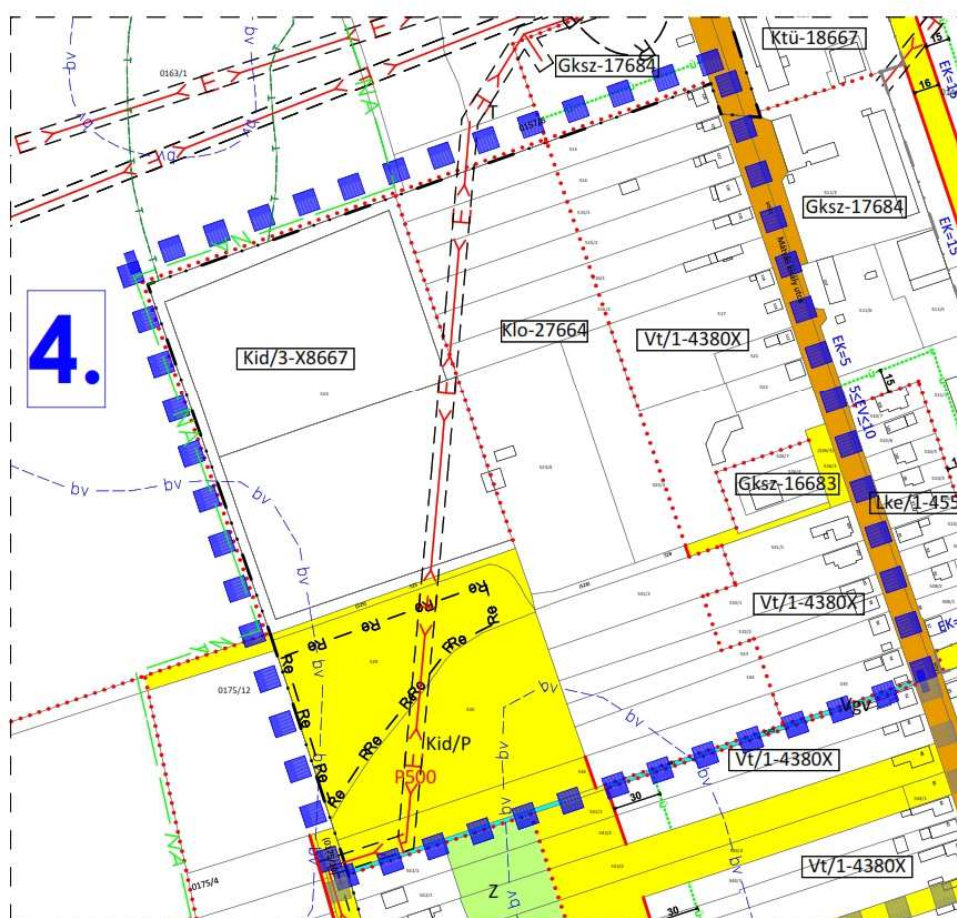


Készült az állami alapadatok felhasználásával!

T-3/B

# KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE TELEPÜLÉSI TÉRSÉG TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE MÓDOSÍTÁS - RÉSZLET

4. Beavatkozási pont  
M=1:4000



**Készült az állami alapadatok felhasználásával!**

T-3/D

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


### 6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2020. június hó 20. nap



.....  
Végh József  
településmérnök



.....  
Labbancz András  
okl. településmérnök



## 6.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervééről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
  - o a területfejlesztésről és a területrendezéséről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - o megyei területrendezési tervről szóló 19/2011.(XII.1.) sz. megyei önkormányzati rendelet

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

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		OTrT/MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	érinti	1248,14	1248,14	100,00	-	-	-	-
5.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
6.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
9.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
10.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
11.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
12.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
<b>Az MaTrT 19.§ (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező, a 9/2019 (VI. 14.) MvM. rendelethez megállapított országos övezetek</b>										
13.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
14.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
15.	Tájékvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	3415,25	3415,25	100,00	-	-	-	-
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
<b>Az SZ-SZ-B Megyei területrendezési tervéről szóló 19/2011.(XII.1.) sz. megyei önkormányzati rendelethez megállapított övezetek</b>										
19.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	érinti	3491,51	3491,51	100,00	0	0	0	0
20.	Rendszeresen belvízjárta terület	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
21.	Földtani veszélyforrás területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-

#### 4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)

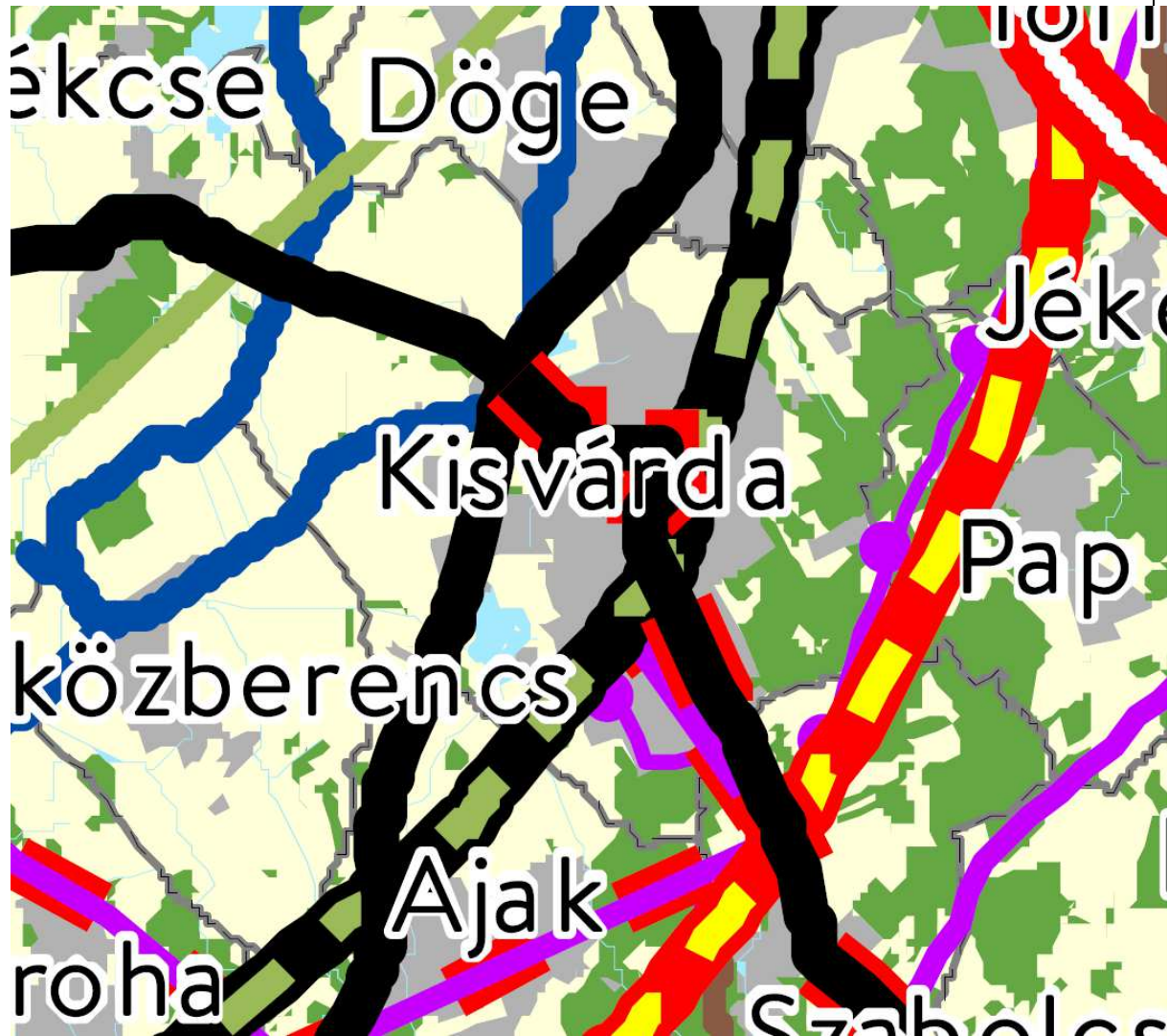
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során  d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
<b>a lehetőség kihasználása:</b>	<b>A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra:</b>  <ul style="list-style-type: none"><li>- Településközpont vegyes terület</li><li>- Kisvárosias lakóterület</li><li>- Kertvárosias lakóterület</li><li>- Falusias lakóterület</li><li>- Különleges terület</li><li>- Ipari gazdasági terület</li><li>- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</li></ul>

<b>16. vízminőség-védelmi terület övezete</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):</b> 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.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTTrT -ben (A)	3415,25 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	3415,25 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	3415,25 ha
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2):</b> 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.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A hatályos településrendezési eszközök már tartalmazzák az erre vonatkozó előírásokat.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.</b>	

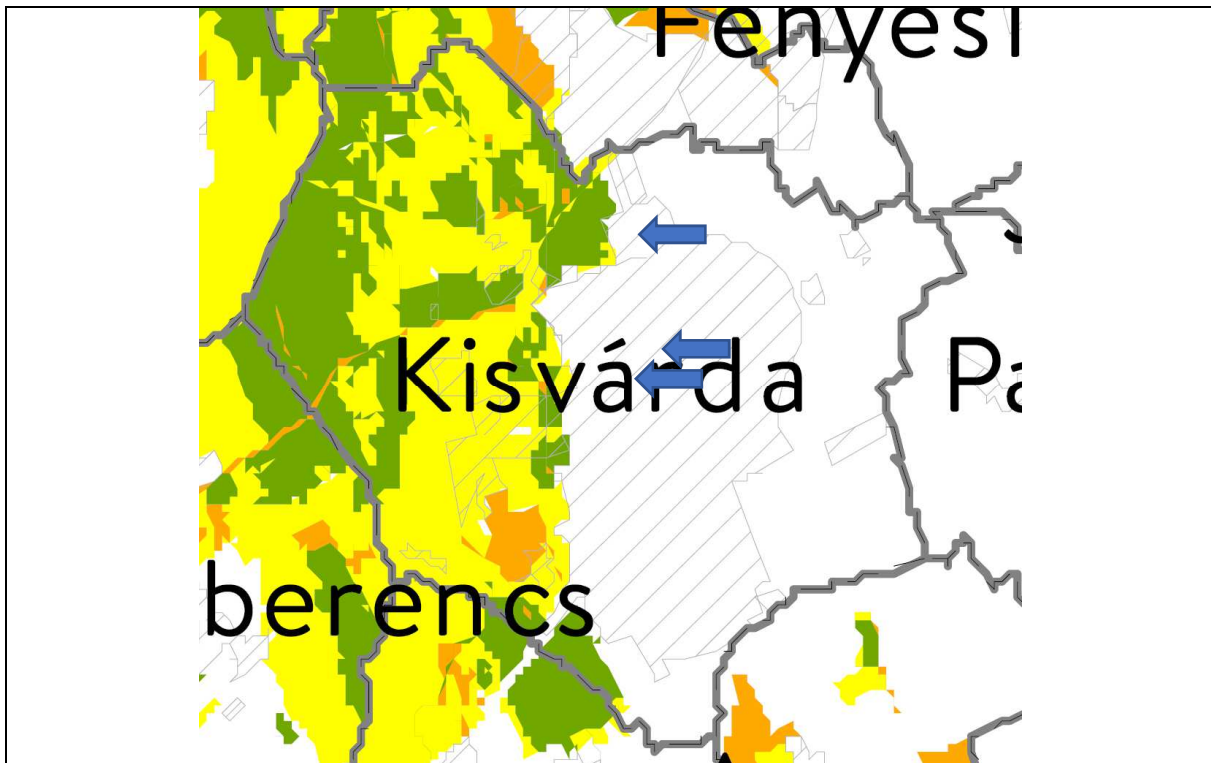
19. Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete		
<b>követelmény:</b>	9/2019 (VI. 14.) 8.§ (1): <i>Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</i>	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezet  (lásd 17. sz. rajzi melléklet)	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	3491,51 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	3491,51 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	3491,51 ha
<b>(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05, tehát a követelmény teljesül.</b>		
<b>követelmény:</b>	9/2019 (VI. 14.) 8.§ (2): <i>Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan terület-felhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</i>	
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 18. sz. rajzi melléklet)	<b>Az övezet érinti a település közigazgatási területét, azonban nyilvántartásba vett ásványi nyersanyag-előfordulások nem érintik.</b>	

RAJZI MELLÉKLETEK

Az Ország Szerkezeti Terve



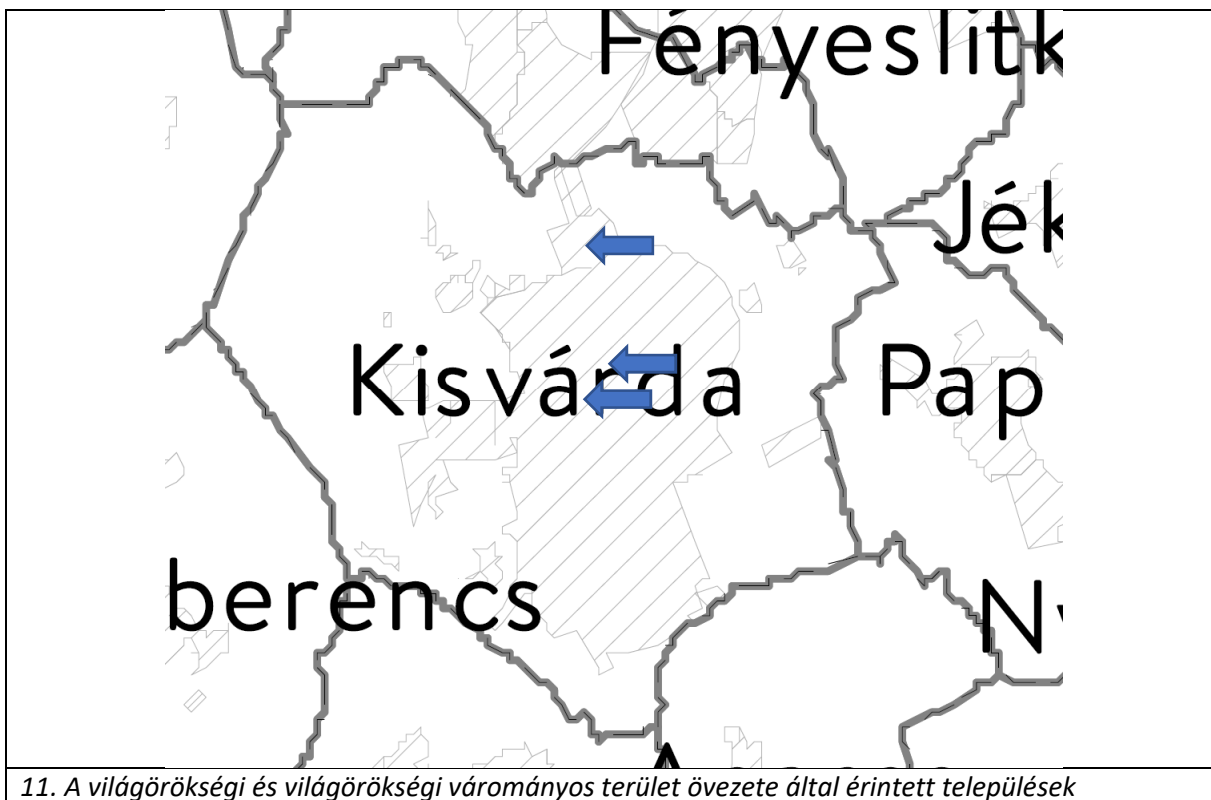
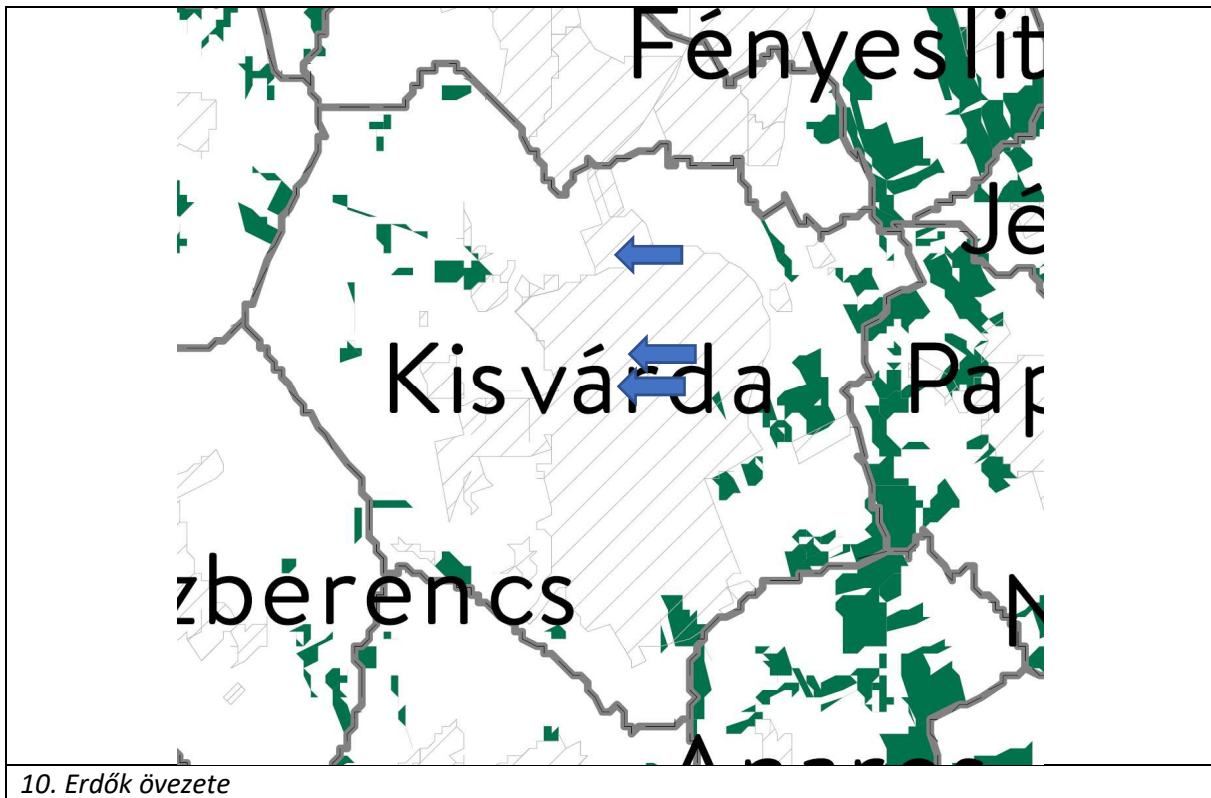
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



- 6. Ökológiai hálózat magterületének övezet
- 7. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet
- 8. Ökológiai hálózat puffer-területének övezet

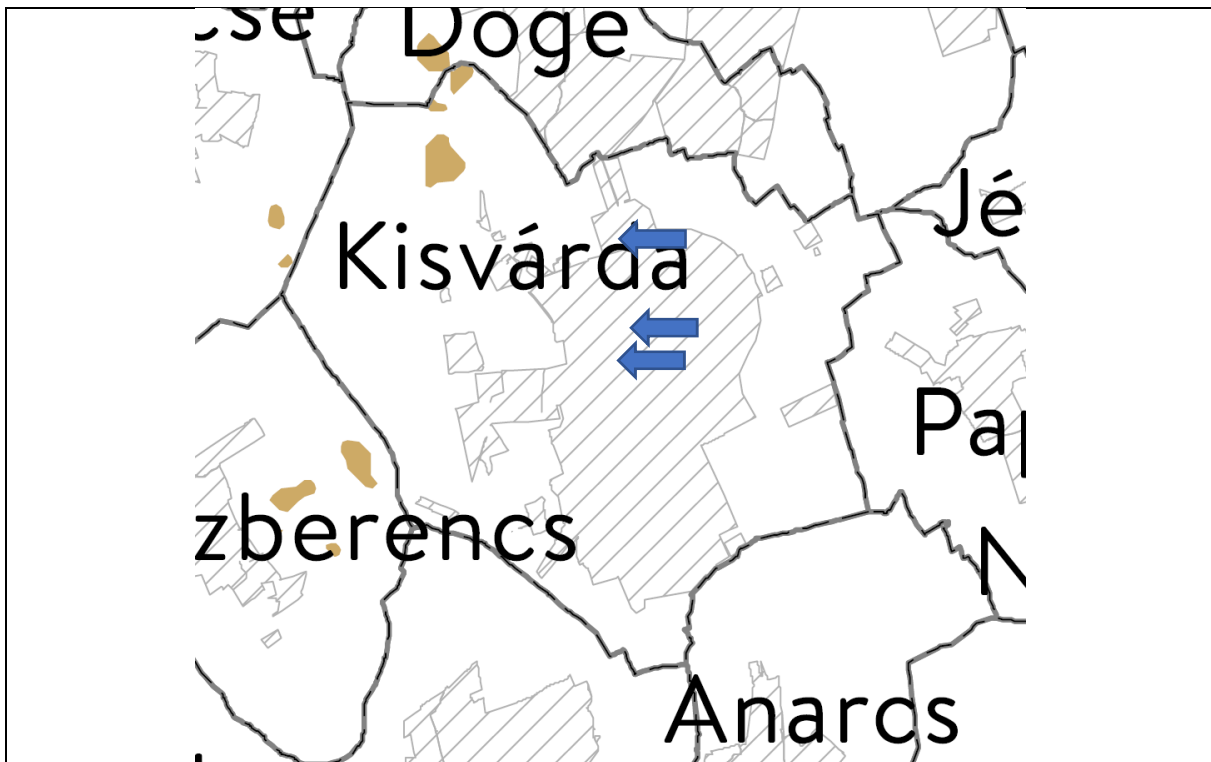


- 9. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete



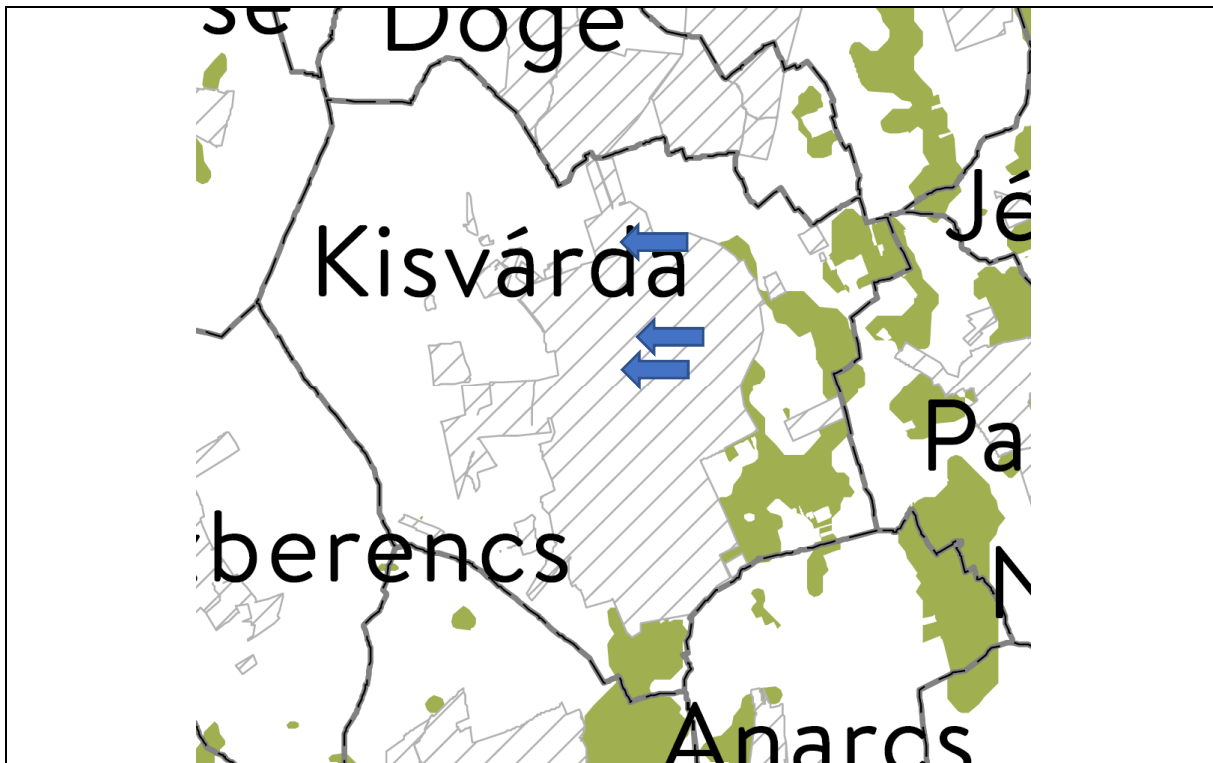


12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

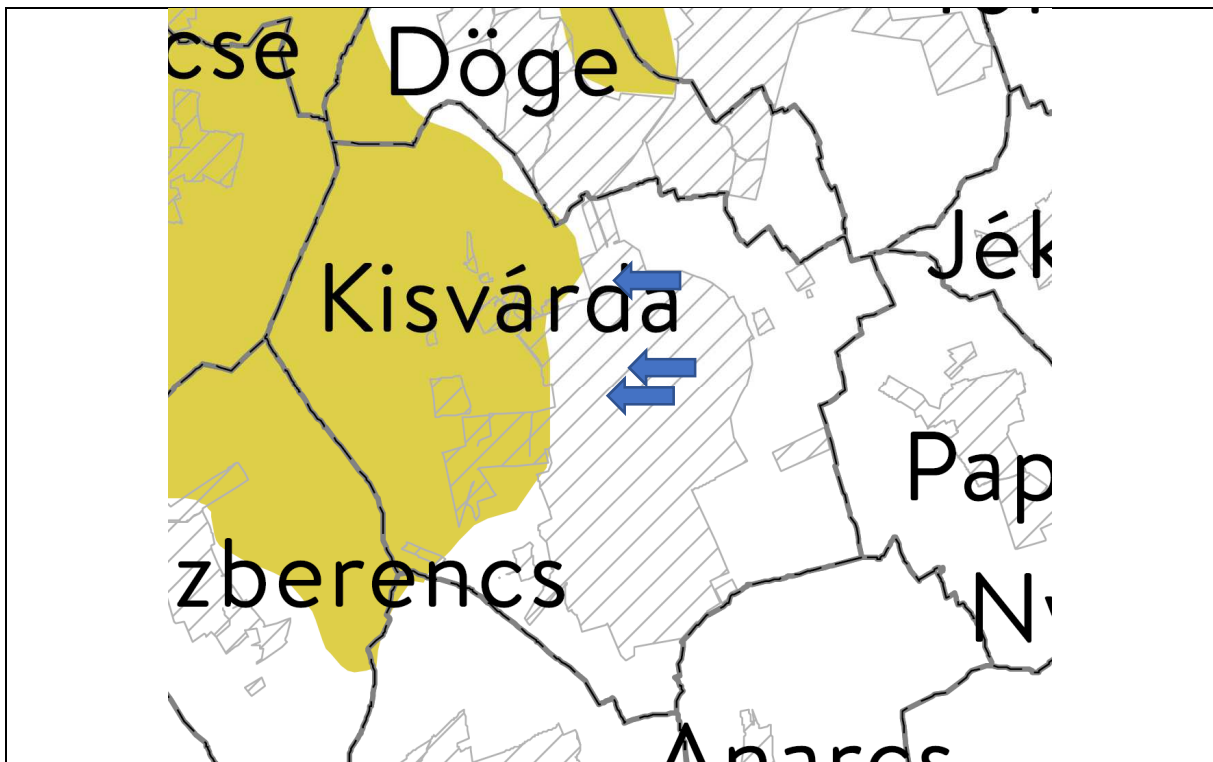


13. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

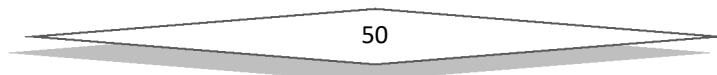




14. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



15. Tájképvédelmi terület övezete

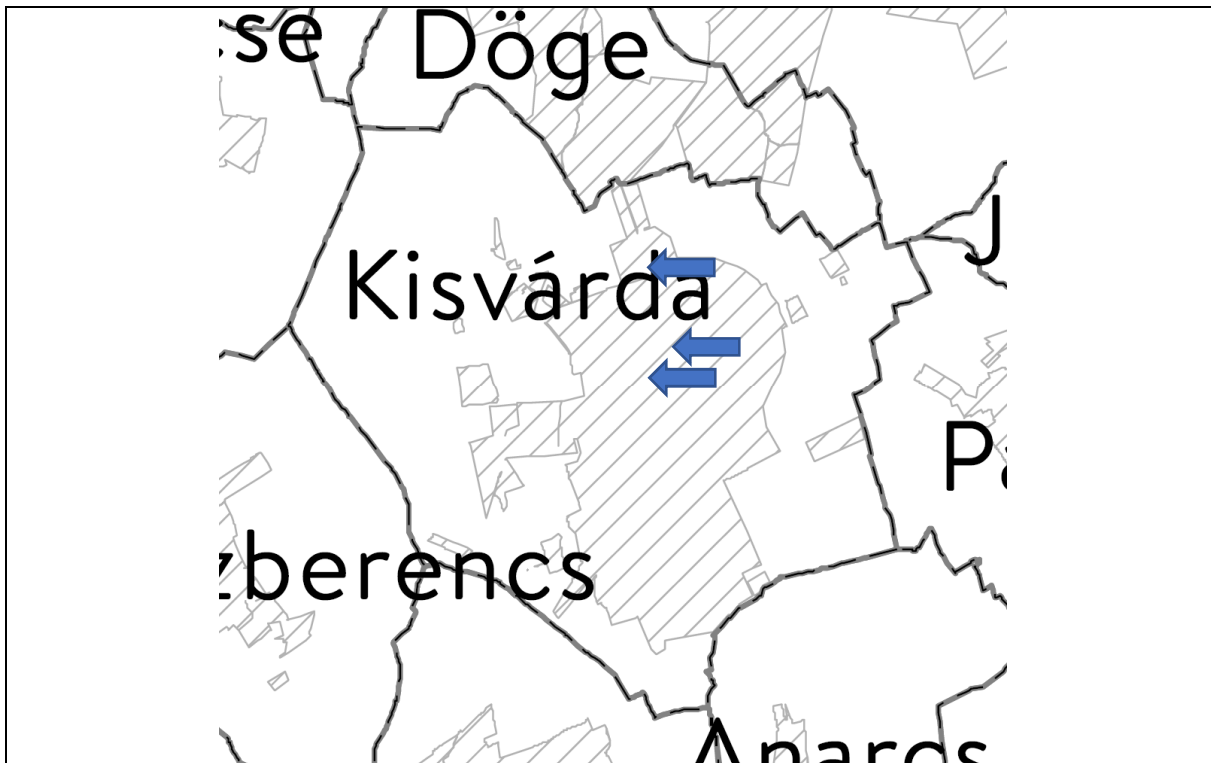




16. Vízminőség-védelmi terület övezete



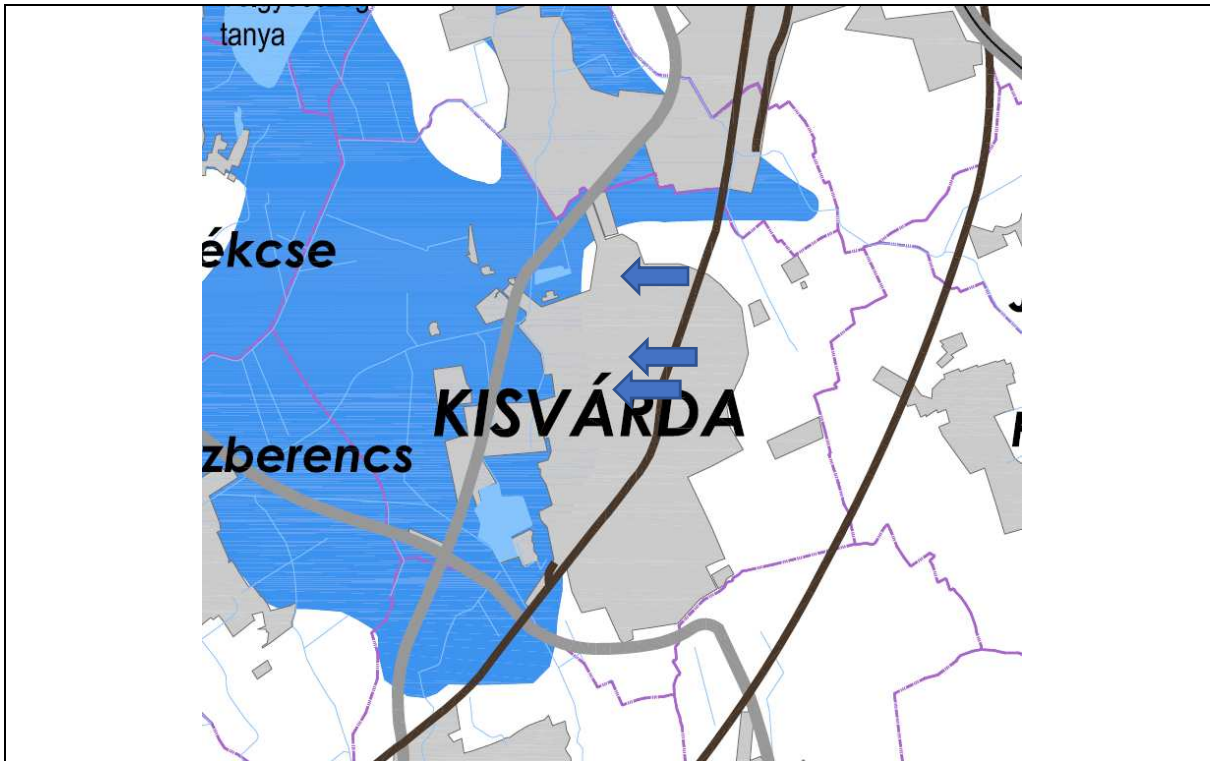
17. Nagyvízi meder övezete



18. VTT-tározók övezete



19. Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete



20. Rendszeresen belvívjárta terület



21. Földtani veszélyforrás területének övezete

## 7. Biológiai aktivitásérték számítás

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- *Jelenlegi aktivitási érték:* **4,23 érték**
- *Területváltozást követő érték:* **6,13 érték**
- *a 72/2020 (III.31.) polgármesteri határozattal rögzített aktivitás értéktöbblet:*  
**+0,22 érték**

Az aktivitási érték a beavatkozást követően nem csökkent (**+1,90**), így a terület biológiai aktivitási értéke a területek változásával fenn tartható.

### Kisvárdai Város jelenlegi biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	<i>Területhasználat</i>	<i>értékmutató</i>		
2.	<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
3.	<b>Lakóterület terület</b>			
5.	Kisvárosias lakóterület terület	1,2	0,38	0,46
8.	<b>Vegyes terület</b>			
9.	Településközpont	0,5	3,7	1,85
17.	<b>Különleges terület</b>			
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	1,5	0	0
33.	<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
37.	<b>Zöldterület</b>			
39.	Zöldterület 3 ha alatt	6	0,32	1,92
<b>Összesen:</b>				<b>4,23</b>

**Kisvárdai Város változott biológiai aktivitásérték (tervezési területre)**

<i>Ssz.</i>	<i>Megnevezés</i>	<i>Érték</i>	<i>Terület mérete (ha)</i>	<i>Terület aktivitási értéke</i>
<b>1.</b>	<b>Területhasználat</b>	<i>értékmutató</i>		
<b>2.</b>	<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
<b>3.</b>	<b>Lakóterület terület</b>			
5.	Kisvárosias lakóterület terület	1,2	0	0
<b>8.</b>	<b>Vegyes terület</b>			
9.	Településközpont	0,5	0,47	0,24
<b>17.</b>	<b>Különleges terület</b>			
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	1,5	3,93	5,90
<b>33.</b>	<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
<b>37.</b>	<b>Zöldterület</b>			
39.	Zöldterület 3 ha alatt	6	0	0
<b>Összesen:</b>				<b>6,13</b>