



**VÁMOSÚJFALU KÖZSÉG  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK  
MÓDOSÍTÁSA**

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerinti  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS  
JÓVÁHAGYÁSI DOKUMENTÁCIÓ**

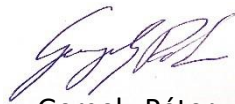
2021. SZEPTEMBER

**MEGRENDELŐ:  
VÁMOSÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
3941 Vámosújfalú, Csécsi Nagy Pál út 8.**

**TERVEZŐ:  
URU-PLAN Bt.  
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.**

## ALÁÍRÓLAP

TELEPÜLÉSTERVEZŐ



Gergely Péter

okl. településmérnök

TT 05-0489

TELEPÜLÉSMÉRŐK MUNKATÁRS



Szabó Zsófia

okl. településmérnök

---

## Tartalomjegyzék

I. ALÁTÁMASZTÓ .....	5
1. ELŐZMÉNYEK.....	5
TERVI ELŐZMÉNYEK .....	5
A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA.....	5
2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A MÓDOSÍTÁS HATÁSA .....	8
3. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ BEMUTATÁSA.....	9
4. A SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEI – MEGFELELŐSÉG ELLENŐRZÉSE .....	11
A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV .....	11
A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK.....	12
MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA .....	15
5. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS .....	22
6. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA – TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA .....	23
7. FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK MEGFELELÉS .....	23
8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA .....	23

## Partnerségi egyeztetés

Az egyszerűsített eljárás mód alapján 2021. májusában elkészített módosítási dokumentációt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 29/A .§-a alapján partnerségi véleményezésre bocsájtotta.

A partnerségi egyeztetést Vámosújfalú Község Önkormányzat képviselő testülete 39/2021. (VII. 7.) sz. határozatával lezárta.

## Tervezői nyilatkozat

Vámosújfalú község településrendezési tervének módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) korm. rendelet alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



Gergely Péter  
településtervező  
TT 05-0489

## I. ALÁTÁMASZTÓ

### 1. ELŐZMÉNYEK

Jelen településtervezési dokumentáció

- a) a 318/8 hrsz.-ú ingatlant ketté szelő út vonatkozásában, a 37.sz. főút – vasút közötti területet érintő fejlesztési elképzelések megvalósulásához szükséges,
- b) a vasúti védőterületekre vonatkozó kiegészítő szabályok megalkotására vonatkozó,
- c) a megvalósult árvízvédelmi védekezés létesítményeinek telekalakításával összefüggő 99-112 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítására vonatkozó

helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával összefüggő véleményezési eljárás alapjául szolgál.



1. kép: Légifotó Vámosújfalú község területéről jelölve a módosítások helyszíneit

(Forrás: HereMap)

### TERVI ELŐZMÉNYEK

Vámosújfalú Község hatályos településrendezési eszközeit a VÁTI Kft. készítette. A tervek jóváhagyására 2003-ban került sor.

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 65/2003. (IX.17.) sz KTSz határozat (TSZT)

Helyi építési szabályzat: 15/2003. (IX.17.) számú rendelet (HÉSZ)

A hatályos tervek elfogadása óta újabb fejlesztésekkel összefüggő módosítási igények jelentkeztek.

### A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Jelen módosítások a HÉSZ szöveges és rajzi munkarészét egyaránt érintő módosításokra irányul. A Rendelet 32. § (4) bekezdés alapján egyszerűsített eljárás szerint történik.

„32. § (4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó **műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,**

**b) \* nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,**  
**c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.**

*(5) A (4) bekezdésben foglaltakon túl a településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, ha az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint kerül sor a településrendezési eszköz készítésére vagy módosítására.*

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (1) szerint az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indult, melyet megelőzően a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez szükséges eljárást lefolytatták.

**Vámosújfalú Község Önkormányzat Képviselő-testület 39/2021. (VII. 07.) sz. határozatában a környezeti vizsgálati eljárást és partnerségi egyeztetést lezárta.**

A véleményezési szakaszban keletkezett dokumentumokat és azok kiértékelését a terviratok rész külön tartalmazza.

A véleményezési szakaszban adott véleményeknek megfelelően a dokumentáció javítása megtörtént.

A véleményezési szakasz lezárását követően sor került a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdés szerinti végső szakmai véleményezési szakaszra.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Állami főépítésze BO/17/00177-6/2021 számon záró véleményét megadta, melyben Vámosújfalú község egyes részterületeire vonatkozó módosított településrendezési tervének Képviselő-testületi jóváhagyása ellen településrendezési szempontból nem emelt kifogást!

Az egyeztetett határozat és rendelettervezet döntésre a Képviselő-testület elé terjeszthető.



**Tolcsvai Közös Önkormányzati Hivatal**  
Székhely: 3934 Tolcsva, Szabadság tér 16.  
Kirendeltség: 3941 Vámosújfalú, Csécsi Nagy Pál út 8.  
Telefon/Fax: 47/394-042



vamosujfalu@gmail.com

Legyzőkönyvi kivonat

Készült: Vámosújfalú Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. július 7. napján megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

**Vámosújfalú Község Önkormányzat Képviselő-testületének 39/2021. (VII.7.) határozata**  
*Vámosújfalú településrendezési terv módosítás egyszerűsített eljárás keretében történő környezeti vizsgálat szükségességéről és a partnerségi vita lezárásáról*

A képviselő-testület

1. A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint, az illetékes környezet védelméért felelős államigazgatási szervek véleményének kikérése alapján Vámosújfalú Község Településrendezési eszközeinek módosításához a Képviselő-testület nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat kidolgozását.
2. a partnerségi vita lezárásaként megállapította, hogy egy észrevétel érkezett, ami érdemi döntést nem érint, így lezártnak tekinti a partnerségi vitát.

Felelős: Jadróczki Lajos polgármester  
Határidő: azonnal

Jadróczki Lajos s.k.  
polgármester



Götz Jánosné s.k.  
jegyzőkönyv hitelesítő

Szabó Ferenc s.k.  
jegyző

A kiadmány hitelül:

*Szabó Ferenc*  
**Kovalik Dóra**  
jegyzőkönyvvezető  
Vámosújfalú, 2021. július 13.

## **2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A MÓDOSÍTÁS HATÁSA**

A) A 318/8 hrsz.-ú ingatlan ketté szelő út megvalósítása belátható időn belül nem realizálható, ennek megfelelően az Önkormányzat az érintett szakasz megszüntetését támogatja. A telken átmenő 16 m szélességű tervezett kiszolgáló útszakasz megszüntetésre kerül a telek hasznosíthatósága érdekében. A kiszolgálóút teljes összekötő szakaszának megszüntetése nem indokolt, a kiszolgáló út nyomvonalával érintett összes telek közterületi kapcsolata továbbra is biztosított.

B) A vasút 50 méteres védő területét a szabályozási terv rögzíti, de arra vonatkozó szabályokat a HÉSZ szöveges része nem tartalmaz. A jogbiztonság megvalósítása érdekében a szabályok megalkotása szükséges. A módosítás nem változtatja meg a jogszabályi előírásokat, annak megfogalmazása csak pontosításra kerül.

C) A 99-112 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében cél a telekalakítás sajátos előírásaira vonatkozóan módosítani a helyi építési szabályzatot, a Vízügyi Igazgatóság kérelemében foglaltak szerint oly módon, hogy a Bodrogközi árvízvédelmi körtöltés által érintett ingatlanokon a korábban az övezetben előírt telekmérettől kisebb telek is kialakíthatóvá váljon a kisajátítások után visszamaradó telkek méretéből adódóan.

A módosítások várható hatása a település adottságaihoz a hatályos jogi környezet figyelembevételével leginkább illeszkedő fejlesztéseket lehetővé tevő előírások kialakítása és a felmerült építési beruházások megvalósíthatóságának elősegítése. Ez a kiszámítható építési jogok és az építési telkek kedvezőbb beépíthetőségének biztosítása érdekében szükséges.

A területen a javasolt módosítás révén jelentős infrastruktúra fejlesztési igény nem jelenik meg, tekintettel arra, hogy a módosítások már eleve beépült területen vannak, meglévő, már kiépült infrastruktúra hálózattal.

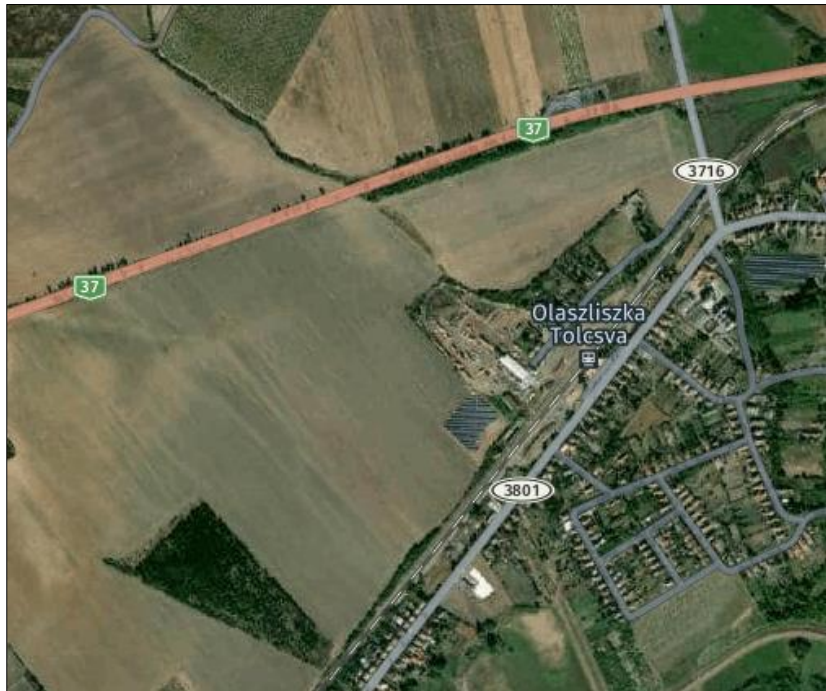
A módosítás révén jelenlegitől eltérő, negatív irányú környezeti hatás nem jelenik meg. Új ágazati (környezet- és természetvédelmi, ill. régészeti) értékfeltárás nem történt.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának nincs olyan kedvezőtlen hatása, mely az egész településre negatív hatással lenne. A módosítás a beépíthetőséget biztosítja és a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát alapozza meg.



### 3. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ BEMUTATÁSA

A) A módosítási szándékkal érintett területet É-ről a 37. számú főút és mezőgazdasági földek, Ny-ról a 3716. számú út és falusias lakóterület, D-ről a 80C vasút vonal, K-ről tervezett 30 m szélességű út, kijelölt gazdasági terület és mezőgazdasági földek határolják.



2. kép: 318/8 hrsz-ú ingatlan és tágabb környezete légifotón (Forrás: HereMap)

A telek jelenleg is gazdasági területként beépített, A Biopal Trade Kft. (3941 Vámosújfalú, Fatelep út 1.) telephelyeül szolgál. A fűrészüzem közel 30 éve épült azzal a céllal, hogy kiszolgálja a környék fűrészáru szükségletét és az itt lakó embereknek munkalehetőséget teremtsen, fő profilja a fűrészáru gyártás és értékesítés. Termékeik jelentős részét Olaszországban értékesítik.



3. kép: 318/8 hrsz-ú ingatlan légifotón (Forrás: HereMap)

B) A vasút (a települést esetében a 80C vasútvonal) 50 méteres védő területének szabályozása a HÉSZ szöveges részében való rögzítése a jogbiztonság megvalósítása érdekében szükséges. A módosítással a jogszabályi előírások pontosítása történik.



1. ábra: Magyarország vasúti térképe részlet

C) A módosítási szándékkal érintett terület a település belterületének délkeleti részén helyezkedik el. É-ről intézményi terület, Ny-ról a Csécsi Nagy Pál és Széchenyi István utca és falusi lakóterület, D-ről zöldterület, K-ről a Tolcsva patak és mezőgazdasági földek határolják.

A Tolcsva bővízű patak a Bodrog folyó egyik magyarországi mellékveze, amely a Szpalanyica alatt ered és a Zempléni hegység keleti oldalán fut le. A Vízügyi Igazgatóság kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, miszerint a Bodrogi közeli árvízvédelmi körtöltés által érintett ingatlanokon (99-112 hrsz.) telekalakítások végrehajtása szükséges vízügyi okokból.

Az eredetileg egy utcás falu a mai Csécsi Nagy Pál utca és Széchenyi István utca területén alakult ki, amelyet a szalagtelkes elrendezés ma is tükröz, faluképe őrzi a hagyományokat. A keskeny telkek tipikusan oldalhatáron álló lakóházakkal, gazdasági épülettel és kerttel futnak ki a patakmeder mentén húzódó földútra.

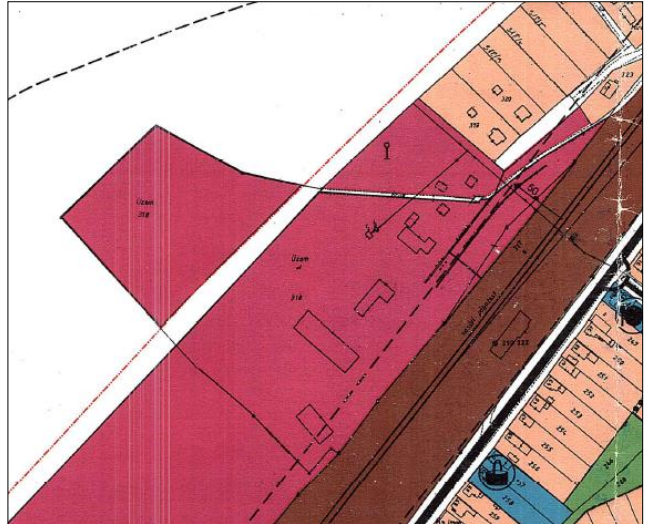


4. kép: a módosítandó terület légifotón (Forrás: HereMap)

## 4. A SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEI – MEGFELELŐSÉG ELLENŐRZÉSE

### A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A) A településszerkezeti terv a módosítással érintett ingatlant **Egyéb ipari gazdasági területbe sorolja**, amely területfelhasználás nem módosul, így a szerkezeti terv módosítása nem indokolt jelen eljárásban. A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.§ - 9/C.§ szerinti adatszolgáltatás megkérése nem szükséges.

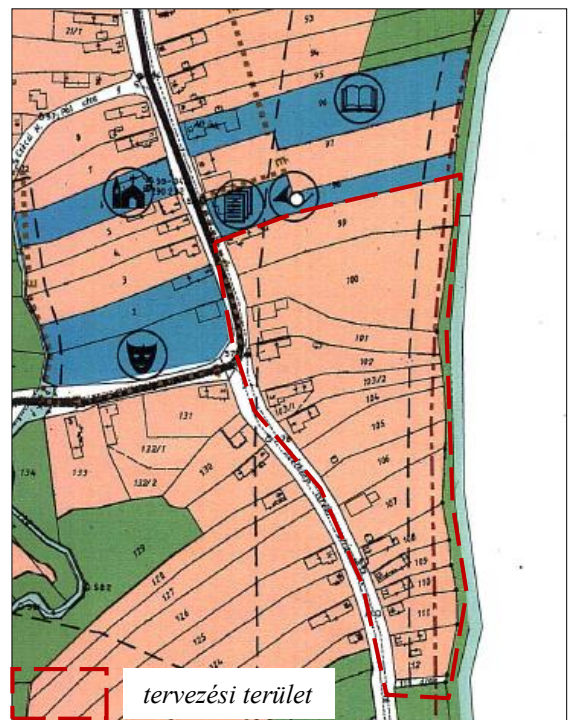


2. ábra: a 318/8 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos településszerkezeti terv

B) A módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet, az csak a HÉSZ előírásaiban irányozott elő változást.

C) A településszerkezeti terv a módosítással érintett területet **Falusias lakóterületbe sorolja**, amely területfelhasználás nem módosul, így a szerkezeti terv módosítása nem indokolt jelen eljárásban.

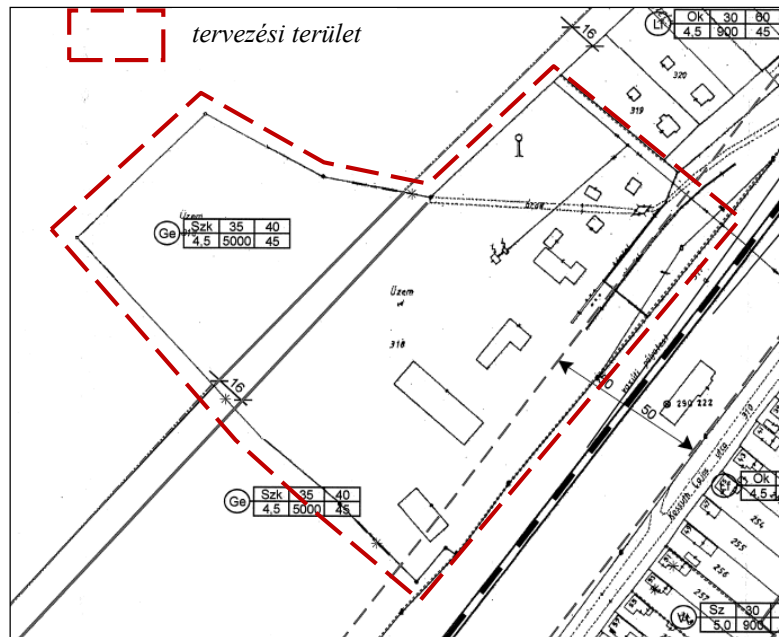
A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.§ - 9/C.§ szerinti adatszolgáltatás megkérése nem szükséges.



3. ábra: a 318/8 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos településszerkezeti terv

## A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

A) A szabályozási terv, a szerkezeti terv szerinti területfelhasználásoknak megfelelően, a módosítással érintett ingatlant beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági terület építési övezetként rögzíti.



4. ábra: a 318/8 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozási terv

A módosítással érintett terület a HÉSZ -ben rögzítettek alapján belterületen fekszik, a telekhatáron húzódik a belterületi határ, beépítésre szánt, az ingatlanra nem rögzít tilalmat, közlekedési infrastruktúra miatti korlátozással terhelt, amelyet a szabályozási terv rajzosan is rögzít, a déli telekrészen a vasút felől védőterület érinti. A szabályozási terv a telken keresztül egy 16 m széles közlekedési célú közterületet rögzít a vasútvonallal párhuzamosan, amely egy tőle nyugatra lévő tervezett 30 m széles utat és a 3716. számú utat köti össze, amely átkötő út megvalósítása belátható időn belül nem realizálható.

Az ingatlan megközelítésére a 3716. számú útból nyíló Fatelep út szolgál, jelen módosítás során a területen új közterület kialakítása nem történik.

A HÉSZ alapján a módosítással érintett telek építési övezeti kódja: 

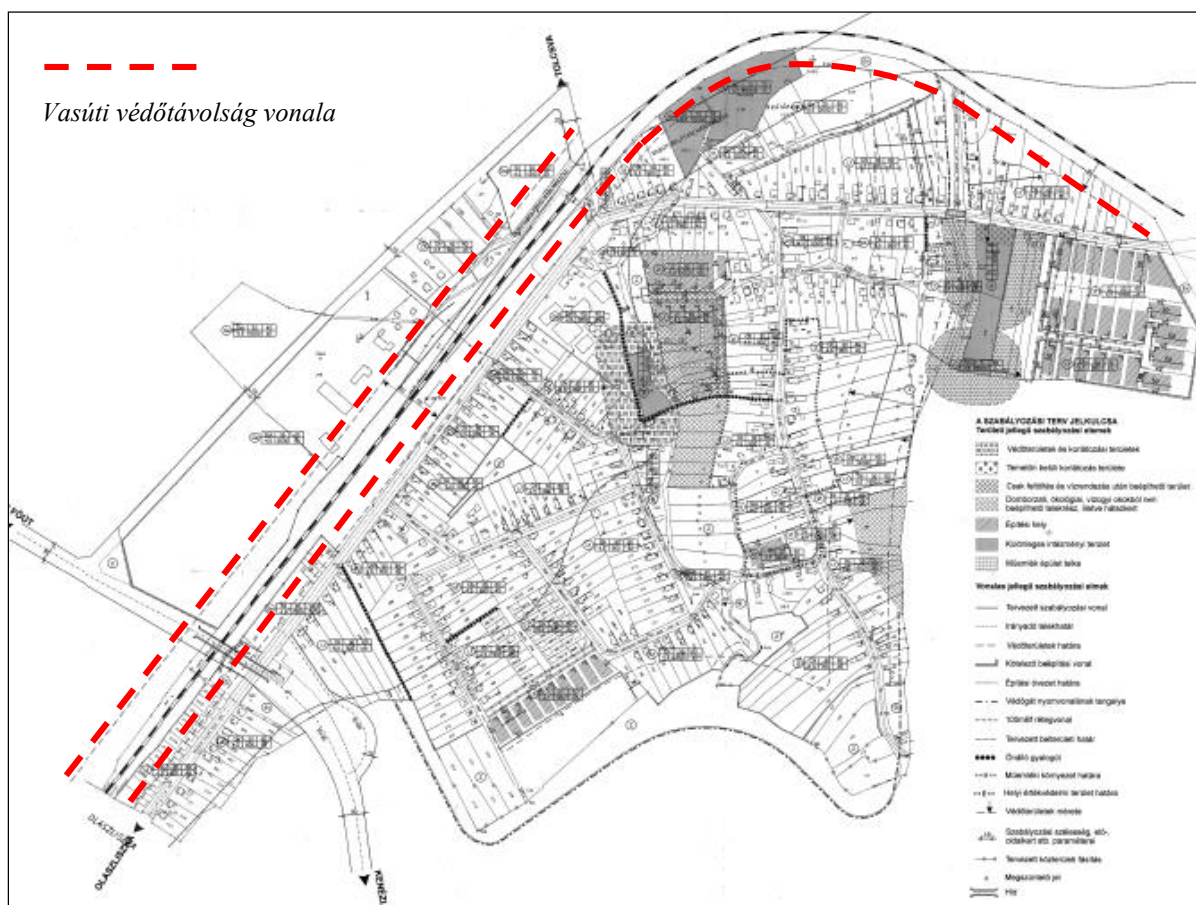
Ge	Szk	35	40
	4,5	5000	45

A Ge jelű egyéb ipari építési övezet HÉSZ 11.§ (1) bekezdés előírása alapján a módosítással érintett ingatlanon elsősorban az ipari, az energia-szolgáltatás és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. HÉSZ 11.§ (4) bekezdés szerint az építési övezetben kialakult, szabadon álló beépítésű, legalább 5000 m<sup>2</sup> nagyságú telken, max. 4,5 m – a technológiai igény esetén kivételesen 6,0 m – építménymagasságú épületek helyezhetők el max. 35 %-os beépítettséggel, a telken belül 40 %-os zöldfelületi borítottsággal. Az összes beépíthető bruttó szintterület 45 % lehet a telek arányában.

B) A módosításra vonatkozóan a HÉSZ jelenlegi előírásai a következők:

„14.§ (7) Országos közforgalmú vasút mentén a szélső vágánytól számított 50 m-es védőtávolságot kell figyelembe venni, amelyen belül építmény csak külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

**A szintbeni út-vasút keresztezéseknél a rálátási háromszögek területét szabadon kell hagyni, ill. az érvényes jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.”**



5. ábra: Vámosújfalú Község Szabályozási Terve a vasút területére

C) A szabályozási terv, a szerkezeti terv szerinti területfelhasználásoknak megfelelően, a módosítással érintett ingatlant beépítésre szánt falusias lakó terület építési övezetként rögzíti.

A telekhatáron húzódik a belterületi határ, valamint keletről a Tolcsva patak felől védőterület érinti. A szabályozási terv a telkek egy részén domborzati, ökológiai, vízügyi okokból nem beépíthető telekrészt, illetve hátsókerteret rögzít a patakkel párhuzamosan.

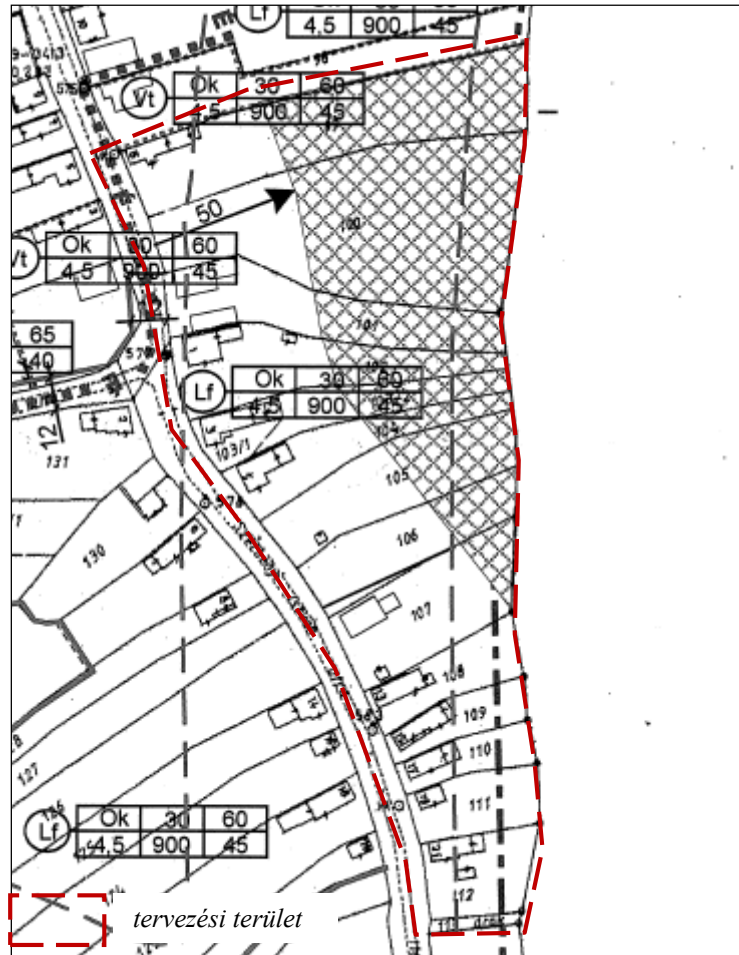
Az ingatlanok megközelítésére a Csécsi Nagy Pál és a Széchenyi István utca szolgál, jelen módosítás során a területen új közterület kialakítása nem történik.

A HÉSZ alapján a módosítással érintett telek építési övezeti kódja:

Lf	Ok	30	60
	4,5	900	45

Az Lf jelű falusias építési övezet HÉSZ 8.§ (1) bekezdés előírása alapján a módosítással érintett ingatlanokon a kialakult, hagyományörző beépítéshez illeszkedő 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. HÉSZ 8.§ (3) bekezdés szerint az építési övezetben kialakult falusias karakterű, kialakult oldalhatáron álló fésűs beépítésű, legalább 900 m<sup>2</sup> nagyságú lakótelken, max. 4,5 m építménymagasságú lakóépületek tarthatók fenn, illetve helyezhetők el a foghíjakon max. 30%-os beépítettséggel, a telken belül min. 60%-os zöldfelületi borítottsággal. A telekre vonatkozó beépíthető összes bruttó szintterület 45%.

A módosítással érintett terület a HÉSZ-ben rögzítettek alapján belterületen fekszik, beépítésre szánt, az ingatlanokra nem rögzít tilalmat, vízügyi okok miatti korlátozással terheltek, amelyet a szabályozási terv rajzosan is rögzít.



6. ábra: Vámosújfalú Község Szabályozási Terve a

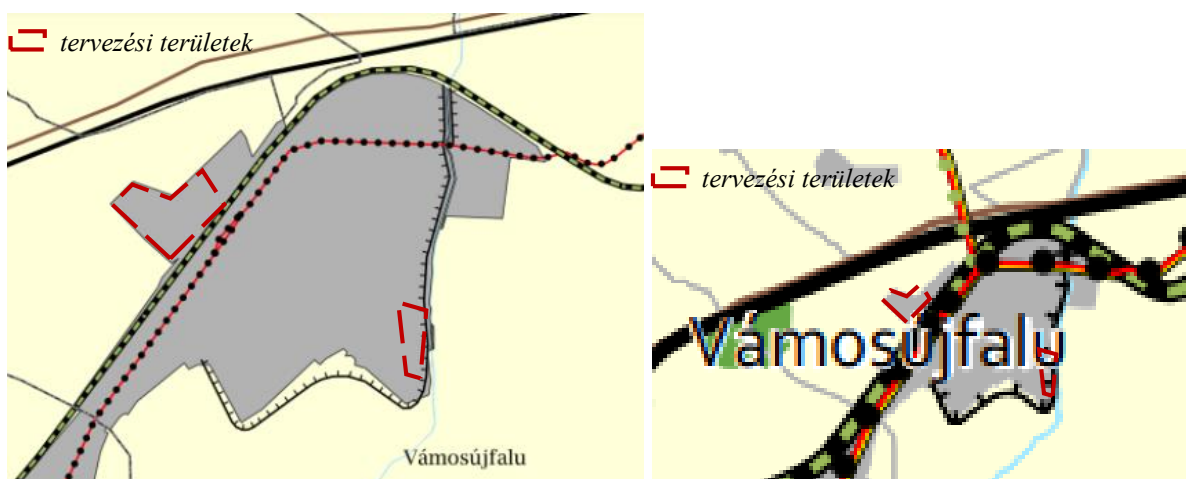
## MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv (a továbbiakban: OTrT) települési térségbe sorolja a tervezési területeket, az OTrT szerinti települési térség területfelhasználási kategóriába a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MTrT) OTrT-vel összhangban szintén települési térségbe sorolja a tervezési területet.

A Szabályozási terv változtatásai ezekkel összhangban készülnek. Jelen módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes!

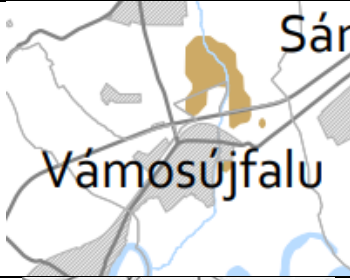


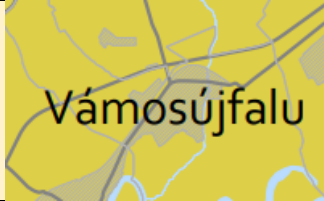
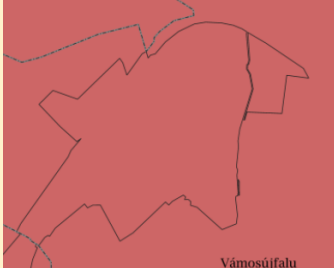

Jelen vizsgálat az A) és C) módosításokra vonatkozóan kerül kidolgozásra, B) módosítás esetében a vizsgálat nem releváns.



7-8. ábra: a tervezési területekre vonatkozó OTrT és MTrT kivonat  
(Forrás: E-TÉR - Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer; baz.hu)

### Magasabb szintű tervekkel való összhang ismertetése

ORSZÁGOS ÖVEZETEK		Vámosújfalú község érintettsége	Tervezési területek érintettsége	OTrT vagy MTrT Övezeti tervlap kivonata	Lehatárolás
1	ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem		Az OTrT és MTrT alapján
2	ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	nem	nem		
3	ökológiai hálózat puffterületének övezete	igen	nem		
4	kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem	-	Az OTrT és MTrT alapján

5	<i>jó termőhelyi adottságú szántók övezete</i>	<i>igen</i>	<i>nem</i>		Az MvM és MTrT rendelet alapján
6	<i>erdők övezete</i>	<i>igen</i>	<i>nem</i>		Az OtrT és MTrT alapján
7	<i>erdőtelepítésre javasolt terület övezete</i>	<i>igen</i>	<i>nem</i>		Az MvM és MTrT rendelet alapján
8	<i>tájképvédelmi terület övezete</i>	<i>igen</i>	<i>nem*</i>		Az MvM és MTrT rendelet alapján
9	<i>világörökségi és világörökségi várományos terület övezete</i>	<i>igen</i>	<i>nem*</i>		Az OtrT és MTrT alapján
10	<i>vízminőség-védelmi terület övezete</i>	<i>nem</i>	<i>nem</i>	-	Az MvM és MTrT rendelet alapján
11	<i>nagyvízi meder övezete</i>	<i>igen</i>	<i>nem</i>		Az MvM és MTrT rendelet alapján
12	<i>VTT-tározók övezete</i>	<i>nem</i>	<i>nem</i>	-	Az OtrT és MTrT alapján
13	<i>honvédelmi és katonai célú terület övezete</i>	<i>nem</i>	<i>nem</i>	-	Az OtrT és MTrT alapján

OTrT.§ 43. és 55. pontja szerint:




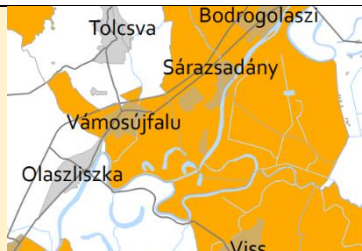
„43.tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa




szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak;

...

55.világörökségi és világörökségi várományos területek övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a világörökségi listára felvett területek, valamint a világörökségi helyszínek szakmai feltételeinek megfelelő azon területek tartoznak, amelyek a kulturális örökség védelméért felelős miniszter rendeletében a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékében szerepel, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 71. § szerinti központi, közhiteles nyilvántartásnak megfelelően;”

MEGYEI ÖVEZETEK		Vámosújfalú község érintettsége	Tervezési területek érintettsége	MTrT Övezeti tervlap kivonata	Lehatárolás
1	ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	igen	nem*		Az MTrT alapján
2	rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem	nem	-	Az MTrT alapján
3	tanyás területek övezete	-	-	-	-
4	földtani veszélyforrás övezete	nem	nem	-	Az MTrT alapján
5.1	Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet	nem	nem	-	Az MTrT alapján
5.2	Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet	igen	nem*		Az MTrT alapján
5.3	Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete	igen	nem*		Az MTrT alapján
5.4	Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete	nem	nem	-	Az MTrT alapján
5.5	Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete	igen	nem*		Az MTrT alapján

5.6	Zártkerti övezet	igen	nem*		Az MTrT alapján
5.7	Lakótelepi övezet	nem	nem	-	Az MTrT alapján

\*teljes települési érintettség esetén csak abban az esetben jelenik meg külön, amennyiben az adott módosítással érintett területre és a módosítás céljára a térségi övezeti érintettség hatással van.

A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül **a települési területfelhasználási egységeket érintő módosítások, változások nem tervezettek.**

**A területfelhasználás rendszere, az építési övezetek, övezetek megállapított rendje nem változik.** Ezért a térségi övezetekkel való érintettség és az MTrT szerinti megfelelés igazolása - a tervezési területekre vonatkozóan önálló alátámasztó munkarészben – nem indokolt.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó **területrendezési ajánlások** 2. pontja a térségi övezetekre vonatkozó ajánlásokban az alábbiakat rögzíti

2.8. tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó ajánlásai közül az alábbiakra szükséges figyelemmel lenni:

„...m) A kilátás-rálátás szempontjából értékes tájképi részletek (folyóparti, vízparti területek, történeti kertek, magaslati kilátópontok, várromok) a turizmus tekintetében is vonzerőt jelentenek. Törekedni javasolt a tájban rejlő kiváló turisztikai lehetőségek természetkímélő és hagyományörző módon történő, a táji értékek fennmaradását segítő hasznosítására.

n) A településrendezési eszközökben figyelmet kell szükséges fordítani az egyedi tájértékekre, és ezek védelme érdekében előírásokat szükséges meghatározni a helyi építési szabályzatban.

...

q) A vízfolyások külterületi szakaszait a településrendezési eszközökben legalább 50-50 m széles sávban beépítésre nem szánt területként, korlátozott területhasználattal javasolt szabályozni, a meglévő természetes medervonalakat, holtágakat és a vizeket kísérő természetes növényzetet szükséges megőrizni...”

A 2.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezetére, a 2.14. Ásványi nyersanyagvagyon övezetre, a 2.18. Kiemelt jelentőségű turisztikai övezetére, a 2.19. Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezetére, a 2.21. Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezetére és a 2.22. Zártkerti övezetre vonatkozó ajánlásai nem tartalmazzak jelen módosítás során figyelembe veendő ajánlásokat.

**A Szabályozási terv változtatásai ezekkel összhangban készülnek. Jelen módosítás a területrendezési tervekben foglalt ajánlásokkal nem ellentétes!**

## **A JAVASOLT VÁLTOZÁSOK (MÓDOSÍTÁSOK) INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI ÉS KÖRNYEZETI (ÉS VIZUÁLIS) HATÁSAI**

A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. **Infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást. A módosítással érintett területek esetében:**

- **A) a szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetése, elektromos energia, hírközlés és földgáz**
- **C) a vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetése, elektromos energia, hírközlés és földgáz**

**ellátása megoldott.**

**A B) módosítás esetében a vizsgálatok nem relevánsak.**

Településszerkezeti szempontból a **C) területen** nincs infrastrukturális változás, az **A) terület** esetében a terület megközelítése a meglévő út (Fatelep út) révén biztosított. Az üzem területe nem változik a kiszolgáló út törlésre kerülő szakaszának területével, mivel az jelen dokumentáció elkészültéig sem valósult meg.

A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítások ebben változást nem jelentenek.

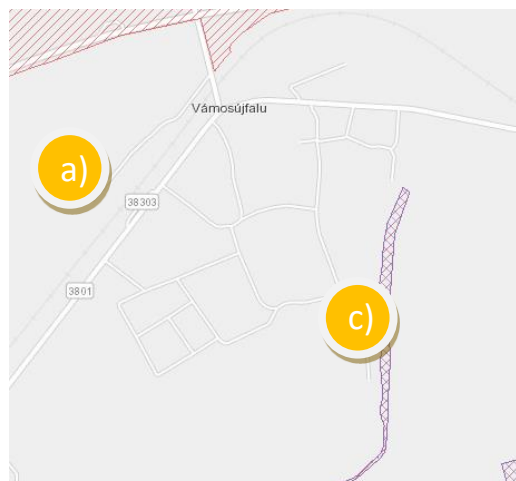
A területek jelenleg is beépítésre szántak, biológiai aktivitásérték (BAÉ) elemzése nem szükséges. Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi és tervezett használatból eredően nem merül fel. A településrendezési eszköz módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki.

A módosítások az igazgatási területhez, és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoznak változást. A területrészt régészeti lelőhely nem érinti. Helyi védett épület és műemlék épületek a módosítandó területeken belül nem találhatóak.

Az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékenyek. A környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, az építészeti és régészeti örökségre) igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások nem változnak. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét (figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra) nem érintik hátrányosan.

A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincsenek hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

9.ábra: Bodrogzug és Bodrog hullámtere (Forrás: <https://natura2000.eea.europa.eu>)

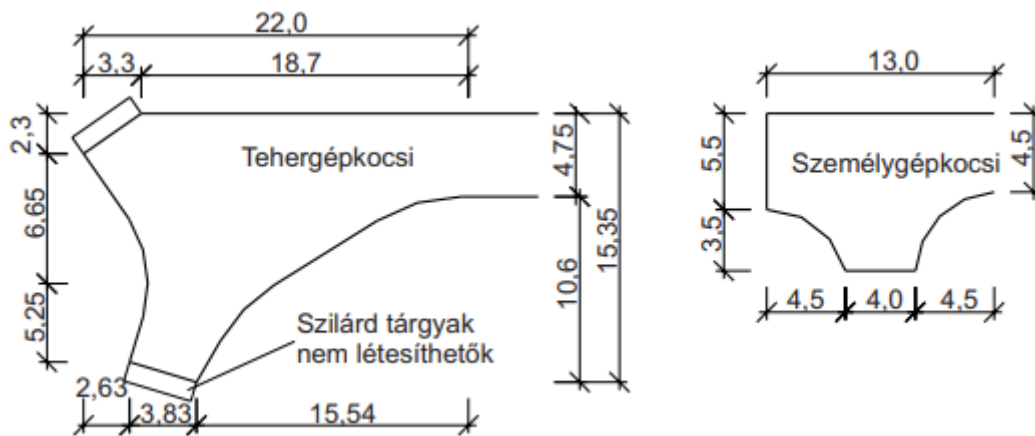


### Infrastruktúra igények

A módosítással érintett területrészek útcsatlakozásai biztosítottak. A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. Infrastruktúra ellátásban a módosítások nem jelentenek változást. A területrészek elektromos energia ellátása biztosított a környezetüknek vízellátása, szennyvízkezelése, elektromos energia és földgáz ellátása megoldott.

**Az A) jelű módosítás esetében** a telep területét ketté szelő hatályos tervi közterület törlése nem jelent problémát abból a szempontból sem, hogy a megszokott közlekedés megváltozna, tekintettel arra, hogy jelenleg még nem kialakult és megvalósítása belátható időn belül nem várható. A telephelyi bejárat továbbra is a Fatelep úton keresztül törénik, melyet a módosítás nem érint. A közlekedési hálózati rendszerre ezen módosítása nincs negatív hatással.

A kiszolgálóút további szakaszai megtartásra kerülnek, a kiszolgáló út nyomvonalával érintett összes telek közterületi kapcsolata továbbra is biztosított. Az útügyi műszaki leírásoknak megfelelően a 16 m széles útszakaszok végein az útfordulók kialakíthatóak.

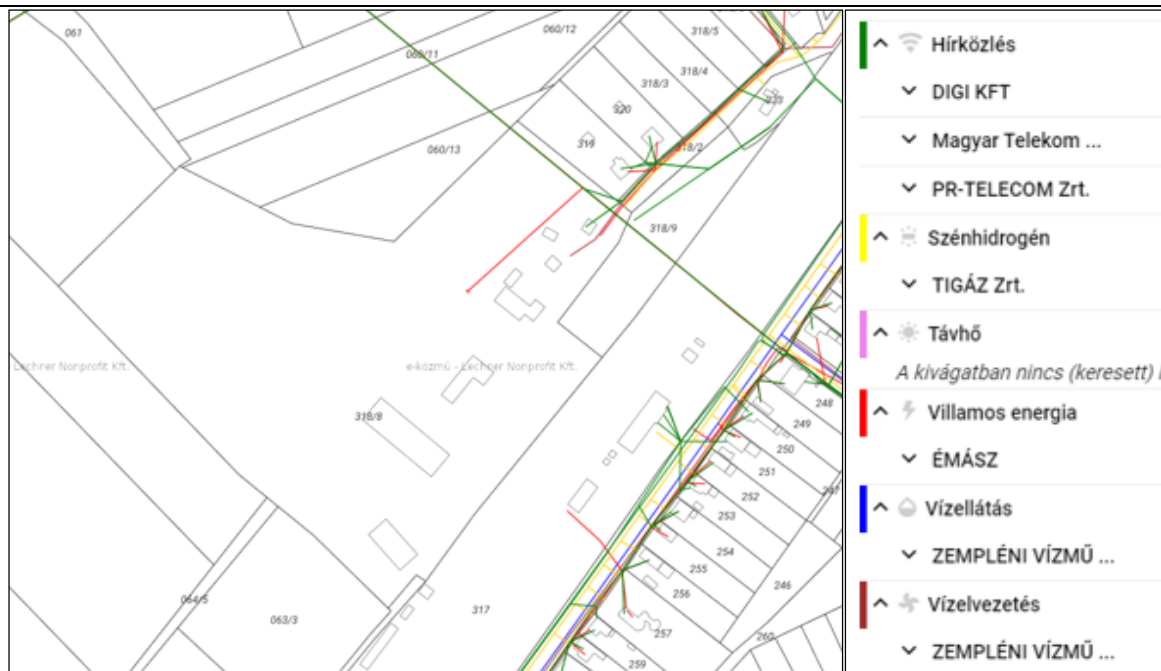


10. ábra: Az útfordulók szükséges mérete (Forrás: sze.hu /Útügyi szakmai előírások)

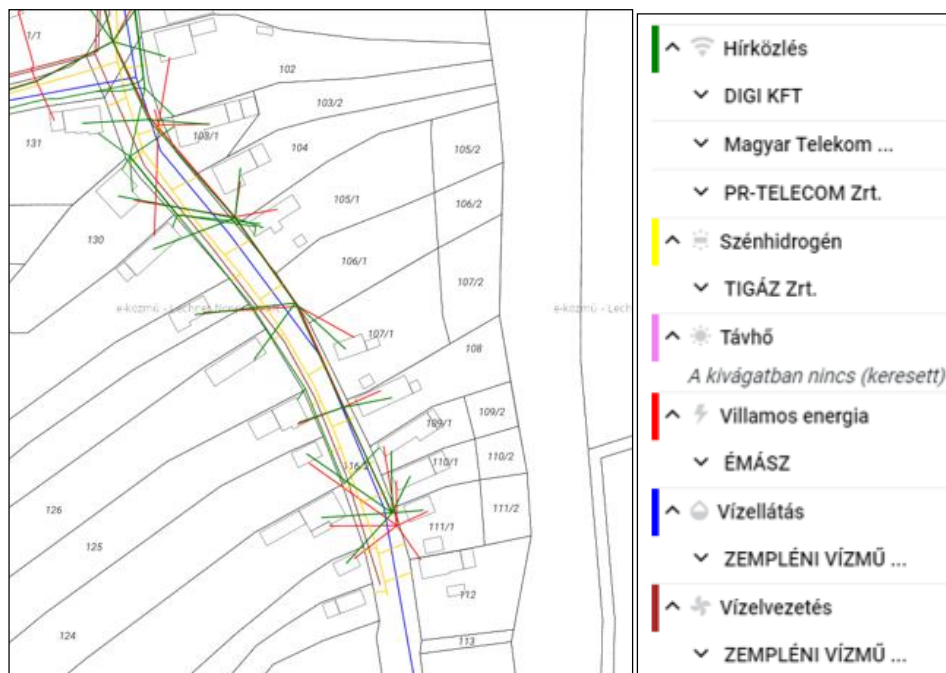
**A közterületi szakasz törlésével közmű hálózati kiváltása nem indokol. Az útnak közmű érintettsége nincs.**

A fejlesztési elképzeléssel rendelkező **A) területre** vonatkoztatva vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmenyiségben, az érintett utcák forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben nem jelent magasabb igénybevételt, tekintettel arra, hogy a telektömbökön belüli ingatlanok már jelenleg is beépítettek. Biztosított továbbá a településen kialakult megfelelő hulladékgazdálkodás folytatásának lehetősége.

Településképi szempontból a módosítások nem jelentősebbek tekintettel arra, hogy jelenleg is beépítettek. Településszerkezeti szempontból a területek megközelítése a meglévő utak révén biztosított.



11. ábra: A) terület rész közmű ellátottsága



12. ábra: C) terület rész közmű ellátottsága

## Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	A módosítások : A) tervezett útszakasz törlése C) legkisebb telekterület csökkentése
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
élelvilág	0
táj	0
ember, társadalom	0
település	0
településökológia	0

Jelmagyarázat: +2 igen kedvező környezeti hatás, változás

+1 kedvező környezeti hatás, változás

0 nincs környezeti hatás, változás

### A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése

Az **A) módosításnál** a telephely területét ketté szelő útszakasz törlése a jelenlegi tényleges állapothoz tér vissza, a terület beépítését és jelenlegi építési szabályok szerinti használatát nem változtatja meg.

A **C) módosításnál** a kialakítható legkisebb telekterület csökkentése a terület beépítését és jelenlegi építési szabályok szerinti használatát nem változtatja meg.

## 5. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

### Térségi Tájrendezési javaslat

Táji, természeti adottságok tekintetében a tervezési területeket nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

### Környezetalakítási javaslat

Környezetalakítás tekintetében a tervezési területeket nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

### Közlekedés

Közlekedési adottságok tekintetében a tervezési területet nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

### Közműellátás, árvízvédelem

A módosításnak nincs új közművesítési vonzata, a területrész környezete teljes közművel ellátott, a munkarészek aktualizálása nem szükséges.

### Területfelhasználási mérleg

A módosításnak nincs területfelhasználási mérleg változtatási vonzata, a munkarész aktualizálása nem szükséges.

**A fentiek alapján a hatályos településrendezési eszközökhöz készült meglévő alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges.**

## **6. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA – TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA**

A településképi követelmények érvényesítésének helyi eszközei a Vámosújfalú Község Önkormányzat Képviselő-testülete által

- elfogadott településképi arculati kézikönyv, valamint
- jóváhagyott A településkép védelméről szóló 16/2017. (XII. 15.) sz. önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR.).

A tervezési terület vonatkozásában a módosítások településképi illeszkedésével kapcsolatban kizáró ok nem merült fel. A településképi követelményeknek való megfelelés a későbbiekben a kapcsolódó eljárásokon keresztül biztosítható.

## **7. FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK MEGFELELÉS**

A módosítások megfelelnek az Étv. 7.§ (1) bekezdésében megfogalmazott célnak.

*„...A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése...”*

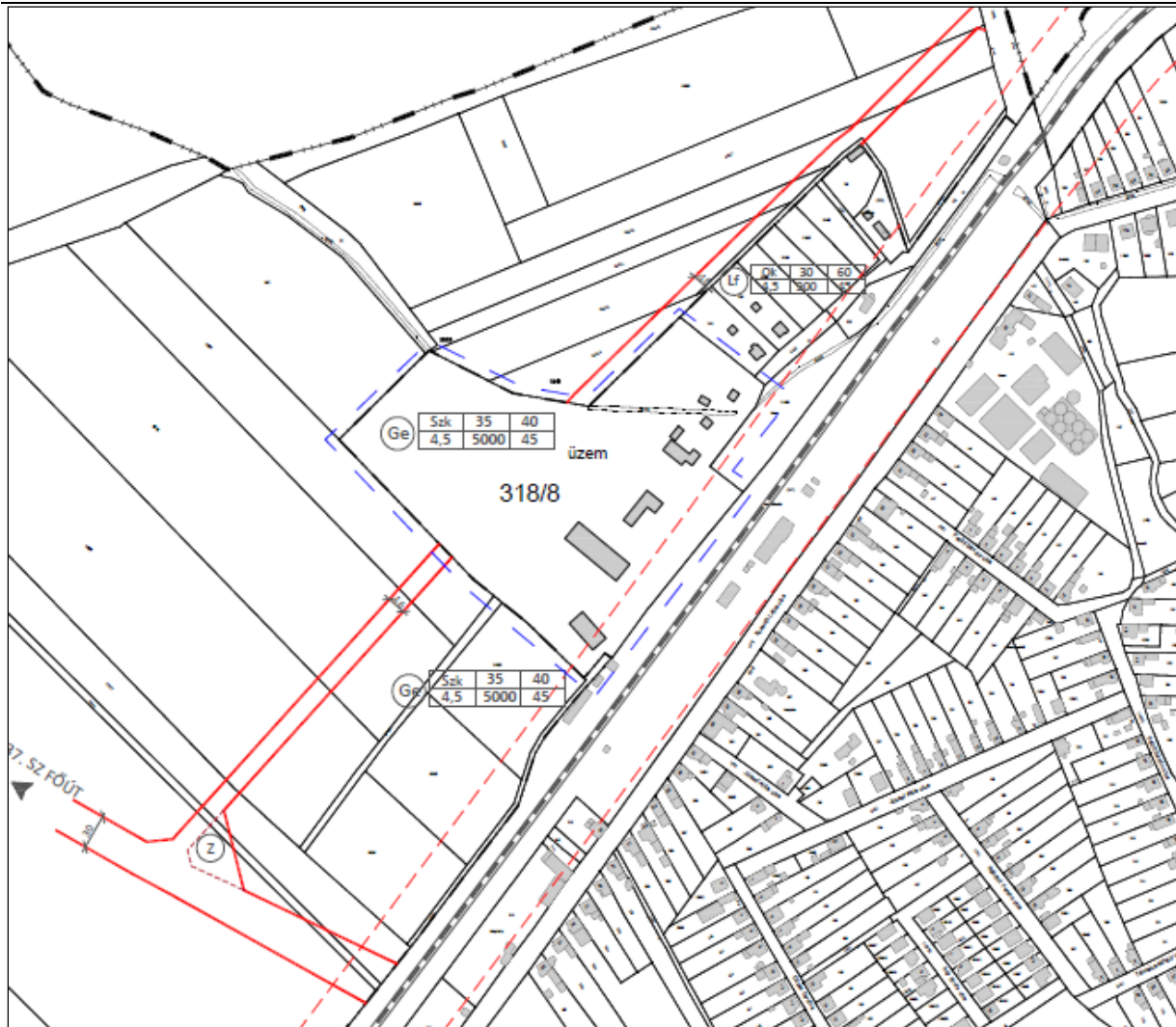
## **8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA**

A Helyi építési szabályzat módosításának indokai és szabályozási elvei:

A) A szabályozási terv módosítása során a 318/8 hrsz.-ú ingatlant ketté szelő 16 m szélességű tervezett kiszolgáló útszakasz megszüntetése történik a meglévő telekszerkezet megőrzését elősegítő, hatékonyabb beépíthetőség és a korábbi építési jogok biztosítása érdekében. Az építési övezet jele nem módosul.

A kiszolgálóút további szakaszai megtartásra kerülnek, a kiszolgáló út nyomvonalával érintett összes telek közterületi kapcsolata továbbra is biztosított.

**A területészre vonatkozó szabályozási terv módosítási javaslata:**



B) A helyi építési szabályzat 14.§ (7) bekezdése kerül kiegészítésre a vasút 50 méteres védő területére vonatkozóan, az egyértelmű építési jogok biztosítása és az egyértelmű jogalkalmazás érdekében.

**A helyi építési szabályzat előírásának módosítási javaslata:**

*„14.§ (7) Országos közforgalmú vasút mentén a szélső vágánytól számított 50 m-es védőtávolságot kell figyelembe venni, amelyen belül építmény csak külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el, **a vasút üzemeltetőjének hozzájárulásával.***

*A szintbeni út-vasút keresztezéseknél a rálátási háromszögek területét szabadon kell hagyni, ill. az érvényes jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.”*

C) A 99-112 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása során a legkisebb telekterület értéke 900 m<sup>2</sup>-ről 500 m<sup>2</sup>-re csökken, a Vízügyi Igazgatóság kérelemében foglaltak szerint a Bodrogközi árvízvédelmi körtöltés által érintett ingatlanokon a végrehajtandó telekalakítások elősegítése érdekében.

A helyi építési szabályzat 8.§ (5) bekezdése átírásra kerül.

**A területre vonatkozó helyi építési szabályzat előírásainak és szabályozási tervének módosítási javaslata**





R. 8.§ (5) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

Lf

Ok	30	60
4,5	500	45

jelű építési övezetben kialakult falusias karakterű, kialakult oldalhatáron álló fésűs beépítésű, legalább 500 m<sup>2</sup> nagyságú lakótelken, max. 4,5 m építménymagasságú lakóépületek tarthatók fenn, illetve helyezhetők el a foghíjakon max. 30%-os beépítettséggel, a telken belül min. 60%-os zöldfelületi borítottsággal. A telekre vonatkozó beépíthető összes bruttó szintterület 45%. A Bodrogi közeli árvízvédelmi körtöltés mentén az egyes telkeket érintő közcélú kisajátítás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telekterület az építési övezetben meghatározott érték alá csökken, valamint a hátsókert mérete ilyen esetekben 0-m. **A helyi építési szabályzat tervezetét a Rendelettel jóváhagyandó munkarész tartalmazza.**