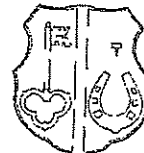




Nagykálló Város Önkormányzata
Polgármesterétől
4320 Nagykálló, Kállai Kettős tér 1.



☎ (42) 263-101 Fax: 42/263-309 ✉ 4321 Nagykálló Pf. 4. E-mail. polgarmester@nagykallo.hu

Ügyiratszám: Műsz/220- 4 /2024.

Ügyintéző: László

Véleményező bizottság: VÁROSSTRATÉGIAI

Előterjesztés

- Képviselő-testülethez-

Nagykálló város 0668/11 hrsz. tömbjének TRT módosítása iránti kérelem tárgyában

Tisztelt Képviselő – testület!

Az Ügyfél kérelemmel fordult a Tisztelt Képviselő-testülethez, hogy a tulajdonában lévő Nagykálló, Nagyszállási 0668/11 hrsz.-ú ingatlan környezete tömbjének a hatályos Nagykálló város hatályos településrendezési eszközeinek a 39/2007. (X. 05.) Kt. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzata és a mellékletét képező Szabályozási terve módosítását a mellékelten csatolt Dudás Ede vezető településrendező tervező (4431 Nagykálló, Napfény u. 5.) által KE-23/14. munkaszám alatt elkészített „Döntéselőkészítő dokumentáció” alapján kezdeményezni szíveskedjenek.

A módosítás célja, hogy saját részre lakóházat, mezőgazdasági tárolókat, a későbbiekben akár vendégházat tudjanak építeni amelyeket a jelenlegi Má általános mezőgazdasági területi besorolás korlátoz.

A változtatás során a jelenlegi Má = általános mezőgazdasági terület előírányzás a nevezett ingatlanra vonatkozóan

Má* jelű besorolásra módosulna, amely általános mezőgazdasági területe övezetén az 1 ha telekterület felett lakóépület, növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el. A terület beépítettsége nem haladja meg a 3 %-ot és az építmény magasság nem lehet nagyobb 6,0 méternél, a telken az épületeket szabadon álló beépítésmóddal lehet elhelyezni.

Mellékletek: kérelem, térkép, szabályozási terv részlet, főépítési vélemény, „Döntéselőkészítő dokumentáció” (telepítési tanulmányterv).

Kérem a Tisztelt Városstratégiai Bizottságot tegye meg javaslatát, a Képviselő-testületet pedig, hogy hozza meg döntését.

Nagykálló, 2024. 06. 20.

Tisztelettel:



Horváth Tibor
polgármester

SK.

T E R V E Z E T
NAGYKÁLLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Képviselő-testületének
.../2024. (. .) KT.
h a t á r o z a t a

György szám alatti lakos Nagykálló város 0668/11
hrs. tömbjének TRT módosítása iránti kérelme tárgyában

A Képviselő – testület:

1.) György szám alatti lakos kérelmére a Nagykálló város Orosi u. – 650 hrsz.-ú út – közigazgatási határ – 0670 hrsz.-ú út által határolt tömbre kiterjedően a Nagykálló város hatályos településrendezési eszközeinek, a 39/2007. (X. 05.) Kt. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzata és a mellékletét képező Szabályozási terve módosításáról Dudás Ede vezető településrendező tervező (4431 Nagykálló, Napfény u. 5.) által KE-23/14. munkaszám alatt elkészített telepítési „Döntéshozókészítő dokumentáció” (Telepítési tanulmányterv) tartalmát, valamint arra vonatkozóan Veres István Nagykálló város megbízott Főépítész-e véleményét megismerte és jóváhagyja.

2.) Nagykálló Város Önkormányzata (4320 Nagykálló, Kállai Kettős tér 1.) a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan a kérelmezői György szám lakossal, valamint a Dudás Ede (4431 Nyíregyháza, Napfény u. 5.) vezető településrendező tervezővel háromoldalú megállapodást köt.

3.) A szerződéskötést követően a tanulmányterv figyelembevételével a TRT módosítási eljárását elindítja, a lebonyolításával megbízza Horváth Tibort Nagykálló Város Polgármesterét, Veres Istvánt Nagykálló Város Főépítészét, valamint a megbízott Dudás Ede (4401 Nyíregyháza, Napfény u. 5.) vezető településrendező tervezőt.

A határozatban foglaltak végrehajtásáért felelős: Főépítész, polgármester, jegyző.
Határidő: 2025. április 30.

Nagykálló. 2024. június 27.

Horváth Tibor
polgármester

Bereczki Mária
jegyző

Értesülnek:

-i György
- Dudás Ede vezető településrendező tervező 4431 Nyíregyháza, Napfény u. 5.
- Veres István Nagykálló Város Főépítész-e
- Képviselő - testületi referens.
- Ügyintéző Műsz. /220/2024.
- Irattár.

TERVEZET
Nagykálló Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
...../2024. (.....) Kt.
HATÁROZATA

i György szám alatti lakos Nagykálló város 0668/11
hrsz. tömbjének TRT módosítása iránti kérelme tárgyában

A Képviselő – testület:

- 1.) György szám alatti lakos kérelmére a Nagykálló város Orosi u. – 650 hrsz.-ú út – közigazgatási határ – 0670 hrsz.-ú út által határolt tömbre kiterjedően a Nagykálló város hatályos településrendezési eszközeinek, a 39/2007. (X. 05.) Kt. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzata és a mellékletét képező Szabályozási terve módosításáról Dudás Ede vezető településrendező tervező (4431 Nagykálló, Napfény u. 5.) által KE-23/14. munkaszám alatt elkészített telepítési „Döntéselőkészítő dokumentáció” (Telepítési tanulmányterv) tartalma alapján a beruházás helyét és környezetét kiemelt beruházási területté nyilvánítja.
- 2.) Az előzőek hatálybalépésének feltétele a háromoldalú megállapodás (önkormányzat, kérelmező, tervező) aláírása.
- 3.) A TRT módosítás további lebonyolításával megbízza Horváth Tibort Nagykálló Város Polgármesterét, Veres Istvánt Nagykálló Város mb. Főépítészt, valamint a megbízott Dudás Ede (4401 Nyíregyháza, Napfény u. 5.) vezető településrendező tervezőt.

A határozatban foglaltak végrehajtásáért felelős: főépítész, polgármester, jegyző.

Határidő: 2025. április 30.

Nagykálló. 2024. június 27.

Horváth Tibor
polgármester

Bereczki Mária
jegyző

Értesülnek:

- György 4 szám alatti lakos.
- Dudás Ede vezető településrendező tervező 4431 Nagykálló, Napfény u. 5.
- Veres István Nagykálló Város Főépítésze
- Képviselő - testületi referens.
- Ügyintéző Műsz./220/2024.
- Irattár.

Nagykállói Polgármesteri Hivatal	
Érk.: 2024-06-19	
Szám: 220/2024	Mell.: 1
Tárgy: 16zm.	Ügyint.

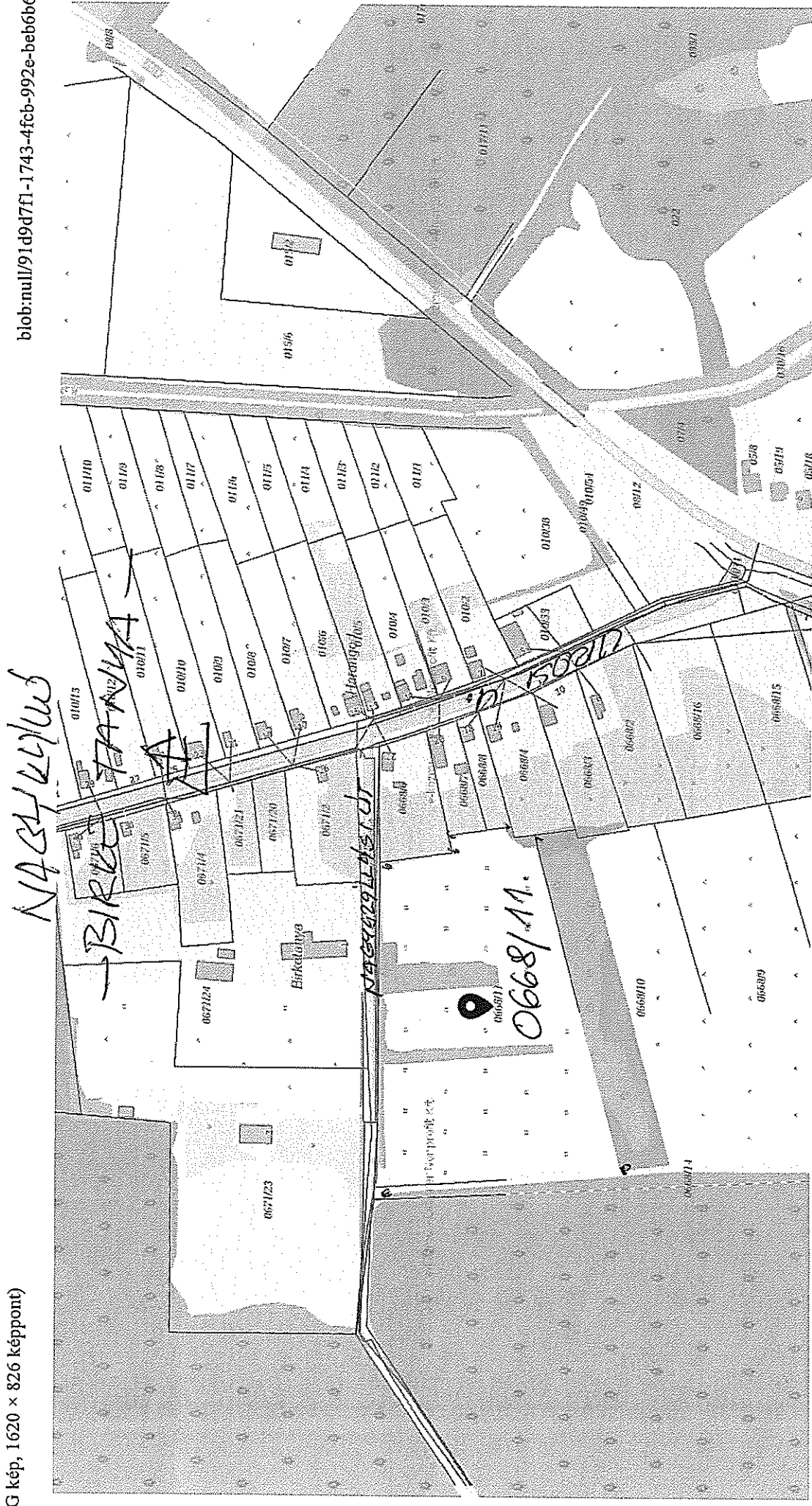
KÉRELEM

Címzett: Nagykálló Város Önkormányzata
4320 Nagykálló, Kállai kettős tér 1.
Tárgy: Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosításának kérelme
4320 Nagykálló, külterület 0668/11 hrsz alatti ingatlanon

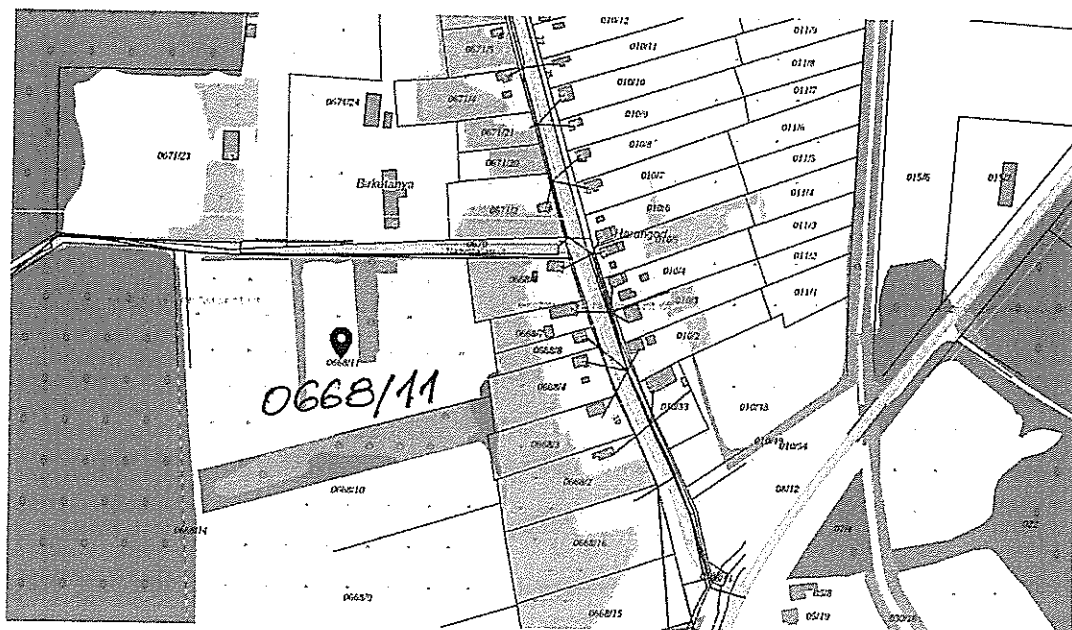
Alulírott György [név] [helyi önkormányzat] kérelemmel fordulok Önökhöz, hogy a 4320 Nagykálló, külterület, hrsz: 0668/11 építési tömbben engedélyezzék a hatályos településrendezési eszközök módosítását, melynek során az általános mezőgazdasági területre (övezeti jel: Má) előírásait változtatnánk meg. Az átminősítési eljáráshoz szükséges anyagi forrást teljes egészében biztosítjuk.

Nagykálló, 2024-06-17

[Helyi önkormányzat képviselőjének aláírása]

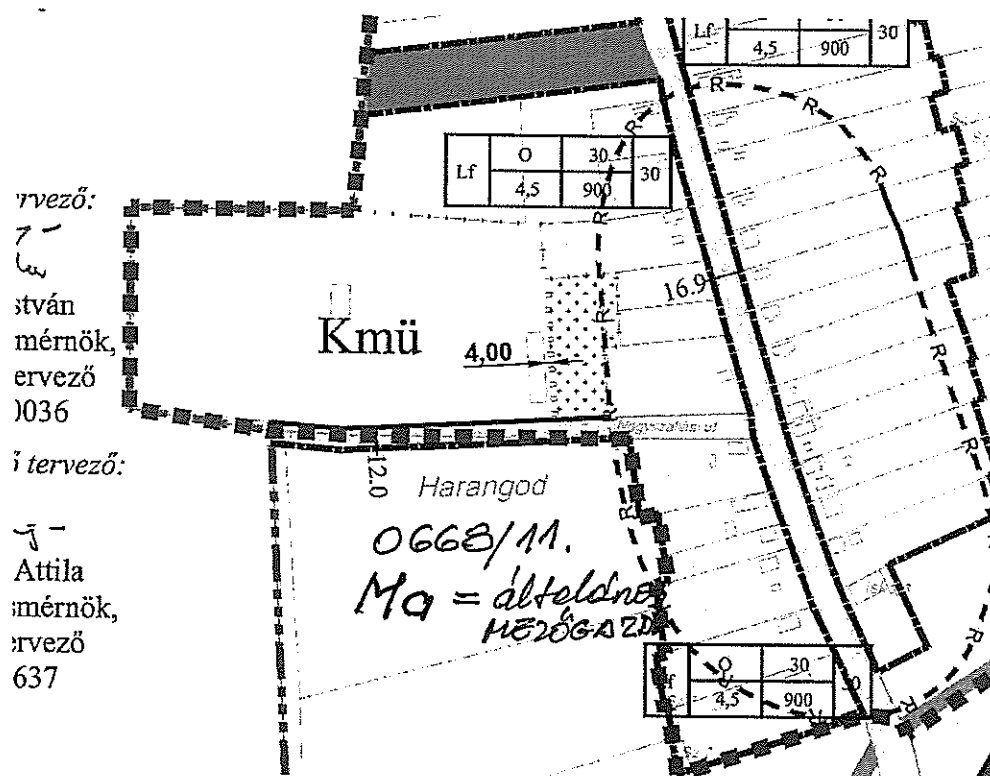


TÉRKÉP



Jelenleg a 0668/11 hrsz besorolása Ma = általános mezőgazdasági terület.

Nagykálló hatályos szabályozási terv részlete 39/2007. (X. 05.) Kt. rendelet



107

Re: Nagykálló,0668/11,Birketanya településrendezési terv módosítás



Feladó István vVeres <istvan.55@gmail.com>
Címzett László <...@...>.hu>
Dátum 2024-06-18 13:31

A településrendezési eszközök módosítását a bemutatott tanulmányterv alapján javaslom.
Veres István

Nagykállói Polgármesteri Hivatal	
Tétel:	2024-06-20
Szám:	210-3/2024
Előzm.	Ügyi.

n László <...@...> /kalló.hu> ezt írta (időpont: 2024. jún. 18., K, 10:05):

Kedves Főépítész Ur!

Kérem véleményezni szíveskedjél.

Tisztelettel: gh László műsz. ügyintéző
MOB: 3

Nagykállói Polgármesteri Hivatal
4320 Nagykálló, Kállai Kettős tér 1.
Tel: 42/263-101. Fax: 42/263-309.

----- Eredeti üzenet -----

Tárgy: Nagykálló.0668/11,Birketanya településrendezési terv módosítás
Dátum: 2024-06-18 09:26
Feladó: Enikő <...@...>
Címzett: László <...@...> /kalló.hu>

Szia Laci!

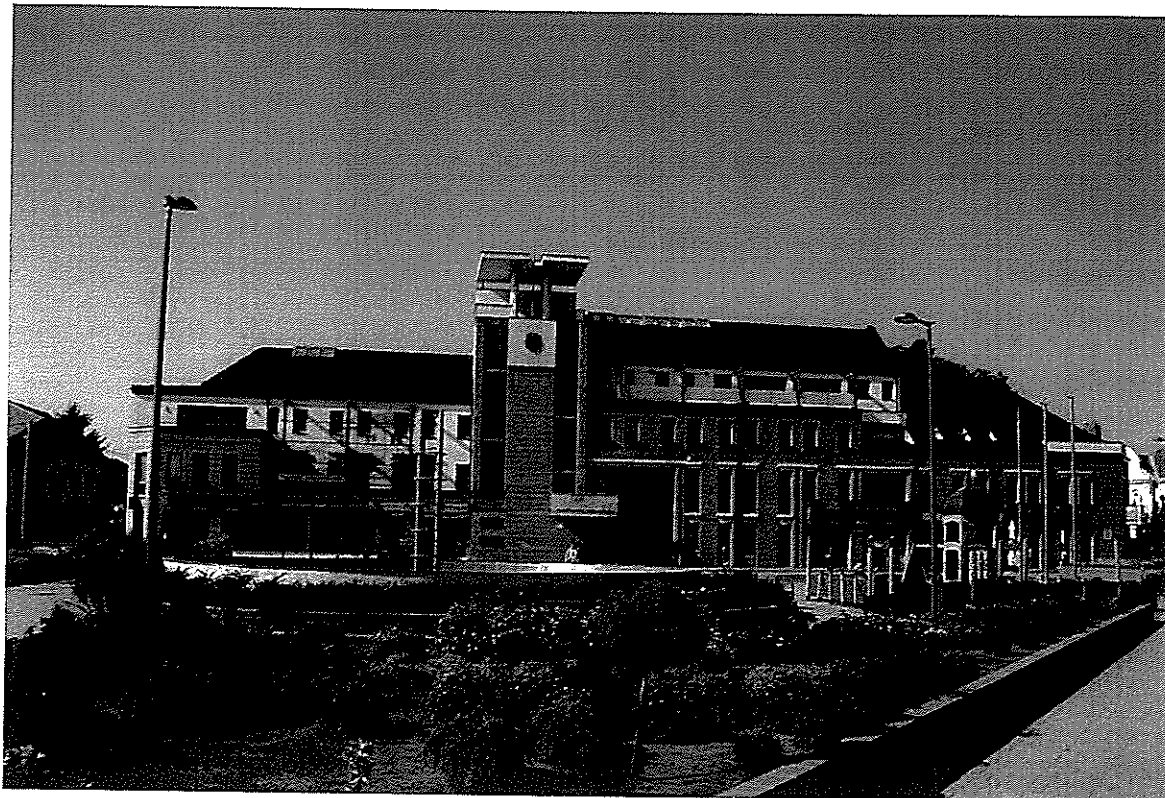
Mellékelten küldöm a TRT módosítási kérelemhez szükséges tanulmánytervet és kérelnet.
Kérlek nézd már meg,hogy így megfelel-e vagy szükség van e még valamire.
A területen saját célra szeretnék lakóépületet építeni, mezőgazdasági tárolókat, illetve a későbbiekben ha lesz lehetőségünk rá akár vendégházat is építenénk.

Köszönöm előre is!

Üdv:

s Enikő

Nagykállói Polgármesteri Hivatal	
Érk.:	2024-06-19
Szám:	220-2/2024.
Előzm.:	Ügyint.: Balogh



NAGYKÁLLÓ VÁROS

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
"Nagykálló Város 0668/11 hrsz tömbjének TRT. módosítása tárgyában"

ALÁÍRÓLAP

NAGYKÁLLÓ VÁROS TRT. MÓDOSÍTÁSHOZ

Döntéshozzájáruló dokumentáció 1 pontban
(helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás)

Településtervező: Dudás Ede
Címe: 4431. Nyíregyháza, Napfény u. 5.
Telefon/fax: (30) 606-4245
E-mail: dudas.ede1@t-online.hu
Munkaszám: KE-23/14.
Jogosultság száma: TT 15-0303

Vezető településrendező tervező



.....
Dudás Ede
építésszakember, építész tervező szakember
okl. településépítész
TT-15-0303

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények

- A megbízás tárgya
- Településrendezési cél
- A hatályos jogszabályi környezet
- Adatszolgáltatások
- A módosítással kapcsolatban rendelkezésre álló képviselő-testületi döntések
- A hatályos fejlesztési és településrendezési eszközök

2. A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

- A fejlesztéssel közvetlenül érintett ingatlan(ok) és a környezetének vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben
- Hatásterület bemutatása, környezeti, gazdasági és társadalmi szempontok szerinti lehatárolása

3. A fejlesztési cél, változást szemléltető BEÉPÍTÉSI TERV

4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a tervezett műszaki infrastruktúrafejlesztések

5. A javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményei,

6. A településrendezési eszközök módosítási javaslata, a módosítás tartalma, szabályozási koncepció

7. Főépítész feljegyzés

Nagykálló, 2024. június hó

1. ELŐZMÉNYEK

A megbízás tárgya

1.1 Bevezetés

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselőtestület dönt, a Város közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. Jelen telepítési tanulmányterv, Erdei György nagykállói lakos megbízásából készült, a korábban lefolytatott egyeztetés alapján szükséges Nagykálló Város településrendezési eszközeinek módosítása. Nagykálló Város 0669/11 hrsz-ú ingatlanra és annak közvetlen környezetére terjed ki. Célja a **tömbben a hatályos településrendezési eszközök módosítása, melynek során az általános mezőgazdasági területre (övezeti jel: Má) előírásait változtatnánk meg. A hatályos településszerkezeti terv és leírás módosítása nem szükséges.** A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmazza a telepítési tanulmányterv fogalmát és a készítésének szükségét:

„2.§ 9. 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;

10. Telepítési tanulmányterv és beépítési terv

15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

- a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
- b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy
- c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

(3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.

(4) * A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek – az (5) bekezdésben foglaltak kivételével – összevonhatók, elhagyhatók, kiegészíthetők.

(5) A beépítési terv tartalmazza legalább:

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a telkeken belüli és a határoló közterületek
 - ba) zöldfelületeinek és szabadtereinek kialakítását,
 - bb) közlekedési és parkolási rendjét, és
 - bc) közműveinek felszíni építményeit.

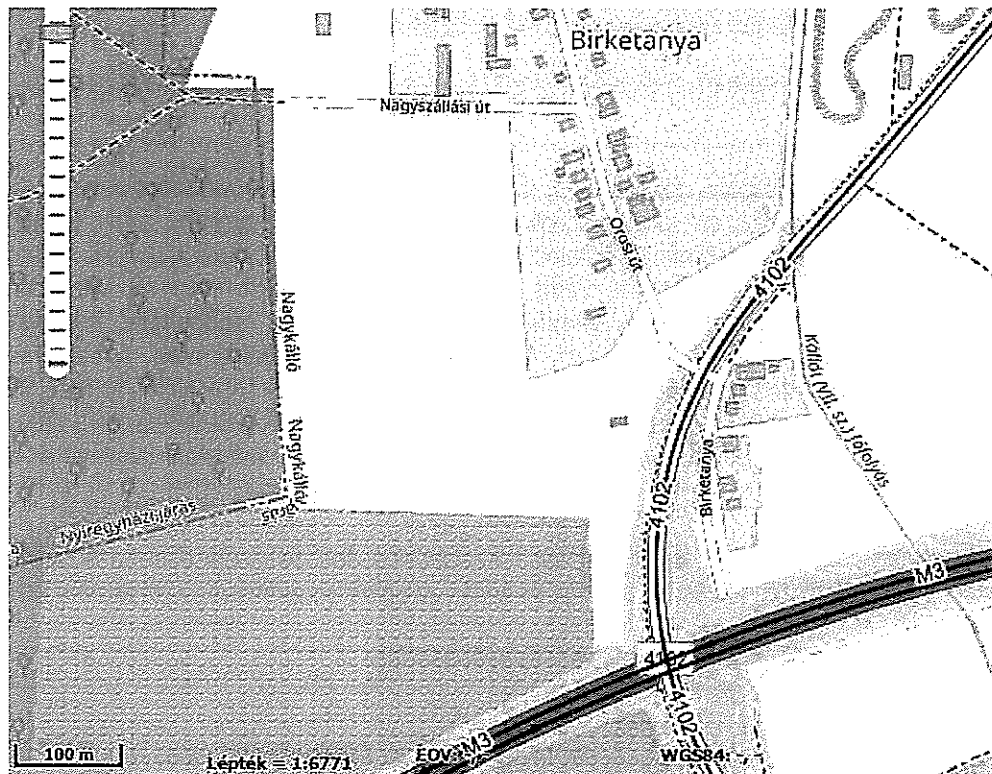
(6) * Az (1) bekezdés a) pontja szerinti telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél határozza meg, a szükséges tartalmat és annak részletezettségét a 7. melléklet figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg.

A tanulmányterv a rendelet 15. §-ában felsorolt célok közül településrendezési szerződés előkészítését, illetve Nagykálló Város Önkormányzatának pozitív döntése esetén Nagykálló településrendezési eszközeinek alakítását irányozza elő, melyben biztosítja a fent említett hrsz.-ú ingatlan területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő funkciót és beépítést.

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.

Jelen telepítési tanulmánnyal érintett terület: Nagykálló Város Orosi u. – 0650 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0670 hrsz-ú út által határolt tömb.

A telepítési tanulmányterv a hatályos településrendezési terv módosítás, a Helyi Építési Szabályzat és külterület szabályozási terv módosítása tárgyában készült. Ehhez Nagykálló Város Önkormányzata 39/2007.(10.05.) számú KT. rendelet – mely a Város igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Tervei és a Helyi Építési Szabályzatról szól – módosítása, ezáltal megalapozó tanulmány készítése indokolt.



Állami közúthálózat térképe, forrás: kira.kozut.hu



Átnézeti térkép, forrás: E-közmű



Átnézeti térkép, forrás: E-közmű

A telepítési tanulmányterv bemutatja, hogy a terület megfelel az általános mezőgazdasági terület övezeti előírásaival kapcsolatos módosításnak, a beépítettség mértékének, OTÉK által biztosított emelés feltételeinek. Mindezek alapján a településrendezési terv módosítása javasolható a Képviselőtestület számára. A terv a megvalósítani módosítás hatásait a környezetre, valamint a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítás javaslatát is tartalmazza.

A telepítési tanulmányterv része a beépítési javaslat, amely rögzíti a megvalósítandó fejlesztés lehetőségét, annak funkciót, paramétereit olyan mélységben, mely a terület kijelölésének alapja. A beépítési alapjául a beruházó által adott szóbeli tájékoztató szolgál.

Hatályos településrendezési eszközök

- Nagykálló Város Önkormányzat Képviselő-testülete 340/2007.(10.04.) KT számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet és leírást,
- Nagykálló Város Önkormányzat Képviselő-testülete 39/2007.(10.05.) számú KT. számú rendelettel jóváhagyott szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot,

Hatályos településképi védelmi eszközök

- Nagykálló Város Önkormányzat Képviselő-testülete 16/2017(XII.29.) KT. sz. rendelet Nagykálló Város településképi védelméről

A módosítással érintett településrendezési eszközök

- helyi építési szabályzat és a szabályozási terv

Településrendezési cél

Nagykálló Város Önkormányzatának hatályos településszerkezeti terve a 340/2007.(10.04.) KT határozattal került elfogadásra, és a módosítással érintett tömb jelentős része részét, az általános mezőgazdasági terület terület-felhasználási kategóriába sorolja.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 12. § (1) bekezdése szerint „új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki”, tehát a területet csak a beépítésre nem szánt övezeti előírásai szerint lehet kezelni a módosítást követően is.

A tervlapok vizsgálata alapján megállapításra került, hogy a megyei szerkezeti terv (MTrT), valamint a település településszerkezeti terve összhangban van, tehát megvalósul a mezőgazdasági térség és a mezőgazdasági terület egyensúlya.

Kérelmező tárgyi ingatlanon lakóépület, továbbá a környező mezőgazdasági terület hasznosításához, illetve a falusi turizmust is kiszolgáló épületek elhelyezését tervezi, így az ingatlantömb önálló, a hatályos előírásoktól eltérő kezelése javasolt, a kérelemben leírt észrevételek jogosak, **KT támogatásra javasolható a módosítás.**

A kialakuló új mezőgazdasági általános övezet az ingatlanokat hasznosíthatóvá teszi anélkül, hogy új beépítésre szánt területet kellene kijelölni, illetve az ingatlanok környezetére se ró túlzott mértékű terhelést.

A kérést kiválóan teljesíti a beépítésre nem szánt módosított mezőgazdasági általános övezet, amely lakóépület elhelyezésre is ad tágabb lehetőséget, melyre akár CSOK támogatás igénybevehető. Így, akár egyenértékűnek tekinthető a lakóterületi besorolással.



2018 évi átfogó módosítás településszerkezeti terv – forrás: egyeztetési dokumentáció

Vonalas szabályozási elemek

Szabályozási terv érvényesség határa

Közigazgatási határ

beépítésre szánt terület határa

autópálya

országos mellékút

védőterület határa

régészeti terület határa

önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye

országos ökológiai hálózat övezete

természeti terület határa

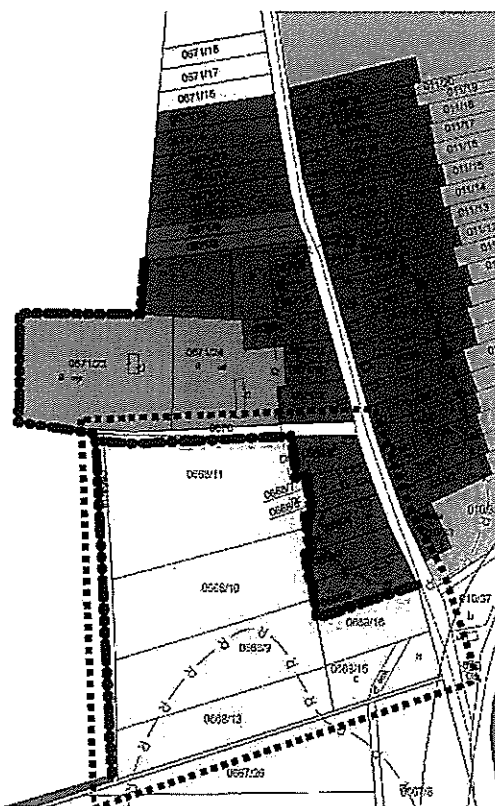
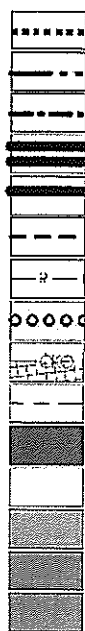
Erdőterület

Mezőgazdasági általános terület

Mezőgazdasági korlátozott használatú ter.

Vízgazdálkodási terület

Különleges terület - mezőgazdasági üzemi



Hatályos településszerkezeti terv részlet egybeszerkesztve – forrás: saját szerkesztés

Nagykálló Város Önkormányzata hatályos Helyi Építési Szabályzata a 39/2007.(10.05.) számú KT. rendelettel került elfogadásra, és az érintett telektömb nyugati részét az általános mezőgazdasági terület (övezeti jel: Má) övezetébe sorolja. A mezőgazdasági területek az azonos tájkarakter, a hagyományos mezőgazdasági használat, a sajátos építési használat, továbbá a táji és természeti értékek védelme, az ökológiai hálózat egységének megőrzése érdekében kerültek kijelölésre.

6. Nagykálló város 010/39 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület - 013/hrs-ú csatorna - 010/49 hrsz-ú árok - Orosi út - (02 hrsz-ú II. rendű út) - 0668/16, 0668/9, 0668/10, 0668/11 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület - igazgatási határ - 0671/16 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület - Orosi út által határolt területrész érintő - szabályozási terv 1:4000

Felkészítő tervező:

Gábor István
okl. építészmérnök,
településtervező
TT 09-0036

Közreműködő tervező:

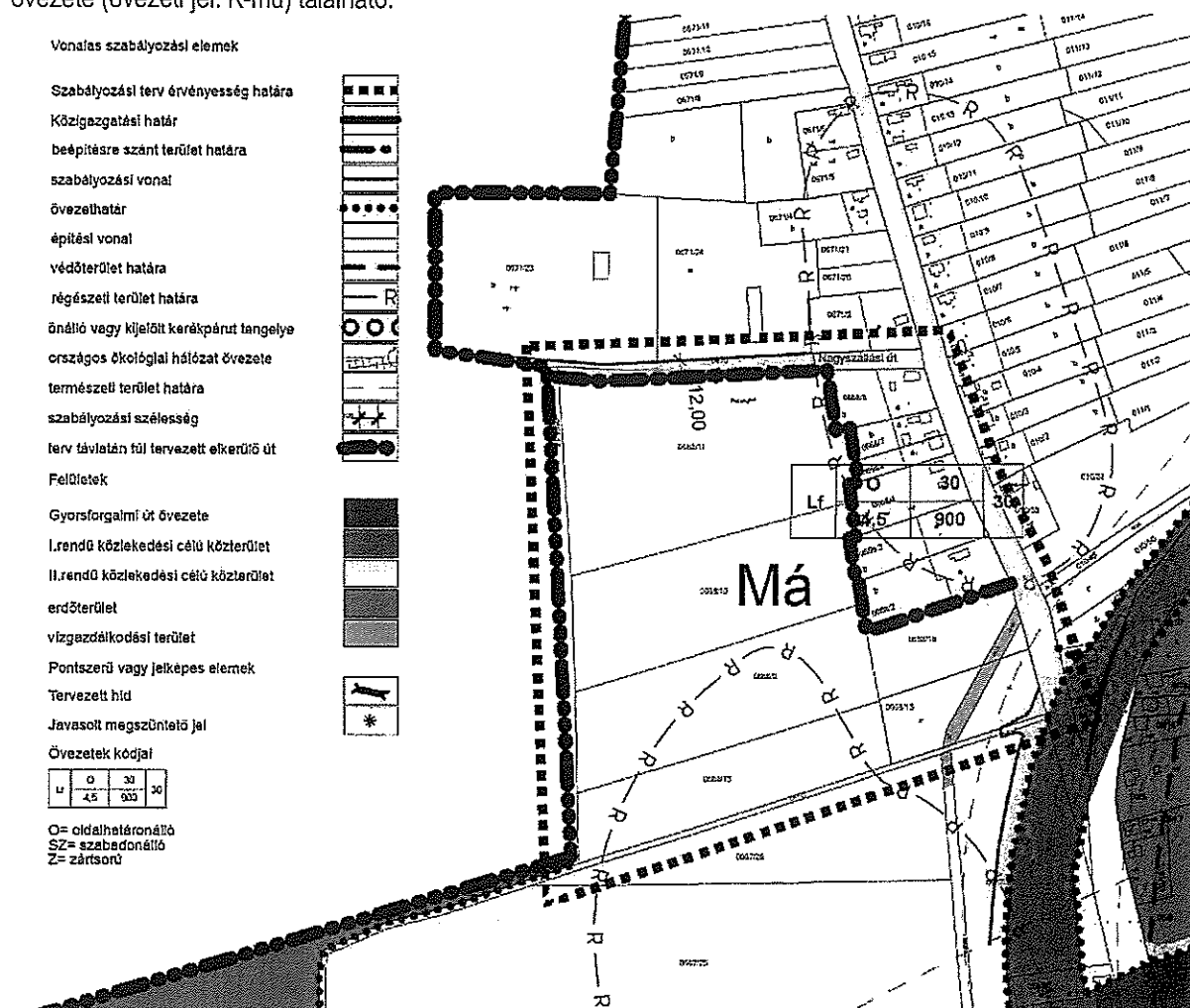
Nagyhaju Attila
okl. településmérnök,
településtervező
TT 09-0637

NAGYKÁLLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETE
Nagykálló Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
39/2007.(X.05.) rendelettel módosított 14/2018. (VII. 05.) önkormányzati rendelettel
foglalta el.

TR/szm-6.

2018 évi átfogó módosítás szabályozási terv – forrás: egyeztetési dokumentáció

Az érintett ingatlantól keletre falusias lakóterület (övezeti jel: Lf), északra különleges mezőgazdasági terület övezete (övezeti jel: K-mű) található.



Hatályos szabályozási terv – részlet

Jelen telepítési tanulmányterv, a hatályos településrendezési terv, a Helyi Építési Szabályzat és belterület szabályozási terv (tervlap: T3) módosítását javasolja.

Az önkormányzat településrendezési eszközök módosításával tudja a település szabályozási előírásait pontosítani, beépíthetőségét javítani. Jelenlegi módosítások célja, mezőgazdasági vállalkozók fejlesztési célú tevékenysége kereteinek véglegesítése az érintett tömbökben, illetve a további fejlesztések építészeti hatósági feltételeinek biztosítása. A településrendezési terv módosítás hatására, annak eredményeképpen a Város területének településszerkezete nem változik, racionális és rendezett marad, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

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.

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.

Pozitív döntés esetén hivatkozással a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ (1) bekezdésére, a településrendezési eszközök módosításának egyszerűsített eljárásban történik.

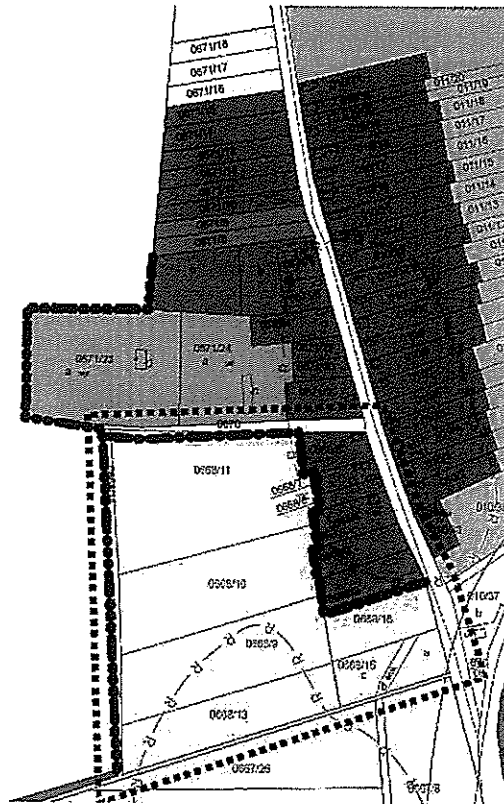
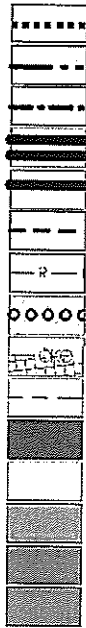
A hatályos jogszabályi környezet

A településen jelenleg a következő településfejlesztési, -rendezési eszközök vannak hatályban:

340/2007.(10.04.) KT. sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról

Vonalas szabályozási elemek

- Szabályozási terv érvényesség határa
Közigazgatási határ
beépítésre szánt terület határa
autópálya
országos mellékút
védőterület határa
régészeti terület határa
önálló vagy kijelölt kerékpárut tengelye
országos ökológiai hálózat övezete
természeti terület határa
Erdőterület
Mezőgazdasági általános terület
Mezőgazdasági korlátozott használatú ter.
Vízgazdálkodási terület
Különleges terület - mezőgazdasági üzemi



Hatályos településszerkezeti terv és jelmagyarázat

Településszerkezeti terv leírás – részlet

Hatályos állapot **(kiemelve az érintettséget)**

Nagykálló területén az alábbi terület-felhasználások alakulnak ki:

Terület-felhasználás	jele	szintterületi sűrűsége
A beépítésre szánt területeken		
Lakóterület		
- kisvárosias lakóterület	Lk	0,5
- kertvárosias lakóterület	Lke	0,3
- falusias lakóterület	Lf	0,25
Vegyes terület		
- központi vegyes terület	Vk	0,5
- településközponti vegyes terület	Vt	0,4
Gazdasági területek		
- nem zavaró ipari és kereskedelmi-szolgáltató	Ge	0,5
	Gk,	0,4
Különleges területek		
- különleges településüzemeltetési, hulladék elhelyezésre szolgáló	Kh	0,1
- különleges közlekedési	Kkö	0,2
- temető	Ki-t	0,05
- sportolási célú	Ki-sp	0,1

- szabadidős-rekreációs- strand	Kio-sz	0,15
- üdülő	Üh	0,15

A beépítésre nem szánt területeken

Közlekedési területek

- kötöttpályás (pl. vasút)	Köv
- általános közlekedési	Köu

Zöldterületek

- közparkok	Z-Kp
díszterek	dt

Erdőterületek

- gazdasági célú erdők	Eg
- védelmi célú erdők, erdősávok	Ev

Vízgazdálkodási célú területek

- csatornák medre és partja	V
- jelentősebb árkok	V

Mezőgazdasági területek

- általános mezőgazdasági területek	
(szántók, rétek, legelők- gyümölcsös	Má
- korlátozott mezőgazdasági területek	Mkor
- kertes mezőgazdasági területek	Mk

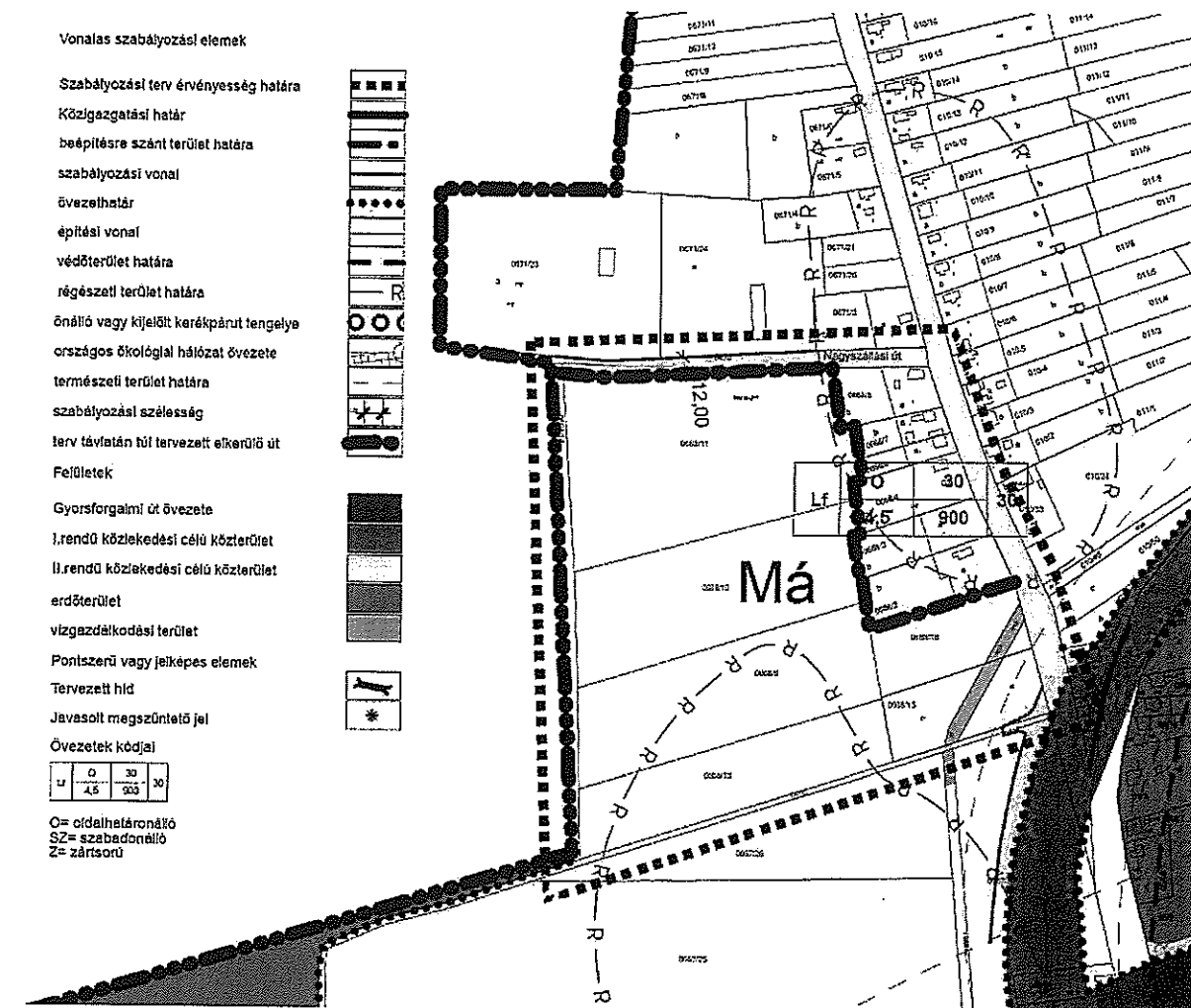
A települési szerkezetet és a terület-felhasználást meghatározó tényezők

A közlekedési hálózat elemei

- M3-as autópálya
- 4911.sz. Nyíregyháza- Nagykálló- Nyírbátor fkl. út
- 4102. sz. Magy- Biri kl. út,
- 4912. sz. Nagykálló- Újfehértó kl. út
- 49137. sz. Nagykálló- Érpatak kl. út,
- 49146. sz. Nagykálló- Butyka kl. út,

A tervezett TRT. módosítás a hatályos településszerkezeti tervet nem érinti.

39/2007.(10.05.) számú KT. rendelettel elfogadott Nagykálló Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról



Hatályos szabályozási terv és jelmagyarázat – részlet

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető. Azóta több alkalommal került módosításra, kiegészítésre a hatályos TRT.

Az érintett telekterületre vonatkozó meglevő HÉSZ előírások:

14. §.

A mezőgazdasági terület

(1) Nagykálló mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint:

- a., Má jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető, míg
- b., MKo jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei sem helyezhetők el,

(2) Mezőgazdasági általános övezetben (Má)

a., Az övezetben jellemzően az előző mezőgazdasági övezetbe sorolt, természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.

b., Az övezetbe eső telkeken / kivéve az ökológiai hálózat és a csatornák partja és a belterület közé eső zöldterületeket, ahol semmilyen épület és építmény újonnan nem építhető és létesíthető / a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építménye- i és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:

1., Gazdasági épületek:

1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,

1.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,

1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2., Lakóépület:

2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,

2.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár,

2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.

c., Hatályon kívül helyezte a 19/2016. (XII.15.) Önk. rendelet.

d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hát- sókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sáv szélességben telken belüli erdősáv létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósítani.

e., Önálló lakóépületet 30-45%-os hajlású magas tetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 3,0 m lehet.

f., Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:

1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m², és a telekterület 20 %-a, és

2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.

g., Az övezet területén sem a fő- és mellékút építéséhez, sem egyéb töltéshez, építményhez nem alakítható ki anyaggyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt, és a bányatelek rekultivációja az eredeti terepszint biztosítására nem garantálható. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések nem helyezhetők el. Ezeket a területeket a bányászat be- fejezése után azonnal rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.

h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.

(3) A meglévő mg-i üzemi területeken a meglévő telek beépítéskor a 8. §. előírásait is alkalmazni kell.

(4) Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein, kivéve a terv szerinti használatba vételt.

(5) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek, vagy terület alakítható, ott az Má övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők, ill. helyezhetők el.

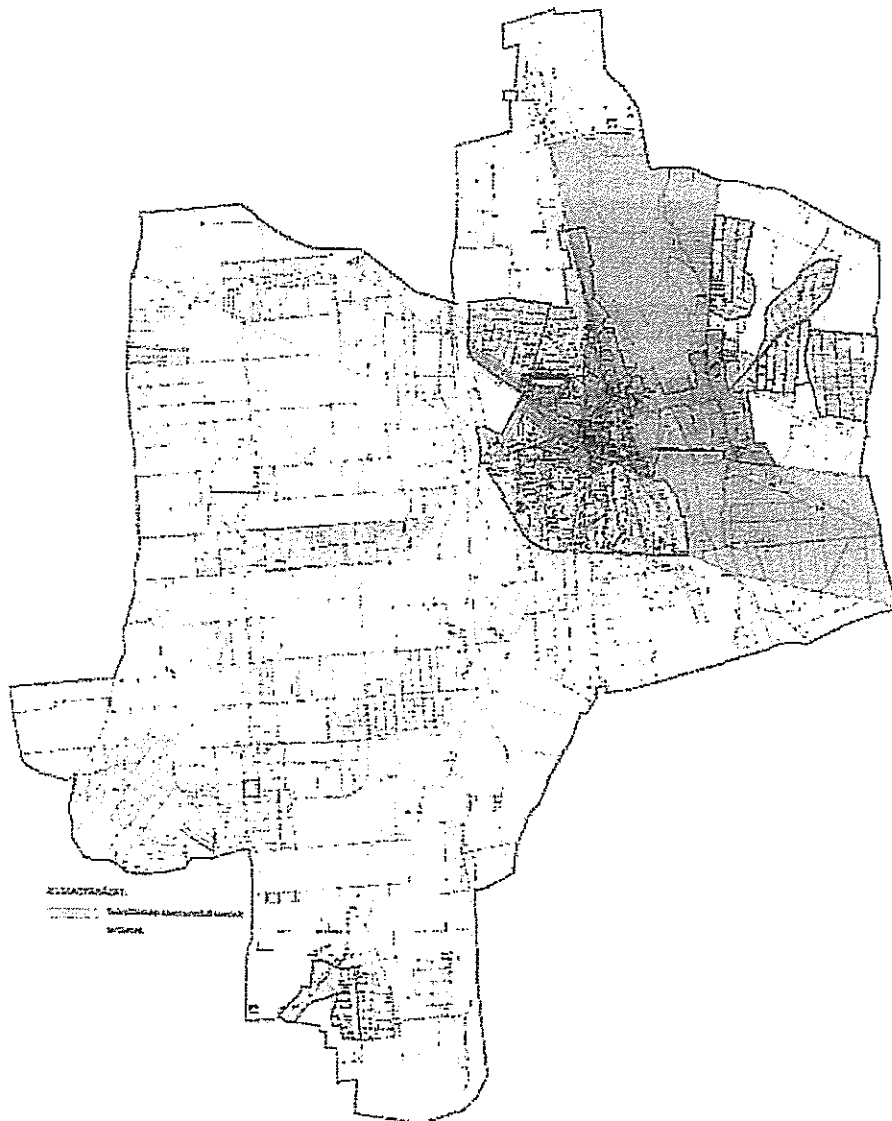
(6) A város Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül.

A tervezett TRT. módosítás a hatályos Helyi Építési Szabályzatot és belterület szabályozási tervet érinti.

Nagykálló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelete
Nagykálló Város településképi védelméről

A rendelet 2. sz. melléklete
Településképi szempontból meghatározó területek és egyedi védelem alatt álló
építészeti örökségek

13



A településképi rendelet 2. melléklete

Nagykálló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017(XII.29.) önkormányzati rendelete:

(1) A 2. számú mellékletben szereplő a területek a város településképi szempontból meghatározó területe, ahol a kialakult forgalom, és fejlesztési lehetőségek miatt jelenleg és a jövőben is a leglátogatottabb területeket jelölik, melyek tudatosan megtervezett, átgondolt beépítése, kialakítása, formálása a településképi szempontból a legfontosabb feladat.”

A településképi rendelet alapján a tervezési terület nem minősül meghatározó területnek.

Főbb illeszkedési szempontok

- az új épület tervezés során a szomszédos épületek figyelembevétele mellett szükséges a magasság, tetőforma és tetőhajlásszög megválasztása
- kedvező utcaképet segítse a homlokzat kialakítása
- az épület rendeltetését tükrözze a homlokzat építészeti megoldásai
- az építészeti örökség közvetlen másolását kerüljük el
- a modern és hagyományos formák közötti egyensúlyra kell törekedni
- hagyományos részletformák a modern épületeknél alkalmazhatók
- Az illeszkedési szempontok a korszerű megoldások alkalmazását nem zárja ki. A hagyományos tömegformálási eszközök újragondolásából modern mai példák jöhetnek létre.

A tervezett TRT. módosítás, a fenti szempontoknak megfelel, a jóváhagyott Településképi Arculati Kézikönyv, és a jóváhagyott Településképi rendelet előírásai szerint készült el.

Adatszolgáltatások

Az alaptérképi állományt, az önkormányzat és a közlekedési tervező biztosította

A módosítással kapcsolatban rendelkezésre álló képviselő-testületi döntések

A Képviselő-testületi döntést jelen dokumentáció alapozza meg, tehát nincs jelenleg ilyen döntés

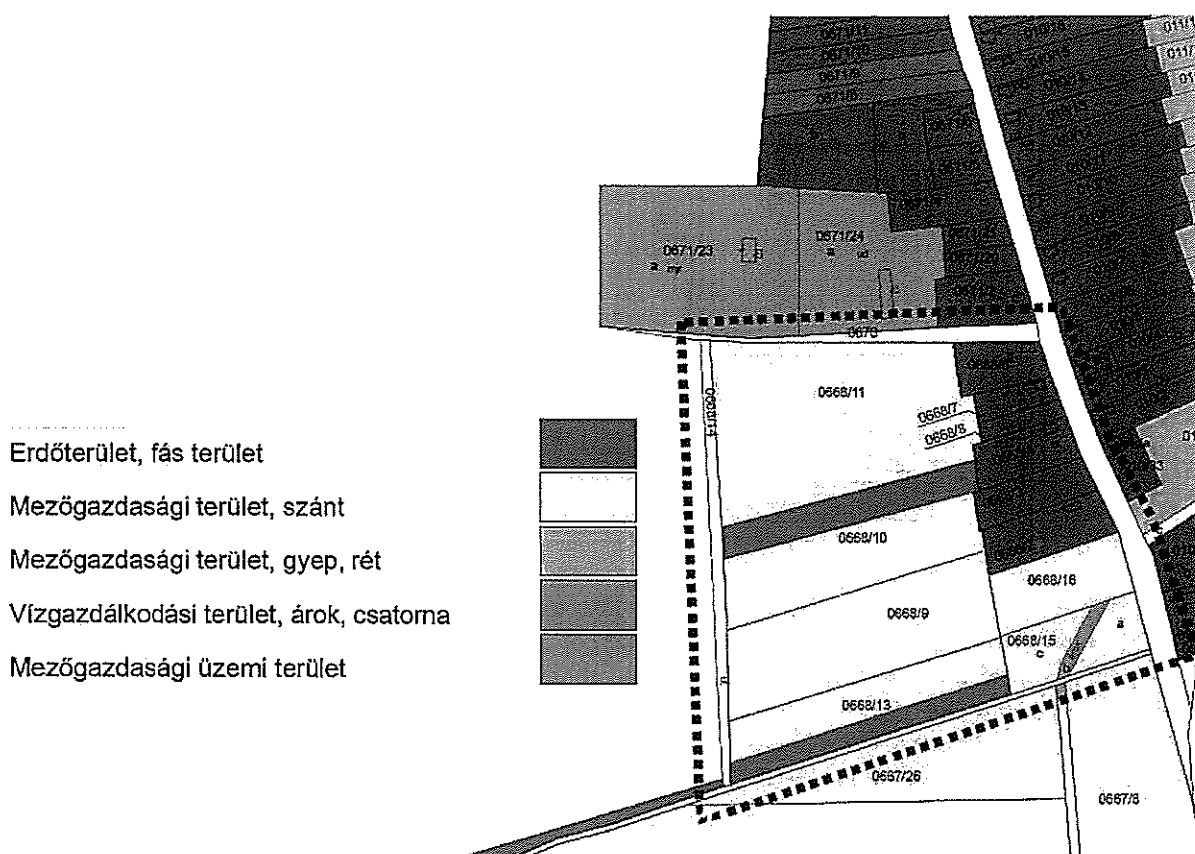
2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATASTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A fejlesztéssel közvetlenül érintett ingatlan(ok) és a környezetének vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mélységben

A tervezési terület M3 autópályától északra, Birketanya településrészen található. A terület korábban mezőgazdasági területként funkcionált, de a 2018. évi módosítás során a terület jelentős része falusias lakóterület besorolást kapott. Az Orosi és a Nagyszállási út (önkormányzati közutak) a 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 15 km 990 m-ról közelíthető meg.

Nagykálló Város Önkormányzatának hatályos településszerkezeti terve a 340/2007.(10.04.) KT határozattal került elfogadásra, és a módosítással érintett tömb jelentős része részét, általános mezőgazdasági terület (övezeti jel: Má) terület-felhasználási kategóriába sorolja. Ettől keletre falusias lakóterület (övezeti jel: Lf) került kijelölésre.

15

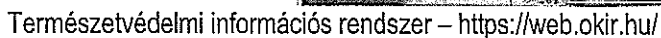


Területhasználat vizsgálat – forrás: saját szerkesztés

Természeti környezet

A vizsgálat terület közvetlenül nem érint NATURA 2000 területet, Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területét, tájvédelmi körzet területét, természetvédelmi területet, a Nemzeti Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó területét, és magterületét, ill. pufferterületet.

Ezen a területen a kijelölés alapjául szolgáló fajokra és az ott kialakult élőhely típusokra a tervezett beruházás nem gyakorol hatást. A tervezett tevékenység a közeli Natura 2000 terület célkitűzéseivel nem ellentétes, azokat nem befolyásolja. A kijelölés alapjául szolgáló fajok és élőhelyek helyzetében romlás, veszélyeztetés a beruházás megvalósítása és üzemeltetése során nem várható. Natura 2000 jelölőfajok előfordulása a tervezett telephely területén és közvetlen környezetében nem valószínűsíthető.



TRT. módosítás és a magasabb rendű tervek kapcsolata

Fotódokumentáció



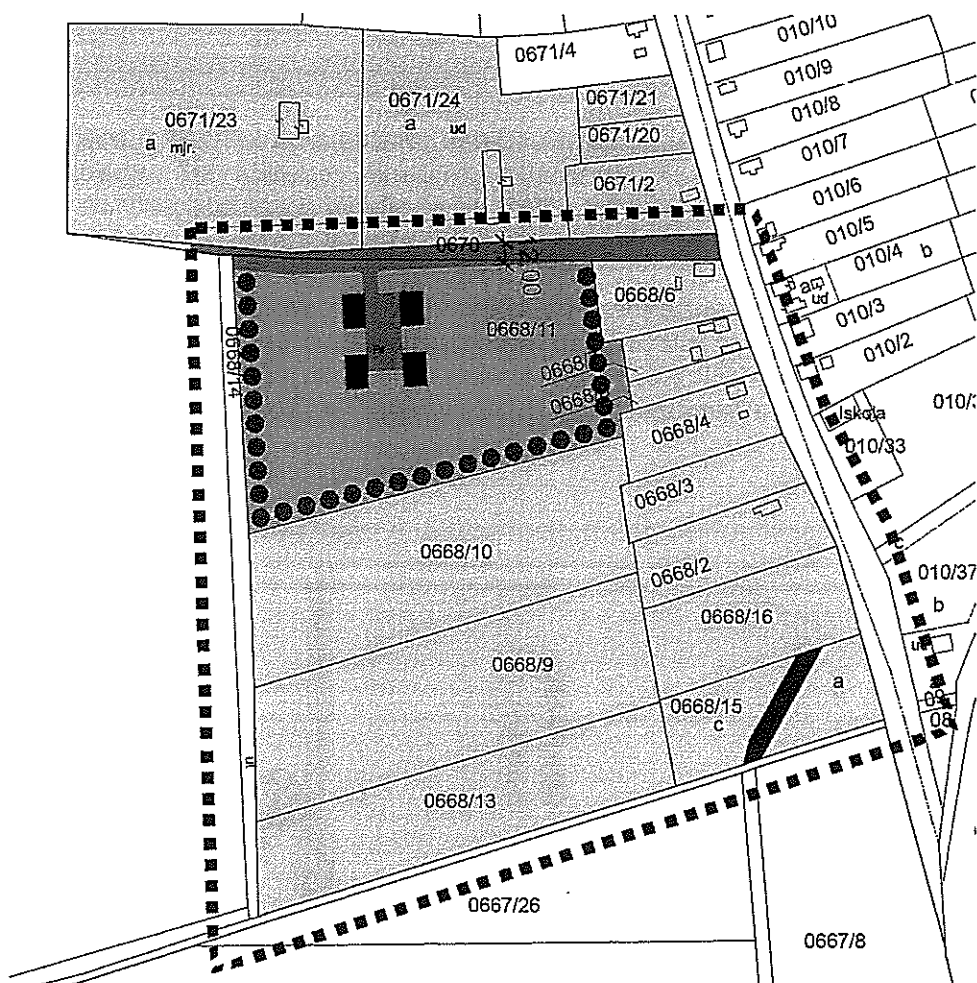


17





3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV



2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA

2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JEJÖLÉSEK

- 2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülettel):
- 2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülettel):
- 2.1.3. Jellemző funkció (teljes vagy részleges) - utcai épület
- 2.1.4. Jellemző szintszám (teljes vagy részleges) - földszint+ tetőszint+ földszint+emelet
- 2.1.5. Meglévő, illetve tervezett málygarács (teljes lérdíszszám (G 50) málygarács kenár felületével) - Nem releváns

2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JEJÖLÉSEK

- 2.2.1. Zöldfelület
- 2.2.2. Tetőterület (aképlített) zöldfelület - Nem releváns
- 2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor - Nem releváns
- 2.2.4. Meglévő, illetve tervezett vízfelület

2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JEJÖLÉSEK

- 2.3.1. Gyalogos felület - Nem releváns
- 2.3.2. Kerékpárút - Nem releváns
- 2.3.3. Vegyes használatú felület - Nem releváns
- 2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)
- 2.3.5. Felszíni parkoló (teljes férőhelyszám (P12) jelöléssel)
- 2.3.6. Közlekedési közlekedés (tervezett vágánytengelyek ábrázolásával) - Nem releváns

2.4. EGYÉB JEJÖLÉSEK

- 2.4.1. Tervezési terület határa
- 2.4.2. Javasolt telekhatár
- 2.4.3. Vízválasztások
- 2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése
- 2.4.5. Utcanév - (0670) Székely u. - önkormányzat közút
- 2.4.6. Helyrajzi szám - 0668/11 hrsz
- 2.4.7. Házszám - Nem releváns

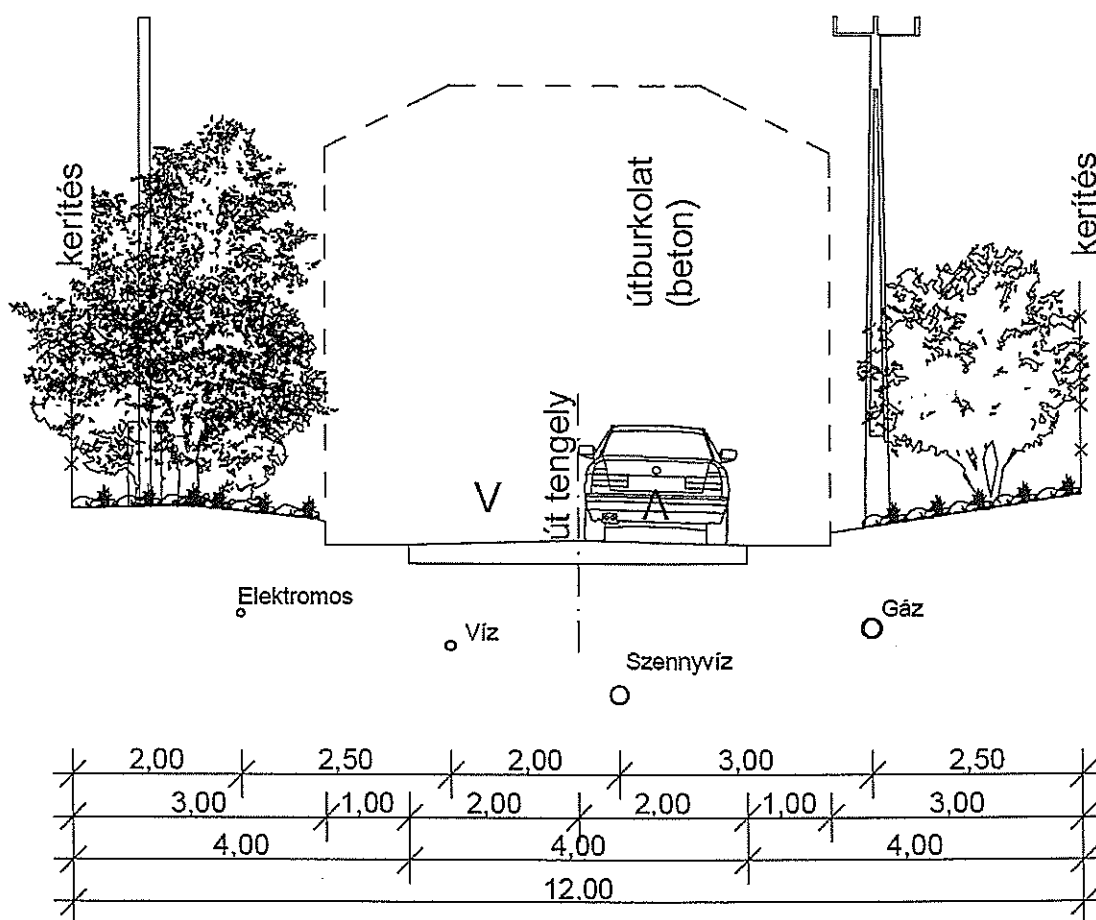
4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A TERVEZETT MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

Közlekedés

A szabályozási területen kialakított közlekedési létesítmények műszaki paramétereit a tervezéskor érvényben levő Utügyi Műszaki Előírások és hatályos törvények, jogszabályok előírásainak megfelelően kell megvalósítani. A közlekedési utak az UT 2-1.201:2008 Közutak tervezése (KTSZ) utügyi műszaki előírás lett figyelembe véve, „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozása” című utügyi előírás is figyelembe lett véve.

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

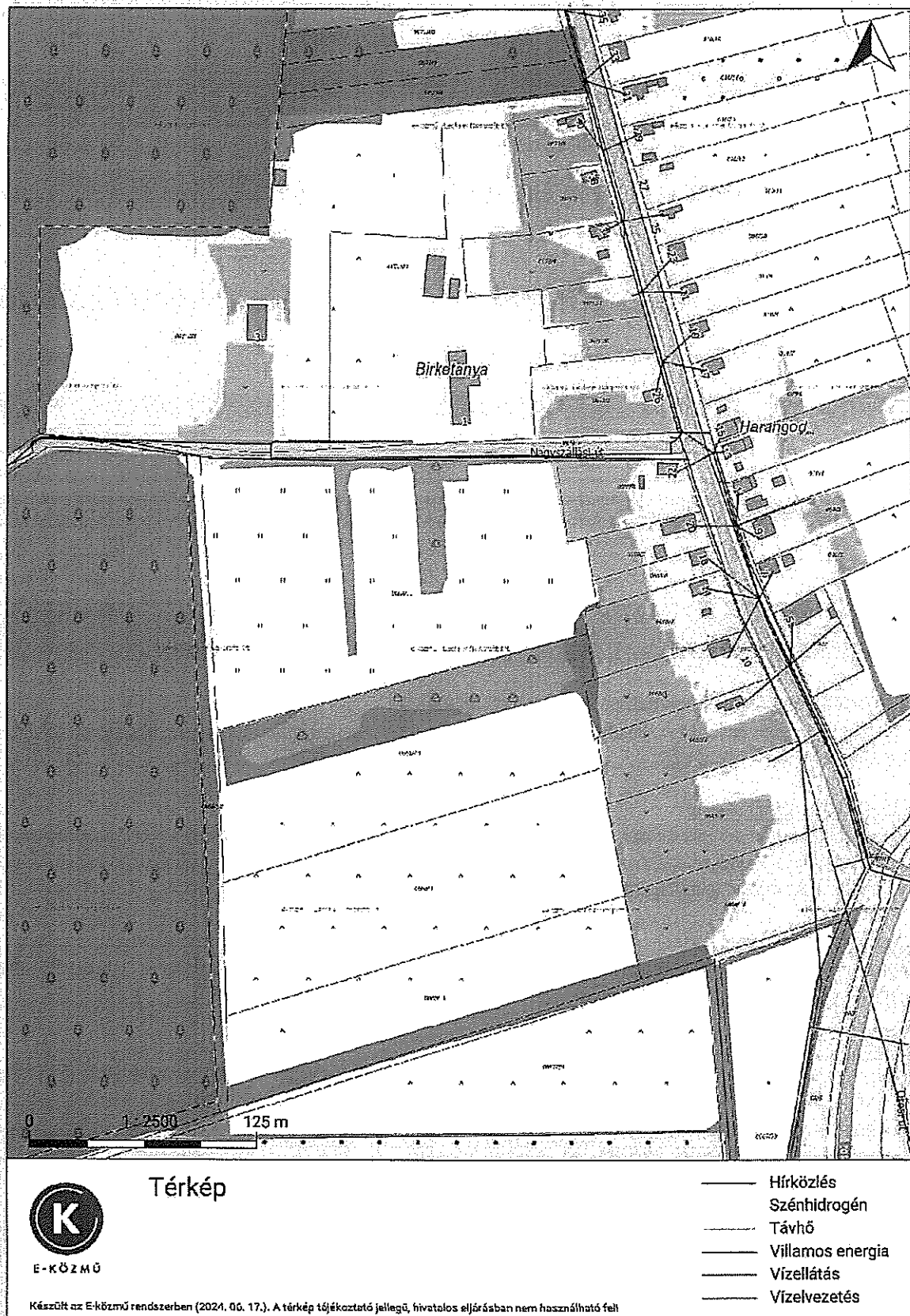
20



A 0670 hrsz-ú út javasolt minta-keresztmetsze – forrás: saját szerkesztés

Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

Nem releváns, az önkormányzati út mellett nyílt árkokkal vagy zárt csapadékvíz-elvezető rendszerrel megoldható. 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.



Vízellátás

Nincs kiépítve. Vezetékes hálózat kiépítése vagy közműpótló műtárgy javasolt.

Szennyvíz-elvezetés

Nincs kiépítve. Vezetékes hálózat kiépítése vagy közműpótló műtárgy javasolt.

Táv-, és hírközlés javaslat

Nem releváns.

Elektromos ellátás

Kiépített, ellátás megoldott.

Gázellátás

Nem releváns.

Ásványvagyon-védelem

Nem releváns.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAIT ÉS KÖVETELMÉNYEI

A környezet igénybevételeének hatása a környezeti elemekre

A környezet igénybevételeének a minimalizálása a cél, azaz olyan környezetbarát beépítés kialakítása, amely a fenntartható fejlődést is biztosítja.

A talajt érő közvetlen hatások

A beruházások során be kell tartani a 2007. évi CXXIX. tv. (a termőföld védelméről) 43. § (1) bekezdésének előírásait, amely a környező mező gazdaságilag hasznosított területen a talajvédő gazdálkodás feltételei nem romolhatnak, a termőföld talajidegen anyagokkal nem szennyeződhet.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet intézkedik, mely szerint Nagykálló település a 10. zónába tartozik.

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A talajba csak olyan anyagok (beton, homokos kavics) kerülnek elhelyezésre, melyek nem tartalmaznak káros vagy mérgező összetevőket, csak olyan komponensei vannak – kavics, cement, víz – amelyek a természetben is megtalálható szervesetlen anyagok. Mindezek az anyagok a környezetet, talajt, élő vizeket, levegőt, élővilágot nem szennyezik, a természet biológiai folyamatait nem befolyásolják.

A terület érzékenységi besorolása

A vizsgált terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § és 2. számú mellékletével összhangban, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében Nagykálló település az „érzékeny” kategóriába tartozik. A kivitelezésnél és a végleges üzembe helyezést megelőző munkálatoknál stb. a felszín alatti vizek védelmében a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani. A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében a létesítmények kivitelezésénél, üzembe helyezésénél úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg szennyezettsége a 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket ne haladja meg.

Zaj- és rezgésvédelem

A közvetlen hatásterületet, vagy a tevékenység zajvédelmi szempontú hatásterületét a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. §-a definiálja. Megállapítható, hogy terület zajvédelmi szempontból nem számít terhelésnek, ezáltal a zajterhelés külön vizsgálata nem indokolt.

Összegzés

A településrendezési terv olyan fejlesztéseket nem tartalmaz, amelyek közvetlenül, vagy közvetve olyan hatást okozhatnak, amely a környezetterhelést fokozná, vagy a természeti erőforrásra kedvezőtlenül hatna.

Olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következményekkel járhatnak (különösen azok, amelyek olyan, befektetői, termelői vagy fogyasztói magatartást váltanak ki, vagy ösztönöznek, illetve egyéb olyan tendenciákat erősítenek, amelyek természeti erőforrás igénybeviteléhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybevevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek, vagy ha kumulatív hatások lépnek fel);

- A településrendezési terv olyan nagyarányú fejlesztéseket nem jelöl ki, amelyek fenti folyamatokat kiválthatnák.

Az előző pontok szerinti meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése;

- A fent említett pontok alapján ilyen következményekkel nem számol a terv.

A környezeti elemre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre);

- A településrendezési terv fő alappilléreinek tekinti a kialakult környezeti elemek megőrzését, legalább szinten tartását, hosszútávon pedig mindezek javítását irányozza elő.

Környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra településre, klímára, természeti (ökológiai rendszere), a biodiverzitásra;

- A rendezési terv olyan léptékű fejlesztést nem tartalmaz, mely a fent leírtakra hatással lenne.

Ökológiai Hálózat állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire;

- A településrendezési terv az országosan és helyileg védett területeket jelöli a terv készítése során mindazokat figyelembe veszi, valamint azok megőrzését, fenntartását fő feladatának tekinti. A terv olyan fejlesztéseket nem tartalmaz, mely a védett területeket érintené, az ott lévő kialakult életterre káros hatással lenne.

Az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra;

- A terv nem számol fent leírtak negatív hatásával.

Az építési tevékenység hatásai

A hulladékról szóló törvény és a környezetvédelmi előírások betartása kötelező (2012.évi. CLXXXV. tv. a hulladékról és az 1995.évi LIII. tv. a környezet védelmének általános szabályairól).

A munka során meg kell akadályozni, hogy az út menti környezet az alkalmazott technológia során felhasznált anyagoktól szennyeződhessen. A tervezéssel érintett terület nem érint természetvédelmi területet, nincs a közelében védelem alatt álló terület, épület. A tervezés nem érint mezőgazdasági művelésű területet, erdőt.

Fakivágási engedély

Ha az építéssel igénybevevett állami vagy önkormányzati tulajdonú közterületen fát, cserjét kell kivágni, akkor –a kivágás tervezett időpontját megelőzően 30 nappal az Önkormányzat jegyzőjétől engedélyt kell kérni. Egyebekben a fák védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet szerint kell eljárni.

Régészet

A Megrendelő az építési munkákkal érintett területeken régészeti próbafeltárást, megelőző feltárást nem végeztetett, és belterületen, külön ERD készítése nem indokolt.

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti örökségre) csökkennek. A régészeti lelőhelyen történő bármely beavatkozás visszafordíthatatlan következményekkel jár a lelőhelyre nézve. 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, nem történik meglévő, valós zöld, vízgazdálkodási, és természetközeli terület megszüntetése.

A tervezett módosítások az egyes módosítással érintett területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében a területek jelenlegi hasznosítását nem változtatja meg. A település és a környező települések lakói életében a lakó- és turisztikai célú felhasználás miatt, a terület hasznosítása vonatkozásában javulás várható, a környezetükre negatív hatást nem gyakorolnak.

6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA, A MÓDOSÍTÁS TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Nagykálló Város jelenleg hatályos Helyi építési szabályzatát és annak mellékletét képező szabályozási tervét 39/2007 (X.05.) önkormányzati rendeletével fogadta el a település képviselő-testülete. A Város igazgatási területének szabályozása két tervlapon (külterület és belterület szabályozási tervlapján) lett kidolgozva. Nagykálló Város Önkormányzata döntött településrendezési terv módosításáról, az Étv. az OTÉK és a Rendelet előírásainak figyelembevételével.

A 2018-ban átfogó településrendezési terv módosítást határozott el az Önkormányzat, 18 módosítási pontban. A tervmódosítás célja volt: A módosítás célja volt az érintett területeken olyan terület-felhasználások és ezzel összefüggésben olyan szabályozások rögzítése, mely lehetővé teszik az Önkormányzat a lakosság fejlesztési, használati elképzeléseinek megvalósíthatóságát, megteremtse az összhangot a településszerkezeti terv és a szabályozási terv között, valamint a már megvalósult beruházások, és az időközben bekövetkezett változások is rögzítésre kerültek. Mindezek mellett az indokoltá váló biztonsági övezet jelölése és a szerkezeti jelentőségű közlekedéshálózati elemek felülvizsgálata is megtörtént.

Erdei György nagykállói lakos Nagykálló Város településrendezési eszközeinek módosítása céljából fordult a település önkormányzatához. Nagykálló Város 0669/11 hrsz-ú ingatlanra és annak közvetlen környezetére terjed ki. A megfogalmazott módosítási feladat az alábbiak szerint foglalható össze:

A korrekció célja a tömbben a hatályos településrendezési eszközök módosítása, melynek során az általános mezőgazdasági területre (övezeti jel: Má) előírásait változtatnánk meg. Kérelmező tárgyi ingatlanon lakóépület, továbbá a környező mezőgazdasági terület hasznosításához, illetve a falusi turizmushoz kötődő épületek elhelyezését tervezi, így az ingatlantömb önálló, a hatályos előírásoktól eltérő kezelése javasolt.

A módosítás a Város településrendezési eszközei közül a Helyi Építési Szabályzatot érinti, és a szabályozási tervet érinti. A módosított szabályozási terv hatálya Nagykálló Város közigazgatási területének Birketanya településrész területére terjed ki.

A kialakuló új mezőgazdasági általános övezet az ingatlanokat hasznosíthatóvá teszi anélkül, hogy új beépítésre szánt területet kellene kijelölni, illetve az ingatlanok környezetére se ró túlzott mértékű terhelést.

A kérelemben leírt észrevételek jogosak, KT támogatásra javasolható a módosítás.

Az érintett telekterületre vonatkozó javasolt HÉSZ előírások:

14. §.

A mezőgazdasági terület

(1) Nagykálló mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint:

-a., Má jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető, míg

-b., MKo jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei sem helyezhetők el,

(2) Mezőgazdasági általános övezetben (Má)

a., Az övezetben jellemzően az előző mezőgazdasági övezetbe sorolt, természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.

b., Az övezetbe eső telkeken / kivéve az ökológiai hálózat és a csatornák partja és a belterület közé eső zöldterületeket, ahol semmilyen épület és építmény újonnan nem építhető és létesíthető / a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:

1., Gazdasági épületek:

1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,

1.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,

1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2., Lakóépület:

2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,

2.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár,

2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.

c., Hatályon kívül helyezte a 19/2016. (XII. 15.) Önk. rendelet.

d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hát- sókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sáv szélességben telken belüli erdősáv létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósítani.

e., Önálló lakóépületet 30-45%-os hajlású magas tetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 3,0 m lehet.

f., Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:

1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m², és a telekterület 20 %-a, és

2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.

g., Az övezet területén sem a fő- és mellékút építéséhez, sem egyéb töltéshez, építményhez nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt, és a bányatelek rekultivációja az eredeti terepszint biztosítására nem garantálható. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések nem helyezhetők el. Ezeket a területeket a bányászat be- fejezése után azonnal rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó terület-használat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.

h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.

(3) A meglévő mg-i üzemi területeken a meglévő telek beépítésekor a 8. §. előírásait is alkalmazni kell.

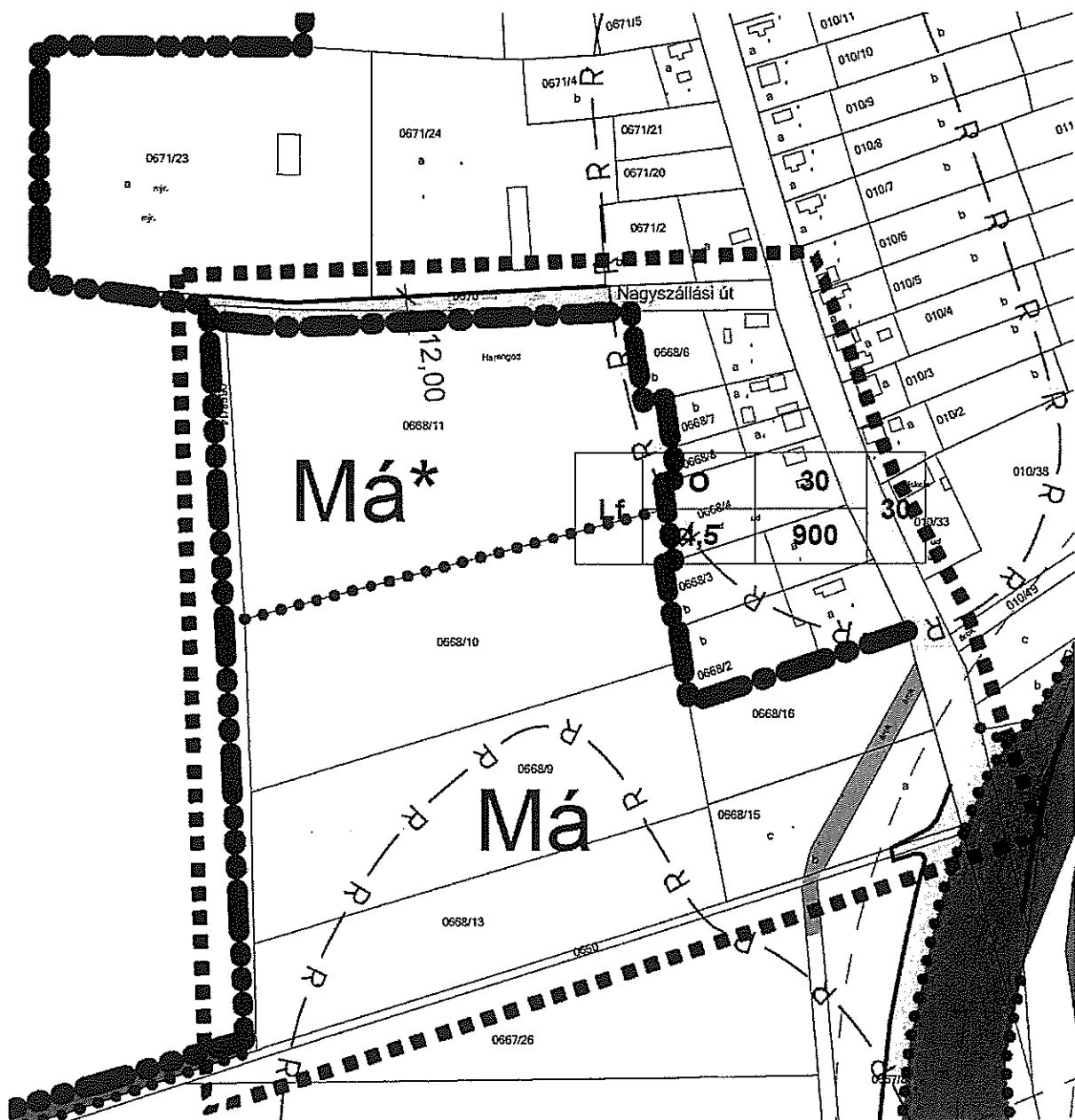
(4) Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein, kivéve a terv szerinti használatba vételt.

(5) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek, vagy terület alakítható, ott az Má övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők, ill. helyezhetők el.

(6) A város Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül.

(7) A város Má* övezetű általános mezőgazdasági területe Nagykálló Város Orosi u. – 0650 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0670 hrsz-ú út által határolt tömbre terjed ki. Az Má* jelű általános mezőgazdasági területe övezetén 1 ha telekterület felett lakóépület, a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei helyezhetők el. A terület beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot és az építménymagasság nem lehet nagyobb 6,0 m-nél, a telken az épületeket szabadonálló beépítési móddal kell elhelyezni.

Tervezett állapot szabályozási terv



27

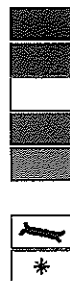
Vonalas szabályozási elemek

- Szabályozási terv érvényesség határa
- Közigazgatási határ
- beépítésre szánt terület határa
- szabályozási vonal
- övezethatár
- építési vonal
- védőterület határa
- régészeti terület határa
- önálló vagy kijelölt kerékpárut tengelye
- országos ökológiai hálózat övezete
- természeti terület határa
- szabályozási szélesség
- terv távlatán túl tervezett elkerülő út



Felületek

- Gyorsforgalmi út övezete
- I.rendű közlekedési célú közterület
- II.rendű közlekedési célú közterület
- erdőterület
- vízgazdálkodási terület
- Pontszerű vagy jelképes elemek
- Tervezett híd
- Javasolt megszüntető jel
- Övezetek kódjai



LI	O	30
	4,5	900

O= oldalhatáronálló
SZ= szabadonálló
Z= zártosít

7. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Javaslat