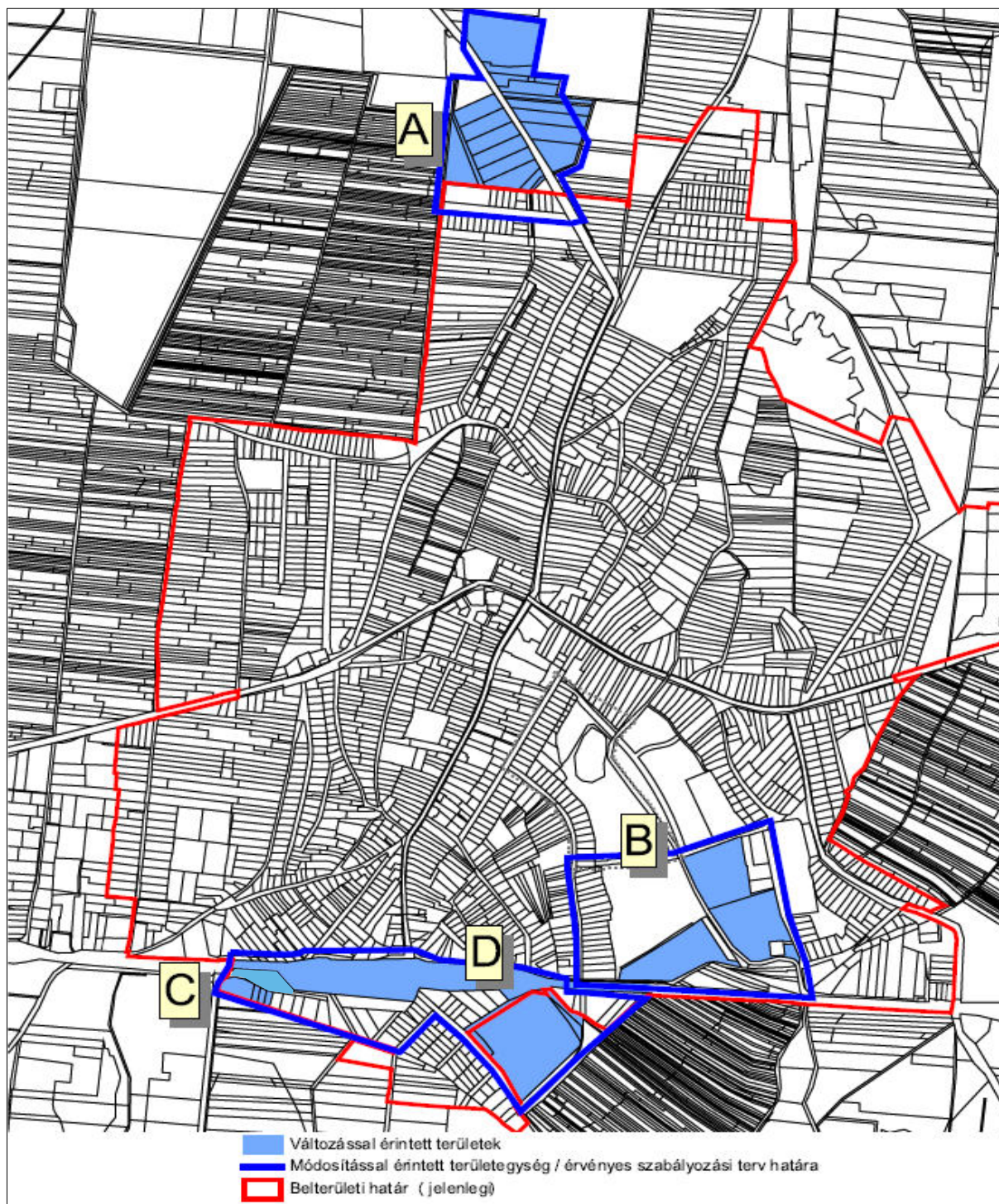


VÁMOSPÉRCSVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2024. ÉVI „M1”. SZ. MÓDOSÍTÁSA





CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4/3.
Iroda: Debrecen, Antall József utca 26-28.
Tel:(30) 9818-172,
Email: civisterv@civisterv.hu

VÁMOSPÉRC S VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2024. ÉVI „M1” SZ.
MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési dokumentáció

Készült: a 419/2021. (VII.15.) Kr. 66.§ (1) „általános eljárás” szerint

- a) Tervezett Ipari gazdasági területek visszasorolása falusias lakóövezetbe
- b) A Bocskai Sportegyesület 481/1 hrsz-ú ingatlanát délnyugati oldalon érintő, tervezett közpark átsorolása, az ingatlan meghatározó részével azonos „K-Sp”-jelű sport- és szabadidő célú különleges építési övezetbe.
- c) Az Alsóvasút sor nyugati végén elhelyezkedő 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1806/4 hrsz- ingatlanok északi telekhatárának valós telekhasználat (telekhatárok) szerinti szabályozása. (Szabó Zsuzsa Zsófia kezdeményezése)
- d) A Kölcsey Ferenc utca északi végén elhelyezkedő, hatályos szabályozási terven vasúti területből lakóingatlanként leválasztott, egykori szolgálati lakás tervezett északi határának vasúti biztonsági védőtávolsághoz történő hozzáigazítása, valamint a tervezett délkeleti szabályozási vonal olyan értelmű korrekciója, hogy az meglévő épület bontását ne tegye szükségessé.

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Környezetalakítás, tájrendezés:

Zsila László
TK-09-0583/06

Közlekedés tervező:

Vasas Károly
Tkö / 09-0285

Debrecen, 2024. november

Marosán Andrea okl. településmérnök
mb. városi főépítész

Zsemberi István okl. építészmérnök
Cívisterv Bt. ügyvezetője

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalom

TARTALOMJEGYZÉK	3
I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	19
HATÁROZATI JAVASLAT:.....	19
III. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	24
III/1. Szabályozási koncepció, a szabályozási terv módosítása	24
III/2. A Helyi Építési szabályzat módosításának rendelet tervezete	29
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	31
IV/1. A Környezeti hatások és feltételek.....	31
IV/2. Örökségi- és természeti értékekkel való érintettség.....	33
IV/3. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	35
IV/4. A településképi rendelettel való összhang igazolása	43
IV/5. Az új beépítésre szánt területekre vonatkozó jogszabályoknak való megfelelés igazolása	44
IV/6. Tájrendezés, zöldterületek fejlesztése.....	48
IV/7. Közlekedésfejlesztés	50

I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.) Tervezési feladat (terv címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

Terv címe:

Vámospércs Város Településrendezési eszközök 2024. évi „M1”. sz. módosítása

Terv típusa:

a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet szerinti teljes eljárás

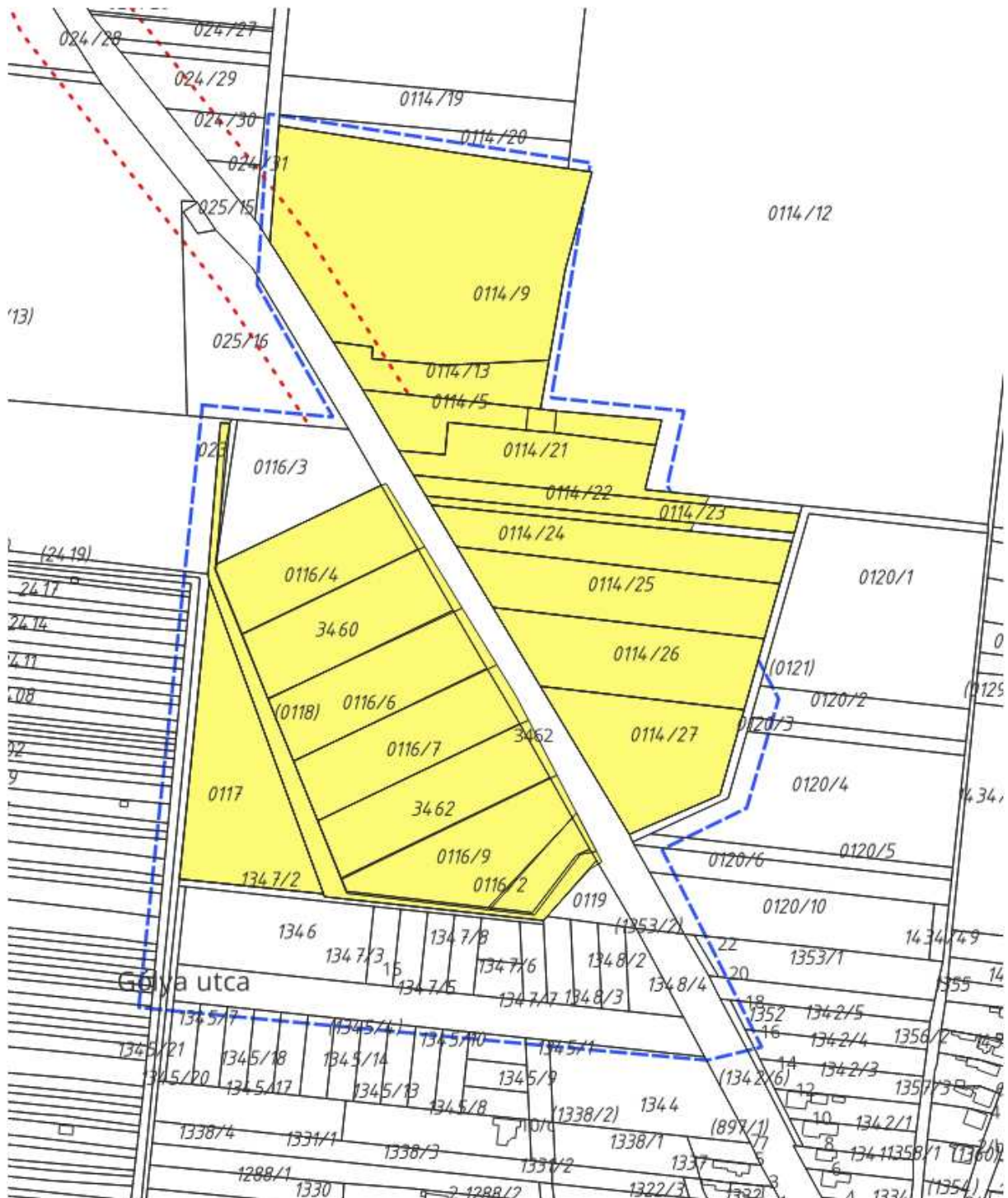
Terv tartalma:

A Településrendezési eszközök (Ezen belül a Helyi építési szabályzat, Szabályozási terv, Településszerkezeti terv) módosítása, meghatározott területekre.

Tervezési terület:

A Vámospércs Város kül- és belterületén, a borítón feltüntetett ábra szerinti területegységekben és területeken. A módosítások 4 területegységet érintenek, melyek az egyeztetés során, annak megfelelő szabályozási tervlapokon kerülnek bemutatásra. A módosítások bemutatása- jelölése „a- d ” azonosítással kerül azonosításra.

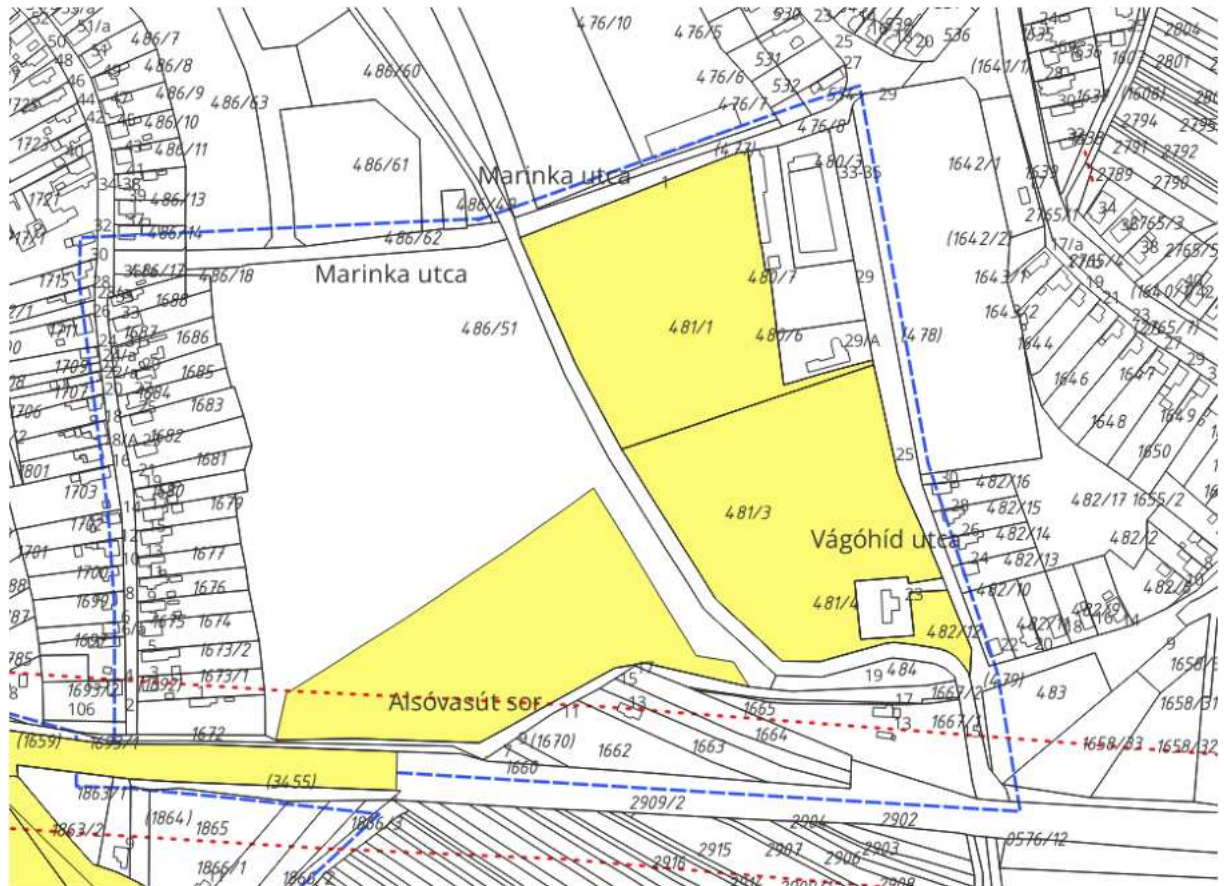
a) Tervezett Ipari gazdasági területek visszasorolása falusias lakóövezetbe



Módosítással érintett területegység lehatárolása:

Gólya utca- 401/3 hrsz-ú utca- Nyírmártonfalvai 021 hrsz-ú út- 022 hrsz-ú, 0121 hrsz-ú mezőgazdasági út- 0114/12 terület- 021 hrsz-ú Nyírmártonfalvai út által határolt területegység

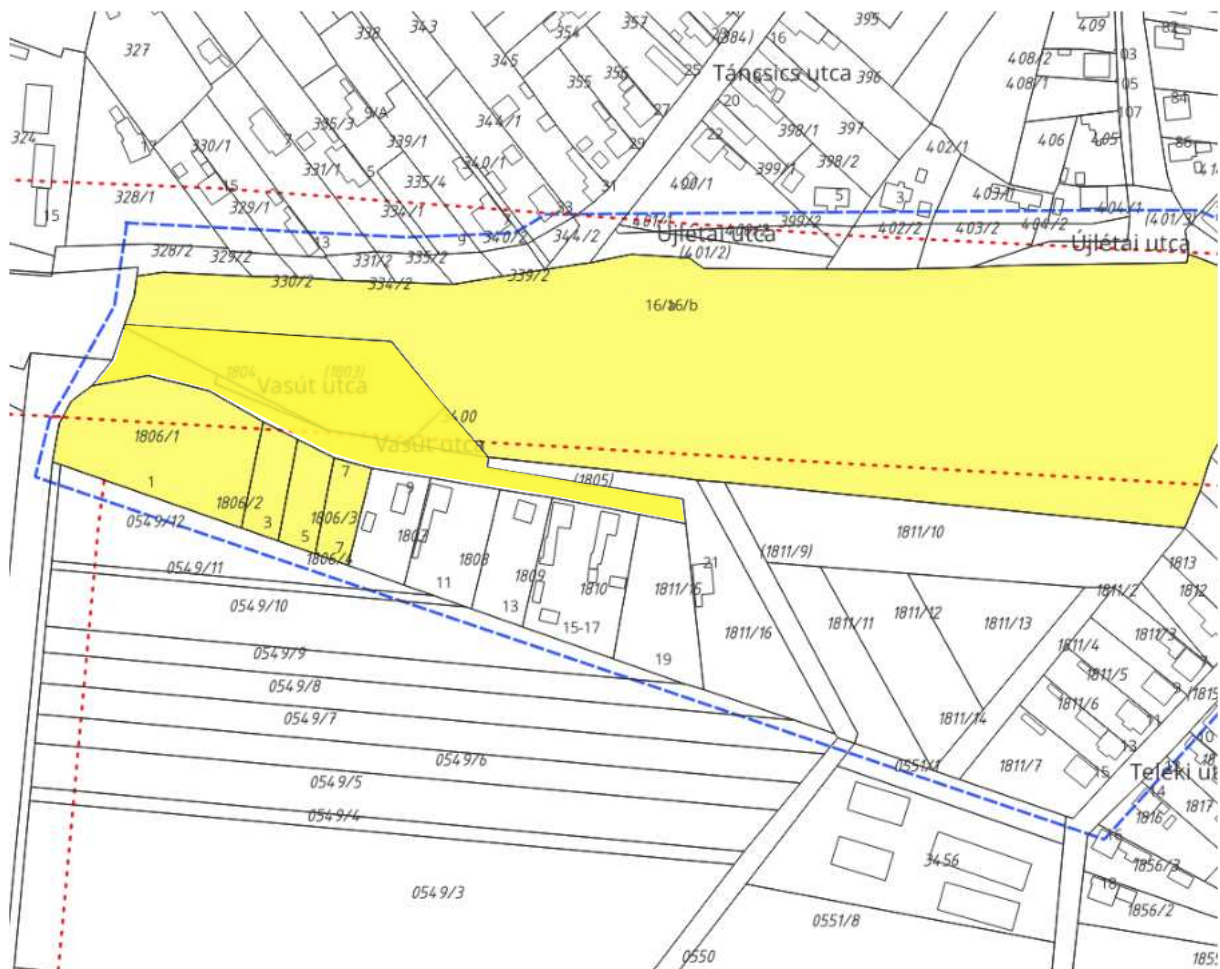
- b) A Bocskai Sportegyesület 481/1 hrsz-ú ingatlanát délnyugati oldalon érintő, tervezett közpark átsorolása, az ingatlan meghatározó részével azonos „K-Sp”-jelű sport- és szabadidő célú különleges építési övezetbe.



Módosítással érintett területegység lehatárolása:

Marinka út- Bartók Béla utca- Debrecen- Nyírmártonfalva vasútvonal- Vágóhíd utca által határol területegység.

- c) Az Alsóvasút sor nyugati végén elhelyezkedő 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1806/4 hrsz-ú ingatlanok északi telekhatárának valós telekhasználat (telekhatárok) szerinti szabályozása. (Szabó Zsuzsa Zsófia kezdeményezése)

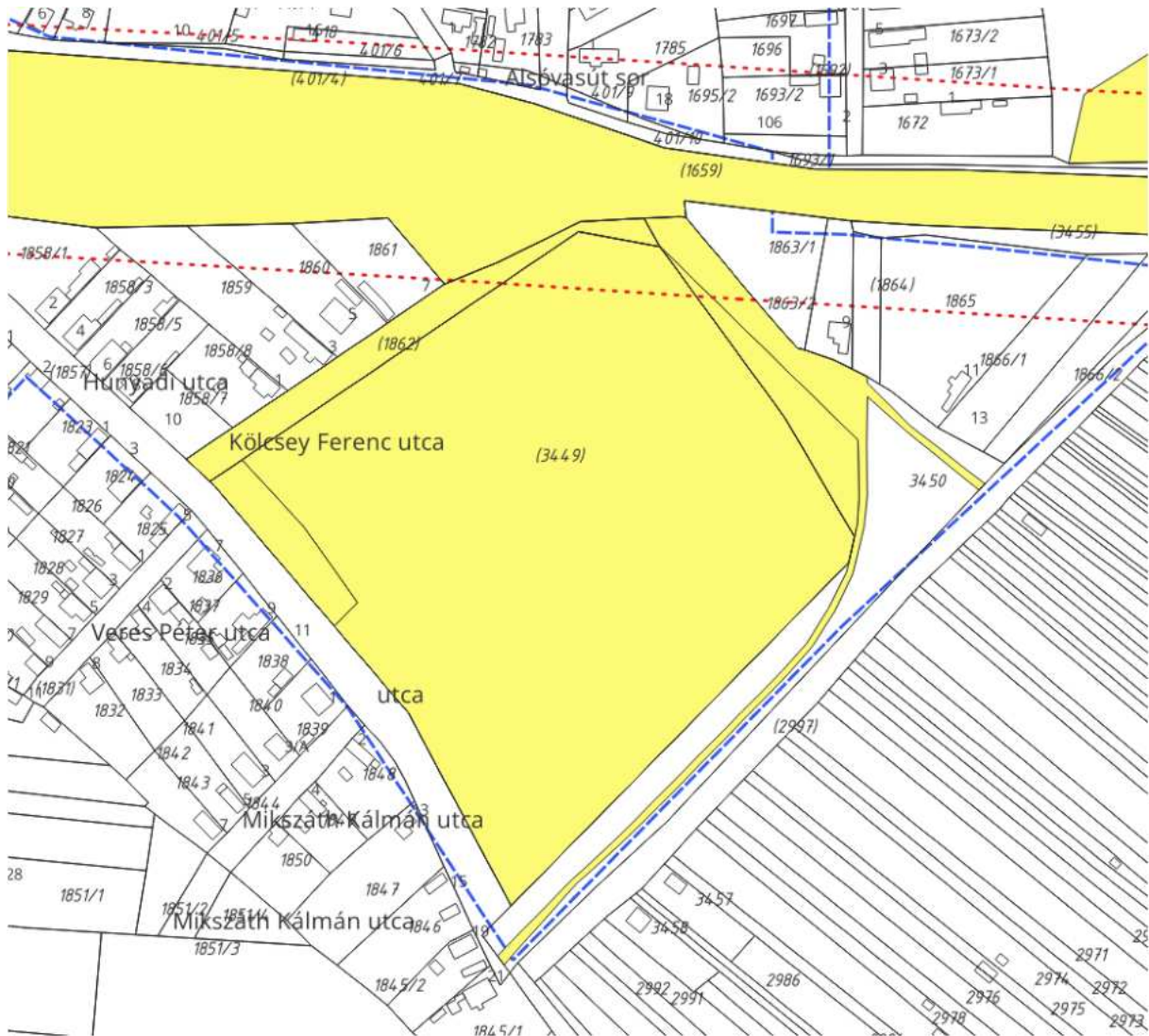


Módosítással érintett terület egység lehatárolása:

A „c” és „d” jelű terület egység egyben került lehatárolásra, így egy szabályozási tervlap tartalmazza a módosítással érintett „cd”-jelű terület egység lehatárolását.

Debrecen- Nyírábrány vasútvonal- 0371 hrsz-ú Újlétai utca- belterületi határ- 0551/1 hrsz-ú utca- 1815 hrsz-ú utca- 1857 hrsz-ú utca- 2997 hrsz-ú utca- Debrecen- Nyírábrány vasútvonal- által határolt terület egység.

- d) A Kölcsey Ferenc utca északi végén elhelyezkedő, hatályos szabályozási terven vasúti területből lakóingatlanként leválasztott, egykori szolgálati lakás tervezett északi határának vasúti biztonsági védőtávolsághoz történő hozzáigazítása, valamint a tervezett délkeleti szabályozási vonal olyan értelmű korrekciója, hogy az meglévő épület bontását ne tegye szükségessé.



Módosítással érintett terület egység lehatárolása:

A „c” és „d” jelű terület egység egyben került lehatárolásra, így egy szabályozási tervlap tartalmazza a módosítással érintett „cd”-jelű terület egység lehatárolását.

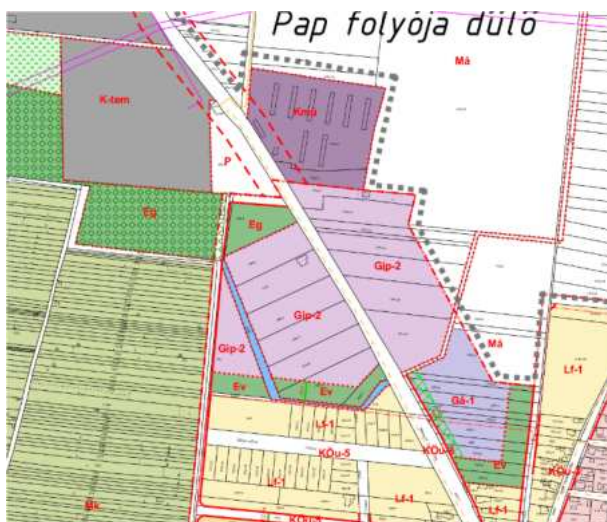
Debrecen- Nyírábrány vasútvonal- 0371 hrsz-ú Újlétai utca- belterületi határ- 0551/1 hrsz-ú utca- 1815 hrsz-ú utca- 1857 hrsz-ú utca- 2997 hrsz-ú utca- Debrecen- Nyírábrány vasútvonal- által határolt terület egység.

2.)Előzmények, a terv célja, a módosítások lényege, az érintett területek bemutatása

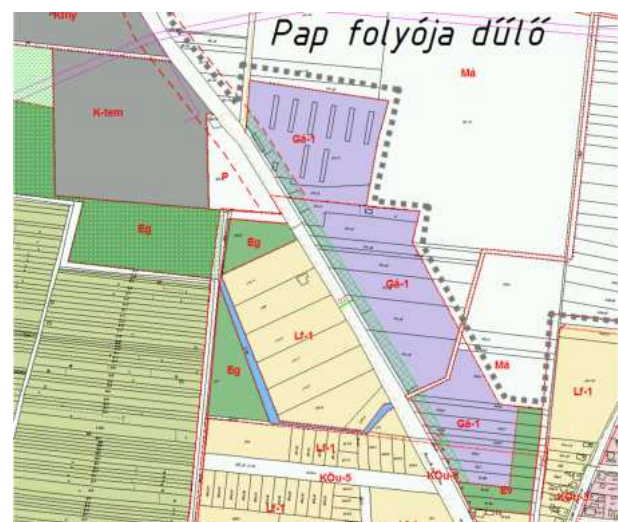
Vámospércs Város képviselő testülete, valamint vállalkozók kezdeményezték a hatályos településrendezési eszközök módosítását, meghatározott területekre vonatkozóan.

a) Tervezett Ipari gazdasági területek visszatorolása, falusias lakóövezetbe

Cél: A belterületről Nyírmártonfalvára kivezető országos mellékút nyugati oldalán, hatályos településrendezési tervben kijelölt „Gip-2”-jelű ipari gazdasági övezet átsorolása „Lf-1” jelű falusias lakóövezetbe. A módosítás a lakókörnyezettel szemben elvárható semleges környezeti hatás biztosítása érdekében, az út túlsó (keleti oldalának felhasználását, szabályozását is érinti. Az ott kijelölt ipari gazdasági terület, valamint a temető bejáratával szemben kijelölt „Kmű”-jelű mezőgazdasági üzemi terület „Gá-1”-jelű általános gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra. Ezen kívül, az országos mellékút szabályozási szélessége 22 méterre szélesedik, és az ingatlanok út felőli 15 méter mélységű részére beültetési kötelezettség kerül szabályozásra. (A lakóterülettel szemközti gazdasági területen jelenleg is előírás a telken belüli védőfásítás.



Hatályos szabályozás



Javasolt szabályozási tervmódosítás

A Temetővel szemben a 0114/9 Hrsz-ú ingatlanon működő vállalkozás, melyet a tervmódosítás a hatályos Településrendezési eszközök szerinti Mezőgazdasági üzemi területből, általános gazdasági területbe javasol átsorolni, kereskedelmi szolgáltató gazdasági tevékenységet folytat. A tulajdonosával történt előzetes egyeztetésen, a jövőt illetően is ezt a szándékát erősítette meg.

A cég neve, és tevékenysége:

Kratom Team Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (Tulajdonos: Krajcsik Tamás)

Fő tevékenysége: 4673 Fa- építőanyag- szaniteráru nagykereskedelem.

+ Gyógyászati segédeszközök forgalmazása (pl. svájci elektromos hidraulikus ágyak)

Meglévő lakóépületek a Nyírmátonfalva felé kivezető út nyugati, hatályos rendezési tervben ipari gazdasági övezetbe sorlt területen. (A tervezett módosítás során lakóövezetbe kerül a terület.)



Légi felvétel, a tervezéssel érintett területről

- b) A Bocskai Sportegyesület 481/1 hrsz-ú ingatlanát délnyugati oldalon érintő, tervezett közpark átszólása, az ingatlan meghatározó részével azonos „K-Sp”-jelű sport- és szabadidő célú különleges építési övezetbe.

Cél: A sportterület északnyugati részén helyezkedik el, a labdarúgó pálya, melynek nyugati széle a tervezett közpark területén belül. A sportcentrum területén építeni tervezett öltözőépület építési engedélyezésének előfeltétele, a szabályozási terven meghatározott tervezett szabályozási vonalak, övezethatárok szerinti telekalakítás végrehajtása. Ez az említett ok miatt nem lehetséges. A sportterület nyugati- délnyugati oldalon határoló vízfolyás sportpálya területéből leválasztani tervezett közparkot a tervezett módosítás elhagyja. Területe a sportterület része marad. A vízfolyás túlsó (nyugati) oldalán, az ugyancsak sportolási célra szabályozott terület keleti szélén a tervezett közparkot a szabályozási terv megtartja. A közpark területe kiegészül, a terület déli részén meglévő erdős területtel, melyet a területrendezési terv „erdők övezetébe” sorol”. Ezzel lesz biztosítható, az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén előírt jogszabályi kötelezettség, mely a szabályozási terven megszűnő közpark után 125% kiterjedésű új zöldterület (közpark vagy erdő) kijelölését kéri.



Hatályos szabályozás



Javasolt szabályozási tervmódosítás





A sportpálya elhelyezkedése- felmérés

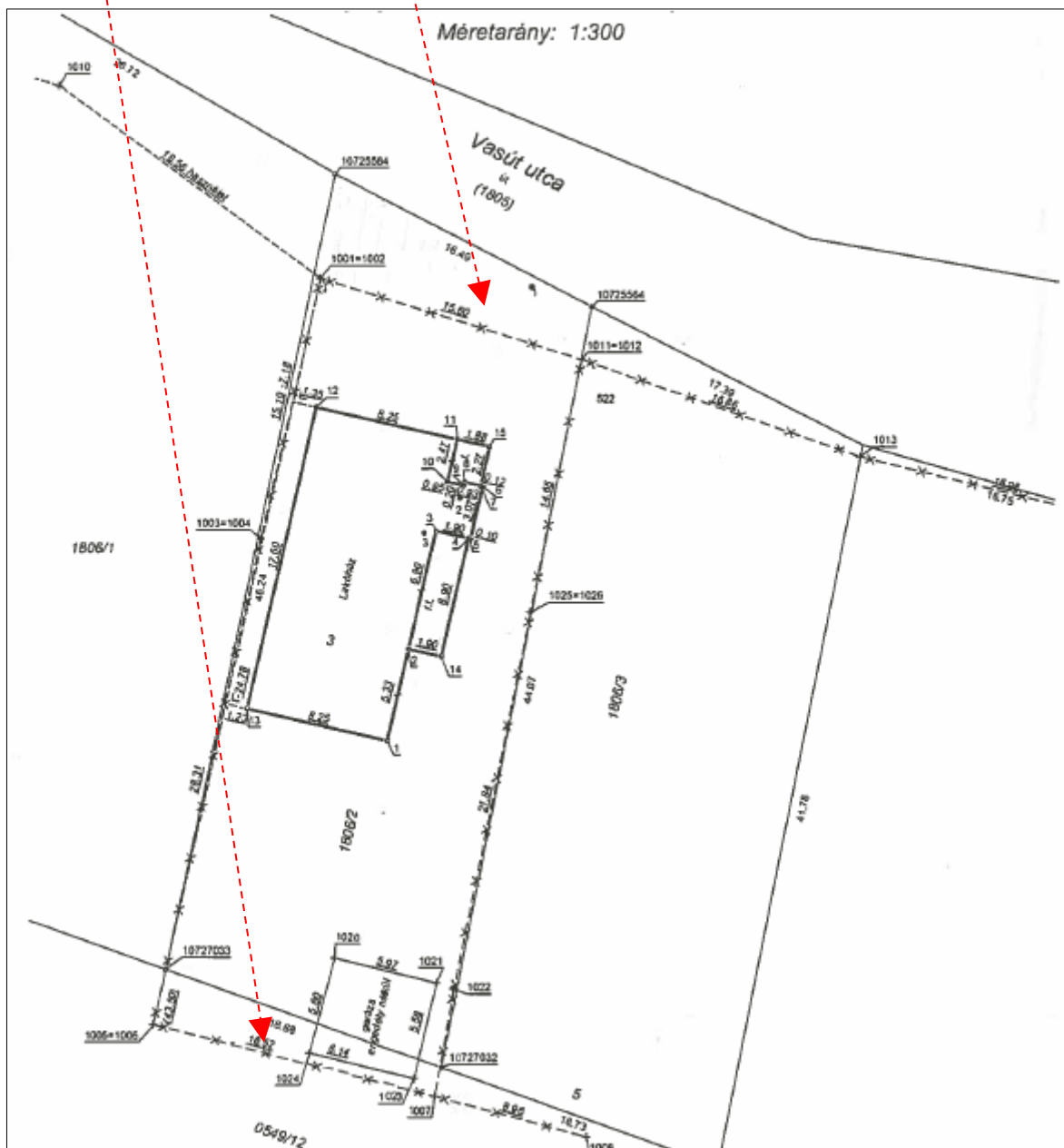


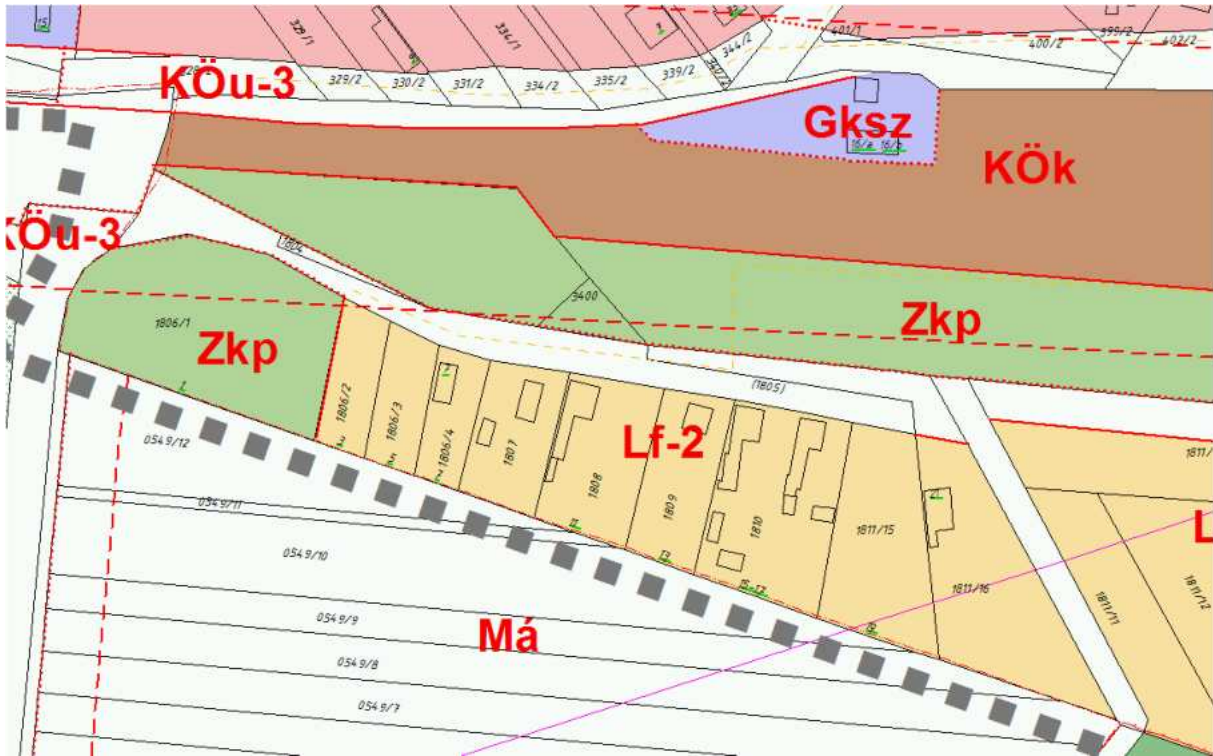


c) Az Alsóvasút sor nyugati végén elhelyezkedő 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1806/4 hrsz- ingatlanok északi telekhatárának valós telekhasználat (telekhatárok) szerinti szabályozása. Szabó Zsuzsa Zsófi kezdeményezése.

A fentiekben megjelölt ingatlanok földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatára, a valóságban lekerített északi telekhatár által hasznosított területnél nagyobb. A túlnyúló telekrészen közművek találhatóak. A kérelmező tulajdonos a valós telekhasználatot kívánja összhangba hozni a földhivatali nyilvántartással. Ennek érdekében a kerítésen túlnyúló telekrész át kívánja adni az önkormányzat részére. Feladat, a jelenlegi felmért kerítés nyomvonalán kijelölni a szabályozási terv szerinti lakóterület határát.

A geodéziai felmérés a földhivatali nyilvántartást veti összes, a valódi telekhasználattal. Az ingatlan kerítése északon lényegesen hátrébb van, mint a tulajdoni határ. A déli oldalon pedig kintebb helyezkedik el.

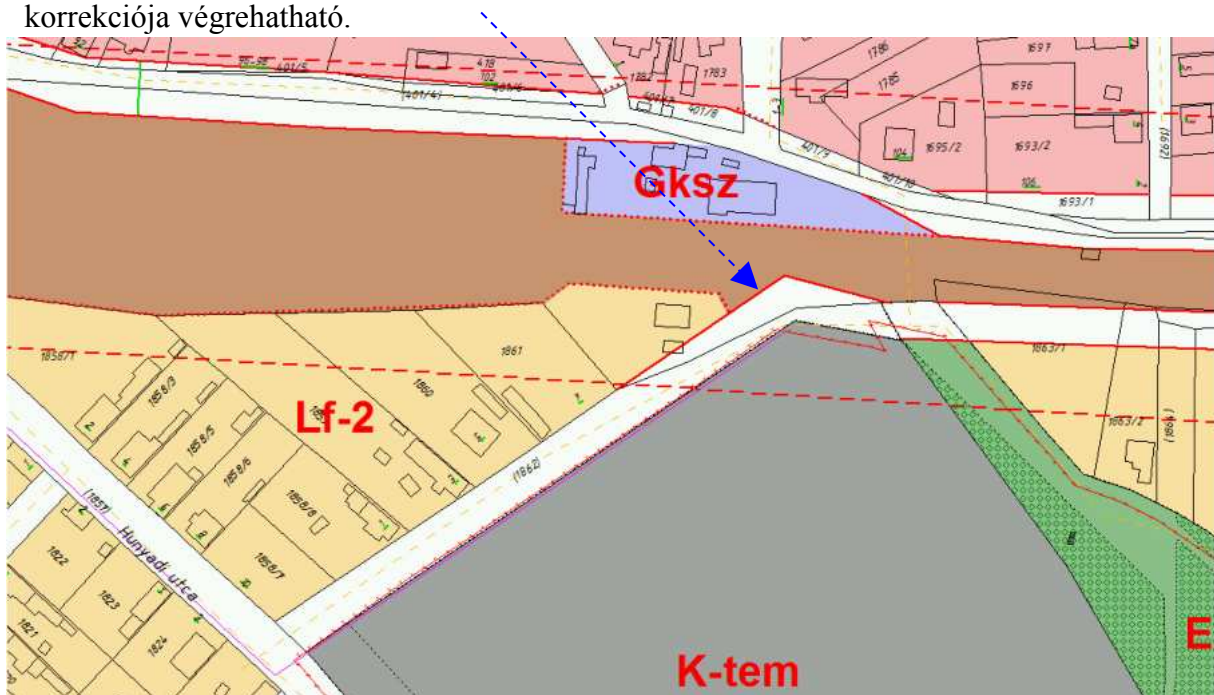




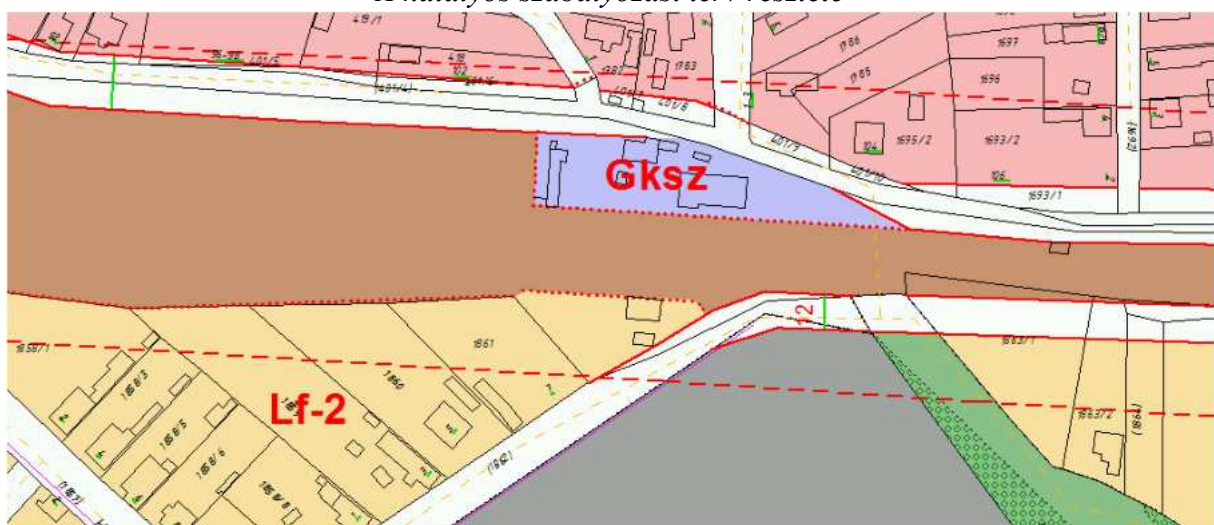
A hatályos szabályozási terv részlete, valamint a ingatlan közterület felőli fotója

- d) A Kölcsey Ferenc utca északi végén elhelyezkedő, hatályos szabályozási terven vasúti területből lakóingatlanként leválasztott, egykori szolgálati lakás tervezett északi határának vasúti biztonsági védőtávolsághoz történő hozzáigazítása, valamint a tervezett délkeleti szabályozási vonal olyan értelmű korrekciója, hogy az meglévő épület bontását ne tegye szükségessé.

A szabályozás terv korábbi módosítása az épület jelenlegi tulajdonosának korábbi kezdeményezésére történt. A MÁV akkor sajnos nem jelezte a vasúti vágány mellett biztosítandó 7 méteres védőzónát, így a jelenlegi szabályozási terven jelölt új övezethatár telekalakítás során nem végrehajtható. Az övezethatárt a védőzónához szükséges hozzáigazítani. A módosítás lehetőséget ad, az ingatlan délkeleti oldalán kijelölt tervezett szabályozási vonal módosítására is, hiszen a jelenlegi szabályozási vonal szerinti telekalakítás felesleges épületbontással járna. A valóságban kiépített, burkolt út szabályozását lehetőség van délkeleti irányban kissé lentebb kijelölni, az ott lévő temető szélét érintve. Az érintett területen nem találhatóak sírhelyek, így a szabályozási vonal korrekciója végrehajtható.



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv javasolt módosítás



*A MÁV érintett területére készített „állapottérkép”,
a szabályozást meghatározó „puffer zónával”/9 m-es biztonsági zónával*



A szabályozás tervezett módosításának részlete, az Orto fotón megjelenítve



A telekhatárt meghatározó szabályozással érintett Kölcsey Ferenc utca (jobb oldalon a temető területe, baloldalon a módosítással érintett ingatlan növényel benőtt kerítése.

II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

HATÁROZATI JAVASLAT:

*.. /2024. (.....) számú önkormányzati határozat
Vámospércs város 93/2020.(XI.28.) határozattal jóváhagyott, településszerkezeti terv 2024.
évi M1. sz. módosításának elfogadásáról*

- (1) Vámospércs Város Önkormányzatának Képviselő testülete Vámospércs Város 93/2020.(XI.28.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének 2024. évi M1 sz. módosítását, a határozat 1. melléklete szerint fogadja el. A településszerkezeti terv rajzi mellékletét képező településszerkezeti tervlapok helyére, jelen határozat 2. és 3. mellékletei lépnek:
„T-1/m2” –jelű (igazgatási terület) településszerkezeti terv
„T-2/m2”-jelű (belterület és környezetének részlete) településszerkezeti terv

Végrehajtásért felelős:

Határidő:

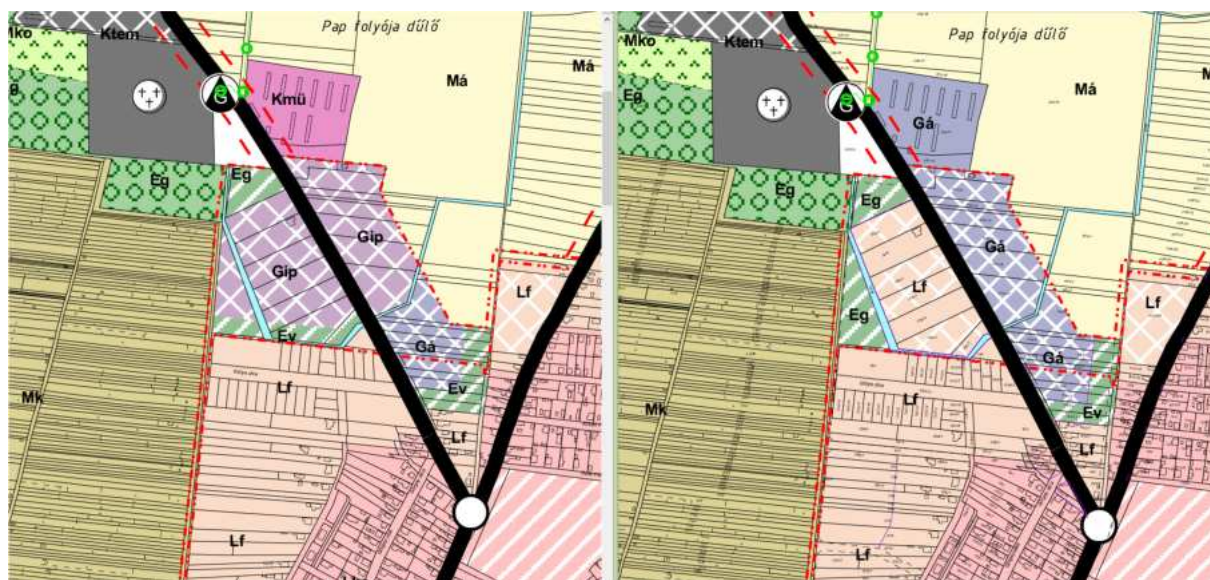
Erről értesül:

1.

Vámospércs Város 93/2020.(XI.28.) Öh. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve 4 területegység vonatkozásában, az alábbiak szerint módosul.

a) Tervezett Ipari gazdasági területek visszasorolása, falusias lakóövezetbe

A belterületről Nyírmártonfalvára kivezető országos mellékút nyugati oldalán, hatályos településrendezési tervben kijelölt „Gip”-jelű ipari gazdasági terület „Lf”-jelű falusias lakóterület felhasználásba kerül átsorolásra. A módosítás a lakókörnyezettel szemben elvárható semleges környezeti hatás biztosítása érdekében, az út túlsó (keleti oldalának felhasználását, is érinti. Az ott kijelölt ipari gazdasági terület, valamint a temető bejáratával szemben kijelölt „Kmü”- jelű mezőgazdasági üzemi terület „Gá”-jelű általános gazdasági felhasználásba kerül átsorolásra. (A gazdasági területtel szemközt, az út túloldalán lévő lakóterület védelmét a szabályozási terven kiegészítő szabályokkal pl. gazdasági területen belüli korlátozott használatú, vagy védő zóna kijelölésével is elő kell segíteni.)



Hatályos Településszerkezeti terv részlete

A Településszerkezeti terv tervezett módosítása

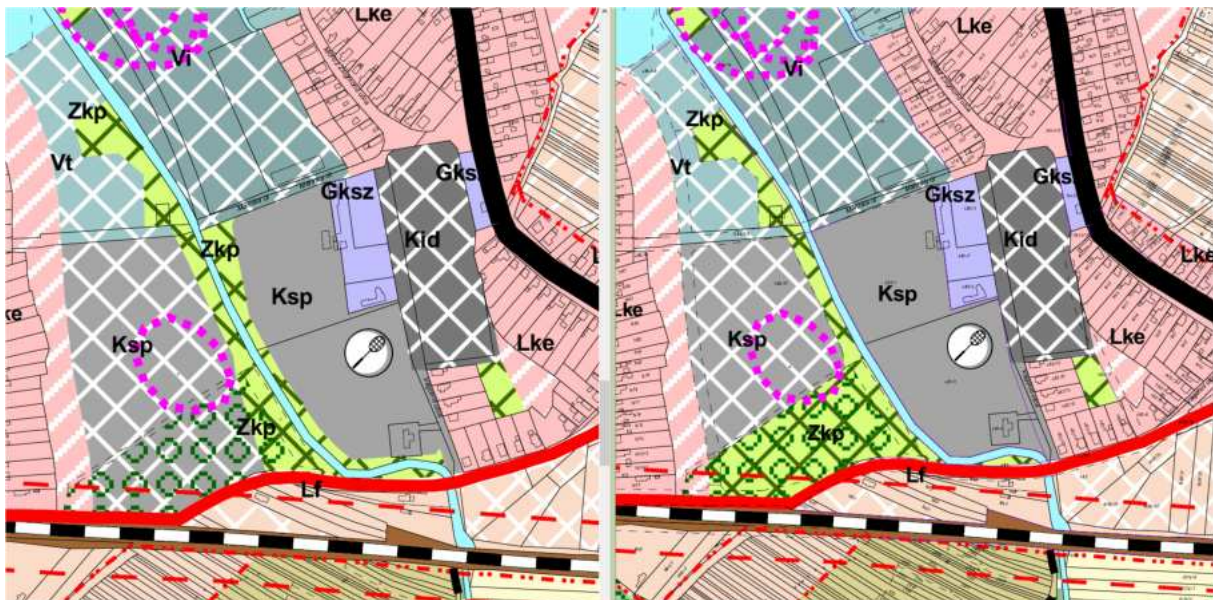
A területfelhasználásban tervezett változás:

Gip -> Ev	:0,537 ha	„csere terület” és új erdőterület kijelölése
Ev -> Lf	:0,395 ha	„Új beépítésre szánt terület”
Gip -> Gá	:2,933 ha	
Kmü -> Gá	:2,319 ha	
Gip -> Lf	:2,816 ha	

b) A Bocskai Sportegyesület 481/1 hrsz-ú ingatlanát délnyugati oldalon érintő, tervezett közpark átszervezése, az ingatlan meghatározó részével azonos „K-Sp”-jelű sport- és szabadidő célú különleges építési övezetbe.

A városközponti sportterületének északnyugati részén helyezkedik el, a labdarúgó pálya, melynek nyugati szélé a tervezett közpark területére esik. A sportcentrum területén építeni tervezett öltözőépület építési engedélyezésének előfeltétele, a szabályozási tervben meghatározott tervezett szabályozási vonalak, övezethatárok szerinti telekalakítás végrehajtása. Ez az említett ok miatt ez jelenleg nem lehetséges. A 481/1 hrsz-ú sportterület nyugati-délnyugati oldalon határoló vízfolyás sportpálya területéből leválasztani tervezett közparkot a tervezett módosítás elhagyja. Területe a sportterület része marad.

A vízfolyás túlsó (nyugati) oldalán, az ugyancsak sportolási célra kijelölt 486/51 hrsz-ú terület keleti szélén a tervezett közparkot a terv megtartja. A közpark területe kiegészül, a terület déli részén meglévő erdős területtel, melyet a területrendezési terv „erdők övezetbe” sorol”. Ezzel lesz biztosítható, az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén előírt jogszabályi kötelezettség is, mely a megszűnő közpark után 125% kiterjedésű új zöldterület (közpark vagy erdő) kijelölését írja elő.



Hatályos Településszerkezeti terv részlete

A Településszerkezeti terv tervezett módosítása

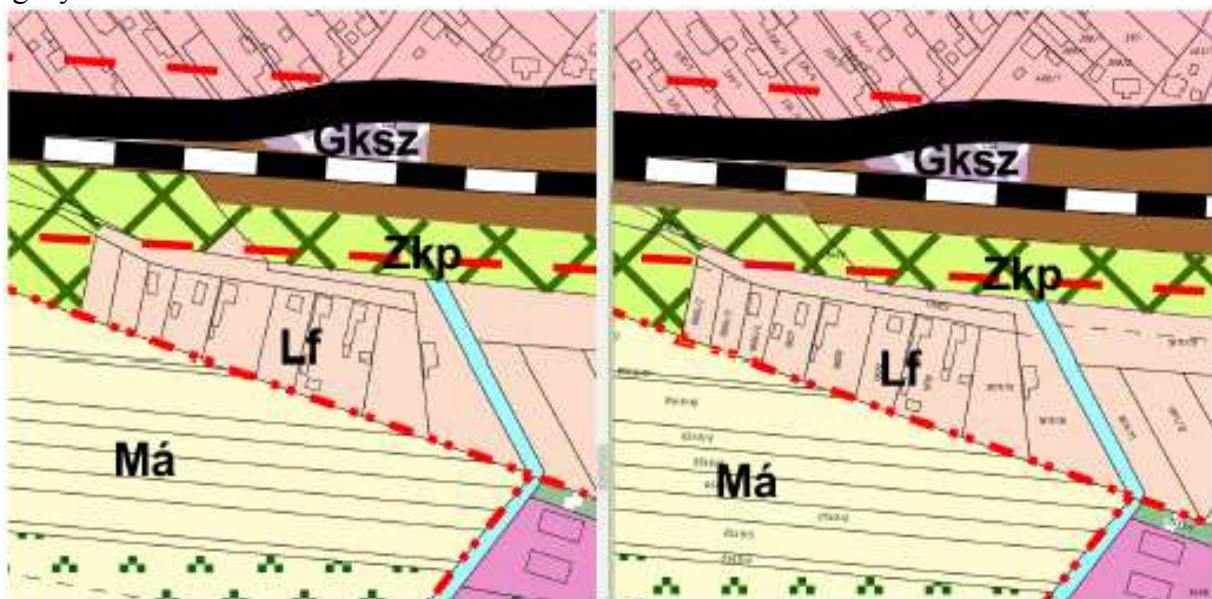
A területfelhasználásban tervezett változás:

Zkp -> Ksp	:0,579 ha	„Új beépítésre szánt terület”
Ksp -> Zkp	:1,734 ha	„csere terület” és új zöldterület kijelölése

c) Az Alsóvasút sor nyugati végén elhelyezkedő 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1806/4 hrsz-ingatlanok északi telekhatárának valós telekhasználat (telekhatárok) szerinti szabályozása. Szabó Zsuzsa Zsófi kezdeményezése.

A fentiekben megjelölt ingatlanok földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatára, a valóságban lekerített északi telekhatár által hasznosított területnél nagyobb. A túlnyúló telekrészen közművek találhatóak. A kérelmező tulajdonos a valós telekhasználattal kívánja összhangba hozni, a földhivatali nyilvántartást. Ennek érdekében a kerítésen túlnyúló telekrész át kívánja adni az önkormányzat részére. Feladat, a jelenlegi felmért kerítés nyomvonalán kijelölni a szabályozási terv szerinti lakóterület határát. E módosítás a Településszerkezeti tervet nem érinti

Érinti a Településszerkezeti tervet, az 1806/2 és 1806/3 hrsz-ú ingatlanok déli irányú korrekciója, melynek során összesen 51 m²-el növekszik a csatlakozó „Má”-jelű mezőgazdasági terület felé. A vasúti közlekedési terület déli irányban, a biztonsági övezet által igényelt mértékben növekszik.



Hatályos Településszerkezeti terv részlete

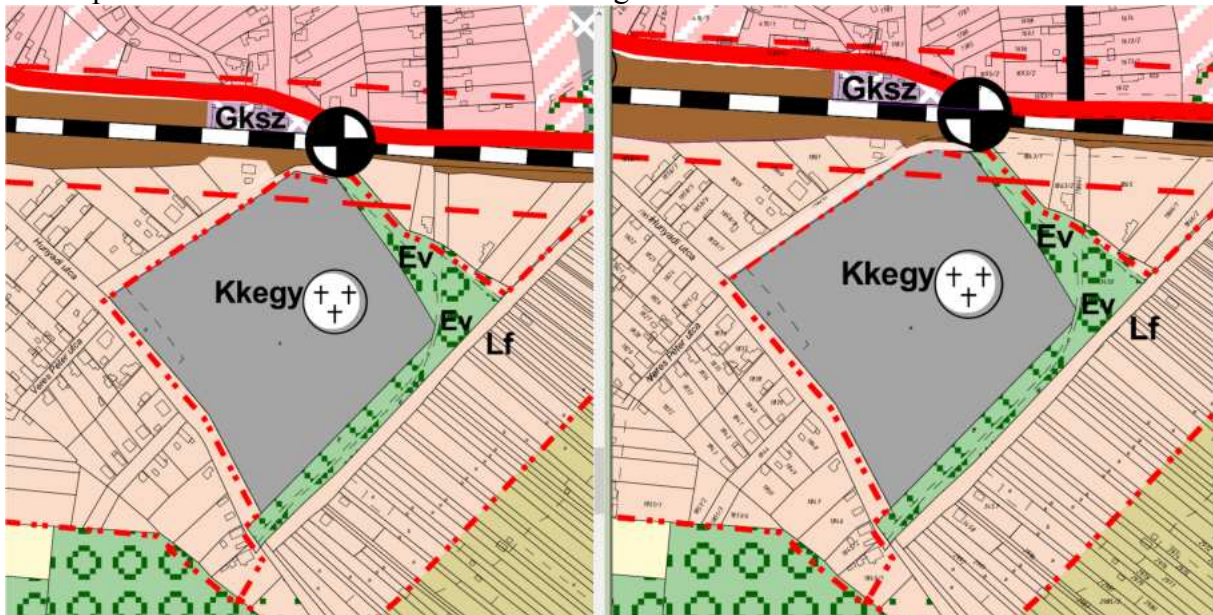
A Településszerkezeti terv tervezett módosítása

A területfelhasználásban tervezett változás:

Má -> Lf	:0,005 ha	„Új beépítésre szánt terület” (50 m ²)
Lf -> Zkp	:0,032 ha	
Zkp -> KÖk	: 0,109 ha	

d) A Kőlcsey Ferenc utca északi végén elhelyezkedő, hatályos szabályozási terven vasúti területből lakóingatlanként leválasztott, egykori szolgálati lakás tervezett északi határának vasúti biztonsági védőtávolsághoz történő hozzáigazítása, valamint a tervezett délkeleti szabályozási vonal olyan értelmű korrekciója, hogy az meglévő épület bontását ne tegye szükségessé.

A szabályozás terv korábbi módosítása az épület jelenlegi tulajdonosának korábbi kezdeményezésére történt. A MÁV akkor sajnos nem jelezte a vasúti vágány mellett biztosítandó 7 méteres védőzónát, így a jelenlegi szabályozási terven jelölt új övezethatár telekalakítás során nem végrehajtható. A lakóterület északi határvonalát a védőzónához szükséges hozzáigazítani. A módosítás lehetőséget ad, az ingatlan délkeleti oldalán kijelölt tervezett szabályozási vonal módosítására is, hiszen a jelenlegi szabályozási vonal szerinti telekalakítás felesleges épületbontással járna. A valóságban kiépített, burkolt út szabályozását lehetőség van délkeleti irányban kissé lentebb kijelölni, az ott lévő temető szélét érintve. Az érintett területen nem találhatóak sírhelyek, így a szabályozási vonal korrekciója végrehajtható. A Településszerkezeti terv a fentiekkel összhangban változik.



Hatályos Településszerkezeti terv részlete A Településszerkezeti terv tervezett módosítása

A területfelhasználásban tervezett változás:

Lf -> KÖk	:0,0264 ha	„Beépítésre szánt terület csökkenése” (264 m ²)
K-kegy -> Lf	:0,0121 ha	

III. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

III/1. Szabályozási koncepció, a szabályozási terv módosítása

A szabályozási terv 2024. évi M1. számú módosítása a Helyi építési szabályzat rendelkezéseit, és a Hész mellékletét képező az Sz-2- jelű belterület szabályozási tervet is érinti:

A módosítással érintett területegységekre önálló szabályozási tervlapok került kidolgozásra. A képviselő-testületi jóváhagyást követően a változások egybeszerkesztésre kerül a Belterület és környezete c. szabályozási tervlapon, így az egyeztetés alatt bemutatásra kerülő tervlapok jóváhagyást (majd egybeszerkesztést) követően hatályukat veszítik.

SZ-2/a a-jelű területegység szabályozási terve

SZ-2/b b-jelű területegység szabályozási terve

SZ-2/cd cd-jelű területegység szabályozási terve

A szabályozási tervben bekövetkező változások ismertetése során, egymás mellett kerül bemutatásra a hatályos és a módosított szabályozási terv részlete.

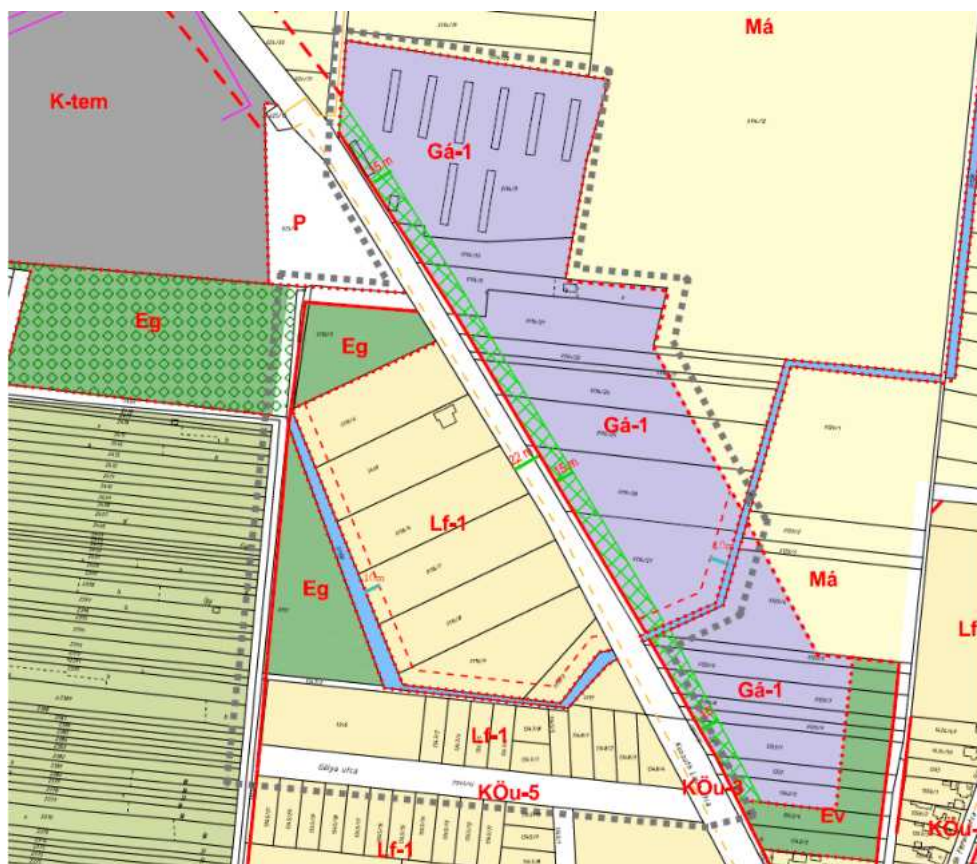
a) Tervezett Ipari gazdasági területek visszasorolása, falusias lakóövezetbe

Cél: A belterületről Nyírmártonfalvára kivezető országos mellékút nyugati oldalán, hatályos településrendezési tervben kijelölt „Gip-2”-jelű ipari gazdasági övezet átsorolása „Lf-1” jelű falusias lakóövezetbe. A módosítás a lakókörnyezettel szemben elvárható semleges környezeti hatás biztosítása érdekében, az út túlsó (keleti oldalának felhasználását, szabályozását is érinti. Az ott kijelölt ipari gazdasági terület, valamint a temető bejáratával szemben kijelölt „Kmű”-jelű mezőgazdasági üzemi terület „Gá-1”-jelű általános gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra. Ezen kívül, az országos mellékút szabályozási szélessége 22 méterre szélesedik, és az ingatlanok út felőli 15 méter mélységű részére beültetési kötelezettség kerül szabályozásra. (A lakóterülettel szemközti gazdasági területen jelenleg is előírás a telken belüli védőfásítás.)

Vámospércs Szabályozási terv 2024. évi „M1” számú módosítás/ „A” területegység



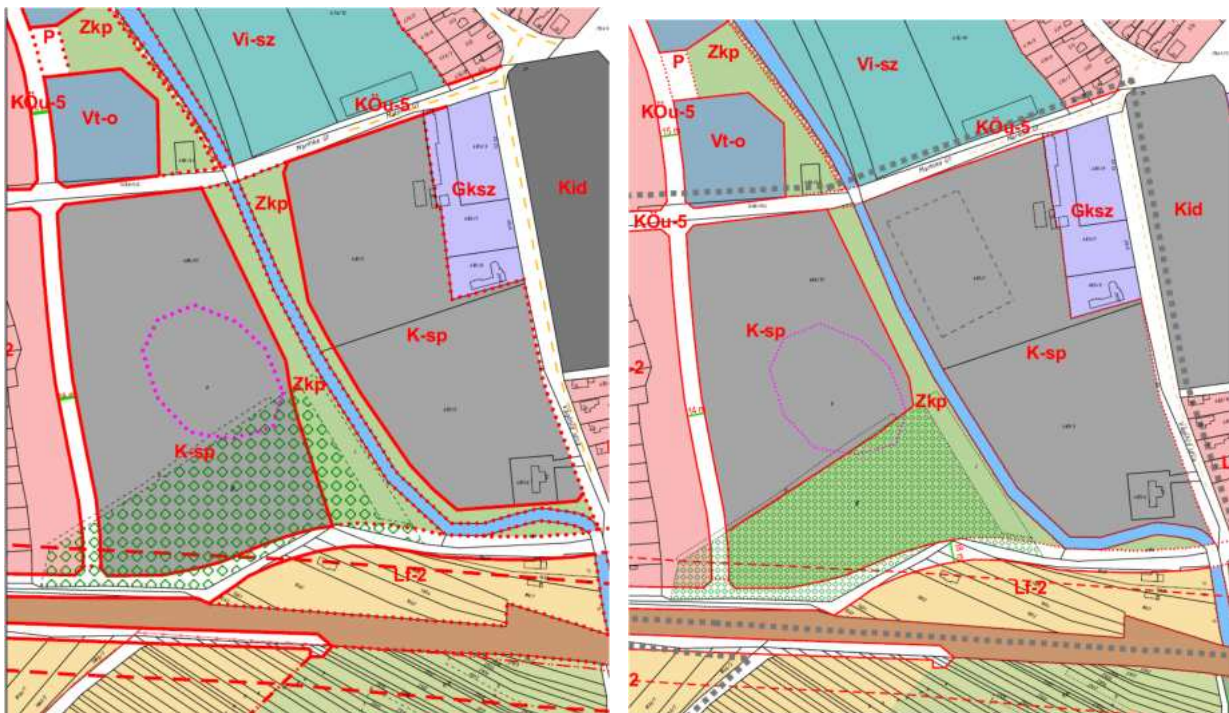
A hatályos szabályozási terv részlete



A Szabályozási terv tervezett módosítása

b) A Bocskai Sportegyesület 481/1 hrsz-ú ingatlanát délnyugati oldalon érintő, tervezett közpark átsorolása, az ingatlan meghatározó részével azonos „K-Sp”-jelű sport- és szabadidő célú különleges építési övezetbe.

Cél: A sportterület északnyugati részén helyezkedik el, a labdarúgó pálya, melynek nyugati szélé a tervezett közpark területén belül. A sportcentrum területén építeni tervezett öltözőépület építési engedélyezésének előfeltétele, a szabályozási terven meghatározott tervezett szabályozási vonalak, övezethatárok szerinti telekalakítás végrehajtása. Ez az említett ok miatt nem lehetséges. A sportterület nyugati- délnyugati oldalon határoló vízfolyás sportpálya területéből leválasztani tervezett közparkot a tervezett módosítás elhagyja. Területe a sportterület része marad. A vízfolyás túlsó (nyugati) oldalán, az ugyancsak sportolási célra szabályozott terület keleti szélén a tervezett közparkot a szabályozási terv megtartja. A közpark területe kiegészül, a terület déli részén meglévő erdős területtel, melyet a területrendezési terv „erdők övezetébe” sorol”. Ezzel lesz biztosítható, az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén előírt jogszabályi kötelezettség, mely a szabályozási terven megszűnő közpark után 125% kiterjedésű új zöldterület (közpark vagy erdő) kijelölését kéri.

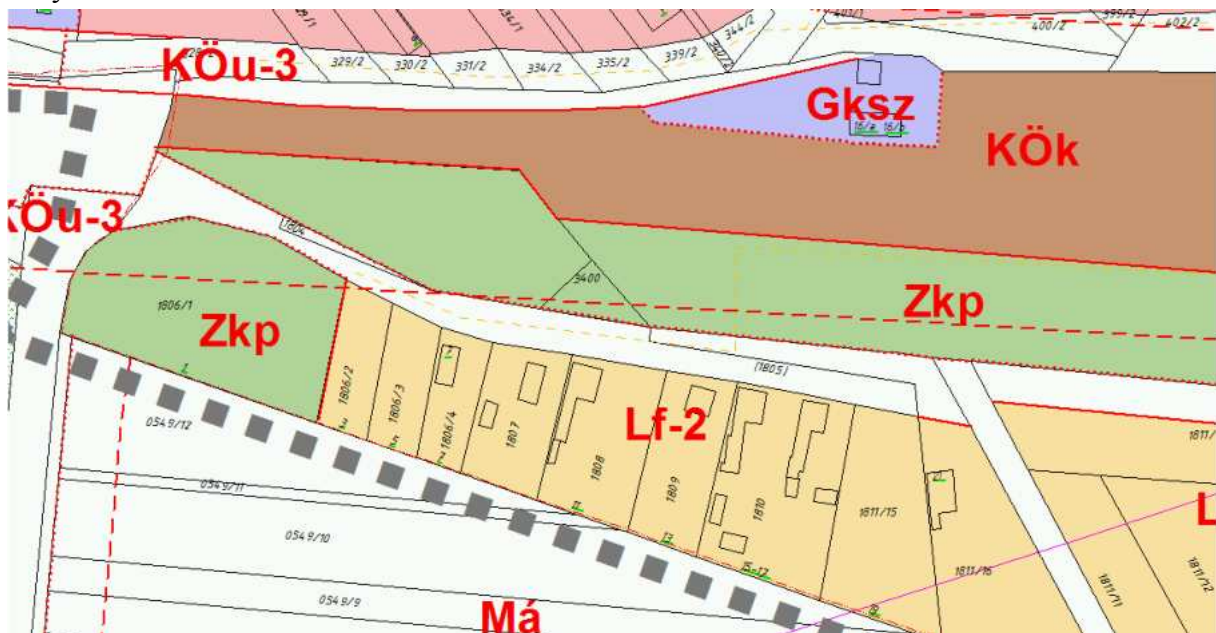


A hatályos szabályozási terv részlete

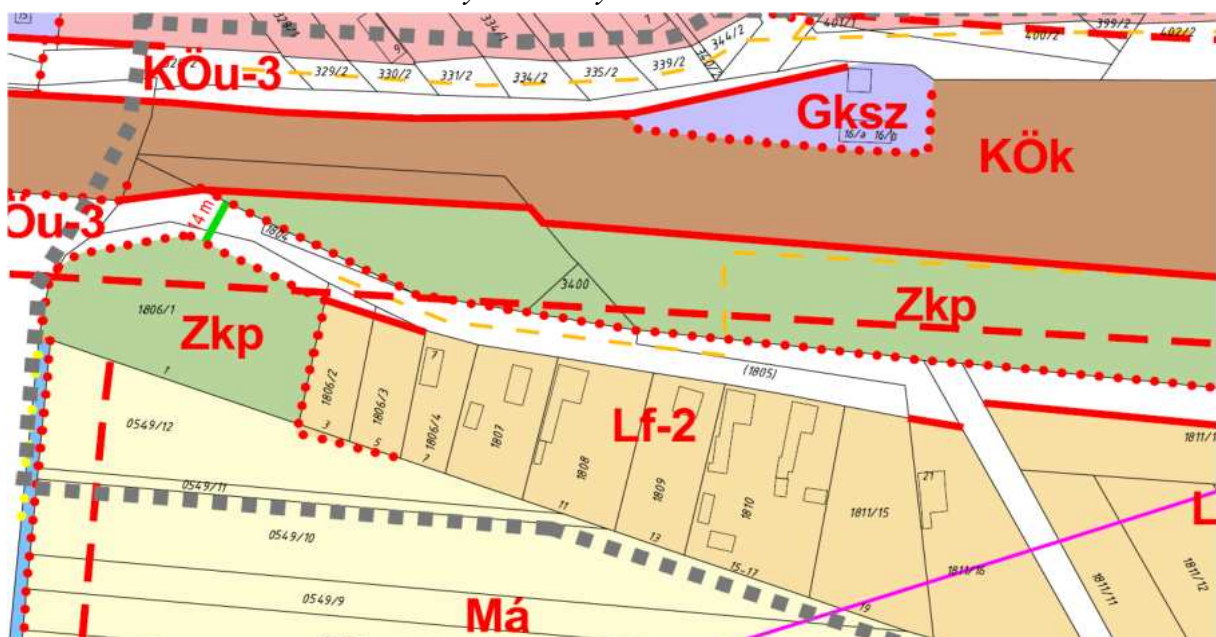
A Szabályozási terv tervezett módosítása

c) Az Alsóvasút sor nyugati végén elhelyezkedő 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1806/4 hrsz- ingatlanok északi telekhatárának valós telekhasználat (telekhatárok) szerinti szabályozása. Szabó Zsuzsa Zsófi kezdeményezése.

A fentiekben megjelölt ingatlanok földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatára, a valóságban lekerített északi telekhatár által hasznosított területnél nagyobb. A túlnyúló telekrészen közművek találhatóak. A kérelmező tulajdonos a valós telekhasználatból kívánja összhangba hozni, a földhivatali nyilvántartást. Ennek érdekében a kerítésen túlnyúló telekrész át kívánja adni az önkormányzat részére. Feladat, a jelenlegi felmért kerítés nyomvonalán kijelölni a szabályozási terv szerinti lakóterület határát. A telek északi sávja, a kiszolgáló út övezetébe kerül átsorolásra. Ezen kívül, az út nyugati irányú folytatásának elkeskenyedő része, igazodva jelen módosítással szabályozott út közterület határvonalhoz is szélesítésre kerül. A jelenlegi 8 méter 14 méter szabályozási szélességre növekszik, az út déli oldalán tervezett közpark irányában.



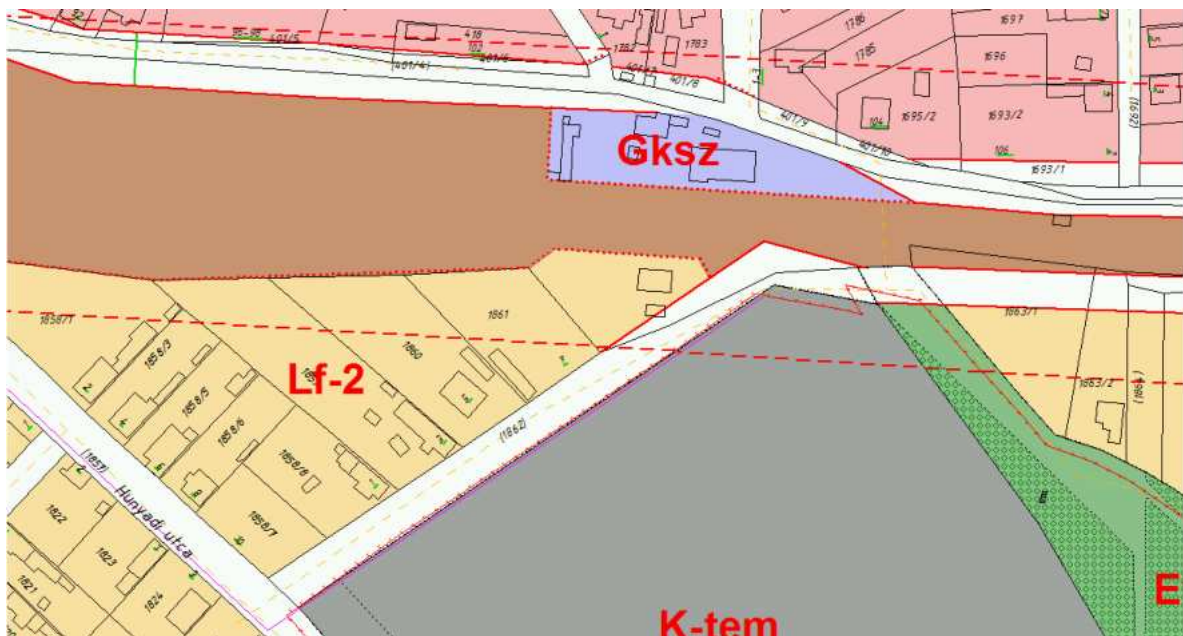
A hatályos szabályozási terv részlete



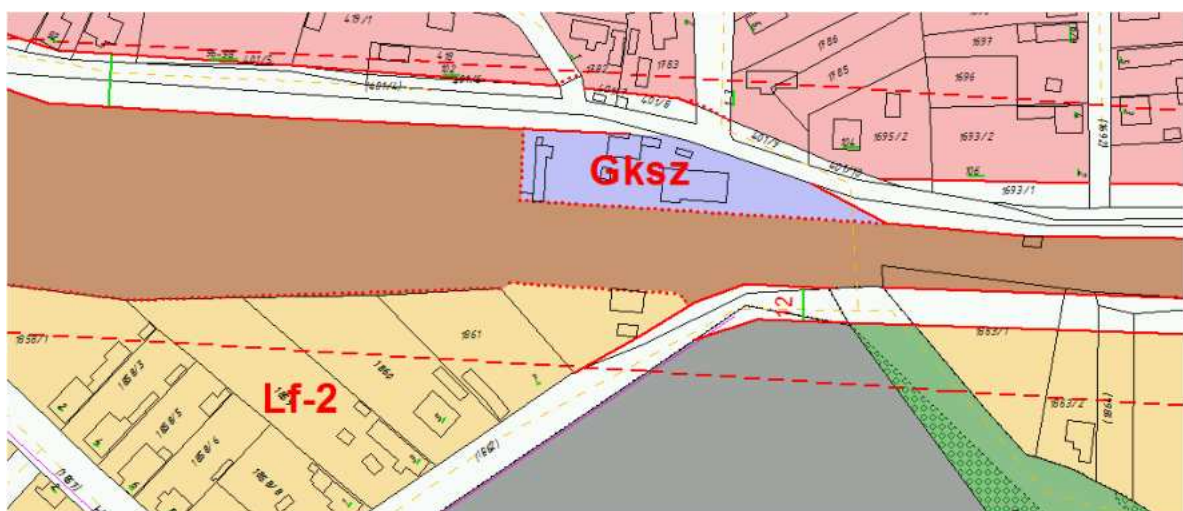
A Szabályozási terv tervezett módosítása

- d) A Kölcsey Ferenc utca északi végén elhelyezkedő, hatályos szabályozási terven vasúti területből lakóingatlanként leválasztott, egykori szolgálati lakás tervezett északi határának vasúti biztonsági védőtávolsághoz történő hozzáigazítása, valamint a tervezett délkeleti szabályozási vonal olyan értelmű korrekciója, hogy az meglévő épület bontását ne tegye szükségessé.

A szabályozás terv korábbi módosítása az épület jelenlegi tulajdonosának korábbi kezdeményezésére történt. A MÁV akkor sajnos nem jelezte a vasúti vágány mellett biztosítandó 7 méteres védőzónát, így a jelenlegi szabályozási terven jelölt új övezethatár telekalakítás során nem végrehajtható. Az övezethatárt a védőzónához szükséges hozzáigazítani. A módosítás lehetőséget ad, az ingatlan délkeleti oldalán kijelölt tervezett szabályozási vonal módosítására is, hiszen a jelenlegi szabályozási vonal szerinti telekalakítás felesleges épületbontással járna. A valóságban kiépített, burkolt út szabályozását lehetőség van délkeleti irányban kissé lentebb kijelölni, az ott lévő temető szélét érintve. Az érintett területen nem találhatóak sírhelyek, így a szabályozási vonal korrekciója végrehajtható.



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv javasolt módosítás

III/2. A Helyi Építési szabályzat módosításának rendelet tervezete

Vámospércs Város Önkormányzati Képviselő-testületének
../2024.(.....) sz. rendelete a 14/2020.(IX.28.) sz. rendeletével jóváhagyott

Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Vámospércs Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében és a 66. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró:

419/2021.(VII.15.) Kor. rendelet 11. mellékletében meghatározott, véleményezésre jogosult szervek, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdésének a.) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, és a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

(Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

1.§.

A Vámospércs Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 14/2020. (IX. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 2. mellékletének (Belterület szabályozási tervének) a,b,cd-jelű területegységekre vonatkozó szabályozása e rendelet 1. 2. 3. mellékletei szerint módosul.

2.§.

Hész 2.§ (3) A szabályozat mellékleteit képező tervlapok közül a 2024. évi M1. számú módosítással érintett „Sz-2”-jelű (Belterületi) szabályozási tervlap jelölése Sz-2/m2 jelölésre változik. A jóváhagyást követően a tervlapon átvezetésre (egybeszerkesztésre) kerülnek a jelen rendelet megalkotásával együtt elfogadott, SZ-2/a- jelű, SZ-2/b - jelű, SZ-2/cd- jelű szabályozási terv területegységekre vonatkozó módosításai. Ezt követően a módosítással érintett területegységek szabályozási tervlapja önállóan már nem használhatóak.

Fentiek alapján a Hész. 2.§ (3) pont 2. sor helyére az alábbi lép.

„2. melléklete: Sz-2/m2 Belterület szabályozási terv (M= 1: 4 000);”

3.§.

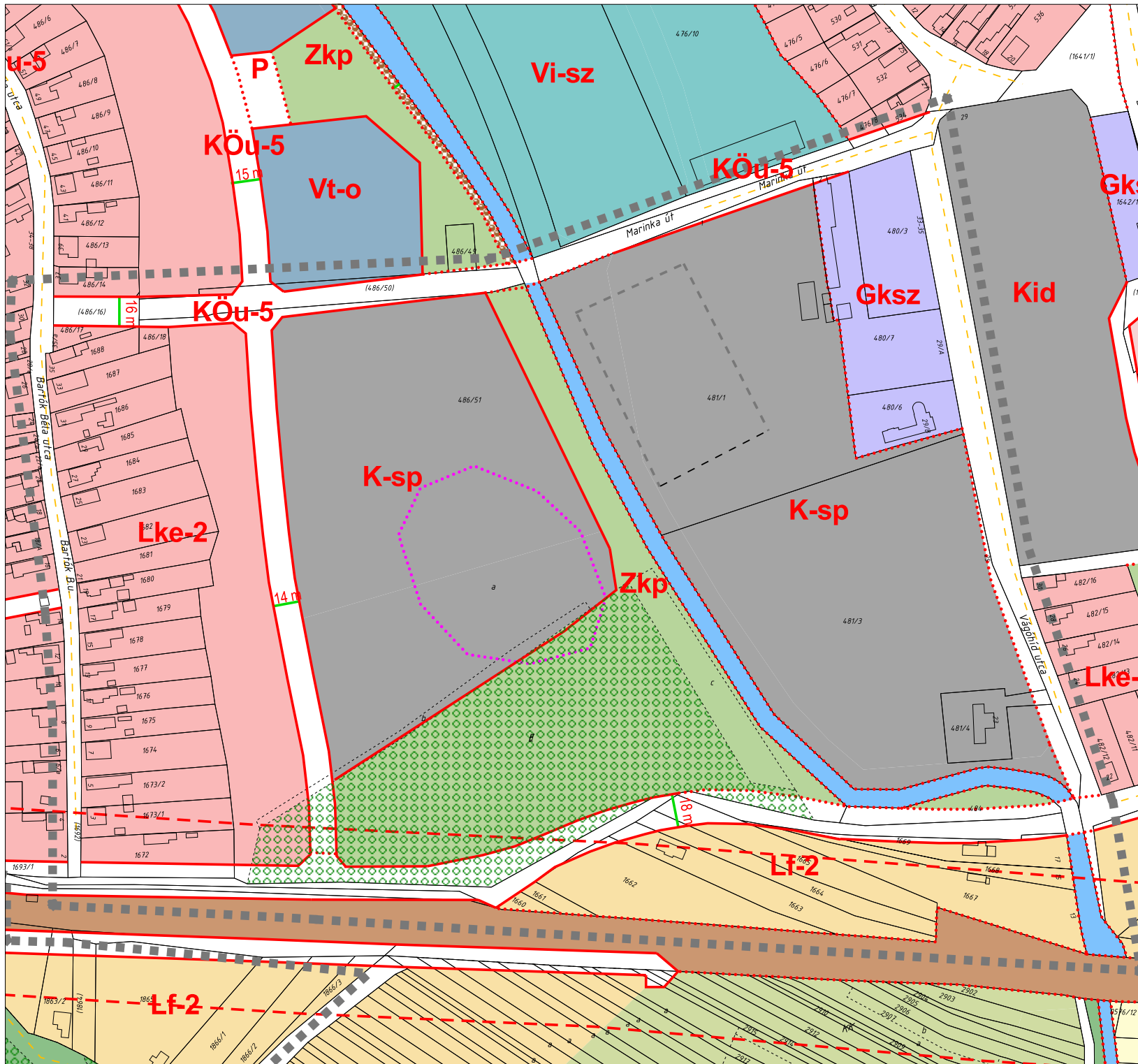
- (1) Ez a rendelet a jóváhagyását követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben alkalmazhatók.

Vámospércs, 2024.

VÁMOSPÉRCVS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV

2024. ÉVI MI. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

"B"-JELŰ TERÜLETEGYSÉG



- JELMAGYARÁZAT**
- Módosítással érintett területhez / érvényes szabályozási terv határa
 - Belterületi határ és változása
 - Megmaradó belterületi határ
 - Megszűnő belterületi határ
 - Tervezett belterületi határ
 - Szabályozási vonal - tervezett
 - Övezethatár - belterület
 - Övezethatár - külterület
 - Védőtávolság
 - Szabályozási szélesség
 - Régészeti lelőhely határvonala
 - Ex-lege védett terület
 - Övezeten belüli ökológiai zöld
 - Telken belüli védőzöld-beültetési kötelezettséggel

Területfelhasználás

- Zkp Zöldterület - közpark
- Eg Erdőterület - gazdasági
- Ev Erdőterület - védelmi
- Gip-2 Gazdasági terület - ipari
- Gá-1 Gazdasági terület - általános
- Gksz-1 Gazdasági terület - kereskedelmi
- Lf-1 Lakóterület - falusias
- Lf-2 Lakóterület - falusias
- Lke-1 Lakóterület - kertvárosias
- Má Mezőgazdasági terület - általános
- Mk Mezőgazdasági terület - kertés
- Zkp Zöldterület - közpark
- V-1 Vízgazdálkodási terület - belterület
- K-tem Különleges terület - temető
- KÖu-3 Közlekedési terület - országos mellékút
- KÖu-4 Közlekedési terület - szerkezeti út
- KÖu-5 Közlekedési terület - kiszolgáló út
- KÖu-6 Közlekedési terület - gyalogút
- KÖk Közlekedési terület - kötöttpályás (vasút)
- KÖu-1 Közlekedési terület - autópálya

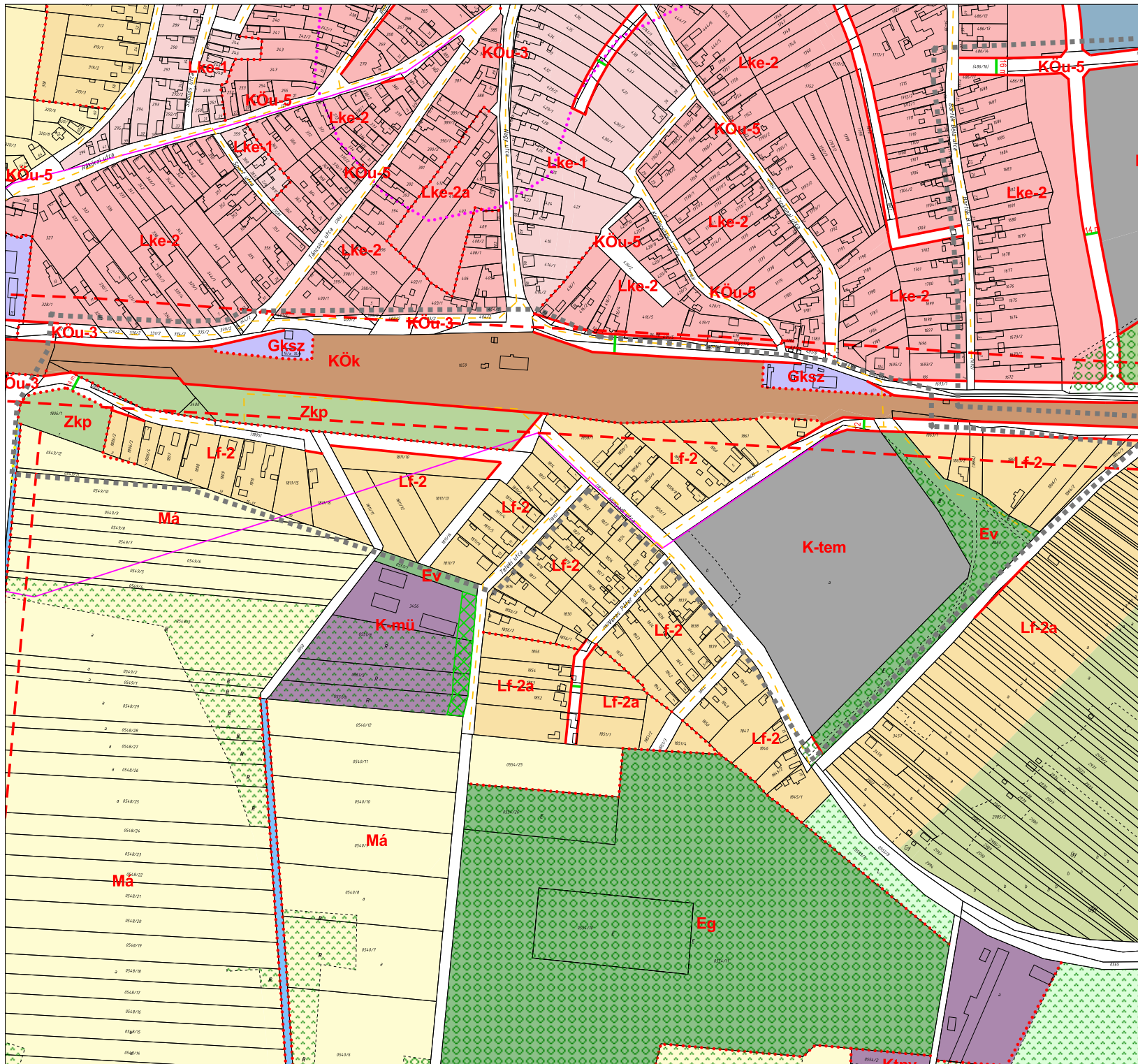
Készült az állami alapadatok felhasználásával - 2024. X.

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Anall József u. 26-28.sz. Tel: (30) 903-172	
Munka:	VÁMOSPÉRCVS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2024. ÉVI "MI" SZ. MÓDOSÍTÁS	Dátum: 2024. XI. Lapok:
Munkakód:	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA "B"-JELŰ TERÜLETEGYSÉG	SZ-2/B
DÜNYVEZTŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	FTI-09-01A/EJL-09-010
VEZ. TELPULÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TE-09-0010
TÁJFELVÉZES	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-053306
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK-09-0785

VÁMOSPÉRCVS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV

2024. ÉVI MI. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

"C-D"-JELŰ TERÜLETEGYSÉG



- JELMAGYARÁZAT**
- ■ ■ Módosítással érintett terüleategység / érvényes szabályozási terv határa
 - Belterületi határ és változása
 - - - Megmaradó belterületi határ
 - Megszűnő belterületi határ
 - - - Tervezett belterületi határ
 - Szabályozási vonal - tervezett
 - • • Övezethatár - belterület
 - • • Övezethatár - külterület
 - • • Védőtávolság
 - Szabályozási szélesség
 - • • Régészeti lelőhely határvonala
 - ▨ Ex-lege védett terület
 - ▨ Övezeten belüli ökológiai zöld
 - ▨ Telken belüli védőzöld-beültetési kötelezettséggel

Területfelhasználás

- Zkp Zöldterület - közpark
- Eg Erdőterület - gazdasági
- Ev Erdőterület - védelmi
- Gip-2 Gazdasági terület - ipari
- Gá-1 Gazdasági terület - általános
- Gksz-1 Gazdasági terület - kereskedelmi
- Lf-1 Lakóterület - falusias
- Lf-2 Lakóterület - falusias
- Lke-1 Lakóterület - kertvárosias
- Má Mezőgazdasági terület - általános
- Mk Mezőgazdasági terület - kertés
- Zkp Zöldterület - közpark
- V-1 Vízgazdálkodási terület - belterület
- K-tem Különleges terület - temető
- KÖu-3 Közlekedési terület - országos mellékút
- KÖu-4 Közlekedési terület - szerkezeti út
- KÖu-5 Közlekedési terület - kiszolgáló út
- KÖu-6 Közlekedési terület - gyalogút
- KÖk Közlekedési terület - kötöttpályás (vasút)
- KÖu-1 Közlekedési terület - autópályá

Készült az állami alapadatok felhasználásával - 2024. X.

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA. BT. Cím: Debrecen, Anall József u. 26-28.sz. Tel: (30) 903-172	
Munka:	VÁMOSPÉRCVS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK 2024. ÉVI "MI" SZ. MÓDOSÍTÁS	Dátum: 2024. XI. Lapok:
Munka címe:	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA "C-D"-JELŰ TERÜLETEGYSÉG	SZ-2/CD
ÜGYVEZTŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TEL: 09-0161-09-016
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TEL: 09-09-0016
TÁJFELVÉZES	ZSILA LÁSZLÓ	TEL: 09-0583306
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TEL: 09-0705

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

IV/1. A Környezeti hatások és feltételek

VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK, MÓDOSULÓ TERÜLETRÉSZENKÉNT

a) Tervezett Ipari gazdasági területek visszasorolása, falusias lakóövezetbe

A belterületről Nyírmártonfalvára kivezető országos mellékút nyugati oldalán, hatályos településrendezési tervben kijelölt „Gip-2”-jelű ipari gazdasági övezet átsorolásra kerül „Lf-1” jelű falusias lakóövezetbe. A módosítás legfőbb indoka, hogy az érintett területen már jelenleg is 2 lakóingatlan található, és a többi ingatlan vonatkozásában is, lakásépítési igény mutatkozik. A módosítás a lakókörnyezettel szemben elvárható semleges környezeti hatás biztosítása érdekében, az út túlsó (keleti oldalának felhasználását, szabályozását is érinti. Az ott hatályos rendezési tervben kijelölt ipari gazdasági terület, valamint a temető bejáratával szemben kijelölt „Kmü”- jelű mezőgazdasági üzemi terület „Gá-1”-jelű általános gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra, mely környezeti hatását tekintve a lakóterület szempontjából nagyobb biztonságot jelent.

Ezen kívül, az országos mellékút szabályozási szélessége 22 méterre szélesedik, és az ingatlanok út felőli 15 méter mélységű részére beültetési kötelezettség kerül szabályozásra. (A lakóterülettel szemközti gazdasági területen jelenleg is előírás a telken belüli védőzóna biztosítása/ kialakítása.

A Nyírmártonfalvai út délnyugati oldalán kialakítani tervezett ipari-gazdasági terület falusias lakóövezetbe történő átsorolása legfőképpen gazdasági megfontolás, míg az út északkeleti oldalán korábban kijelölt ipari gazdasági és mezőgazdasági üzemi területek általános gazdasági építési övezetbe történő átsorolása, a valós igények figyelembe vételével, a környezeti terhelés csökkentését is szolgáló módosítás.

b) A Bocskai Sportegyesület 481/1 hrsz-ú ingatlanát délnyugati oldalon érintő, tervezett közpark átsorolása, az ingatlan meghatározó részével azonos „K-Sp”-jelű sport- és szabadidő célú különleges építési övezetbe.

A sportcentrum területén építeni tervezett öltözőépület építési engedélyezésének előfeltétele, a szabályozási terven meghatározott tervezett szabályozási vonalak, övezethatárok szerinti telekalakítás végrehajtása. A sportterület északnyugati részén helyezkedik el, a labdarúgó pálya, melynek nyugati széle a hatályos szabályozási terv szerint tervezett közpark területét is érinti. Ez akadályt képez, a telekalakításnak és ezzel a tervezett beruházás megvalósításának is.

A sportterület nyugati- délnyugati oldalon határoló vízfolyás sportpálya területéből leválasztani tervezett közparkot a tervezett módosítás elhagyja. Területe a sportterület része marad. A vízfolyás túlsó (nyugati) oldalán, az ugyancsak sportolási célra szabályozott terület keleti szélén a tervezett közparkot a szabályozási terv megtartja.

A közpark területe kiegészül, a terület déli részén meglévő erdős területtel, melyet a területrendezési terv „erdők övezetébe” sorol”. Ezzel lesz biztosítható, az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén előírt jogszabályi kötelezettség, mely a szabályozási terven megszűnő közpark után 125% kiterjedésű új zöldterület (közpark vagy erdő) kijelölését kéri.

A tervezett módosítás káros környezeti hatással nem jár. A sportolási- rekreációs és zöldterületek együttes nagysága nem változik. Az övezeti felosztás az adottságokhoz fog jobban igazodni, jobb lehetőséget teremtve ezzel a tervezett beruházások, fejlesztések megvalósítására.

c) Az Alsóvasút sor nyugati végén elhelyezkedő 1806/2, 1806/3 hrsz-ú ingatlanok északi telekhatárának valós telekhasználat (telekhatárok) szerinti szabályozása. Szabó Zsuzsa Zsófi kezdeményezése.

A fentiekben megjelölt ingatlanok földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatára, a valóságban lekerített északi telekhatár által hasznosított területnél nagyobb. A túlnyúló telekrészen közművek találhatóak. A kérelmező tulajdonos a valós telekhasználatot kívánja összhangba hozni, a földhivatali nyilvántartást. Ennek érdekében a kerítésen túlnyúló telekrész át kívánja adni az önkormányzat részére. További területet érintő módosítás, hogy az említett két ingatlan déli végének, valós állapot szerint mezőgazdasági övezetbe kinyúló 51 m² összterületű részei mezőgazdasági övezetből falusias lakó építési övezetbe kerülnek átsorolásra.

A tervezett módosításnak káros környezeti hatása nincs. A telek északi és déli része valós használatnak megfelelően lesz szabályozva.

d) A Kölcsey Ferenc utca északi végén elhelyezkedő, hatályos szabályozási terven vasúti területből lakóingatlanként leválasztott, egykori szolgálati lakás tervezett északi határának vasúti biztonsági védőtávolsághoz történő hozzáigazítása, valamint a tervezett délkeleti szabályozási vonal olyan értelmű korrekciója, hogy az meglévő épület bontását ne tegye szükségessé.

A szabályozás terv korábbi módosítása az épület jelenlegi tulajdonosának korábbi kezdeményezésére történt. A MÁV akkor sajnos nem jelezte a vasúti vágány mellett biztosítandó 7 méteres védőzónát, így a jelenlegi szabályozási terven jelölt új övezethatár telekalakítás során nem végrehajtható. Az övezethatárt a védőzónához kellett hozzáigazítani. A módosítás lehetőséget ad, az ingatlan délkeleti oldalán kijelölt tervezett szabályozási vonal módosítására is, hiszen a jelenlegi szabályozási vonal szerinti telekalakítás felesleges épületbontással járna. A valóságban kiépített, burkolt út szabályozását lehetőség van délkeleti irányban kissé lentebb kijelölni, az ott lévő temető szélét érintve. Az érintett területen nem találhatóak sírhelyek, így a szabályozási vonal korrekciója végrehajtható.

A módosítás eredményeként a jelenleg még vasúti területen elhelyezkedő, magán tulajdonban lévő lakóépület, telekrésszel együtt leválasztható, a szükséges telekalakítás végrehajthatóvá válik. A tervezett módosításnak káros környezeti hatása nincs.







IV/2. Örökségi- és természeti értékekkel való érintettség

Vámospércs 2024. évi M1. számú módosítás során érintett ingatlanokat, nyilvántartott régészeti lelőhely, egy esetben érinti. A „B”- jelű terület egységen belül, a 486/51 hrsz-ú terület északi szélét érinti régészeti nyilvántartás. E terület a hatályos rendezési terv szerinti sportolási célú terület helyett, közpark övezetbe kerül átsorolásba. A változás a régészeti lelőhely vonatkozásában nem jelent változást.



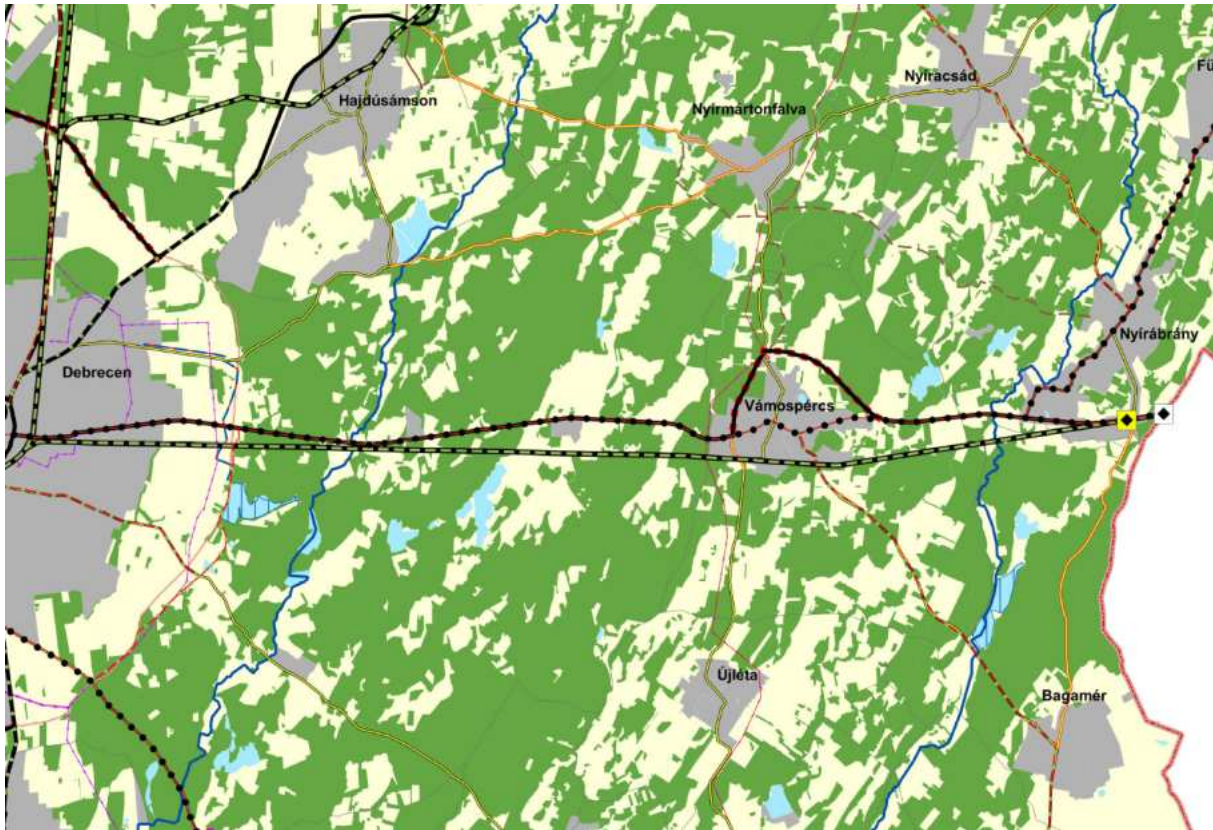
Vámospércs 2024. évi M1. számú módosítás során érintett ingatlanokat, természeti védelem (Ökológiai hálózat, Natura 2000 különleges természetmegőrző terület) nem érinti.



-  Változással érintett ingatlanok
-  Natura 2000 különleges természetmegőrző terület
-  asz_foldreszlet
-  Ökológiai hálózat
-  ökológiai hálózat - magterület
-  ökológiai hálózat - pufferterület

IV/3. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A felsőbb szintű tervekkel való egyezőség vizsgálata szempontjából a megyei közgyűlés által elfogadott Megyei Területrendezési tervet is vizsgálni szükséges. A Településrendezési terv 2021. évi 1. számú módosítása során tervezett változások, a megyei TrT vonatkozásában változást nem eredményeznek. A módosításra települési térségen belül kerül sor.



Részlet a Megyei Területrendezési terv „Térségi szerkezeti terv” c. tervlapjából

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vizgazdálkodási térség
- Települési térség

Településrendszer elemei

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

- Meglévő
- Tervezett

Főút

- Meglévő
- Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

- Meglévő
- Tervezett

Mellékút

- Meglévő egyéb mellékút
- Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

- Meglévő

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

- E Meglévő
- E Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

- E Meglévő

Kőolajszállító vezeték

- Meglévő

Földgázszállító vezeték

- Meglévő

Földgázelosztó vezeték

- Meglévő

Termékvezeték

- Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Átvittelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Víri létesítmények

Közüi határátkelő

- Meglévő
- Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

- Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő

- Tervezett

Vasúti határátkelő

- Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- Meglévő

Országos kerékpárútvonal

- Meglévő

- Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

- Meglévő térségi kerékpárútvonal

- Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

- Meglévő

Térségi logisztikai központ

- U Meglévő térségi logisztikai központ

- U Tervezett térségi logisztikai központ

Elsőrendű árvízvédelmi fővonal

- Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

- Meglévő

Térségi csatorna

- Meglévő

- Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

VTT-tározó

- Tervezett

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

- H Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

- * Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

Országhatár

- Település közigazgatási határa

Megyehatár

- Megyehatár

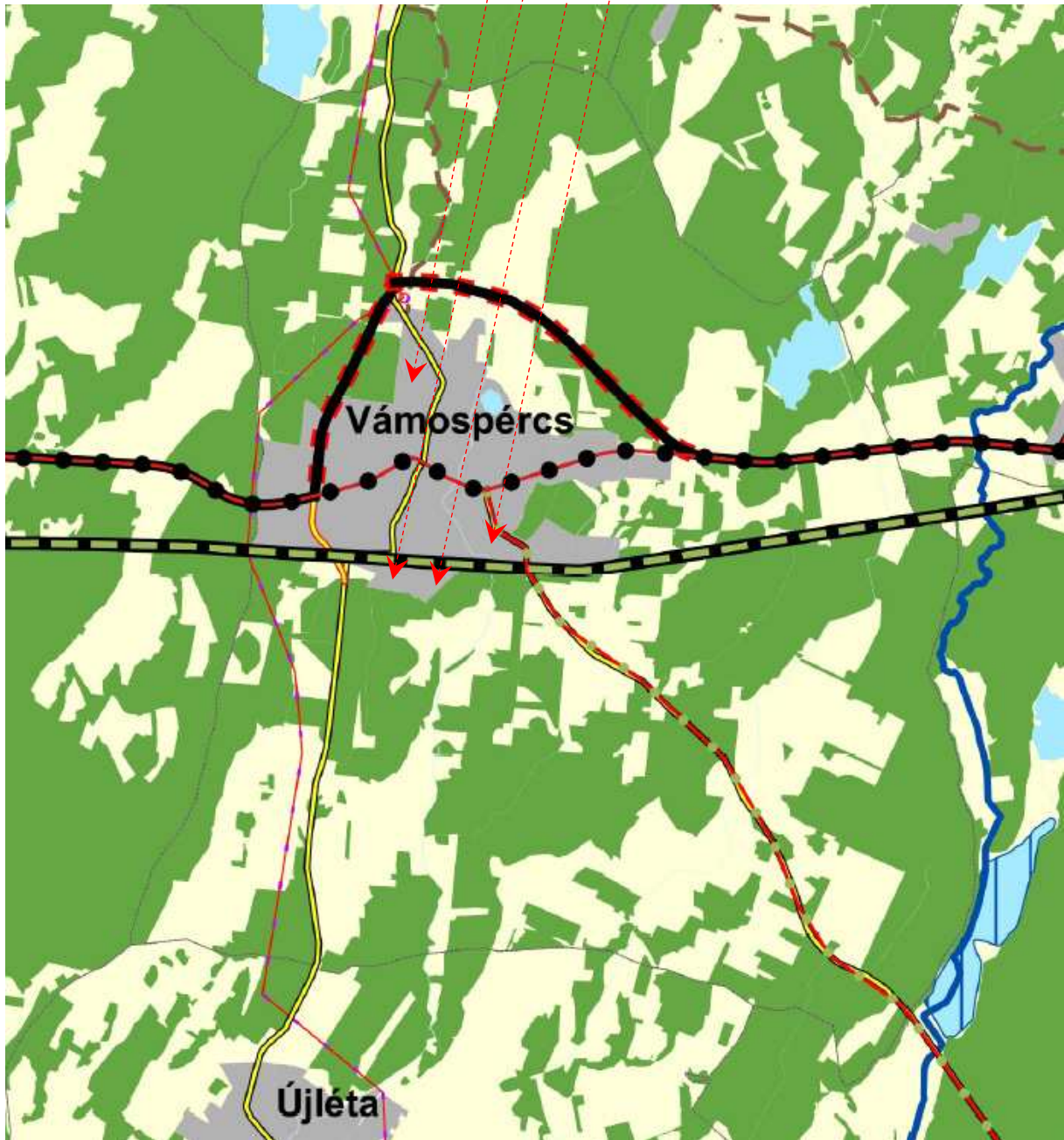
Térségi repülőtér

- ✕ Meglévő térségi repülőtér

- ✕ Tervezett térségi repülőtér

b) A Megyei Területrendezési terv térségi szerkezeti tervével való összhang:

Vámospércs 2021. évi 1. számú módosításával érintett területek, települési térségen belül helyezkednek el, így a Megyei területrendezési terv térségi felhasználásával nem ellentétesek.



Részlet a Megyei Területrendezési terv „Térségi szerkezeti terv” c. tervlapjából

Megjegyzés:

Vámospércs új településrendezési eszközeinek készítésekor, még a korábban hatályos megyei területrendezési tervvel kapcsolatosan kellett, az összhangot biztosítani. Az önkormányzat az akkor még véleményezés alatt álló megyei TrT módosítása során tartott egyeztetések során, jelezte a megyei önkormányzat felé, hogy a 47. sz. országos főút várost északon elkerülő-tervezett szakaszának kiépítését nem támogatja.

A főút településen átvezető szakaszának rekonstrukciója akkor folyamatban volt, mára már el is készült. A főútra települt számos helyi vállalkozást érintene károsan egy elkerülő út kiépítése. Az elkészült rekonstrukció a problémák jelentős részét megoldotta. Az elkészült új településrendezési eszközök emiatt, az elkerülő utat már nem tartalmazzák. A jóváhagyott megyei TrT ennek ellenére tartalmazza, a 47 sz. főút várost elkerülő, tervezett szakaszát. Jelen településrendezési tervmódosítás során, fenti ellentmondás kiküszöbölése nem releváns feladat, mert a módosítással érintett területeket ne, érinti a megyei területrendezési tervben szereplő nyomvonal.

c) A területrendezési terv országos és térségi övezetekre vonatkozó besorolásával, lehatárolásával való összhang:

A módosítással érintett területeket (az „új” megyei övezetek kivételével, melyek Vámospércs teljes közigazgatási területére vonatkozóan lettek megállapítva) országos, vagy térségi övezet nem érinti!

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

Országos övezetek:

- 3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- 3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. Erdők övezete
- 3/3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3/4. Tájképvédelmi terület övezet
- 3/5. Világörökség és világörökség-várományos terület övezete
- 3/6. Vízminőség-védelmi terület övezete
- 3/7. Nagyvízi meder övezete
- 3/7. VTT-tározók övezete
- 3/8. Honvédelmi- és katonai célú terület övezete

Megyei övezetek:

- 3/9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- 3/10. Rendszeresen belvízjárta területe övezete
- 3/11. Tanyás területek övezete

új Megyei övezetek

- 3/12. A városkörnyéki településegüttesek övezete
(Vámospércs, Újléta, Bagamér)
- 3/13. A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete
- 3/14. Klímaváltozással fokozottan érintett mezőgazdasági térség övezete
(„Közepesen aszályos”)
- 3/15. Csillagos égbolt park övezete

A szaggatott aláhúzással megjelölt országos, vagy térségi övezetek érintik Vámospércs igazgatási területét, melyek közül a folyamatos vonallal aláhúzottak, a jelen településrendezési termódosítással érintett területet is érintik. A felsőbb szintű tervekkel való egyezőséget a megyei Területrendezési tervben meghatározott övezetek esetében szükséges igazolni.

A két „új” térségi övezet az igazgatási területre általános érvénnyel vonatkozik, konkrét területlehatárolás nélkül.

A városkörnyéki településegységek övezete

Az övezeti előírások a Településfejlesztési Konceptióval, az Integrált Településfejlesztési Stratégiával kapcsolatosan tartalmazzák előírásokat, a Településszerkezeti tervvel, Helyi építési szabályzattal kapcsolatban nem!

Klíma változással fokozottan érintett térség övezete

Övezeti előírások:

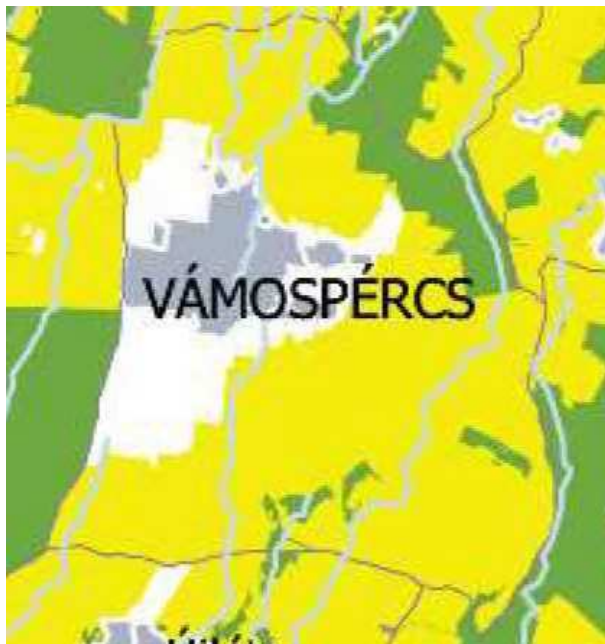
(1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.”




(2) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetén belül a Hortobágyi Nemzeti Park – a Puszta világörökségi helyszínt magában foglaló területen, vagy azzal szomszédos Egyek, Tiszacsege, Újszentmargita, Hortobágy, Balmazújváros, Nagyhegyes, Nádudvar és Püspökladány települések területén új erdőterület területfelhasználási egység csak akkor jelölhető ki, ha a tervezett erdő a pusztai táj karakterét nem változtatja meg, és az erdőterület kijelölése természetvédelmi, örökségvédelmi szempontból fontos.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott területen a 2. mellékletben feltüntetett települési térségen kívül új beépítésre szánt terület csak a természetvédelmi kezelés, a bemutatás, az ismeretterjesztés, a kutatás, a gyepgazdálkodás és az ökoturizmus céljából különleges területként jelölhető ki, ha a terület nem része az országos ökológiai hálózat magterületének, nem tartozik Natura 2000






A Településrendezési terv módosítása a részterületeket érintő módosítás lehetőségeit figyelembe véve eleget tesz az övezeti előírásoknak.

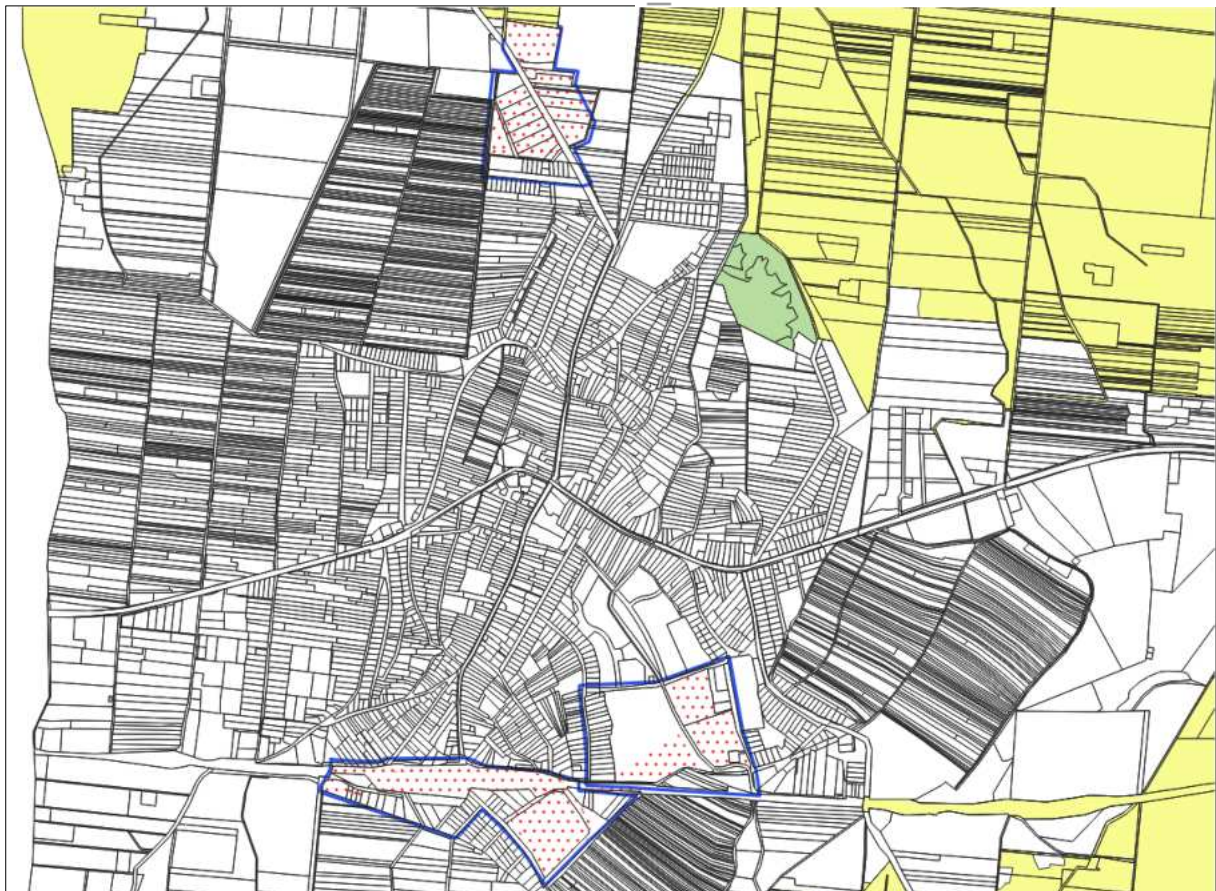
Nemzeti ökológiai hálózat övezetei



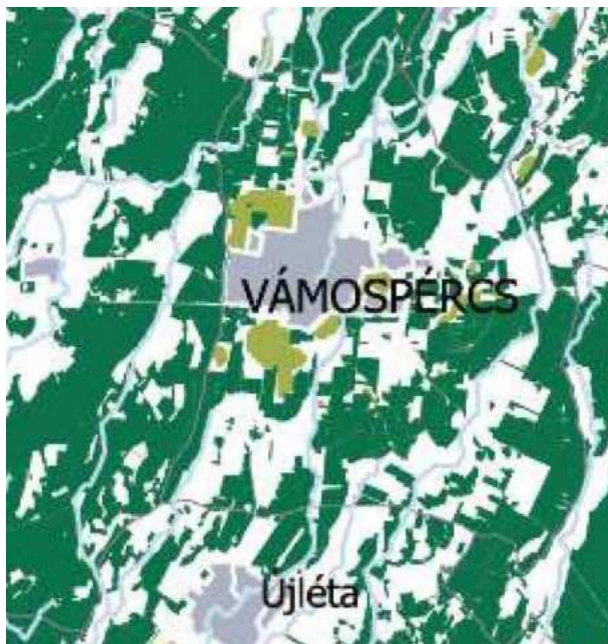
-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
-  Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Vámospércs 2024. évi „M1” számú módosítás területeit, az ökológiai hálózat övezetei nem érintik.

-  **Ökológiai hálózat**
-  ökológiai hálózat - magterület
-  ökológiai hálózat - pufferterület
-  **Változással érintett területegység határa**
-  **Változással érintett ingatlanok**



Erdők övezete, és Erdőtelepítésre javasolt terület övezete







- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

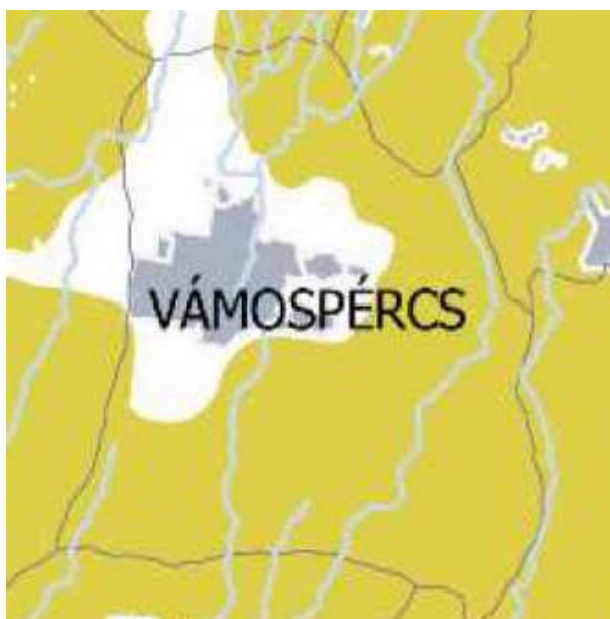
Vámspércs 2024. évi „M1” számú módosítás területei közül a „B” területegység érintett. Itt a 486/51 hrsz-ú ingatlan „c” alrészlete tartozik az „erdők övezetébe”. A hatályos Településrendezési eszközök e területet „K-sp” –jelű sportolási célú, beépítésre szánt különleges építési övezetbe sorolta, a korábbi tervvel megegyezően, így az erdők övezetére vonatkozó 95%-os kötelezettségnél nem kellett figyelembe venni. Jelen módosítás során közpark övezetbe kerül átsorolásra a terület, de az említett előzmények alapján a számításnál most sem kell e területet figyelembe venni. Az erdőterület, a közpark részeként megtartásra kerül.

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete a módosuló területeket nem érinti.






-  Változással érintett ingatlanok
-  Változással érintett területegység határa
-  Erdők övezete
-  ASZ_erdotelepites_ovezete

Tájképvédelmi terület övezete

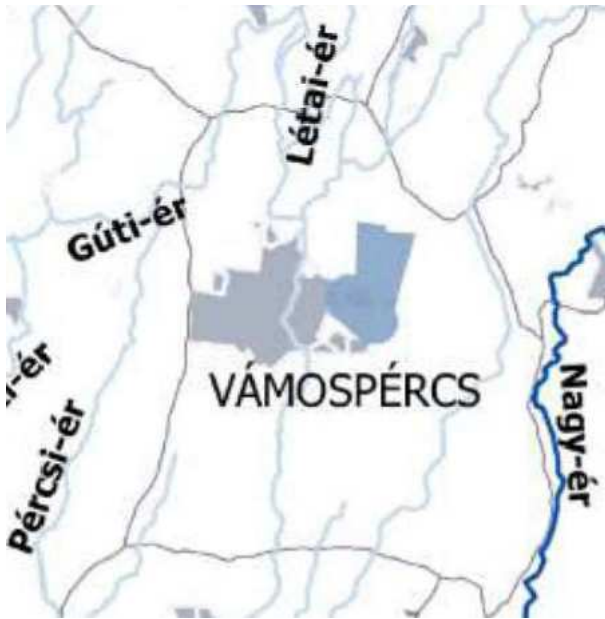


Vámspércs 2024. évi „M1” számú módosítás területeit, a „Tájképvédelmi terület övezete” nem érinti.

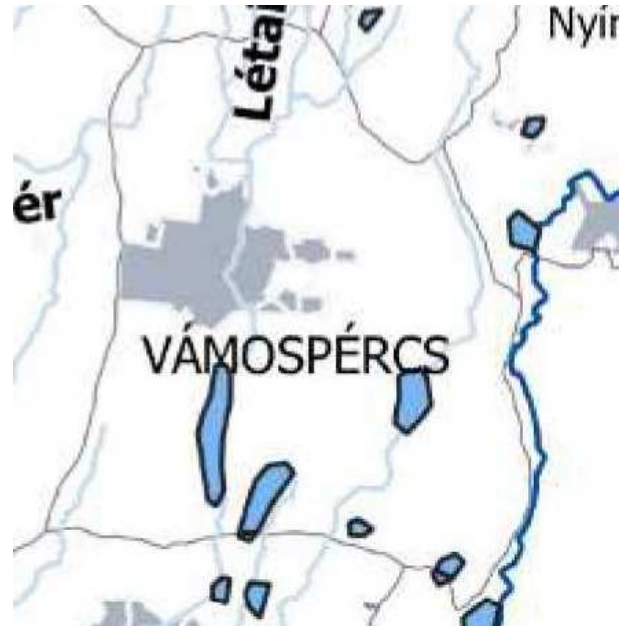


-  Változással érintett ingatlanok
-  Változással érintett területegység határa
-  Tájképvédelmi terület övezete

Vízminőségvédelmi terület övezete







Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Vámospércs 2024. évi „M1” számú módosítás területeit, fenti két övezet nem érinti.

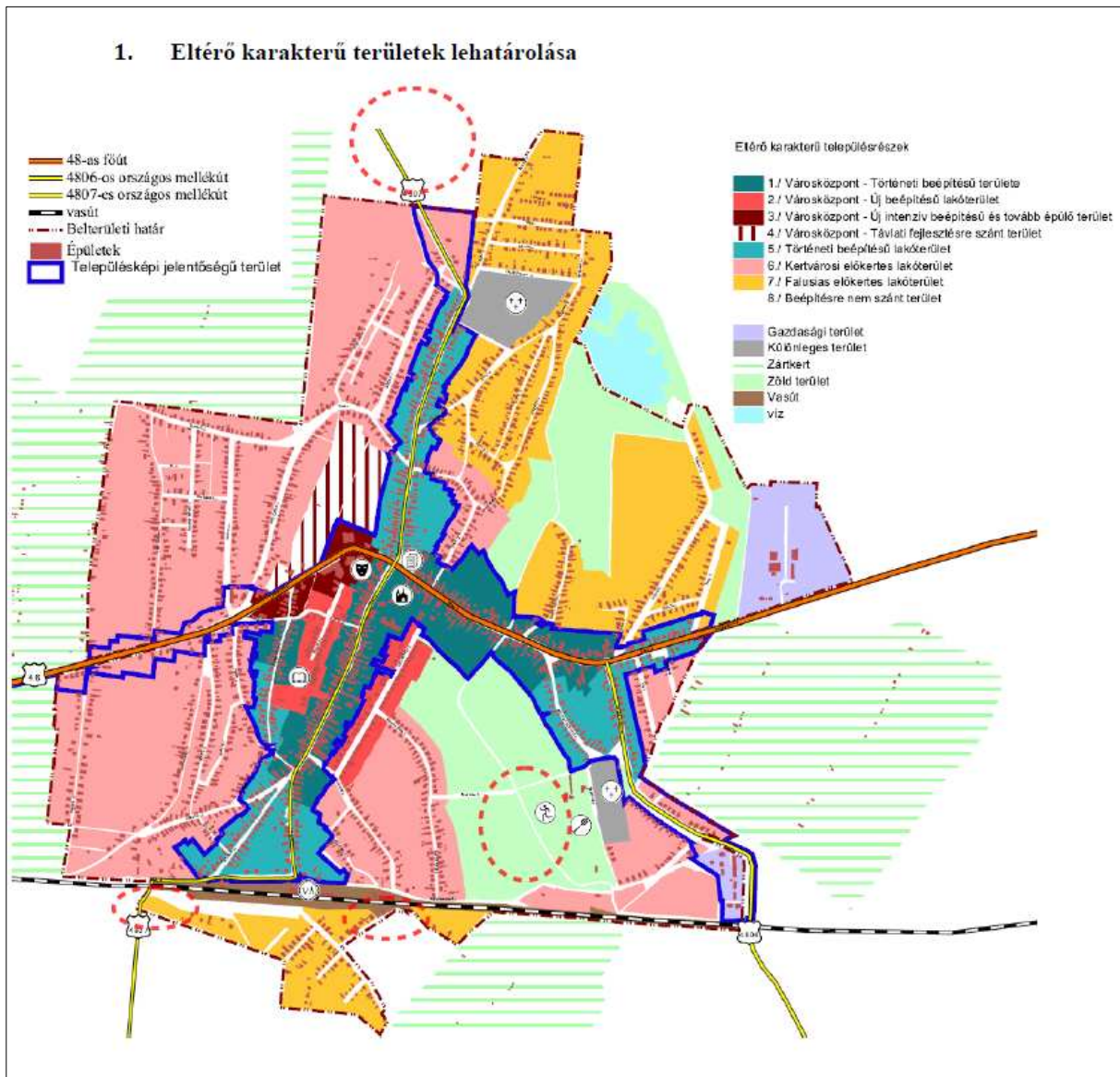


-  Változással érintett ingatlanok
-  Változással érintett területegység határa
-  ASZ_vizmin_ov
-  Rendszeresen belvízjárta terület övezete

IV/4. A településképi rendelettel való összhang igazolása

Vámospércs 2024. évi „M1” számú módosítás által érintett területek a Településképi Rendelet nem sorolja a „Településképi jelentőségű területek” közé. A módosítással érintett 4 terület egység közül, a „B” „C” és „D” területek esetében nem a településképi karaktert érintő változásra nem kerül sor.

Az „A”-jelű terület egység területére a hatályos Településképi rendelet 1. mellékletét lépező „Eltérő karakterű területek lehatárolása” nem terjed ki, a jelenlegi felhasználás szerinti gazdasági és részben lakó területre sem. Az új Településrendezési eszközök készítése során sem került sor a melléklet kiegészítésére, így jelen változás, amikor a gazdasági felhasználású terület egy része (a Nyírmártonfalvára vezető út keleti oldala) lakóterületté válik, sem ellentétes a Településképi rendelettel.



A 2024. évi módosítással érintett területek elhelyezkedése

IV/5. Az új beépítésre szánt területekre vonatkozó jogszabályoknak való megfelelés igazolása

Új beépítésre szánt terület megfelelőségének igazolása, a 2018. évi CXXXIX. törvény 8. fejezete, 12.§ alapján szükséges.

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A tervezett módosítások közül, új beépítésre szánt terület kijelölésével jár az „A”, „B” és „C”-jelű módosítás, míg a „D”-jelű terület esetében csökken a beépítésre szánt terület mennyisége. Egyetlen módosítással érintett terület sincs a közigazgatási terület szélétől mért 250 méteren belül.

Az előírás betartásával kapcsolatos igazolás:

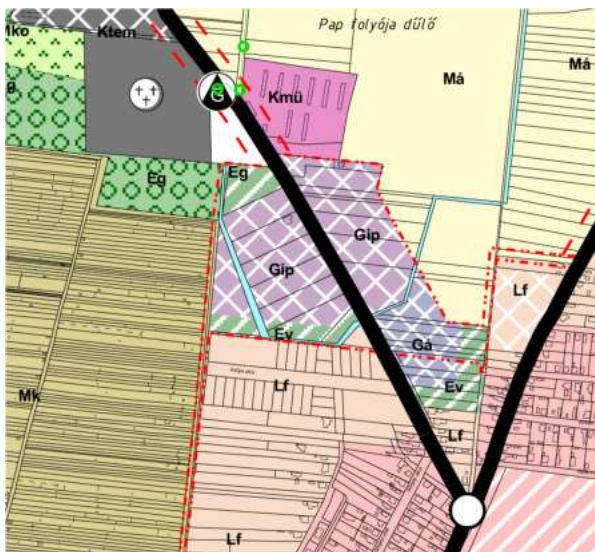
Vámspércs 2024.évi „M1”- számú módosítása során az alábbi új beépítésre szánt területek kerültek kijelölésre:

a) Tervezett Ipari gazdasági területek visszatorolása, falusias lakóövezetbe

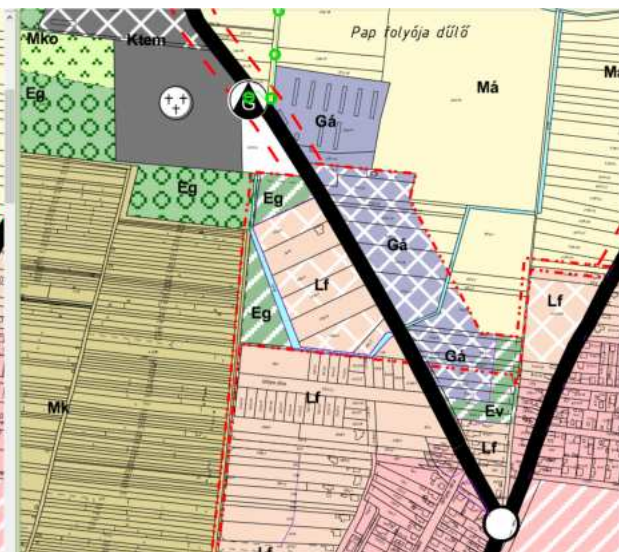


Új beépítésre szánt terület

„Csereterület és egyben új erdőterület”



Hatályos Településszerkezeti terv részlete



A Településszerkezeti terv tervezett módosítása

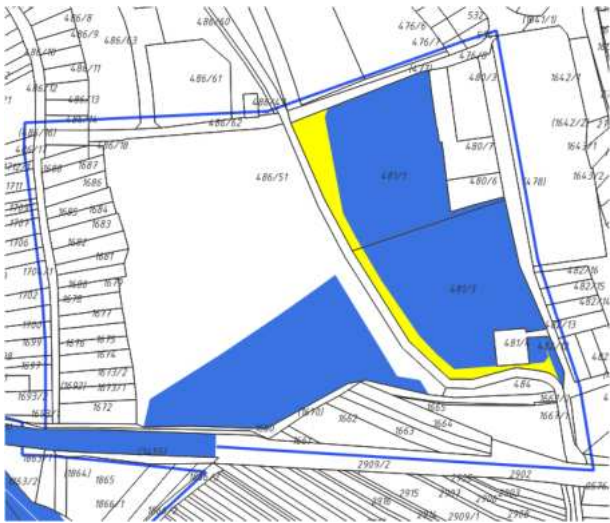
A területfelhasználásban tervezett változás:

- Gip -> Ev :0,537 ha
- Ev -> Lf :0,395 ha
- Gip -> Gá :2,933 ha
- Kmü -> Gá :2,319 ha
- Gip -> Lf :2,816 ha

„csereterület” és új erdőterület kijelölése
„Új beépítésre szánt terület”

Előírt zöldterület számítása: $0,395 \times 1,25 = 0,494$ ha (fennmaradó többlet zöldterület:0,043 ha)

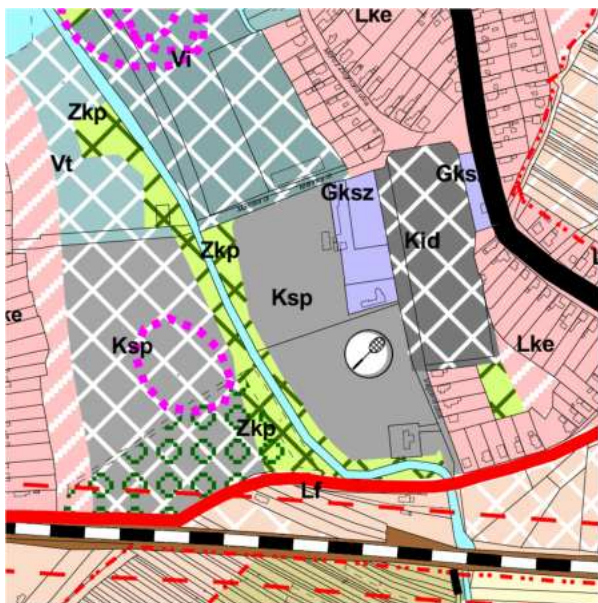
b) A Bocskai Sportegyesület 481/1 hrsz-ú ingatlanát délnyugati oldalon érintő, tervezett közpark átszólása, az ingatlan meghatározó részével azonos „K-Sp”-jelű sport- és szabadidő célú különleges építési övezetbe.



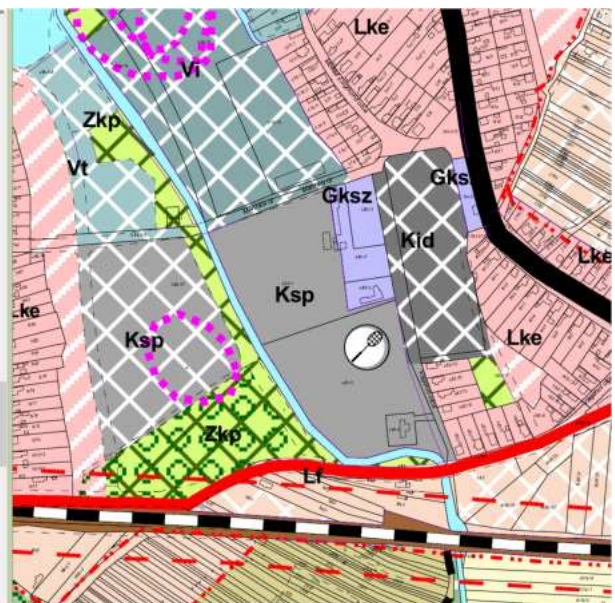
Új beépítésre szánt terület



„Csereterület és egyben új zöldterület”



Hatályos Településszerkezeti terv részlete



A Településszerkezeti terv tervezett módosítása

A területfelhasználásban tervezett változás:

Zkp -> Ksp :0,579 ha

„Új beépítésre szánt terület”

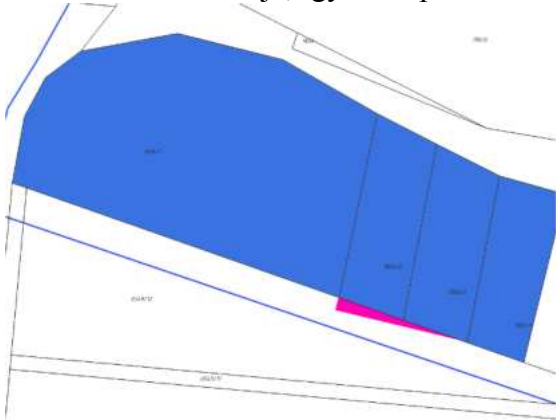
Ksp -> Zkp :1,734 ha

„csereterület” és új zöldterület kijelölése

Előírt zöldterület számítása: $0,579 \times 1,25 = 0,724$ ha (fennmaradó többlet zöldterület: 1,01 ha)

c) Az Alsóvasút sor nyugati végén elhelyezkedő 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1806/4 hrsz- ingatlanok északi telekhatárának valós telekhasználat (telekhatárok) szerinti szabályozása. Szabó Zsuzsa Zsófi kezdeményezése.

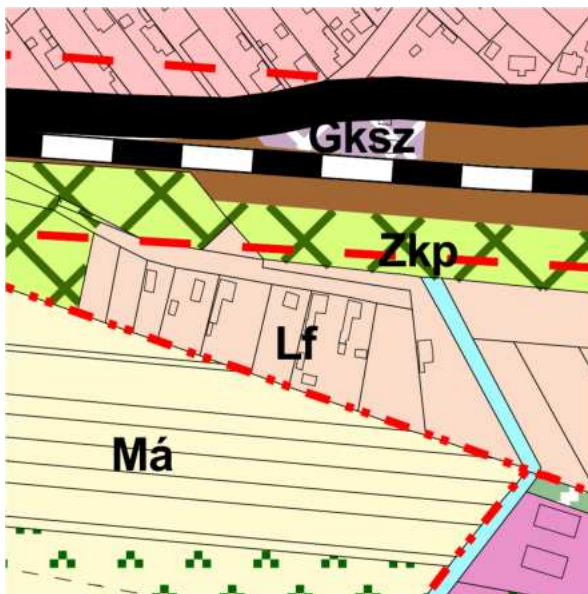
A Településszerkezeti tervet, az 1806/2 és 1806/3 hrsz-ú ingatlanok déli irányú korrekciója érinti, melynek során összesen 51 m²-el növekszik a falusias lakóterület, a csatlakozó „Má”-jelű mezőgazdasági terület felé. (Északi irányban ennél nagyobb értékben csökken a lakóterület, de a településszerkezeti terv a felette lévő kiszolgáló út területét is falusias lakóterület felhasználásba sorolja, így a településszerkezeti terv alapján nem minősül változásnak.



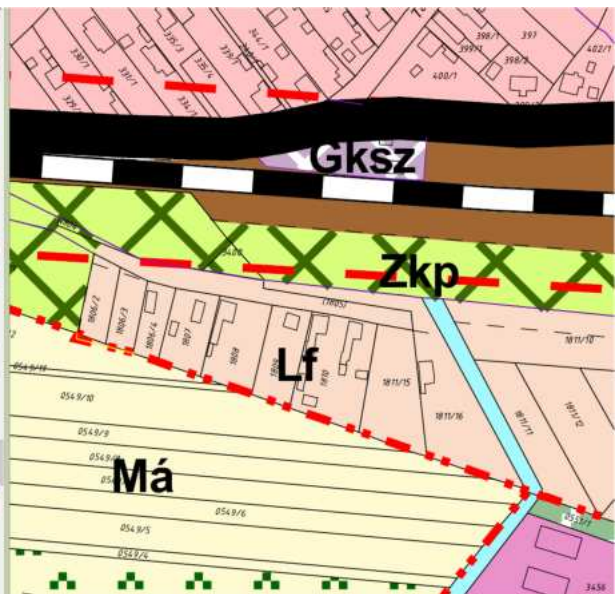
Új beépítésre szánt terület



„Csereterület- beépítésre szánt terület megszüntetése 260 m² („D”-jelű változás)



Hatályos Településszerkezeti terv részlete



A Településszerkezeti terv tervezett módosítása

A területfelhasználásban tervezett változás:

Má -> Lf	:0,005 ha	„Új beépítésre szánt terület” (50 m ²)
Lf -> KÖk	:0,026	„Csereterület” 260 m ² („D”-jelű változásnál!)

IV/6. Tájrendezés, zöldterületek fejlesztése

Vámospércs Településrendezési eszközeinek 2024. évi M1. számú módosítása, négy terüleategységet érint. A „C” és „D”-jelű területek esetében, a módosítás zöldterületet nem érint, míg az „A” és „B” területek esetében viszont érint.

A módosításokra településtérségen belül kerül sor.

a) Tervezett Ipari gazdasági területek visszasorolása, falusias lakóövezetbe

A belterületről Nyírmártonfalvára kivezető országos mellékút nyugati oldalán, hatályos településrendezési tervben kijelölt „Gip”-jelű ipari gazdasági terület „Lf”-jelű falusias lakóterület felhasználásba kerül átsorolásra. A gazdasági területtel szemközt, az út túloldalán lévő lakóterület védelmét a szabályozási terven kiegészítő szabályokkal pl. gazdasági területen belüli 15 méter szélességű korlátozott használatú, védő zóna kijelölése segíti elő.

A lakóterületbe átkerülő ingatlanok nyugati végét határoló vízfolyás túloldalán hatályos tervben kijelölt ipari terület erdőövezetbe kerül átsorolásra. Ugyanezen vízfolyás déli szakasza mellett korábban kijelölt keskeny védőerdősáv elhagyásra kerül és a környező lakóterület részévé válik.



A hatályos szabályozási terv részlete

A Szabályozási terv tervezett módosítása

b) A Bocskai Sportegyesület 481/1 hrsz-ú ingatlanát délnyugati oldalon érintő, tervezett közpark átsorolása, az ingatlan meghatározó részével azonos „K-Sp”-jelű sport- és szabadidő célú különleges építési övezetbe.

A sportterület északnyugati részén helyezkedik el, a labdarúgó pálya, melynek nyugati széle a tervezett közpark területén belül. A sportcentrum területén építeni tervezett öltözőépület építési engedélyezésének előfeltétele, a szabályozási terven meghatározott tervezett szabályozási vonalak, övezethatárok szerinti telekalakítás végrehajtása.

A sportterület nyugati- délnyugati oldalon határoló vízfolyás sportpálya területéből leválasztani tervezett közparkot a tervezett módosítás elhagyja. Területe a sportterület része marad. A vízfolyás túlsó (nyugati) oldalán, az ugyancsak sportolási célra szabályozott terület keleti szélén a tervezett közparkot a szabályozási terv megtartja. A közpark területe kiegészül, a terület déli részén meglévő erdős területtel, melyet a területrendezési terv „erdők övezetébe” sorol”. Ezzel lesz biztosítható, az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén előírt jogszabályi kötelezettség, mely a szabályozási terven megszűnő közpark után 125% kiterjedésű új zöldterület (közpark vagy erdő) kijelölését kéri.



A hatályos szabályozási terv részlete



A Szabályozási terv tervezett módosítása

Biológia aktivitásérték szinten tartása:

Új beépítésre szánt terület kijelölésére az „A”, „B”, „C” –jelű módosítások esetében kerül sor. Az új beépítésre szánt területek össz területe kisebb, mint egy ha, így a Biológiai aktivitásérték szinten tartását igazoló számítást nem kell a tervdokumentációnak tartalmaznia.

Beépítésre szánt terület kijelölése:

Ev -> Lf	:0,395 ha	„Új beépítésre szánt terület” („A” - jelű módosítás)
Zkp -> Ksp	:0,579 ha	„Új beépítésre szánt terület” („B”- jelű módosítás)
Má -> Lf	:0,005 ha	„Új beépítésre szánt terület” („C” - jelű terület)

Új beépítésre szánt terület összesen: 0,979 ha

IV/7. Közlekedésfejlesztés

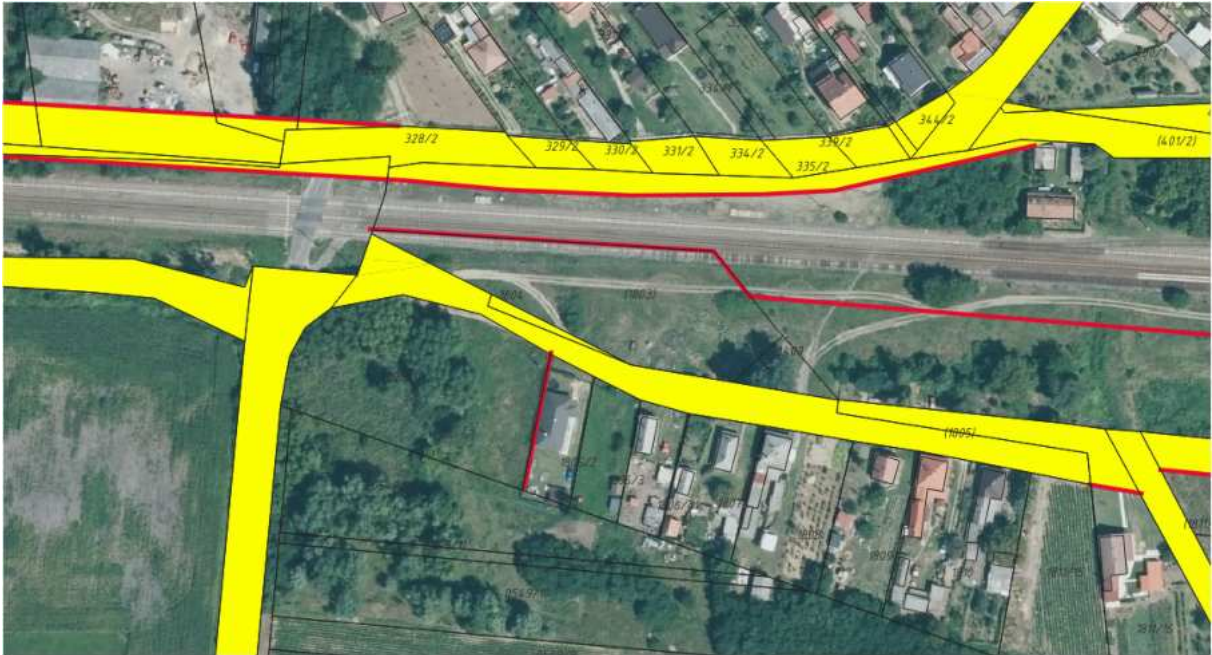
Vámospércs Településrendezési eszközeinek 2024. évi „M1” számú módosítása 4 területegységre vonatkozóan kerül módosításra. Ezek közül közlekedési területet érintő módosítás a „C” és „D”- jelű területegységekre készített szabályozási tervmódosítás.

c) Az Alsóvasút sor nyugati végén elhelyezkedő 1806/2, 1806/3 hrsz-ú ingatlanok északi telekhatárának valós telekhasználat (telekhatárok) szerinti szabályozása. Szabó Zsuzsa Zsófia kezdeményezése.

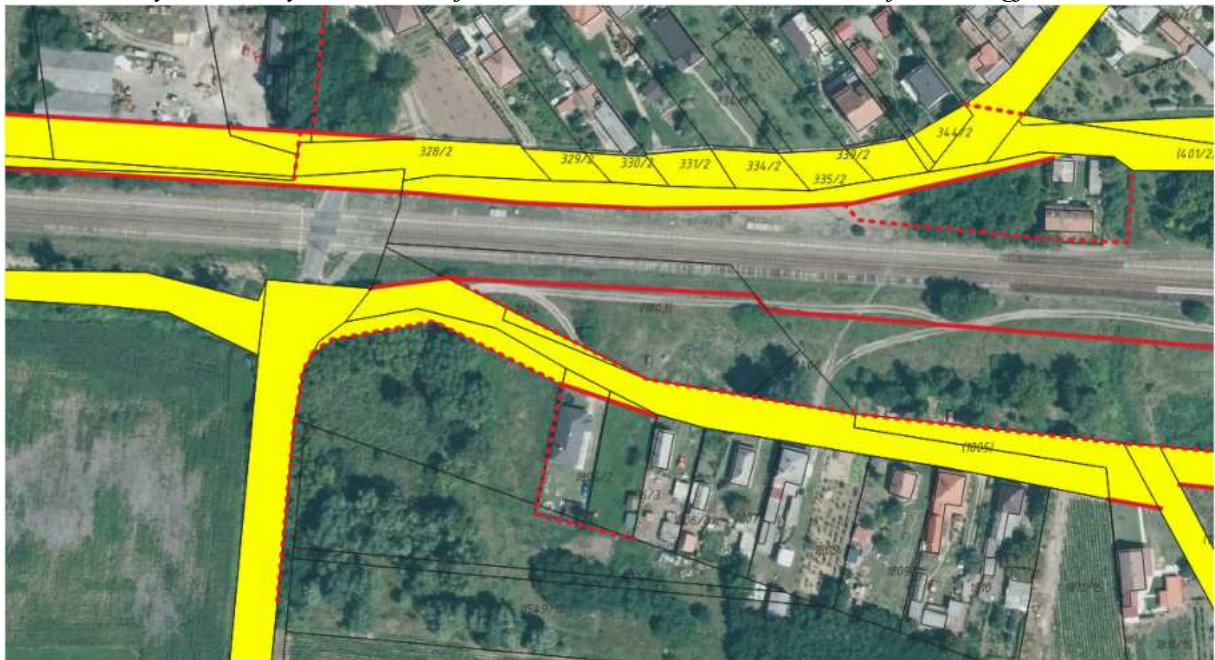
A fentiekben megjelölt ingatlanok földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatára, a valóságban lekerített északi telekhatár által hasznosított területnél nagyobb. A túlnyúló telekrészen közművek találhatóak. A kérelmező tulajdonos a valós telekhasználattal kívánja összhangba hozni, a földhivatali nyilvántartást. Ennek érdekében a kerítésen túlnyúló telekrész át kívánja adni az önkormányzat részére. Az érintett terület az itt lévő kiszolgáló utca részét fogja képezni. A jelenlegi valós állapotnak megfelelő lesz a terület szabályozása. Az utca szabályozási szélessége 11-12 méter lesz ezen a szakaszon. A kiszolgáló utca ettől nyugatabbra lévő szakaszának legkeskenyebb részén 8 méter a szabályozási szélesség. Ez a hatályos szabályozási terven is így szerepel. A szabályozási terv jelen módosításakor az 1806/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett közpark északi szélét érintően, a kiszolgáló út déli irányú, (jelen módosítással kialakuló szabályozáshoz igazodó) 14 méterre történő szélesítését is tervbe kellett venni, azzal együtt, hogy a kiszolgáló út északi oldalán, hatályos terven vasúti területből tervezett közpark északi határvonalát is át kellett helyezni, mert a vasúti vágány biztonsági területe nem vonható ki a vasúti célú közlekedési területből.



Orto fotó a szabályozási terv tervezett módosításával



A hatályos szabályozás által kijelölt közlekedési területek / Orto fotón megjelenítve



A szabályozási tervmódosítás által kijelölt közlekedési területek / Orto fotón megjelenítve

- d) A Kölcsey Ferenc utca északi végén elhelyezkedő, hatályos szabályozási terven vasúti területből lakóingatlanként leválasztott, egykori szolgálati lakás tervezett északi határának vasúti biztonsági védőtávolsághoz történő hozzáigazítása, valamint a tervezett délkeleti szabályozási vonal olyan értelmű korrekciója, hogy az meglévő épület bontását ne tegye szükségessé.

A szabályozás terv korábbi módosítása az épület jelenlegi tulajdonosának korábbi kezdeményezésére történt. A MÁV akkor sajnos nem jelezte a vasúti vágány mellett biztosítandó 7 méteres védőzónát, így a jelenlegi szabályozási terven jelölt új övezethatár telekalakítás során nem végrehajtható. Az övezethatárt a védőzónához kellett hozzáigazítani. A módosítás lehetőséget ad, az ingatlan délkeleti oldalán kijelölt tervezett szabályozási vonal módosítására is, hiszen a jelenlegi szabályozási vonal szerinti telekalakítás felesleges épületbontással járna. A valóságban kiépített, burkolt út szabályozását lehetőség van délkeleti irányban kissé lentebb kijelölni, az ott lévő temető szélét érintve. Az érintett területen nem találhatóak sírhelyek, így a szabályozási vonal korrekciója végrehajtható.

A módosítás eredményeként a jelenleg még vasúti területen elhelyezkedő, magán tulajdonban lévő lakóépület, telekrésszel együtt leválasztható, a szükséges telekalakítás végrehajthatóvá válik.



Orto fotó a szabályozási terv tervezett módosításával

Megjegyzés:

A tervezési feladat nem terjedt ki, a hatályos szabályozási tervben az út keleti irányban meghatározott, nyomvonalának felülvizsgálatára. Javasoljuk, egy későbbi módosítás során, a kiszolgáló utat a valóságban kiépült szakaszon szabályozni, és a vasúti átjárót is, a valóságban kialakult helyen megtartani. Ebből következően, a vasút mellett tervezett új utat a szabályozásból elhagyni. (A hatályos szabályozási terv egy korábbi, meg nem valósult, és már is nem reális közlekedési koncepció szabályozását tartalmazza még.)



A hatályos szabályozás által kijelölt közlekedési területek / Orto fotón megjelenítve



A szabályozási tervmódosítás által kijelölt közlekedési területek / Orto fotón megjelenítve