



Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához

Teljest eljárás –
Véleményezési
dokumentáció



*„Master Good -
2020”*

Tervező:

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

2020.

Külzetlap

Kisvárdai Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás - Véleményezési dokumentáció


„Master Good - 2020”

Település tervező/ Építész vezető tervező



.....
Véghe 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:



.....
Véghe József

Környezetmérnök:



.....
Szalai Sándor
környezetmérnök,
környezetvédelmi-ökológus,
vízellátás-csatornázás szakmérnök,
zaj- és rezgésvédelmi szakértő
SZKV-hu; SZKV-le;
SZKV-vf; SZKV-zr
mksz: 15/0640.
njsz: 939/2004.

Kisvárdai Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás - Véleményezési dokumentáció

„Master Good - 2020”

Tartalomjegyzék

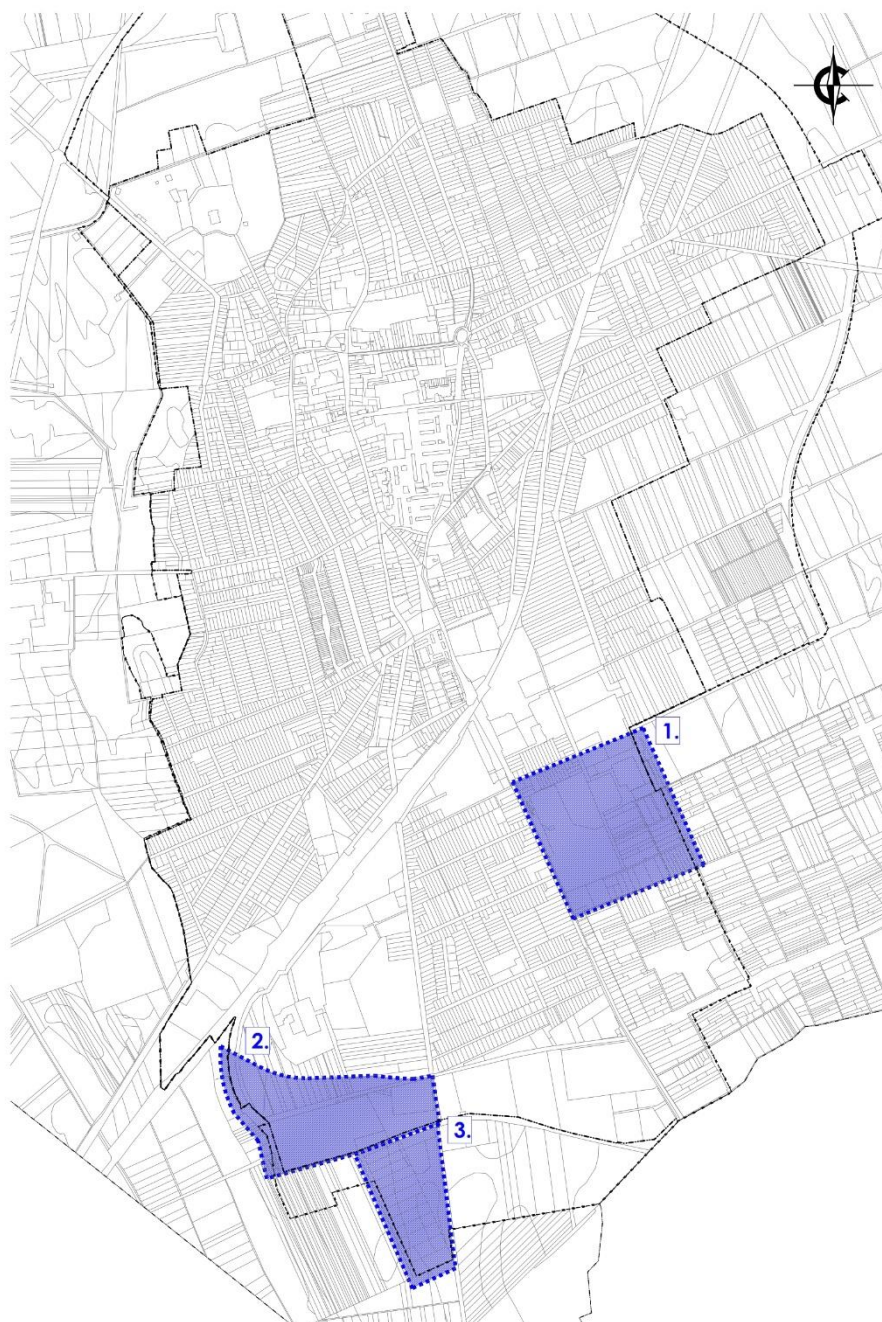
1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	5
2. Beavatkozási pontok ismertetése	24
3. Településszerkezeti módosítások	27
3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozat tervezete	27
4. Alátámasztó munkarészek	30
4.1. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek	30
4.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	31
4.3. Alátámasztó munkarészek	32
5. Szabályozási módosítások	41
5.1. OTÉK alóli felmentés kérelme	41
5.2. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	42
5.3. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete	44
6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	51
6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	51
6.2. Övezeti lehatárolás	62

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 (hiba javítása)

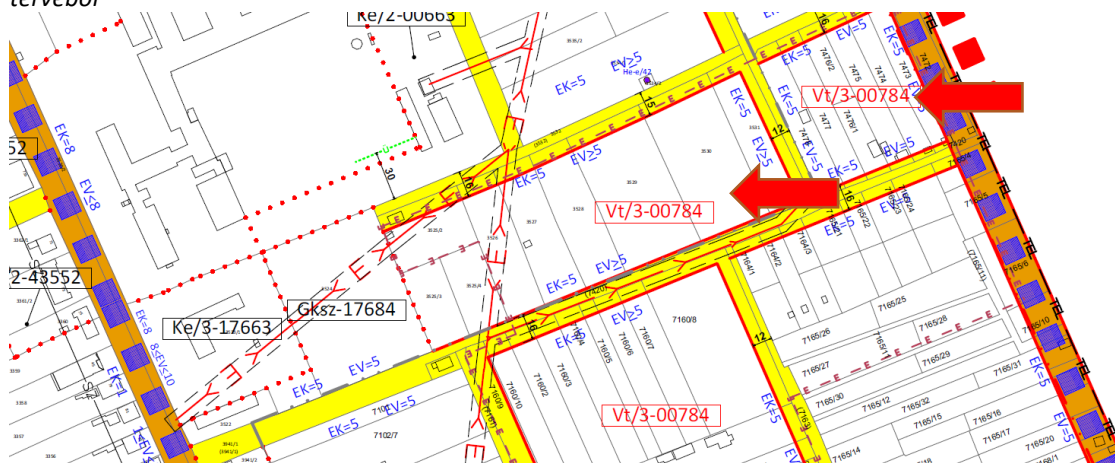
Belterületen, a Vasvári Pál u. – Árpád u. – Szent László Hegy és a településtérség határvonala által körbezárt telektömb.



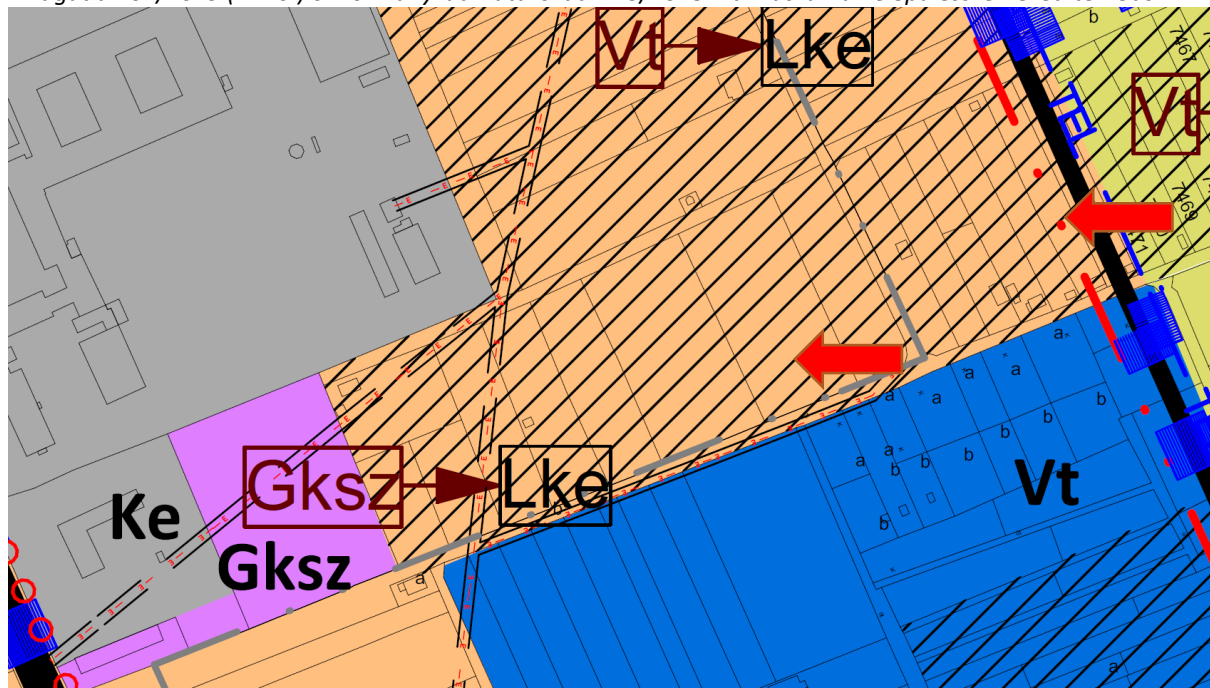
(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

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 megszüntetésre 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



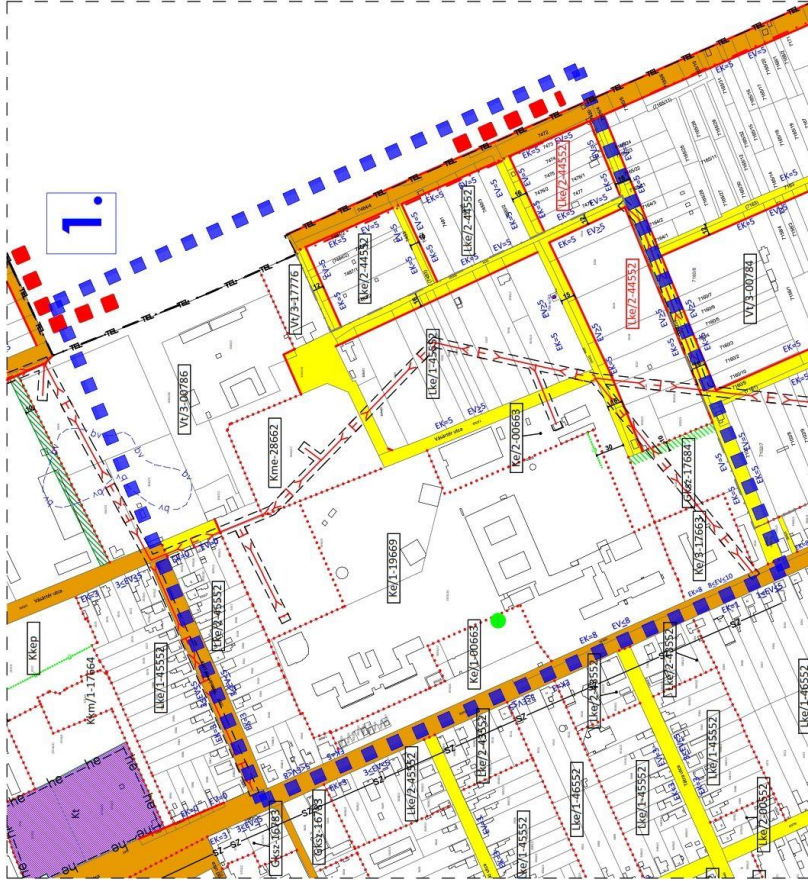
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
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

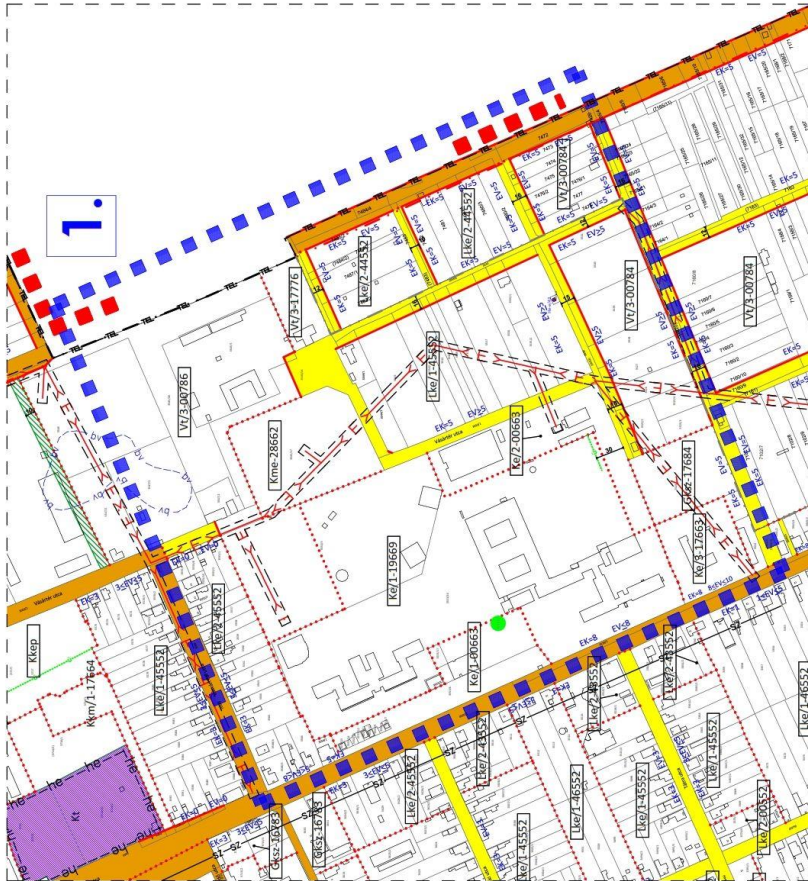
Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Lke	Kertvárosias lakóterület
4	Oldalhatáron álló, előkert
4	700 m ² – 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
TELEJES ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



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:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gipe	Egyéb ipari gazdasági terület
1	Szabadon álló, teleszerű, előkertes
3	550 m ² – 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 ² – 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:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gipe	Egyéb ipari gazdasági terület
1	Szabadon álló, telepszerű, előkertes
7	2500 m ² – 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 körívsugár (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 alakítunk 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.

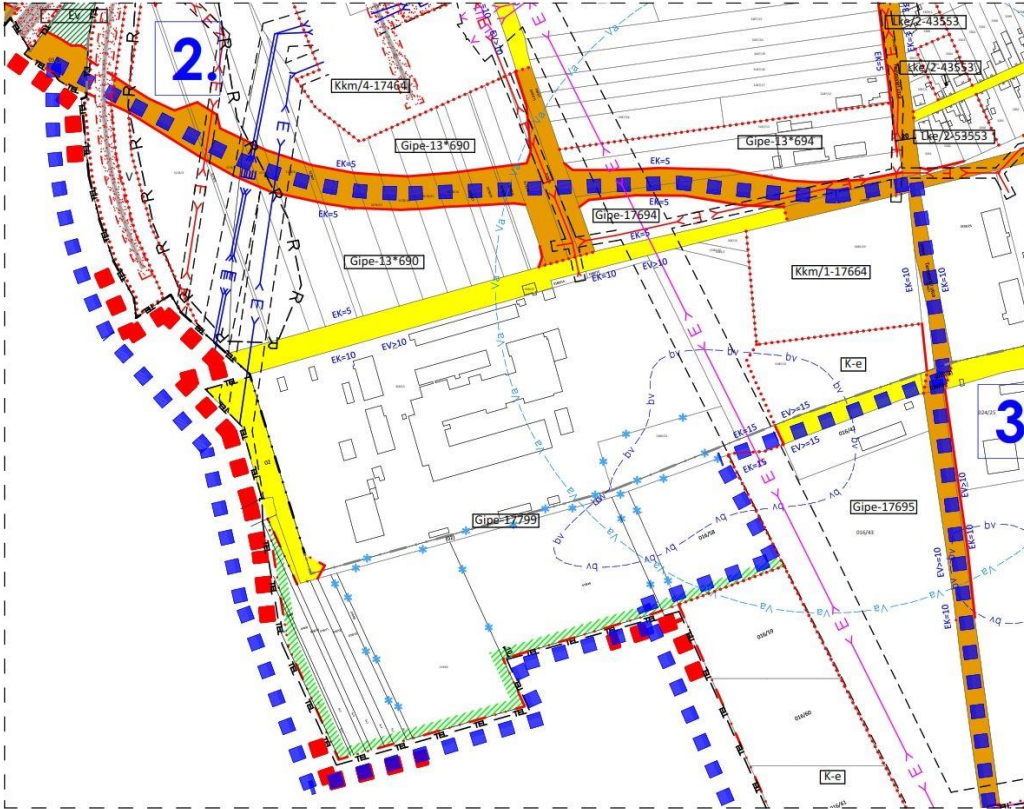
A tervezett térkő járda nyugati oldalán épülnek a parkoló területek. A parkoló állások minden esetben merőleges állásúak, 5,0 m hosszúak (kivéve a dolgozói parkoló dél oldalán, ott 4,5 m hosszúak), illetve 2,5 m szélesek. A parkolókat megközelítő utak minden esetben 6,0 m szélesek, az útcsatlakozások 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 parkolóinak 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.

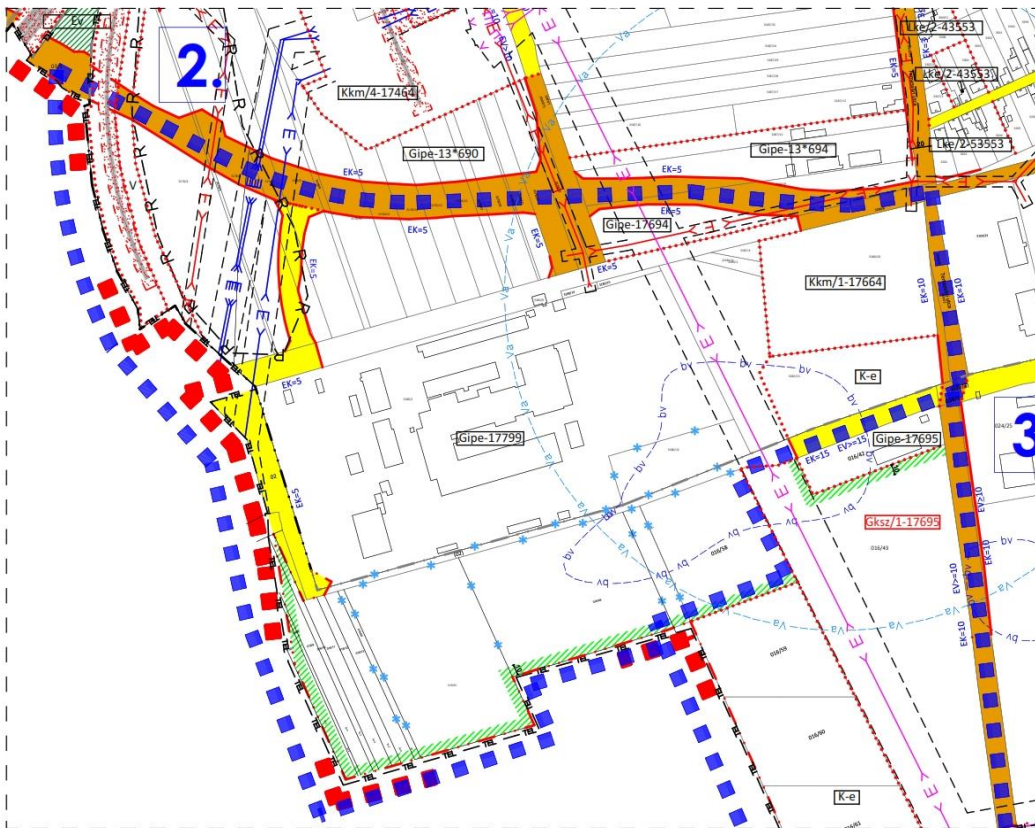
A tervezett parkoló terület burkolata részben aszfalt, részben térkő burkolat: a tervezett út burkolata a kétoldali rámpával kiemelt járdaburkolatig, illetve a buszparkoló és az Ipari út megmaradó, erősített szakaszai „C” forgalmi terhelési osztályra méretezett aszfalt burkolat, kiemelt útszegély sossal, 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
TELEJES ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



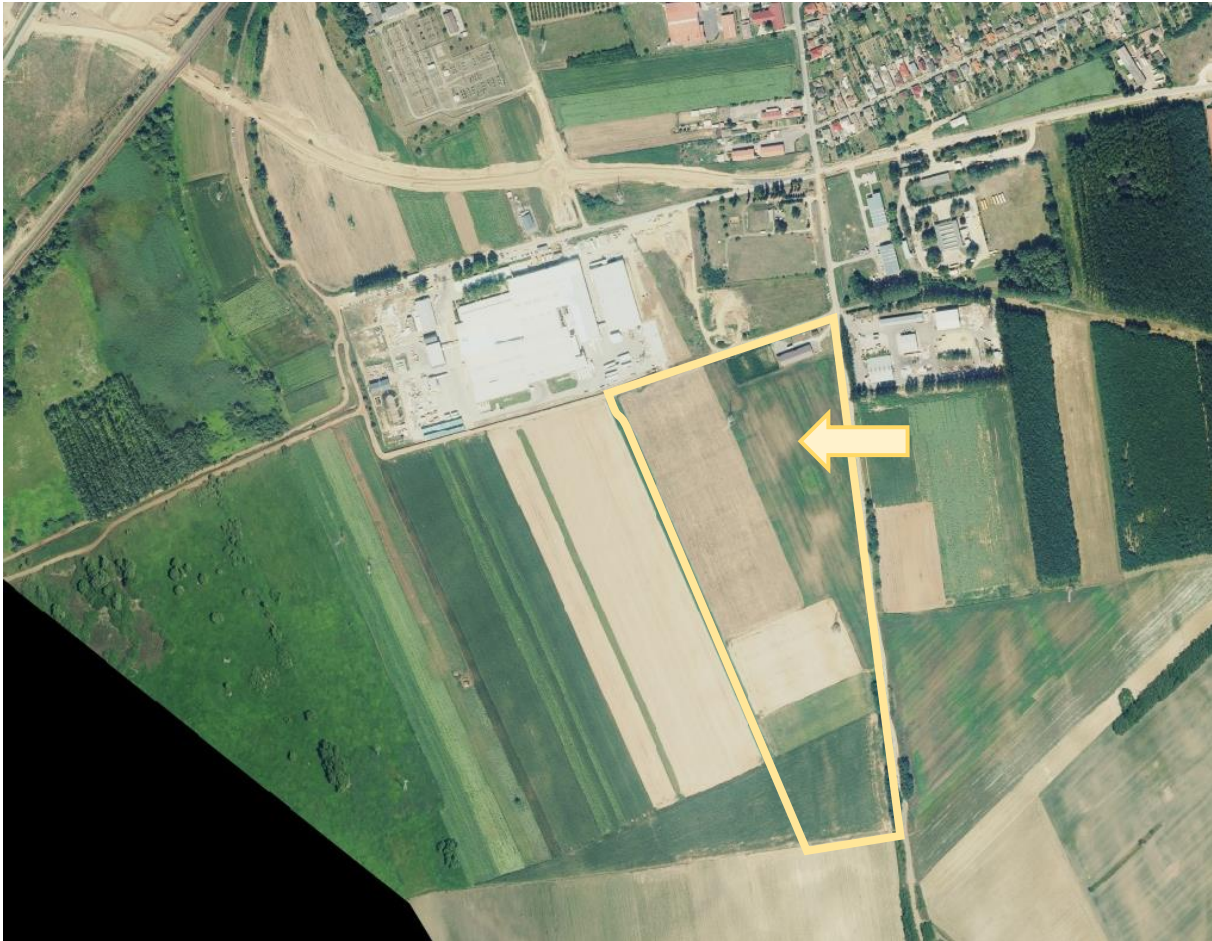
Hatályos terv részlete!



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 biztosítanak 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 kizorításra 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 védendő „zárványok” nem keletkeznek, olyan lehetséges konfliktus források nem alakulnak ki, amelyek a jelenlegi és a betelepíteni kívánt rendeltetések között a jövőben létrejöhetnek. Így építési övezeti alapon az egyes építési övezetek környezetvédelmi határértékei között jelentősebb differencia nem alakulhat ki.)

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:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gipe	Egyéb ipari gazdasági terület
1	Szabadon álló, telepszerű, előkert
7	2500 m ² – 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:

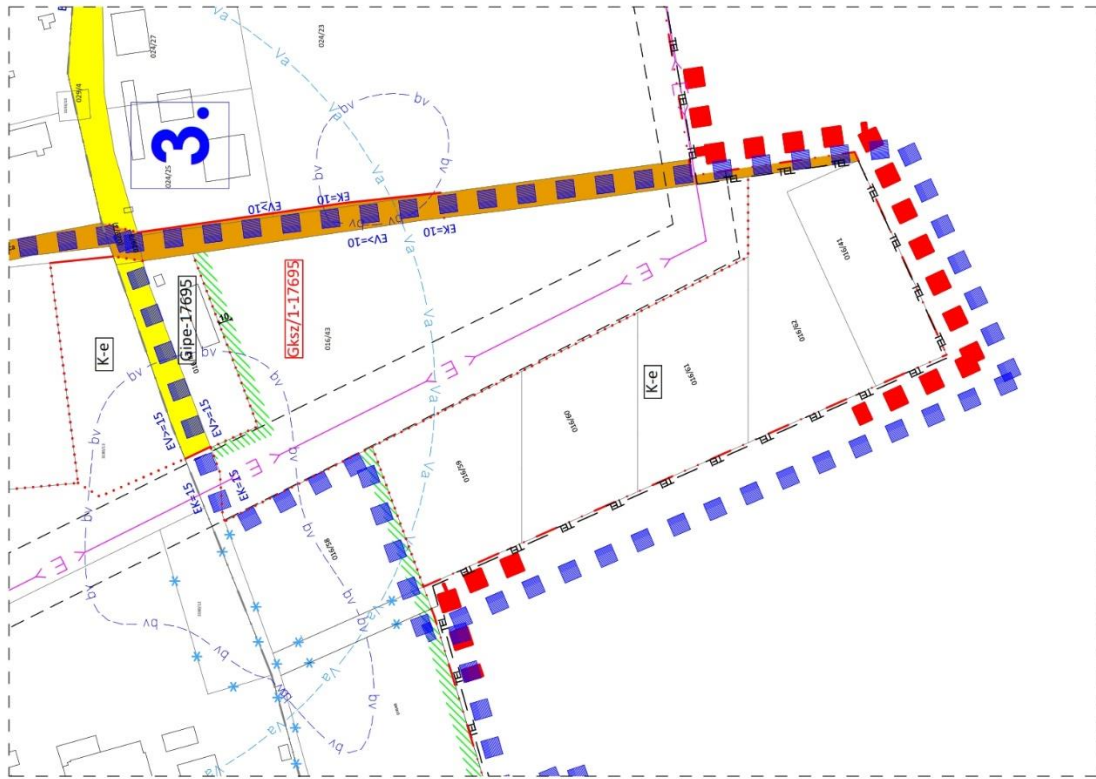
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gksz/1	Kereskedelmi szolgáltató terület
1	Szabadon álló, telepszerű, előkert
7	2500 m ² – a minimálisan kialakítható telekméret
6	40 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
9	25% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
5	9,0 m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

A Gksz/1 jelű alövezet differenciált övezeti előírásának tervezete:

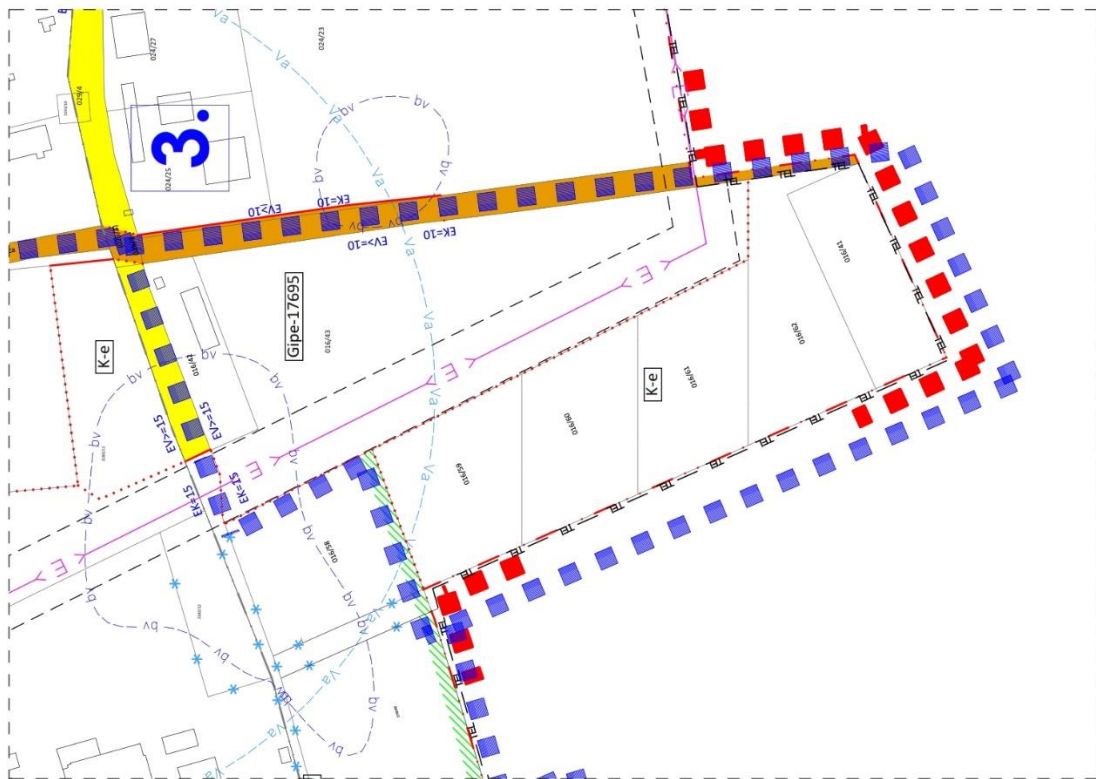
„A Gksz /1 jelű építési övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

- 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
TELEJES ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Módosított terv részlete!



Hatályos terv részlete!

Telepítési vázlatok:

MUNKÁSSZÁLLÓ ÉS KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET



1a

1b





magasfeszű tápegység vezeték

védőtávolság

szennyvízelvezetés

parkoló

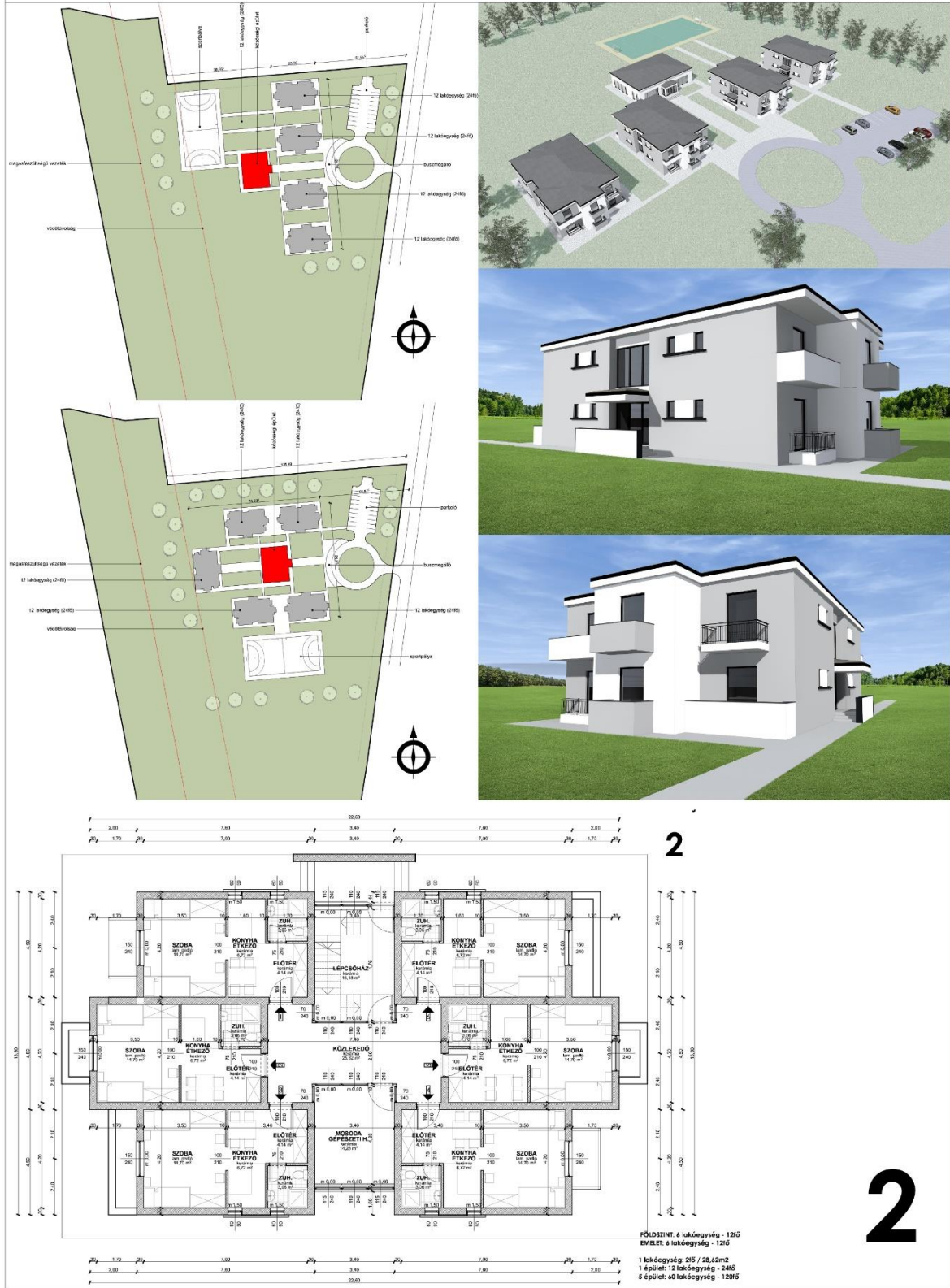
30 lakóegység (6000)

busszmegálló

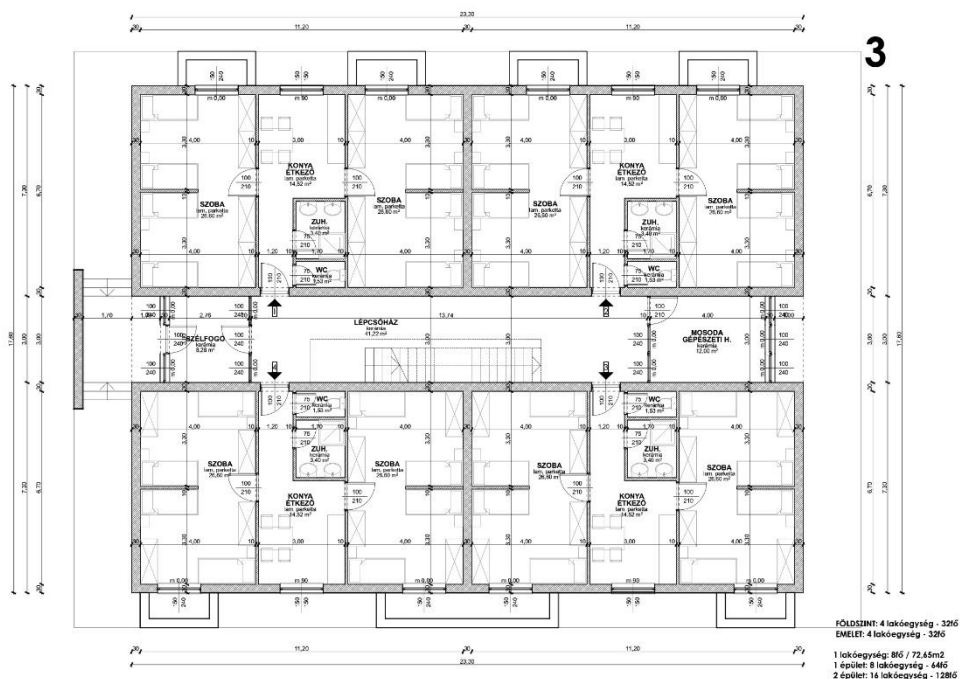
30 lakóegység (6000)

1

MUNKÁSSZÁLLÓ ÉS KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET



MUNKÁSSZÁLLÓ ÉS KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET



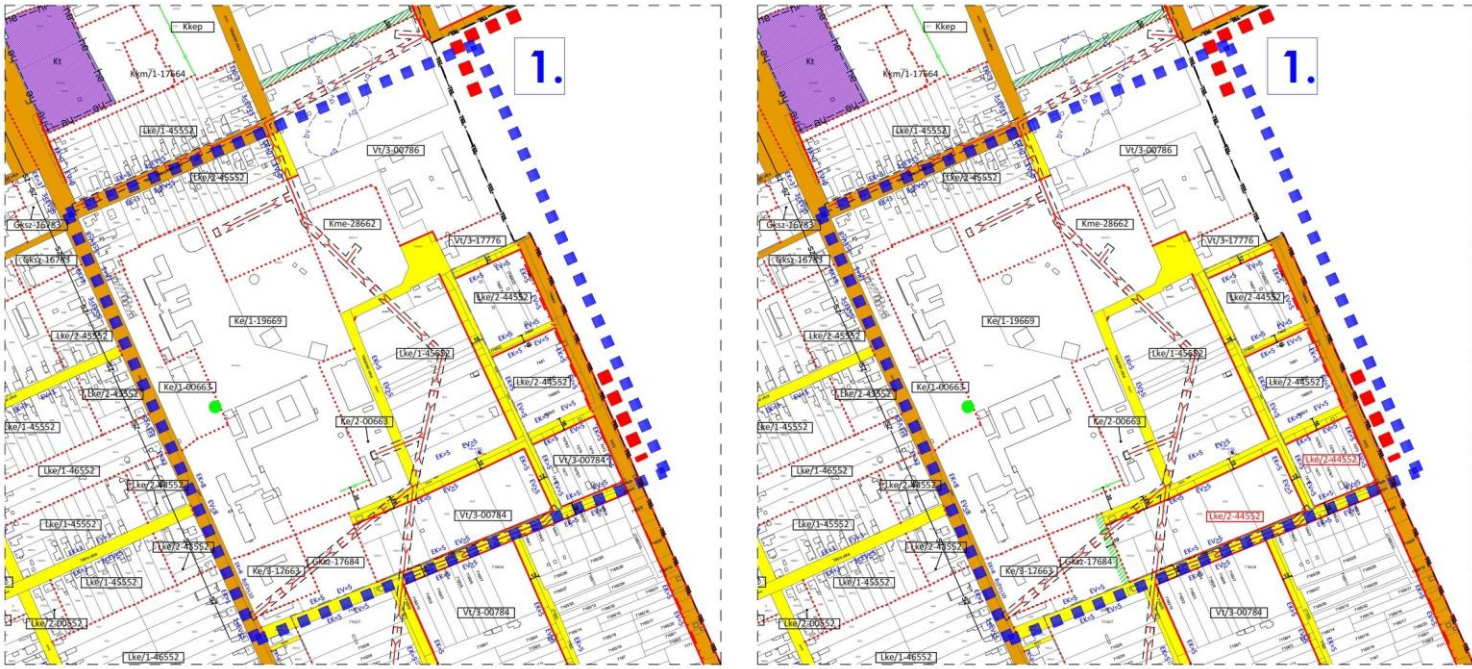
3

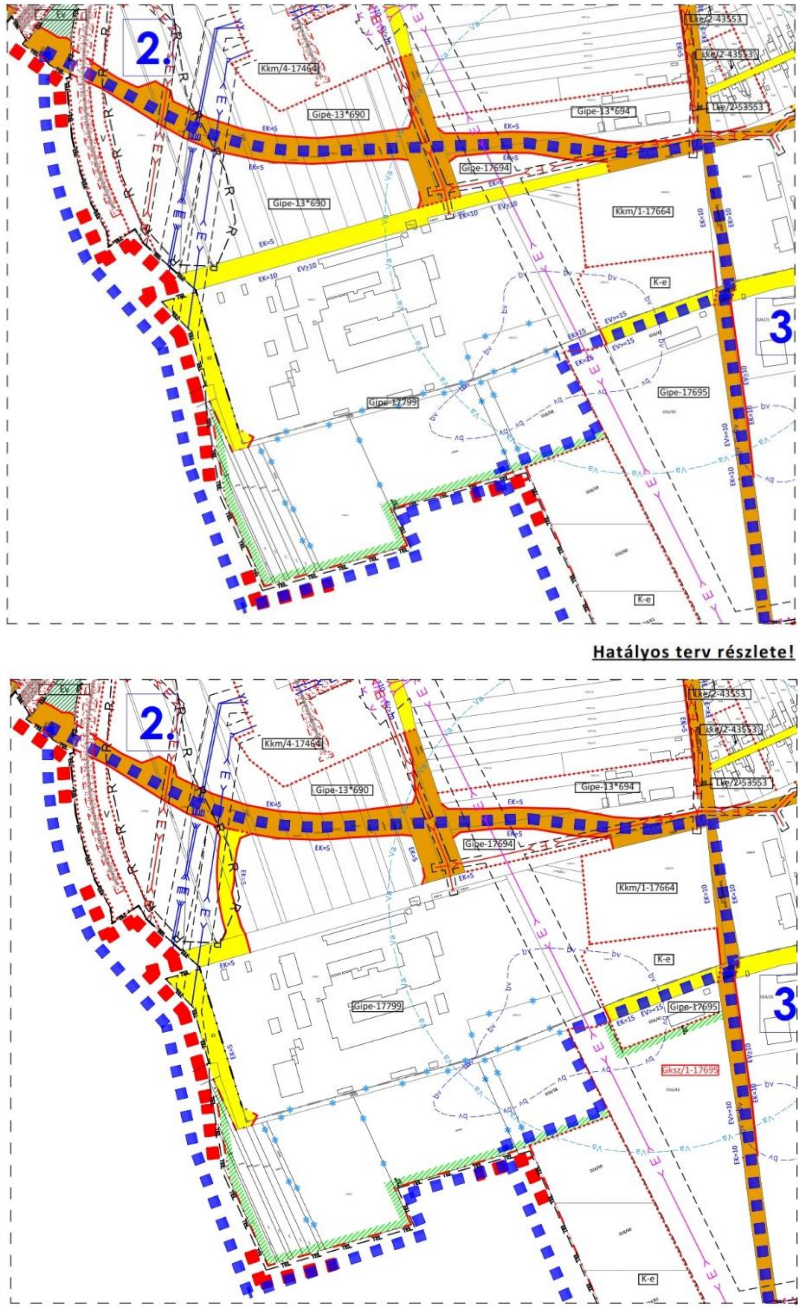
MUNKÁSSZÁLLÓ ÉS KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET

The image displays a comprehensive architectural package for a worker housing and community building. It includes four site plans (a, b, c, d) showing the layout of the buildings, parking areas, sports fields, and landscaping. Each site plan features a red highlighted area indicating the specific building's location. To the right of the site plans are three perspective renderings: a top view of a long, two-story building with a central courtyard, a side view of a modern, white building with large windows, and an aerial view of the entire complex with a parking lot and sports field. At the bottom right, there are detailed floor plans for the buildings, with a large number '4' indicating the page number.

(Forrás: Kisvárdai Önkormányzat)

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 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>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>				
							<p>HATÁSOK</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 Master Good területén.	A tömbben, új parkoló elhelyezhetőségének, építésének támogatása. Meglévő út megszűnik és helyette új feltáró 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		
 <p>Hatályos terv részlete!</p> <p>Módosított terv részlete!</p>							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: 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	
							<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: A fő telephely növekvő vonzókörzetéből történő folyamatos munkaerő ellátás biztosítása.</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: Beépítésre szánt terület, így nem változik, hatása nincs.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Beépítésre szánt terület, így 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>				
							<p>HATÁSOK</p>				

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

KISVÁRDA VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2020 (.....) ÖKT.
HATÁROZATA

Kisvárdai város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról

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-42/2020. munkaszámon készített T-1/C 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/2020. (.....) ökt. határozat melléklete

1.

A leírás 4.7. pontjának helyébe a következő lép:

4.7 A Biológiai aktivitás érték változása

	A	B	C
1.	A 180/2020. (VII.30.) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke	+1,9
2.	A/2020. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	0,0
3.		a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	0,0
4.		létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke	+1,9



KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv - Jelmagyarázat

JELMAGYARÁZAT

HATÁROK

	MÓDTERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG HATÁRA
	BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZŰNŐ BELTERÜLETI HATÁR

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

	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
	IDEGENFORGALMI ÉS SZABADIDŐ CENTRUM
	SPORTOLÁSI ÉS REKREÁCIÓS CÉLÚ KÜLÖNLEGES TER.
	NAGYKITERJEDÉSŰ KÖZMŰ TERÜLETEK
	TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS TERÜLETEK
	KÖZLEKEDÉSI ÉPÜLETEK TERÜLETE
	HULLADÉKKEZELŐ TERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ
	BÁNYÁSZATTAL ÉRINTETT KÜLÖNLEGES TERÜLET
	ÁLLATMENHELY
	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 TERMÉSZETVÉDELEM

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

KÖRNYEZETVÉDELEM

	BELVÍZJÁRTA TERÜLET
	HIDROGEOLOGIAI VÉDŐTERÜLET HATÁRA
	SZENNYEZŐFORRÁS VÉDŐTERÜLETÉNEK HATÁRA
	VÉDELMI 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
	FONTOSABB SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT
	FONTOSABB SZINTBENI KÖRFORGALMI CSOMÓPONT
	AUTÓBUSZ PÁLYAUDVAR
	VASÚTI PÁLYAUDVAR
	VASÚTÁLLOMÁS

KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, TELEKOMMUNIKÁCIÓ

	SZENNYVÍZ FŐGYŰJTŐ CSATORNA
	VILLAMOS FŐGYŰJTŐ HÁLÓZAT
	ELEKTROMOS HÁLÓZAT
	GÁZ GERINTCVEZETÉK (NAGYKÖZÉPNYOMÁS)
	TERMÉKVEZETÉK
	VÍZ GERINTCVEZETÉK
	VÍZMŰ
	SZENNYVÍZÁTEMELŐ
	SZENNYVÍZTISZÍTÓ
	KOMMUNÁLI SZILÁRD HULLADÉKLERAKÓ ÉS -KEZELŐHELY
	VILLAMOS ÁLLOMÁS

OTRT ELHATÁROZÁSOKBÓL SZÁRMAZÓ HATÁRVONALAK

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

Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERÉNEK .../2020. (...). HATÁROZATÁVAL MÓDOSÍTVA

.....
polgármester

P.H.

.....
jegyző



Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.
H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.
Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677
C-15-1062

SZERKESZTŐ:

Barkaszi Richard

TERVEZŐ MUNKATÁRS:

Ugochukwu Georgina

MEGRENDELŐ:

KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
H-4600 Kisvárdai, Szent László utca 7-11.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:

KISVÁRDA VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

TERVEZŐK:

Végh József
településtervező
építész vezető tervező
TT-15-0023

Labancz András
településtervező
TT-15-0378

ÜGYVEZETI IG.:

Végh József

MUNKASZÁM:
T-42/2020

DÁTUM:
2020. augusztus

TERVFAJTA:
szerkezeti terv

MÉRETARÁNY:

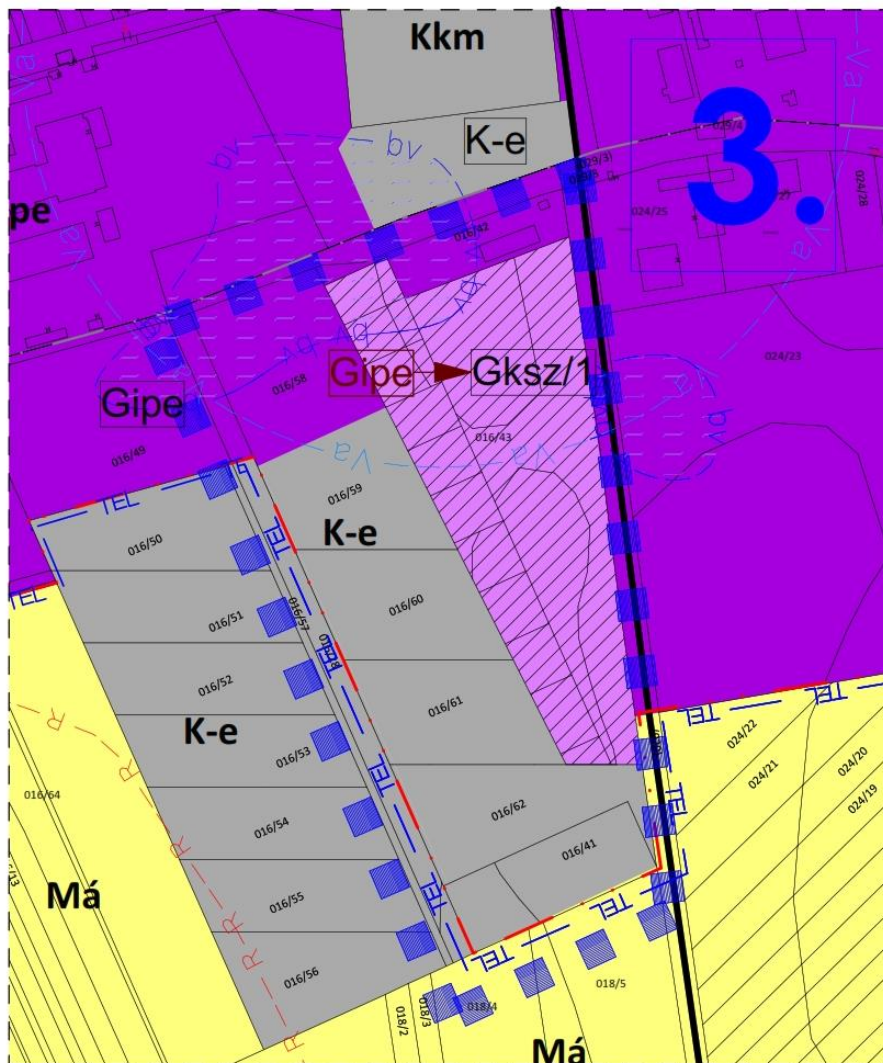
RAJZSZÁM:

T-1/C

KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv - Részlet

3. Beavatkozási pont
M=1:5000



T-1/C

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 környezeti értékelés és vizsgálat készült.
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 területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem került, mert új beépítésre szánt terület kialakításához vezető új terület-felhasználás változás nem tervezett, műszaki infrastruktúra elemet nem érint.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem került, mert: <ul style="list-style-type: none"> • az 1. beavatkozási pont esetében a (hibajavítás) 101/2019 (IV. 16) ökt. határozattal már jóváhagyott a terület-felhasználás változás és aktivitás érték változása, pozitív előjellel már számításra, rögzítésre került. • a 2. beavatkozási pont esetében terület-felhasználás változás nem tervezett. • a 3. beavatkozási pont esetén az építési övezet váltás két azonos értékmutatójú építési övezet között jön létre, így különbség nem jöhet létre (kereskedelmi szolgáltató terület – 0,4; ipari terület – 0,4)

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 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

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

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez, belterületen helyezkedik el.
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 településsel – Ajak város és Anarcs község – beépítésre szánt területeinek összenövését.
c) 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 település közigazgatási területén belül a tervezett rendeltetésnek megfelelő, már beépítésre szánt, beépítetlen terület az érintett terület környezetében található, mivel a város gazdasági potenciálja jellemzően erre a területre összpontosul.
(2) 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. A meglévő területeken folyó gazdasági tevékenység fejlesztéséhez, egyes különálló területek összekötéséhez van szükség az új területekre. Kijelölése a közigazgatási területen, egyéb helyen értelmetlen és felesleges költség.
(3) 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. 2381,68 m ² (5393,97 m ² kerül bevonásra út területéből és 3012,29 m ² kerül kivonásba út területének céljára) az erre számított minimum zöldterület (cca. 120 m ²) alkalmatlan a funkciójának betöltésére, így kijelölése nem releváns.
13. § (1) 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.
(2) 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.

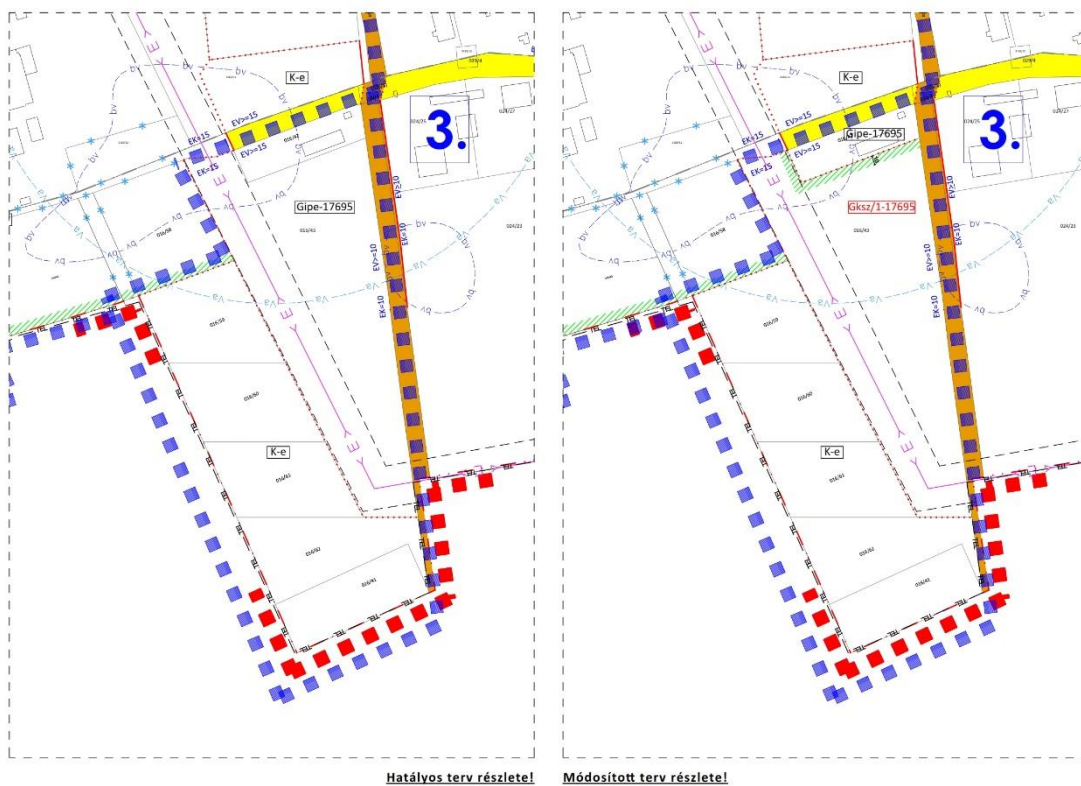
4.3 Alátámasztó munkarészek

Zaj- és rezgésvédelmi munkarész

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 Gipe besorolásban.

A módosítás célja gazdasági területen lehetővé tenni szálláshely rendeltetésű épületek elhelyezését OTÉK –tól eltérő rendeltetés engedélyezhetősége miatt.

Tervezett módosítás kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) kialakítása. A megengedőbb elbírálásához főépítészeti hozzájárulás szükséges.



1. ábra: Tervezett RT módosítások vázlata

1. A tervezett munkásszálló és közösségi épület környezetének bemutatása

Az épületegyüttest Kisvárdai déli részén, a 4153. sz. összekötő úttól (Déli elkerülő) délre, a Bodnár-MÉH Kft. telephelye mellett, gazdasági területen kívánják megvalósítani. A tervezési területtől északra napelem park, távolabb üzem és lakóépületek, keletre telephely, délre mezőgazdasági terület és napelem parkok, nyugatról ipari üzem helyezkedik el.



2. ábra: Tervezett módosítás helyszínének felülnézetéből (Forrás: Google Earth)

1.1. A tervezési területet terhelő zajforrások bemutatása

Ipari jellegű zajforrások

- Északra napelem park
- Délre napelem parkok
- Nyugatra kb. 180 m-re a Master Good Kft. telephelye, folyamatosan üzemel
- Keletre a Bodnár MÉH Kft. telephelye, csak a nappali időszakban és hétköznaponként üzemel

Közlekedési zajforrások

A tervezési területtől északra a 4153 sz. összekötő út (Déli elkerülő) helyezkedik el.

2. A tervezett munkásszállót terhelő zaj vizsgálata

2.1. Módszertan

A jelen dokumentáció zajvédelmi fejezetének készítésekor a következő zajvédelmi rendeleteket és dokumentumokat vettük figyelembe:

- 284/2007. (X. 29.) Korm. r. a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 280/2004. (X. 20.) Korm. r. a környezeti zaj értékeléséről és kezeléséről
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes r. a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek

Módszertani (zajvédelmi) rendeletek:

- 93/2007. (XII. 18.) KvVM r. a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgésekibocsátás ellenőrzésének módjáról
- 25/2004. (XII. 20.) KvVM r. stratégiai zajterképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól
- 140/2001. (VIII. 8.) Korm. r. egyes kültéri berendezések zajkibocsátási követelményeiről és megfelelőségük tanúsításáról
- 29/2001. (XII. 23.) KöM-GM együttes r. egyes kültéri berendezések zajkibocsátásának korlátozásáról és a zajkibocsátás mérési módszeréről
- MSZ ISO 1996/1-3 Akusztika. A környezeti zaj leírása.
- MSZ 18150-1:1998 A környezeti zaj vizsgálata és értékelése.
- MSZ 13111:1985 Üzemek és építkezések zajkibocsátásának vizsgálata és a zajkibocsátási határértékek meghatározása.

Üzemek általi zajkibocsátás vizsgálata

A környező üzemek zajterhelésének vizsgálatára zajméréseket végeztünk a beruházási terület környezetében a nappali és éjjeli időszakban.

2.2. Határértékek

Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken:

Sor- szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

Megjegyzés: * Értelmezése az MSZ 18150–1 szabvány és az MSZ 15037 szabvány szerint.

A fentiek alapján a munkásszállónál nappal 60 dB, éjjel 50 dB határértéknek kell teljesülnie. A zajmérést a tervezési terület északi telekhatárán végeztük el a nappali és éjjeli időszakban. A méréseket a közlekedési zaj minimális értékeinél hajtottuk végre. A kibocsátott zaj jellegének megfelelően 10 percnél rövidebb mérési időintervallumokat választottunk. A vizsgálatot a mérési pontok vonatkozásában megismételve, az eredmények nem különböztek egymástól nagyobb mértékben 3 dB(A) értéknél. A vonatkozó szabványok előírása alapján az alapzaj értékét is vizsgáltuk, mely értéket olyan helyen határoztuk meg, ahol a környező üzemek zaja

már nem volt észlelhető és az alapzaj feltételezhetően azonos a mérési pontokon fellépő mérést zavaró alapzajjal.

2.3. Zajszintelemzés

Mérés időpontja: 2020. augusztus 14. nappal
 Zajszint adatok dB(A)-ban, Idő adat h-ban

Mérési pont:	L _{Aa} :	L _{ASmax} :	L _{Almax} :	L _{Aeq,mért} :	T _V :	K _a :	K _{imp} :	K _{ton} :	L _{Aeq} :	L _{AM} :
1.	42	47,4	48,8	46,9	8	-1,7	0	0	45,2	45

Mérés időpontja: 2020. augusztus 14. éjjel
 Zajszint adatok dB(A)-ban, Idő adat h-ban

Mérési pont:	L _{Aa} :	L _{ASmax} :	L _{Almax} :	L _{Aeq,mért} :	T _V :	K _a :	K _{imp} :	K _{ton} :	L _{Aeq} :	L _{AM} :
1.	35	39,1	40,7	38,5	0,5	-2,6	0	0	35,9	36

A fentiek alapján a területre érvényes zajterhelési határértékek teljesülnek.

2.4. Közlekedés általi zajkibocsátás vizsgálata

A mértékadó forgalmi adatok, helyszínrajzok, beépítési jellemzők alapján a jelenlegi mértékadó zajterhelést számítással, az e-UT 03.07.42 sz. „Közúti közlekedési zaj számítása” c. Útügyi Műszaki Előírás és a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet előírásai szerint határoztuk meg. A számításokat a 27/2008. (XII. 3.) sz. KvVM–EüM együttes rendelet (továbbiakban: Zhr.) 5. § (1) a) bekezdése szerint meghatározott magasságra végeztük el.

Zajterjedés során figyelembe vett adatok: zajforrás és immisszió pont magassága, burkolat minősége, terjedés akadályozatlansága (ill. akadályozottsága – épített környezet objektumainak hatása, lásd. visszaverődés, árnyékolás adott esetben).

A számítást a német SoundPLAN számítógépes programmal készítettük. A program a fenti magyar előírások szerint számol. A geometriai adatok digitalizálása, bemenő adatok megadása után a program számítja ki a várható zajterhelést. Ennek megfelelően a magyar szabvány szerinti korrekciók nem kerülnek külön meghatározásra. Megjegyezzük, hogy a program a terjedési viszonyokat az MSZ 15036: 2002 „Hangterjedés a szabadban” c. szabvány szerint veszi figyelembe.

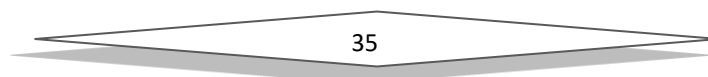
Az aszfalt burkolatok esetében a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 5. sz. melléklet 6. táblázata szerinti „A” kategóriát alkalmaztuk.

Emisszió számítás: A területnek megfelelő sebességgel és a megadott forgalomból számolva.

Emelkedés-lejtés: a számítást befolyásoló mértéke miatt gyakorlatilag nullának tekinthető.

Forgalom áramlása: egyenletes.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. sz. környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló rendelet (továbbiakban ZR.) értelmében a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó



létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.

A 27/2008. (XII. 3.) sz. KvVM–EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete szerint:

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor- szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az $L_{AM'k0}$ megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Megjegyzés:

* Értelmezése a stratégiai zajtérképek és intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól szóló 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet 3. számú melléklet 1.1. pontja és 5. számú melléklet 1.1. pontja szerint.

** Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb, légcsavaros repülőgépek, illetve 2,73 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb helikopterek közlekednek.

*** Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb, légcsavaros repülőgépek, 2,73 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb helikopterek, valamint sugárhajtású légi járművek közlekednek.

A fentiek alapján a közlekedéstől származó zajterhelés LAM'kö megítélési szintje új tervezésű, vagy megváltozott terület-felhasználású területeken az épületek ZR. szerint meghatározott védendő homlokzatai előtt gazdasági területek esetén, országos közúthálózatba tartozó főutaktól származó zajra

nappal LAM'kö = 65 dB

éjjel LAM'kö = 55 dB

értéket nem lépheti túl.

A vonatkoztatási idő: nappal 16 óra, éjjel 8 óra.

Az épületek helyiségeiben zárt nyílászárók mellett a fenti rendelet 4. sz. Mellékletében előírt értékeket kell betartani.

A tervezési terület környezetének zajterhelését a 4153. sz. út határozza meg, mely a 4108. sz. utat és a 4. sz. főutat köti össze.

A jelenlegi zajállapot jellemzéséhez számítást végeztünk a mértékadó forgalmi adatok, helyszínrajzok, beépítési jellemzők alapján az e-UT 03.07.42 sz. „Közúti közlekedési zaj számítása” c. Útügyi Műszaki Előírás és a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet előírásai szerint.

A számításnál az évi átlagos napi forgalom adatait (ÁNF) a Magyar Közút Nonprofit Zrt. 2018. évi forgalomszámlálási adataiból vettük. A mértékadó sebességet 50 km/h-ban határoztuk meg, mivel az érvényben lévő KRESZ szerint települések belterületén ennyi a megengedett sebesség. A terhelési paramétert a vizsgálatnál 0-ra vettük, mivel a vizsgált útszakaszok vízszintes vonalvezetésűek és a forgalom egyenletesen áramlónak tekinthető.

Az aszfalt burkolatok esetében - a jelenlegi állapotra vonatkozóan - a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 5. sz. melléklet 6. táblázata szerinti „A” kategóriát alkalmaztuk.

A forgalomszámlálási adatok alapján a járműveket az alábbiak szerint csoportosítottuk az előírásoknak megfelelően:

- I. kategória: személygépkocsi, kis tehergépkocsi
- II. kategória: szóló autóbusz, közepesen nehéz tehergépkocsi, motorkerékpár
- III. kategória: csuklós autóbusz, nehéz-, pótkocsi-, nyerges-, speciális tehergépkocsi, lassú járművek

A jelenlegi állapot zajterhelését a tervezési terület környezetében, a ZJ1-ZJ2. zajtérképes ábrák szemléltetik a nappali és éjjeli időszakban.

3. Összefoglalás

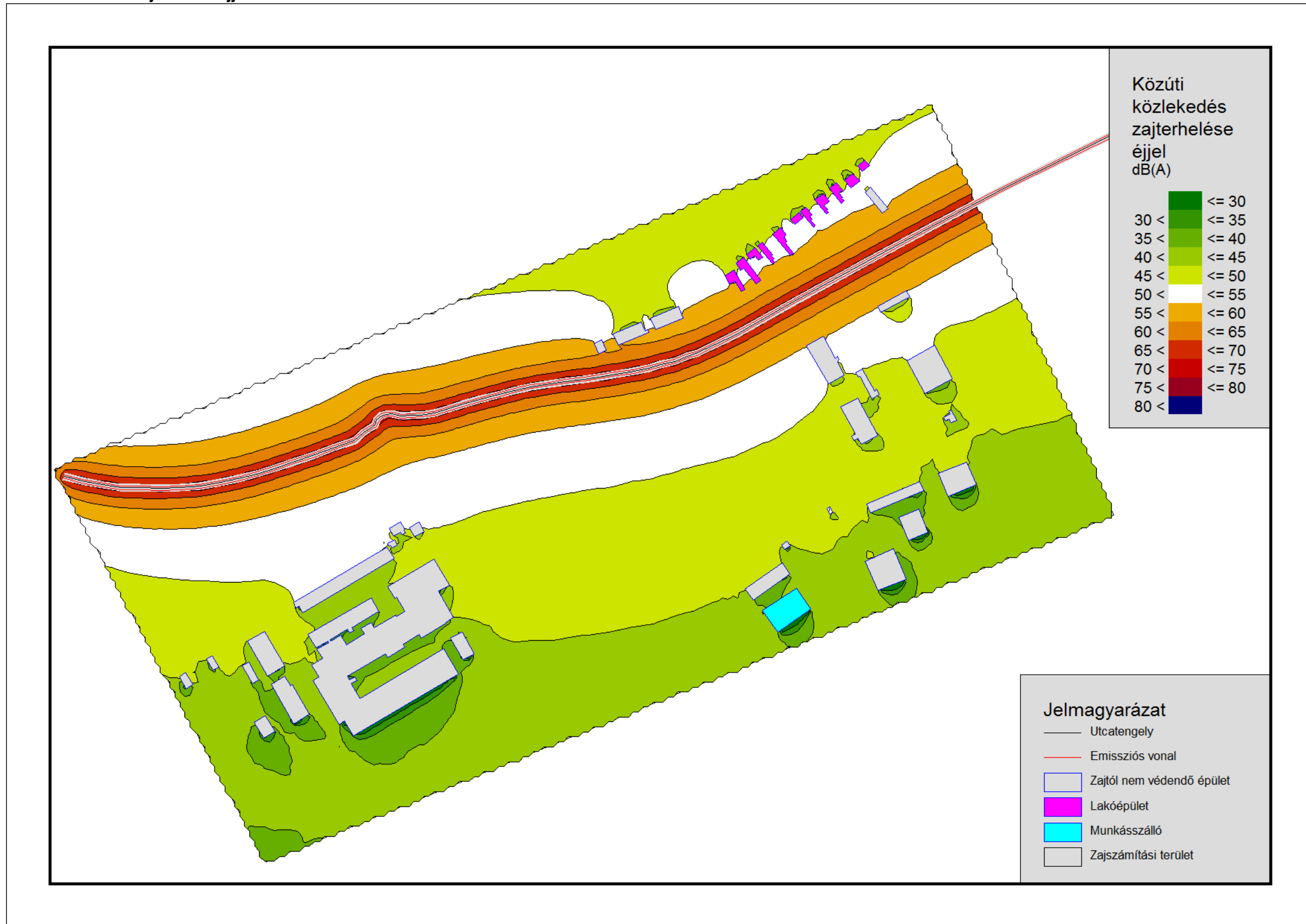
A jelenlegi, számítással meghatározott zajterhelési értékeket a 27/2008. (XII. 3.) sz. KvVM–EüM együttes rendelet szerinti határértékekkel összehasonlítva megállapítható, hogy a zajterhelés a tervezett zajtól védendő épület környezetében nappal és éjjel is megfelel a tervezési területre előírt határértékeknek.

A jelenlegi zajterhelések alapján, az épület megvalósítása az elfogadható határérték alatti terhelések következtében akár a lakó övezetekre előírt éjszakai időszakra vonatkozó határértéknek is megfelel. Az épület megvalósítása támogatható.

ZJ-1 ábra – Közlekedésből adódó zajterhelés nappal



ZJ-2 ábra – Közlekedésből adódó zajterhelés éjjel



5. Szabályozási módosítások

5.1. OTÉK alóli felmentés kérelme

**Az OTÉK követelményeitől megengedőbb
településrendezési szabályozás elbírálásához szükséges kérelem**

a

**Gksz/1-17695 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében
kivételesen elhelyezhető rendeltetések/funkciók
körének bővítéséhez**

[tekintettel az OTÉK 111. § (2) előírásaira]

A gazdasági versenyképesség megőrzése és így a munkaerő megtartásának eszköze lehet, a gazdasági szereplők közvetlen közelében elhelyezhető, szállás céljára kialakítható épületek elhelyezésnek biztosítása. Gazdasági célú területen, így a kereskedelmi szolgáltató területen sem lehet ilyen rendeltetést – önállóan - az OTÉK szerint elhelyezni.

„Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”

Azonban a kettő – a munkahely és a munkaerő szálláshelye – egy környezetben való biztosítása alapvetően összeegyeztethető, jövőbe mutató elképzelés.

Indokolt, hogy gazdasági célú építési övezetekben – nagy kiterjedésű ipartelepeknél, ipari parkoknál – az építési övezetben megengedhető legyen önálló funkcióként és ingatlanon, a szállás rendeltetések elhelyezésének biztosítása.

Ennek biztosításához állami főépítési hozzájárulás szükséges.

**Az Állami Főépítési az SZ/....ÁF/...../2020 ügyiratszámú záró szakmai véleményben
hozzájárult.**

5.2. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

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

„1.§.

(2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, valamint az e törvény alapján meghatározott, Országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet és a jelen Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) előírásainak, valamint

a) ~~T-43A/2018~~ T-42/2020 munkaszámú, T-2 jelű települési területen kívüli szabályozási terv,

b) ~~T-62/2019~~ T-42/2020 munkaszámú, T-3 jelű települési térség területének szabályozási terve, együttes figyelembevételével lehet.”

2. § A Rendelet 19. § kiegészül az (10) bekezdés rendelkezéseivel:

„19.§

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

(1) A szabályozási terven Gksz jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek.

(2) Az övezetben elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint.

(3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint

(4) Az övezetet belterületen. teljes közművesítéssel, külterületen legalább részleges közművesítéssel kell ellátni

(5) Terepszint alatti létesítmények, amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 métert, korlátozása nélkül építhetők a zöldterületi fedettség figyelembevételével.

Amennyiben a szintalatti építmény zöldtetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be kell számolni, de a zöldterületi fedettségi érték legalább 50%-át faültetés számára szabadon kell hagyni.

(6) A területre vonatkozó sajátos előírások:

a) Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté az önálló lakófunkció megmaradhat, de új önálló lakófunkció nem engedélyezhető.

(7) A kereskedelmi szolgáltató területen belül beültetési kötelezettséggel kijelölt védő – zöld területek létesítésének szabályai:

a) A használatbavételi engedély kiadásáig a beültetést el kell végezni.

b) A beültetést védőfásítással kell elvégezni. Az övezet területe többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.

c) A védő-zöld terület a beépítettségi mérték számításánál a telekterületbe, valamint a telek kötelező zöldterületi mutatójába beszámítható.

(8) A kereskedelmi szolgáltató területek építési övezeteinek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 11. melléklet tartalmazza.

(9) A „Gksz-27786” jelű építési övezetek közül, a 4145. sz. összekötő út – a 4153. sz. összekötő út – 4. sz. főút – a Kisvárda-Ajak közös közigazgatási határvonal által határolt területen belüli elhelyezkedőek esetében, a (2) és (3) bekezdésben rögzítettektől eltérően termelési célú tevékenység céljára szolgáló épület elhelyezés nem megengedett.”

(10) A Gksz/1-építési övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

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

5.3. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK/2020 (.....) 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

Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában

Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában

Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában

Területi vízügyi hatóság a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában

Országos vízügyi főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában

Területi vízügyi igazgatási szervnek a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában

Magyar Katasztrófavédelmi Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában

Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában

Budapesti Fővárosi Kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában

Közlekedésért felelős miniszternek a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában

Légiközlekedési hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A14. a) pontjában

Katonai légügyi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A 14. b) pontjában

Közlekedési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában

Kulturális örökség védelméért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A16. pontjában

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában

Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában

Magyar Kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában

Honvédelemért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában

Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában

Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjában

Országos Atomenergia Hivatal a 9. melléklet táblázatának A24. pontjában

Budapesti Főváros Kormányhivatala a 9. melléklet táblázatának A25. pontjában biztosított jogkörben

valamint Kisvárdai Város Önkormányzat Képviselő Testületének 2/2017. (II.10.) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett 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 a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„1.§. (2) a) T-42/2020 munkaszámú, T-2 jelű települési területen kívüli szabályozási terv,
b) T-42/2020 munkaszámú, T-3 jelű települési térség területének szabályozási terve, együttes figyelembevételével lehet.”

2. § A Rendelet 19. § kiegészül az (10) bekezdés rendelkezéseivel:

„19.§ (10) A Gksz/1-építési övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

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

II. Záró rendelkezések

3.§ 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. hó napján óra perckor.

.....
Barabás Jánosné dr.
jegyző

KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE TELEPÜLÉSI TÉRSÉG TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE JELMAGYARÁZAT

JELMAGYARÁZAT

HATÁROK

- TELEPÜLÉS TÉRSÉG HATÁRA
- IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
- TELEPÜLÉSI TERÜLET ÉS HATÁRA
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET/ÖVEZET HATÁRA
- BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG
- REKULTIVÁLANDÓ TERÜLET HATÁRA
- JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL

FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- I. RENDŰ KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- II. RENDŰ KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- VASÚTTERÜLET
- I. RENDŰ KÖZTERÜLET - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET, VÍZFELÜLET
- I. RENDŰ KÖZTERÜLET - KÖZPARK

EGYÉB FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- DÍSZBURKOLATTAL ELLÁTOTT KÖZTERÜLET
- KÖTELEZŐEN ZÖLD FELÜLETKÉNT TARTANDÓNEM BEÉPÍTHETŐ TERÜLET
- ÉPÍTÉSI HELY
- ÁLTALÁNOSNÁL JOBB MINŐSÉGŰ TERMŐFÖLD, BEÉPÍTÉSRE CSAK A LEGUTOLSÓ ÜTEMENBEN
- ERDŐTERÜLET

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

- MŰEMLEK ÉPÜLETE ÉS TELKE
- MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT TERÜLET
- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT SZOBOR/EMLEKMŰ
- TELEPÜLÉSSZERKEZETI INTEGRÁLT HELYI VÉDELMI TERÜLET HATÁRA
- RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA

TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

- NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA
- TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
- EX-LEGE TERÜLET HATÁRA
- ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TER. HATÁRA
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

KÖRNYEZETVÉDELEM

- BELVÍZÁRTA TERÜLET
- HIDROGÉOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET HATÁRA
- SZENNYEZŐFORRÁS VÉDŐTERÜLETÉNEK HATÁRA
- VÉDŐCÉLÚ FÁSÍTÁS

KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, TELEKOMMUNIKÁCIÓ

- SZENNYVÍZ FŐGYŰJTŐ CSATORNA
- VILLAMOS ALAPHÁLÓZAT
- VILLAMOS FŐGYŰJTŐ HÁLÓZAT
- ELEKTROMOS HÁLÓZAT
- GÁZ GERINCVEZETEK (NAGYKÖZÉPNOMÁS)
- TERMÉKVEZETEK
- VÍZ GERINCVEZETEK

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK JELÖLÉSE

- Lk - Kisvárosias lakóterület
- Lke - Kertvárosias lakóterület
- Lf - Falusias lakóterület
- Vt - Településközpont vegyes terület
- Gkz - Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Gipe - Egyéb ipari gazdasági terület
- Kke - Különleges területen belüli kereskedelmi terület
- Kv - Különleges területen belüli vásár terület
- Ke - Különleges területen belüli egészségügyi terület
- Kid - Különleges területen belüli idegenforgalmi és szabadidő centrum terület
- Ksz - Különleges területen belüli sportolási és rekreációs terület
- Kkm - Különleges területen belüli nagyterjedésű közmű terület
- Kti - Különleges területen belüli településüzemeltetési terület
- Kko - Különleges területen belüli közlekedési építmények területe
- Ktu - Különleges területen belüli turisztikai terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK JELÖLÉSE

- Kök - Kétpályás közlekedési terület
- Kóu - Közutak
- Z - Közparkok
- Ev - Védő/védett erdőterület
- Mk - Kertes mezőgazdasági terület
- VGv - Vízgazdálkodási terület - vízmeder
- VGb - Vízgazdálkodási terület - vízszervezési terület
- T - Természetközeli terület
- Kt - Különleges területen belüli temató terület
- Kh - Különleges területen belüli hulladékkezelő terület
- Kb - Különleges területen belüli bányászattal érintett terület

PI: Gkz-12345 - ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
A Gkz - A TERÜLETFELHASZNÁLÁS JELE

A TERÜLETFELHASZNÁLÁS JELE AZ JELŐLŐ, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET MELYIK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGBE TARTOZIK

AZ ELSŐ SZÁM (1) AZT JELZI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN MELY MŰVEK BEÉPÍTÉSI MÓD ALKALMAZHATÓ	A NEGYEDIK SZÁM (4) AZT JELZI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN MENNYI A KIALAKÍTANDÓ ZÖLD FELÜLET MINIMÁLIS MÉTÉKE
1. SZABADON ÁLLÓ, TELEPSZERŰ, ELŐKERTES	1.80 %
2. SZABADON ÁLLÓ, ÁLTALÁNOS, ELŐKERTES	2.70 %
3. SZABADON ÁLLÓ, ÁLTALÁNOS, UTCAVONALON ÁLLÓ	3.65 %
4. OLDALHATÁRON ÁLLÓ, ELŐKERTES	4.60 %
5. OLDALHATÁRON UTCAVONALON ÁLLÓ	5.50 %
6. IKRES, ELŐKERTES	6.40 %
7. IKRES, UTCAVONALON ÁLLÓ	7.30 %
8. ZÁRTSORÚ, ELŐKERTES	8.20 %
9. ZÁRTSORÚ, UTCAVONALON ÁLLÓ	9.25 %
0. ADOTTSÁGTÓL FÜGGŐ, VAGY KIALAKULT, AZ ILLESZKEDÉS SZABÁLYI SZERINT	0.10 %
X. ADOTTSÁGTÓL FÜGGŐ	

AZ ÖTÖDIK SZÁM (5) AZT JELZI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN MI A MEGENGEDETT LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG

A MÁSODIK SZÁM (2) AZT JELZI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN MEKKORA A MINIMÁLISAN KIALAKÍTANDÓ TELEKMÉRET	
1. 180 m ²	1. 3,5 m
2. 360 m ²	2. 4,5 m
3. 550 m ²	3. 6,5 m
4. 700 m ²	4. 7,5 m
5. 900 m ²	5. 9,0 m
6. 1100 m ²	6. 10,5 m
7. 2500 m ²	7. 12,5 m
8. 5000 m ²	8. 16,0 m
9. 10000 m ²	9. 20,0 m
0. Adottságtól függő	0. Adottságtól függő
X. Adottságtól függő	X. 9,5 m

A HARMADIK SZÁM (3) AZT JELZI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN MENNYI A BEÉPÍTHETŐ LEGNAGYOBB MEGENGEDETT MÉTÉKE

1. 5 %	
2. 10 %	
3. 15 %	
4. 20 %	
5. 30 %	
6. 40 %	
7. 50 %	
8. 60 %	
9. 80 %	
X. Adottságtól függő	

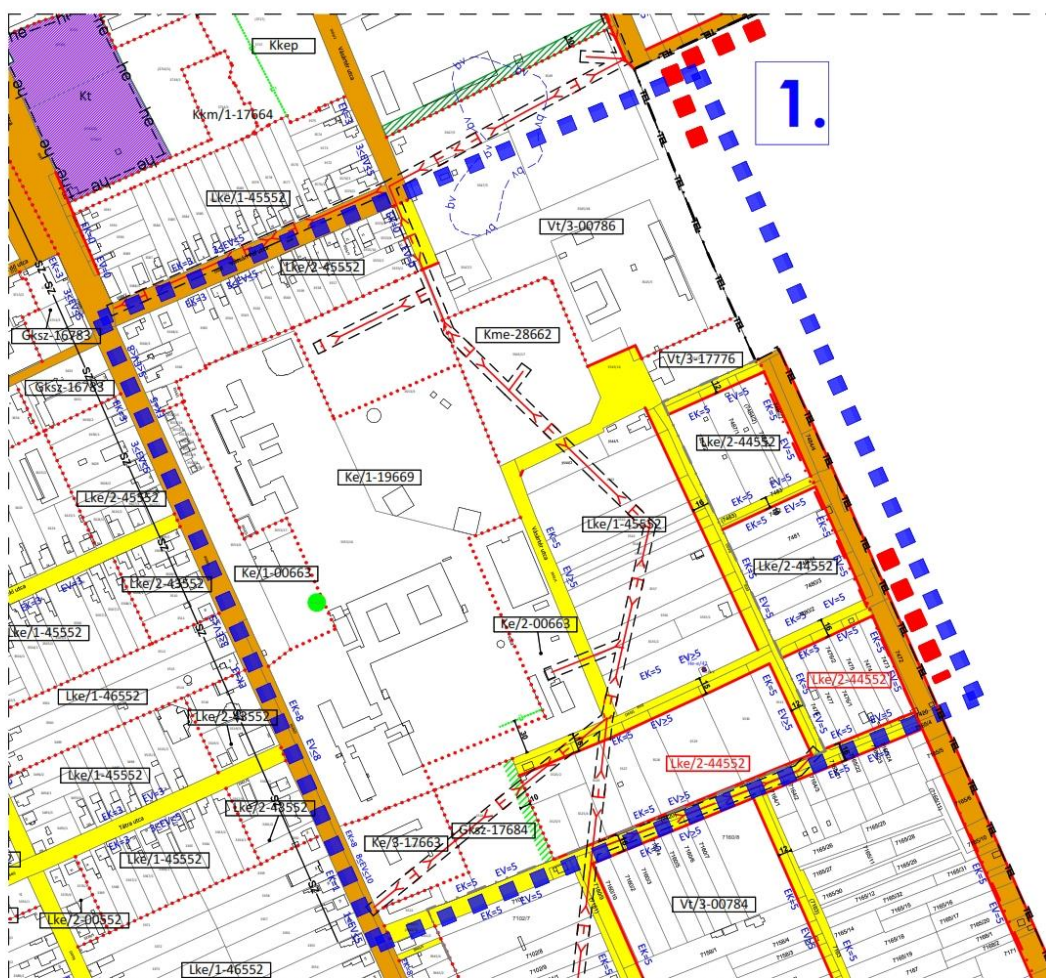
Készült az állami alapadatok felhasználásával!

KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERÉNEK ...2020. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL MÓDOSÍTVA	 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677 C-15-1062	MEGRENDŐLŐ:	KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4600 Kisvárdai, Szent László utca 7-11.	MUNKASZÁM: T-42/2020
		TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	KISVÁRDA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2020. augusztus
..... polgármester jegyző	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁLYOS - JELMAGYARÁZAT	TERVFAJTA: szabályozási terv
		SZERKESZTŐ:	Barkaszi Richard	MÉRETARÁNY:
P.H.		TERVEZŐ MUNKATÁRS:	Ugochukwu Georgina	RAJZSZÁM: T-3/A-D
		TERVEZŐK:	Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023	ÜGYVEZŐI G.: Labancz András településtervező TT-15-0378
			Végh József	

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

1. Beavatkozási pont

M=1:5000

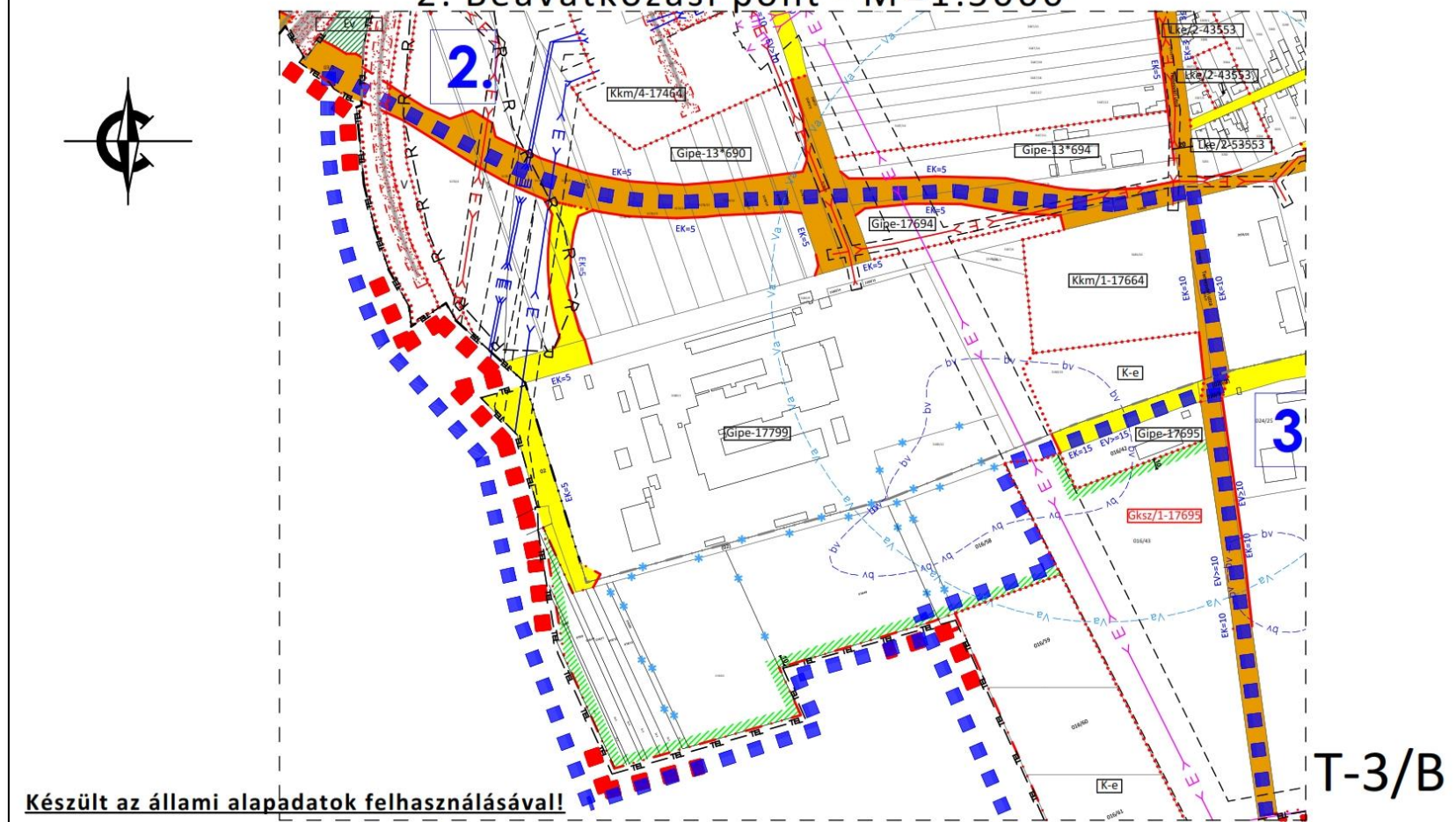


Készült az állami alapadatok felhasználásával!

T-3/A

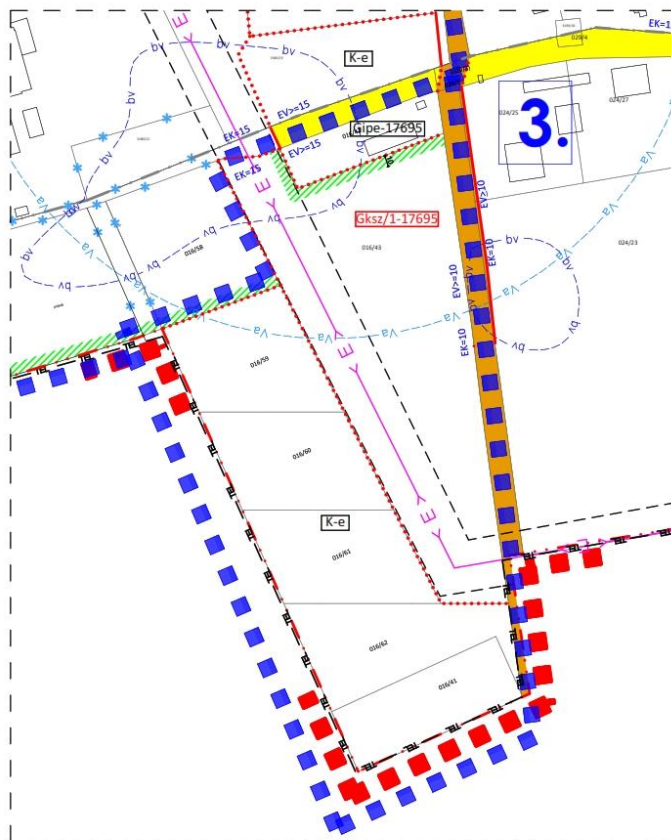
KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE TELEPÜLÉSI TÉRSÉG TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE MÓDOSÍTÁS - RÉSZLET

2. Beavatkozási pont - M=1:5000



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

3. Beavatkozási pont M=1:5000



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

T-3/C

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. szeptember hó 22. 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 tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (továbbiakban: Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervéről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen ha	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.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
5.	Települési térség	érinti	érinti	1252	1252	100	1252	100	0	0
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	érinti	3491	0	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-

5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség

követelmény:	OTrT 11. § 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;
a lehetőség kihasználása:	A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerülhet besorolásra: <ul style="list-style-type: none">- Településközpont vegyes terület- Kisvárosias lakóterület- Kertvárosias lakóterület- Falusias lakóterület- Különleges terület- Ipari gazdasági terület- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

20. Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 8.§ (1): <i>Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</i>	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezet	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	3491,51 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	0,0 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	0,0 ha
követelmény:	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>	
a követelmény teljesítése:	Az övezet érinti a település közigazgatási területét, azonban nyilvántartásba vett ásványi nyersanyag-előfordulások, bányászati területek nem érintik.	

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1) b): A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: b) térségi jelentőségű térszervező város,
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2) a): A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében: a) településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítése során a térszervező szerepre figyelemmel kel a jövőképet és célrendszeret kidolgozni,
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközökre vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2) b): a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új falusias lakóterület nem került kijelölésre
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új fejlesztési terület nem került kijelölésre
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2): A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.
a követelmény teljesítése:	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.
a követelmény teljesítése:	Közös tervezés nem történik az eljárás során.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4): Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5): A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területeként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.
a követelmény teljesítése:	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertes területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt

Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához
TELJES ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

	terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethez tartó számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1): Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahaznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	Barnamezős területker vonatkozó lehatárolással a város még nem rendelkezik.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új beépítésre szánt lakó, gazdasági és üdülő terület nem került kijelölésre.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
a követelmény teljesítése:	A város nem tartozik a hagyományosan vidéki települések térségéhez.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4)-(5): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségbe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére. (5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
a követelmény teljesítése:	A módosítás érintett ilyen területtel, azonban az nem a normatív értékek megváltoztatására, hanem az elhelyezhető építmények típusára irányul.

24. Térségi együttműködések övezete

követelmény:	A településrendezési eszközökre vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
--------------	--

25. Határon átnyúló együttműködés övezete

követelmény:	A településrendezési eszközökre vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
--------------	--

26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcs turizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.

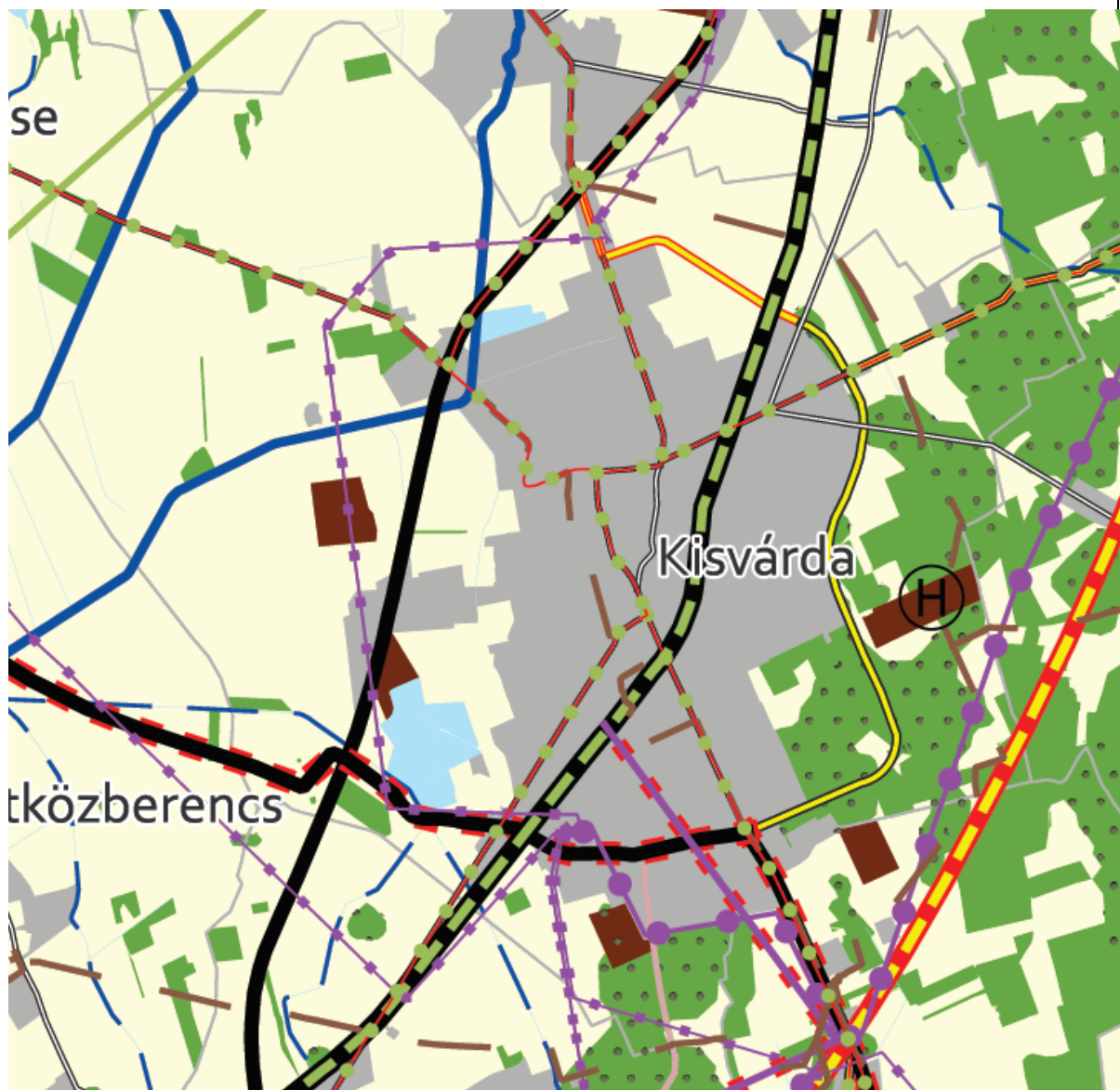
27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (2) A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület újonnan nem került kijelölésre.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (3) A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, mely a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (4) Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj-, és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (5) Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokot és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell sorolni.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (6) Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (7) A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.
a követelmény teljesítése:	VTT-tározó területével a módosítás nem érintett.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 12.§ (2) Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12. § (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és szélrózsa hatásának csökkenését. A kijelölést a biotóphálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.

Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához
TELJES ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

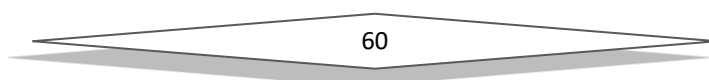
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 12.§ (3) Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági terület-felhasználást (állandó gyepek) kijelölni.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen kijelölésre nincs szükség.

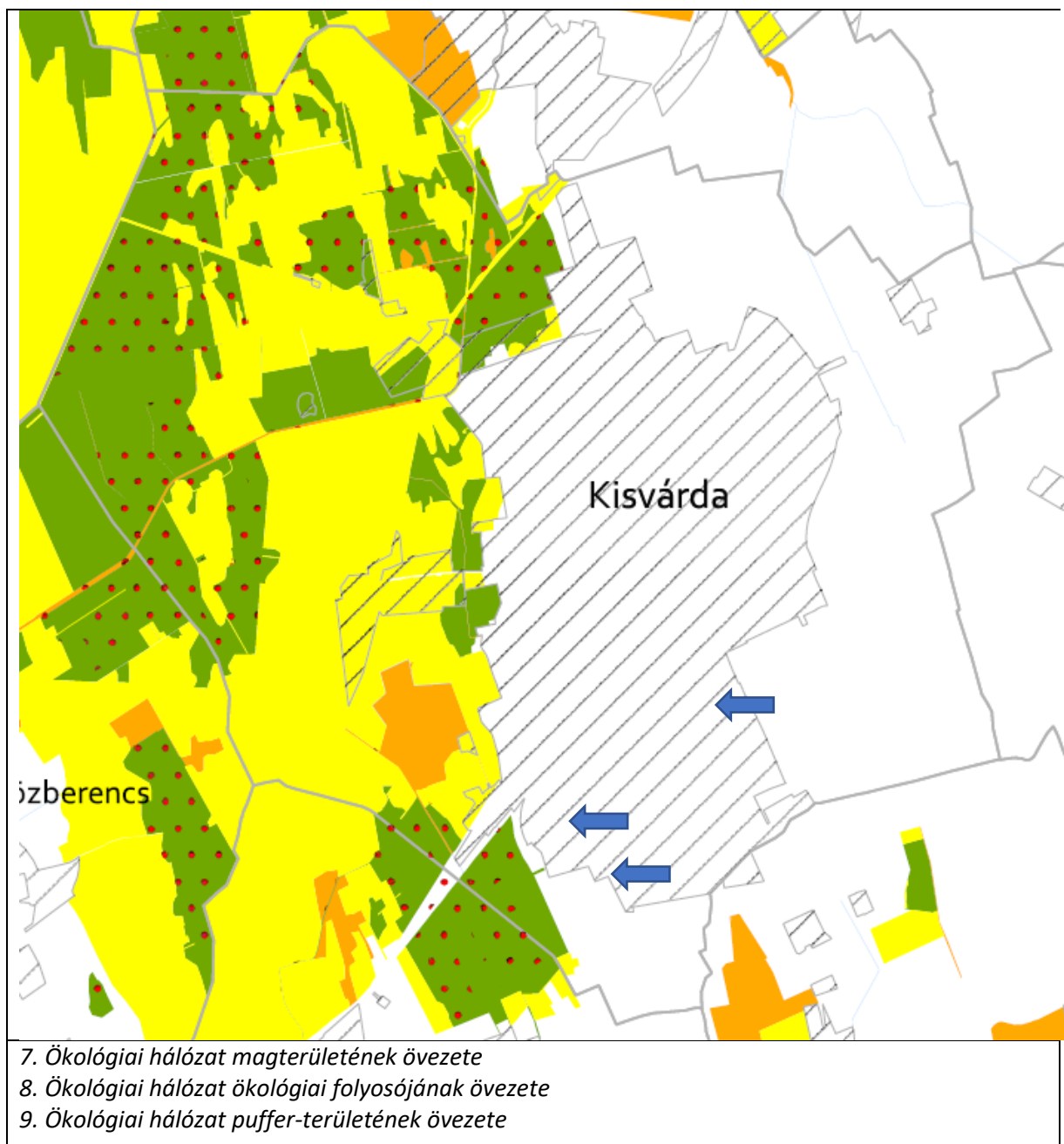
RAJZI MELLÉKLETEK

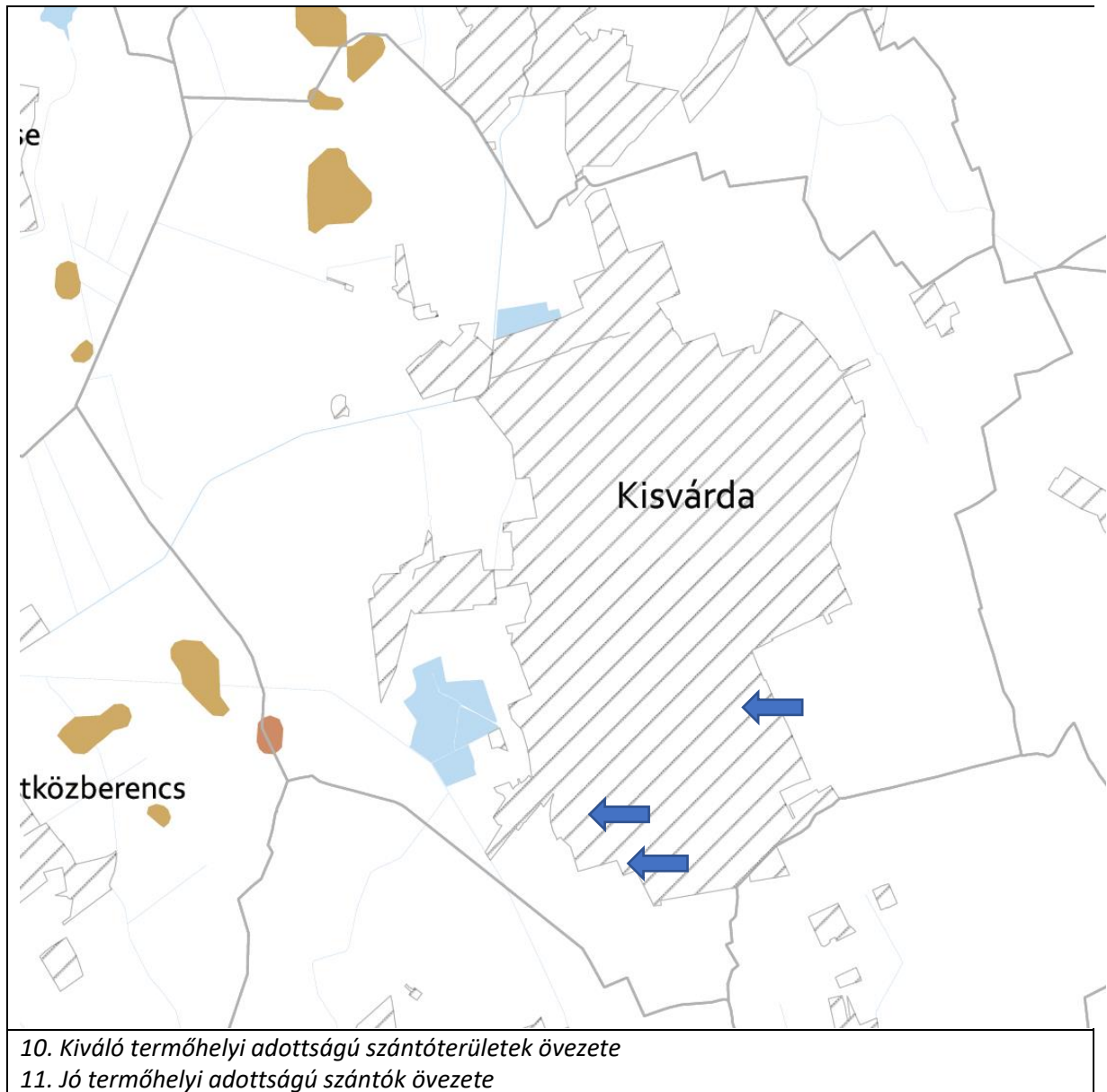
Térségi Szerkezeti Terv

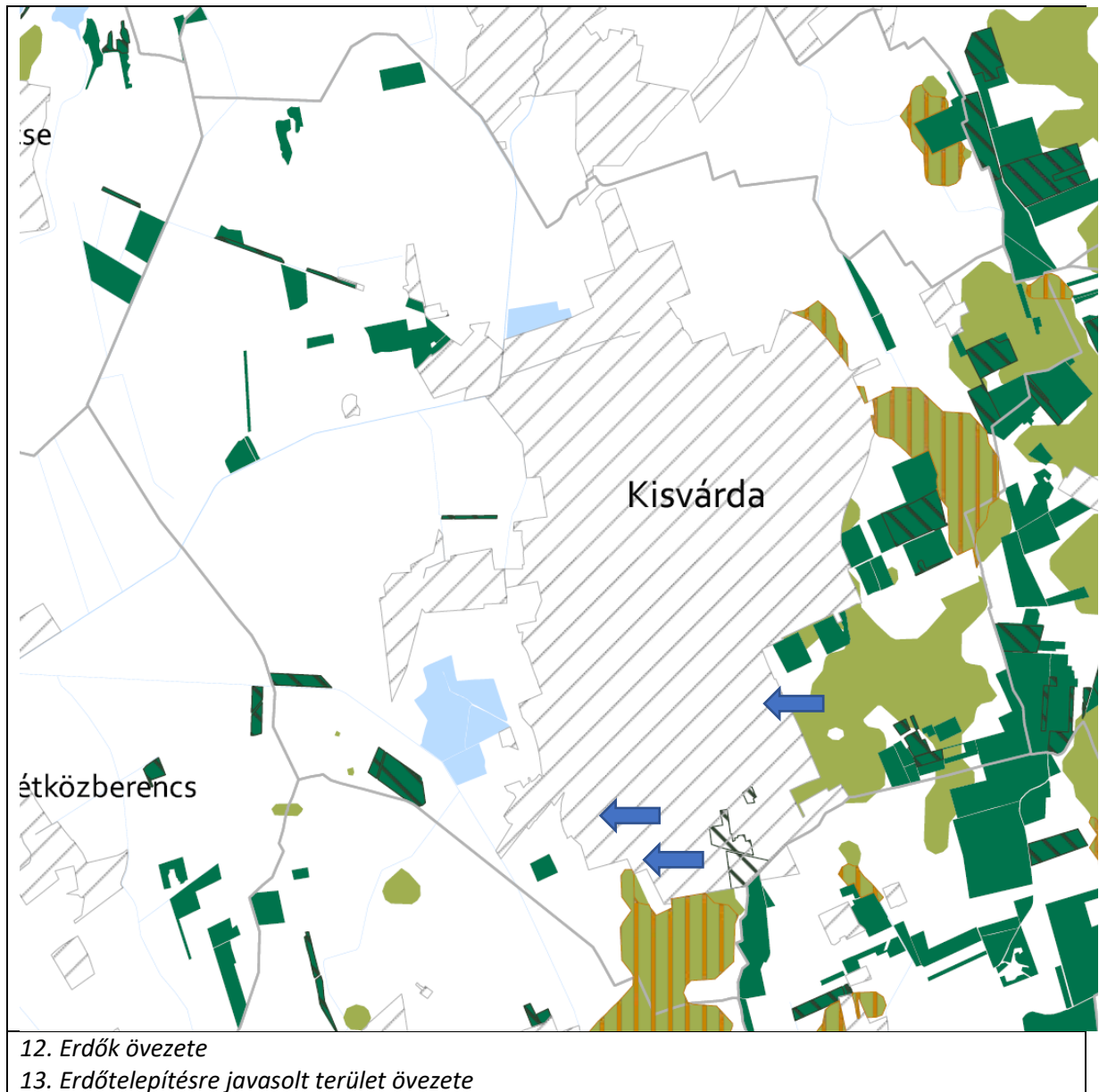


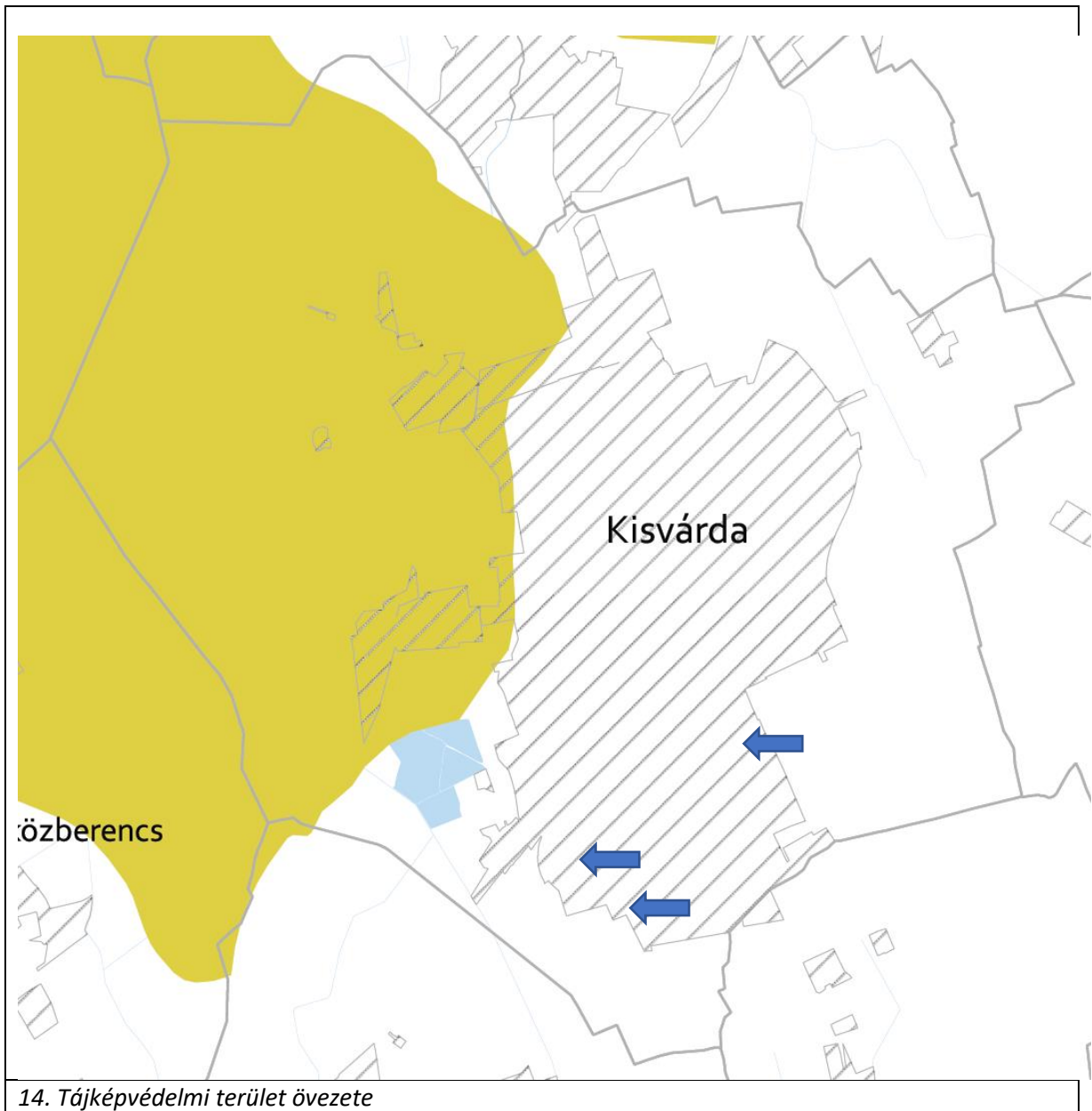
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

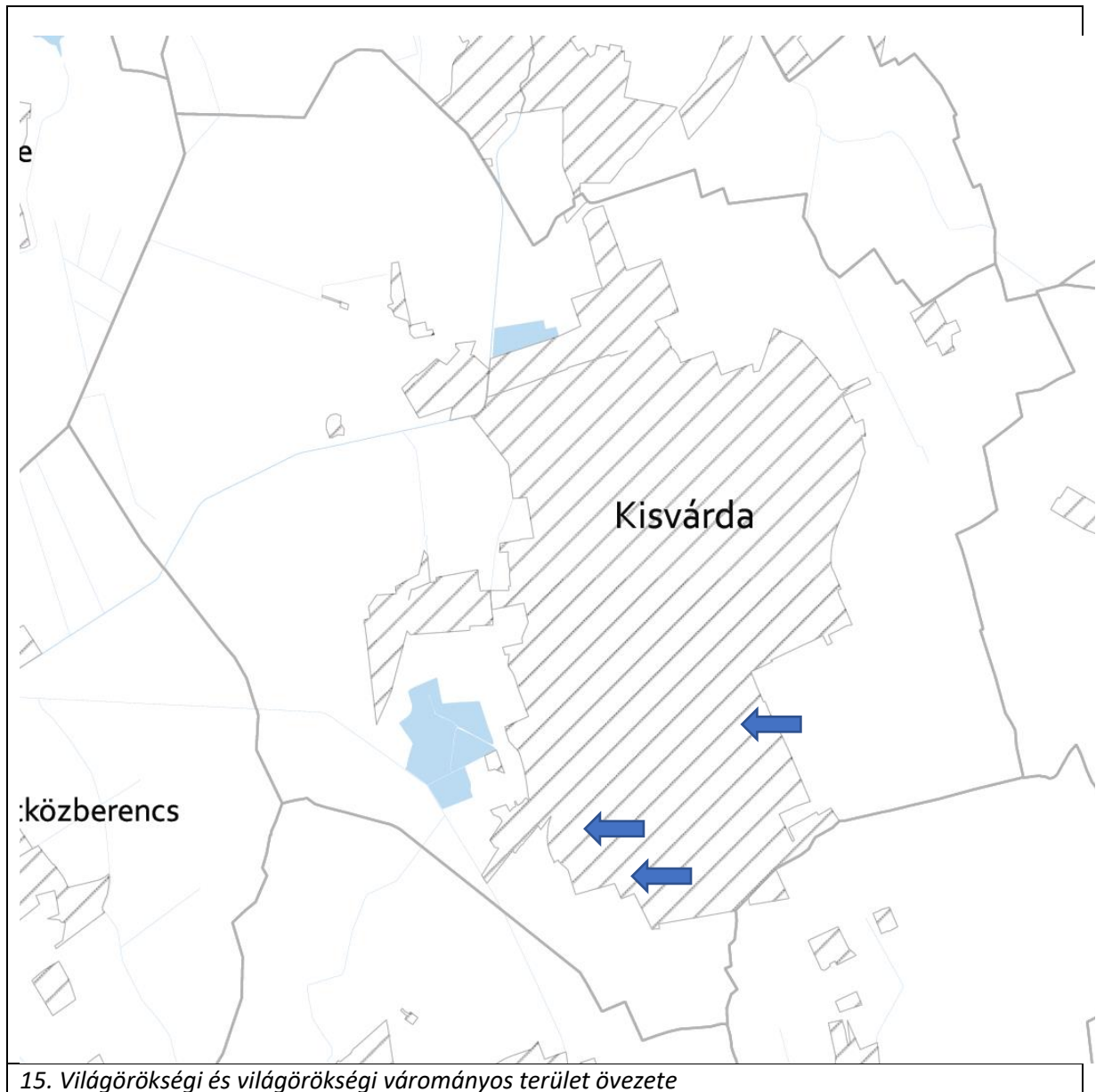




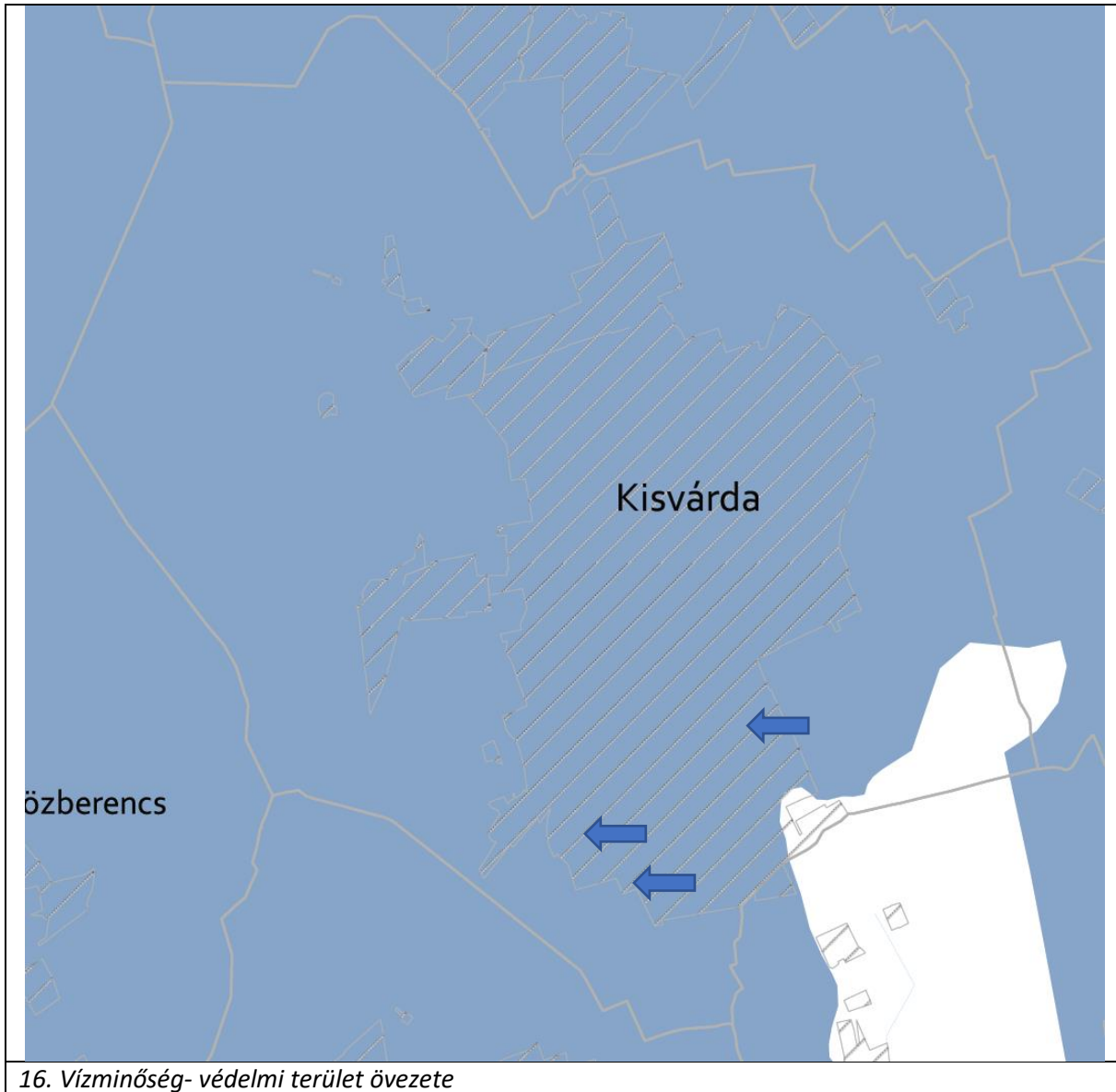


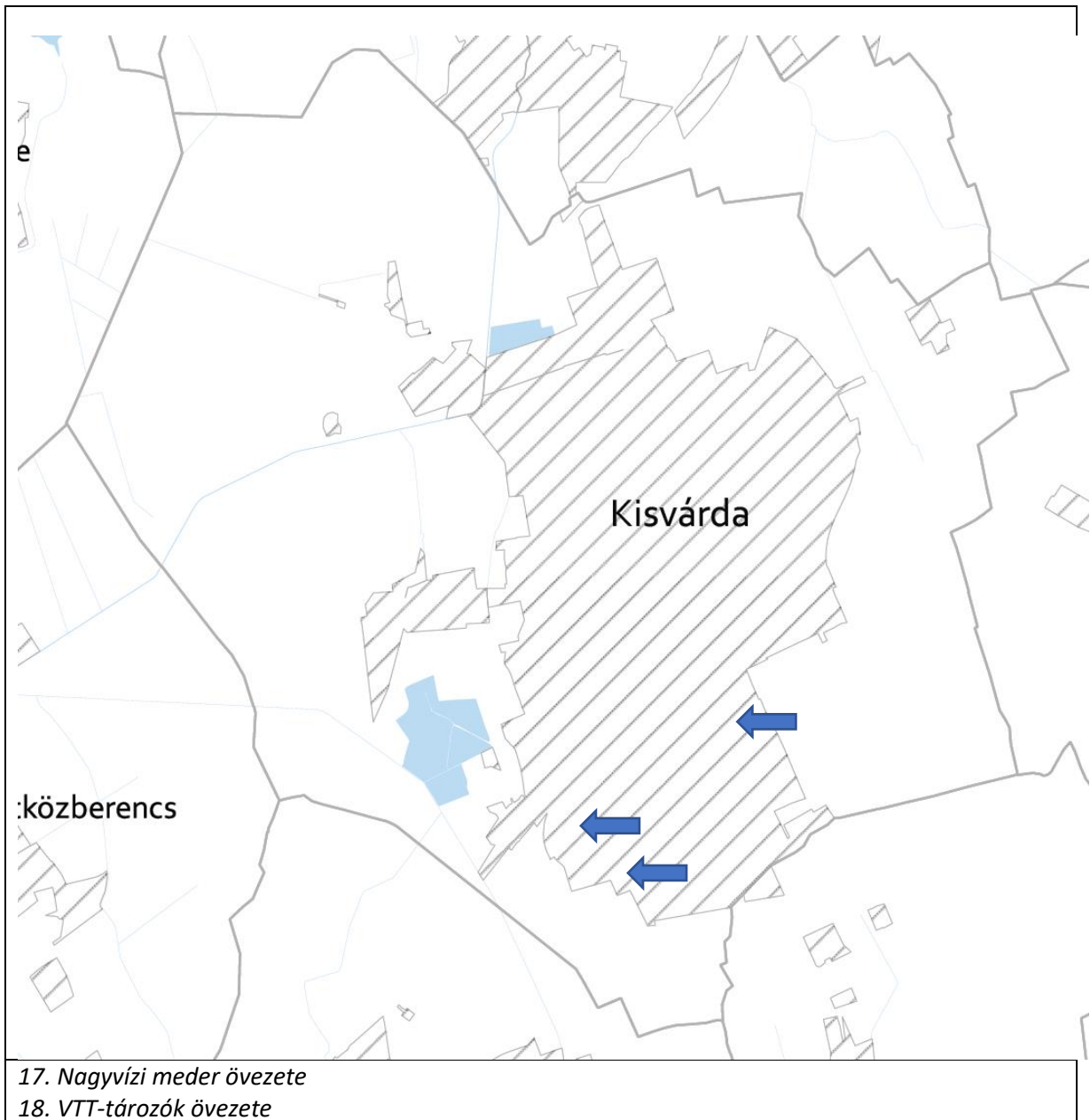


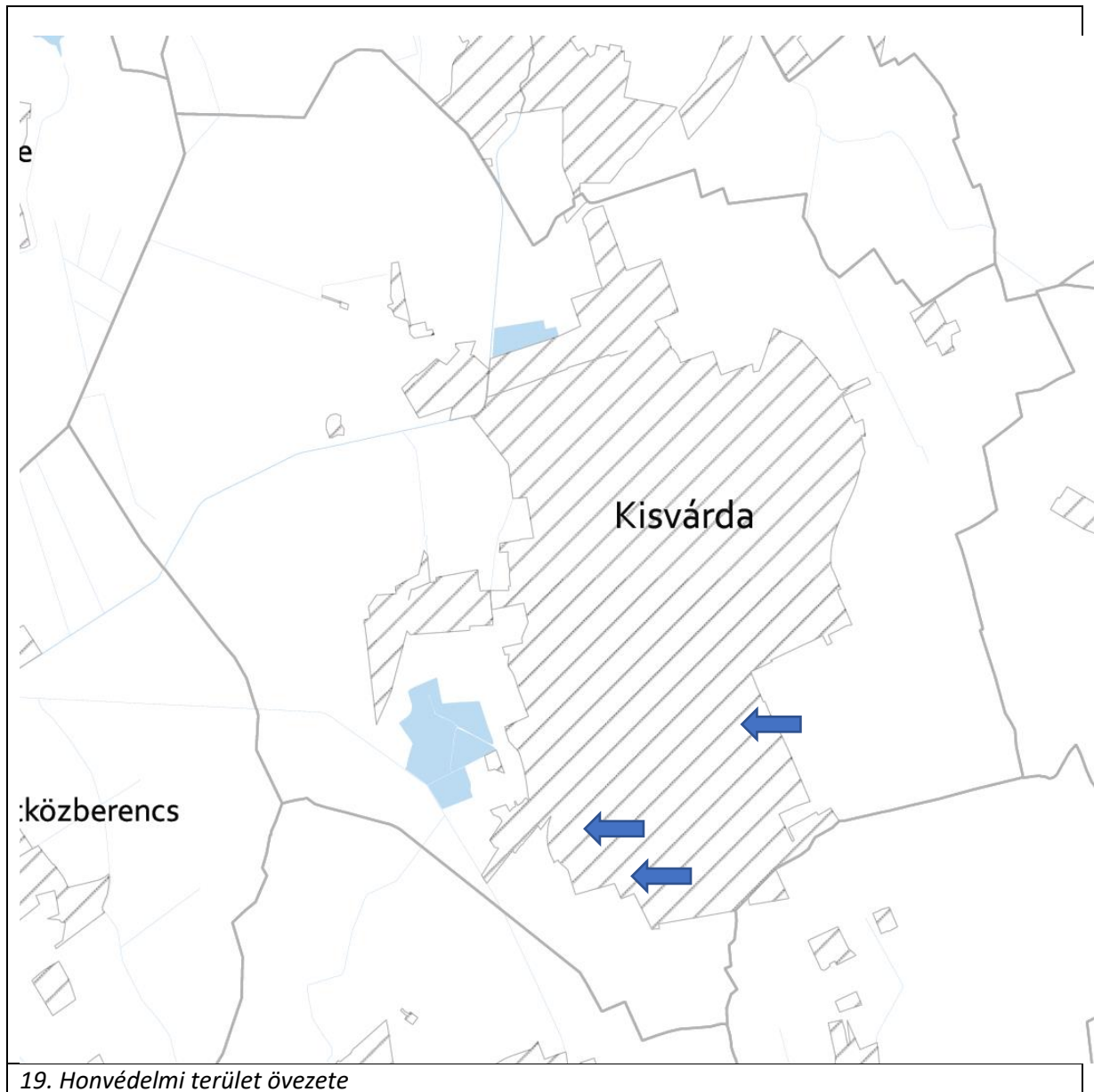


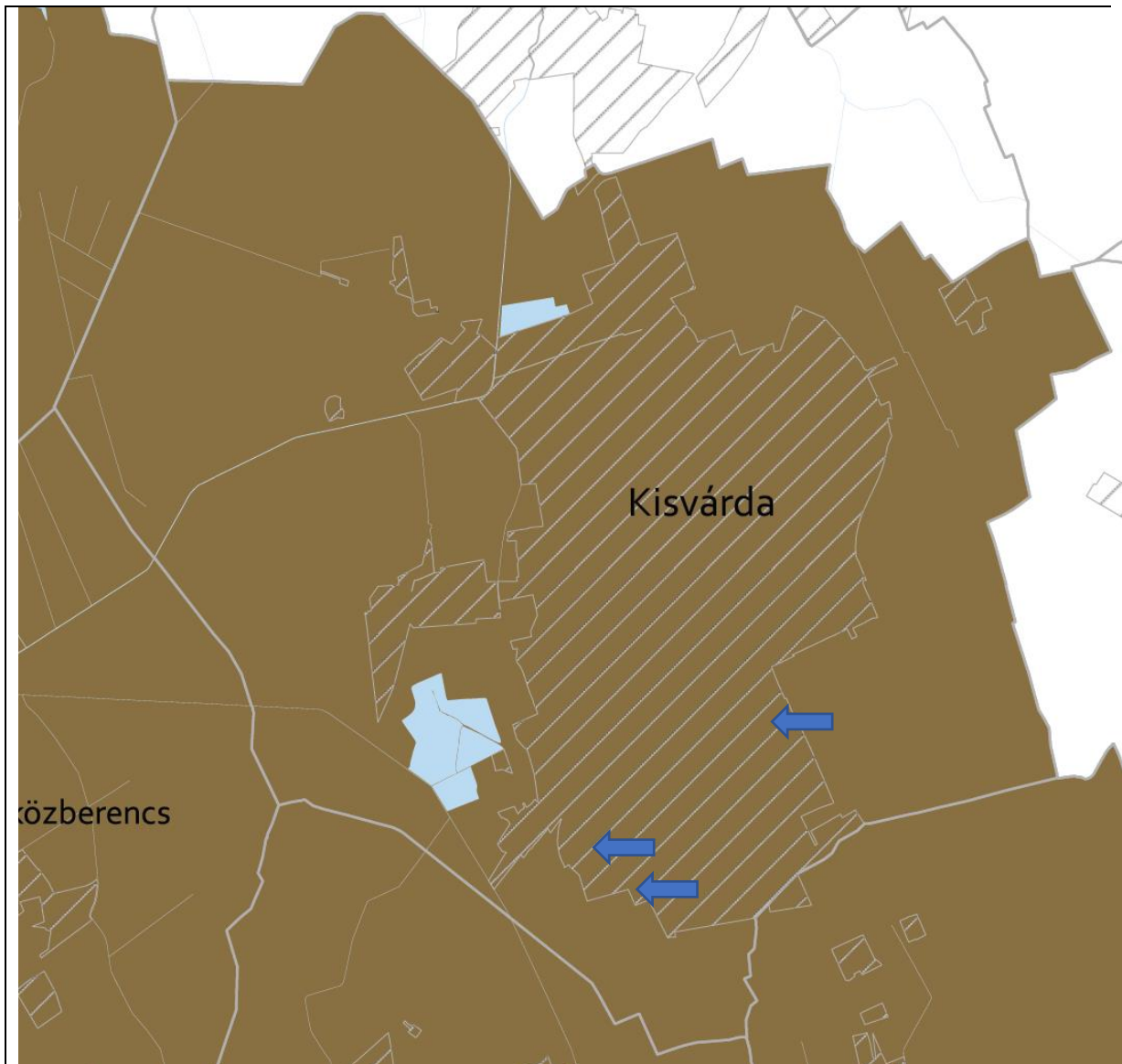


15. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete

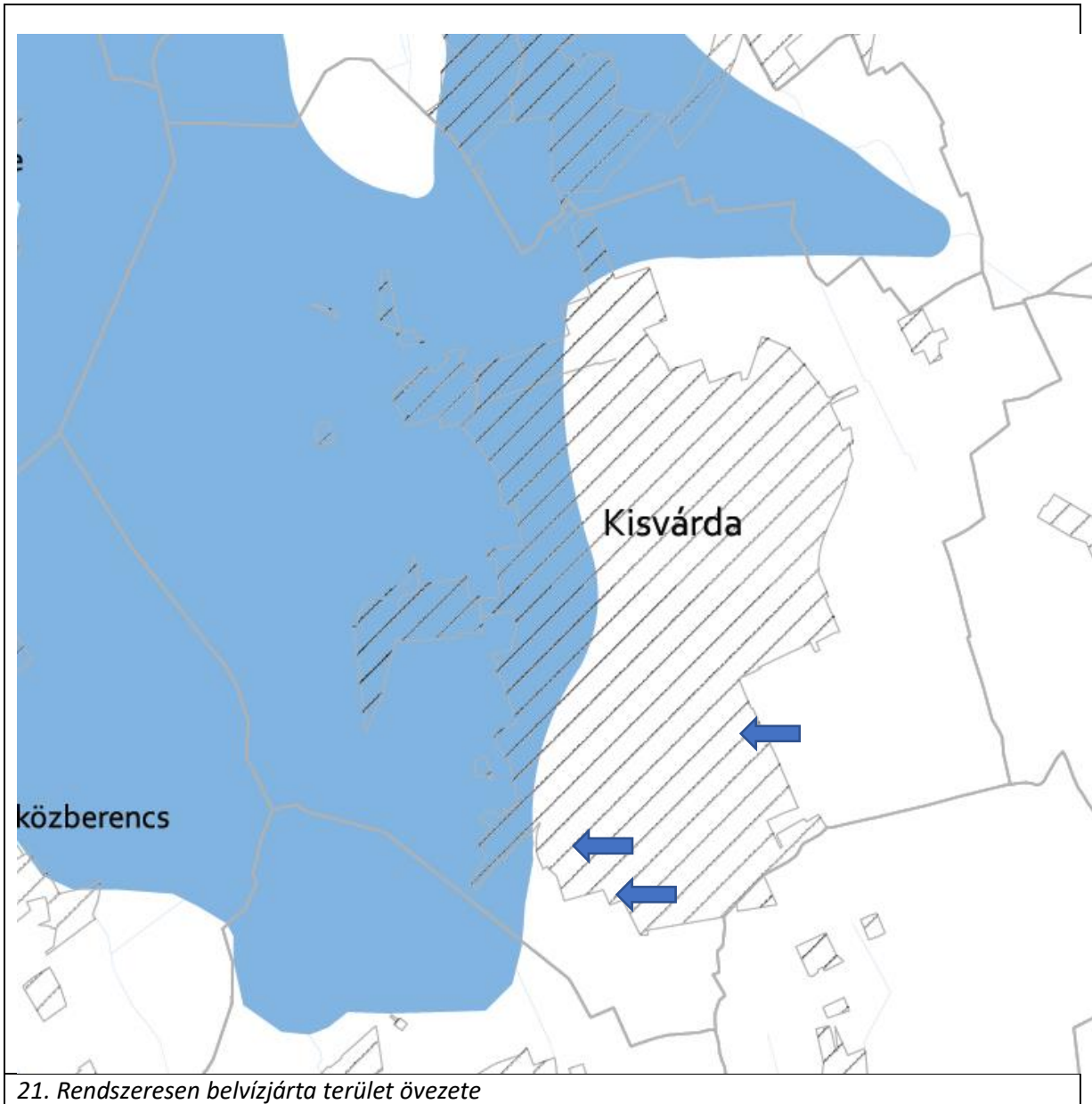


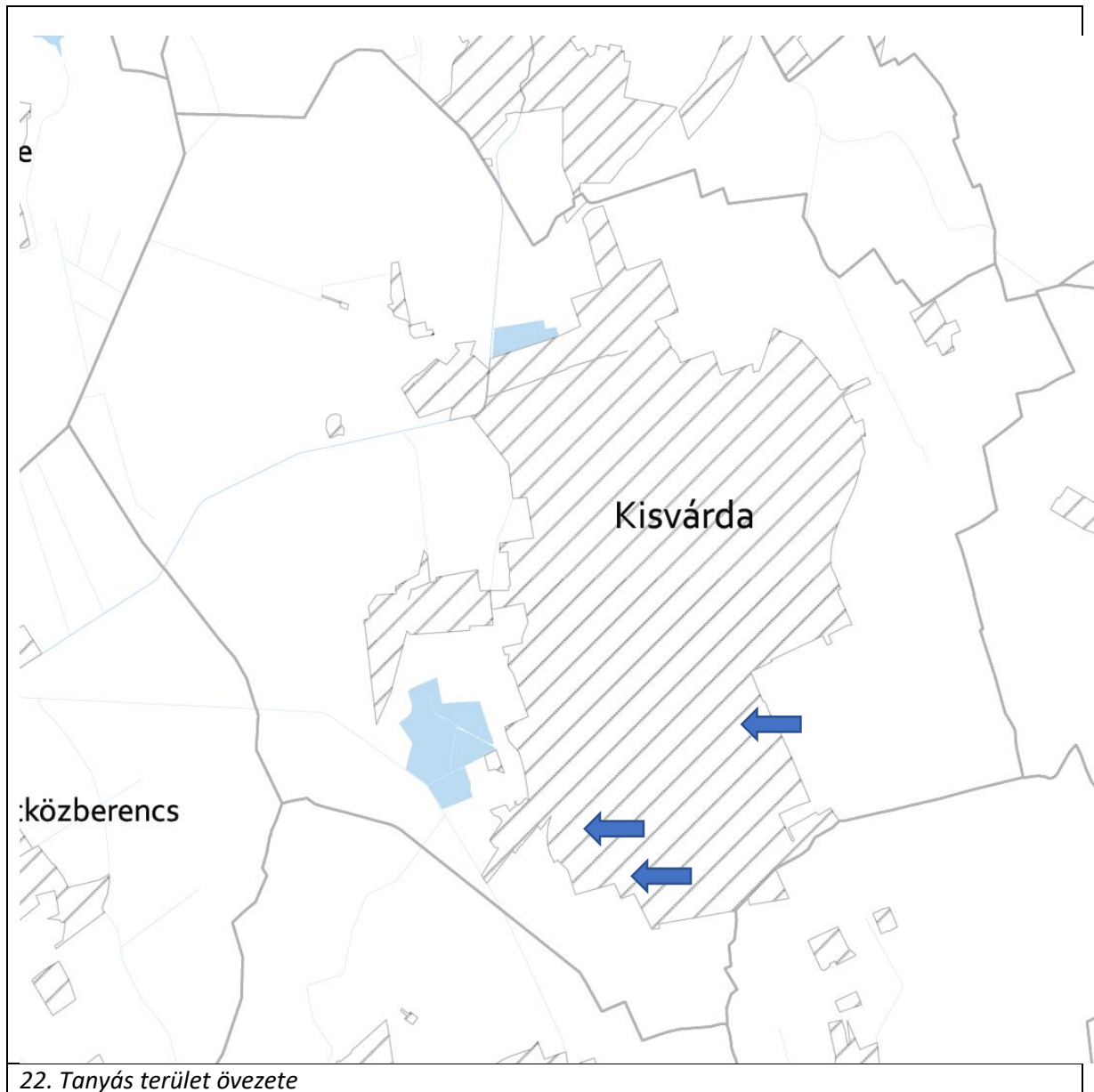


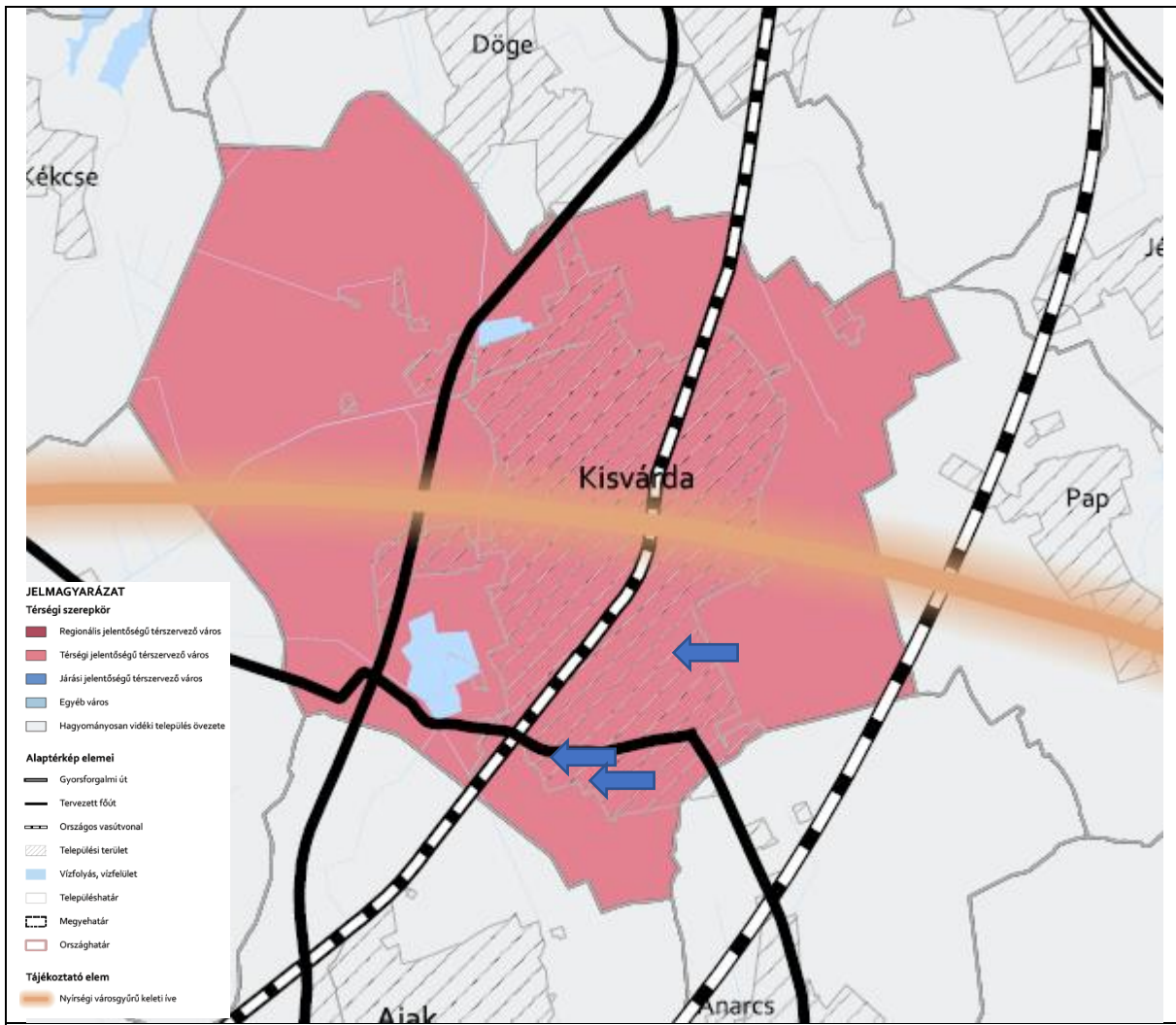




20. Ásványi nyersanyagvagyon övezete







23. Térszervező városok övezete és hagyományosan vidéki települések övezete

