



# Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához

Országos, kiemelt  
társégi és megyei  
övezetek területi  
határolása



*„Master Good -  
2020”*



Tervező:

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

2020.

## Külzetlap

Kisvárdai Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

### Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

„Master Good - 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:



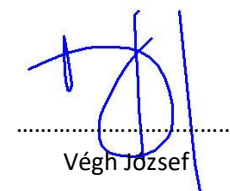
.....  
Ugochukwu Georgina

Szerkesztő:



.....  
Barkaszi Richard

Ügyvezető igazgató:



.....  
Végh József

Kisvárdai Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

**Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása**

„Master Good - 2020”

**Tartalomjegyzék**

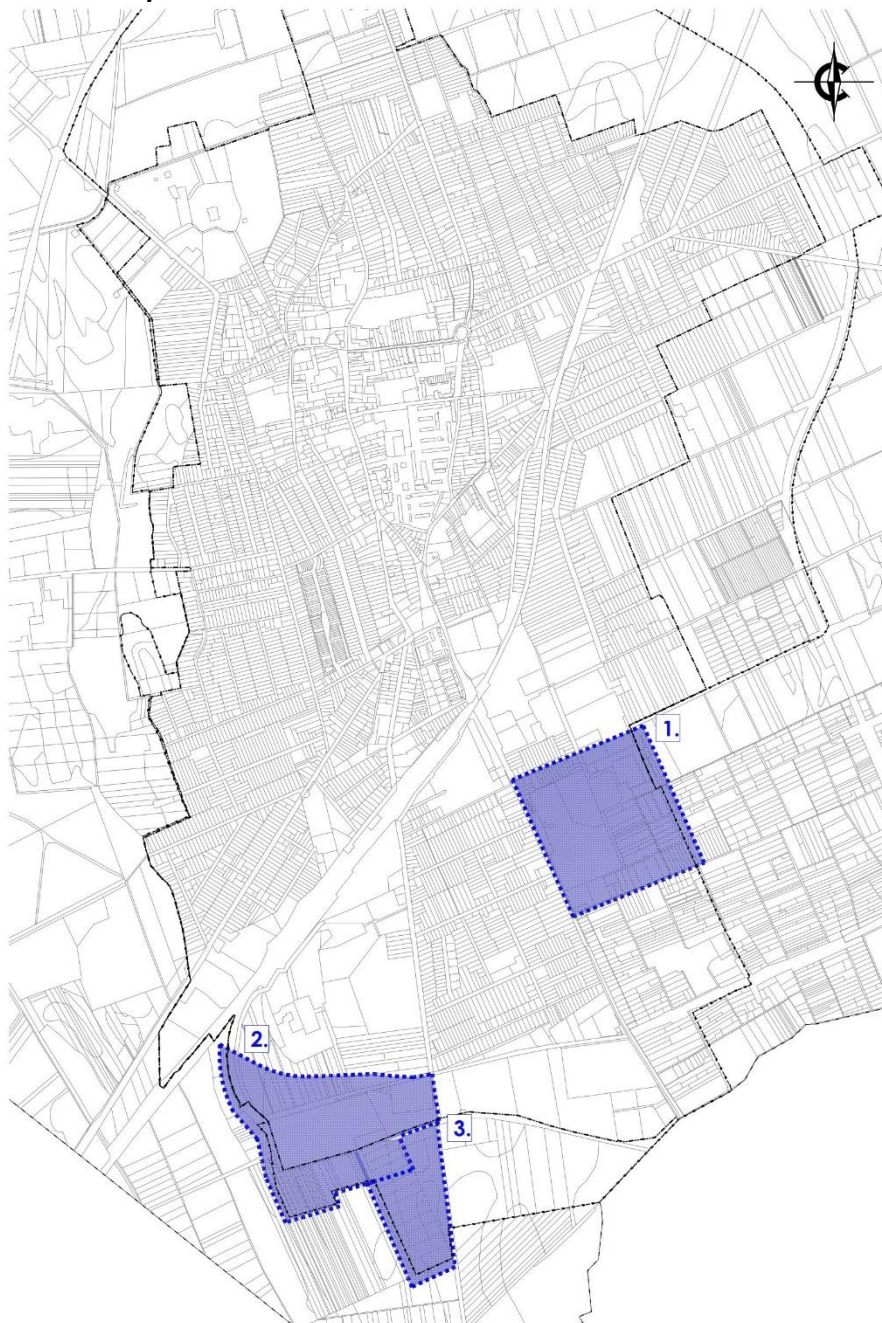
<b>1.</b>	<b>Előzmények</b>	<b>4</b>
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2.	Átnézeti térkép	4
1.3.	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	5
<b>2.</b>	<b>Beavatkozási pontok ismertetése</b>	<b>24</b>
<b>3.</b>	<b>A térségi övezetek lehatárolása</b>	<b>27</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



(Forrás: Saját szerkesztés)



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

#### 1. Beavatkozási pont

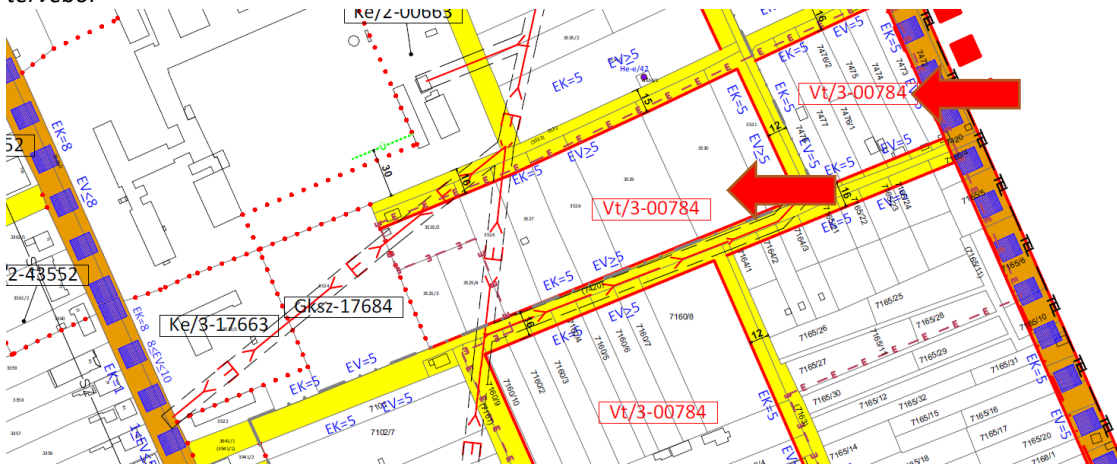
Belterületen, a Vasvári Pál u. – Árpád u. – Szent László Hegy és a településtérség határvonala által körbezárt telektömb.



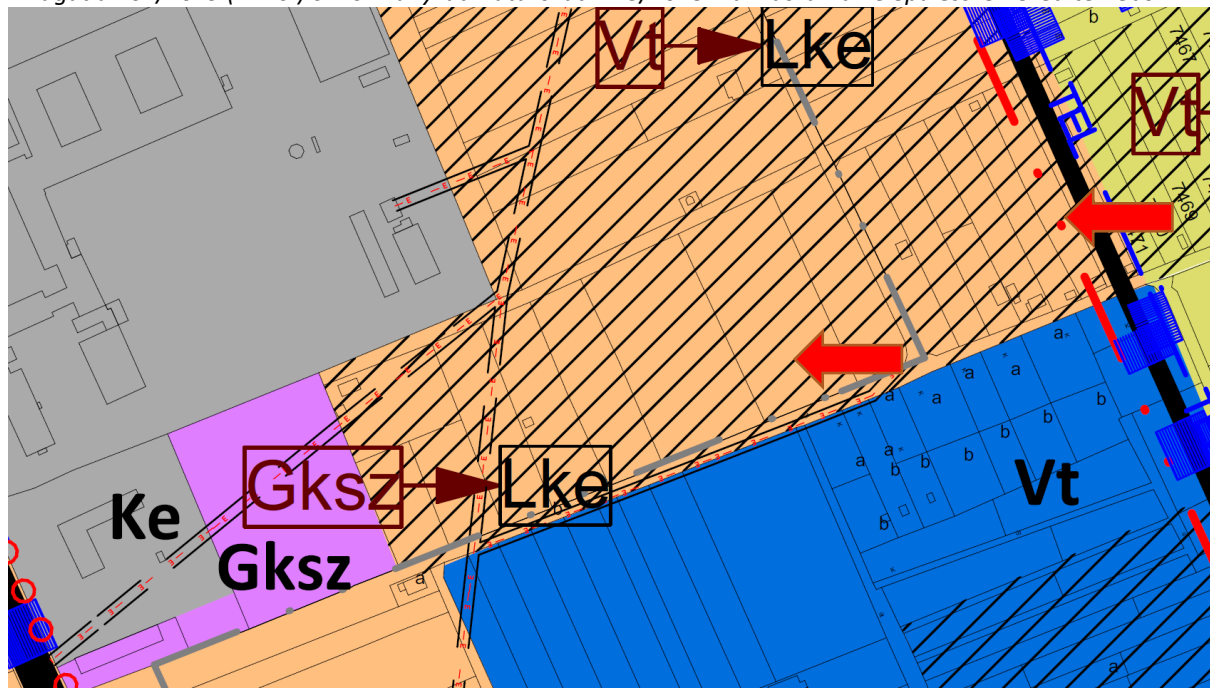
(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A módosítással érintett területen belül, a 101/2019 (IV. 16) önkormányzati határozattal és a 7/2019 (IV. 16) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítás során a terület egy részének építési övezeti besorolása megváltozott, de a szabályozási tervlapokon az építési övezetek kódja nem követte a szerkezeti elhatározást. A módosítás során a tervi különbség megszüntetésére kerül, a terület-felhasználás / építési övezeti besorolás szinkronba kerül.

Kivágat a 7/2019 (IV.16.) önkormányzati rendelt T-43/2018 munkaszámú „Települési térség” szabályozási tervéből



Kivágat a 101/2019 (IV.16.) önkormányzati határozat T-43/2018 munkaszámú Településszerkezeti tervéből



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

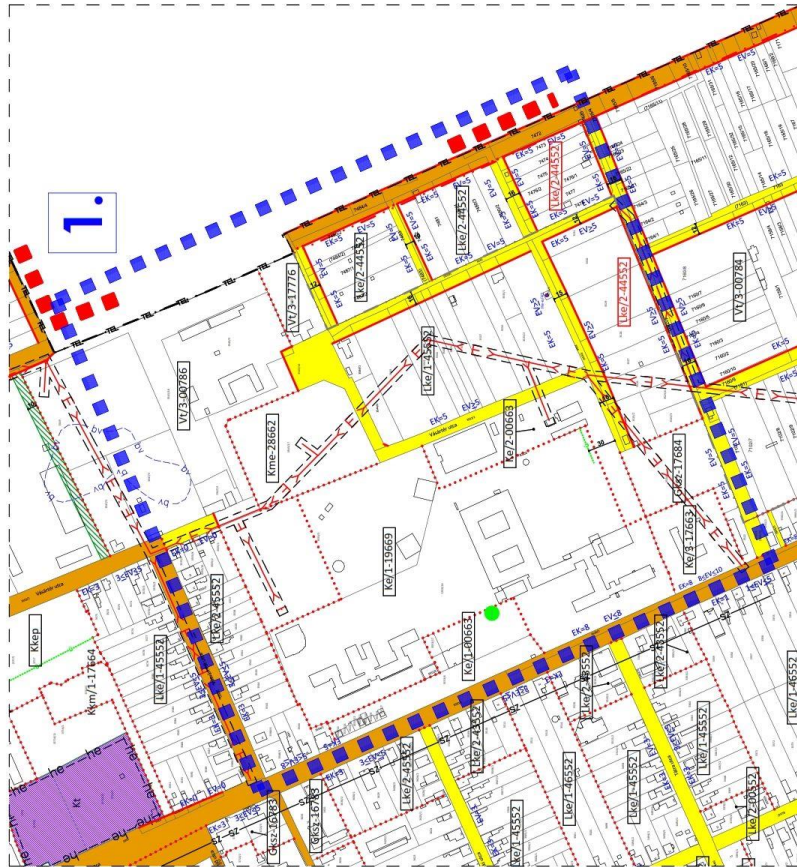
<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Vt	Településközpont vegyes terület
0	Adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint
0	Adottságtól függő – a minimálisan kialakítható telekméret
7	50 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
8	20% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
4	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

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

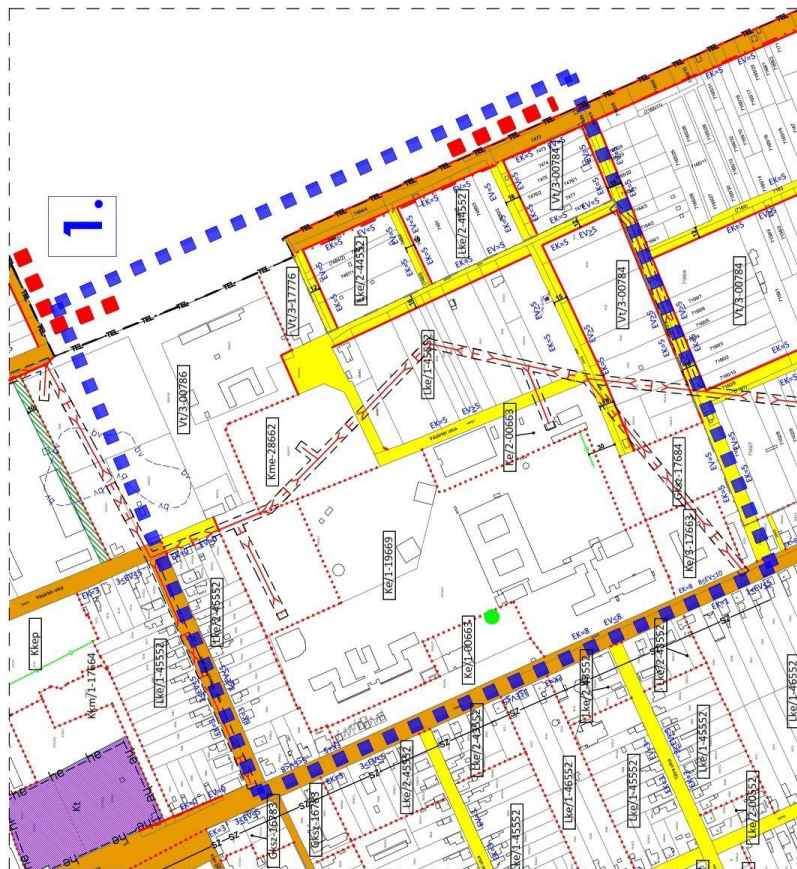
<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Lke	Kertvárosias lakóterület
4	Oldalhatáron álló, előkertes
4	700 m <sup>2</sup> – a minimálisan kialakítható telekméret
5	30 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
5	50% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
2	4,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság



Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához  
ORSZÁGOSAN, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA



Módosított terv részlete!



Hatályos terv részlete!



## 2. Beavatkozási pont

A város belterületének déli részén, a 4153.sz. összekötő út - Kisvárdai-Ajak mg. feltáró út és a belterületi határ által közrezárt terület, a Master Good Kft. telephelye.



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A módosítással érintett területen belül, a Master Good Kft. jelenlegi telephelyétől északra elhelyezkedő terület a jelenlegi üzemi területhez kerül csatolásra. Az így rendelkezésre álló területen nagy létszámú parkoló felület (személygépkocsik, buszok, kerékpárok elhelyezésére), új mintabolt (a jelenlegi az üzem határán, az Ipari út mentén áll), illetve a 4153. sz. déli tehermentesítő útról lecsatlakozó új feltáró út létesülhet. Az új feltáró út tovább javítja az elmúlt években rohamos tempóban fejlődő telephely megközelíthetőségét. A nagy felületű parkoló az üzemben megnövekedett létszámhoz igazodva, rendezett körülményeket biztosít. Az üzem területe előtti Ipari út egy része megszűnik és a bővítési terület így a meglévő telephellyel összevonásra kerülhet. Ezzel egy ingatlanon belülré kerülnek a rendeltetést kiszolgáló létesítmények.

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

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Gipe	Egyéb ipari gazdasági terület
1	Szabadon álló, teleszerű, előkertes
3	550 m <sup>2</sup> – a minimálisan kialakítható telekméret
6	30 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
9	25% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
0	Adottságtól függő



Gipe	Egyéb ipari gazdasági terület
1	Szabadon álló, telepszerű, előkertes
7	2500 m <sup>2</sup> – a minimálisan kialakítható telekméret
7	50 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
9	25% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
9	20,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

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

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Gipe	Egyéb ipari gazdasági terület
1	Szabadon álló, telepszerű, előkertes
7	2500 m <sup>2</sup> – a minimálisan kialakítható telekméret
7	50 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
9	25% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
9	20,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

A tervezett közlekedési létesítmények engedélyes tervdokumentációját a Körépterv Kft. készítette. Részlet a műszaki leírásból:

*„A tervezett létesítmények Kisvárdai belterületén, a 4153. j. Kisvárdai déli tehermentesítő út, az tehermentesítő út 2+089,75 km szelvényében meglévő körforgalom és Kisvárdai Ipari út által körbe határolt területen helyezkedik el. A tervezett feltáró út tengelye a déli tehermentesítő út 1+840,88 km szelvényében csatlakozik egyszerű útcsatlakozással, egy elválasztó cseppszigettel kiegészítve. A feltáró út keleti oldalán pedig kiépítésre kerül a Mater Good Kft. helyi telephelyét kiszolgáló autóbussz parkoló helyközi autóbusszmegállóval, illetve összesen 291 db személygépjármű parkolóhely, elszeparálva külön a VIP dolgozók/vendégek részére, külön a vendégek, az irodai dolgozók, az egyéb dolgozók és az épülő üzlet vásárlói részére. Ezen a területen épül a Mater Good Kft. új mintaboltja, melyhez nyugati oldalról szintén kapcsolódik parkoló terület, keleti oldalról pedig rakodó terület.*

*Magassági fix pontok az Ipari út mentén meglévő két tisztító akna fedlap szintje*

*I. akna abszolút magassága: 104.30 mBf*

$$X = 321711.78$$

$$Y = 855158.20 \text{ (EOV).}$$

*II. akna abszolút magassága: 103.75 mBf*

$$X = 321641.51$$

$$Y = 874912.88 \text{ (EOV).}$$

**Feltáró út:**

*Tervezési paraméterek*

*A tervezési paraméterek a következők:*

*Tervezési osztály: B.VI.d.A*

*Keresztszelvényi elemek: 2x1 sávú kiszolgáló út*

*Tervezési sebesség:  $v_t = 30 \text{ km/h}$*

A tervezés során az e-UT 03-01-11 (ÚT 2-1.201:2008) Közutak tervezése című (KTSZ) Útügyi Műszaki Előírás figyelembevételével megtörtént.

A tervezett út teljes hosszon megfelel a tervezési osztályba sorolásnak megfelelő sebességekhez rendelt paramétereknek. A vízszintes-, és magassági vonalvezetés, valamint a keresztmetszeti kialakítás is az útkategóriának megfelelően lett tervezve, a leendő kezelőkkel lefolytatott egyeztetéseknek megfelelően 2x3,25 m forgalmi sávval, illetve kétoldali 25 cm biztonsági sávval és 1,5-1,5 m stabilizált padkával került kialakításra.

Tervezési paraméterek:

Tervezett Feltáró út belterületi szakasz B.VI.d.A. ( $v_t = 40$  km/h)

Tervezési paraméterek	Előírt	Alkalmazott	
Forgalmi sáv szélessége (m)	3,00 m	3,25 m	
Padka szélessége (m)	1,25	1,50	
Külső biztonsági sáv(m)	0,25 m	0,25 m	
Burkolatszélesség	6,0 m	7,0 m	
Legkisebb körívsugar (m)	25 m	200 m*	
Legkisebb átmeneti ívparaméter	21	-	
Legnagyobb hossz-esés (%)	15 %	2,50 %	
Legkisebb domború lekerekítő ív (m)	Megállási látótávolsághoz	160 m	-
	Előzési látótávolsághoz	11000 m	-
Legkisebb homorú lekerekítő ív (m)	250 m	-	

Tervezett paraméterek a  $V_t = 40$  km/h-s sebességnek megfelelnek, azonban a rövid útszakasz miatt balesetbiztonsági okokból 30 km/h-s sebességkorlátozást terveztünk megvalósítani.

A tervezett feltáró út egyszerű útcsatlakozással csatlakozik a 4153. j. állami közúthoz. Mivel a feltáró út nehéz tehergépjármű forgalmat fog lebonyolítani, így a be- és kikanyarodás vizsgálatánál egy elválasztó csepp alakú sziget építését terveztük, mely a e-UT 03.03.21 „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” c. Útügyi Műszaki Előírásnak megfelelően lett kiserkesztve. A tervezett útcsatlakozásnál kétoldalt a lekerekítő ívek mentén 1,5 széles rázókö burkolatot alakítottunk ki.

A feltáró út tengelye a 4153. j. állami közút tengelyének ~1+840,88 km szelvényétől indul és a meglévő Ipari út tengelyéig tart, teljes hossza 157,19 m hosszú. A tényleges építési szakasz a feltáró út 0+003,56 km szelvényétől indul, mely az első 30,0 méteren egyenes, majd 49,60 m hosszon  $R=200$ m sugarú ívben folytatódik, végül a fennmaradó 29,95 méter hosszon újra egyenes, így csatlakozik az Ipari út tengelyéhez, innen pedig az Ipari úttól csatlakozik a tervezett kapuhoz. Az Ipari út burkolatát a Feltáró út csatlakozásánál merőlegesen két irányban összesen 57,0 m hosszon megtartjuk és megerősítjük (keleti irányban a tervezett parkoló megközelíthetőségét biztosítjuk, nyugati oldalról pedig a meglévő termőföldek, illetve a telephely déli része tárható fel). A 0+084,00 km szelvényben egy a parkoló felől egyirányú útcsatlakozás kerül kialakításra. A tervezett út a közúthoz  $R=15$  m ívekkel csatlakozik, az Ipari út útcsatlakozásait  $R=12$ m és  $R=10$ m sugarú ívekkel alakítjuk ki.”

Parkoló terület:

A tervezett parkoló terület a Déli tehermentesítő út, az tehermentesítő út 2+089,75 km szelvényében meglévő körforgalom, Ipari út és a tervezett feltáró út között helyezkedik el. A tervezési terület északi részén épül a Megbízó új mintaboltja, melyet a tervek felvezettünk. A parkoló területen összesen 10 db autóbussz parkoló hely kerül kialakításra, illetve 291 db személygépjármű parkolóhely (melyből 7 db akadálymentes) – ez utóbbi az alábbiak szerint került felosztásra:

- VIP parkoló:	15 db
- Irodai dolgozók parkolója:	36 db
- Vendégek részére kialakított parkoló:	17 db
- Tervezett mintabolt parkolója:	22 + 1 db akadálymentes
- <u>Dolgozói parkoló:</u>	<u>195 + 5 db akadálymentes.</u>
Összesen:	291 db

A Mintabolt esetében szükséges vizsgálni az OTÉK - 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján szükséges kerékpáros, illetve személygépjármű parkolók számát, amit esetünkben a jelenleg tervezés alatt álló Mintabolt építész tervdokumentációja foglal majd magába.

A parkoló terület megközelítése két irányból lehetséges: a fő irány a Déli tehermentesítő út 2+089,75 km szelvényében meglévő körforgalom déli ágából indul – ebből az irányból közlekedhetnek ki és be a buszok, illetve személygépjárművek is, valamint kialakítottunk egy másik útcsatlakozást a feltáró út irányából, ebből az irányból csak személygépjárművel lehet behajtani. A körforgalom felőli megközelítéshez felhasználtuk a meglévő Ipari út burkolatának egy részét (cca. 125,0 méter hosszban) – ezt a szakaszt, illetve a déli ág és az Ipari út meglévő csomópontját a várható terhelésnek megfelelően kétrétegű aszfalt burkolattal erősítünk meg. Az Ipari út megmaradó részének déli oldalán 2,0 m széles elválasztó szigettel elszeparálva kerül kialakításra a VIP parkoló, mely az elválasztó sziget megkerülésével közelíthető meg. A parkolók 45° -os állásban épülnek és 4,0 m széles útról közelíthetők meg. A parkoló és a hozzá kapcsoló út térkő kivitelben készül.

Az Ipari út megmaradó részének másik oldalán kerülnek kialakításra a busz parkoló helyek. A telephelyre beérkező buszok egyirányban haladva tudják megközelíteni kelet-nyugati állású parkolókat. Minden állás 3,5 m széles és 29,0 m hosszú, illetve hozzá kapcsolódik egy térkő kivitelben épülő, 12 cm kiállású kiemelt szegély sorral határolt 2,5 m széles peron. A peronok nyugati végétől 2,0 méterre kerül kialakításra a leszálló dolgozók vezetését szolgáló piros térkő burkolat 3,0 m szélességben, mely a buszállásokra párhuzamosan, azok teljes szélességében épül egészen a telephely bejáratához kapcsolódó térkő járdaburkolatig. A kiemelt térkő burkolat az aszfalt burkolat szintjében épül, így a térkő peronok, illetve a kapcsolódó kiemelt szegély sor szintjét is le kell süllyeszteni! A parkoló állások ráfordulása 15,0 m, kifordulása pedig 12,0 m széles burkolaton biztosított.

A buszparkoló területén, az északi oldalról legelső parkoló állásban kerül kijelölésre a helyközi busz megállója, mely geometriai kialakítása megegyezik a többi parkoló állásával, attól mindössze forgalomtechnikai szempontból tér el.

A déli oldali legszélső peron mellett kerül kialakításra egy 31 db „U” alakú kerékpár támasszal ellátott fedett kerékpár tároló, mely szintén térkő kivitelben épül, az Ipari út irányából 2,5 m széles aszfalt burkolatú útról közelíthető meg. A kerékpár tárolót a Megrendelő kerítéssel tervezi elkeríteni, melyen két kaput tervez kialakítani.



Az Ipari útról észak-déli irányban épül a Mintaboltot és a személygépjármű parkolókat megközelítő út, mely két 4,0 m széles forgalmi sávval kerül kialakításra, közöttük egy 1,0m széles elválasztó szigettel. A sziget keleti oldalán lévő sávban csak a parkoló terület felé lehet haladni, a nyugati oldalán lévő sávban pedig csak a déli tehermentesítő út déli ága felé. Ebből az irányból közelíthető meg a Mintabolt is, illetve a hozzá kapcsolódó rakodó terület, mely kizárólag az árubeszállítási céllal érkező járművek által közelíthető meg. A rakodó területhez kapcsolódóan kialakításra kerül egy 4,0 m széles és 15,0 m hosszú fordulásra alkalmas útszakasz is. A tervezett út a rakodó terület mentén 6,0 m szélesre csökken, mivel a tervezett elválasztó sziget még a rakodó terület előtt az ív végével megszűnik.

A tervezett Mintabolt körül térkő járdaburkolat épül, mely déli oldalról 4,0 m, nyugati oldalról pedig 6,0 m széles. A Mintabolttól kiindulva egészen a tervezett Porta épületig térkő járda épül változó szélességben: a Mintabolttól 4,0 m szélesen indul, majd busz parkoló helyek mentén kibővül 9,0 méterre innen pedig változó szélességgel (minimum 7,0 m) kanyarodik a Porta bejáratához, illetve kapcsolódik össze a VIP parkoló térburkolatával. A tervezett térkő járda a Mintabolt előtti úton szintben kiemelésre kerül az út szintjéhez képest mintegy 10,0 cm-rel, melyet kétoldali 1,0-1,0 m széles rámpával futtatunk ki. A Porta épülethez történő rákanyarodás belső íve  $R=18,0$  m, külső éleit pedig a tervezett kerítés vonala adja meg.

A tervezett út az Ipari úttól egészen a tervezett feltáró útig tart, a rakodó területig  $2*4,0$ m forgalmi sávval, közte 1,0 m elválasztó szigettel, majd a rakodó terület mentén összeszűkül  $2*3,0$ m forgalmi sávra, végül a feltáró úthoz egy 4,0 m széles egyirányú útcsatlakozással csatlakozik.

A tervezett térkő járda nyugati oldalán épülnek a parkoló területek. A parkoló állások minden esetben merőleges állásúak, 5,0 m hosszúak (kivéve a dolgozói parkoló dél oldalán, ott 4,5 m hosszúak), illetve 2,5 m szélesek. A parkolókat megközelítő utak minden esetben 6,0 m szélesek, az útcsatlakozások pedig  $R=5,0$ m és  $R=6,0$  m sugarú ívekkel kerülnek kialakításra. A tervezett úton végig haladva balra kerül kialakításra az irodai dolgozók parkolója, majd a vendégek illetve a dolgozók parkolójának nagyobb része (melyből öt  $3,6*5,5$ m nagyságú akadálymentesített), a Mintabolt mellett pedig a hozzá kapcsolódó parkolók (melyből egy  $5*5,5$ m nagyságú akadálymentesített), illetve még két traktus a dolgozók részére.

A Parkoló terület megközelítésére másik opcióként kialakításra került egy útcsatlakozás a feltáró út irányába, melyhez a meglévő Ipari út burkolata kerül felhasználásra mintegy 57 m hosszon. A tervezett útcsatlakozás  $R=6,0$ m és  $R=8,0$  m sugarú ívekkel került kialakításra, és kizárólag személygépjármű forgalomra használható.

A tervezett parkoló terület burkolata részben aszfalt, részben térkő burkolat: a tervezett út burkolata a kétoldali rámpával kiemelt járdaburkolatig, illetve a buszparkoló és az Ipari út megmaradó, erősített szakaszai „C” forgalmi terhelési osztályra méretezett aszfalt burkolat, kiemelt útszegély sossal, a tervezett út fennmaradó része, illetve a parkoló területek pedig térkő burkolatúak szintén kiemelt útszegély sossal. A járdaburkolatok, illetve a peronok beton térkőből készülnek, a szélein süllyesztett kerti szegélysorokkal megtámasztva, a tervezett kerékpár tárolót megközelítő járda pedig aszfalt burkolatú szintén kétoldali süllyesztett kerti szegély sossal.”

Készítette: "KÖRÉPTERV" Kft., Vezető-tervező: Kocsmáros Rudolf (eng.sz.: VZ-TEL/15-0748; KÉ-K/15-0748), Tervező: ifj. Major Ferenc (eng.sz.: VZ-TEL/15-0229; KÉ-K/15-0229)





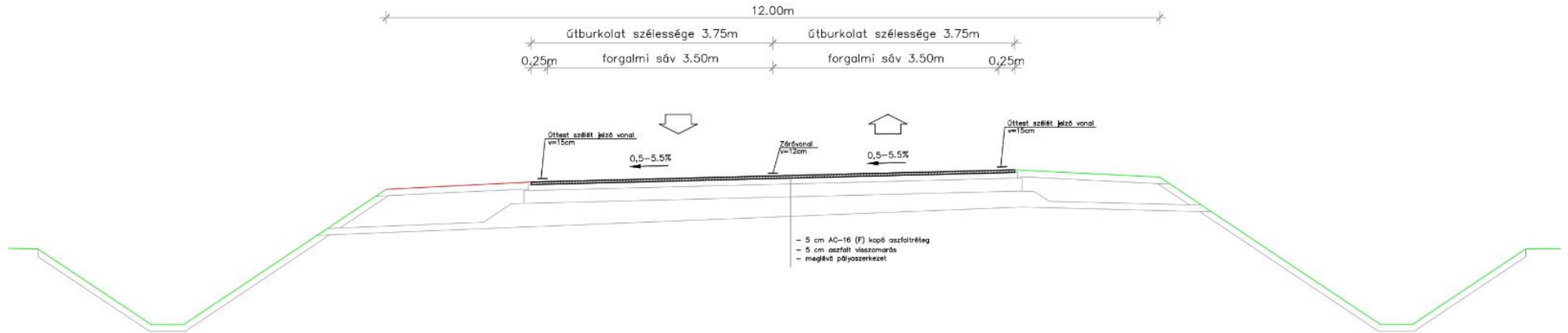




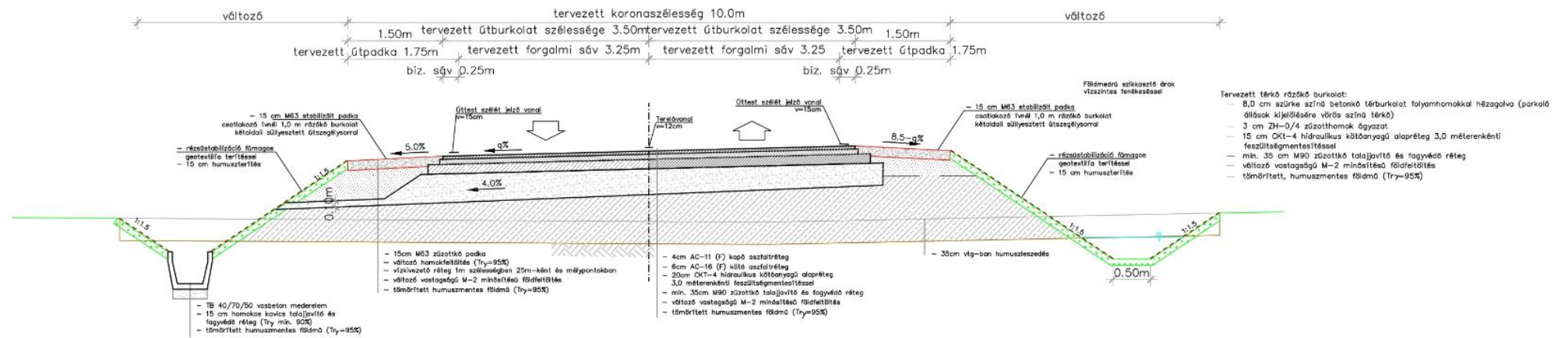
Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához  
ORSZÁGOSAN, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

Minta keresztmetszelvevények:

2. Mintakeresztmetszelvevény (4153.j. út)

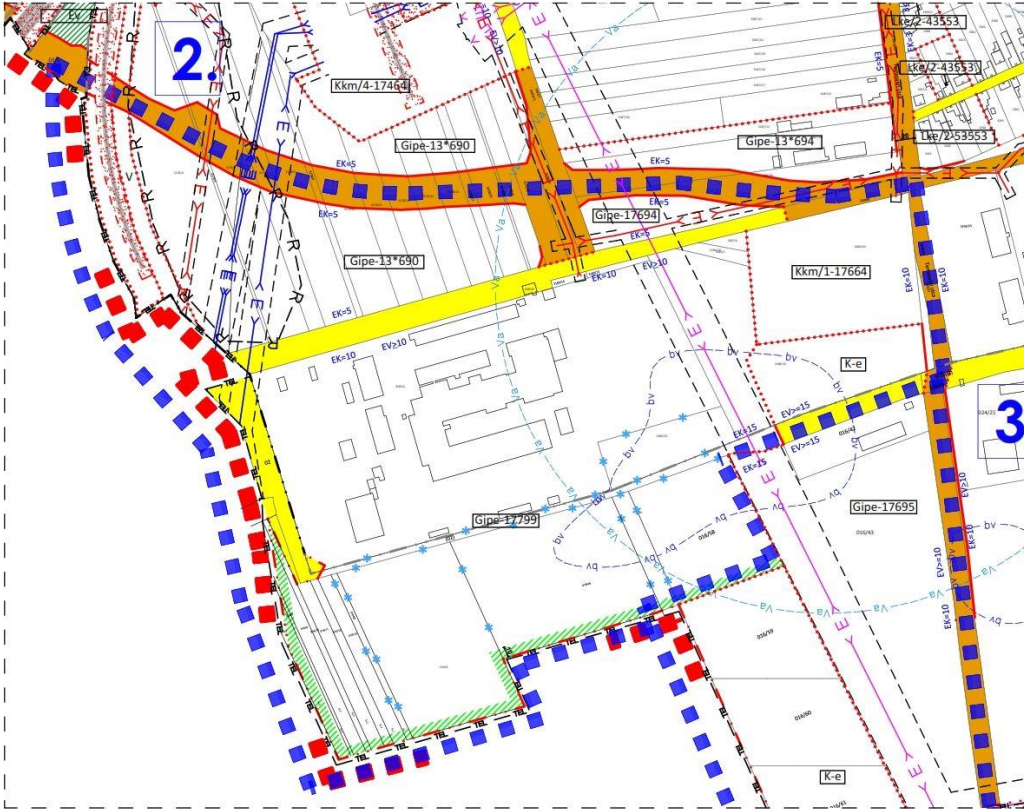


3. Mintakeresztmetszelvevény (Feltáróút)

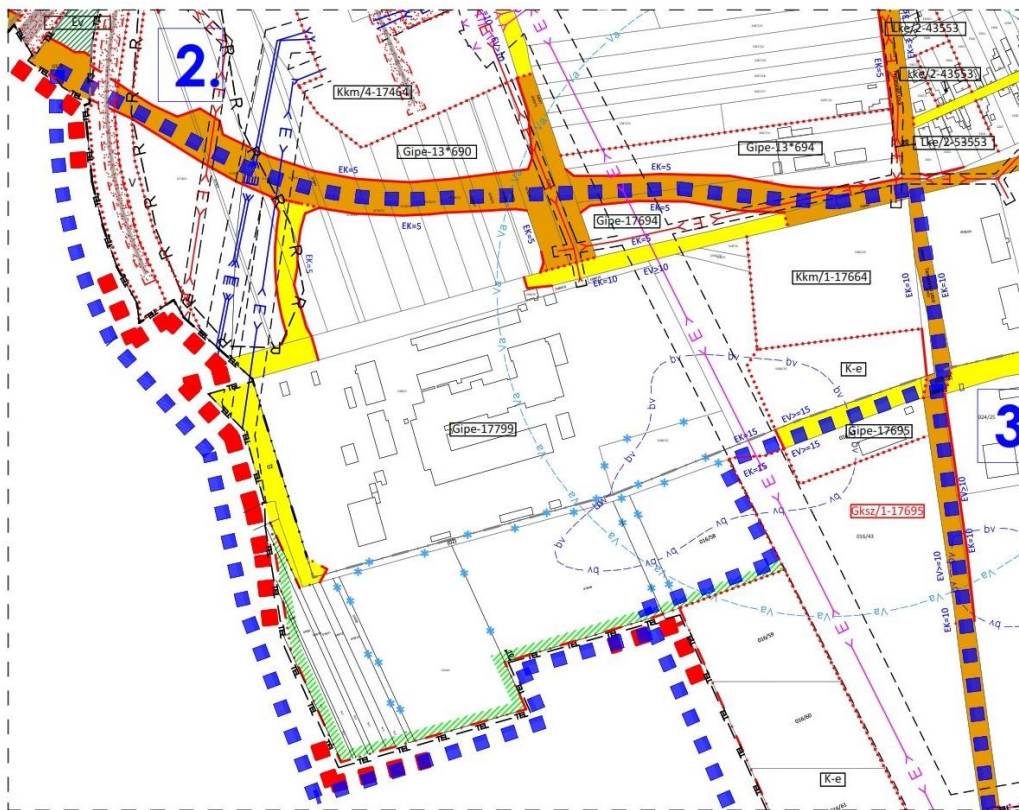


(Forrás: "KÖRÉPTERV" Kft.)

Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához  
ORSZÁGOSAN, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA



**Hatályos terv részlete!**



**Módosított terv részlete!**



### 3. Beavatkozási pont

A település déli részén, az Ipari úttól délre, a Master Good Kft. telephelyének szomszédságában a 016/43 hrsz.-ú telken, a Kisvárdai-Ajak mg. feltáró út nyugati oldalán.



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A módosítás célja, hogy a gazdasági területén belül, önálló telken, de gazdasági funkció nélkül szálláshelyet lehessen létesíteni. A beruházással érintett ingatlanon elsősorban a Master Good Kft. telephelyén dolgozó munkavállalók számára létesítenének és biztosítanának szálláslehetőséget. Ezzel a nagy vonzáskörzetű bejárás leegyszerűsíthető helyben tartózkodással (még ha az ideiglenes jellegű). Ez jelentős idő és költség megtakarítást eredményezhet a munkavállalóknak, a munkáltató részére biztosíthatja a folyamatos üzembiztos működést.

A módosítás során, az ipari gazdasági területből kereskedelmi szolgáltató terület kerül kialakításra úgy, hogy az ipari jellegű termelő tevékenység kiszorításra kerül a differenciált alövezetből. Így a „munkásszálló” funkció jelentősebb külső zavaró hatás nélkül megengedhetővé válhat, a terület jellege pedig továbbra is megőrzi elsődlegesen gazdasági jellegét. Újabb „zárványok” nem keletkeznek.

A módosítás alátámasztására zajvédelmi vizsgálat kerül elkészítésre.



A terület szomszédságát északról egy gazdasági telephely, nyugatról és délről egy kiépített napelem park adja. Keleti oldalon a Kisvárdai-Ajak mg. feltáró út húzódik. Az út túloldalán, annak északi végén egy hulladék feldolgozó (Bodnár MÉH Kft.) helyezkedik el, a tőle délre eső szakaszon mezőgazdasági terület – szántó művelésű – található.

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

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Gipe	Egyéb ipari gazdasági terület
1	Szabadon álló, telepszerű, előkertes
7	2500 m <sup>2</sup> – a minimálisan kialakítható telekméret
6	40 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
9	25% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
5	9,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

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

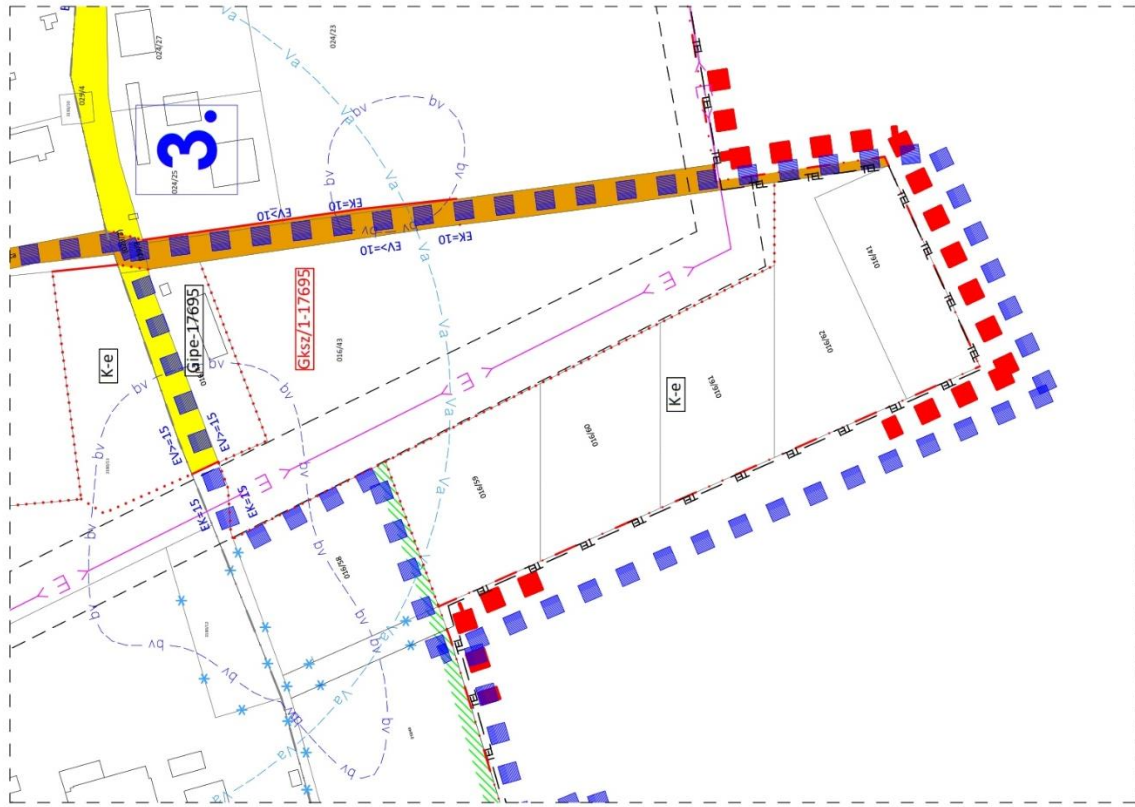
<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Gksz/1	Kereskedelmi szolgáltató terület
1	Szabadon álló, telepszerű, előkertes
7	2500 m <sup>2</sup> – a minimálisan kialakítható telekméret
6	40 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
9	25% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
5	9,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

A Gksz/1 jelű alövezet differenciált övezeti előírásának tervezete:

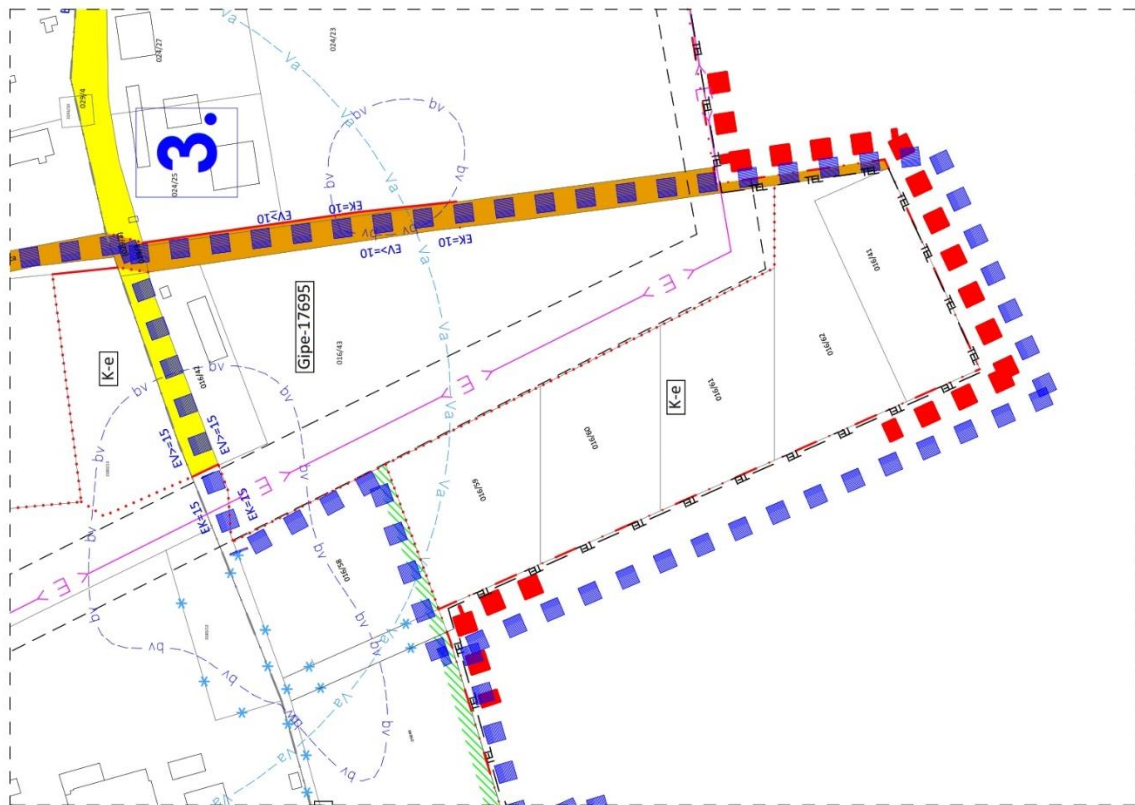
„A Gksz /1 jelű építési övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

- aa) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,
- ab) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- ac) az építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is szálláshely célú és az azt kiszolgáló épület.”

Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához  
ORSZÁGOSAN, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA



Módosított terv részletei



Hatályos terv részletei

Telepítési vázlatok:

# MUNKÁSSZÁLLÓ ÉS KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET



**1a**

**1b**





magasfeszültségű vezetékek

védőtávolság

szennyvízelvezetés

parkoló

30 lakóegység (6000)

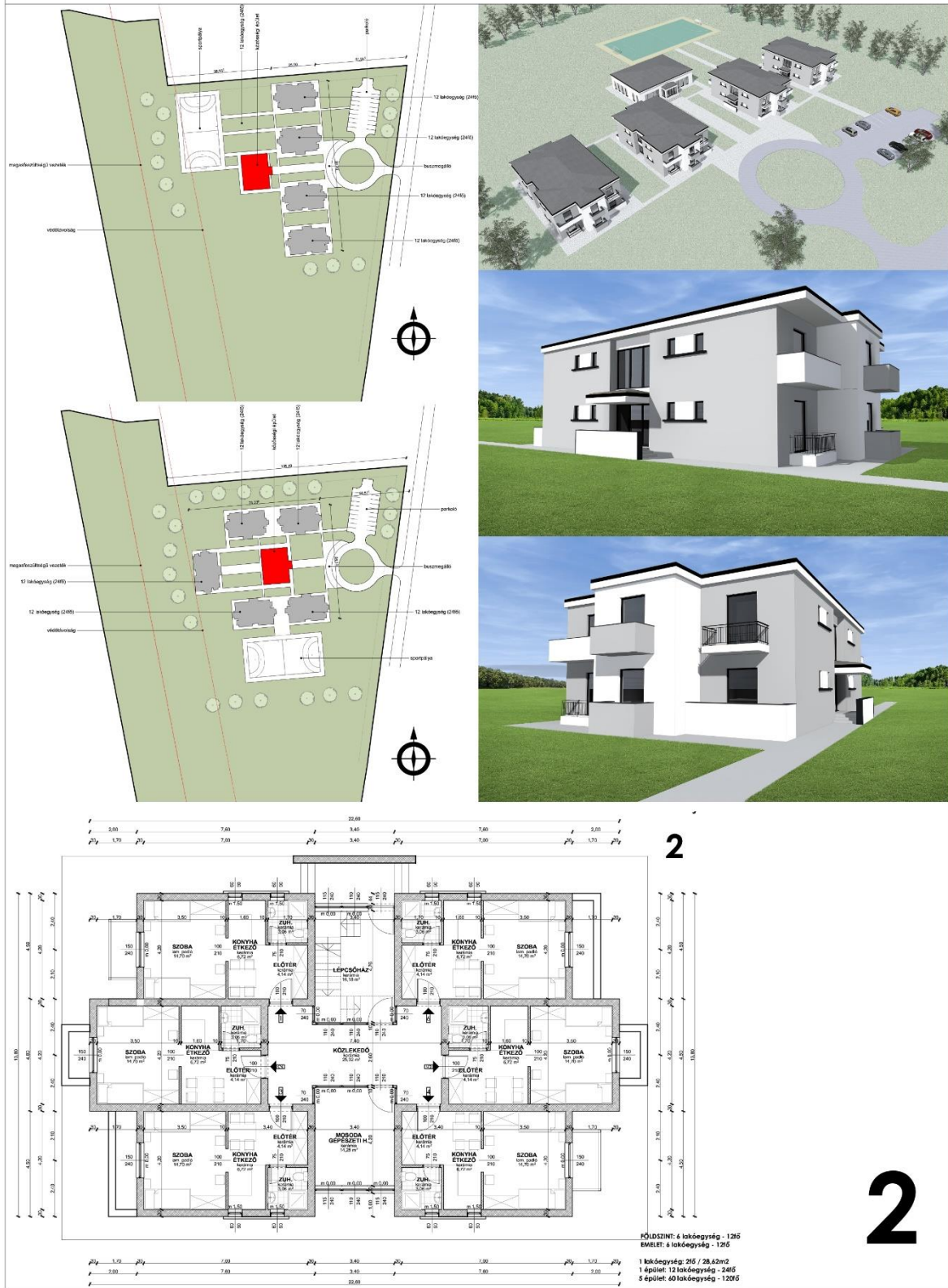
busszmegálló

30 lakóegység (6000)

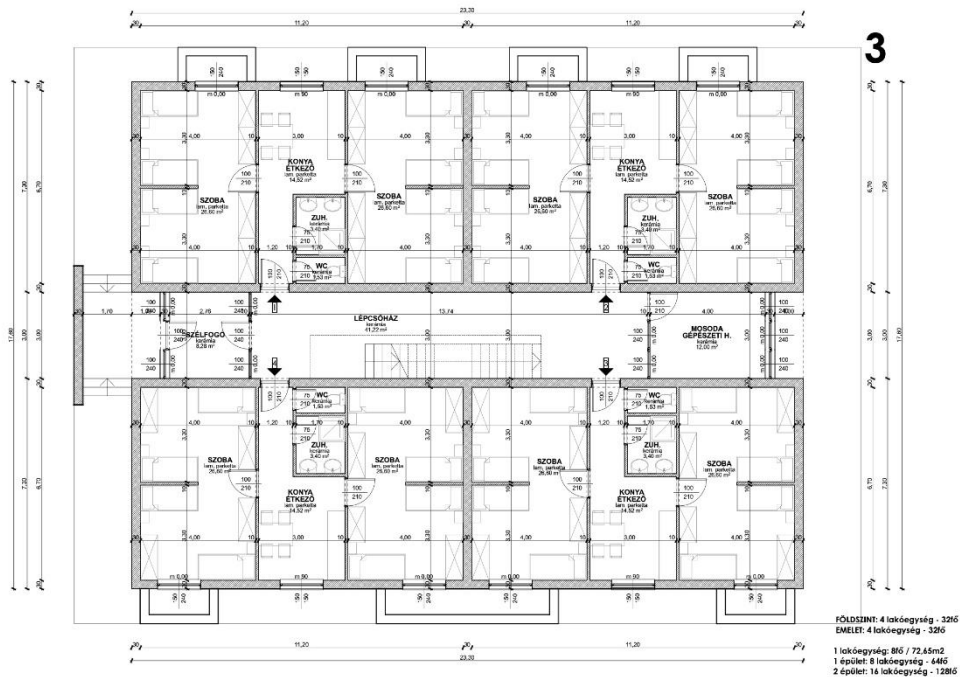
1



# MUNKÁSSZÁLLÓ ÉS KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET



## MUNKÁSSZÁLLÓ ÉS KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET



**3**



# MUNKÁSSZÁLLÓ ÉS KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET

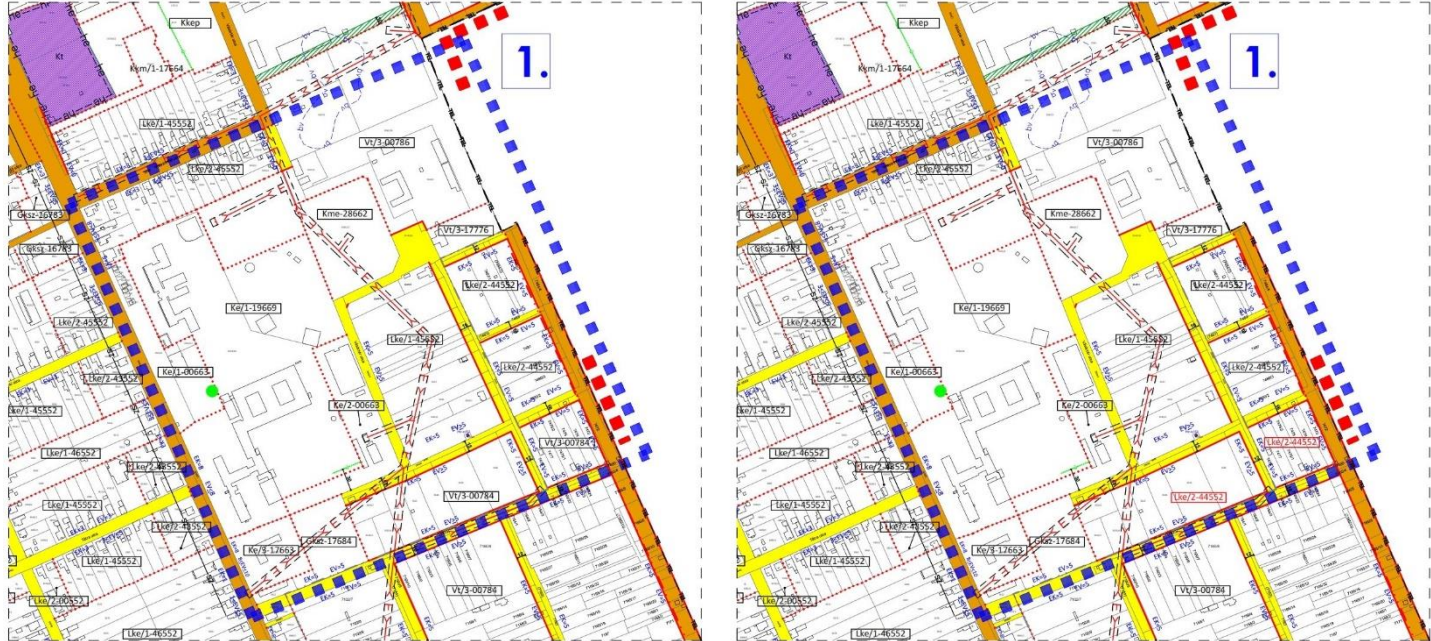
The image displays a comprehensive architectural project for a worker housing and community building. It is divided into four main sections:

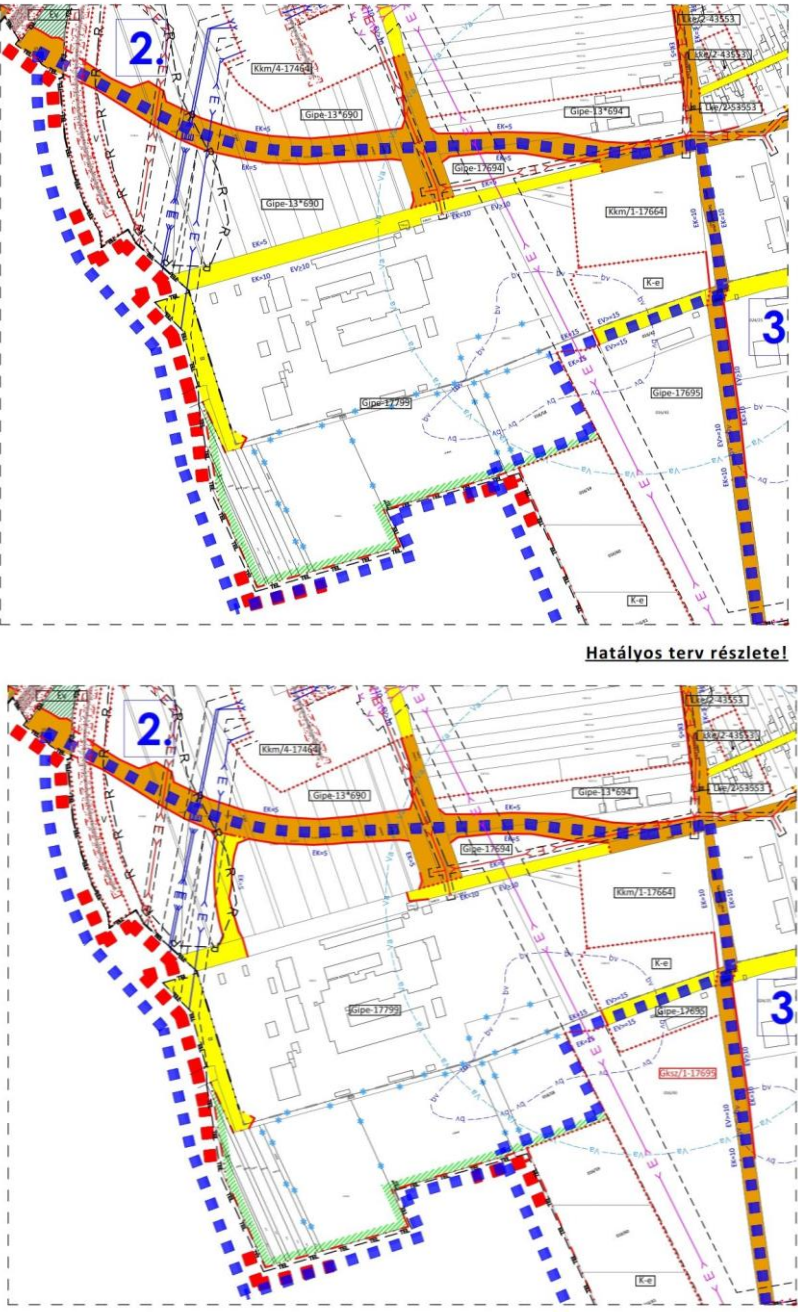
- Site Plans (a, b, c, d):** Four detailed site plans showing the layout of the buildings, parking areas, sports fields, and landscaping. Each plan includes labels for various zones such as 'szociális központ', 'sportpálya', and 'parkoló'. A red square on each plan indicates the specific area shown in the corresponding 3D rendering.
- 3D Renderings:** Three perspective views of the buildings. The top rendering shows a long, two-story white building with a central courtyard. The middle rendering shows a different angle of the same building. The bottom rendering is an aerial view of the entire complex, including a sports field and a parking lot.
- Architectural Drawings:** A detailed floor plan of one of the buildings, showing room layouts, corridors, and structural elements. It includes a scale bar and a north arrow.

(Forrás: Kisvárdai Önkormányzat)



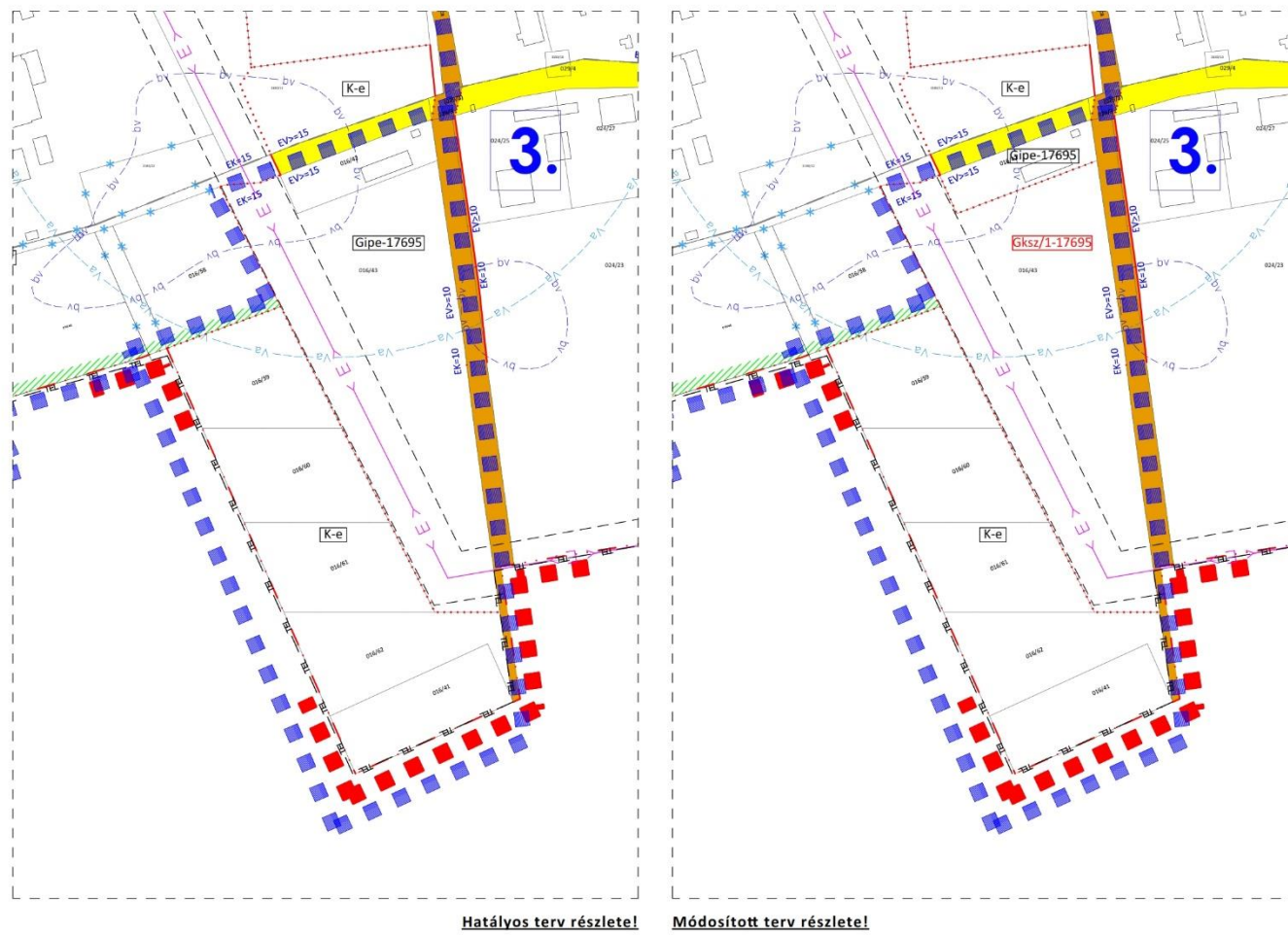
**2. Beavatkozási pontok ismertetése** (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

	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	
<b>1.</b>	Belterületen, a Vasvári Pál u. – Árpád u. – Szent László Hegy és a településtérség határvonala által körbezárt telektömb.	Szerkezeti és szabályozási tervi eltérés korrekciója, szabályozási terven történő módosítással, szinkronba hozással	- beépítésre szánt terület	- településközpont vegyes terület (Vt)	n.a.	n.a.	- kertvárosias lakóterület (Lke)	n.a.	n.a.	csak szabályozási tervi módosítást igényel	
										<p><b>HATÁSOK</b></p> <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 nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</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: Nem változik, hatása nincs</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		
	A településtérségen belül, a Déli elkerülőtől délre, a MasterGood Kft. területén.	A tömbben, új parkoló elhelyezhetőségének, építésének támogatása. Meglévő út megszűnik és helyette új feltároló út épül.	- beépítésre szánt terület	- egyéb ipari gazdasági terület (Gipe) - II. rendű közlekedési célú terület	n.a.	n.a.	- egyéb ipari gazdasági terület (Gipe) - II. rendű közlekedési célú terület	n.a.	n.a.	csak szabályozási tervi módosítást igényel		
							<b>HATÁSOK</b>				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: Gazdaságfejlesztési beruházás során létrejövő új munkahelyek a népesség megélhetési lehetőségét javítja	
											A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs
											Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: A gazdasági területek könnyebb megközelíthetőségét, illetve a telephelyen belüli rendezett gépjármű elhelyezést biztosítja.	
											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:	Települési térségen belüli módosítás, így nem változik, hatása nincs
											Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Települési térségen belüli módosítás, így 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:	A közlekedési infrastruktúra kapacitásainak bővítése megtörténik											
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.	A település déli részén, az Ipari úttól délre, a Master Good Kft. telephelyének szomszédságában a 016/43 hrsz.-ú telken, a Kisvárdai-Ajak mg. feltáró út nyugati oldalán.	Gazdasági területen lehetővé tenni szálláshely épületek elhelyezését, az OTÉK-tól eltérő rendeltetés engedélyezhetősége miatt.	- beépítésre szánt terület	- Egyéb gazdasági ipari terület (Gipe)	4,97 ha	1,99	- Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)	4,97 ha	1,99	Az OTÉK követelményeitől megengedőbb településrendezési szabályozás elbírálásához szükséges kérelemhez főépítési hozzájárulás szükséges



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: A fő telephely növekvő vonzáskörzetéből történő folyamatos munkaerő ellátás biztosítása.	
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:	Beépítésre szánt terület, így nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Beépítésre szánt terület, így 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



### 3. A térségi övezetek lehatárolása

Ssz.	Térségi övezetek	A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközeinek készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek.	Övezeti érintettség		
			Közigazgatási területen	Tervezési területen	
1.	1. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos övezetek	a) ökológiai hálózat magterületének övezete	nemzeti park igazgatósága	X	
2.		b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nemzeti park igazgatósága	X	
3.		c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nemzeti park igazgatósága	X	
4.		d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	X	
5.		e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	X	
6.		f) erdők övezete	megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala	X	
7.		g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	X	
8.		h) tájképvédelmi terület övezete	nemzeti park igazgatósága	X	
9.		i) világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	fővárosi és megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró (fővárosi kerületi) hivatala		
10.		j) vízminőségvédelmi terület övezete	területi vízügyi igazgatósága	X	X
11.		k) nagyvízi meder övezete	területi vízügyi igazgatósága		
12.		l) VTT- tározók övezete	területi vízügyi igazgatósága		
13.		m) honvédelmi és katonai célú terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		