



# Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához

Tárgyalásos eljárás  
– Jóváhagyott  
dokumentáció



„Módosítások IV. -  
2020”



Tervező:

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

2020.

## Külzetlap

Kisvárdai Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

### Tárgyalásos eljárás - Jóváhagyott dokumentáció

„Módosítások IV. - 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 -

**Tárgyalásos eljárás - Jóváhagyott dokumentáció**

„Módosítások IV. - 2020”

**Tartalomjegyzék**

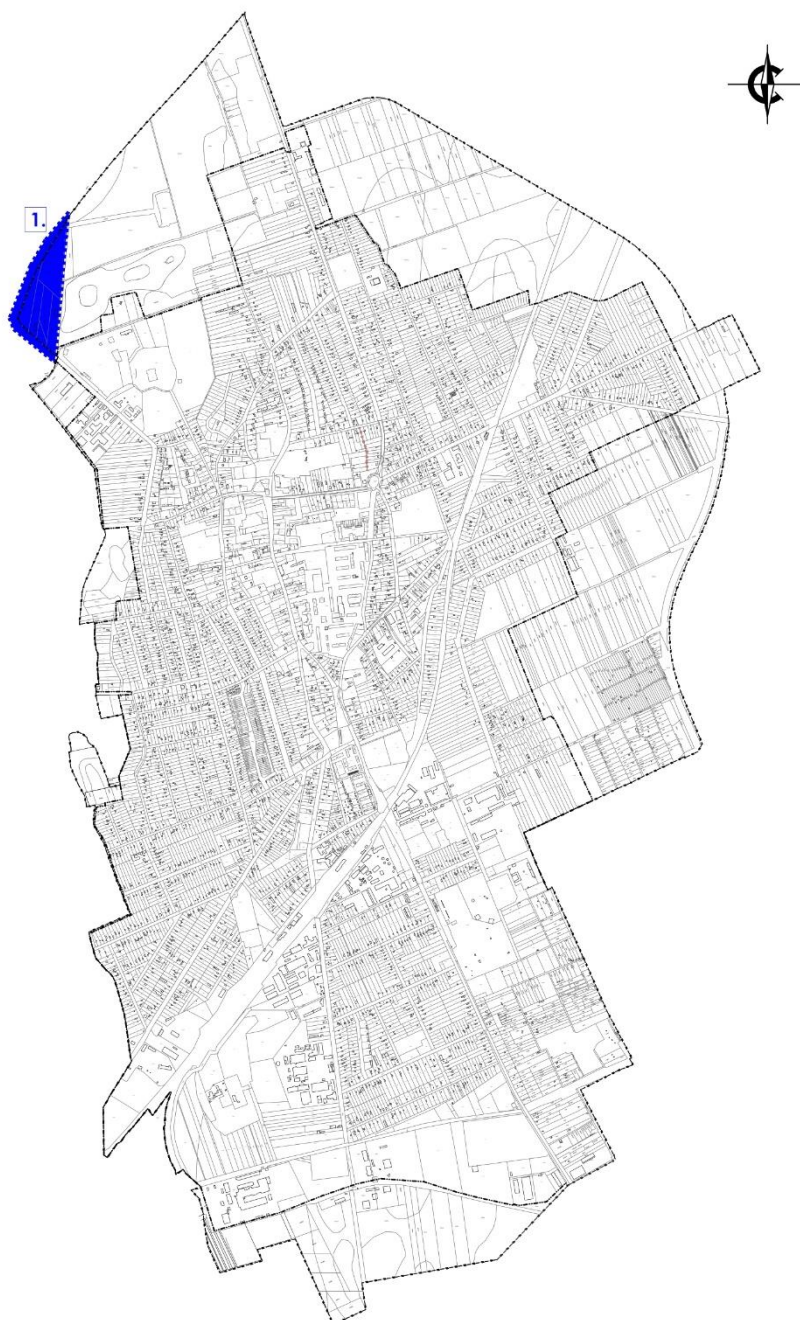
<b>1. Előzmények</b>	<b>4</b>
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	6
<b>2. Beavatkozási pontok ismertetése</b>	<b>12</b>
<b>3. Településszerkezeti módosítások</b>	<b>13</b>
3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozat tervezete	13
<b>4. Alátámasztó munkarészek</b>	<b>16</b>
4.1. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek	16
4.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	16
<b>5. Szabályozási módosítások</b>	<b>17</b>
5.1. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete	17
<b>6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása</b>	<b>22</b>
6.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	22
6.2. Övezeti lehatárolás	23
<b>7. Biológiai aktivitásérték számítás</b>	<b>40</b>

## 1. Előzmények

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

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

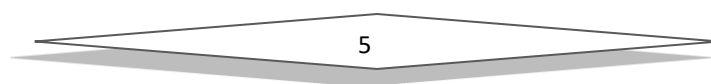
### 1.2. Átnézeti térkép



Átnézeti térkép - kivágat



(Forrás: Saját szerkesztés)





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

#### 1. Beavatkozási pont

Településtérségen belül, a Városmajor u. – 4. sz. főút. – Belfőcsatorna által körbezárt telektömb déli részén, a 0179/4, 0179/3 és 0179/2 hrsz.-ú területeken.



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A módosítással érintett területen új funkcióként gyorsétterem lánc kiszolgáló létesítményét kívánják elhelyezni, gyalogos és gépjárműben történő kiszolgálással. A terület előtt a szükséges közművek rendelkezésre állnak.

Az érintett ingatlan előtt a 4149. sz. összekötő út Városmajor utcai szakasza található egy 4 ágú körforgalommal, amelynek a 4. északi ága (eddig kihasználatlanul) a telek irányába mutat. Ezen a csatlakozási ponton keresztül bonyolódna a megvalósítást követően a jelentős számú gépjárművet vonzó forgalom, egyértelműen új közlekedési kényszert generálva a terület irányába. Ennek kezelésére a körforgalmi csomópont megléte pozitív.

Az érintett telkek építési övezeti besorolása jelenleg különleges idegenforgalmi sport és szabadidőcentrum övezeti terület (Kid/3), melynek előírásai a következők:

- Az övezet a városi strand és kiszolgáló övezetei, valamint a funkcióhoz kötődő szálláshely szolgáltató (szálloda, motel, üdülők) övezet területe. Az övezet lehet a tömbtelek része, illetve egyedi és úszótelek is.
- A beépítettség mértékébe a medencéket nem kell beszámítani.
- Parkolás közterületen, illetve a kijelölt parkoló övezetben.
- Növényrekonstrukciós terv alapján a terület növényállományát meg kell újítani.

- Csak a városi strand kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, üzemeltetési és sport célú funkciók helyezhetőek el.
- A gazdasági (üzemi) funkció elhelyezése nem megengedett.
- Az övezetben figyelembe kell venni a magasabb rendű jogszabályok előírásait is.
- Az övezetben kemping, illetve szálláshely szolgáltató funkciók (szálloda, motel, üdülők) és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetőek el.
- Parkolás telken belül, OTÉK szerint, illetve a külön parkolási rendelet alapján.
- A rendeltetés és technológia megkívánta építmények, pl. ugrótorony, napozó, csúszda, kilátó... stb. építménymagasságba nem számítandók bele.

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

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Kid/3	Különleges területen belüli idegenforgalmi és szabadidő centrum terület
X	Adottságtól függő
8	A minimálisan kialakítható telekméret: 5000 m <sup>2</sup>
6	40 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
6	40% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
7	12,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület
0	A beépítési mód adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint
6	A minimálisan kialakítható telekméret: 1100 m <sup>2</sup>
6	00 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
7	30% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
3	6,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

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

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület
0	A beépítési mód adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint
6	A minimálisan kialakítható telekméret: 1100 m <sup>2</sup>
7	50 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
8	20% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
5	9,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

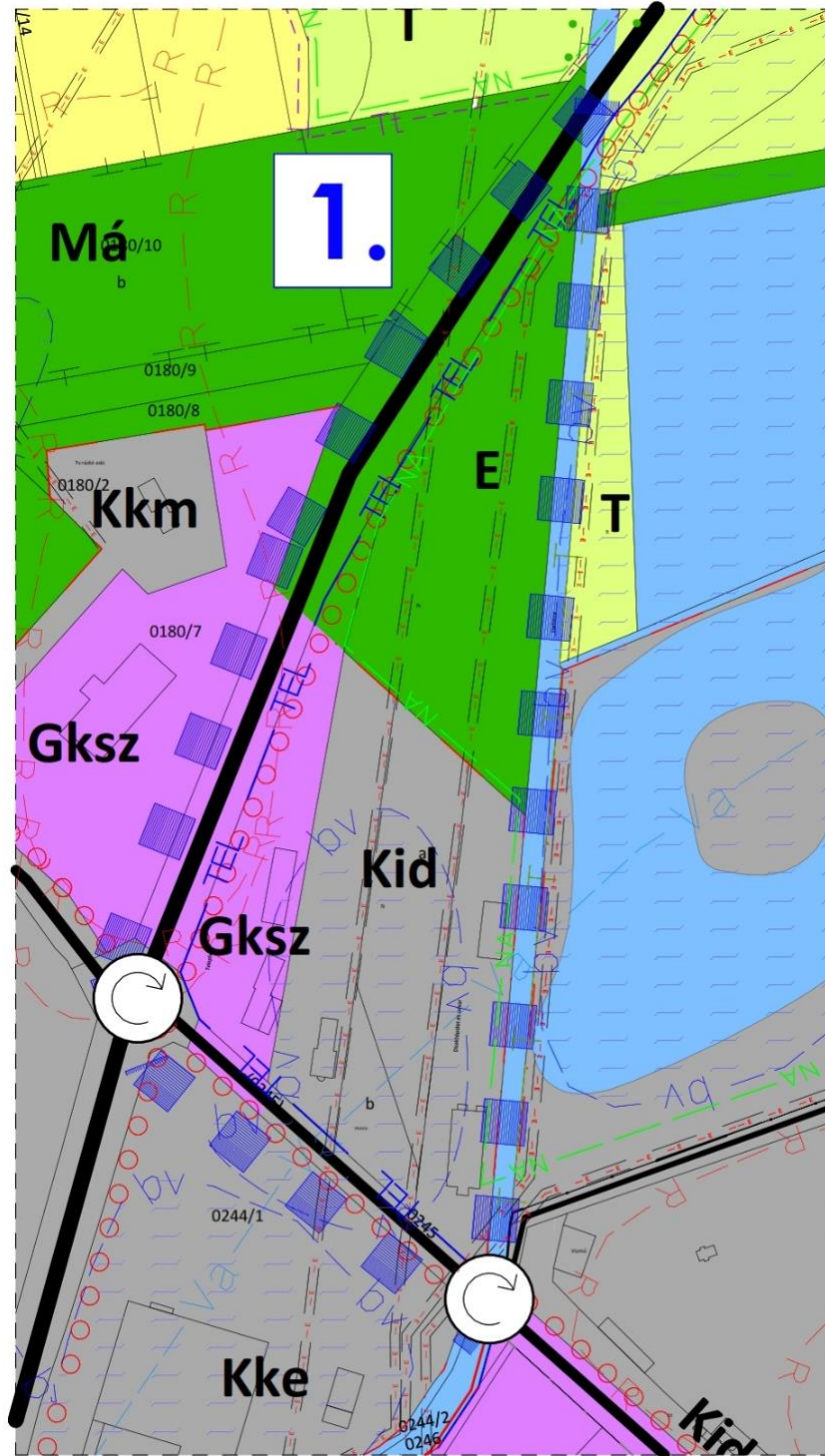
A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre. A tervezett beruházás megvalósításához szükséges a rendeltetés kibővítése, valamint a területi mutatók (a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke) felülvizsgálata, minimalizálása. Ehhez a meglévő rendeltetések fenntartása és a mozaikos szabályozás lehetőség szerinti elkerülése, mint követelmény figyelembe veendő. A területi mutatók miatt a jelenlegi építési övezeti besorolás rendeltetéssel történő bővítése nem jelent megoldást. Ezért a módosítás során a Kid/3 jelű építési övezetből Gksz jelű építési övezetbe kerül átsorolásra a terület.

A javasolt paraméterek igazodnak a jelenlegi előírások és az elvárt előírások paramétereire. A módosítás során kialakítandó új Gksz jelű övezet területén elhelyezhető épületek differenciálása szükséges, úgy hogy egyes funkciók kizárásra kerülnek (pl. lakóépület, ..stb.)

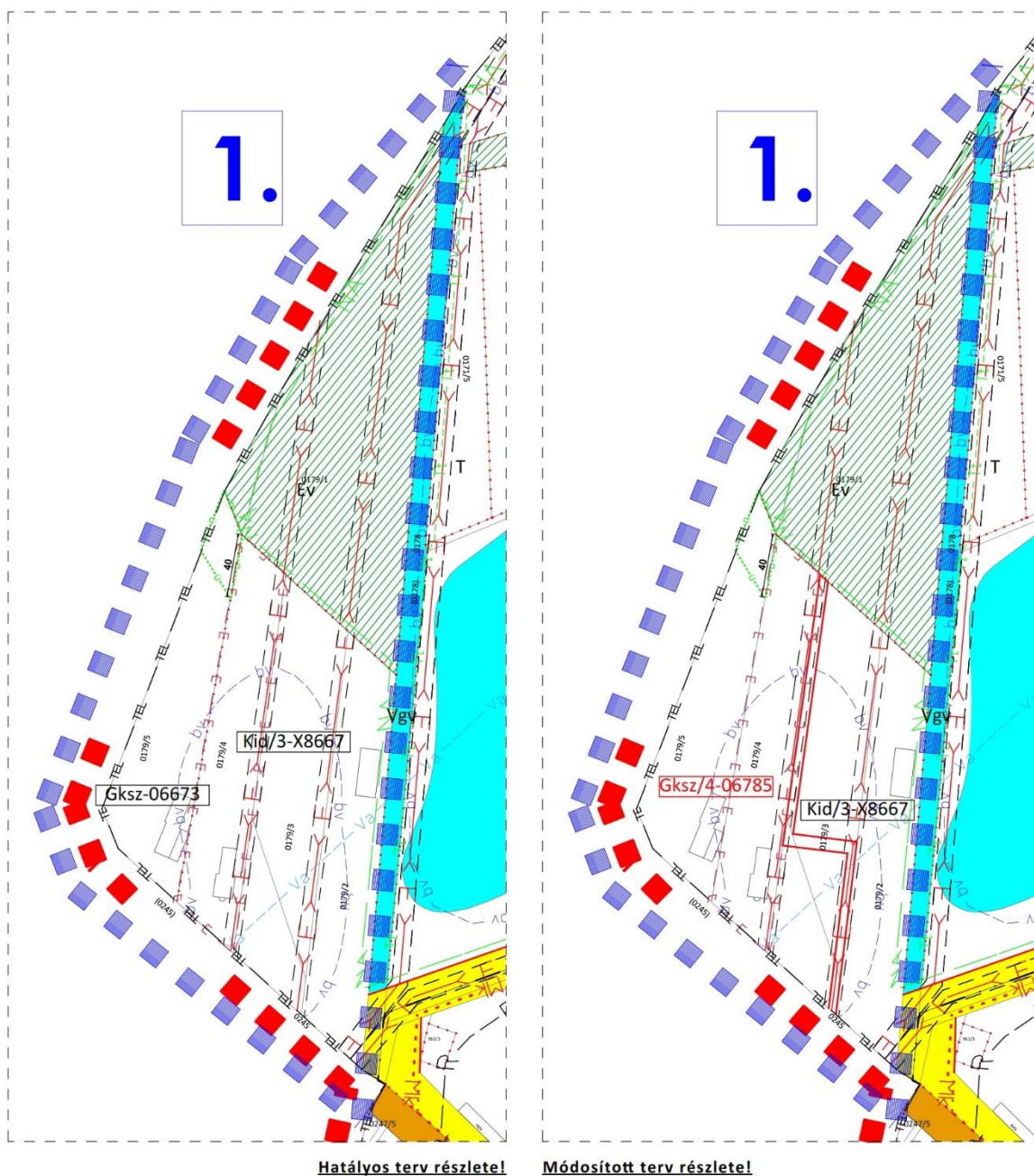




Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből



Belterület szabályozás kivágat a tervezett állapottal



A hatályos HÉSZ Gksz építési övezetre vonatkozó előírásai:

**„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.

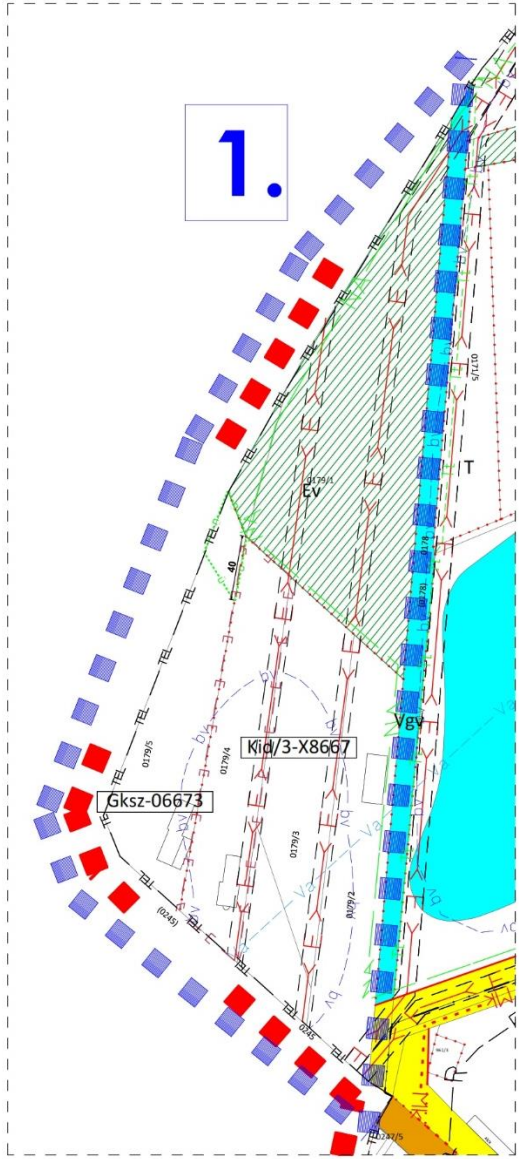
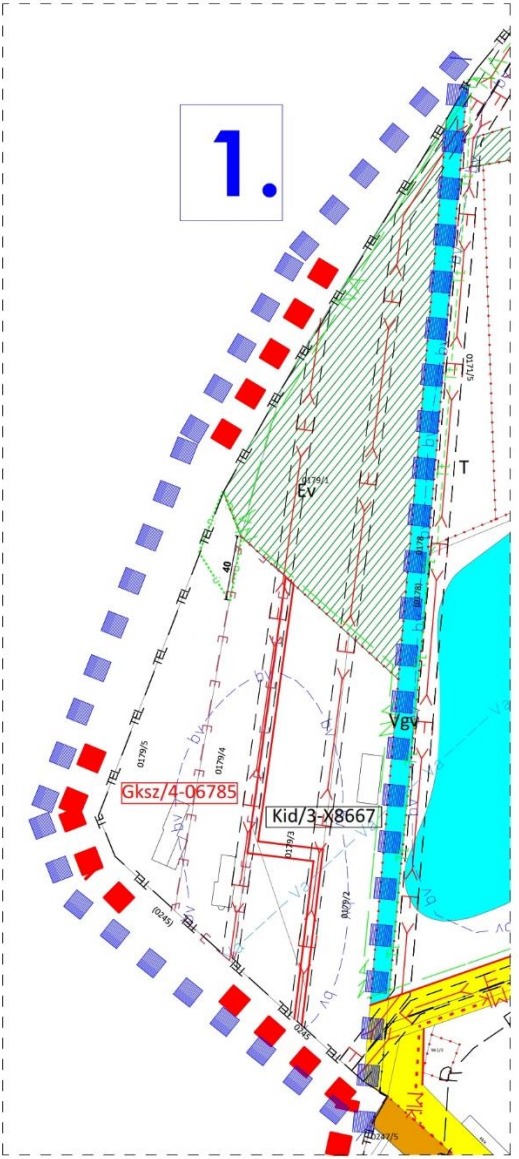
c) A védő-zöld terület a beépítettségi mérték számításánál a telekterületbe, valamint a telek kötelező zöldterületi mutatójába beszámítható.

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

(9)<sup>[44]</sup> A „Gksz-27786” jelű építési övezetek közül, a 4145. sz. összekötő út – a 4153. sz. összekötő út – 4. sz. főút – a Kisvárdai-Ajak közös közigazgatási határvonal által határolt területen belül elhelyezkedőek esetében, a (2) és (3) bekezdésben rögzítetektől eltérően termelési célú tevékenység céljára szolgáló épület elhelyezés nem megengedett.”



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 Városmajor u. – Sántha István u. – Dombköz u. – Krucsay Márton utcák által körbezárt telektömb déli részén, a 1048/5 hrsz.-ú területen.	A tömbben övezeti változás történik lakóépület elhelyezhetőségének, építésének lehetősége.	- beépítésre szánt terület	- Különleges idegenforgalmi terület (Kid) -Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)	3,13 1,37	4,70 0,55	- Különleges idegenforgalmi terület (Kid) -Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	1,67 2,83	2,51 1,13			
							<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: A helyi és térségi kulturális és egyéb értékek gyűjtésével, bemutatásával erősíti.				
								A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:				Nem változik, hatása nincs
								A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:				Nem változik, hatása nincs
								Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs
								Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs
								Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.				
								Környezet-, természet- és tájképvédelem:				Nem változik, hatása nincs
								Tájhasználat, tájszerkezet védelme:				Nem változik, hatása nincs
								Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.				
								Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:				Nem változik, hatása nincs
								Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:				Nem változik, hatása nincs
								Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:				Nem változik, hatása nincs
								Infrastrukturális erőforrások kihasználása:				Nem változik, hatása nincs
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:				Nem változik, hatása nincs	
 <p>Hatályos terv részlete!</p>			 <p>Módosított terv részlete!</p>									



### 3. Településszerkezeti módosítások

#### 3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

#### KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERÉNEK 27/2021 (II.4.) HATÁROZATA

**Kisvárdai város településszerkezeti terv és leírása tárgyában  
(McDonald's gyorséttermi lánc kisvárdai éttermének megvalósítása érdekében, környező  
ingatlanok egységes építési övezetbe sorolása)**

Kisvárdai Város Önkormányzata Polgármestere – figyelemmel a koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet 1. §-ára – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva

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-67/2020. munkaszámon készített T-1/A rajzszerű módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.
3. Felhatalmazza a polgármestert a szükséges okiratok aláírására

.....  
Leleszi Tibor sk.  
polgármester

a 273/2011 (XI. 30.) számú határozattal elfogadott, Kisvárdai Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló 27/2021. (II.4.) határozat melléklete

#### 1.

A leírás 4.7. pontjának helyébe a következő lép:


#### 4.7 A Biológiai aktivitás érték változása

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>1.</b>	A .../2021. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke	+15,35
<b>2.</b>	A 27/2021. (II.4.) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	-5,24
<b>3.</b>		a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	+3,64
<b>4.</b>		létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke	<b>+13,74</b>

27/2021. (II.4) határozat melléklete






## 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
-  KERESKEDELMII SZOLGÁLTATÓGAZDASÁGI TERÜLET
-  EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
-  KERESKEDELMII 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 TERMÉSZETVÉDELME**

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












**KÖRNYEZETVÉDELME**

-  BELVÍZJÁRTA TERÜLET
-  HIDROGEOLOGIAI VÉDŐTERÜLET HATÁRA
-  SZENNYZŐFORRÁS 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 KÖRFORGALMÚ CSOMÓPONT
-  AUTÓBUSZ PÁLYAUDVAR
-  VASÚTI PÁLYAUDVAR
-  VASÚTÁLLOMÁS


**KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, TELEKOMMUNIKÁCIÓ**

-  SZENNYVÍZ FŐGYŰJTŐ CSATORNA
-  VILLAMOS FŐGYŰJTŐ HÁLÓZAT
-  ELEKTROMOS HÁLÓZAT
-  GÁZ GERINCVEZETÉK (NAGYKÖZÉPNYOMÁS)
-  TERMÉKVEZETÉK
-  VÍZ GERINCVEZETÉK
-  VÍZMŰ
-  SZENNYVÍZATEMELŐ
-  SZENNYVÍZTISZTÍTÓ
-  KOMMUNÁLI SZILÁRD HULLADÉKLERAKÓ ÉS -KEZELŐHELY
-  VILLAMOS ALÁLLOMÁS

**OTRT ELHATÁROZÁSOKBÓL SZÁRMAZÓ HATÁRVONALAK**

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

 Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERÉNEK 27/2021. (II.4.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATÁVAL MÓDOSÍTVÁ	 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	MEGRENDELŐ: KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4600 Kisvárdai, Szent László utca 7-11.	MUNKASZÁM: T-67/2020
		TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	DÁTUM: 2021. február
		MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA: szerkezeti terv
		SZERKESZTŐ: Barkaszi Richard TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina TERVEZŐK: Végh József településfejlesztési vezető tervező TT-15-0023 Labancz András településfejlesztési vezető tervező TT-15-0378 ÜGYVEZŐ: Végh József	RAJZSZÁM: T-1/A

..... polgármester P.H. .... jegyző

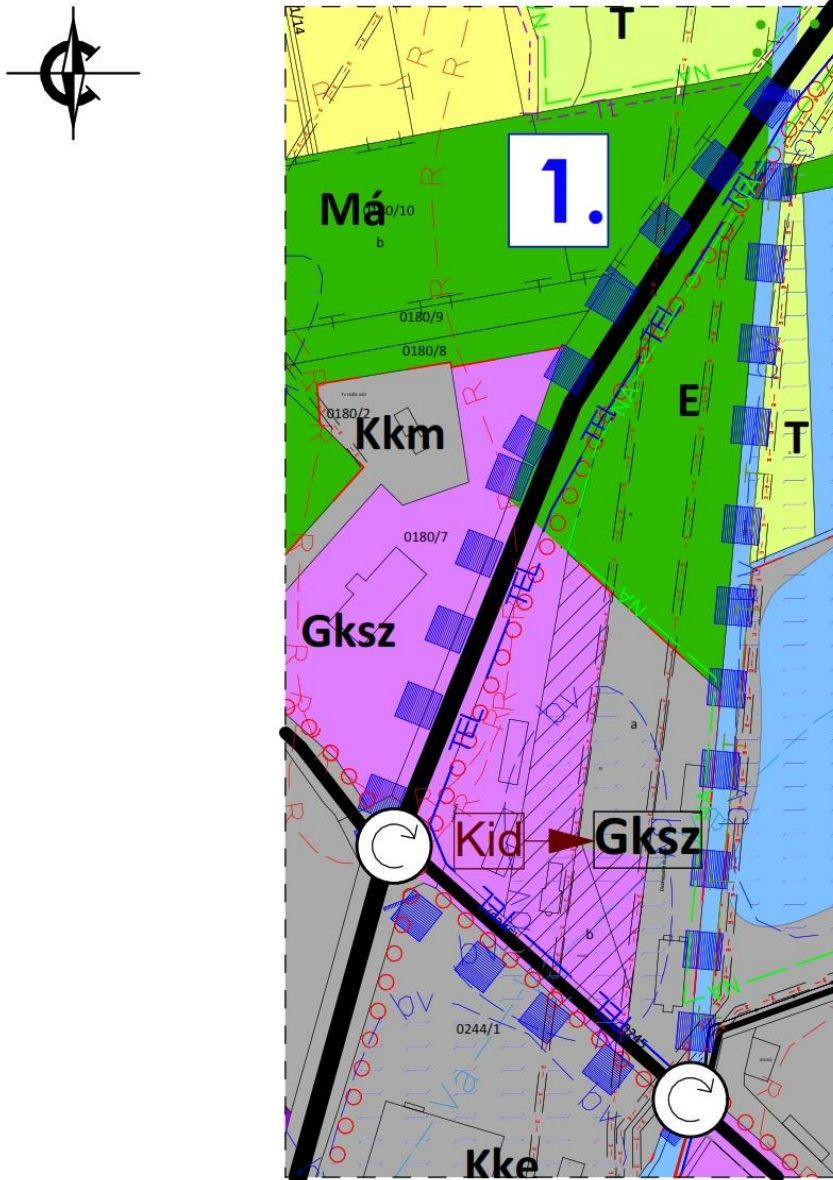
14

ART Vital Kft.

27/2021. (II.4) határozat melléklete

## KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS Településszerkezeti terv - Részlet

1. Beavatkozási pont  
M=1:4000



T-1/A

#### 4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.

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

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

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

##### 4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre!



## 5. Szabályozási módosítások

### 5.1. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

#### **KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERÉNEK 8/2021 (II.4.) önkormányzati rendelet**

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

Kisvárdai Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel bevezetett különleges jogrend miatt a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény sarkalatosnak minősülő 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörében, 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 Igazgatóságának 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 főigazgatóságának a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában*

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

*Megyei katasztrófavédelmi igazgatóságának 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*

*Ingtalanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában*

*Megeyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában*

*Honvédelemért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában*

*Megeyei 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-13B/2020 munkaszámú, T-2 jelű települési területen kívüli szabályozási terv,  
b) T-67/2020 munkaszámú, T-3 jelű települési térség területének szabályozási terve,  
együttes figyelembevételével lehet.”

### II. Záró rendelkezések

**2.§** 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:

Magyarország helyi önkormányzatáról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben biztosított jogkörömben eljárva – Kisvárdai Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 24/2011. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról rendelkező 8/2021. (II.4.) önkormányzati rendelet – 2021. február 4. napján 11 óra 00 perckor kihirdetem.

**Kisvárdai, 2021. február 4.**

.....  
Barabás Jánosné dr.  
jegyző

8/2021. (II.4.) önkormányzati rendelet melléklete  
1. Melléklet

# KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE TELEPÜLÉSI TÉRSÉG TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE JELMAGYARÁZAT

## JELMAGYARÁZAT

HATÁROK	
	TELEPÜLÉSI 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
	BÉÜLTETÉSI 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

	DISZBURKOLATTAL ELLÁTOTT KÖZTERÜLET
	KÖTELEZŐEN ZÖLDFELÜLETKÉNT 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
	HIDROGEOLOGIAI VÉDŐTERÜLET HATÁRA
	SZENNYZÓFORRÁS VÉDŐTERÜLETÉNEK HATÁRA
	VÉDŐCÉLÚ FÁSÍTÁS

## KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, TELEKOMUNIKÁCIÓ

	SZENNYVÍZ FŐGYŰJTŐ CSATORNA
	VILLAMOS ALAPHÁLÓZAT
	VILLAMOS FŐGYŰJTŐ HÁLÓZAT
	ELEKTROMOS HÁLÓZAT
	GÁZ GERINCVEZETÉK (NAGYKÖZÉPNOMÁS)
	TERMÉKVEZETÉK
	VÍZ GERINCVEZETÉK

## SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK JEJÖLÉSE

Lk	- Kisvárosias lakóterület
Lke	- Kertvárosias lakóterület
Lf	- Falusias lakóterület
Vt	- Településközpont vegyes terület
Gksz	- 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 közű terület
Ktü	- Különleges területen belüli települészméletési terület
Kkö	- Különleges területen belüli közlekedési építmények területe
Ktu	- Különleges területen belüli turisztikai terület

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK JEJÖLÉSE

Kök	- Kötőpályás közlekedési terület
Köu	- Közutak
Z	- Közparkok
Ev	- Védő/védett erdőterület
Mk	- Kertes mezőgazdasági terület
VGV	- Vizgazdálkodási terület - vízmeder
VGB	- Vizgazdálkodási terület - vízbeszerzési terület
T	- Természetközeli terület
Kt	- Különleges területen belüli temető terület
Kh	- Különleges területen belüli hulladékkezelő terület
Kb	- Különleges területen belüli bányászattal érintett terület

Pl: Gksz-12345 - ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE  
A Gksz - A TERÜLETFELHASZNÁLÁS JELE

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

AZ ELSŐ SZÁM (1) AZT JELZI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN MELYNE BEÉPÍTÉSI MÓD ALKALMAZHATÓ	
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 %

### A NEGYEDIK SZÁM (4) AZT JELZI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN MENNYI A KIALAKÍTANDÓ ZÖLDFELÜLET MINIMÁLIS MÉTÉKE

1.80 %	1.80 %
2.70 %	2.70 %
3.65 %	3.65 %
4.60 %	4.60 %
5.50 %	5.50 %
6.40 %	6.40 %
7.30 %	7.30 %
8.20 %	8.20 %
9.25 %	9.25 %
0.10 %	0.10 %

### A MÁSODIK SZÁM (2) AZT JELZI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN MEKKORA A MINIMÁLISAN KIALAKÍTANDÓ TELEKMÉRET

1. 180 m <sup>2</sup>	1.3,5 m
2. 360 m <sup>2</sup>	2.4,5 m
3. 550 m <sup>2</sup>	3.6,5 m
4. 700 m <sup>2</sup>	4.7,5 m
5. 900 m <sup>2</sup>	5.9,0 m
6. 1100 m <sup>2</sup>	6.10,5 m
7. 2500 m <sup>2</sup>	7.12,5 m
8. 5000 m <sup>2</sup>	8.16,0 m
9. 10000 m <sup>2</sup>	9.20,0 m
0. Adottságtól függő	0. Adottságtól függő

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

1.3,5 m	1.3,5 m
2.4,5 m	2.4,5 m
3.6,5 m	3.6,5 m
4.7,5 m	4.7,5 m
5.9,0 m	5.9,0 m
6.10,5 m	6.10,5 m
7.12,5 m	7.12,5 m
8.16,0 m	8.16,0 m
9.20,0 m	9.20,0 m
0. Adottságtól függő	0. Adottságtól függő
X. 9,5 m	X. 9,5 m

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

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERÉNEK 8/2021. (II.4.) 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

SZERKESZTŐ:  
Barkaszi Richard

TERVEZŐ MUNKATÁRS:  
Ugochukwu Georgina

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

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:  
KISVÁRDA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:  
TELEPÜLÉSI TÉRSÉG TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI  
TERV HATÁLYOS - JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐK: Végh József  
településtervező  
TT-15-0023

Labancz András  
településtervező  
TT-15-0378

ÜGYVEZŐIG.:  
Végh József

MUNKASZÁM:  
T-67/2020

DÁTUM:  
2021. február

TERVFAJTA:  
szabályozási terv

MÉRETARÁNY:

RAJZSZÁM:  
T-3/A

.....  
polgármester

P.H.

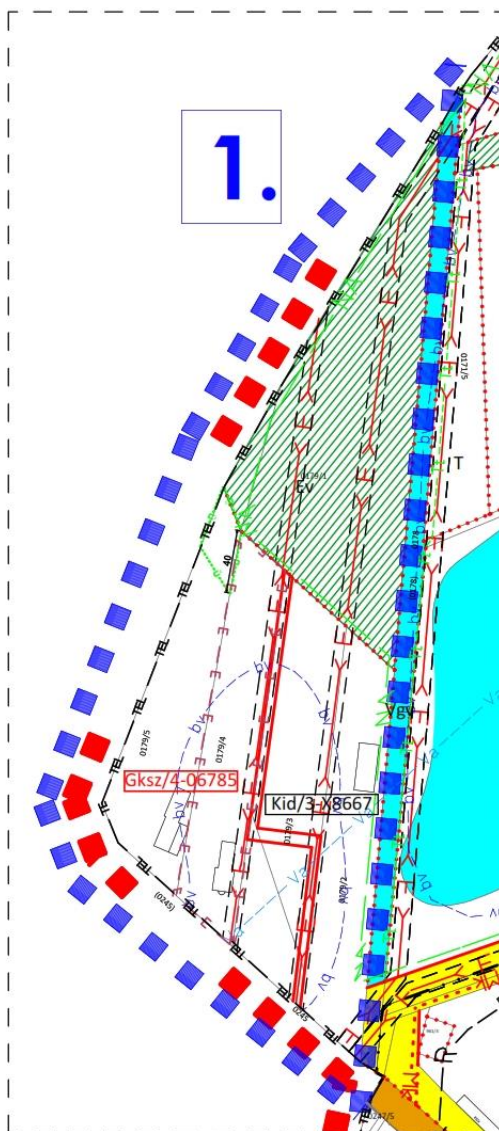
.....  
jegyző



8/2021. (II.4.) önkormányzati melléklete

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

1. Beavatkozási pont  
M=1:4000



**Készült az állami alapadatok felhasználásával!**

T-3/A

## 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, 2021. január hó 11. 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

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	868	868	100	868	100	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	érinti	3488	3488	100	3488	100	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	nem 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

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

## 16. vízminőség-védelmi terület övezete

<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTrT -ben (A)	3488 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	3488 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	3488 ha
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.	

20. Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete		
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 8.§ (1):</b> Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> 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
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 8.§ (2):</b> 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.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Az övezet érinti a település közigazgatási területét, azonban nyilvántartásba vett ásványi nyersanyag-előfordulások, bányászati területek nem érintik.</b>	



<b>23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1) b):</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,
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2) a):</b> 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 célrendszerét kidolgozni,
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A településrendezési eszközökre vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2) b):</b> a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során új falusias lakóterület nem került kijelölésre</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1):</b> 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).
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során új fejlesztési terület nem került kijelölésre</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2):</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3):</b> Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Közös tervezés nem történik az eljárás során.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4):</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5):</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6):</b> A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertes területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt

Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához  
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - JÓVÁHAGYOTT 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:	<b>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>
követelmény:	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1):</b> Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahatszámítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszerkezetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	<b>Barnamezős területekre vonatkozó lehatárolással a város még nem rendelkezik.</b>
követelmény:	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2):</b> 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:	<b>A módosítás során új beépítésre szánt lakó, gazdasági és üdülő terület nem került kijelölésre.</b>
követelmény:	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3):</b> 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:	<b>A város nem tartozik a hagyományosan vidéki települések térségéhez.</b>
követelmény:	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4)-(5):</b> 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 telkek 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:	<b>A módosítás érintett ilyen területtel, azonban az nem a normatív értékek megváltoztatására, hanem az elhelyezhető építmények típusára irányul.</b>

#### 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:	<i>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.</i>
--------------	--

a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
----------------------------	---

követelmény:	<i>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.</i>
--------------	--

a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
----------------------------	---

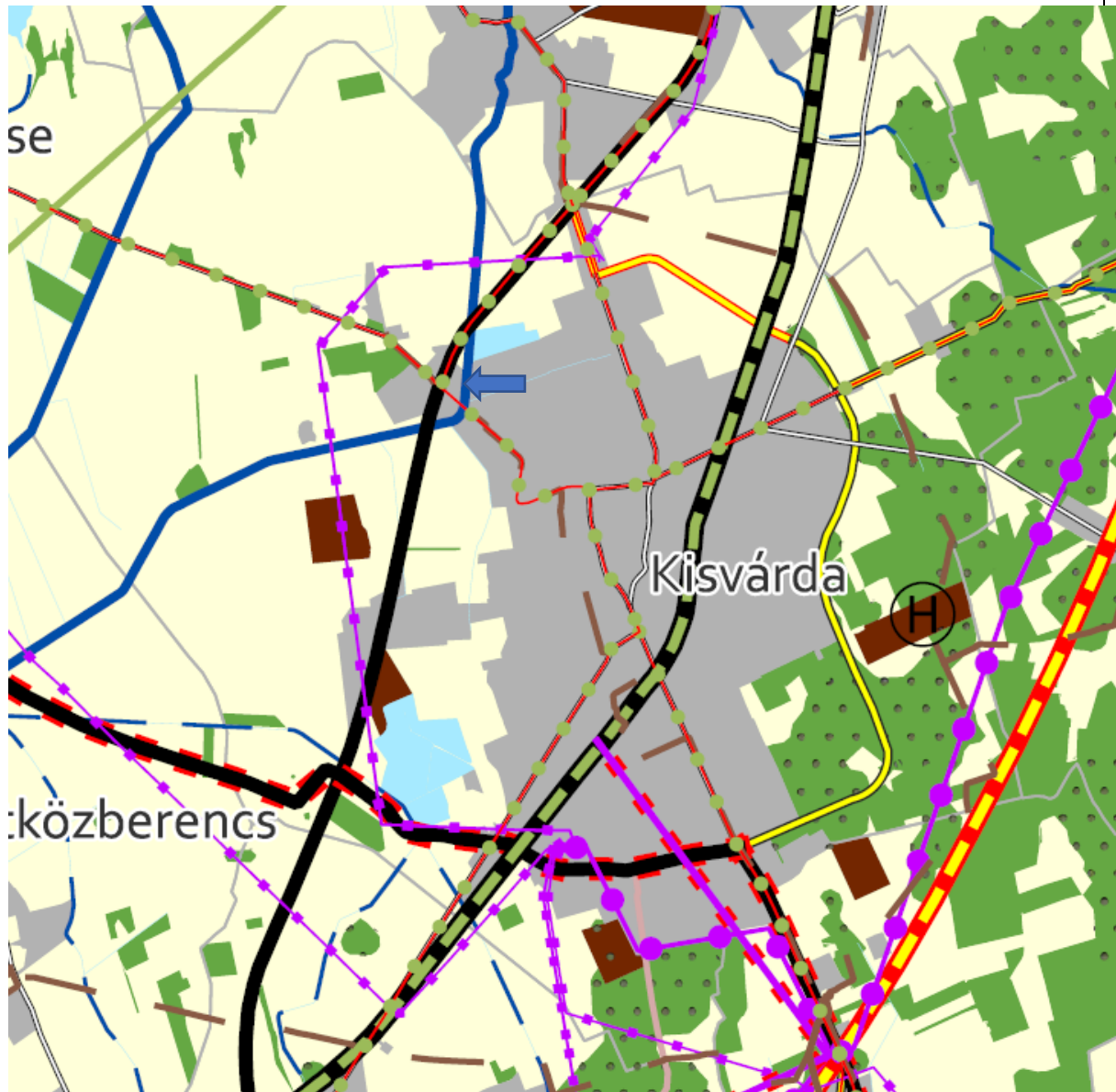
követelmény:	<i>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.</i>
--------------	---

a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
----------------------------	---

<b>27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (2)</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során ilyen terület újonnan nem került kijelölésre.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (3)</b> A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, mely a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (4)</b> Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj-, és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (5)</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (6)</b> Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (7)</b> A VTT tározók területén a valós használatnak megjelölő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>VTT-tározó területével a módosítás nem érintett.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 12.§ (2)</b> 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 szélérózió hatásának csökkenését. A kijelölést a biotóp-hálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 12.§ (3)</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során ilyen kijelölésre nincs szükség.</b>

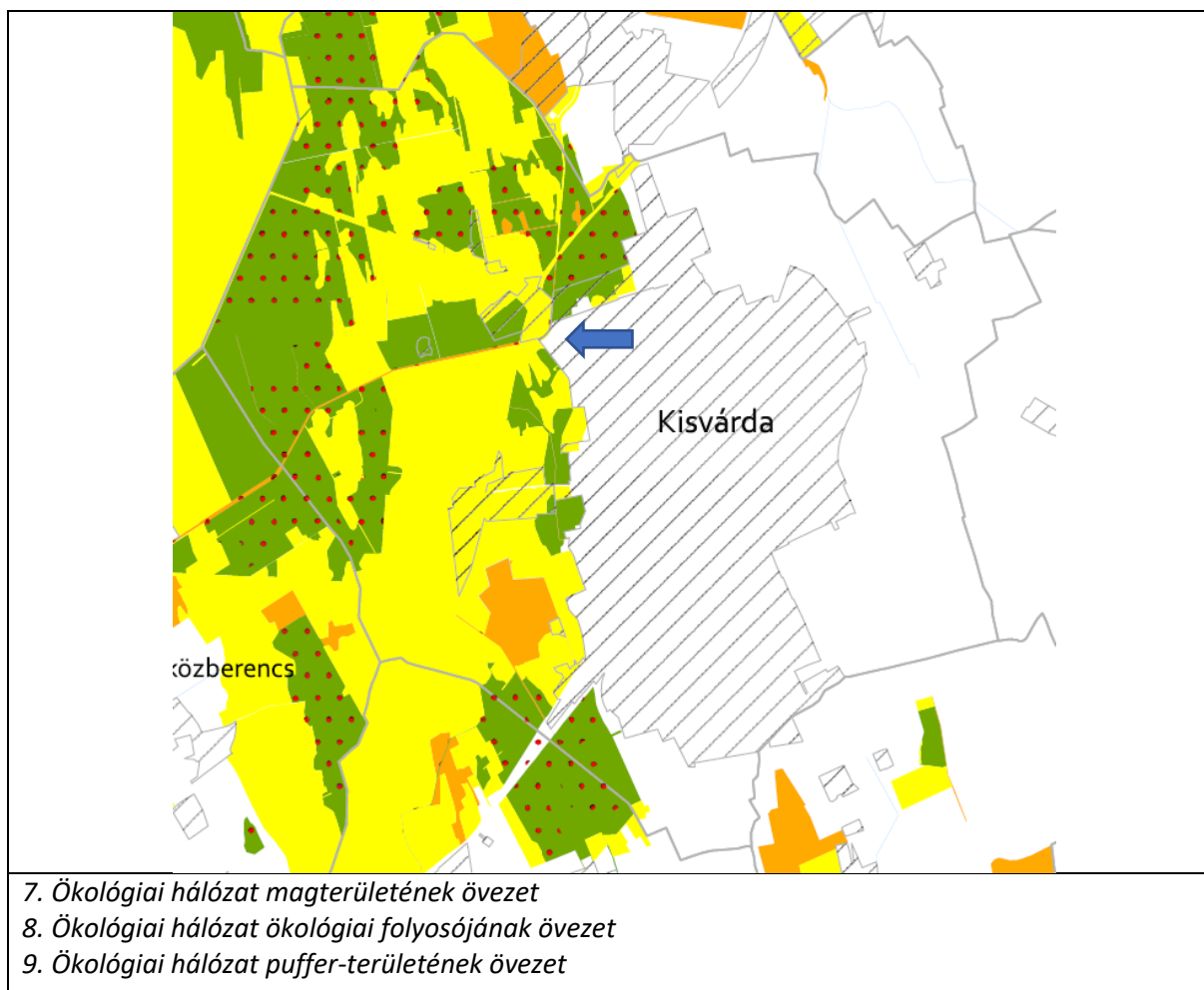
RAJZI MELLÉKLETEK

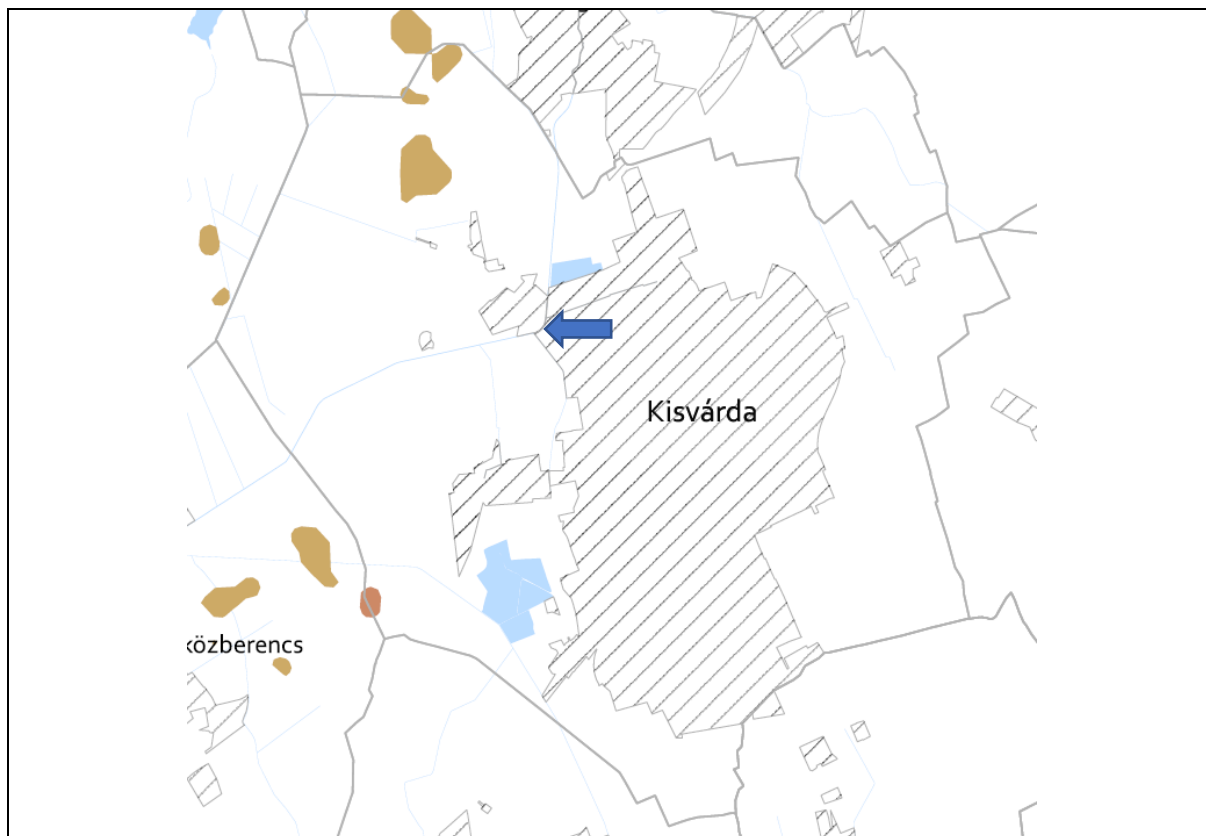
**Térségi szerkezeti terv**



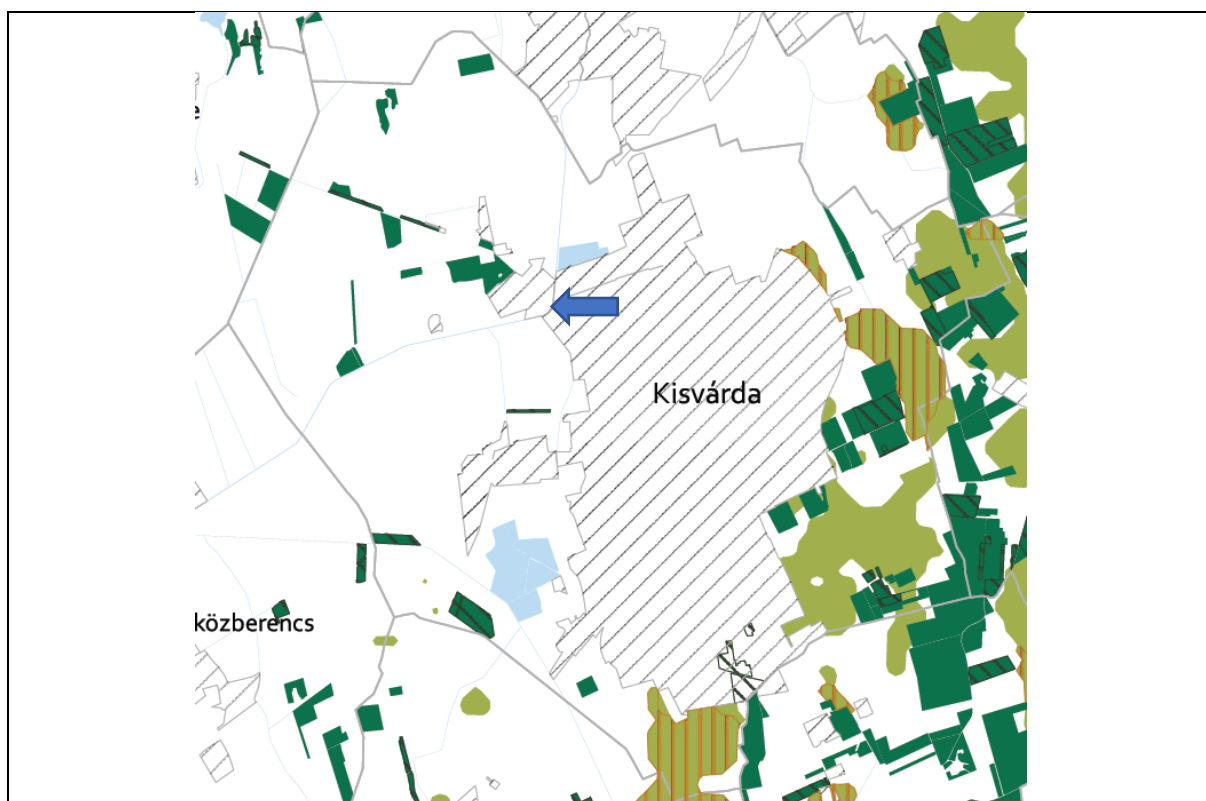
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevetett területek



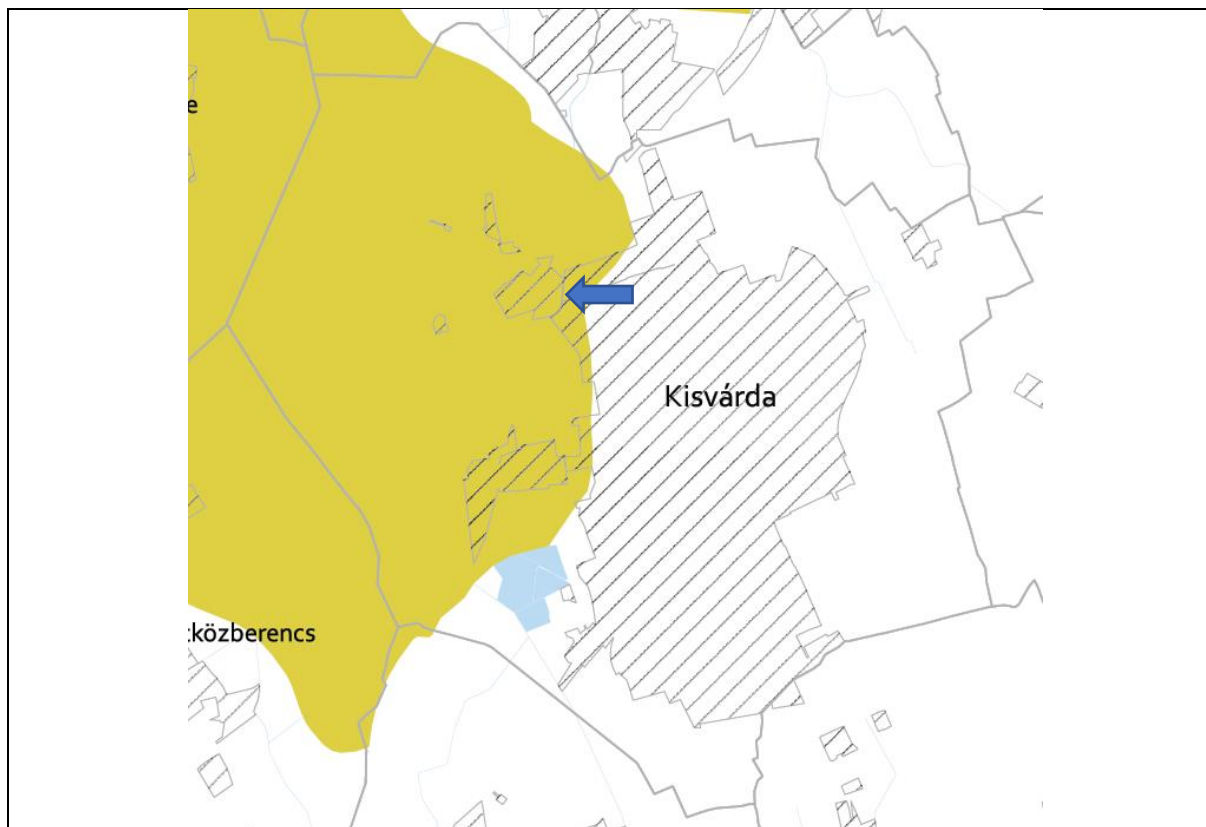




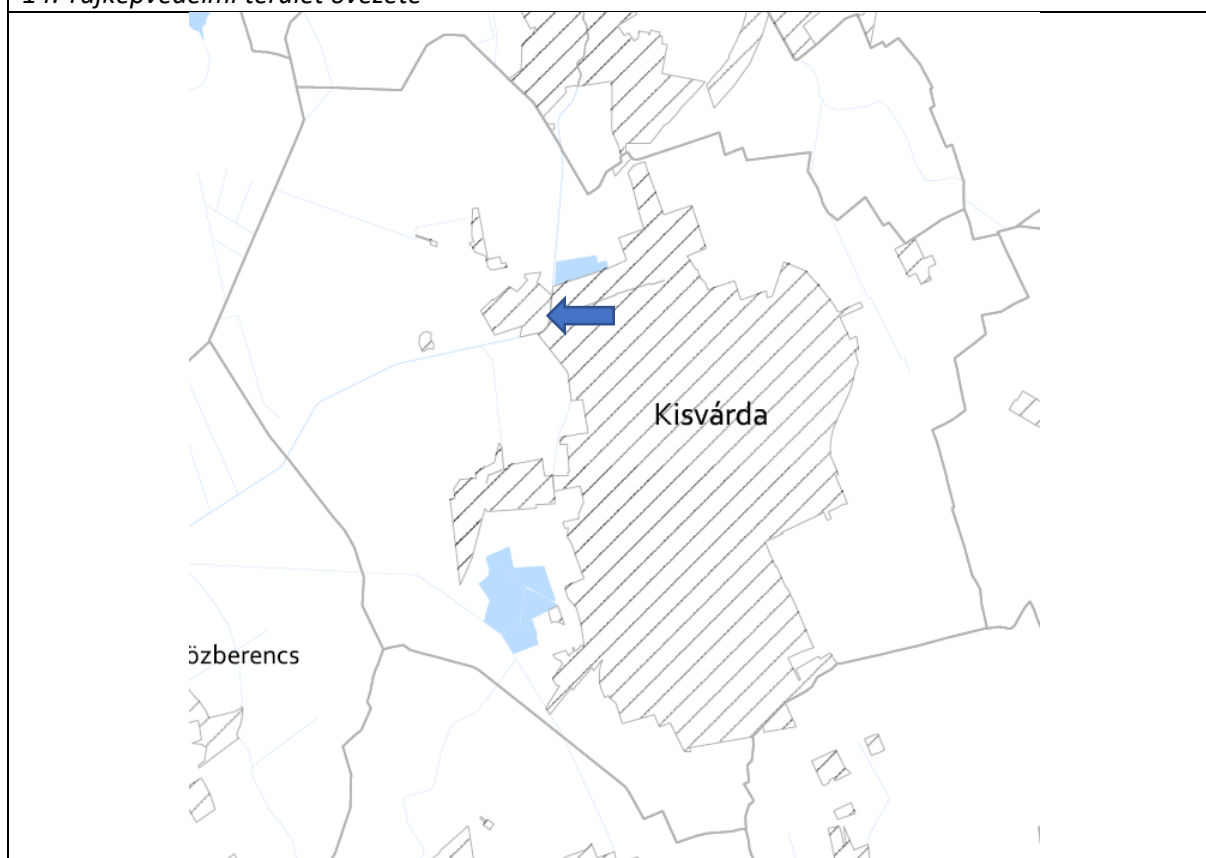
10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete  
11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



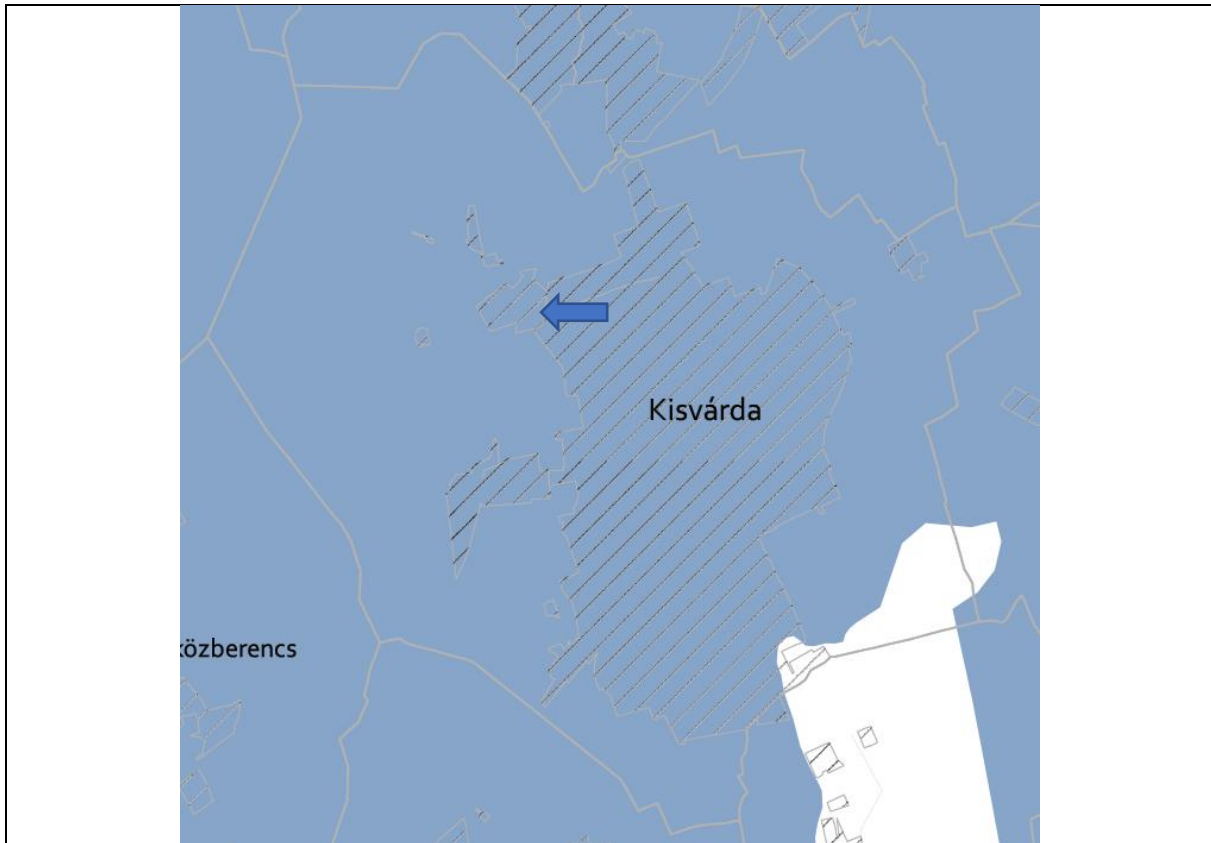
12. Erdők övezete  
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



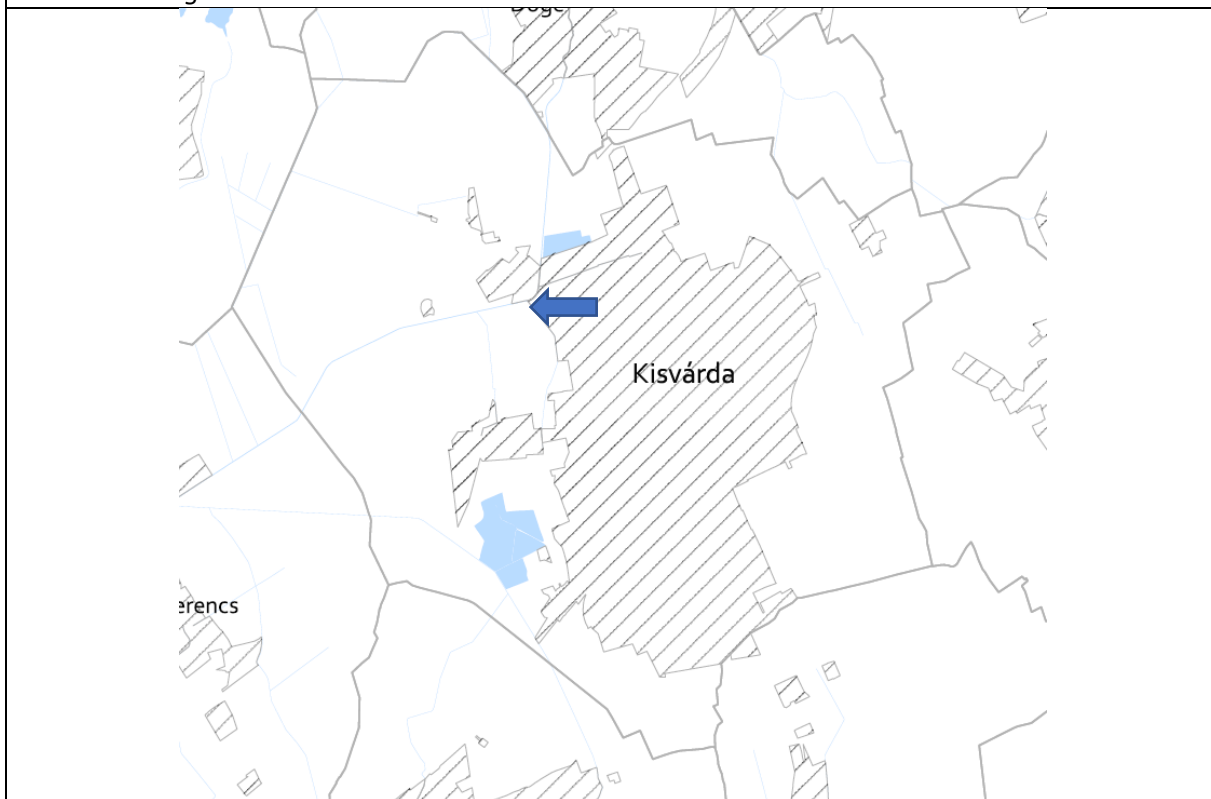
14. Tájképvédelmi terület övezete



15. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



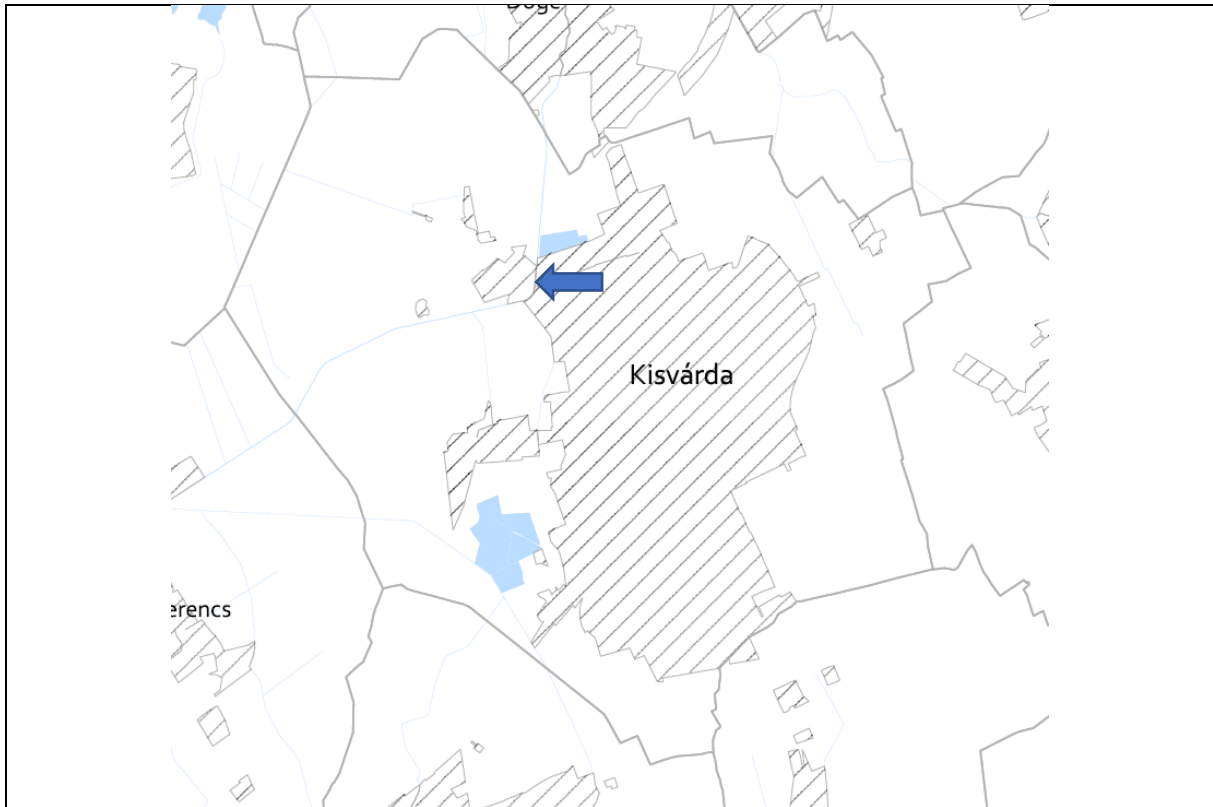
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



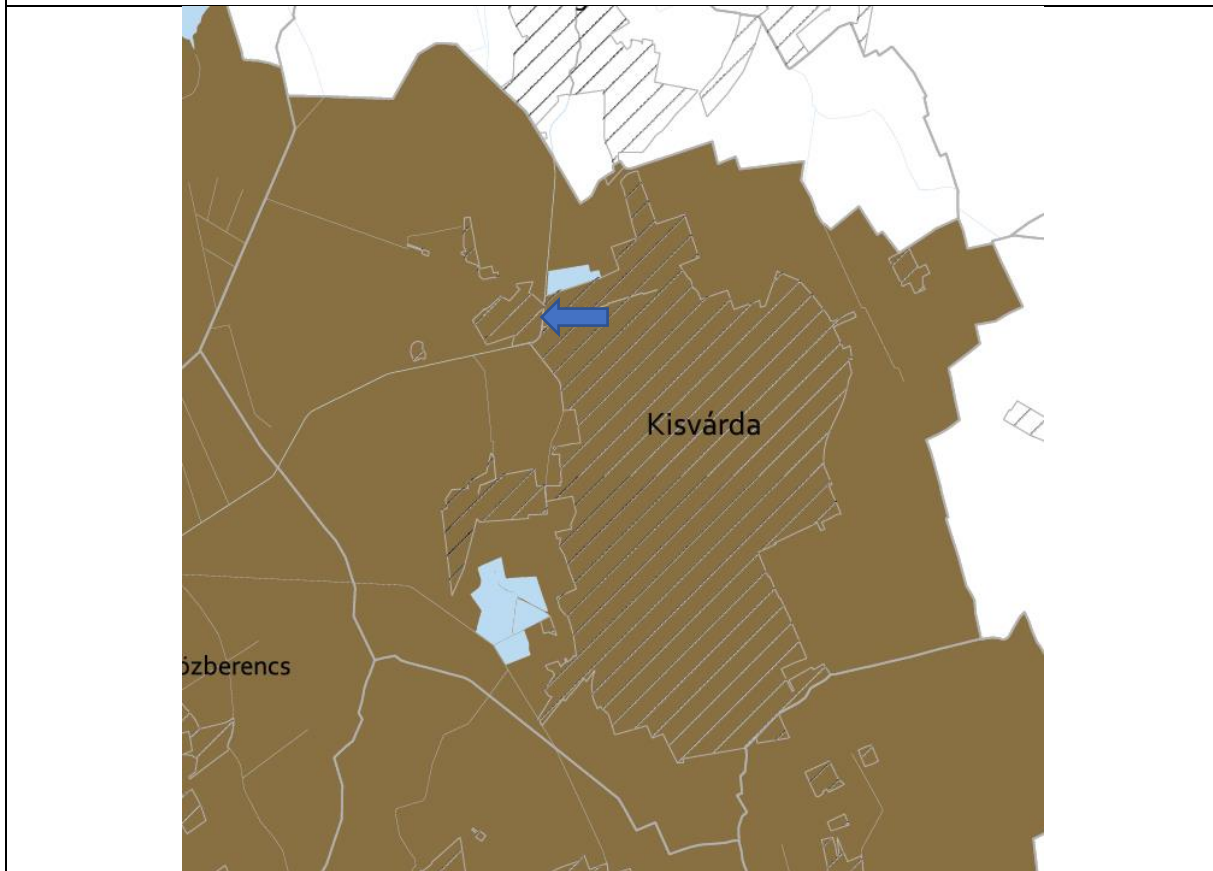
17. Nagyvízi meder övezete

18. VTT-tározók övezete

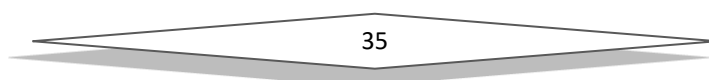


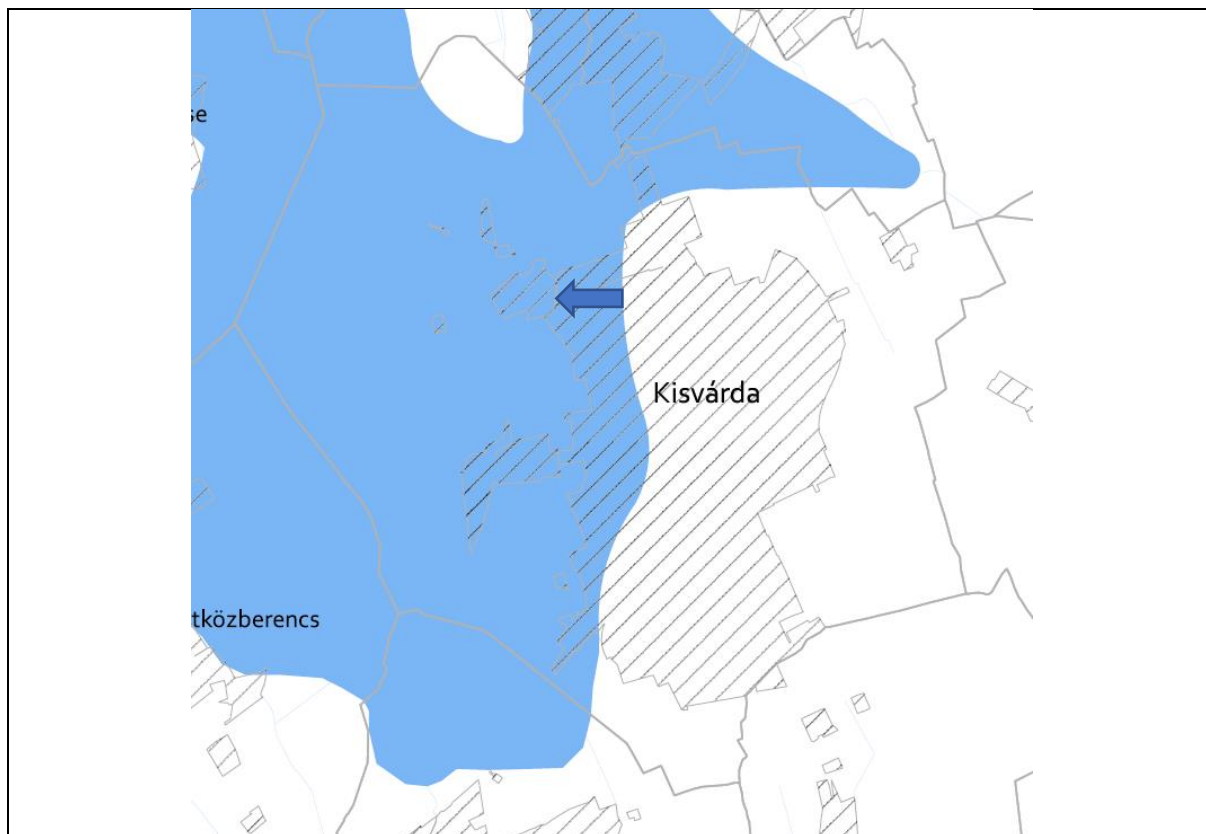


19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

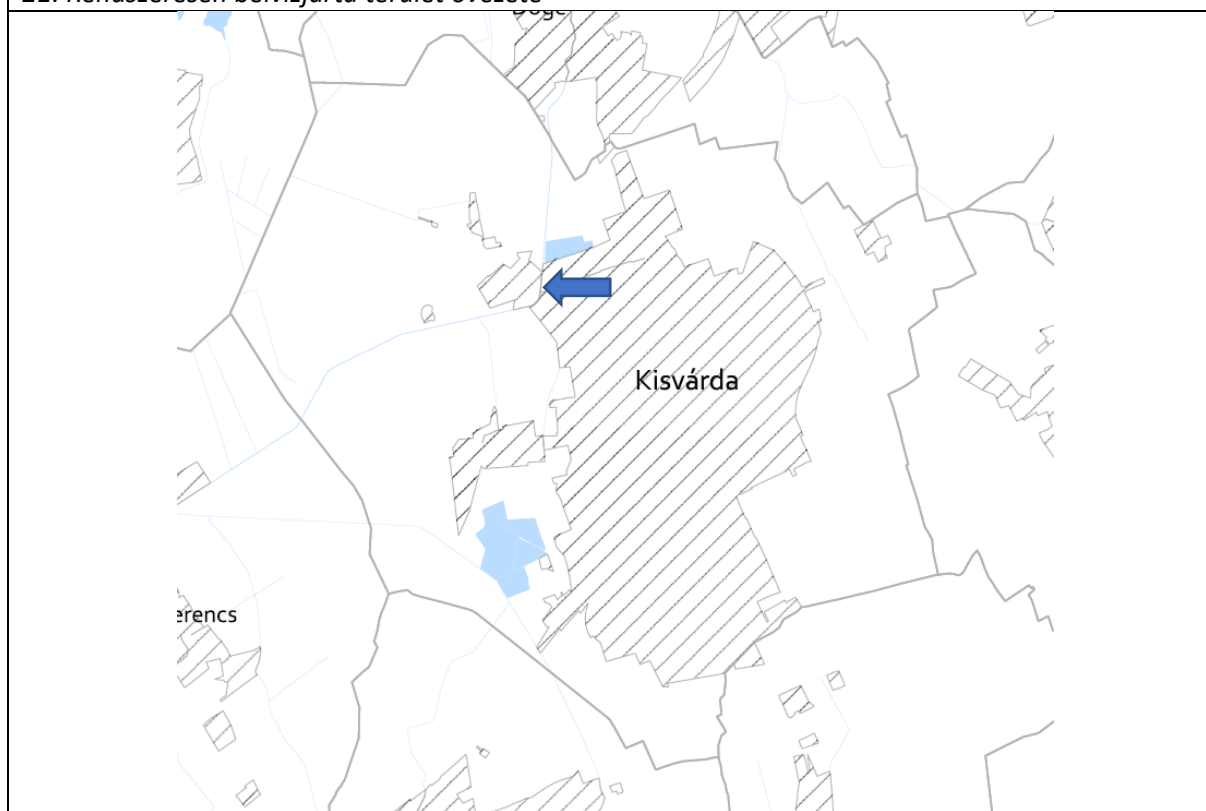


20. Ásványi nyersanyagvagyron övezete

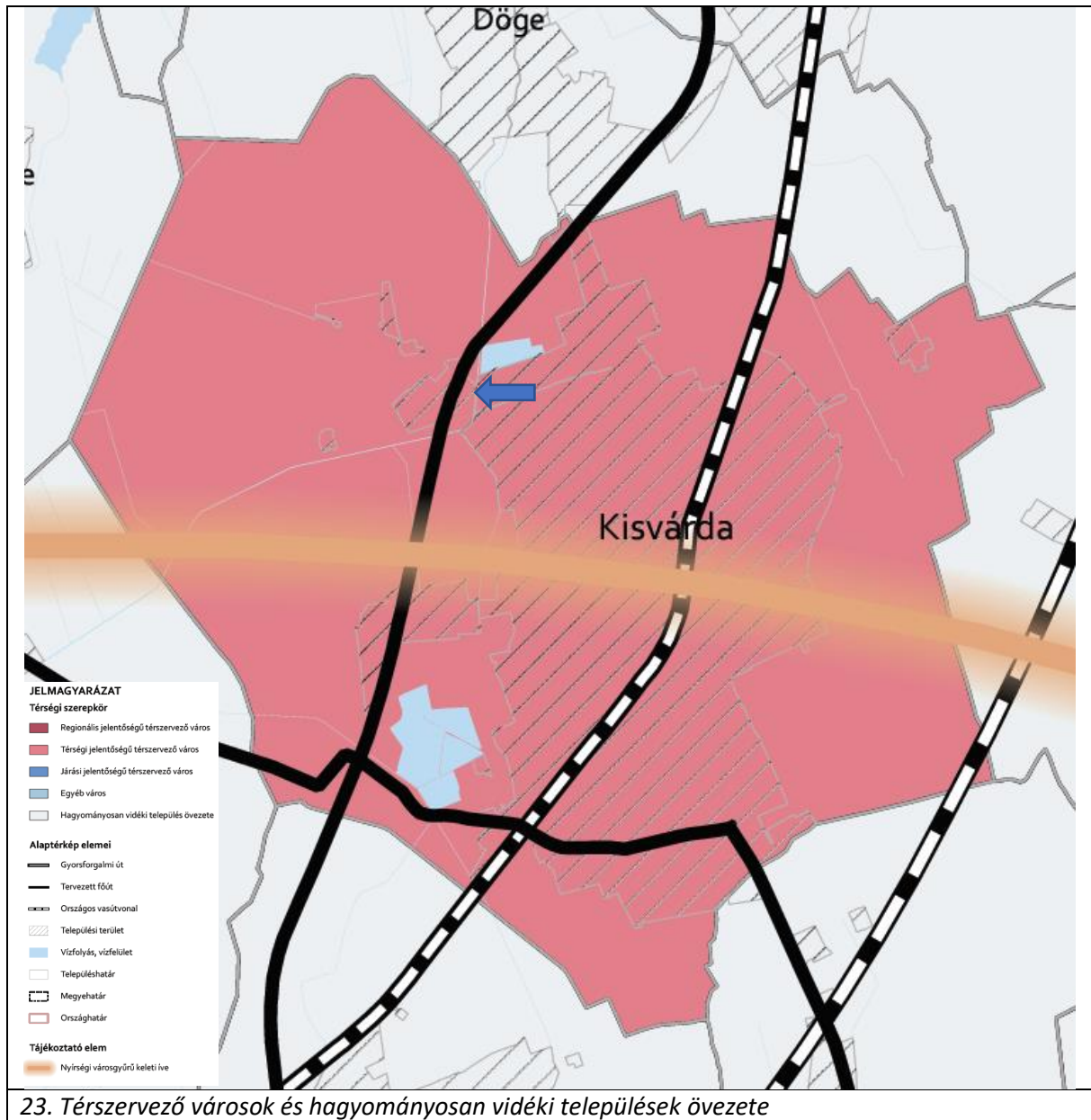


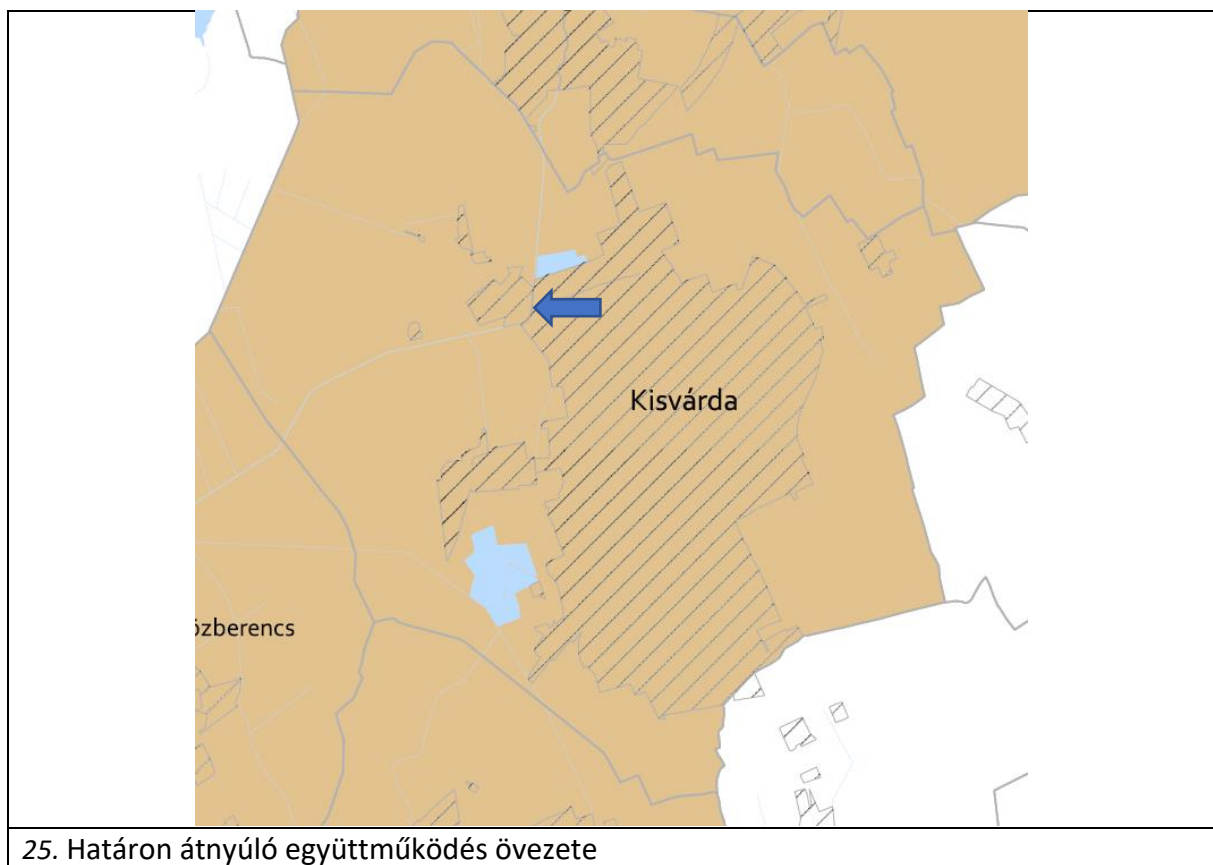
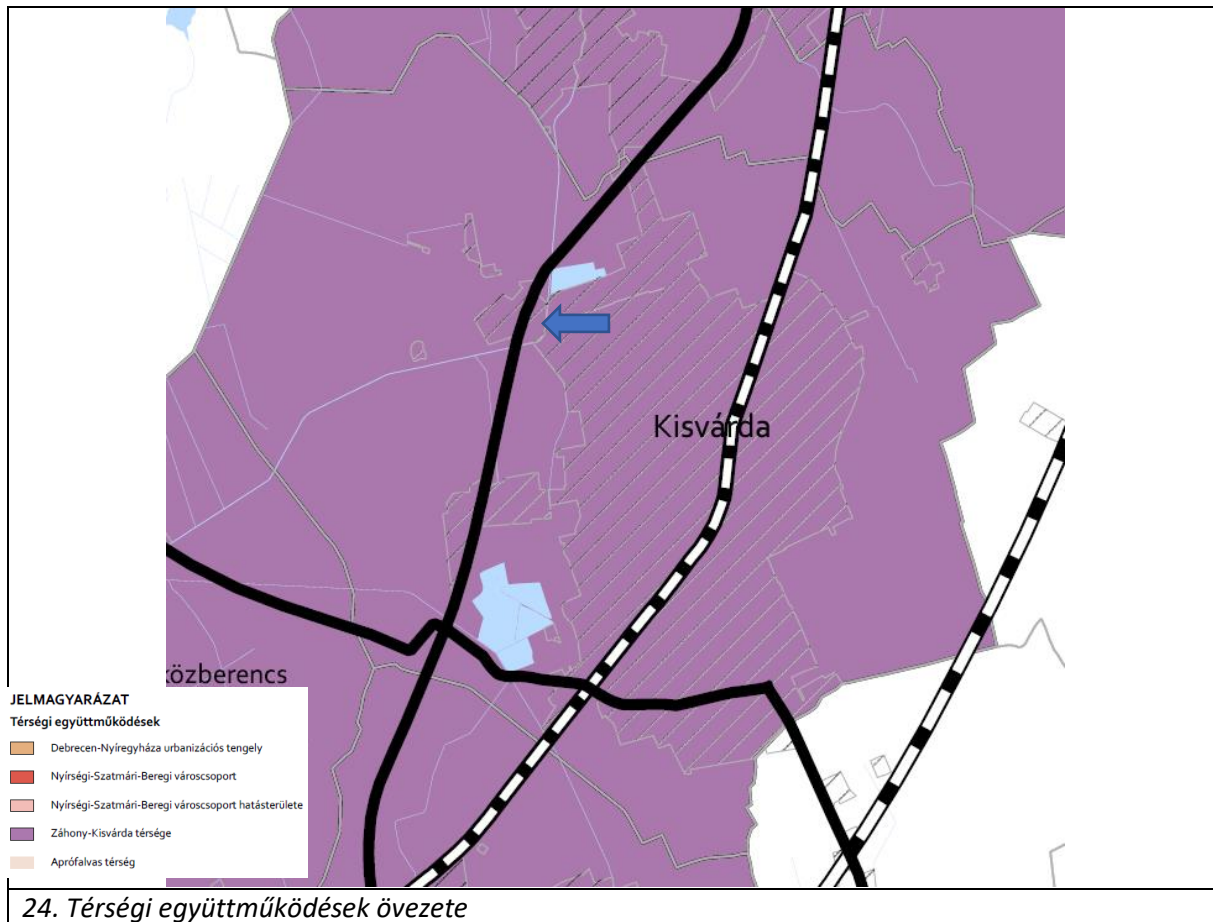


21. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

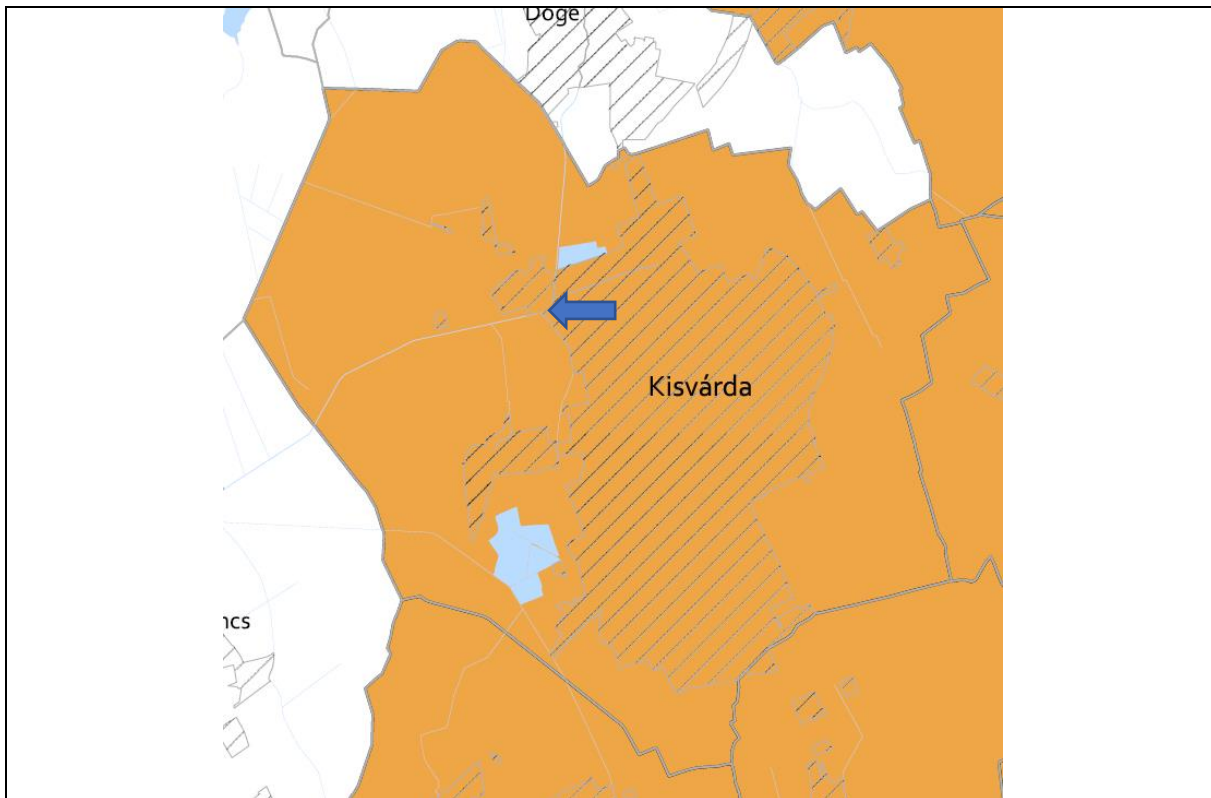


22. Tanyás területek övezete

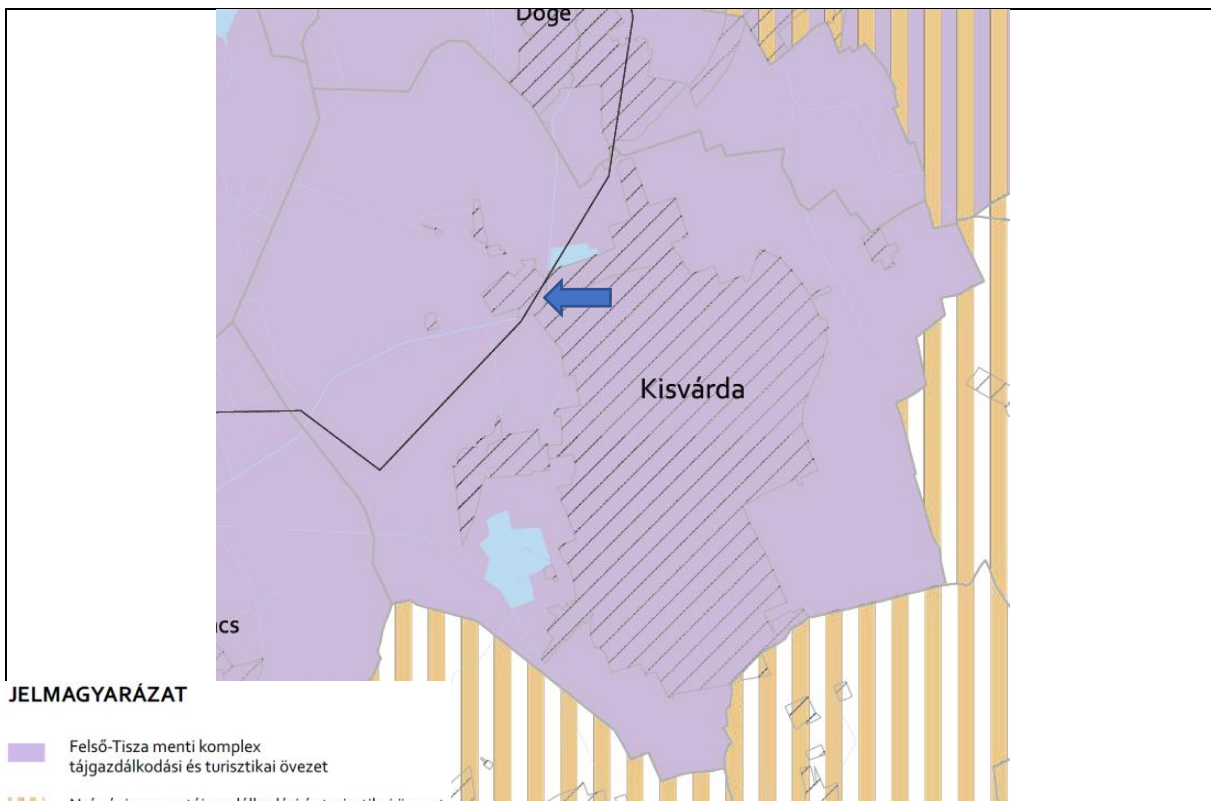








26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete



**JELMAGYARÁZAT**

■ Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

▨ Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

▨ Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

▨ Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet



## 7. Biológiai aktivitásérték számítás

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

- *Jelenlegi aktivitási érték:* **-5,24 érték**
- *Területváltozást követő érték:* **+3,64 érték**
- *a .../2021 (...) önkormányzati határozattal rögzített aktivitás értéktöbblet:*  
**+15,38 érték (a 42/2020 munkaszámú eljárásban rögzített érték továbbvitele, jóváhagyást követően)**

Az aktivitási érték a beavatkozást követően nem csökkent (**+13,74**), így a terület biológiai aktivitási értéke a területek változásával fenn tartható.

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

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Területhasználat	értékmutató		
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
11.	Gazdasági terület			
12..	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	1,37	0,55
17.	Különleges terület			
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	1,5	3,13	4,70
<b>Összesen:</b>				<b>-5,24</b>

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

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Területhasználat	értékmutató		
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
11.	Gazdasági terület			
12..	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	2,83	1,13
17.	Különleges terület			
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	1,5	1,67	2,51
<b>Összesen:</b>				<b>+3,64</b>