



Kisvárdai Város Településrendezési tervének módosításához

Partnerségi
egyeztetési
dokumentáció



Módosítások I. -
2022



Tervező:

*URBAN Linea Tervező és
Szolgáltató Kft.
(C-15-1140)*

2022.

Külzetlap

Kisvárdai Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Partnerségi egyeztetési dokumentáció

„Módosítások I. – 2022”

Településrendező tervező:



Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési szakértő
TT-15-0378

Ügyvezető:



Labbancz András

Kisvárdai Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Partnerségi egyeztetési dokumentáció

„Módosítások I. – 2022”

Tartalomjegyzék

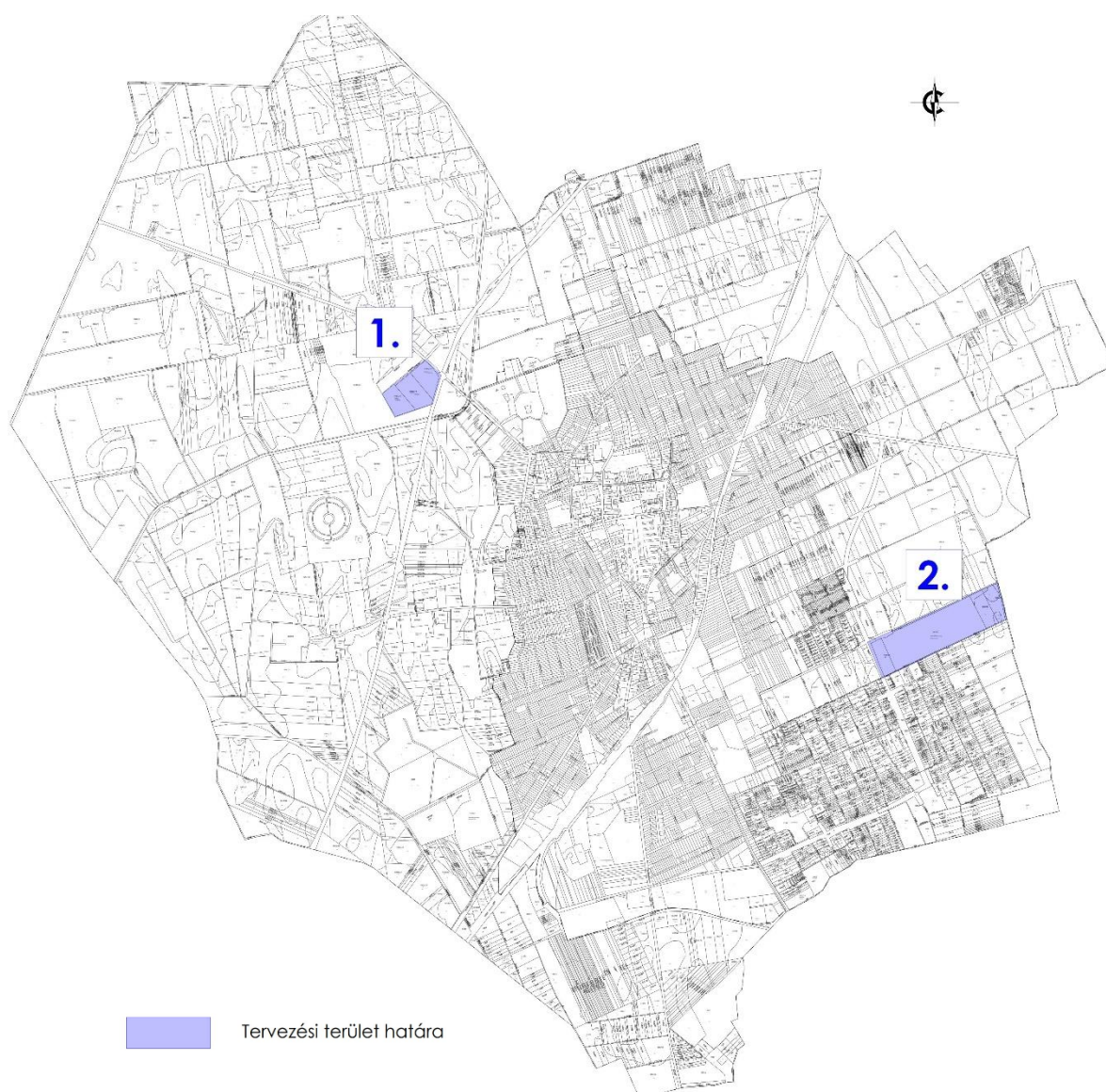
1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása	5
2. Beavatkozási pontok ismertetése	11

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 2/2014. (I.13.) számú határozat, Tuzsér Nagyközség módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 1/2014. (I.13.) számú rendelet, Tuzsér Nagyközség módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

A település belterületétől északnyugatra a 4. sz. főút Városmajor úti körforgalmi csomópontjánál a 4. sz. főút – a 240/22 hrsz-ú ingatlan határ – 0240/69 hrsz-ú út – a 381. sz. összekötő út által határolt területen belül a 0240/70 hrsz.



A 4. sz. főút jelentős közlekedési csomópont a város és a térség tekintetében. A jelentős forgalom igen jelentős helyzeti energiát is képvisel ezért ennek környezetében számos kereskedelmi, szolgáltató és bevásárló központ helyezkedik el. Ilyen a csomópont északi részén az ALDI, a déli részén a TESCO áruház egy-egy egységének területe. A csomópont nyugati oldalán újabb bevásárló központ épül (0240/70), aminek további bővítése is tervezés alatt van.

A jelentős alapterületi igény kiszolgálására (a 0240/70 hrsz-on elhelyezkedő épületállomány és annak tervezett bővítése meghaladja a 40%-os beépítési küszöbértéket), valamint az egységesebb kereskedelmi, szolgáltató jelleg erősítésére a korábban alkalmazott egyedi,

különleges besorolást felváltaná a csomópont másik két oldalán - hasonló pozícióban lévő – elhelyezkedő kereskedelmi szolgáltató építési övezete. Az egységes építési övezet, egységesebb építési előírás környezet kialakítását teszi lehetővé.

A gazdasági funkciójú területek - ipari gazdasági- és a kereskedelmi szolgáltató területek – a város szerkezetében, a beavatkozás helyének jelölésével

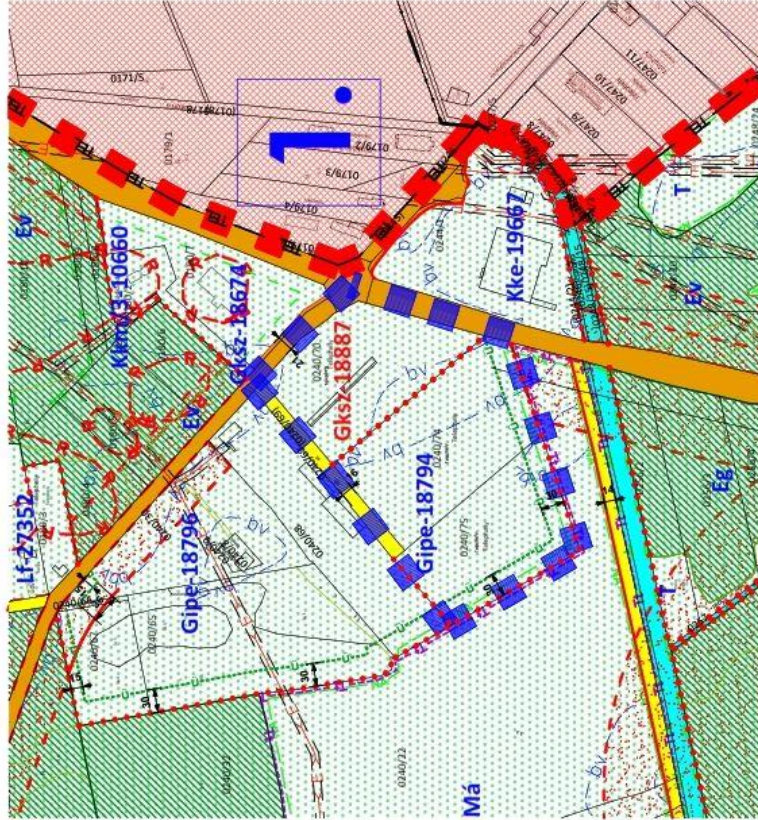


Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

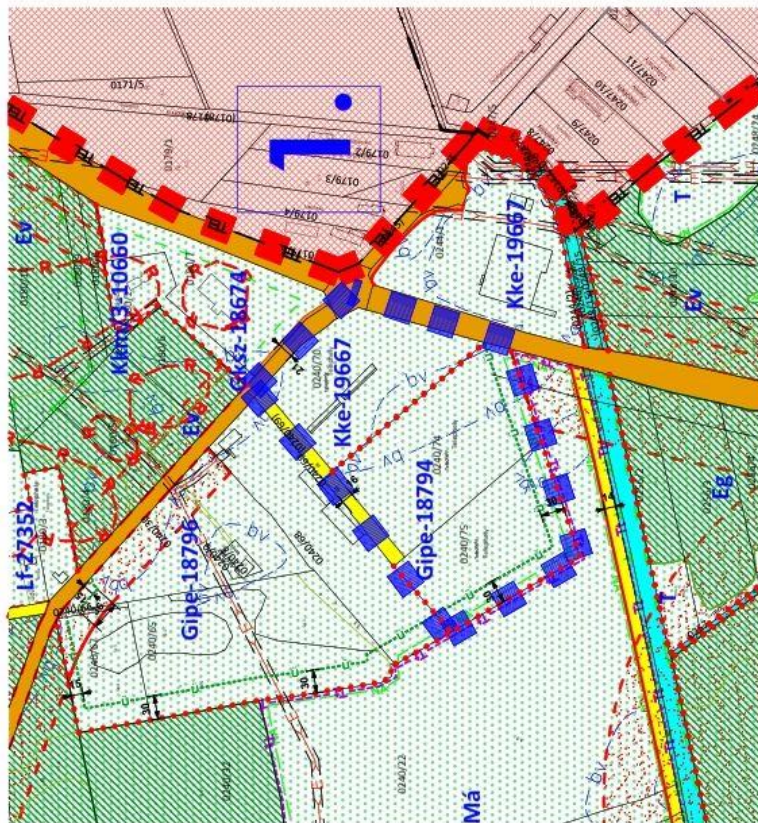
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Kke	Különleges területen belül kereskedelmi terület
1	Szabadon álló, telepszerű előkertés
9	Minimálisan kialakítandó telekméret 10.000m ²
6	40 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
6	40% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
7	12,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
1	Szabadon álló, telepszerű előkertés
8	Minimálisan kialakítandó telekméret 5.000m ²
8	60 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
8	20% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
7	12,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság



Módosított terv részlete!



Hatályos terv részlete!

2. Beavatkozási pont

A település belterületétől keletre, külterületen a 071/3 hrsz-ú út – a Kisvárdai-Pap közös közigazgatási határvonal – a 067 hrsz-ú árok – a 7806/3 hrsz-ú – a 068/20 hrsz-ú út (Keleti elkerülő út szakasza) által közrezárt terület, a hulladéklerakó telep területe (068/17 hrsz).



(Forrás: Lechner Tudásközpont)

A területen tervezett, a Kisvárdai Hulladékkezelő Centrumban, az Észak-Alföldi Környezetgazdálkodási Nonprofit Kft. telephely fejlesztést hajt végre. A KEHOP-3.2.1-15-2016-00004 „Komplex hulladékgazdálkodási rendszer fejlesztése Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, különös tekintettel az elkülönített hulladékgyűjtési, szállítási és előkezelő rendszerre” projekt keretében hulladékválogató mű kerül megvalósításra.

A módosítás során az építési övezetre vonatkozó építménymagasság értéke kerül megváltoztatásra, 7,5 méterről 15,0 méterre.

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Kh/1	Különleges területen belül hulladékkezelő terület
1	Szabadon álló, általános előkertés
9	Minimálisan kialakítandó telekméret 10.000m ²
2	10 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
6	40% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
4	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Kh/1	Különleges területen belül hulladékkezelő terület
1	Szabadon álló, általános előkertés
9	Minimálisan kialakítandó telekméret 10.000m ²
2	10 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
6	40% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
8	16 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

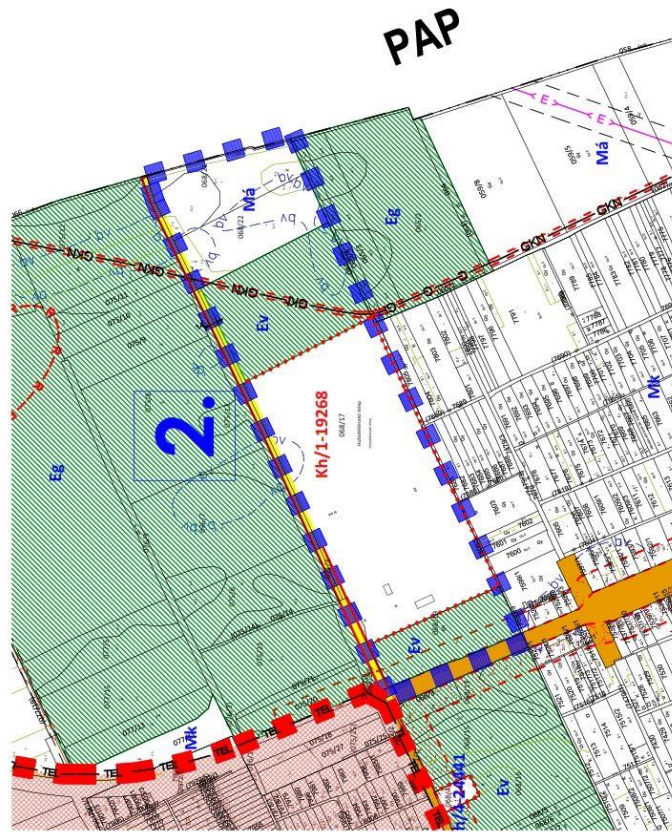
Helyszínrajz a telep érintett területéről



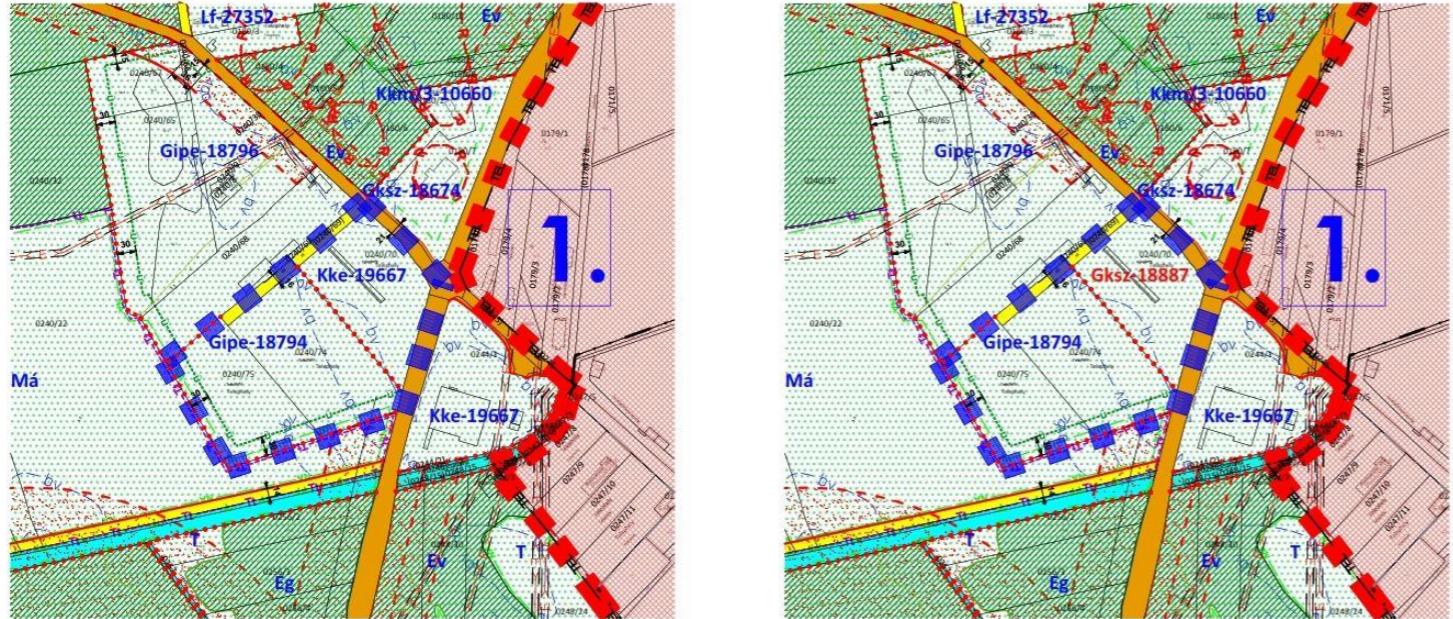
Látványtervek

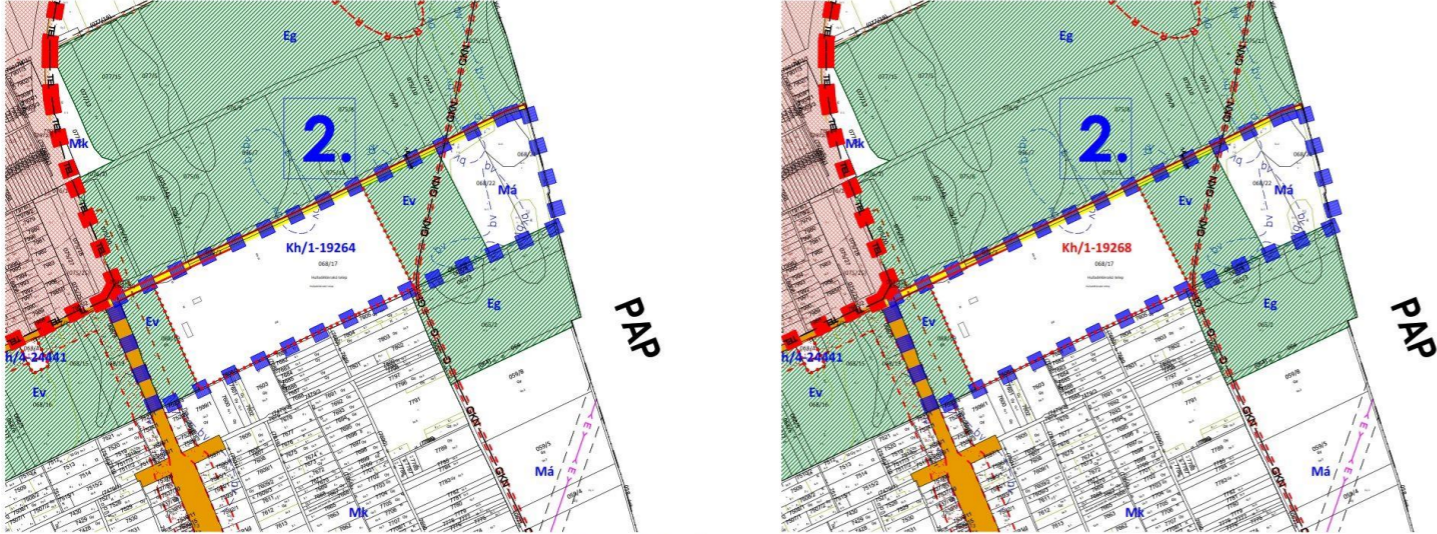


(Forrás: ÉAK)



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.	A település belterületétől keletre, külterületen a 071/3 hrsz-ú út – a Kisvárdai-Pap közös közigazgatási határvonal – a 067 hrsz-ú árok – a 7806/3 hrsz-ú – a 068/20 hrsz-ú út (Keleti elkerülő út szakasza) által közrezárt terület, a hulladéklerakó telep területe (068/17 hrsz).	Különleges kereskedelmi terület átöröklése területbe, fejlesztés és területhasználat biztosítására.	- telephely	- Különleges területen belül kereskedelmi terület (Kke)	n.a	n.a	- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	n.a	n.a.	-	
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</p> <p>Nem változik, hatása nincs</p>				
							<p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</p> <p>Nem változik, hatása nincs</p>				
							<p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>				
							<p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</p> <p>A kereskedelmi telephelyek fejlesztésével új munkahelyek jöhetnek létre.</p>				
							<p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</p> <p>A bővülő kereskedelmi kínálat a térség és a város árucikkéhez történő közvetlenebb és szélesebb körű hozzáférést biztosítja.</p>				
							<p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</p> <p>Nem változik, hatása nincs</p>				
							<p>Lakó- és munkakörülmények:</p> <p>Nem változik, hatása nincs</p>				
							<p>Építészeti és régészeti örökség védelme:</p> <p>Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.</p>				
							<p>Környezet-, természet- és tájképvédelem:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>				
							<p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</p> <p>Nem változik, hatása nincs</p>				
							<p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</p> <p>A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.</p>				
							<p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</p> <p>Nem változik, hatása nincs</p>				
							<p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</p> <p>Nem változik, hatása nincs</p>				
							<p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</p> <p>Nem változik, hatása nincs</p>				
<p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása:</p> <p>Meglévő erőforrások felhasználásával történő fejlesztés</p>											
<p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>											

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
2.	A település belterületétől keletre, külterületen a 071/3 hrsz-ú út – a Kisvárdai-Pap közös közigazgatási határvonal – a 067 hrsz-ú árok – a 7806/3 hrsz-ú – a 068/20 hrsz-ú út (Keleti elkerülő út szakasza) által közrezárt terület, a hulladéklerakó telep területe (068/17 hrsz).	Az építési övezeti előírás felülvizsgálata, az építési övezetre előírt magassági érték módosítása, tervezett fejlesztés támogatásához.	- hulladéklerakó telep	- különleges területen belül hulladék kezelő terület (Kh/1)	n.a.	n.a.	- különleges területen belül hulladék kezelő terület (Kh/1)	n.a.	n.a.	- szabályozási előírást érintő módosítás	
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs</p>				

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

Kisvárdai Város Önkormányzata Polgármesterének
...../2022 (.....) 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 URBAN Linea Kft. által T-02/2022. 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/2022. (.....) ökt. határozat melléklete

1.

A leírás 4.7. pontjának helyébe a következő lép:

4.7 A Biológiai aktivitás érték változása

	A	B	C
1.	A/2022. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke	+13,74
2.	A/2022. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	0
3.		a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	0
4.		létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke	+13,74

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.	Környezetalkítási 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

A módosítás során, új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

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~~ T-02/2022 munkaszámú, T-2 jelű települési területen kívüli szabályozási terv,
 - b) 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/2022 (.....) 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 a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„1.§ (2) a) T-02/2022 munkaszámú, T-2 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, 2022. hó napján óra perckor.

.....
Barabás Jánosné dr.
jegyző