



Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához

Egyszerűsített
eljárás –
Jóváhagyott
dokumentáció



„Módosítások II. -
2021”

Tervező:

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

2021.

Külzetlap

Kisvárdai Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Egyszerűsített eljárás – Jóváhagyott 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 – Jóváhagyott dokumentáció

„Módosítások II. - 2021”

Tartalomjegyzék

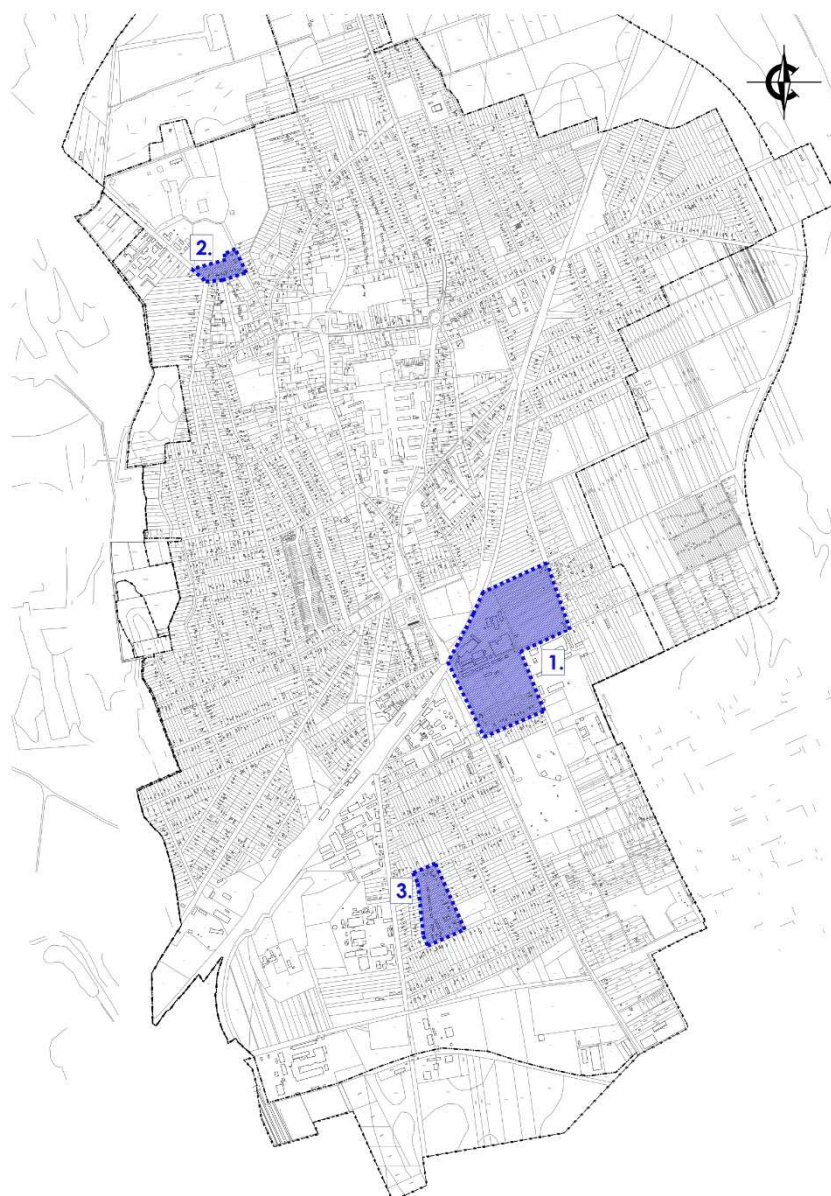
1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	7
2. Beavatkozási pontok ismertetése	15
3. Településszerkezeti módosítások	18
3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozat tervezete	18
4. Alátámasztó munkarészek	22
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
5. Szabályozási módosítások	27
5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	27
5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete	28
6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	34
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 – JÓVÁHAGYOTT 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:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gipe	Egyéb ipari gazdasági terület
1	A beépítési mód szabadon álló, telepszerű, előkertes
8	A minimálisan kialakítható telekméret: 5000 m ²
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 ²
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:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gipe	Egyéb ipari gazdasági terület
1	A beépítési mód szabadon álló, telepszerű, előkertes
8	A minimálisan kialakítható telekméret: 5000 m ²
7	50 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
9	25% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
6	10,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

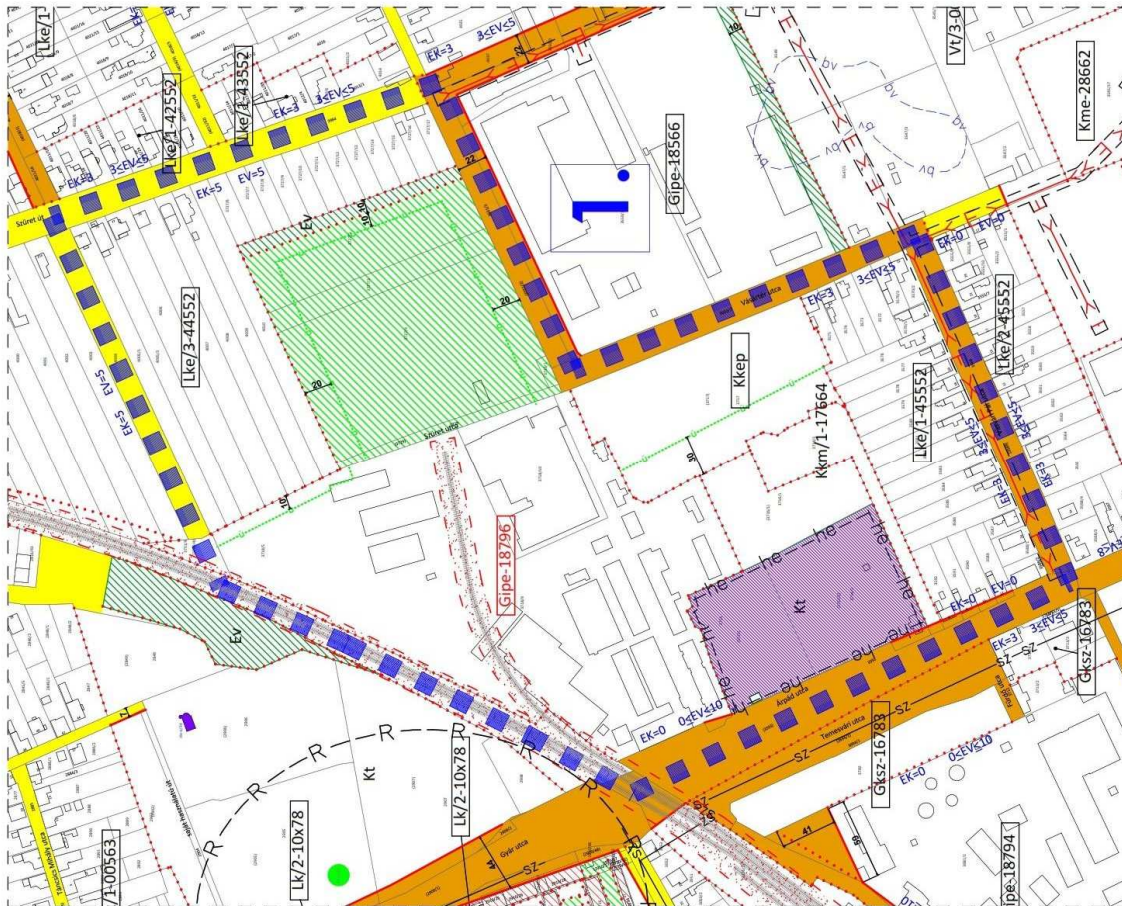
A tervezett módosítás során a 3727/2-5 és 3729 hrsz-ok kertvárosias ingatlanjai beolvadnak a szomszédos gazdasági egyéb építési övezetébe. Az ingatlanokat az üzem birtokló Várda Vulkán Kft. vásárolta meg.

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.

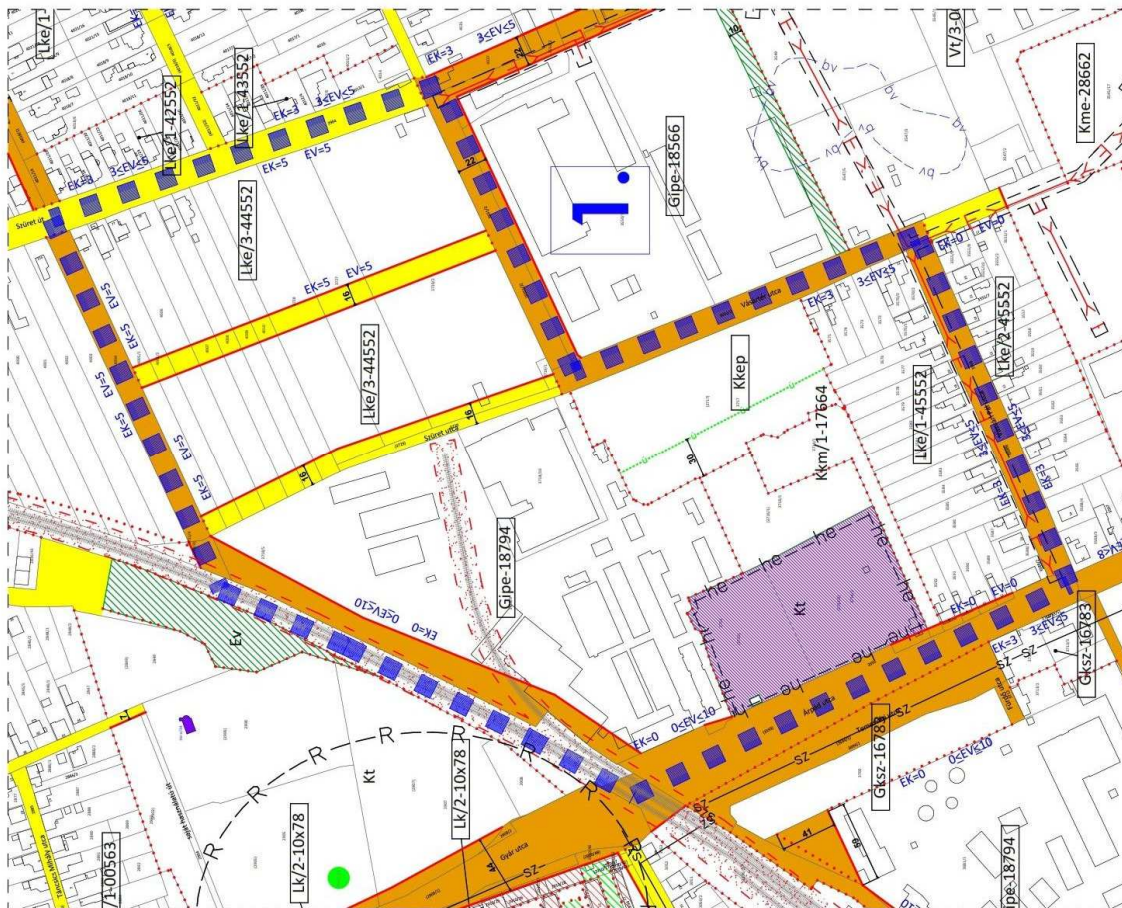
Az üzem telephelyének bővítésére szánt új területeken épület elhelyezés nem tervezett, mivel az kizárólag a megnövelt telekterületű üzem zöldfelületi kötelezettségét kívánja biztosítani. Ezzel párhuzamosan a meglévő üzembrész területén az épületállomány – a szükséges távolságok megtartásával – sűrűbb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



Módosított terv részletei



Hatályos terv részletei

2. Beavatkozási pont

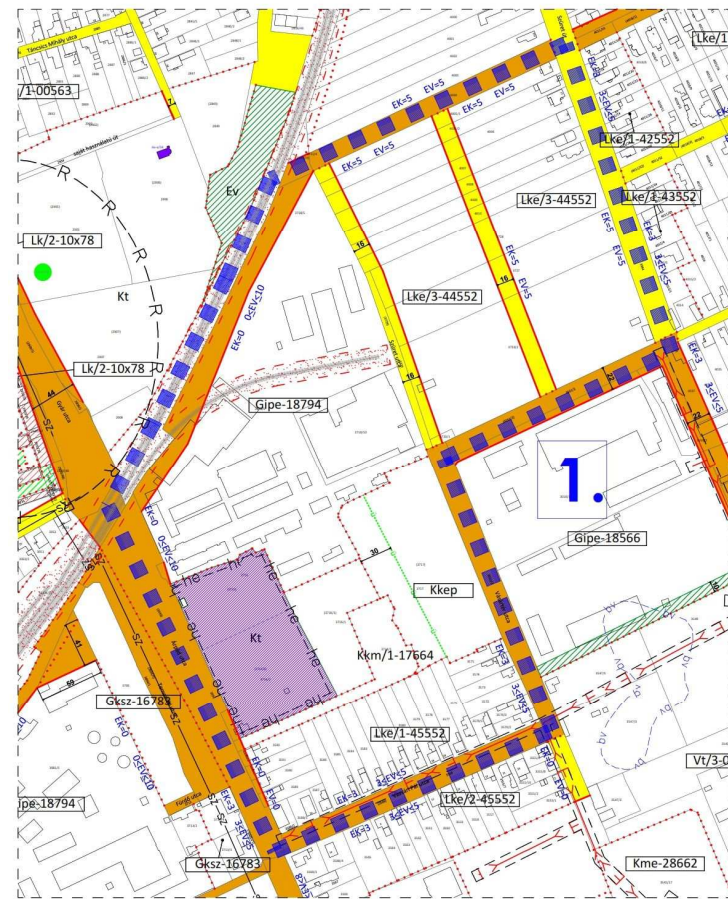
A második beavatkozási pontban foglalt módosítás önálló döntésben jóváhagyásra került.

3. Beavatkozási pont

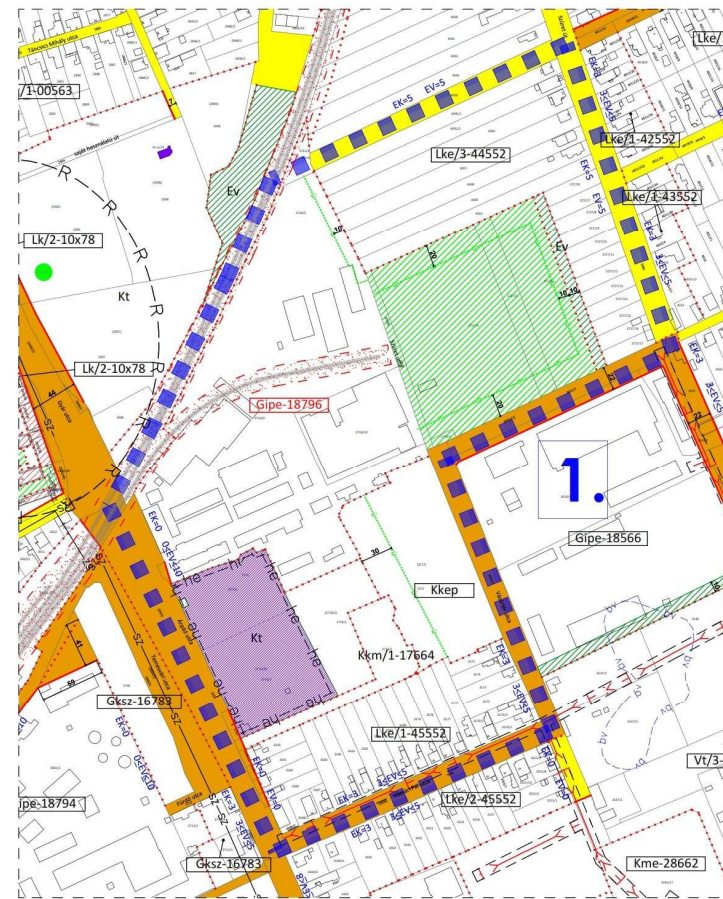
A második beavatkozási pontban foglalt módosítás önálló döntésben jóváhagyásra került.

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 kiszolgálása.	- beépítésre szánt terület	- Kertvárosias lakóterület (Lke)	3,05	n.a.	- Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe) - Védelmi erdő terület (Ev)	2,88 0,17	n.a.	- telken belüli kötelező zöldfelület eszközének használata a lakóterülettől való távolság fenntartásához	
							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: Az üzem bővítésével létrejövő új munkahelyek javíthatják a helybeni munkahely kínálatot.				
							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 nem érintett területet.				
							Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi is meglévő hatásokat (az építés helyének korlátozásával) 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				



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

**Kisvárdai Város Önkormányzata Képviselő-testületének
109/2022 (VI. 9.) önkormányzati határozata**

Kisvárdai város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról
(Temesvári utca- Árpád utca – Szüret utca – Vasvári Pál utca által közrezárt tömb)

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-64A/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 109/2022. (VI. 9.) ökt. határozat melléklete

1.

A leírás 4.7. pontjának helyébe a következő lép:

4.7 A Biológiai aktivitás érték változása

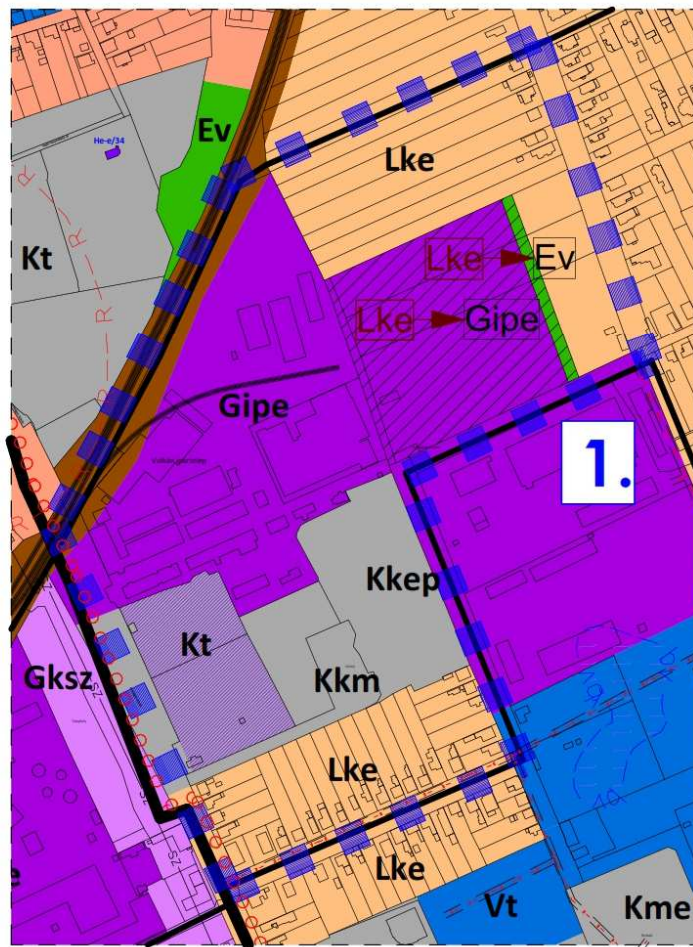
	A	B	C
1.	A 27/2021. (II.4.) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke	+13,74
2.	A 109/2022. (VI. 9.) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott 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

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  KISVÁROSIAI LAKÓTERÜLET  KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLET  FALUSIAI LAKÓTERÜLET  TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET  KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓGAZDASÁGI TERÜLET  EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET  KERESKEDELMI CÉLÚ KÜLÖNLEGES TERÜLET  VÁSÁR TERÜLETE  EGÉSZSÉGÜGYI KÜLÖNLEGES TERÜLET  IDEGENFORGALMI ÉS SZABADIDŐ CENTRUM  SPORTOLÁSI ÉS REKREÁCIÓS CÉLÚ KÜLÖNLEGES TER.  NAGYKITERJEDÉSŰ KÖZMŰ TERÜLETEK  TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS TERÜLETEK  KÖZLEKEDÉSI ÉPÜLETEK TERÜLETE  HULLADÉKKEZELŐ TERÜLET  KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ  Bányászattal érintett különleges terület  ÁLLATMENHELY  TURISZTIKAI TERÜLET  KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET  VASÚT  ZÖLDTERÜLET  ERDŐTERÜLET  KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET  ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET  VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZMEDER  VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZBESZERZÉSI TER.  TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET				
MŰVI ÉRTÉK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM  NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA  TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA  EX-LEGE TERÜLET HATÁRA  ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TER. HAT.  RÉRÉSZETI TERÜLET HATÁRA KÖRNYEZETVÉDELLEM  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 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  VÍZŰ  SZENNYVÍZÁTEMELŐ  SZENNYVÍZTISZTÍTÓ  KOMMUNÁLI SZILÁRD HULLADÉKLERAKÓ ÉS -KEZELŐHELY  VILLAMOS ÁLLOMÁS OTRT ELHATÁROZÁSOKBÓL SZÁRMAZÓ HATÁRVONALAK  KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐ-TÉRSÉGI ÖVEZET  ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TÉRSÉGI ÖVEZET  Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek				
KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 109/2022. (VI. 9.) 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	MEGRENDELŐ: KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4600 Kisvárdai, Szent László utca 7-11. TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	MUNKASZÁM: T 64/2020 DÁTUM: 2022. március TERVFAJTA: szerkezeti terv MÉRETARÁNY: RAIJZSÁM: T-1/A		
..... polgármester jegyző	SZERKESZTŐ: Barkaszi Richard	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina	TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 Labbancz András településtervező TT-15-0378 Végh József	ÜGYVEZŐK IG.: Végh József

109/2022. (VI. 9.) ökt. határozat melléklete

KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS Településszerkezeti terv - Részlet

1. Beavatkozási pont
M=1:5000



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 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

1. Beavatkozási pont esetén




2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez, mert azon belül helyezkedik el.
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel, a beépítésre szánt területeinek összenövését, mivel a meglévő települési terület kontúrból a módosítás nem lép ki.

Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

<p><i>c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.</i></p>	<p>A település közigazgatási területén belül a tervezett rendeltetésnek megfelelő, már beépítésre szánt, beépítetlen terület található, ahogy az a 23. oldalon lévő térkép is bemutatja.</p>
<p><i>(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.</i></p>	<p>A módosítás a meglévő Vulkán ipartelep bővítését célozza, a már meglévő épületállomány és tevékenység bővítése miatt. A fejlesztés a meglévő tevékenység kibővítése, az ahhoz kapcsolódó technológiák kiegészítése, további kapacitások létrehozása, a már meglévő infrastrukturális elemek felhasználásával. Új kapacitások kiépítése a város területén máshol, illetve az egyes telephelyek közötti tengelyen történő átszállítás aránytalanul nagy költségeket terhelne a Beruházóra, mind a kialakítás (építés) során, mind pedig a működtetés (fenntartás) során. A telephelyek közötti transzferek jelentős közlekedési kényszerek kialakulásához is vezethetnek a város belterületén. Ezért ezek kialakulását kerülni szükséges mindenképpen.</p>
<p><i>(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.</i></p>	<p>A területnövekmény (cca. 15.408 nm) 5%-os küszöb érték mérete cca. 770nm. A terv a terület bővítés kelet oldalán 10,0 méter szélességben védelmi erdő területét rögzíti 1688 nm kiterjedéssel.</p>
<p><i>13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</i></p>	<p>A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.</p>
<p><i>(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</i></p>	<p>A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.</p>

Terület kimutatás a 12.§ (3) bekezdés igazolásához:

Beépítésre szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (m ²)	
		meglévő	változott
Kertvárosias lakóterület (Lke)		55464,16	33801,72
Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)		51573,59	8695,69

Beépítésre nem szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (m ²)	
		meglévő	változott
I. Rendű közlekedési terület		10746,60	0
II. Rendű közlekedési terület		8797,85	4135,79
Védelmi erdő területe		0	1688,0

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.

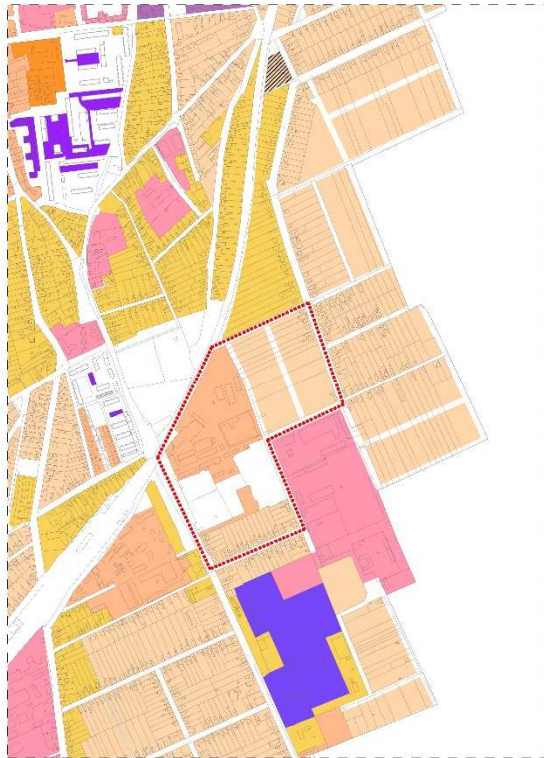
A beavatkozás során meglévő gazdasági terület bővítése történik, így a meglévő területek felhasználása alapelv részben nem sérül.



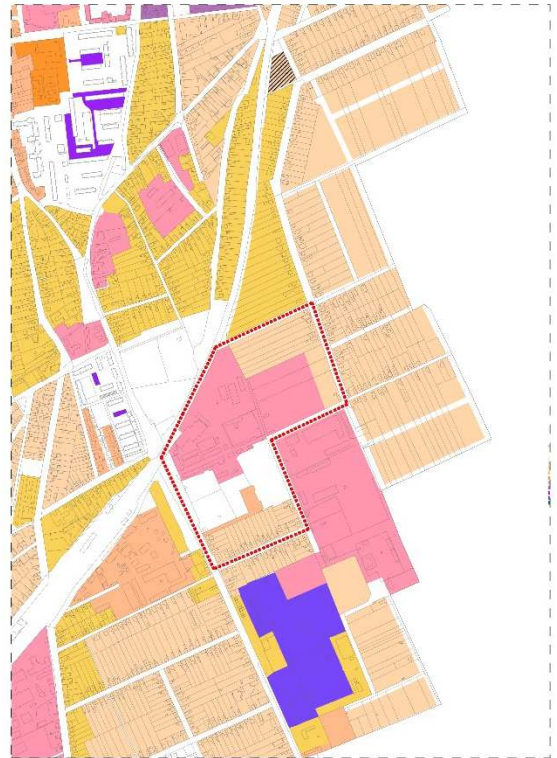
(Forrás: saját szerkesztés)

Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Építménymagasság a hatályos terv szerint



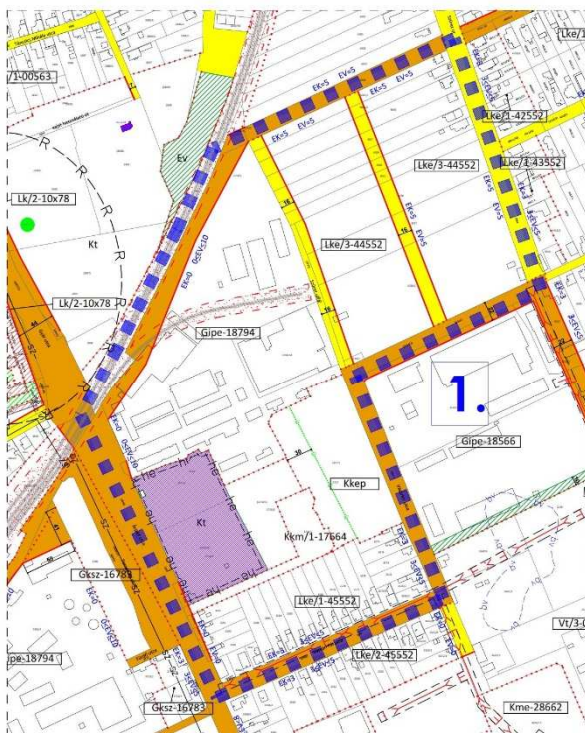
Építménymagasság a módosított terv szerint



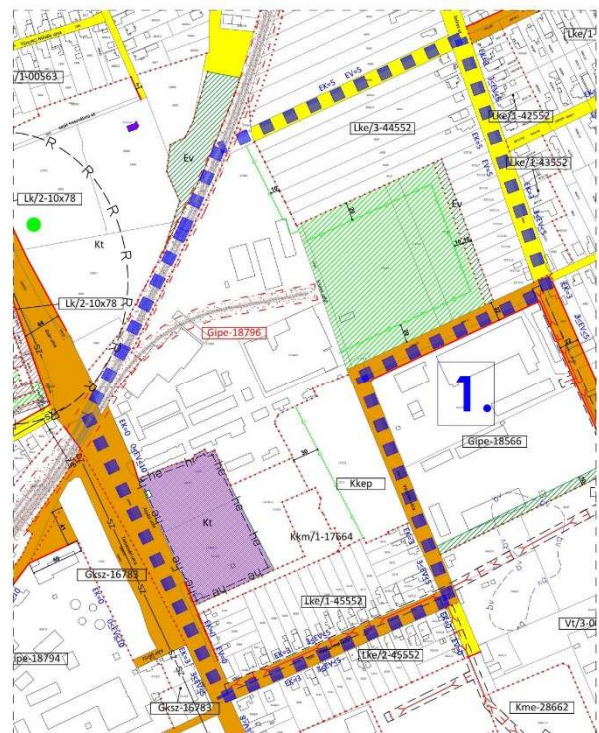
Jelmagyarázat:

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)



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 15/2022 (VI. 9.) 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 főigazgatóságnak 9. melléklet táblázatának A8. pontjára

Területi vízügyi igazgatási szervnek 9. melléklet táblázatának A9. pontjára

Fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak 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

Ingtalanügyi, 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 Kisvárda 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-64A/2021 munkaszámú, T-3/A jelű települési térség területének szabályozási terve, együttes figyelembevételével lehet.”

II. Záró rendelkezések

2.§ A rendelet az elfogadást követően 2022. június 23-án (elfogadásától számított 15. napon) lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

.....
Leleszi Tibor sk.
polgármester

.....
Barabás Jánosné dr. sk.
jegyző

Záradék: a rendeletet kihirdettem:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben biztosított jogkörömben eljárva – Kisvárda Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 27/2011. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról rendelkező 15/2022. (VI. 9.) önkormányzati rendelet – 2022. június 9. napján 15 óra 00 perckor kihirdettem.

Kisvárda, 2022. június 9.

.....
Barabás Jánosné dr.
jegyző

15/2022. (VI. 9.) önkormányzati rendelet 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 ELEMELK

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

FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

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

EGYÉB FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

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

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK 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
- EK-LEGE TERÜLET HATÁRA
- ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TER. HATÁRA
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

KÖRNYEZETVÉDELME

- BELVÍZJÁRTA TERÜLET
- HIDROGEOLOGIAI VÉDŐTERÜLET HATÁRA
- SZENNYZÓFORRÁS VÉDŐTERÜLETÉNEK HATÁRA
- VÉDŐCÉLÚ FÁSÍTÁS

KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, TELEKOMUNIKÁCIÓ

- SZENNYVÍZ FŐGYŰJTŐ CSATORNA
- VILLAMOS ALPHÁLÓZAT
- VILLAMOS FŐGYŰJTŐ HÁLÓZAT
- ELEKTROMOS HÁLÓZAT
- GÁZ GERINCVEZETÉK (MAGYKÖZÉPNOMÁS)
- TERMÉKVÉZETÉK
- VÍZ GERINCVEZETÉK

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK JEJÖLÉSE

- Lk - Kisvárosias lakóterület
- Lke - Kertvárosias lakóterület
- Lf - Falusias lakóterület
- Vt - Településközpont vezves terület
- Gkz - Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Gipe - Egyéb ipari gazdasági terület
- Kke - különlegesen 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 közmő terület
- Ktü - Különleges területen belüli települészerveletési terület
- Kkö - Különleges területen belüli közlekedési építmények területe
- Ktu - Különleges területen belüli turisztikai terület

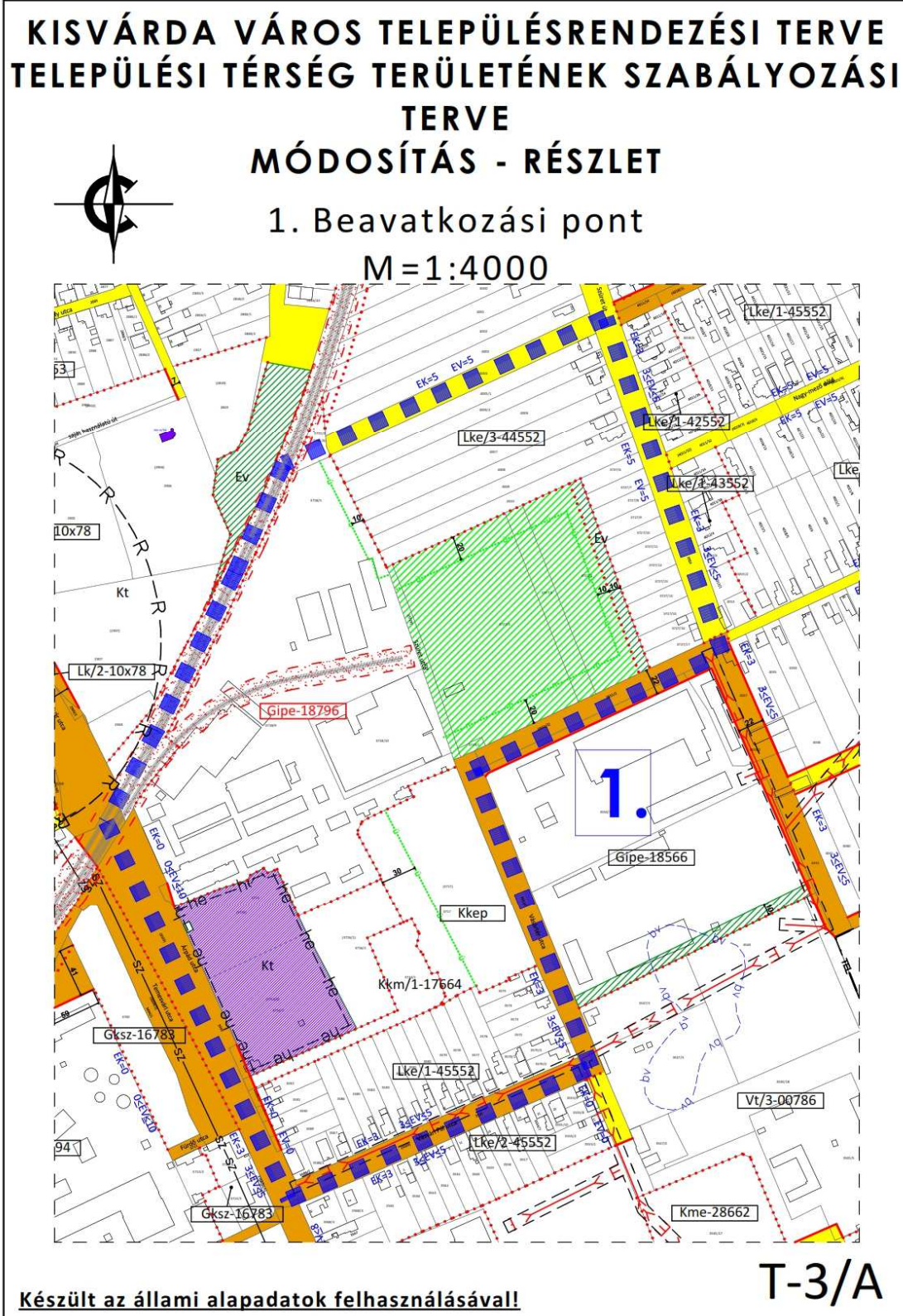
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK JEJÖLÉSE

- Kök - Köztérpályás közlekedési terület
- Köz - Közutak
- Z - Közparkok
- Ev - Védő/veletett erdőterület
- Mk - Kertes mezőgazdasági terület
- VGV - Vizgazdálkodási terület - vízmeder
- VGB - Vizgazdálkodási terület - vízbeszerzési terület
- T - Természetközeli terület
- Kl - Különleges területen belüli temető terület
- Kh - Különleges területen belüli hulladékkezelő terület
- Kb - Különleges területen belüli bányászattal érintett terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTŐLETÉNEK 15/2022. (VI. 9.) 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: 2022. március
		MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSI TÉRSÉG TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁLYOS - JELMAGYARÁZAT	TERVFAJTA: szabályozási terv
..... polgármester jegyző	TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 Labbancz András településtervező TT-15-0378	RÁJZSZÁM: T-3/A

15/2022. (VI. 9.) önkormányzati rendelet melléklet




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 ha	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
3.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
5.	Települési térség	érinti	érinti	1252	1252	100	1252	100	0	0
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	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	érinti	3491,51	0	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-

5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség

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

16. vízminőség-védelmi terület övezete

követelmény:	<p>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1): 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.</p>	
a követelmény teljesítése: 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
követelmény:	<p>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3): A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p>	
a követelmény teljesítése:	<p>Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.</p>	

20. Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 8.§ (1): <i>Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</i>	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezet	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	3491,51 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	0,0 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	0,0 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 8.§ (2): <i>Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan terület-felhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</i>	
a követelmény teljesítése:	Az övezet érinti a település közigazgatási területét, azonban nyilvántartásba vett ásványi nyersanyag-előfordulások, bányászati területek nem érintik.	

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

Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT 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:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1): 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:	Barnamezős területekre vonatkozó lehatárolással a város még nem rendelkezik.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új beépítésre szánt lakó, gazdasági és üdülő terület nem került kijelölésre.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
a követelmény teljesítése:	A város nem tartozik a hagyományosan vidéki települések térségéhez.
követelmény:	<p>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4)-(5): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségébe” 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:	A módosítás érintett ilyen területtel, azonban az nem a normatív értékek megváltoztatására, hanem az elhelyezhető építmények típusára irányul.

24. Térségi együttműködések övezete

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

25. Határon átnyúló együttműködés övezete

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

26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

követelmény:	<i>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelésszerkezet, 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>
--------------	---

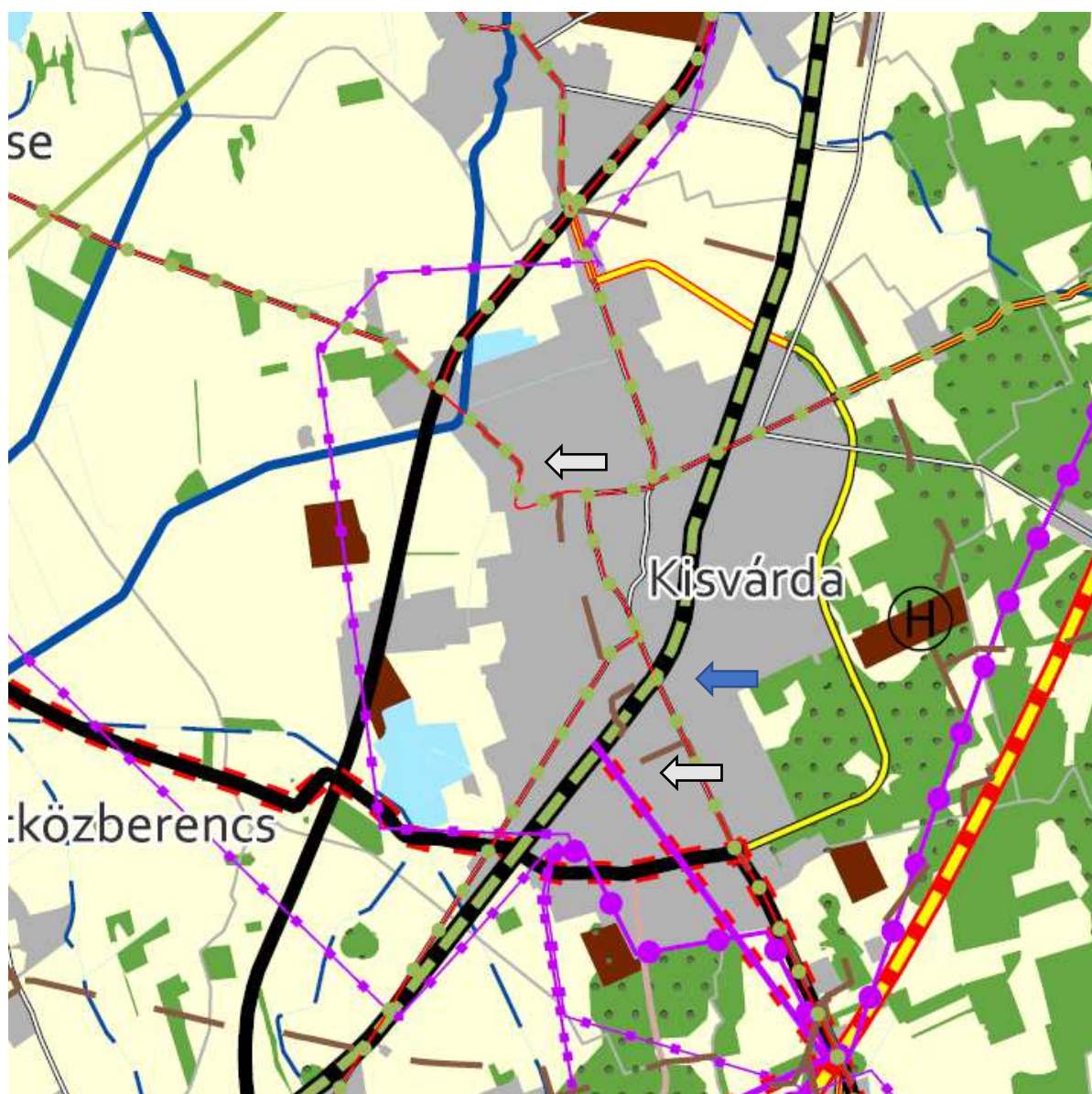
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
----------------------------	---

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

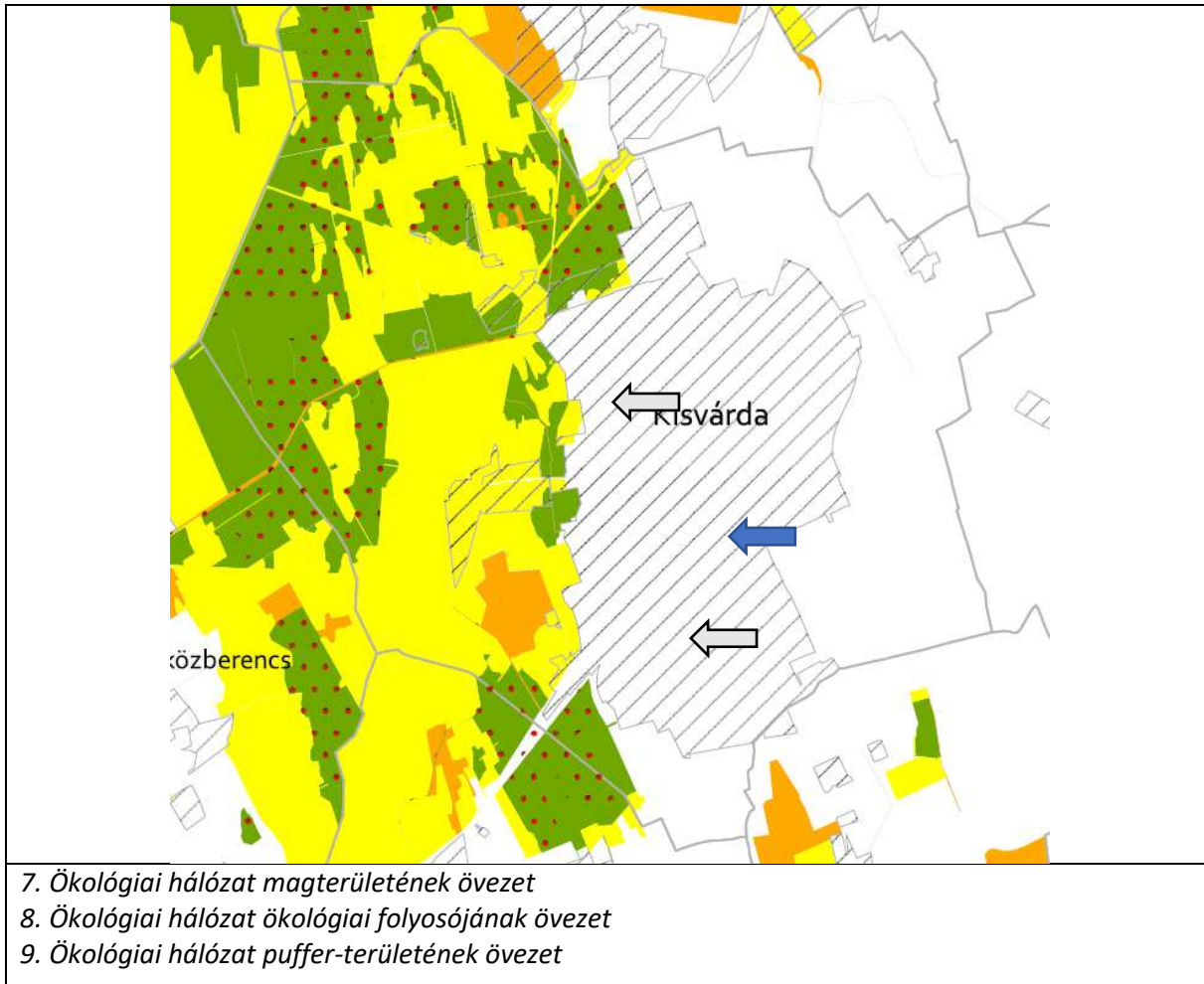
RAJZI MELLÉKLETEK

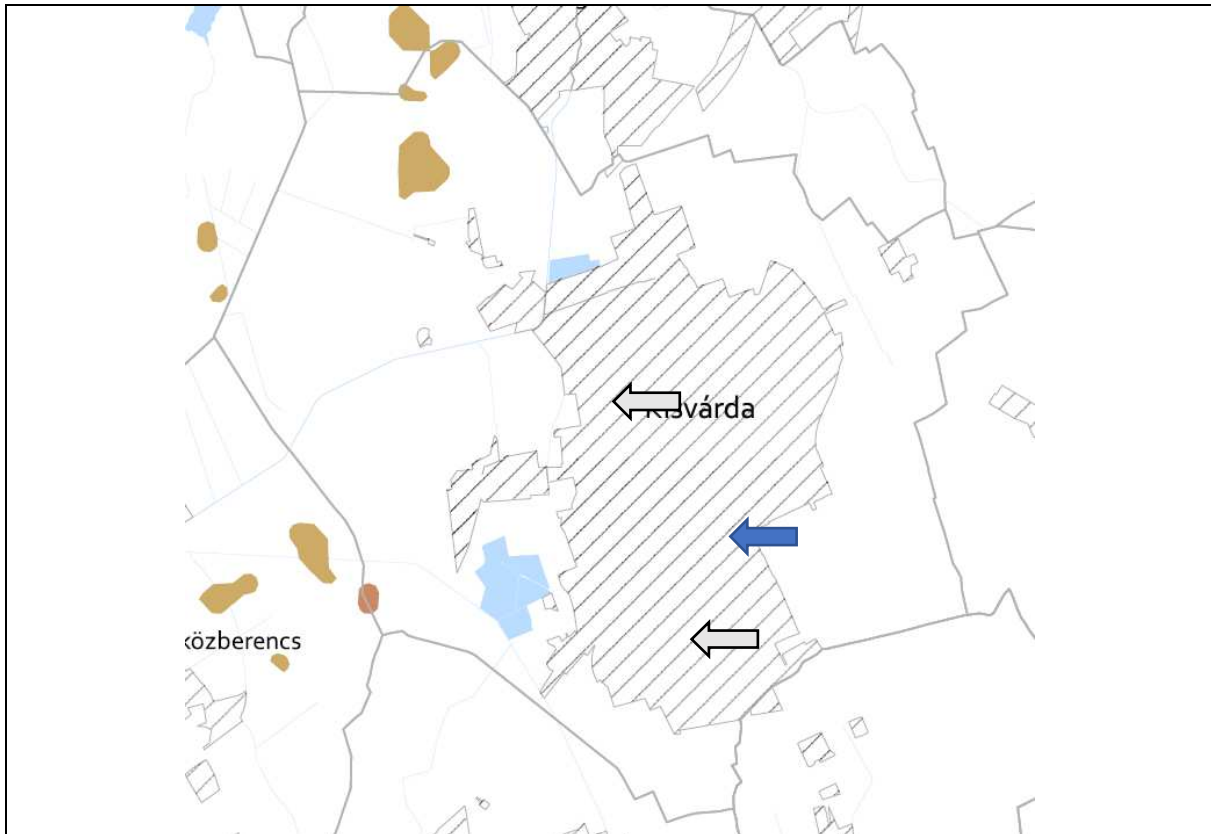
5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet mellékleteinek kivágatai

Térségi szerkezeti terv

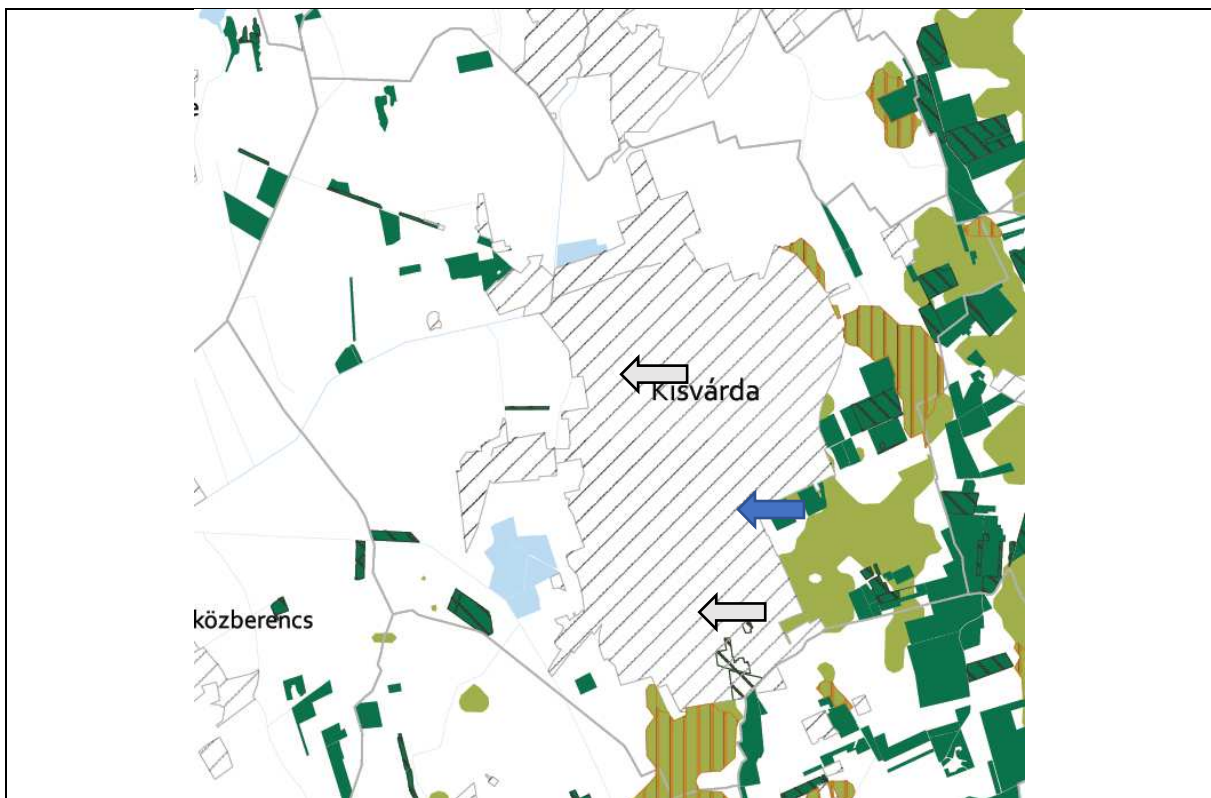


1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

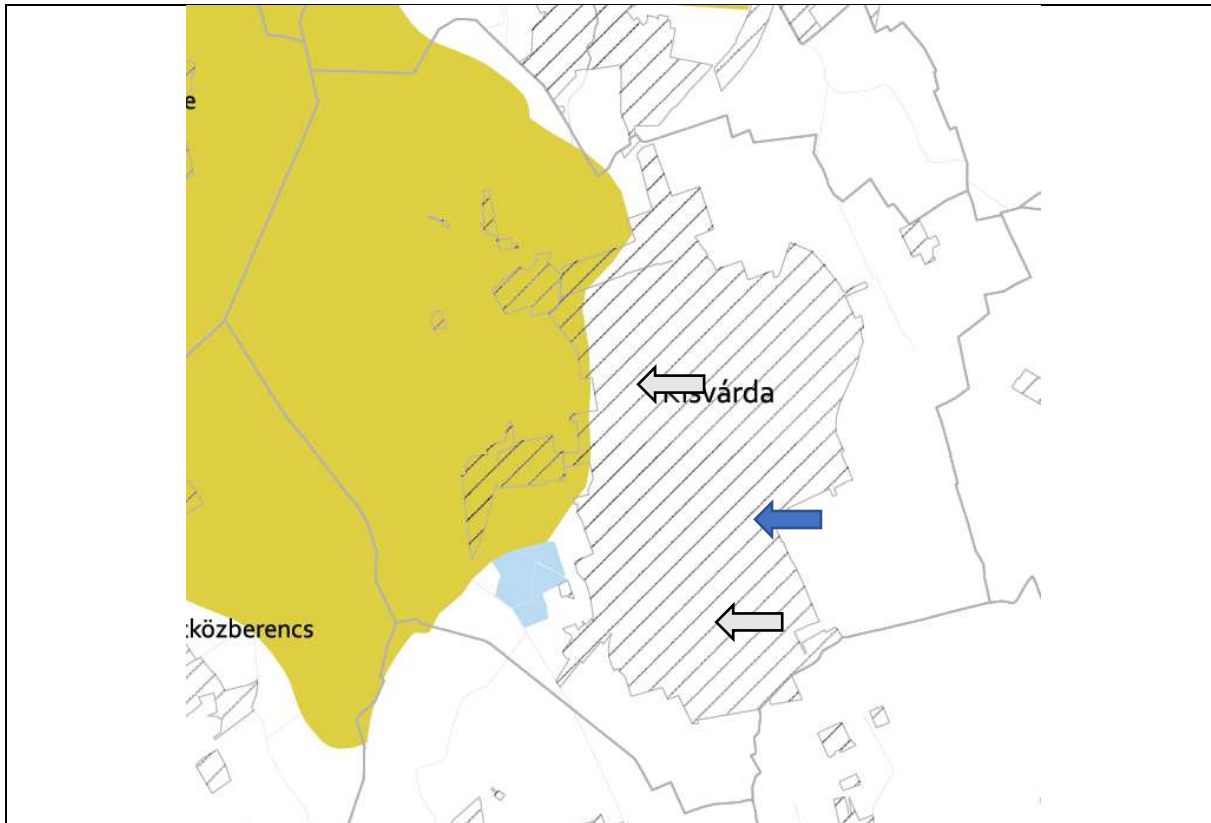




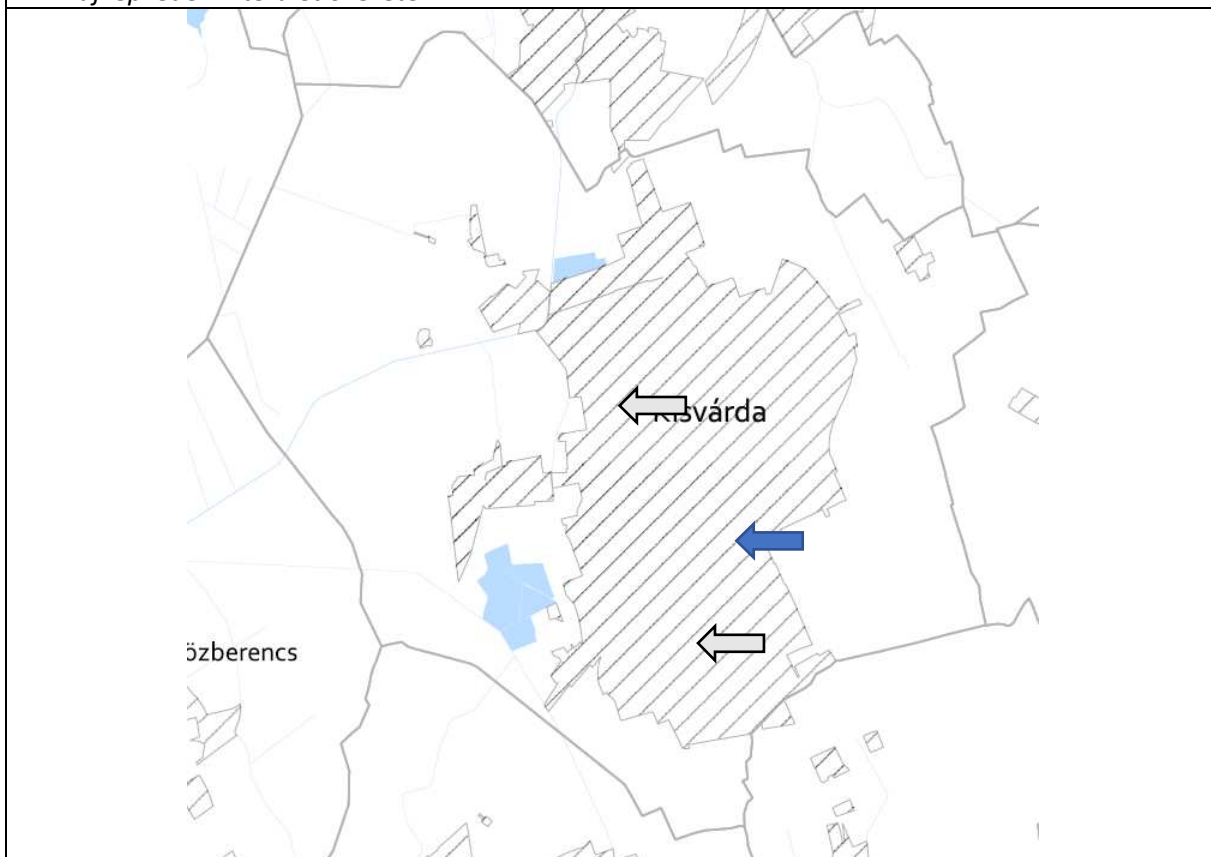
10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



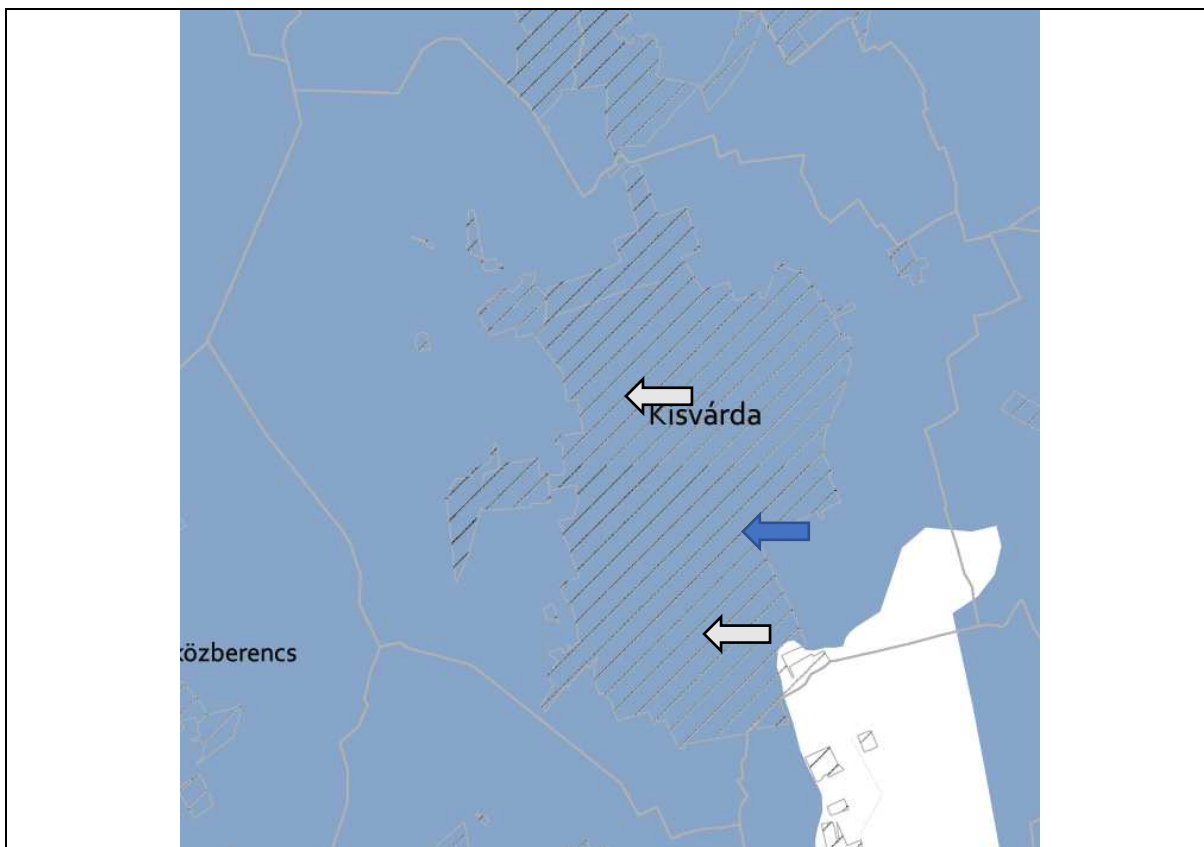
12. Erdők övezete
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



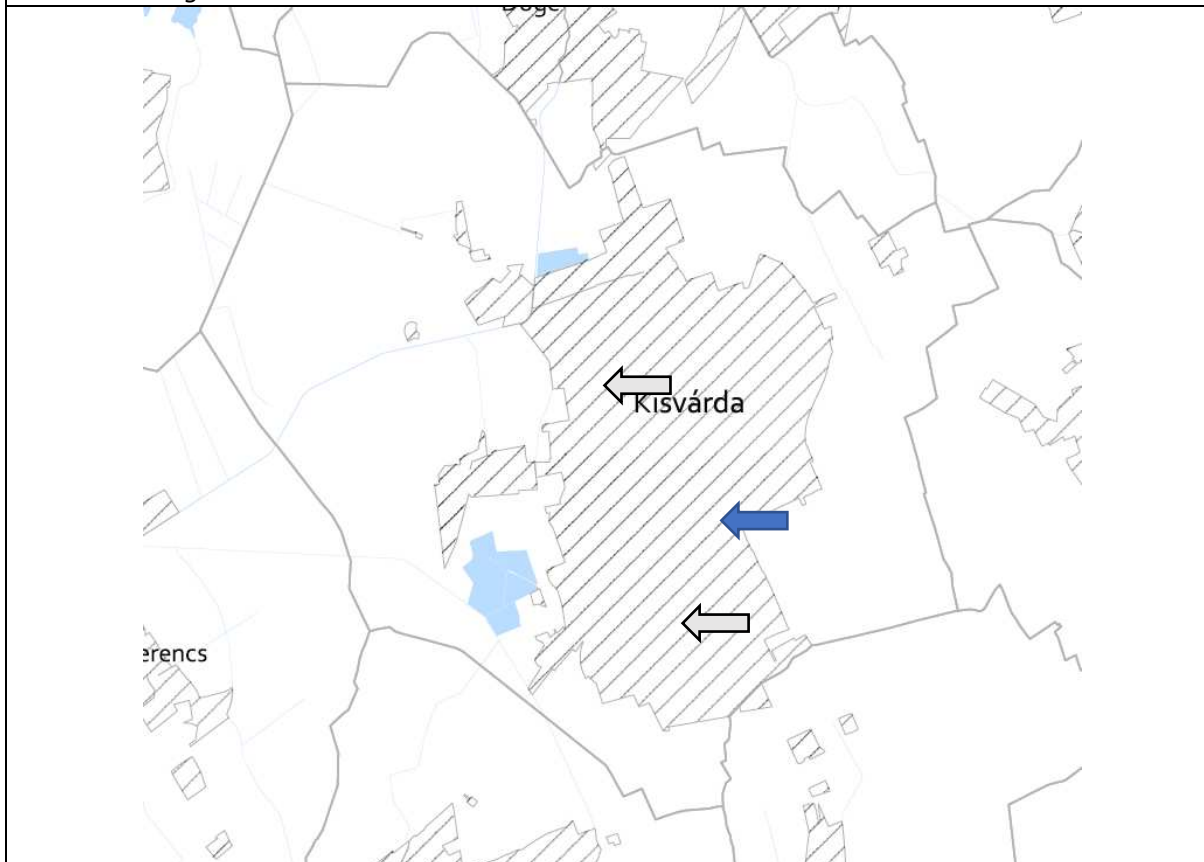
14. Tájképvédelmi terület övezete



15. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

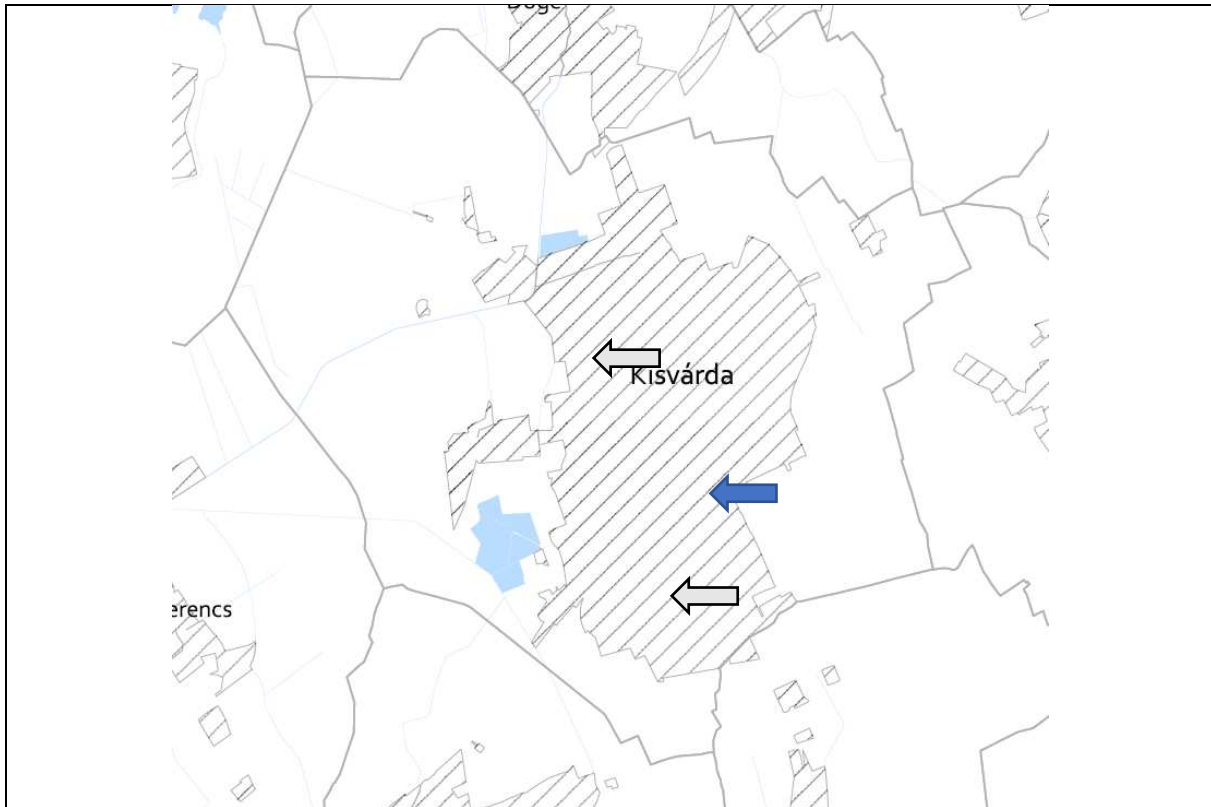


16. Vízminőség-védelmi terület övezete

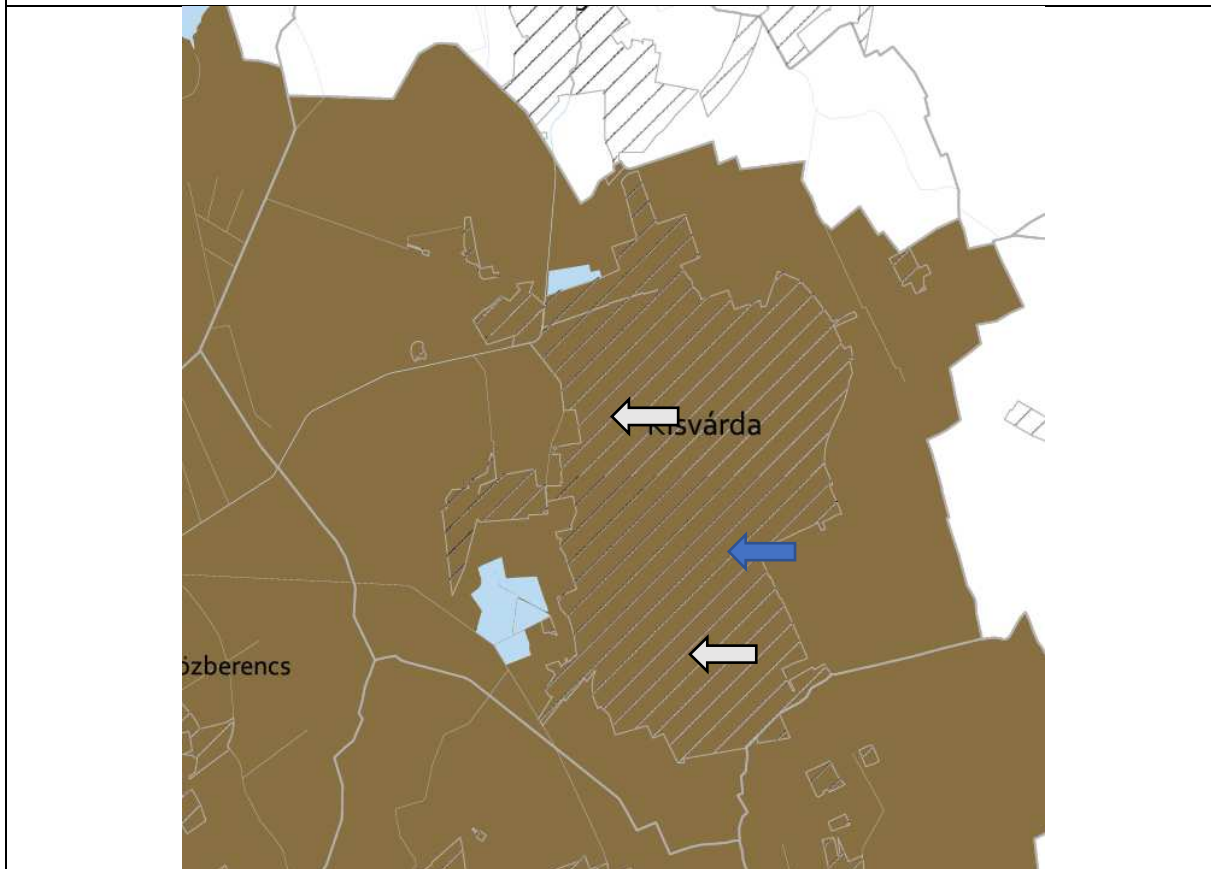


17. Nagyvízi meder övezete

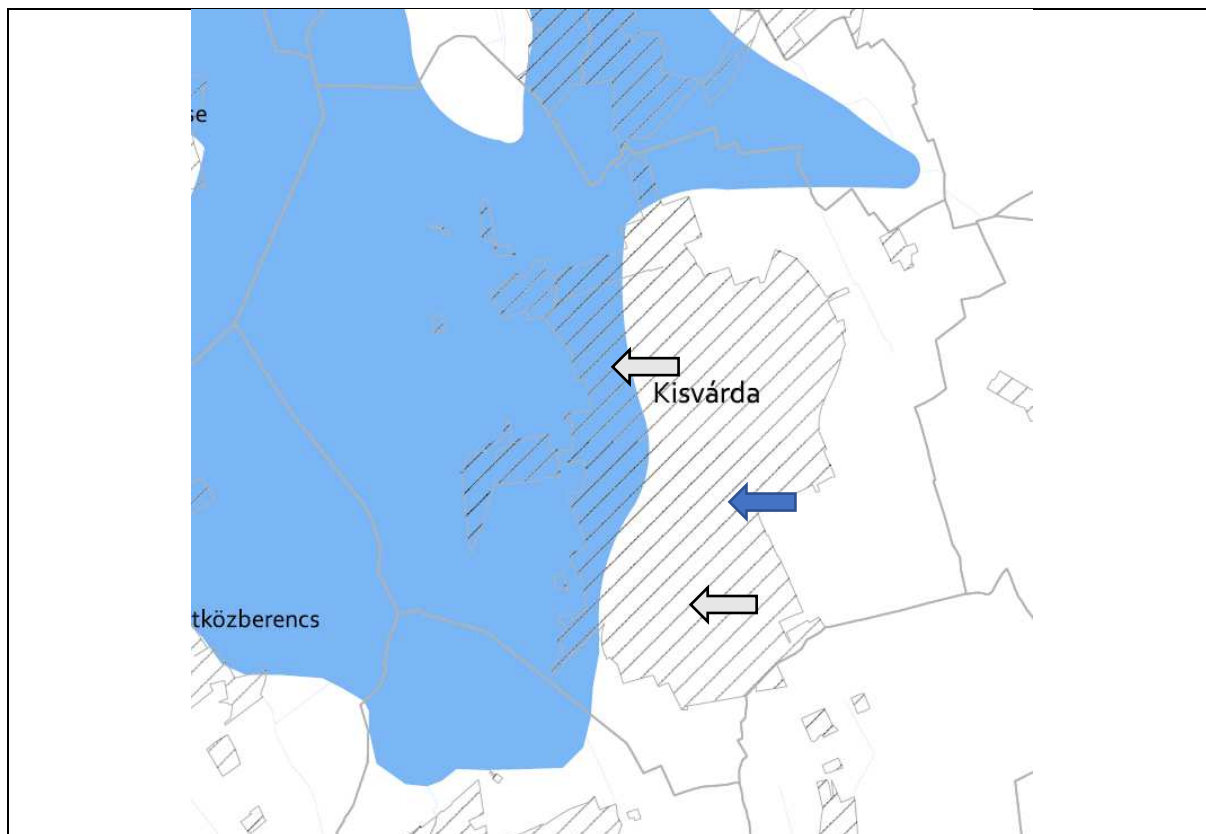
18. VTT-tározók övezete



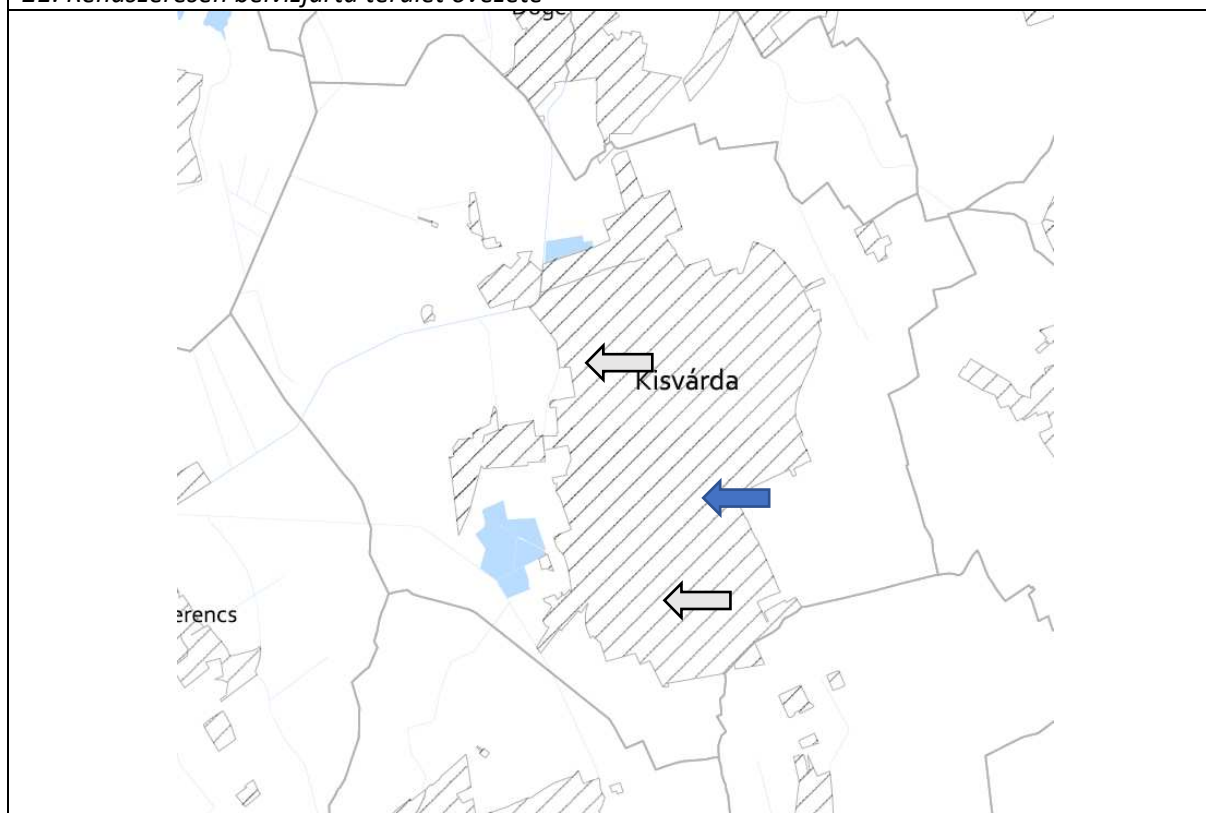
19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



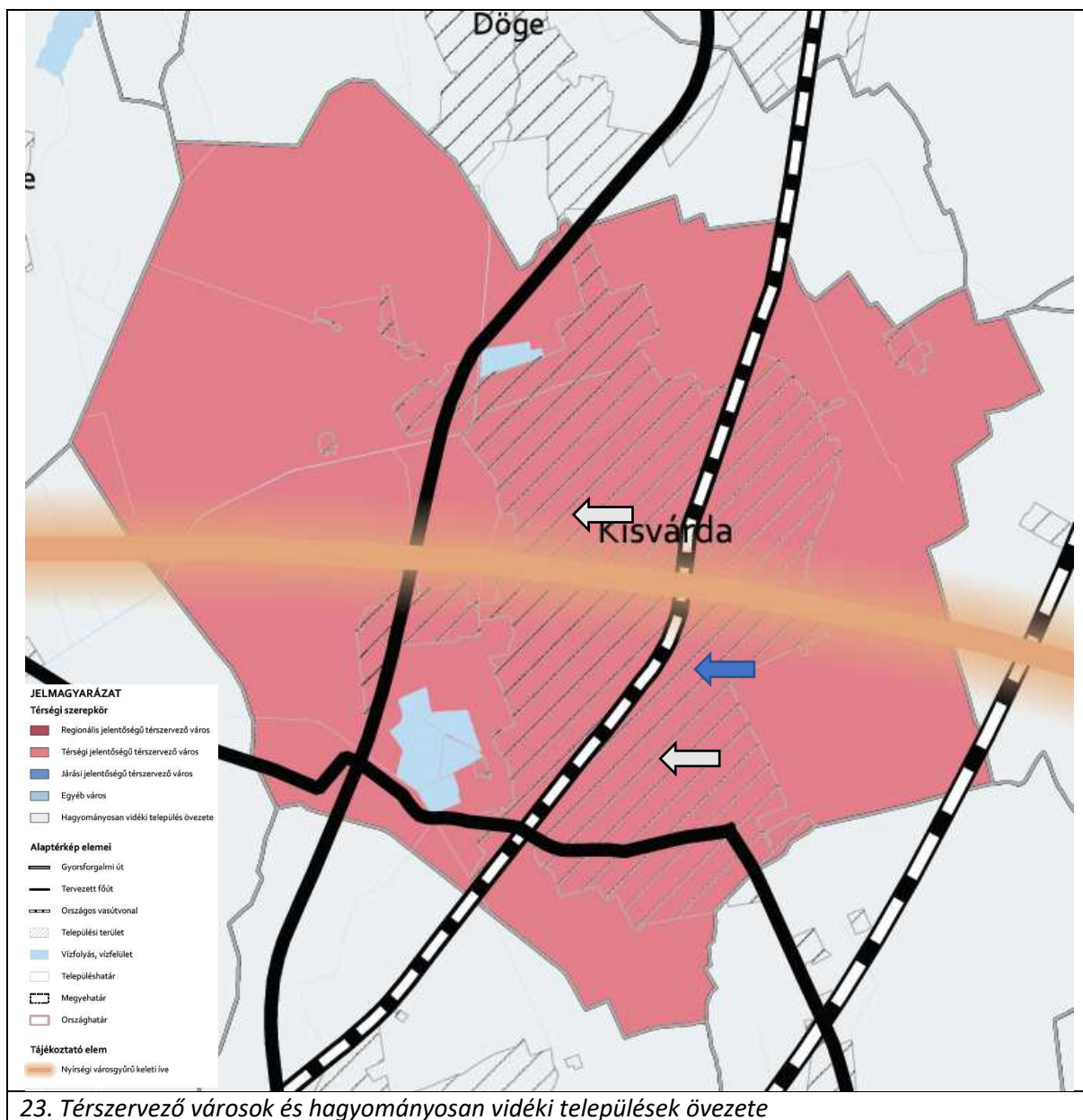
20. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



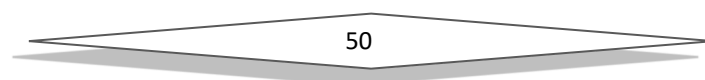
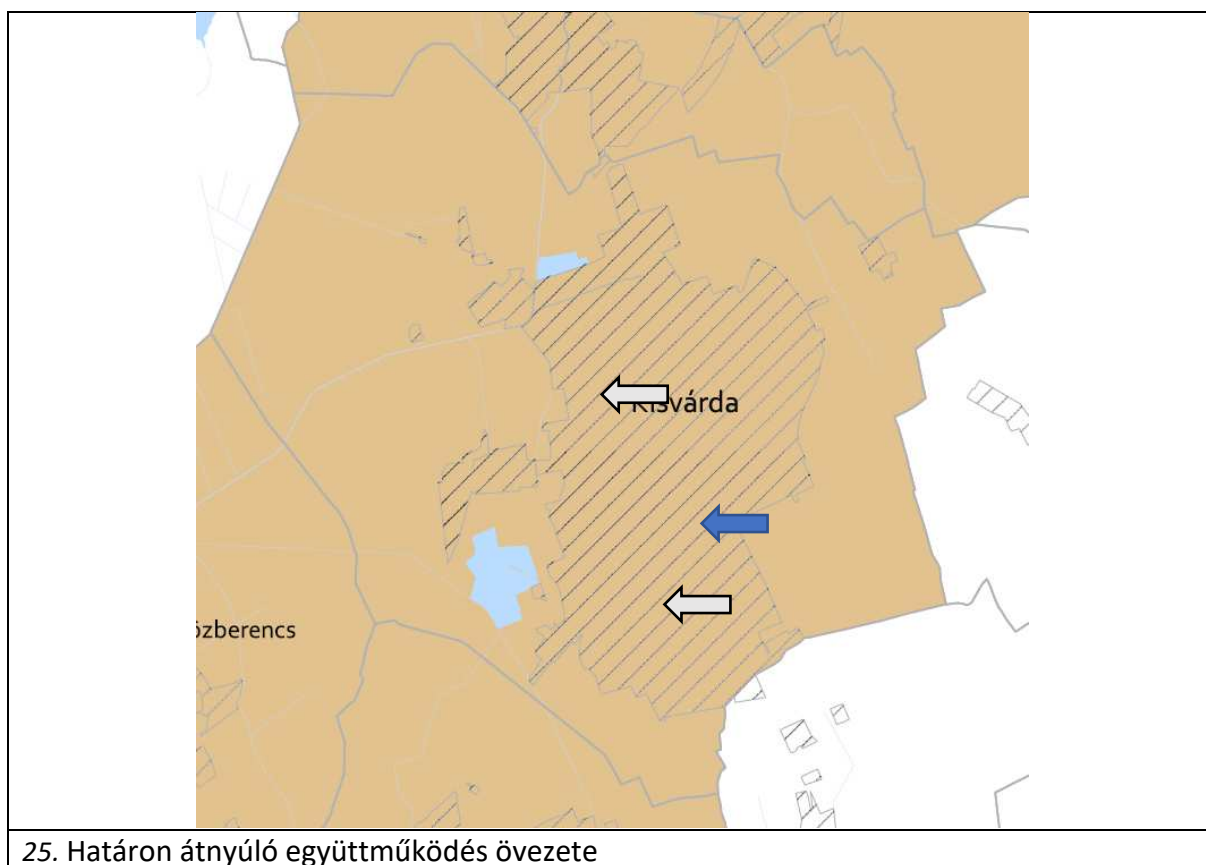
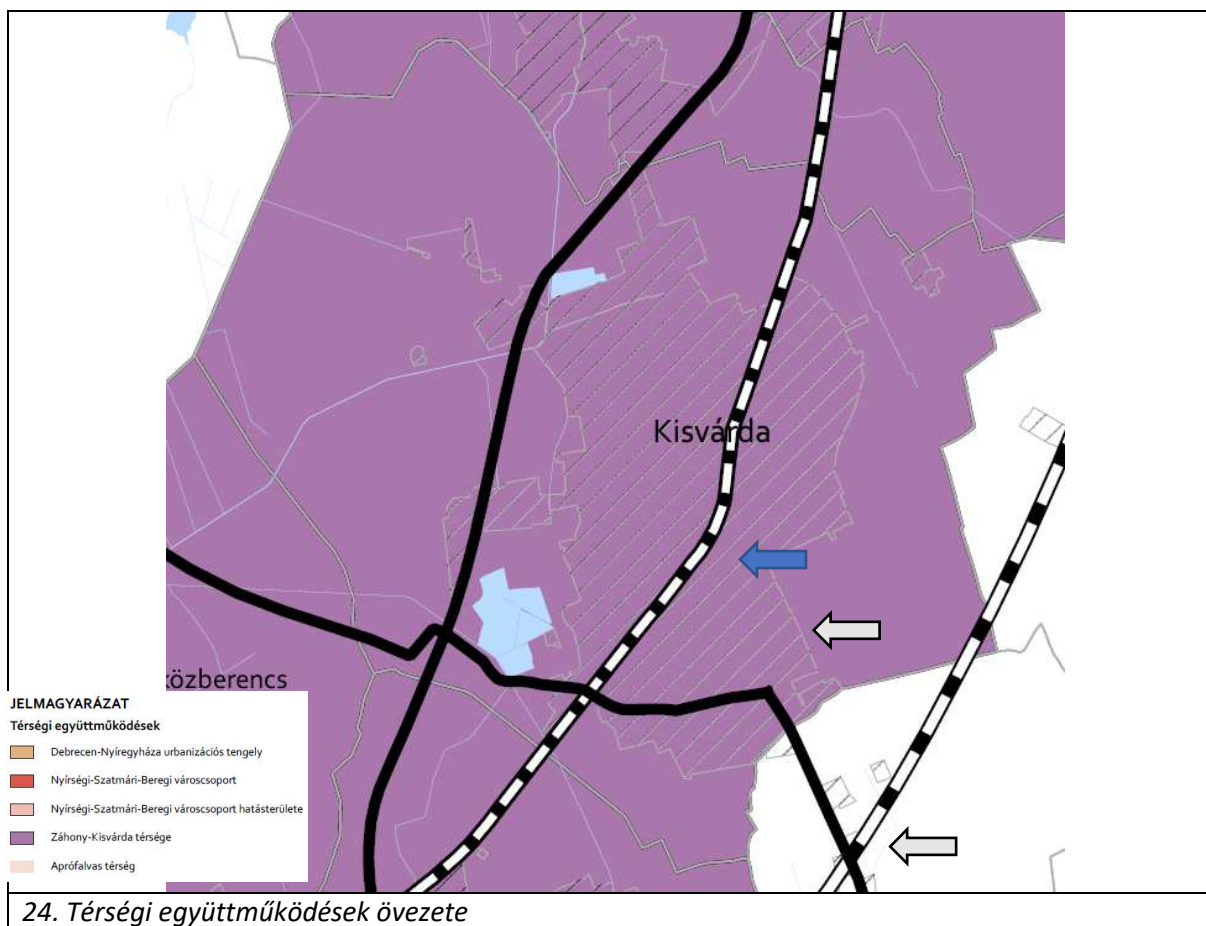
21. Rendszeresen belvívjárta terület övezete

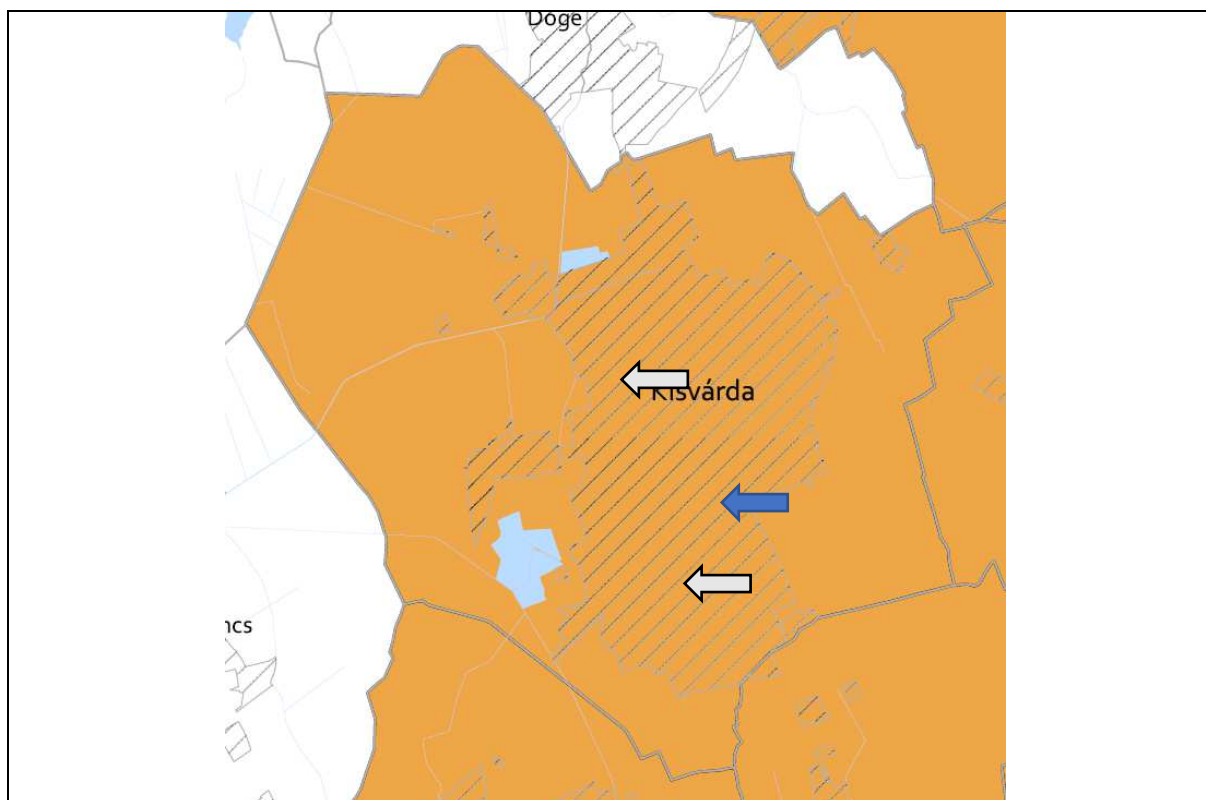


22. Tanyás területek övezete

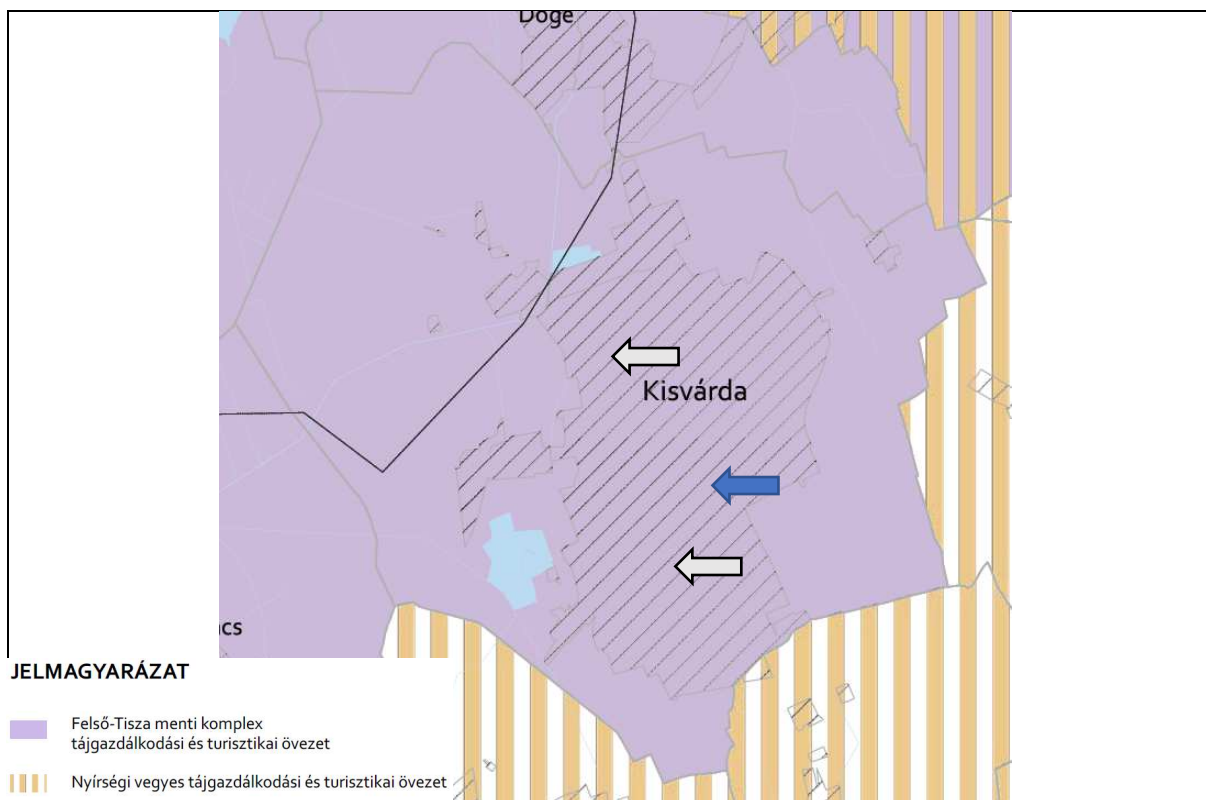


Kisvárdai Város Településrendezési Tervének módosításához
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ





26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete



27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet