



# Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához

Egyszerűsített  
eljárás –  
Véleményezési  
dokumentáció



„Módosítások II. -  
2021”

Tervező:

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

2021.

## Külzetlap

Kisvárdai Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

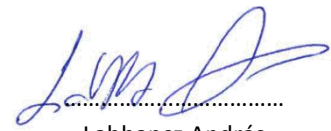
### Egyszerűsített eljárás - Véleményezési dokumentáció

„Módosítások II. - 2021”

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 -

**Egyszerűsített eljárás - Véleményezési dokumentáció**

„Módosítások II. - 2021”

**Tartalomjegyzék**

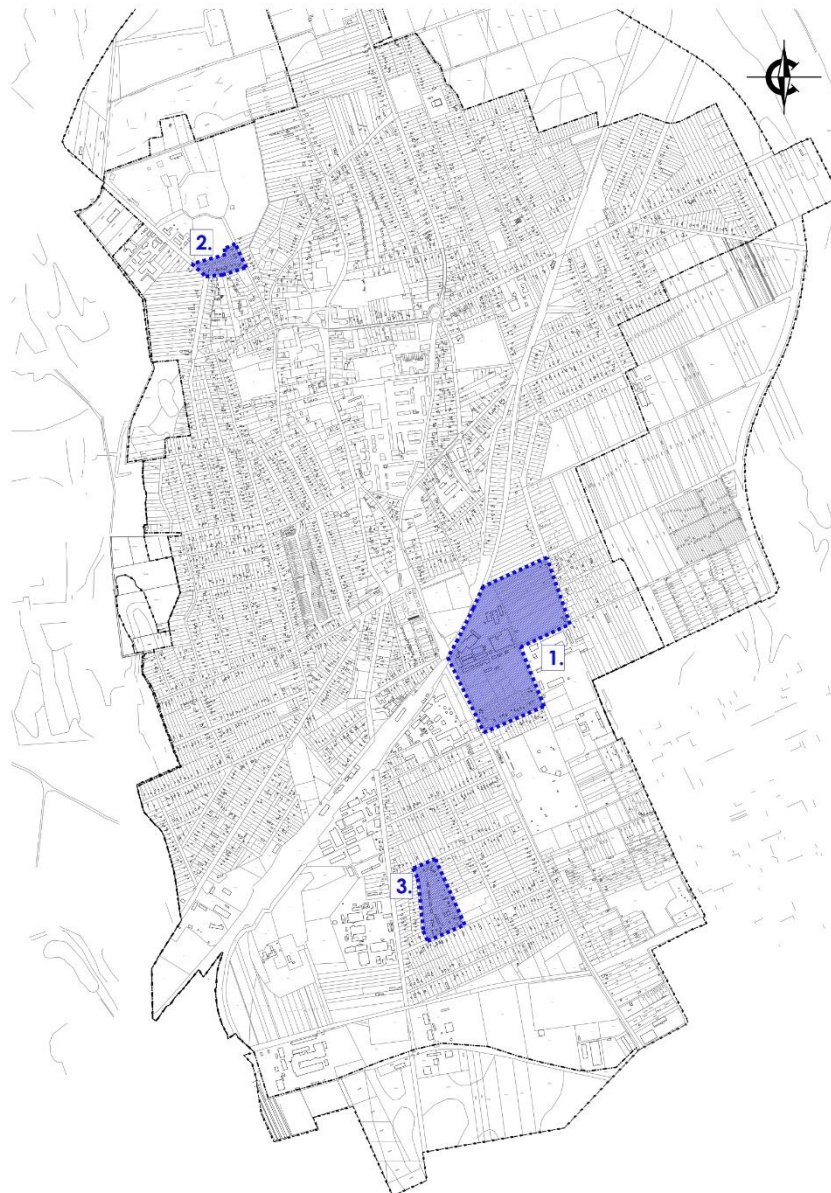
<b>1. Előzmények</b>	<b>4</b>
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	7
<b>2. Beavatkozási pontok ismertetése</b>	<b>15</b>
<b>3. Településszerkezeti módosítások</b>	<b>18</b>
3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozat tervezete	18
<b>4. Alátámasztó munkarészek</b>	<b>22</b>
4.1. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek	22
4.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	23
4.3. Szabályozási irányelvek	24
<b>5. Szabályozási módosítások</b>	<b>27</b>
5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	27
5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete	28
<b>6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása</b>	<b>34</b>
6.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	34
6.2. Övezeti lehatárolás	35

## 1. Előzmények

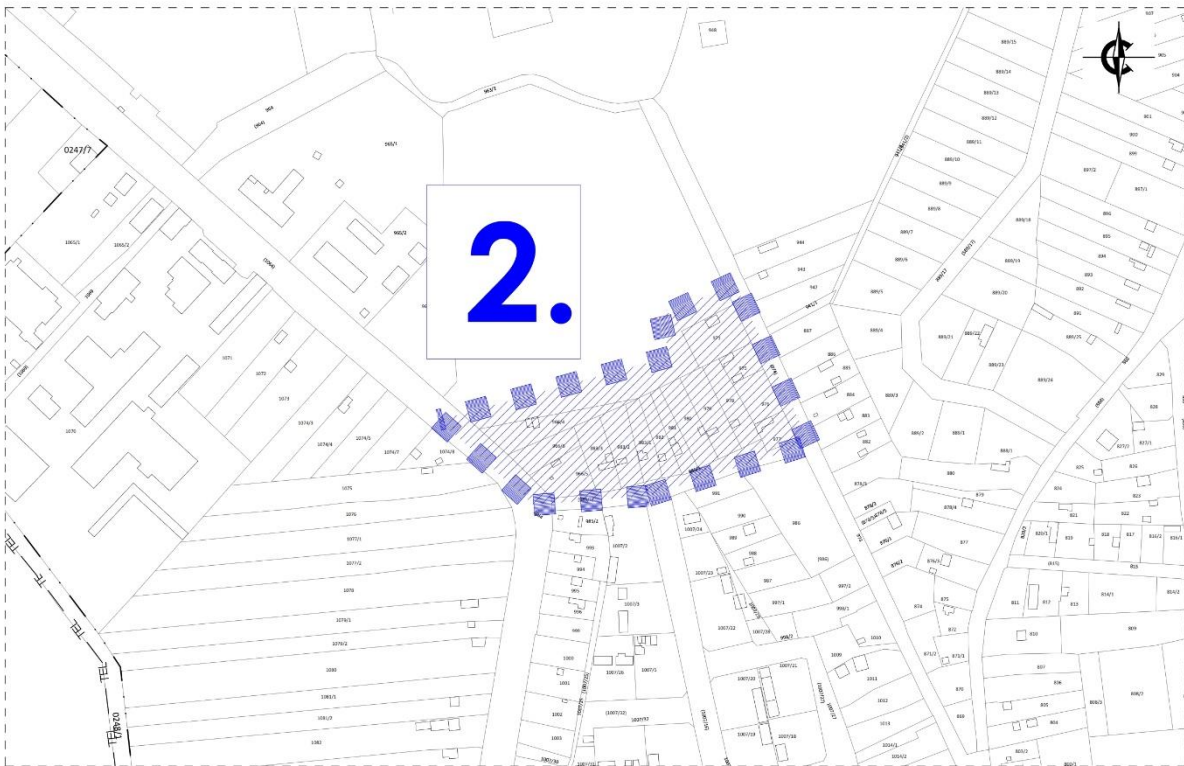
### 1.1. A területre jelenleg a következő koncepció és településrendezési eszközök vannak hatályban

- 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)



Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



(Forrás: Saját szerkesztés)

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

#### 1. Beavatkozási pont

Belterületen, a Temesvári utca – Vasvári Pál utca – Szüret utca - 4004 hrsz.-ú utca és a vasút által határolt tömb.



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A módosítás célja, új üzem létesítéséhez az építési övezet területi kiterjedésének növelése, a megengedett legnagyobb építménymagasság értékének növelése. Ezzel párhuzamosan a hatályos tervben rögzített – az érintett ipari területhez kapcsolódóan - közlekedési területek szükségességének felülvizsgálata és szükség szerinti törlése is megtörténik.

A módosítás során az érintett építési övezetre vonatkozó normatív értékek a következők szerint változik.

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

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Gipe	Egyéb ipari gazdasági terület
1	A beépítési mód szabadon álló, telepszerű, előkertes
8	A minimálisan kialakítható telekméret: 5000 m <sup>2</sup>
7	50 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
9	25% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
4	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
Lke/3	Kertvárosias lakó terület
4	A beépítési mód oldalhatáron álló, előkertes
4	A minimálisan kialakítható telekméret: 700 m <sup>2</sup>
5	30 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
5	50% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
2	4,5 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>	
Gipe	Egyéb ipari gazdasági terület
1	A beépítési mód szabadon álló, telepszerű, előkertes
8	A minimálisan kialakítható telekméret: 5000 m <sup>2</sup>
7	50 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
9	25% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
6	10,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

A tervezett módosítás során a 3727/2-5 és 3729 hrsz-ok kertvárosias ingatlanjai beolvadnak a szomszédos gazdasági egyéb építési övezetébe. Az ingatlanokat az üzemet birtokló Várda Vulkán Kft. vásárolta meg.

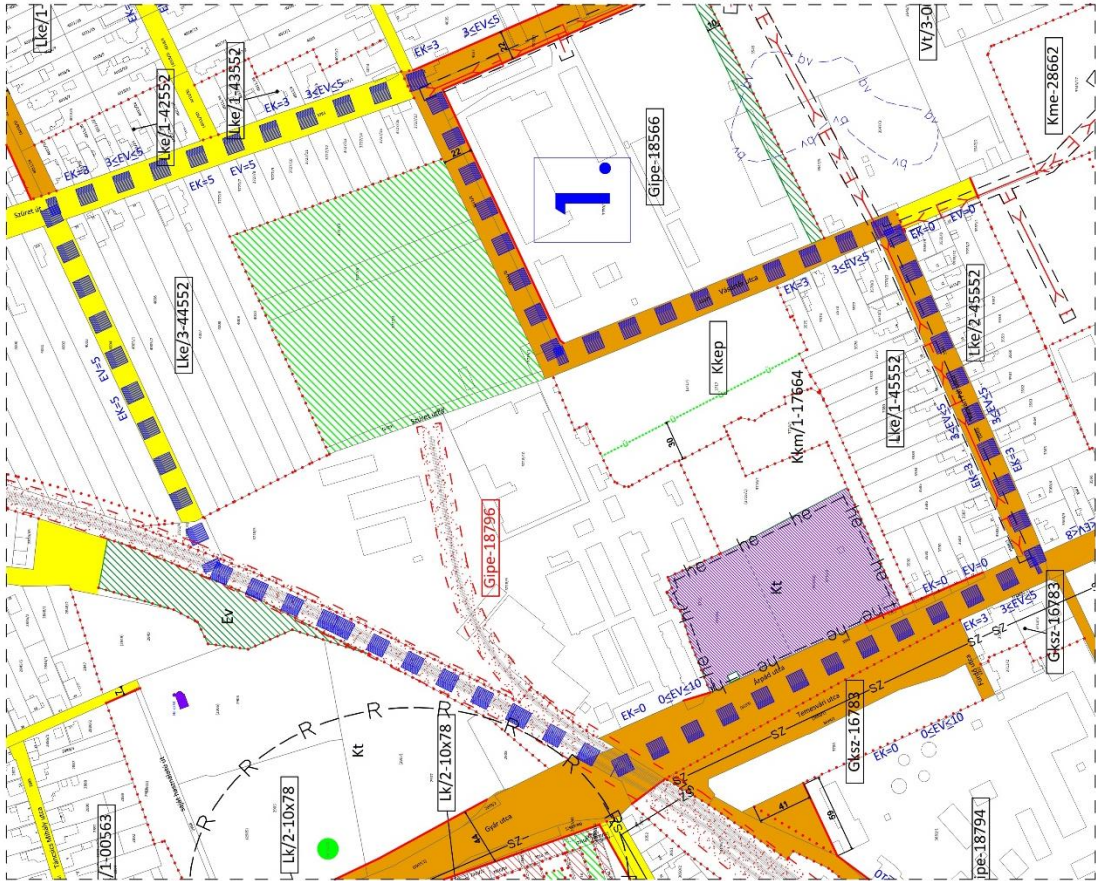
Az iparterület és a Szüret utca közzé tervezett lakóterület fejlesztése csak részben tud megvalósulni. A Szüret utca felőli ingatlanok, a meglévő utcafronttal rendelkező telkek esetén kialakíthatóak. A nagymélységű telkekre tervezett keresztirányú feltárások megszüntetésre kerülnek.

Az üzem telephelyének bővítésére szánt új területeken épület elhelyezés nem tervezett, mivel az kizárólag a megnövelt telekterületű üzem zöldfelületi kötelezettségét kívánja biztosítani. Ezzel párhuzamosan a meglévő üzembrész területén az épületállomány – a szükséges távolságok megtartásával – sűrűbb elhelyezése válik lehetővé.

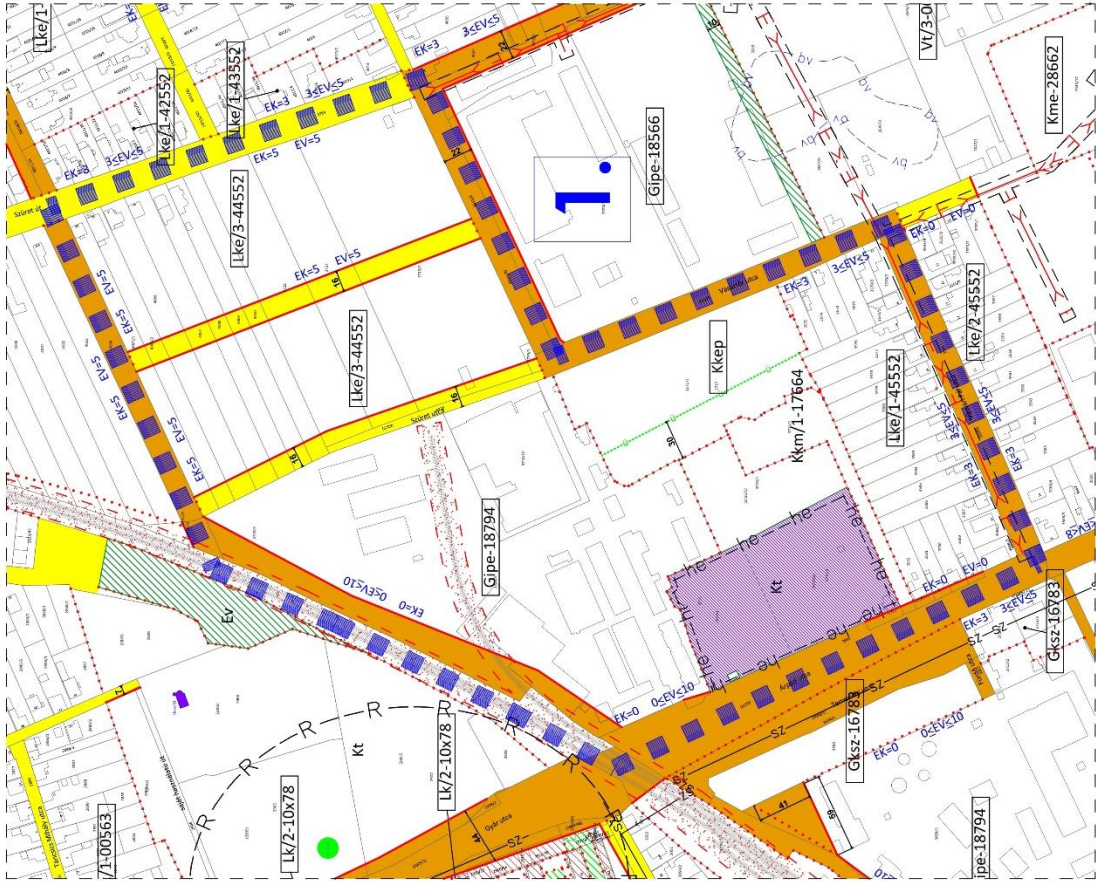
A bővítmény területén, annak határán 3 szintes növényzet kerül kialakításra cca. 20,0 méter szélességben. Az ez által közrezárt területen egyszintes növényzet kialakítandó, ami a későbbiekben az üzem ellátását részben biztosító napelemek kihelyezésére is alkalmas lehet. Ezzel összességében a két eltérő építési övezet pozíciója ugyan megváltozik, azonban az épületek és az azokban folytatott tevékenységek által kiváltott negatív hatások nem közelednek egymáshoz. Ezzel a jelenleg is fennálló hatások térben nem közelednek egymáshoz.



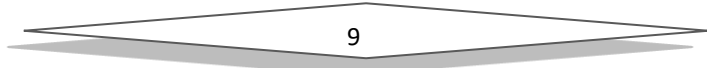
Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Módosított terv részlete!



Hatályos terv részlete!



## 2. Beavatkozási pont

Belterületen a Vár utca – Sánta István utca – Városmajor utca és a 966/8 hrsz. (Vár) által határolt tömbben.



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

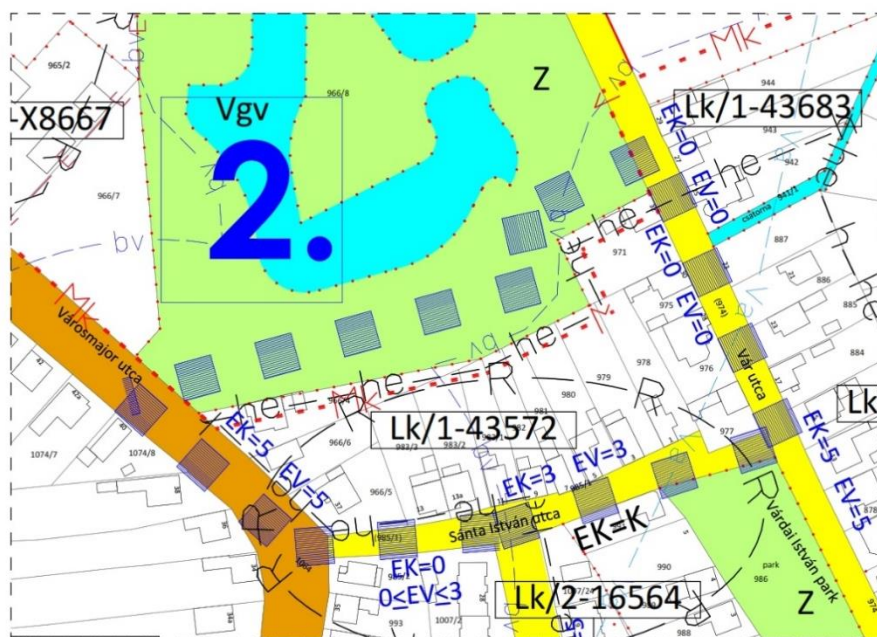
Az érintett telektömb a jelenleg hatályos településrendezési eszközök szerint kisvárosias lakóövezetbe (Lk/1-43572) tartozik. Az érintett ingatlanok tulajdonosai kérik az építési övezeti előírások (maximális építménymagasság: 4,5 m-ről – 6,5 m-re) módosítását, illetve a szabályozási terven jelölt építési vonal és előkert mélység felülvizsgálatát, magasabb szintű jogszabályok előírásaitól szigorúbb szabályozás törlését.

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

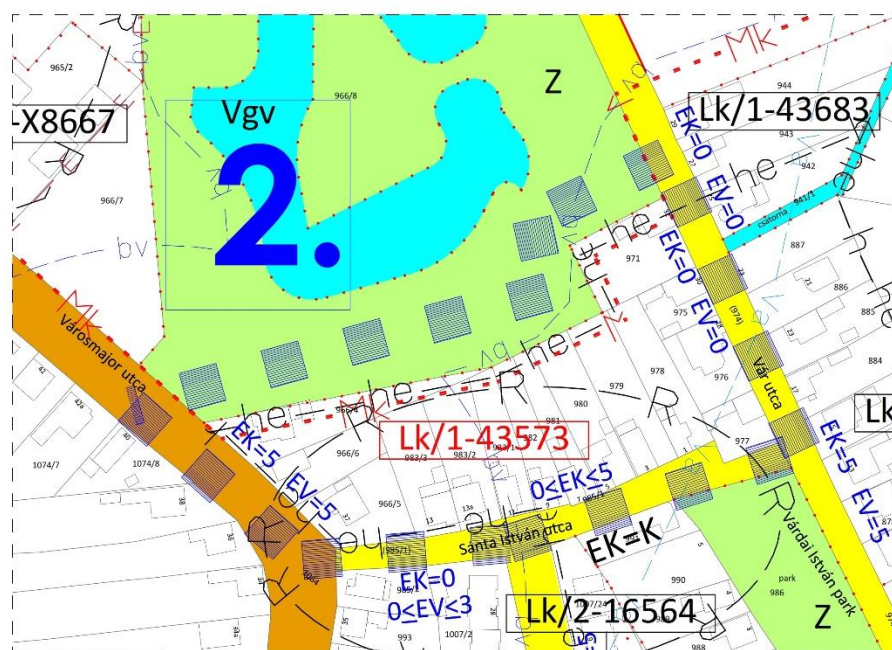
<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Lk/1	Kisvárosias lakóterület
4	A beépítési mód oldalhatáron álló, előkertes
3	A minimálisan kialakítható telekméret: 550 m <sup>2</sup>
5	30 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
7	30% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
2	4,5 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>	
Lk/1	Kisvárosias lakóterület
4	A beépítési mód oldalhatáron álló, előkertes
3	A minimálisan kialakítható telekméret: 550 m <sup>2</sup>
5	30 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
7	30% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
3	6,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság



**Hatályos terv részlete!**



**Módosított terv részlete!**

### 3. Beavatkozási pont

Belterületen a Nap utca – Tatár utca – Tordai utca és a Tavasz utcák által határolt tömb.



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A telektömbben, a Tavasz utca felőli (3424/17, 3424/18, 3424/19, 3424/20, 3424/21, 3424/22, 3424/23 hrsz.-ú) ingatlanok egyedi, a telekstruktúrába beékelődő építési alövezet módosítása, építési övezetei átsorolása tervezett.

Az ingatlanok kertvárosias lakóterület építési övezetében tartoznak (Lke/2-43552). A kismélységű telkeken, jelenleg érvényben lévő normatív előírások nem teszik lehetővé a zárványszerű utcacsor jellegéhez igazodó rendeltetések, építmények elhelyezését, jelentősebb korlátozás nélkül.

A település szerkezetében máshol elhelyezkedő hasonló struktúrájú építési övezetek jelentősen nagyobb szabadságot biztosítanak az építmény elhelyezés terén, mint a tárgyalt képező terület és építési övezeti előírása.

A módosítás során ezek megvizsgálásra kerülnek és szükség szerint változnak vagy kiegészítésre kerülnek.

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

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Lke/2	Kertvárosias lakóterület
4	A beépítési mód oldalhatáron álló, előkertes
3	A minimálisan kialakítható telekméret: 550 m <sup>2</sup>
5	30 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
5	50% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
2	4,5 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>	
Lk/1	Kisvárosias lakóterület
4	A beépítési mód oldalhatáron álló, előkertes
3	A minimálisan kialakítható telekméret: 550 m <sup>2</sup>
8	60 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
8	20% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
2	4,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Módosított terv részlete!



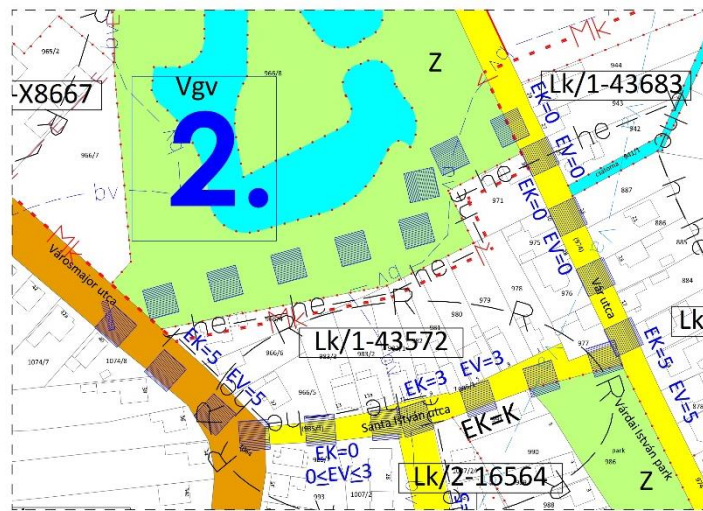
Hatályos terv részlete!

2. Beavatkozási pontok ismertetése

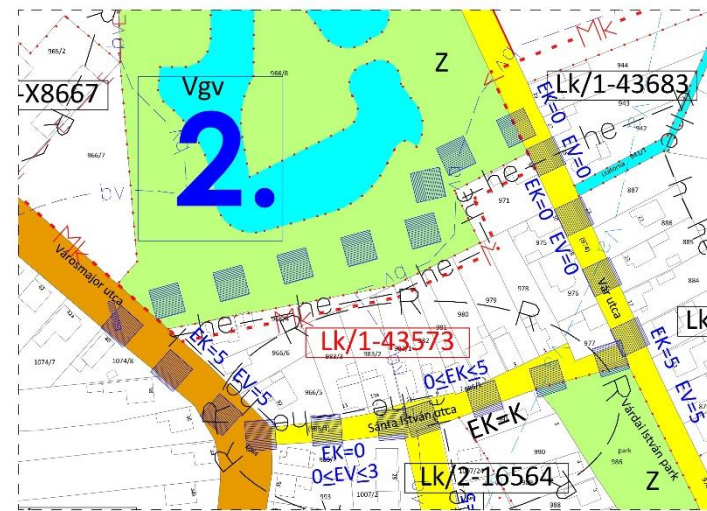
	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
1.	Belterületen, a Temesvári utca – Vasvári Pál utca – Szüret utca - 4004 hrsz.-ú utca és a vasút által határolt tömb.	A „Vulkán” területének bővítése, törzsterületén az épület koncentráció tervezett fejlesztések kiszolgálása.	- beépítésre szánt terület	- Kertvárosias lakóterület (Lke)	3,05	8,24	- Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)	3,05	1,22	- telken belüli kötelező zöldfelület eszközének használata a lakóterülettől való távolság fenntartásához	
							<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: Az üzem bővítésével létrejövő új munkahelyek javíthatják a helybeni munkahely kínálatot.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi is meglévő hatásokat (az építés helyének korlátozásával) érdemben nem változtatja meg.</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: A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat nyilvántartása szerint nem tartozik az ásványi nyersanyag-előfordulásokhoz a terület.</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs</p>				
							<p><b>HATÁSOK</b></p>				

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Belterületen a Vár utca – Sánta István utca – Városmajor utca és a 966/8 hrsz. (Vár) által határolt tömbben.	Építménymagasság és előkert paraméterre vonatkozó előírások módosítása, intenzívebb elősegítése.	- beépítésre szánt terület	- Kisvárosias lakóterület (Lk)	n.a.	n.a.	- Kisvárosias lakóterület (Lk)	n.a.	n.a.	-

<b>HATÁSOK</b>	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
	A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs
	A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs
	A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs
	A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs
	Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
	Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
	Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség található. Ismert régészeti örökség által érintett területet.	
	Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi is tervezett hatásokat érdemben nem változtatja meg.	
	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: A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat nyilvántartása szerint nem tartozik az ásványi nyersanyag-előfordulásokhoz a terület.	
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs	



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!



Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
3.	Belterületen a Nap utca – Tatár utca – Tordai utca és a Tavasz utcák által határolt tömb.	A település struktúrában zárványos szerkezethez jobban igazodó építési övezet kialakítása, a szükséges előírások megalkotása.	- beépítésre szánt terület	- Kertvárosias lakóterület (Lke)	0,77	2,08	- Kisvárosias lakóterület (Lk)	0,77	0,92	-



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

**HATÁSOK**

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi is tervezett hatásokat érdemben nem változtatja meg.	
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: A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat nyilvántartása szerint nem tartozik az ásványnyersanyag-előfordulásokhoz a terület.	
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs

### 3. Településszerkezeti módosítások

#### 3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

Kisvárdai Város Önkormányzata Polgármesterének  
...../2021 (.....) számú önkormányzati 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-64/2021. munkaszámon készített T-1/A rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

.....  
Leleszi Tibor sk.  
polgármester

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

a 273/2011 (XI. 30.) számú határozattal elfogadott, Kisvárdai Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló ...../2021. (.....) ökt. 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 27/2021. (II.4.) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke	+13,74
<b>2.</b>	A ...../2021. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	0
<b>3.</b>		a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	0
<b>4.</b>		létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke	+13,74



## 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
	KERESKEDELMISZOLGÁLTATÓGAZDASÁGI TERÜLET
	EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
	KERESKEDELMISZÁLLÁS 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
	ÁLLATMÉNHELY
	TURISZTIKAI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
	VASÚT
	ZÖLDTERÜLET
	ERDŐTERÜLET
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZMEDER
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZBESZERZÉSI TER.
	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

##### MŰVI ÉRTÉK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA
	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	EX-LEGE TERÜLET HATÁRA
	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TER. HAT.
	RÉSZLETI 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 GERINCVEZETÉK (NAGYKÖZÉPNYOMÁS)
	TERMÉKVEZETÉK
	VÍZ GERINCVEZETÉK
	VÍZMŰ
	SZENNYVÍZÁTEMELŐ
	SZENNYVÍZTISZTÍTÓ
	KOMMUNÁLI SZILÁRD HULLADÉKLERAKÓ ÉS -KEZELŐHELY
	VILLAMOS ALÁLLOMÁS

##### OTRT ELHATÁROZÁSOKBÓL SZÁRMAZÓ HATÁRVONALAK

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

Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK .../2021. (...) HATÁROZATÁVAL 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

MEGRENDŐLŐ: 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  
ÜGYVEZŐ IG.: Végh József

MUNKASZÁM:  
T-64/2020

DÁTUM:  
2021. augusztus

TERVFAJTA:  
szerkezeti terv

MÉRETARÁNY:

RAJZSZÁM:

T-1/A-C

.....  
polgármester

P.H.

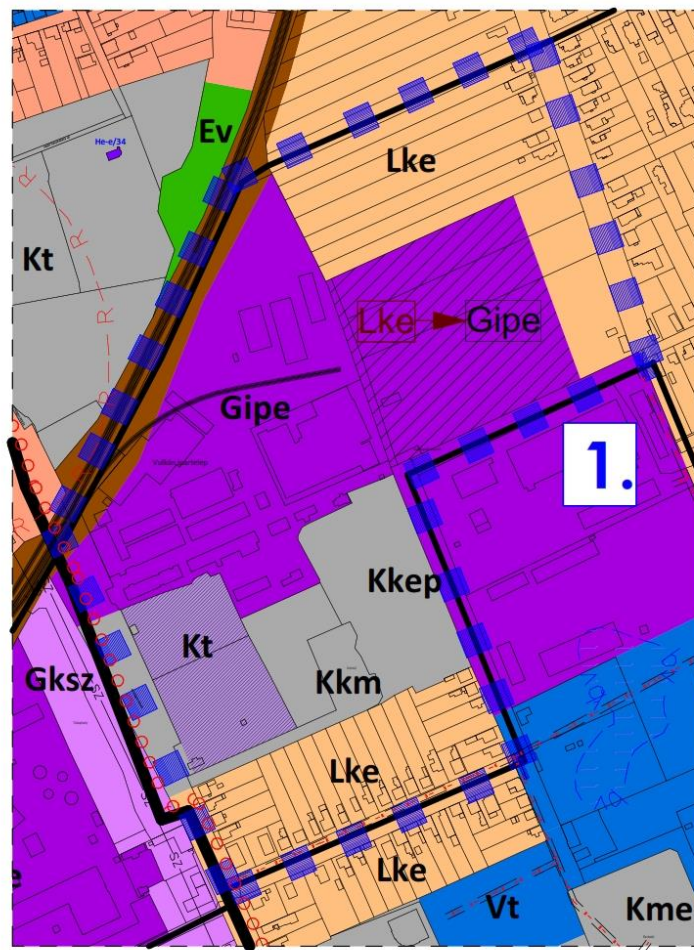
.....  
jegyző

## KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

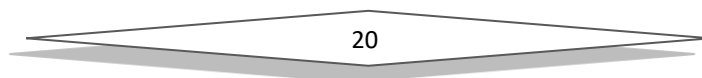
### Településszerkezeti terv - Részlet

1. Beavatkozási pont

M=1:5000

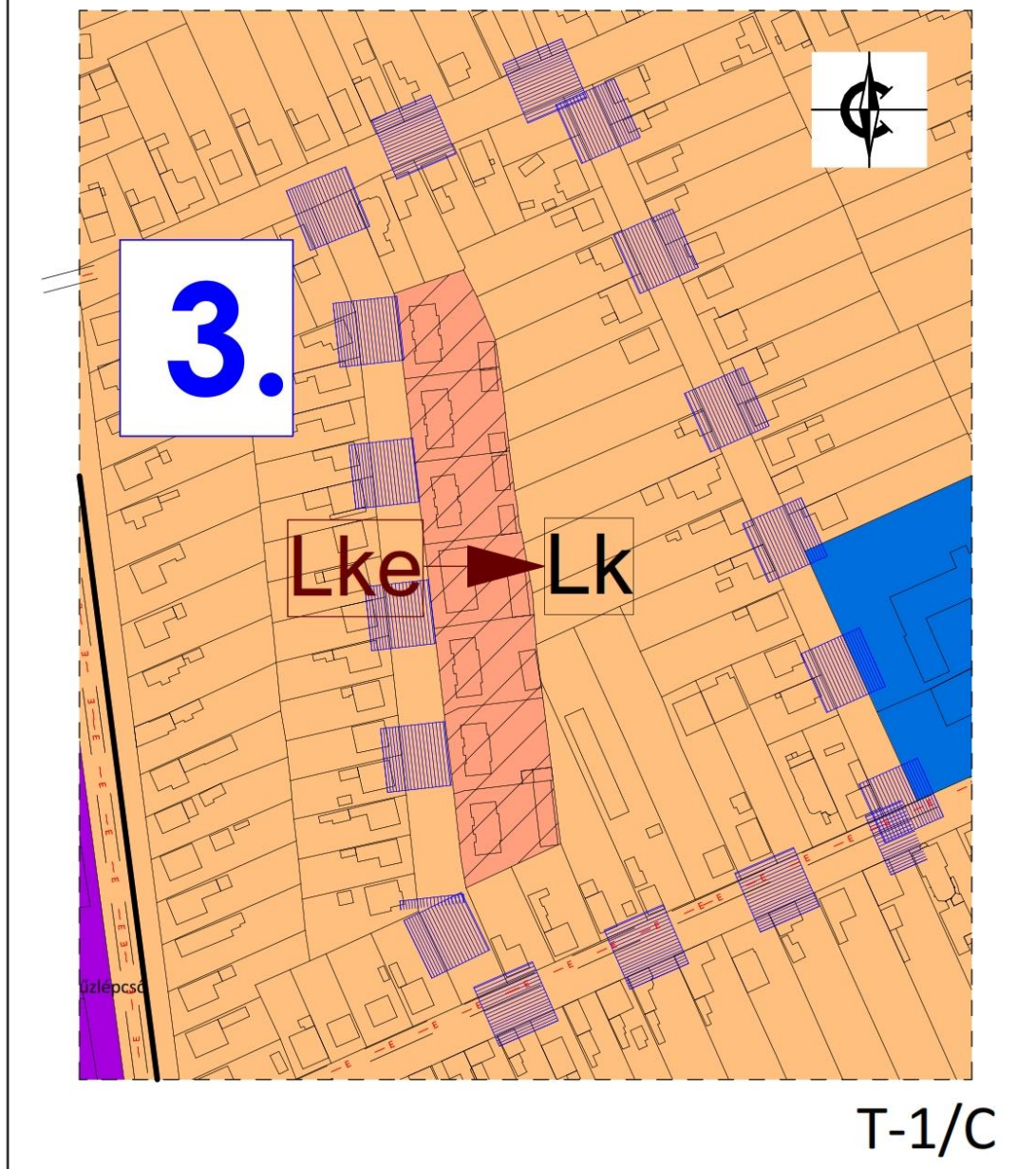


T-1/A



**KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS**  
**Településszerkezeti terv - Részlet**

3. Beavatkozási pont  
M=1:2000



#### 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 nem került, mert új beépítésre szánt terület-felhasználás a módosítás során nem jön létre.

##### 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

<i>2018. évi CXXXIX törvény</i>	Igazolás/megfelelés
<p><b>12. § (1)</b> Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:</p> <p><b>a)</b> az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,</p>	az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez
<p><b>b)</b> az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és</p>	az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel, a beépítésre szánt területeinek összenövését.
<p><b>c)</b> új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.</p>	a település közigazgatási területén belül a tervezett rendeltetésnek megfelelő, már beépítésre szánt, beépítetlen terület nem található.
<p><b>(2)</b> Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.</p>	Az (1) c) pont szerinti szempont alkalmazott.
<p><b>(3)</b> Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.</p>	A területnövekmény (cca. 4000nm) 5%-os küszöb érték mérete cca. 200nm. Ekkora méretben önálló terület-felhasználás kialakítása nem releváns, illetve a módosítás során (1. pont) igen nagy kiterjedésű, csak zöldfelületi célú terület alakul ki.
<p><b>13. § (1)</b> Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p>	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
<p><b>(2)</b> Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p>	A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.

### 4.3 A szabályozási irányelvek

#### 1. Beavatkozási pont

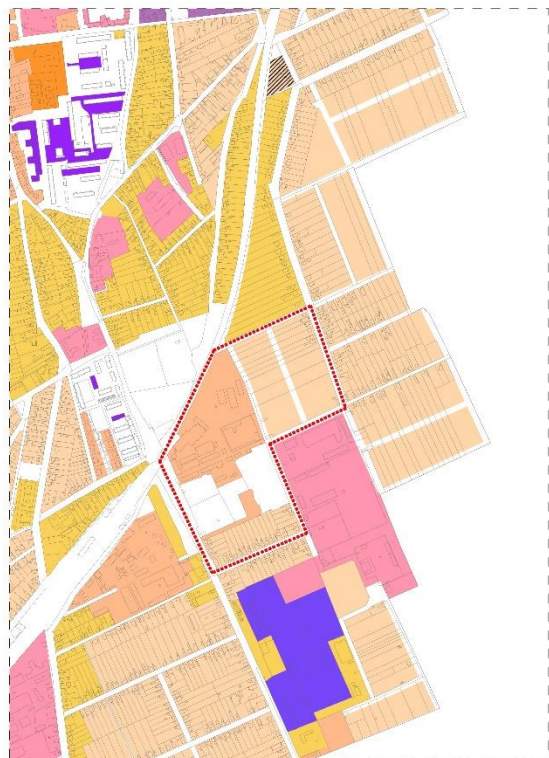
A gazdasági funkciójú területek az ipari gazdasági- és a kereskedelmi szolgáltató területekre tagolódnak. Elhelyezkedésük a közlekedési folyosók helyzeti energiával rendelkező területeire koncentrálódik, ahogy a jelen módosítás által érintett terület is.

A beavatkozás során meglévő gazdasági terület bővítése történik, így a meglévő területek felhasználása alapelvek részben nem sérül.





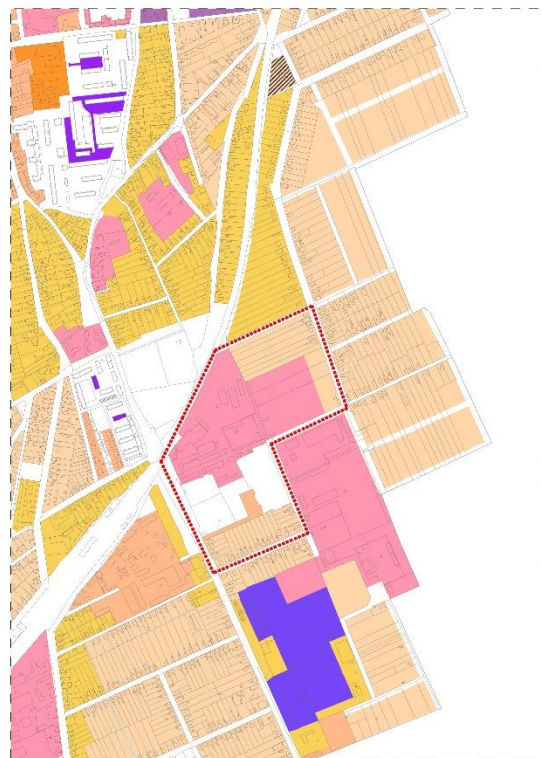
*Építménymagasság a hatályos terv szerint*



*Építménymagasság a módosított terv szerint*

Jelmagyarázat:

m
3,5 m
4,5 m
6,5 m
7,5 m
9,0 m
10,5 m
12,5 m
16,0 m
20,0 m
9,5 m



(Forrás: Saját szerkesztés)

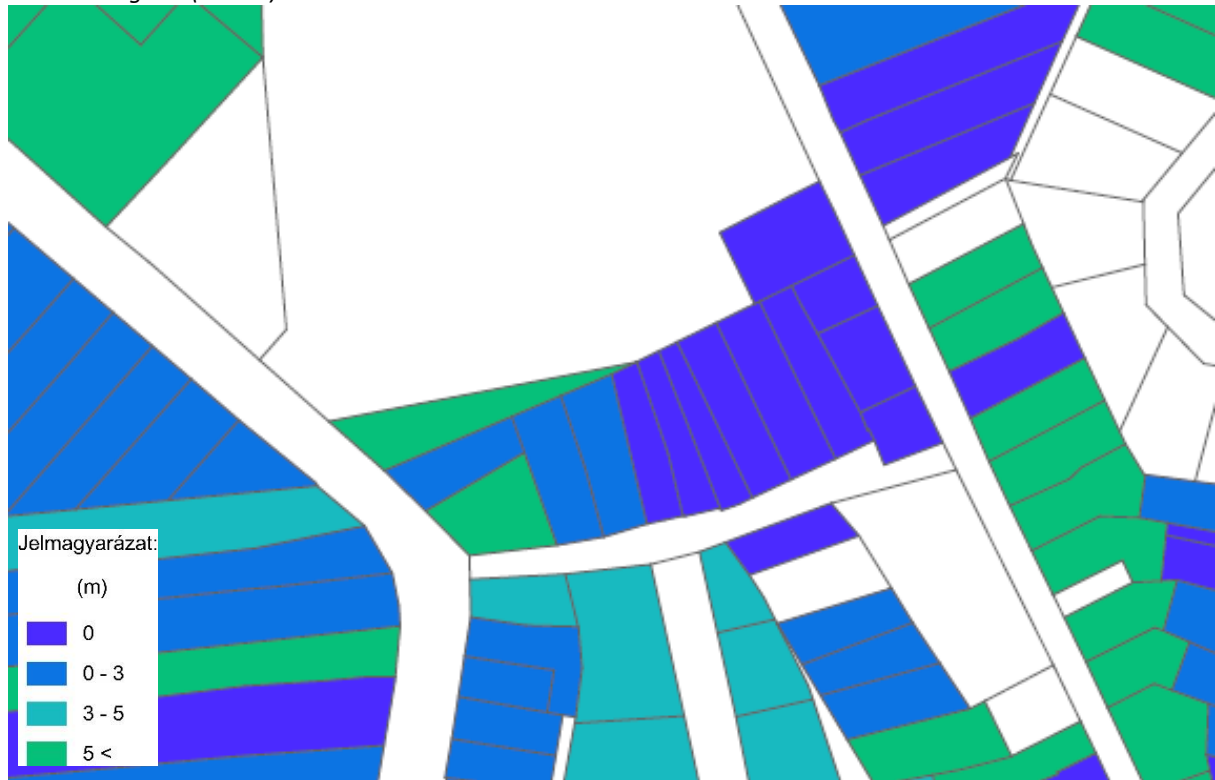
## 2. Beavatkozási pont

A beavatkozás előkert méreteinek módosítása és megállapítása az alábbi vizsgálatok figyelembevételével történt.

### *Beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség és előkert)*

A város ma is őrzi középkori utcahálózatát és a telekrendezés nyomait. A központban inkább a sorházas, az épületek jellemzően előkert nélküliek. A beépítettség 50 % vagy a feletti. A külső városrészekben az előkertes beépítettség figyelhető meg. A beépítés a település központja felé haladva oldalhatáron álló, zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú. A zárt sorú beépítésre jellemző az utcával párhuzamos főgerinc tetőszerkezet. A beépítés intenzitása és magassága a központ felé nő.

Előkert vizsgálat (részlet)



(Forrás: saját szerkesztés)

A módosítással érintett telektömb változó előkerti mélység adottsággal rendelkezik. Az ingatlanok egy része történelmileg, másik része új keletű átalakítással létezik. Elhelyezkedése a történelmi városmag és a külső periférikus városrészek közötti, ún. átmeneti zónában található.

### 3. Beavatkozási pont

A beavatkozás normatív értékeinek módosítása és megállapítása az alábbi vizsgálatok figyelembevételével történt.

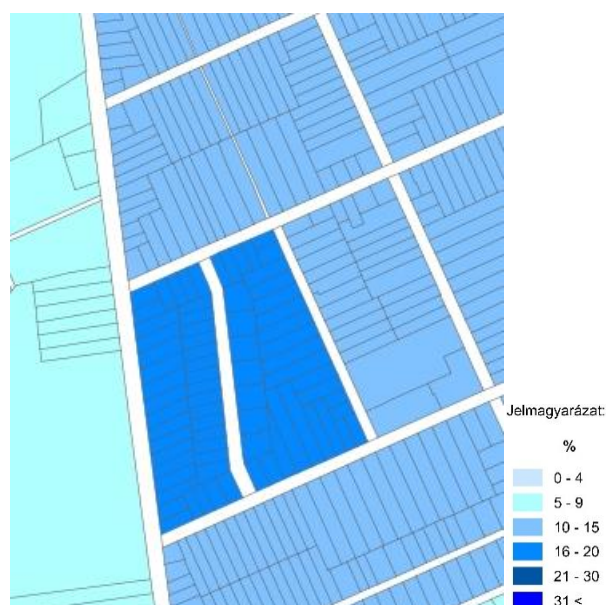
#### *Telekmorfológia és telekméret vizsgálat*

A hagyományosnak tekinthető telekszerkezet a régi, településen átvezető utak mentén, illetve ezek elágazásainál csoportosulnak. A köztes területek kitöltése a XX. századi mértani pontosságú feldarabolás eredményeként jött létre. Ez a kettőség mind a mai napig fennmaradt.

#### *Beépítési százalék vizsgálat*



#### *Általános beépítési százalék vizsgálat az egyes tömbökre vonatkoztatva*



(Forrás: saját szerkesztés)

#### *Magasság, szintszám, tetőidom*

A történetileg kialakult alacsony szintszámú telkes városközpont felé sűrűsödő, és a városközpontban polgáriasult beépítés mögött többszintes újabb eltérő karakterű beépítés jön létre, - megbontva a város korábban egységes morfológiai rendjét. Ezt az átalakítást képviselik a városközpont fő utcája mögött elhelyezett többszintes sávházak, a hagyományos karakterbe ékelődő, nem alkalmazkodó karakterű telepszerű épületek, a környezethez nem illeszkedő, építésük idején korszerűnek tekintett épületek. Ezek jellemzően többszintes 3-4 szintes épületek, lapostetős kivitelben. A 90-es évektől épült ilyen típusú épületek már inkább magastetős megjelenésűek. A kertvárosias, falusias lakóövezetek jellemzően földszintes (esetenként tetőtér beépítéssel tarkított) épületekkel tarkított, magastetős kivitelben.

## 5. Szabályozási módosítások

### 5.1. 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 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-13B/2020 munkaszámú, T-2 jelű települési területen kívüli szabályozási terv,

b) ~~T-67B/2020~~ T-64/2021 munkaszámú, T-3 jelű települési térség területének szabályozási terve,

együttes figyelembevételével lehet.”

## 5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

### KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERÉNEK ...../2021 (.....) 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 főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A3. pontjára*

*Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjára*

*Nemzeti park igazgatóságának 9. melléklet táblázatának A5. pontjára*

*Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjára*

*Területi Vízügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A7. pontjára*

*Országos Vízügyi főigazgatóságának 9. melléklet táblázatának A8. pontjára*

*Területi vízügyi igazgatási szervnek 9. melléklet táblázatának A9. pontjára*

*Fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságának a 9. melléklet táblázatának A10. pontjára*

*Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A11. pontjára*

*Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A12. pontjára*

*Közlekedésért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A13. pontjára*

*Légiközlekedési hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14a. pontjára*

*Katonai légügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14b. pontjára*

*Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A15. pontjára*

*Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A17. pontjára*

*Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A18. pontjára*

*Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 9. melléklet táblázatának A19. pontjára*

*Honvédelemért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A20. pontjára*

*Fővárosi és megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjára*

*Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjára*

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjára  
Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A24. pontjára  
Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A25. pontjára hivatkozva,

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 b) pontja helyébe a  
következő rendelkezés lép:**

„1.§ (2) b) T-64/2021 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: a rendeletet kihirdettem:

Kisvárdai, 2021. .... hó ..... napján ..... óra ..... perckor.

.....  
Barabás Jánosné dr.  
jegyző

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
	MEGSZŰNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TELEPÜLÉSI TERÜLET ÉS HATÁRA
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET/ÖVEZET HATÁRA
	BELTÉRSZABÁLYOZÁS
	REKULTIVÁLANDÓ TERÜLET HATÁRA
	JAVASOLT MEGSZŰNTETŐ JEL

### FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

### EGYÉB FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	DÍSZBURKOLATTAL ELLÁTOTT KÖZTERÜLET
	KÖTELEZŐEN ZÖLDFELÜLETKÉNT TARTANDÓ NEM BEÉPÍTHETŐ TERÜLET
	ÉPÍTÉSI HELY
	ÁLTALÁNOSNÁL JOBB MINŐSÉGŰ TERMŐFÖLD, BEÉPÍTÉSRE CSAK A LEGUTOLSÓ ÜTEMENBEN

### ERDŐTERÜLET

### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME

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

### TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME

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

### KÖRNYEZETVÉDELME

	BELVÍZJÁRTA TERÜLET
	HIDROGEOLOGIAI VÉDŐTERÜLET HATÁRA
	SZENNYZÓFORRÁS VÉDŐTERÜLET HATÁRA
	VÉDŐCÉLÚ FÁSÍTÁS

### KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, TELEKOMUNIKÁCIÓ

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

### SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK JELE

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 közmu terület
Ktū	- Különleges területen belüli településüzemeltetési terület
Kko	- Különleges területen belüli közlekedési építmények területe
Ktu	- Különleges területen belüli turisztikai terület

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK JELE

Kök	- Kötőpályás közlekedési terület
Kou	- Közutak
Z	- Közparkok
Ev	- Védő/védett erdőterület
Mk	- Kertes mezőgazdasági terület
Vgv	- Vízgazdálkodási terület - vízmeder
VGb	- Vízgazdálkodási 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

#### PI - Gksz-12345 - ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE A Gksz - A TERÜLETFELHASZNÁLÁS JELE

#### A TERÜLETFELHASZNÁLÁS JELE 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 KIÁKULT, AZ ILLESZKEDÉS SZABÁLYI SZERINT	0.10 %

#### X. ADOTTSÁGTÓL FÜGGŐ

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

1. 180 m <sup>2</sup>	1.35 m
2. 360 m <sup>2</sup>	2.45 m
3. 550 m <sup>2</sup>	3.65 m
4. 700 m <sup>2</sup>	4.75 m
5. 900 m <sup>2</sup>	5.90 m
6. 1100 m <sup>2</sup>	6.10 m
7. 2500 m <sup>2</sup>	7.125 m
8. 5000 m <sup>2</sup>	8.160 m
9. 10000 m <sup>2</sup>	9.200 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 BEÉPÍTÉSI TARTOMÁNY LEGNAGYOBB MEGENGEDETT MÉTÉKE

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

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

1. 1.80 %
2. 2.70 %
3. 3.65 %
4. 4.60 %
5. 5.50 %
6. 6.40 %
7. 7.30 %
8. 8.20 %
9. 9.25 %
0. 0.10 %

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

1. 3.5 m
2. 4.5 m
3. 6.5 m
4. 7.5 m
5. 9.0 m
6. 10.5 m
7. 12.5 m
8. 16.0 m
9. 20.0 m
0. Adottságtól függő
X. 9.5 m

**Készült az állami alapadatok felhasználásával!**

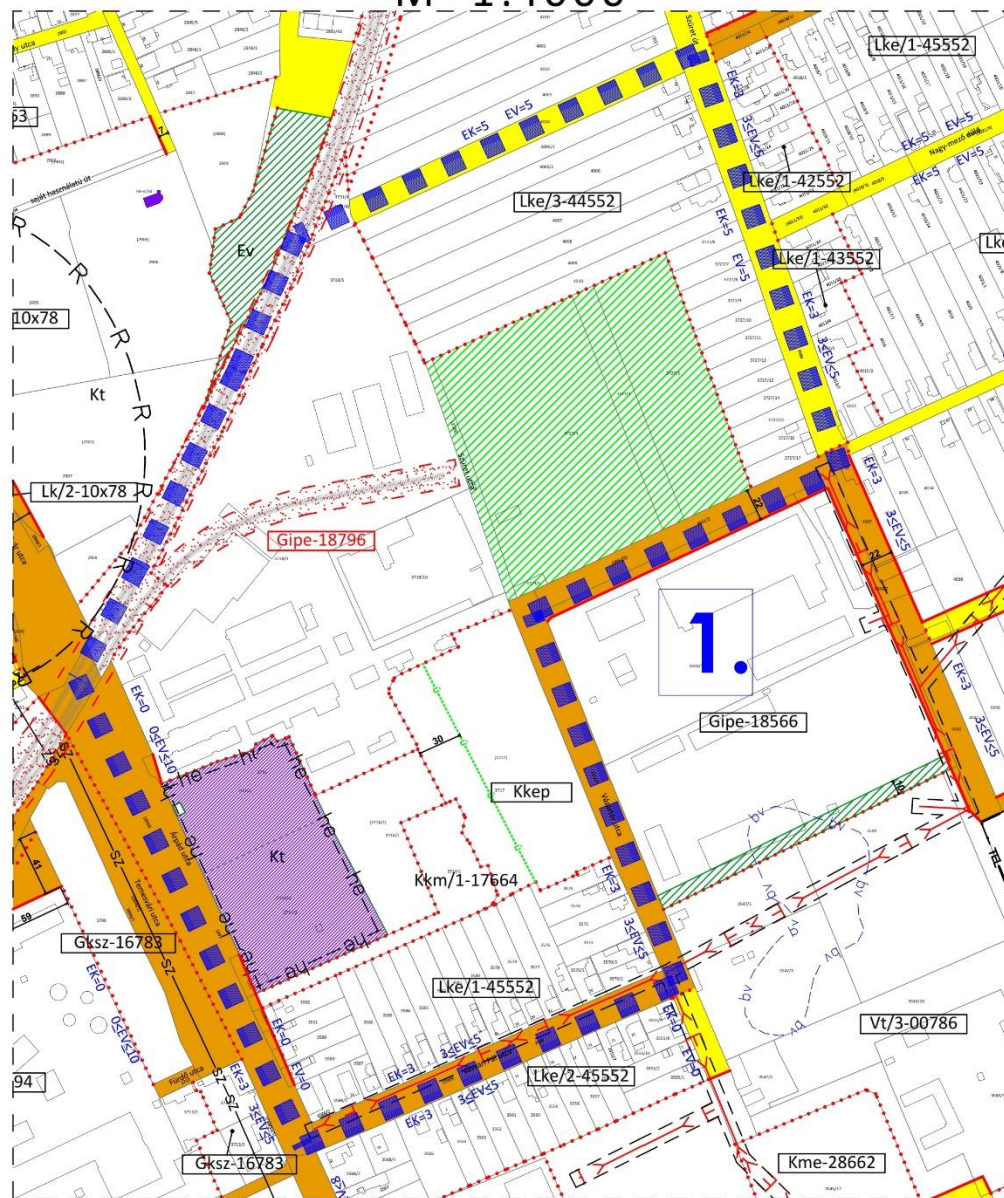
KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK .../2021. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL MÓDOSÍTVÁ	 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677 C-15-1062	MEGRENDELŐ: KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4600 Kisvárdai, Szent László utca 7-11.	MUNKASZÁM: T-64/2021
		TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:  KISVÁRDA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2021. augusztus
		MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSI TÉRSÉG TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁLYOS - JELMAGYARÁZAT	TERVFAJTA: szabályozási terv
			MÉRETARÁNY:  RAJZSZÁM: T-3/A-C
..... polgármester	P.H.	..... jegyző	
		SZERKESZTŐ: Barkaszi Richard	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina
		TERVEZŐ: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023	ÜGYVEZŐ: Labbancz András településtervező TT-15-0378 Végh József

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



1. Beavatkozási pont

M=1:4000



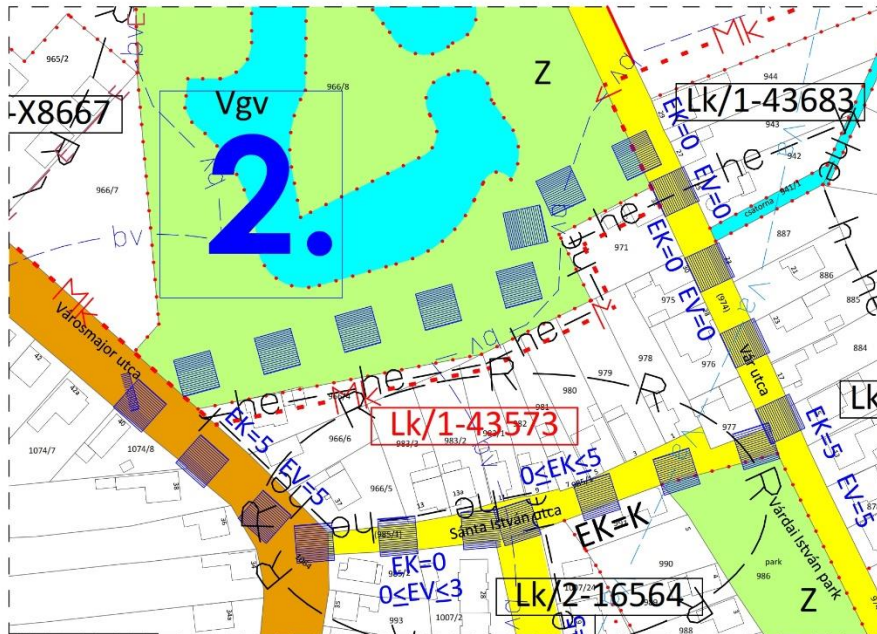
Készült az állami alapadatok felhasználásával!

T-3/A



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

2. Beavatkozási pont  
M=1:2000

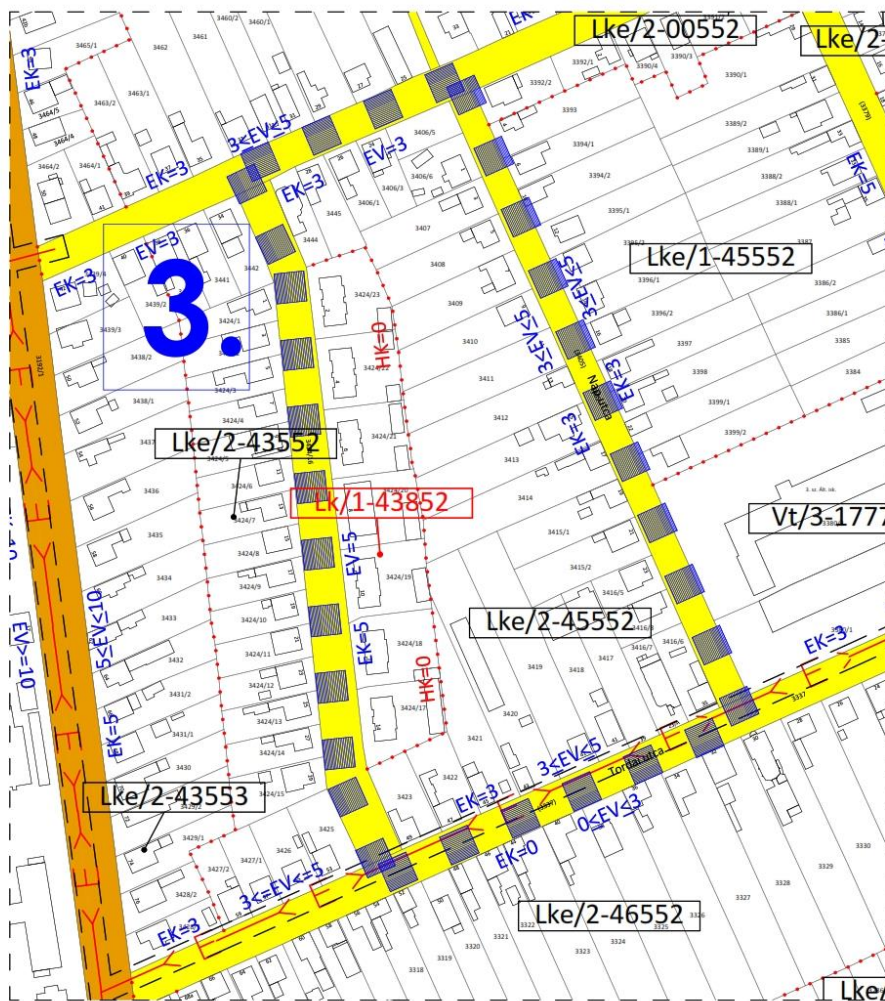


Készült az állami alapadatok felhasználásával!

T-3/B

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

## 3. Beavatkozási pont M=1:2500



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, 2021. november hó 03. 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	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke		
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha	%
				ha	ha	%	ha	%	ha	%	
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
5.	Települési térség	érinti	érinti	1252	1252	100	1252	100	0	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	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	0
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti	868	868	100	868	100	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	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	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	3491,51	0	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. Vízhősziget-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 településrendezési 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> <i>Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</i>	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezet	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> <i>Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan terület-felhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</i>	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<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  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

	<p>terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha</p> <p>a) az a meglévő belterülethez tartó számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és</p> <p>b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található</p>
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 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:	<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:	<p><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:</p> <p>a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy</p> <p>b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.</p> <p>(5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.</p>
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.
----------------------------	---

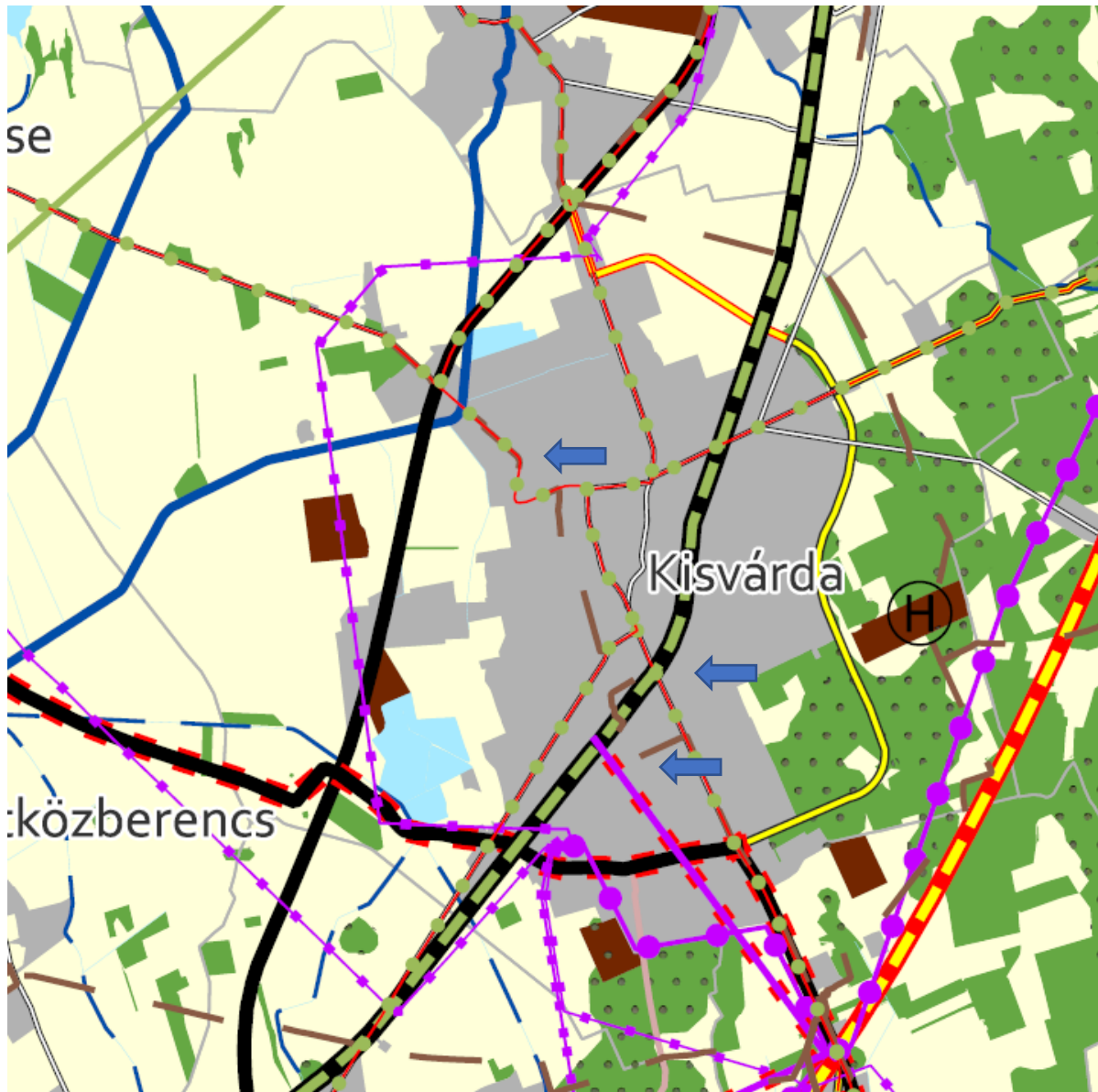
követelmény:	<i>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és -feldolgozásra szolgáló különleges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

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

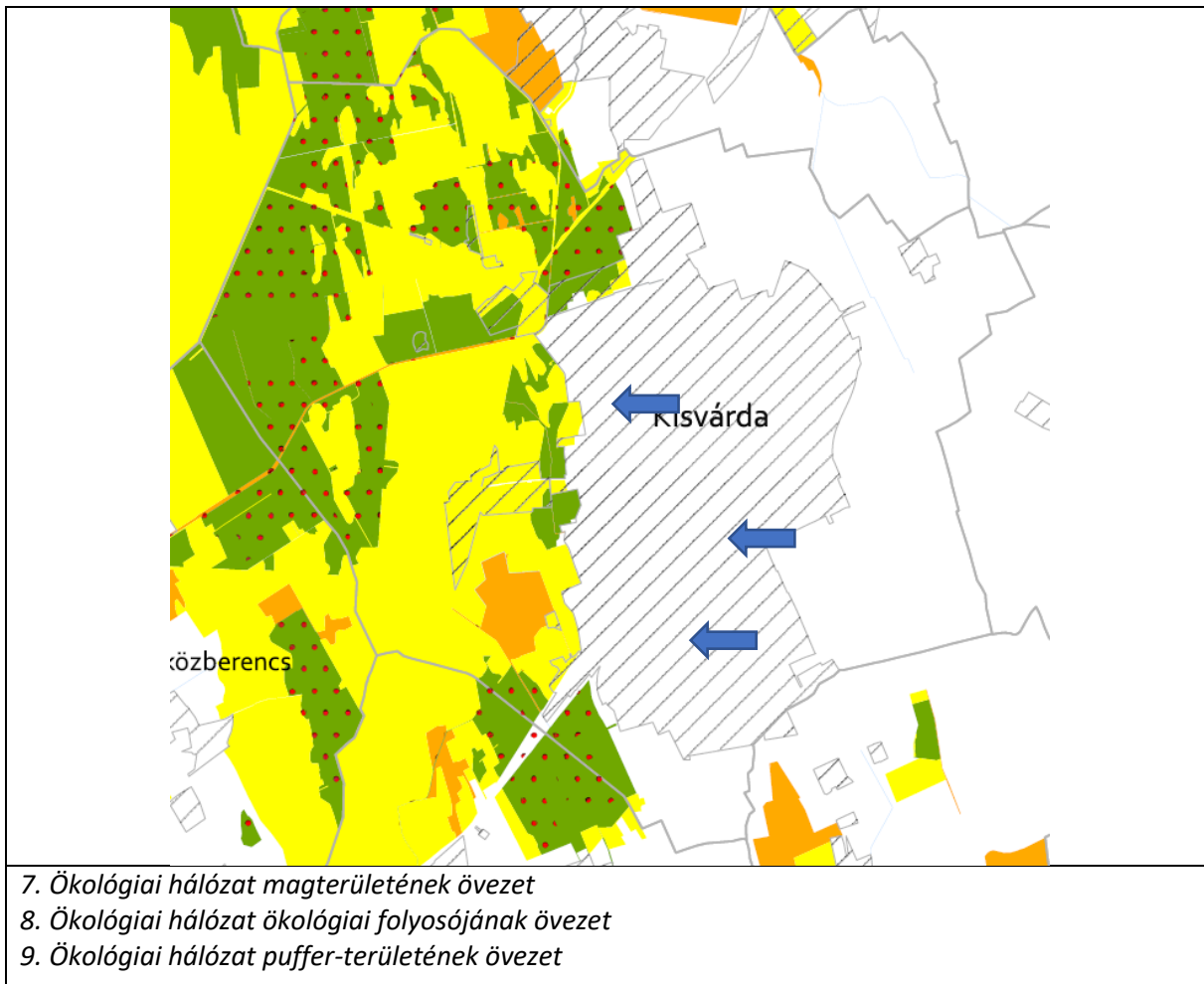
<b>27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (2)</b> A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan 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 megfelelő 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 biotóphálózati 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>

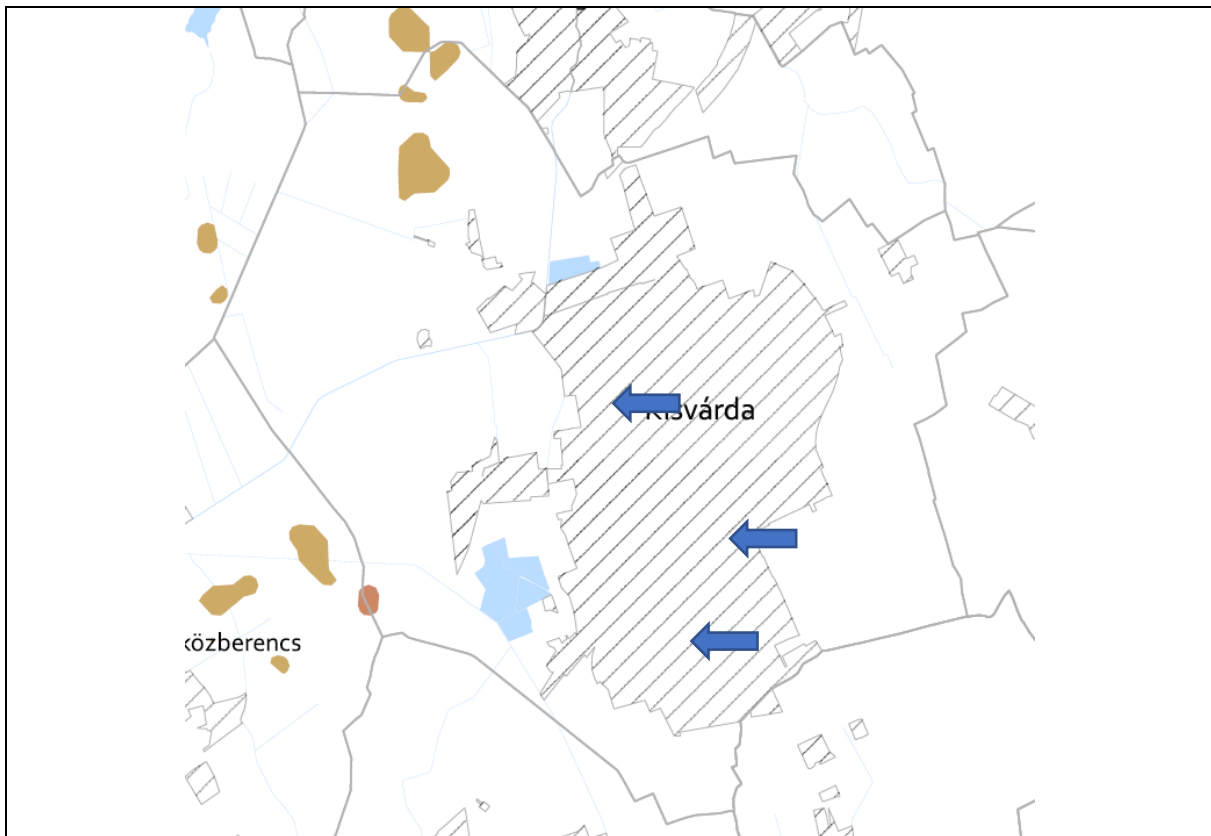
RAJZI MELLÉKLETEK

**Térségi szerkezeti terv**

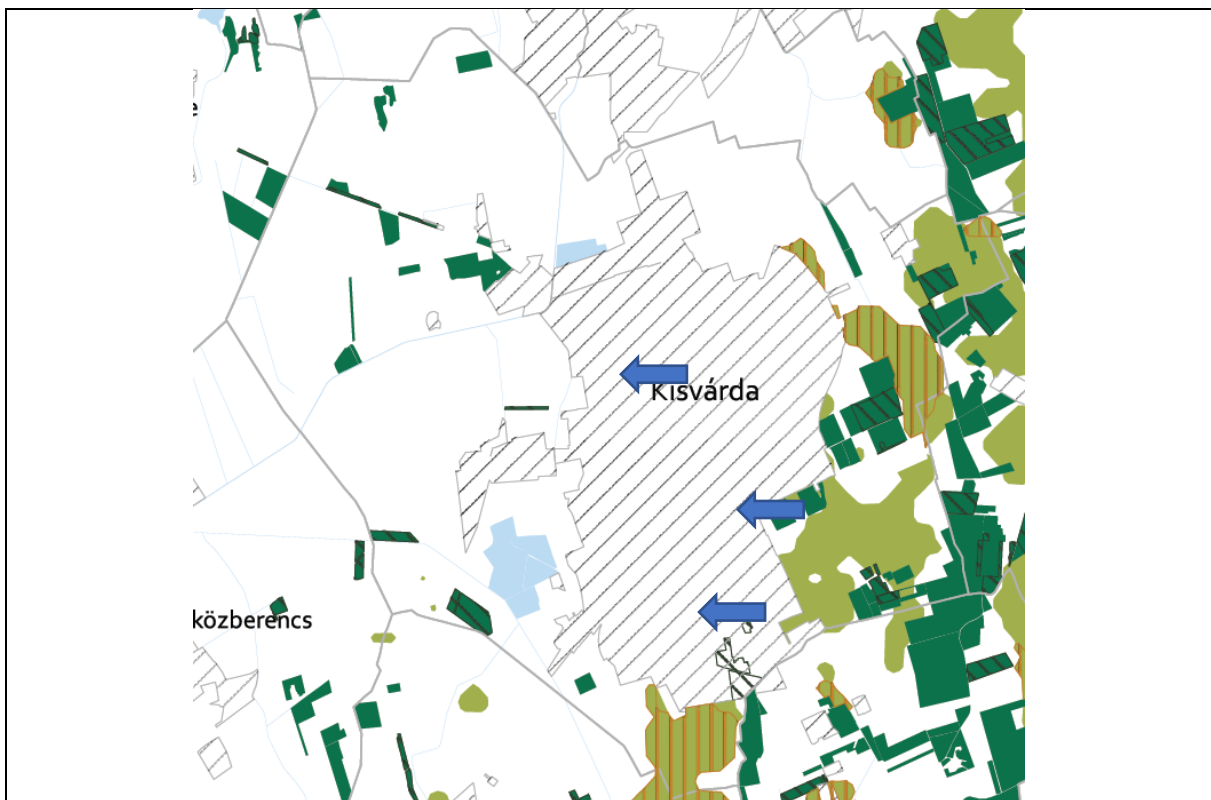


1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

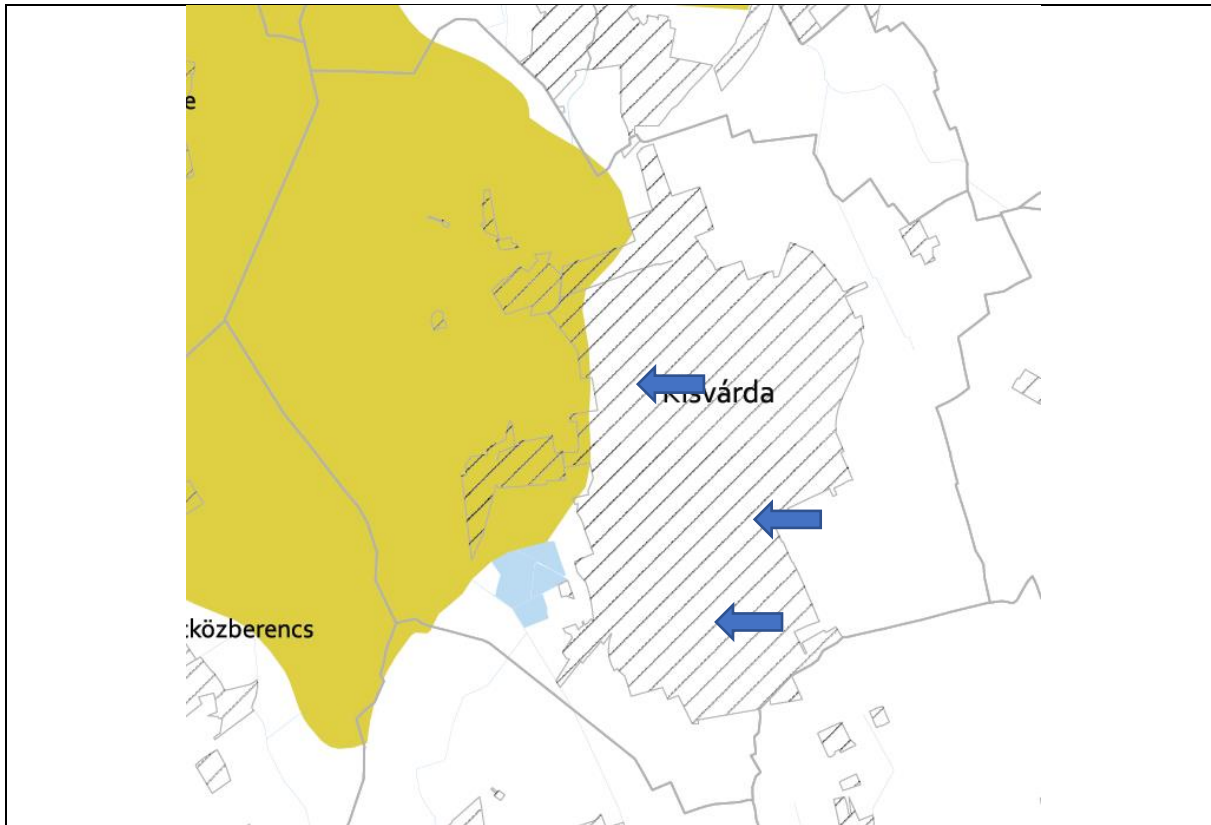




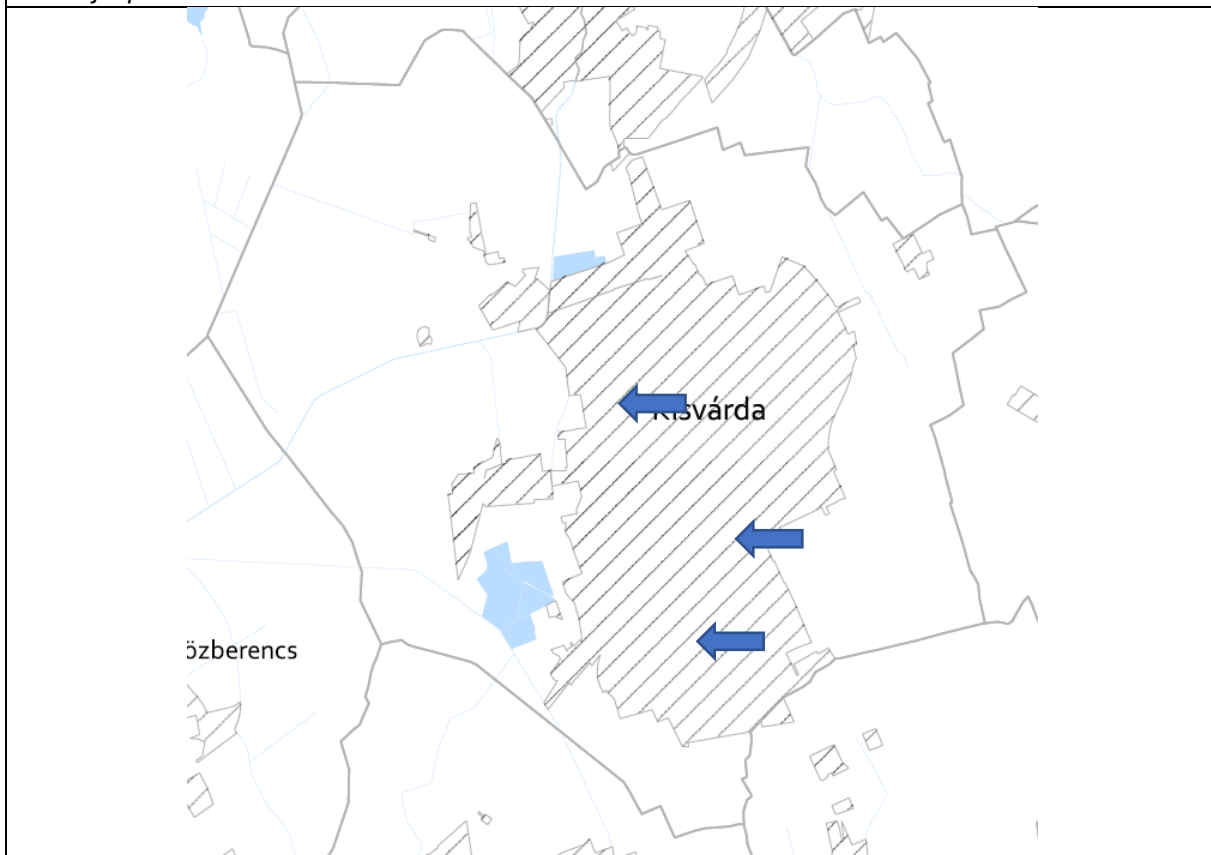
10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete  
11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



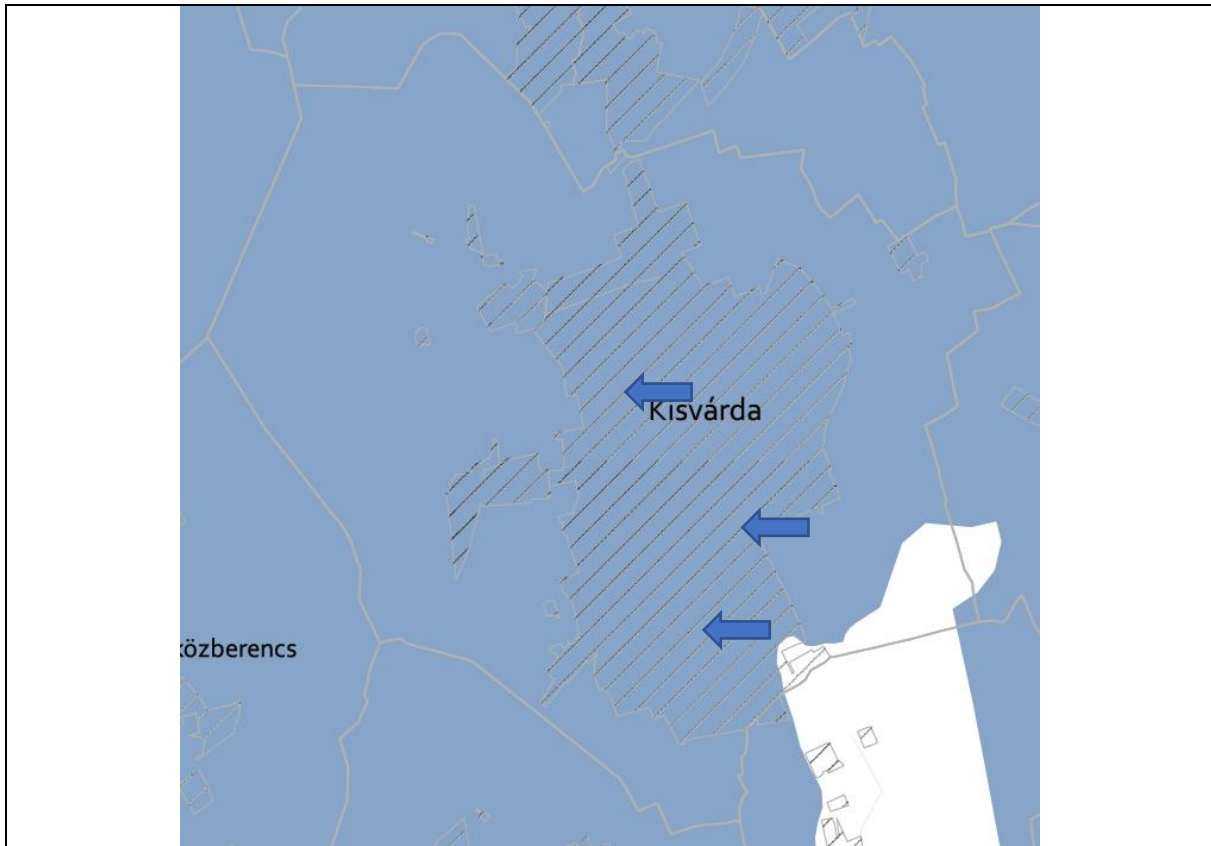
12. Erdők övezete  
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



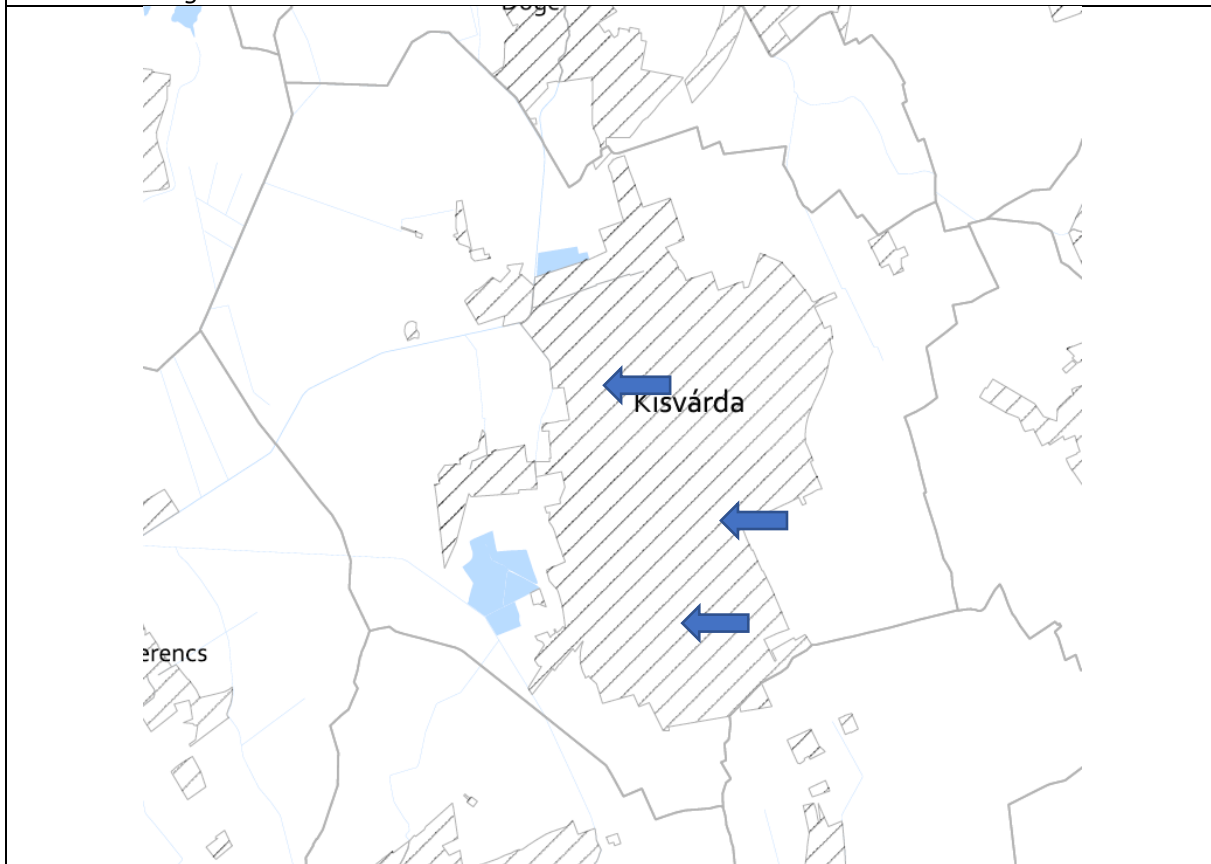
14. Tájképvédelmi terület övezete



15. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

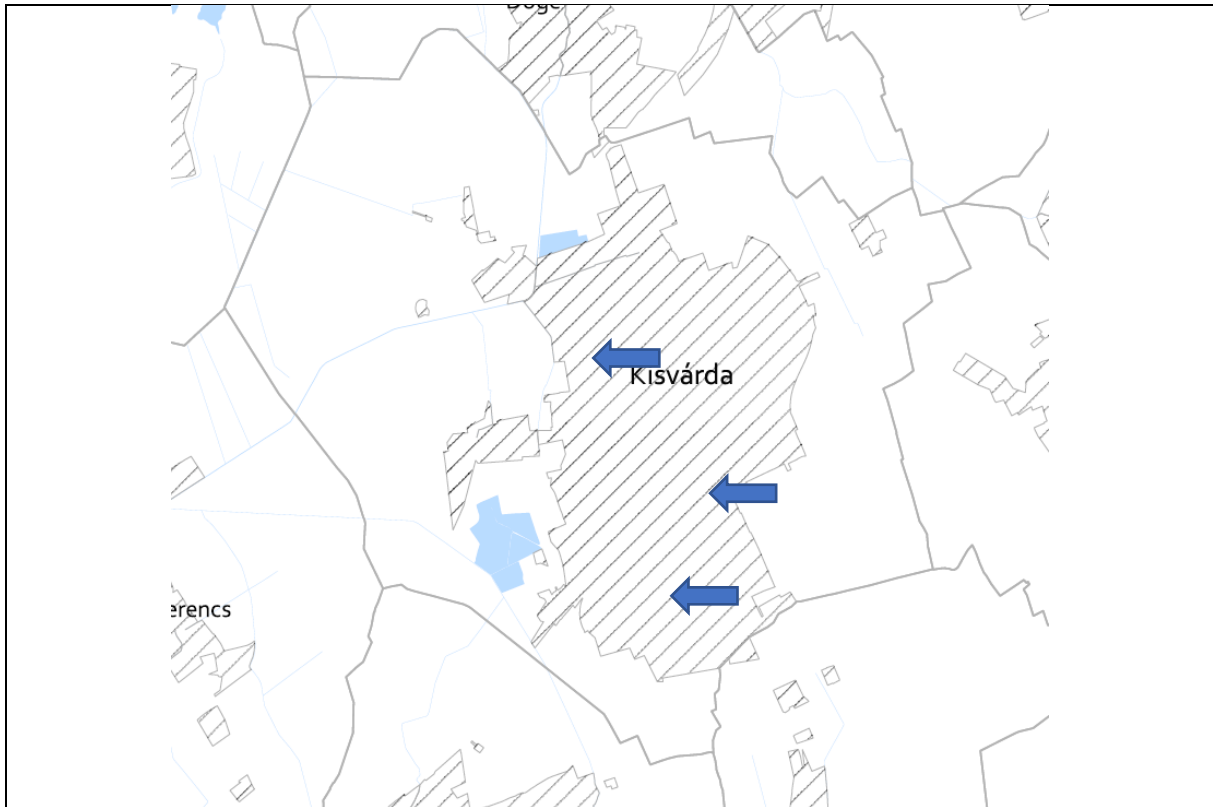


16. Vízminőség-védelmi terület övezete

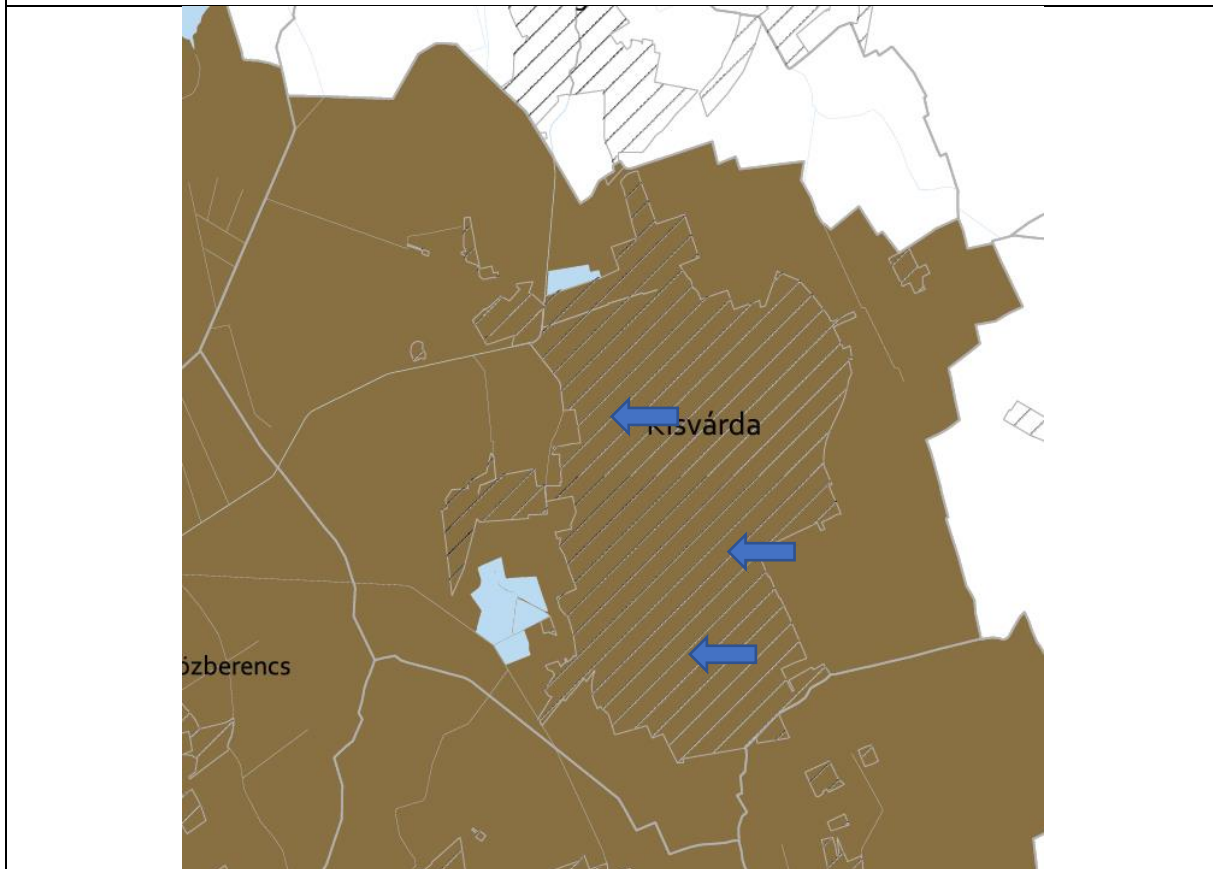


17. Nagyvízi meder övezete

18. VTT-tározók övezete

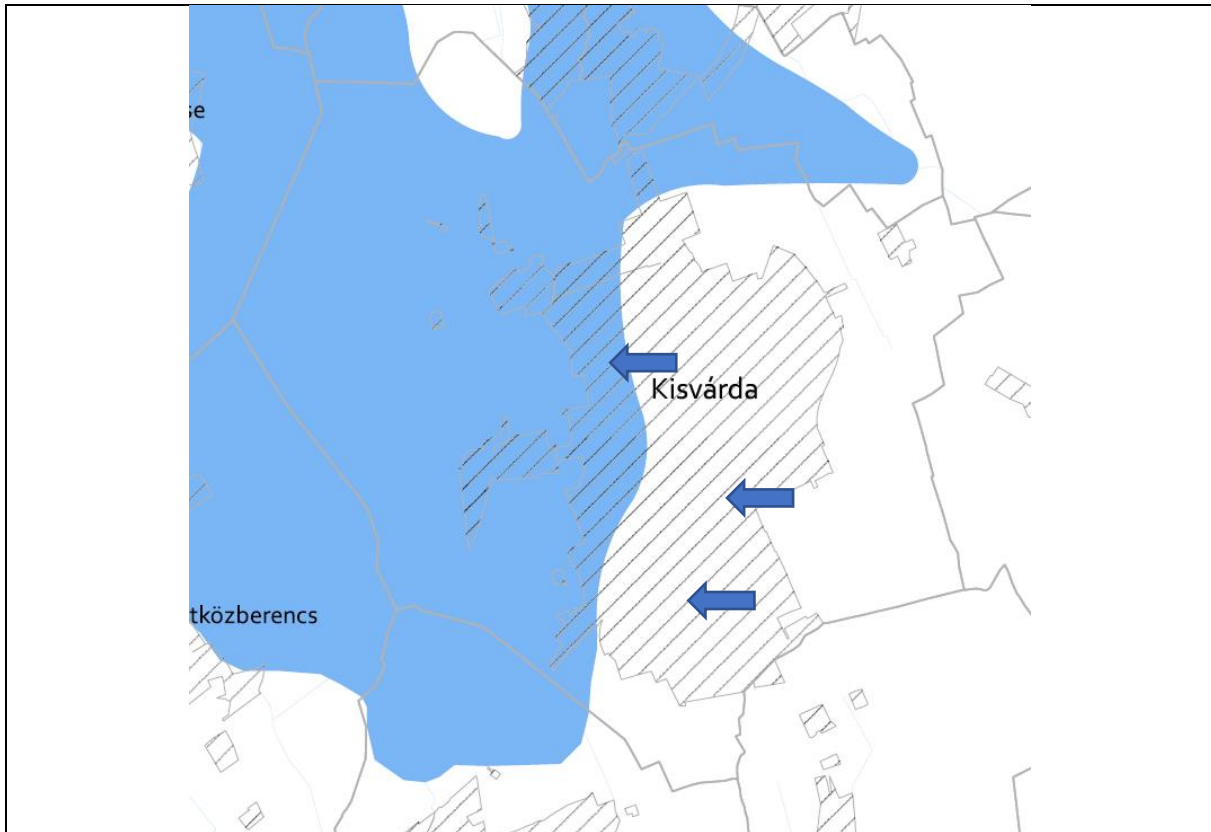


19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

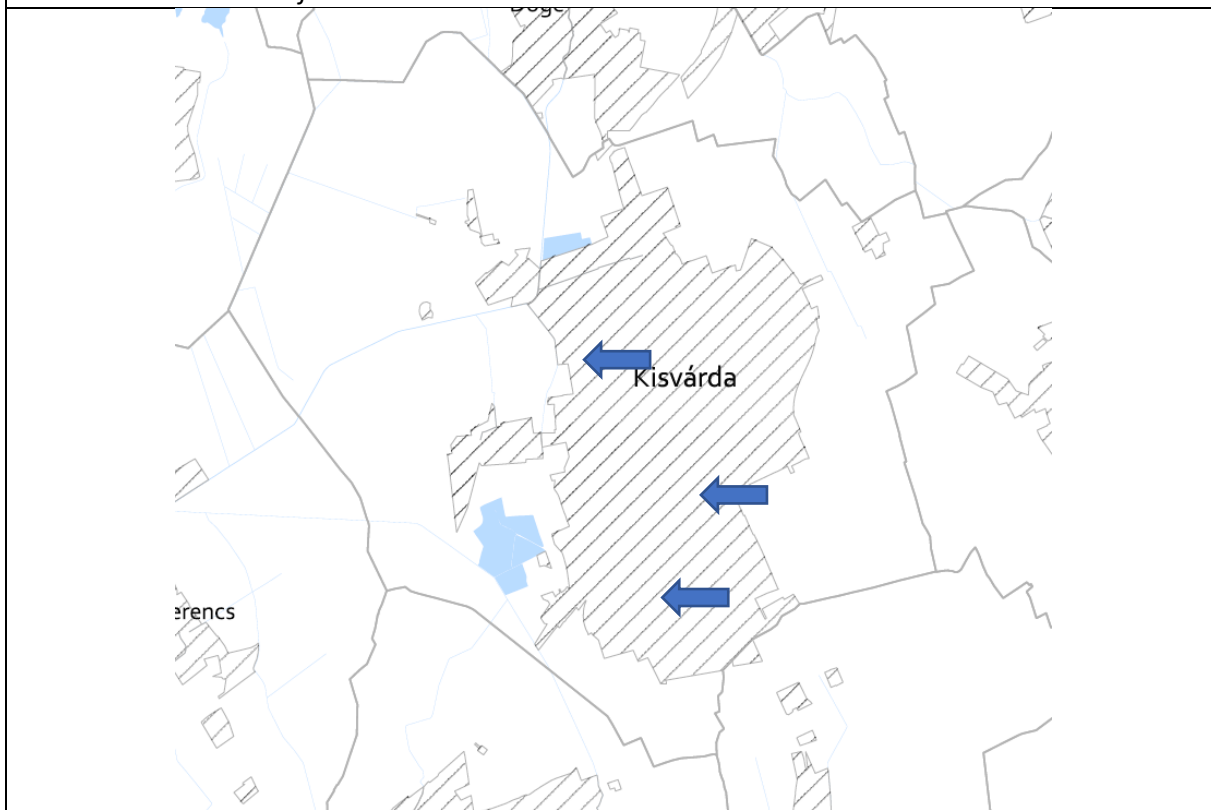


20. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

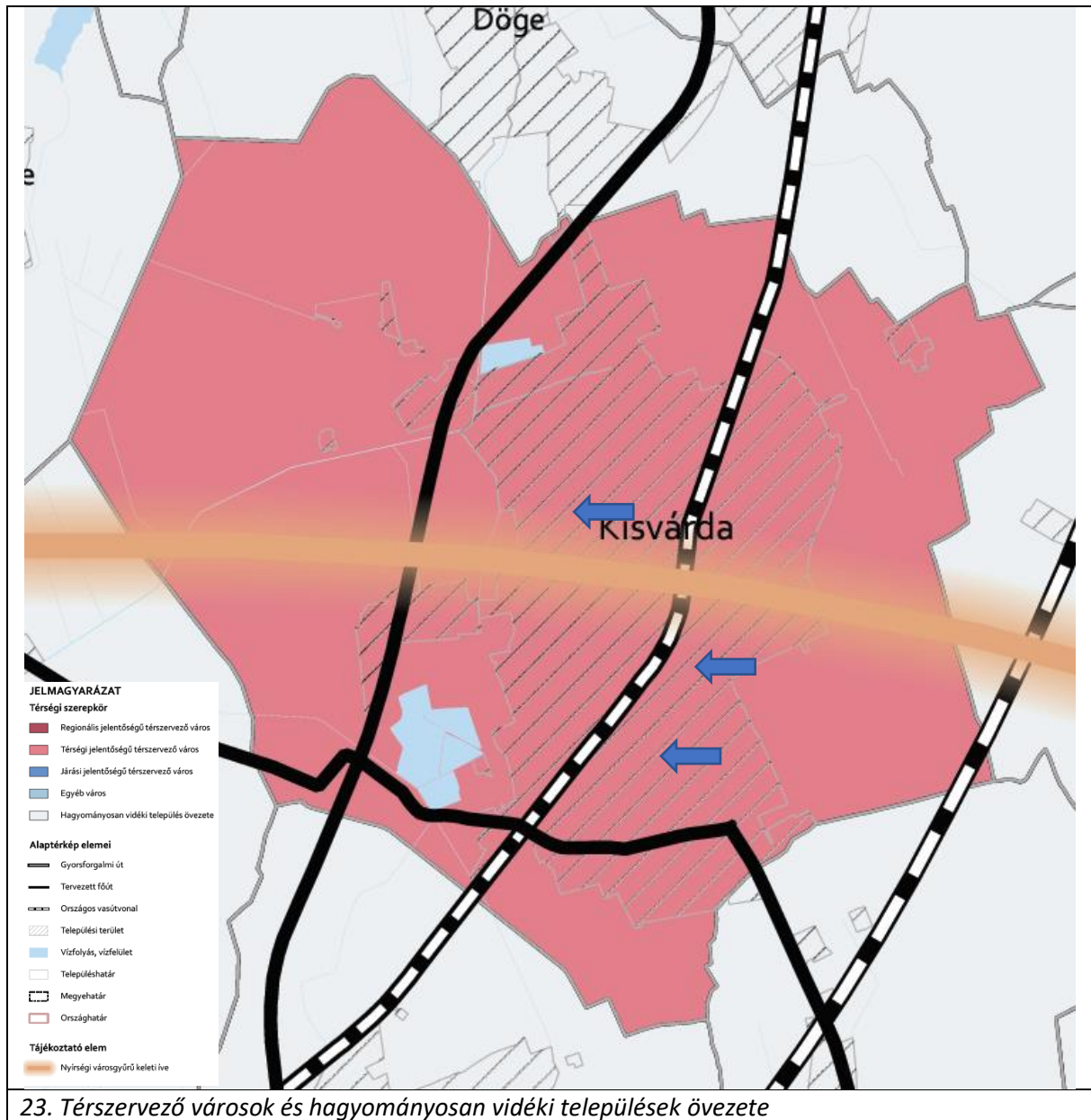




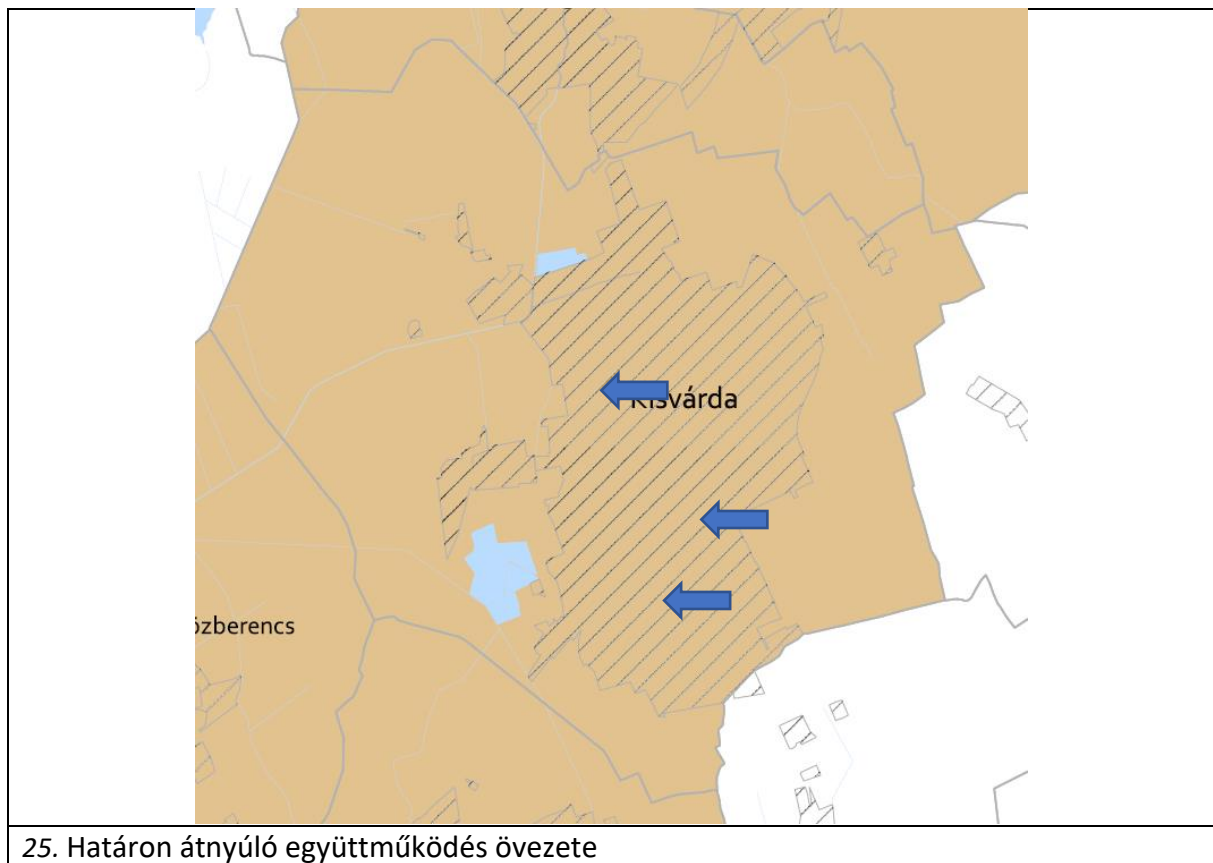
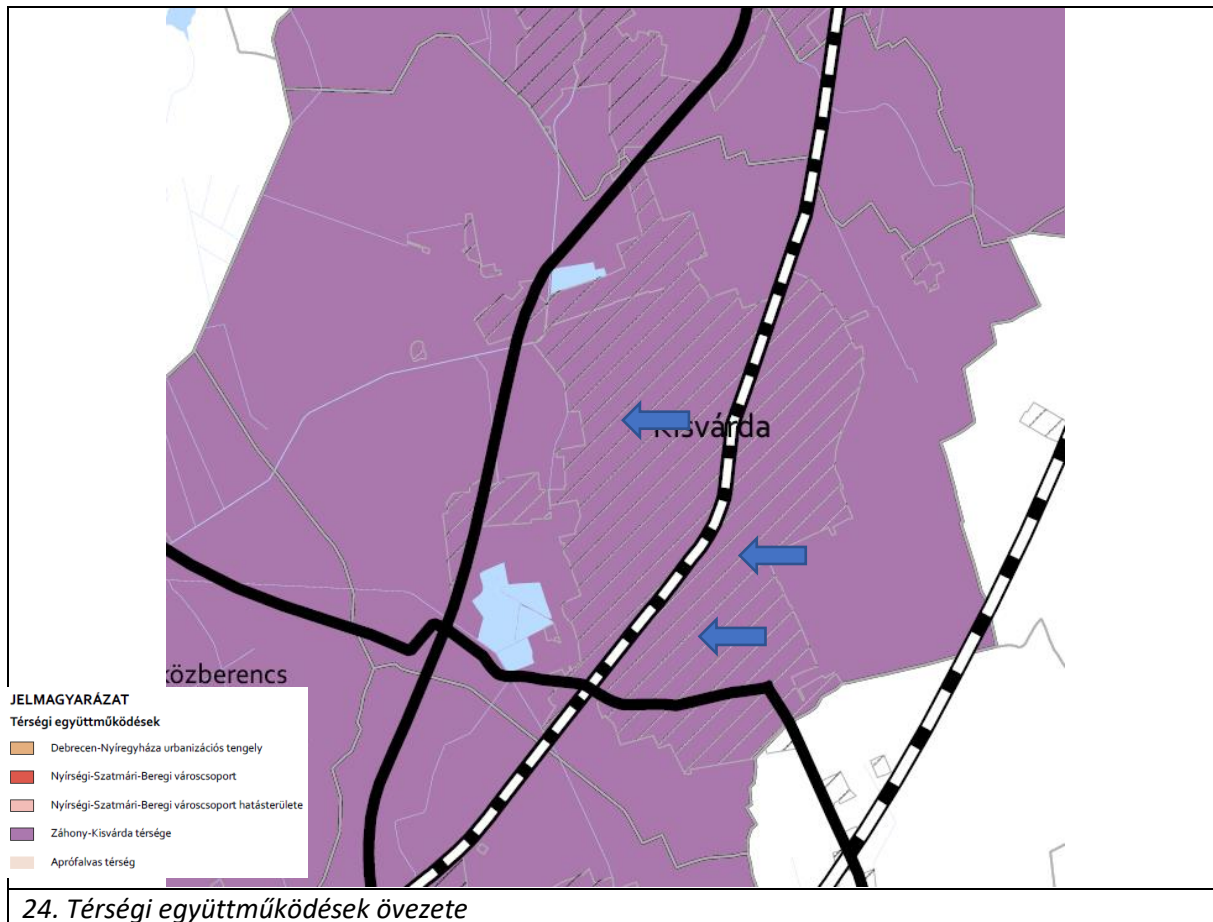
21. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

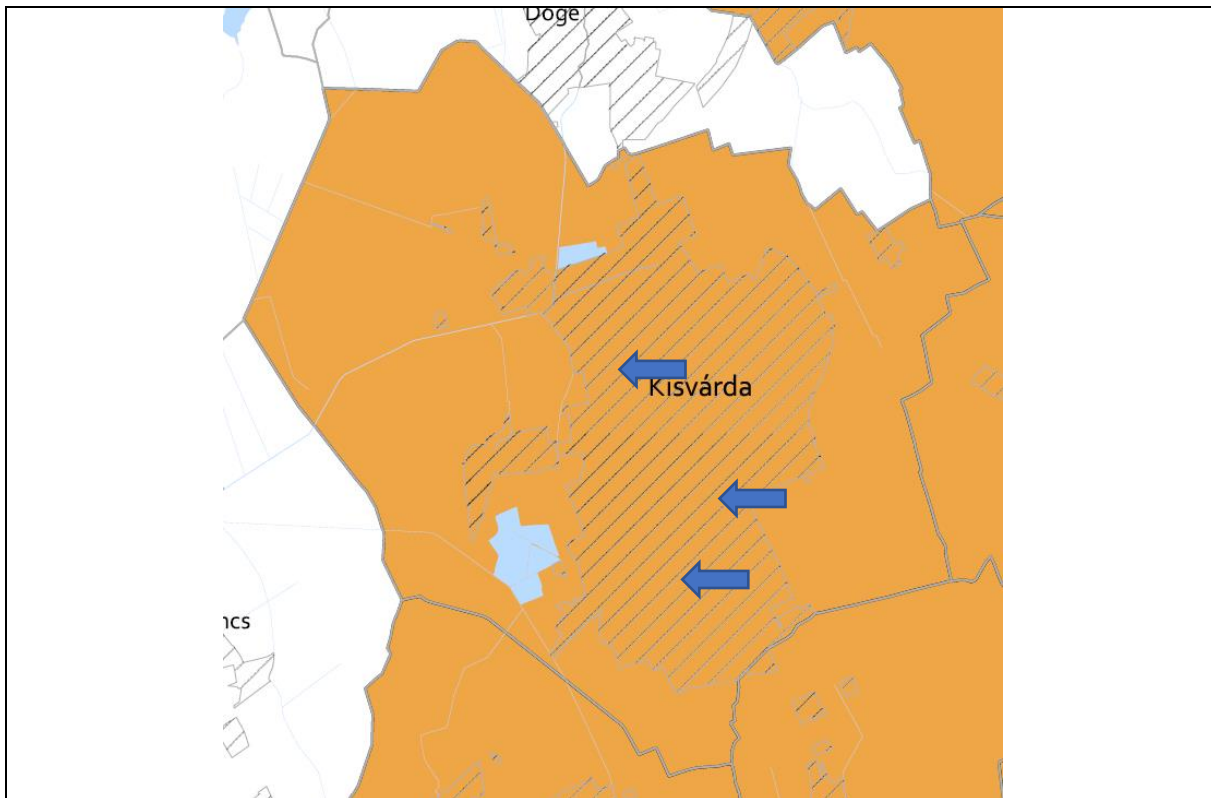


22. Tanyás területek övezete

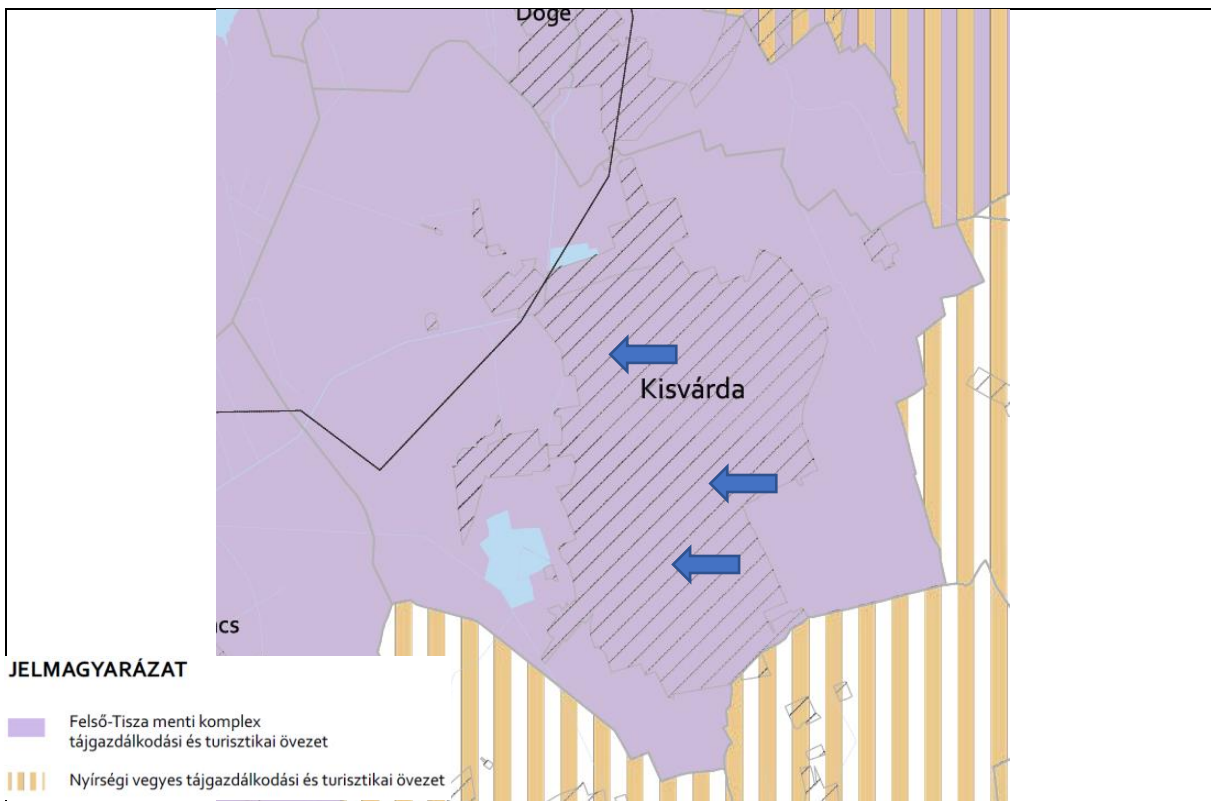


Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ





26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete



**JELMAGYARÁZAT**

■ Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

▨ Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet