

*Marosán Andrea*  
*Nyíregyháza*

*Előzetes adatszolgáltatást kérő és tájékoztatósi dokumentáció*

**NAGYKÁLLÓ VÁROS**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**

**1 HELYSZÍNEN (a Kisbalkányi út-Mártírok u.- Zrínyi I. u.- Debreceni u.- Csokonai Vitéz Mihály u. tömbje vonatkozó területén, a 1327 hrsz-tól a 1343 hrsz-ig érintett területen a Szerkezeti terv javítása, a 1326 hrsz-t érintően a Szerkezeti terv, és a Szabályozási terv módosítása) TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSA**

**A MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT és a SZABÁLYOZÁSI TERV**



***Tervezők:***

*Marosán Andrea*  
*okl. településmérnök*  
*TT/1 15-0387*  
*2020. november*

**Megrendelő-Megbízó: Nagykovács Város Önkormányzata**  
**Megrendelő Képviselője: Horváth Tibor polgármester**

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

*Marosán Andrea*  
*Nyíregyháza*

*Előzetes adatszolgáltatást kérő és tájékoztatási dokumentáció*

**NAGYKÁLLÓ VÁROS**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**

**1 HELYSZÍNEN (a Kisbalkányi út-Mártírok u.- Zrínyi I. u.- Debreceni u.- Csokonai Vitéz Mihály u. tömbje vonatkozó területén, a 1327 hrsz-tól a 1343 hrsz-ig érintett területen a Szerkezeti terv javítása, a 1326 hrsz-t érintően a Szerkezeti terv, és a Szabályozási terv módosítása) TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSA**

**A MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**



**Tervezők:**

*Marosán Andrea*  
*okl. településmérnök*  
*TT/1 15-0387*  
*2020. november*

**A ..../2021.(... ....) számú határozattal jóváhagyva!**

.....  
Horváth Tibor  
Polgármester

.....  
Bereczki Mária  
jegyző

**Megrendelő-Megbízó: Nagykovácsfalva Város Önkormányzata**  
**Megrendelő Képviselője: Horváth Tibor polgármester**

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

**NAGYKÁLLÓ VÁROS  
KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
.../2021 (..... ....) önkormányzati  
határozata**

a Nagykálló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

Nagykálló Településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 340/2007.(10.04.) számú határozata  
módosításáról

(1 területre- a **1326 hrsz-tól a 1343 hrsz-ig érintett területen** - vonatkozó rendezési tervi  
módosítása a tárgyalásos eljárás szerint)

3

A Képviselő testület

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény  
9/B.§.-a (2) bekezdése a) pontjában kapott felhatalmazása alapján

- a 340/2007.(10.04.) ÖKT. számú határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet az alábbiak szerint módosítja
- a Marosán Andrea 4/2020 Tsz.- ú terve szerint a Város Kisbalkányi út- Mártírok u.-Zrínyi I. u – Debreceni út-Csokonai Vitéz Mihály út közötti területére a módosított Településszerkezeti tervet a (egybeszerkesztve a T-1 jelű tervvel) jóváhagyja.
- A szerkezeti terv leírása változatlan marad.

Nagykálló, 2021. .... hó

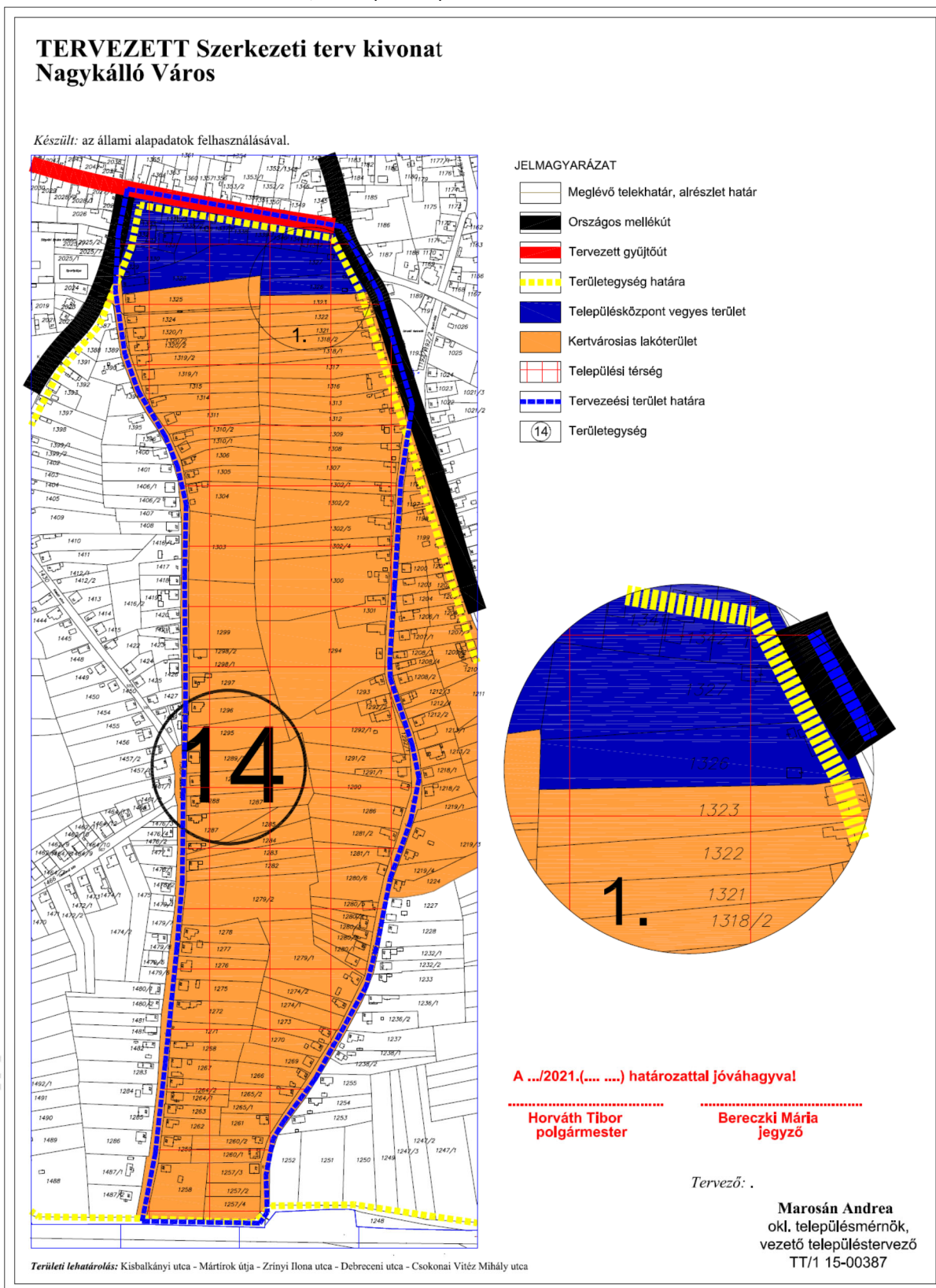
.....  
Horváth Tibor

polgármester

.....  
Bereczki Mária

jegyző

1. sz. melléklet  
A ..... /2021 (..... ....) számú határozathoz



4

2. sz. melléklet

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja



**Marosán Andrea**  
**Nyíregyháza**

*Előzetes adatszolgáltatást kérő és tájékoztatósi dokumentáció*

**NAGYKÁLLÓ VÁROS**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**

**1 HELYSZÍNYEN (a Kisbalkányi út-Mártírok u.- Zrínyi I. u.- Debreceni u.- Csokonai Vitéz Mihály u. tömbje vonatkozó területén, a 1327 hrsz-tól a 1343 hrsz-ig érintett területen a Szerkezeti terv javítása, a 1326 hrsz-t érintően a Szerkezeti terv, és a Szabályozási terv módosítása) TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSA**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**



5

**Tervezők:**

*Marosán Andrea*  
*okl. településmérnök*  
*TT/1 15-0387*  
*2020. november*

**Megrendelő-Megbízó: Nagykovácsfalva Város Önkormányzata**  
**Megrendelő Képviselője: Horváth Tibor polgármester**

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

## Előzmények

### Nagykálló Város Önkormányzata

a **Kisbalkányi úton** pályázati forrásból nyert támogatás és magánereiből tervezett beruházás révén megvalósuló szálláshelybővítést támogatja. Az építető a 2 éve megépített zarándokház melletti telken (a 1326 hrsz-ú telken) kívánja azt az 50 fh-es szálláshelyet megvalósítani, mely a híres csodarabbi szülőhelyére látogatók elhelyezését is szolgálja. Ez a beruházás egyben a város idegenforgalmi fejlesztésének infrastruktúráját is szolgálja. Ennek érdekében település-rendezési szerződést kötött az Önkormányzattal a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan. A településrendezési szerződést a Képviselő testület a 181/2020.(IX.24.) számú határozatában elfogadta, egyben hozzájárult a településrendezési eszközök módosításához is.

#### I.

Elkészültek a módosítás megindítása megtárgyalásához azok az első telepítési tanulmányok A 1326 hrsz-t érintően, mely alapján a város településrendezési eszközeinek módosításához a testület a hozzájárulását adta.

#### II.

A város hatályos településrendezési eszközeiben az érintett tömbre vonatkozóan eltérés található, a Szerkezeti tervben a tömb É-i teleksora kertvárosias, míg a szabályozási tervben vegyes területfelhasználásban található. E tervmódosítás során meg kell teremteni a tervek közötti összhangot is, így egyben a 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335/1,2, a 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, és a 1343 hrsz a szerkezeti tervben is településközponti vegyes területfelhasználásba kerül, a zárt sorú építési móddal, egyben a kérelmezett 1326 hrsz-is ebbe az övezetbe fog kerülni. A 182/2020.(IX.24.) számú határozatával helyben kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A városi környezet új beépítése megkívánja a térfal kialakítását is. Ezt az É-i oldalon lévő zarándokházzal együtt is tudja szolgálni a tervezett új szálláshely szolgáltató épület.

Emiatt az érvényes szabályozási tervet módosítani szükséges. A településrendezési eszközök módosítása igényli a szerkezeti terv javítását és módosítását is.

**A fenti okok miatt a településrendezési eszköz módosítása ún. egyszerű eljárással történhet.**

### III. Szerkezeti és Szabályozási terv módosításával érintett területek

#### Szerkezeti terv változása

A hatályos településszerkezeti terv szerint a **1327 hrsz-től a 1343 hrsz-ig érintett területen a Szerkezeti terv javítása szükséges, a 1326 hrsz-t érintően a Szerkezeti terv módosítása történik meg.** Együttesen a 1326-1343 hrsz-ú területek településközpont vegyes terület felhasználásba kerülnek.



A 1327-1343 hrsz-ek a szab. tervnek megfelelően

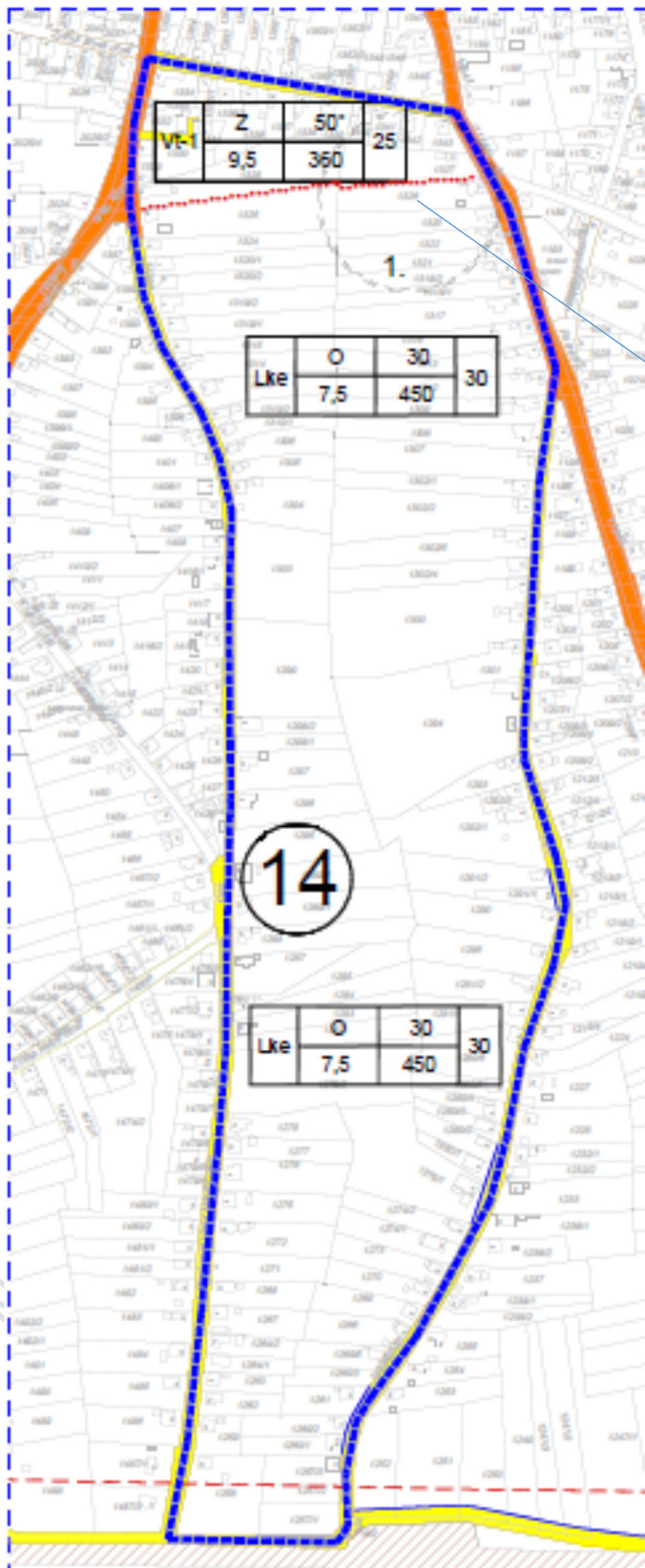
településközponti vegyes területfelhasználása javításra kerül

A 1326 hrsz a javított szerkezeti tervnek megfelelően, e módosítás révén településközpont vegyes területfelhasználású lesz

A hatályos szerkezeti terv részlete, a javítás és a módosítás jelölt helyével.



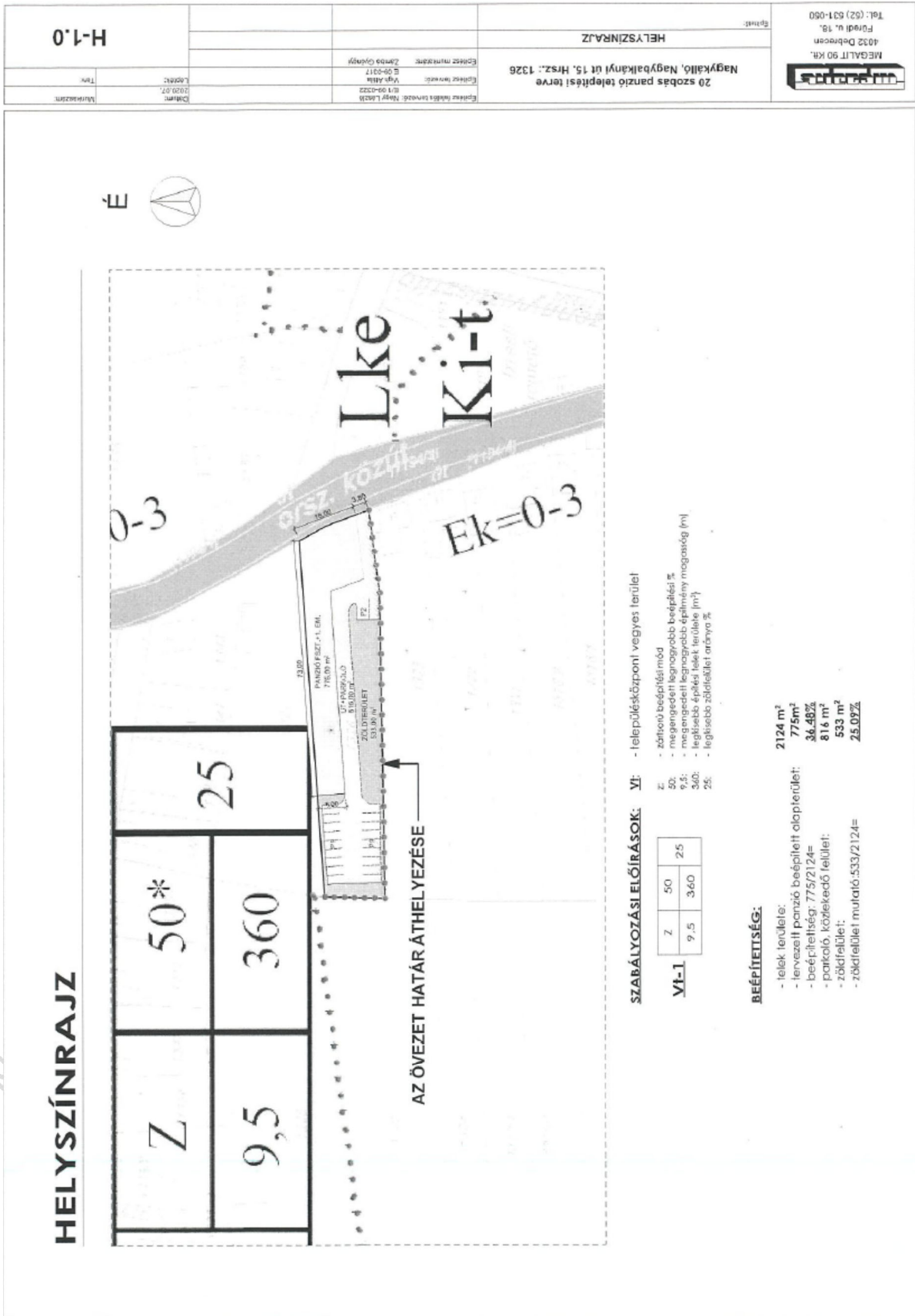
**Szabályozási terv változása**

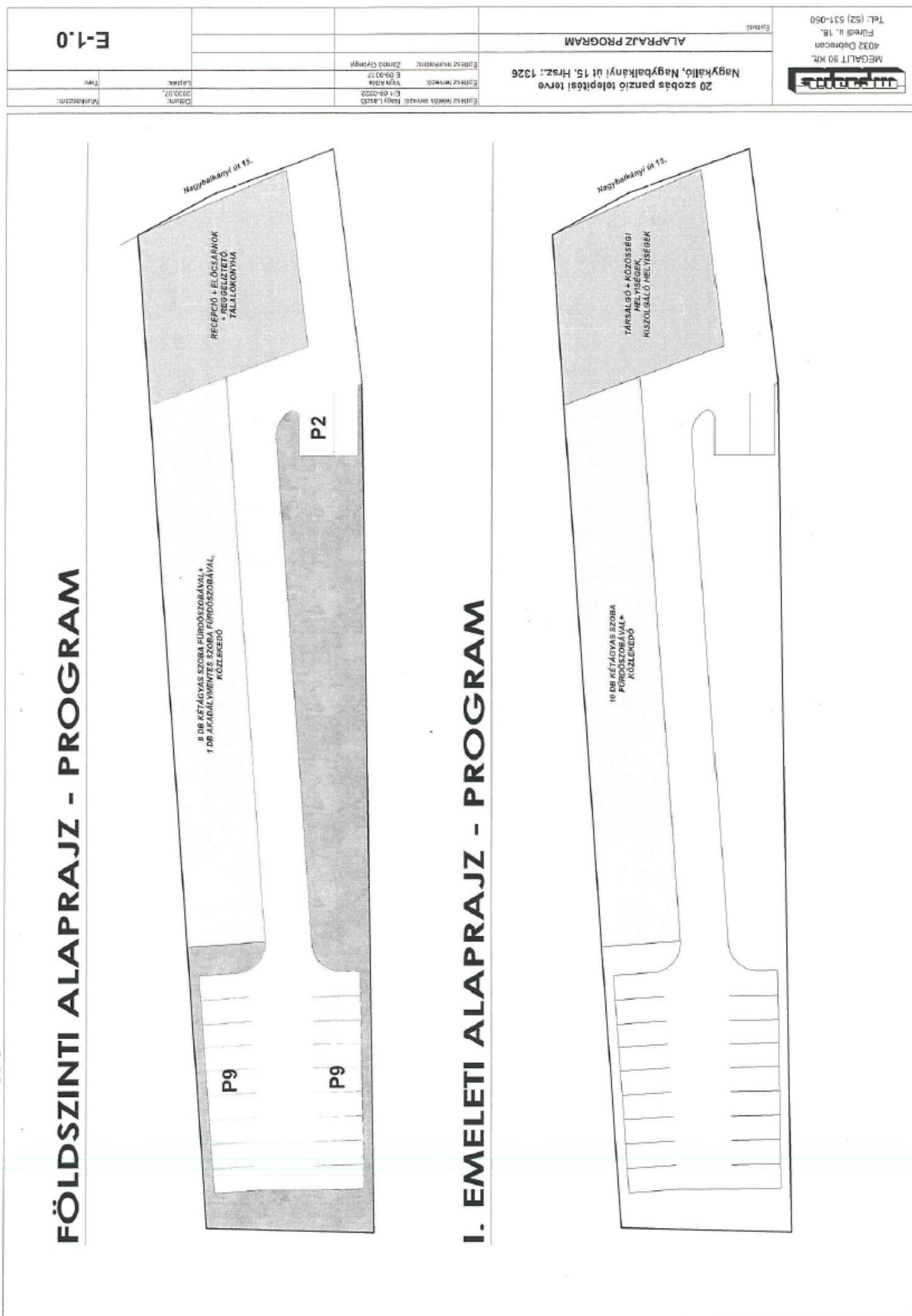


**A hatályos szabályozási terv részlete**

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*









 MEGALIT 90 Kft. 4032 Debrecen Fürdői u. 18. Tel.: (52) 631-050	20 szobás panzió telepítési terve Nagykálló, Nagybalkányi út 15. Hrsz.: 1326	Építész letelező szervezet: Nagy László EY 09-03223 Építész tervező: Vigh Anikó E 09-03317 Építész munkatárs: Zsembo Györgyi	Dátum: 2020/07/ Lapnő:	Munkaszám: Terve:
	LÁTVÁNYTERV	E-2.0		

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja



2020 évi módosításához.

*Főépítési nyilatkozat a megalapozó vizsgálattal kapcsolatban*

Nagykálló Város településrendezési eszközeinek 2020. évi (szálláshely szolgáltatás biztosítása a Kisbalkányi úton, és a hatályos településrendezési eszközök közötti összhang biztosítása érdekében a tervek javítása, egy telken – a 1326 hrsz-t érintően - módosításához.

*(egyszerű eljáráshoz)*

Nagykálló Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 340/2007.(10. 04.) ÖKT számú határozatával fogadta el a település igazgatási területének településszerkezeti tervét, és a 39/2007.(10.05.) számú önkormányzati rendeletével állapította meg szabályozási terveit és helyi építési szabályzatát. A településrendezési eszközök hatályba lépésük óta többször módosításra kerültek.

A település Önkormányzata a település településrendezési eszközeit módosítani kívánja, melynek elkészítéséhez a Képviselőtestület a 181/2020.(IX. 24), és a 182/2020.(IX.24.) számú önkormányzati határozatában hozzájárult, egyben kiemelt helyi fejlesztési területté is nyilvánította. A Képviselő testület az érintett területeket a hatályos településrendezési eszközök közötti összhang megteremtése érdekében javítani, a 1326 hrsz tekintetében módosítani kívánja.

A hatályos tervek a tervezési területet településközponti vegyes és kertvárosias lakóterület övezetébe sorolja. A 1327-1343 hrsz-ek a településszerkezeti terven kertvárosias lakóterület, a szabályozási terven településközponti vegyes terület területfelhasználásban, és ennek megfelelő övezetben vannak. A tervek közötti összhang megteremtése érdekében a szerkezeti tervet javítani szükséges. A település központját határoló Zrínyi I. utca D.-i oldalán lévő telkek a városiasabb területhasználat érdekében, és az urbanusabb településrész kialakítása miatt Vt területfelhasználásúak. A szabályozási tervtől eltérően a szerkezeti tervben tévedés folytán Lke felhasználás jelenik meg. Az Önkormányzat a 1326 hrsz esetében az Lke övezetből Vt övezetbe, és ennek megfelelően változó területfelhasználásba soroláshoz hozzájárult.

A javítás és a módosítás után a területek felhasználásában egység jön létre. A közművesítésben nem jellemezhető változás, a területek teljes közművel vannak ellátva. A városközpontban kialakult utak, beépítések nem változnak, csak a kialakult építészeti rendnek megfelelő illeszkedés érdekében történik új építés esetén a zárt sorú-hézagos zárt sorú beépítés meghatározására.

Nagykálló Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a .../2020.(.....) határozatában állást foglalt a környezetvédelmi vizsgálat lefolytatása ügyében, és úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását ....., mert a tervezett beruházás környezetre gyakorolt hatását ..... tartja olyan jelentősnek, ami indokolná az eljárás lefolytatását.

**A módosítások során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért az Országos területrendezési terv 12.§. szerinti igazolandó egyezést már a hatályos tervezett területfelhasználás miatt is nem szükséges bemutatni.**

A jelenleg folyó módosítás más vonatkozásban semmilyen változást nem jelent az alátámasztó munkarészek egészét tekintve az eredetileg tervezetthez képest, tekintettel arra, hogy a létesítmény együttes közművekkel való ellátottsága az előírtaknak megfelelően meglévő hálózatról bővítéssel és bekötő vezetékkel, illetve zárt közműpótló berendezések megvalósításával biztosítható.

A Város településrendezési eszközeinek folyamatban lévő módosításához a 2007. évben a rendezési terv elfogadásához készült vizsgálatok és alátámasztó munkarészek, és a 2018-ban elfogadott tervek megelőző kiegészítő vizsgálati általában felhasználhatók.

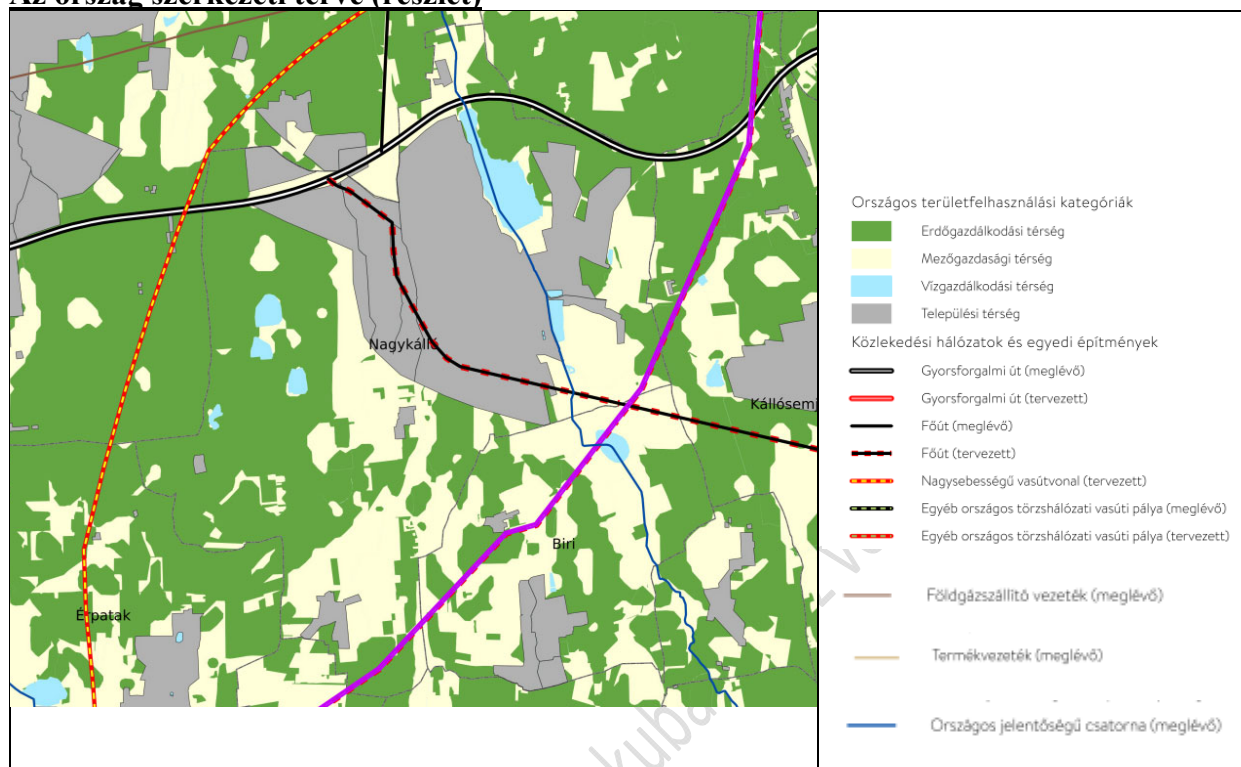
Nyíregyháza, 2020. október

Veres István  
mb. főépítész



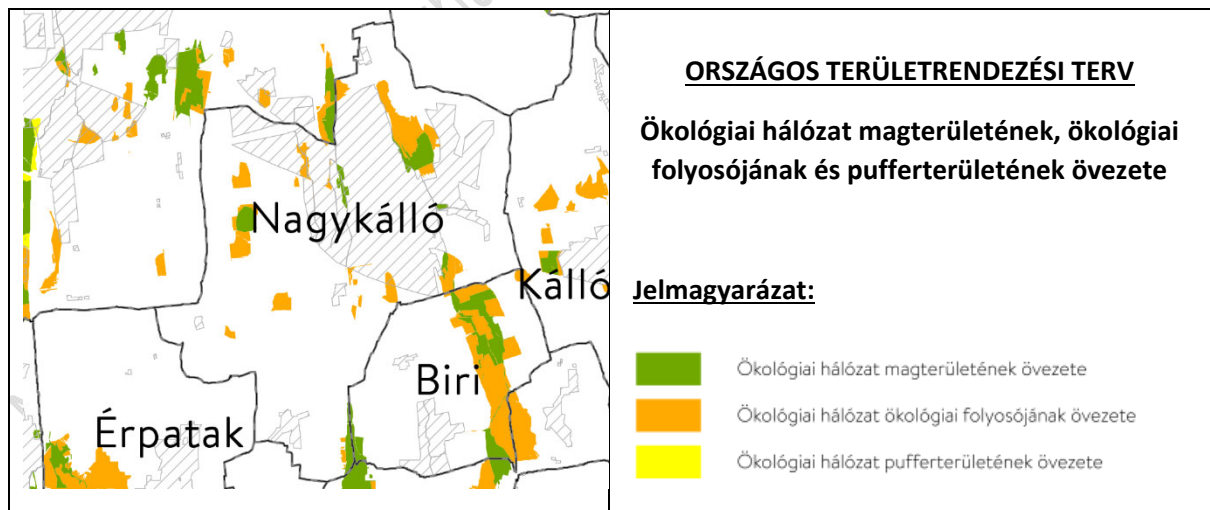
## Az OTrT szerkezeti terve szerint a Város érintettsége 2020-ban

### Az ország szerkezeti terve (részlet)

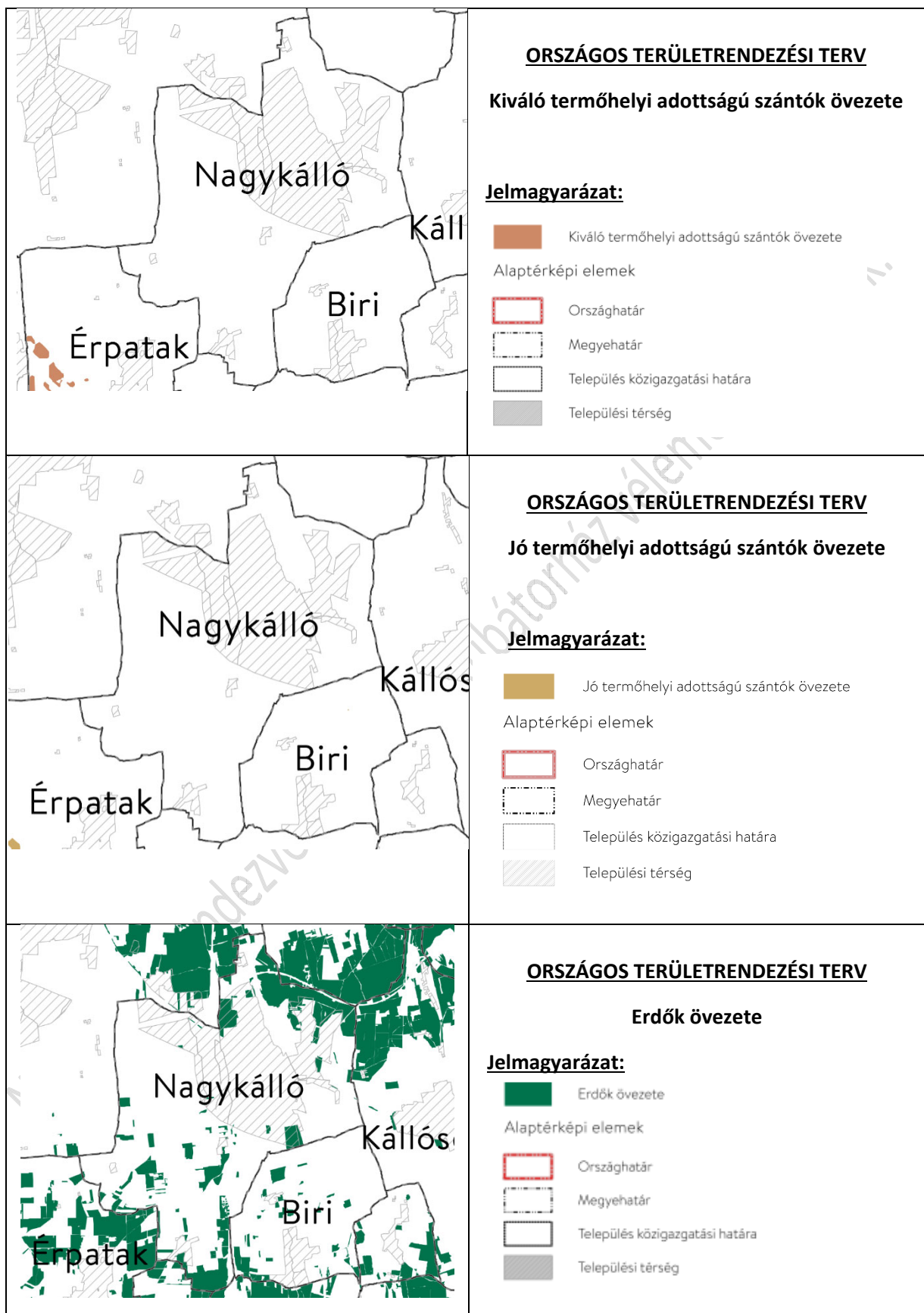


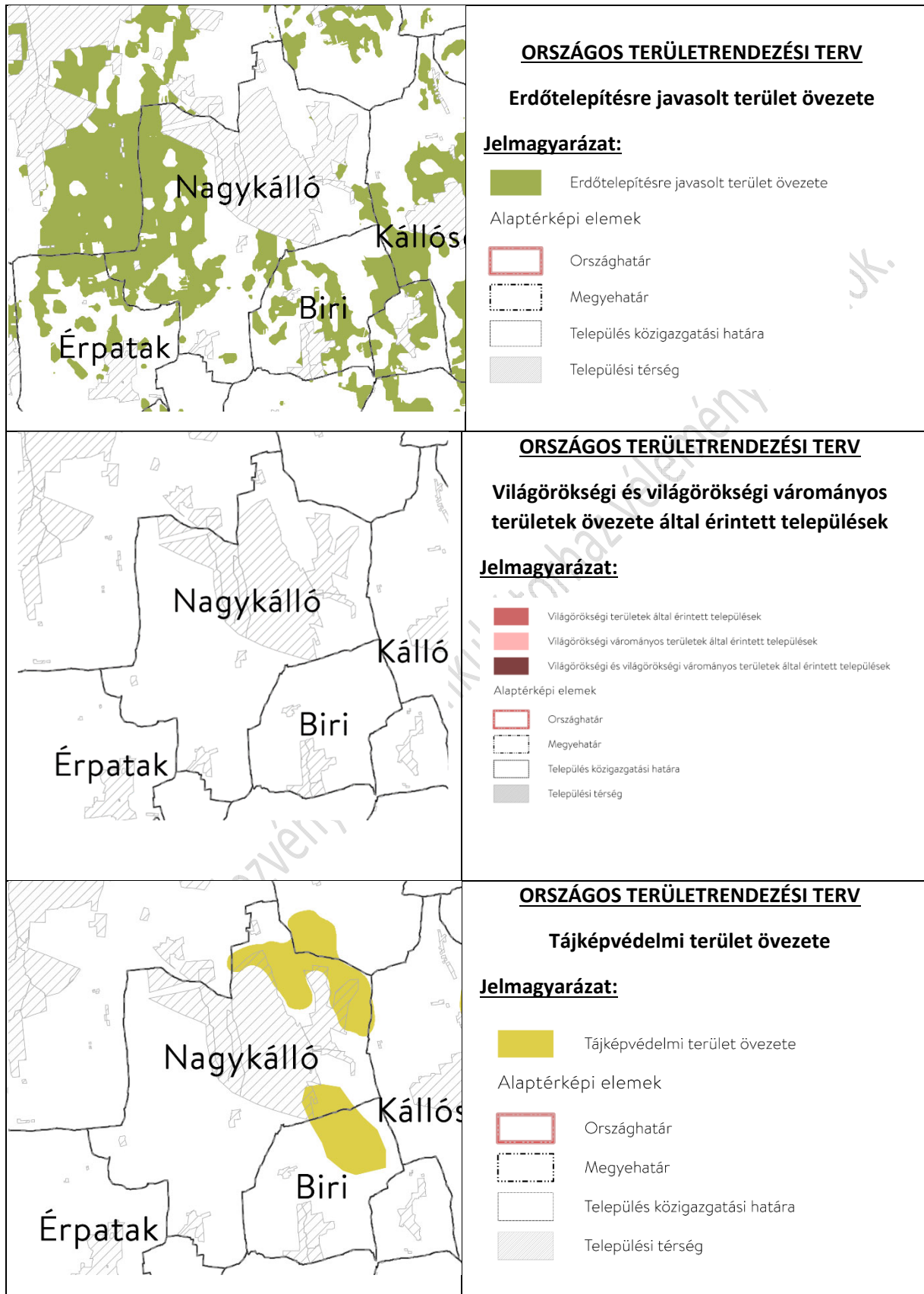
A terület a települési térség övezetébe (területbe) esik.

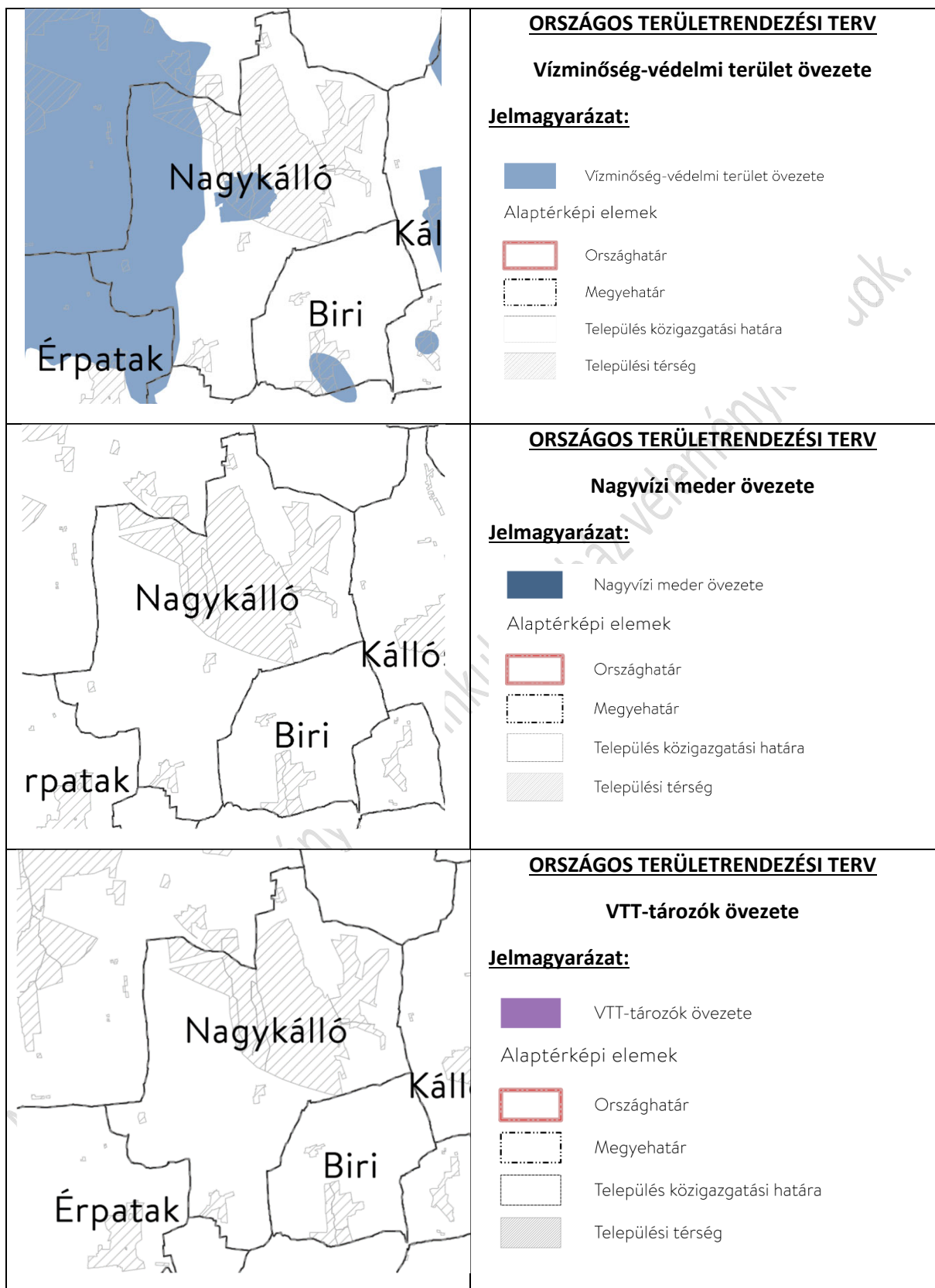
### Országos Területrendezési Terv szerinti övezetek kivonata:



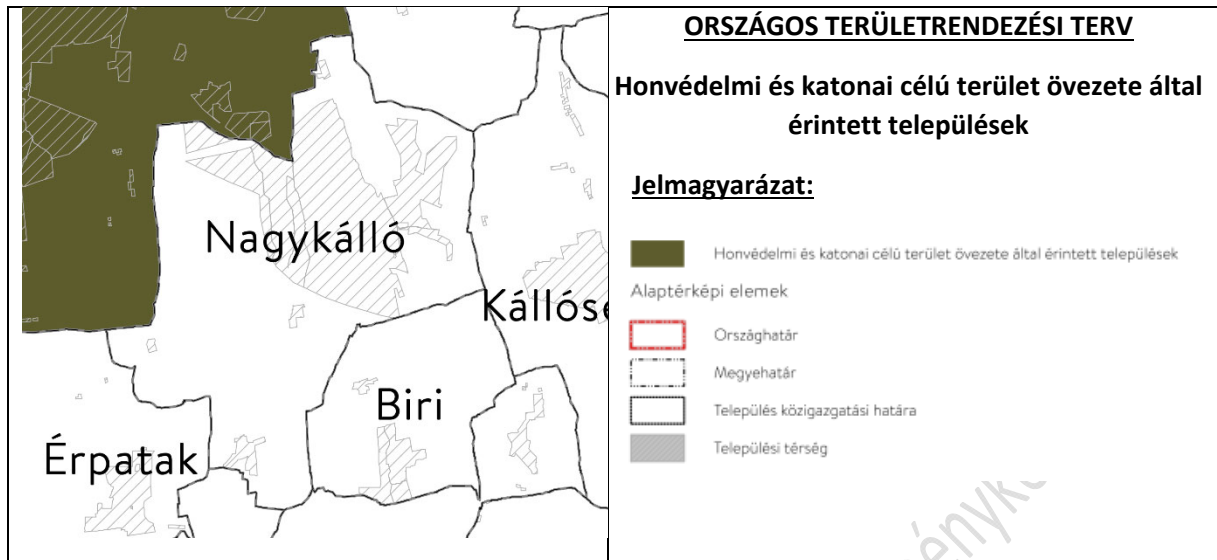
Az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezete mellett található, de azt nem érinti.











Az országos térségi övezetek nem érintik í területet

*Marosán Andrea*  
*Nyíregyháza*

*Előzetes adatszolgáltatást kérő és tájékoztatási dokumentáció*

**NAGYKÁLLÓ VÁROS**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**

**1 HELYSZÍNEN (a Kisbalkányi út-Mártírok u.- Zrínyi I. u.- Debreceni u.- Csokonai Vitéz Mihály u. tömbje vonatkozó területén, a 1327 hrsz-tól a 1343 hrsz-ig érintett területen a Szerkezeti terv javítása, a 1326 hrsz-t érintően a Szerkezeti terv, és a Szabályozási terv módosítása) TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSA**

**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT és SZABÁLYOZÁSI TERV**



**Tervezők:**

*Marosán Andrea*  
*okl. településmérnök*  
*TT/1 15-0387*  
*2020. november*

**A ..../2021.(... ....) számú rendelettel jóváhagyva!**

.....  
Horváth Tibor  
Polgármester

.....  
Bereczki Mária  
jegyző

**Megrendelő-Megbízó: Nagykálló Város Önkormányzata**  
**Megrendelő Képviselője: Horváth Tibor polgármester**

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

**NAGYKÁLLÓ VÁROS  
KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
.../2021 (..... ....) önkormányzati  
rendelete**

a Nagykálló Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
Nagykálló Helyi Építési szabályzatának és Szabályozási terveinek elfogadásáról szóló  
39/2007.(10.05.) számú rendelete  
módosításáról

(2 területre vonatkozó rendezési tervi módosítása a tárgyalásos eljárás szerint)

**Nagykálló Város Önkormányzatának Képviselő testülete**

*Magyarország Alaptörvénye* 32. cikk. (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében, *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában kapott feladatkörében, *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A§ (3) bekezdése szerinti jogkörében eljárva, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42. § alapján a rendelet 9. mellékletében meghatározott

- településrendezés településkép védelem egyeztetési szakterületen az állami főépítési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár –Bereg megyei Kormányhivatal,
- környezetvédelem, természet- és tájvédelem egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár –Bereg megyei Kormányhivatal Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály,
- természet - és tájvédelem egyeztetési szakterületen a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság,
- vízgazdálkodás és vízvédelem egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Vízvédelmi és Vízügyi Hatóság,
- a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel egyeztetési szakterületen az Országos Vízügyi Főigazgatóság,
- a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel a Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság,
- polgári védelem, iparbiztonság egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- közegészségügy egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Járási Hivatala Népegészségügyi Főosztálya,
- légi közlekedéssel érintett település esetében polgári célú légiközlekedés tekintetében egyeztetési szakterületen a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légi - és Vizi közlekedési Főosztály,
- állami célú légiközlekedés szakterületen a Katonai légügyi Hatóság,
- vasúti pályahálózat szakterületen a közlekedésért felelős Miniszter,
- közlekedésegyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály,

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

- világörökség és világörökségi várományos értékek védelme szakterületen a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Miniszter,
- régészeti örökség és műemléki érték védelme szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Járási Hivatala Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal,
- földvédelem egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Járási Hivatala Földhivatali Főosztálya,
- erdőrendezés, erdővédelem egyeztetési szakterületen Hajdú-Bihar megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztálya,
- honvédelem egyeztetési szakterületen a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,
- határrendészet szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatósága,
- bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély egyeztetési szakterületen a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztálya,
- hírközlés egyeztetési szakterületen a Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság,
- nukleáris biztonság szakterületen az Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága,
- természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme szakterületen Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§.**

(1) A HÉSZ 1.§. (3) bekezdése kiegészül: .....

A rendeletet..... és a belterületre vonatkozó T-3, T-3m-1 rajszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.”

**2.§.**

(1) Jelen rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

Nagykálló, 2021. ...

**Horváth Tibor**  
polgármester

A rendeletet kihirdetve:  
Nagykálló, 2021. ....

**Bereczki Mária s. k.**  
jegyző

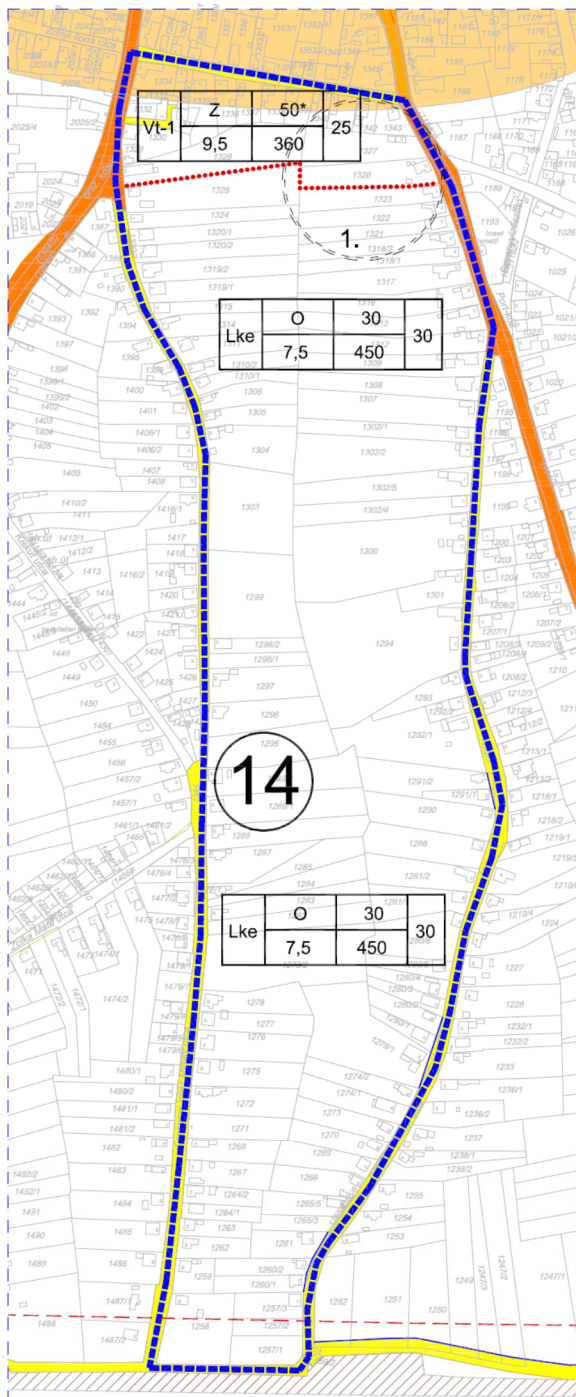
**Bereczki Mária s. k.**  
jegyző



1. sz. melléklet  
A ...../2021 (.....) számú rendelethez

**TERVEZETT Szabályozási terv kivonat  
Nagykálló Város**

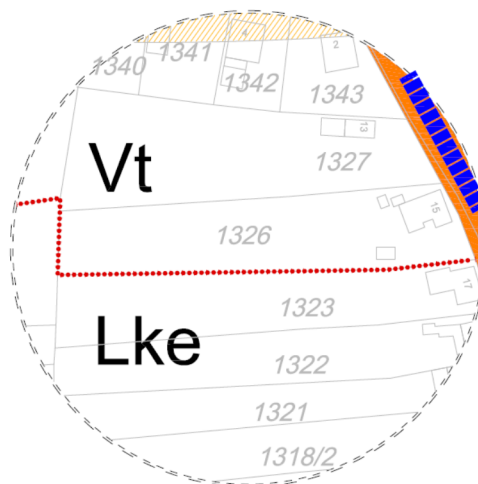
Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



**JELMAGYARÁZAT**

- Meglévő telekhatár, alrészlet határ
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- ????????????
- Vasút terület
- Építési övezetek határa
- Védőterület határa
- Tervezési terület határa
- Területegység

építési övezet jele, száma	beépítési mód		legnagyobb beépítettség (%) építési telek minimális mérete (m2)
	építménymagasság (m)		
Vt			
Lke			



Vt-1	Z	50*	25	Lke	O	30	30
	9,5	360			7,5	450	

A .../2021.(....) rendelettel jóváhagyva!

Horváth Tibor  
polgármester

Bereczki Mária  
jegyző

Tervező:

Marosán Andrea  
okl. településmérnök,  
vezető településtervező  
TT/1 15-0387

Területi lehatárolás: Kisbalkányi utca - Mártírok útja - Zrínyi Ilona utca - Debreceni utca - Csonkai Vitéz Mihály utca