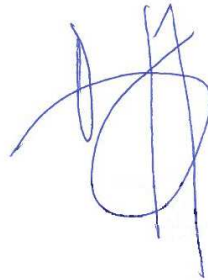




# 1. ALÁÍRÓLAP

**Felelős tervező:**



**Vég József**  
**okl. építésmérnök**  
**településtervező**  
**építész vezető tervező**  
**TT-15-0023**

**Közlekedéstervező:**



**Mocsári Attila**  
**okl. közlekedésmérnök**  
**Tkö-09-0745**  
**09-50357**

## 2. TARTALOMJEGYZÉK

|   |     |
|---|-----|
| 1. ALÁÍRÓLAP.....   | 2   |
| 2. TARTALOMJEGYZÉK.....   | 3   |
| 3. MEGBÍZÁS.....  | 4   |
| <b>3.1. Megbízás tárgya</b> .....   | 4   |
| <b>3.2. Adatszolgáltatások</b> .....  | 4   |
| <b>3.3. Helyszíni szemlézés</b> .....   | 4   |
| 4. ELŐZMÉNYEK.....  | 5   |
| 5. A TELEPÜLÉS ELHELYEZKEDÉSE, RÖVID TÖRTÉNETE.....   | 8   |
| 6. A MÓDOSÍTÁSOK ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE.....   | 9   |
| <b>6.1. A módosítások célja és az érintett rendezés alá vont (tervezési) területek bemutatása:</b> .....                  | 9   |
| 7. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS.....                                   | 51  |
| <b>7.1. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész</b> .....  | 51  |
| <b>7.2. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész</b> .....  | 51  |
| <b>7.3. Közlekedési alátámasztó szakági (szöveges és tervi) munkarész</b> .....   | 51  |
| <b>7.4. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész</b> .....                      | 55  |
| <b>7.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész</b> .....                                       | 55  |
| <b>7.6. Területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás)</b> ..... | 56  |
| <b>7.7. Biológiai aktivitásérték változás kimutatása</b> .....  | 70  |
| 8. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY.....   | 72  |
| 9. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT.....  | 72  |
| 10. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS.....   | 73  |
| <b>10.1. Hatályos településszerkezeti terv kivonat a módosítással érintett területre vonatkozóan</b> .....                | 73  |
| <b>10.2. Településszerkezeti terv leírás módosítás határozat tervezete</b> .....  | 79  |
| 11. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT.....   | 89  |
| ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS.....   | 89  |
| <b>11.1. Hatályos szabályozási terv kivonat a módosítással érintett területre vonatkozóan</b> .....                       | 89  |
| <b>11.2. HÉSZ rendelet tervezet</b> .....   | 92  |
| 12. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT.....  | 109 |
| 13. JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA.....  | 110 |

## **3. MEGBÍZÁS**

### **3.1. Megbízás tárgya**

Tiszacsege város Polgármesteri Hivatal (4066 Tiszacsege, Kossuth u. 5.) 125/2016. (IX.09.) KT sz és 56/2016. (IV.14.) KT sz. határozat alapján megrendelte Tiszacsege város településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv (továbbiakban. településrendezési eszközök) módosítását.

### **3.2. Adatszolgáltatások**

A településrendezési eszközök elkészítéséhez a Megrendelő rendelkezésre bocsátotta a rendezéssel érintett területekre vonatkozó

- hatályos településrendezési eszközöket
- korábbi iratokat

### **3.3. Helyszíni szemlézés**

Tervezői helyszíni szemle történt. A tervezési területről állapotrögzítő fotók készültek. A megrendelő képviselője a területre vonatkozóan hatályos településrendezési eszközöket, korábbi iratokat adott át. Ismertette az önkormányzat célját, fejlesztési igényeit. Tájékoztatást nyújtott arról, hogy a Képviselő-testület döntött a fejlesztés elhatározásáról és hozzájárul a város településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési követelményei és jelmagyarázata szerint történő módosításához.

## 4. ELŐZMÉNYEK

1. Településpolitikai (stratégiai),
2. Településrendezési (szabályozási),
3. Településfejlesztési (operatív)

### 5.1. A fejlesztésekkel elérni kívánt településpolitikai (stratégiai) célok:

Főbb cél a település népességmegtartó-képességének fejlesztése, a város lakóinak és gazdálkodóinak, szervezeteinek a gazdasági és társadalmi életbe való hatékony bekapcsolódásának elősegítése, ösztönzése úgy, hogy a tervezett fejlesztése során a település jelenleg értékes adottságai ne sérüljenek.

A fentiek érdekében a tervezett fejlesztések kapcsán elsődleges településpolitikai célok:

- a helyben foglalkoztatottság növelése, munkanélküliség csökkentése, munkahely-teremtés
- a település népességmegtartó képességének fokozása, a fiatalok és jól képzett munkaerő helyben maradásának ösztönzése.

### 5.2. Hatályos településrendezési eszközök:

- 146/2009. (VIII.26.) sz KT határozattal módosított 67/2001. (X.31) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- 26/2003. (XII.18.) sz., 1/2008. (I.31.) sz., 20/2008. (VIII.28.) sz., 10/2009. (VIII.27.) sz. és 10/2014. (V.7.) sz. rendeletekkel módosított 16/2001. (XI.01) számú Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

Hatályos HÉSZ letölthető az [njt.hu](http://njt.hu) honlapról.

### 5.3. Településfejlesztési előzmények

A város 2012-2020. IVS-ében - többek között - rögzítette, hogy

- Tiszacsege gazdaságát évszázadokon keresztül a mezőgazdaság határozta meg.
- a lakosság jelentős része kötődik a mezőgazdasághoz és sokan termelnek.
- támogatja az ipari-termelő tevékenységek letelepedését.

A településen élők és az Önkormányzat olyan –többek között a fenti tevékenységekhez is kapcsolódó- településfejlesztési lehetőségeket látnak, amelyek megvalósításához a jelenlegi településrendezési eszközök szerinti előírások nem megfelelőek, illetve egyes területek szabályozása a hatályos településrendezési eszközök készítésekor nem voltak tekintettel annak terület felhasználására (pl. vágóhid területe közparkként került besorolásra). A fejlesztési célok eléréséhez településrendezési eszközök módosítása szükséges.

Az Önkormányzat a felmerült fejlesztésekkel kapcsolatban úgy határozott, hogy a település fejlődés érdekében azokat támogatja, a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

Tiszacsege Város Önkormányzata

**K I V O N A T**

*Tiszacsege Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2016. szeptember 08-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből*

**125/2016.(IX. 09.) KT. számú HATÁROZAT:**

Tiszacsege Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy hozzájárul a volt vágóhíd és a vele szomszédos (tiszacsegei 01074/1-es és 01074/2-es helyrajzi számú) külterületi ingatlan rész övezeti besorolásának felülvizsgálatához.

Felhatalmazza Szilágyi Sándor polgármestert, hogy a Rendezési Terv felülvizsgálata iránt intézkedést kezdeményezzen.

**Határidő:** folyamatos

**Végrehajtásért felelős:** Szilágyi Sándor polgármester

K. m. f.

Szilágyi Sándor sk.  
polgármester

Dr. Kertész Marianna sk.  
jegyző

A kivonat másolat hitelül:

Tiszacsege, 2016. szeptember 08.

Zsolyominé Gyenes Anikó  
jegyzőkönyvvezető



Tiszacsege Város Önkormányzata

K I V O N A T

Tiszacsege Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2016. április 14-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

56/2016.(IV. 14.) KT. számú HATÁROZAT:

1. AP-1 övezet Akva-park építési övezet felülvizsgálata a 0634/4, 0634/11 és 0634/12 hrsz. területeken mezőgazdasági funkciójú épületek elhelyezése miatt.
2. Hataj településrészen kijelölt új lakóterületek felülvizsgálata, lakó övezet helyére mezőgazdasági övezetek kijelölése.
3. Ültetés I. és II. utca, töltés és Kis-Tiszával határolt terület felülvizsgálata mezőgazdasági épületek elhelyezésének biztosítása céljából.
4. 0599/3, 0600/3, 0600/4, 0599/4, 0599/ és 0599/2 hrsz. területeket érintő védőerdő törlése, ipari területbe történő besorolása.
5. 01077/3 hrsz. között területből leválasztott 231m<sup>2</sup> területű (daráló épület) területének lakóterületbe történő besorolása.

A tervezési díj nem tartalmazza:

- a Földhivatali nyilvántartási térkép beszerzési költségét, melyet adatszolgáltatásként a megrendelő önkormányzat biztosít.
- Környezetvédelmi hatástanulmány, Környezeti értékelés készítését.
- Örökségvédelmi, régészeti hatástanulmányt.
- Talajmechanikai, vízügyi szakvélemények készítését, beszerzését.

Képviselő-testület felhatalmazza Szilágyi Sándor polgármestert a megállapodás megkötésére, illetve aláírására.

Határidő: 2016. május 1.

Felelős: Szilágyi Sándor polgármester

K. m. f.

Szilágyi Sándor sk.  
polgármester

Dr. Kertész Marianna sk.  
jegyző

A kivonat másolat hitelül:

Tiszacsege, 2016. április 14.

Zsólyominé Gyenes Anikó  
jegyzőkönyvvezető



A településrendezési eszközök módosítása az OTÉK 2012. augusztus 6.-i tartalmi követelményeknek szerint, az eljárásrendjét tekintve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.r. 41. § szerinti **egyszerűsített eljárás**sal történik. Az eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul jelen tervdokumentáció alapján.

## 5. A TELEPÜLÉS ELHELYEZKEDÉSE, RÖVID TÖRTÉNETE

Tiszacsege város Hajdú-Bihar megyében, a Balmazújvárosi járásban található. A város Polgártól 35 km-re, Tiszafüredtől 30 km-re, a Hortobágyi Nemzeti Park északnyugati kapujában helyezkedik el.

Az Árpád-kori település neve a Csege, honfoglalás kori személynévből alakult ki. A Századi-apátság 1067-es alapítólevele már a mai helyén lévő faluként említi meg. IV. Béla 1248-ban kiadott adománylevele szerint Csege országos jelentőségű rév volt, az itt áthaladóknak vámot kellett fizetniük. Az akkori falunak halászlé joga volt a Völgyes, Nagy-morotva, és a Hortobágy vizére is. 1299-ben az elnéptelenedett Szilesd falu határát Csegéhez csatolták. 1241-ben a mongol seregek egy része is itt kelt át a muhi csata előtt. IV. Béla hat évvel a tatárjárás után, 1248-ban kelt oklevelében a falut az egi Püspöki egyháznak adományozta katonaállítás fejében. 1332-ben Károly Róbert birtoka volt, mint adófizető egyházas hely. A XIV. századtól a Bajoni család, majd a Hunyadi család birtoka lett. A település első okleveles említésekor (1248) villa Chege, az Anjou-korban (1336) possessió (= valakinek a birtokában lévő település), Hunyadiak korában, pedig oppidum (= magán földesúri joghatóság alatt álló mezőváros) néven szerepelt. A Tiszántúlról a nyugatra irányuló marhakereskedelem főútvonala itt haladt át. 1478-tól a debreceni mészáros céh is ezt az útvonalat használta.

(Forrás: wikipedia.hu)

Lakosainak száma: 4790 fő.

A Tisza és a Puszták közelsége alakította az itt élő emberek életét. **A lakosság mindig is szorosan kötődött Hortobágyhoz, mind az állattartás, mind a földművelés és a hétköznapi élet kapcsán. A település jelentős része a mai napig még mindig állattartásból és a földművelésből él.**

Tiszacsege mindemmel kikapcsolódási lehetőséget is biztosít az itt élőknek, illetve az ide látogatóknak a tiszai élővilágával és a természeti környezetével (pl. túrázási, kerékpározási, horgászati lehetőség stb.)

A Hortobágyi Nemzeti Park – A Puszták, amely kulturális táj kategóriába az UNESCO Világörökségének is része a megye több településének – beleértve Tiszacsege - külterületét érinti.

A település a Tisza folyón át Ároktő felé kompátkelő hellyel rendelkezik. Távlati cél tervezett közúti, vasúti híd létesítése.

A Tiszamente 11-es jelű Euro Velo kerékpárút is a településen halad keresztül.



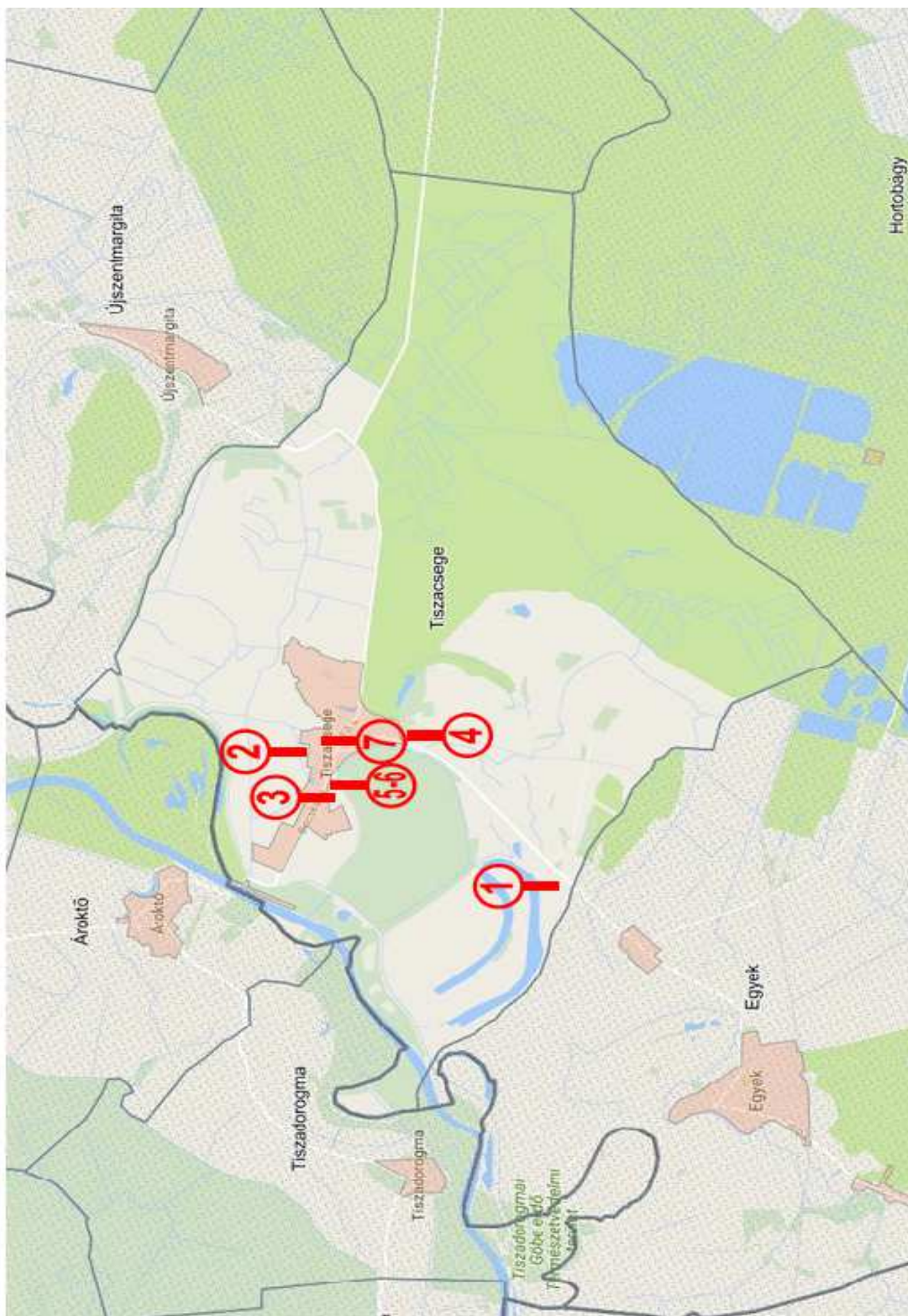
Forrás: <http://www.kozigterkep.hu/>



## 6. A MÓDOSÍTÁSOK ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

### 6.1. A módosítások célja és az érintett rendezés alá vont (tervezési) területek bemutatása:

- 1) Akva-park (AP-1 jelű) építési övezet felülvizsgálata a 0634/4, 0634/11 és 0634/12 hrsz területeken mezőgazdasági funkciójú épületek elhelyezhetősége érdekében.  
*Tervezési terület: 0634/5. hrsz.-ú út – 0631/19. hrsz. telek – 0634/7. hrsz. telek – 3315. hrsz.-ú Kossuth u. által határolt terület.*
- 2) Hataj településrészben (0915/18., 0915/19., és 0915/20. hrsz) tervezett lakóterület kijelölés felülvizsgálata, lakóterület helyett mezőgazdasági terület.  
*Tervezési terület: Árkus-ér – Kazinczy u. – Iskola u. által határolt terület.*
- 3) Ültetés I. és II. utca, töltés és Kis Tiszával határolt terület felülvizsgálata mezőgazdasági épületek elhelyezésének biztosítása céljából.  
*Tervezési terület: Árkus-ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek – Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt terület.*
- 4) A 0599/2. hrsz., 0599/3. hrsz., 0599/4.hrsz., 0600/3. hrsz., 0600/4. hrsz.-ú területeket érintő gazdasági erdő egy részének törlése, „egyéb” ipari területbe történő besorolása.  
*Tervezési terület: Ipar utca – 0595/5. hrsz.-ú telek – 0595/3. hrsz.-ú telek – 0595/4. hrsz.-ú telek – Kossuth utca által határolt terület.*
- 5) 01077/3 hrsz. közút területből leválasztott 231 m<sup>2</sup> területű (daráló épület) területének lakóterületbe történő besorolása.  
*Tervezési terület: Árkus-ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek – Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt terület.*
- 6) A jelenlegi vágóhíd terület (01074/1. hrsz és 01074/2. hrsz. ingatlanok) „közpark” besorolásból a valódi használat szerinti építési övezetbe történő módosítása.  
*Tervezési terület: Árkus-ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek – Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt terület.*
- 7) A „Vt-1” jelű Településközpont (többszintes) vegyes terület, „Vt-1x”, „Vt-1xx” jelű Településközpont vegyes területen az építménymagasság előírt legkisebb értékének („alsó korlát”) törlése, valamint a kötelező építési vonal módosítása.  
*Tervezési terület: Óvoda utca – Iskola utca – Tompa utca – Templom utca által határolt területre vonatkozóan.*



Áttekintő térkép

## 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

**a) Rendezés alá vont terület (tervezési terület):**

0634/5. hrsz.-ú út – 0631/19. hrsz. telek – 0634/7. hrsz. telek – 3315. hrsz.-ú Kossuth u. által határolt terület.



**Tervezési terület településen belüli elhelyezkedése**

Kék színnel jelölt terület a tervezési terület.

(Forrás: google.hu/maps)



Tervezési terület lehatárolása (Forrás: Google Earth)

**b) A módosítás során elérendő településrendezési cél:**

Tiszacsege, Akva-park területfelhasználás (AP-1 jelű építési övezet) felülvizsgálata a 0634/4, 0634/11 és 0634/12 hrsz. területeken mezőgazdasági funkciójú épületek elhelyezhetősége érdekében. **Az önkormányzat célja tulajdonképpen a földhivatali és a jelenlegi területfelhasználáshoz történő „visszalépést” jelenti. Ez illeszkedik a tervezési területtől délre elhelyezkedő területek mezőgazdasági területfelhasználásához is.**

**TÉRKÉPMÁSOLAT**

HBMKH Debreceni Járési Hivatala  
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

**E-hiteles térképmásolat**

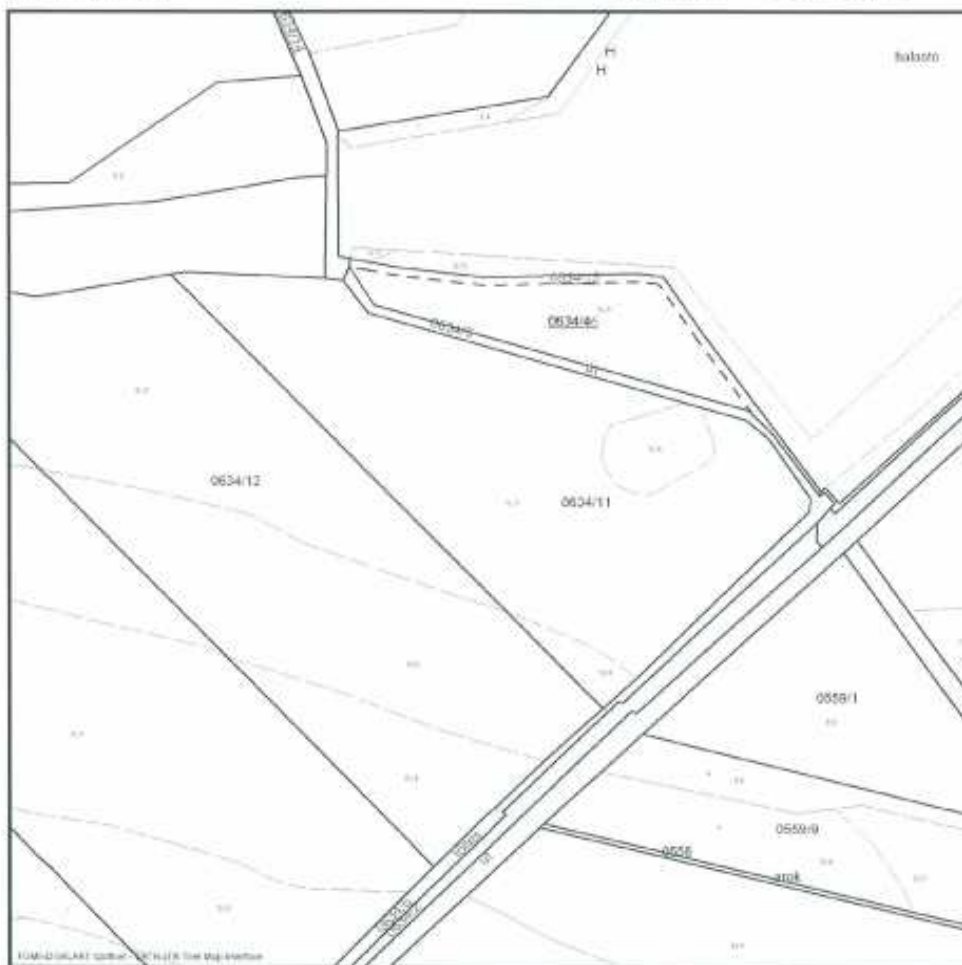
2016.09.09 11:19:15

Helyrajzi szám: TISZACSEGE külterület 634/11

Megrendelés szám: 7/3173/2016

Méretarány: 1 : 4000

Térképszám: 48767150002016



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

**Kezdeményező:** önkormányzat

**Tulajdonos:** magánszemély

**c) Indokolás:**

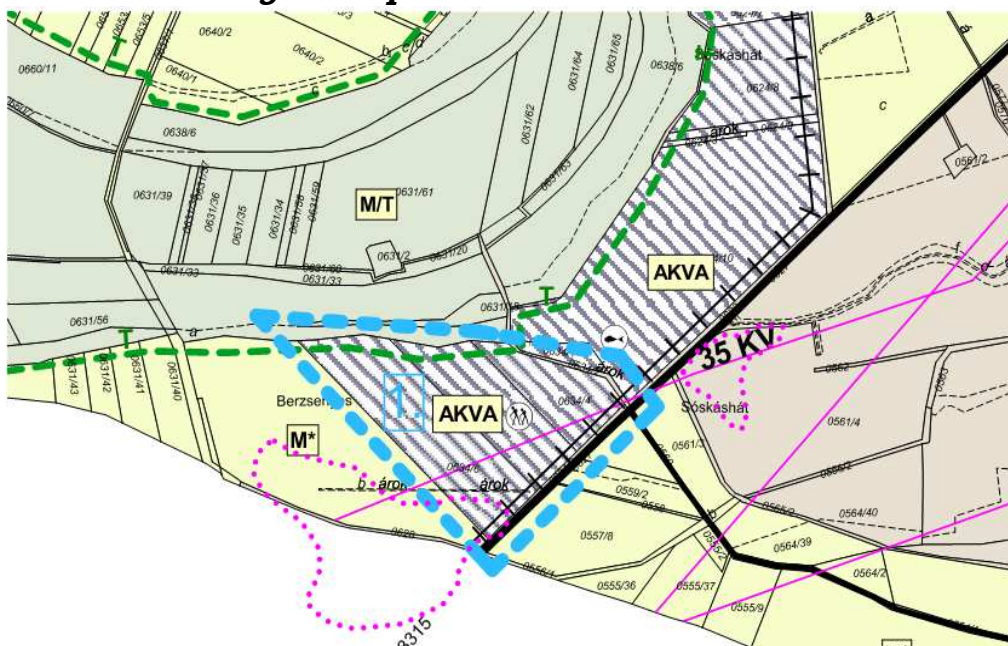
A korábban tervezett fejlesztési cél, mely szerint a Tisza holtág mellett horgászturisztikai központ létesült volna, megghiúsult. A Tisza holtág természetvédelmi terület, ezért arra fejlesztést meghatározni nem lehetett. Ezért a korábbi rendezési terv fejlesztés céljából Akva-park céljára szolgáló területeket jelölt ki, mely a természeti környezetet kihasználva, azt nem veszélyeztetve létesült volna. Az önkormányzat az Akva-park céljára tervezett terület északi részén horgászto kiépítését, míg a déli (és jelenleg átminősíteni kívánt) részén pedig ahhoz kapcsolódó létesítmények elhelyezését tervezte. Az „AP-1” jelű övezet HÉSZ szerint jelenleg megengedett legnagyobb beépítettsége 5%. A két (északi és déli) „AP-1” jelű övezet 0634/2 hrsz.-ú úttal (magas parttal) szétválasztott. A tervezett szándék ellenére természeti okok miatt megghiúsult a fejlesztés, mivel az északi „AP-1” területről a víz elfolyt, kiszáradt a tó és annak vizutánpótlása nem biztosítható. Ennek hatására az önkormányzat úgy döntött, hogy a földhivatali felhasználáshoz (szántó) és a jelenlegi területfelhasználáshoz (napraforgó termelés) közelebb álló és annak fejlesztését lehetővé tevő területfelhasználást (általános mezőgazdasági területfelhasználás, birtokközpont kialakítási lehetőséggel, valamint napelem elhelyezhetőség lehetőségének megteremtésével) kívánja ezen területen támogatni. A rendezés alá vont területként csak ez a terület lett kijelölve, mivel a másik „AP-1” jelű terület tulajdonosainak szándéka egyenlőre még nem tisztázott és nem várható a közeljövőben azok szándékainak egyértelműsítése. A két „Akva-park” terület egymástól úttal jól elhatárolt. Az Önkormányzat a fenti indokok mellett a pályázati források lehívása érdekében is támogatja fejlesztést.

*Tervezési terület*



*Napraforgó ültetvény. Forrás: saját*

### Érvényes településszerkezeti terv kivonat



### Hatályos szabályozási terv kivonat



#### d) A cél elérése érdekében javasolt (főbb) övezeti paraméterek meghatározása:

A hatályos HÉSZ-t áttekintve megállapítható, hogy a HÉSZ<sup>1</sup> 48. § szerinti Mezőgazdasági terület – védő zónában/jellemzően szántó műveléssel (M-3/Sz jelű) övezet előírása megfelelhet az önkormányzati célok eléréséhez szükséges paramétereknek.

Birtokközpont alakításával a fejlesztési szándékok megvalósíthatók.

Telekterületek:

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| 0634/4. hrsz szántó 5.:        | 16.642 m <sup>2</sup> |
| 0634/11 hrsz szántó 5.,6.      | 59.197 m <sup>2</sup> |
| 0634/12 hrsz. terület 4.,5.,6. | 82.663 m <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> Megjegyzés: Hatályos HÉSZ letölthető. [njt.hu](http://njt.hu) honlapról.

A kívánt célokat az OTÉK 29. § (Mezőgazdasági terület) előírásai lehetővé teszi, a többi OTrT tv, MTrT és egyéb követelményeket a vizsgálati munkarészek tartalmazzák.

**e) A rendezés várható hatása:**

*A mezőgazdasági gép- és terménytárolás, valamint növénytermelés számára mezőgazdasági funkciójú épületek elhelyezésének hatásai*

- *az ömlesztett szemes terményt, gabonát helyben el tudják helyezni, így szállítás környezetkárosító hatása mérséklődik (közlekedési kényszer csökkentés),*
- *az agrárszektorban szükséges mezőgazdasági munkagépeket, szállítóeszközöket, járműveket helyben el tudják helyezni, így azokat nem kell a városban tárolni, ezáltal a település belterületét mentesíti a gépek forgalmi hatásaitól,*
- *olyan fejlesztés végrehajtása, amely hozzásegítheti a tulajdonos(oka)t tevékenységük gazdaságos folytatásához,*
- *a gazdálkodó saját, illetve az alkalmazotti foglalkoztatás fenntartása,*
- *a mezőgazdasági területen napelem rendszer telepítésével a megújuló energia hasznosítására lesz lehetőség, épp ott ahol a technológiai felhasználás jelentkezik. Végeredmény a CO<sub>2</sub> üvegházhatású gáz kibocsátás csökkentés.*

**f) Étv. 7. § (2) alapján a tervezési területre vonatkozó tárgyi településrendezési eszközök készítése során az alábbi követelmények szerinti vizsgálatok relevánsak:**

- *a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekei, a mezőgazdasági fejlesztések biztosítása, mely teljesül, mivel a fejlesztési célok munkahelyteremtő beruházásokhoz is kapcsolódnak.*
- *a közlekedési kényszer csökkentése, a tervezés során ezen követelmény megvalósítása kellő körültekintéssel figyelembe lett véve. A mezőgazdasággal összefüggő terménytárolás helyben történő biztosításával a város mezőgazdasági gépek forgalmából adódó terhelés csökkenésére számol.*
- *a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodás. A módosítás hatására a beépítési intenzitás csökkentése teljesül (5%-ról 3%-ra).*
- *a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása*  
*A módosítás során a környezetkímélő, megújuló energiaforrások közül a napenergia hasznosítása a mezőgazdasági területen a legkézenfekvőbb megoldás, a környezetbarát energianyerési mód pedig a napelem lehet, mely segítségével jelen esetben a napból érkező energiát saját célra villamos energia termelésre (saját terület energiaellátására) használnák fel.*

**g) Településrendezési javaslat**

A módosítás során a település közigazgatási területe (külterület, belterület) nem változik.

A módosítás hatására a beépítésre szánt terület nagysága nem növekedik.

A módosítás terület-felhasználási mód változással jár, ezért a településszerkezeti tervet és leírást is módosítani szükséges.

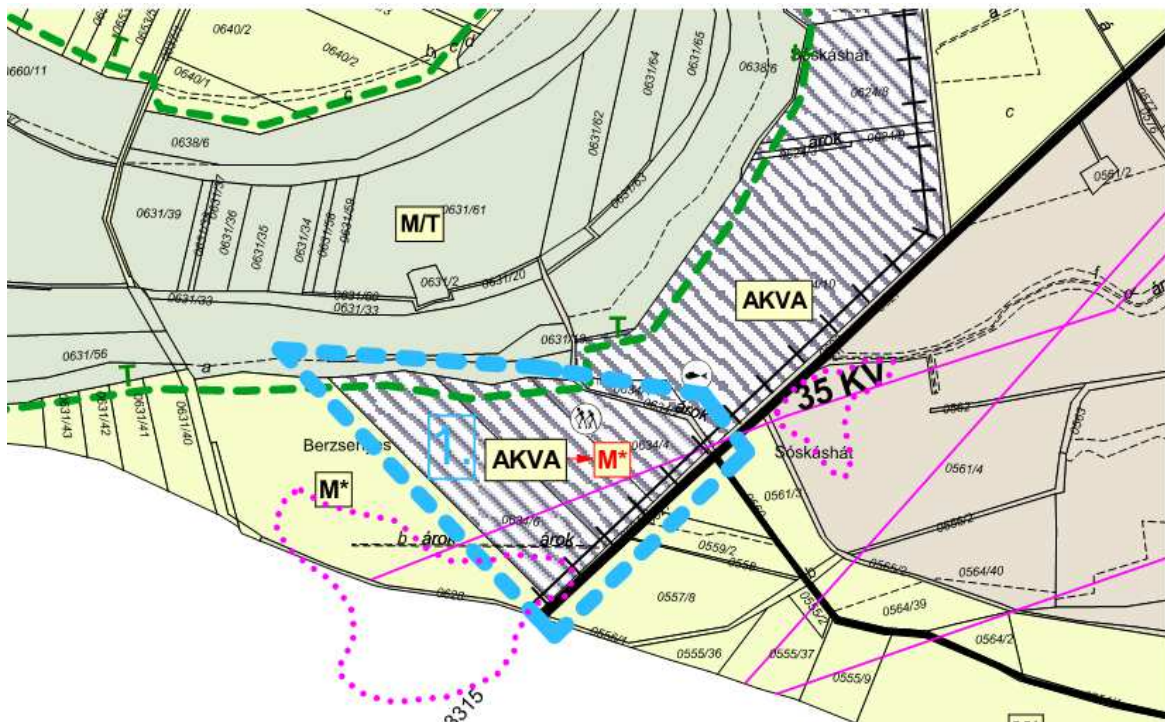
**A módosítással érintett terület rendezése érdekében az alábbi változtatás szükséges:**

A 0634/5. hrsz.-ú út – 0631/19. hrsz. telek – 0634/7. hrsz. telek – 3315. hrsz.-ú Kossuth u. által határolt terület tervezett Akva-Park („AP-1”) területként történő hasznosítása helyett Mezőgazdasági területté történő minősítés szükséges.

- h) A tervezett módosítás épített környezetre gyakorolt hatásának vizsgálata**  
**A HÉSZ a területre vonatkozóan jelenleg 5 % megengedett legnagyobb beépíthetőséget tesz lehetővé, melyet a mezőgazdasági területté történő (vissza)minősítés gyakorlatilag 3%-ra csökkent.**

A tervezési területen, illetve annak környezetében műemlék, műemléki környezet, védett épület nem található.

**Változások közérthető tervi bemutatása**



*Javasolt módosítás (csak a változás bemutatására szolgál!)*

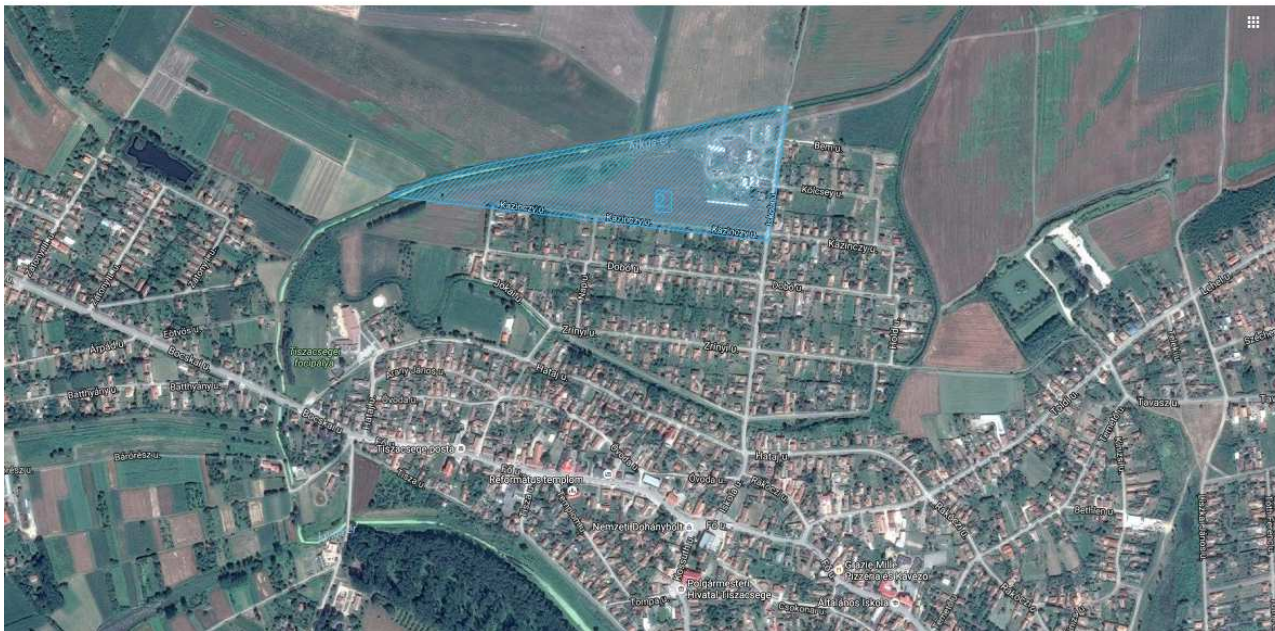
*(színekód jelmagyarázat: AKVA → M\*, mely a meglévő → tervezett területfelhasználást jelöli)*



## 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

### a) Rendezés alá vont terület (tervezési terület):

Tiszacsege, Árkus-ér – Kazinczy u. – Iskola u. által határolt terület.



#### Tervezési terület településen belüli elhelyezkedése

Kék színnel jelölt terület a tervezési terület.

(Forrás: google.hu/maps)



Tervezési terület lehatárolása (Forrás: Google Earth)

### b) A módosítás során elérendő településrendezési cél:

Hataj településrészen (0915/18., 0915/19., és 0915/20. hrsz) tervezett lakóterület kijelölés felülvizsgálata, a lakóterület fejlesztés demográfiai (lakónépesség csökkenés) okok miatt megghiúsult.

A terület jelenleg mezőgazdasági (állattartási) használatban van (szarvasmarhák téli szálláshelyeül szolgál), azzal, hogy az Iskola u. felőli részen a gazdálkodó lakó- és kiszolgáló épületei találhatóak. Az Önkormányzat a gazdálkodó helyben tartása miatt támogatja a tulajdonos azirányú

szándékát, mely szerint az állatok téli hideg időjárási viszonyok miatti védelme érdekében nyitott szín építésére lehetősége legyen.

A terület északi és nyugati részén a szabályozási terven jelölt (de még nem megvalósult) erdő nem tag erdőként nyilvántartott.

## TÉRKÉPMÁSOLATOK

HBMKH Debreceni Járási Hivatala  
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

### E-hiteles térképmásolat

2016.09.07 11:03:37

Helyrajzi szám: TISZACSEGE közhatal 915/18

Megrendelés szám: 7/3138/2016

Méretarány: 1: 2000

Térrajzi szám: 48731040002016



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

HBMKH Debreceni Járási Hivatala  
Debrecen 4024, Kocsuth u. 12-14.

## E-hiteles térképmásolat

2016.09.07 10:48:02

Helyrajzi szám: TISZACSEGE külterület 915/22

Megrendelés szám: 7/3135/2016

Méretarány: 1 : 2000

Térkép szám: 48730120002016



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

**Kezdeményező:** önkormányzat.

**Tulajdonos:** magánszemély

### c) Indokolás:

A településen összefüggő, nagy kiterjedésű legeltetés számára kedvező gyepterületek találhatóak, többek között ezért is történhet a szarvasmarhák tartása extenzív módon. Ez azt jelenti, hogy az állatokat Szent György napja táján hajtják ki a legelőre, míg Szent Mihály napján pedig behajtják a

jóságokat a téli szálláshelyükre (időjárás viszontagságai elleni védelem biztosítása, téli takarmány biztosítás érdekében).

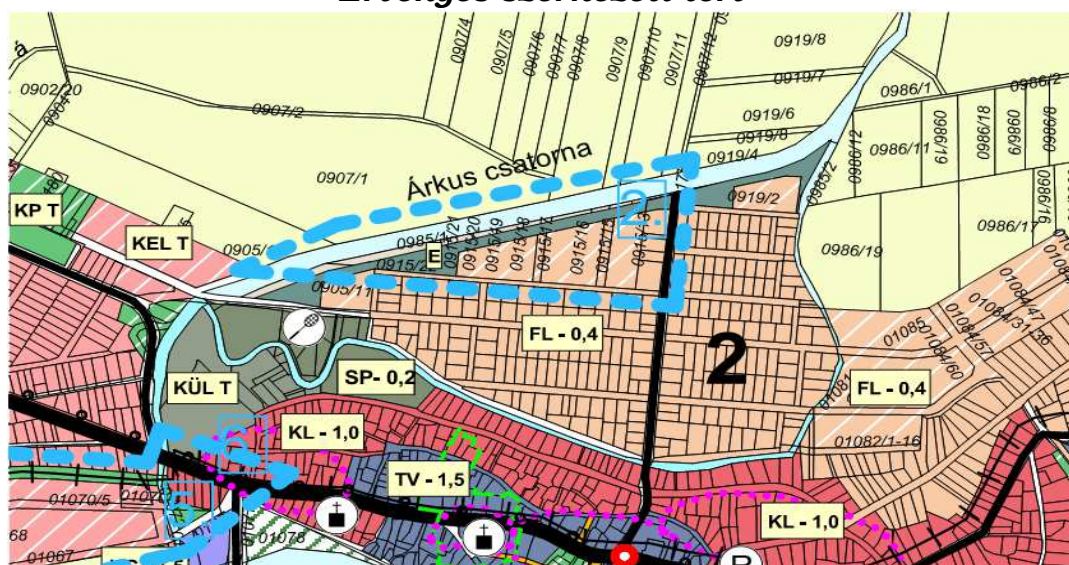
A tervezési terület a meglévő lakóterületek felől utcákkal határoltan elkülönül. A terület egy része (mely a lakóterülettől jóval távolabbra helyezkedik el) jelenleg szarvasmarhák téli szálláshelyeül szolgál, míg az Iskola utca felőli részén a gazdálkodó tulajdonos maga is ott lakik. Mivel az önkormányzat támogatja a mezőgazdasággal foglalkozók helyben maradását, ezért hozzájárulását adta a terület rendezéséhez (1800 m<sup>2</sup> nyitott szín építés). A tulajdonos szándéka pályázati forrás igénybevétele.

### Tervezési terület

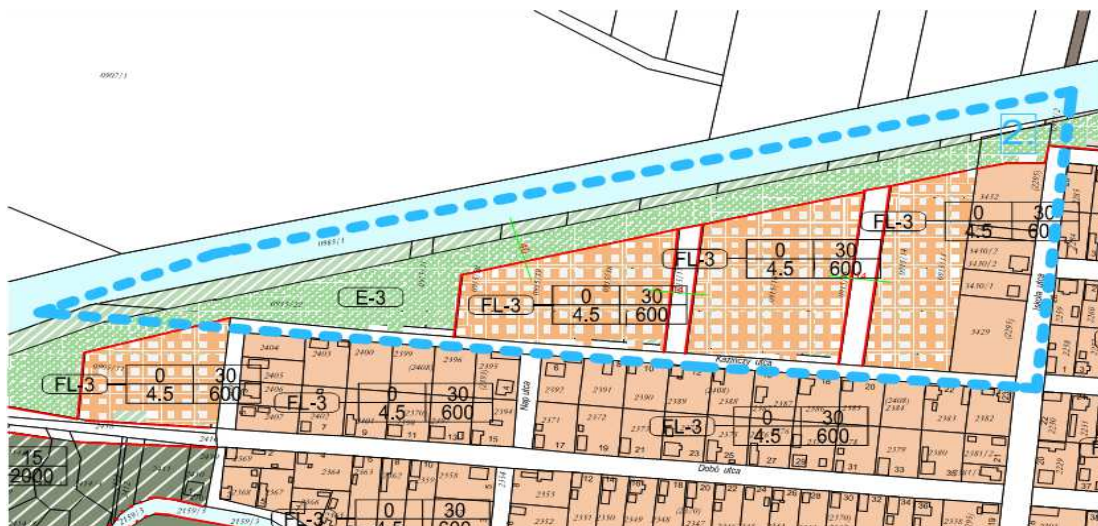


Meglévő területhasználat. Forrás: saját

### Érvényes szerkezeti terv



## Hatályos szabályozási terv



**d) A cél elérése érdekében javasolt (főbb) övezeti paraméterek meghatározása:**

A falusias (középtelkes) lakóterület (FL-3) olyan területté történő szabályozása, amely lehetővé teszi a jelenlegi terület felhasználást szarvasmarhák téli szálláshelye és a tulajdonos/gazdálkodó részére lakóépület elhelyezést.

Javasolt területfelhasználás: különleges mezőgazdasági üzemi terület, azzal hogy

- továbbra is biztosított legyen a tulajdonos/gazdálkodó részére a meglévő lakófunkció,
- a Kazinczy és az Iskola utcák felől a meglévő lakóterületek irányában a szabályozás eszközeivel – a lakóterület védelme érdekében - korlátozást kell meghatározni.

A kívánt célokat az OTÉK 24. § (Különleges terület) előírásai lehetővé teszik, a többi OTrT tv, MTrT és egyéb követelményeket a vizsgálati munkarészek tartalmazzák.

**e) A rendezés várható hatása:**

- a meglévő birtok korszerűsítése a környezetében élőkre is tekintettel,
- a telep megfeleljen a hatályos környezetvédelmi szabályoknak,
- az esetleges kedvezőtlen látványú felületek eltakarása, valamint az egyéb hatások minimalizálása megtörténjen (pl. többségében örökzöld fásítás)
- gazdaságélénkítő hatás

**f) Étv. 7. § (2) alapján a tervezési területre vonatkozó tárgyi településrendezési eszközök készítése során az alábbi követelmények szerinti vizsgálatok relevánsak:**

- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdeke, a mezőgazdaság fejlesztésének biztosítása teljesül. A gazdálkodónak a fejlesztés hatására nem kell munkaerőtől megválnia. A gazdálkodó, a munkaerő a településen helyben marad.
- az egészséges környezet biztosításához olyan módon járulhat hozzá, hogy a terv készítése során a HÉSZ szabályozza a gazdasági és lakóterületek

viszonyát, így a lakóterület védelme biztosításának érdekében a területre jelentős építés jogi korlátozást vezet be.

- a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodás. Az eredeti terven a terület megengedett legnagyobb beépíthetősége 30%, a rendezés is ugyanezen beépíthetőséggel számol, további intenzitásnövekedést nem jelentkezik igényként.

#### g) A településrendezési javaslat:

A módosítás során a település közigazgatási területe (külterület, belterület) nem változik.

A módosítás hatására a beépítésre szánt terület nagysága nem növekedik.

A módosítás terület-felhasználási mód változással jár, ezért a településszerkezeti tervet és leírást is módosítani szükséges.

#### A módosítással érintett terület rendezése érdekében az alábbi változtatás szükséges:

Az „FL-3” jelű építési övezet helyett különleges mezőgazdasági üzemi területként történő minősítés szükséges.

#### h) A tervezett módosítás épített környezetre gyakorolt hatásának vizsgálata

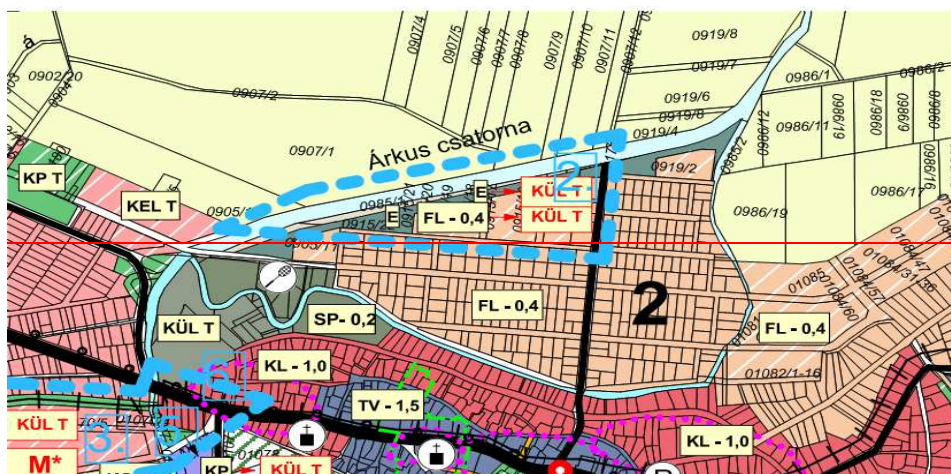
**A HÉSZ a területre vonatkozóan jelenleg 30% megengedett legnagyobb beépíthetőséget tesz lehetővé, melyet a különleges mezőgazdasági üzemi területté történő minősítés megtart.**

A tervezési területen, illetve annak környezetében műemlék, műemléki környezet, védett épület nem található.

A tervezési területen található a gazdálkodó/tulajdonos saját lakó- és mezőgazdasági tevékenység biztosításához szükséges (kiszolgáló) épületei is.

A tervezési terület mellett a Kazinczy és Iskola u. felől utcákkal elválasztottan lakóterület található. Ezen területek védelme érdekében a szabályozás eszközeivel védelmi intézkedések lesznek bevezetve.

#### Változások közérthető tervi bemutatása



Javasolt módosítás (csak a változás bemutatására szolgál!)

### 3., 5. és 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

**a) Rendezés alá vont terület (tervezési terület):**

Árkus-ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek –Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt terület.



**Tervezési terület településen belüli elhelyezkedése**

Kék színnel jelölt terület a tervezési terület.

(Forrás: google.hu/maps)



Tervezési terület lehatárolása (Forrás: Google Earth)

**b) A tervezési területen belüli rendezési célok:**

- 3 számú módosítás: Ültetés I. és II. utca, töltés és Kis Tiszával határolt terület felülvizsgálata mezőgazdasági épületek elhelyezésének biztosítása céljából.
- 5 számú módosítás: 01077/3 hrsz. közút területből leválasztott 231 m<sup>2</sup> területű (daráló épület) területének lakóterületbe történő besorolása
- 6 számú módosítás: A jelenlegi vágóhíd terület (01074/1. hrsz és 01074/2. hrsz. ingatlanok) „közpark” besorolásból a valódi használat szerinti építési övezetbe történő módosítása.

**TÉRKÉPMÁSOLATOK**

HBMKH Debreceni Járási Hivatala  
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

**E-hiteles térképmásolat**

2016.08.29 16:50:57

Helyrajzi szám: TISZACSEGE külterület 1070/5

Megrendelés szám: 7/3045/2016

Méretarány: 1 : 4000

Térnyelvi szám: 48610840002016



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





HBMKH Debreceni Járási Hivatala  
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

## E-hiteles térképmásolat

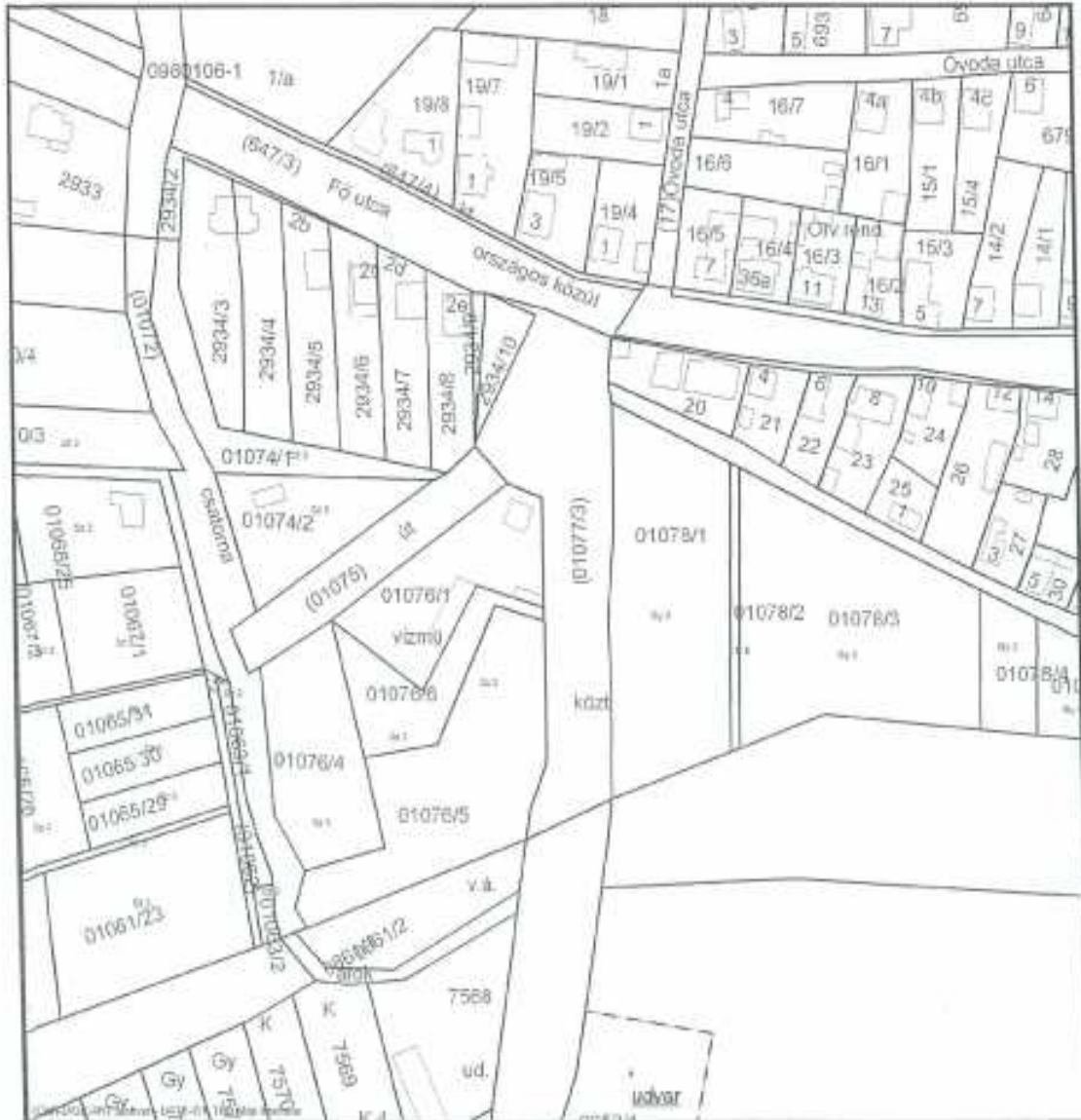
2016.08.29 16:46:56

Helyrajzi szám: TISZACSEGE kölkterület 1077/3

Megrendelés szám: 7/3043/2016

Méretarány: 1:2000

Térrajzi szám: 48610820002016



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

**Kezdeményező:** önkormányzat.

**Tulajdonos:** magánszemély

### **c) Indokolás:**

A tervezési területen belül 3 db rendezési cél került megfogalmazásra, ezek a 3., 5., és 6. módosítások:

- (3) Ültetés I. és II. utca, töltés és Kis Tiszával határolt terület felülvizsgálata mezőgazdasági épületek elhelyezésének biztosítása céljából.
- (5) 01077/3 hrsz. közút területből leválasztott 231 m<sup>2</sup> területű (daráló épület) területének lakóterületbe történő besorolása
- (6) A jelenlegi vágóhid terület (01074/1. hrsz és 01074/2. hrsz. ingatlanok) „közpark” besorolásból a valódi használat szerinti építési övezetbe történő módosítása.

### **3. módosításhoz kapcsolódó indokolás:**

A tervezési terület hatályos szabályozási terv besorolása:

- Kertvárosias (általános) lakóterület, oldalhatáron álló beépítéssel (KEL-3), valamint
- Kertvárosias lakóterület, oldalhatáron álló beépítéssel (KEL-4).

A tervezett szabályozás ellenére a terület korábban kívánt lakóterületként történő igénybevétele, ingatlanfejlesztése nem valósult meg, mivel a település több éve demográfiaileg csökkenő tendenciát mutat.

A tervezési terület jelenlegi földhivatali besorolása: szántó.

A tulajdonosok a területeket jelenlegi igénybevétel szerint jórészt szántóként használják, kivéve a terület keleti részét melyen lakóépületek találhatóak, míg a nyugati részén mezőgazdasági gép- és terménytároló épületek. A telek tulajdonosok jelentős része itt is mezőgazdasági termelésből él.

Az Önkormányzat belátva azt, hogy a terület lakóterületként történő hasznosításának megvalósítása fejlesztési igények hiányában nem reális, ezért vissza kíván térni az eredeti földhivatali terület felhasználáshoz, azzal a kivétellel, hogy a terület keleti részét lakófunkcióra, míg nyugati részét terménytárolás célját szolgáló építmények elhelyezésére kívánja (mint a jelenleg kialakult beépítettséget is) továbbra is hasznosítani.

Javasolt az állattartó épületek elhelyezésének korlátozása a lakóterület védelme érdekében.

Javasolt továbbá a területen található vízműkút vízügyi területbe történő sorolása is.

### **3.módosítás**

#### *Tervezési terület*



*Szántóterület (távolban a tervezési terület nyugati oldalán: terménytároló)  
Forrás: saját*

#### *Tervezési terület nyugati része*



*A tervezési terület nyugati oldalán található takarmánytároló épületek*

*A tervezési terület keleti oldalán található lakóépület*



*A rendezés során ez a terület továbbra is lakóterületként hasznosított  
Forrás: saját*

*Tervezési területen található vízműkút*



*Forrás: saját*

### **5. módosításhoz kapcsolódó indokolás:**

A meglévő (termény) daráló épület tévesen korábban közút területként lett szabályozva. Az Önkormányzat a daráló területének a sorsát rendezni kívánja és ebben partnerre talált a szomszédos tulajdonossal, aki a tárgyalások során végül megvételi szándékát jelezte. Így a daráló területének sorsa rendeződhetne, ha az a mellette lévő lakóterülethez kapcsolódna.

### **5.módosítás** *Tervezési terület*



*Daráló épület. Forrás: saját*

## **6. módosításhoz kapcsolódó indokolás:**

A korábban működési engedéllyel rendelkező vágóhíd területéről a tulajdonos fejlesztési igényeinek egyeztetése kapcsán derült ki, hogy az jelenleg „Z-1” jelű Közparkba sorolt. A tulajdonos pályázati forrás igénybevétele mellett a vágóhíd fejlesztési igényét jelezte az Önkormányzat felé. Az Önkormányzat a területet nem kívánja közpark céljára kisajátítani. Az Önkormányzat – többek között tekintettel arra, hogy a területen korábban is vágóhíd volt és a technológia miatt a helyben maradás indokolt - a 125/2016. (IX.9.) sz. KT határozatában döntött arról, hogy a közpark besorolás felülvizsgálata megtörténjen.

### **6.módosítás** *Tervezési terület*



*Vágóhíd területe, baloldalon Árkus-ér*



*Vágóhíd épületei*

**d) A cél elérése érdekében javasolt (főbb) övezeti paraméterek meghatározása:**

**3.módosítás**

A hatályos HÉSZ-t áttekintve megállapítható, hogy:

- a HÉSZ<sup>2</sup> 46. § szerinti Mezőgazdasági terület – tanyás térség/jellemzően szántó műveléssel (M-2/Sz jelű) övezet előírása megfelelhet – a keleti és nyugati területrészt kivételével - az önkormányzati célok eléréséhez szükséges paramétereknek.
- a terület keleti részét olyan különleges beépítésre szánt területként lehet megtartani, amely az alábbi paraméterekkel lakóépület elhelyezést megengedi, mivel a már megszerzett jogokat az önkormányzat nem kívánja korlátozni. A területhez hasonló adottságokkal rendelkező a tömb nyugati részén található terület. Az ott előírt paraméterek:
  - o megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
  - o megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
  - o kialakítható legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
- a terület nyugati részét olyan különleges beépítésre szánt területként kívánja megtartani, amely lehetőséget ad továbbra is a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó gép- és terménytárolásra.

Javasolt az állattartó épületek elhelyezésének korlátozása a lakóterület védelme érdekében.

**5.módosítás**

A hatályos HÉSZ-t és annak mellékletét a szabályozási tervet áttekintve megállapítható, hogy a daráló épület telkét a normativitás elvére való tekintettel a Kisvárosias (általános) lakóterület oldalhatáron álló beépítéssel (KL-3) építési övezetbe javasolt sorolni.

**6.módosítás**

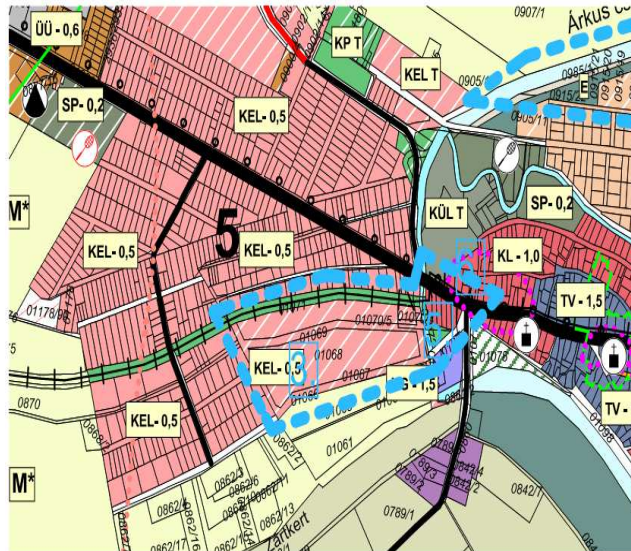
A hatályos szabályozási terv szerint „Z-1” jelű Közparkba sorolt vágóhíd az Önkormányzat döntése alapján felülvizsgálandó, mivel a jelenlegi terület felhasználás és a terv összhang nem biztosított. Az Önkormányzat a területet nem kívánja közpark céljára kisajátítani. Javasolt a vágóhíd funkcióra való tekintettel különleges beépítésre szánt területté történő módosítása.

---

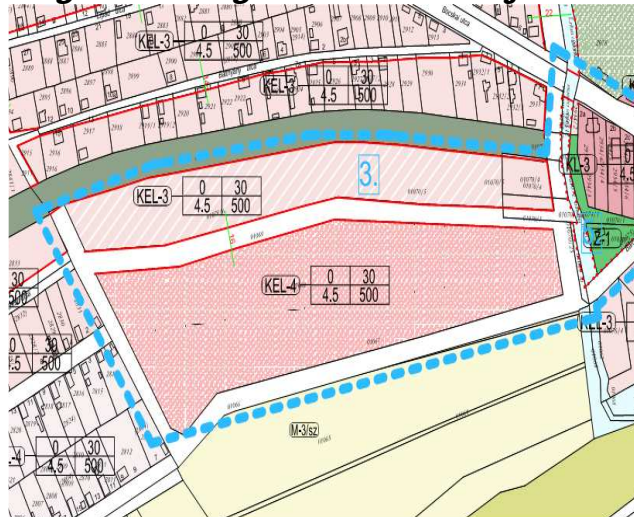
<sup>2</sup> Megjegyzés: Hatályos HÉSZ letölthető. [njt.hu](http://njt.hu) honlapról.



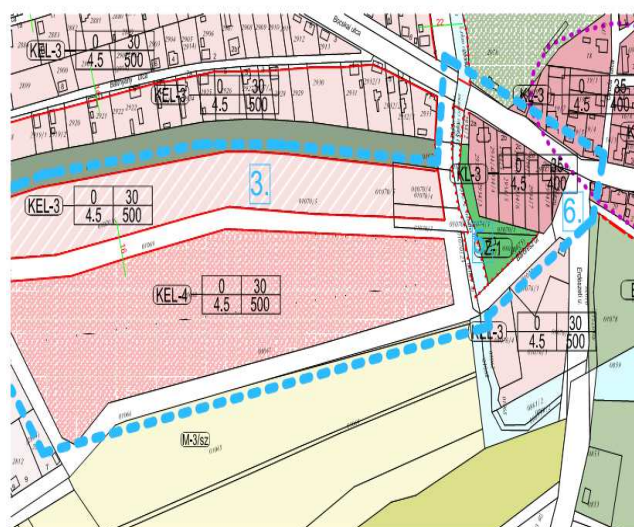
### Hatályos településszerkezeti terv



### Hatályos szabályozási terv – 3. jelű terület



### Hatályos szabályozási terv – 5., 6. jelű terület





**e) A rendezés várható hatása:**

**3.módosítás:**

- A tömb rendezett állapotának megteremtése, azáltal hogy a mezőgazdasági gép- és terménytárolás céljára szolgáló épületek elhelyezését biztosító területek, a mezőgazdasági célra szolgáló területek és a már beépült területek elhatárolása megtörténik.
- A terményt, gabonát helyben el tudják helyezni, így szállítás környezetkárosító hatása mérséklődik (közlekedési kényszer csökkentés).
- A gazdálkodók saját, illetve az alkalmazotti foglalkoztatás fenntartása.

**5.módosítás:**

Az Önkormányzat szándéka, hogy a tömb területét rendezze, ezáltal a Báróréusz és Bocskai utcák találkozásánál egy rendezettebb utcakép alakuljon ki.

**6.módosítás:**

A fejlesztés hatására olyan vágópont alakulhat ki, amely a helyi gazdák által tenyésztett állatok szakszerű, higiénikus a hatályos előírásoknak megfelelő vágását szolgálja. A létesítmény elláthatja a település és környező települések konyháit. A kisgazdálkodók a feldolgozásnak köszönhetően magasabb áron értékesíthetik az általuk nevelt jószágokat.

**f) Étv. 7. § (2) alapján a tervezési területre vonatkozó tárgyi településrendezési eszközök készítése során az alábbi követelmények szerinti vizsgálatok relevánsak:**

- a közlekedési kényszer csökkentése, mely a 3. és 6. pont esetében megvalósul, mivel a helyben tartás biztosított lehet. Az 5. módosítási pont esetén nem releváns szempont.
- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeire a módosítás tekintettel van. A 3. módosítás esetén a gazdálkodó helyben tartását elősegítheti, optimális esetben új munkaerő foglalkoztatására is lehetőség nyílik. Az 5. módosítás a vállalkozás helyben tartását segítheti elő, sőt több új szakképzett munkaerő felvételére adhat lehetőséget. A 4. módosítás a lakókörnyezet rendezését tűzte ki célul.
- az újonnan beépítésre szánt területként feltüntetett területek, valójában már épületek által igénybevett területek. A korábbi rendezési terv a 6. sz. terület esetén nem a valódi felhasználás szerinti területfelhasználást és építési övezeti paramétereket vezette be, ezért itt tulajdonképpen „pontosítás” történik.

**g) A településrendezési javaslat**

A módosítás során a település közigazgatási területe (külterület, belterület) nem változik.

A módosítás hatására a beépítésre szánt terület nagysága kis mértékben növekedik (5. és 6. módosítás pont esetén).

A módosítás terület-felhasználási mód változással jár, ezért a településszerkezeti tervet és leírást is módosítani szükséges.

**A módosítással érintett terület rendezése érdekében az alábbi változtatás szükséges:**

*3.módosítási pont:* Kertvárosias (általános) lakóterület, oldalhatáron álló beépítéssel (KEL-3), valamint Kertvárosias lakóterület, oldalhatáron álló beépítéssel (KEL-4) helyett visszalépés történik a mezőgazdasági területre. Javasolt a hasonló adottsággal rendelkező területekhez történő módosítás. A tervezési terület környezetében Mezőgazdasági terület, védő övezeten belüli területfelhasználás található, mely előírásai megfelelnek a jelenlegi és tervezett használatnak. A területen található meglévő vízműkút területét azonban beépítésre nem szánt különleges vízügyi területként szükséges kezelni.

*5.módosítási pont:* Az útterület egy részének Kisvárosias (általános) lakóterületté történő átsorolása szükséges.

*6.módosítási pont:* Közparkba sorolt terület meglévő funkciónak megfelelő átsorolása, tekintettel a felhasználás különlegességére (vágóhíd), új Különleges területfelhasználásba történő sorolás szükséges.

**h) A tervezett módosítás épített környezetre gyakorolt hatásának vizsgálata**

*3.módosítási pont:* A módosítás jelentős része visszalépést jelent a fejlesztésektől, míg a terület keleti és nyugati része tulajdonképpen a kialakult állapot rendezésére irányul. Az épített környezet védelme érdekében a nyugati részen – bár a meglévő állapot rögzítése történik - javasolt tömör kerítés építésének előírása.

*5.módosítási pont:* Az épített környezet szempontjából a rendezés minőségi javulást eredményezhet.

*6.módosítási pont:* A vágóhíd jelenleg is meglévő, ezért ez a módosítás csak a meglévő gazdasági potenciál kiaknázása, a korábban közparkba történő besorolása téves.

A tervezési területen, illetve annak környezetében műemlék, műemléki környezet, védett épület nem található.

## 4.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

**a) Rendezés alá vont terület (tervezési terület):**

*Ipar utca – 0595/5. hrsz.-ú telek – 0595/3. hrsz.-ú telek – 0595/4. hrsz.-ú telek  
– Kossuth utca által határolt terület.*



**Tervezési terület településen belüli elhelyezkedése**

Kék színnel jelölt terület a tervezési terület.

(Forrás: google.hu/maps)



Tervezési terület lehatárolása (Forrás: Google Earth)

**b) A módosítás során elérendő településrendezési cél:**

A 0599/2. hrsz., 0599/3. hrsz., 0599/4.hrsz., 0600/3. hrsz., 0600/4. hrsz.-ú területeket érintő gazdasági erdő egy részének törlése, a meglévő géppark területének növelése céljából.



**Kezdeményező:** önkormányzat.

**Tulajdonos:** magánszemély

**c) A módosítás szükségességének indokolása:**

A tervezési terület hatályos szabályozási terv besorolása:

- Gazdasági erdő terület („E-3”)
- Lakóterületek közé ékelődő „egyéb” ipari terület („IG-1”)

A terület eredetileg TSZ géptelep volt, melyhez kapcsolódóan a Kossuth utca és az Ipar utca kereszteződésében 2 db szolgálati lakás épült. A szolgálati lakások jelenleg lakóépületként funkcionálnak, egyébként földhivatali alaptérképen a két épület nem szerepel.

A meglévő iparterületet utcával elhatárolva működő temető, tervezett gazdasági erdő, valamint falusias lakóterület és tervezett ipari terület veszi körül. A meglévő iparterület jelenleg mezőgazdasági gépek elhelyezésére szolgál. A mezőgazdasági termőföld műveléshez szükséges gépek elhelyezésére a tulajdonosnak csak itt van lehetősége. A géppark rendezése céljából még további épület elhelyezése szükséges, ezért a tulajdonosnak azt saját területén javasolt megvalósítani. Az Önkormányzat szándéka hogy a tulajdonos amennyire csak lehetséges használja ki ezt a területet, így további mezőgazdasági területek művelés alóli kivonása nem lesz szükséges.

Az Önkormányzat és a terület tulajdonosának közös elhatározása, hogy a kijelölt, de nem megvalósult (gazdasági) erdő területfelhasználástól visszalépnek, és a csatlakozó területen (0599. hrsz.) már meglévő ipari terület nagyságának növelését kívánják a szabályozás eszközeivel megvalósítani.

A tervezési terület jelenlegi földhivatali besorolása: géppark.

*Tervezési terület az Ipar utcáról nézve*



*Forrás: saját*



*Tervezési terület az Ipar utcáról nézve*



*Forrás: saját*

*Tervezési terület az Ipar utcáról nézve*



*Út bal oldalán temető területe, jobb oldalon egyéb ipari terület (meglévő géppark)*

*Forrás: saját*

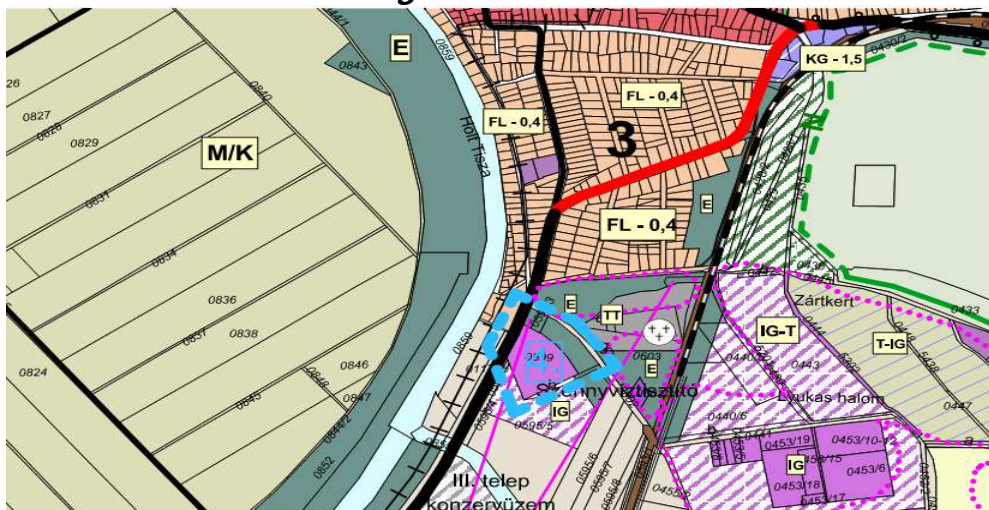
**d) A cél elérése érdekében javasolt (főbb) övezeti paraméterek meghatározása:**

*A hatályos szabályozási tervet és HÉSZ-t áttekintve megállapítható, hogy: a HÉSZ<sup>3</sup> 20. § szerinti lakóterületek közé ékelődő „egyéb” ipari terület („IG-1” jelű építési övezet) megfelel a fejlesztési célok eléréséhez szükséges paramétereknek.*

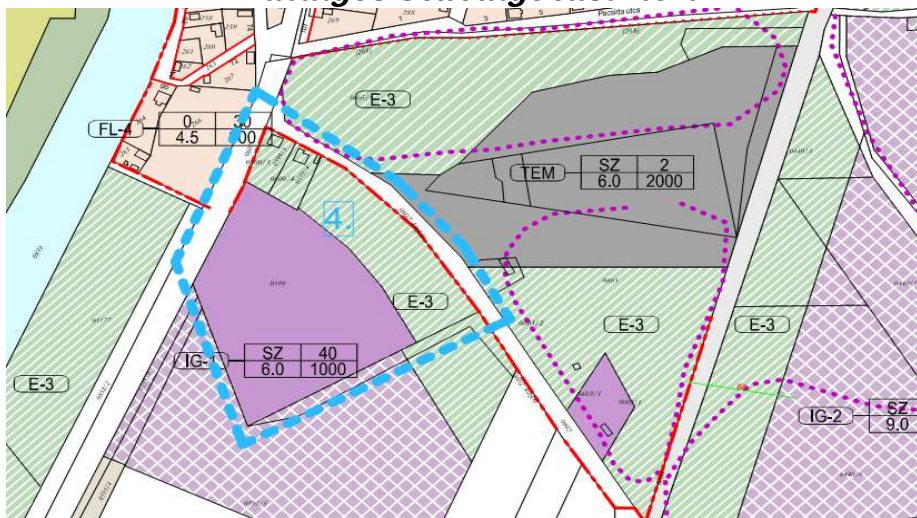
<sup>3</sup> Megjegyzés: Hatályos HÉSZ letölthető. [njt.hu](http://njt.hu) honlapról.

A településen a hasonló „IG-1” jelű építési övezeténél telken belüli védőfásítási kötelezettség nincs, azonban a temető közelségére tekintettel – bár közút választja el a két területet egymástól – ezen a területen javasolt látványtakarás.

### Érvényes szerkezeti terv



### Hatályos szabályozási terv



#### e) A rendezés várható hatása:

A mezőgazdasági géptárolás számára

- olyan fejlesztés végrehajtása, amely hozzásegítheti a tulajdonos(oka)t tevékenységük gazdaságos folytatásához,
- a gazdálkodó saját, illetve az alkalmazotti foglalkoztatás fenntartása,
- kis léptékben ugyan, de a település szétterülését megakadályozza. Ez a termőfölddel való takarékos bánásmód követelményét is kielégíti.

#### f) Étv. 7. § (2) alapján a tervezési területre vonatkozó tárgyi településrendezési eszközök készítése során az alábbi követelmények szerinti vizsgálatok relevánsak:

- a közlekedési kényszer csökkentése,
- a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodás,
- a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása.

**g) A településrendezési javaslat**

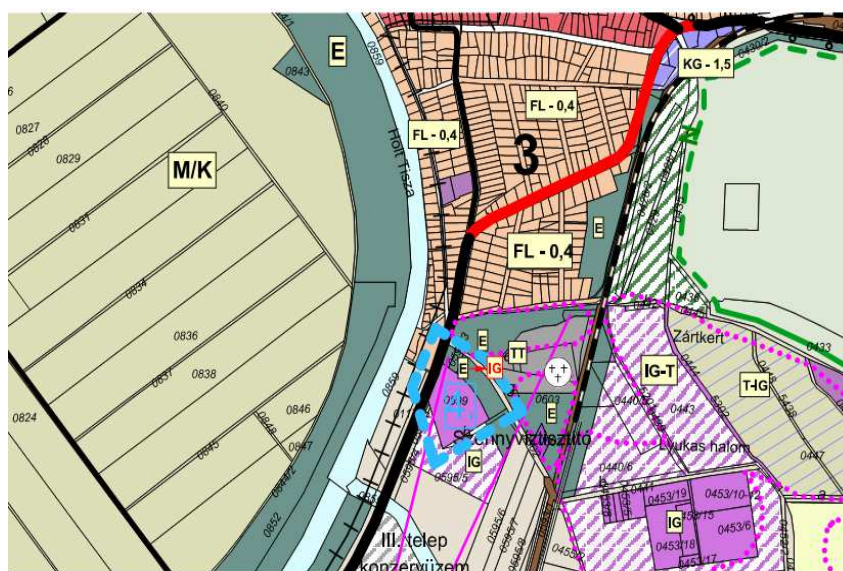
A terület egy része gazdasági erdő területként besorolt, mely megszüntetése indokolt és „Lakóterületek közé ékelődő egyéb ipari terület”-ként történő módosítása szükséges.

**h) A tervezett módosítás épített környezetre gyakorolt hatásának vizsgálata**

A tervezett módosítás nem megvalósult gazdasági erdő egy részének megszüntetését jelenti. A rendezés hatására a beépítési intenzitás kismértékben növekedhet, azonban az a meglévő géppark területen belül, ahhoz illeszkedően történhet.

A tervezési területen, illetve annak környezetében műemlék, műemléki környezet, védett épület nem található.

**Változások közérthető tervi bemutatása**



*Javasolt módosítás (csak a változás bemutatására szolgál!)*

## 7.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

**a) Rendezés alá vont terület (tervezési terület):**

Óvoda utca – Iskola utca – Tompa utca – Templom utca által határolt területre vonatkozóan.



**Tervezési terület településen belüli elhelyezkedése**

Kék színnel jelölt terület a tervezési terület.

(Forrás: google.hu/maps)



**Tervezési terület lehatárolása (Forrás: Google Earth)**

„Vt-1”, „Vt-1x”, „Vt-xx” jelű településközpont területek  
a rendezés alá vont tömb területén belül



*Tervezési terület*



*Fő utca. Forrás: saját*

*Tervezési terület egy része: Fő utca.*



*Kép jobb oldalán a 652. hrsz. ingatlanon található filmszínház épülete, a rendezés a használaton kívüli épület bontását tervezi. Forrás: saját*

**b) A módosítás során elérendő településrendezési cél:**

A „Vt-1” jelű Településközpont (többszintes) vegyes terület, a „Vt-1x”, Vt-1xx jelű Településközpont vegyes területen az építménymagasság előírt legkisebb értékének („alsó korlát”) törlése, valamint a Fő utca 43. sz. alatti épület kötelező építési vonalának módosítása az átépülésre szánt terület rendezettebb épület elhelyezéseinek érdekében.

**Kezdeményező:** önkormányzat.

**Tulajdonos:** önkormányzat, magánszemély

**c) Indokolás:**

A tervezési terület hatályos szabályozási terv besorolása:

- Településközpont (többszintes) vegyes terület

A HÉSZ 14. § (4) táblázat értelmében jelenleg ezen építési övezetekre vonatkozóan az építménymagasság legkisebb értéke 6,0 méter. Ez a szabály alkalmazása azonban nem életszerű, mivel a meglévő épületek magassága összességében sem éri a 6,0 méter építménymagasságot.

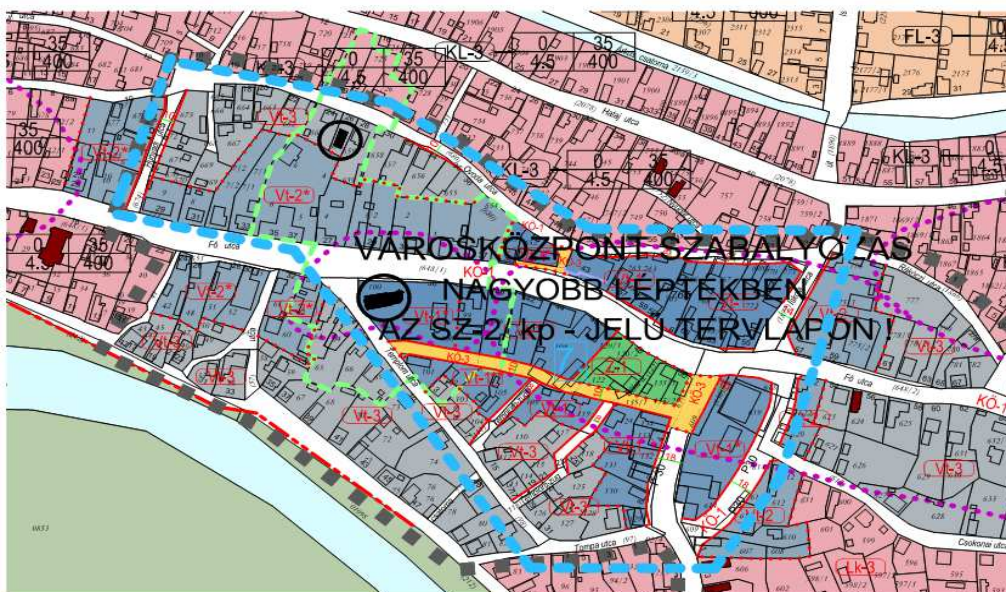
A Fő utca 43. sz. alatti épület külső homlokzati síkján korábban elhelyezett „kötelező építési vonal” módosítása indokolt, mivel az Önkormányzat pályázati források igénybevétele mellett az utcaképet rendezettebbé kívánja tenni. A meglévő épületek gazdaságosan nem felújíthatók, ezért azok elbontása indokolt.



*Látványterv az érintett településrészről. A pályázati forrásból épülő Szolgáltató csarnok épület kiemelve*

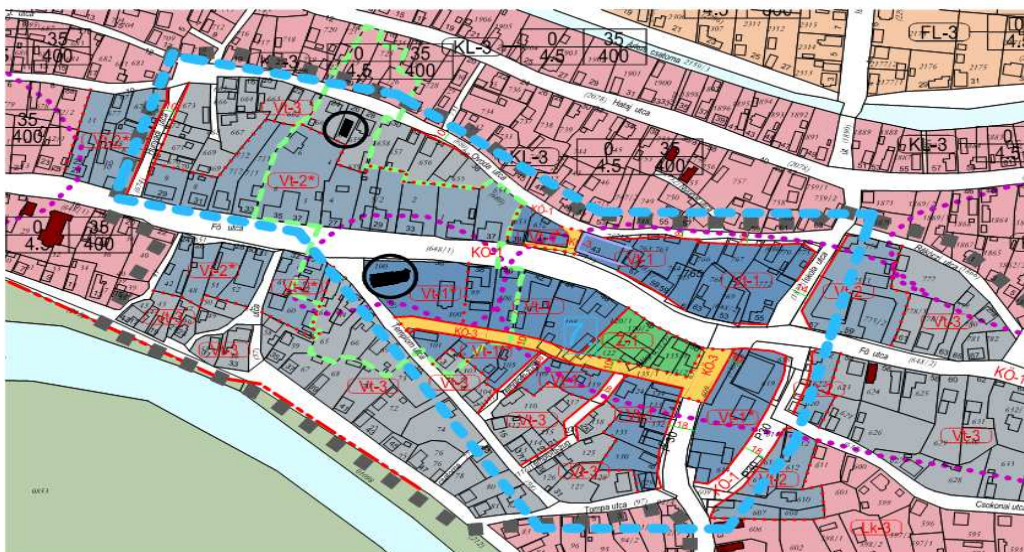
**d) A cél elérése érdekében HÉSZ és szabályozási terv módosítás szükséges.**

**Hatályos szabályozási terv**



**Módosítás utáni állapot**

*(nem kidolgozott terv, csak az övezeti paraméterek meghatározására szolgál!)*





**e) A rendezés várható hatása:**

*A változtatás eredményként létrejött szabályozás elősegítheti azt, hogy az Önkormányzat célja teljesüljön, mely szerint a jelenlegi kisvárosias hangulatú utcaképhez igazodó rendezés megtörténik.*

**f) Étv. 7. § (2) alapján a tervezési területre vonatkozó tárgyi HÉSZ módosítása során az alábbi követelmények szerinti vizsgálat releváns:**

- a kultúra, szabadidő működési feltételeit előteremtése.  
*A módosítás hatására ezen terület szabályozott keretek között történő felújítására, átépítésére lehet számolni, amennyiben a pályázati források lehívása megtörténik.*
- az újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem történt;

**g) A tervezett módosítás épített környezetre gyakorolt hatásának vizsgálata**

A tervezési területen egy műemléki védelem alatt álló épület van, a Tiszacsegei Református Egyházközség Temploma. Címe: 4066 Tiszacsege, Fő u. 36. Műemléki védelem törzsszáma: 1905 (KÖH azonosítószám: 5394.)



Forrás: Google Maps

A város első kőépülete a református templom. A 14. vagy a 15. században, gótikus stílusban készült. Az eredeti templomra Lázár deák által a mohácsi vész előtt készített, de csak 1528-ban közreadott térképéből lehet következtetni: ezen a templomot erődített, bástyával körülvett, lóréses tornyú, mellvédes épületként ábrázolja. A templomerőd a lakosság oltalmazására is szolgált. Egy 1461-ben kelt oklevél is erre utal, amikor “vici Chastel”, azaz elővárként, várszerű építményként nevezi meg a templomot. 1596-ban a környéken nagy pusztítást véghezvivő, törökökkel szövetséges krími tatárok rombolták le. 1621 táján építették újjá. A leomlott torony helyébe fából emeltek haranglábat.

A jelenlegi, barokkos formát a templom 1856-1887 között kapta. Az új torony talapzata alá okiratot, egy üveg bort, a forgalomban lévő pénzekből egy-egy példányt helyeztek. Az 1975-ös renoválások felfedték a gótikus épületmaradványokat, az utca felől befalazott sekrestye bejáratát, a déli oldalon pedig az ablakok párkányait. Ekkor tűnt elő a templomot építő kőműves céhjelvénnyel is. A templom építőkövét, a vulkáni tufát, Tokaj környékéről a Tiszán hajón szállították. A templomhoz tartozott a cinterem, vagyis a déli oldalon elterülő temető. A csegeiek ide temetkeztek 1787-ig. A kereszténység előtti időkből származó, itt továbbélő szokás szerint a sírokat kelet felé tájolták. 2004 nyarán a templom külseje teljes egészében megújult.

Forrás: <http://nagyvofely.hu/tiszacsege/templomok>

A módosítás a Templom területét ugyan érinti, azonban a tervezett módosításból következő szabályozás a Templom telepítésére, látványára nincs kedvezőtlen hatással.

*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.*

*A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel.*

A vizsgálatok alapján az 1-7. jelű tervezett fejlesztések a fenti követelményeket figyelembe vették.

## **7. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKEELÉS**

### **7.1. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész**

A tájrendezés a rendezett, emberhez és az élővilághoz egyaránt megfelelő táj kialakítására törekszik, azonban szükségszerűen teret ad településfejlesztésnek is.

Tájrendezés szempontjából csak az 1. jelű módosítás az érintett, azonban a területen (a földhivatali állapotának megfelelő) visszaminősítés történik, ezért a felhasználás változása nem vet fel tájrendezési módosításokat.

A fentiek miatt a hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

### **7.2. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész**

#### ***Épített környezet érintő módosítás:***

2., 3., 4., 5., 6., 7. jelű módosítások.

A 7. sz. jelű módosítás esetén a tervezési területen belül műemlék található, azonban azt a szabályozás módosítása nem érinti közvetlenül.

#### ***Természeti környezetet érintő módosítás:***

1. jelű módosítás.

A tervezett változások nem vetnek fel a meglévő környezetalakítási tervet befolyásoló további környezetalakítási módosításokat, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

### **7.3. Közlekedési alátámasztó szakági (szöveges és tervi) munkarész**

**Az 5. sz. módosításhoz kapcsolódóan szükséges közlekedési alátámasztó munkarész módosítása, ezért ahhoz jogosultsággal rendelkező közlekedési szakági tervező bevonása volt szükséges.**

#### **Tiszacsege város szabályozási tervének**

#### **2016. / i. módosítása**

**az "árkus -ér - bocskai utca - bárórész utca - 01066. hrsz. út - 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - ültetés i. utca - 2831. hrsz. telek -bárórész utca - 2833. hrsz. telek - 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt terület" vonatkozóa - 5-6. jelű módosítás**

#### **KÖZLEKEDÉSI TERVFEJEZETE**

*(A közlekedési tervfejezetet készítette: Mocsári Attila okl. közlekedésmérnök)*

A tervezési terület Tiszacsege belterületén a 3307 j. Nyékládháza - Tiszacsege összekötő út 38+136 km szelvény jobb oldali útcsatlakozásánál található.

A tervezett terület funkcióinak figyelembe vételével a tervezett területen 3 hálózati funkció különíthető el:

1. „b” hálózati funkció (3307 j. ök. út)
2. „c” hálózati funkció (Erdészeti u. 01077/3 hrsz.)
3. „d” hálózati funkció (Bárórész út., Tisza utca)

#### **AD. 1.**

##### 3307 j. ök. út

A „b” hálózati funkciójú utak jelentős település szerkezeti elemek, amelyek kialakításánál a kapcsolati funkció előnyben részesítése mellett a feltáró funkció is megjelenik

Javasolt tervezési osztály: B.V.b.C.

A 3307 j. ök. út az országos közút része jelenleg 2x1 sávossal kialakítású.

A tervezési szakaszon a fő mozgási irányokra való tekintettel csomópont szükségletének kialakítását az Erdészeti utca figyelembevételével vizsgálni szükséges; amennyiben a fő és mellékirányok szorzata eléri, vagy meghaladja 4.500.000 E/nap forgalmat, úgy a helyszínrajzon feltüntetett osztályozós csomópont kialakítása szükséges.

A csomóponti csatlakozásba, a Centrum irányából a balra kanyarodók részére külön sávot kell biztosítani. A kanyarodó sávok szükségletét a fő és mellék irány forgalmának, a kanyarodó mozgások jellegének figyelembevételével kell vizsgálni.

Csomópont kiépítésének hosszában a csatlakozó utak kanyarodó forgalmát korlátozni szükséges a közlekedés biztonság fokozása érdekében. Jelenleg kiépített 2x1 sávossal a forgalom lefolyását biztosítja, annak szélesítése belátható időn belül nem szükséges.

A közút szelvényezés szerinti bal oldalában (északi oldal) meglévő járdaburkolat található, mely biztosítja a gyalogos forgalom biztonságos lefolyását.

A csomópont kialakításánál a közút szelvényezés szerinti bal oldalában, szabványos szélességű gyalogjárda, míg a jobb oldalon önálló kétirányú kerékpáros forgalomra alkalmas kerékpárút helyszükséglete biztosított.

Az útszakasz átbocsátóképessége jelenleg megfelelő. Figyelembe véve a rövid-, közép-, és hosszú távú fejlesztéseket az átmenő forgalom minimális növekedése várható, így a tervezett szabályozási szélesség az út funkciójához tartozó szolgáltatási színvonal kielégítéséhez szükséges útparamétereket hosszútávon is biztosítja.

A tervezett kialakításon mintakeresztszelvényt is feltüntettünk, melyet a „Mintakeresztszelvények” nevű rajzlap tartalmaz. A tervlapokból látható, hogy szükség esetén a kanyarodó irányoknak külön sáv biztosítható.

## **AD.2.:**

### Erdészeti u. 01077/3 hrsz.

A „c” hálózati funkciójú közutak az érintett terület egységen belüli, lokális területszerkezeti elemek, melyeknél a feltáró és kiszolgáló funkció közötti helyes arány kialakítására kell törekedni, a kapcsolati funkció korlátozásával.

Javasolt tervezési osztály: B.V.c.A.

Az utca jelenleg 3,00 - 3,50 méter szélességben aszfaltburkolattal kiépített.

A tervezéssel érintett útszakasz környezetében lakóingatlan(ok) és mezőgazdasági terület(ek) található(ak), az utca a település szerkezeti terv szerint gyűjtőút, mely a település déli részében beépített területeinek feltárását biztosítja.

Az utca 2x1 sáv kiépítése a 3307 j. ök. úthoz való csatlakozásánál, illetve az út mentén, az út nyugati oldalában egyesített rendszerű gyalog és kerékpárút, míg a keleti oldalon gyalogjárda kialakításának helyszükséglete biztosított, a 20,10 méteres szabályozási szélességgel.

## **AD.3.:**

### Bárórész út., Tisza utca

A „d” hálózati funkciójú elemek, melyek a terület szerkezet szempontjából nem jelentős hálózati elemek kialakításánál a kiszolgáló funkció biztosítása mellett a feltáró funkciót szabályozni, a kapcsolati funkciót tiltani kell.

Javasolt tervezési osztály: B.VI.d.A.

A tervezéssel érintett útszakasz környezetében néhány lakóingatlan(ok) és mezőgazdasági terület(ek) található(ak), így ezeken az utakon csak az ott lakók, vagy az ott telephellyel, földterülettel rendelkezők fognak közlekedni, és arról a lehető legrövidebb úton magasabb prioritású út felé fognak közlekedni, amely jelen esetben a 3307 j. ök. út.

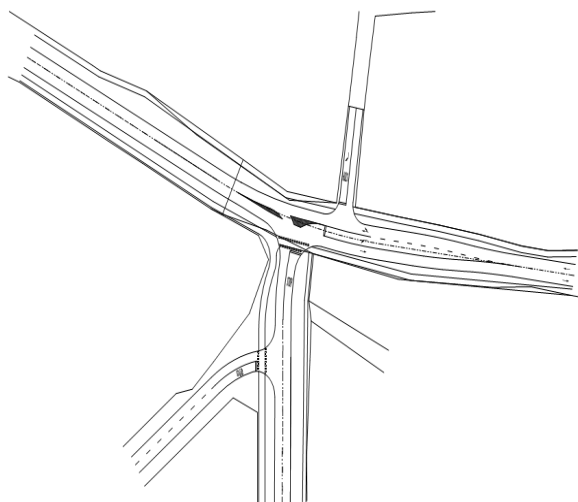
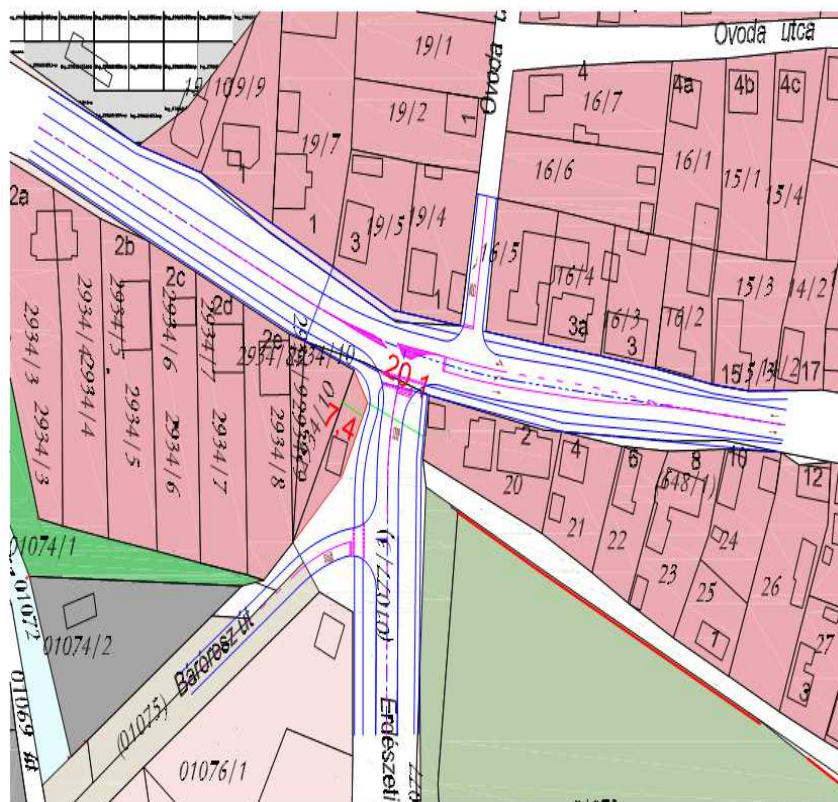
Tervezett útszakaszon hosszú távon is elegendő a 2x1 sávossal kialakítás, ezért itt elegendő lenne egy 12,00 méter széles, keskenyebb szabályozási vonal is, a jelenlegi 15,60 méter helyett. A szélesebb szabályozási vonal hosszú távon biztosítja a megközelítendő ingatlanok feltárását.

Az útburkolatok mentén szükség esetén mindkét oldalon szabványos járdaburkolatok helyigénye biztosított.

A fenti kialakítás biztosítja az utak hierarchia szerinti csatlakozását.

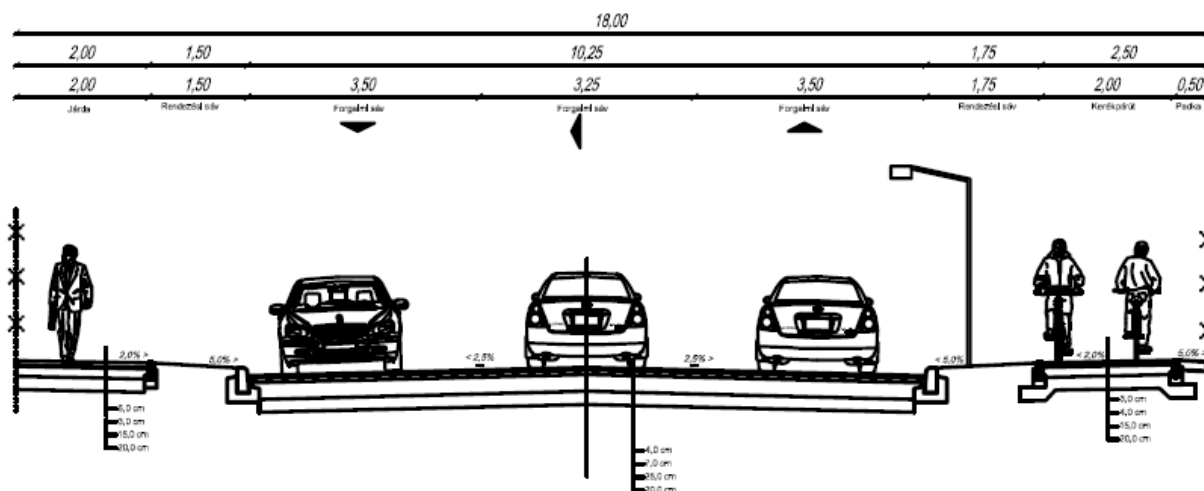
A vonatkozó helyszínrajzon feltüntettük a javasolt geometriai kialakítását, utak egymáshoz csatlakozását, járdák és kerékpárutak elhelyezését, továbbá a szükséges csomóponti és fontosabb forgalomtechnikai elemeket is. Azokon a helyeken ahol a kanyarodó mozgások iránya korlátozva van, vagy az külön számukra épített sávból történik, ott a haladási iránynak megfelelő nyilakkal jelöltük a mozgásokat.

## Közlekedési szakági alátámasztó terv javaslat „Helyszínrajz”

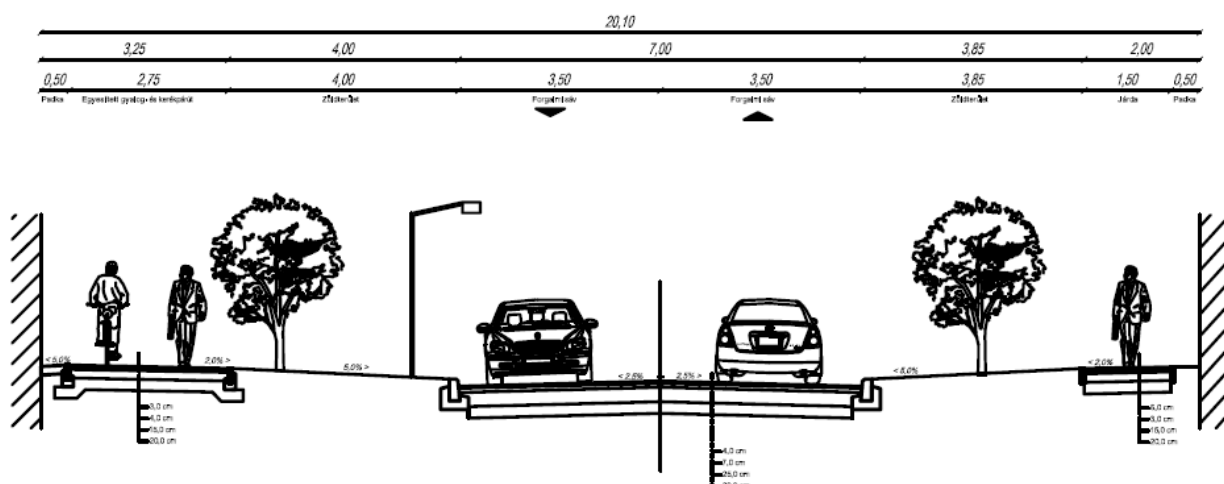


## Mintakeresztmetszelvevények

### A-A Metszet



### B-B Metszet



#### Összefoglalva:

A közlekedési alátámasztó munkarész (terv és leírás) alapján megállapítható, hogy a kiszabályozott rendelkezésre álló közlekedési terület mérete megfelel a jelenlegi, sőt a hosszú távú fejlesztéseknek is.

#### 7.4. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

A területek közművekkel történő ellátása a meglévő közművekről továbbra is biztosítható, többlet igény nem keletkezik.

#### 7.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása így nem vált szükségessé.

## **7.6. Területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás)**

### **7.6.1. Országos Területrendezési Tervvel (OTrT) való összhang**

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Terv (OTrT) előírásai, melyet többek között a 2013. évi CCXXIX. Tv.-el megállapított rendelkezések módosítottak és
- a 13/2010. (IX. 17.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

**A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:**

- 146/2009. (VIII.26.) sz KT határozattal módosított 67/2001. (X.31) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- 26/2003. (XII.18.) sz., 1/2008. (I.31.) sz., 20/2008. (VIII.28.) sz., 10/2009. (VIII.27.) sz. és 10/2014. (V.7.) sz. rendeletekkel módosított 16/2001. (XI.01) számú Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A jelenlegi egyezőségénél a hatályos OTRT tv-nek való megfelelést kell vizsgálni az alábbiak figyelembevételével.

**OTrT Tv 31/B. §** „A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi **átmeneti** rendelkezéseket kell alkalmazni:

a) az Országos Szerkezeti Terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 1/1–11. melléklete, 9. § (7) bekezdése, valamint 10. §-a előírásainak alkalmazásával kell kijelölni,

b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdésének előírásait kell alkalmazni,

e) azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,

f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,

g) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, az i) pontban foglaltak kivételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,

h) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni,

l) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még



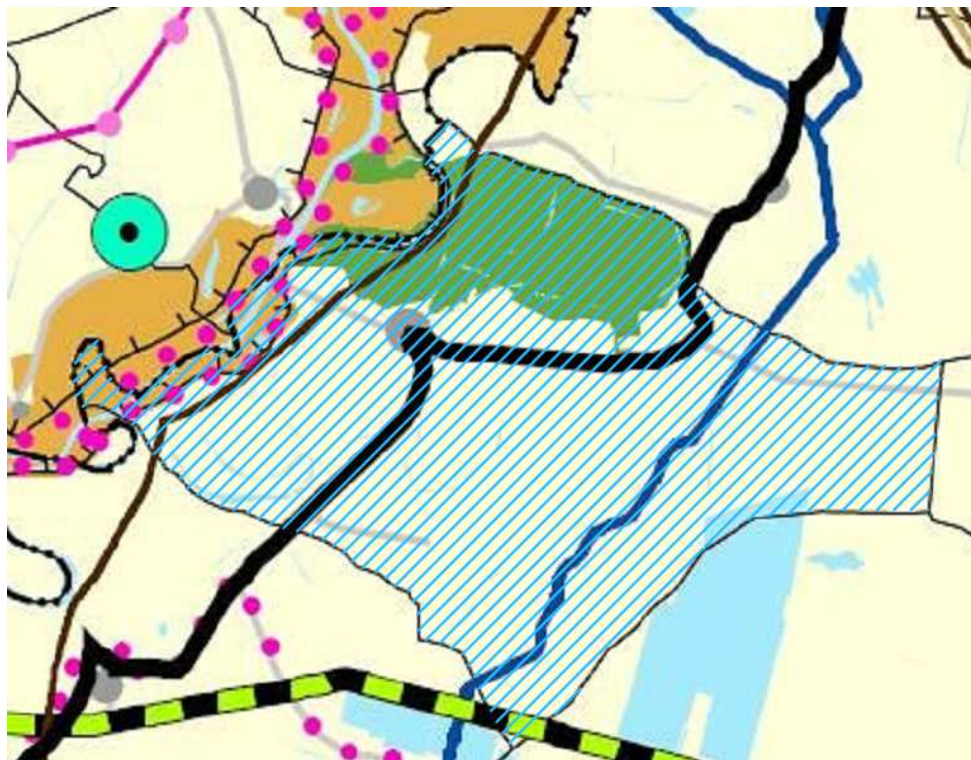
nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.”

**A település teljes közigazgatási területe 13633 hektár (= 136.33 km<sup>2</sup>)**

***OTRT tv. szerinti térségi területfelhasználási kategóriának való megfelelés igazolása***







*kivonat az OTRT tv 2. sz. mellékletéből: az Ország Szerkezeti Tervéből*







(kizárólag Tiszacsege közigazgatási területének áttekintését segítő térkép!)

## Jelmagyarázat

### ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK


-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vegyes területfelhasználású térség
-  Vizgazdálkodási térség







### Települési térség

-  1000 ha felett
-  750 - 1000 ha között
-  500 - 750 ha között
-  100 - 500 ha között
-  100 ha alatt

### ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA- HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

#### Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények







-  Gyorsforgalmi út
-  Főút

-  Nagy sebességű vasútvonal
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
-  Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
-  Egyéb kereskedelmi repülőtér és kereskedelmi repülőtérre fejleszthető repülőtér
-  Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér
-  Országos kerékpárút-törzshálózat eleme
-  Országos jelentőségű kikötő
-  Határkikötő




#### Országos jelentőségű energetikai hálózatok és egyedi építmények

-  Atomerőmű
-  Egyéb erőmű
-  750 kV-os átviteli hálózat távvezetéseleme
-  400 kV-os átviteli hálózat távvezetéseleme
-  220 kV-os átviteli hálózat távvezetéseleme
-  Földgázszállító vezeték
-  Kőolajszállító vezeték
-  Termékvezeték

#### Országos jelentőségű vízi létesítmények

-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
-  Országos jelentőségű csatorna
-  Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése (VTT) keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükség tározó
-  Országos jelentőségű vízkár-elhárítási célú tározó
-  10 millió m<sup>3</sup> -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározási fejlesztési lehetőség
-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény

#### Országos jelentőségű hulladékgazdálkodási építmények

-  Radioaktív hulladék-tároló
-  Veszélyeshulladék-lerakó
-  Veszélyeshulladék-égetőmű

#### Alaptérképi elemek

-  Országhatár
-  Megyehatár
-  Közigazgatási határ

### **Az OTrT tv. települést érintő előírásai:**

- a város beépített (beépítésre szánt) területe a települési térségbe tartozik;
- a város beépítésre nem szánt területe mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és vegyes területfelhasználású térségbe tartozik;
- a város területét érinti főút, egyéb országos törzshálózati vasúti pálya, országos jelentőségű csatorna, elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal, földgázszállító vezeték, és országos kerékpárút-törzshálózat nyomvonala;

A módosításokkal külterületi és belterületi tömbök érintettek.

Az 1., 2., 3., 4., 5., és 6. jelű módosítások településszerkezeti terv módosítással járnak. A 7. sz. módosítás kapcsán csak HÉSZ és szabályozási terv módosítás szükséges.

A tervezett területfelhasználás változások miatt az OTrT tv. követelményét az alábbiak szerint kell vizsgálni.

Az MTv. átmeneti rendelkezése [6. § (2)] értelmében az OTrT által meghatározottakat kell figyelembe venni a térségi terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó előírások tekintetében.

A térségi terület-felhasználások lehatárolása, területi kiterjedése tekintetében azonban az MTrT szerkezeti terve az irányadó.

### **Az igazgatási területet az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:**

- 1. mezőgazdasági térség**
- 2. vegyes területfelhasználású térség**
- 3. települési térség**
- 4. erdőgazdálkodási**

### **Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások:**

#### ***OTrT tv szerinti fogalom-meghatározások:***

*mezőgazdasági térség:* országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelyben elsősorban mezőgazdasági művelés alatt álló területek találhatók.

*vegyes területfelhasználású térség:* országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, ahol a mezőgazdaságnak és erdőgazdaságnak egyaránt meghatározó szerepe van, és a mezőgazdasági területek és erdőterületek mozaikossága jellemző.

*települési térség:* országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépített és beépítésre szánt területek tartoznak.

*erdőgazdálkodási térség:* országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe olyan meglévő erdőterületek és erdőtelepítésre alkalmas területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból is szükséges vagy indokolt,

**OTrT 6. § (2)** „A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

- a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
- c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;
- d) a települési térséget legalább 75%-ban települési térség kategóriába kell sorolni;
- ...”

**A tervezett kismértékű módosítások – az 1. jelű kivétellel - a települési térségen belül helyezkednek el, ott területi változást nem okoznak. Az 1. jelű terület mezőgazdasági térségbe helyezkedik el, ez eddig is mezőgazdasági térség volt, és azon (az AKVA beépítésre szánt területről mezőgazdasági területbe történő „visszaminősítés” hatására) nem történik negatív változás.**

### **Települést érintő Országos műszaki infrastruktúra hálózatok**

**Az országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét az OTRT tv 1. sz. mell. kivonat ábrázolja.**

Ezek közül a települést

- főút
- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- országos kerékpárút-törzshálózat (4.C:Tiszaújváros-Tiszacsege-Tiszafüred-Abádszalók-Kisköre”)

érinti.

A település területét érinti, a módosítási területeket azonban nem érinti.

### **Települést érintő Országos szénhidrogén-szállító vezeték hálózatok**

**Az országos szénhidrogén-szállító vezeték hálózatok térbeli rendjét az OTRT tv 1. sz. mell. kivonat ábrázolja.**

A települést az OTRT 1/10. sz. melléklet szerinti 42. számú „Kenderes-Tiszaörs-Tiszacsege-Tiszaújváros” földgázszállító vezeték érinti.

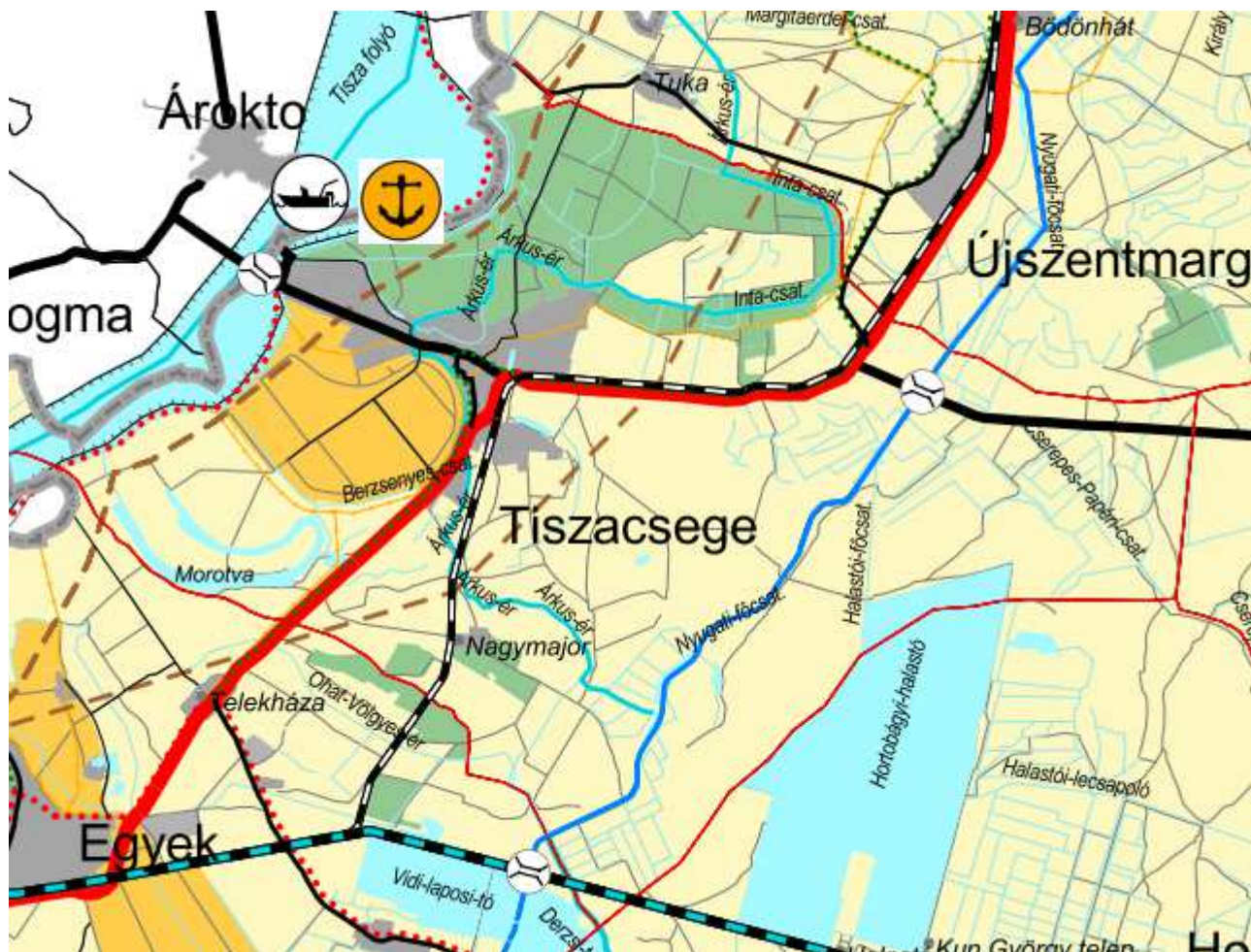
A település területét érinti, a módosítási területeket azonban nem érinti.

**Az országos jelentőségű, elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal hálózatok térbeli rendjét az OTRT tv 1. sz. mell. kivonat ábrázolja.**

A település területét érinti, a módosítási területeket azonban nem érinti.

**A tervezett módosítások fentiek szerinti országos műszaki infrastruktúra-hálózatokat nem érintik, területileg nincs rá hatásuk.**

### 8.6.2. Hajdú-Bihar Megye Térségi szerkezeti tervének (2010.) Tiszacsege város közigazgatási területét érintő kivonata









#### Jelmagyarázat

##### TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK


- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- vízgazdálkodási térség
- Városias települési térség
- Hagyományosan vidéki települési térség


##### ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEIK


- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Térségi jelentőségű mellékút
- Gyorsforgalmi út csomópontja
- Gyorsforgalmi úton, főúton és vasúti törzshálózaton lévő nagy híd
- Térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő híd
- Nagysebességű vasútvonal


-  A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
-  Egyéb országos törzshálózati vasútvonal
-  Vasúti mellékvonal
-  Keskeny nyomtávú vasútvonal
-  Országos kerékpárút törzshálózat eleme
-  Térségi kerékpárút-hálózat eleme

 Gyorsforgalmi- és főúthálózaton lévő határátkelő / határátlépési pont


 Vasúti törzshálózaton lévő határátkelő / határátlépési pont

 Térségi határátlépési pont

 Országos jelentőségű polgári repülőtér

 Egyéb nyilvános és nem nyilvános polgári célú repülőtér


 Térségi jelentőségű kompátkelőhely

 Személyforgalmi kikötő


#### ENERGIA HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEK


 Erőmű

 750 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme

 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme


 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme


 Átvitelt befolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat


 Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték

 Térségi szénhidrogén szállító vezeték


#### VÍZGAZDÁLKODÁS ÉPÍTMÉNYEI


 Országos jelentőségű öntözőcsatorna


 Térségi belvíz- és öntözőcsatorna


 Szükségeltározó

 10 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogattal tervezhető tározási lehetőség


 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 10 millió m<sup>3</sup>-nél kisebb tározási lehetőség


 Folyami nagyműtárgy

 Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal


 Másodrendű árvízvédelmi védvonal


#### EGYÉB ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG

 Térségi jelentőségű logisztikai központ


 Térségi hulladéklerakó hely


#### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK


 Országhatár

 Megyehatár

 Települési terület - 10 ha alatti

 Települések közigazgatási határa

 Egyéb mellékút

 Egyéb burkolt út

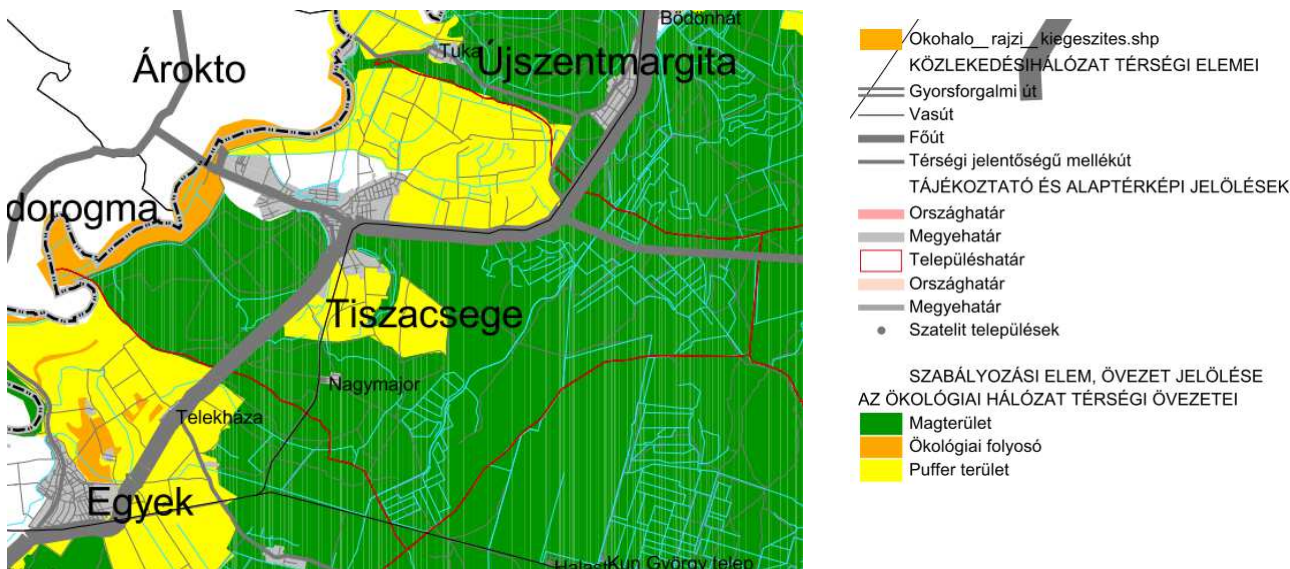
**Hajdú-Bihar Megye Térségi szerkezeti tervének (2010.) Tiszacsege város közigazgatási területét érintő kivonata**  
**a rendezéssel érintett területek jelölésével**



Az 1. jelű rendezéssel érintett területen kívül a többi módosítás a városias települési térségi területfelhasználási kategóriába van sorolva.

kivonat az MTrT 3/1. sz. mellékletéből:

### Ökológiai hálózat térségi övezetei



**A település területét az ökológiai hálózat-magterület, valamint az ökológiai hálózat-ökológiai folyosó, puffer terület érinti.**

**A módosítások kapcsán 1. sz. módosítás érinti a magterület övezetét.**

„Magterület övezete

**17. §<sup>55</sup>** (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és  
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2)<sup>56</sup> Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3)<sup>57</sup>

(4)<sup>58</sup> Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(5)<sup>59</sup>

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.”

**Az 1. sz. módosítás esetén új beépítésre szánt terület, vagy új külszíni művelésű bányatelek kijelölése nem történik, ezért az előírás teljesül.**



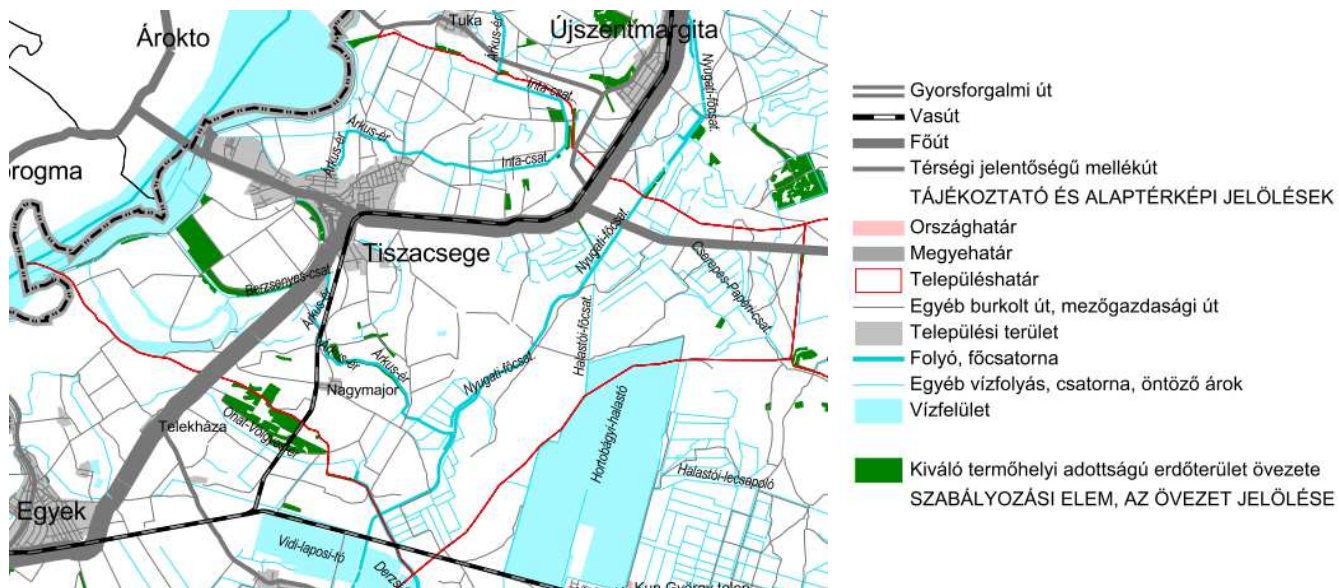
kivonat az MTrT 3/3. sz. mellékletéből:

*Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete*



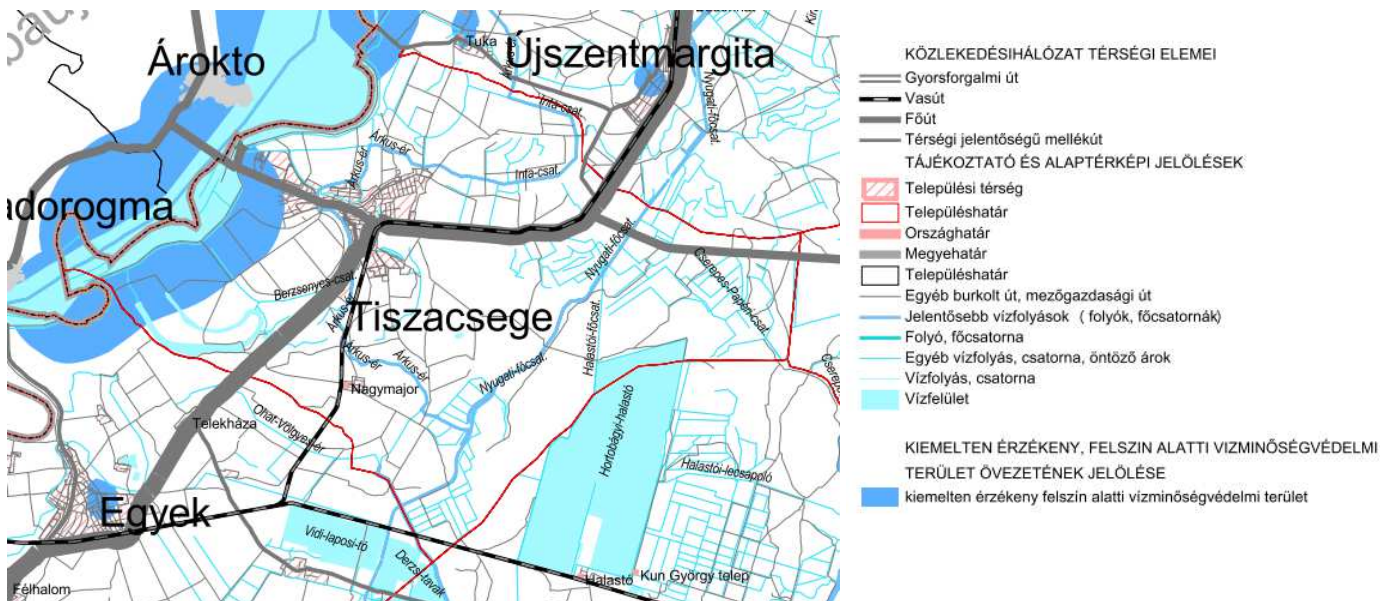
kivonat az MTrT 3/4. sz. mellékletéből:

*Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete*



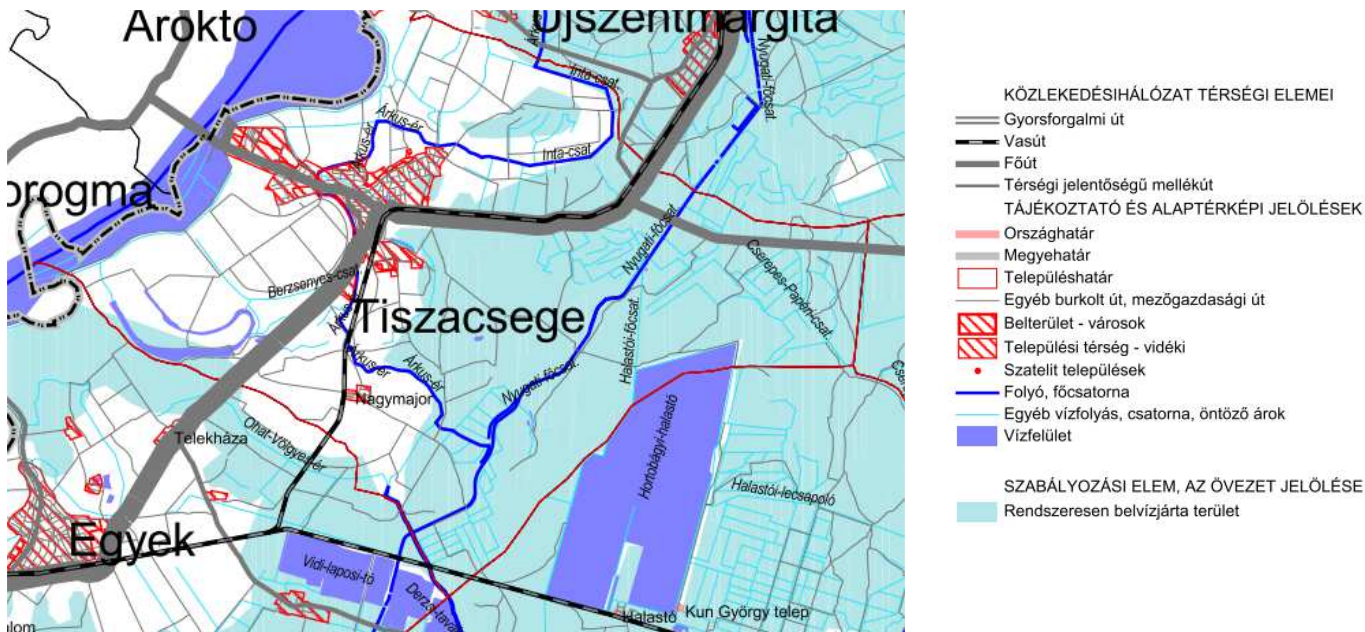
kivonat az MTrT 3/8. sz. mellékletéből:

K.é felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete



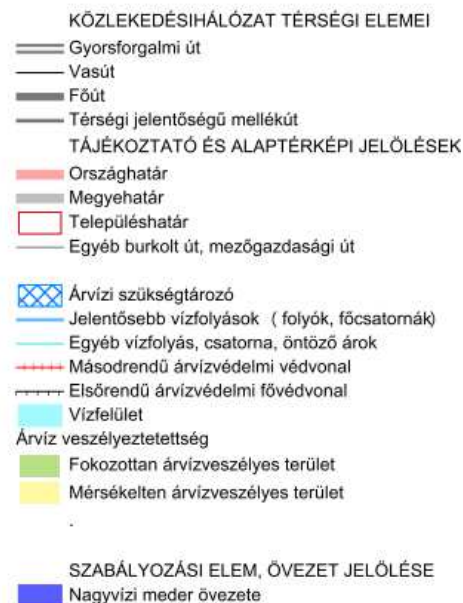
kivonat az MTrT 3/11. sz. mellékletéből:

Rendszeresen belvízjárta terület övezete



kivonat az MTrT 3/12. sz. mellékletéből:

Nagyvízi meder övezete



**Nem érinti a település közigazgatási területét a:**

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterülete övezete (MTrT 3/2. sz. melléklet)

**Térségi övezetekkel való érintettség vizsgálata**

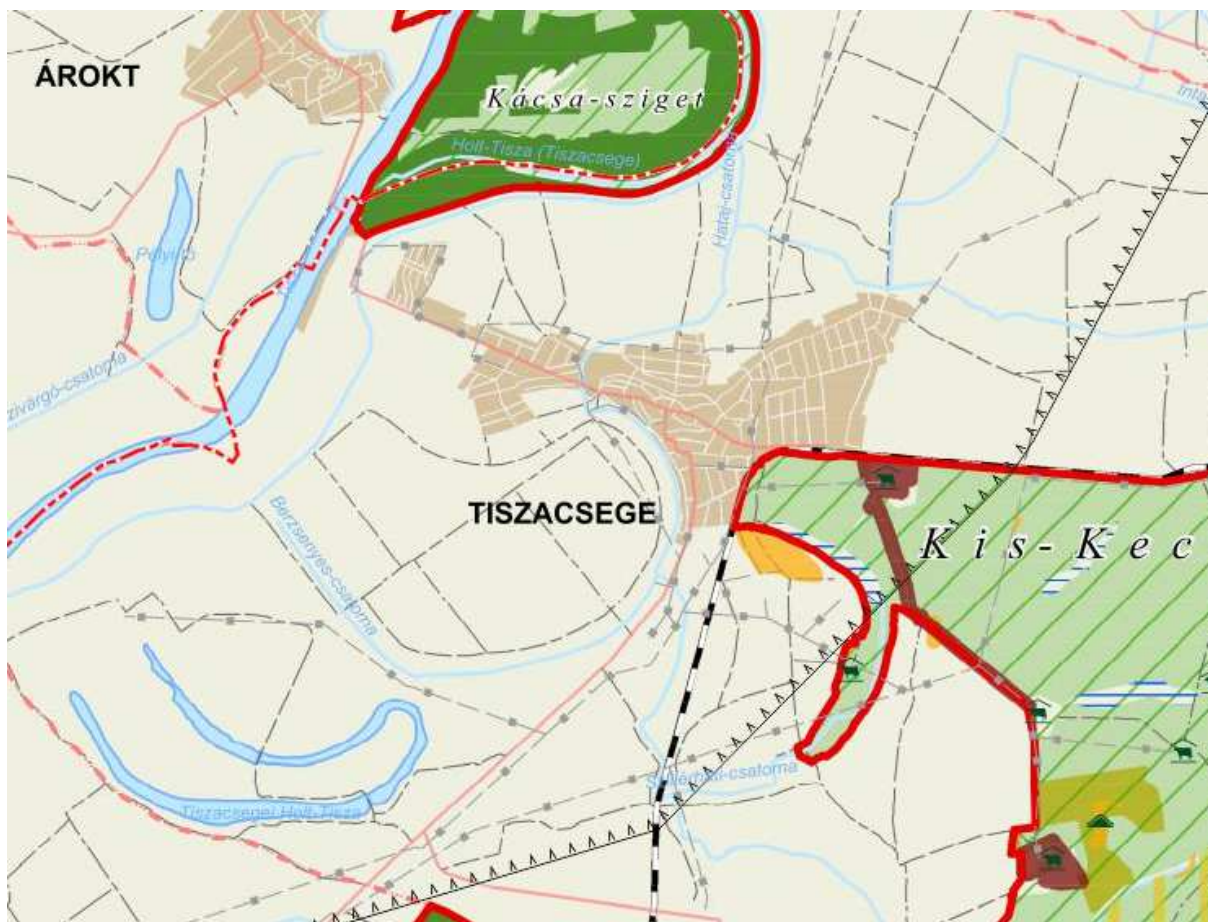
| OTrT   | kiemelt térségi és megyei TrT    | a település közigazgatási területét érinti                    | a módosítás alá vont terület érinti | teendő  |
|--|----------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| Országos ökológiai hálózat   | magterület                       | az országos ökológiai hálózat a település külterületét érinti | igen, az 1. sz. módosítást          | Az 1. sz. módosítás esetén új beépítésre szánt terület, vagy új külszíni művelésű bányatelek kijelölése nem történik, ezért az ide vonatkozó előírás teljesül, intézkedést nem igényel. |
|  | ökológiai folyosó                |   | nem                                 | -   |
|  | pufferterület                    |   | nem                                 | -   |
| kiváló termőhelyi adottságú szántóterület  |                                  | a település külterületét érinti                               | nem                                 | -   |
| jó termőhelyi adottságú szántóterület (mivel új térs. övezet, ezért az OTrT előírása alapján a 282/2009. ter. lehatárolás adatszolg. alapján kell pontosítani) |                                  | adatszolgáltatás nem érkezett                                 | adatszolgáltatás nem érkezett       | -   |
| kiváló termőhelyi adottságú erdőterület  |                                  | a település külterületét érinti                               | nem                                 | -   |
|  | erdőtelepítésre javasolt terület | a település külterületét érinti                               | nem                                 | -   |
| országos jelentőségű tájképvédelmi terület   |                                  | a település külterületét érinti                               | igen, az 1. sz. módosítást          | -   |

| <b>OTRT</b>   | <b>kiemelt térségi és megyei TrT</b>  | <b>a település közigazgatási területét érinti</b> | <b>a módosítás alá vont területet érinti</b>  | <b>teendő</b>  |
|---|---|---|---|--|
| világörökségi és világörökségi várományos terület (mivel új térs. övezet, ezért az OTrT előírása alapján a 282/2009. ter. lehatárolás adatszolg. alapján kell pontosítani)  |   | 600/29472/2016. iktsz.                            | 600/29472/2016. Világörökségi helyszín azonosítóval ezeken a területeken nem rendelkezik. | -  |
| országos vízminőség-védelmi terület (mivel új térs. övezet, ezért az OTrT előírása alapján a 282/2009. ter. lehatárolás adatszolg. alapján kell pontosítani)  |   | adatszolgáltatás nem érkezett                     | adatszolgáltatás nem érkezett   | -  |
| nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe (mivel új térs. övezet, ezért az OTrT előírása alapján a 282/2009. ter. lehatárolás adatszolg. alapján kell pontosítani) |   | adatszolgáltatás nem érkezett                     | adatszolgáltatás nem érkezett   | -  |
| -   | ásványi nyersanyagvagyon – terület (mivel új térs. övezet, ezért az OTrT előírása alapján a 282/2009. ter. lehatárolás adatszolg. alapján kell pontosítani) | adatszolgáltatás nem érkezett                     | adatszolgáltatás nem érkezett   | -  |
| -   | rendszeresen belvízjárta terület  | a település külterületét érinti                   | nem   | -  |
| -   | földtani veszélyforrás területe   | a megyei terv ilyen övezetet nem tartalmaz        | -   | -  |
| kiemelt fontosságú honvédelmi terület   |   | nem érintett                                      | nem   | -  |
|   | honvédelmi terület  | -   | nem   | -  |
|   | térségi jelentőségű tájképvédelmi terület   | a település külterületét érinti                   | igen, az 1. sz. módosítást  | Az irányelvekben foglaltak áttekintésre kerültek, annak előírásai érvényesülnek, mivel terület használatától való „visszalépés” történik, a mezőgazdasági területhez. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. |

**A fentiek alapján megállapítható, hogy a HB MTrT és településszerkezeti terv összhang biztosított.**

## A HNP – A Puszta Világörökségi Helyszín térkép

Kivonat a város területére vonatkozóan



**A módosítások Világörökségi Helyszínt nem érintenek.**

## 7.7. Biológiai aktivitásérték változás kimutatása

A város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt terület kijelölésével is együtt jár. Az Étv. 7. § (3) b) értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet (továbbiakban: ÖTM rendelet) 1/A. § szerint a biológiai aktivitásérték szinten tartását a településszerkezeti tervben kell igazolni.

Az 1-6. jelű módosítási célok elérése területfelhasználás változással járnak együtt, ezek a következők:

1. AKVA (különleges beépítésre szánt)→M\*
2. E→KÜL T;  
FL→KÜL T
3. KEL→KÜL T;  
KEL→M\*  
KEL→Kv
4. E →IG
5. KP→KÜL T
6. Közlekedési terület (kiszolgáló út)→KL3

A biológiai aktivitásérték számítása során **a változtatás előtti** biológiai aktivitásérték megállapításához az ÖTM rendelet 3. § b) bekezdése szerint a hatályos településszerkezeti terv területfelhasználási egység besorolásai lettek alkalmazva.

| Módter | változtatás előtti BAÉ   |       |                              |             | változtatás utáni BAÉ     |       |                           |               | BAÉ különbség  |
|--------|--|-------|------------------------------|-------------|---------------------------|-------|---------------------------|---------------|----------------|
|        | terület-felhaszn.  | BAÉ M | Terület (ha.m <sup>2</sup> ) | BAÉ         | Terfelh vagy Felület min. | BAÉ M | Ter. (ha.m <sup>2</sup> ) | BAÉ           |                |
| 1.     | „AKVA” beép szánt különl, egyéb helyi sajátosságot hordozó ter | 1,5   | 15,85                        | 22.5        | M*                        | 3,7   | 15,85                     | 58.645        |                |
|        |  |       | <b>ö: 15,85</b>              | <b>22.5</b> |                           |       | <b>ö: 15,85</b>           | <b>58.645</b> | <b>+36.145</b> |

| Mód<br>ter | változtatás előtti BAÉ  |          |                                  |               | változtatás utáni BAÉ  |          |                               |               | BAÉ<br>különbség |
|------------|---|----------|----------------------------------|---------------|--|----------|-------------------------------|---------------|------------------|
|            | ter.fel<br>haszn.   | BAÉ<br>M | Ter.<br>(ha.<br>m <sup>2</sup> ) | BAÉ           | Terfelh/<br>Felület<br>min.                                    | BAÉ<br>M | Ter.<br>(ha. m <sup>2</sup> ) | BAÉ           |                  |
| 2.         | „E”<br>(0915/<br>13-20<br>hrszt ter<br>végek)                     | 9        | 0,91                             | 8.19          | épület<br>által elfogl<br>hely (30%)<br>Kmü                    | 0        | 1,542                         | 0             |                  |
|            | „FL”<br>(0915/<br>13-20<br>„E”-vel<br>nem<br>érintett<br>terület) | 2,4      | 4,23                             | 10.152        |  |          |                               |               |                  |
|            |   |          |                                  |               | parkoló  | 0        | 0,2                           | 0             |                  |
|            |   |          |                                  |               | járda  | 0        | 0,226                         | 0             |                  |
|            |   |          |                                  |               | burk.<br>nélküli v.<br>lélegző<br>burk.út                      | 1        | 0.558                         | 0.558         |                  |
|            |   |          |                                  |               | kétszintes<br>növényzet<br>10%                                 | 6        | 0,514                         | 3,084         |                  |
|            |   |          |                                  |               | háromszin<br>tű fásítás<br>örökzöldde<br>l<br>növényzet<br>40% | 7        | 2,1                           | 14,7          |                  |
|            |   |          | <b>ö:<br/>5,14</b>               | <b>18,342</b> |  |          | <b>ö: 5,14</b>                | <b>18,342</b> | <b>0</b>         |
| 3.         | „KEL”   | 2,7      | 8.26                             | 22.302        | Kv   | 1,5      | 0,0406                        | 0,0609        |                  |
|            |   |          |                                  |               | KÜLT   | 0,7      | 0,7489                        | 0,5242        |                  |
|            |   |          |                                  |               | M*   | 3,7      | 7,47                          | 27,639        |                  |
|            |   |          | <b>ö:<br/>8,26</b>               | <b>22.302</b> |  |          | <b>ö: 8.26</b>                | <b>28.22</b>  | <b>+5,918</b>    |
| 4.         | „E”   | 9        | 1,12                             | 10,08         | épület<br>által elfogl<br>hely (40%)<br>„IG”                   | 0        | 1,288                         | 0             |                  |
|            | „IG”  | 0,4      | 2,1                              | 0,84          | járda  | 0        | 0,1                           | 0             |                  |
|            |   |          |                                  |               | parkoló  | 0        | 0.01                          | 0             |                  |
|            |   |          |                                  |               | Védőfásítá<br>s 20 m<br>szélesség<br>alatt<br>SZT-n<br>jelölve | 6        | 1,5                           | 9             |                  |
|            |   |          |                                  |               | kétszintű<br>növényál-<br>lomány<br>10%                        | 6        | 0,322                         | 1,932         |                  |
|            |   |          | <b>ö:<br/>3,22</b>               | <b>10,92</b>  |  |          | <b>ö: 3,22</b>                | <b>10,962</b> | <b>+0.012</b>    |

| Módter | változtatás előtti BAÉ |       |                            |       | változtatás utáni BAÉ             |       |                            |       | BAÉ különbség |
|--------|------------------------|-------|----------------------------|-------|-----------------------------------|-------|----------------------------|-------|---------------|
|        | ter.felhaszn.          | BAÉ M | Ter. (ha. m <sup>2</sup> ) | BAÉ   | Terfelh/Felület min.              | BAÉ M | Ter. (ha. m <sup>2</sup> ) | BAÉ   |               |
| 5.     | KP sétány              | 1,2   | 0,2654                     | 0,32  | épület által elfoglalt hely (40%) | 0     | 0,106                      | 0     |               |
|        |                        |       |                            |       | parkoló                           | 0     | 0,03                       | 0     |               |
|        |                        |       |                            |       | járda                             | 0     | 0,0494                     |       |               |
|        |                        |       |                            |       | burk. nélküli v. lélegző burk.út  | 1     | 0,03                       | 0,03  |               |
|        |                        |       |                            |       | kétszintes növényzet 20%          | 6     | 0,05                       | 0,3   |               |
|        |                        |       | ö: 0,2654                  | 0,32  |                                   |       | ö: 0,2654                  | 0,33  | +0,01         |
| 6.     | Kiszolgáló út          | 0,6   | 0,0232                     | 0,013 | KL3 kisvárosi as lt.              | 1,2   | 0,0232                     | 0,027 |               |
|        |                        |       | ö: 0,0232                  | 0,013 |                                   |       | ö: 0,0232                  | 0,027 | +0,014        |
|        | Mind összesen:         |       |                            |       |                                   |       |                            |       | +42,129       |

## 8. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Tiszacsege város teljes közigazgatási területére készített településrendezési eszközeihez 2009. évben az örökségvédelmi hatástanulmány elkészült. Áttekintése a tervezés során megtörtént, megállapítható hogy annak módosítása, kiegészítése a jelen módosítással összefüggésben nem szükséges.

## 9. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint a környezet védelméért felelős szervek véleményét kell kikérni, ez az eljárás lefolytatása folyamatban van.

Előzetes szakmai vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy az elérendő célok környezeti hatásai nem érik el a környezeti vizsgálat szintjét. Amennyiben az államigazgatási szervek mégis ettől eltérő véleményt alkotnak, úgy a tervdokumentáció újraegyeztetése meg fog történni.



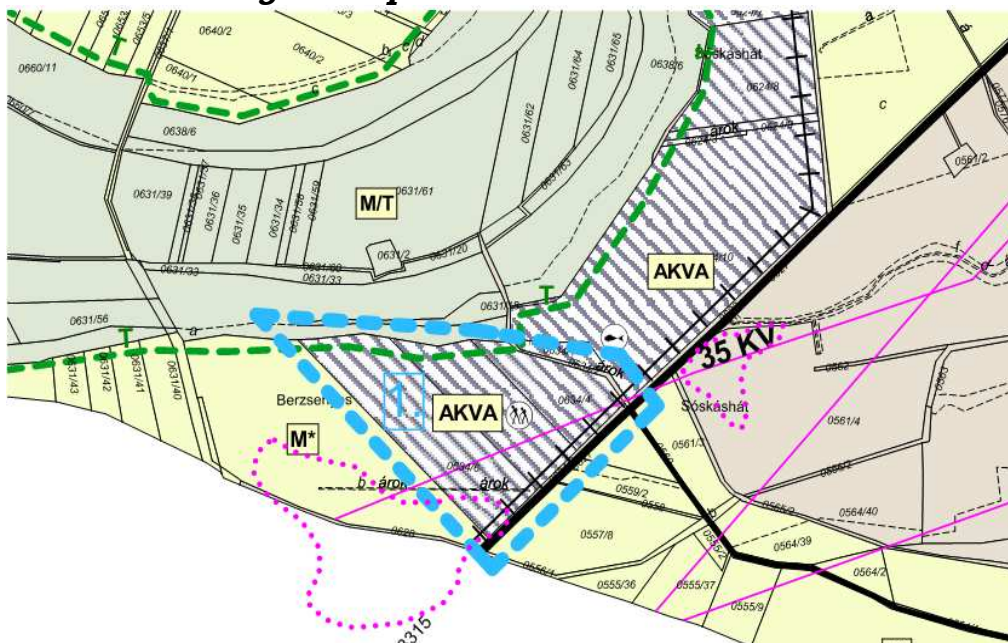
## 10. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS

### 10.1. Hatályos településszerkezeti terv kivonat a módosítással érintett területre vonatkozóan

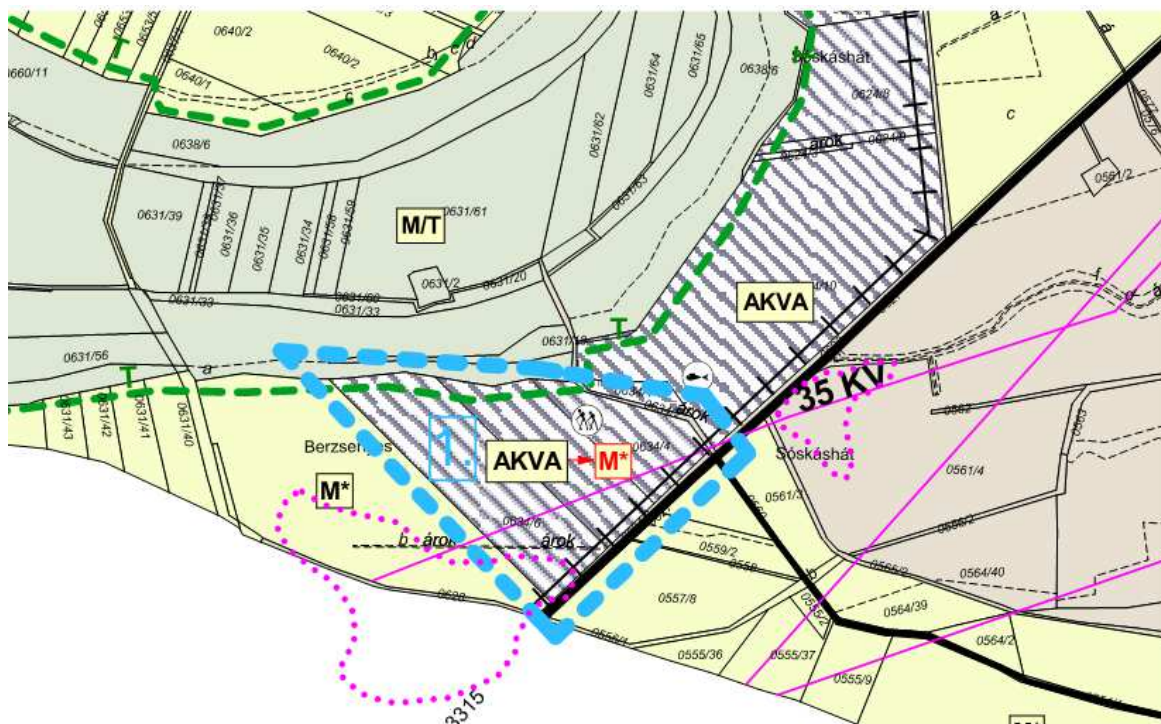
(Szöveges bemutatását ld. az „Általános ismertetés” fejezetben)

#### 1. MÓDOSÍTÁS

##### Hatályos településszerkezeti terv kivonat

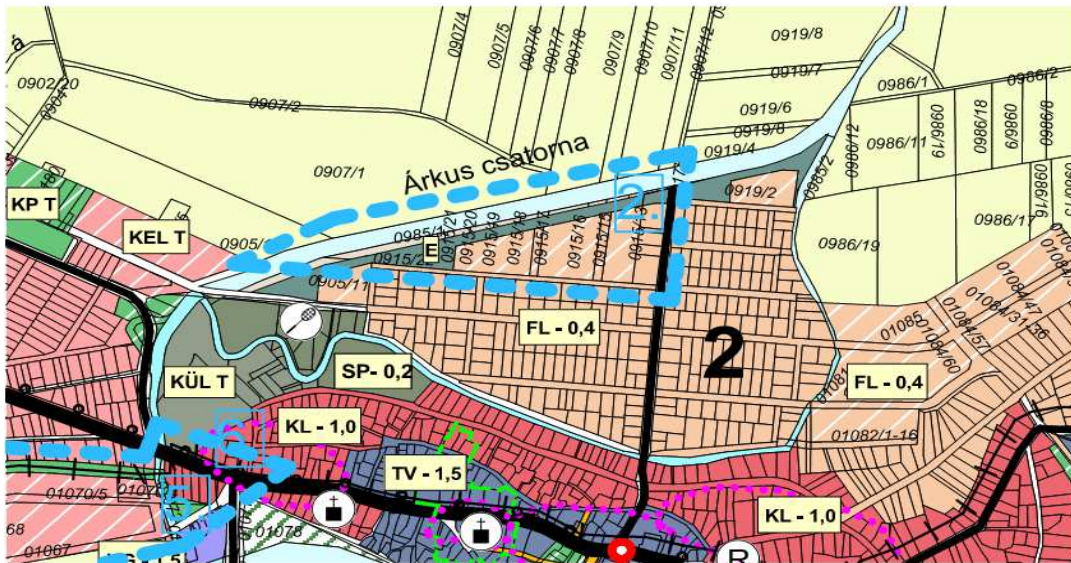


##### Változások közérthető tervi bemutatása

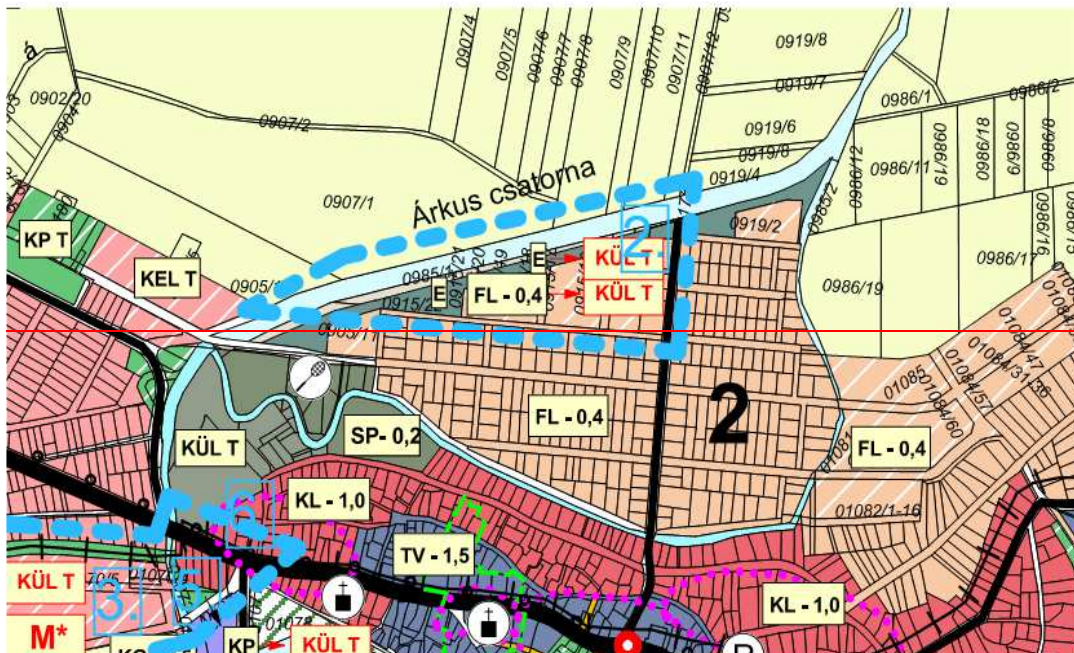


## 2. MÓDOSÍTÁS

### Hatályos településszerkezeti terv kivonat

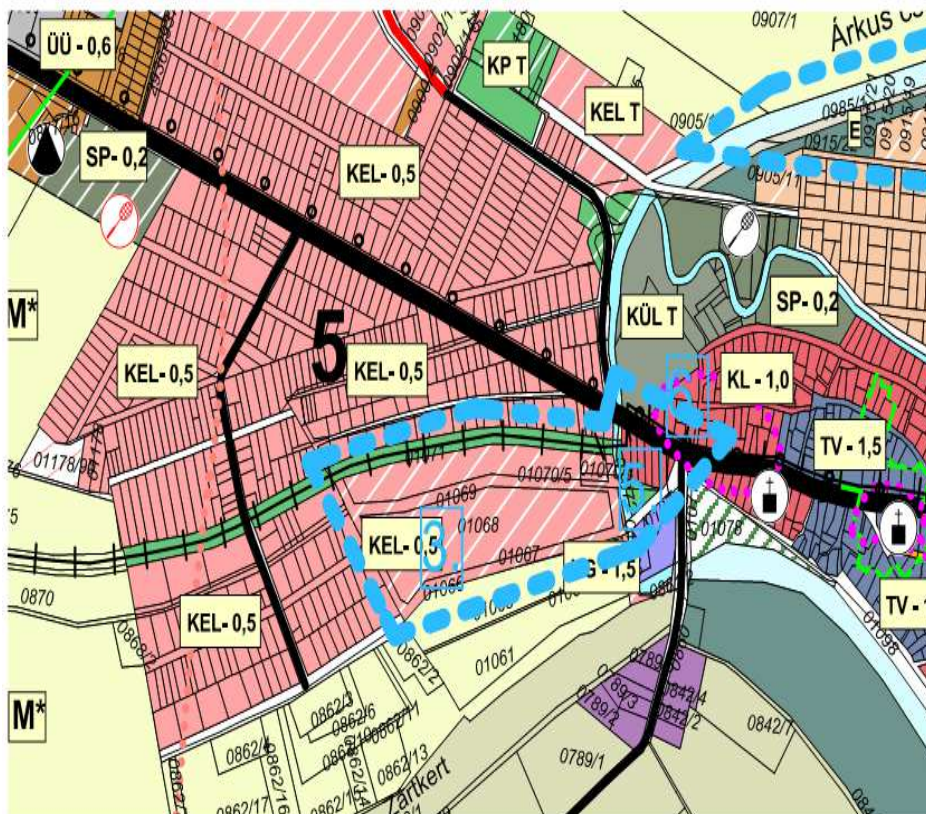


### Változások közérthető tervi bemutatása

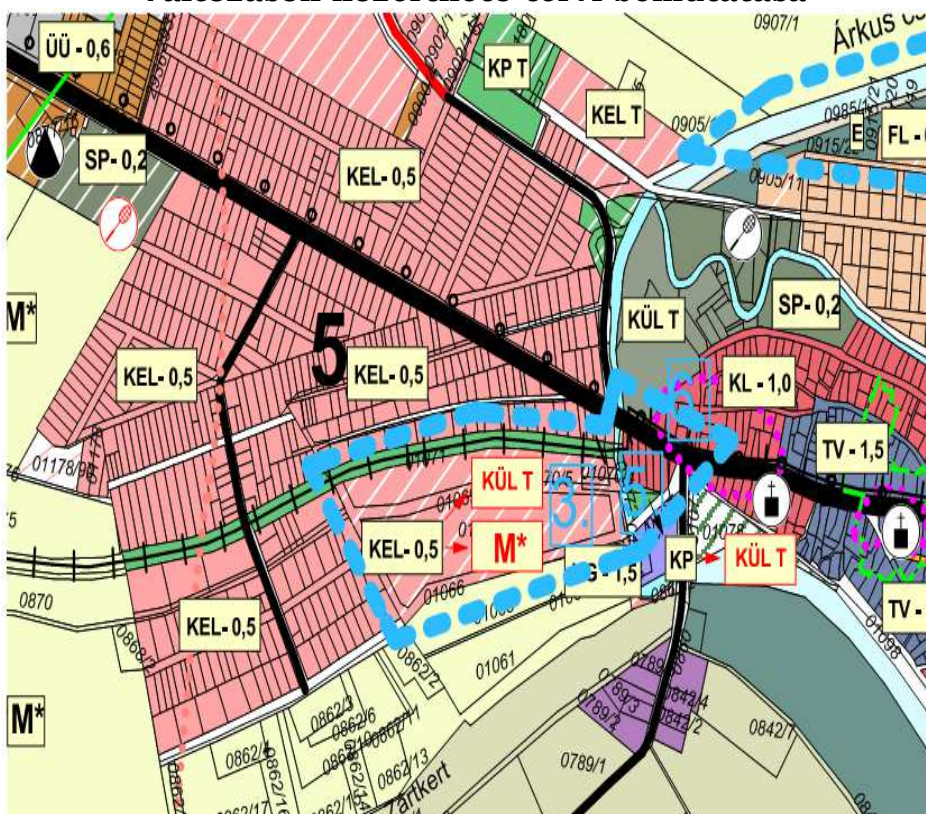


### 3.5.6.MÓDOSÍTÁS

#### Hatályos településszerkezeti terv kivonat

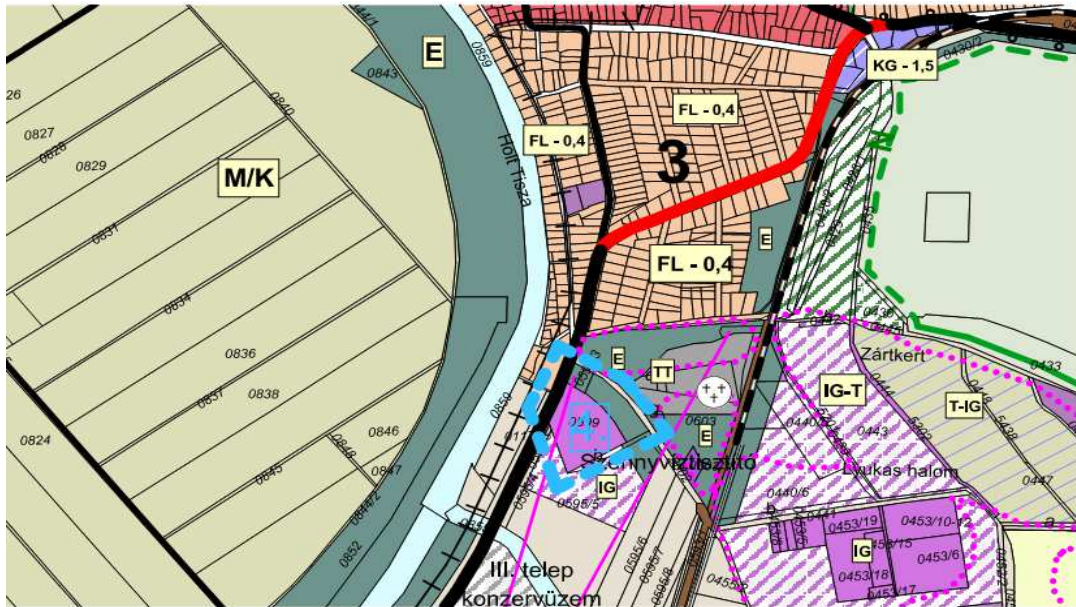


#### Változások közérthető tervi bemutatása

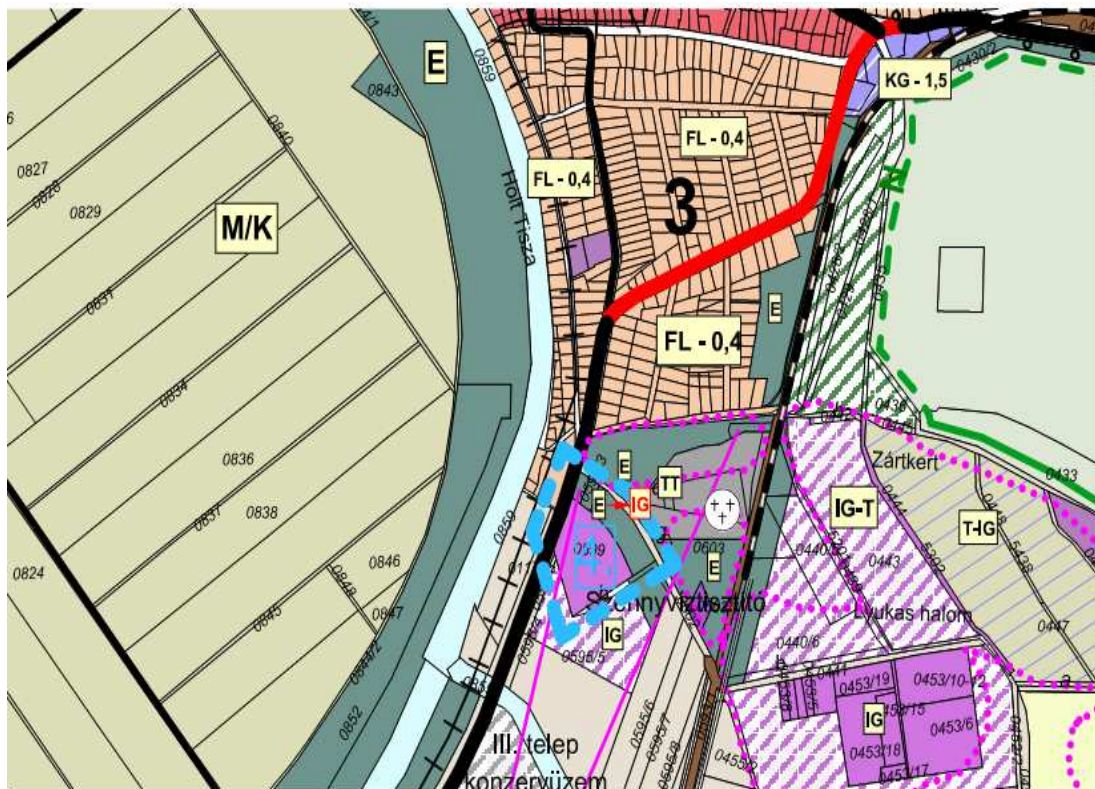


## 4.MÓDOSÍTÁS

### Hatályos szerkezeti terv kivonat



### Változások közérthető tervi bemutatása



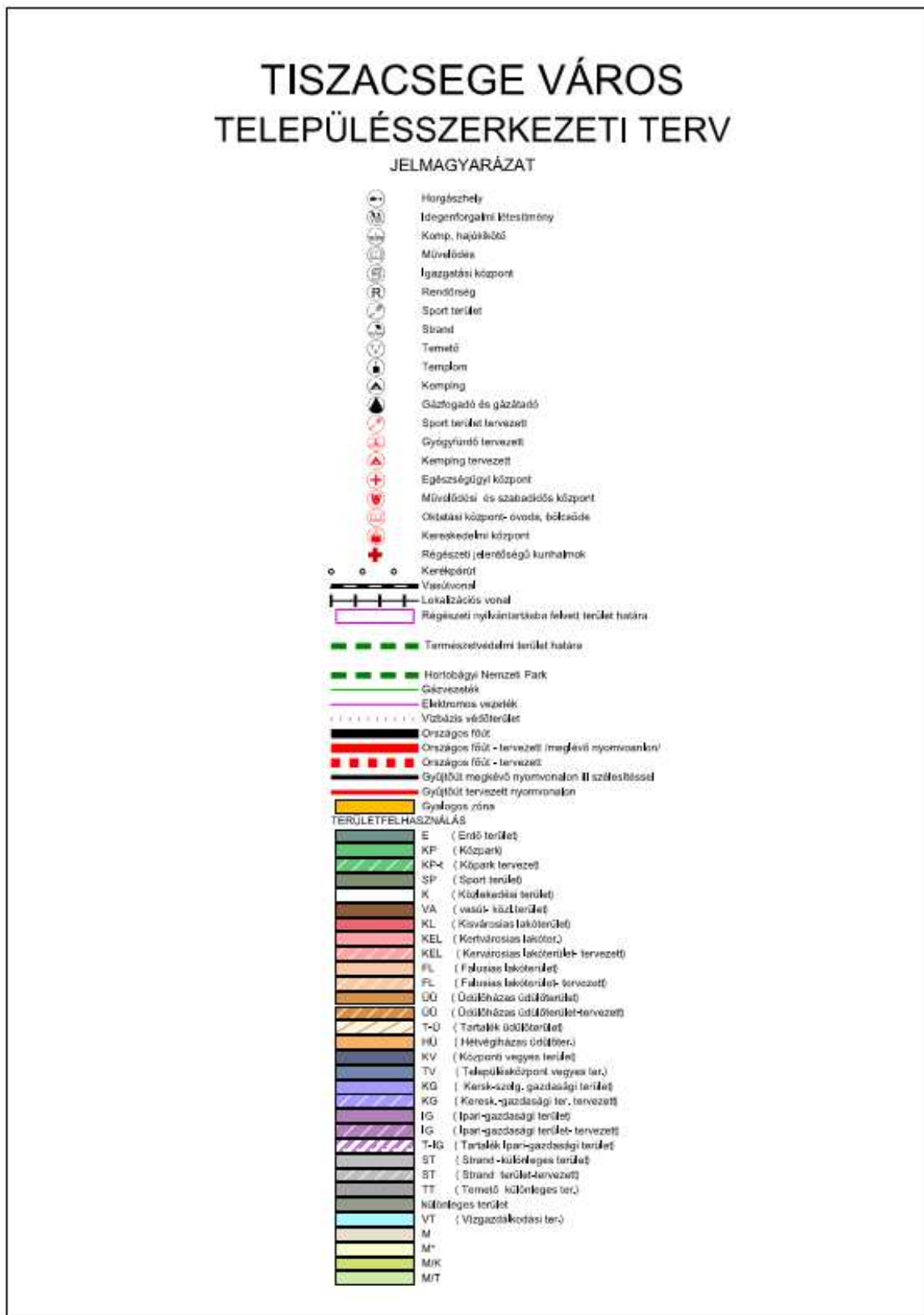
# TISZACSEGE VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

## JELMAGYARÁZAT

|  |  |
|--|--|
|  | Horgászhely                                      |
|  | Idegenforgalmi létesítmény                       |
|  | Komp, hajó kikötő                                |
|  | Művelődés  |
|  | Igazgatási központ                               |
|  | Rendőrség  |
|  | Sport terület                                    |
|  | Strand   |
|  | Temető   |
|  | Templom  |
|  | Kemping  |
|  | Gázfogadó és gázátadó                            |
|  | Sport terület tervezett                          |
|  | Gyógyfürdő tervezett                             |
|  | Kemping tervezett                                |
|  | Egészségügyi központ                             |
|  | Művelődési és szabadidős központ                 |
|  | Oktatási központ- óvoda, bölcsőde                |
|  | Kereskedelmi központ                             |
|  | Régészeti jelentőségű kunhalmok                  |
|  | Kerékpárút                                       |
|  | Vasútvonal                                       |
|  | Lokalizációs vonal                               |
|  | Régészeti nyilvántartásba felvett terület határa |
|  | Természetvédelmi terület határa                  |
|  | Hortobágyi Nemzeti Park                          |
|  | Gázvezeték                                       |
|  | Elektromos vezeték                               |
|  | Vízbázis védőterület                             |
|  | Országos főút                                    |
|  | Országos főút - tervezett / meglévő nyomvonalon/ |
|  | Országos főút - tervezett                        |
|  | Gyűjtőút megkévő nyomvonalon ill szélesítéssel   |
|  | Gyűjtőút tervezett nyomvonalon                   |
|  | Gyalogos zóna                                    |

**TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

|  |  |
|--|--|
|  | E (Erdő terület)                         |
|  | KP (Közpark)                             |
|  | KP-t (Közpark tervezett)                 |
|  | SP (Sport terület)                       |
|  | K (Közlekedési terület)                  |
|  | VA (vasút- közl.terület)                 |
|  | KL (Kisvárosias lakóterület)             |
|  | KEL (Kertvárosias lakóter.)              |
|  | KEL (Kervárosias lakóterület- tervezett) |
|  | FL (Falusias lakóterület)                |
|  | FL (Falusias lakóterület- tervezett)     |
|  | ÜÜ (Üdülőházas üdülőterület)             |
|  | ÜÜ (Üdülőházas üdülőterület-tervezett)   |
|  | T-Ü (Tartalék üdülőterület)              |
|  | HÜ (Hévígházhas üdülőter.)               |
|  | KV (Központi vegyes terület)             |
|  | TV (Településközpont vegyes ter.)        |
|  | KG (Kersk-szolg. gazdasági terület)      |
|  | KG (Keresk.-gazdasági ter. tervezett)    |
|  | IG (Ipari-gazdasági terület)             |
|  | IG (Ipari-gazdasági terület- tervezett)  |
|  | T-IG (Tartalék Ipari-gazdasági terület)  |
|  | ST (Strand -különleges terület)          |
|  | ST (Strand terület-tervezett)            |
|  | TT (Temető különleges ter.)              |
|  | különleges terület                       |
|  | VT (Vízgyűjtőterület)                    |
|  | M  |
|  | M*                                       |
|  | M/K                                      |
|  | M/T                                      |



**Tájékoztatás a településszerkezeti terv jelmagyarázatához, mivel ezen jelölést a településszerkezeti terv leírás írja elő:**

„Kül T”: különleges terület

## 10.2. Településszerkezeti terv leírás módosítás határozat tervezete

**Tiszacsege Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2016. (.....) KT sz. határozata  
a 146/2009. (VIII.26.) sz. határozattal módosított 67/2001. (X.31.) sz.  
határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosításáról**

Tiszacsege Város önkormányzatának Képviselő-testülete a 314/2012. (XI.8.) Korm. r. 45. § alapján az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.r. 2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével ezen határozattal jóváhagyja Tiszacsege Város településszerkezeti tervének és leírásának módosítását.

1. sz. melléklet településszerkezeti terv leírás módosítása (dátum: 2016. október hó)
2. sz. melléklet településszerkezeti terv módosítása (T-2.1., T-2.2., T-2.3., T-2.4., T-2.5. jelű tervek; dátum: 2016. október hó)

Tiszacsege, 2016. .... hó .... nap

polgármester

jegyző

**1. sz. melléklet (dátum: 2016. október hó)**  
**Településszerkezeti terv leírás módosítása**  
**(tervezet)**

Tiszacsege város Képviselő-testület döntésének értelmében az alábbi tervezési területekre vonatkozóan, az Önkormányzat az alábbi fejlesztési szándékok elérése érdekében a településszerkezeti tervét módosítani kívánja:

- 1) Tervezési terület: 0634/5. hrsz.-ú út – 0631/19. hrsz. telek – 0634/7. hrsz. telek – 3315. hrsz.-ú Kossuth u. által határolt terület.  
Rendezési cél: AKVA területfelhasználás [AP-1 jelű Akva-park építési övezet] felülvizsgálata a 0634/4, 0634/11 és 0634/12 hrsz. területeken mezőgazdasági funkciójú épületek elhelyezhetősége érdekében.
- 2) Tervezési terület: Árkus-ér – Kazinczy u. – Iskola u. által határolt terület.  
Rendezési cél: Hataj településrészben (0915/18., 0915/19., és 0915/20. hrsz.) tervezett lakóterület kijelölés felülvizsgálata, lakóterület helyett mezőgazdasági terület.
- 3) Tervezési terület: Árkus –ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek –Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt terület.  
Rendezési cél: Ültetés I. és II. utca, töltés és Kis Tiszával határolt terület felülvizsgálata mezőgazdasági épületek elhelyezésének biztosítása céljából.
- 4) Tervezési terület: Ipar utca – 0595/5. hrsz.-ú telek – 0595/3. hrsz.-ú telek – 0595/4. hrsz.-ú telek – Kossuth utca által határolt terület.  
Rendezési cél: A 0599/2. hrsz., 0599/3. hrsz., 0599/4. hrsz., 0600/3. hrsz., 0600/4. hrsz.-ú területeket érintő gazdasági erdő egy részének törlése, „egyéb” ipari területbe történő besorolása.
- 5) Tervezési terület: Árkus –ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek –Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt terület.  
Rendezési cél: 01077/3 hrsz. közút területből leválasztott 231 m<sup>2</sup> területű (daráló épület) területének lakóterületbe történő besorolása.
- 6) Tervezési terület: Árkus –ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek –Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt terület.  
Rendezési cél: A jelenlegi vágóhíd terület (01074/1. hrsz. és 01074/2. hrsz. ingatlanok) „közpark” besorolásból a valódi használat szerinti építési övezetbe történő módosítása.



A módosítás hatására a település igazgatási területe nem változik, a belterület nagysága és a beépítésre szánt terület nagysága belterületen kismértékben növekedik.

### **Tiszacsege város**

- 1) 0634/5. hrsz.-ú út – 0631/19. hrsz. telek – 0634/7. hrsz. telek – 3315. hrsz.-ú Kossuth u. által határolt területére a „T-2.1.” jelű (dátum: 2016. 10. hó) tervlap érvényes.
- 2) Hataj településrészen (0915/18., 0915/19., és 0915/20. hrsz) tervezett lakóterület kijelölés felülvizsgálata, lakóterület helyett mezőgazdasági
- 3) Árkus –ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek –Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt területére a „T-2.3.” jelű (dátum: 2016. 10. hó) tervlap érvényes.
- 4) Ipar utca – 0595/5. hrsz.-ú telek – 0595/3. hrsz.-ú telek – 0595/4. hrsz.-ú telek – Kossuth utca által határolt területére a „T-2.4.” jelű (dátum: 2016. 10. hó) tervlap érvényes.
- 5) és 6) módosítás: Árkus –ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek – Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt területére a „T-2.5.” jelű (dátum: 2016. 10. hó) tervlap érvényes.

A közigazgatási terület többi részére a „T-1/m” jelű (dátum: 2009. 08.) jelű tervlap marad hatályba.

### **A településszerkezeti terv leírása az e határozat alá tartozó területegységre vonatkozóan az alábbiakkal egészül ki:**

- 1) Tervezési terület: 0634/5. hrsz.-ú út – 0631/19. hrsz. telek – 0634/7. hrsz. telek – 3315. hrsz.-ú Kossuth u. által határolt terület.  
A külterületen található „AKVA” területfelhasználás igénybevétele természeti okok miatt meghiúsult, ezért a fejlesztéstől visszalépett, és egy részének átminősítését határozta el az Önkormányzat. Az „AKVA” jelű területfelhasználás helyett a 0634/4, 0634/11 és 0634/12 hrsz. területeken mezőgazdasági funkciójú épületek elhelyezhetősége érdekében „M\*” területfelhasználásra módosul. Birtokközpont ezen a területeken kialakítható.
- 2) Tervezési terület: Árkus-ér – Kazinczy u. – Iskola u. által határolt terület.  
Hataj településrészen (0915/18., 0915/19., és 0915/20. hrsz) korábban tervezett lakóterület fejlesztés demográfiai okok miatt meghiúsult. Az Önkormányzat a területen jelenleg gazdálkodó helyben tartása érdekében különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználáshoz járult hozzá, azzal hogy

- továbbra is biztosított legyen a tulajdonos/gazdálkodó részére a meglévő lakófunkció,
  - a Kazinczy és az Iskola utcák felől a meglévő lakóterületek irányában a szabályozás eszközeivel – a lakóterület védelme érdekében – korlátozást kell meghatározni.
- 3) 5) és 6) Tervezési terület: Árkus –ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek –Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt terület.
- A fejlesztési célok elérése érdekében történt szerkezeti változások:
- Ültetés I. és II. utca, töltés és Kis Tiszával határolt terület felülvizsgálata történt mezőgazdasági épületek elhelyezésének biztosítása céljából.  
Továbbá a területen lévő vízműkút különleges területfelhasználásba történő sorolása szükséges.
  - A 01077/3 hrsz. közút területből leválasztott 231 m<sup>2</sup> területű (daráló épület) területének lakóterületbe történő besorolás.
  - A jelenlegi vágóhid terület (01074/1. hrsz és 01074/2. hrsz. ingatlanok) „közpark” besorolásból a valódi használat szerinti területfelhasználásba történő módosítás.

- 4) Tervezési terület: Ipar utca – 0595/5. hrsz.-ú telek – 0595/3. hrsz.-ú telek – 0595/4. hrsz.-ú telek – Kossuth utca által határolt terület.  
A fejlesztési célok elérése érdekében történt szerkezeti változás:  
A 0599/2. hrsz., 0599/3. hrsz., 0599/4.hrsz., 0600/3. hrsz., 0600/4. hrsz.-ú területeket érintő gazdasági erdő egy részének törlése, „egyéb” ipari területbe történő besorolása.

## **„2.A BELTERÜLET FEJLESZTÉSE”**

*kiegészül az alábbi területfelhasználási kategóriákkal:*

### **KÜL T (különleges területfelhasználás)**

- különleges vízműterület (01070/6. hrsz),
- különleges (beépítésre szánt) mezőgazdasági üzemi terület (0915/18., 0915/19., és 0915/20. hrsz),
- különleges (beépítésre szánt) vágóhid terület (01074/1. hrsz terület szerkezeti terven jelölt része és 01074/2. hrsz. terület).

**2. sz. melléklet**

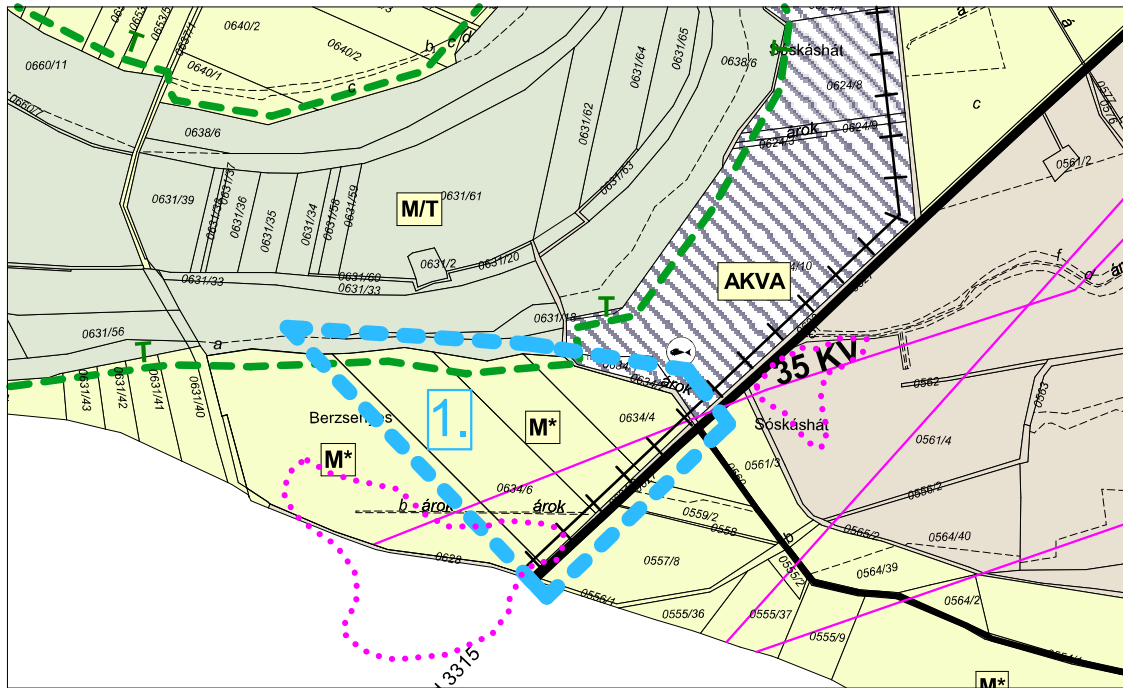
**Településszerkezeti terv módosítás**

**(„T-2.1.”, „T-2.2.”, „T-2.3.”, „T-2.4.”, T-2.5.” jelű terv;**

**dátum: 2016. október hó)**

**(tervezet)**

Tiszacsege Város Szerkezeti tervének  
2016. / I. módosítása  
a "0634/5. hrsz.-ú út - 0631/19. hrsz. telek -  
0634/7. hrsz. telek - 3315. hrsz-ú Kossuth u.  
által határolt terület" vonatkozóan  
1. jelű módosítás  
M 1:20000



TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
67/2001. (XI.03.) számú határozatával jóváhagyott,  
146/2009. (VIII. 26.) sz. határozatával és a  
..... / 2016. .... sz. önkormányzati határozattal  
módosítottva

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

**MUNKA MEGNEVEZÉSE**

Tiszacsege Város Szerkezeti tervének  
2016. / I. módosítása  
7 db beavatkozási területére vonatkozóan

**MUNKARÉSZ**

**SZERKEZETI TERV  
-TERVEZÉSI TERÜLETRE  
VONATKOZÓAN-**

**TELEPÜLÉSTERVEZŐ**

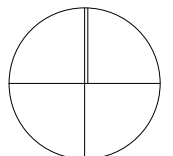
VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124

**LÉPTÉK**  
M=1:20000

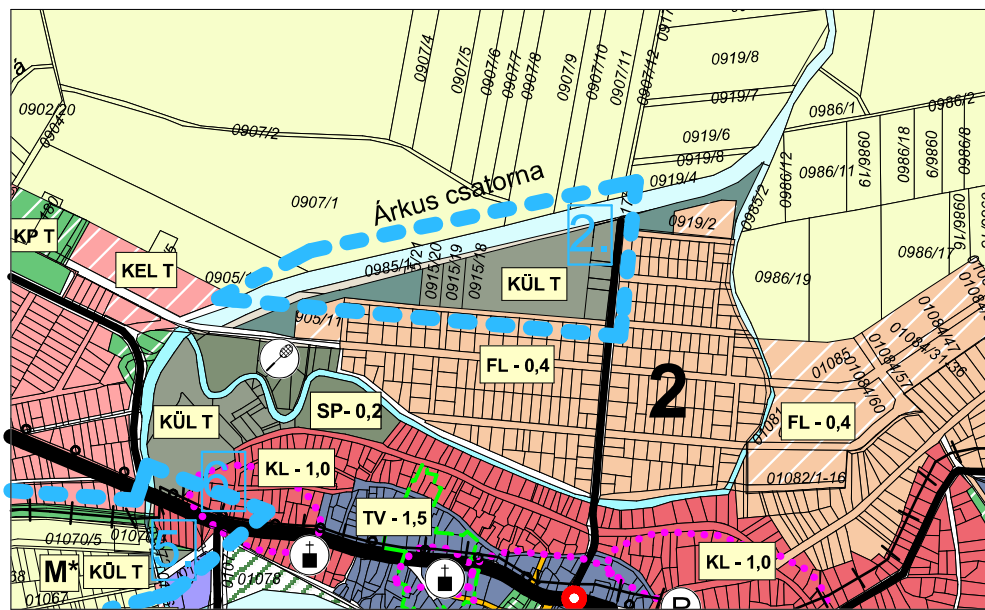
**DÁTUM**  
2016.10.

**T-2.1**

**É**



Tiszacsege Város Szerkezeti tervének  
2016. / I. módosítása  
a "Árkus-ér - Kazinczy u. - Iskola u. által  
határolt terület." vonatkozóan  
2. jelű módosítás  
M 1:15000



TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
67/2001. (XI.03.) számú határozatával jóváhagyott,  
146/2009. (VIII. 26.) sz. határozatával és a  
..... / 2016. .... sz. önkormányzati határozattal  
módosítotva

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

**MUNKA MEGNEVEZÉSE**

Tiszacsege Város Szerkezeti tervének  
2016. / I. módosítása  
7 db beavatkozási területére vonatkozóan

**MUNKARÉSZ**

**BELTERÜLETI SZERKEZETI TERV  
-TERVEZÉSI TERÜLETRE  
VONATKOZÓAN-**

**TELEPÜLÉSTERVEZŐ**

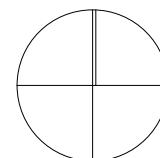
VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124

**LÉPTÉK**  
M=1:15000

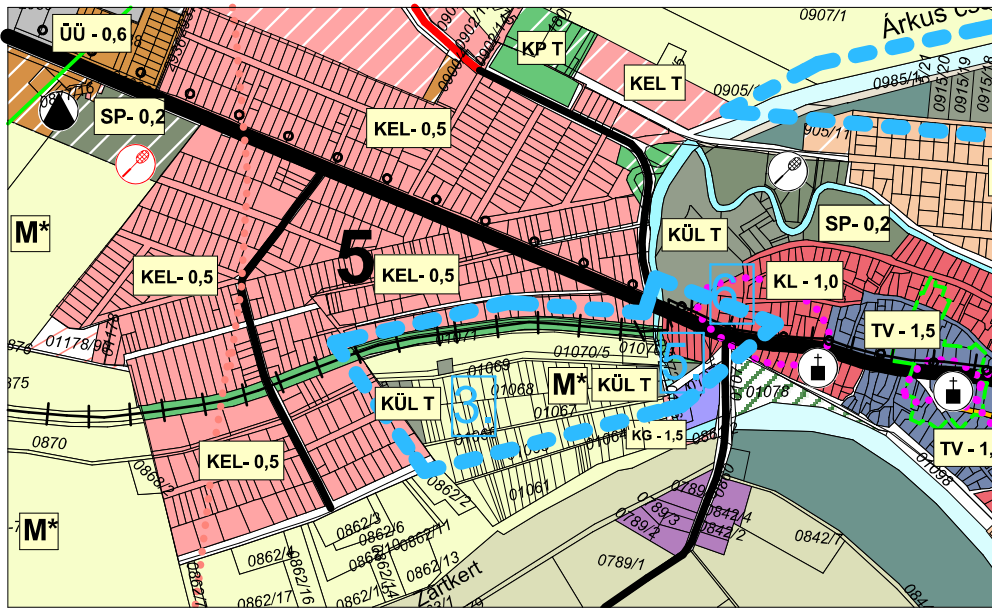
**DÁTUM**  
2016.10.

**T-2.2**

**É**



Tiszacsege Város Szerkezeti tervének  
2016. / I. módosítása  
a "Árkus-ér - Bocskai utca - Bárórész utca -  
01066. hrsz. út - 2813. hrsz. telek - 2814.  
hrsz. telek - Ültetés I. utca - 2831. hrsz. telek  
-Bárórész utca - 2833. hrsz. telek - 01071.  
hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal)  
által határolt terület." vonatkozóan  
3. jelű módosítás  
M 1:15000



TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
67/2001. (XI.03.) számú határozatával jóváhagyott,  
146/2009. (VIII. 26.) sz. határozatával és a  
..... / 2016. .... sz. önkormányzati határozattal  
módosítva

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

**MUNKA MEGNEVEZÉSE**

Tiszacsege Város Szerkezeti tervének  
2016. / I. módosítása  
7 db beavatkozási területére vonatkozóan

**MUNKARÉSZ**

**BELTERÜLETI SZERKEZETI TERV  
-TERVEZÉSI TERÜLETRE  
VONATKOZÓAN-**

**TELEPÜLÉSTERVEZŐ**

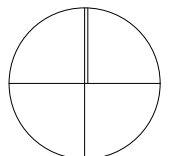
VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124

**LÉPTÉK**  
M=1:15000

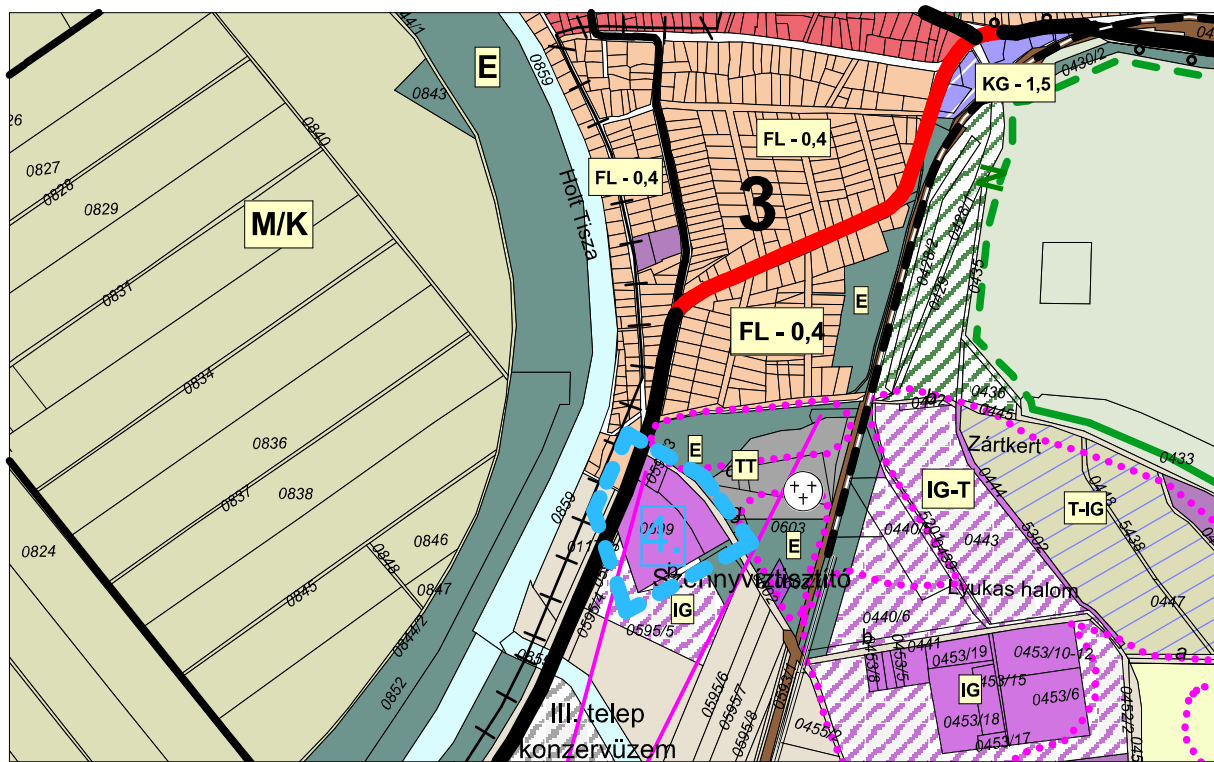
**DÁTUM**  
2016.10.

**T-2.3**

**É**



Tiszacsege Város Szerkezeti tervének  
2016. / I. módosítása  
a "Ipar utca - 0595/5. hrsz.-ú telek - 0595/3.  
hrsz.-ú telek - 0595/4. hrsz.-ú telek - Kossuth  
utca által határolt terület" vonatkozóan  
4. jelű módosítás  
M 1:15000



TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
67/2001. (XI.03.) számú határozatával jóváhagyott,  
146/2009. (VIII. 26.) sz. határozatával és a  
..... / 2016. .... sz. önkormányzati határozattal  
módosítotva

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

**MUNKA MEGNEVEZÉSE**

Tiszacsege Város Szerkezeti tervének  
2016. / I. módosítása  
7 db beavatkozási területére vonatkozóan

**É**

**MUNKARÉSZ**

**BELTERÜLETI SZERKEZETI TERV  
-TERVEZÉSI TERÜLETRE  
VONATKOZÓAN-**

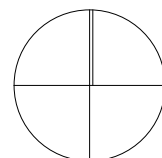
**LÉPTÉK**  
M=1:15000

**DÁTUM**  
2016.10.

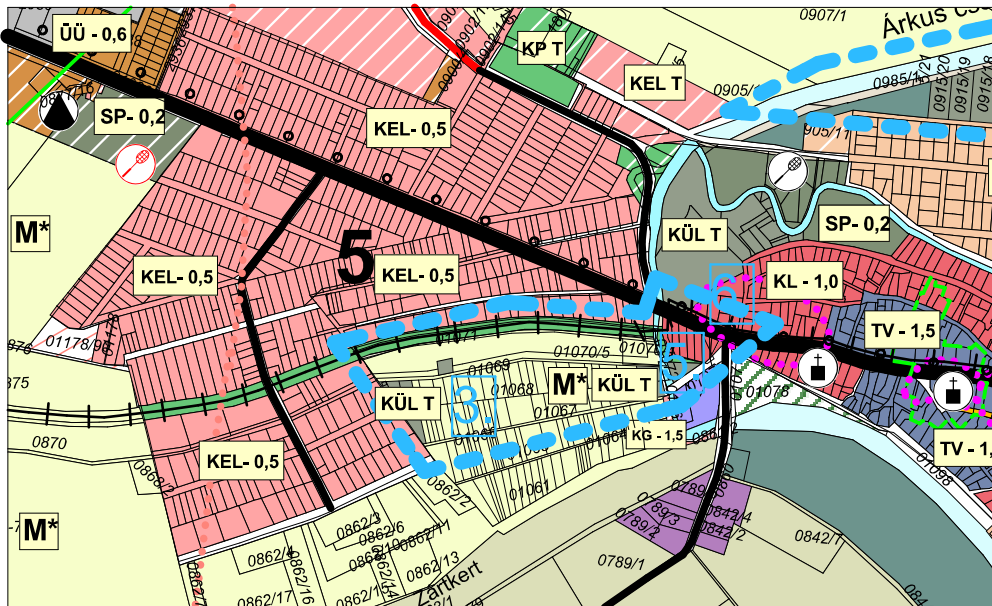
**TELEPÜLÉSTERVEZŐ**

VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124

**T-2.4**



Tiszacsege Város Szerkezeti tervének  
2016. / I. módosítása  
a "Árkus-ér - Bocskai utca - Báróréksz utca -  
01066. hrsz. út - 2813. hrsz. telek - 2814.  
hrsz. telek - Ültetés I. utca - 2831. hrsz. telek  
-Báróréksz utca - 2833. hrsz. telek - 01071.  
hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal)  
által határolt terület." vonatkozóan  
5-6. jelű módosítás  
M 1:15000



TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
67/2001. (XI.03.) számú határozatával jóváhagyott,  
146/2009. (VIII. 26.) sz. határozatával és a  
..... / 2016. .... sz. önkormányzati határozattal  
módosítva

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

**MUNKA MEGNEVEZÉSE**

Tiszacsege Város Szerkezeti tervének  
2016. / I. módosítása  
7 db beavatkozási területére vonatkozóan

**MUNKARÉSZ**

**BELTERÜLETI SZERKEZETI TERV  
-TERVEZÉSI TERÜLETRE  
VONATKOZÓAN-**

**TELEPÜLÉSTERVEZŐ**

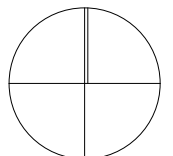
VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124

**LÉPTÉK**  
M=1:15000

**DÁTUM**  
2016.10.

**T-2.5**

**É**





# 11. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

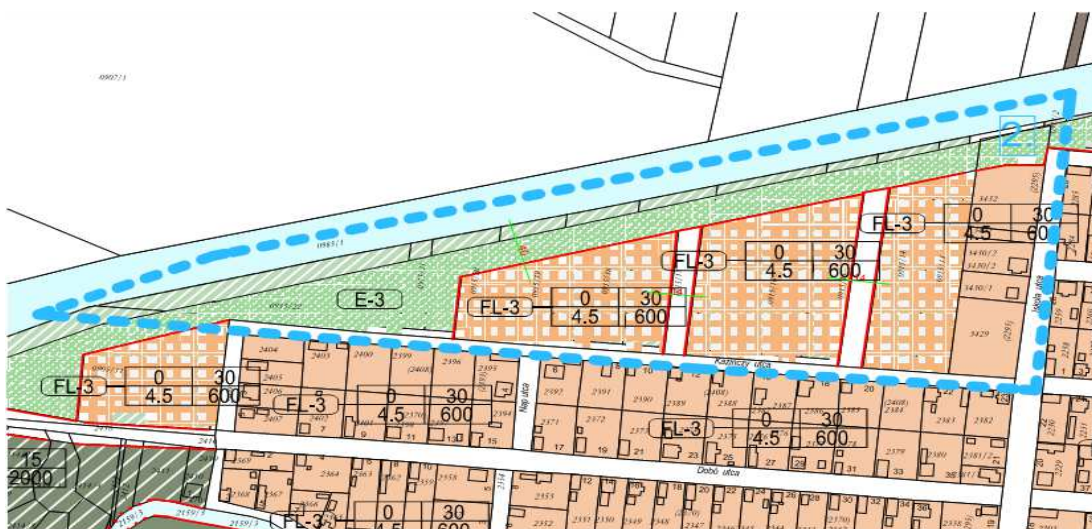
## 11.1. Hatályos szabályozási terv kivonat a módosítással érintett területre vonatkozóan

(Szöveges bemutatását ld. az „Általános ismertetés” fejezetben)

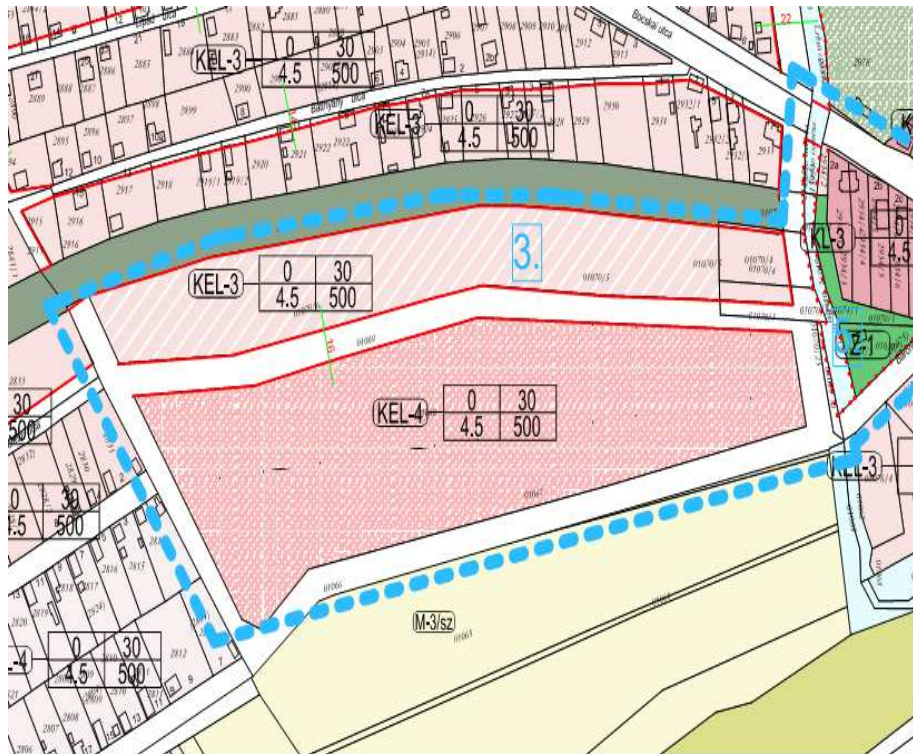
### 1.módosítási terület Hatályos szabályozási terv kivonat



### 2.módosítási terület Hatályos szabályozási terv

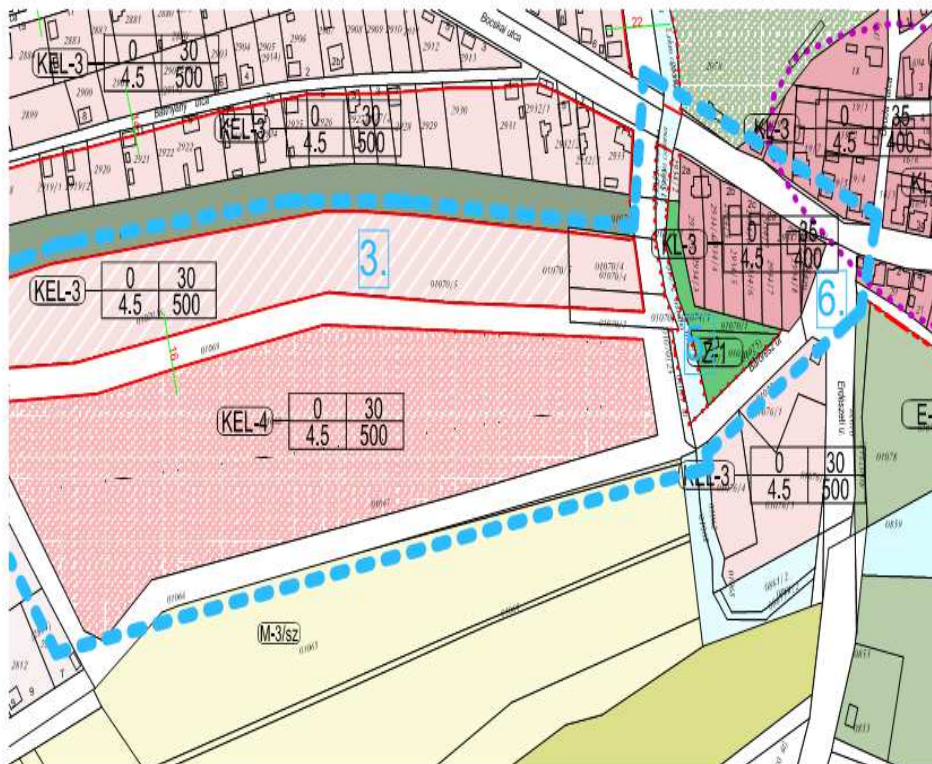


**3.módosítási terület**  
**Hatályos szabályozási terv**

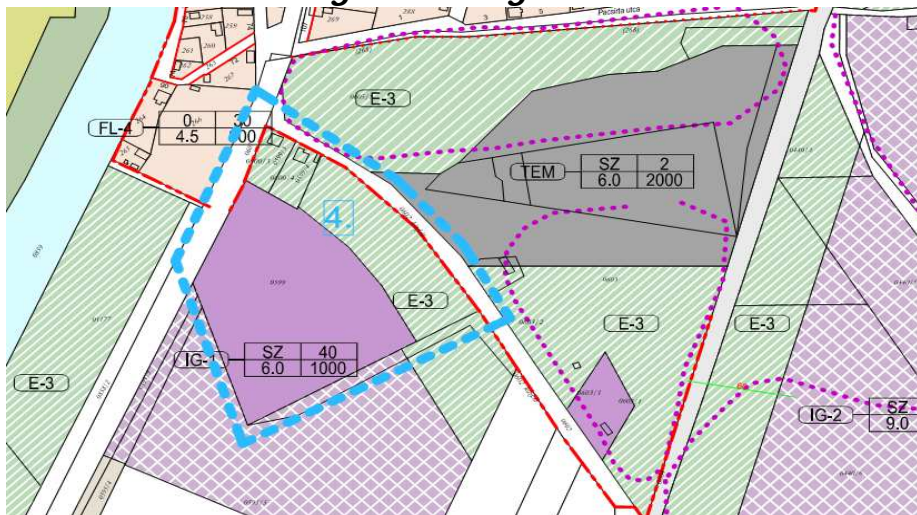


**Hatályos szabályozási terv**

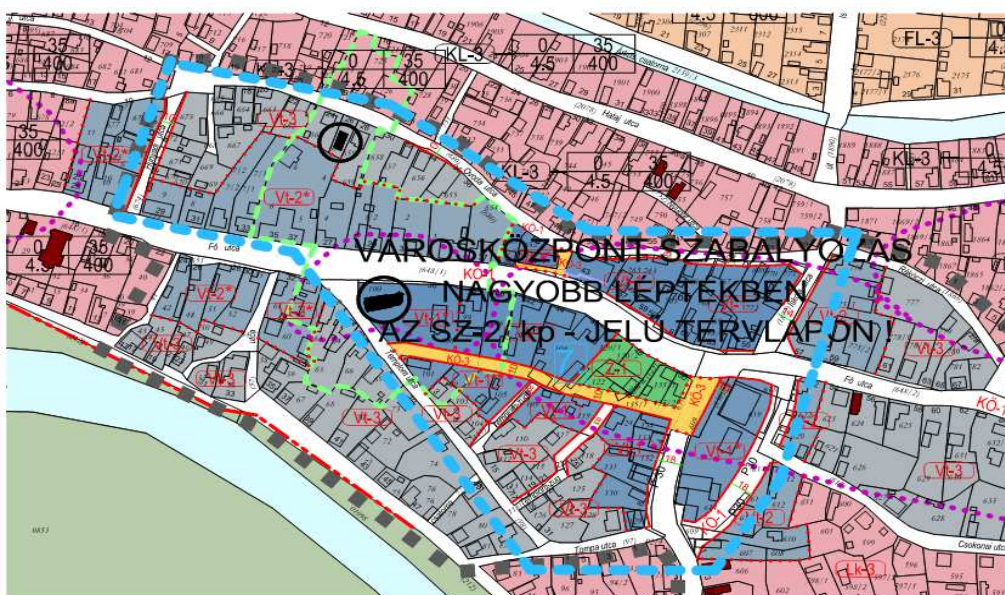
**5.6.módosítási terület**



**4.módosítási terület**  
**Hatályos szabályozási terv**



**7.módosítási terület**  
**Hatályos szabályozási terv**



## 11.2. HÉSZ rendelet tervezet

### TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK ..... / 2016. .... sz. önkormányzati rendelete

a

#### **26/2003. (XII.18.) sz., 1/2008. (I.31.) sz., 20/2008. (VIII.28.) sz., 10/2009. (VIII.27.) sz. és 10/2014. (V.7.) sz. rendeletekkel módosított 16/2001. (XI.01) számú Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat módosításáról**

Tiszacsege Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatáról szóló 24/2000. (XII.21.) sz. rendeletét Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § (1) pontjában meghatározott kizárólagos hatáskörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a.) pontjában és (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.r. 29. § a) pontjában a partnerségi egyeztetésben meghatározottak szerint, továbbá a 41. § szerint előírt (egyszerűsített eljárás véleményezési szakasz) államigazgatási szervek megkereséséhez biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály (állami főépítész)
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdészeti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-Főkapitányság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, továbbá a 314/2012. (XI.8.) Korm.r. 40. § szerint az állami főépítész végső véleményének figyelembevételével az Önkormányzat a rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

### 1. §

- (1) Jelen rendelet módosítás területi hatálya kiterjed:
- 1) 0634/5. hrsz.-ú út – 0631/19. hrsz. telek – 0634/7. hrsz. telek – 3315. hrsz.-ú Kossuth u. által határolt terület.
  - 2) Árkus-ér – Kazinczy u. – Iskola u. által határolt terület.
  - 3) Árkus –ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek –Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt terület.
  - 4) Ipar utca – 0595/5. hrsz.-ú telek – 0595/3. hrsz.-ú telek – 0595/4. hrsz.-ú telek – Kossuth utca által határolt terület.
  - 5) Árkus –ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek –Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt terület.
  - 6) Árkus –ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek –Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt terület.
  - 7) Óvoda utca – Iskola utca – Tompa utca – Templom utca által határolt területre vonatkozóan.

### 2. §

- (1) A 26/2003. (XII.18.) sz., 1/2008. (I.31.) sz., 20/2008. (VIII.28.) sz., 10/2009. (VIII.27.) sz. és 10/2014. (V.7.) sz. rendeletekkel módosított 16/2001. (XI.01) számú Önk. rendelettel számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (a továbbiakban: Alaprendelet)

**1.§ (4) c) bekezdés hatályát veszti.**

*Indokolás: Az „Sz-2/kp\*\*” Városközpont szabályozási tervlap (M=1:2.000) többlet információt nem tartalmaz az „Sz-2m” Belterület szabályozási tervlaphoz képest, ezért ez párhuzamos szabályozásnak minősül. A tervek egyébként digitálisan nagyíthatók, azonos tartalommal nagyobb méretarányú terv jóváhagyás nem indokolt, így annak hatályon kívül helyezése szükséges.*

### 3. §

#### (1) Az Alaprendelet

##### 1.§ (6) bekezdése

kiegészül az alábbiakkal:

**„telken belüli kötelező védőfásítás”**

*Indokolás: A lakó- és más védelmet igénylő építési övezetek, övezetek védelme biztosítása érdekében szükséges ezt a szabályozást bevezetni. A hatályos HÉSZ és szabályozási terv még nem alkalmazott ilyen előírást.*

**4. §****(1) Az Alaprendelet****A területfelhasználási egységek általános előírásai****2.§ (1) bekezdése Beépítésre nem szánt területek:**

kiegészül az alábbiakkal:

**„XI. Különleges vízmű terület”**

*Indokolás: A 3. sz. módosítási területen vízműkút (hrsz.: 01070/6.) található. Ez olyan különleges terület felhasználás, mely miatt övezeti besorolása indokolt.*

**5. §****(1) Az Alaprendelet****14.§ (4) bekezdés hatályát veszti és helyére a következő előírás lép:****14. § (4)**

**Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a táblázat szerint kell meghatározni.**

| építési<br>övezeti<br>jel | beépítés<br>módja | Az alakítható telek  |                                |                              | legnagyobb<br>beépítettség<br>(%) | megengedett<br>legnagyobb<br>építménymagasság<br>(m) |
|---------------------------|-------------------|--|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--|
|                           |                   | legkisebb<br>kialakítható<br>területe<br>(m <sup>2</sup> ) | legkisebb<br>szélessége<br>(m) | legkisebb<br>mélysége<br>(m) |                                   |  |
| Vt-1                      | Z                 | 400  | -                              | -                            | 50,80*                            | 7,5**  |
| Vt-1x                     | SZ                | 400  | -                              | -                            | 50,80*                            | 7,5**  |
| Vt-1xx                    | Z                 | 300  | -                              | -                            | 50,80*                            | 7,5**  |

\*: csak teljes közművesítettség esetén, és csak saroktelken engedélyezhető nagyobb beépíthetőség értéke.

\*\* : az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

*Indokolás:*

*1. A hatályos HÉSZ 14. § (4) táblázat értelmében jelenleg ezen építési övezetekre vonatkozóan az építménymagasság legkisebb értéke 6,0 méter. Ez a szabály alkalmazása azonban nem életszerű, mivel a területen található meglévő épületek magassága nem éri el a 6,0 méter építménymagasságot. A táblázatban csak építménymagasság alsó korlát értékének törlése történt, minden más építési övezeti paraméter változatlan maradt.*

*2. A hatályos HÉSZ ugyanezt a táblázatot két helyen szerepeltette [14. (4) és 5. sz. mellékletben], mely párhuzamos szabályozásnak minősül, és ezért az 5. sz. melléklet szerinti táblázat törlése indokolt.*

## 6. §

### (1) Az Alaprendelet

#### III. Gazdasági területek

##### Általános előírások

##### 17.§ (2) bekezdése A telkek beépítésének általános szabályai

kiegészül az alábbiakkal:

- e) **Építési telkeken belüli kötelező védőfásítást a szabályozási terven helyen jelölt helyen és mértékben kell kialakítani azzal, hogy:**
- a védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából úttal megszakítható telkenként 1 személy és 1 gépjármű-bejáróval. Technológiával igazolt esetben további 1 kijáróval is megszakítható.
  - gazdasági területen elhelyezhető lakóépület építése, bővítése céljából - amennyiben annak építési helye a védőfásításba esik – a védőfásítás megszakítható.
  - a védőfásítás beleszámítható a telekre előírt zöldfelület mértékébe.

##### *Indokolás:*

*A településen a hasonló „IG-1” jelű építési övezeténél telken belüli védőfásítási kötelezettség nincs, azonban a 4. sz. módosítási pontban a temető közelségére tekintettel – bár közút választja el a két területet egymástól – az Ipar u – 0595/5 hrsz telek – 0595/3 hrsz telek – 0595/4 hrsz telek – Kossuth u által határolt területen javasolt a szabályozási terven jelölt helyen.*

### (2) Az Alaprendelet

#### III. Gazdasági területek

##### IG-1 építési övezet

##### lakóterületek közé ékelődő „egyéb” ipari terület

##### 20. §

kiegészül az alábbiakkal:

- (7) Az Ipar u – 0595/5 hrsz telek – 0595/3 hrsz telek – 0595/4 hrsz telek – Kossuth u által határolt területen a biológiai aktivitásérték pótlása érdekében a terület 10%-án kétszintes növényállomány alakítandó ki, mely beleszámítható a telekre előírt kötelező zöldfelület mértékébe.**

*Indokolás: Az előírást a kieső biológiai aktivitásérték visszapótlás teszi szükségessé.*

## 7. §

### (1) Az Alaprendelet

#### IV. Különleges területek

##### Általános előírások

##### 23. § (1) bekezdés

kiegészül az alábbiakkal:

**Kmü-1 Különleges mezőgazdasági üzemi terület**

**Kmü-2 Különleges mezőgazdasági üzemi terület nagyüzemi állattartó tevékenység nélkül**

**Kvh Különleges terület - vágóhíd**

**(2) Az Alaprendelet**

**IV. Különleges területek**

**Általános előírások**

kiegészül az alábbiakkal:

**30/A. §:**

**„Kmü-1”**

**Különleges mezőgazdasági üzemi terület**

**(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület mezőgazdasági állattartó telep, terménytároló elhelyezésére szolgál.**

**(2) Az építési övezetben elhelyezhető:**

- a) állattartó épület: istálló, szén és gazdálkodást szolgáló egyéb épület, építmény
- b) terménytárolást szolgáló épület: pajta, szén
- c) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület, épülettömegenként legfeljebb 2 lakóegységgel.

**(3) Építési telkeken belüli kötelező védőfásítást a szabályozási terven helyen jelölt helyen és mértékben háromszintes növényállománnyal kell kialakítani azzal, hogy:**

- a lakóterületek felé eső telekhatáron a háromszintes növényállomány úgy alakítandó, hogy abból a cserjeszint örökzöld cserje legyen.
- a védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából úttal megszakítható telkenként 1 személy és 1 gépjármű-bejáróval. Technológiával igazolt esetben 1 kijáróval is megszakítható.
- a területen elhelyezhető lakóépület építése, bővítése céljából - amennyiben annak építési helye a védőfásításba esik - a védőfásítás megszakítható.
- a védőfásítás beleszámítható a telekre előírt zöldfelület mértékébe.

| A terület-felhasználási egységre vonatkozóan |                                    | Építési övezet |               | Az építési telkekre vonatkozóan         |  |                              |
|--|------------------------------------|----------------|---------------|---|--|------------------------------|
| általános használat szerinti terület         | sajátos használat szerinti terület | jele           | beépítési mód | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | megengedett legnagyobb építmény magasság (m) | legkisebb zöldfelület aránya |
| <b>különleges terület</b>                    | <b>mezőgazdasági üzemi</b>         | <b>Kmü-1</b>   | <b>SZ</b>     | <b>30%</b>                              | <b>6,0</b>                                   | <b>50%*</b>                  |

**\*: 10%-a kétszintes növényállománnyal alakítandó ki.**

**(4) A közművesítettség mértéke: részleges közművesítettség.**



**(3) Az Alaprendelet**

**IV. Különleges területek**

**Általános előírások**

kiegészül az alábbiakkal:

**30/B. §:**

**„Kmű-2”**

**Különleges mezőgazdasági üzemi terület nagyüzemi állattartó tevékenység nélkül**

**(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület mezőgazdasági gép- és terménytároló, valamint a használó, tulajdonos, személyzet számára szolgáló lakóépület elhelyezésére szolgál. Állattartás céljára szolgáló épület, építmény nem helyezhető el.**

**(2) Az építési övezetben elhelyezhető:**

**a) terménytároló és mezőgazdasági géptárolás számára szolgáló épület, építmény**

**b) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület, épülettömegenként legfeljebb 2 lakóegységgel.**

| A terület-felhasználási egységre vonatkozóan |  | Építési övezet |               | Az építési telekre vonatkozóan          |  |                              |
|--|--|----------------|---------------|---|--|------------------------------|
| általános használat szerinti terület         | sajátos használat szerinti terület                                 | jele           | beépítési mód | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | megengedett legnagyobb építmény magasság (m) | legkisebb zöldfelület aránya |
| <b>különleges terület</b>                    | <b>mezőgazdasági üzemi nagyüzemi állattartó tevékenység nélkül</b> | <b>Kmű-2</b>   | <b>SZ</b>     | <b>40%</b>                              | <b>6,0</b>                                   | <b>30%</b>                   |

**(3) A közművesítettség mértéke: részleges közművesítettség.**

**(4) Amennyiben a termény- illetve géptároló épület építési telke közvetlenül lakóterülethez kapcsolódik, úgy a lakóterület védelme biztosítása érdekében a lakóterület felé eső telekhatáron 2,0 méter magasságban tömör kerítést kell létesíteni.**

**(4) Az Alaprendelet**

**IV. Különleges területek**

**Általános előírások**

kiegészül az alábbiakkal:

**30/C. §:**

**„Kvh”**

**Különleges vágóhíd terület**

**(1) Különleges vágóhíd terület elhelyezésére szolgál.**

**(2) Az építési övezetben elhelyezhető:**

**- élelmiszeripari feldolgozó üzem-vágóhíd, valamint a funkcióhoz kapcsolódó tároló építmény, épület.**

| A terület-felhasználási egységre vonatkozóan |                                    | Építési övezet |               | Az építési telekre vonatkozóan          |  |                              |
|--|------------------------------------|----------------|---------------|---|--|------------------------------|
| általános használat szerinti terület         | sajátos használat szerinti terület | jele           | beépítési mód | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | megengedett legnagyobb építmény magasság (m) | legkisebb zöldfelület aránya |
| <b>különleges terület</b>                    | <b>vágóhíd terület</b>             | <b>Kvh</b>     | <b>SZ</b>     | <b>40%</b>                              | <b>6,0</b>                                   | <b>30%*</b>                  |

\*: a zöldfelület 20%-a kétszintes növényállománnyal alakítandó ki.

### (3) A közművesítettség mértéke: részleges közművesítettség.

*Indokolás: A különleges területek azért kerültek újonnan bevezetésre, mivel azok helyhez kötöttek, a Kmü-1 és Kmü-2 jelű ép. öv. esetében mezőgazdasági területekhez kapcsolódnak, míg a Kvh jelű építési övezet (már meglévő) vágóhíd terület, így technológia miatt indokolt azok helyben tartása.*

## 8. §

### (1) Az Alaprendelet

#### IX. Mezőgazdasági területek

##### Általános előírások

#### 43. § (2)

kiegészül az alábbiakkal:

**„M-3/SZ\* ” döntően szántó művelésű terület”**

### (2) Az Alaprendelet

#### IX. Mezőgazdasági területek

kiegészül az alábbiakkal:

#### 48/A. §:

**„M-3/SZ\* ”**

**Mezőgazdasági terület-védő zónában/jellemzően szántó műveléssel - kiegészített előírásokkal**

**(1) A területre az „M-3/SZ” HÉSZ övezeti előírások vonatkoznak az alábbi eltérésekkel:**

**Ahol a szabályozási terv „M-3/SZ\*” övezetet jelöl:**

- a) a területen birtokközpont kialakítható.**
- b) a területen megújuló energiaforrás építményei elhelyezhetők.**
- c) mezőgazdasági tárolással kapcsolatos technológiai építmények esetén (pl. siló) a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke: 20 méter.**

*Indokolás: Az előírás szükségességét az indokolja, hogy a gazdálkodók számára szükséges mezőgazdasági gép- és terménytárolás, valamint növénytermelés számára mezőgazdasági funkciójú épületek elhelyezését (pl. ömlesztett szemes terményt, gabonát) helyben el tudják helyezni, ezáltal a szállítás környezetkárosító hatása is mérséklődik.*

**9. §  
Záró rendelkezések**

- (1) Az Alaprendelet jelen rendelettel módosul az 1.§ (1) bekezdésben felsorolt területekre vonatkozóan, a város többi területére vonatkozóan az Alaprendelet változatlan tartalommal hatályban marad.
- (2) E rendelet 1. számú mellékletét képezi az „SZ-1.2.”, „SZ-2.2”, „SZ-2.3”, „SZ-2.4”, „SZ-2.5”, „SZ-2.6” jelű (dátum: 2016. október hó) szabályozási tervlapok, melyek a tervlapokon lehatárolt területre érvényesek, valamint a „J-1” és „J-2” jelű jelmagyarázatok.
- (3) E rendelet ..... lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Tiszacsege, 2016. .... hó ..... nap

polgármester

jegyző

## **1. sz. melléklet**

### **Szabályozási terv módosítás**

**a**

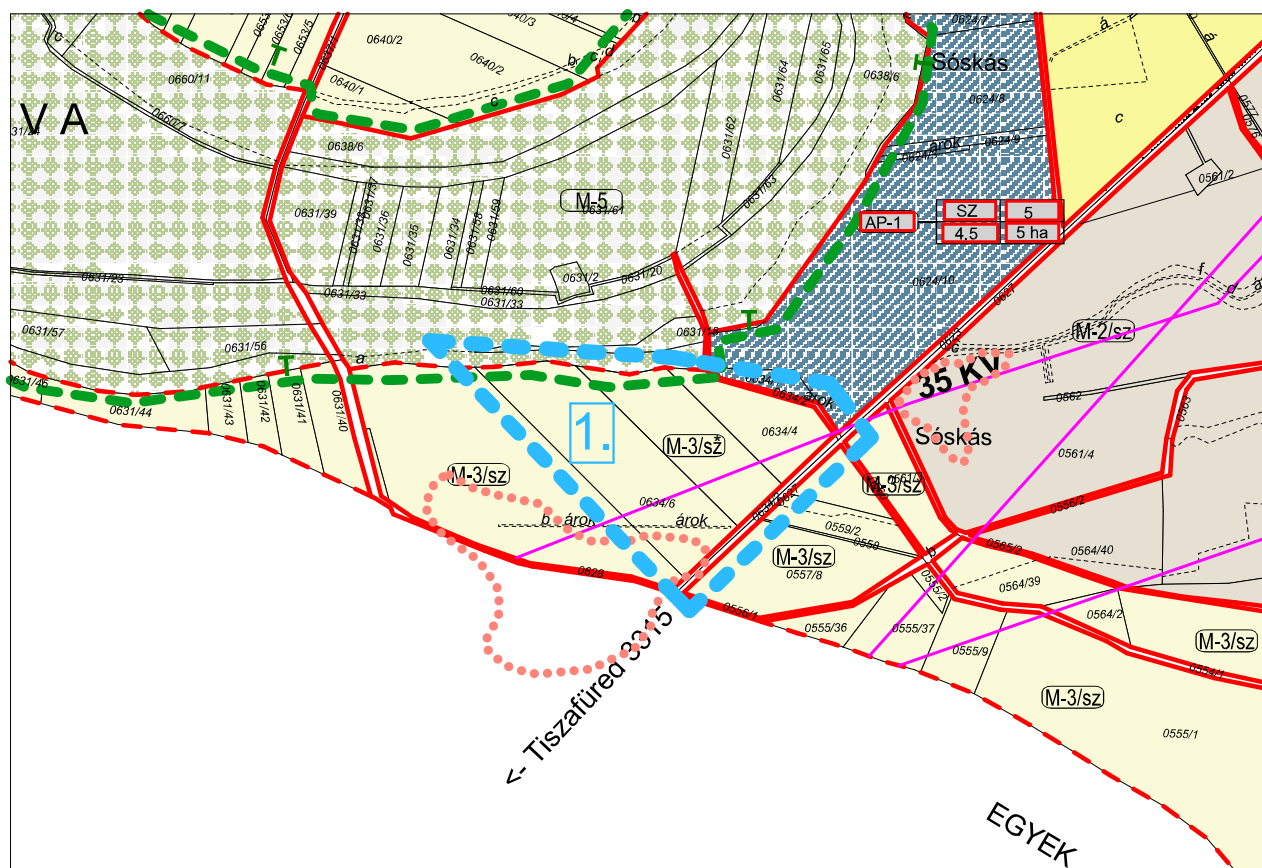
„SZ-1.2.”, „SZ-2.2”, „SZ-2.3”,  
„SZ-2.4”, „SZ-2.5”, „SZ-2.6” jelű  
(dátum: 2016. október hó) szabályozási terv

és

„J-1” és „J-2” jelű jelmagyarázat

**(tervezet)**

Tiszacsege Város Szabályozási tervének  
2016. / I. módosítása  
a "0634/5. hrsz.-ú út - 0631/19. hrsz. telek -  
0634/7. hrsz. telek - 3315. hrsz-ú Kossuth u.  
által határolt terület" vonatkozóan  
1. jelű módosítás  
M 1:20000



TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
16/2001. (XI.01.) számú rendelettel jóváhagyott,  
26/2003. (XII. 18.) sz. rendelettel, 1/2008 (I.3.) sz. rendelettel,  
20/2008. (VIII. 28.) sz. rendelettel, 10/2009. (VIII. 27.) rendelettel, 10/2014. (V.7.) rendelettel és a  
..... / 2016. .... sz. önkormányzati rendelettel  
módosított helyi építési szabályzat melléklete

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

**MUNKA MEGNEVEZÉSE**

Tiszacsege Város Szabályozási tervének  
2016. / I. módosítása  
7 db beavatkozási területére vonatkozóan

**MUNKARÉSZ**

**KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV  
-TERVEZÉSI TERÜLETRE  
VONATKOZÓAN-**

**TELEPÜLÉSTERVEZŐ**

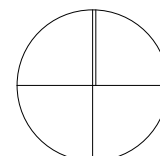
VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124

**LÉPTÉK**  
M=1:20000

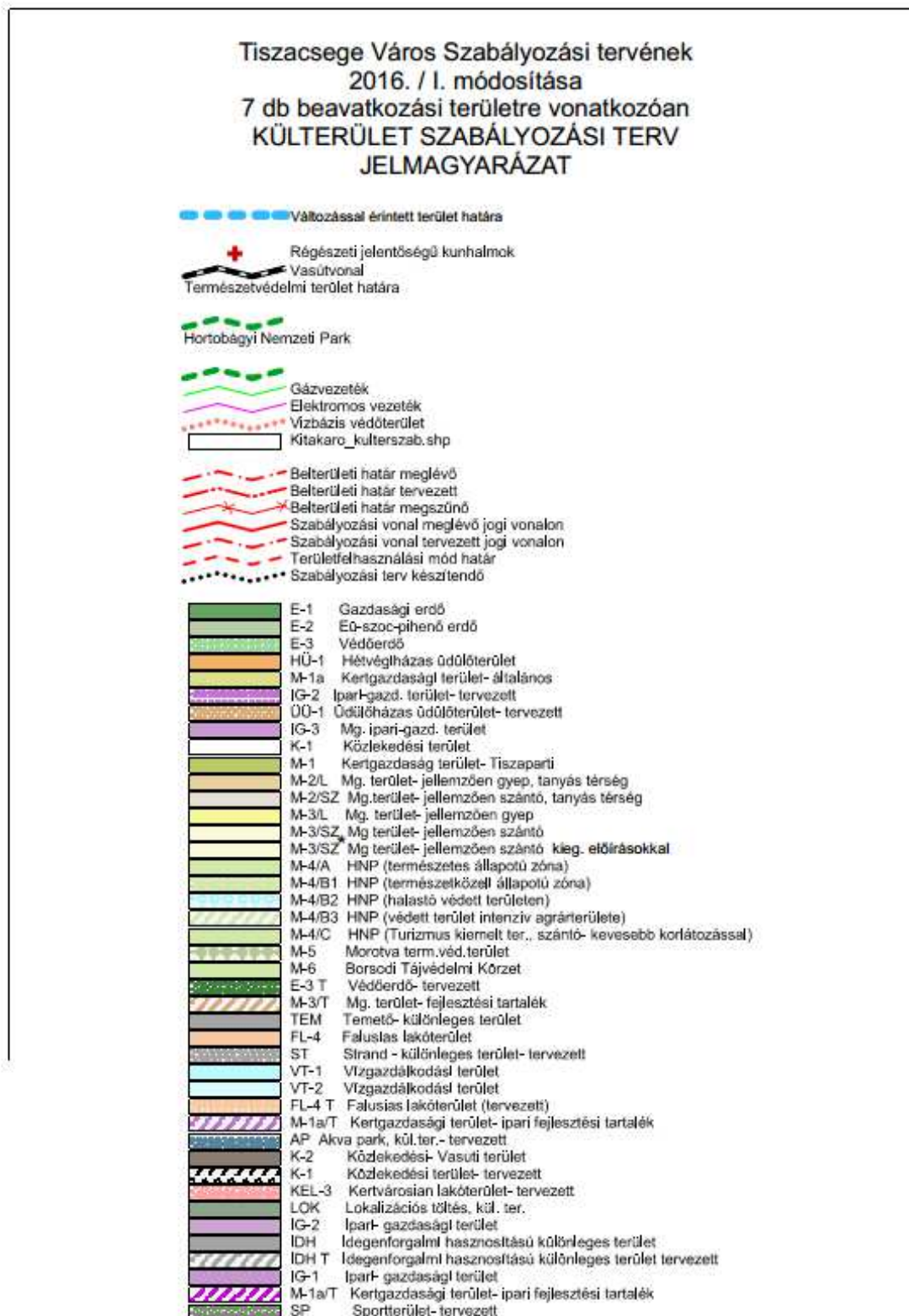
**DÁTUM**  
2016.10.

**Sz-1.2**


**É**






# 1. jelű módosítások külterületet érintenek, ezek jelmagyarázata „J-1”














# Tiszacsege Város Szabályozási tervének 2016. / I. módosítása 7 db beavatkozási területre vonatkozóan KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZAT









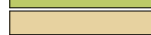


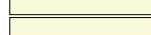










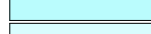








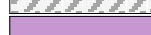


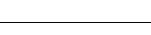


 Változással érintett terület határa

 Régészeti jelentőségű kunhalmok  
 Vasútvonal  
 Természetvédelmi terület határa

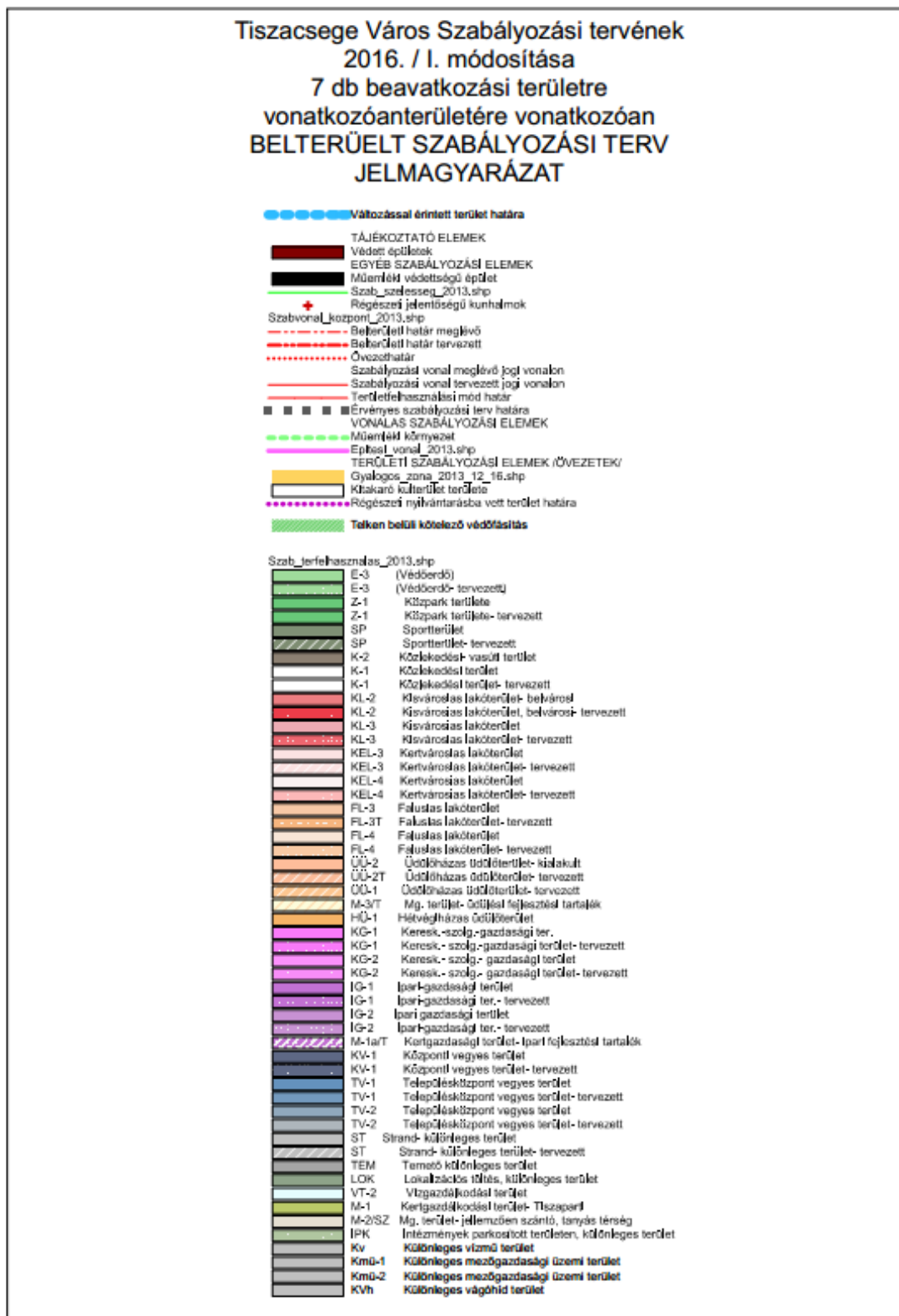
 Hortobágyi Nemzeti Park

 Gázvezeték  
 Elektromos vezeték  
 Vízbázis védőterület  
 Kitakaro\_kulterszab.shp

 Belterületi határ meglévő  
 Belterületi határ tervezett  
 Belterületi határ megszűnő  
 Szabályozási vonal meglévő jogi vonalon  
 Szabályozási vonal tervezett jogi vonalon  
 Területfelhasználási mód határ  
 Szabályozási terv készítendő




















|   |         |   |
|---|---------|---|
|   | E-1     | Gazdasági erdő  |
|  | E-2     | Eü-szoc-pihenő erdő   |
|  | E-3     | Védőerdő  |
|  | HÜ-1    | Hétvégi házas üdülőterület                                  |
|  | M-1a    | Kertgazdasági terület- általános                            |
|  | IG-2    | Ipari-gazd. terület- tervezett                              |
|  | ÜÜ-1    | Üdülőházas üdülőterület- tervezett                          |
|  | IG-3    | Mg. ipari-gazd. terület                                     |
|  | K-1     | Közlekedési terület   |
|  | M-1     | Kertgazdaság terület- Tiszaparti                            |
|  | M-2/L   | Mg. terület- jellemzően gyeppel, tanyás térség              |
|  | M-2/SZ  | Mg.terület- jellemzően szántó, tanyás térség                |
|  | M-3/L   | Mg. terület- jellemzően gyeppel                             |
|  | M-3/SZ  | Mg terület- jellemzően szántó                               |
|  | M-3/SZ* | Mg terület- jellemzően szántó kiegészítő előírásokkal       |
|  | M-4/A   | HNP (természetes állapotú zóna)                             |
|  | M-4/B1  | HNP (természetközeli állapotú zóna)                         |
|  | M-4/B2  | HNP (halastó védett területen)                              |
|  | M-4/B3  | HNP (védett terület intenzív agrárterülete)                 |
|  | M-4/C   | HNP (Turizmus kiemelt ter., szántó- kevesebb korlátozással) |
|  | M-5     | Morotva term.véd.terület                                    |
|  | M-6     | Borsodi Tájvédelmi Körzet                                   |
|  | E-3 T   | Védőerdő- tervezett   |
|  | M-3/T   | Mg. terület- fejlesztési tartalék                           |
|  | TEM     | Temető- különleges terület                                  |
|  | FL-4    | Falusias lakóterület  |
|  | ST      | Strand - különleges terület- tervezett                      |
|  | VT-1    | Vízgazdálkodási terület                                     |
|  | VT-2    | Vízgazdálkodási terület                                     |
|  | FL-4 T  | Falusias lakóterület (tervezett)                            |
|  | M-1a/T  | Kertgazdasági terület- ipari fejlesztési tartalék           |
|  | AP      | Akva park, kül.ter.- tervezett                              |
|  | K-2     | Közlekedési- Vasuti terület                                 |
|  | K-1     | Közlekedési terület- tervezett                              |
|  | KEL-3   | Kertvárosias lakóterület- tervezett                         |
|  | LOK     | Lokalizációs töltés, kül. ter.                              |
|  | IG-2    | Ipari- gazdasági terület                                    |
|  | IDH     | Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület              |
|  | IDH T   | Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület tervezett    |
|  | IG-1    | Ipari- gazdasági terület                                    |
|  | M-1a/T  | Kertgazdasági terület- ipari fejlesztési tartalék           |
|  | SP      | Sportterület- tervezett                                     |

## 2-7 jelű módosítások belterületet érintenek, ezek jelmagyarázata „J-2”

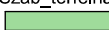




















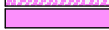











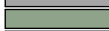
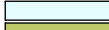


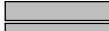



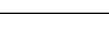







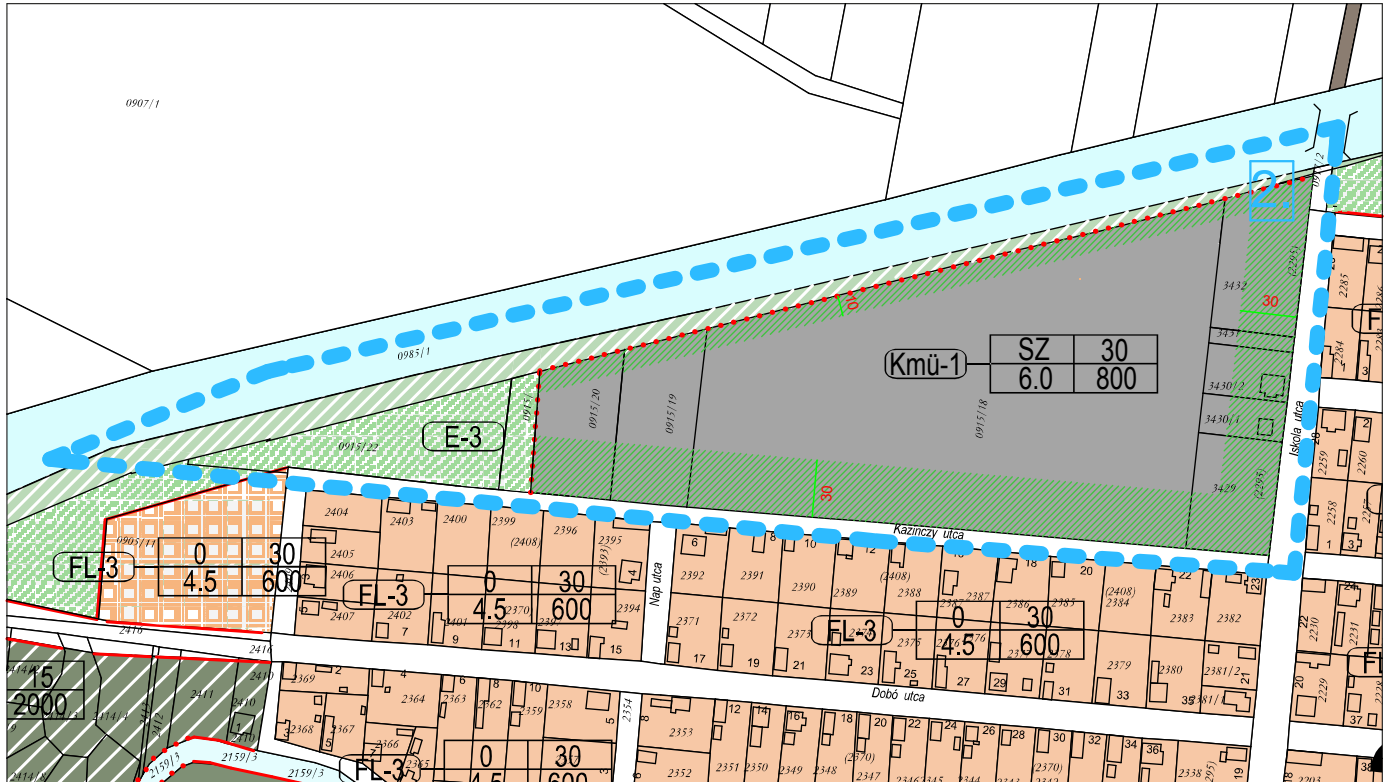
# Tiszacsege Város Szabályozási tervének 2016. / I. módosítása 7 db beavatkozási területre vonatkozóan BELTERÜELT SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZAT

-  Változással érintett terület határa
- TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK**
-  Védett épületek
- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK**
-  Műemléki védettségű épület
-  Szab\_szelesseg\_2013.shp
-  Régészeti jelentőségű kunhalmok
-  Szabvonal\_kozpont\_2013.shp
-  Belterületi határ meglévő
-  Belterületi határ tervezett
-  Övezethatár
-  Szabályozási vonal meglévő jogi vonalon
-  Szabályozási vonal tervezett jogi vonalon
-  Területfelhasználási mód határ
-  Érvényes szabályozási terv határa
- VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK**
-  Műemléki környezet
-  Epitesi\_vonal\_2013.shp
- TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK /ÖVEZETEK/**
-  Gyalogos\_zona\_2013\_12\_16.shp
-  Kítakaró külterület területe
-  Régészeti nyilvántarásba vett terület határa
-  Telken belüli kötelező védőfásítás

## Szab\_terfelhasznalas\_2013.shp

|   |        |  |
|---|--------|--|
|    | E-3    | (Védőerdő)   |
|   | E-3    | (Védőerdő- tervezett)  |
|  | Z-1    | Közpark területe   |
|  | Z-1    | Közpark területe- tervezett  |
|  | SP     | Sportterület   |
|  | SP     | Sportterület- tervezett  |
|  | K-2    | Közlekedési- vasúti terület  |
|  | K-1    | Közlekedési terület  |
|  | K-1    | Közlekedési terület- tervezett   |
|  | KL-2   | Kisvárosias lakóterület- belvárosi   |
|  | KL-2   | Kisvárosias lakóterület, belvárosi- tervezett                                  |
|  | KL-3   | Kisvárosias lakóterület  |
|  | KL-3   | Kisvárosias lakóterület- tervezett   |
|  | KEL-3  | Kertvárosias lakóterület   |
|  | KEL-3  | Kertvárosias lakóterület- tervezett  |
|  | KEL-4  | Kertvárosias lakóterület   |
|  | KEL-4  | Kertvárosias lakóterület- tervezett  |
|  | FL-3   | Falusias lakóterület   |
|  | FL-3T  | Falusias lakóterület- tervezett  |
|  | FL-4   | Falusias lakóterület   |
|  | FL-4   | Falusias lakóterület- tervezett  |
|  | ÜÜ-2   | Üdülőházas üdülőterület- kialakult   |
|  | ÜÜ-2T  | Üdülőházas üdülőterület- tervezett   |
|  | ÜÜ-1   | Üdülőházas üdülőterület- tervezett   |
|  | M-3/T  | Mg. terület- üdülési fejlesztési tartalék                                      |
|  | HÜ-1   | Hétvégiházás üdülőterület  |
|  | KG-1   | Keresk.-szolg.-gazdasági ter.  |
|  | KG-1   | Keresk.- szolg.-gazdasági terület- tervezett                                   |
|  | KG-2   | Keresk.- szolg.- gazdasági terület   |
|  | KG-2   | Keresk.- szolg.- gazdasági terület- tervezett                                  |
|  | IG-1   | Ipari-gazdasági terület  |
|  | IG-1   | Ipari-gazdasági ter.- tervezett  |
|  | IG-2   | Ipari gazdasági terület  |
|  | IG-2   | Ipari-gazdasági ter.- tervezett  |
|  | M-1a/T | Kertgazdasági terület- ipari fejlesztési tartalék                              |
|  | KV-1   | Központi vegyes terület  |
|  | KV-1   | Központi vegyes terület- tervezett   |
|  | TV-1   | Településközpont vegyes terület  |
|  | TV-1   | Településközpont vegyes terület- tervezett                                     |
|  | TV-2   | Településközpont vegyes terület  |
|  | TV-2   | Településközpont vegyes terület- tervezett                                     |
|  | ST     | Strand- különleges terület   |
|  | ST     | Strand- különleges terület- tervezett  |
|  | TEM    | Temető különleges terület  |
|  | LOK    | Lokalizációs töltés, különleges terület  |
|  | VT-2   | Vízgyűjtőkódási terület  |
|  | M-1    | Kertgazdálkodási terület- Tiszaparti   |
|  | M-2/SZ | Mg. terület- jellemzően szántó, tanyás térség                                  |
|  | IPK    | Intézmények parkosított területen, különleges terület                          |
|  | Kv     | Különleges vízmű terület   |
|  | Kmü-1  | Különleges mezőgazdasági üzemi terület   |
|  | Kmü-2  | Különleges mezőgazdasági üzemi terület nagyüzemi állattartó tevékenység nélkül |
|  | KVh    | Különleges vágóhid terület   |

Tiszacsege Város Szabályozási tervének  
2016. / I. módosítása  
a "Árkus-ér - Kazinczy u. - Iskola u. által  
határolt terület." vonatkozóan  
2. jelű módosítás  
M 1:4000



TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
16/2001. (XI.01.) számú rendelettel jóváhagyott,  
26/2003. (XII. 18.) sz. rendelettel, 1/2008 (I.3.) sz. rendelettel,  
20/2008. (VIII. 28.) sz. rendelettel, 10/2009. (VIII. 27.) rendelettel, 10/2014. (V.7.) rendelettel és a  
..... / 2016. .... sz. önkormányzati rendelettel  
módosított helyi építési szabályzat melléklete

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

**MUNKA MEGNEVEZÉSE**

Tiszacsege Város Szabályozási tervének  
2016. / I. módosítása  
7 db beavatkozási területére vonatkozóan

**MUNKARÉSZ**

**BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV  
-TERVEZÉSI TERÜLETRE  
VONATKOZÓAN-**

**TELEPÜLÉSTERVEZŐ**

VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124

**LÉPTÉK**

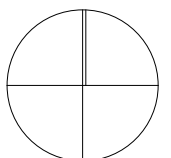
M=1:4000

**DÁTUM**

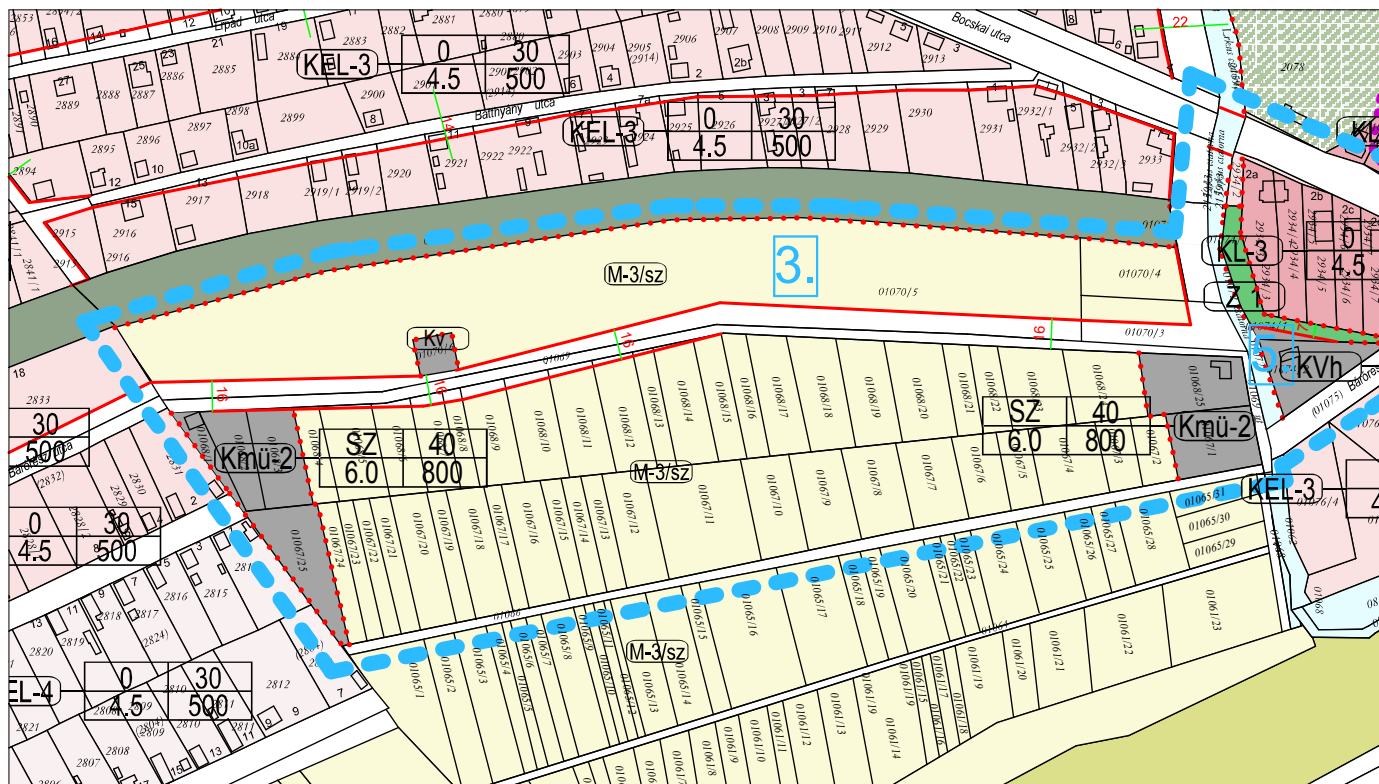
2016.10.

**Sz-2.2**

**É**



**Tiszacsege Város Szabályozási tervének  
2016. / I. módosítása**  
**a "Árkus-ér - Bocskai utca - Bárórész utca -  
01066. hrsz. út - 2813. hrsz. telek - 2814.  
hrs. telek - Ültetés I. utca - 2831. hrsz. telek  
-Bárórész utca - 2833. hrsz. telek - 01071.  
hrs. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal)  
által határolt terület." vonatkozóan**  
**3. jelű módosítás**  
**M 1:4000**



TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
16/2001. (XI.01.) számú rendelettel jóváhagyott,  
26/2003. (XII. 18.) sz. rendelettel, 1/2008 (I.3.) sz. rendelettel,  
20/2008. (VIII. 28.) sz. rendelettel, 10/2009. (VIII.27.) rendelettel, 10/2014. (V.7.) rendelettel és a  
..... / 2016. .... sz. önkormányzati rendelettel  
módosított helyi építési szabályzat melléklete

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

**MUNKA MEGNEVEZÉSE**

Tiszacsege Város Szabályozási tervének  
2016. / I. módosítása  
7 db beavatkozási területére vonatkozóan

**MUNKARÉSZ**

**BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV  
-TERVEZÉSI TERÜLETRE  
VONATKOZÓAN-**

**TELEPÜLÉSTERVEZŐ**

VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124

**LÉPTÉK**

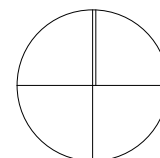
M=1:4000

**DÁTUM**

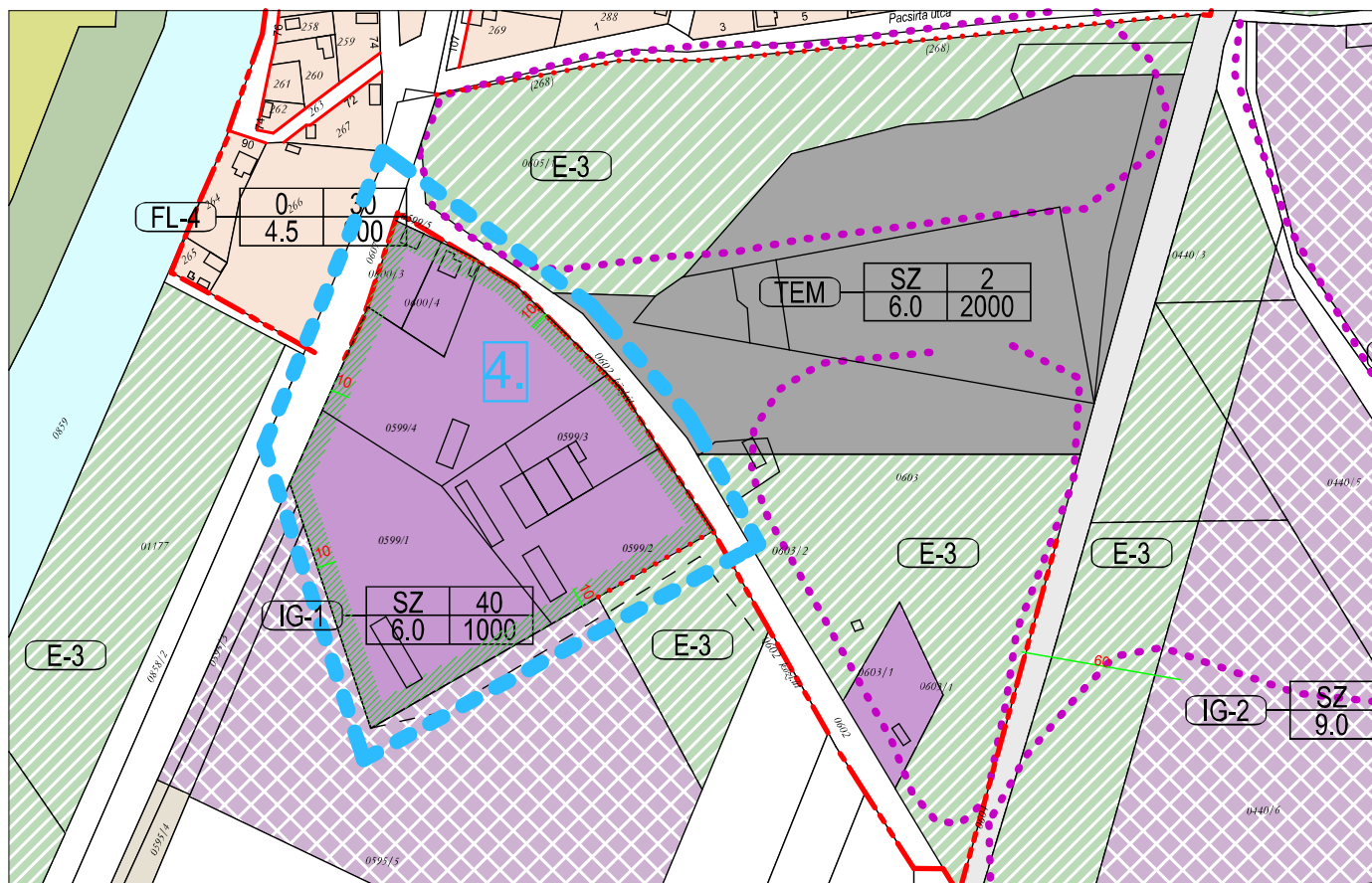
2016.10.

**Sz-2.3**

**É**



Tiszacsege Város Szabályozási tervének  
2016. / I. módosítása  
a "Ipar utca - 0595/5. hrsz.-ú telek - 0595/3.  
hrsz.-ú telek - 0595/4. hrsz.-ú telek - Kossuth  
utca által határolt terület" vonatkozóan  
4. jelű módosítás  
M 1:4000



TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
16/2001. (XI.01.) számú rendelettel jóváhagyott,  
26/2003. (XII. 18.) sz. rendelettel, 1/2008 (I.3.) sz. rendelettel,  
20/2008. (VIII. 28.) sz. rendelettel, 10/2009. (VIII. 27.) rendelettel, 10/2014. (V.7.) rendelettel és a  
..... / 2016. .... sz. önkormányzati rendelettel  
módosított helyi építési szabályzat melléklete

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

**MUNKA MEGNEVEZÉSE**

Tiszacsege Város Szabályozási tervének  
2016. / I. módosítása  
7 db beavatkozási területére vonatkozóan

**É**

**MUNKARÉSZ**

**BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV  
-TERVEZÉSI TERÜLETRE  
VONATKOZÓAN-**

**LÉPTÉK**

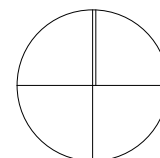
M=1:4000

**DÁTUM**

2016.10.

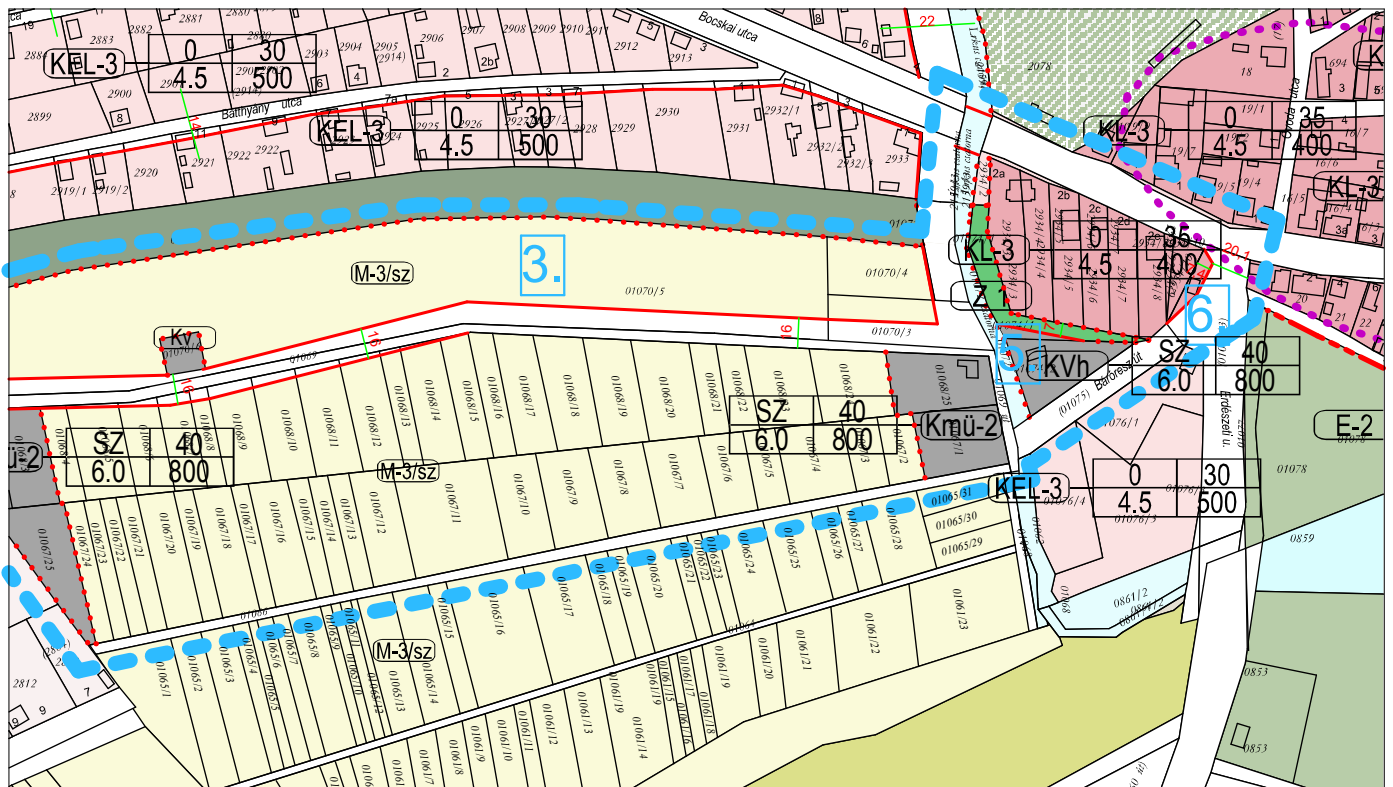
**TELEPÜLÉSTERVEZŐ**

VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124



**Sz-2.4**

Tiszacsege Város Szabályozási tervének  
2016. / I. módosítása  
a "Árkus-ér - Bocskai utca - Bárórész utca -  
01066. hrsz. út - 2813. hrsz. telek - 2814.  
hrsz. telek - Ültetés I. utca - 2831. hrsz. telek  
-Bárórész utca - 2833. hrsz. telek - 01071.  
hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal)  
által határolt terület." vonatkozóan  
5-6. jelű módosítás  
M 1:4000



TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
16/2001. (XI.01.) számú rendelettel jóváhagyott,  
26/2003. (XII. 18.) sz. rendelettel, 1/2008 (I.3.) sz. rendelettel,  
20/2008. (VIII. 28.) sz. rendelettel, 10/2009. (VIII.27.) rendelettel, 10/2014. (V.7.) rendelettel és a  
..... / 2016. .... sz. önkormányzati rendelettel  
módosított helyi építési szabályzat melléklete

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

**MUNKA MEGNEVEZÉSE**

Tiszacsege Város Szabályozási tervének  
2016. / I. módosítása  
7 db beavatkozási területére vonatkozóan

**MUNKARÉSZ**

**BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV  
-TERVEZÉSI TERÜLETRE  
VONATKOZÓAN-**

**TELEPÜLÉSTERVEZŐ**

VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124

**LÉPTÉK**

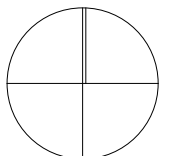
M=1:4000

**DÁTUM**

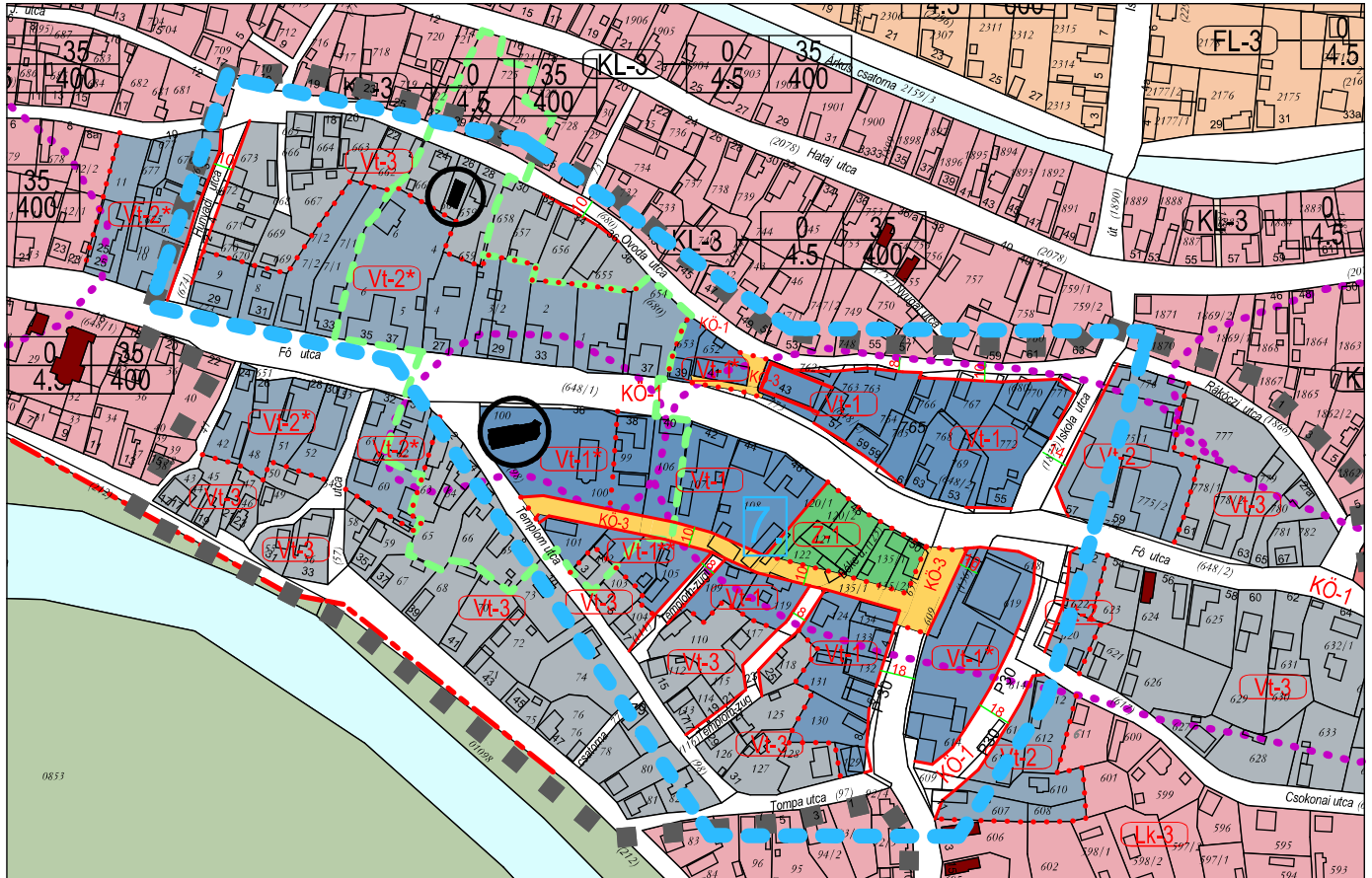
2016.10.

**Sz-2.5**

**É**



Tiszacsege Város Szabályozási tervének  
2016. / I. módosítása  
a "Óvoda utca - Iskola utca - Tompa utca -  
Templom" utca által határolt területre  
vonatkozóan  
7. jelű módosítás  
M 1:4000



TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
16/2001. (XI.01.) számú rendelettel jóváhagyott,  
26/2003. (XII. 18.) sz. rendelettel, 1/2008 (I.3.) sz. rendelettel,  
20/2008. (VIII. 28.) sz. rendelettel, 10/2009. (VIII.27.) rendelettel, 10/2014. (V.7.) rendelettel és a  
..... / 2016. .... sz. önkormányzati rendelettel  
módosított helyi építési szabályzat melléklete

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

**MUNKA MEGNEVEZÉSE**

Tiszacsege Város Szabályozási tervének  
2016. / I. módosítása  
7 db beavatkozási területére vonatkozóan

**MUNKARÉSZ**

**BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV  
-TERVEZÉSI TERÜLETRE  
VONATKOZÓAN-**

**TELEPÜLÉSTERVEZŐ**

VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124

**LÉPTÉK**

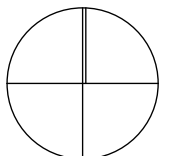
M=1:4000

**DÁTUM**

2016.10.

**Sz-2.6**

**É**



## **12. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT**

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17.§ szerint)

### **I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen**

#### **I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások**

##### **a) Társadalmi hatások**

A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és munkaerővonzó hatása várható.

Az önkormányzat célja a helyi sajátosságok és adottságok figyelembevételével a fejlesztési céljaihoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával.

##### **b) Gazdasági hatások**

Gazdasági téren pozitív hatásokra számíthat település. A foglalkoztatás közepes mértékű javulását eredményezheti.

##### **c) Költségvetési hatások**

A módosítások megvalósítása önkormányzati-, magán- és pályázati forrásból történik.

#### **I.2. Környezeti és egészségügyi következményei**

A lakóterületek védelme a szabályozási terven jelölt módon biztosítva van (kétszintes, háromszintes növényállomány, lakó és más rendeltetésű területek között jelentős szélességű be nem építhető területként történő szabályozás eszközének alkalmazása) által egészségügyi kockázatok minimalizálódnak a település felé.

#### ***Táj és természeti környezet:***

Tájrendezés szempontjából csak az 1. jelű módosítás az érintett, azonban a területen (a földhivatali állapotának megfelelő) visszaminősítés történik, ezért a felhasználás változása nem vet fel tájrendezési követelményeket.

#### ***Épített környezet:***

A módosítás a műemlék Templom területét ugyan érinti, azonban a tervezett módosításból következő szabályozás a Templom meglévő telepítésére, látványára nincs kedvezőtlen hatással.

A tervezett módosítások megvalósulása esetén a településképp, így az épített környezet megfelelő színvonalon történő fejlesztéshez hozzájárulhat.

#### **I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A módosítás az adminisztratív terheket nem befolyásolja.

### **II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei**

Az Önkormányzat a beépítésre vonatkozó helyi szabályok kialakításával elősegíti a települési külterület és belterület egyes részeinek rendezett fejlődését.

Amennyiben a rendelet módosítása nem történik meg, úgy a munkahelyek és gazdálkodók számának jelentős csökkenésére számolhat az önkormányzat.

### **III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek**

A rendelet alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételekkel.

## **13. JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA** (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 18.§ szerint)

### **1. módosítás:**

Az önkormányzat célja a fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. Ezzel kívánja az Önkormányzat elősegíteni, hogy a városba vállalkozások betelepüljenek, és munkahelyteremtő beruházások megvalósuljanak.

### **2. módosítás:**

*A mezőgazdasági gép- és terménytárolás, valamint növénytermelés számára mezőgazdasági funkciójú épületek elhelyezésének hatásai*

- *az ömlesztett szemes terményt, gabonát helyben el tudják helyezni, így szállítás környezetkárosító hatása mérséklődik (közlekedési kényszer csökkentés),*
- *az agrárszektorban szükséges mezőgazdasági munkagépeket, szállítóeszközöket, járműveket helyben el tudják helyezni, így azokat nem kell a városban tárolni, ezáltal a település belterületét mentesíti a gépek forgalmi hatásaitól,*
- *olyan fejlesztés végrehajtása, amely hozzásegítheti a tulajdonos(oka)t tevékenységük gazdaságos folytatásához,*
- *a gazdálkodó saját, illetve az alkalmazotti foglalkoztatás fenntartása,*
- *a mezőgazdasági területen napelem rendszer telepítésével a megújuló energia hasznosítására lesz lehetőség, épp ott ahol a technológiai felhasználás jelentkezik. Végeredmény a CO<sub>2</sub> üvegházhatású gáz kibocsátás csökkentés*
- *a meglévő birtok korszerűsítése a környezetében élőkre is tekintettel,*
- *a telep megfeleljen a hatályos környezetvédelmi szabályoknak,*
- *az esetleges kedvezőtlen látványú felületek eltakarása, valamint az egyéb hatások minimalizálása megtörténjen (pl. többségében örökzöld fásítás)*
- *gazdaságélénkítő hatás*

### **3.módosítás:**

- *A tömb rendezett állapotának megteremtése, azáltal hogy a mezőgazdasági gép- és terménytárolás céljára szolgáló épületek elhelyezését biztosító területek, a mezőgazdasági célra szolgáló területek és a már beépült területek elhatárolása megtörténik.*
- *A terményt, gabonát helyben el tudják helyezni, így szállítás környezetkárosító hatása mérséklődik (közlekedési kényszer csökkentés).*
- *A gazdálkodók saját, illetve az alkalmazotti foglalkoztatás fenntartása.*

### **5.módosítás:**

Az Önkormányzat szándéka, hogy a tömb területét rendezze, ezáltal a Bárórész és Bocskai utcák találkozásánál egy rendezettebb utcakép alakuljon ki.

### **6.módosítás:**

A fejlesztés hatására olyan vágópont alakulhat ki, amely a helyi gazdák által tenyésztett állatok szakszerű, higiénikus a hatályos előírásoknak megfelelő vágását szolgálja. A létesítmény elláthatja a település és környező települések konyháit. A kisgazdálkodók a feldolgozásnak köszönhetően magasabb áron értékesíthetik az általuk nevelt jószágokat.



**7.módosítás:**

*A változtatás eredményként létrejött szabályozás elősegítheti azt, hogy az Önkormányzat célja teljesüljön, mely szerint a jelenlegi kisvárosias hangulatú utcaképhez igazodó rendezés megtörténik.*

*A módosítás hatására ezen terület szabályozott keretek között történő felújítására, átépítésére lehet számolni, amennyiben a pályázati források lehívása megtörténik.*