Nagyecsed Város Településrendezési Tervének módosításához

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

„Módosítások - 2021”

Tervező:

URBAN Linea Tervező és Szolgáltató Kft.
(C-15-1140)

2021.

Külzetlap

Településrendező tervező:

……
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési szakértő
TT-15 – 0378

Ügyvezető igazgató:

……
Labbancz András

Nagyecsed Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

„Módosítások - 2021”

Tartalomjegyzék

Külzetlap
Tartalomjegyzék

1. Előzmények 4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba 4
1.2. Átnézeti térkép 4
1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása 5
2. Beavatkozási pontok ismertetése 15
3. Térségi övezetek lehatárolása 17

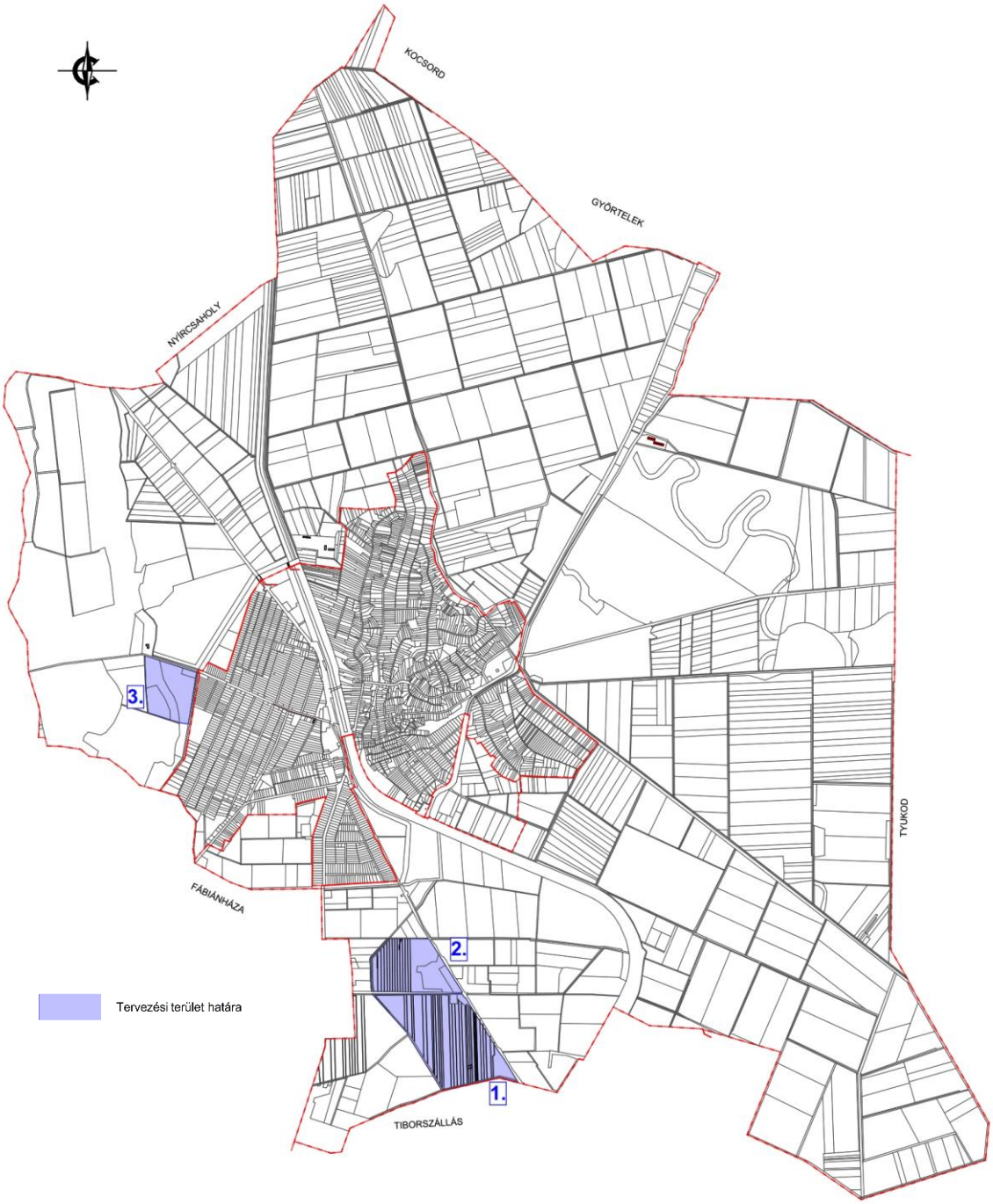
1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 226/2004. (XI.30.) KT. számú határozat, Nagyecsed Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról

- 3/2005. (II. 18.) számú rendelet, Nagyecsed Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. *Beavatkozási pont*

A tervezett beavatkozás külterületen, Nagyecsed belterületétől délre, külterületen a 0185/1 hrsz-ú út - a 115.sz. vasúti vonal - közigazgatási határvonal (Nagyecsed - Tiborszállás) - 0176/5 hrsz-ú út által közrezárt terület.

(Forrás: Lechner Tudásközpont)

Nagyecsed külterületén lévő ingatlanon 11 istállós baromfi telep létesítése tervezett, a kapcsolódó kiszolgáló épületekkel- építményekkel. Beruházói igényként felmerült állattartó telep építése a 0176/14 hrsz-ú (összevonás előtt 0176/11-14) összevont területen mezőgazdasági üzemi terület-felhasználás tervezésével, módosításával a hatályos településrendezési eszközökön.

A tervezett módosítás során a 0176/14 hrsz-ú (összevonás előtt 0176/11-14) terület mezőgazdasági üzemi építési övezetbe kerül részben ipari gazdasági terület építési övezetéből, valamint mezőgazdasági ültetvényes övezetéből, részben új beépítésre szánt terület kialakításával.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Mü	Általános mezőgazdasági terület - ültetvény
Gip	Ipari gazdasági terület
Sz	Szabadonálló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5 m	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m^2 – a minimum kialakítható telekméret

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Kü-ü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete
Sz	Szabadonálló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5 m	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m^2 – a minimum kialakítható telekméret

A területre vonatkozó szabályozási előírások kialakítása, átalakítása folyamán az alábbi általános szabályozási alapelvek, rendeleti előírások az iránymutatóak:

„Mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jele Kü-ü) övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.

a) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

b) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.

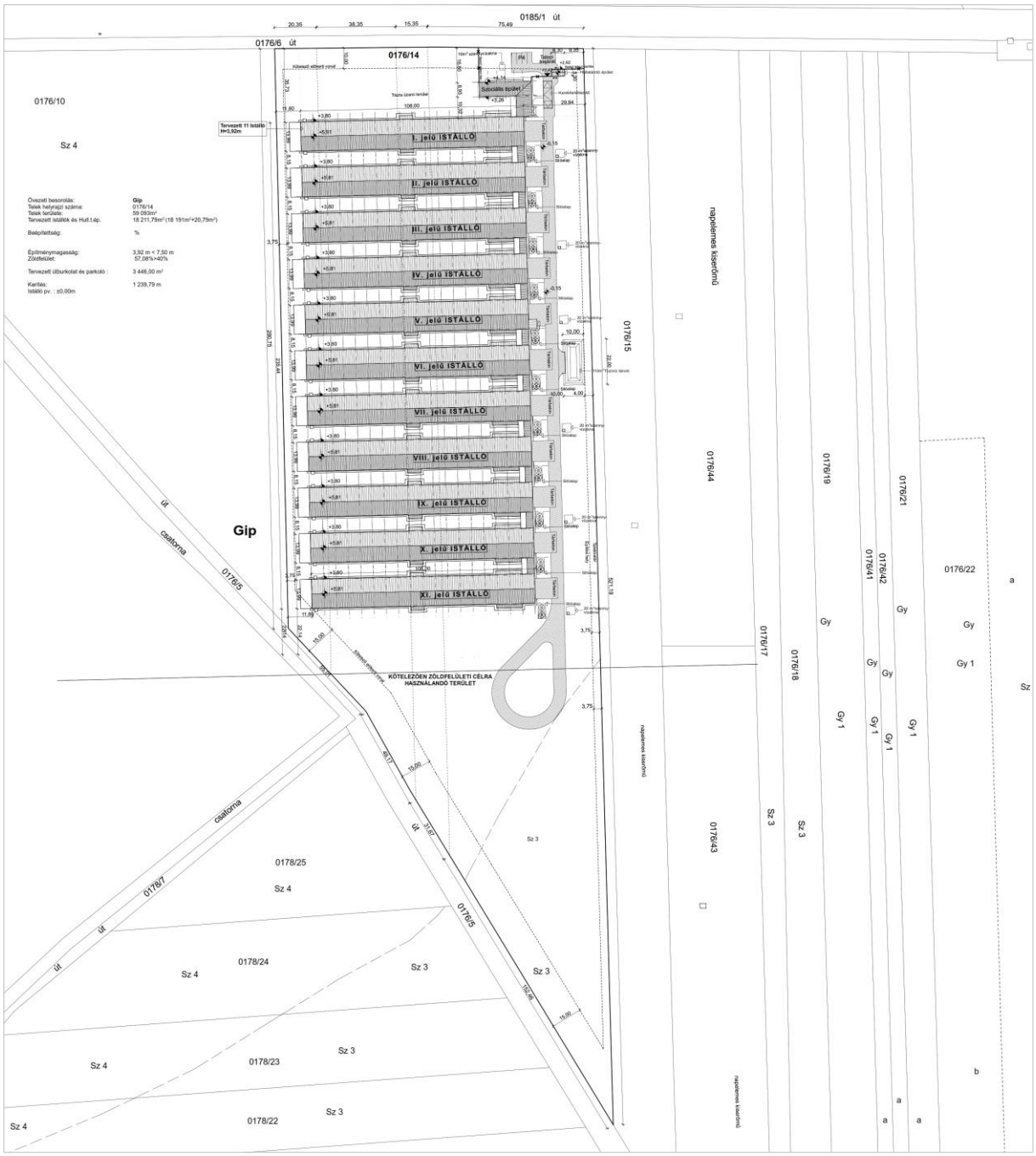
c) Az építési övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.

d) Az építési övezet területén, állattartásra és trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetőek el közelebb 300,0 méternél lakó épületekhez.”

A módosítás során a terület keleti oldalán tervezett, de fel nem használt gazdasági célú építési övezet kerül megszüntetésre, átsorolásra a jelenlegi terület használatának megfelelően.

A módosításhoz környezeti vizsgálat, külön dokumentumban, készül.

Telepítési helyszínrajz



(Forrás: KLINKER KFT.)

Építési engedélyezési tervdokumentációból:

„A Nagyecsed külterület 0176/4 hrsz-ú ingatlan kivett major besorolású, mezőgazdasági művelés alatt nem áll. A jelenlegi 0176/4 hrsz-ú telek tervezési terület 4 db telek összevonással került kialakításra. a terület viszonylag sík, rendezett, üres, beépítetlen.

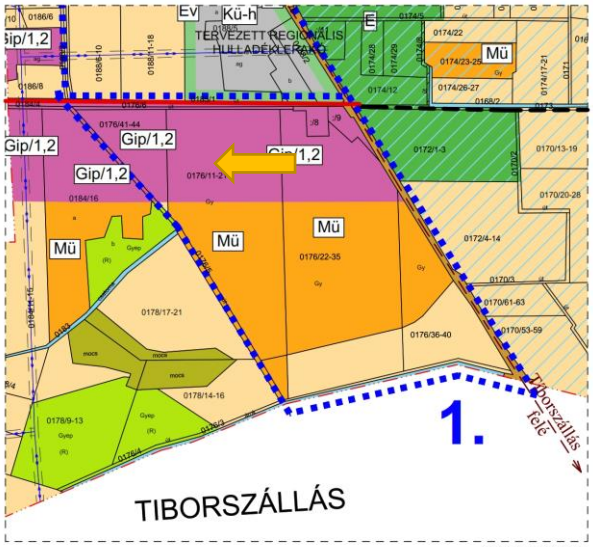
A telepen új, korszerű állattartási technológiával egy baromfi nevelő telep kialakítása.

A bojleristállók higiéniai (technológiai) folyosóval összekötve kerülnek kialakításra, kapcsolódva a szociális-gazdasági blokkhoz, valamint kialakításra kerülnek még a telepen a kapcsolódó kiszolgáló építmények is.”

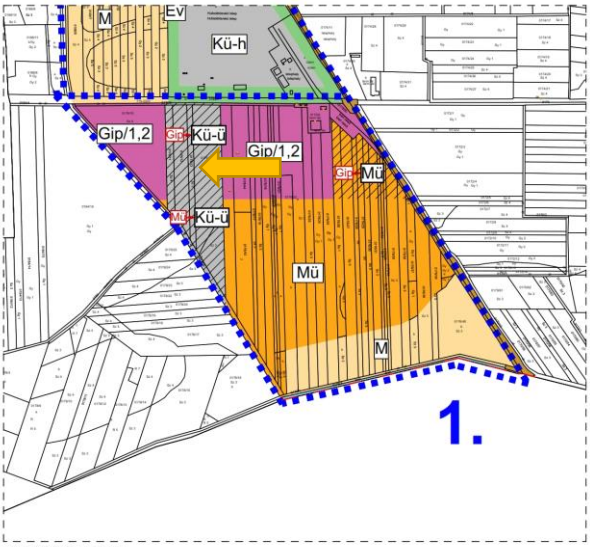
(Forrás: KLINKER KFT.)

Azonos technológiai sorral megépült telep látképe

Hatályos tervezett szerkezeti tervi kivágat

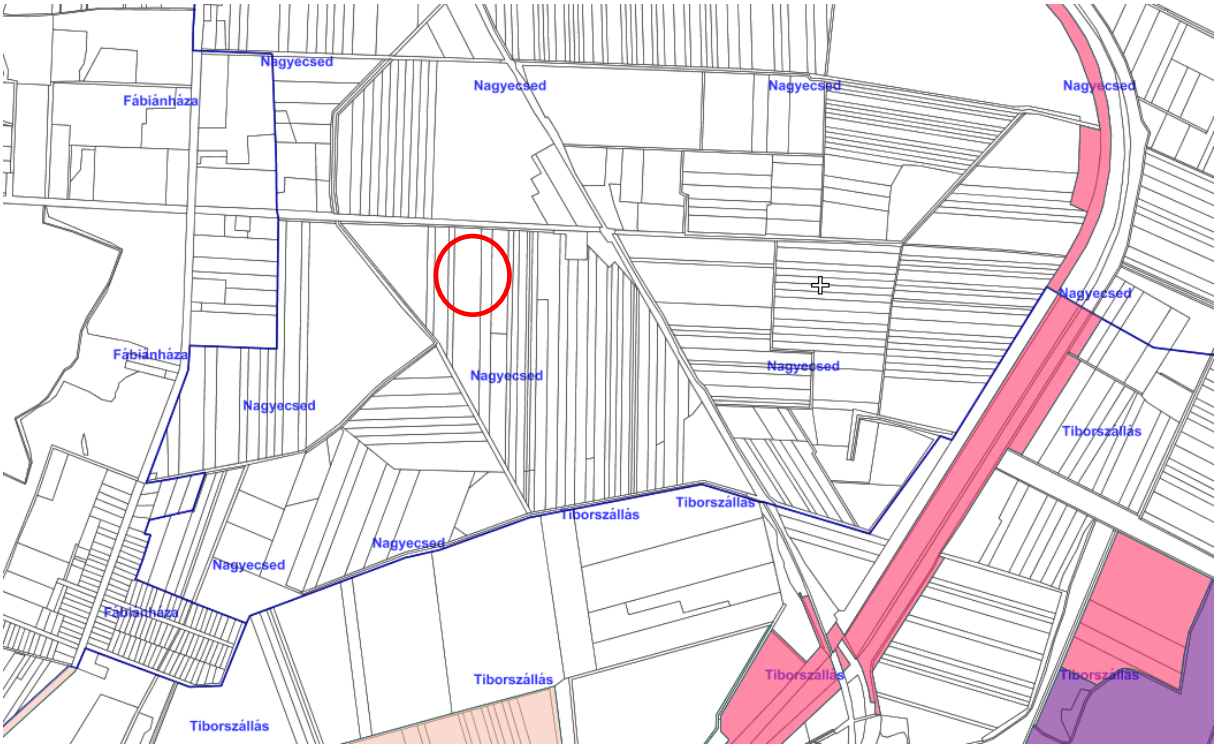


Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

Természetvédelmi érintettsége a területnek nincs. A terület nem érintett és nem határos a Nemzeti Ökológiai Hálózat elemeinek területével, illetve NATURA2000 területekkel sem.



(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer – TIR)

2. *Beavatkozási pont*

A település belterületétől délre, külterületen a 0189 hrsz-ú út - a 115.sz. vasúti vonal - közigazgatási határvonal (Nagyecsed - Tiborszállás) – 0188/3 hrsz-ú út által közrezárt terület, a hulladéklerakó telep területe.

(Forrás: Lechner Tudásközpont)

A területen tervezett Nagyecsedi Hulladékkezelő Telepen, az Észak-Alföldi Környezetgazdálkodási Nonprofit Kft. telephely fejlesztést hajt végre. A KEHOP-3.2.1-15-2016-00004 „Komplex hulladékgazdálkodási rendszer fejlesztése Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, különös tekintettel az elkülönített hulladékgyűjtési, szállítási és előkezelő rendszerre” projekt keretében hulladékválogató mű kerül megvalósításra.

A módosítás során az építési övezetre vonatkozó építménymagasság értéke kerül megváltoztatásra, 7,5 méterről 15,0 méterre.

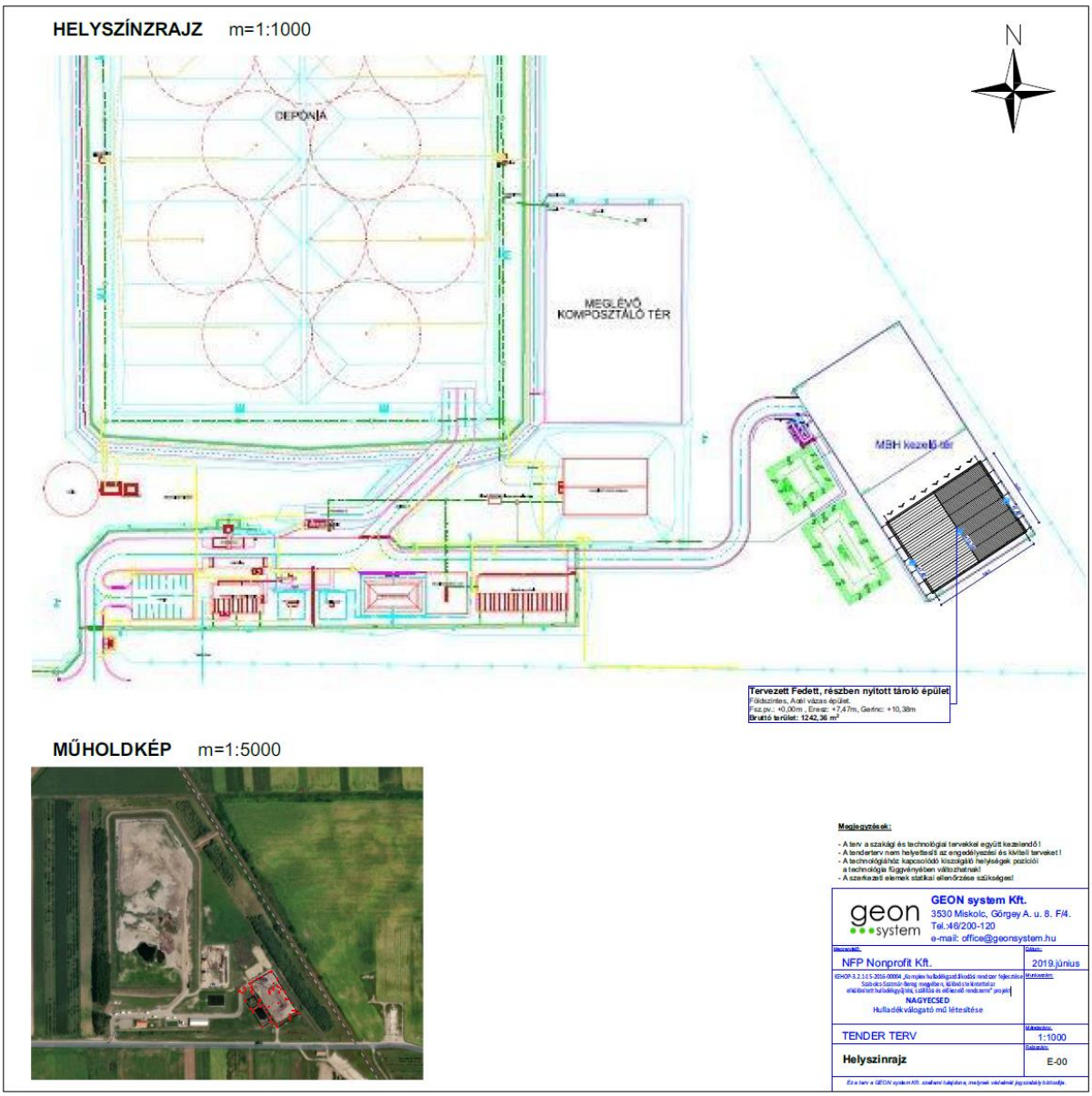
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Kü-h	Különleges hulladéklerakó terület övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
10	10 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5 m	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
K	kialakult telekviszony

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Kü-h	Különleges hulladéklerakó terület övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
10	10 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
15,0 m	15,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
K	kialakult telekviszony

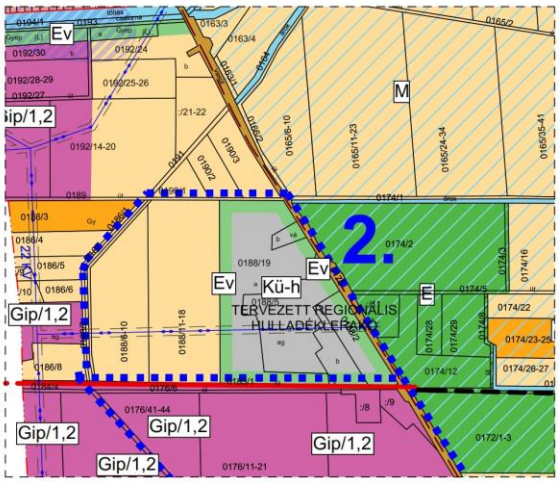
Helyszínrajz a telep érintett területéről



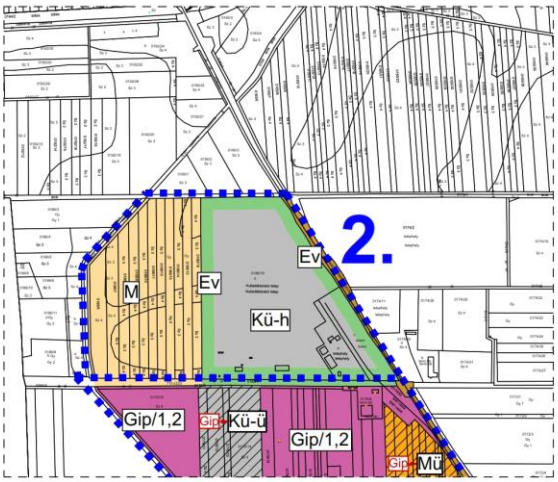
Látványtervek

(Forrás: ÉAK)

A módosítás során a terület a hivatalos ingatlan nyilvántartási alapadatokhoz illesztve kerül áttervezésre.



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

3. Beavatkozási pont

Külterületén, a belterülettől nyugatra a 0234/1 hrsz-ú út – a 0207 hrsz – a 0209 hrsz – és a 0202/3 hrsz-ú út által határolt területen belül elhelyezkedő 0204/4 hrsz.

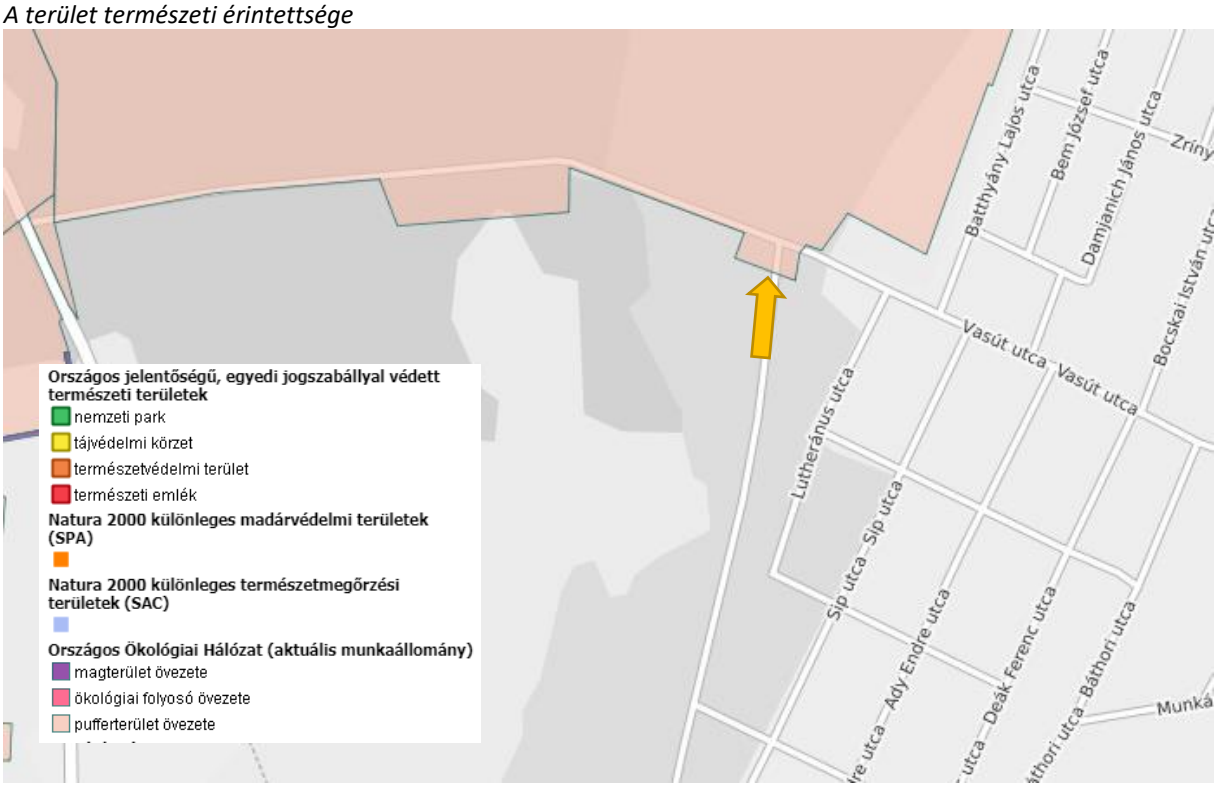
(Forrás: Lechner Tudásközpont)

A tervezett módosítás során gazdasági célú, új beépítésre szánt terület kerül tervezésre, helyi vállalkozás telephelyének biztosítására.

A terület érintett a területtől északra húzódó ökológiai hálózat puffer területének övezetével. A kis nyúlvány a bekötő út déli oldalára is átterjed. A 2018. évi CXXXIX. törvény 27.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján, a beépítésre tervezett 0,32ha terület ezen a szakaszon, nem határos ökológiai hálózat mag és folyosó területével. Megszűnése nem okozza a kapcsolatok elvesztését, magterületek és folyosók természeti értékeinek és biológiai sokféleségének elvesztését, mivel ezek az elemek itt nincsenek jelen.

Az érintett terület közvetlenül kapcsolódik a belterülethez, közútról jól megközelíthető. infrastrukturális szempontból jól ellátott terület.

A terület természeti érintettsége



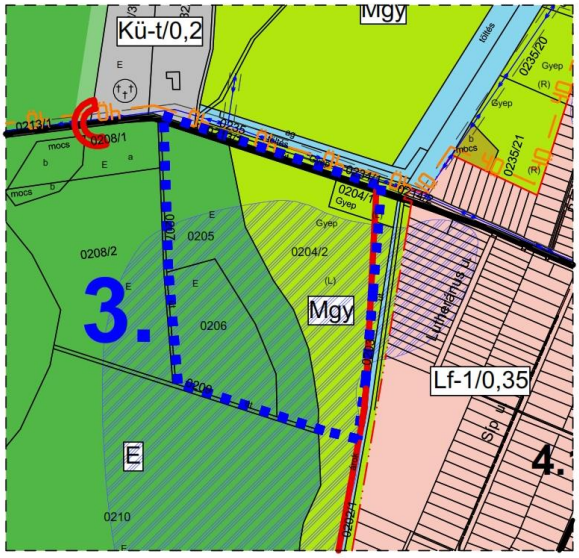
(Forrás: OKIR TIR)

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Mgy	Mezőgazdasági terület – zömében gyep terület

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Ge	Egyéb ipari gazdasági terület övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
50	50 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5 m	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m^2 – a minimum kialakítható telekméret

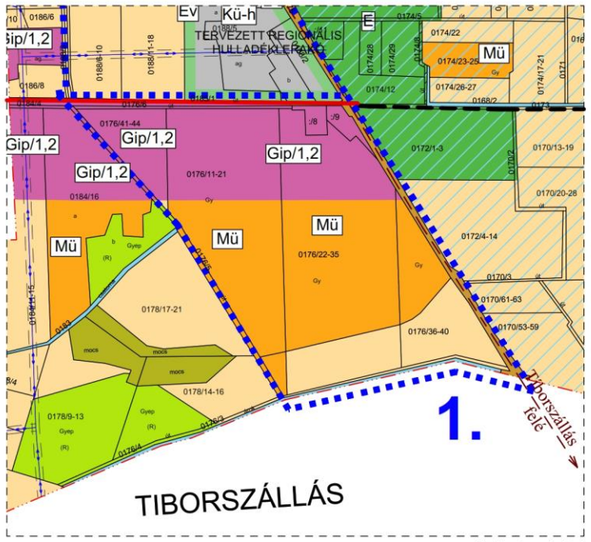


Hatályos terv részlete!

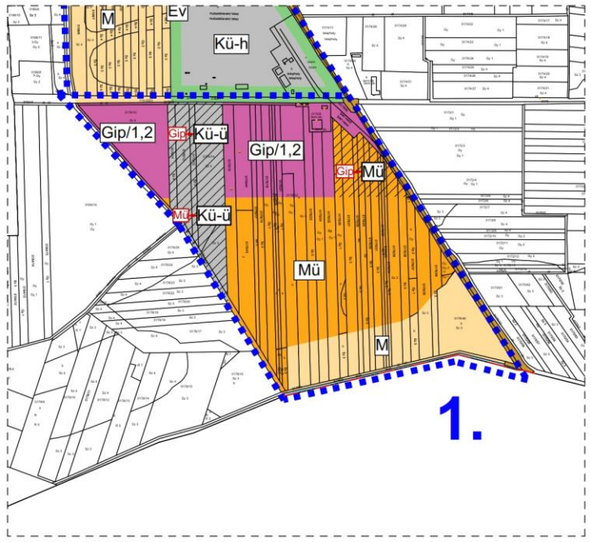
Módosított terv részlete!

2. Beavatkozási pontok ismertetése *(A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)*

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	A tervezett beavatkozás külterületen, Nagyecsed belterületétől délre, külterületen a 0185/1 hrsz-ú út - a 115.sz. vasúti vonal - közigazgatási határvonal (Nagyecsed - Tiborszállás) - 0176/5 hrsz-ú út által közrezárt terület.	Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (nagyüzemi állattartással) kialakítása. 11 istállós baromfi telep létesítése.	- szántó (Sz3, Sz4)	- Ipari gazdasági terület (Gip) - Mezőgazdasági terület – ültetvény övezete (Mü)	6,53 2,40	2,61 8,88	- Mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü) - Mezőgazdasági terület – ültetvény övezete (Mü)	6,32 2,61	4,42 9,66	Védelmi rendeltetésű zöldsávok kialakítása, valamint tájba illesztési kérdések rendeleti szintű rögzítése szükséges, az állategészségügyi szabályok figyelembe vételével.



Hatályos terv részlete!

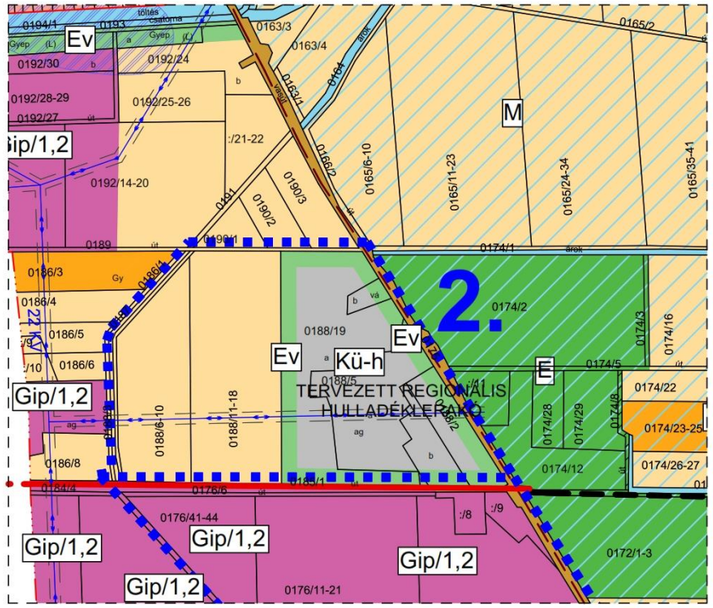


Módosított terv részlete!

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A kialakított övezetben létrejövő és működő vállalkozások, új munkahelyek megteremtésével biztosítja, remélhetőleg a helyi munkavállalók részére alapesetben.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Az újonnan létrejövő munkahelyek betöltésével, a pénzügyi egyenlőtlenségek csökkentésére, a munkanélküliségből eredő társadalmi feszültségek enyhítésére szolgálhat, lokális szinten.
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.
Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.
Környezet-, természet- és tájképvédelem: Környezeti és tájképvédelmi okokból szükség lehet a határoló zöldfelületek kialakítására és azok állandósult fenntartására, az állategészségügyi szabályok figyelembe vételével.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A hagyományos mezőgazdasági tevékenységet gazdasági célú terület használat váltja fel, ezzel a tájszerkezet részben megváltozik.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Új infrastrukturális kapacitás nem jön létre a beruházás során.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A területen a beépítési intenzitás növekszik, a terület irányába új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki. A terület környezetének zaj, szag és por terhelése növekedhet.

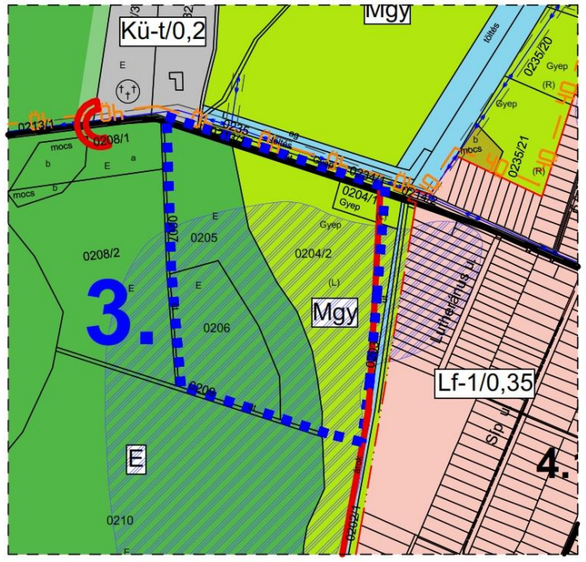
	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Külterületen a település belterületétől délre, külterületen a 0189 hrsz-ú út - a 115.sz. vasúti vonal - közigazgatási határvonal (Nagyecsed - Tiborszállás) – 0188/3 hrsz-ú út által közrezárt terület, a hulladéklerakó telep területe.	Az övezeti előírás felülvizsgálata, az övezetre előírt magassági érték módosítása, tervezett fejlesztés támogatásához.	- hulladéklerakó telep	- különleges hulladéklerakó területe (Kü-h)	n.a.	n.a.	- különleges hulladéklerakó területe (Kü-h)	n.a.	n.a.	- szabályozási előírást érintő módosítás



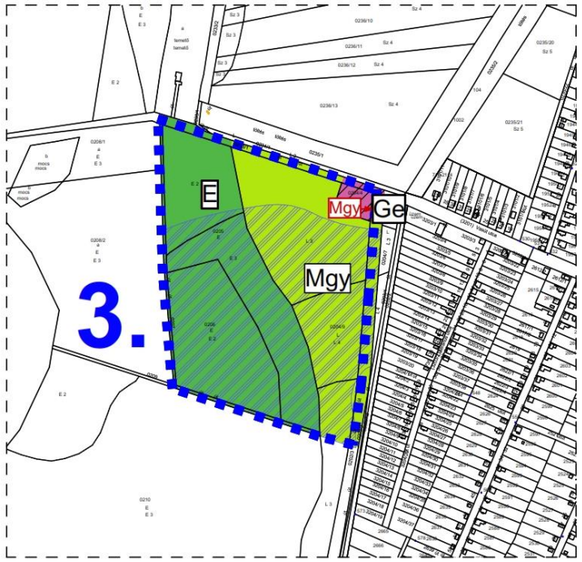
Hatályos terv részlete!

HATÁSOK	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
	A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs
	A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs
	A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs
	A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs
	Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.
	Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
	Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.	
	Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs
	Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs
	Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.
	Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
	Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
	Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
	Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.
	Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Külterületén, a belterülettől nyugatra a 0234/1 hrsz-ú út – a 0207 hrsz – a 0209 hrsz – és a 0202/3 hrsz-ú út által határolt területen belül elhelyezkedő 0204/4 hrsz.	Gazdasági célú terület kialakítása, új beépítésre szánt terület tervezésével.	- legelő (L3)	- mezőgazdasági terület – zömében gyep (Mgy)	0,32	n.a.	- egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	0,32	n.a.	



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A kialakított építési övezetben létrejövő vállalkozás, új munkahelyek megteremtésével biztosítja, remélhetőleg a helyi munkavállalók részére alapesetben.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Az újonnan létrejövő munkahelyek betöltésével, a pénzügyi egyenlőtlenségek csökkentésére, a munkanélküliségből eredő társadalmi feszültségek enyhítésére szolgálhat, lokális szinten.
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.
Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.
Környezet-, természet- és tájképvédelem: Környezeti és tájképvédelmi okokból szükség lehet a határoló zöldfelületek kialakítására és azok állandósult fenntartására.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A hagyományos mezőgazdasági tevékenységet gazdasági célú terület használat váltja fel, ezzel a tájszerkezet részben megváltozik.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Új infrastrukturális kapacitás nem jön létre a beruházás során.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A területen a beépítési intenzitás növekszik, a terület irányába új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki.

3. Térségi övezetek lehatárolása

Ssz.	Térségi övezetek		A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek.	Övezeti érintettség	
				Közigazgatási területen	Módosí-tással érintett területen
1.	1. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos övezetek	a) ökológiai hálózat magterületének övezete	**nemzeti park igazgatósága**		
2.		b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	**nemzeti park igazgatósága**	+	
3.		c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete	**nemzeti park igazgatósága**	+	+
4.		d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	**Budapest Főváros Kormányhivatala**	+	
5.		e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete	**Budapest Főváros Kormányhivatala**	+	
6.		f) erdők övezete	**megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala**	+	+
7.		g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete	**Budapest Főváros Kormányhivatala**	+	
8.		h) tájképvédelmi terület övezete	**nemzeti park igazgatósága**	+	
9.		i) világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	**fővárosi és megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró (fővárosi kerületi) hivatala**		
10.		j) vízminőségvédelmi terület övezete	**területi vízügyi igazgatósága**		
11.		k) nagyvízi meder övezete	**területi vízügyi igazgatósága**	+	+
12.		l) VTT- tározók övezete	**területi vízügyi igazgatósága**		
13.		m) honvédelmi és katonai célú terület övezete	**Honvédelemért felelős miniszter**		