



Kocsord Község Településrendezési Tervének módosításához

Teljes eljárás –
Jóváhagyott
dokumentáció



„Módosítások – 2019.”

Tervező:

URBAN Linea
Tervező és Szolgáltató Kft.
(C-15 – 1140)
2021

KÜLZETLAP

Kocsord Község
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás – Jóváhagyott dokumentáció

„Módosítások I. – 2019”

Településrendező tervező:



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

Ügyvezető:



.....
Labbancz András

KÜLZETLAP

Kocsord Község
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás – Jóváhagyott dokumentáció

„Módosítások I. – 2019”

Tartalomjegyzék

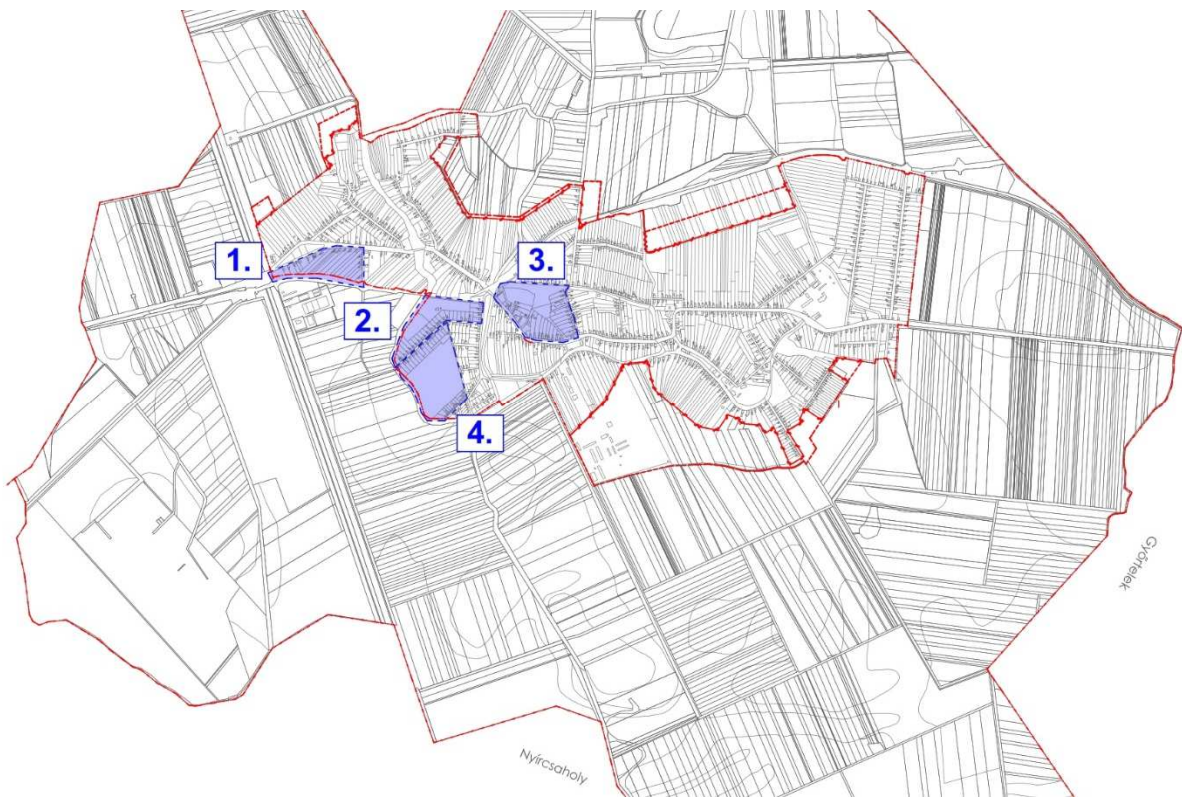
1. Előzmények	4
2. Beavatkozási pontok ismertetése	13
3. Településszerkezeti módosítások	17
4. Alátámasztó munkarészek	19
5. Szabályozási módosítások	21
6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	31
7. Biológiai aktivitásérték számítás	45

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 121/2005. (XII. 24.) számú határozat, Kocsord Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 21/2005. (XII. 15.) számú rendelet, Kocsord Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



Forrás: Kocsord Község Önkormányzat

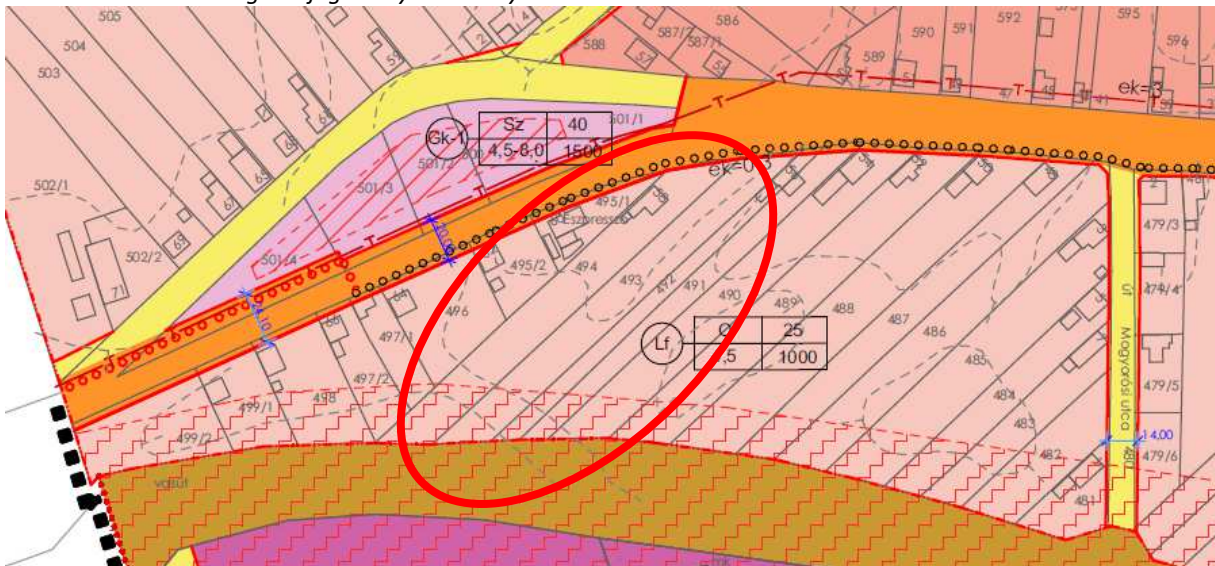
1.3. Helyszín a környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

Kocsord belterület, a Hunyadi János utca – Mogyorós utca – vasút vonal – belterületi határ által közrezárt telektömb. A telektömbben helyezkedik el a „Kraszna Vigadó” étterem épület állománya. A területen jelentős fejlesztések indultak meg. A korábbi 495/1 hrsz mellé a tulajdonos megvásárolta a 494 és 493 hrsz-ú ingatlanokat is. Ezeken jelenleg is folyik szálláshely szolgáltató és rendezvény központ fejlesztés I. üteme. Ezt követően további, főként szálláshely kapacitás bővítés tervezett.

Ezen fejlesztések területének biztosításához szükséges a telekmélységhez rendelet beépítés korlátozásának felülvizsgálata, továbbá az építménymagasság és a beépítési százalék normatív értékének ésszerű határok közötti növelése. A rendeltetés ilyen mértékű bővítésével az építési övezet is átsorolásra kerül falusias lakó építési övezetből kisvárosias lakó építési övezetbe. A szabályozott „Lk” övezetek előírásai (O-40-7,5-800) elégségesek és megfelelőek lennének.

Az érintett terület kivágat a joghatályos szabályozási tervből



Forrás: Önkormányzat



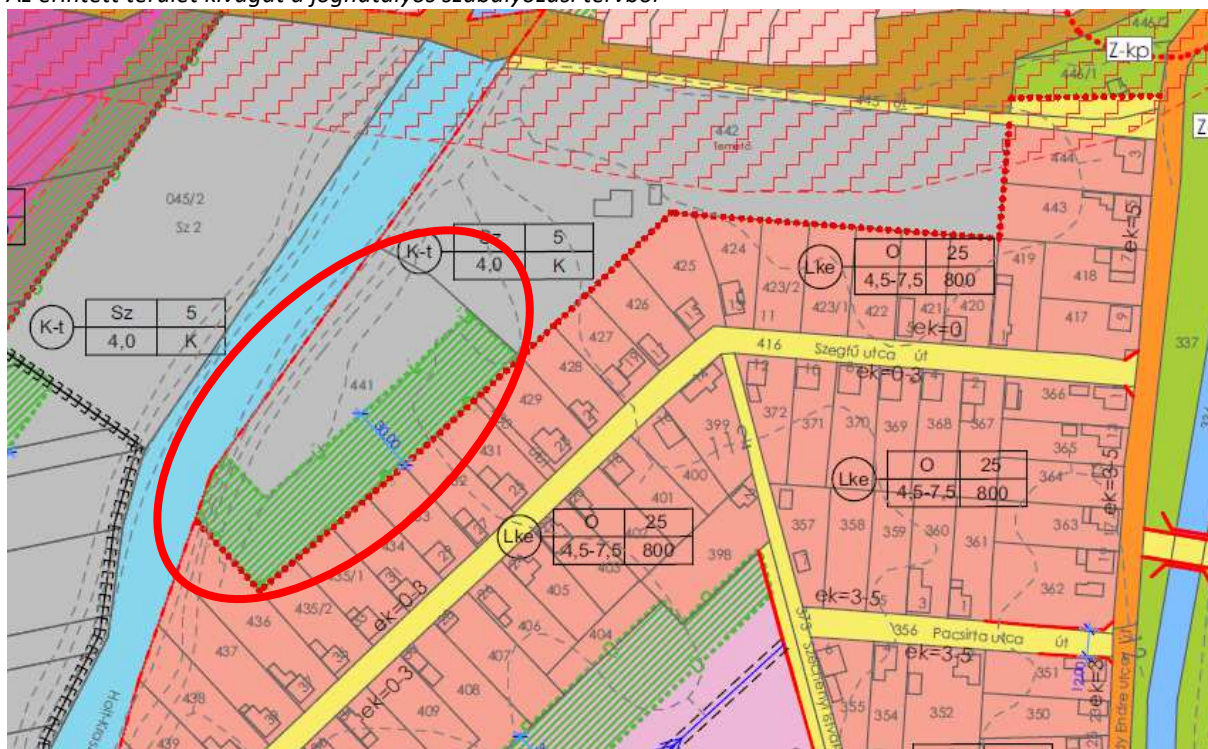
<i>Módosítás előtti építési övezet/övezeti besorolás</i>	
Lf	Falusias lakó terület
O	oldalhatáron álló beépítési mód
1000	1000 m ² minimálisan kialakítandó telekméret
25	25% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
4,5	4,5m a megengedett legnagyobb építménymagasság
<i>Módosítás utáni építési övezet/övezeti besorolás</i>	
Lk	Kisvárosias lakó terület
O	oldalhatáron álló beépítési mód
500	500 m ² minimálisan kialakítandó telekméret
40	40% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
7,5	7,5m a megengedett legnagyobb építménymagasság

2. Beavatkozási pont

Kocsord belterület, Szegefű utca – Ady Endre utca – 445 hrsz-ú út – Holt-Kraszna által közrezárt telektömb.

A 441 hrsz-ú ingatlant – fel nem használt temető bővítési terület – a Szegefű utcáról kiinduló telkek tulajdonosai meg kívánják vásárolni az Önkormányzattól és a meglévő ingatlanjaikkal összevonni (a temető a 045/2 hrsz-en bővül tovább). Ezért szükséges a 441 hrsz „Lke” építési övezetbe történő átsorolása.

Az érintett terület kivágat a joghatályos szabályozási tervből



Forrás: Önkormányzat



<i>Módosítás előtti építési övezet/övezeti besorolás</i>	
K-t	Temető terület
Sz	szabadon álló beépítési mód
K	kialakult telekméret
5	5% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
4,0	4,0 m a megengedett legnagyobb építménymagasság
<i>Módosítás utáni építési övezet/övezeti besorolás</i>	
Lke	Kertvárosias lakó terület
O	oldalhatáron álló beépítési mód
800	800 m ² minimálisan kialakítandó telekméret
25	25% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
4,5-7,5	4,5-7,5m a megengedett legnagyobb építménymagasság

3. Beavatkozási pont

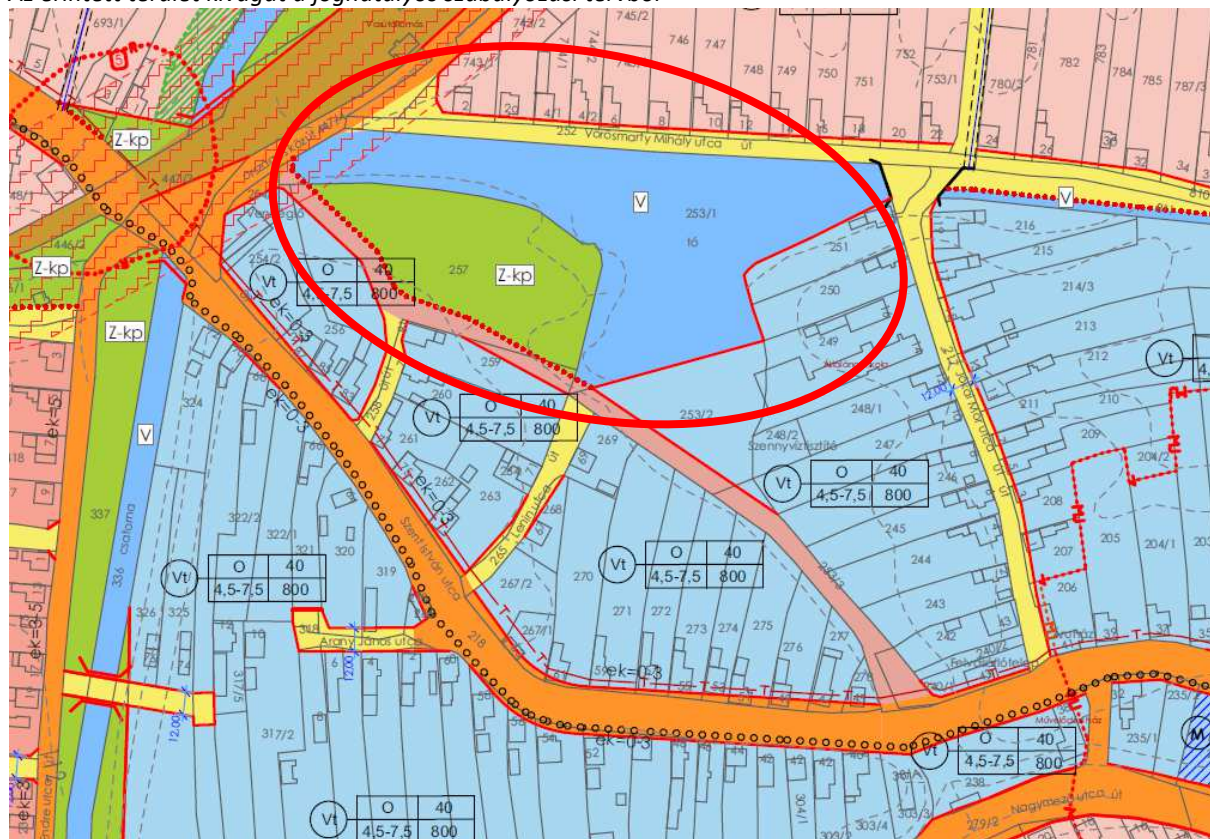
Kocsord belterület, a Vörösmarty Mihály utca – Jókai mór utca – Szent István utca által közrezárt telektömb.

Az Önkormányzat a 253/1 hrsz-ú ingatlanon kialakított „Iskola-tó” területét bérbe adta a szomszédos 257 hrsz-ú ingatlant birtokló tulajdonosok részére. A 257 hrsz-on tervezett turisztikai szállás fejlesztés, rendezvény lebonyolítás, sporthorgászat, ...stb.

A 256 és a 447/4 hrsz út között tervezett út területe nem kerül kialakításra, így a 257 hrsz a szomszédos építési övezetekkel összevonható. (javasolt a 253/3 hrsz-ról kiinduló és a 447/4 hrsz-ig érő tervezett út teljes elhagyása, mivel ez jelenleg teljes szélességében csatorna).

Az érintett ingatlanok – a tavat magába foglaló ingatlannal egyetemben – külön önálló, különleges beépítésre szánt turisztikai területté kerül átminősítésre.

Az érintett terület kivágat a joghatályos szabályozási tervből



Forrás: Önkormányzat

Az Iskola-tó 1966-ban



Forrás: fentrol.hu

Az Iskola-tó 2018-ban



Forrás: GoogleEarth

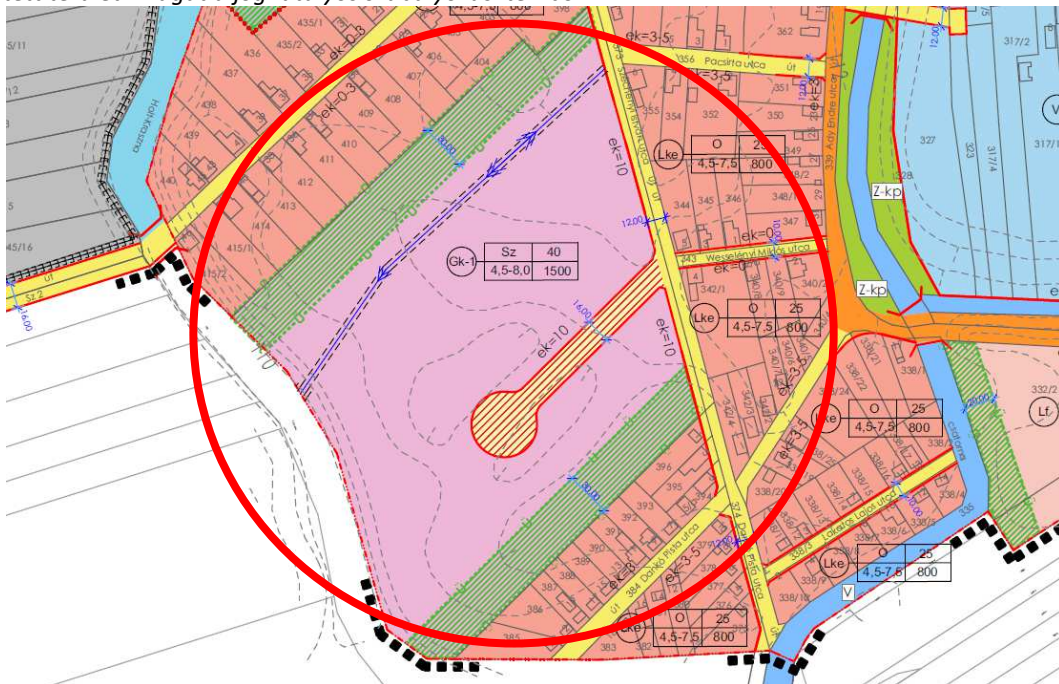
Módosítás előtti építési övezet/övezeti besorolás	
Vt	Településközponti vegyes terület
O	oldalhatáron álló beépítési mód
800	800 m ² minimálisan kialakítandó telekméret
40	40% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
4,5-7,5	4,5-7,5 m a megengedett legnagyobb építménymagasság
Z-kp	Közpark övezete
V	Vízgazdálkodási terület övezete
	II. rendű közlekedési terület
	Gyalogút
Módosítás utáni építési övezet/övezeti besorolás	
K-tu	Különleges turisztikai terület
Sz	szabadon álló beépítési mód
500	500 m ² minimálisan kialakítandó telekméret
40	40% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
7,5	7,5 m a megengedett legnagyobb építménymagasság
	II. rendű közlekedési terület
	Gyalogút

4. Beavatkozási pont

Kocsord külterület, a Szegfű utca – Széchenyi István utca - Dankó Pista utca – Holt Kraszna által közrezárt telektömb.

Az érintett területen belül, a 048/3, 048/5, 048/8 és 048/10 hrsz-ek igénybevételével tervezett gazdasági terület (Gk-1 jelű építési övezet) kialakítása visszavonásra kerül, az övezet a részben a tényleges használat szerinti övezetbe kerül visszasorolásra (mezőgazdasági általános övezet), illetve a korábbi zöldfelület védelmi erdő területként (önálló területfelhasználásként) marad fenn. A Széchenyi István utca terület előtti szakaszának 12,0 méterre történő szélesítése szintén visszavonásra kerül, mivel a terület rendeltetése már nem igényli a tervezett keresztmetszetet.

Az érintett terület kivágat a joghatályos szabályozási tervből

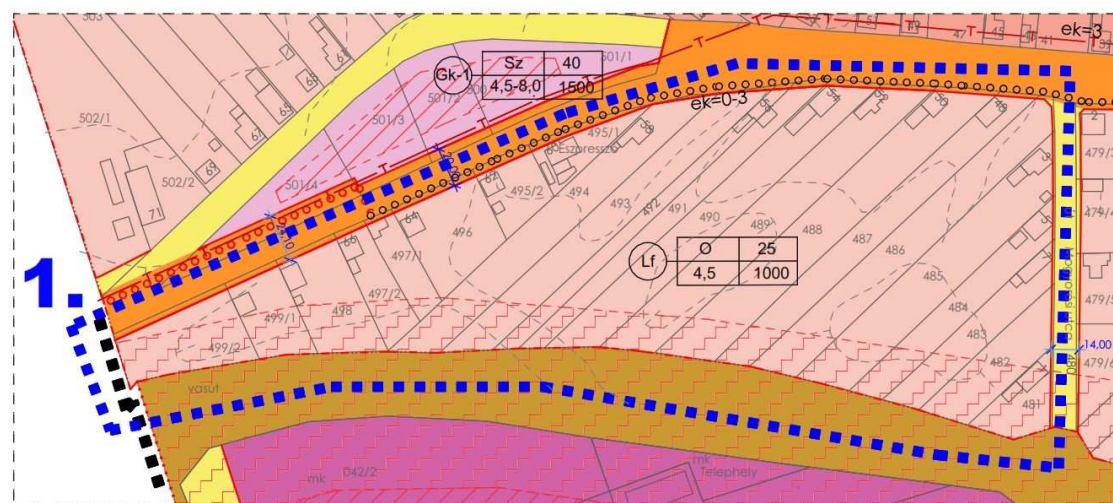


Forrás: Önkormányzat

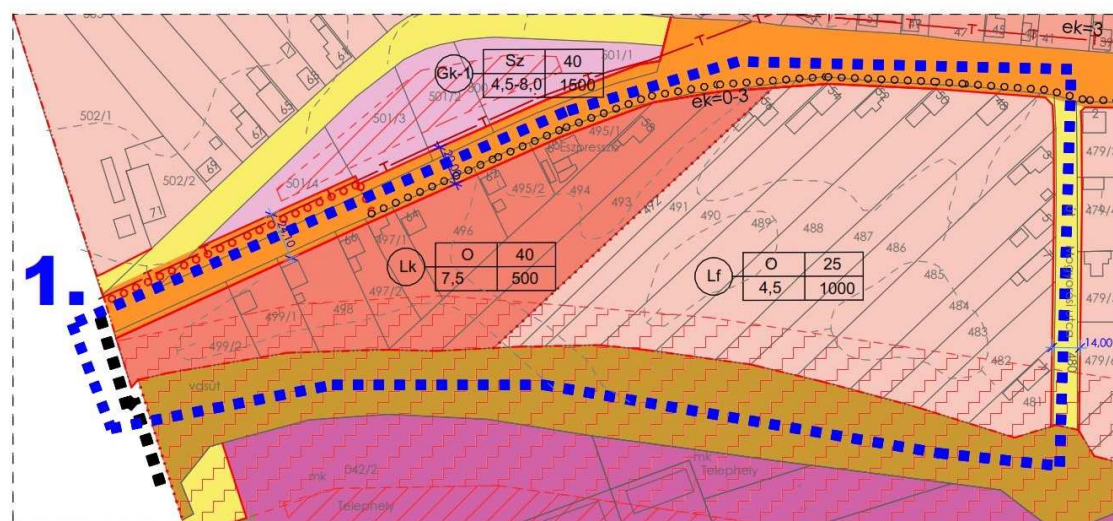
Módosítás előtti építési övezet/övezeti besorolás	
Gk-1	Kereskedelmi szolgáltató terület
Sz	szabodon álló beépítési mód
1500	1500 m ² minimálisan kialakítandó telekméret
40	40% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
4,5-8,0	4,5-8,0 m a megengedett legnagyobb építménymagasság
	magánút
Módosítás utáni építési övezet/övezeti besorolás	
Má	mezőgazdasági általános terület
Ev	védelmi erdő terület

2. Beavatkozási pont ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
1.	Kocsord belterület, a Hunyadi János utca – Mogyorós utca – vasút vonal – belterületi határ által közrezárt telektömb	A Kraszna Vigadó fejlesztésének támogatása, településrendezési eszközökbe történő beépítése, építési övezet átsorolásával.	- beépített terület	- falusias lakóterület (Lf)	2,16	5,18	- Kisvárosias lakóterület (Lk)	2,16	2,59	-	
							HATÁSOK	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:			Nem változik, hatása nincs.
								A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:			Nem változik, hatása nincs.
								A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:			Nem változik, hatása nincs.
								A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A vendéglátás/turizmus szegmensének bővítésével a megélhetést biztosító erő helyben növekszik.			
								A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:			Nem változik, hatása nincs.
								Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:			Nem változik, hatása nincs.
								Lakó- és munkakörülmények:			Nem változik, hatása nincs.
								Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett a tervezési terület.			
								Környezet-, természet- és tájképvédelem:			Nem változik, hatása nincs.
								Tájhasználat, tájszerkezet védelme:			Nem változik, hatása nincs.
								Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:			Nem változik, hatása nincs.
								Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:			Nem változik, hatása nincs.
								Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:			Nem változik, hatása nincs.
								Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:			Nem változik, hatása nincs.
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.				
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:			Nem változik, hatása nincs.	



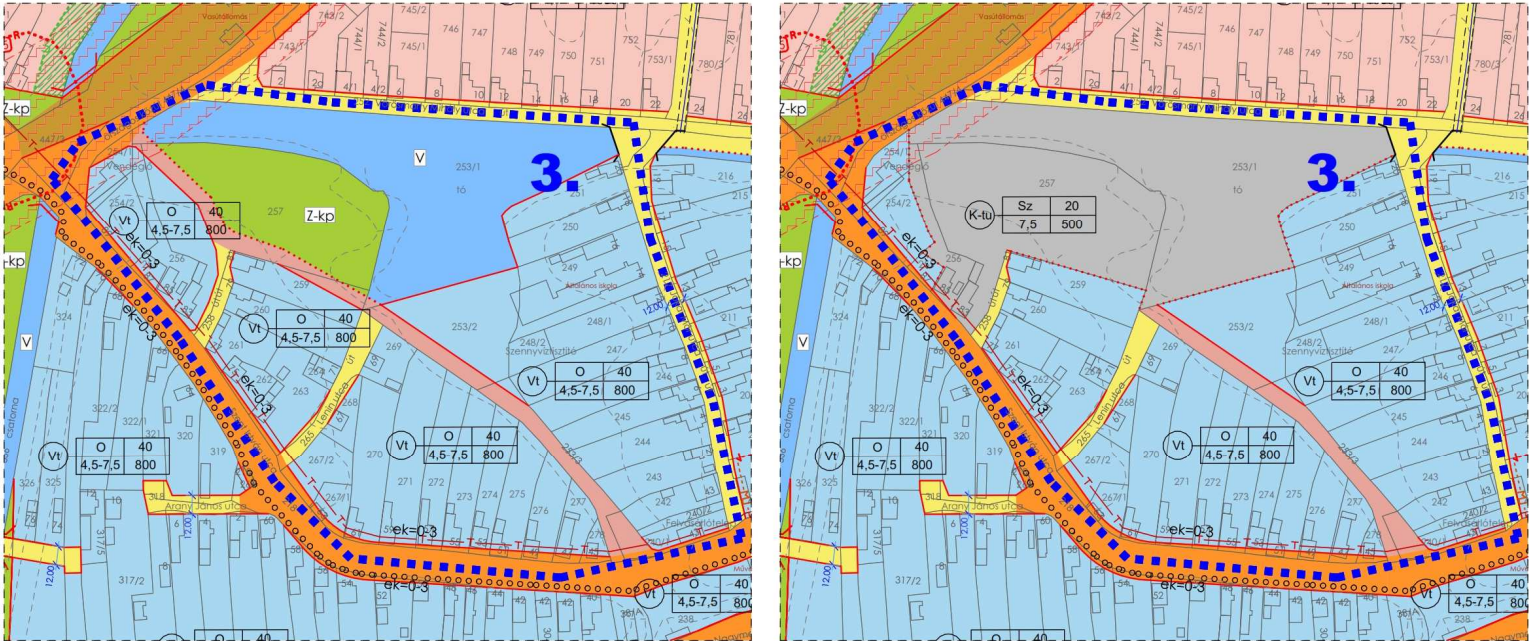
Hatályos terv részlete!



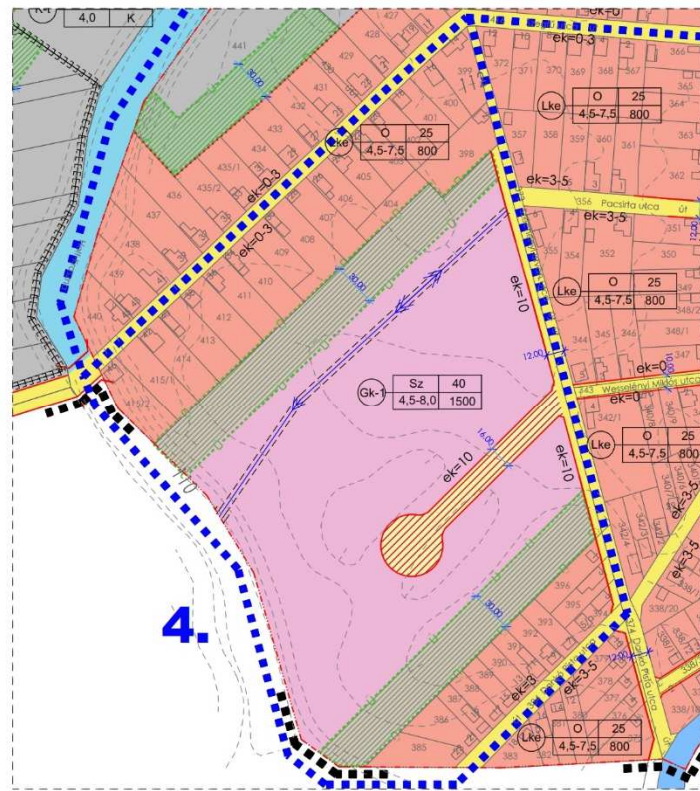
Útók felhasználásával

Módosított terv részlete!

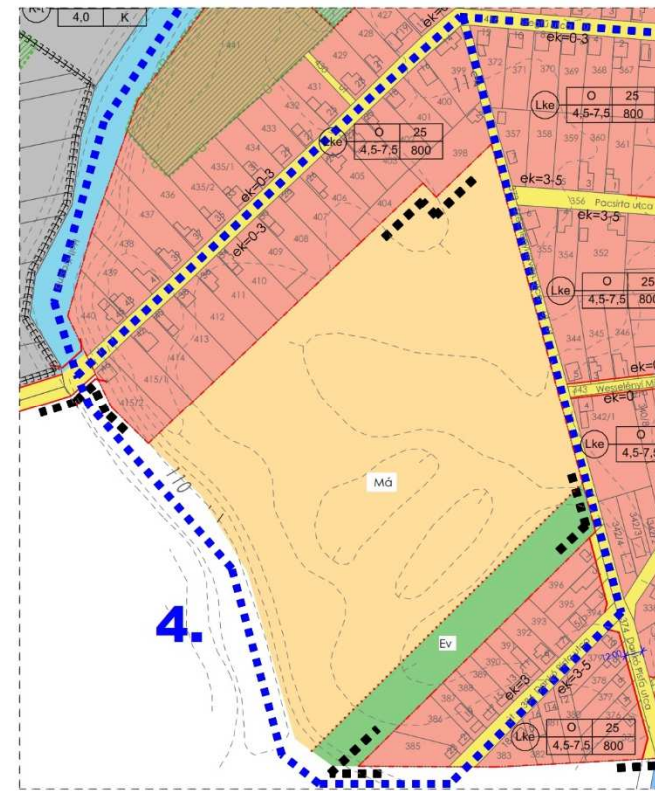
	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Kocsord belterület, Szegfű utca – Ady Endre utca – 445 hrsz-ú út – Holt-Kraszna által közrezárt telektömb	Temető fel nem használt területének falusias lakóterületté való átminősítése, a meglévő telkekkel való összevonás biztosítása.	- beépített terület	- különleges beépítésre szánt temető területe (K-t)	0,95	2,85	- kertvárosias lakóterület (Lke)	0,95	2,57	A temető és a lakóterület közötti átmenetre fásított zöldfelületi sáv került feltüntetésre a szabályozáson.
							HATÁSOK		A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs.
									A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs.
									A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs.
									A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs.
									A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs.
									Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.
									Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.
									Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett a tervezési terület.	Nem változik, hatása nincs.
									Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs.
									Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
									Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	Nem változik, hatása nincs.
									Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs.
									Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs.									
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.	Nem változik, hatása nincs.									
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs.									

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Kocsord belterület, a Vörösmarty Mihály utca – Jókai mór utca – Szent István utca által közrezárt telektömb	Turisztikai, rekreációs célú fejlesztés támogatása, építési övezeti átsorolással, közterület / magánterület rendezésével.	- beépítetlen terület	- közpark területe (Z-kp) - vízgazdálkodási terület (V) - településközpont vegyes terület (Vt)	0,88 2,02 0,40	5,28 12,12 0,20	- különleges turisztikai terület (K-tu)	3,30	4,95	-
 <p data-bbox="706 1350 893 1371">Hatályos terv részlete!</p> <p data-bbox="917 1350 1124 1371">Módosított terv részlete!</p>							HATÁSOK			
A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.										
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.										
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.										
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A vendéglátás/turizmus szegmensének bővítésével a megélhetést biztosító erő helyben növekszik.										
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.										
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.										
Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.										
Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett a tervezési terület.										
Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.										
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.										
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Nem változik, hatása nincs.										
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.										
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.										
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.										
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.										
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs.										

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Kocsord külterület, a Szegfű utca – Széchenyi István utca – Dankó Pista utca – Holt Kraszna által közrezárt telektömb.	Tervezett gazdasági terület kialakítása visszavonásra és átalakításra kerül, a tényleges használat szerinti mezőgazdasági övezet és a korábbi zöldfelület védelmi erdő területként kerül rögzítésre.	- legelő (L2, L3)	- kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete (Gk-1)	6,98	2,79	- általános mezőgazdasági terület övezete (Ma) - védelmi erdő terület övezete (Ev)	6,24 0,74	23,09 6,66	-



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK

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

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

**Kocsord Község Önkormányzata Képviselő-testületének
69/2022. (X.27.) határozata**

**Kocsord Község módosított Településszerkezeti tervének és a település szerkezeti terv
leírás módosításának jóváhagyásáról**

A Képviselő-testület

1. A község közigazgatási területére az URBAN Linea Kft. által T-01/2020. munkaszámon készített T-1m rajzszámú módosított településszerkezeti tervet megtárgyalta és a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.
2. A 121/2005 (XII. 24.) számú határozattal elfogadott, Kocsord Község Településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírása kiegészül az 1/A ponttal: „Településszerkezeti tervlap megállapítása a T-01/2020 munkaszámú, T-1m jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.”
3. A 121/2005 (XII. 24.) számú határozattal elfogadott, Kocsord Község Településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírás 2. pont „Beépítésre szánt területek” szakasza kiegészül az alábbiakkal:
„- különleges turisztikai terület (jele (K-tu))”

Bakos Róbert
polgármester

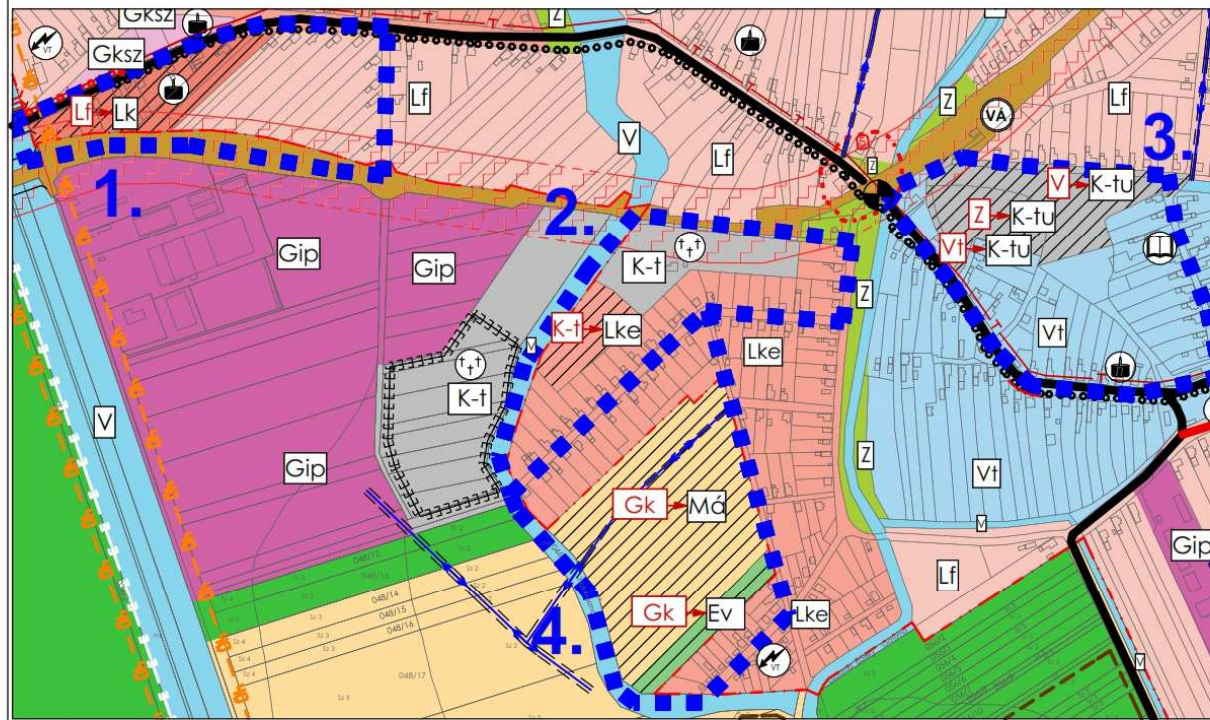
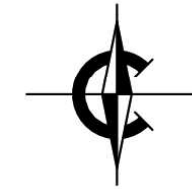
Andráskáné Rádi Bettina
aljegyző

1. melléklet

Kocsord Község Településszerkezeti terv

Módosítás - részlet

M=1:8000



Módosított terv részlete!

Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek:

- Lk Kisvárosias lakóterület
- Lf Falusias lakóterület
- Lke Kertvárosias lakóterület
- Vt Településközponti vegyes terület
- Gip Ipari gazdasági terület
- Gk Kereskedelmi szolgáltató terület
- Kü Különleges terület övezete
- Temetői terület (K-t)
- Turisztikai terület (K-tu)

Beépítésre nem szánt területek:

- Z Zöld terület (közpark)
- Ev Védelmi erdő terület
- Má Általános mezőgazdasági terület
- V Vízgazdálkodási terület
- Vasúti terület, út- vasút szintbeli átkelő

- Közigazgatási határvonal
- Belterület határvonal
- Gyűjtőút - meglévő
- Gyűjtőút - tervezett
- Kerékpárút vonal - meglévő
- Kerékpárút vonal - tervezett
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Elektromos vezeték és védőtávolsága
külsőterületen: 5-5m,
belsőterületen: 2,5-2,5m
- Régészeti terület határa
- Távközlő gerincábel
- Elővásárlási joggal terhelt terület határa
- Védőterület
- Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek
- Tervezési terület határai
- Ökológiai hálózat területének határa
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- Igazgatási központ
- Oktatási központ
- Kereskedelmi központ
- Temető
- Szabadidő központ
- Trafó
- Vasútállomás, vasúti megálló

Megyei Területrendezési Terv szerinti,
a települést érintő szerkezeti elemek - OTÉK-ot
kiegészítő jelkulcsok:

<p>Urban Linea Tervező és Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146. e-mail: labbanca@gmail.com</p>	MEGRENDELŐ: KOCSORD KÖZSÉG ONKORMÁNYZATA H-4751 Kocsord, Szent I. u. 13.	MUNKASZÁM: 1-1/2020
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: KOCSORD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	DÁTUM: 2022.08.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA: szerkezeti terv
	TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbanca András	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbanca András
		T-1m

4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalkítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

4.1. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Kocsord község önkormányzata képviselő-testületének 3/2018. (II.08.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

(3. beavatkozási pont esetén)

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
<p>12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:</p> <p>a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,</p>	<p>az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez, azon belül helyezkedik el.</p>
<p>b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és</p>	<p>az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel – Mátészalka, Nyírcsaholy – beépítésre szánt területeinek összenövését (belterületi módosítás)</p>
<p>c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.</p>	<p>a tervezett rendeltetés befogadására alkalmas terület a közigazgatási területen belül nem található.</p> <p>bővebben lásd a „4.3 fejezet 3. beavatkozási pont”-nál</p>
<p>(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.</p>	<p>az új beépítésre szánt terület kialakítása teljesíti a 12.§ (1) bekezdés c) pontját;</p> <p>a 4.3 bekezdés 3. beavatkozási pontjában részletezettek miatt aránytalanul magas költség befektetése esetén lehetne csak a rendeltetést megvalósítani, más helyszínen.</p>
<p>(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.</p>	<p>A módosítás során:</p> <ul style="list-style-type: none"> - +2,90 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből (vízgazdálkodási és közpark övezetekből, különleges beépítésre szánt turisztikai terület építési övezete); - +0,74 ha új erdőterület (védelmi célú erdőterület övezete) <p>Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 5%-os zöldterületi kompenzáció küszöbértéke: 0,15ha A 0,74ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket (0,15ha) ezért a feltétel teljesül.</p>
<p>13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p>	<p>A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.</p>
<p>(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p>	<p>A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.</p>

4.3 A szabályozás kialakítása

1. beavatkozási pont:

A kialakított új kisvárosias lakó építési övezetben – a jelenlegi telekstruktúrában – 8db ingatlan található. Ebből egy telekmérete 1000m² alatt, a többi azt meghaladó méretű. Az övezetre előírt normatív legkisebb telekméret 500m².

Telekméretek az újonnan kialakított kisvárosias lakó építési övezetben



Forrás: saját szerkesztés

A tervezett rendeleti előírások szerint a legkisebb telekméret esetén csak 2db lakóegység alakítható ki, így a minimális telekméret esetén a lakóegységszám nem maximalizálható, ahhoz nagyobb építési telek kialakítása szükséges, adott esetben.

Az építési övezet kiterjedésének korlátozottsága, valamint a lakó rendeltetés plafonjának rögzítése, jelentősen nem befolyásolja a lakóterületek terhelését.

A lakótól eltérő egyéb rendeltetések, építmények elhelyezése a nagyméretű telkek miatt és a viszonylag nem túl magas beépítési százalék értékének figyelembevételével, jelentősebb átalakulás – a jelenlegi helyzettől – nem várható.

3. beavatkozási pont:

A tervezett rendeltetés turisztikai jellegű, ami a területen elhelyezkedő „Iskola tó”-hoz mint attrakcióhoz kötődik. A terület jelenleg sem funkcionál közterületként, az magán kézben működteik.

A tervezett rendeltetés befogadására alkalmas építési övezeti típusa különleges terület. A település közigazgatási területén belül beépítésre szánt különleges területek a:

- temető területe
- sport célú terület
- szennyvíztisztító területe

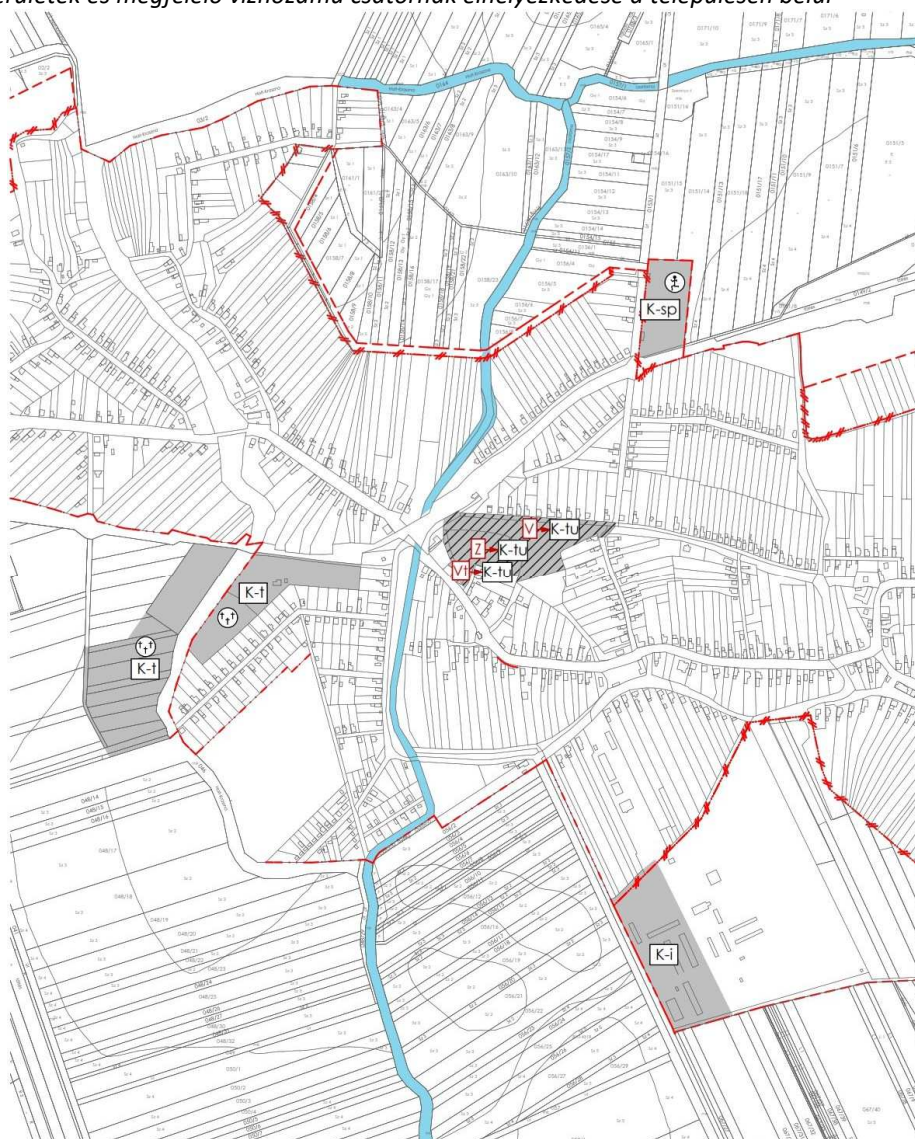
- idegenforgalmi terület
- kegyeleti park

A tervezett rendeltetésnek ezek közül, az idegenforgalmi terület (K-i) felelne meg külterületen elsődlegesen, azonban a további részletezett kritériumok kizárják használatát:

- az érintett területen a régi majorsági területéről származó állattartásra alkalmassá tehető épület állomány helyezkedik el, turisztikai tevékenység kiszolgálásának infrastruktúrája nincs az, újonnan kialakítandó,
- a szükséges közműhálózati elemek csak részben állnak rendelkezésre,
- egy horgásztó – mint amilyen az Iskola-tó – feltöltésére, folyamatos vízvesztésének pótlását biztosító megfelelő vízhozamú csatorna, egyéb vízvételi hely a terület közvetlen szomszédságában nem áll rendelkezésre.

A módosítással érintett területen a szükséges infrastruktúra rendelkezésre áll, hiszen horgásztóként működik jelenleg is. A Kocsordi-főcsatorna közvetlenül az Iskola-tó mellett halad el, így a szükséges vízkivétel folyamatosan rendelkezésre áll, megfelelő vízhozam mellett.

Különleges területek és megfelelő vízhozamú csatornák elhelyezkedése a településen belül



5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

KOCSORD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 10/2022 (X.27.) önkormányzati rendelet

Kocsord Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 21/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kocsord Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A3. pontjára

Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjára

Nemzeti park igazgatóságának 9. melléklet táblázatának A5. pontjára

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjára

Területi Vízügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A7. pontjára

Országos Vízügyi főigazgatóságának 9. melléklet táblázatának A8. pontjára

Területi vízügyi igazgatási szervnek 9. melléklet táblázatának A9. pontjára

Fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságának a 9. melléklet táblázatának A10. pontjára

Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A11. pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A12. pontjára

Közlekedésért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A13. pontjára

Légiközlekedési hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14a. pontjára

Katonai légügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14b. pontjára

Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A15. pontjára

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A17. pontjára

Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A18. pontjára

Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 9. melléklet táblázatának A19. pontjára

Honvédelemért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A20. pontjára

Fővárosi és megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjára

Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjára

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjára

Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A24. pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A25. pontjára hivatkozva,

valamint Kocsord Község Önkormányzat Képviselő Testületének 13/2019 (XII.02.) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §. A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 21/2005. (XII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet.) 1. §. (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„1.§ (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv, Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a T-1/2020 törzsszámú S-1m jelű és a T-1/2020 törzsszámú S-2m jelű településrendezési terv szabályozási tervei és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.”

2. §. A Rendelet kiegészül az 5/B.§ előírásaival:

„5/B.§

Kisvárosias lakóterület

(1) A kisvárosias lakóterület (építési övezeti jele: Lk) sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

a) A kisvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető építmények:

aa) lakóépület,

ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

ad) sportépítmény,

ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.

b) A kisvárosias lakóterület építési helyein belül kivételesen elhelyezhető építmények:

ba) szálláshely szolgáltató épület, amennyiben egészségügyi és szociális építmény elhelyezésre nem kerül sor az adott ingatlanon.

(2) Az építési övezetek paramétereit a 2/A. melléklet tartalmazza.

(3) Az építési övezetben – kivéve az (1) a) bekezdés ab) és b) bekezdés ba) pontjában rögzített építmények esetén – rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, de legfeljebb 4 lakó rendeltetési egységet lehet kialakítani, legfeljebb két lakóépületben.”

3. §. A Rendelet kiegészül a 8/B.§ előírásaival:

„8/B.§

Különleges beépítésre szánt turisztikai terület

(1) Különleges turisztikai terület építési övezete (építési övezeti jele: K-tu):

- a) Az építési övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, bemutató, vendéglátó és szolgáltató, szálláshely szolgáltató épületek valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.
- b) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.
- c) Az építési övezet sajátos használatának megfelelő építési övezeti előírásait az 5. melléklet tartalmazza.
- d) Az építési övezetben, az építési telken belül, annak határán ahol eltérő építési övezettel határos, legalább kétsoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.”

4.§ A Rendelet ezen rendelet 1. mellékletével egészül ki.

5.§ A Rendelet 5. mellékletének helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

6.§ A rendelet az elfogadást követően lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Bakos Róbert
polgármester

Andráskáné Rádi Bettina
aljegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2022. október 07. napján kihirdetésre került.

Andráskáné Rádi Bettina
aljegyző

1. melléklet:

2/A. melléklet a 21/2005 (XIII. 15.) önkormányzati rendelethez

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
2.				Legkisebb telek terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	Kisvárosias lakó	Lk	Oldalhatáron álló	800	-	30	40	7,5

2. melléklet:

5. melléklet a 21/2005 (XIII. 15.) önkormányzati rendelethez

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
2.				Legkisebb telek terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	Különleges temető	K-t	Szabadon álló	K	16	40	5	4,0
4.	Különleges sport	K-sp	Szabadon álló	20000	16	40	25	4,5-12,5*
5.	Különleges szennyvíz tisztító	K-sz	Szabadon álló	4000	16	40	25	4,5-8,0
6.	Különleges idegen forgalmi	K-i	Szabadon álló	5000	-	40	30	4,5-10,5
7.	Különleges kegyeleti park	K-kep	Szabadon álló	K	16	40	5	4,0
8.	Különleges turisztikai terület	K-tu	Szabadon álló	500	-	40	20	7,5

„K”= kialakult telekterület

„*”: A rendeltetés és a technológia által megkívánt építmény lehet legfeljebb 12,5 m, egyébként 4,5 m.

Melléklet

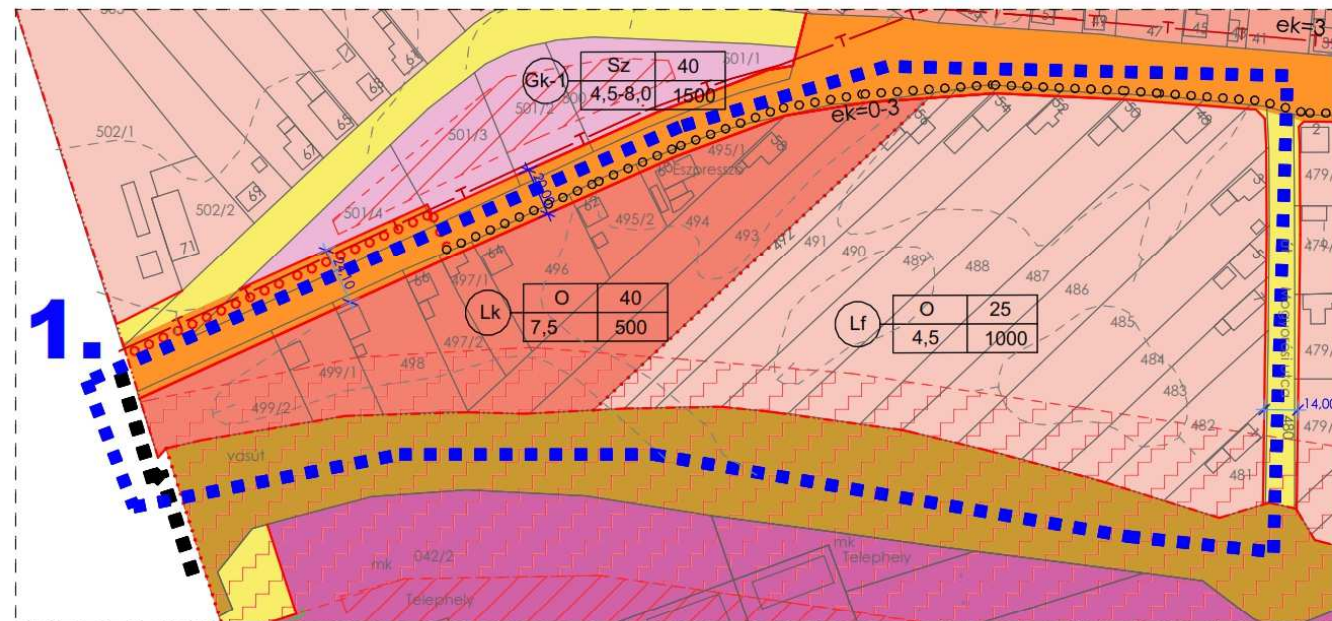


Kocsord Község Szabályozási Terv - Belterület

Módosítás - részlet

M=1:2500

1. Beavatkozási pont



Módosított terv részlete!

Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek

- Lk** Kisvárosias lakóterület építési övezete
- Lf** Falusias lakóterület építési övezete
- Ge** Ipari gazdasági terület építési övezete
- Gk** Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete

Beépítésre nem szánt területek

- Vasúti terület, út-vasút szintbeli átkelő
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- Közigazgatási határvonal
- Belterület határvonal
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet határa, övezet határ
- Távközlő gerincábel
- Kerékpárút vonal- meglévő
- Kerékpárút vonal- tervezett
- Terv érvényességi határa
- Tervezési terület határa
- Védőterület
- Építési hely

területfelhasználás jele	beépítési mód építmény mag.	beépítési % alakítható legkisebb telekterület
--------------------------	-----------------------------	---

Készült az állami alapadatok felhasználásával

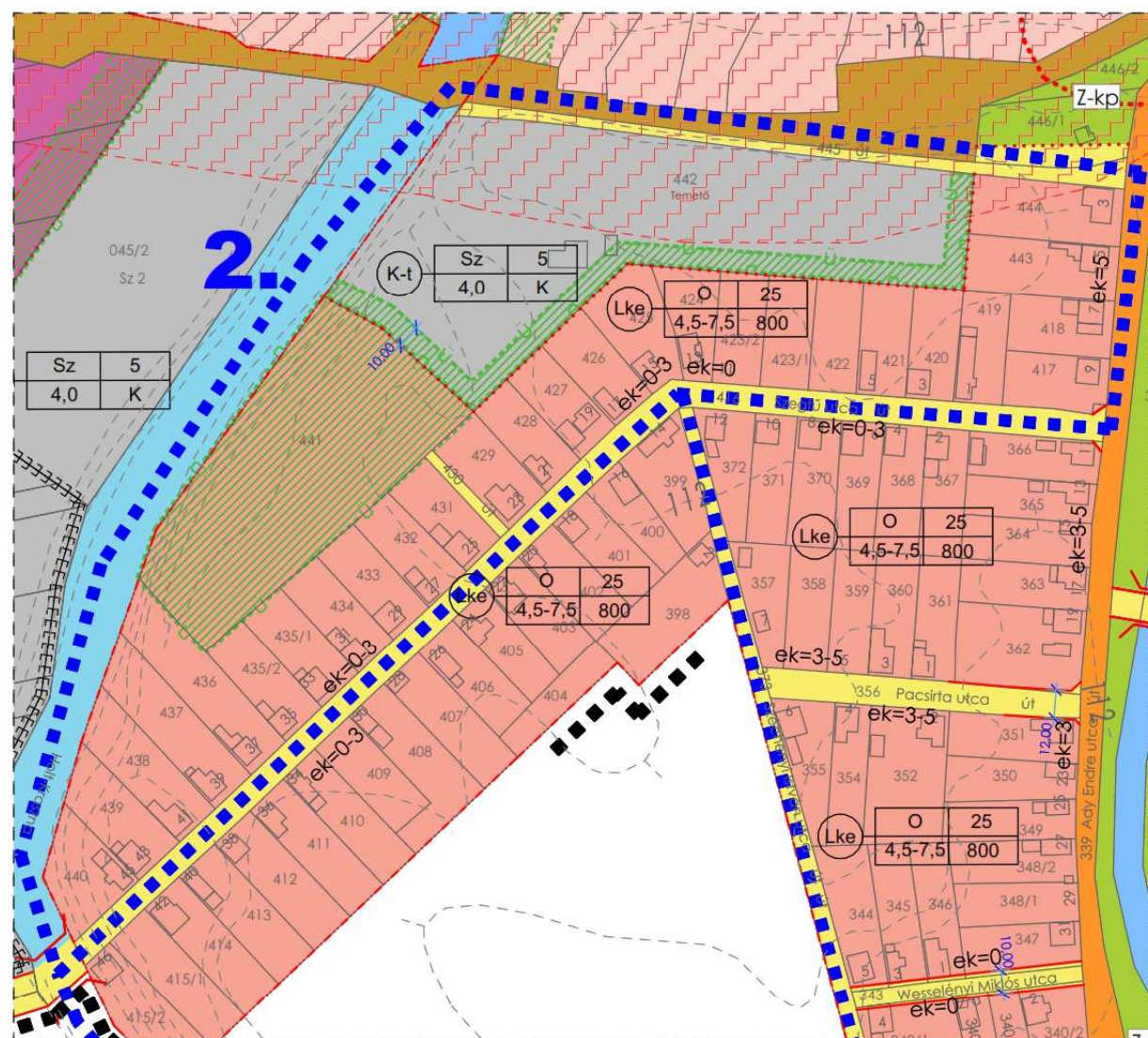
<p>Urban Linea Tervező és Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146 eml@urbanlinea.hu</p>	MEGRENDELŐ: KÓCSORD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4751 Kocsord, Szent I. u. 13.	MUNKASZÁM: T-1/2020
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: KÓCSORD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	DÁTUM: 2020.05.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA: szabályozási terv
	TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András	MÉRETARÁNY: M=1:2500
	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András	RAJZSZÁM: S-2m/A

Kocsord Község Szabályozási Terv - Belterület

Módosítás - részlet

M=1:2500

2. Beavatkozási pont



Módosított terv részlete!

Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek

- Lf** Falusias lakóterület építési övezete
- Lke** Kertvárosias lakóterület övezete
- Ge** Ipari gazdasági terület építési övezete
- KÜ** Különleges területek övezete
- Temető területe (K-t)

Beépítésre nem szánt területek

- Z-Kp** Zöld terület (közpark) övezete
- V** Vízgazdálkodási terület övezete
- Má** Általános mezőgazdasági terület övezete
- Vasúti terület, út- vasút szintbeli átkelő
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület

- Közigazgatási határvonal
- Belterület határvonal
- Belterület módosítás határvonal
- Megszűnő belterületi határ
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet határa, övezet határ
- Elektromos vezeték és védőtávolsága
külsőterületen: 5,0-5,0m,
belterületen: 2,5-2,5m
- Tervezési terület határa
- Védőterület
- Meglévő híd, tervezett híd
- A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe

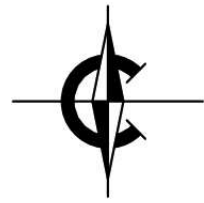
területfelhasználás jele	beépítési mód	
	építmény mag.	beépítési % alkítható legkisebb telekterület
[Symbol]		

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Urban Linea
Tervező és Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pilyang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
em@e.labbancz.a@gmail.com

MEGRENDŐ: KÓCSORD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4751 Kocsord, Szent I. u. 13.		MUNKASZÁM: T-1/2020
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: KÓCSORD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE		DÁTUM: 2020.05.hó
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS		TERVFAJTA: szabályozási terv
TERVEZŐ - TT-15-0378: 	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: 	MÉRETARÁNY: M=1:2500
		RAJZSZÁM: S-2m/B

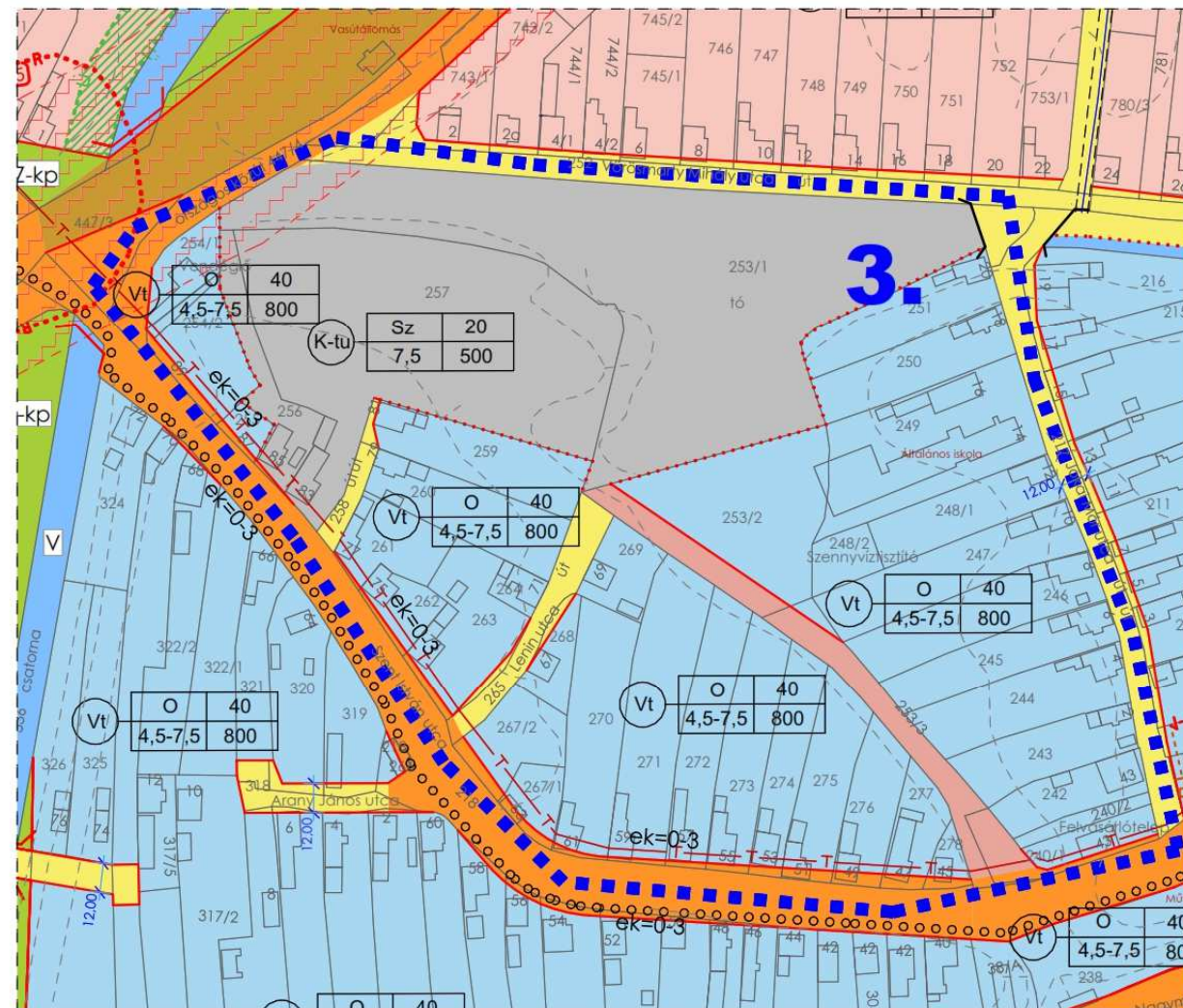


Kocsord Község Szabályozási Terv - Belterület

Módosítás - részlet

M=1:2500

3. Beavatkozási pont



Módosított terv részlete!

Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek

- Lf** Falusias lakóterület építési övezete
- Vt** Településközponti vegyes terület építési övezete
- Kt** Különleges területek övezete
- Turisztikai terület (K-tu)

Beépítésre nem szánt területek

- Z-kp** Zöld terület (közpark) övezete
- V** Vízgazdálkodási terület övezete
- Vasúti terület**, út- vasút szintbeli átkelő
- I. rendű közlekedési célú közterület**
- II. rendű közlekedési célú közterület**
- Gyalogút**

- Közigazgatási határvonal**
- Belterület határvonal**
- Belterület módosítás határvonal**
- Megszűnő belterületi határ**
- Tervezett szabályozási vonal**
- Építési övezet határa, övezet határ**
- Régészeti terület határa**
- Műemléki jelentőségű környezet határa**
- Távközlő gerincábel**
- Kerékpárút vonal- meglévő**
- Elektromos vezeték és védőtávolsága**
külsőterületen: 5,0-5,0m,
belterületen: 2,5-2,5m
- Terv érvényességi határa**
- Tervezési terület határa**
- Védőterület**
- A telek kötelezően zöldfelületi cérra használandó területe**

területfelhasználás jele	beépítési mód építmény mag.	beépítési % alkiható legkisebb telekterület

Készült az állami alapadatok felhasználásával

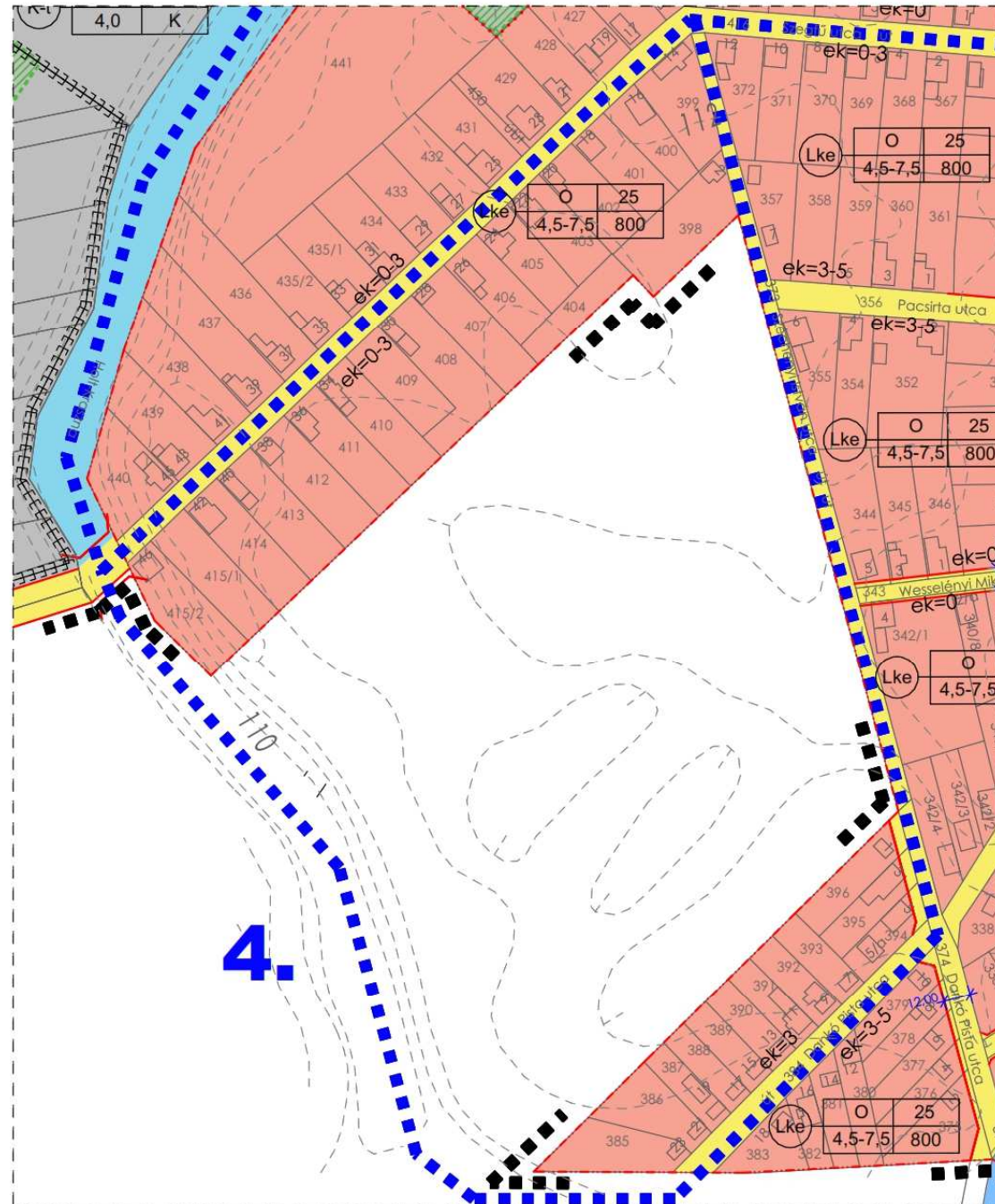
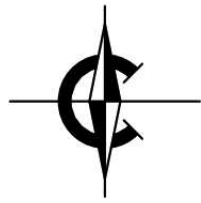
<p>Urban Linea Tervező és Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pilyang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146, em@e.labbancz.a@gmail.com</p>	MEGRENDELŐ: KOCSORD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4751 Kocsord, Szent I. u. 13.	MUNKASZÁM: T-1/2020
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: KOCSORD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	DÁTUM: 2020.05.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA: szabályozási terv
	TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András	MÉRETERÁNY: M=1:2500
	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András	RAJZSZÁM: S-2m/C

Kocsord Község Szabályozási Terv - Belterület

Módosítás - részlet

M=1:2500

4. Beavatkozási pont



Módosított terv részlete!

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek

Lke Kertvárosias lakóterület övezete

KÜ Különleges területek övezete
- Temető területe (K-1)

Beépítésre nem szánt területek

V Vizgazdálkodási terület övezete

I. rendű közlekedési célú közterület

II. rendű közlekedési célú közterület

- Közigazgatási határvonal
 - Belterület határvonal
 - Belterület módosítás határvonal
 - Megszűnő belterületi határ
 - Tervezett szabályozási vonal
 - Építési övezet határa, övezet határ
 - Elővásárlási joggal terhelt terület határa
 - Elektromos vezeték és védőtávolsága
külsőterületen: 5,0-5,0m,
belterületen: 2,5-2,5m
 - Terv érvényességi határa
 - Tervezési terület határa
 - Védőterület
 - Meglévő híd, tervezett híd
 - A telek kötelezően zöldfelületi célra használható területe
- | területfelhasználás jele | beépítési mód
építmény mag. | beépítési %
alkalható legkisebb
telekterület |
|--------------------------|--------------------------------|--|
| Lke | O | 25 |
| Lke | 4,5-7,5 | 800 |

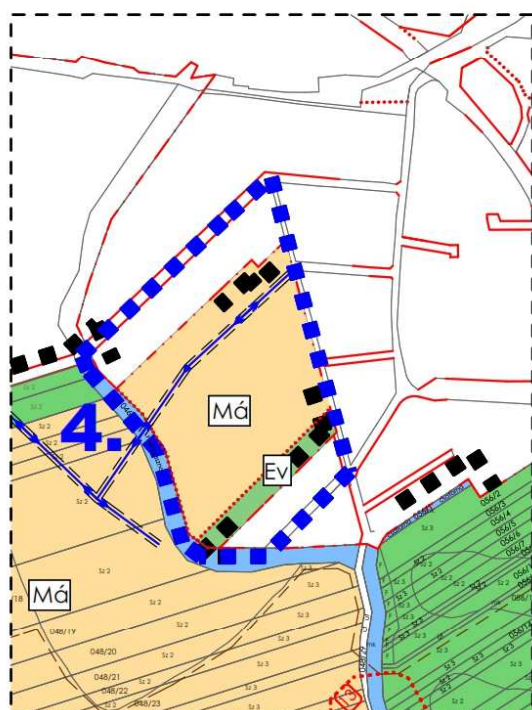
<p>Urban Linea Tervező és Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pilyang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146, em@e.labbancz.a@gmail.com</p>	MEGRENDELŐ: KÓCSORD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4751 Kocsord, Szent I. u. 13.	MUNKASZÁM: T-1/2020
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: KÓCSORD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	DÁTUM: 2020.05.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA: szabályozási terv
	TERVEZŐ - TT-15-0378: 	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:
		RAJZSZÁM: S-2m/D

Kocsord Község Szabályozási Terv - Külterület

Módosítás - részlet

M=1:8000

4. Beavatkozási pont



Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre nem szánt területek:

- Ev Védelmi erdő terület övezete
- Má Általános mezőgazdasági terület övezete (nem védett területen)
- V Vízgazdálkodási terület övezete

- Közigazgatási határvonal
- - - Belterület határvonal
- - - Belterület módosítás határvonal
- Megszűnő belterületi határ
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet határa, övezet határ
- Elektromos vezeték és védőtávolsága külterületen: 5-5m, belterületen: 2,5-2,5m
- Régészeti terület határa
- Terv érvényességi határa

területfelhasználás jele	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag.	alkalmazható legkisebb telekterület

Megyei Területrendezési Terv szerinti, a települést érintő szerkezeti elemek - OTÉK-ot kiegészítő jelkulcs:

--- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterülethatára

Módosított terv részlete!

Készült az állami alapadatok felhasználásával

 <p>Urban Linea Tervező és Szolgáltató Kft.</p> <p>H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146. em@il.labbancz.a@gmail.com</p>	MEGRENDELŐ: KÓCSORD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4751 Kocsord, Szent I. u. 13.	MUNKASZÁM: T-1/2020
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: KÓCSORD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	DÁTUM: 2022.08.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA: szabályozási terv
	TERVEZŐ - TT-15-0378:  Labbancz András	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:  Labbancz András
		RAJZSZÁM: S-1m

6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására

6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2021 december. hó 15. nap



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

6.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága a tervezési területen		Változás mértéke		
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%	
											ha
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Sajátos területfelhasználású térség	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
5.	Települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	Nagy vízi meder övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	VTT-tározók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
24.	Térségi együttműködések övezete (Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport)	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0

4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)	
követelmény:	OtrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
a lehetőség kihasználása:	A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra: <ul style="list-style-type: none"> - Településközpont vegyes terület - Kisvárosias lakóterület - Kertvárosias lakóterület - Falusias lakóterület - Különleges terület - Ipari gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

24. Térségi együttműködések övezete (Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport hatásterülete)

követelmény:	A településrendezési eszközökre vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
---------------------	--

26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

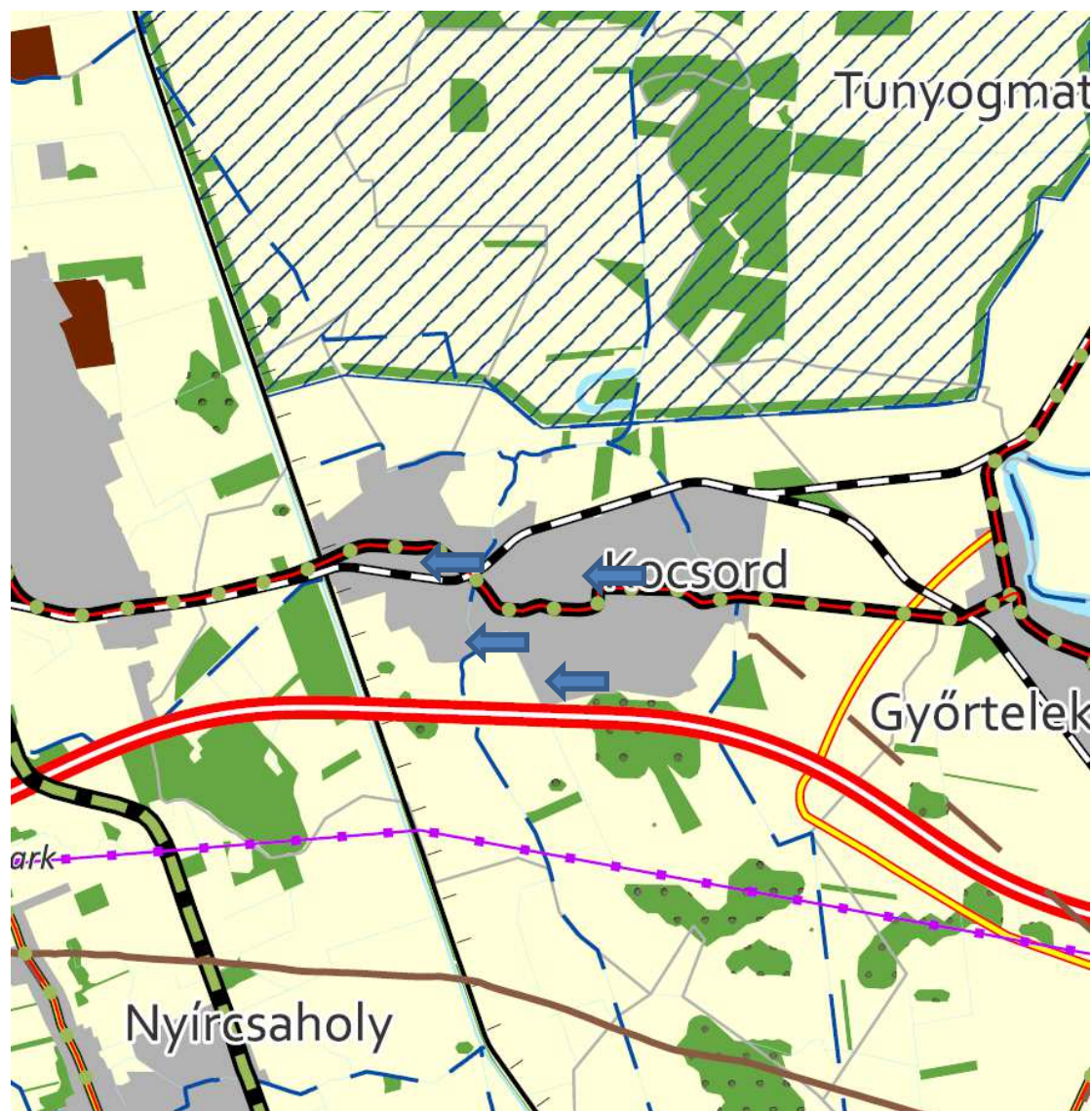
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcs turizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.

27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (2) A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (3) A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, mely a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (4) Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj-, és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (5) Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokot és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell sorolni.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (6) Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (7) A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.
a követelmény teljesítése:	VTT-tározó területével a módosítás nem érintett.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 12.§ (2) Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12. § (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és szélerezio hatásának csökkenését. A kijelölést a biotóphálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 12.§ (3) Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen kijelölésre nincs szükség.

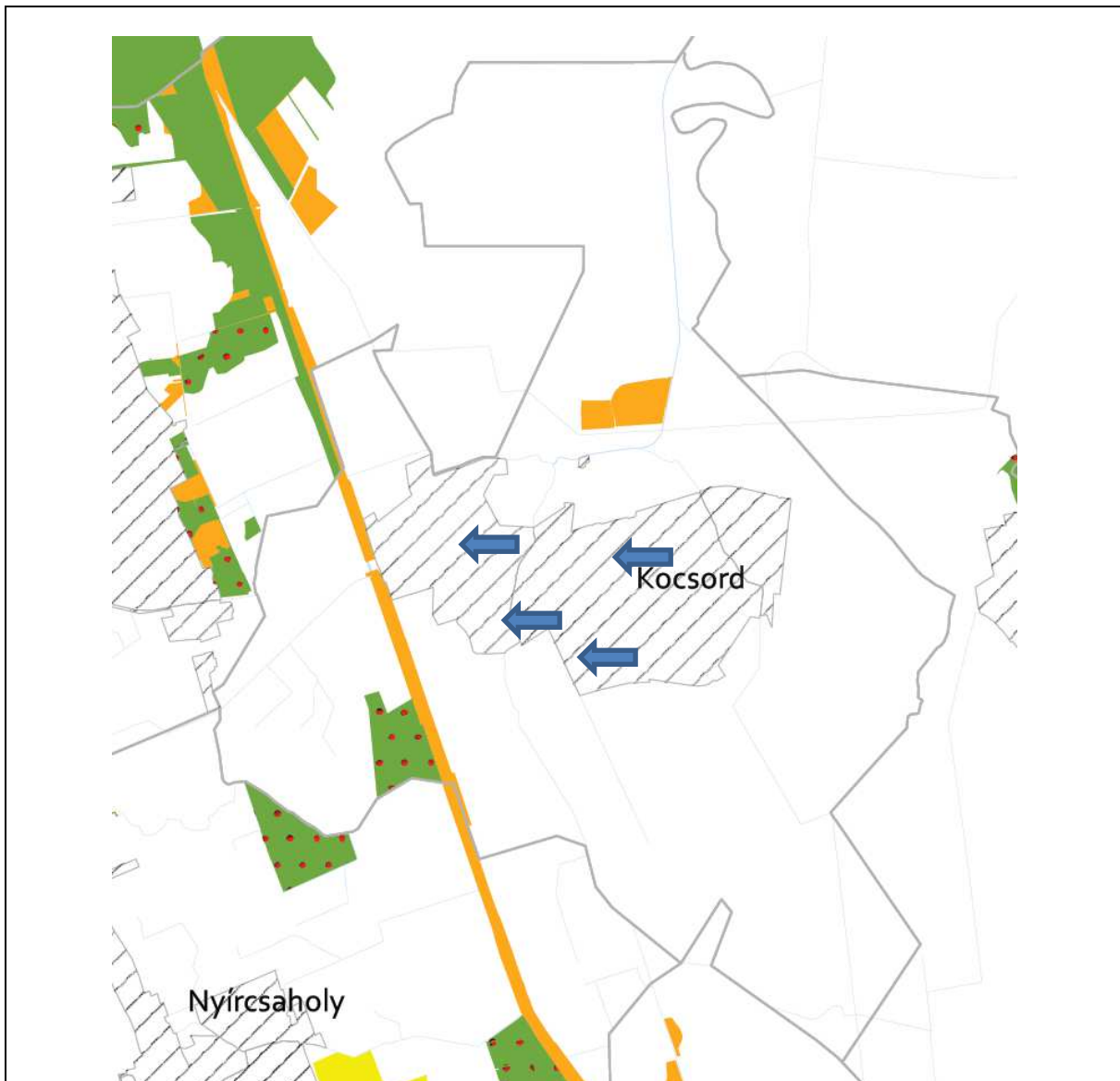
RAJZI MELLÉKLETEK

5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet mellékletei szerint

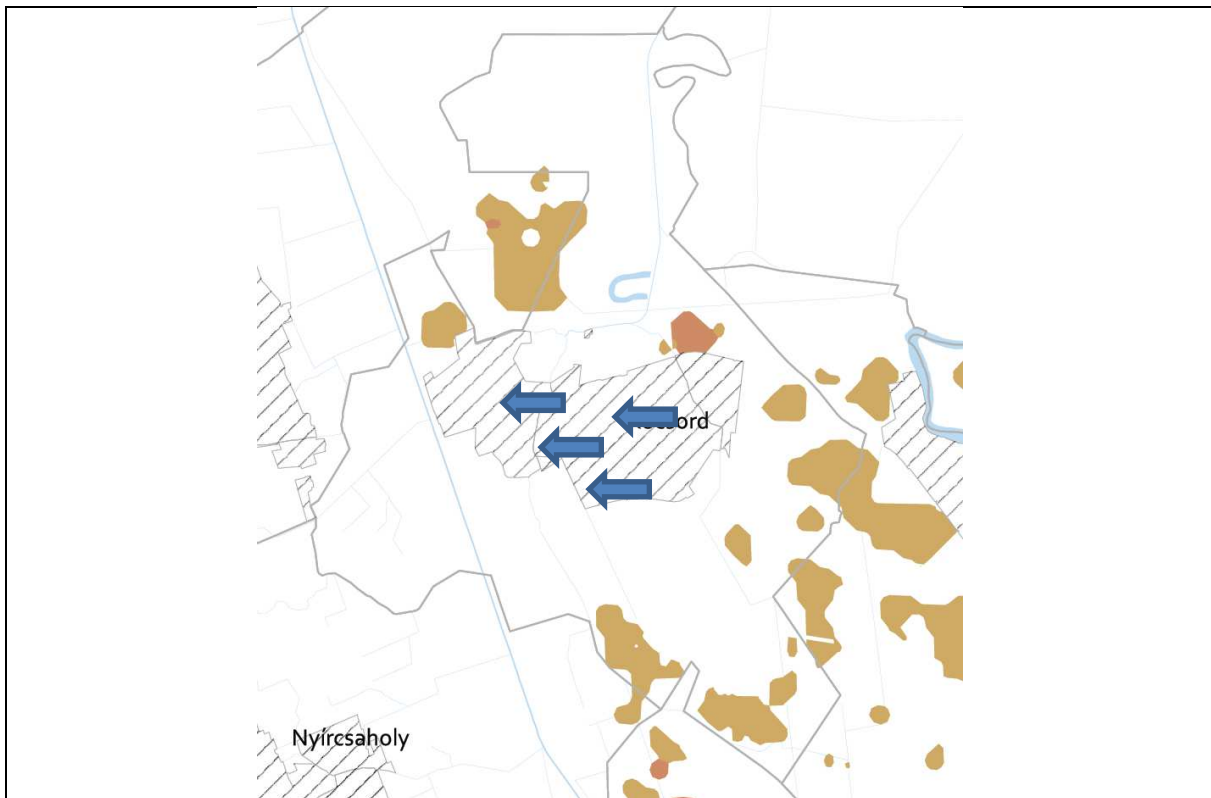
Térségi Szerkezeti Terv



1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

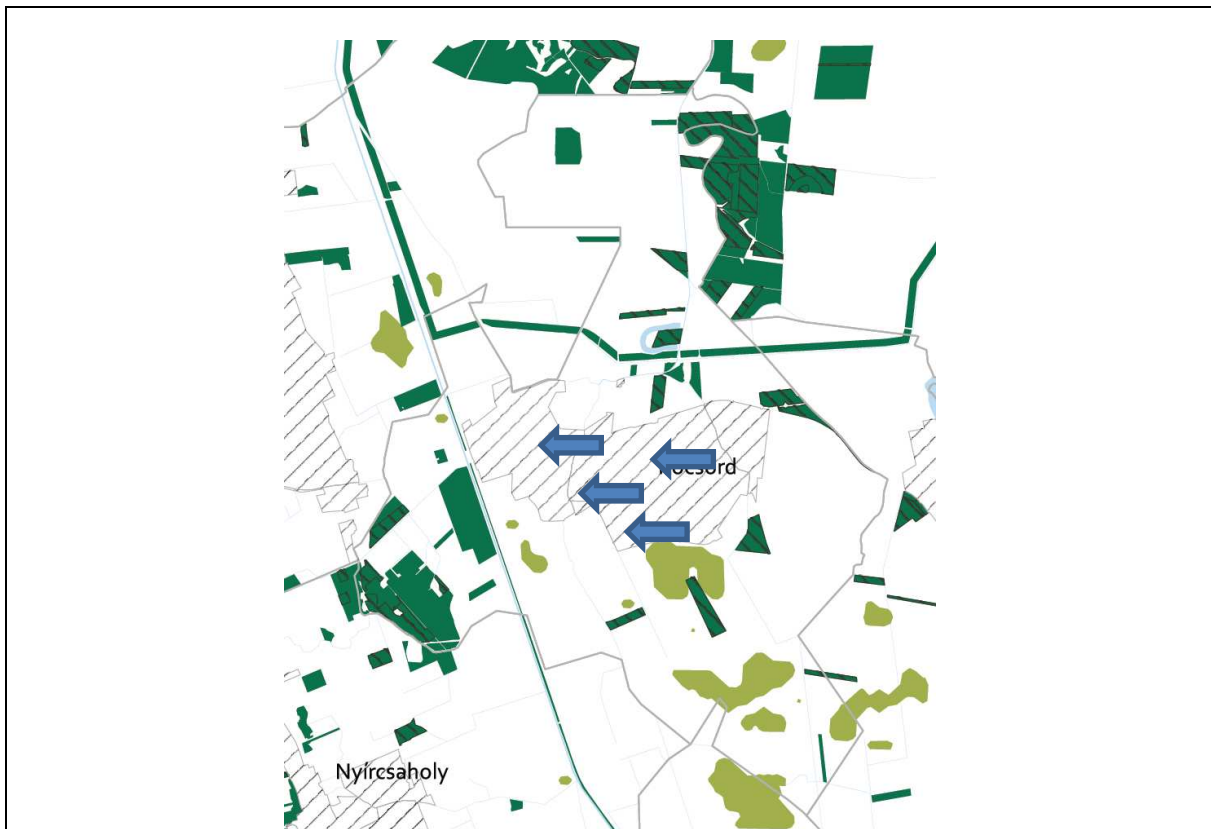


6. Ökológiai hálózat magterületének övezete
7. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
8. Ökológiai puffer területének övezete



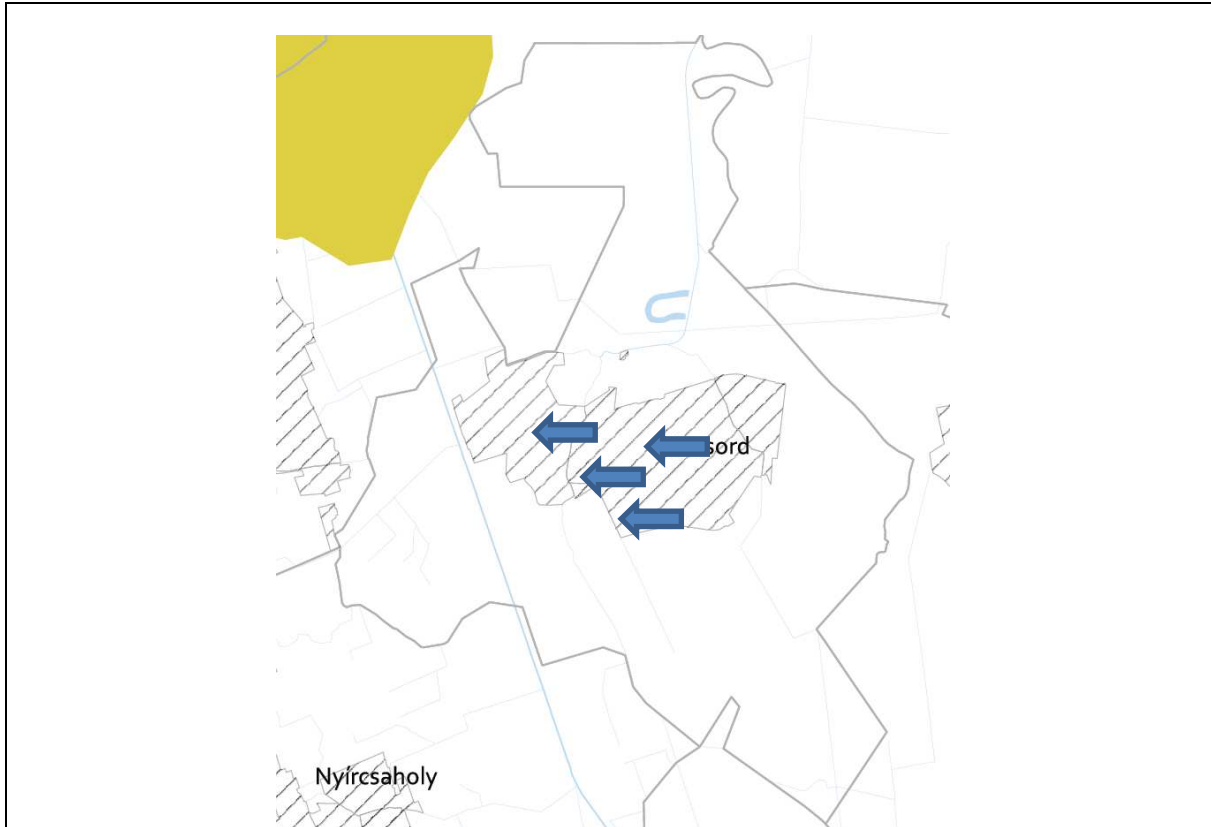
10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete

11. Jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezete

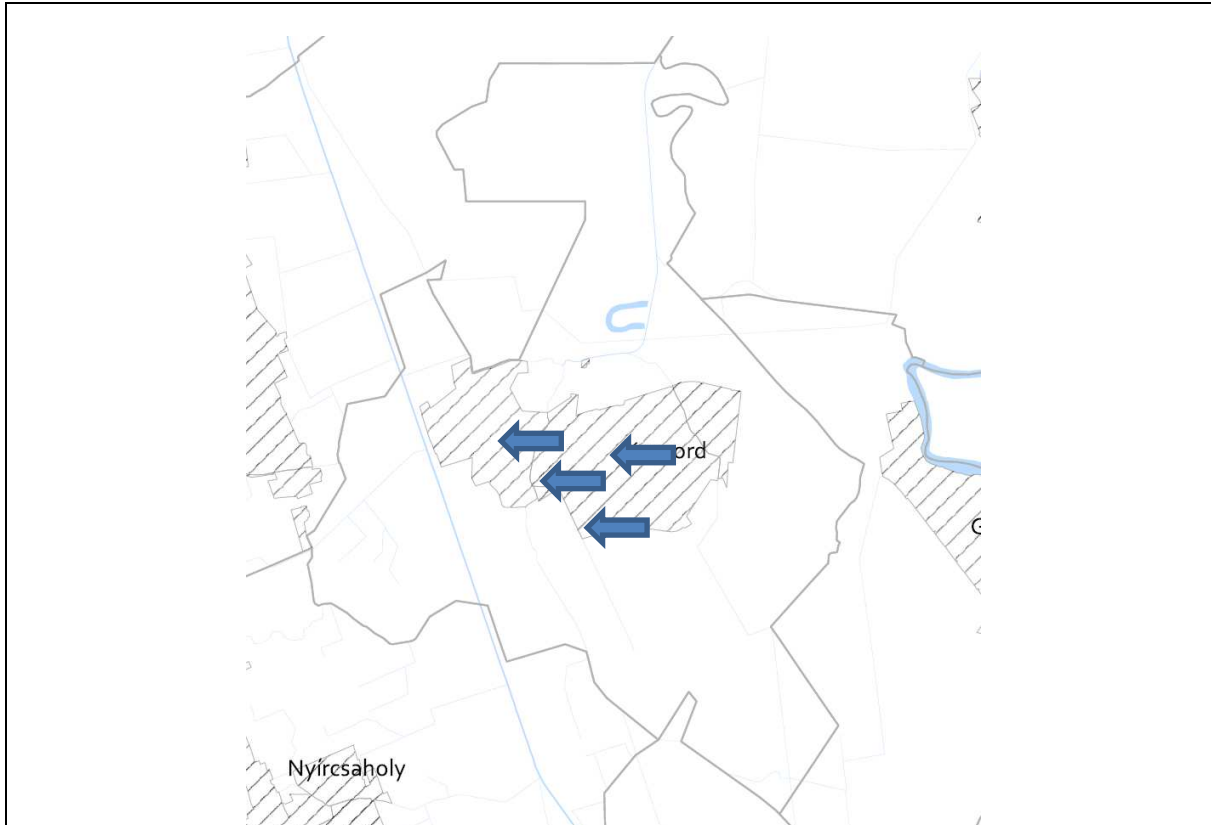


12. Erdők övezete

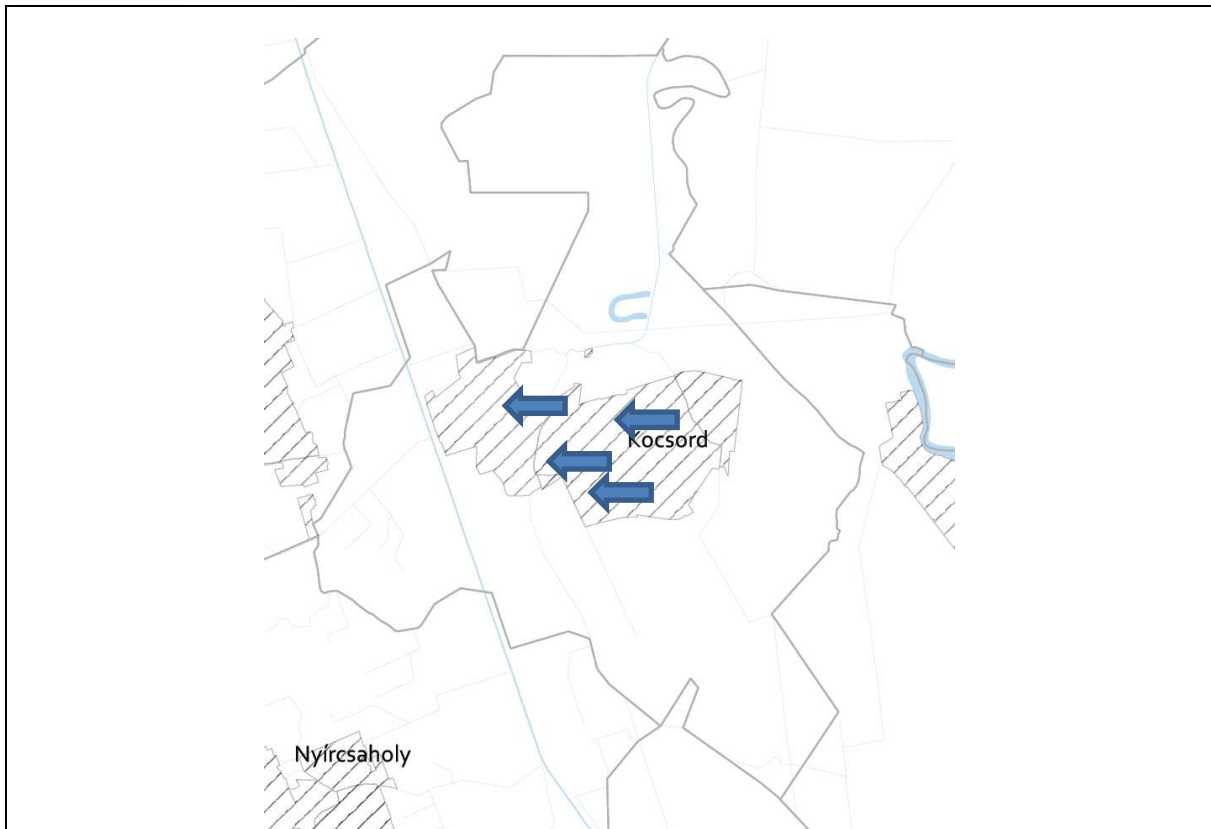
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



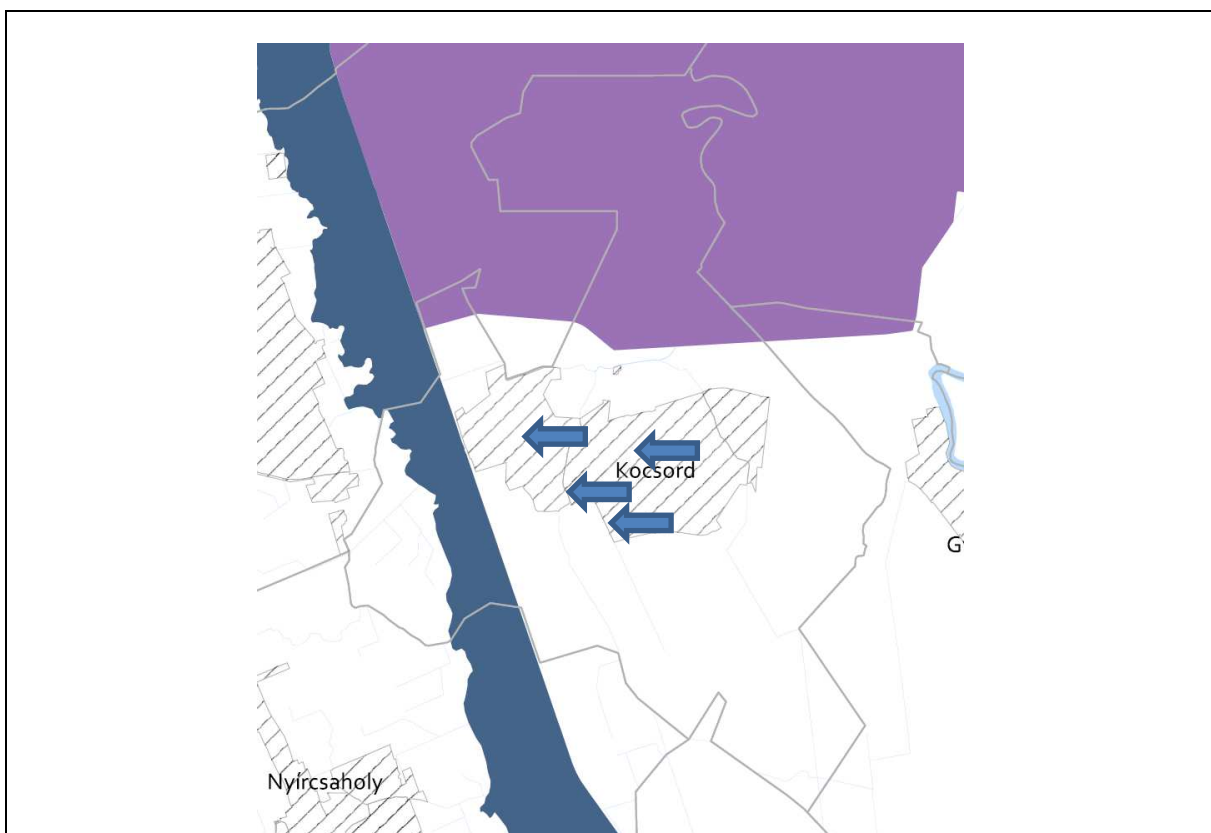
14. Tájképvédelmi terület övezete



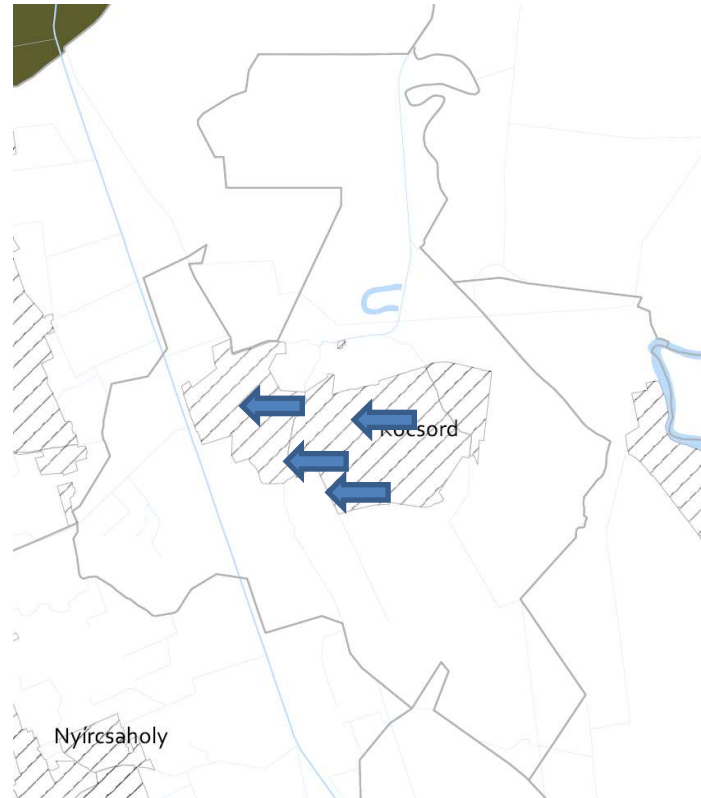
15. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



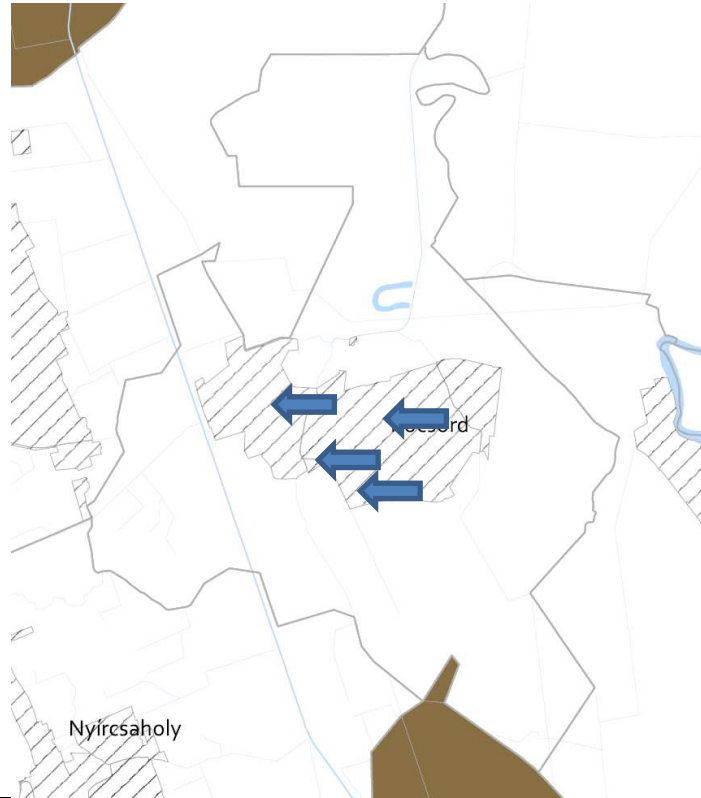
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



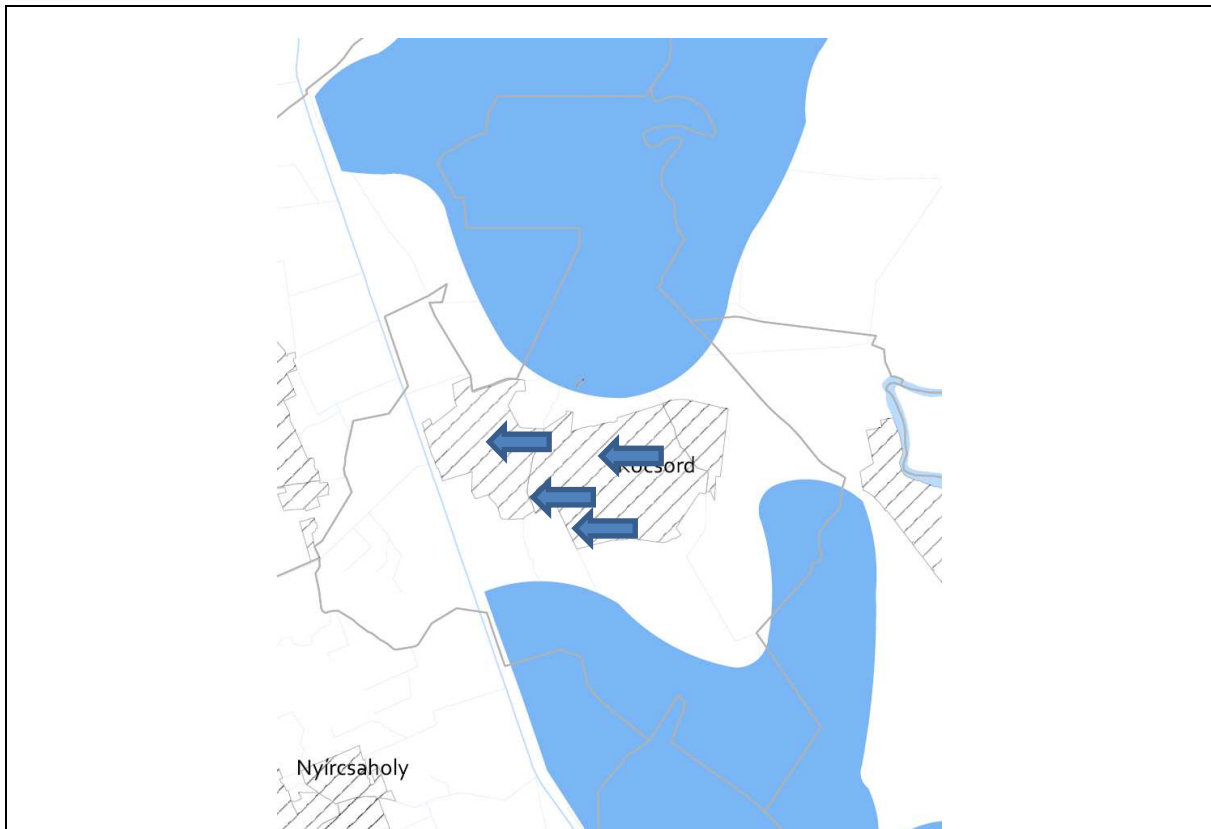
17. Nagyvízi meder övezete
18. VTT-tározók övezete



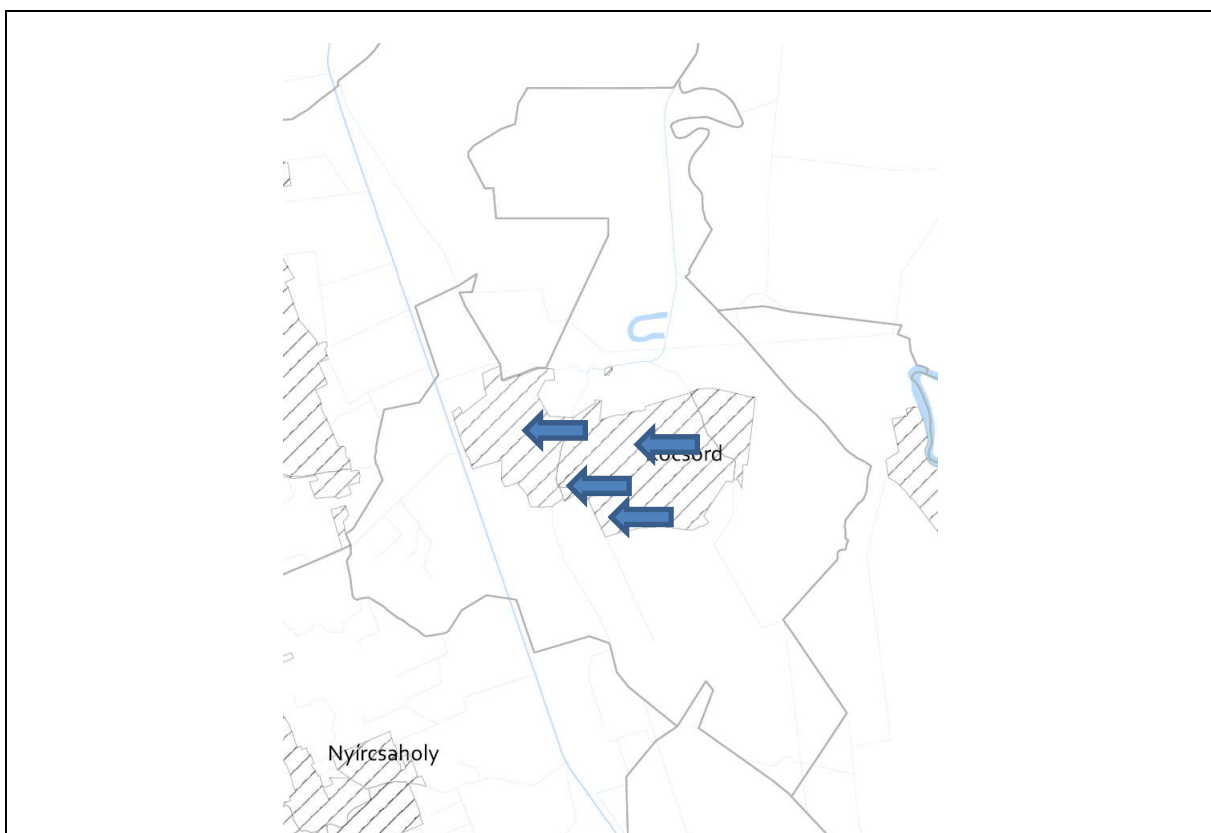
19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



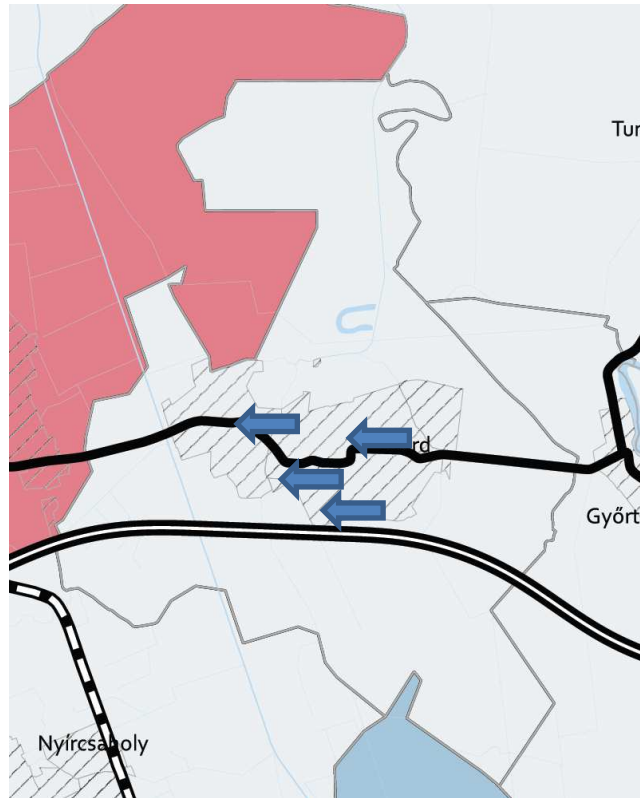
20. Ásványi nyersanyagvagon övezete



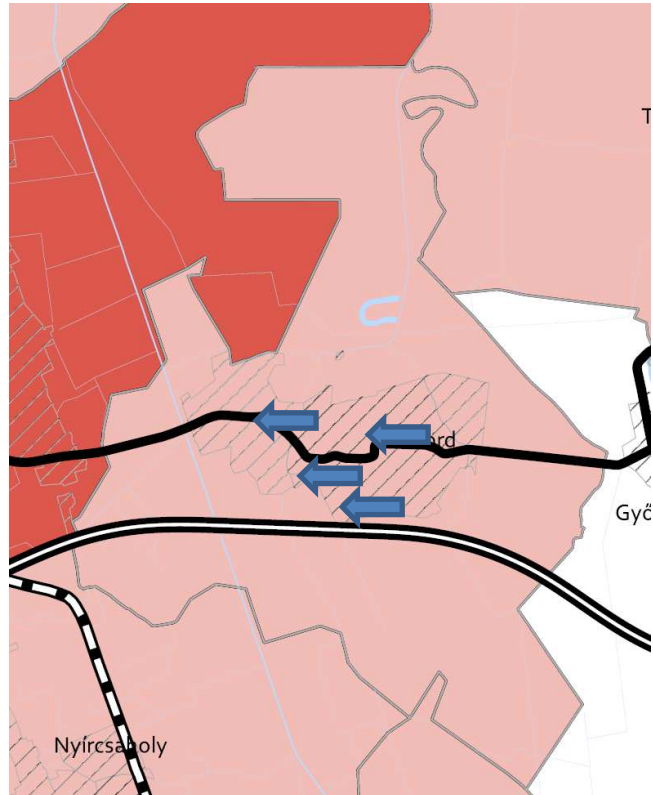
21. Rendszeresen belvízjárta terület



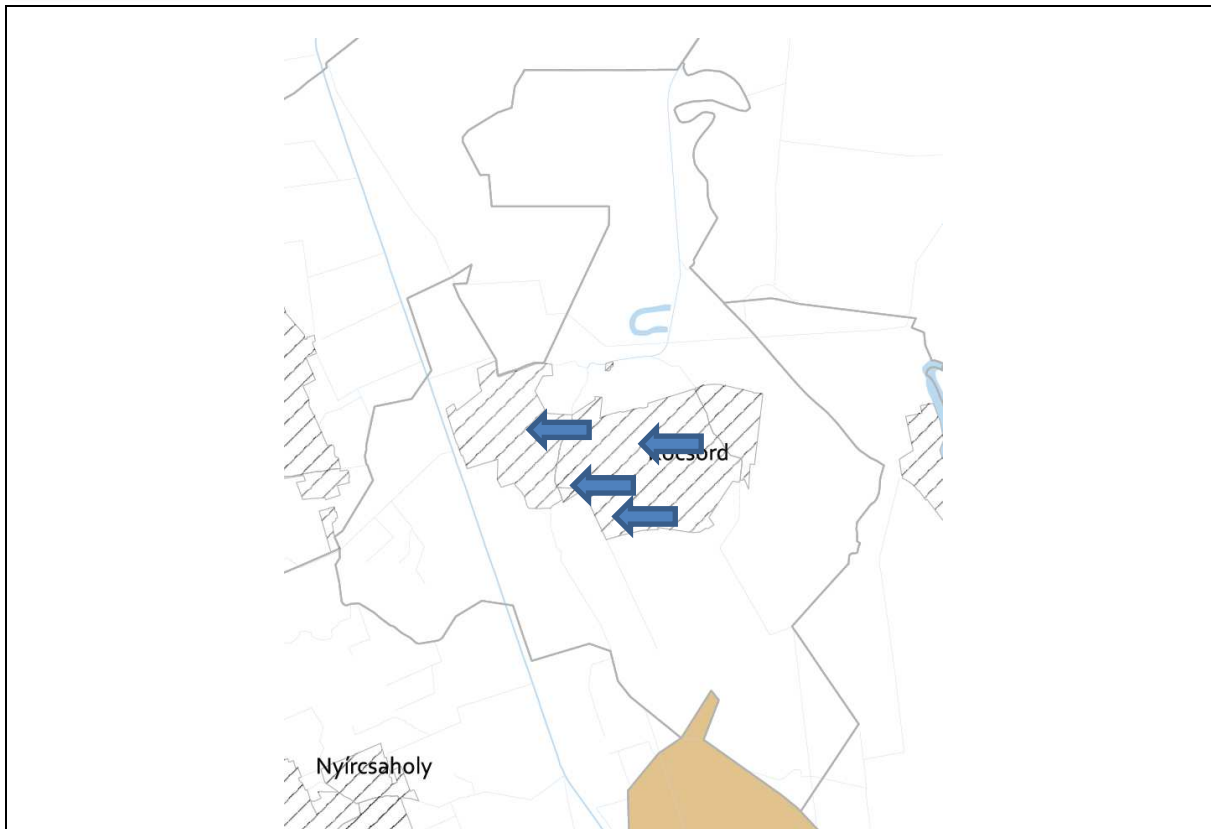
22. Tanyás területek övezete



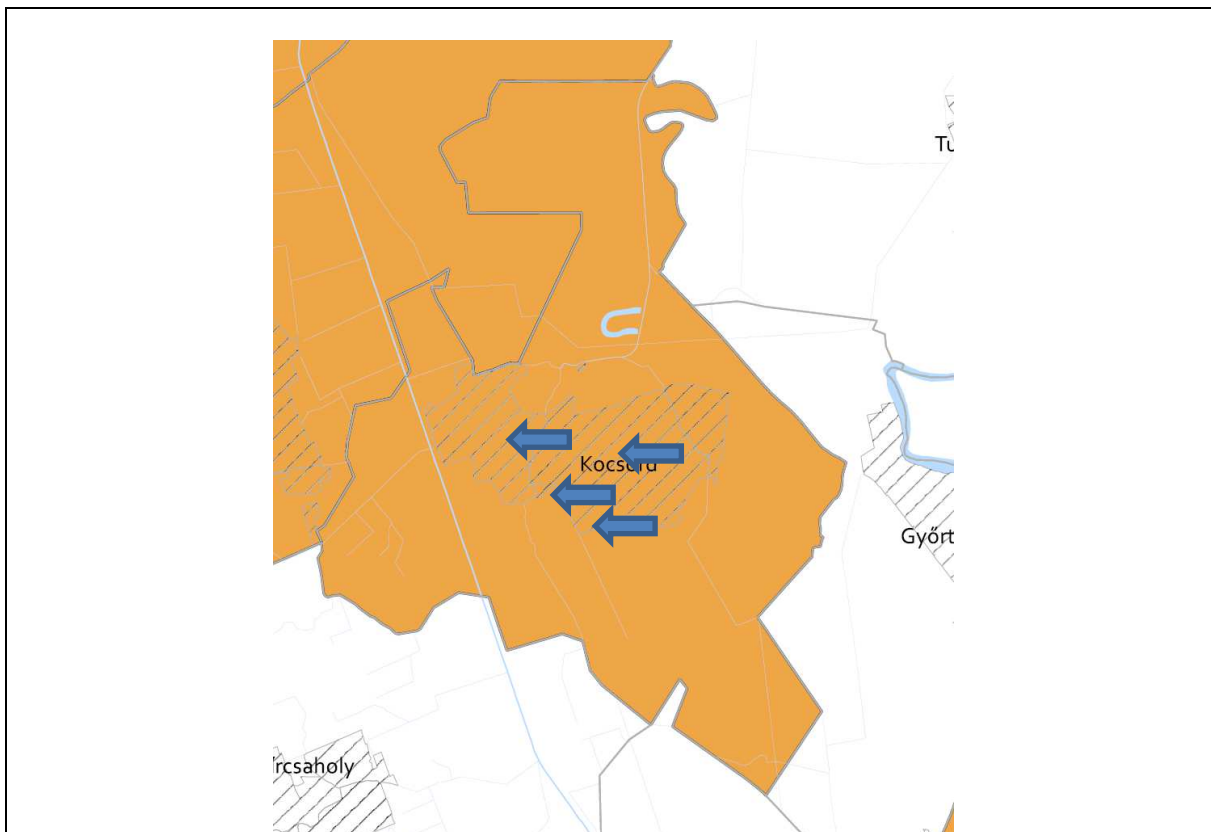
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



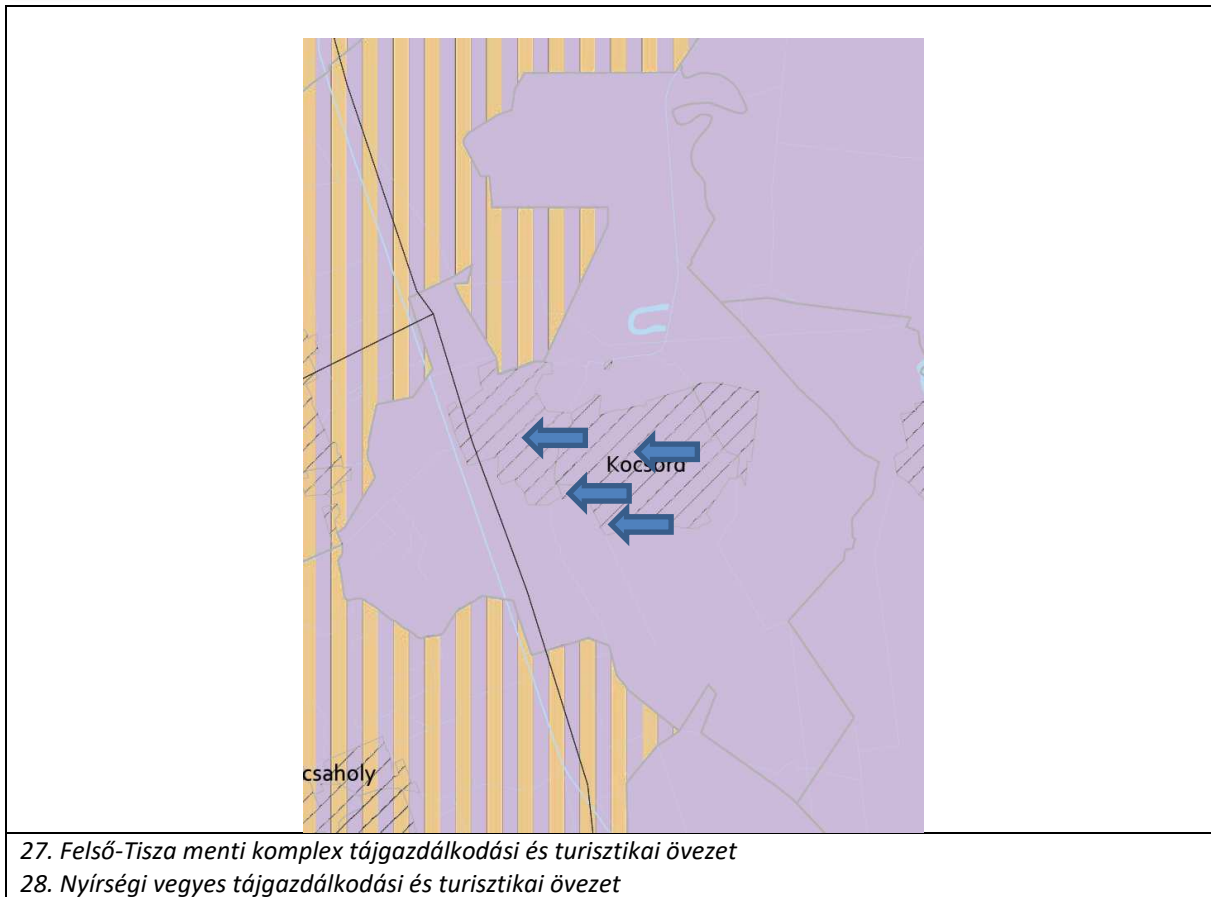
24. Térségi együttműködések övezete – Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport



25. Határon átnyúló együttműködés övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



7. Biológiai aktivitásérték számítás

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- *Jelenlegi aktivitási érték:* **-30,44 érték**
- *Területváltozást követő érték:* **+39,86 érték**
- *Az aktivitás érték változása összességében és előjele* **+9,42 érték**

Kocsord Község jelenlegi biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Általános használat típusa	Értékmutató	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
3.	Kisvárosias lakóterület	1,2	0	0
4.	Kertvárosias lakóterület	2,7	0	0
5.	Falusias lakóterület	2,4	2,16	5,18
6.	Településközpont	0,5	0,40	0,20
8.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	6,98	2,79
26.	Temető területe	3,0	0,95	2,85
28.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület (turisztikai terület)	1,5	0	0
32.	Zöldterület 3 ha alatt	6,0	0,88	5,28
33.	Védelmi célú erdő	9,0	0	0
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
40.	Vízgazdálkodási terület	7,0	2,02	14,14
Összesen:				30,44

Kocsord Község változott biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Általános használat típusa	Értékmutató	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
3.	Kisvárosias lakóterület	1,2	2,16	2,59
4.	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,95	2,57
5.	Falusias lakóterület	2,4	0	0
6.	Településközpont	0,5	0	0
8.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	0	0
26.	Temető területe	3,0	0	0
28.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület (turisztikai terület)	1,5	3,3	4,95
32.	Zöldterület 3 ha alatt	6,0	0	0
33.	Védelmi célú erdő	9,0	0,74	6,66
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	6,24	23,09
40.	Vízgazdálkodási terület	7,0	0	0
Összesen:				39,86

