



PORCSALMA NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

a

Szamos utca – 273/2 hrsz-ú árok – Mező utca – tervezett új utca és Lehel út által határolt területen belül 289 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsoló építési előírások módosítása

DOKUMENTÁCIÓ

a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti

környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséhez, valamint

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott partnerségi véleményeztetéshez, továbbá előzetes egyeztetések lefolytatásához.



SZABOLCSTERV KFT.

Cím: 4400. Nyíregyháza, Mező u. 6.

Tel/fax: 30-307-7371

E-mail: szabolcsterv@gmail.com

**Porcsalma Nagyközség TRT. célzó TRT. és
Helyi Építési Szabályzat módosítás
(helyi építési szabályzat és szabályozási terv)**

A dokumentációt készítette:

Településtervező: **Mészáros Ákos**
Címe: **4400. Nyíregyháza, Mező u. 6.**
Telefon/fax: **(42) 798-754**
E-mail: **szabolcsterv@gmail.com**
Jogosultság száma: **TT 14-0258**



.....
Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

Nyíregyháza, 2024. október

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap	
ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOMJEGYZÉK	3
MEGBÍZÁS.....	5
Megbízás tárgya	5
Adatszolgáltatások.....	5
Helyszíni szemlézés	6
Fejlesztési szándékkal kapcsolatos dokumentumok	7
Hatályos településrendezési eszközök:	9
Hatályos településkép védelmi eszközök:	9
ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLATOK.....	10
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA	10
Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása	10
A vizsgált telkek főbb adatai:	11
A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	14
ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS	21
Változások részletes ismertetése	21
Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	21
Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	22
Közlekedési alátámasztó szakági munkarész	25
Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	25
Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész.....	25
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA ..	27
Az országos területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:	27
A megyei területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:	28
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA	30
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE.....	30
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	30

A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS	31
A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai	31
A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:	31
Tematika	33
ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA	35
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV	37
JAVASOLT HÉSZ ELŐÍRÁS.....	38
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	41
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	41
ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT	46
JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA.....	47
MELLÉKLETEK.....	48
Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja	49

Megbízás tárgya

Porcsalma Nagyközség Önkormányzata megrendelte a 289 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kérelem alapján (Papp József) a 289 hrsz-ú ingatlanon hűtőház elhelyezéséhez kapcsolódóan Porcsalma Nagyközség helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosítását.

A módosítás egy beavatkozási ponton történik.

Tervezési terület határa: Szamos utca – 273/2 hrsz-ú árok – Mező utca – tervezett új utca és Lehel út által határolt területen belül 289 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsoló építési előírások módosítása.

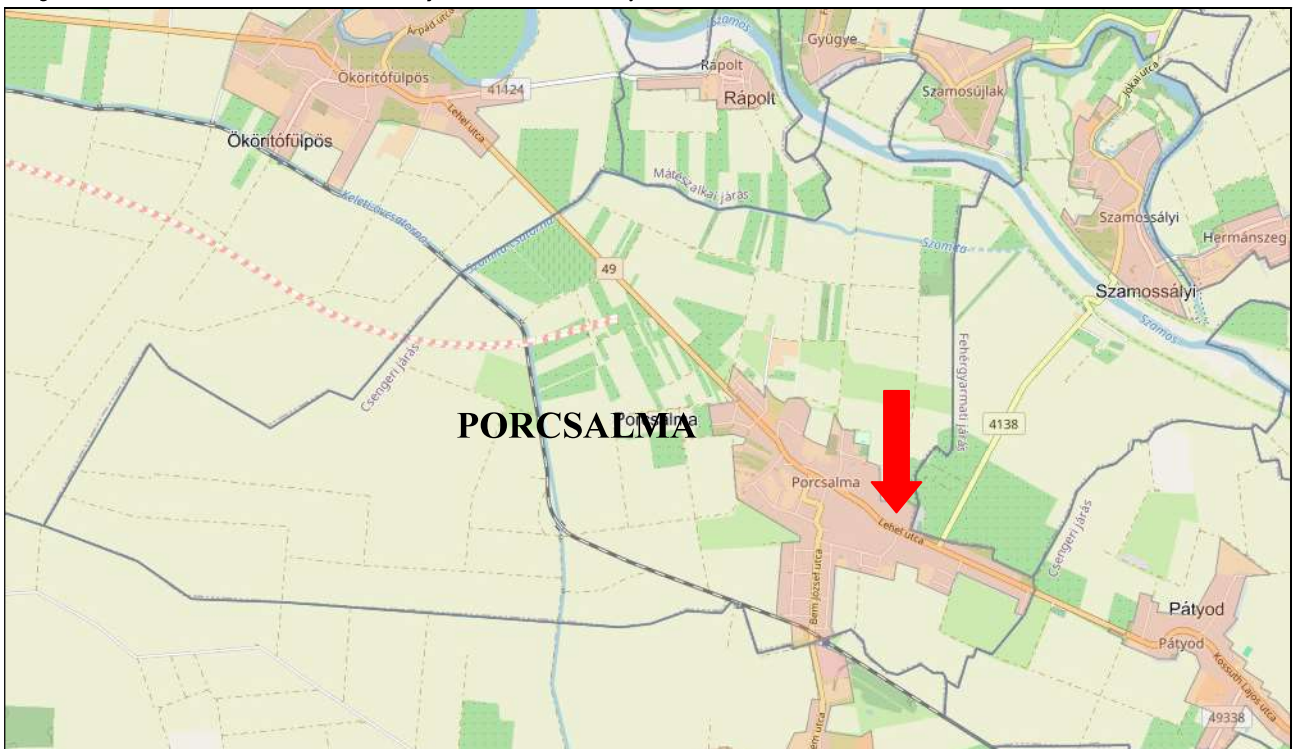
A tervezési terület közvetlenül határos Szamossályi településsel.

A tényleges beruházás (hűtőház építés) a 289 hrsz-ú ingatlan érinti. A szomszédos 290 hrsz-ú ingatlanon már találhatóak hűtőházak, melyek jogerős építési engedéllyel épületek, alaptérképen szerepelnek.

A terület megközelítése a 49 sz. Rohod-Mátészalka-Csengersima másodrendű útról történik (Lehel utca).

Módosítás során a területfelhasználás nem változik. A meglévő adottságoknak megfelelően (átmenő telek) módosításra kerül a terület egy részének beépítési paraméterei.

Képviselő-testület a beruházást megismerte, a módosítási szándékot támogatta és a területet beruházás megvalósításának érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.



Adatszolgáltatások

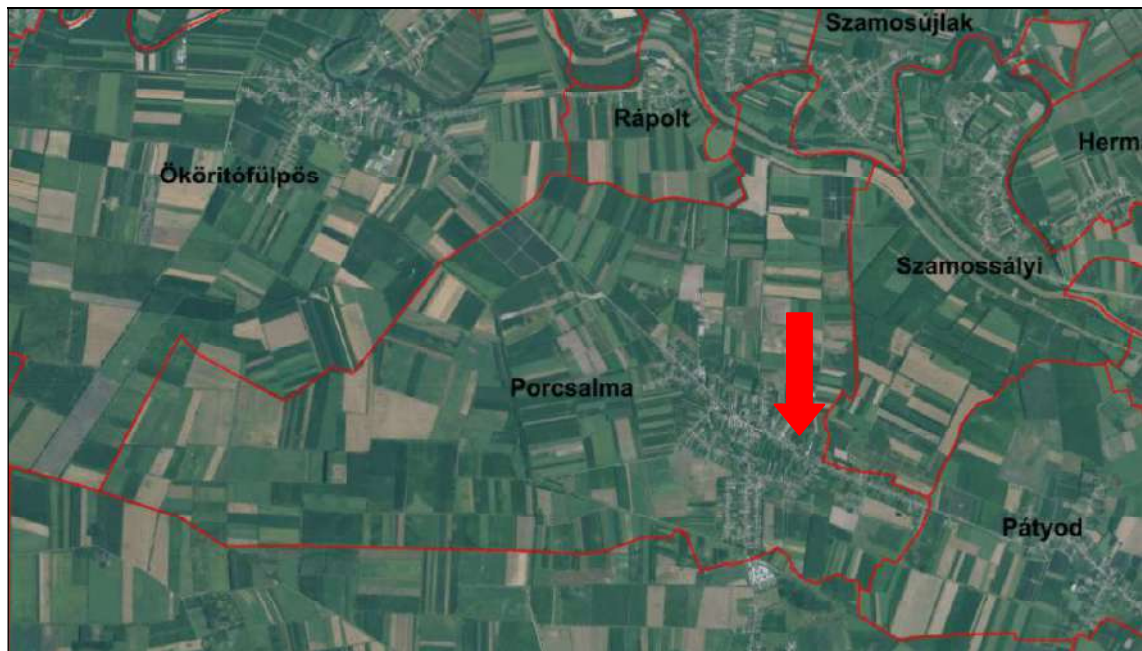
Településrendezési eszközök módosításához az Önkormányzat rendelkezésre bocsájtotta a tárgyi ingatlanra vonatkozó

- földhivatali alaptérképet, tulajdoni lapot, térképmásolatot, korábbi iratokat, terveket, valamint
- a hatályos településrendezési eszközöket.

Beruházó rendelkezésre bocsájtotta a tervezett fejlesztésre vonatkozó helyszínrajzot.

Helyszíni szemlézés

A módosításokkal kapcsolatban többszöri tervezői helyszíni szemle történt. A területről állapotrögzítő fotók készültek. A helyszíni szemle megállapításai a módosítási pontnál rögzítésre kerültek.



Tervezési terület elhelyezkedése Forrás: Saját szerkesztés

KIVONAT

Porcsalma Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. augusztus 15-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

**Porcsalma Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
70/2024.(VIII.15.)
határozata**

- Porcsalma Nagyközség településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv 289 hrsz.-ú területet magába foglaló telektömbre vonatkozó módosításának elkészítéséről, továbbá a tervezési terület kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításáról –**

Porcsalma Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete

1. Papp József (4761 Porcsalma, Lehel út 47 sz.), mint a Porcsalma 289 hrsz.-ú terület tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) - településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására vonatkozó – kérelmére figyelemmel építési beruházások megvalósítása érdekében a 289 hrsz.-ú területet magába foglaló telektömb területén tervezett helyi beruházási szándékot támogatja a településszerkezeti terv és leírás, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával.
2. Az 1. pontban részletezett építési beruházási szándékot a benyújtott kérelem alapján támogatja a településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási tervnek a területekre vonatkozó módosításával az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-i állapotú tartalmi követelményei szerint történő kidolgoztatással.
3. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (2) bekezdésében biztosított feladatkörében eljárva, valamint felhatalmazással a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdésben foglaltakra, elhatározza, hogy a jelen határozat 1. pontjában felsorolt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja beruházás megvalósítása céljából.
4. Kinyilvánítja, hogy a Porcsalma Nagyközség településszerkezeti terv és leírásának, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási tervének módosításakor felmerülő költségeket az 1. pont szerinti módosítás tekintetében nem vállalja, azok Papp Józsefet (4761 Porcsalma, Lehel út 47 sz.), mint Kérelmezőt terhelik. A Képviselő-testület a költségek átvállalására vonatkozó szerződés aláírására, Kanyó Imre polgármestert felhatalmazza.
5. Kinyilvánítja, hogy a Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés b) és d) pontjában előírt döntését a főépítész és településtervező megbízását követően későbbi időpontban hozza meg.
6. Felhatalmazza a polgármestert a főépítési és a településtervezési szerződések megkötésére, valamint arra, hogy a módosítás eljárás során szükséges intézkedéseket és nyilatkozatokat megtegye.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, illetve folyamatos


Kanyó Imre sk.
polgármester.



Gajdics Anikó sk.
jegyző

A kiadomány hiteléül:




Kanyó Imre
polgármester

KIVONAT

Porcsalma Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. szeptember 17-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

Porcsalma Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 79/2024.(IX. 17.) határozata

- Porcsalma Nagyközség településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási 289 hrsz.-ú területet magába foglaló telektömbre vonatkozó módosításához kapcsolódó Főépítész és Településtervező feljegyzésének jóváhagyásáról -

Porcsalma Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésében foglalt előírás alapján elkészült településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításához kapcsolódó Főépítész és Településtervező feljegyzését az 1. mellékletben foglalt tartalommal megismerte, az abban foglaltakkal egyetért és azt a Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése alapján jóváhagyja.

Felelős: polgármester

Határidő: soron kívül




Kanyó Imre sk.
polgármester

Gajdics Anikó sk.
jegyző

A kiadmány hiteléül:




Kanyó Imre
polgármester

Indító-kiemelő határozat Forrás: Önkormányzat

Hatályos településrendezési eszközök:

- 1/2008. (I.23.) Önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- 1/2008. (I. 31.) Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza.

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az [njt.hu/önkormányzati rendeletek](http://njt.hu/önkormányzati-rendeletek) között megtekinthető.

Hatályos településkép védelmi eszközök:

A település

- 95/2017. (XII.29.) határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- Porcsalma Nagyközség településképi védelméről szóló 18/2017. (XII. 29.) önk. rendelettel rendelkezik.

A településrendezési eszközök módosítása

a tartalmi követelményeket tekintve az OTÉK 121.§ (1) bekezdés alapján:

„a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével” készül el.

az eljárásrendjét tekintve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet** (a továbbiakban: Rendelet) **68. § szerint egyszerűsített eljárás keretein belül történik.**

ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLATOK

Porcsalma Nagyközség gazdasági fejlődéséhez elengedhetetlen, hogy kiaknázza földrajzi adottságaiban rejlő lehetőségeit és helyet biztosítson azon beruházásoknak, melyek a település fejlődést biztosítják.

Község déli-keleti részén Szamossályi igazgatási határán kerül módosításra az előírás.

A beruházó saját tulajdonú telkén hűtőházak építést tervezi. a HÉSZ előírásai részben teszik lehetővé a beruházás megvalósítást. A szomszédos ingatlanon hasonló funkcióval, szintén az ő telephelye található. A két terület technológiailag összefügg, ezért szükséges a további épületelhelyezés biztosítása.



Telepítési vázlat Forrás: Beruházó

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA

Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása

Tervezési terület: Szamos utca – 273/2 hrsz-ú árok – Mező utca – tervezett új utca és Lehel út által határolt terület. Területen belül ténylegesen a 289 hrsz-ú ingatlan érintett.

Módosítás során az azonos adottságú telkek, azonos értékű építési jogokat fogna kapni. Ennek biztosításra a új falusias lakó építési övezet kerül meghatározásra (Lf3). Hatályos HÉSZ nem tartalmaz „Lf3” falusias lakó építési övezetet, ezért ennek megalkotása szükséges.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



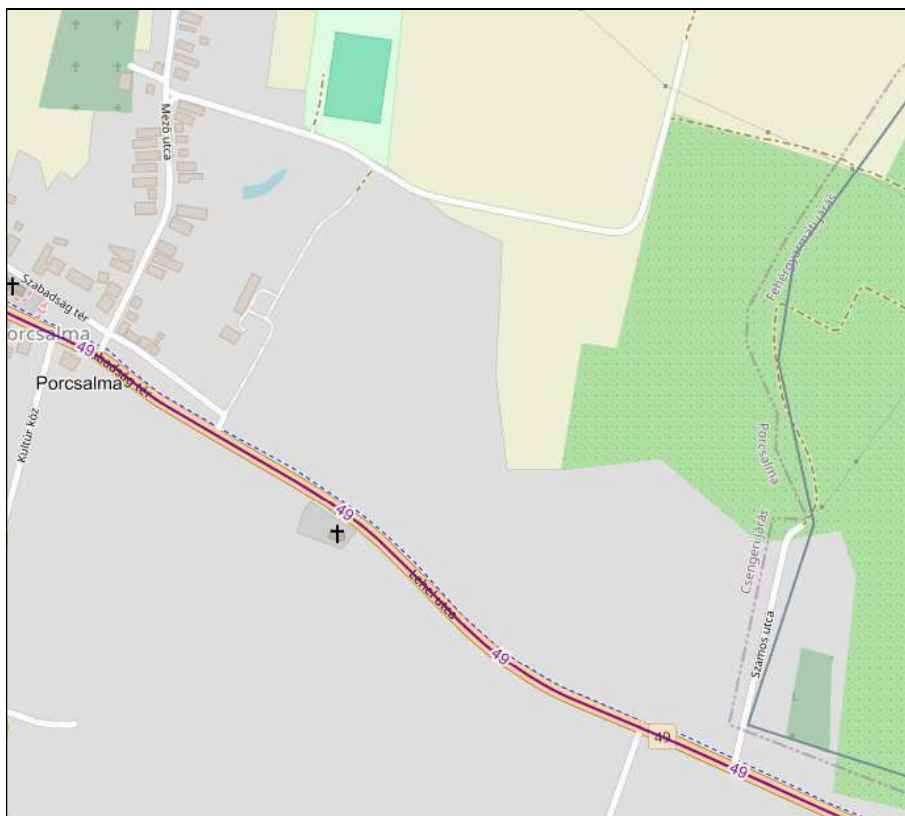
Módosításhoz kapcsolódó földhivatali alaptérkép. Forrás: Önkormányzat

A vizsgált telkek főbb adatai:

Tervezési területet megközelíthetősége délről e a 49 sz. Rohod-Mátészalka-Csengersima másodrendű útról történik (Lehel utca). Kelet és észak felől a Szamos utca és annak tervezett folytatása biztosítja a közlekedési kapcsolatot. A terület közművesített.

A beruházással ténylegesen érintett ingatlan.

- 289 hrsz-ú ingatlan: területe: 6933 m², művelési ága: kivett géptároló, udvar



Tervezési terület közlekedési kapcsolatai. Forrás: KIRA

A tervezési területet bemutató állapotfotók jól mutatják a terület jelenlegi igénybevételét.



290 hrsz-ú ingatlan Forrás: Google street view

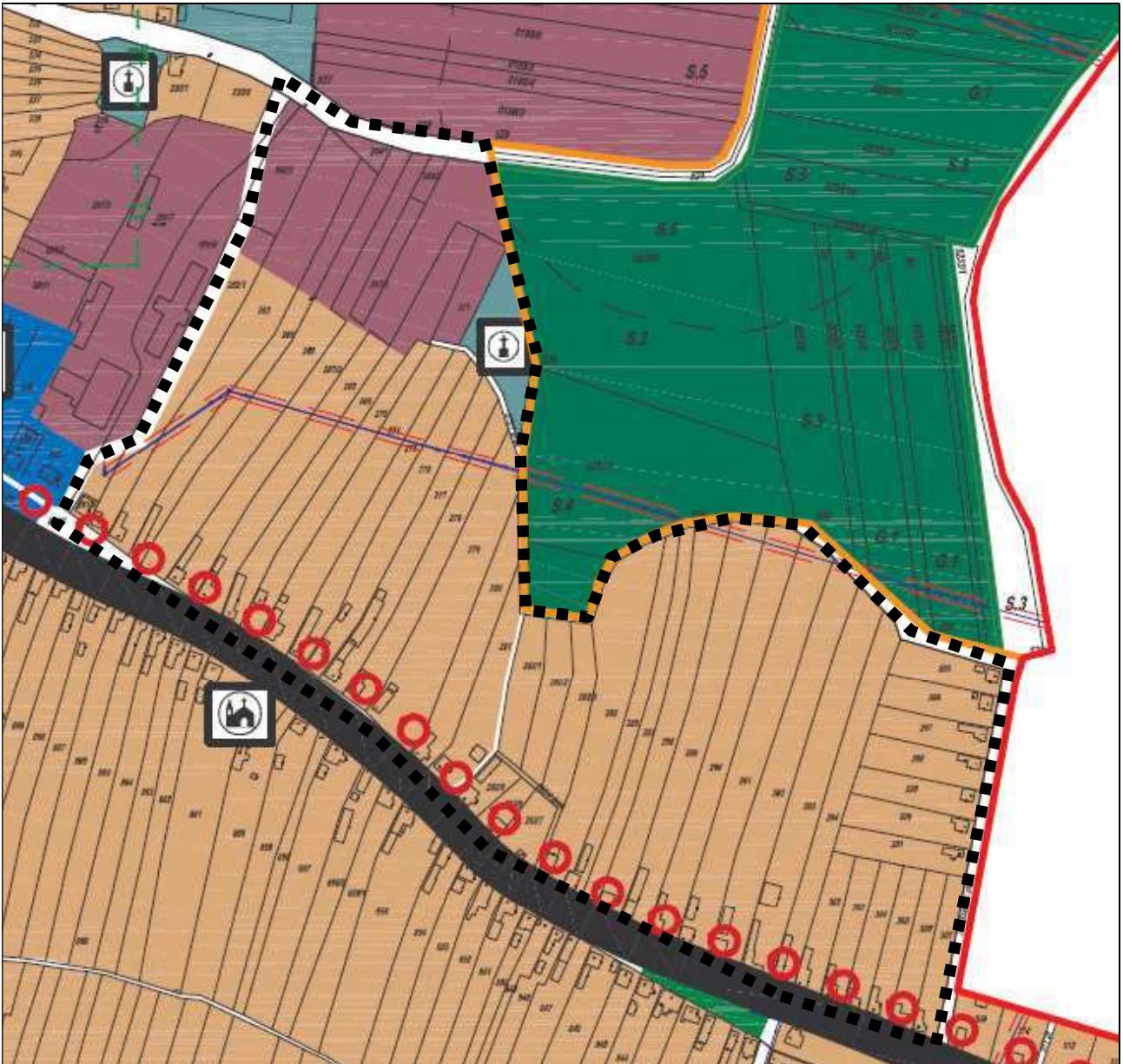


289 hrsz-ú ingatlan Forrás: Google street view



Szamos utca Forrás: Google street view

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV



Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

- Igazgatási központ
- Oktatási központ
- Sport központ
- Szabadidő központ
- Egészségügyi központ
- Egyházi központ
- Kereskedelmi központ
- Temető
- Kegyeleti park
- Víztorony (víztorony)



JELMAGYARÁZAT

	meglévő	tervezett	sűrűség mutatók
Falusias lakóterület	Lf		0,3
Településközpont vegyes terület	Vt		0,5
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gk		0,4
Ipari gazdasági terület - egyéb	Ge		0,4
Mezőgazdasági gazdasági terület	Gmg		0,4
Különleges intézményi terület	Kl		0,05
Különleges intézményi terület	Klo		0,10
Általános közlekedési terület	Kőá		
Vasúti közlekedési terület	Kőv		
Zöldterület (közpark)	Z		
Erdőterület	E		
Mezőgazdasági kertés terület	Mke		
Mezőgazdasági általános terület	Mt		
Mezőgazdasági korlátozott használatú terület	Mk		
Vízgazdálkodási terület	V		
Vízgazdálkodási térség	V		
Vízárterület			
Védőterület			

Vonalas elemek

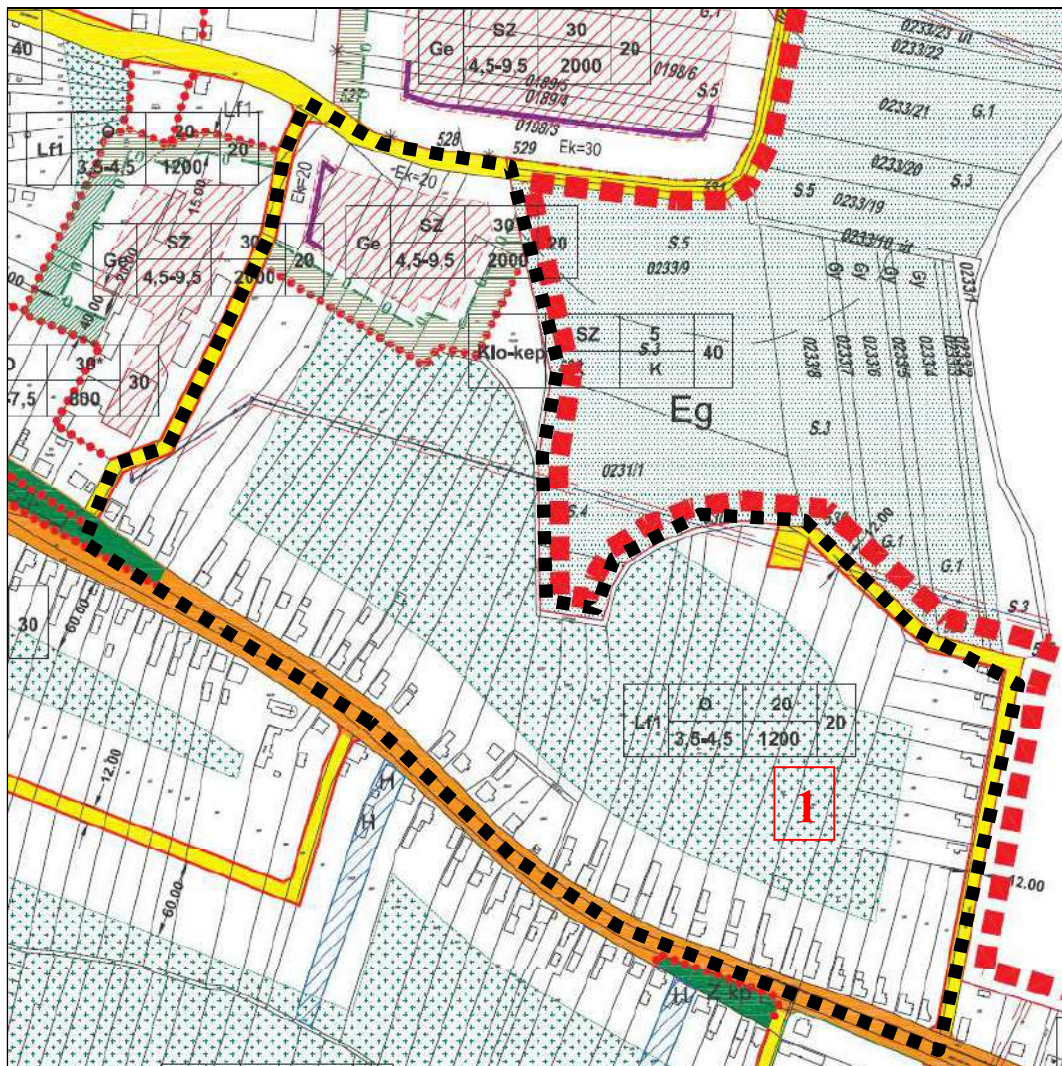
Országos főút		
Országos mellékút		
Jelentősebb összekötő út és mg ut		
Kerékpárút		
Külön szintű csomópont		
Jelentős szintbeni közúti csomópont		
Különszintű kereszteződés		
Utak száma, iránya		
Igazgatási határ		
Belterületi határ		
Beépítésre szánt terület határa		
Védőtávolság		
Természeti terület határa		
Régészeti terület határa		
Rekultiválendő terület		
Nagynyomású gázvezeték		
Víznyomásos elosztóhálózat		
Ökológiai hálózat övezete		

A terület rendezett fejlesztése érdekében az alábbi intézkedések (beavatkozások) szükségesek:

- Beruházással érintett tömbrészlet átsorolása falusias lakó építési övezetből (Lf1), falusias lakó építési övezetbe (Lf3).
Lf1 → Lf3

A szerkezeti tervet és leírást módosítani nem szükséges.
Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A BEAVATKOZÁSOK HELYÉNEK JELÖLÉSE



A módosítási javaslatok - a közérthetőség érdekében -számozással jelöltek.
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Felületek

I.rendű közlekedési célú közterület

II.rendű közlekedési célú közterület

I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület

telken belüli ökológlal folyosó területe és mértéke

telken belüli védőzöld területe és mértéke (beültetési kötelezettségű terület)

a telkek beépítésnél figyelembe nem vehető része

botanikus kert területe

építési hely

műemlék és telke

helyi védett épület és telke

erdőterület Eg

erdőterület Ee

vízgazdálkodási terület

védőterület

építési tervterület

ökológlal hálózat övezete

érvényesség határa

előkert mérete m.-ben

Pontszerű vagy jelképes elemek

tervezett híd

megszűntető jel



Övezeti átsorolás szükséges, módosításra kerül a Szamos utca tervezett nyomvonal. Ehhez igazításra kerül a telkek beépítésénél figyelembe nem vehető része, ezért a szabályozási terv módosítandó.

HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁS

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni:

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telkekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	szajtos használat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb zöldfelület aránya *(%)
lakóterület	Falusias Lf1 Falusias Lf2	20 25	3,5-4,5** 4,5	20 25
vegyes terület	településközpont vegyes terület Vt	L 25	4,5 – 7,5**	L 30*
gazdasági terület	Egyéb gazdasági és Kereskedelmi – szolgáltató Gk	35!	4,5-7,5	20*
	Egyéb nem zavaró gazdasági Ipari Ge	30!	4,5-9,5	20*
	Mészgazdasági-üzemi Gmg	30	3,0-7,0	30
különleges terület	Sportolási célú KLo-sp	10	4,0-8,0***	20
	Temető KI-t	5	3,5	20
	Kegyeleti park KI-kep	5	K	40
	botanikus kert KI-bot	3	4,0-8,0***	30
	Egyéb sportolási és szabadidős célú Különleges intézményterület / camping, rendezvényter, táborhely/ KI-sz	5	3	40

* = legalább három szintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb, de legalább (20) 25 %-os zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető.

** = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb.

Védett épület melletti telken K= kialakult, ahol az illeszkedés elvét kell alkalmazni úgy, hogy a tervezett új épület a védett épület építménymagassága irányába „lefelé” az övezetre vonatkozó építménymagasságtól 1 m-t eltérhet

*** = az építménymagasság csak a sportolás alapépítményei, mint fedett csarnok, ugrótorony, hálótartó építmény és szerkezete, lelató és a rá helyezett eredményjelző tábla építménye elhelyezhetősége esetén alkalmazható, egyébként 4,5 m. A botanikus kert építményei rendeltetési szükséglet esetén (pl. pálmaház, ...stb. 8,0 m is lehet)

L= lakás, Int. = intézményi rendeltetés, K= kialakult /arra a mutatóra, mely mellett található

! = teljes közművesítettség esetén, egyébként csak 5 %-kal kisebb érték alkalmazható.

(3) Az egyes terület-felhasználási egységek további, a beépítésre szánt területek esetében építési övezetek szerinti, a beépítésre nem szánt területek esetében pedig övezet szerinti tagolódását a terv szerinti kell alkalmazni.

6.5 A lakóterületek

- (1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A falusias (Lf jelű) lakóterületen mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, üzemanyagotlító építmények nem helyezhetők el. Haszonállat-tartó épület csak a lakóterületen és csak legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el.
- (3) Azon a telken, ahol állattartás is van azonban legfeljebb két rendeltetési egység építhető.
- (4) Lf övezetben lévő lakótelken kétklakásos lakóépülettől több nem építhető, kivéve az átmenő telket, ahol az az egyéb szabályok betartásával elhelyezhető, akkor 2x2 lakásos épület is épülhet, a két közterület, vagy magánút felőli előírt előkert betartásával.
- Átmenő telken ütemezett építés esetén az első épület a magasabb rendű út felől helyezendő el, kivéve, ha a meglévő közművek az alacsonyabb rendű út felől állnak csak rendelkezésre, vagy az ilyen ütemezéssel engedélyezhető építés a magasabb rendű út felől első ütemben a szomszédos telek meglévő és jogszerű beépítése miatt szabályosan nem lehetséges.
- A lakóterületek saroktelkein oldalhatáron álló beépítési mód esetén építmény szabadon állóan is elhelyezhető, az egyéb övezeti előírások betartásával. Az ebben az esetben engedélyezhető lakóépület legkisebb szélessége azonban 6,0 m-nél kisebb nem lehet.
- (5) Utcafronton lakóépület $\leq 10,0$ m. előkert esetén önálló garázsépítménnyel még akkor sem kezdődhet, ha a lakóépület és a garázs egy épületet képez (azzal) össze van építve. Ha a garázs az épület tömegében, annak utcafronti szélességének legfeljebb a felét foglalja csak el, és nem nagyobb, mint 2,0 m tömegmozgatással jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése engedélyezhető, kivéve az elő- és oldalkert felőli megközelítésnél építendő süllyesztett garázs. A telek beépítési %-ába be kell számítani a lakásonkénti 1 fedett gépjárműtárolót is. Amennyiben az a lakás (lakások) építésétől eltérő időben épül, akkor a garázsokat legalább 20 m² bruttó alapterületet a telek beépítési %-ában figyelembe kell venni.
- (6) Lakóteleknek a lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított max. 30 m mélységű telekrésze.
- (7) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett garázs nem építhető.
- A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti „jellemző” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

Lakóterület		a telek					
		Legkisebb alakítható				legnagyobb	
Sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet, (beépítési mód)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöld-felülete(%)	Beépített- sége (%)	Építmény magassága (m)
falusias	Lf1 - O	18	70	1.200	20*	20	3,5-4,5
	Lf2 - O	16	60	1.000	25*	25	4,5

*= az OTÉK szerinti 40 % minimális zöldfelület külön eljárással csökkentendő /111.5.- megengedőbb érték/ Ha a minisztériumi hozzájárulás meg van, akkor lép érvénybe, egyébként Lf esetében 40 %.

A (6) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni:

- a., az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő, de legalább 6 méter és nem nagyobb, mint 12,0 m oldalkert biztosított. Abban az esetben, ha az első ütemű beépítésnél /épület elhelyezésnél/ az oldalkert $\geq 12,0$ m marad, a folyamatossá teendő utcakép érdekében a beépítés csak oldalhatáron állóan engedélyezhető.
- b., a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakó- területen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény magassága legfeljebb 5,0 méter lehet. Utcai teleksávban a homlokvonalától mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávban a homlokvonalától mért 40 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 60 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.) Saroktelek esetében utcai teleksávban a közterület felőli telekhatártól mért max. 30 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatártól kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 40,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építmény-magasság, de min. 6,0 m.
- c., az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló pedig nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.
- d., A melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni:
- A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,
 - az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglévő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 90 cm-nél magasabb terasz sem. Az elő- és oldalkert felőli építési helyen nem helyezhető el pavilon, egyéb elárúsító építmény, valamint parkoló és garázs.
- e., a telek beépíthető területének mértékét a beépítési % számításához az Lf övezetben a telek utcai homlokvonalától mért max. 60,0 m mélységig lehet figyelembe venni.

Hatályos HÉSZ nem tartalmaz „Lf3” falusias lakó építési övezetet, ezért ennek megalkotása szükséges.

ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Változások részletes ismertetése

Porcsalma Nagyközség Önkormányzata megrendelte a 289 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kérelem alapján (Papp József) a 289 hrsz-ú ingatlanon hűtőház elhelyezéséhez kapcsolódóan Porcsalma Nagyközség helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosítását.

Tervezési terület határa: Szamos utca – 273/2 hrsz-ú árok – Mező utca – tervezett új utca és Lehel út által határolt területen belül 289 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsoló építési előírások módosítása.

A tervezési terület közvetlenül határos Szamossályi településsel.

A tényleges beruházás (hűtőház építés) a 289 hrsz-ú ingatlan érinti. A szomszédos 290 hrsz-ú ingatlanon már találhatóak hűtőházak, melyek jogerős építési engedéllyel épületek, alaptérképen szerepelnek.

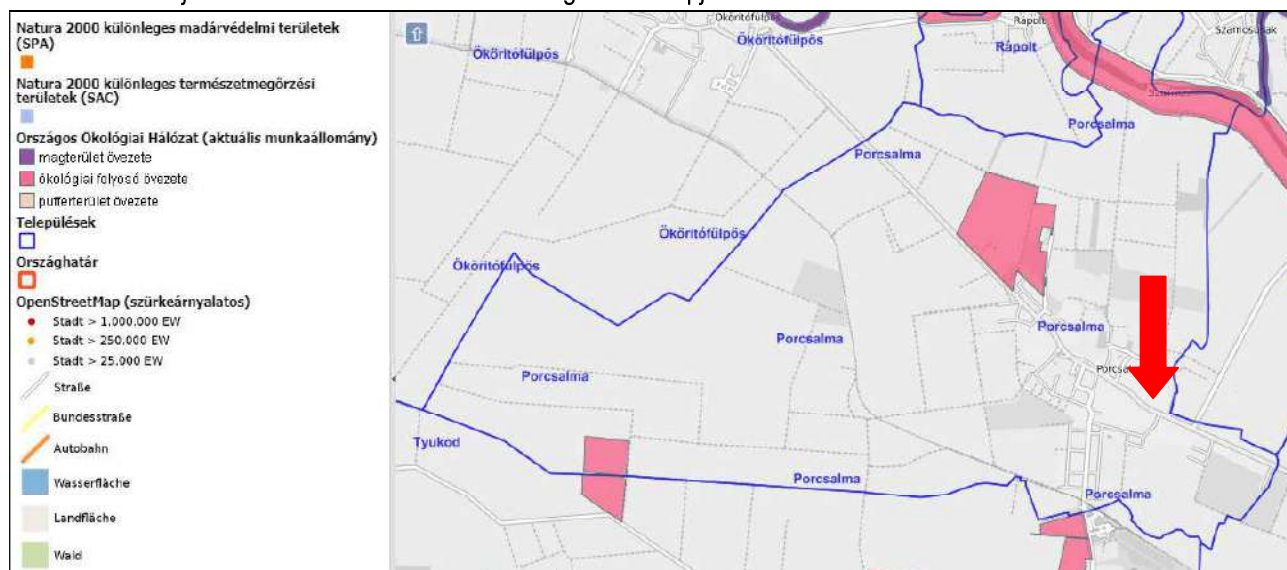
Övezeti átsorolás szükséges, módosításra kerül a Szamos utca tervezett nyomvonal. Ehhez igazításra kerül a telek beépítésénél figyelembe nem vehető része, ezért a szabályozási terv módosítandó.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A tájrendezés a rendezett, emberhez és az élővilághoz egyaránt megfelelő táj kialakítására törekszik, azonban szükségszerűen teret ad településfejlesztésnek is. A hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

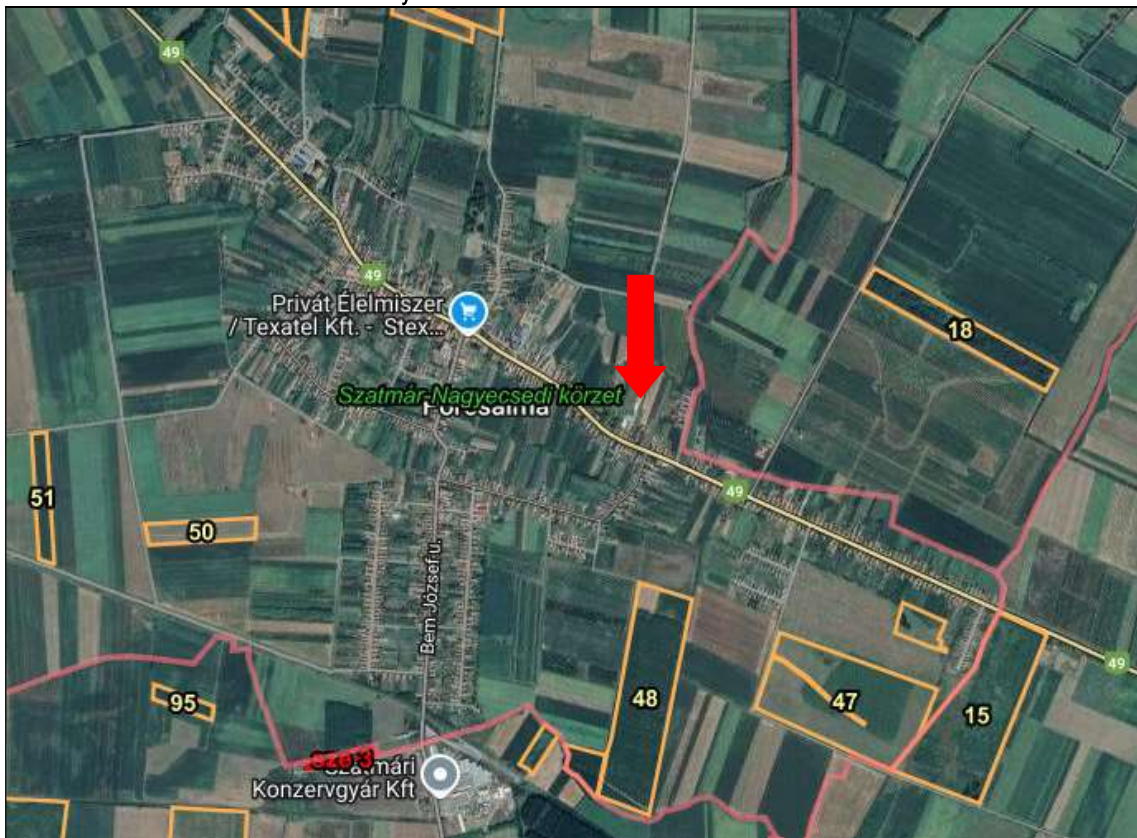
A tervezési terület nem képezi részét Ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen nem található.



Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

Környezetalkítási alátámasztó szakági munkarész

Örökségvédelem-Településkép:

A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.



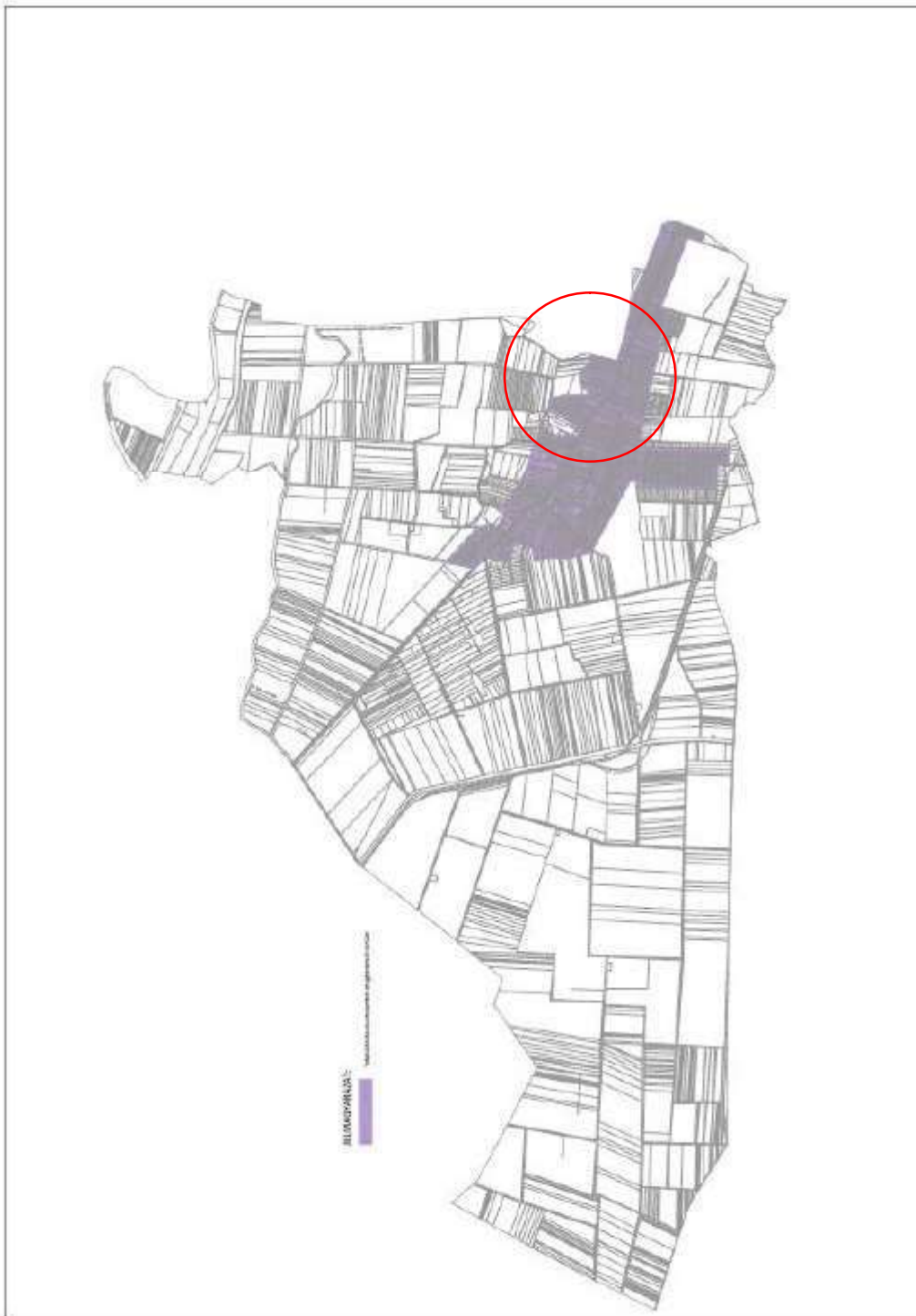
Tervezési terület régészeti érintettsége. Forrás: Internet

Porcsalma Nagyközség településképi védelméről szóló 18/2017. (XII. 29.) önk. rendeletével rendelkezett a település településképi védelméről.

A tervezési terület a rendelet 2. melléklete szerint településképi szempontból meghatározó terület.

A tervezési terület a rendelet 2. melléklete szerint nem meghatározó terület.

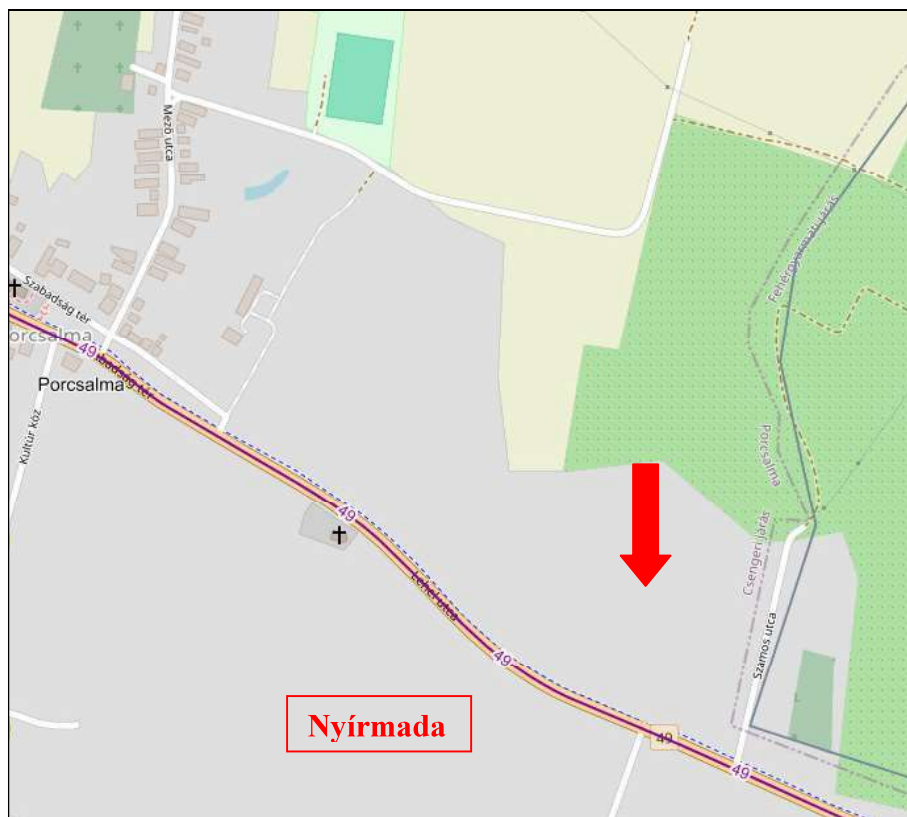
Településképi szempontból meghatározó területek



A rendelet általános előírásai tömeg és anyaghasználatra vonatkoznak (Tkr 16. §). Településképi szempontból meghatározó területek estén egyedi építészeti követelmények kerültek meghatározásra (Tkr. 17. § és 18 §). Ezen előírások rendezési tervi vonatkozásokat nem tartalmaznak, betartásuk az épületek tervezés során szükséges.

Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

Tervezési terület megközelíthetősége délről e a 49 sz. Rohod-Mátészalka-Csengersima másodrendű útról történik (Lehel utca). Kelet és észak felől a Szamos utca és annak tervezett folytatása biztosítja a közlekedési kapcsolatot. A megközelítésben változás nem történik. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész módosítása nem szükséges.



Közlekedési kapcsolat. Forrás: KIRA

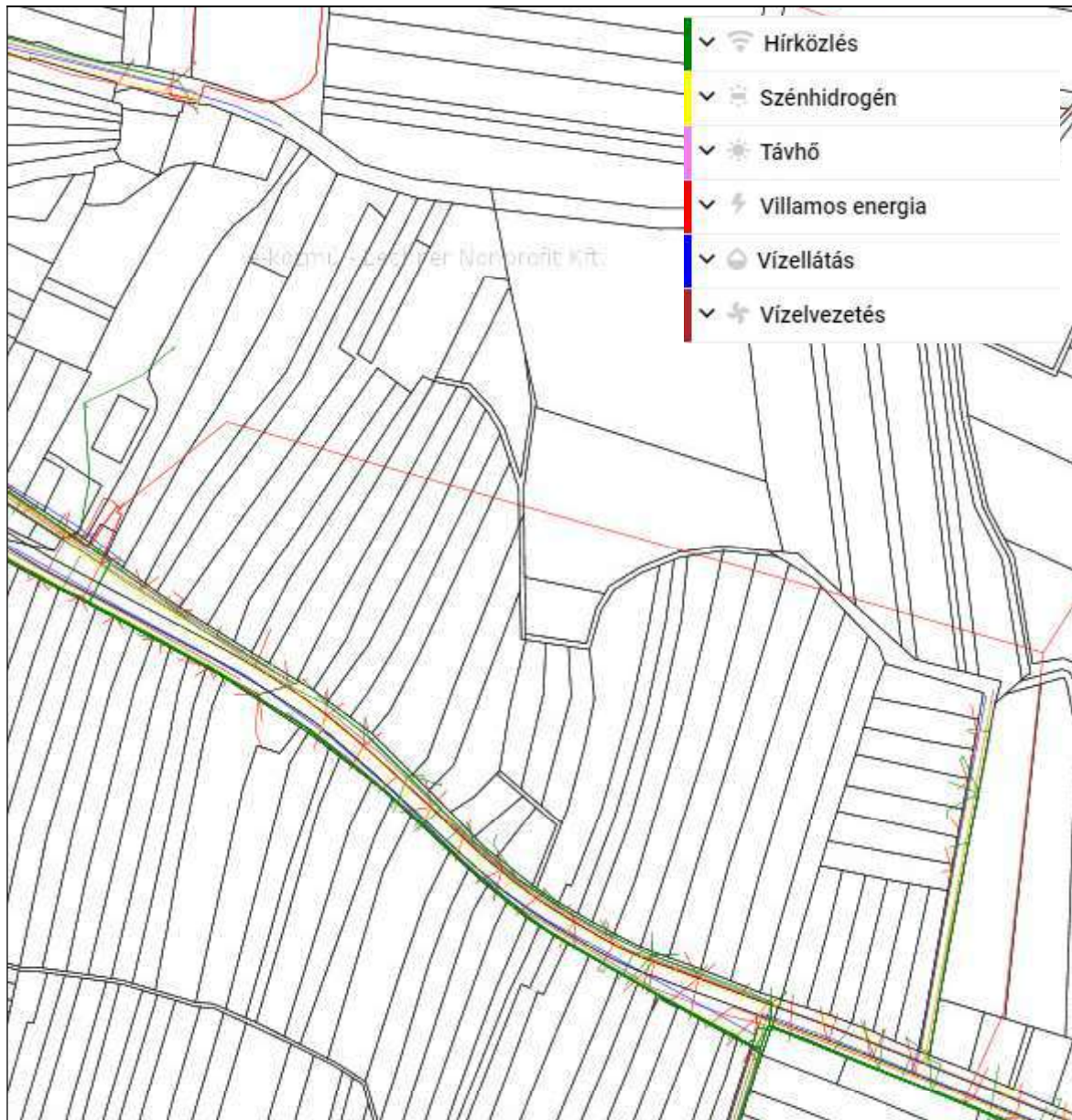
Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

A terület közművesített. A beruházáshoz kapcsolódóan többlet közmű igény nem jelentkezik. Közművesítési alátámasztó szakági munkarész módosítása nem szükséges.

A tervezési terület északi részét középfeszültségű elosztó szabadvezeték érinti. A vezeték a szabályozási terven feltüntetetésre került.



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről és
- a 9/2023. (II.24.) számú önkormányzati rendelet Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési tervéről (MTrT).

Az országos területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:



Tervezési területére vonatkozó kivonat az Ország Szerkezeti Terve, jelmagyarázattal:

Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák

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

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

-  Atomerőmű (meglévő)
-  Atomerőmű (tervezett)
-  Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
-  Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
-  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
-  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
-  Földgázszállító vezeték (meglévő)
-  Földgázszállító vezeték (tervezett)
-  Kőolajszállító vezeték (meglévő)
-  Termékvezeték (meglévő)

A tervezési terület települési térség.

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.






A megyei területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:



Tervezési területére vonatkozó kivonat Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:






JELMAGYARÁZAT





Térségi területfelhasználási kategóriák




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

Műszaki infrastruktúra elemei









Országos jelentőségű
műszaki infrastruktúra-hálózatok
és egyedi építmények














-  Gyorsforgalmi út - meglévő
-  Gyorsforgalmi út - tervezett
-  Főút - meglévő
-  Főút - tervezett
-  Nagysebességű vasútvonal - tervezett









-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
-  Országos kerékpárút törzshálózati vonal - tervezett
-  Határkikötő - meglévő
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
-  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  Földgázszállító vezeték - meglévő
-  Kőolajszállító vezeték - meglévő
-  Termékvezeték - meglévő
-  VTT-tározó - meglévő
-  VTT-tározó - tervezett
-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő

-  Országos jelentőségű csatorna - meglévő
-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő
-  Veszélyeshulladék-égető mű - meglévő

Térségi jelentőségű
műszaki infrastruktúra-hálózat
és egyedi építmények

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

-  Térségi kikötő - meglévő
-  Térségi kikötő - tervezett
-  Kompátkelőhely - meglévő
-  Kompátkelőhely - tervezett
-  Térségi logisztikai központ - meglévő
-  5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - meglévő
-  5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett
-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő
-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett
-  Földgázelosztó vezeték - meglévő
-  Földgázelosztó vezeték - tervezett
-  Térségi hulladékkezelők - meglévő
-  Térségi csatorna

-  1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő
 -  1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett
- Alaptérképi elemek**
-  Egyéb burkolt út
 -  Településhatár
 -  Megyehatárok
 -  Országhatár
- Tájékoztató elemek**
-  Erdőtelepítésre javasolt terület
 -  Településközi összekötő utak - tervezett

A tervezési terület települési térség.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

Az Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés b) pont értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat nem szükséges.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a település belterületén található. A tervezési területen belül régészeti területi érintettség - a rendelkezésre álló adatok alapján – nem található.

A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS

A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója:

Környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	1.jelű módosítás
zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
élővilág	0
táj	0
ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+2	igen kedvező környezeti hatás változás
+1	kedvező környezeti hatás változás
0	nincs környezeti hatás változás
-1	kismértékű kedvezőtlen környezeti hatás változás

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
1. sz. módosítás	A helyi társadalomra, mind a gazdasági szereplőkre pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló beruházás valósulhat meg. Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:

Tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

Tervezési terület: Szamos utca – 273/2 hrsz-ú árok – Mező utca – tervezett új utca és Lehel út által határolt terület.

Területen belül ténylegesen a 289 hrsz-ú ingatlan érintett.

Módosítás során az azonos adottságú telkek, azonos értékű építési jogokat fogna kapni. Ennek biztosításra a új falusias lakó építési övezet kerül meghatározásra (Lf3). Hatályos HÉSZ nem tartalmaz „Lf3” falusias lakó építési övezetet, ezért ennek megalkotása szükséges.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A terv, illetve a program célja:

Településrendezési eszközök módosítása, a településrendezési eszközökben foglalt helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a tényleges beruházás kapcsán, mely helyhez kötött fejlesztés.

A módosítások lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége:

A fejlesztési célok elérése érdekében a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges, az 5.1.2. és 5.2.2 pontban részletezettek szerint. A módosítások az eredeti terv célját érdemben nem változtatják meg.

A beruházás egyébként a hatályos helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben még nem szerepelhetett, hiszen azok az EU előző 2007-2014-es programozási-pénzügyi időszakhoz készültek. A HÉSZ módosításával a jelenlegi Programozási időszak fejlesztéseinek lehívását teszi lehetővé.

2/2005. (I.11.) Korm.rendelet 2. sz. mellékletében foglalt szempontokra adott tervezői válaszok:

1. a terv, illetve program milyen mértékben

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

A terv lehetőséget teremt beruházásra úgy, hogy szabályozott keretet szab a településrendezési eszközökben.

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

Nem befolyásol más tervet vagy programot, a megyei területrendezési tervvel nem ellentétes.

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

Nem jelentős.

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

Nem vonatkozik.

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

Nem releváns.

2. A várható környezeti hatások

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

Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

Nem várható egymással összeadódó, felerősítő hatások.

c) az országhatáron átterjednek;

Az országhatáron átterjedő hatással nem kell számolni.

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

Emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni.

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

Területi kiterjedés a lehatárolt tömbökre terjed ki.

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

A módosítások a községben található természeti értékekben, a védett területekben és a védettségre tervezett területekben nem okoznak változást, azokra ráhatásuk nincs.

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

A tervezett módosításoknak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása nem várható.

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

Ilyen hatás nem várható.

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

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

Nem különlegesek.

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

Nincs. Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.

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

Intenzitás növekedés nem várható.

Összességében megállapítható, hogy a módosítás szerinti fejlesztés megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron átterjedően.

Tematika

Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat eseti eldöntéséhez kéri a környezet védelméért felelős (közigazgatási) szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséről és szükség esetén az alábbi tematikáról.

Tematika

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a *ba)* pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárássra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, településgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások, stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve.

Az egyes módosítások e követelményekkel való érintettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

Étv. 7 § szerinti fenntarthatósági követelmények		Módosítások jele	
		1.sz	
(2) bek. A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni			
a)	a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,	0	
b)	a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire	0	
c)	a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,	0	
d)	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,	0	
e)	a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,	0	
f)	a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,	0	
g)	az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,	0	
h)	a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,	0	
i)	a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait	0	
j)	a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,	0	
k)	a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,	0	
l)	az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,	0	
m)	a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,	0	

n)	az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,	0	
o)	az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint	1	
p)	a zöldfelület-, környezet- és természetkimélő fejlesztések támogatását.	0	

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a)	a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,	0	
b)	újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,	0	
c)	a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,	0	
d)	a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben ²⁵ meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,	0	
e)	a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amelyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.	0	

jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható

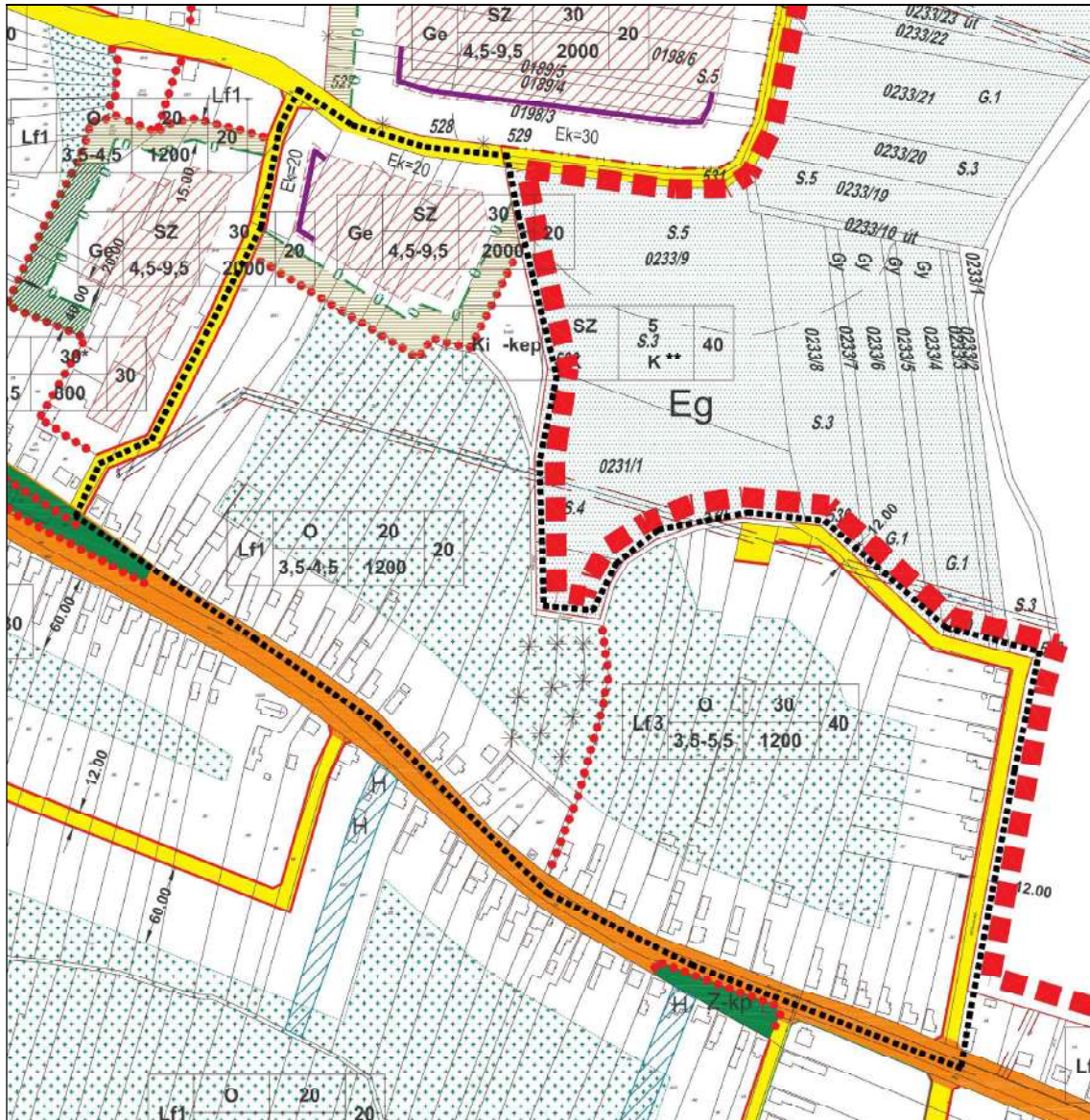
Az érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése az egyes módosítási pontoknál.

A beruházás érdekében történő módosítás igazodik az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználásának követelményéhez, mivel a már meglévő, kiépített hálózatokat kívánja továbbra is igénybe venni. A valós igényekhez igazodó fejlesztések megvalósítása kapcsán a gazdaság fejlődhet és az infrastruktúrára is pozitív a hatása.

Előzőek alapján a településrendezés figyelembe vette:

- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit,
- infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását,
- a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást.

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV


















építési övezet jele	beépítési mód		beépítési %	a telek min. zöldfelülete %-ban
	max. építmény magasság m-ben		alakítható legkisebb telek terület m ² -ben	

Lf1	O	20	20
	3,5-4,5	1200	

Ki-kep	SZ	5	40
	K	K**	

Lf3	O	30	40
	3,5-5,5	1200	

Ge	SZ	30	20
	4,5-9,5	2000	

JELMAGYARÁZAT	
terv érvényességének határa
tervezett belterületi határ	
beépítésre szánt terület határa	
szabályozási vonal	
övezethatár	
építési vonal	
építési hely határa	
védőtávolság határa	
villamos energiahálózat	
beültetési kötelezettség határa	
a telek beépítésnél figyelembevehető rész-határa ,mértéke	
I.rendű közlekedési célú közterület	
II.rendű közlekedési célú közterület	
telken belüli védőzöld területe és mértéke (beültetési kötelezettségű terület)	
a telek beépítésnél figyelembe nem vehető része	
építési hely	
előkert mérete m.-ben	El=30
megszüntető jel	*

Szabályozási terv és jelmagyarázata. Forrás: Saját szerkesztés

JAVASOLT HÉSZ ELŐÍRÁS

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

4.§ Az általános felhasználás szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni (táblázat) kiegészül:

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb építmény- magasság (m)	legkisebb zöldfelület aránya *(%)
lakóterület	Falusias Lf1	20	3,5-4,5**	20
	Falusias Lf2	25	4,5	25
	Falusias Lf3	30	3,5-5,5	40%

II. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

6.§ A lakóterületek

(7) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett garázs nem építhető.

A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben: (táblázat) kiegészül:

lakóterület		a telek					
		Legkisebb alakítható				legnagyobb	
Sajátos építési	alkalmazható építési	Szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m2)	aktív zöld-felülete(%)	Beépített-sége (%)	Építmény magassága

használat	övezet, (beépítési mód)						(m)
falusias	Lf1 - O	18	70	1.200	20*	20	3,5-4,5
	Lf2 - O	16	60	1.000	25*	25	4,5
	Lf3 - O	18	70	1.200	40	30	3,5-5,5

II. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

6.§ A lakóterületek (8)

b., a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakó- területen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény magassága legfeljebb 5,0 **5,5** méter lehet. Utcai teleksávban a homlokvonalától mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávban a homlokvonalától mért 40 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 60 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell, **valamint Lf-3 jelű építési övezetekben lévő átmenő telek esetén nem kell alkalmazni**) Saroktelek esetében utcai teleksávban a közterület felőli telekhatártól mért max. 30 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatártól kell érteni. A telek gazdasági teleksávjában csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 40,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építmény-magasság, de min. 6,0 m.

e., a telek beépíthető területének mértékét a beépítési % számításához az Lf övezetben a telek utcai homlokvonalától mért max. 60,0 m mélységig lehet figyelembe venni. **(Ezt az előírást Lf-3 jelű építési övezetekben lévő átmenő telek esetén nem kell alkalmazni)**

Az előírások településszerkezetre gyakorolt hatásának vizsgálata:

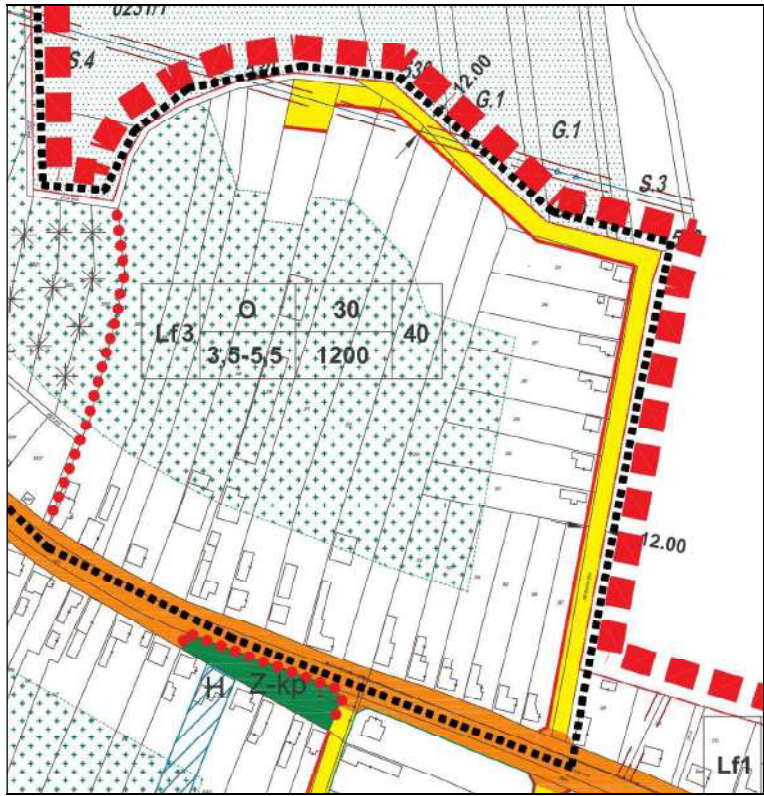
Lf-3 építési övezetbe 23 db telek kerül besorolásra.

Ebből 6 db minősül átmenő teleknek.

1 db telek esetén jogerős építési engedély alapján (alaptérképen feltüntetetten) beépítésre került a telek beépítésénél figyelembe nem vehető része.

Az előírás 5db speciális helyzetben lévő ingatlan esetén biztosít eltérő építési jogokat ezzel teljesül az OTÉK 7. § (2) előírása miszerint

„Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS**HÉSZ rendelet tervezet**

(Jóváhagyandó munkarész)

PORCSALMA NAGYKÖZSÉG**KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK**

..... / 2024. Önkormányzati rendelete

Porcsalma Nagyközség 1/2008. (I.31.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról**Porcsalma Nagyközség Képviselő-testülete**

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) - 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró:

- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet
Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízvédelmi Hatóság)
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet
Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Utügyi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium
- Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály

- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I.

továbbá

a Korm. rendelet 29. § a) pontjában a partnerségi egyeztetésben meghatározottak szerint a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével,

a Korm. rendelet 42. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal véleményének kikérésével

a következőket rendeli el:

Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2008. (I.31.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

4.§ Az általános felhasználás szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás (2) módosul a következőkre:

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni

<i>A terület-felhasználási egységre vonatkozóan</i>		<i>Az építési telekre vonatkozóan</i>		
<i>általános használat szerinti terület</i>	<i>sajátos használat szerinti terület</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>Megengedett legnagyobb építmény- magasság (m)</i>	<i>legkisebb zöldfelület aránya *(%)</i>
<i>lakóterület</i>	<i>Falusias Lf1</i>	20	3,5-4,5**	20
	<i>Falusias Lf2</i>	25	4,5	25
	<i>Falusias Lf3</i>	30	3,5-5,5	40%

2.§

II. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

6.§ A lakóterületek (7) módosul a következőkre:

(7) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett garázs nem építhető.

A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

lakóterület		a telek					
		Legkisebb alakítható				legnagyobb	
Sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet, (beépítési mód)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöld-felülete(%)	Beépített-sége (%)	Építmény magassága (m)
falusias	Lf1 - O	18	70	1.200	20*	20	3,5-4,5
	Lf2 - O	16	60	1.000	25*	25	4,5
	Lf3 - O	18	70	1.200	40	30	3,5-5,5

3.§

II. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

6.§ A lakóterületek

(8) b, módosul a következőkre:

b., a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakó- területen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény magassága legfeljebb 5,5 méter lehet. Utcái teleksávon a homlokvonalától mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonalától mért 40 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 60 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell, valamint Lf-3 jelű építési övezetekben lévő átmenő telek esetén nem kell alkalmazni) Saroktelek esetében utcai teleksávon a közterület felőli telekhatártól mért max. 30 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatártól kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 40,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építmény-magasság, de min. 6,0 m.

4.§

II. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

6.§ A lakóterületek

(8) e, módosul a következőkre:

e., a telek beépíthető területének mértékét a beépítési % számításához az Lf övezetben a telek utcai homlokvonalától mért max. 60,0 m mélységig lehet figyelembe venni. (Ezt az előírást Lf-3 jelű építési övezetekben lévő átmenő telek esetén nem kell alkalmazni)

5.§

E rendelet 1. sz. melléklete - „Sz-1/m” jelű (dátum: 2024. 10. hó) tervezési terület szabályozási tervlap, mely a „Szamos utca - 273/2 hrsz-ú árok - Mező utca -tervezett új utca és Lehel út” által határolt tervezési területre érvényes - az 1/2008. (I.31.) számú Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (a továbbiakban: Alaprendelet)6. mellékletét képezi.

6. §

Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.
- (2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Porcsalma, 2024. nap

Kanyó Imre
polgármester

Gajdics Anikó
aljegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a/2024. (... ..) önk. rendeletet, mely Porcsalma Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2008. (I.31.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról szól 2024. hó napján kihirdetem.

Porcsalma, 2024. nap

Gajdics Anikó
aljegyző

1. sz. melléklet (dátum: 2024. 10.)

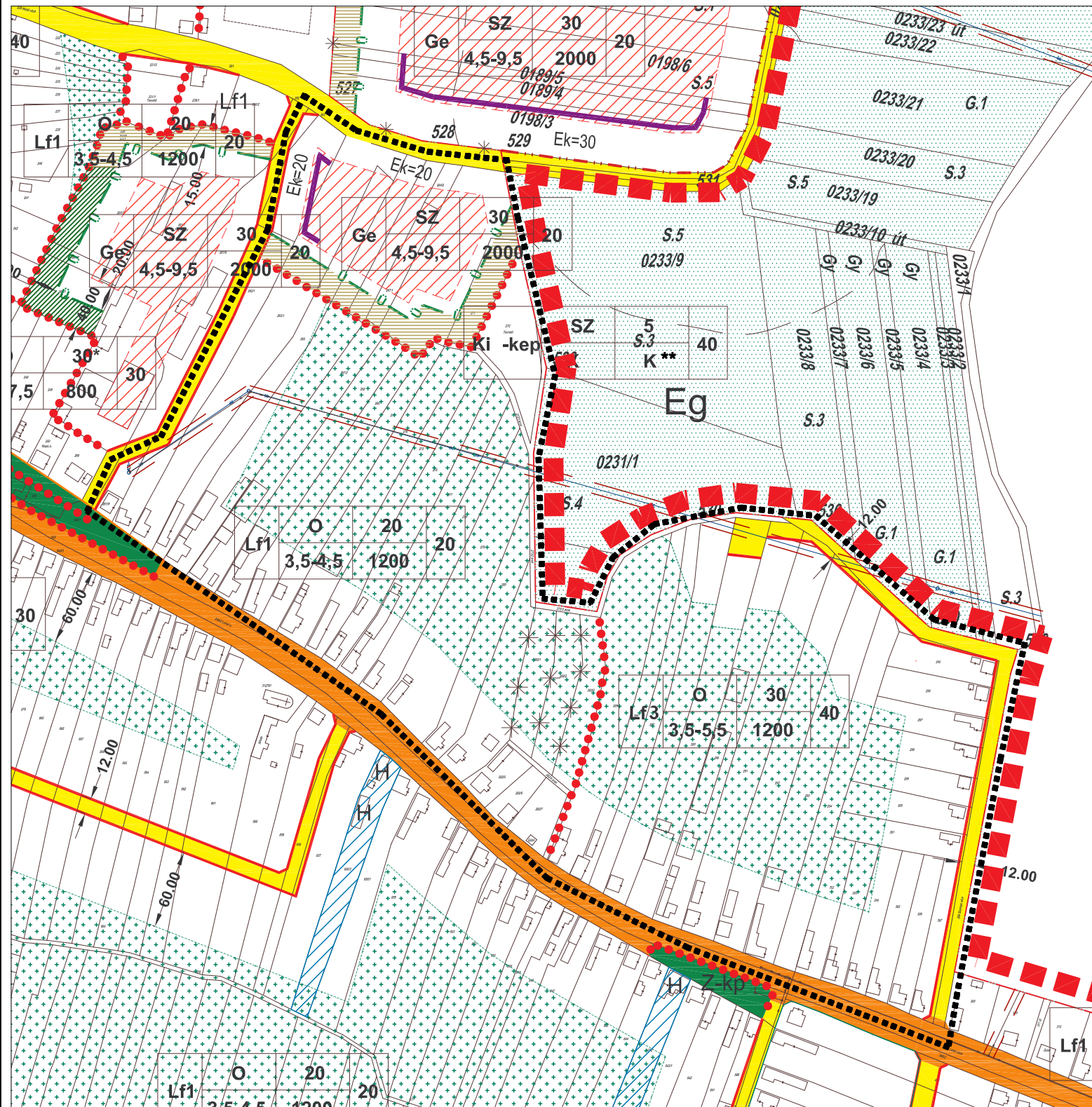
Szamos utca - 273/2 hrsz-ú árok - Mező utca -tervezett új utca és Lehel út

által határolt tervezési területre érvényes szabályozási terv.

(tervezet)

TERVEZÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE M 1:4000

"1/2008. (I.31.) sz. Önk. rendelet 6.melléklete"



Övezetek kódjai:

építési övezet jele	beépítési mód		beépítési %		a telek min. zöldfelülete %-ban
	max. építmény magasság m-ben	alakítható legkisebb telek terület m ² -ben	alkakítható	legkisebb telek terület m ² -ben	

Lf1	O	20	20
	3,5-4,5	1200	20

Ki-kep	SZ	5	40
	K	K**	

Lf3	O	30	40
	3,5-5,5	1200	40

Ge	SZ	30	20
	4,5-9,5	2000	20

JELMAGYARÁZAT

terv érvényességének határa

tervezett belterületi határ

beépítésre szánt terület határa

szabályozási vonal

övezethatár

építési vonal

építési hely határa

védőtávolság határa

villamos energiahálózat

beültetési kötelezettség határa

a telek beépítésnél figyelembevehető rész-határa ,mértéke

I.rendű közlekedési célú közterület

II.rendű közlekedési célú közterület

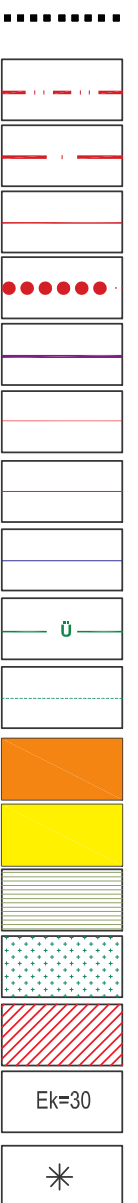
telken belüli védőzöld területe és mértéke (beültetési kötelezettségű terület)

a telek beépítésnél figyelembe nem vehető része

építési hely

előkert mérete m.-ben

megszüntető jel



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

<p>MUNKA MEGNEVEZÉSE</p> <p>Porcsalma Nagyközség Településrendezési tervének módosítása 1 db beavatkozási területére vonatkozóan</p>		<p>É</p>
<p>MUNKARÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERV</p> <p>a "Szamos utca - 273/2 hrsz-ú árok - Mező utca - tervezett új utca és Lehel út" által határolt terület</p>		
<p>TELEPÜLÉSTERVEZŐ MÉSZÁROS ÁKOS okl. településmérnök TT 14-0258</p>		<p>DÁTUM 2024.10.</p>
		<p>Sz-1/m</p>

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17.§ szerint)

I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

a) Társadalmi hatások

A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.

Az önkormányzat célja a helyi sajátosságok és adottságok figyelembevételével valós fejlesztési igényeken alapuló, a fejlesztési céljaihoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. A telephely településen történő megtartása elősegítheti a fiatal korosztály helyben maradását, továbbá a közlekedési kényszer csökkentését.

b) Gazdasági hatások

Gazdaság fejlődhet, mely a foglalkoztatásra is kedvezően hat. A foglalkoztatás kis mértékű javulását eredményezheti.

c) Költségvetési hatások

A módosítások megvalósítása magán- és pályázati forrásból történik.

I.2. Környezeti és egészségügyi következményei

A terv módosítás megvalósulásából következő változás a területen rendezett környezetet biztosít. A módosítás hozzájárul a munkaerő településen tartásához.

Táj és természeti környezet:

A módosítások a településképi arculati kézikönyv ajánlásaival és a településképi rendelet előírásaival összhangban tervezettek.

Épített környezet:

A módosítás műemléket, műemléki környezetet nem érint, a tervezett módosításokból következő szabályozás a nem befolyásolja a védett épített környezeti elemeket.

A tervezett módosítások megvalósulása esetén az épített környezet megfelelő színvonalon történő fejlesztéshez hozzájárulhat.

I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás az eddigi adminisztratív terheket nem befolyásolja.

II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei

Az Önkormányzat a beépítésre vonatkozó helyi szabályok kialakításával elősegíti a valós fejlesztési igényeken alapuló köz- és magán (gazdasági), településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

Amennyiben a rendelet módosítása nem történik meg, akkor ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.

III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek változtatásával.

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 18.§ szerint)

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztés szabályszerű engedélyezését, ezért módosításra van szükség. Az Önkormányzat Közgyűlése a döntésével hozzájárult a tervezett fejlesztéshez igazodó településrendezési eszközök módosításához.

Az önkormányzat célja a valós fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. Ezzel kívánja az Önkormányzat elősegíteni, hogy a községben lévő lakosok helyben megmaradjanak.

1. § Kiegészíti a meglévő előírásokat.
2. § Kiegészíti a meglévő előírásokat.
3. § Kiegészíti a meglévő előírásokat.
4. § Kiegészíti a meglévő előírásokat.
5. § A tervezési területre új szabályozást vezet be.
6. §: Záró rendelkezés

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.				
Ingatlan leíró adatai 2024.09.18				
PORCSALMA Belterület 289 helyrajzi szám			Szektor: 61 Térképszelvény:	
4761 PORCSALMA Lehel út 45.				
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett géptároló, udvar	0	6933	0.00	