

## **NYÍRSÉGTERV Kft.**

**Székhely:** 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. sz.  
**Iroda:** 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73.sz.  
**Telefon/fax:** (42) 421-303  
**Mobil:** (06-30) 307-7371  
**E-mail:** [nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu](mailto:nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu)  
**Web:** [www.nyirsegterv.hu](http://www.nyirsegterv.hu)

## **TISZABEZDÉD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS 2016.**

### **ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ**

*A „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ szerinti előzetes tájékoztatási dokumentáció*

### **ÖNKORMÁNYZAT IRATTÁRI PÉLDÁNYA**

**Munkaszám: NYT-2016/80.**

## 2. ALÁÍRÓLAP

# TISZABEZDÉĐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS 2016. ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Generál tervező

Név: NYÍRSÉGTERV Kft.  
Székhely: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. sz.  
Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73.sz.  
Telefon/fax: (42) 421-303  
Mobil: (06-30) 307-7371  
E-mail: [nyirsegeterv@nyirsegeterv.t-online.hu](mailto:nyirsegeterv@nyirsegeterv.t-online.hu)

Vezető településrendező tervező

.....  
Dudás Ede  
építésmérnök, építész tervező szakmérnök  
okl. településmérnök  
TT-15-0303

Ügyvezető

.....  
Fazekasné Jánócsik Zsuzsanna  
építőmérnök

## 3. TARTALOMJEGYZÉK

1. Címlap
2. Aláírólap
3. Tartalomjegyzék
4. Előzmények
5. Hatályos településrendezési eszközök
6. Alátámasztó munkarészek
7. Összegzés
8. Melléklet

Nyíregyháza, 2016. október hó

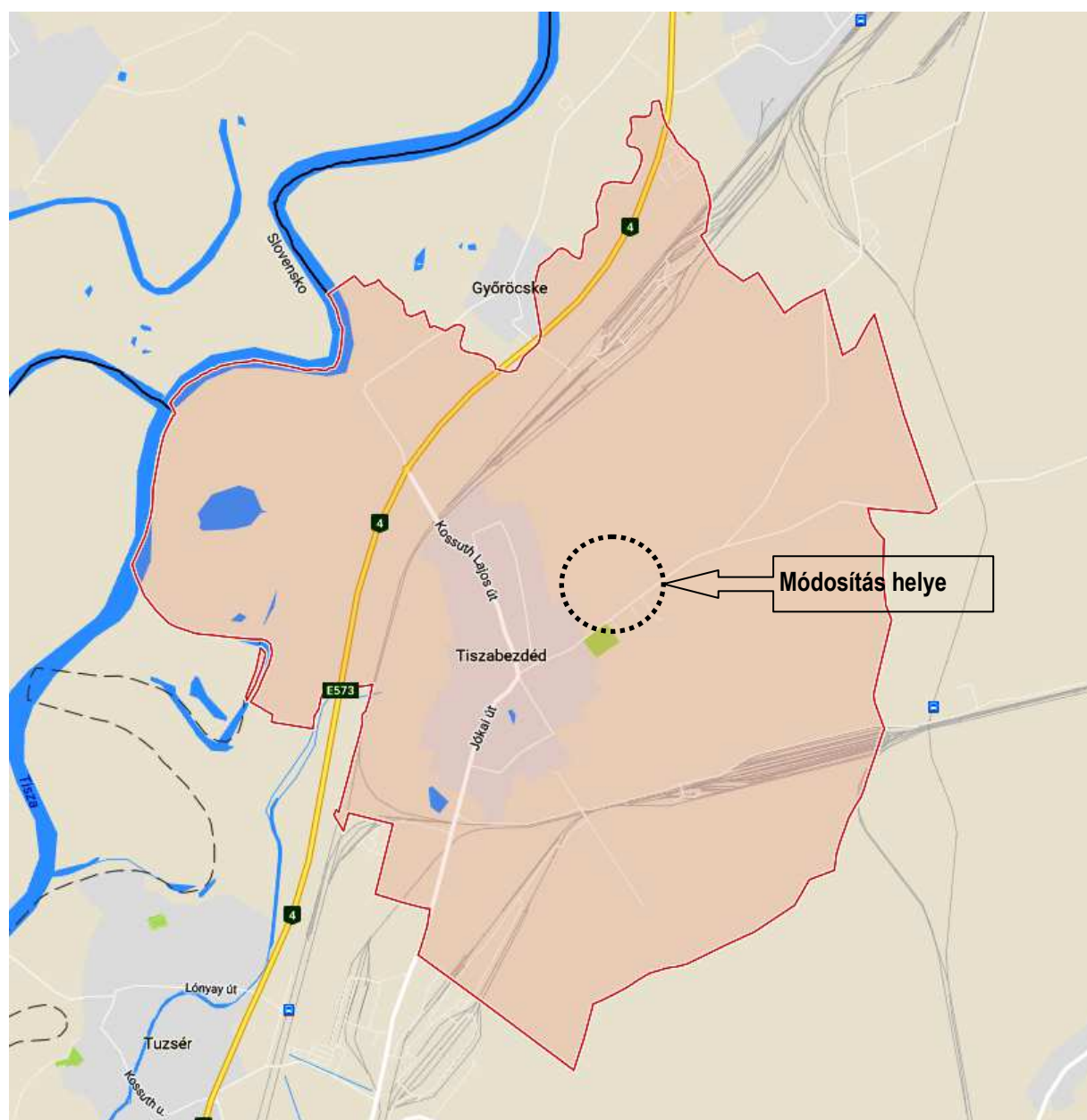
## 4. ELŐZMÉNYEK

### 1. A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 24/2010. (VI.29.) KT. számú határozat Tiszabzdéd Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 8/2010. (VI.29.) KT.sz. rendelet Tiszabzdéd Község Szabályozási Terveinek és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról.

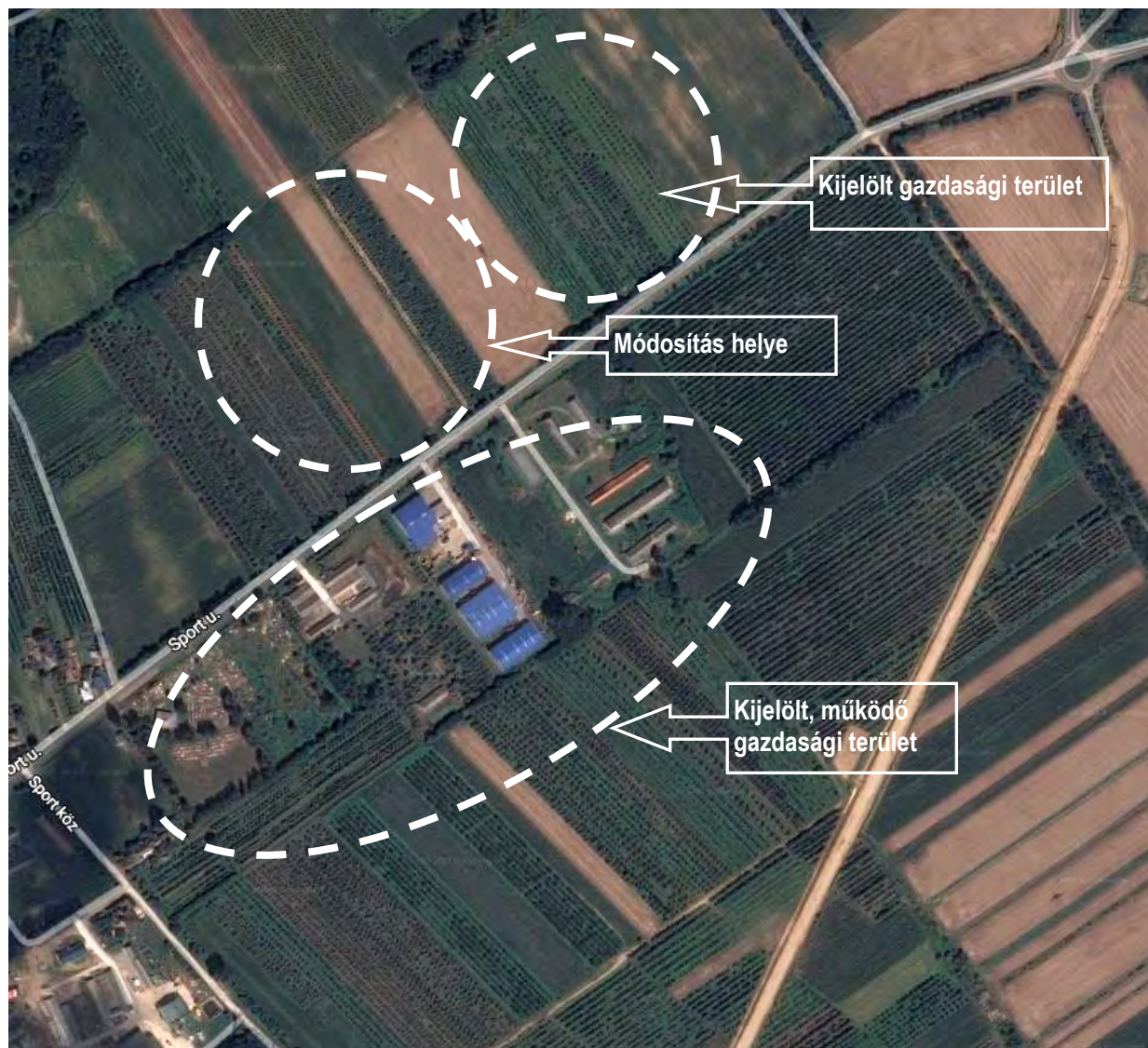
### 2. A rendezés célja

Tiszabzdéd Község Önkormányzata 39/2016. (VIII.04.) KT.sz. határozatával döntött településrendezési terv módosításáról, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.), az „országos településrendezési és építési követelményekről” szóló szintén többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) figyelembevételével. A tervezés során „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait alkalmazzuk.



Átnézetű térkép – forrás [www.google.hu](http://www.google.hu)

Öko Agrár Kft. (Kulcsár Bertalan ügyvezető) 4624. Tiszabездéđ, Külterület, 0101/16, 0101/17 hrsz részéről megkeresés érkezett Tiszabездéđ Község Önkormányzatához településrendezési terv módosítása tárgyában. Módosítás helye Tiszabездéđ, 0101/16, 0101/17 hrsz-ú ingatlan tömbje, ahol a tervezési feladat az gazdasági erdőterület átminősítése gazdasági kereskedelmi szolgáltató területté. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint. Emellett ez a módosítás a kieső biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében egy az önkormányzat által megadott mezőgazdasági területen erdőterület kijelölést jelent. Ez a település teljes területére elvégzett számítás esetében azt jelenti, hogy a településrendezési terv két helyen változik.



Átnézetű térkép – forrás [www.google.hu](http://www.google.hu)

Módosítás helye, mely önkormányzati érdeket szolgál, Tiszabездéđ, 0101/16, 0101/17 hrsz-ú ingatlanok tömbje, ahol a tervezési feladat a mezőgazdasági művelés alatt álló, településrendezési terv szerint erdőterület átminősítése gazdasági kereskedelmi szolgáltató területté. A módosítás során döntő szempont volt, hogy a szomszédos (keletre fekvő) ingatlanok, jelenleg már kijelölt gazdasági területek, melyekhez logikusan kapcsolódik a tervezési terület.

A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint. Emellett ez a módosítás a kieső biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében egy az önkormányzat által megadott mezőgazdasági területen erdőterület kijelölést jelent. Ez a település teljes területére elvégzett számítás esetében azt jelenti, hogy a településrendezési terv két helyen változik

### 3. A rendezés oka és várható hatása

2008-ban Záhony kiemelt gazdasági övezet 16 településének (--Záhony,--Győröcske,--Tiszabездéđ,--Tuzsér,--Mándok,--Tiszamogyorós,--Eperjeske,--Tiszaszentmárton,--Zsurk,--Benk,--Mezőladány,--Tornospálca, --Komoró, --Fényeslitke,--Döge,--Kisvárdá.) önkormányzati testületei, az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium pénzügyi támogatása mellett a gazdasági övezet egészére kiterjedően településfejlesztési koncepciók és településszerkezeti tervek készíttetését határozták el.

A gazdasági övezet egészére kiterjedő összehangolt tervek készítésének elsődleges célja

- a Kormány által elfogadott Záhonyi komplex gazdaságfejlesztéshez szükséges területrendezési feladatok elvégzése, a területgazdálkodás jogi alapjainak megteremtése,
- a tervezés során szerzett tapasztalatokra támaszkodva a kistérségi tervezés tartalmi követelményeit szabályozó jogszabályok kísérleti tervezéssel történő megalapozása.

2010.-ben a településszerkezeti tervek jóváhagyása megtörtént.

A gazdasági övezet hosszú távú fejlesztési céljai, feladatai közül Tiszabездédet érintő célok, feladatok:

STRATÉGIAI PROGRAMOK			
A	B	C	D
A gazdaság fejlesztése	A települési életkörülmények javítása	A környezet- és természet védelme	A kommunikáció és információ tartalom fejlesztése
STRATÉGIAI ALPROGRAMOK			
A/1. Hozzáadott értékőbbletet eredményező intermodális logisztika	B/1. A közoktatás hatékonyság növelése és az átképzési rendszer összetételének és minőségének fejlesztése	C/1. A meglevő környezeti konfliktusok feloldásához szükséges környezeti fejlesztések	D/1. A települési együttműködések fejlesztése, települési szerepkörök szerinti munkamegosztás kialakítása
A/2. Ipar, feldolgozóipar fejlesztése	B/2. Szociális ellátó-hálózat és egészségügy	C/2. A gazdaság- és infrastruktúrafejlesztéshez kapcsolódó környezetvédelmi feladatok	D/2. Az információáramlás javítása, helyi információs rendszerek felállítása, lakossági oktatás
A/3. Tájspecifikus mezőgazdasági termelés, a helyi termékek feldolgozottsági szintjének emelése	B/3. Kulturális ellátás és szabadidős/sportlétesítmények, zöldterületek	C/3. A természeti értékek megőrzésének programja	
A/4. Erdőgazdálkodás és fafeldolgozás	B/4. A pénzügyi/postai szolgáltatási ellátás és kereskedelem fejlesztése		

A tervezési terület a Tiszabездéđ, Sport u. önkormányzati úton, a belterületől keletre található, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló terület. A terület tulajdonosa a kérelmező, a tervezési területen kérelmező a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges kereskedelmi célú, és tároló épületet szándékozik elhelyezni. A terület frekventált helyzete, állami közutak közötti helyzete, kijelölt beépítésre szánt területek közelsége, közművel történő ellátottsága alapján az Önkormányzat az ingatlantömböt alkalmasnak találta arra, hogy a zöldfelületi védőintézkedések beiktatásával beépítésre szánt területnek jelölje ki. A biológiai aktivitásérték visszapótlására az kérelmező ingatlant biztosít. A módosítás ezáltal a hatályos településszerkezeti tervet és leírást, továbbá a szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot két helyen változtatja meg.

A tervezett módosítás során gazdasági terület – kereskedelmi szolgáltató – terület-felhasználás kialakítása a cél. Mindezek alapján úgy döntött az Önkormányzat, hogy a módosításban jelzett területeken új építéssel, pályázati forrás bevonása útján kívánnak új épületeket megvalósítani, mely a település és az átmenő forgalom számára kíván telephelyet biztosítani, mezőgazdasági termelők számára eszköz, vetőmag és egyéb eszközök kiszolgálását végezni. A területen nemcsak a technológiához kötő épületek és építmények elhelyezése lesz lehetséges, hanem a rakodás-parkolás közlekedési létesítményei is elhelyezésre kerülnek. Az OTÉK és a módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított terület-felhasználás révén, a terület hasznosításához szükséges épülettípusok létesítésének lehetőségével, az Önkormányzat vállalkozói tevékenysége bővíthet a településen, mely újabb munkahelyeket teremtve javítja a település versenyképességét. A biológiai aktivitásérték visszapótlására az Önkormányzat ingatlant biztosít. A módosítás a hatályos településszerkezeti tervet és leírást, továbbá a szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot két helyen változtatja meg.

Kisvárdai Járási Hivatal  
4601 Kisvárdá Szent György tér 8. Pf. 1.

## E-hiteles térkép másolat

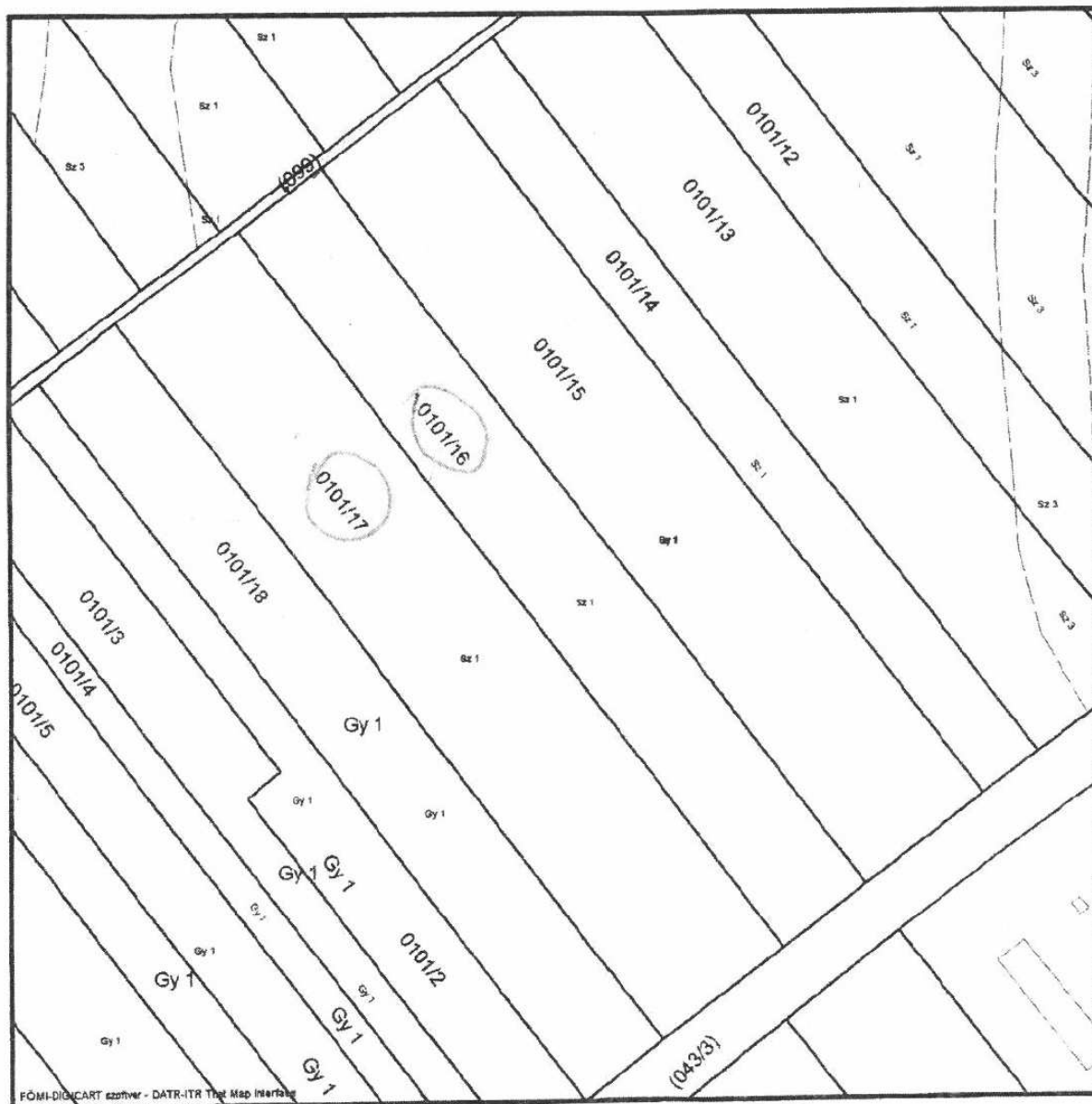
2016.06.13 15:40:16

Helyrajzi szám: TISZABEZDÉĐ külterület 101/16

Megrendelés szám: 7/544/2016

Méretarány: 1 : 2000

Térrajz szám: 12744750002016



A térkép másolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

### Hiteles térkép másolat

A település egyedi arculatát továbbra is meg tudja őrizni a szükséges védő intézkedések által, melyeket a fenntartható fejlődés és a klímabarát településszerkezet elveinek figyelembevételével kell kialakítani. A település további fejlődését biztosítani kell, a zöldfelületi védőintézkedések pedig az épített és a természeti környezet összhangját teremtik meg.

**Várható hatása**

A településrendezési terv módosítások hatására, annak eredményeképpen a területek környezetében a Község érintett települési területe, a településszerkezete változik, viszont racionális és rendezett marad. A település egyedi arculata a módosítások révén megmarad, a gazdasági tevékenységekhez köthető, a vállalkozások és az Önkormányzat érdekeit szolgáló építés lehetőségét teremti meg, tehát rövid távon is érzékelhető változást, javulást jelent.

Társadalmi hatása, hogy a területen csak a meglévő tevékenységek folytathatók tovább az új településrendezési előírások hatálybelépéséig, valamint azok hatálybelépését követően a tervezési területtől kellő távolságra fekvő lakóterületek, táji környezet jelentős többlet terhelését nem eredményező beruházások megvalósulása biztosított. Gazdasági hatása, hogy a jelenlegi tervek által megengedett fejlesztés gazdaságélénkítő és munkahelyteremtő hatása elmarad, lényeges szempont ezen hatásokat felerősíteni, a módosítások által.

Költségvetési hatása az esetleges kereskedelmi többletforgalomból elmaradó helyi adóbevételek elmaradása, bár az csak további, konkrét vizsgálatokkal állapítható meg, hogy ennek mekkora része a más, helyi vállalkozásoktól elszívott rész.

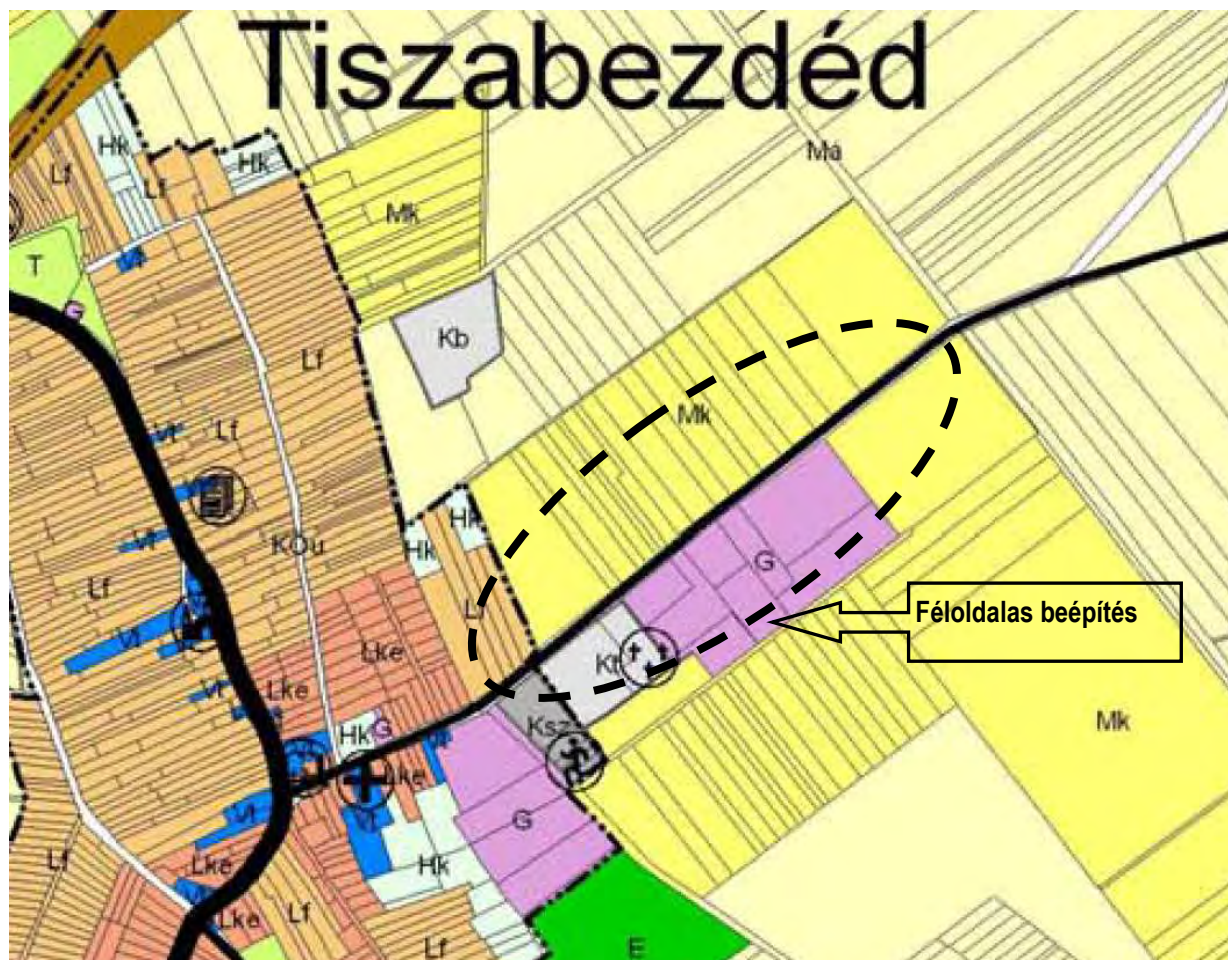
A Hosszútávú Településfejlesztési Konceptióban elhatározottakat a módosítások nem érintik. Az igazgatási területen a módosítások, a természeti értékek, a védett területek és a védettségre tervezett területekben változást nem jelent. Mára egyértelművé vált, hogy a fenntartható településfejlesztés a 2014-2020-as többéves Európai Unió pénzügyi időszak egyik kulcs prioritása lesz. Az új fejlesztési periódusra való felkészülés keretében így aktuálissá vált az immár 10 éves koncepcionális és stratégiai dokumentum felülvizsgálata. Ennek megfelelően az EU2020 stratégiai irányvonala, az ezekhez kapcsolódó tematikus célkitűzések mentén – megalapozva egyúttal a nem Európai Unió forrásokból megvalósítandó fejlesztési elképzeléseket is – Tiszabездéđ Község Önkormányzata is aktualizálja fogja majd Településfejlesztési Konceptióját, településrendezési eszközeit a „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kormányrendelet) szerint.

Az Önkormányzat megtárgyalta a lakossági és vállalkozói kérelmeket és úgy döntött, hogy támogatja a módosítások településrendezési tervbe történő illesztését. Tárgyi módosítások elfogadása esetén az önkormányzat a településrendezési eszközökkel kívánja a területek fejlesztését segíteni, településrendezési eszközökkel előmozdítani. Jelenlegi módosítások célja a tervezett tevékenységek kereteinek véglegesítése, illetve az ehhez szükséges építészeti, építéshatósági feltételek biztosítása. A településrendezési eszközök módosítására az Önkormányzat és a területek természeti környezete és építészeti szempontjainak figyelembevételével, kérelmükre kerül sor. A tervezési területeken a lehetőségek bővülésével kell számolni, a javasolt terület-felhasználások, és a beépítés intenzitásának növelése esetén. A tervezett módosítással általánosságban a környezet-igénybevétel tekintetében kezelhető beavatkozások, területhasználati változások következnek be, melyek a szomszédos területek természeti-táji értékeit nem befolyásolják, az alábbiak figyelembevételével:

- Legjelentősebb hatással a terület-felhasználás változása lehet, ezzel a talajhasználat, a táji-, településképi elemek módosulása jelenik meg az adott környezetben. Így a módosításnak a települési környezetben, táji-, és településszerkezetben lesz módosító hatása. Mivel részben meglévő beépítésre szánt terület módosításáról van szó, a beépítettség intenzitását a meglévő szinten tartva, ezzel a hatással nem kell számolni.
- A tervmódosítással kialakuló terület-felhasználások előre becsülhetően megváltoztatják, csökkentik a település-szintű biológiai aktivitásérték mutatót. A biológiai aktivitásérték szinten tartása a terület védőnövényzetével, és más ingatlanok bevonásával a megoldható, illetve az esetleges zavaró hatástól a közvetlen környezet is mentesül.

A település egyedi arculatát továbbra is meg tudja őrizni, a módosítások által még inkább alkalmazkodik az itt élő lakosság igényeihez. A települési kötődéshez elengedhetetlen újabb vállalkozási elemek környezetüket nem zavaró módon, a gazdasági terület-felhasználású területeken valósulhatnak meg. A tervezett módosítások során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint. Emellett ez a módosítás a kieső biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében egy az Önkormányzat, vagy a vállalkozások által biztosított területen – mezőgazdasági területen – erdőterület kijelölést jelent.

Az eddig kihasználatlan, féloldalas beépítést megszüntető belterület-közeli területrészeket kijelölve, az új gazdasági terület a település további fejlődését biztosítja, míg a művelésből kivont általános mezőgazdasági területen, a lakóterülettől kellő távolságra vállalkozási tevékenység valósulhat meg. A módosítások a települési kötődéshez elengedhetetlen újabb humán jellegű és vállalkozási elemeket jelenítenek meg a településen, melyek a környezetüket nem zavaró módon valósulhatnak meg.



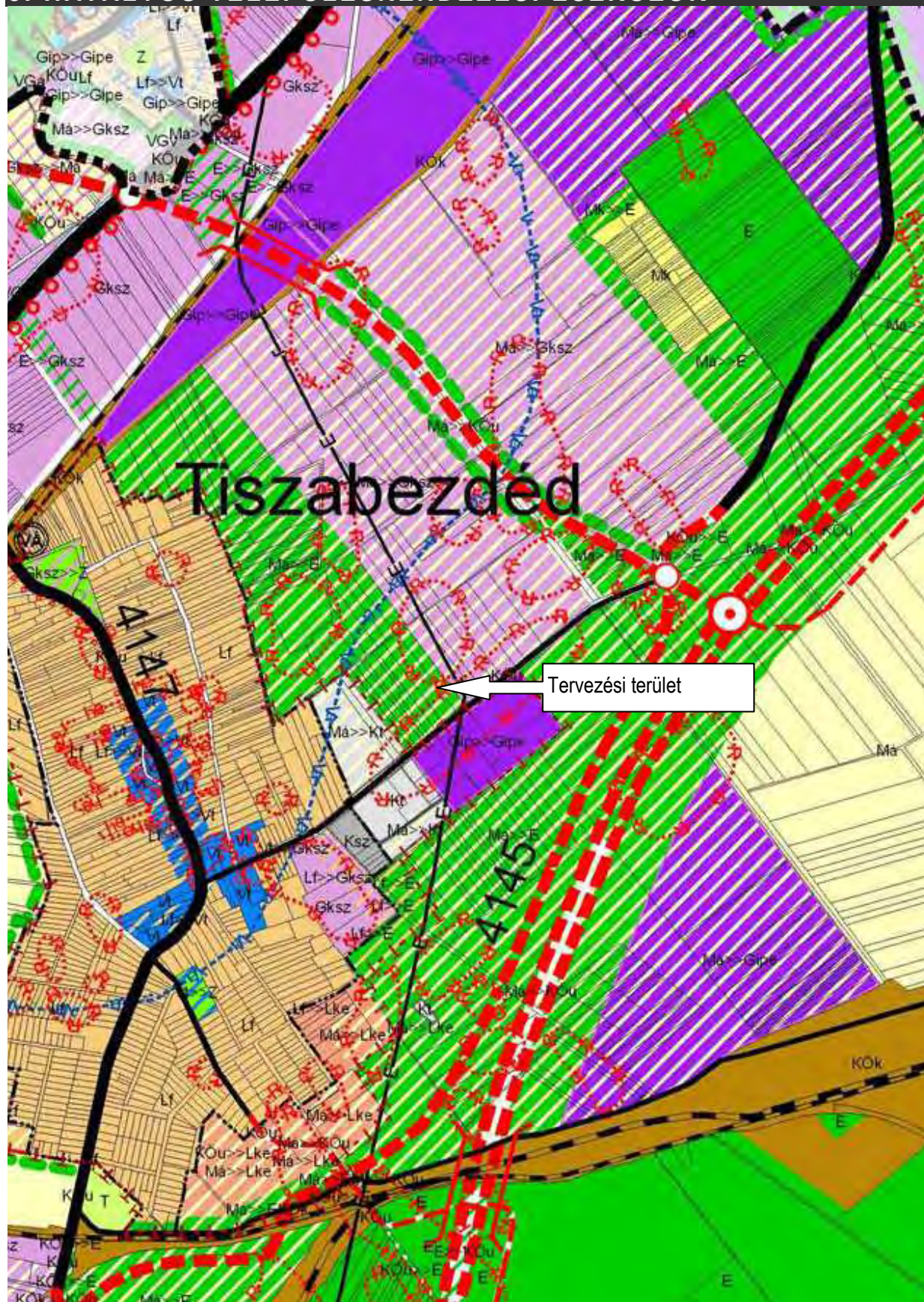
Vizsgálati tervlap – forrás Településszerkezeti terv leírás

A beépítésre szánt területek változása során szempont volt, hogy azok a területek, amelyek a korábbi tényleges vagy tervezett használatukat elveszítették, vagy a tendencia afelé mutat, hogy az megszűnik, kapjanak új ösztönzést a megvalósulásukra. A féloldalas beépítésű, de építésre kedveltebb utcák a szükséges terep- és vízrendezés után válhatnak lakóterületté. A pozíciójában javuló területek, vagy a már jelenleg is beépített, csak a jogállásában még nem így nyilvántartott területek (gazdasági területek) pedig beépítésre szánt területi használatot kapjanak. A környezeti állapotok javítása /szállópor megfogása, vízrendezés.....stb. / és az urbanizáltabb környezet, valamint a rosszabb termőhelyi adottságú területek más felhasználása érdekében növekszik az erdők területe. Arányaiban az erdőterület növekedése /és a mezőgazdasági terület csökkenése/ a nem számottevő, nem minden területfelhasználási változás jelent új, eddig nem volt területfelhasználási módosulást. A már jelenleg is művelésből kivett területek, melyek a beépítésre szánt kategóriába tartoznak, tovább csökkentik a külterület mezőgazdasági területeit. Jellemzően azonban a község igazgatási területén a külterület mezőgazdasági-, és erdőterületként marad meg.

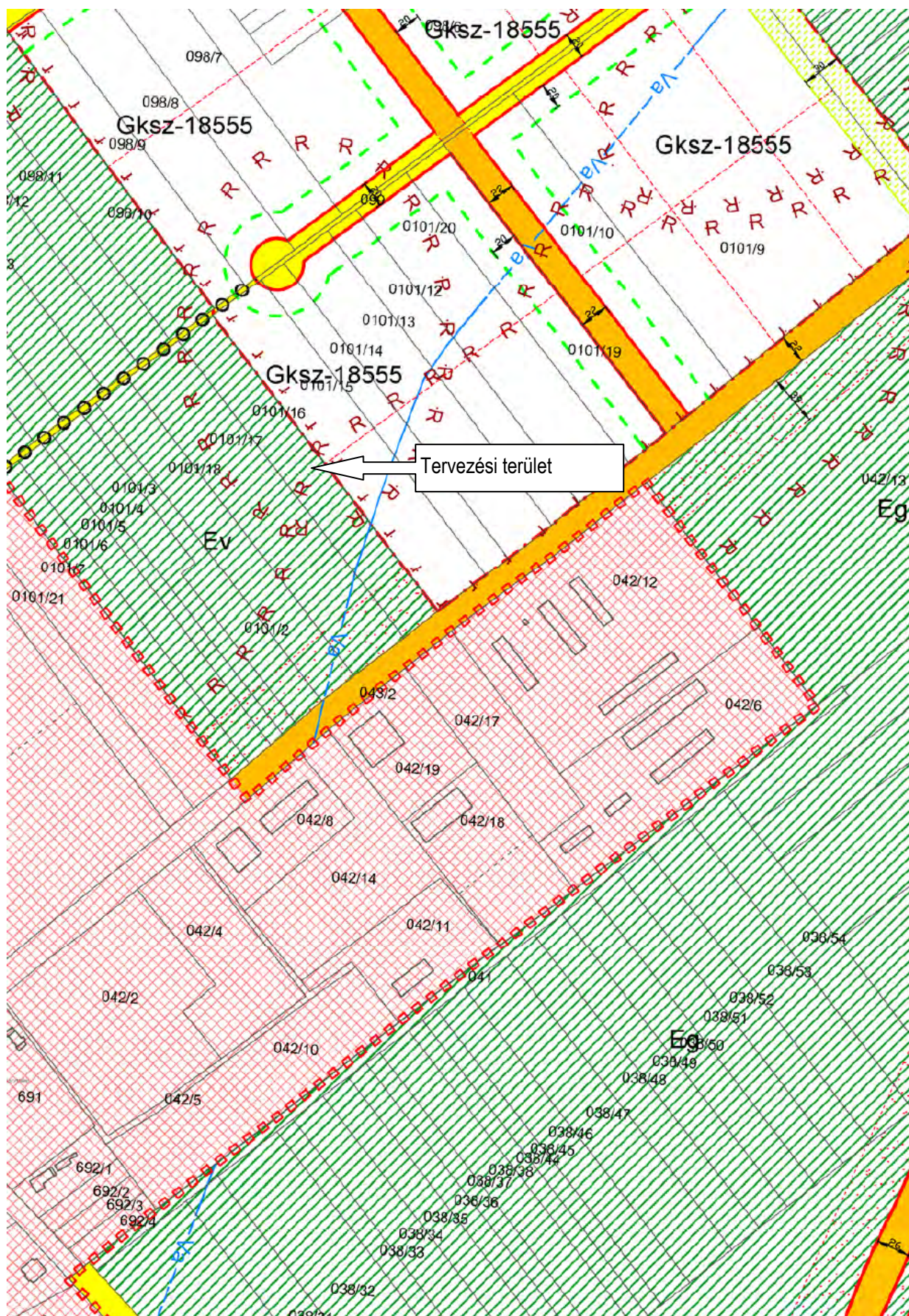
Fontos feltétel továbbá, hogy olyan településfejlesztések valósuljanak meg, amelyek élhetőbbé, illetve vállalkozó szemmel nézve vonzóbbá teszik a települést, hozzájárulnak a települési funkciók bővüléséhez, valamint elősegítik az épített örökség megőrzését, állapotának javítását, a települési zöldfelületek növelését. A célkiűzés során megindulhat a területileg kiegyensúlyozott, funkciógazdag, társadalmi és gazdasági vonzerővel és jelentős térszervező erővel egyaránt rendelkező településhálózat kialakításának folyamata, melynek fontos eszköze lehet az új hatályos jogszabályokon alapuló településrendezési eszközök megalkotása, elfogadása.



## 5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK



Hatályos településszerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv

## 6. ALÁTAMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1.	Közlekedési munkarész	A véleményezés dokumentációhoz külön kidolgozásra nem kerül, a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
2.	Környezetalakítási munkarész	A véleményezés dokumentációhoz külön kidolgozásra kerül, de a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
3.	Tájrendezési munkarész	A véleményezés dokumentációhoz külön kidolgozásra nem kerül, a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
4.	Közművek	A véleményezés dokumentációhoz nem kerül kidolgozásra, a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
5.	Hírközlési munkarész	A véleményezés dokumentációhoz nem kerül kidolgozásra, a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
6.	MTrT	A véleményezés dokumentáció kidolgozásra kerül, a tervezett változások érdemben minimális mértékben változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
7.	Biológiai aktivitásiérték	A biológiai aktivitás érték a tervezési feladatok esetében változik, van értékváltozás. Összességében az aktivitásérték a módosítás folyamán javul.
8.	Örökségvédelmi hatástanulmány	A véleményezés dokumentációhoz nem kerül kidolgozásra, a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.

## 7. ÖSSZEĞZÉS

Jelen tervdokumentáció a teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakaszához készülő dokumentáció amelyre, „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 37.§ (2) bekezdés alapján kéri az önkormányzat az illetékes állami szakigazgatási szervek, települési-területi önkormányzatok, valamint az önkormányzati határozatban rögzített érintett partnerek véleményét.

A településfejlesztési döntés meghozatala a Képviselőtestület feladata. A településfejlesztési döntés egy olyan előkészítő településrendezési eszköz, amely elsősorban a települési önkormányzatra és nem alapvetően az állampolgárra állapít meg kötelező szabályokat, az önkormányzat számára biztosít jogokat. Ezzel a döntéssel a testület egyes, konkrét ingatlanokról nem dönthet, pl. ingatlanok beépíthetővé nyilvánítását nem eredményezheti közvetlenül, de alapul szolgál a településszerkezeti terv módosítása tartalmának, a szabályozás irányának.

**Az előzőekben felsorolt fejlesztések megvalósíthatósága érdekében, a település önkormányzata a Településszerkezeti terv és leírás, illetve a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) módosítása mellett döntött.**

## 8. MELLÉKLET

### KIVONAT

Tiszabzdéd Község Önkormányzati Képviselő-testületének 2016. augusztus 04.-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

**Tiszabzdéd Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének**

**39/2016. (VIII. 04.) számú**

**h a t á r o z a t a**

**Tiszabzdéd község településrendezési eszközeinek módosításáról**

#### **A Képviselő-testület**

1. Tiszabzdéd község településszerkezeti tervének és leírásának, valamint szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását az alábbi településfejlesztési döntés útján rendeli el:

Kezdeményezi:

- a) Tiszabzdéd község településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási tervek 0101/16, 0101/17 hrsz.-ú erdőterület tömbjét érintő módosítását. A módosításhoz szükséges pénzügyi fedezetet – tervezési és főépítési költséget – a kérelmező, Kulcsár Bertalan Tiszabzdéd, Kossuth út 106. szám alatti lakos biztosítja.

2. Útastítja a polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Daku Attila polgármester

**Határidő:** 2016. augusztus 15. - településrendezési szerződés megkötése

#### **A határozatról értesülnek:**

- 1./ Kulcsár Bertalan, 4624 Tiszabzdéd, Kossuth út 106.
- 2./ Marosán Andrea mb. főépítész, 4400 Nyíregyháza, Keleti Márton u. 5.
- 3./ Pénzügyi főelőadó helyben
- 4./ Irattár

**Daku Attila sk.  
polgármester**



**K.m.f.**

A kiadmány hitelül:

*Daku Attila*

leíró

**Dr. Szép Béláné sk.  
jegyző**