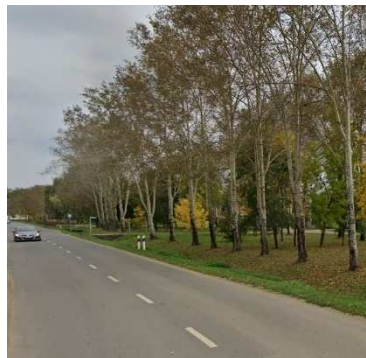


Gacsály Község Településrendezési Tervének módosításához

Teljes eljárás –
Véleményezési
dokumentáció



„Módosítás - 2022”



Tervező:

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

2022.

Külzetlap

Településrendező tervező:



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

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

TARTALOMJEGYZÉK

Gacsály Község
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás – Előzetes tájékoztatási dokumentáció

„Módosítások – 2022 I.”

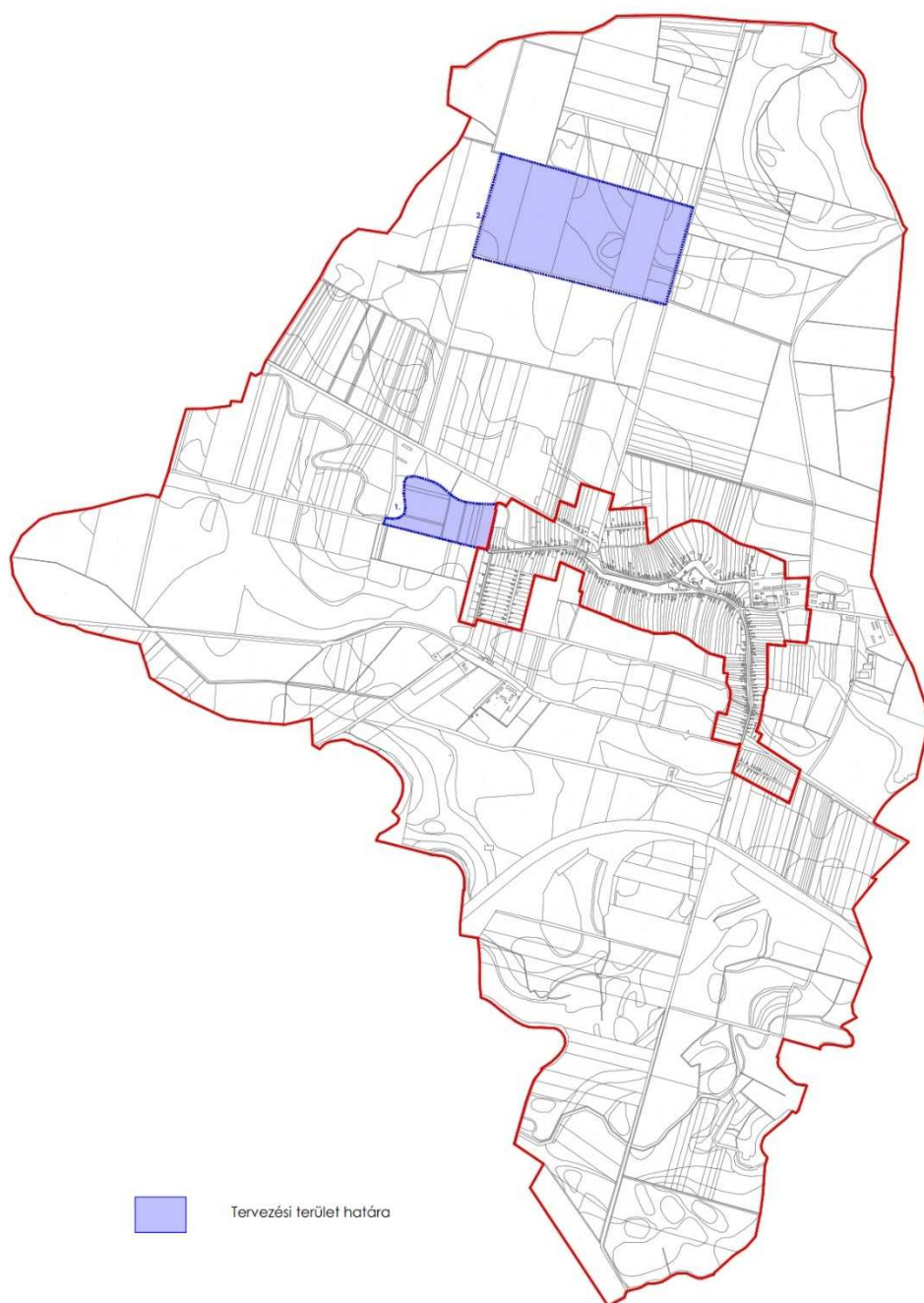
1.	Előzmények	4
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	12
3.	Településszerkezeti módosítások	14
4.	Alátámasztó munkarészek	16
5.	Szabályozási módosítások	20
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	26
7.	Biológiai aktivitásérték számítás	48

1. Előzmények

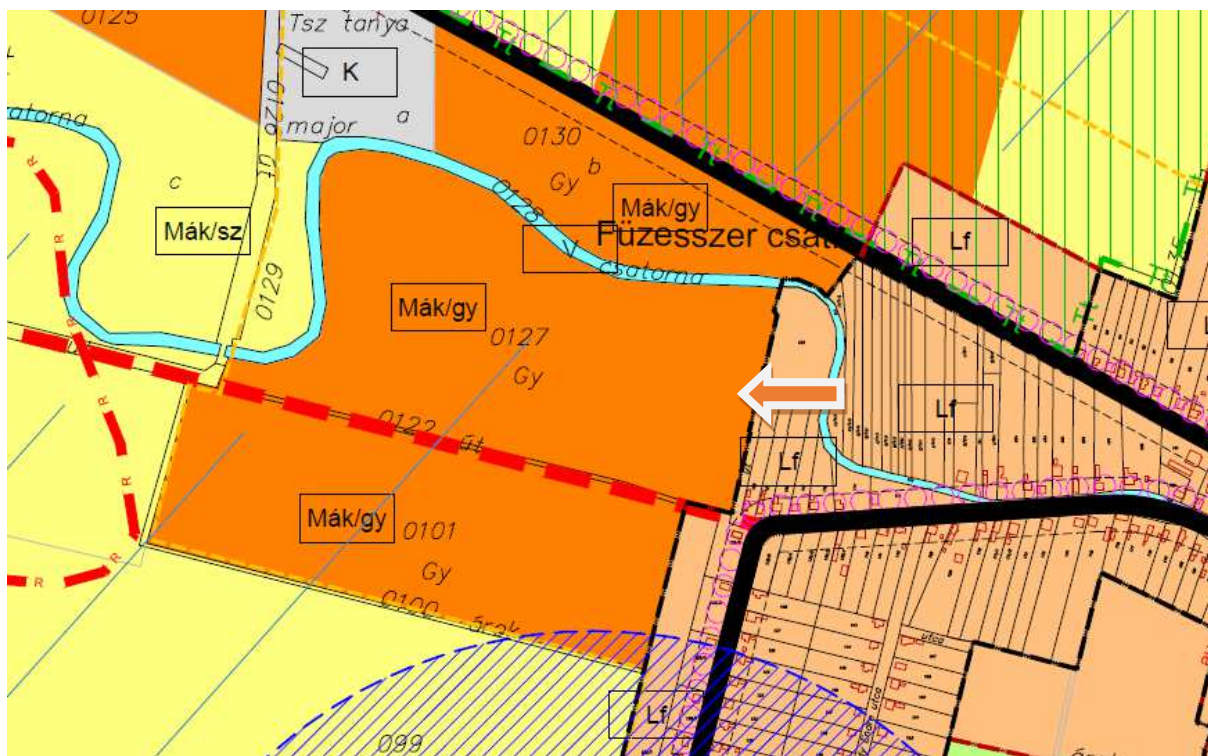
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 18/2009 (II. 13.) számú határozat, Gacsály Község településszerkezeti terve és településszerkezeti terv leírása jóváhagyásáról;
- 1/2009 (II. 16.) számú önkormányzati rendelet, Gacsály Község Helyi Építési Szabályzatáról

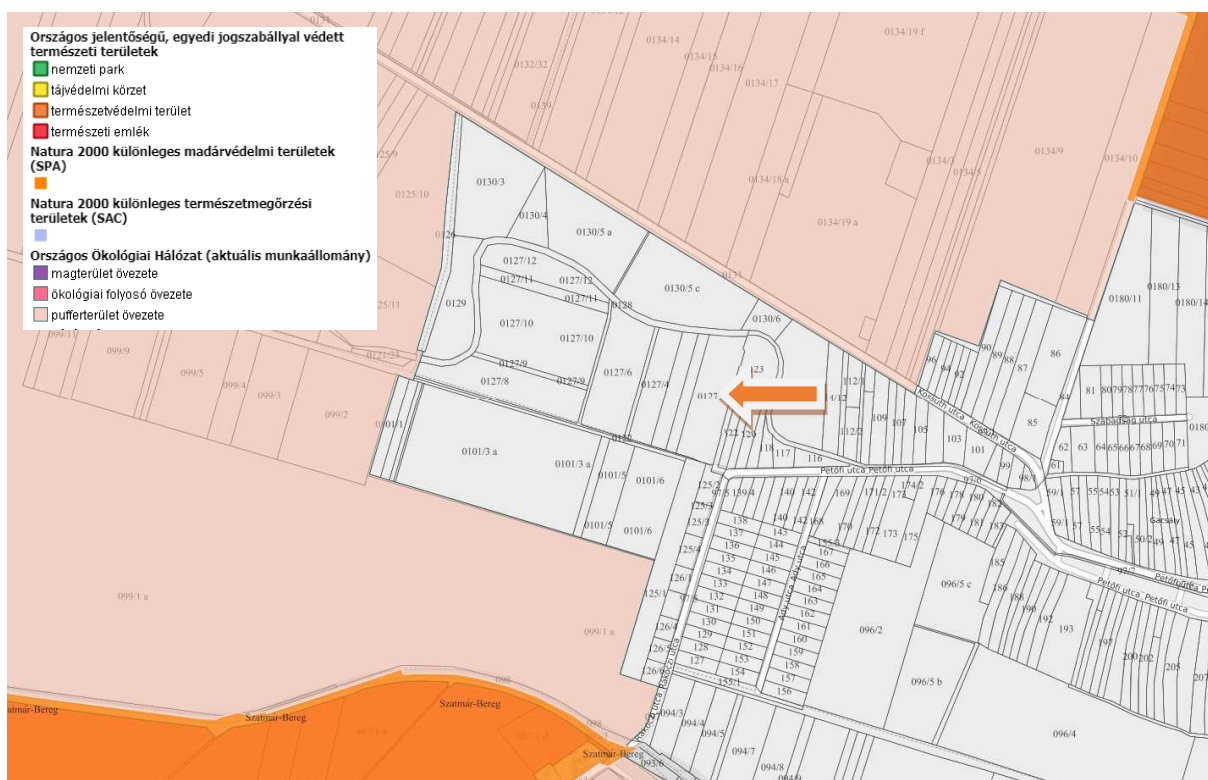
1.2 Átnézeti térkép



(Forrás: saját szerkesztés)



A tervezési terület és a 0127/1 hrsz-ú ingatlan természeti érdekű területtel nem érintett, azokkal közvetlenül nem is határos.



Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer

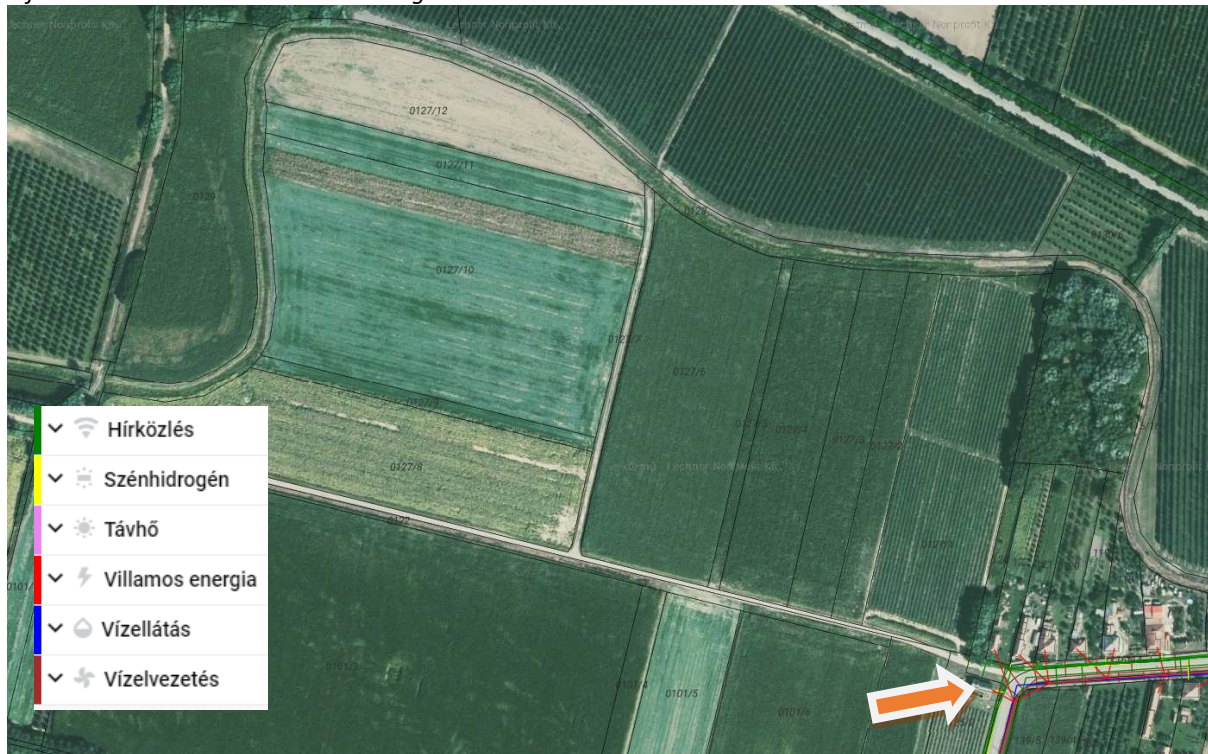
A terület közvetlenül megközelíthető a szilárd burkolattal ellátott 0122 hrsz-ú útról, ami a 4128. sz. Császló – Gacsály összekötő útba csatlakozik.

Útcsatlakozás a Petőfi/Rákóczi utcára



A terület határához közel (cca. 20,0 méteren belül) a közüzemi infrastrukturális hálózati elemek elérhetőek, újabb kapacitások kiépítésére nincs szükség.

Infrastrukturális hálózatok elérhetősége



Forrás: e közmű

A tervezett beruházás tanulmánytervéből:



Forrás: Paulik Mérnökiroda Kft.



Forrás: Paulik Mérnökiroda Kft.

2. beavatkozási pont

Külterületen, a belterülettől északra, a 0141 hrsz-ú út – a 0139 hrsz-ú út – a 0143 hrsz-ú út – 0136 hrsz-ú út által közrezárt terület.



Forrás: e közmű

A módosítás során korlátozott használatú mezőgazdasági terület – szántó övezetéből, korlátozott használatú gazdasági erdőterület övezetébe történik átsorolás. A módosítás a településszerkezeti terv tervi állapotai közötti eltérés alapján került tervezésre és aktivitás érték növekményének felhasználására (erdőkataszter állománya alapján ellenőrizve).

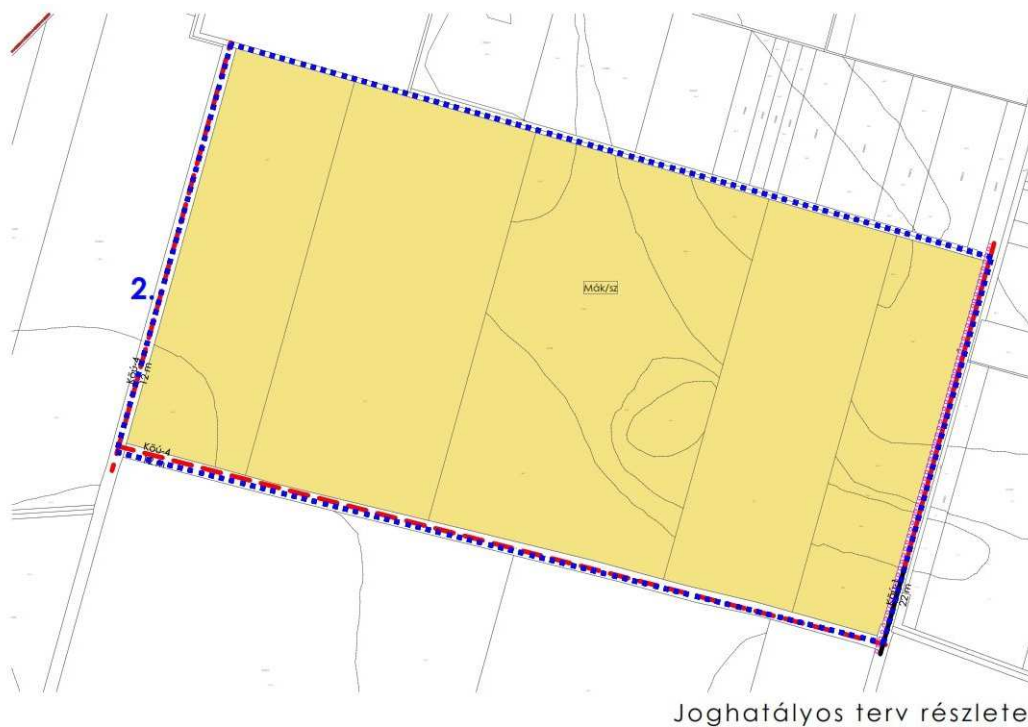
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Mák/1.1	korlátozott használatú mezőgazdasági övezet szántó

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Egk/1.1	korlátozott használatú gazdasági erdőterület

Településszerkezeti terv részletek





Joghatályos terv részlete



Módosított terv részlete

2. Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitá si érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Külterületen a belterülettől nyugatra, a 0122 hrsz-ú út – belterületi határvonal – Füzes-Szer csatorna által közrezárt területen belül.	Gazdasági terület kialakítása magán érdekű beruházás keretében, a 0127/1 hrsz-ú ingatlanon, tervezett gazdasági célú tevékenység területének biztosításához, pályázati források felhasználásával.	- szántó (Sz2)	- korlátozott használatú mezőgazdasági terület – gyümölcsös (Mák/1.3)	1,77	6,55	- Ipari terület – egyéb terület (Ge)	1,77	0,71	-
						HATÁSOK	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs		
							A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs		
							A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs		
							A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A kialakítani kívánt telephelyen létrejövő új munkahelyek a helyi munkalehetőség kínálatot erősítik.			
							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: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.			
							Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi – a terület használata szerinti - is fennálló hatásokat érdemben változtatja meg. Környezeti és természeti szempontból negatív hatások léphetnek fel. A tájkép megjelenése jelentősen nem változik meg, inkább a települési sziluett szélesedik a megvalósítása esetén.			
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A terület kiterjedése miatt jelentősen nem változtatja meg, ugyanakkor a tájba illesztés megoldandó.			
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele (szántó Sz2) történik.			
							Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs		
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs		
							Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs		
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Újabb kapacitások kiépítésére nincs szükség, a közüzemi hálózat elemei cca. 20,0 méteren belül elérhetőek.			
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A terület használatának intenzitása jelentős mértékben megnő, közlekedési kényszerek alakulhatnak ki az irányába.			

	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.	Külterületen, a belterülettől északra, a 0141 hrsz-ú út – a 0139 hrsz-ú út – a 0143 hrsz-ú út – 0136 hrsz-ú út által közrezárt terület.	A biológiai aktivitás értéksökkenés kompenzációjára vonatkozó övezet váltás, általános mezőgazdasági terület övezetéből gazdasági erdőterület övezetébe.	- erdő	- korlátozott használatú mezőgazdasági terület – szántó (Mák/1.1)	25,5	94,35	- korlátozott használatú gazdasági erdőterület (Egk/1.1)	25,5	229,5	-		
<div></div>							A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:				Nem változik, hatása nincs	
							A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:				Nem változik, hatása nincs	
							A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:				Nem változik, hatása nincs	
							A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:				Nem változik, hatása nincs	
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:				Nem változik, hatása nincs	
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs	
							Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs	
							Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.					
							Környezet-, természet- és tájképvédelem:				Nem változik, hatása nincs	
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme:				Nem változik, hatása nincs	
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:				A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.	
							Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:				Nem változik, hatása nincs	
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:				Nem változik, hatása nincs	
							Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:				Nem változik, hatása nincs	
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása:				Nem változik, hatása nincs	
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:				Nem változik, hatása nincs	

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

Gacsály Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2022 (.....) ökt. határozata

Gacsály Község településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról

A Képviselő-testület

1. A település közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Urban Linea Tervező és Szolgáltató Kft. T-07/2022. munkaszámon készített T-1m rajzszámú módosított településszerkezeti fedvénytervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

.....
polgármester

.....
jegyző

a 18/2009 (II.13.) számú határozattal elfogadott, Gacsály Község Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló/2022. (.....) ökt. határozat melléklete

1. A határozat kiegészül a 20/A ponttal az alábbiak szerint

„20/A.

Ge jelű ipari terület – egyéb terület (beépítésre szánt terület)

Ebbe a terület-felhasználásba tartoznak a környezetükre jelentős mértékű zavaró hatást nem kifejtő területek. Szintterület-sűrűség: 0,75. Közüzemi közművesítettség mértéke: teljes”

2. A határozat kiegészül a V. fejezettel az alábbiak szerint

„V. Fejezet

Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-07/2022 munkaszámú, T-1m jelű településszerkezeti tervet az 3. melléklet tartalmazza.”



4. Alátámasztó munkarész

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

4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Gacsály Község Önkormányzata képviselő-testületének 6/2017. (XII.20.) 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 pontra vonatkozóan)

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 a belterülethez közvetlenül csatlakozik, a belterületi határon helyezkedik el.
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	a beavatkozás során kialakuló új, beépítésre szánt terület kialakulásával a beépítésre szánt terület nem okozza a szomszédos települések beépítésre szánt területeivel történő összenövést, azoktól továbbra is több kilométerre (cca. 1750 méterre) helyezkedik el.
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	a település közigazgatási területére hatályban lévő településrendezési eszközök nem tartalmaznak „ipar terület – egyéb terület” kijelölést.

Gacsály Község Településrendezési Terv Módosításához
TELJES ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.	
(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.	A módosítás során létrejövő új beépítésre szánt terület teljesíti az (1) c) pontjára vonatkozó feltételt.
(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.	A módosítás során új erdő terület került kijelölésre, 25,5 ha területen, amely így teljesíti a feltételt, mivel az új beépítésre szánt terület (1,77 ha) 5%-os telepítendő zöldterületi küszöb értéke 0,09 ha.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.

4.4 A szabályozás kialakítása

1. beavatkozási pont



A módosítás során a tervezett fejlesztés befogadására tervezett egyéb ipari gazdasági területtel – amelyből a hatályos településrendezési eszközök sem meglévő, sem tervezett területet nem tartalmaznak – új beépítésre szánt terület kerül kialakításra.

A 0127/1 hrsz-ú ingatlan az északi végén határos a Füzesszer csatornával, ahol a parti sáv jelölésén túl, egy 20,0 méter szélességű, „beültetési kötelezettségű terület három szintes növényállománnyal” terület került kijelölésre.

A 0127/1 hrsz-ú ingatlan természetvédelmi érintettségű területtel nem érintett, azokkal közvetlenül sem határos.

Az építési övezetre vonatkozó előírás tervezet további fasor telepítését rögzíti az övezet határán, így ezzel a tájbaillesztés illetve a lakóterület irányába történő átmenet megoldható (a 0127/1 hrszú tervezett gazdasági terület és a 122 hrsz-ú falusias lakóterület között a 124 hrsz-ú út helyezkedik el,

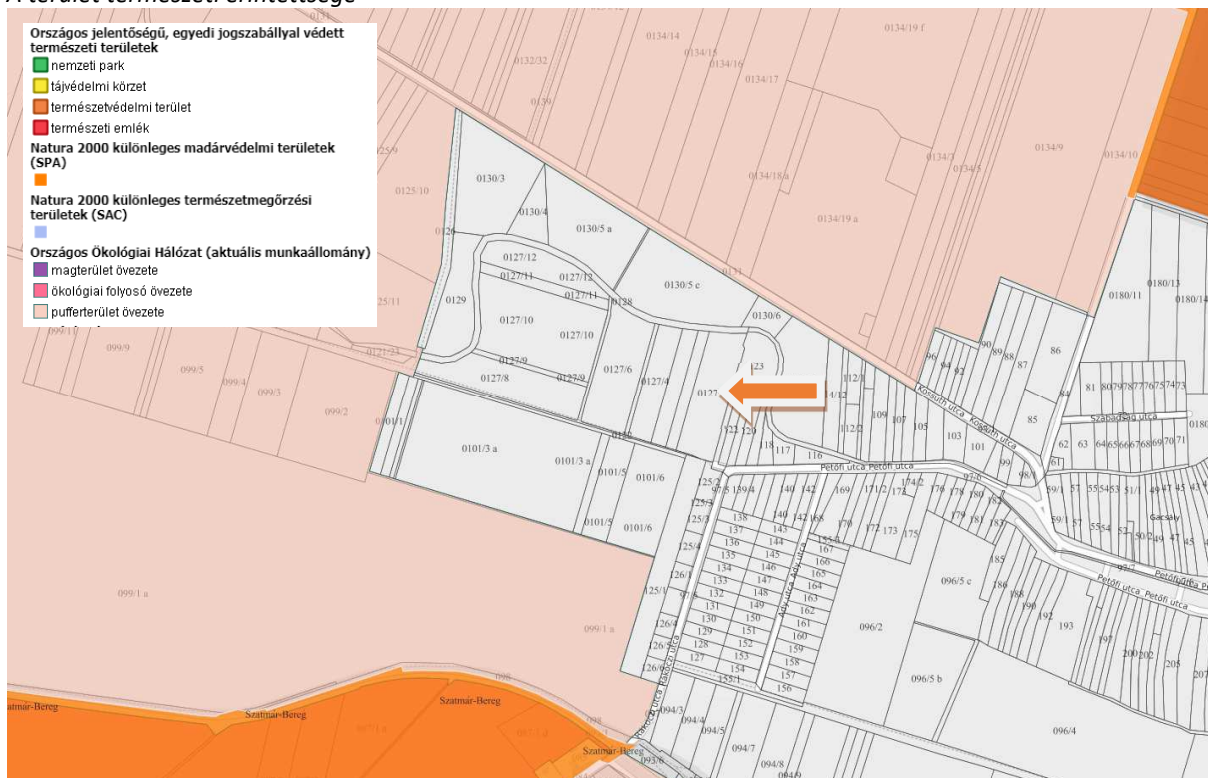
azokat elválasztva egymástól).

Útsatlakozás a Petőfi/Rákóczi utcára az utolsó belterületi lakóingatlannal, a szomszédos utat szegélyező fasorral és mellette az érintett telek utcafrontjával



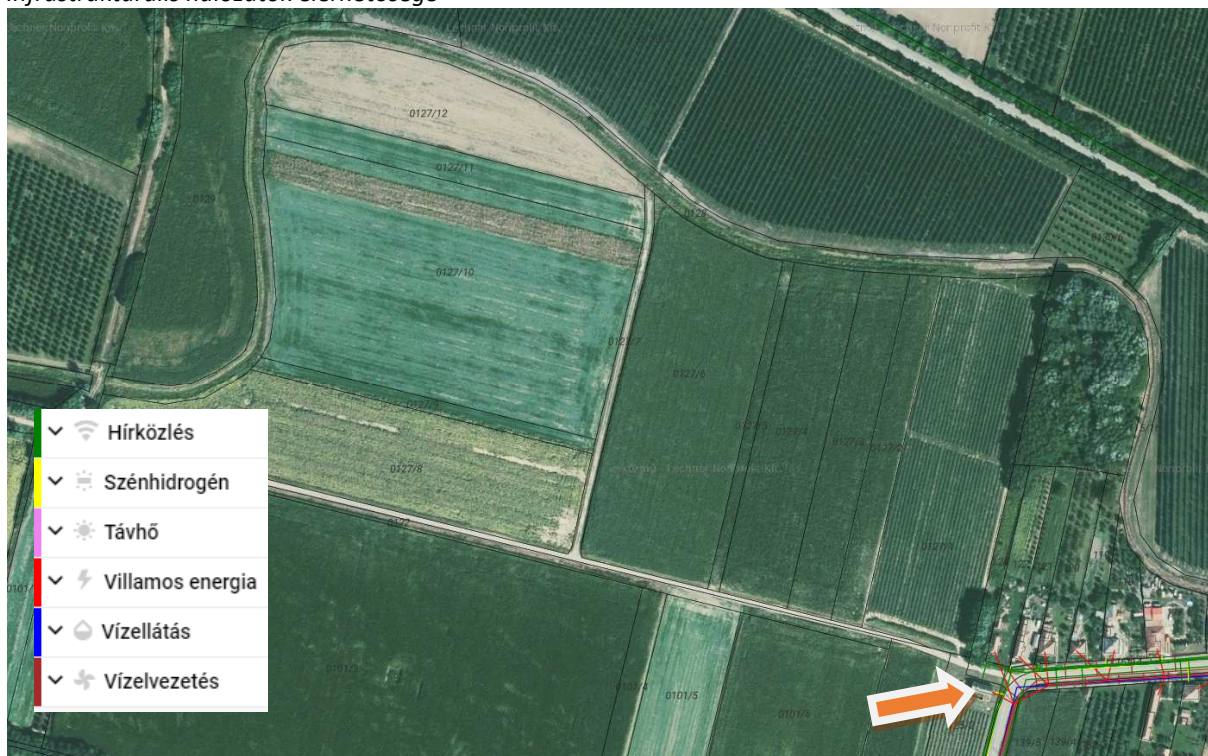
Gacsály Község Településrendezési Terv Módosításához TELJES ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A terület természeti érintettsége



Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer

Infrastrukturális hálózatok elérhetősége



Forrás: e közmű

A terület határán, illetve a belterület végénél (cca. 20,0 méter) minden közmű elem rendelkezésre áll, a szükséges csatlakozások a beruházó részére rendelkezésre állnak.

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§ A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 1/2009 (II.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1.§. (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

1. §.

A rendelet hatálya

(1) E rendelet hatálya Gacsály község igazgatási területére terjed ki.

(2) ~~Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított törvény, valamint az e törvény alapján meghatározott, Országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított kormányrendelet (a továbbiakban OTÉK előírásai), illetve a T-2 jelű Külterületi Szabályozási Terv, a T-3 jelű Belterületi Szabályozási Terv, és a jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.~~

„A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, mely módosításra került a 36/2002. (III.7.) Korm. rendelettel (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint:

a) a külterületi szabályozási terve (T-2 jelű) az 1. mellékletben, valamint

b) a belterületi szabályozási terve (T-3 jelű) a 2. mellékletben, valamint

c) a T-07/2022 törzsszámú településrendezési terv szabályozási fedvényterve (S-1 jelű) amely tervezési területével módosítja a T-2 jelű külterületi szabályozási tervet, a 3. mellékletben, és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.”

2.§. A Rendelet kiegészül a 10/A. § előírásaival:

„Ipar terület – egyéb terület

10/A.§

(1) Ipari terület - egyéb ipari terület (jelölése: Ge) építési övezet elsősorban ipari és energiaszolgáltatás építményei elhelyezésére szolgál. Az építési övezet területén elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

(2) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 15,0 méter lehet.

(3) Az építési övezetben szabadon álló beépítési mód mellett 1000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 50%, a legkisebb zöldfelület mutató 25% lehet.

(4) Az építési övezet határán, ahol a szabályozási terv nem jelöl beültetési kötelezettséget, legalább egysoros fasort kell telepíteni”

3.§. A Rendelet kiegészül jelen rendelet mellékletével.

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

**Gacsály Község Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2022. (.....) önkormányzati rendelete
helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 1/2009 (II.16.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Gacsály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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 42. §-ában biztosított véleményezési jogkörében 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

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 Gacsály Község Önkormányzat Képviselő Testületének 4/2017. (IX.27.) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 1/2009 (II.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1.§. (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„1.§ (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, mely módosításra került a 36/2002. (III.7.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint:

- a) a külterületi szabályozási terve (T-2 jelű) az 1. mellékletben, valamint
- b) a belterületi szabályozási terve (T-3 jelű) a 2. mellékletben, valamint
- c) a T-07/2022 törzsszámú településrendezési terv szabályozási fedvényterve (S-1 jelű) amely tervezési területével módosítja a T-2 jelű külterületi szabályozási tervet, a 3. mellékletben, és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.”

2.§. A Rendelet kiegészül a 10/A. § előírásaival:

„Ipari terület – egyéb terület

10/A.§

(1) Ipari terület - egyéb ipari terület (jelölése: Ge) építési övezet elsősorban ipari és energiaszolgáltatás építményei elhelyezésére szolgál. Az építési övezet területén elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

(2) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 15,0 méter lehet.

(3) Az építési övezetben szabadon álló beépítési mód mellett 1000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 50%, a legkisebb zöldfelület mutató 25% lehet.

(4) Az építési övezet határán, ahol a szabályozási terv nem jelöl beültetési kötelezettséget, legalább egysoros fasort kell telepíteni”

3.§. A Rendelet kiegészül jelen rendelet mellékletével.

4.§ Ez a rendelet a 2022. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

P.H.

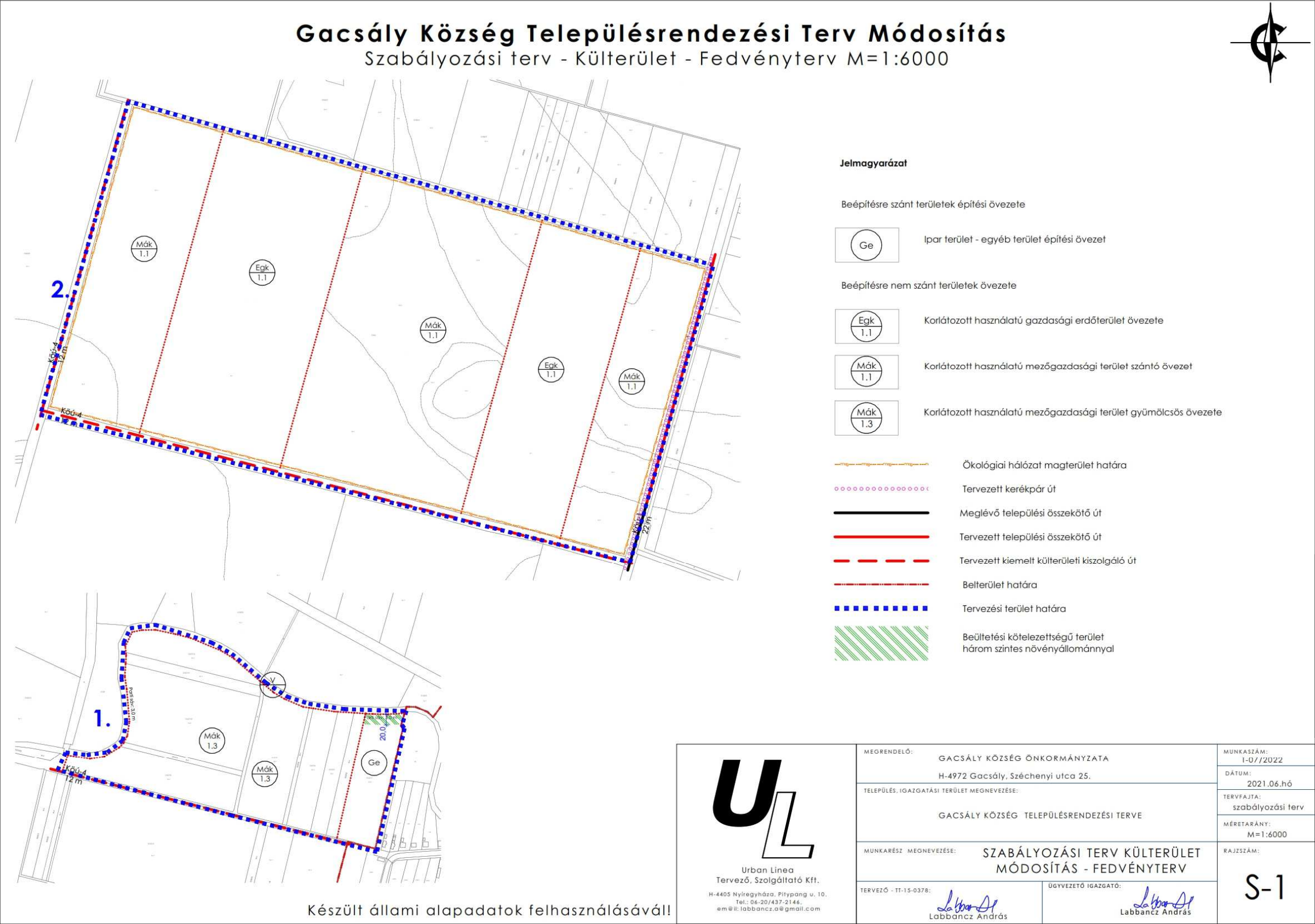
.....
polgármester

.....
jegyző

Záradék:

A rendeletet kihirdettem 2022.hó napján

.....
jegyző



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, 2022. július hó nap



.....
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 (Tftv),
 - o a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019/(VI.14.) MvM rendelet.
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága a tervezési területen		Változás mértéke		
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	25,5	0	0	25,5	100	+25,5	+100	
2.	Mezőgazdasági térség (teljes közigazgatási területre)	érinti	érinti	1103	987,25	89,51	985,48	89,35	-1,77	-0,16	
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
5.	Települési térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	érinti	61,63	0	0	61,63	100	+61,63	+100	
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
12.	Erdők övezete	érinti	érinti	15,16	0	0	15,16	100	+15,16	+100	
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	10,34	0	0	10,34	100	+110,34	+100	
14.	Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási területre)	érinti	érinti	1981	1981	100	1981	100	0	0	
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
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	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	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	-	-	-	-	-	-	-	

1. Erdőgazdálkodási térség		
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;</i>	
a követelmény teljesítése: A tervezési területen	az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	25,5 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	0,0 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	+25,5 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	25,5 ha
	az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	10,4 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új településrendezési eszköz nem készül, illetve csak Adattári erdő helyezkedik el a területen.	

2. Mezőgazdasági térség		
követelmény:	OTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;</i>	
a követelmény teljesítése: A tervezési területen	az OTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	1103 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	987,25 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	-1,77 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	985,48 ha
(A) $\times 0.75 \leq (B)$; és a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével, beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységen túl más terület-felhasználási egység nem került kijelölésre.		
Az OTrT 11.§ b) bekezdés szerinti 75%-os területi mutatónak megfelel a tervezett módosítás.		

7. A magterület övezet		
követelmény:	OTrT. 25 § (1) bekezdés: Az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt mag terület övezet	területe az MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	61,63 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	0 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	+61,63 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	61,63 ha
követelmény:	OTrT 25. § (2) (3) bekezdés: Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.	
a követelmény teljesítése:	Az övezet nem érintett új beépítésre szánt terület kijelölésével.	
követelmény:	OTrT 25. § (4) bekezdés: Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemek nem jönnek létre.	
követelmény:	OTrT 25. § (5) bekezdés: Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.	
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	
követelmény:	OTrT 25. § (6) bekezdés: Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.	
a követelmény teljesítése:	Új erőművi terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	

12. Erdők övezete		
követelmény:	OTrT. 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén belül a tervezési területen az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezet	az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő összesen (A)	15,16 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	0 ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	+15,16 ha
	a tervezett módosítás után a terület (B)	15,16 ha
követelmény:	OTrT 30. §: Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során az övezetben új külszíni bánya nem került tervezésre, tehát a követelmény teljesül.	

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
a követelmény teljesítése:	területe az MTrT -ben (A)	762,31 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	762,31 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	a területe tervezett módosítás után (B)	762,31 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (2): A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.	
a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.	

14. Tájképvédelmi terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (1): A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén belül a tervezési területen az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezet	területe az MTrT -ben (A)	1981 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	0 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	+1981 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	1981 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (2): A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait	
a követelmény teljesítése:	Hatályban lévő településrendezési eszközök tartalmaznak ilyen előírásokat: Településszerkezeti terv és szerkezeti terv leírás a 18/2009.(II.13.) számú határozattal került elfogadásra. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervek az 1/2009. (II.16.) számú rendelettel került elfogadásra.	
követelmény:	<i>b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</i>	
a követelmény teljesítése:	A településképi védelméről szóló, 6/2017 (XII.20.) rendelettel elfogadott Önkormányzati rendelet 15-16.§ és a 24.§ rendelkezik a tájképvédelemről, a tájban megjelenő épített környezeti elemekről, többek között.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (3): A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (4): A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatok nem tervezettek.	

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1) e: A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: e) hagyományosan vidéki település,
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (6): A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják: a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését, b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését, c) a felhagyott lakóterületek újrahasznosítását, d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott megyei övezetkez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új településfejlesztési koncepció nem készül.
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 beépítetlen fejlesztési területek aránya a belterület és beépítésre szánt területekhez viszonyítva 17,74%-ot éri el. Így visszasorolás ebből kifolyólag nem tervezett.
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 nemzeti gazdasági 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 területként 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 zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és

	<i>b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található</i>
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 újrahasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőtérület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során létrejövő gazdasági terület kiterjedése 1,77 ha. Az érintett ingatlan előtt burkolt út helyezkedik el. Az infrastrukturális hálózatok elemei a terület határától cca. 20,0 méterre van, a csatlakozásokat a Beruházó feladata.
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 módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra, mivel ilyen ingatlanok (a megfelelő paraméterekkel, csatlakozásokkal) nincsenek.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4)-(5): Az 5. § (1) bekezdésének a-d) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségbe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére. (5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik az 5.§ (1) a)-d) pontjai szerinti kategóriába.

24. Térségi együttműködések övezete

követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 8.§ (6): Amennyiben a szomszédvárosok, az aprófalvas térség és a Záhony-Kisvárdai térség települései együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait, feltételeit.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen együttműködés nem jött létre.

25. Határon átnyúló együttműködés övezete

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

26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

követelmény:	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.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során nem készül településfejlesztési koncepció.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során nem készül új településrendezési eszköz.
követelmény:	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.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során nem készül új településrendezési eszköz.

27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (2) 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.
a követelmény teljesítése:	A település közigazgatási területén belül a tervezett rendeltetésnek megfelelő (gazdasági egyéb ipari terület), már beépítésre szánt, részben beépítetlen (teljes egészében alulhasznosított) terület nem található.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (3) A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, mely a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (4) Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj-, és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (5) Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápok és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell sorolni.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (6) Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (7) A VTT tározók területén a valós használatnak megjelölő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.

a követelmény teljesítése:	VTT-tározó területével a módosítás nem érintett.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 12.§ (1) <i>A településszerkezeti tervek készítése során a területfelhasználás rendszerét a beépítésre nem szánt területeken a vízgazdálkodási, a táj- és természetvédelmi, a tájgazdálkodási és a turisztikai célokkal összhangban kell megállapítani.</i>
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új településszerkezeti terv nem készül.
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 szélrózsió hatásának csökkenését. A kijelölést a biotópálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.</i>
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem jön létre.
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.

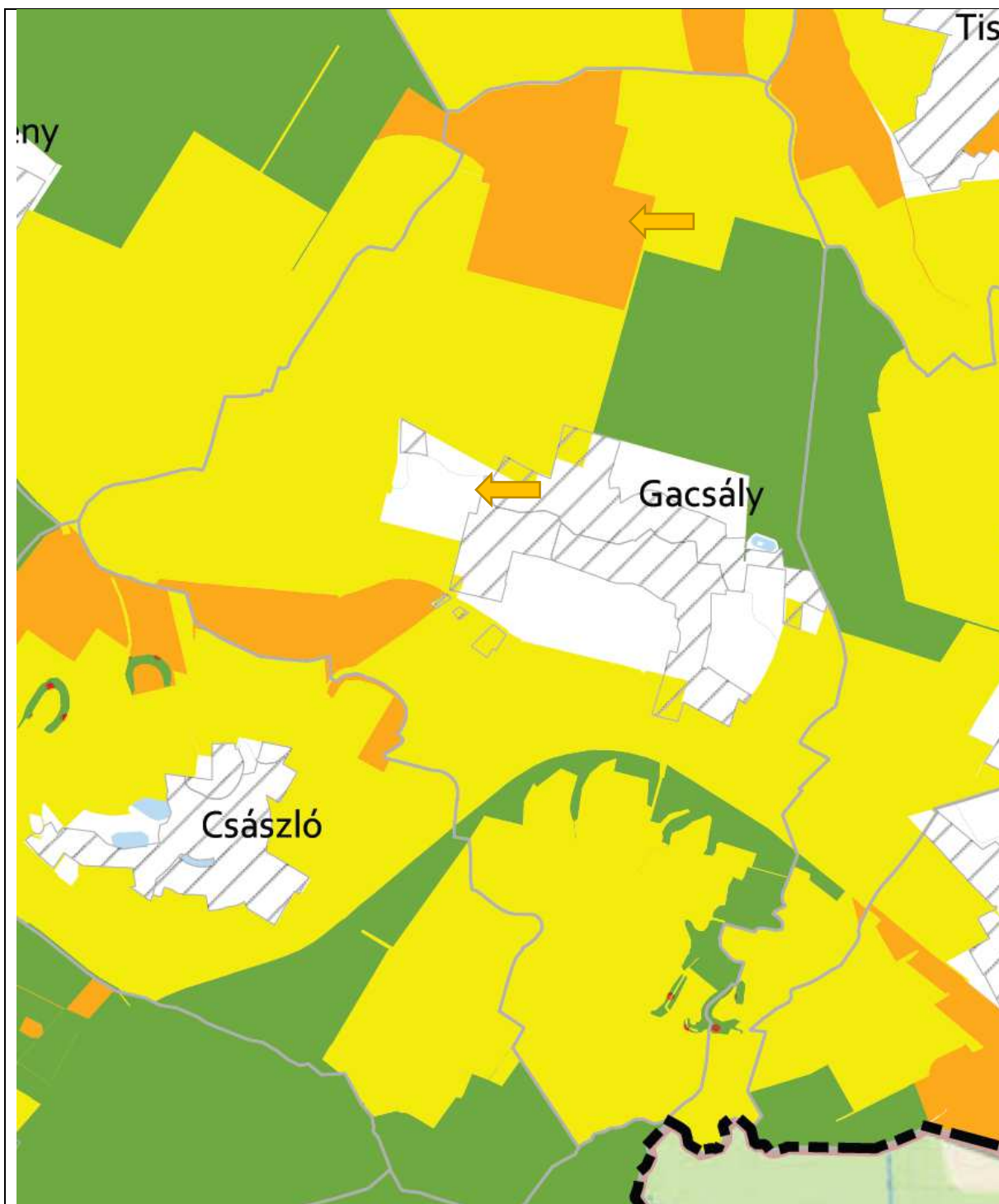
RAJZI MELLÉKLETEK

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

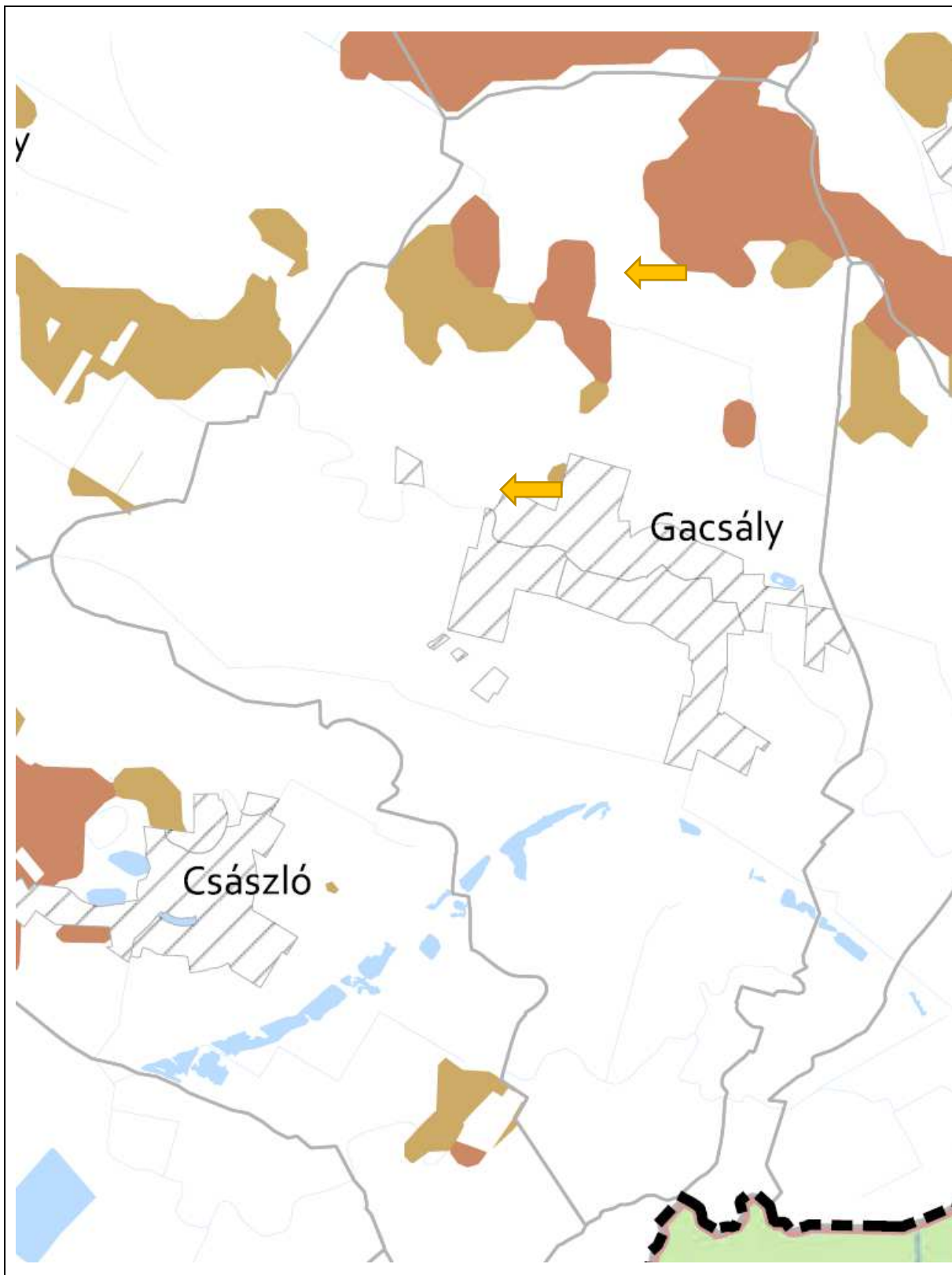
Az Ország Szerkezeti Terve



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



7. Ökológiai hálózat magterületének övezet
8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet
9. Ökológiai hálózat puffer-területének övezet

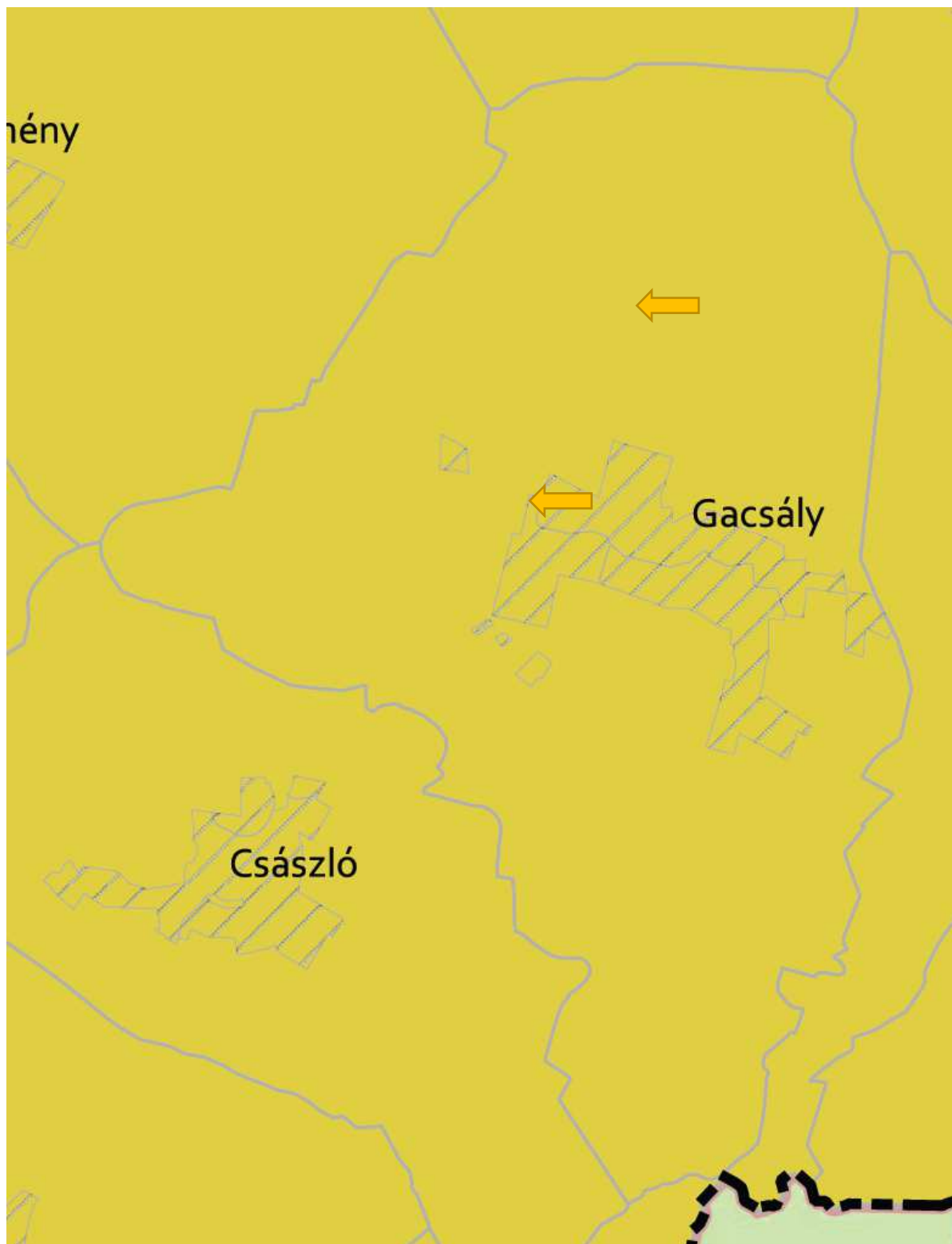


10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

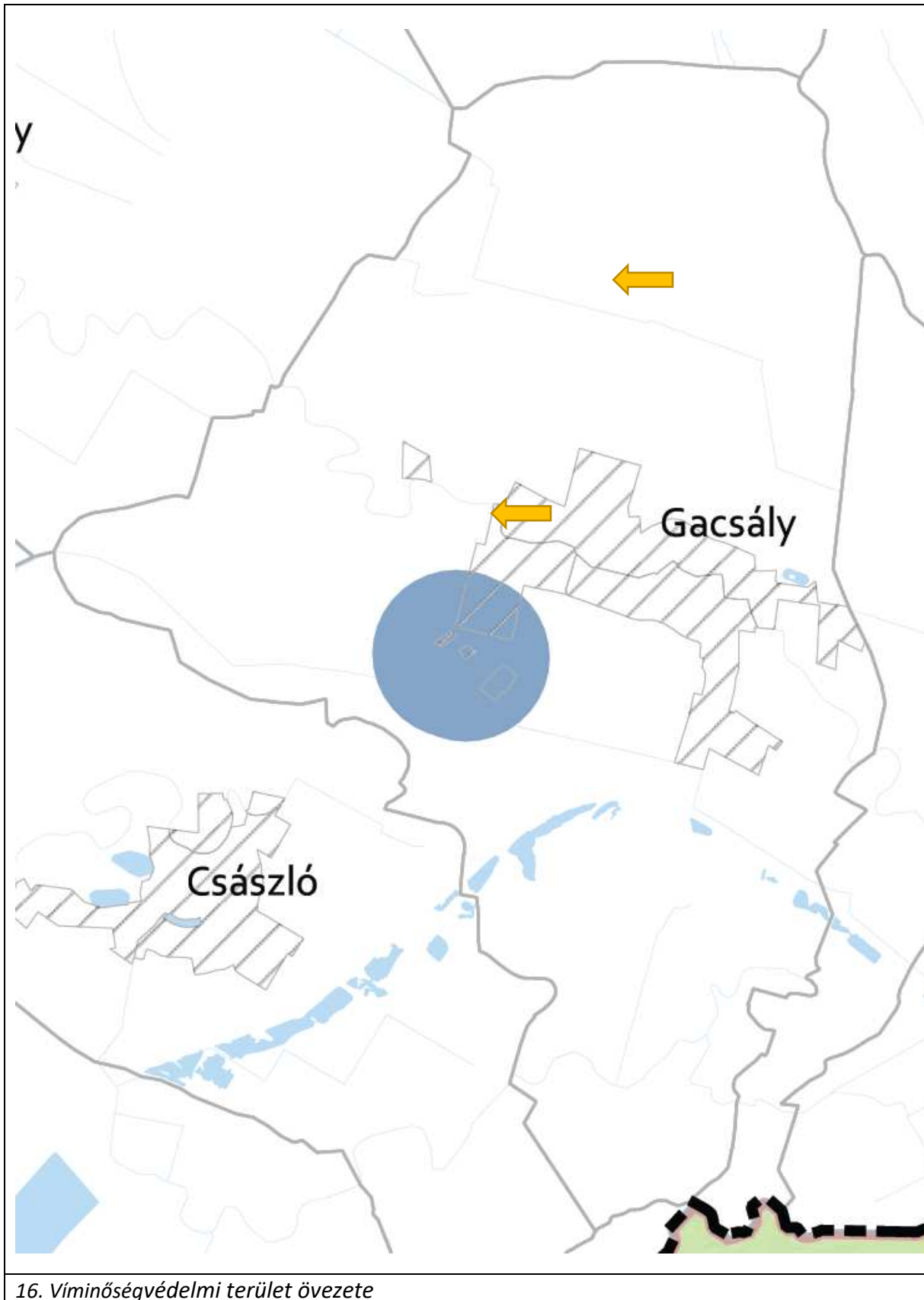


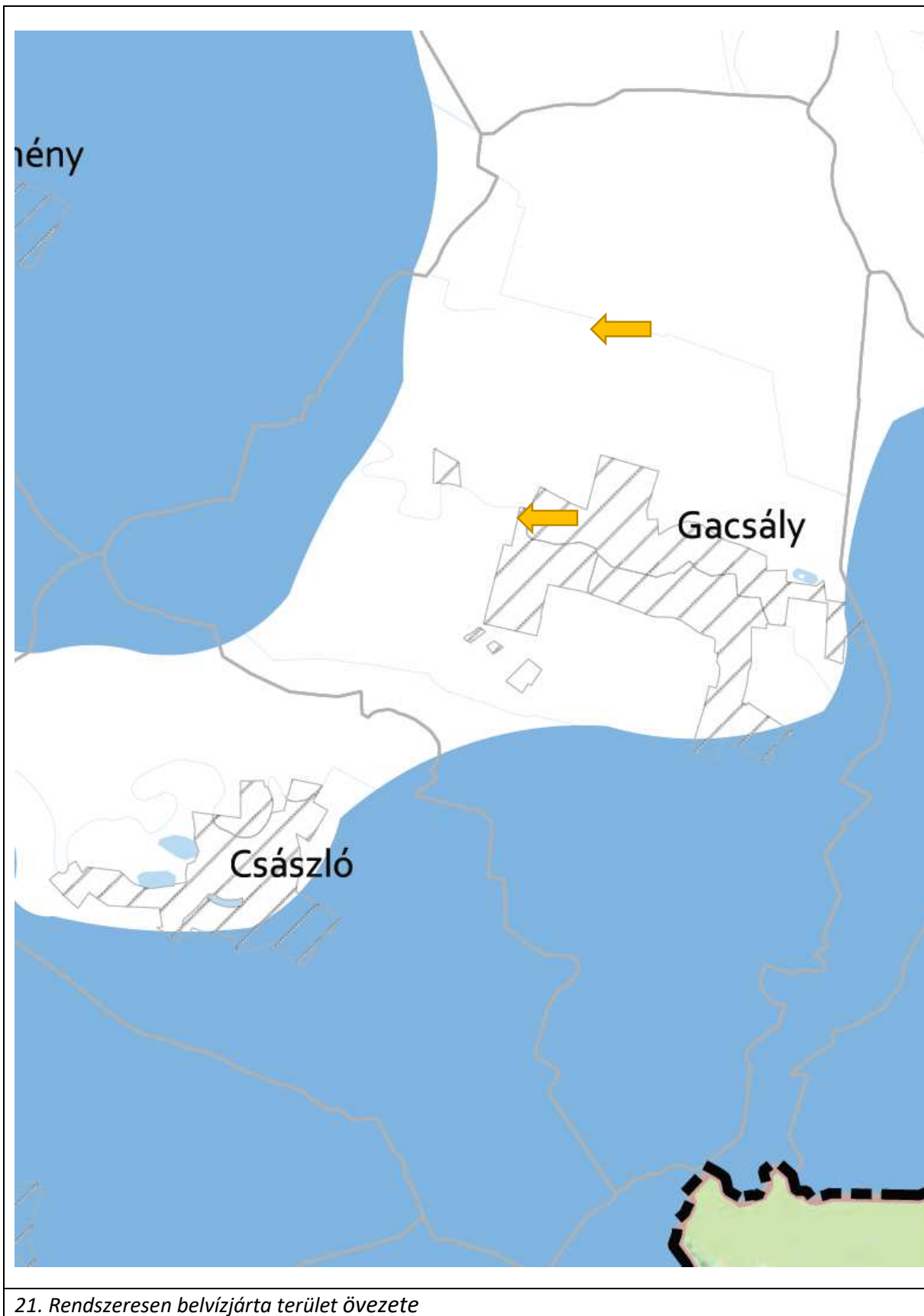
12. Erdők övezete

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



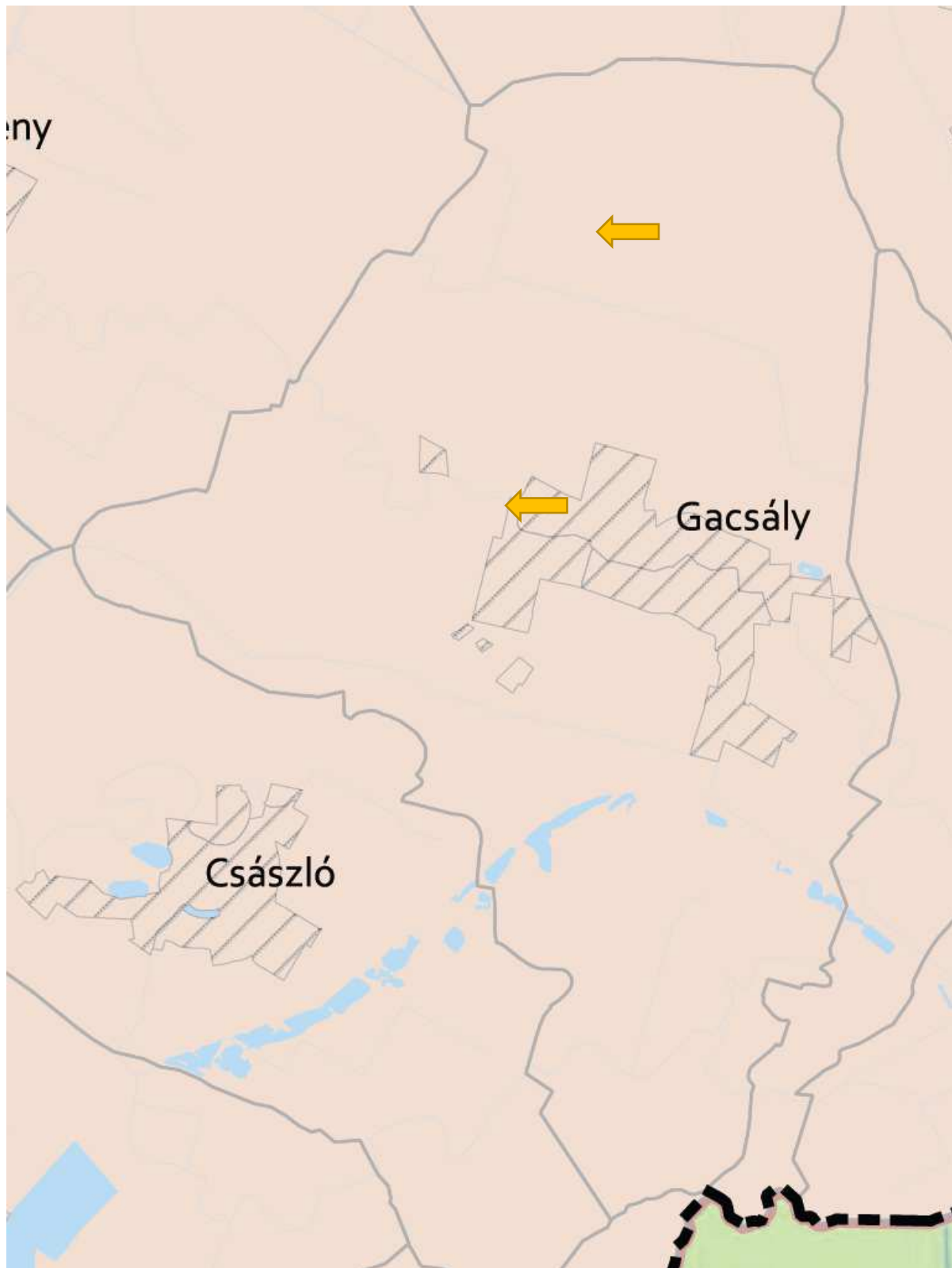
14. Tájképvédelmi terület övezete



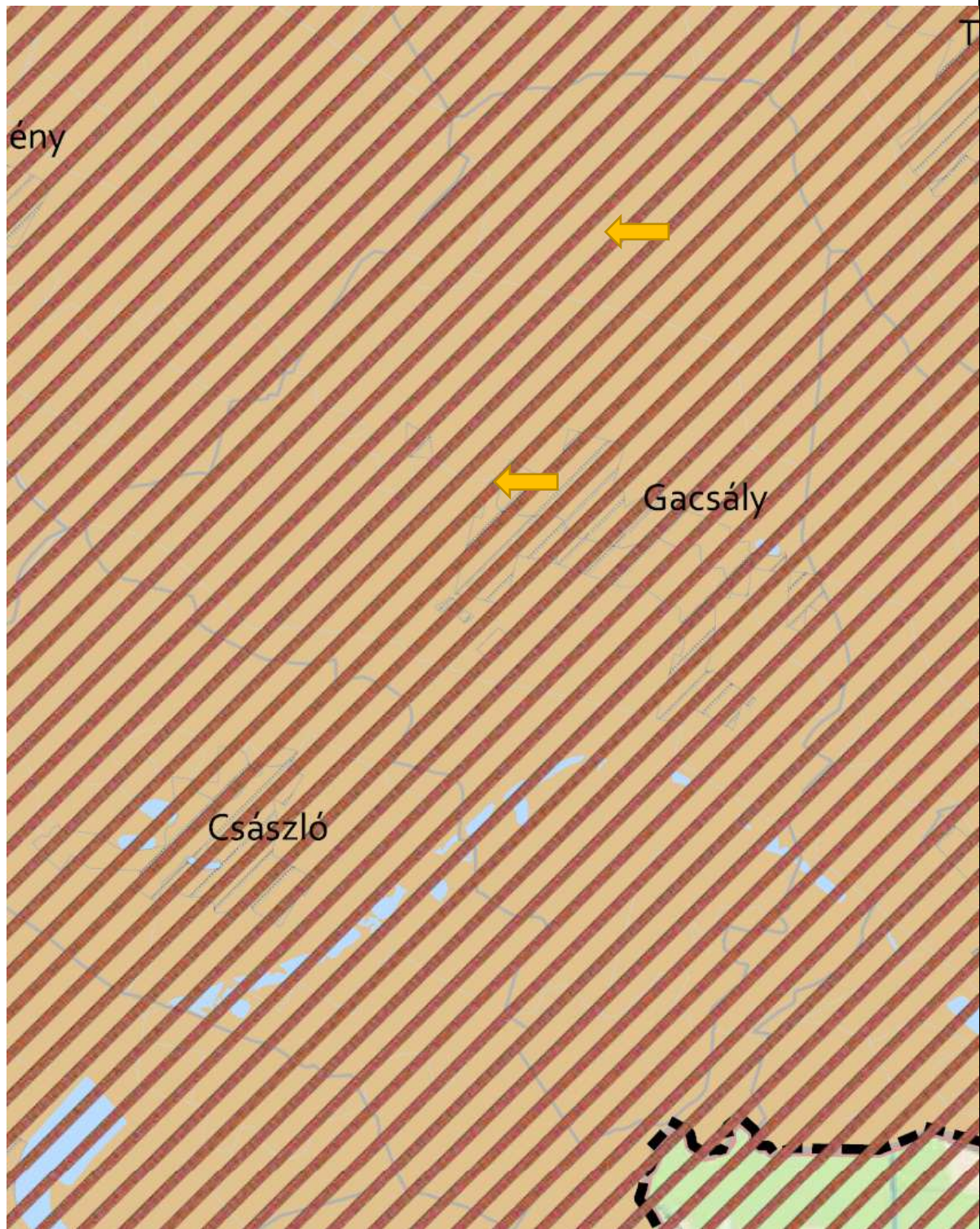




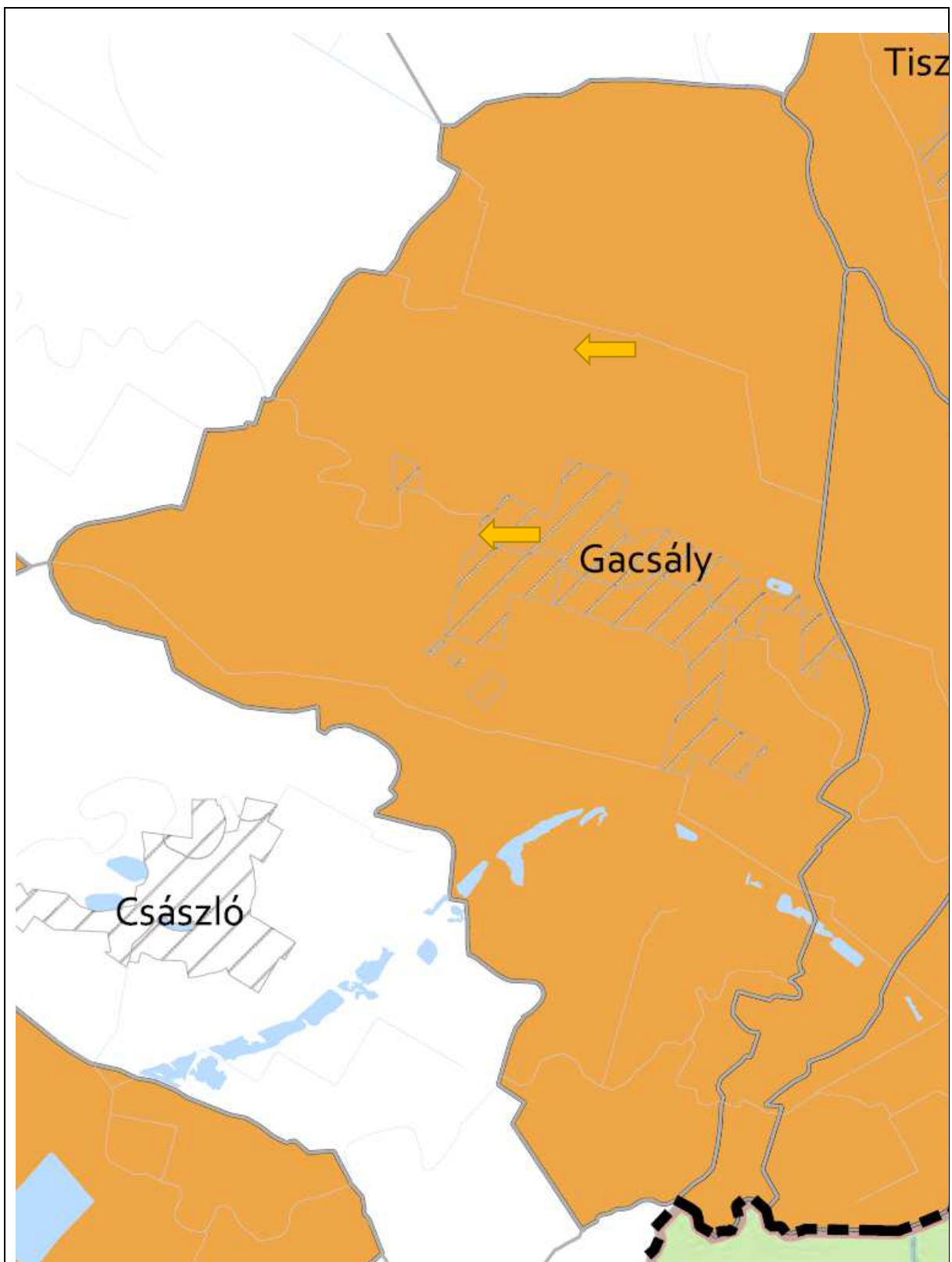
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



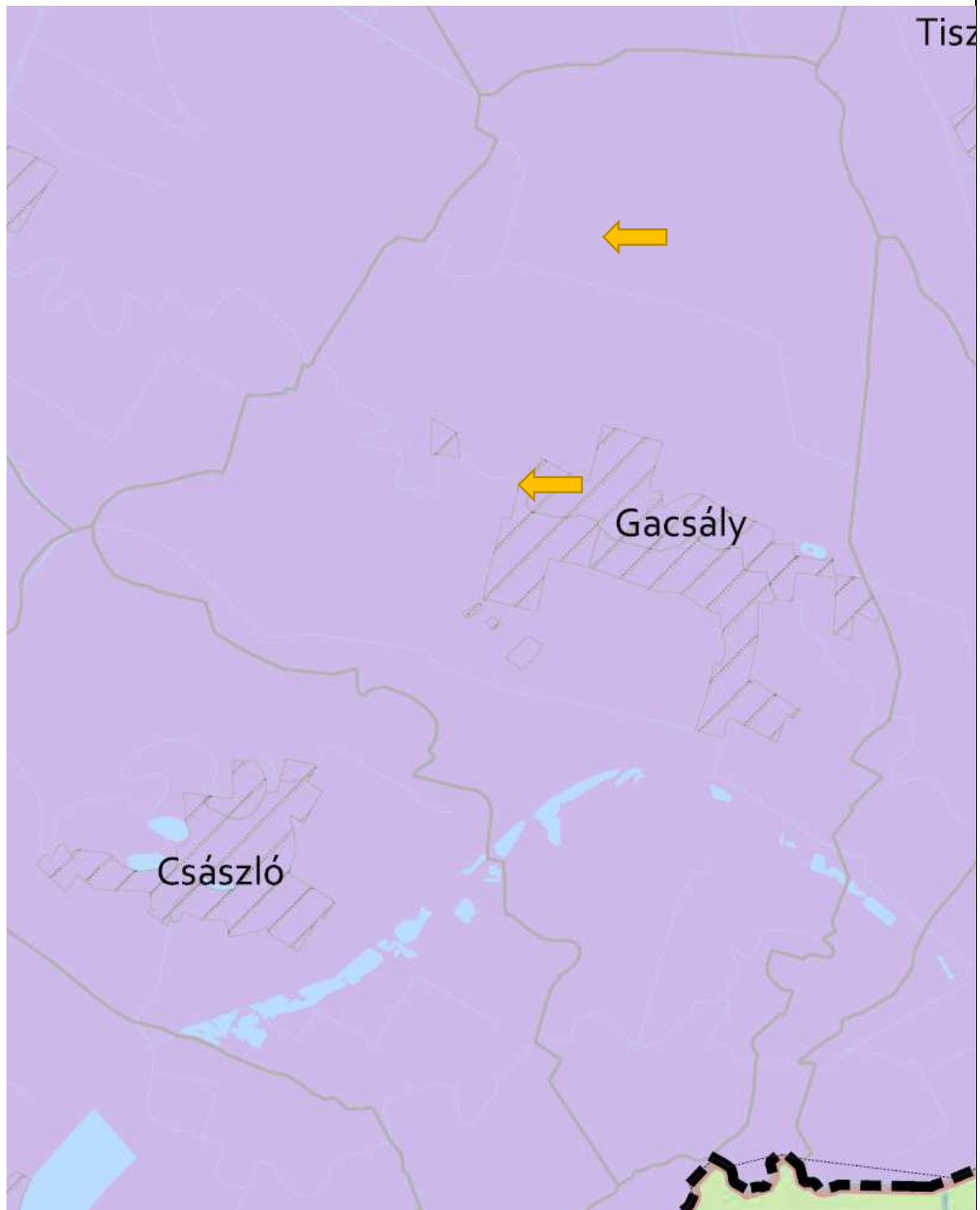
24. Térségi együttműködések övezete



25. Határon átnyúló együttműködés övezete



26. Gyümölcsstermesztés kiemelt övezete



27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

7. Biológiai aktivitásérték számítás

A 419/2021. (VII. 15.) korm. rendeletben meghatározott biológiai aktivitás értéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- *Jelenlegi aktivitási érték:* **103,20 pont érték**
- *Területváltozást követő érték:* **230,21 pont érték**

Gacsály Község jelenlegi biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

<i>Ssz.</i>	<i>Általános használat típusa</i>	<i>Értékmutató</i>	<i>Terület mérete (ha)</i>	<i>Terület aktivitási értéke</i>
10.	Egyéb ipari gazdasági terület	0,4	0	0
35.	Egyéb erdő terület – gazdasági célú	9,0	0	0
36.	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	1,77	8,85
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	25,5	94,35
Összesen:				103,20

Gacsály Község tervezett biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

<i>Ssz.</i>	<i>Általános használat típusa</i>	<i>Értékmutató</i>	<i>Terület mérete (ha)</i>	<i>Terület aktivitási értéke</i>
10.	Egyéb ipari gazdasági terület	0,4	1,77	0,71
35.	Egyéb erdő terület – gazdasági célú	9,0	25,5	229,5
36.	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	0	0
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
Összesen:				230,21