



KÓTAJ KÖZSÉG

Döntéselőkészítő dokumentáció, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével, az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalommal

A Kótaj Község 3823 sz. Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő út – 0239 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0236 hrsz-ú út által határolt tömb településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása

ALÁÍRÓLAP

KÓTAJ KÖZSÉG TRT. MÓDOSÍTÁSHOZ

Döntéselőkészítő dokumentáció Kótaj Község 3823 sz. Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő út – 0239 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0236 hrsz-ú út által határolt tömb településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása

Cég: NYÍRSÉGTERV Kft.
Településtervező: Dudás Ede
Címe: 4400. Nyíregyháza, Bocskai u. 18.
Telefon/fax: 0036-30-6064245
E-mail: nyirségterv@gmail.com
Munkaszám: KE-25/3.
Jogosultság száma: TT 15-0303

Településrendező tervező



Dudás Ede
okl. településmérnök
TT-15-0303

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv,

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

Nyíregyháza, 2025. június hó

Előzmények

A megbízás tárgya

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselőtestület dönt, a Város közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Jelen telepítési tanulmányterv, Kótaj Község 3823 sz. Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő út – 0239 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0236 hrsz-ú út által határolt tömb településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása tárgyában készült, a korábban lefolytatott egyeztetés alapján szükséges Kótaj Község településrendezési eszközeinek módosítási javaslata, Kótaj Község közigazgatási terület nyugati részére terjed ki, az alábbiak szerint:

Dr. Varga Zsanett, azzal a kéréssel fordult a Képviselő-testülethez, hogy a településrendezési tervet – szabályozási tervet – az alábbiak szerint módosíttassa:

- A Kótaj 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlan nyugati részét érinti a TRT. módosítás. A Kótaj 0238/30 hrsz-ú ingatlan besorolása a hatályos TRT. szerint beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) területe. A terület jelenleg beépítetlen terület, tulajdonát képezi, és nem kívánja gazdasági tevékenység céljára hasznosítani. Ezért a terület besorolását a szomszédos, délre elterülő lakóterületi tömb mintájára, kertvárosias lakóterületbe kérte átsorolni.
- A 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlanok tömbje kertvárosias lakóterület (Lke1.3) övezetébe vannak sorolva. Ezen területhez relatíve nagy minimális telekterület érték (900m²) van beállítva. Ezt az ingatlantömböt – a 0238/30 hrsz-ú ingatlannal együtt – egységben kezelve az Lke1.1 övezet előírásai szerint szeretné felosztani és beépíteni, ezért kéri az övezetváltás jóváhagyását az Lke1.3-ról Lke1.1 övezetre.



Átnézeti térkép, forrás: E-közmű

A településen lakásépítést szeretnék ösztönözni, teljes közművel kiépített építési telkekkel, lakásépítési beruházással. Az ide tervezett kis lakópark elsődleges célcsoportját a városból kiköltöző, illetve a településen maradó többgyermekes fiatal családok alkotják majd, ami kézzelfogható demográfiai utánpótlást jelent: több gyermek fogja látogatni a bölcsődét, óvodát és iskolát, erősítve ezzel a helyi intézmények fenntarthatóságát.

A projekt stratégiai összhangban áll a magyar állam és a Kormány vidékfejlesztési, az urbanizáció ütemét lassító törekvéseivel. Az ehhez szükséges infrastrukturális feltételek biztosításához, az építési engedélyek és kiviteli tervek elkészítéséhez, valamint az engedélyeztetési folyamatok megindításához elengedhetetlen a hatályban lévő rendezési terv módosítása a fent jelzett indokok alapján.

Továbbá javasolt a Képviselő-testület számára, hogy az idő rövidségére való tekintettel kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsák a módosítással érintett tömböt, és a rendezési terv módosítási eljárást egyszerűsített eljárás keretében folytassák le.

A rendezési tervekben meg kell határozni a településfejlesztési projektek működési feltételeit. Amikor ezek a feltételek nem önkormányzati beruházással, vagy önkormányzati szolgáltatással, illetve önkormányzati feladat átvállalásával teljesülnek, akkor a teljesülés bizonyítására a teljesítés alanyaival településfejlesztési megállapodást kell kötni. A megkötött megállapodásokról az építési hatóságot és az önkormányzat érintett szerveit értesíteni kell. Jelen településfejlesztési döntést megalapozó dokumentum támogatása esetén elkészíthető a településszerkezeti terv- és szabályozási terv módosítása a Korm. rendeletben rögzített államigazgatási eljárás keretében. A tervezési terület szabályozási tervének készítését követően közművesítési-közlekedési és építészeti-építési engedélyezési tervdokumentációt kell készíteni. A tervekben fel kell sorolni azokat a feltételeket, melyek megvalósulása szükséges a tervezett létesítmények megfelelő működéséhez.

A telepítési tanulmányterv célja a tömbben a hatályos településrendezési eszközök módosítása, az érintett az érintett lakóterület kiszabályozása érdekében.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmazza a telepítési tanulmányterv fogalmát és a készítésének szükségét:

„10. A telepítési tanulmányterv

19. § (1) *Telepítési tanulmánytervet kell készíteni*

a) *a településrendezési szerződés megalapozásához és*

b) *az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.*

(2) *Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.*

(3) *Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.*

(4) *A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.*

(5) *A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.*

(6) *Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.*

(7) *A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.*

A tanulmányterv a rendelet 19.§. (1) bekezdés (a) pontja alapján, a felsorolt célok közül településrendezési szerződés előkészítését, illetve Kótaj Község Önkormányzatának pozitív döntése esetén Kótaj településrendezési eszközeinek alakítását irányozza elő, melyben biztosítja a fent említett területen, a beruházói elképzeléseknek megfelelő funkciót. A telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklet határozza meg. Pozitív döntés esetén, az eljárás lefolytatásához, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet előírásait kell alkalmazni.

A településen jelenleg a következő Településterv vannak hatályban

- Kótaj Község Önkormányzata a 40/2010. (XII.14.) KT.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás
- Kótaj Község Önkormányzata 8/2010. (XII.22.) KT.sz. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási tervek

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető.

Hatályos településképi védelmi eszközök

- Kótaj Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2019 (VIII.16.) KT.sz. önkormányzati rendelete

A módosítással érintett településrendezési eszközök

- Településfejlesztési terv, helyi építési szabályzat és a szabályozási terv

Összegzés

A beruházások végrehajtásához a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel, a megvalósulásnak jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai. A telepítési tanulmányterv a hatályos településrendezési terv módosítás, a Helyi Építési Szabályzat és külterület szabályozási terv módosítása tárgyában készült. Ehhez Kótaj Község Önkormányzata 5/2022. (III. 25) rendelet – mely a Város igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Tervei és a Helyi Építési Szabályzatról szól – módosítása, ezáltal megalapozó tanulmány készítése indokolt.

A telepítési tanulmányterv bemutatja, hogy a terület módosítása:

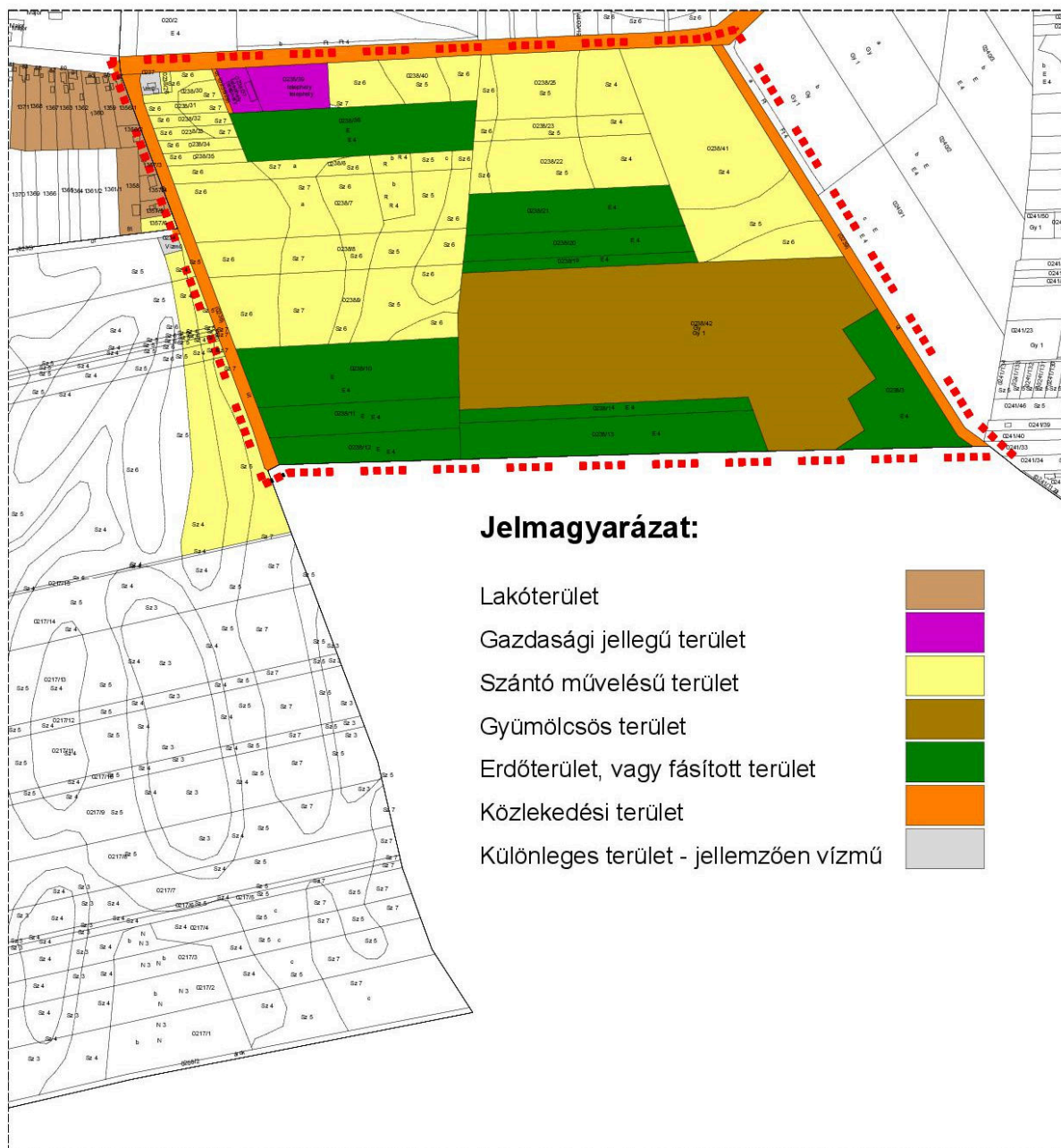
- A Kótaj 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlan nyugati részét érinti a TRT. módosítás. A Kótaj 0238/30 hrsz-ú ingatlan besorolása a hatályos TRT. szerint beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) területe. A terület jelenleg beépítetlen terület, tulajdonát képezi, és nem kívánja gazdasági tevékenység céljára hasznosítani. Ezért a terület besorolását a szomszédos, délre elterülő lakóterületi tömb mintájára, kertvárosias lakóterületbe kérte átsorolni.

- A 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlanok tömbje kertvárosias lakóterület (Lke1.3) övezetébe vannak sorolva. Ezen területhez relatíve nagy minimális telekterület érték (900m²) van beállítva. Ezt az ingatlantömböt – a 0238/30 hrsz-ú ingatlannal együtt – egységben kezelve az Lke1.1 övezet előírásai szerint szeretné felosztani és beépíteni, ezért kéri az övezetváltás jóváhagyását az Lke1.3-ról Lke1.1 övezetre.

Jelen tanulmányterv alapján a településrendezési terv módosítása javasolható a Képviselőtestület számára. A terv a módosítás hatásait a környezetre, valamint a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítás javaslatát is tartalmazza.

A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Tervezési terület lehatárolása: Kótaj Község 3823 sz. Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő – 023 hrsz-ú út – Lónyay-főcsatorna – 010/2 hrsz-ú csatorna által határolt tömb. A terület megközelítése a 3823 - Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő útról, szelvényszám: 21 km 580 m-ről történik.



Településszerkezeti vizsgálat – saját szerkesztés

A hatályos településrendezési terv, a Helyi Építési Szabályzat és belterület szabályozási terv módosítását javasolja. A javasolt új övezeti előírás, a kertvárosias lakóterület övezet (Lke1.1). A terület megközelítése a 3823 - Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő útról történik. A terület jelenleg szántó művelés alatt áll, művelésből történő kivonása indokolt és szükséges. A tervezési terület szántóterület, 6,7 minőségi osztályba tartozik, illetve a tömb déli részén erdőterület, 4 minőségi osztályba. A tömb északi részén gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület működik, illetve a 0237 hrsz-ú ingatlan vízműterületként funkcionál.

Keleti oldalról mezőgazdasági művelésű területek, szántók találhatók, melyek művelés alatt állnak. Erdőterületek szintén megtalálhatóak a terület közvetlen környezetében. Tekintettel a jelentős közúti forgalmat lebonyolító közútra, illetve a lakóterületektől való kis távolságra, maga a tervezési terület gyalogosan, kerékpárúton is megközelíthető. Útsatlakozás, burkolt út létesítése közlekedési terv alapján, útkezelő hozzájárulásával, építési engedéllyel lehetséges.

A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a településrendezési terv módosítást. A tervezési területnek katasztrófavédelmi érintettsége nincs. Az OTÉK (OTÉK alapú településrendezési terv) és a módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított HÉSZ módosítás révén, a területek hasznosításához szükséges terület kijelölés lehetőségével, az érintett telektömb felértékelődik, mely javítja a Város versenyképességét is.



Alaptérkép, forrás: saját szerkesztés

Hatásterület, jelen telepítési tanulmánnyal érintett terület

Kótaj Község 3823 sz. Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő út – 0239 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0236 hrsz-ú út által határolt tömb.

Kótaj
külterület

Adatszolgáltatás iratószáma: 2/983/2025

a 0238/31, 0238/32, 0238/33, 0238/34 és 0238/35 helyrajzi számú földrészlet telekcsoport újraosztásáról

$M = 1:1000$



Megelőzi a 600690/2025. iktató számú változási vázrajz átvezetőse.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alérészlet		Terület	AK		Helyrajzi szám	Alérészlet		Terület	AK		Jegyzet
	jel	műv. ág.					M / n p	ha. m ²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
0238/01	kivett udvar		0.1827			0238/48	kivett udvar		0.1018			
0238/02	kivett udvar		0.1830			0238/50	kivett magánút		0.1574			
0238/03	kivett udvar		0.1838			0238/51	kivett udvar		0.0904			
0238/04	kivett udvar		0.1842			0238/52	kivett udvar		0.0903			
0238/05	kivett udvar		0.1849			0238/53	kivett udvar		0.0904			
0238/06	kivett udvar		0.1842			0238/54	kivett udvar		0.0903			
0238/07	kivett udvar		0.1849			0238/55	kivett udvar		0.0904			
0238/08	kivett udvar		0.1849			0238/56	kivett udvar		0.1045			
0238/09	kivett udvar		0.1849			0238/57	kivett udvar		0.1033			
Összesen:				0.9186						0.9186		

Címkoordináták		
Psz. hrsz.	Y	X
1_0238/49	849871	303254
1_0238/51	849930	303260
1_0238/52	849933	303245
1_0238/53	849941	303225
1_0238/54	849946	303209
1_0238/55	849950	303194
1_0238/56	849892	303196
1_0238/57	849885	303220

A változás akaratunkkal megfelelően történt.

Készítette Kötaj 2025 március 30. **LOYAS JÓZSEF e.v.**
442 Kötaj, Kossuth u. 62.
Nyilv.tart.sz.: 40703680
Adószám: 66906955-1-35
Készítő: LOYAS JÓZSEF
Kiadásérték száma: 10255

Mirdzabyeri tarixlatdi: Agzayli inso
ing. tarixi min. az. 07/10/1990

P.H.
APONYI IMRE
ingatlanrendező, földmérő
Munkatér: 0710/90
MKSZ: 15-0087

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Nyíregyháza, 2025. 94 15 2025

Zdravstevnik: Dr. N. N. N.

Jóváhagyott telekalakítási vázrajz, forrás: megbízó

A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Közlekedés

A rendezési terv módosítás nem érinti a közlekedésfejlesztést. A szabályozási területen kialakított közlekedési létesítmények műszaki paramétereit a tervezéskor érvényben levő Útügyi Műszaki Előírások és hatályos törvények, jogszabályok előírásainak megfelelően kell megvalósítani. A közlekedési utak az UT 2-1.201:2008 Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírás alapján kerültek tervezési osztályba sorolásra, a környezeti körülmény és tervezési sebesség az adott fejlesztés megvalósításakor határozandó meg.

Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

A módosítással érintett területek belvízmentes szakaszon helyezkednek el. A terület víztelenítése megoldott, abban változás nem lesz.

A terület belvíz-veszélyeztetettsége

- Pálfai-index: mérsékelt belvízveszélyes (2-es) veszélyeztetettség kategória.
- Évi átlagos belvizes napok száma: 9 nap/év. (Az elmúlt 10 évre viszonyítva)
- Belvízvédelmi készütség gyakorisága¹: 2 elrendelt készütség / 10 év (I. és II. fok).

A belvízcsatornák mentén a parti sávot, kezelői sávot biztosítani kell, azt beépíteni nem lehet, mely Igazgatósági kezelésű csatornák és Társulati kezelésű csatornák esetében egyaránt a partélektől számított 3,0 - 3,0 m.

Táv-, és hírközlés

A településen a vezeték nélküli szolgáltatók (Magyar Telekom, Vodafone, Yettel és a One) megfelelő vételi lehetőséget tudnak biztosítani. A szolgáltatáshoz szükséges antennákat részben a településen belül, részben a környező településeken helyezték el. A módosítások egyéb tekintetben nem érintik a közmű, táv- és hírközlés kérdését. A módosítással érintett területek távlati igénye továbbra is biztosítva van.

Elektromos ellátás

A település villamos energia ellátása 22 kV-os hálózatról van ellátva. A hálózat alapvetően szabadvezetékes, de a belterületi részen földkábeles hálózat is előfordul. Kótaj belterülete körül ki van építve egy gerincvezeték, ami a 132/22 kV-os alállomásból indul és oda is tér vissza. Ezen gerincvezetékéről csápszerűen ágaznak le a településen található 22/0,4 kV-os transzformátor állomásokat ellátó ún. leágazó vezetékek. Ezen leágazások néhány (1-3 db) transzformátor állomást látnak el egyszerre.

A terület ellátásában változás nem következik be, a terület ellátása továbbra is biztosítva van.

Vízellátás

A település közüzemű ivóvízzel ellátott. A vízelosztó hálózat üzemeltetője a Nyírségvíz Zrt. A kezelt ivóvizet nyomásfokozó segítségével juttatják a fogyasztói hálózatba. A nyomástartást víztorny biztosítja. A vízvezeték hálózaton szakaszoló tolózárok, illetve tűzoltóvíz kivétel és vezetékmosatók részére tűzcsapok, vízkivétel céljából közkutak kerültek elhelyezésre. A Község közüzemi vízellátása a saját vízellátási alközpont kezelésében lévő vízműről történik.

A terület ellátásában változás nem következik be, a terület ellátása továbbra is biztosítva van.

Szennyvízelvezetés

A településen üzemel közüzem szennyvízelvezető csatornahálózat. A szennyvízhálózatba bekötött fogyasztók száma a beruházásoknak, támogatásoknak köszönhetően évről-évre nő.

A terület ellátásában változás nem következik be, a terület ellátása továbbra is biztosítva van.



Gázellátás

A területen jelenleg a OPUS TIGÁZ Zrt. működik, mint gázszolgáltató. A településre a DN160 KPE méretű nagy-középnomású gázvezeték vezet a gázfogadó állomásra. A településen középnomású (3 bar) hálózat épült KPE csőből, D32 – D90 mm mérettel. Az ingatlanok nagyon nagy részébe van bevezetve a vezetékes gáz. A gázszolgáltató tájékoztatása alapján elmondható, hogy a meglévő hálózatban vannak tartalékok, melyek az igénynövekedést kielégíthetik. Az elosztóvezetékek a burkolt útfelület melletti zöldsáv alatt haladnak. A nagy-középnomású vezetékről közvetlenül, illetve a középnomású elosztóhálózatról bekötött telkeken, telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Kótaj Község belterületén a gázelosztó hálózat szinte minden utcában megtalálható. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi még be nem épített, így el nem látott ingatlan beépítése esetén ráköthető legyen. A meglévő hálózat a település a jelenlegi, és a várható beépítés-fejlesztéseinek többlet gáz- igényeit megfelelően képes ellátni. A gázhálózat a teljes ellátás biztosítására lett kiépítve.

A terület ellátásában változás nem következik be, a terület ellátása továbbra is biztosítva van.

Katasztrófavédelmi javaslat

A tűzvédelmi tervfejezet az 1996 évi XXXI. törvény alapján készült. Valamennyi területen be kell tartani a tűzvédelmi jogszabályok, valamint a helyi Tűzvédelmi Szabályzat előírásait.

A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei (tervezési terület)

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) A tervezési feladat, a terv, illetve program célja

Kótaj Község 3823 sz. Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő út – 0239 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0236 hrsz-ú út által határolt tömb TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítása.

b) A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége

A Kótaj 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlan nyugati részét érinti a TRT. módosítás. A Kótaj 0238/30 hrsz-ú ingatlan besorolása a hatályos TRT. szerint beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) területe. A terület jelenleg beépítetlen terület, tulajdonát képezi, és nem kívánja gazdasági tevékenység céljára hasznosítani. Ezért a terület besorolását a szomszédos, délre elterülő lakóterületi tömb mintájára, kertvárosias lakóterületbe kérte átsorolni. A 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlanok tömbje kertvárosias lakóterület (Lke1.3) övezetébe vannak sorolva. Ezen területhez relatíve nagy minimális telekterület érték (900m²) van beállítva. Ezt az ingatlantömböt – a 0238/30 hrsz-ú ingatlannal együtt – egységben kezelve az Lke1.1 övezet előírásai szerint szeretné felosztani és beépíteni, ezért kéri az övezetváltás jóváhagyását az Lke1.3-ról Lke1.1 övezetre.

A településen lakásépítést szeretnék ösztönözni, teljes közművel kiépített építési telkekkel, lakásépítési beruházással. Az ide tervezett kis lakópark elsődleges célcsoportját a városból kiköltöző, illetve a településen maradó többgyermekes fiatal családok alkotják majd, ami kézzelfogható demográfiai utánpótlást jelent: több gyermek fogja látogatni a bölcsődét, óvodát és iskolát, erősítve ezzel a helyi intézmények fenntarthatóságát. A projekt stratégiai összhangban áll a magyar állam és a Kormány vidékfejlesztési, az urbanizáció ütemét lassító törekvéseivel. Az ehhez szükséges infrastrukturális feltételek biztosításához, az építési engedélyek és kiviteli tervek elkészítéséhez, valamint az engedélyeztetési folyamatok megindításához elengedhetetlen a hatályban lévő rendezési terv módosítása a fent jelzett indokok alapján.

A településrendezési terv megalapozását szolgálták a korábban feltárt vizsgálatok, melynek részeként mind az épített környezet és táji környezet feltérképezésével, mind a környezetvédelemmel, ökológiával, infrastruktúrával mint meglévő állapottal elemzések, leírások, helyszíni bejárások során foglalkoztunk. A település fejlesztési elképzeléseit, adottságaira épített jövőképét a településfejlesztési koncepció tartalmazza, mely közép- és hosszútávon, mintegy 15 évre előre tekintve meghatározza a fejlesztés fő irányait, és mindazokat a lépéseket, melyek a tudatosan felépített településkép eléréséhez nélkülözhetetlenek. A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRE-módosítást.

d) a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésére álló és általa adható információ

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti országos, kiemelt térségi és a megyei övezetek érintettségének meghatározásához készített dokumentáció Kótaj Község Önkormányzatának megrendelése alapján.

1. a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

- Nem, hatása nincs.

b) befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

- Egyéb tervet vagy programot nem befolyásol.

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

- Nem. Figyelembe lett véve, a fenntartható fejlődés elősegítése.

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

- Nem.

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

- Nem.

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

- Minimális állandósult hatást vált ki.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

- Nem jelentős a hatás, felerősítés, összeadódó hatás nem várható.

c) az országhatáron áttérjednek;

- Nem.

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

- Nem.

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

- Csak a tervezéssel érintett ingatlanok, vagy külterületi lakotthelyek.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;

- Nem.

g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;

- Nem.

h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása megghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.

- Nem.

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

- Figyelembe lett véve, nem sérülékeny terület

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

- Nem.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

- Nincs

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

- Visszafordítható hatás, a fenntartási időszak végén.

A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi megállapítás tehető:

- a tevékenység a lehetőségekhez képest természetvédelmi szempontból megfelelő rendszerben történik, ugyanis a Natura 2000 területek esetében jelentős értékeket őrző részeket NEM érint;

- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található közösségi jelentőségű (Natura 2000) fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;

- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található nem közösségi jelentőségű (Natura 2000) védett fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;

Hatásterület lehatárolása és rövid jellemzése

Hatásterület, jelen módosítással érintett tömb területe: Kótaj Község 3823 sz. Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő út – 0239 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0236 hrsz-ú út által határolt tömb A teljes hatásterület a közvetlen és közvetett hatások területeinek összessége. A közvetlen hatásterület az egyes hatótényezőkhez hozzárendelhető területek, amelyek lehetnek a földbe, vízbe, levegőbe való egyes anyag- vagy energiakibocsátások terjedési területei, valamint közvetlen igénybevételének területei.

A közvetett hatásterület a közvetlen hatások területein bekövetkező környezeti állapotváltozások miatt továbbterjedő hatásfolyamatok terjedési területe. Tárgyi módosítás esetén a TRT. módosítás hatásterülete: az alaptérképen körülhatárolt területek. A közvetlen hatásviselő terület a közúthálózat, és a szabályozással érintett telkek.

Környezeti hatása: A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változnak. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan. A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható. A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése van tervezve, és nem történik meglévő, valós zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Társadalmi hatása: a településen népességmegtartó képessége javul.

Gazdasági hatása: nem várható.

Költségvetési hatása: minimális mértékben várható, mivel a magánberuházás történik.

Összegzés

A tervezett módosítások a módosítással érintett területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében a területek jelenlegi hasznosítását alapvetően nem változtatja meg, a település életében, és a visszafordíthatóság tekintetében, a terület hasznosítása vonatkozásában javulás várható, a környezetükre negatív hatást nem gyakorolnak.

Környezetvédelmi javaslat

A tervezési terület, a módosítások a településképet-karaktert nem befolyásolják, mivel kismértékű korrekciókat jelentenek, melyek a területek javasolt övezeti besorolásával nem állnak ellentétben, a község településszerkezeti tervét, a település kialakult szerkezetét, úthálózati és morfológia szerkezetét alapjaiban nem változtatja meg. A javasolt fejlesztések az országos fejlesztési tervek és lehetőségek alapján beleesik a településfejlesztési koncepció és a településrendezési tervek által befogott időtávtáblába, így ebben az időszakban a terület további átalakulásával nem kell számolni. A jelölt fejlesztési területek morfológiai helyzetben vannak, amelyek a településképet, a település megjelenését, kompaktságát nem zavarják. A környezetvédelmi követelmények teljesülése érdekében a szerkezeti és szabályozási terv előírásait be kell tartani, a felmerülő környezetvédelmi igényeket, követelményeket az övezeten, ingatlanon belül kell biztosítani. Az építési helyeken biztosítani kell a rendelkezésre álló infrastrukturális ellátottságot (víz, energiaellátás, közlekedési szerkezet, településgazdálkodás, szenny-, és csapadékvíz elhelyezés). A település-környezeti feltételek biztosítottak, a hatások nem jelentősek.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítások az érintett területeken nem lesznek hatással lesz a levegő minőségére.

Hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodás szabályait a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szabályozza. A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet rendelkezik. A területen felmerülő, illetve a területhasználathoz eredő hulladék kezelését a hulladékról szóló törvény, valamint a törvény végrehajtásáról szóló rendeletek előírásai szerint kell megvalósítani.

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A vízgazdálkodással kapcsolatos általános előírásokat a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szabályozza. A meglévő létesítmények csapadékvíz elvezetése a települési ellátó rendszerekhez kapcsolt fejlesztésekkel biztosított továbbra is.

Zaj- és rezgésvédelem

Zajvédelmi vonatkozásban a 27/2008 (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelete (a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmaz előírásokat, illetve a településrendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007 (X.29.) Korm. rendeletet kell figyelembe venni. A környezeti zaj tekintetében változás nem várható.

Természetvédelem

Természetvédelmi vonatkozásban a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet előírásait kell figyelembe venni.

Natura 2000

A módosítással érintett ingatlanok területe nem természeti, nem természetvédelmi, nem ex-lege terület, nem tartozik a NATURA 2000-es területek közé sem madárvédelem, sem pedig élőhelyvédelem szempontjából jelentős területeket. A területen és a környezetében tájképi értékek vagy egyedi tájértékek nincsenek.

Nemzeti Ökológiai Hálózat

A biológiai sokféleség megőrzését szolgáló összefüggő európai ökológiai hálózatrészt képező területek biztosítják a természetes élőhely-típusok és a vadon élő állat- és növényfajok védelmét. A jogszabályi háttér az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet adja. A Nemzeti Ökológiai Hálózat övezeteit nem érinti.

Összegzés

A javasolt módosítások környezetre gyakorolt hatása a környező ingatlanok környezeti állapotában változást nem eredményez.

Tájrendezési, természetvédelmi javaslat

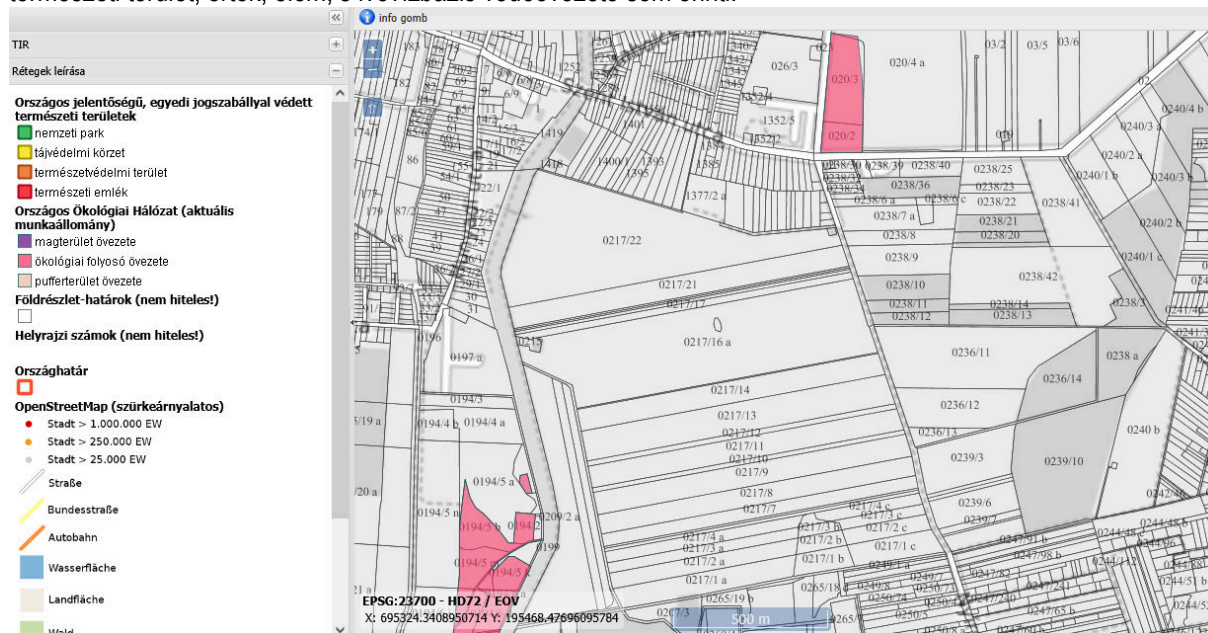
A táj túlnyomórészt mezőgazdaságilag művelt, helyenként potenciális erdőterület. Az évszázados használat során szinte teljesen eltűnt lomboserdők mellett a legszárazabb buckahátak nyílt gyepei vegetációja, valamint a mélyedések lápmedencéinek és vízhatású völgyeinek, és a táj nyugati felében jellemző szikesek növényzete összefüggő. Erdei kevés kivétellel ültetvényszerűek (akác). A ritkán lakott területekre jellemző parlagokon a száraz és üde gyepek regenerációja korlátozott. A természetközeli homoki erdőmaradványok gyöngyvirágos- és gyertyános-kocsányos tölgyesek, kisebb részben keményfaliigetek és pusztai tölgyesek származékai. A mélyedésekben jellemzők a lápi jellegű mocsárrétek és sásosok, kisebb zsombékosokkal, képerjés rétekkel, magaskórósokkal és leromlott, elnádásodott származékaikkal. A táj nyugati felének tömredjeiben a szoloncsák sziki vegetáció teljes zonációját megtalálható.

Bár a táj a változások ellenére sokat megőrzött ősi képéből, az erdők, legelők, rétek és szántók változatos hangulatából, az eredeti természet – a homokpuszták, láprétek, fűzlápok, keményfás ligetek, pusztai és gyöngyvirágos tölgyesek – a fent leírt folyamatok hatására szigetszerű maradványfoltokra húzódtott vissza. Ennek következménye a tájvédelmi körzet szétszórta, mozaikos jellege. Az utóbbi évtizedben újabb veszélyek öltöztek aggasztó méretet. A természetes élővilág megmaradt apró szigeteit a többnyire amerikai származású özönnövények fokozódó inváziója szorongatja. A gyepek rohamos pusztulását okozza, hogy az állattartás feltételei igen rosszak, ezért egyre kevesebb legelőre és kaszálóra van szükség.

A beruházás tervezett területe nem érint Natura 2000 vagy egyéb "ex lege" védett természeti területeket. A beruházással érintett terület részben az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének része. Jelenleg rendelkezésünkre álló adatok alapján természetvédelmi szempontból nincs kizáró oka a beruházásnak. A hatályos településrendezési eszközökben lehatárolásra került természeti terület is a beruházással érintett terület középső, illetve nyugati részén helyezkedik el. A természeti területek körének meghatározásáról a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezik.

Természeti környezet

A tervezett módosítások területe védett természeti területet nem érint. Ex-lege védett területek, NATURA 2000 területek, tervezett természeti területek, érzékeny természeti területek, egyedi tájértékek a terület környezetében nem találhatóak. Tájképi értékek vagy egyedi tájértékek a vizsgált területen és környezetében szintén nem találhatóak. A terület nem tartozik a Hortobágyi Nemzeti Park övezeteibe, nem található rajta semmilyen védett természeti terület, érték, elem, s ivóvízbázis védőövezete sem érinti.



www.web.okir.hu

Az övezetben a környezetre negatív hatást gyakorló, bűzös vagy fertőzésveszélyes anyagot kibocsátó rendeltetés nem létesíthető. Tűz és robbanásveszélyes rendeltetés csak a tűzvédelmi előírások maradéktalan teljesítése mellett telepíthető.

Tájhasználat értékelése

A településrendezési terv települési-táji környezetre gyakorolt hatása nem minősül jelentősnek. A környezeti hatások a módosítások után szinten tartó, vagy az átminősítéseknek köszönhetően kedvezőbb környezeti állapotot eredményeznek. A módosítások nem eredményeznek az eredeti állapottól kedvezőtlenebb környezeti, tájképi változást. A változtatások lokálisan az eredeti települési, táji környezetben a tájkép lényeges megváltoztatása nélkül valósítható meg és tartható fenn. A tájrendezési vizsgálatot, illetve értékelést a jelenlegi szerkezeti terv terület felhasználási és szabályozási elemeiben bekövetkező változtatási igény tette indokoltá.

A Megyei Településrendezési Terv nem sorolja Kótajt sem az országos tájképvédelmi értékkel bíró települések, vagy területek közé, így a terület ilyen jellegű értéke nem sérül.

Gyakorlatilag a tervezett új területhasználat és a környezetben lévő területhasználatok között konfliktust eredményező tényező nem merül fel.

Az előírásokat a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv (Tvt.) § (1) bekezdése alapján tettem, mely szerint: tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása, valamint a Tvt. 7. § (2) a) pontja alapján, mely szerint: a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről, e) pontja alapján, biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez.

A tervezési terület nagy részén a valódi biológiai potenciál értékek, a biodiverzitás alacsony. A változtatással elvárható fejlesztés növelheti a valódi biológiai potenciált. A tervezett módosítás erdőterület területi növekedést nem jelent, nem érint megújuló természeti erőforrásokat. A módosítások élőhely-csökkenést érdemben nem eredményeznek. A faállomány csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását. A kistáj területén az évi átlagos csapadék összege 550 – 600 mm közötti, ebből a vegetációs időszakra mindössze 350 mm várható.

A javasolt módosítások esetében a tervezési területek kicsi tájképi értékkel bírnak, nem jelentős településképi értéket képviselnek. Ettől függetlenül, ezeknek az értékeknek a védelme fontos, elsősorban hagyományőrzési és kulturális szempontból. A tervezési terület alapvetően homogén megjelenésű, mind fenntartásában, mind kialakításában jellegzetes terület. Megfelelő kísérő intézkedésekkel az esetleges kedvezőtlen hatások nemcsak feloldhatók, hanem a növényállomány gyarapításával kedvező irányba fordíthatók. Nagyobb mennyiségű faállomány telepítésével a tájban megjelenő, azt gazdagító szegélyhatások nagymértékben növelhetők. A faállomány ráadásul csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását.

Termőföld védelme

A módosítással érintett tömb a hatályos terv szerint kijelölt beépítésre szánt terület. Figyelembe vette az Önkormányzat „a termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX tv. (továbbiakban Tftv) előírásait is. A tervezési területek művelés alatt álló, nem kivont területek, tehát a módosítás termőföldet érint. A beruházás során be kell tartani a 2007. évi CXXIX. tv. 43. § (1) bekezdésének előírásait, amely szerint az érintett és a szomszédos mezőgazdaságilag hasznosított területen a talajvédő gazdálkodás feltételei nem romolhatnak, a termőföld talajidegen anyagokkal nem szennyeződhet. Termőföldön, talajidegen, és-vagy veszélyes anyag még átmenetileg sem tárolható.

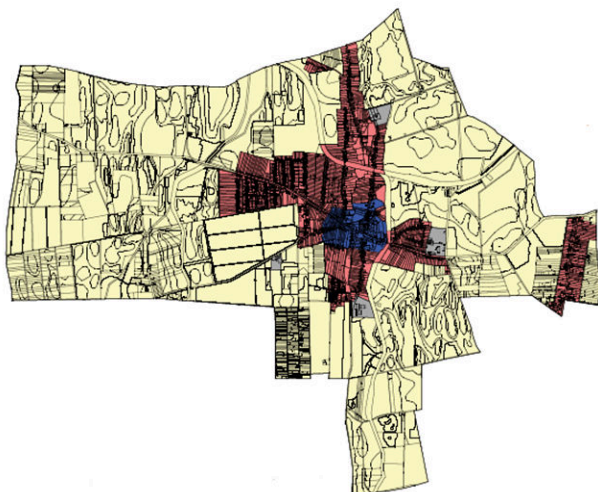
A Tftv. 2. § 19. pontjának rendelkezései szerint „termőföld: az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül, tehát a tervdokumentációban foglaltak alapján a beruházás során érintett ingatlanok termőföldnek minősülnek.

A Tftv. 11 § (1) bekezdése értelmében „Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni, míg A (2) bekezdés alapján „Az átlagosnál jobb a minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

Kótaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2018. (II.14.) önkormányzati rendelete Kótaj Község településképi védelméről

1. melléklet a 3/2018. (II.14.) önkormányzati rendelethez



	TELEPÜLÉSKÖZPONT	Településkép szempontjából meghatározó terület
	KERTVÁROSIAS, FALUSIAS LAKÓTER ÚJKÓTAJ, CSONKAHEGY ÉS BODÓHE	
	GAZDASÁGI TERÜLET	
	BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	Településkép szempontjából meghatározó terület

A településképi rendelet 1. melléklete

Kótaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2018. (II.14.) önkormányzati rendelete:

18

*17. A beépítésre nem szánt és a táji területbe ékelődő
(állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági üzemi, korlátozott használatú mezőgazdasági terület, különleges,
valamint tanya) településképi szempontjából meghatározó gazdasági területekre vonatkozó
egyedi építészeti követelmények*

21. §

(1) Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket hosszúkasan nyújtott tömeggel, magastetős kialakítással kell kialakítani. Ettől való eltérés csak technológiával igazolt módon és esetben történhet.

(2) Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, a félnyeregteretős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.

(3) Szociális és iroda épületek modern építészeti anyag és tömegkialakítással is építhetők. A túlságosan tördelt és manzárd tető kialakítás nem lehetséges.

(4) A telepeken a szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében intenzív fásítás szükséges.

(5) Tájéképet zavaró építménynek számítanak, ezért itt nem helyezhetők el azok az építmények, melyek a táj jellegéhez képest erősen modern, technokrata karakterűek.

(6) Az épületek homlokzata világos, paszellszínezésűek lehetnek. Tájjidegen színezésnek minősülnek a rikító színek.

22. §

(1) Az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt felület alkalmazható.

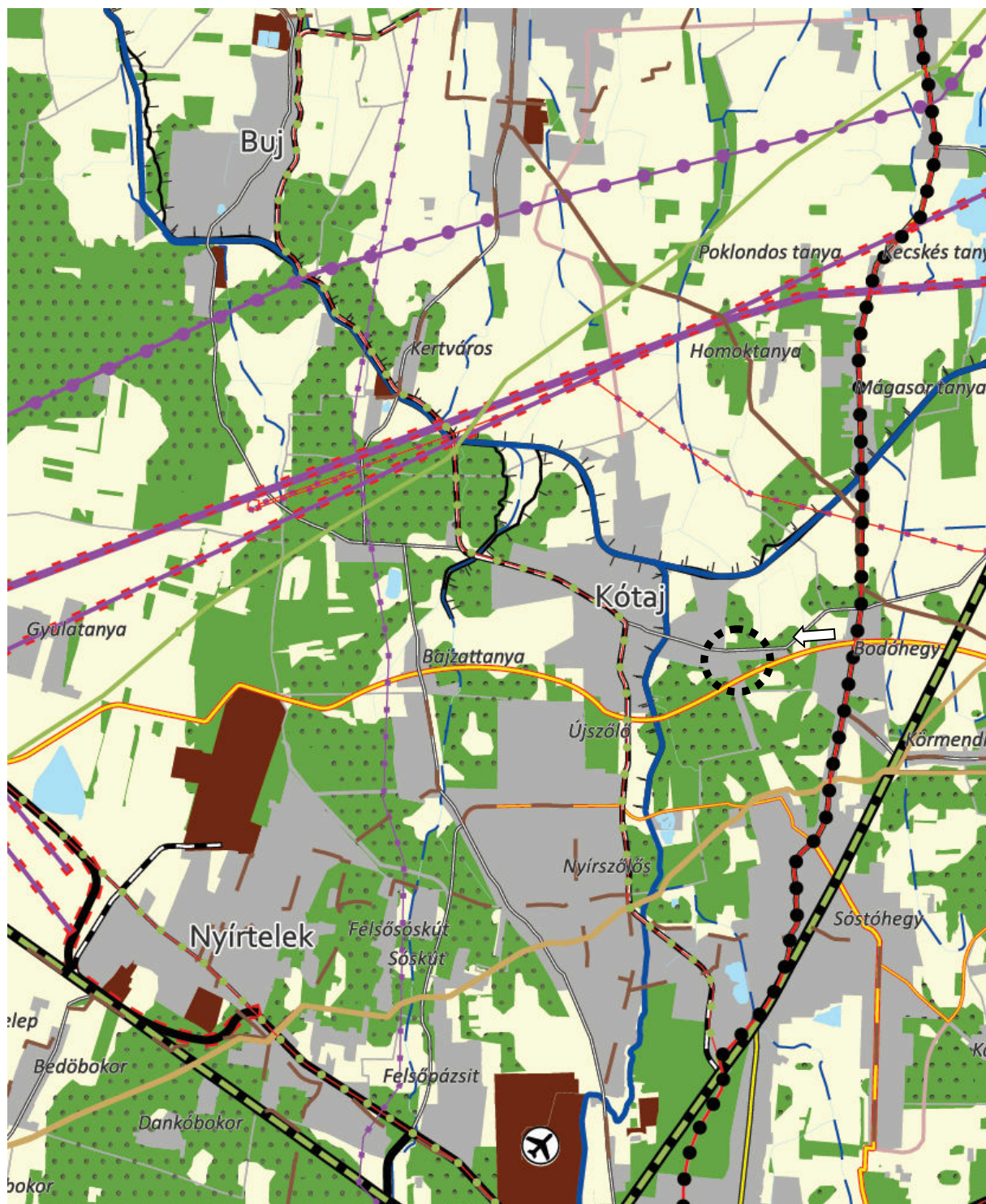
(2) Klímaberendezés kültéri egységét az épületen összerendezetten, építészeti eszközökkel takartan vagy közterületről nem látható módon, az épület alárendelt (közterületről nem látható) homlokzatára kell telepíteni.

A településképi rendelet alapján a tervezési terület településképi szempontból meghatározó területnek minősül, de a rendelet előírásai nem akadályozzák a tervezett módosítás megvalósulását.

Magasabb rendű tervek előírásai

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - vármegyei területrendezési tervéről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete (továbbiakban MTrT)



Az igazgatási területet az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

1. erdőgazdálkodási térség
2. mezőgazdasági térség
3. sajátos területfelhasználású térség
4. vízgazdálkodási térség
1. települési térség (a tervezési terület által érintett)

Jelmagyarázat:

Térsvégi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Sajátos területfelhasználású térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Műszaki infrastruktúra elemek

Országos jelentőségű
műszaki infrastruktúra-hálózatok
és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út - tervezett
-  Főút - meglévő
-  Főút - tervezett
-  Nagysebességű vasútvonal - tervezett
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő

-  Országos kerékpárút törzshálózati vonal - meglévő
-  Országos kerékpárút törzshálózati vonal - tervezett
-  Határkikötő
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
-  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  Földgázszállító vezeték
-  Kőolajszállító vezeték
-  Termékvezeték
-  A Vászárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségeltározó - meglévő
-  A Vászárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségeltározó - tervezett

-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény
-  Országos jelentőségű csatorna - meglévő
-  Országos jelentőségű csatorna - tervezett
-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
-  Veszélyeshulladék-égető mű

Térsvégi jelentőségű
műszaki infrastruktúra-hálózat
és egyedi építmények

-  Térsvégi szerepű összekötő út - meglévő
-  Térsvégi szerepű összekötő út - tervezett
-  Egyéb mellékút
-  Országos vasúti mellékvonal - meglévő
-  Országos vasúti mellékvonal - tervezett
-  Térsvégi repülőtér
-  Térsvégi kerékpárútvonal - meglévő
-  Térsvégi kerékpárútvonal - tervezett

 Térsvégi kikötő - meglévő

 Térsvégi kikötő - tervezett

 Kompátkelőhely - meglévő

 Kompátkelőhely - tervezett

 Térsvégi logisztikai központ

 Kiserőmű - tervezett

 Kiserőmű - meglévő

 Térsvégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő

 Térsvégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett

 Földgázelosztó vezeték - meglévő

 Földgázelosztó vezeték - tervezett

 Térsvégi hulladékkezelők



1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő



1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett

Alaptérképi elemek

 Egyéb burkolt út

 Településhatár

 Megyehatárok

 Országhatár

Tájékoztató elemek

 Erdőtelepítésre javasolt terület

 Tervezett településközi összekötő utak

A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint. A módosított Településszerkezeti Terv hatálya a település külterületének belterületétől keletre eső részére terjed ki.

Hatályos településszerkezeti terv módosítása

A Kótaj 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlan nyugati részét érinti a TRT. módosítás. A Kótaj 0238/30 hrsz-ú ingatlan besorolása a hatályos TRT. szerint beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet (Gkszt) területe. A terület jelenleg beépítetlen terület, tulajdonát képezi, és nem kívánja gazdasági tevékenység céljára hasznosítani. Ezért a terület besorolását a szomszédos, délre elterülő lakóterületi tömb mintájára, kertvárosias lakóterületbe (Lke) irányozzuk elő.

Kótaj Község Önkormányzata 8/2010. (XII.22.) KT.sz. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető. Azóta egyszer került módosításra a hatályos TRT. A tervezett TRT. módosítás a hatályos Helyi Építési Szabályzatot és szabályozási tervet érinti.

A tervmódosítás célja, tervezési terület

Kótaj Község jelenleg hatályos Helyi építési szabályzatát és annak mellékletét képező szabályozási tervét 8/2010. (XII.22.) KT.sz. rendeletével fogadta el a település képviselő-testülete. A Község igazgatási területének szabályozása két tervlapon (külterület és belterület szabályozási tervlapján) lett kidolgozva. Kótaj Község Önkormányzata döntött településrendezési terv módosításáról 1 módosítási terület tekintetében, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, az OTÉK és a Rendelet előírásainak figyelembevételével. A megfogalmazott módosítási feladatok a terv alkalmazása során felmerült, tulajdonosi igények vizsgálatára, ill. az egyes területek szabályozásának módosítására vonatkoznak. Lényegében egyedi és lokális hatású változtatások, mely terület-felhasználást érintő szerkezeti beavatkozást igényelnek. A módosítás a település településrendezési eszközei közül a Helyi Építési Szabályzatot, a külterület Szabályozási tervét érinti. A módosított szabályozási tervek hatálya Kótaj Község közigazgatási területének (T-1.) jelű alaptérképeken körülhatárolt területére terjed ki.

A Kótaj Község 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlan nyugati részét érinti a TRT. módosítás. A Kótaj 0238/30 hrsz-ú ingatlan besorolása a hatályos TRT. szerint beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) területe. A terület jelenleg beépítetlen terület, tulajdonát képezi, és nem kívánja gazdasági tevékenység céljára hasznosítani. Ezért a terület besorolását a szomszédos, délre elterülő lakóterületi tömb mintájára, kertvárosias lakóterületbe kérte átsorolni. Javasolt övezeti mutató: Lke1.1.

A Kótaj Község 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlanok tömbje kertvárosias lakóterület (Lke1.3) övezetébe vannak sorolva. Ezen területhez relatíve nagy minimális telekterület érték (900m²) van beállítva. Ezt az ingatlantömböt – a 0238/30 hrsz-ú ingatlannal együtt – egységben kezelve az Lke1.1 övezet előírásai szerint szeretné felosztani és beépíteni, ezért javasoljuk az övezetváltás jóváhagyását az Lke1.3-ról Lke1.1 övezetre. Ez az övezeti előírás lehetővé teszi kisebb telekméret kialakítását, mely a kertvárosias terület-használatnak jobban megfelel, melléképületek építésére nincs igény a tulajdonosok részéről.

A tervezett módosításból adódó fejlesztési lehetőségek együtt járnak a környezettel szembeni felelősségből adódó esetleg bevezetendő korlátozásokkal, kiegészítő szabályokkal. Ez a terület-felhasználás nem feltételez intenzív terület-használatot.

Az övezeti besorolást érintő tervezett szabályozások

A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek. A kertvárosias lakóterületen belül üzemanyagtöltő nem helyezhető el. Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (kivéve lakás) helyezhető el.

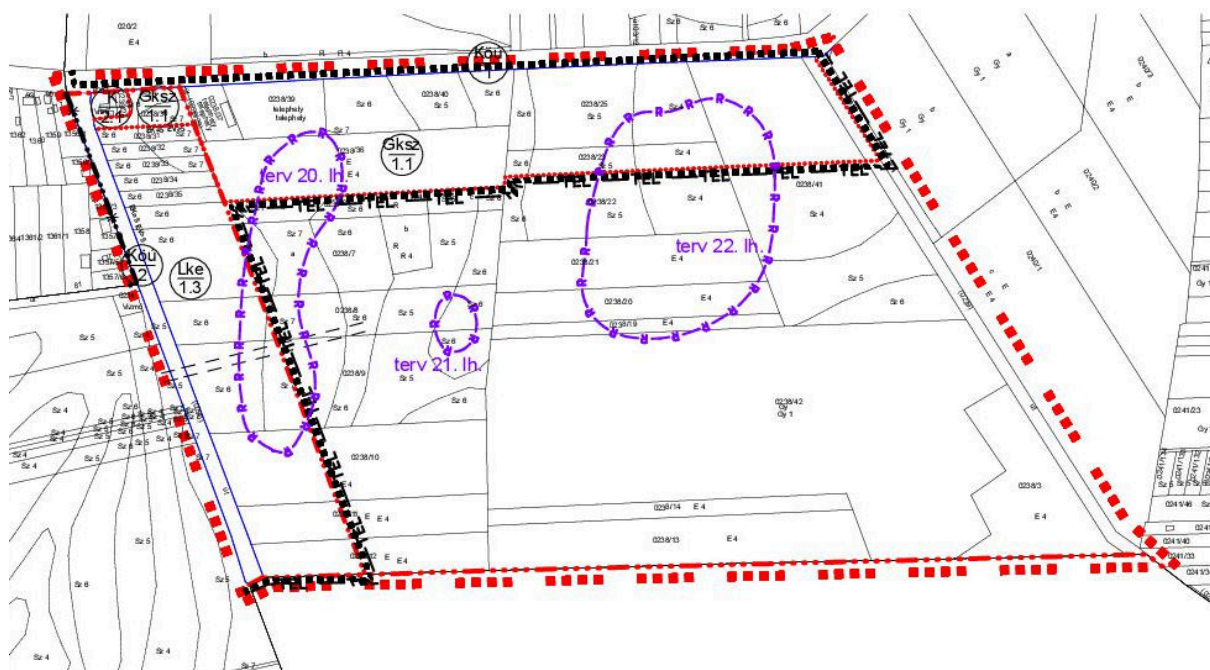
A szabályozási terven jelölt a „telek be nem építhető része” határvonalon belül épületet elhelyezni nem lehet.

Lakó és gazdasági udvar zónája

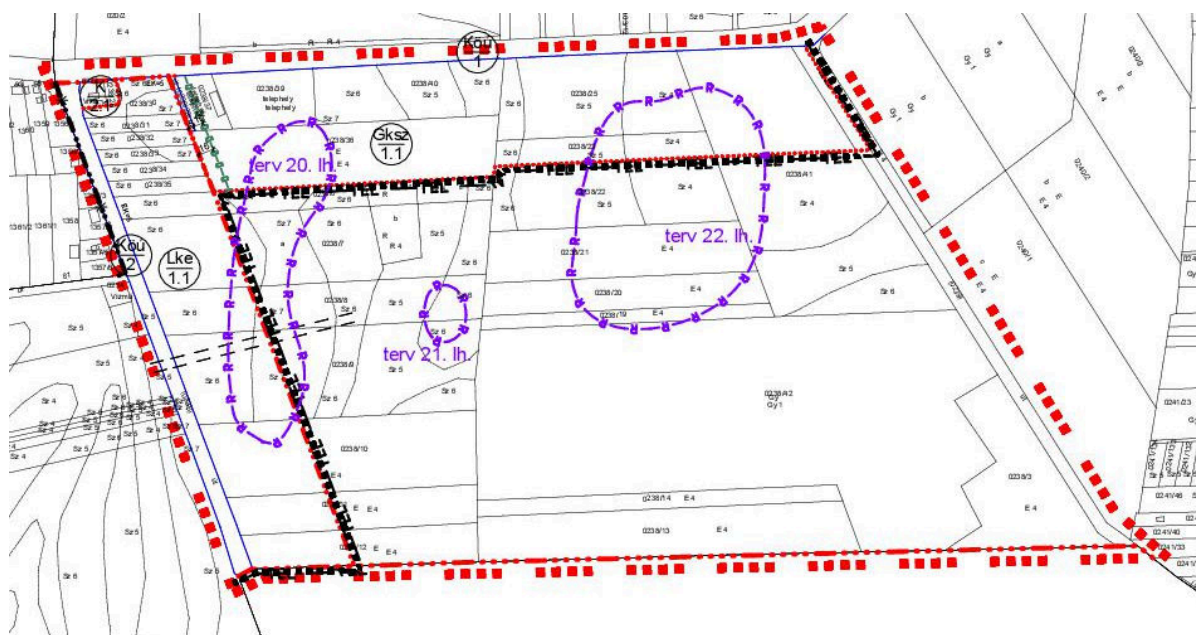
- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépületekkel egybe építve létesíthető.

Gazdasági és kert zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől számítandó zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és a gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.



Tervezési terület hatályos szabályozási terv



Tervezési terület tervezett állapot szabályozási terv

JELMAGYARÁZAT SZABÁLYOZÁSI TERV

JELMAGYARÁZAT	
HATÁROK	
	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRVÉNYSÉGI HATÁRA
	IGAZGATÁSI HATÁR
	MEGLEVŐ/TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	ÖVEZETI, ÉPÍTÉSI ÖVEZETI HATÁR
	MEGSZÜNTETŐ JEL
ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉS ORSZÁGOS ÖVEZETEK	
	TELEPÜLÉSI TERSÉG HATÁRA
VÉDETTSÉGEK	
	ÚJ RÉGÉSZETI LELOHÉLY
EGYÉB JELÖLÉSEK	
	VÉDŐTÁVOLSÁG

SZABÁLYOZÁSI JELEK									
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT									
1 2a, 2b <table><tr><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>5</td><td>6</td></tr></table>	3	4	5	6	SZABÁLYOZÁSI JEL				
3	4								
5	6								
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS								
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS								
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL								
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS								
4	MEGENGEGEDETT LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)								
5	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB ÉP. MAGASSÁG (m)								
6	ALKALMAZHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)								
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK									
Lke 1.1 <table><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>4,5</td><td>420</td></tr></table>	O	30	4,5	420	K 3.1 <table><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>4,5</td><td>900</td></tr></table>	O	30	4,5	900
O	30								
4,5	420								
O	30								
4,5	900								
Lke 1.3 <table><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>4,5</td><td>900</td></tr></table>	O	30	4,5	900	Sksz 1.1 <table><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>7,5</td><td>1500</td></tr></table>	SZ	40	7,5	1500
O	30								
4,5	900								
SZ	40								
7,5	1500								
ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA									
Ev=	Kötelező építési vonal az utcai telekhatártól								
>=Ev>=	Építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva								
Ev>=	Építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól								
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK									
KOU 1	ORSZÁGOS MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT								
KOU 2	TELEPÜLÉSI GYÚJTÓÚT								

A kérelemben leírt észrevételek elfogadhatóak a Képviselőtestület számára, KT támogatásra javasolható a módosítás.