NYÍRSÉGTERV KFT.
Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6.
Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax: 42/421-303
E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu
Web: www.nyirsegterv.hu

Tervszám: 4/2013.

GULÁCS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2013. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” 41.§.-a szerinti egyszerűsített eljárás szerint

- J Ó V Á H A G Y O T T D O K U M E N T Á C I Ó -

Nyíregyháza, 2013. február hó

ALÁÍRÓLAP

GULÁCS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2013. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

Településrendező tervező:

.....
Dudás Ede
építészmérnök, okl. településmérnök
TT/É-15-0303

Közlekedés:

.....
Kulcsár Gusztáv
okl. közlekedésmérnök
K1-d1/15-0300

Tervező munkatárs:

.....
Fazekasné Jánócsik Zsuzsa
építőmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP
ALÁÍRÓLAP
TARTALOMJEGYZÉK
I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK
II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA
III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
V. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
MELLÉKLET: TERVDOKUMENTÁCIÓ

Nyíregyháza, 2013. május hó

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK

Előzmények – Az előterjesztéssel elérni kívánt településpolitikai cél

Gulács Község Önkormányzata 6/2013.(II.1.) KT.sz. határozatával döntött a Rákóczi u. – Béke u. – 12/18 hrsz-ú út által határolt tömböt, és a 017, 020/1, 020/2, 020/3 hrsz-ú ingatlanok tömbjét érintő településrendezési terv módosításáról. A módosítást az „épített környezet alakításáról és védelméről" szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.), az „országos településrendezési és építési követelményekről" szóló szintén többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) és „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásainak figyelembevételével. A tervezett módosítások:

1./ A tömb Rákóczi u. – Béke u. – 12/18 hrsz-ú tömb lakosai, ingatlantulajdonosai azzal a kéréssel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a tömb településközpont vegyes terület-felhasználását falusias lakóterületre módosítsa. A jelzett módosításhoz kapcsolódóan a tömböt érintő útszabályozás felülvizsgálata is indokolt.

2./ A 020/1, 020/2, 020/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy a tömb gazdasági ipari terület-felhasználását, különleges terület-felhasználásra módosítsa.

A település Önkormányzata támogatja a szélesebb körű hasznosítás a lehetőségét; a területek tényleges használatának, funkciójának megfelelő felhasználását, az ehhez kapcsolódó kiszolgáló infrastruktúrával. A tervezett módosítás célja, a településen, falusi turizmus, és gazdálkodás illetve a mezőgazdasági tevékenységből adódó lehetőségek, adottságok kihasználása mellett a kevésbé intenzív, jobb biológiai aktivitásérték mutatókkal rendelkező terület-felhasználások alkalmazásával, a település vonzerejének növelése, munkahelyteremtés, helyi vállalkozások segítése. A tulajdonosok, kérelmezők által meghatározott célok megvalósításának pályázati feltételei közé tartozik, az érintett területek terület-felhasználásának módosítása, melynél tárgyi ingatlanok, telektömbök a tervezett idegenforgalmi, rekreációs funkciókat kiszolgáló, vendéglátó, szolgáltató és funkciók elhelyezésére még inkább megfelelnek.

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- *Gulács Község Önkormányzata a 72/2004. (VII.22.) számú KT.sz. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció*
- *Gulács Község Önkormányzata az 27/2006. (V.23.) KT.sz határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás,*
- *Gulács Község Önkormányzata 3/2006.(V.24.) KT.sz. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási tervek*

A településrendezési terv módosítását az alábbiak tették szükségessé – módosítás okai, hatásai

1./ A Rákóczi u. – Béke u. – 12/18 hrsz-ú utak által határolt tömb ingatlanjainak tulajdonosai azzal a kéréssel fordultak a település önkormányzatához, hogy az ingatlanok kedvezőbb, tényleges használatnak megfelelő hasznosítási lehetőségét figyelembe vevő településközpont vegyes terület-felhasználás helyett, a kevésbé intenzív, alacsonyabb építménymagasságot megengedő falusias lakóterület terület-felhasználásra módosíttassa. Kérelmükben előadták, hogy a tömb földszint(+tetőtér) beépítése mellett indokolatlan a nagyobb építménymagasság megtartása, mely a szabadonálló beépítéssel együtt nagyobb oldalkerti távolságokat igényel. A falusias lakóterület 1-as övezete ezzel szemben a tömb jelenlegi beépítésének megfelel, kisebb építménymagassággal, oldalhatáron álló beépítés lehetőségével az ingatlanok beépítése kedvezőbbé válik. Az ingatlantulajdonosok kérelmükben jelezték továbbá, hogy a tömb délkeleti határát képező Rákóczi u. szabályozása az utca előkerti vonalát mélyen érinti, helyenként épületek bontását, kisajátítását helyezi kilátásba. Indokolatlan mély útszabályozással helyenként a telkek beépítése lehetetlenül el. Szakági tervező bevonásával igazolható módon csökkenthető az útszabályozás mértéke, esetleg helyenként elkerülhető a további szabályozás. A tervezési területtől észak-nyugatra szintén falusias lakóterület, tehát a településszerkezet kiegyensúlyozott marad.

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

2./ A 020/1, 020/2, 020/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa, kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, a hatályos településrendezési eszközök módosítása vonatkozásában. Kérelmében előadta, hogy a tömb terület-felhasználása, mely gazdasági ipari terület, a tömb tényleges területhasználatának, a jövőben tervezett és folyamatban lévő beruházásainak nem felel meg. A területen olyan mezőgazdasági major van alakulóban, ami az idegenforgalom-turisztika igényeinek is megfelelő tanya-farmgazdaság alapjait tette le már eddig is. Speciális, helyi sajátosságokat hordozó területről van szó, amely a mezőgazdaság, turizmus igényeinek egyaránt megfelel. A különleges terület-felhasználás fogalmának helyi építési szabályzatba iktatása, az infrastrukturális fejlesztés lehetőségét vetíti előre, így a település önkormányzata a módosítás mellett döntött.

Az Önkormányzat megtárgyalta a kérelmeket, és úgy döntött, hogy támogatja e szabályok településrendezési tervbe történő illesztését. Tárgyi módosítások elfogadása esetén az önkormányzat a településrendezési eszközökkel kívánja a területek fejlesztését segíteni, településrendezési eszközökkel előmozdítani. Jelenlegi módosítások célja a tervezett tevékenységek kereteinek véglegesítése, illetve az ehhez szükséges építészeti, építéshatósági feltételek biztosítása. A településrendezési terv módosítás hatására, és annak eredményeképpen a Község települési területe, településszerkezete minimális mértékben változik, viszont racionális és rendezett lesz. A településrendezési eszközök módosítására a kérelmezők és a területek lakókörnyezete szempontjainak figyelembevételével, kérelmükre kerül sor. A tervezett különleges területen a lehetőségek bővülésével kell számolni, ugyanakkor a beépítés intenzitásának minimális csökkenésével kell számolni. A település egyedi arculatát továbbra is meg tudja őrizni, a módosítások által még inkább alkalmazkodik az itt élő lakosság igényeihez. A települési kötődéshez elengedhetetlen újabb vállalkozási elemek környezetüket nem zavaró módon valósulhatnak meg.

A jóváhagyott településfejlesztési koncepciónak a módosítások megfelelnek, ezért azok átdolgozása, jelen tervnek történő megfeleltetése nem válik szükségessé.

A településrendezési terv módosítása – annak szükségessége esetén – az alábbiak szerint épül fel:

- Az I. fejezet a tervezési előzményeket tartalmazza. A dokumentáció a tömb alaptérképi állományát is tartalmazza egyben.
- A II. fejezet a településszerkezeti terv és leírás módosítását tartalmazza a tervezési területre vonatkozóan, határozat formájában,
- A III. fejezet a helyi építési szabályzat módosítását tartalmazza a tervezési területre vonatkozóan, rendelet-tervezet formájában, illetve a szabályozási terv módosítását, természetesen a jelenleg érvényes szabályozási tervlappal együtt.
- A IV. fejezet az alátámasztó munkarészeket, mely az érintett szakági tervleírásokat, az esetleges módosításokat tartalmazza.
- A V. fejezet a magasabb rendű tervekkel való összhangot, annak igazolását tartalmazza, a hatályos országos és megyei tervek vonatkozásában.

Település bemutatása

Gulács a Beregi síkságon, Nyíregyházától ÉK-re mintegy 70 km távolságra, a Tisza mentén található település. A 41-es útról a Vásárosnamény – Gergelyiugornya üdülőfalunál leágazó alsórendű úton közelíthető meg. (4113 sz.). A község Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Tisza jobb partján, Beregi részen található, Vásárosnamény és Fehérgyarmat között, közel egyforma távolságra. Területe 2330 ha, ebből belterület 148 ha. A külterületen található szántó, rét, legelő, erdő, gyümölcsös területe összesen 1690 ha, a többi terület, művelésből kivett például árkok, utak, vízállások, mocsarak. A település határában a Tiszának két holtága is megtalálható.[1] Éghajlata mérsékelten meleg, közel a mérsékelten hűvöshöz. Az évi napsütéses órák száma: 1950 a középhőmérséklet: 9,4 – 9,5 C, a csapadék: 630-660 mm. Az uralkodó szélirány É-i, de jelentős a DK-i, illetve a DNy-i aránya is. Erdőtársulásai között a hazai és a nemes nyárak, akácerdők jelentősebbek. Kisebb területet képviselnek a tölgyesek és a lágy lombúak, mint az éger, a fűz és a nyír. A rövid tenyészidejű, kevésbé melegigényes és vízigényes kultúráknak kedvező az éghajlata. Gulács területén országos főút nem halad keresztül. Közúti összeköttetés: a település közúti kapcsolatát biztosítják a településen áthaladó utak:

- 4113 sz. Mándok - Tarpa összekötő út,
- 4126 sz. összekötő út Gulács – Tivadar

[1] www.wikipedia.org

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

A település helye már az őskorban is lakott volt, erről tanúskodnak az 1886-ban a község területén talált cserepek, benne arany karika ékszerekkel. A község neve először 1327-ben Károly Róbert király uralkodása idején a Zichy grófi család levelezésében bukkan fel. A település története a Gulácsy-családhoz kötődik, akik az első írott forrástól a második világháború befejezéséig meghatározó szerepet töltöttek be a község életében. 1654-ben több ízben is tartottak itt megyei gyűléseket a Gulácsy-család kúriájában. A II. Rákóczi Ferenc féle szabadságharc idején, több mint száz gulácsi kuruc harcolt a tarpai Esze Tamás seregében. A II. világháborút követően Szabolcs-Szatmár megyei közigazgatás alá került az addig Bereg vármegyéhez tartozó település, majd 1988-ban kiegészült ismét a Bereg feltüntetésével. A község határában folyó Tisza sokszor öntötte el Gulácsot. Nagy pusztítást okozott 1948-ban és 2001-ben.

Úthálózat, 4113.sz. Mándok-Lónya-Tarpa összekötő út (Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ)

Régi kisnemesi falu. Még ma is felfedezhető az eredeti gyűrűs-, sugaras településforma nyomai. A falu középpontja Jánd, Tarpa és Tivadar felé vezető országutak találkozásában alakult ki, ezen a háromszögletű téren áll a református templom is. Szerkezetében a gyűrűs-sugaras rendszer nyomai fedezhetők fel. A belterületen belül a jelenlegi szerkezet ésszerű összefogására kell törekedni. A közintézmények a lakóterületbe ágyazva helyezkednek el, sűrűsödési súlypontjuk a szerkezeti centrumban van. Jellegzetesek a nagyobb utcákból kiágazó zsákutcák (zugolyok) és az utcákat összekötő sikátorok (szorosok). A lakóterület egyedi telkekből áll, a fő lakófunkció mellett a telkeken állattartás és növénytermesztés folyik. A lakóterületekre a változó nagyságú telkek jellemzőek. Az ősközség a református templom környékén alakult ki. Törtvonalú telekformák, a Rákóczi utcán 150-250 m telekmélység, viszonylag keskeny 14-16 m telekszélesség jellemző.[2]

A településnek jelentős külterületi lakóhelye nincs. Az új telekosztások rövidebb, és ugyanakkor a keskeny szalagtelkekhez képes szélesebb beépítést hoztak létre, illetve az eredeti beépítés mélyen hátranyúló szalagtelkei kerültek felosztásra. A település belterülete illetve annak közvetlen környezete még mindig alakulóban van, tartalékterülettel bír, a belterületi mezőgazdasági területek is beépíthető területek közé számítanak. A belterületre a mezőgazdasági jellegű településekre jellemző természeti adottságokkal összhangot mutató terület-felhasználás, illetve minimális mértékű külterületi gazdasági rész a jellemző. A település területhasználata a belterületen állandó változásban van, ugyanakkor harmonikus, egyensúlyban lévőnek tekinthető. A terület-felhasználás szerkezete tulajdonképpen teljes egészében falusias, mely a mezőgazdálkodás elsődleges szerepével és jellegével indokolható. A település jól működő intézményhálózattal kiépített, markáns központi résszel rendelkezik, ahol az intézmények sűrűsödése a jellemző.

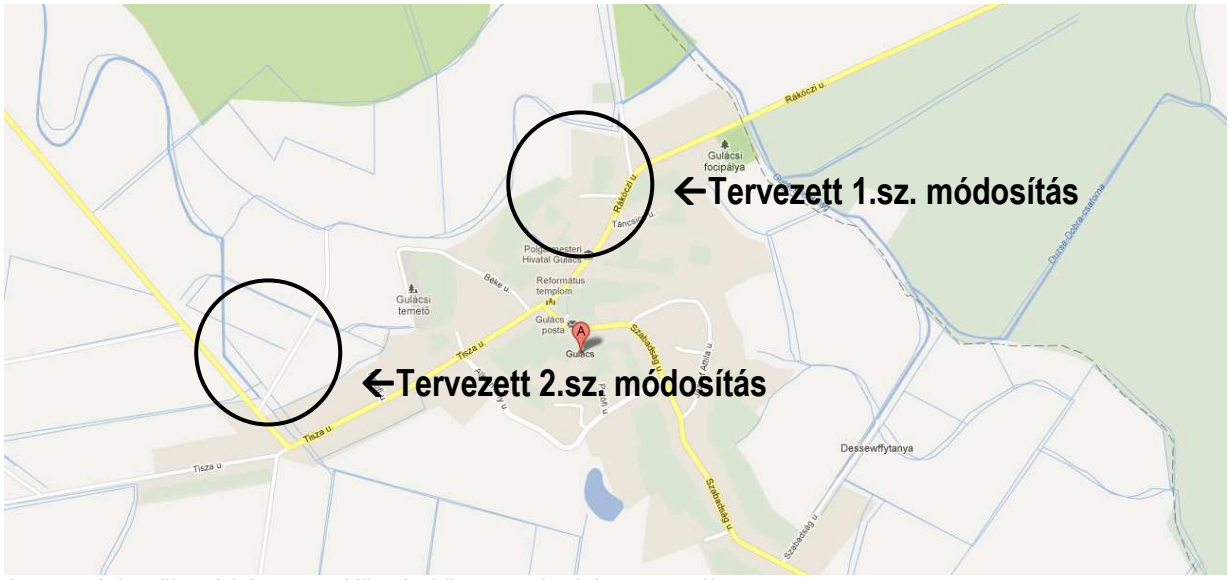
[2] Örökségvédelmi hatástanulmány

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

A versenyképesség javítása mellett kiemelten fontos a leszakadó területek felzárkóztatása, melyhez hozzájárul az épített és társadalmi környezet által kínált életminőség javítása, ennek elősegítése az egyik alapvető cél. Olyan fejlesztések valósuljanak meg, amelyek a magas színvonalú életminőség elérése érdekében biztosítják a lakosság számára az egészséges és biztonságos lakókörnyezetet, a megfelelő minőségű közszolgáltatások elérését, lehetővé teszik a gazdasági fejlődést és munkahelyteremtést megalapozó funkciógazdag településhálózat kialakulását. Fontos feltétel továbbá, hogy olyan fejlesztések megvalósítása a cél, amelyek élhetőbbé, vonzóbbá teszik a települést, hozzájárulnak a települési funkciók bővüléséhez, valamint elősegítik az épített örökség megőrzését, állapotának javítását, a települési zöldfelületek növelését. A célkiűzés során megindulhat a területileg kiegyensúlyozott, funkciógazdag, társadalmi és gazdasági vonzerővel és jelentős térszervező erővel egyaránt rendelkező településhálózat kialakításának folyamata.

A módosítással érintett tervezési terület lehatárolása

Az 1.sz. tervezési terület a belterület északi-középső részén, a 2.sz. tervezési terület a belterülettől nyugatra, külterületi településrészen található. Az érintett 1.sz. tömböt falusias lakóterületek és településközpont vegyes területek öveznek, a 2.sz. tömböt a belterület falusias lakóterülete és általános mezőgazdasági terület határol. A terület-felhasználások változása pozitív hatású, biológiai aktivitásérték a módosítás hatására javul.

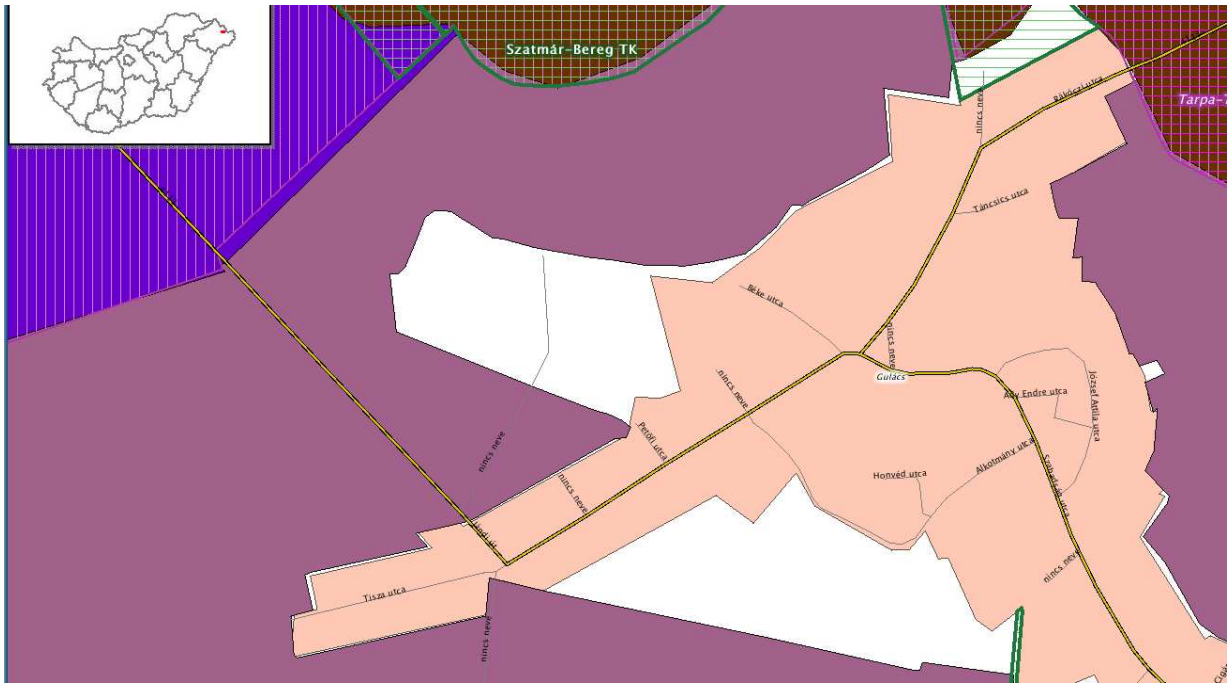


A tervezési terület térképen – a Község környezetének kontextusában

1.sz. tömb átnézeti kép (forrás: www.maps.google.com)

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

2.sz. tömb átnézeti kép (forrás: www.maps.google.com)



TEIR rendszer térkép (forrás: http://geo.kvvm.hu)

Melléklet: T-1.a, T-1.b

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

ALAPTÉRKÉP 1. SZ. MÓDOSÍTÁS
M=1:4000

JELMAGYARÁZAT:

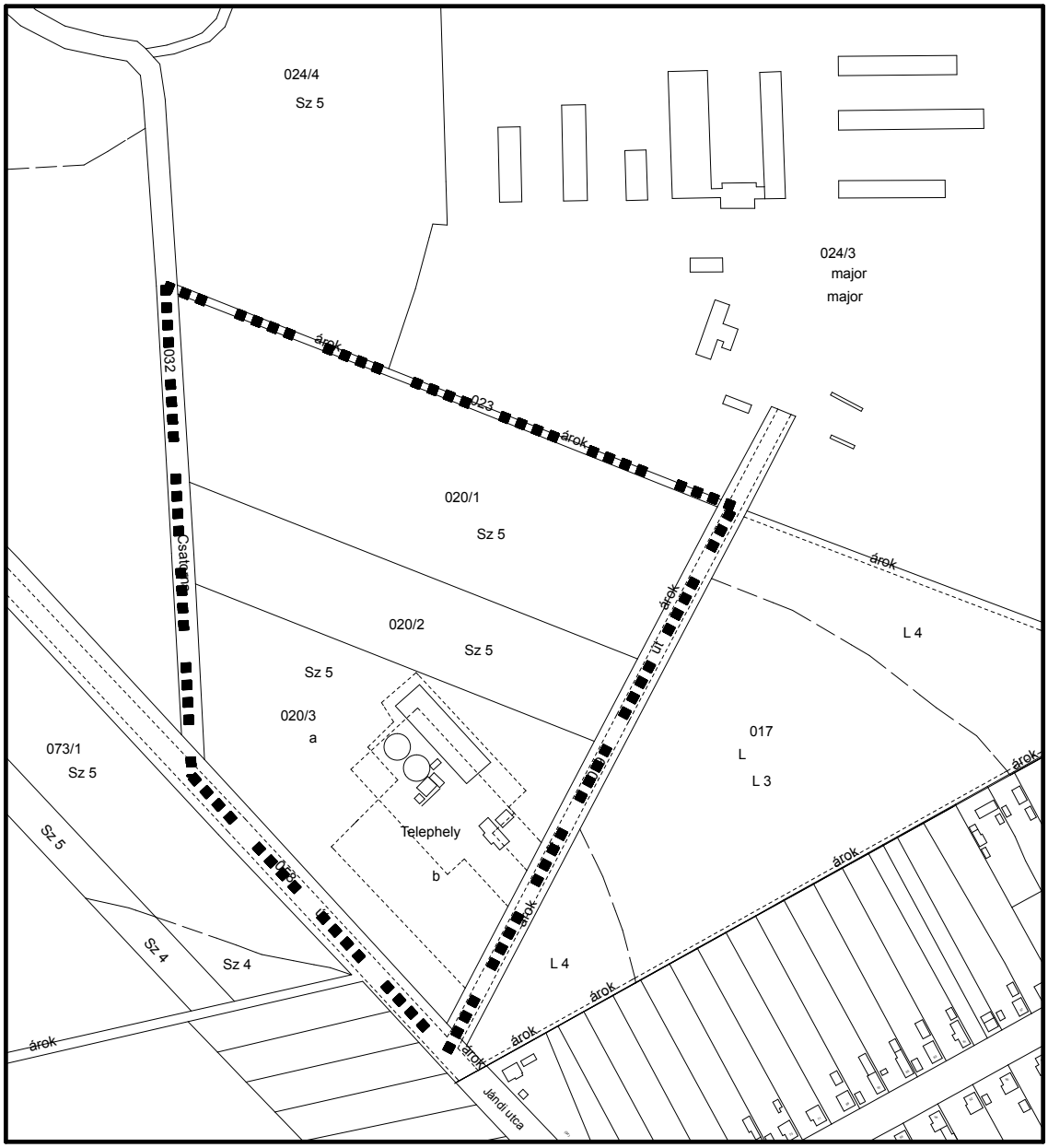
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERŰLET HATÁRA

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

NYÍRSÉGTERV 4400. Nyiregyháza, Szegfű u. 73. II/3. Tel./fax: 42/421-303 E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu Web: www.nyirsegterv.hu	MEGBÍZÓ: GULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE: Gulács Község Településrendezési Terv	
TERVEZŐ: DUDÁS EDE okl. településmérnök TT/É-15-0303	TERVEZŐ: KULCSÁR GUSZTÁV okl. közlekedésmérnök K1-d1/15-0300	SZERKESZTŐ: LISKÁNY TAMÁS építőmérnök közr. tervező	SZERKESZTŐ: FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök közr. tervező
A rajz megnevezése: Alaptérkép I.		Dátum: 2013.05.hó	Törzsszám: 4/2013 / Rajzszám: T-1-I.

Jóváhagyott tervdokumentáció!

ALAPTÉRKÉP 2. SZ. MÓDOSÍTÁS
M=1:4000



JELMAGYARÁZAT:

■ ■ ■ ■ **MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA**

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

NYÍRSÉGTERV 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3. Tel./fax: 42/421-303 E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu Web: www.nyirsegterv.hu	**MEGBÍZÓ:** **GULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**	**TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:** **Gulács Község Településrendezési Terv**	
TERVEZŐ: **DUDÁS EDE** **okl. településmérnök** **TT/É-15-0303**	**TERVEZŐ:** **KULCSÁR GUSZTÁV** **okl. közlekedésmérnök** **K1-d1/15-0300**	**SZERKESZTŐ:** **LISKÁNY TAMÁS** **építőmérnök** **közr. tervező**	**SZERKESZTŐ:** **FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA** **építőmérnök** **közr. tervező**
A rajz megnevezése: Alaptérkép II.		**Dátum:** 2013.05.hó	**Törzsszám:** 4/2013. / **Rajzszám:** T-1-II.

Jóváhagyott tervdokumentáció!

II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

TERÜLET LEHATÁROLÁSA, TERVEZETT MÓDOSÍTÁS CÉLJA

1.) A módosított Településszerkezeti Terv hatálya a település központi belterületének északi-középső, illetve a belterület nyugati részével közvetlenül határos külterületi részére terjed ki. A tervezési területet a T-2.b számú tervek szerint kell kialakítani. A tervezési területen a terület fejlesztését korlátozó tényező a jelenlegi terület-felhasználás, melyet a Képviselőtestület módosítani kívánja a kérelmező lakosság és ingatlantulajdonosok igényeinek megfelelően.
2.) A terv a település jövőben elérendő céljait a településfejlesztési koncepcióban meghatározottak szerint veszi figyelembe. Az elfogadott Hosszútávú Település-fejlesztési Koncepciót, annak lényegét nem érintve, kisléptékű módosítási javaslatot vesz figyelembe.
3.) A Község egyik legjelentősebb adottsága, az építészeti értékek, a táji és természeti környezet megteremthetik a fenntartható fejlődés alapját, így alapját képezi a területfejlesztésnek is. Gulács kedvező adottsága a táji környezet, a település zöldfelületekbe ágyazottsága. A Településszerkezeti Terv ezek megőrzését irányozza elő, olyan változást javasol, mely a védendő értékeket erősíti, a módosításra javasolt területek rendszerét alakítja tovább. Nem engedhető meg a hagyományos utcaképbe helyezendő új, az építészeti egységet megbontó nagy építménymagasságú épület létesítése, intenzív beépítettség, a valóságnak és az elképzeléseknek nem megfelelő területhasználat.

A Község földrajzi adottságai, az országos-, valamint térszerkezeti pozíciója nem túl kedvező, melyet ellensúlyozhat az V. sz. Páneurópai Korridor környezete, az ahhoz való csatlakozás lehetősége Vásárosnamény környezetében. A személy-, és teherforgalom érinti a települést, megállító kiszolgáló szerepkörrel nem bír, Tarpa Nagyközség tekinthető kistérségi és turisztika központnak. Az M3-as autópálya közeli szakaszai kiépültek, és épülnek, melynek nyomvonala a térség központját érintik. További kapcsolatokat jelentenek a 4113.sz. Mándok-Lónya-Tarpa, illetve 4126.sz. Gulács-Tivadar összekötő út.

A javasolt településrendezési terv módosítás hatására, annak eredményeképpen a tömbök területe a kialakuló szerkezet racionálisabb, rendezettebb és a valóságnak megfelelő lesz. A Hosszútávú településfejlesztési koncepcióban elhatározottak megvalósulása esetén a turizmushoz köthető tevékenység jelentősége tovább nő a településen, a módosításokkal érintett területek használata jelenleg sem tartalmaz zavaró elemet, a változás pozitív lesz. Az igazgatási területen e módosítások, a természeti értékek, a védett területek és a védettségre tervezett területekben változást nem jelent. A 2. sz. módosítás az országos ökológiai hálózatának pufferterületét érinti. Mivel a terület jelenleg is beépítésre szánt és beépített terület, illetve a tervezett terület-felhasználás teljes mértékben összhangban van a természeti környezettel, a fenntartható fejlődés elveivel, ezért a változás e tekintetben is pozitív értelmű lesz.

Igazgatási és belterületi határ

1.) A település közigazgatási területe nem változik.
- külterület,
- belterület nem változik

2.) A módosítás során a beépítésre szánt terület nagysága sem változik.
3.) A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső területeken lévő településszerkezeti és terület-felhasználási egységek funkció és beépítési mód szerint az alábbiaknak megfelelően tagolódnak:
- beépítésre szánt területek
- beépítésre nem szánt területek

4.) Az egyes területek terület-felhasználási módját a Településszerkezeti Terv T-2.b tervlap határozza meg.

A Településszerkezeti Terv elemei

- a közlekedés jelölt elemei és hierarchiája
- infrastrukturális elemek
- a terület-felhasználási egységeken belül eltérő funkciójú területegységek határai
- szintterület-sűrűség

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

A Településszerkezeti Terv módosítása

- A Településszerkezeti Terv elemeinek megváltoztatásához a Településszerkezeti Tervet és a hozzá tartozó Településszerkezeti Terv Leírását módosítani kell.
- A Településszerkezeti terv módosítása esetén a módosítás az érintett terület-felhasználási egységet magába foglaló, legalább egy tömbre vonatkozzon, és az adott terület környezetében lévő szomszédos tömbök együttesét is vegye figyelembe.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HÁLÓZATI ELEMEI

I. Vasútvonal
A tervezési területet nem érinti.
II. Gyorsforgalmi út
A tervezési területet nem érinti.
II. Országos külterületi főút
A tervezési területet nem érinti.
III. Országos belterületi főút
A tervezési területet nem érinti.
IV. Országos külterületi mellékutak
A tervezési területet nem érinti.
V. Országos belterületi mellékutak
A tervezési területet nem érinti.
VI. Helyi külterületi gyűjtőutak
A tervezési területet nem érinti.
VII. Helyi belterületi gyűjtőutak
A tervezési területet nem érinti.
VIII. Kerékpár
A tervezési területet nem érinti.
IX. Közúti kereszteződés
A tervezési területet nem érinti.

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK VÁLTOZÁSA

A település területi mutatói a terv szerint

Az igazgatási terület	változatlan
A belterület tervezett nagysága	változatlan

A tervezési területen az alábbi terület-felhasználási egységek változnak
A településen az általános használat szerint: (a legnagyobb megengedett szintterület-mutató)

Vt. Településközpont vegyes	0,8 m^2/m^2
- 9,0311 ha, összességében csökken falusias lakóterület lesz	
Gip Gazdasági ipari terület	0,6 m^2/m^2
- 7,2896 ha, összességében csökken, különleges terület lesz	
Lf Falusias lakóterület	0,2 m^2/m^2
+ 9,0311 ha, összességében nő, településközponti vegyes területből	
Kü Különleges terület	0,6 m^2/m^2
+ 7,2896 ha, összességében nő, gazdasági ipari területből	

ÉRTÉKVÉDELEM

Az épített környezet
A tervezési terület a műemléki környezet által nem érintett. Az 1.sz. tömb falusias belső kertségi, míg a 2.sz. módosítás tömbjét egyéb építészeti karakter jellemzi.
Karakter és településkép védelem
A védelem tárgya a település egyéni arculata, mely e területtel együtt képez egységet. A tervezési területet érintő módosítás a településképet, karaktét kedvezően befolyásolja.

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

Természeti környezet
A 2.sz. tervezési terület ökológiai hálózat pufferterülete által érintett, már jelenleg is beépített terület.
Régészeti terület
A tervezési területek nem érintettek.

A VÉGREHAJTÁST ELŐKÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEK

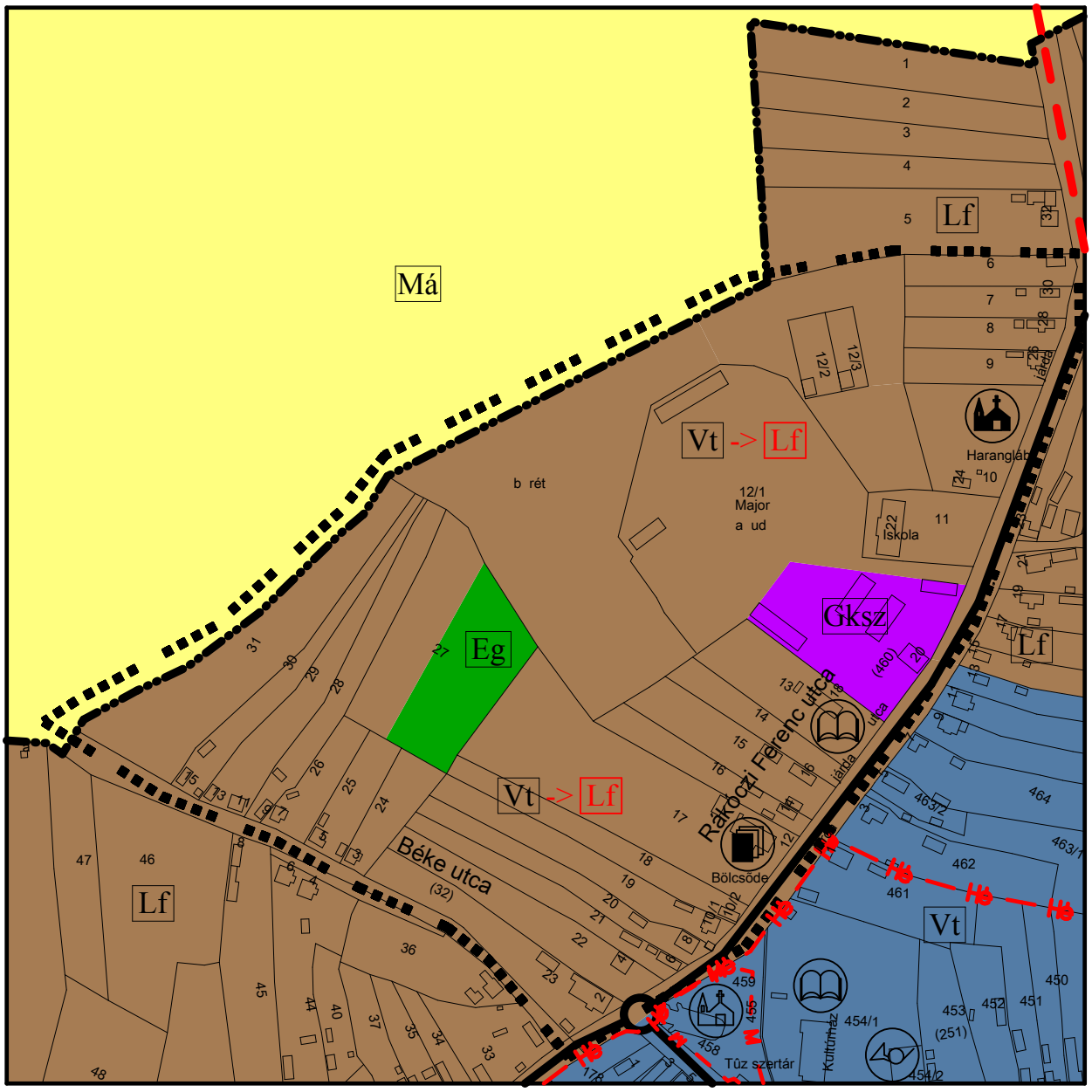
Szerkezeti terv és Településfejlesztési koncepció megvalósulását elősegítő intézkedések
1.) A tervezési területre készítendő Szabályozási terv előírásaiban érvényesíteni kell az épített örökség, a természeti környezet védelmét, infrastruktúra-hálózat, vízrendezés, környezetvédelem szempontjait.
2.) A Szabályozási terv építési övezeti előírásai tükrözzék a kialakult állapot elsődlegességét, biztosítva ezzel a településszerkezet, településkép karakterének megőrzését, javítását.
3.) A Szabályozási tervek készítésénél a tulajdoni viszonyokat, a már megszerzett építési jogokat és a kialakult épített környezet adottságait figyelembe kell venni.

A Településszerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos egyéb feladatok
1.) A tervezett településfejlesztési elemek megvalósíthatósága.
2.) A településszerkezeti tervben foglaltak megvalósítását, megvalósíthatóságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni.

Melléklet: T-2.b-I, T-2.b-II

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
1. SZ. MÓDOSÍTÁS M=1:4000



JELMAGYARÁZAT:

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

		SZINTTERÜLET SŰRŰSÉG	KÖZMŰVESÍTETTSÉG MÉRTÉKE
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET	0,2	Teljes
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET	0,8	Teljes
Gksz	KERESKEDELMI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	0,6	Teljes
Gip	KERESKEDELMI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	0,6	Teljes
Kü$_t$	KÜLÖNLEGES TERÜLET (TEMETŐ)	0,1	Teljes

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

- Eg — GAZDASÁGI ERDŐ
- Má — ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- ORSZÁGOS MELLÉKÚT
- TERVEZETT MEZŐGAZDASÁGI FELTÁRÓ ÉS ÖSSZEKÖTŐ ÚT
- SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT

MEGLÉVŐ INTÉZMÉNYEK:

- IGAZGATÁSI KÖZPONT
- OKTATÁSI KÖZPONT
- EGYHÁZI KÖZPONT
- POSTA

ALAPTÉRKÉP:

- BELTERÜLETI HATÁR
- 0125 — HELYRAJZI SZÁM

42/2013. (IV.23.) KT. sz. határozattal jóváhagyva!

Vass Albert János
Polgármester

Vassné Szűcs Róza
Jegyző

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

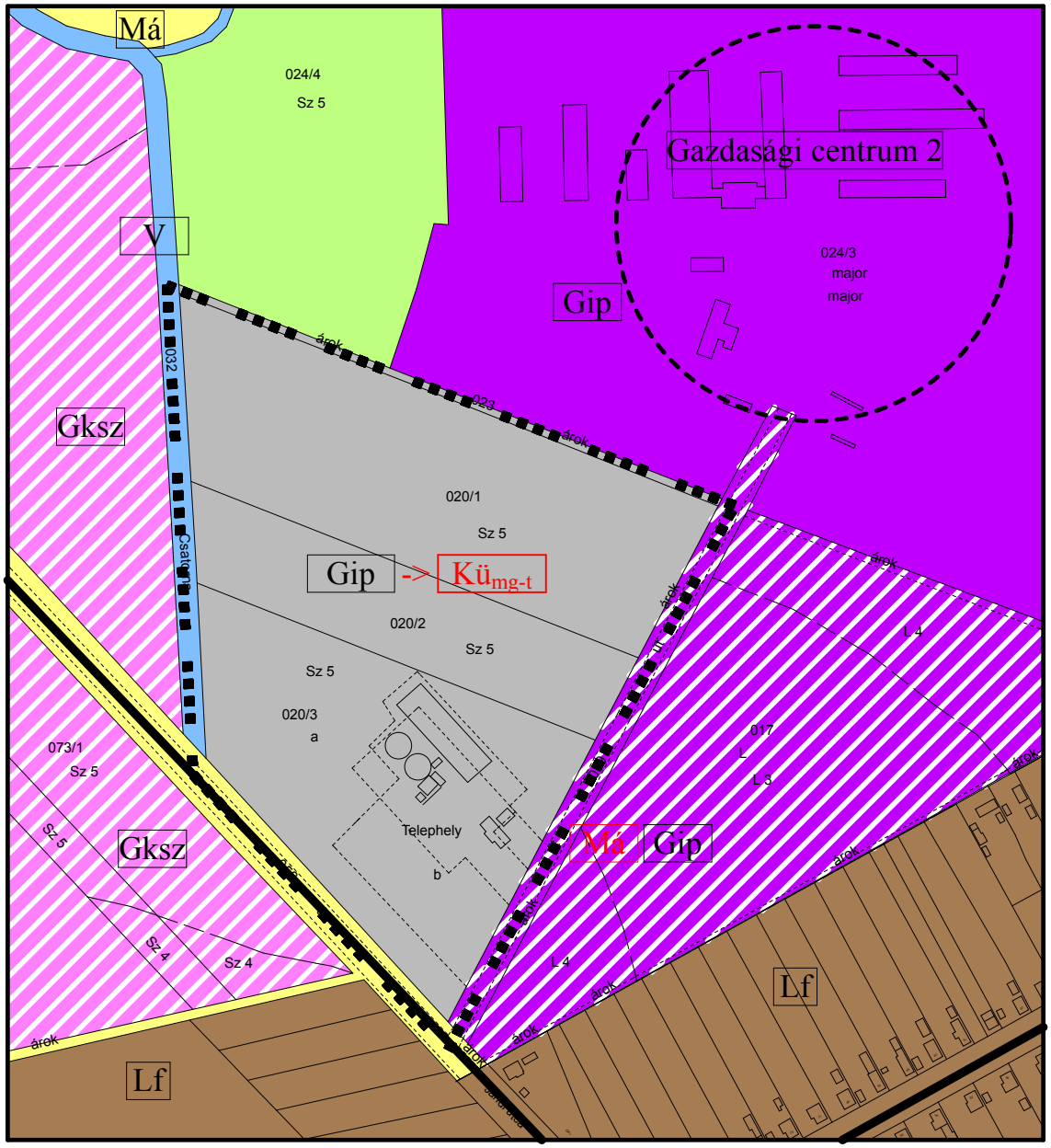
NYÍRSÉGTERV
4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel./fax: 42/421-303
E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu
Web: www.nyirsegterv.hu

MEGBÍZÓ:	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:
GULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	Gulács Község Településrendezési Terv

TERVEZŐ:	TERVEZŐ:	SZERKESZTŐ:	SZERKESZTŐ:
DUDÁS EDE okl. településmérnök TT/É-15-0303	KULCSÁR GUSZTÁV okl. közlekedésmérnök K1-d1/15-0300	LISKÁNY TAMÁS építőmérnök közr. tervező	FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök közr. tervező

A rajz megnevezése:	Dátum:	Törzsszám:	Rajzszám:
Jóváhagyott településszerkezeti terv I.	2013.05.hó	4/2013	T-2.b-I.

JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
2. SZ. MÓDOSÍTÁS M=1:4000



JELMAGYARÁZAT:

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:		SZINTTERÜLET SŰRŰSÉG	KÖZMŰVESÍTETTSÉG MÉRTÉKE
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET	0,2	Teljes
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET	0,8	Teljes
Gksz	KERESKEDELMI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	0,6	Teljes
Gip	KERESKEDELMI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	0,6	Teljes
Gksz	KERESKEDELMI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	0,6	Teljes
Gip	KERESKEDELMI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	0,6	Teljes
$Kü_t$	KÜLÖNLEGES TERÜLET (TEMETŐ)	0,1	Teljes
$Kü_{mg-t}$	KÜLÖNLEGES TERÜLET (MEZŐGAZDASÁGI-TURISZTIKAI)	0,6	Teljes

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

- Eg — GAZDASÁGI ERDŐ
- Má — ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Má — ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (GYEP, RÉT, LEGELŐ)

42/2013. (IV.23.) KT. sz. határozattal jóváhagyva!

Vass Albert János
Polgármester

Vassné Szűcs Róza
Jegyző

- BELTERÜLETI HATÁR
- 0125 — HELYRAJZI SZÁM
- ORSZÁGOS MELLÉKÚT
- TERVEZETT MEZŐGAZDASÁGI FELTÁRÓ ÉS ÖSSZEKÖTŐ ÚT
- SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

NYÍRSÉGTERV
4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel./fax: 42/421-303
E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu
Web: www.nyirsegterv.hu

MEGBÍZÓ:	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:
GULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	Gulács Község Településrendezési Terv

TERVEZŐ:	TERVEZŐ:	SZERKESZTŐ:	SZERKESZTŐ:
DUDÁS EDE okl. településmérnök TT/É-15-0303	KULCSÁR GUSZTÁV okl. közlekedésmérnök K1-d1/15-0300	LISKÁNY TAMÁS építőmérnök közr. tervező	FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök közr. tervező

A rajz megnevezése:	Dátum:	Törzsszám:	Rajzszám:
Jóváhagyott településszerkezeti terv II.	2013.05.hó	4/2013	T-2.b-II.

HATÁROZAT TERVEZET

Gulács Község Önkormányzata

Képviselő Testülete

42/2013.(IV.23.) KT. számú határozata

GULÁCS KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

A képviselő-testület

A Város igazgatási területére készített Településszerkezeti tervet és leírását az előterjesztésben foglaltak szerint megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1. Nyírségterv Kft. által 4/2013. Tsz.-on készített Szerkezeti tervét és a szerkezeti terv leírását elfogadja.
2. Felkéri a Polgármestert, hogy a Településszerkezeti terv szerint a terület Szabályozási tervét és a Helyi Építési Szabályzatát készíttesse el.

Gulács, 2013. április 23.

---	---
Vass Albert János	***Vassné Szűcs Róza***
polgármester	***jegyző***

Kapják:

- A Képviselő testület tagjai
- A polgármesteri hivatal jegyzője és a belső szerkezeti egység vezetői

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

1.sz. módosítás

A Rákóczi u. – Béke u. – 12/18 hrsz-ú utak által határolt tömb ingatlanjainak tulajdonosai azzal a kéréssel fordultak a település önkormányzatához, hogy az ingatlanok kedvezőbb, tényleges használatnak megfelelő hasznosítási lehetőségét figyelembe vevő településközpont vegyes terület-felhasználás helyett, a kevésbé intenzív, alacsonyabb építménymagasságot megengedő falusias lakóterület terület-felhasználásra módosíttassa. A tömb földszintes beépítése mellett indokolatlan a nagyobb építménymagasság megtartása, mely a szabadonálló beépítéssel együtt nagyobb oldalkerti távolságokat igényel. A falusias lakóterület 1-as övezete ezzel szemben a tömb jelenlegi beépítésének megfelel, kisebb építménymagassággal, oldalhatáron álló beépítés lehetőségével az ingatlanok beépítése kedvezőbbé válik.

A tömb délkeleti határát képező Rákóczi u. szabályozása az utca előkerti vonalát mélyen érinti, helyenként épületek bontását, kisajátítását helyezi kilátásba. Indokolatlan mély útszabályozással helyenként a telkek beépítése lehetetlenül el. Szakági tervező bevonásával igazolható módon csökkenthető az útszabályozás mértéke, esetleg helyenként elkerülhető a további szabályozás. Az engedélyeztetési eljárások lefolytatásához, jogi végrehajtáshoz elengedhetetlen a szabályozási tervben történő megjelenítése, vagy amennyiben indokolatlan a szabályozási tervből történő kiemelése. A szabályozási tervmódosítás célja még továbbá a minimálisa tervezett útszélesítés jogszabályi előkészítése, a területbiztosítás elsődleges feltételének megteremtése, az érintett lakosság igényeinek megfelelően. Az út esetleges, helyenként szükséges szélesítésének jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások, a telekalakítás végrehajtható lesz. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai.

Módosítást megelőzően	
Módosított övezeti kód	Vt-1
Beépítésre szánt terület mérete (ha)	
Beépítési mód	Szabadonálló
Minimális építési telek nagysága (m2)	1000
Maximális beépítési % (HÉSZ alapján)	30
Építmény magasság m (HÉSZ alapján)	-9,5
Szintterület-sűrűség (OTÉK/HÉSZ alapján)	0,8
Minimális zöldfelület (HÉSZ alapján)	15
Max. bruttó szintterület (m2)	
Max. rendeltetési egység – elméleti érték (db)	
Népességszám a módosítás után (lakónépesség)	
Módosítást követően	
Módosított övezeti kód	Lf-2
Beépítésre szánt terület mérete (ha)	
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Minimális építési telek nagysága (m2)	1000
Maximális beépítési % (HÉSZ alapján)	30
Építmény magasság m (HÉSZ alapján)	-4,5
Szintterület-sűrűség (OTÉK/HÉSZ alapján)	0,2
Minimális zöldfelület (HÉSZ alapján)	40
Max. bruttó szintterület (m2)	
Max. rendeltetési egység – elméleti érték (db)	
Népességszám a módosítás után (lakónépesség)	

Az övezeti besorolást érintő tervezett szabályozások

A falusias lakóterület maximum 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, mezőgazdasági (üzemi) építmények, továbbá a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterületen telkenként maximum két rendeltetési egység helyezhető el. Fontos szempont, hogy oldalhatáron álló beépítésű övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20 m széles, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak.

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

2.sz. módosítás

A 020/1, 020/2, 020/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa, kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, a hatályos településrendezési eszközök módosítása vonatkozásában. Az érintett tömb terület-felhasználása gazdasági ipari terület, a tömb tényleges területhasználatának, a jövőben tervezett és folyamatban lévő beruházásoknak nem felel meg. A területen olyan mezőgazdasági major van alakulóban, ami az idegenforgalom-turisztika igényeinek is megfelelő tanya-farmgazdaság alapjait tette le már eddig is. Speciális, helyi sajátosságokat hordozó területről van szó, amely a mezőgazdaság, és a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmus igényeinek egyaránt megfelel.

Különleges mezőgazdasági-turisztikai terület (egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület), mely a tanya, farmgazdaság létesítését teszi lehetővé. A terület mezőgazdaság célú építmények, üzemi állattartás céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál, de a területen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló épület, lakásrész is kialakítható. Az övezet területén haszonállattartás céljára szolgáló építmények, lovas turizmus istálló, tároló és fedett lovarda épületei és a bemutató jellegű mintafarm épületei is elhelyezhetők. Mivel lényeges szempont a falusi turizmus, ezért a területen a turista- és idegenforgalom, a szálláshely szolgáltatás, a vendéglátás, a pihenés, szabadidős tevékenységek létesítményei, valamint a terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

Az övezeti besorolást érintő tervezett szabályozások
A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt nem sorolhatók egyik további beépítésre szánt területekbe (jelentős hatást gyakorolnak környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek). Jelen esetben ez utóbbiról lévén szó, az ipari területek esetében beültetési kötelezettség előírása indokolt.

Módosítást megelőzően	
Módosított övezeti kód	Gip
Beépítésre szánt terület mérete (ha)	
Beépítési mód	Szabadonálló
Minimális építési telek nagysága (m2)	5000
Maximális beépítési % (HÉSZ alapján)	40
Építmény magasság m (HÉSZ alapján)	-9,5
Szintterület-sűrűség (OTÉK/HÉSZ alapján)	0,6
Minimális zöldfelület (HÉSZ alapján)	40
Max. bruttó szintterület (m2)	
Max. rendeltetési egység – elméleti érték (db)	
Népességszám a módosítás után (lakónépesség)	
Módosítást követően	
Módosított övezeti kód	Kü-4
Beépítésre szánt terület mérete (ha)	
Beépítési mód	Szabadonálló
Minimális építési telek nagysága (m2)	10000
Maximális beépítési % (HÉSZ alapján)	40
Építmény magasság m (HÉSZ alapján)	-6,0
Szintterület-sűrűség (OTÉK/HÉSZ alapján)	0,6
Minimális zöldfelület (HÉSZ alapján)	40
Max. bruttó szintterület (m2)	
Max. rendeltetési egység – elméleti érték (db)	
Népességszám a módosítás után (lakónépesség)	

Melléklet: T-3.b-I, T-3.b-II

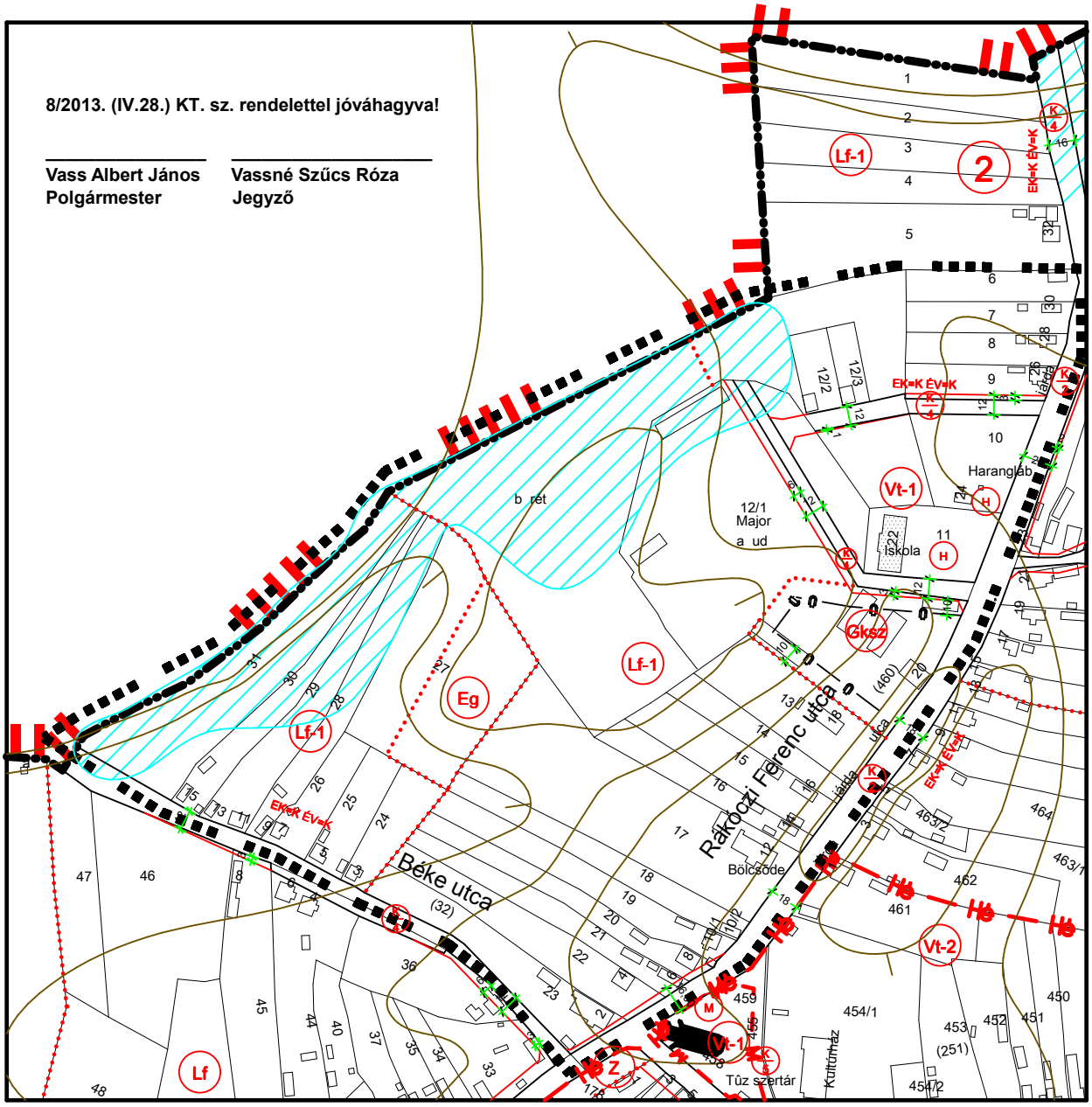
Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI TERV
1. SZ. MÓDOSÍTÁS M=1:4000

8/2013. (IV.28.) KT. sz. rendelettel jóváhagyva!

Vass Albert János
Polgármester

Vassné Szűcs Róza
Jegyző



JELMAGYARÁZAT:

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

HATÁROK:

	Meglévő belterületi határ
	Szabályozási terv határa

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

	Tervezett szabályozási vonal
	Építési övezeti, övezeti határ
He	Helyi értékvédelmi terület határa
M	Műemléki környezet
Ü	Beültetési kötelezettségű terület

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

M	Műemléki épület
H	Helyi műviérték
EK=....	Előkert mérete
ÉV=....	Építési vonal
22	Szabályozási szélesség
4 2 19	Útszélesítés
2	Tömbsorszám

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

1	3	4
2	5	6

SZABÁLYOZÁSI JEL

1	Területfelhasználás sz. szabályozás
2	Övezeti azonosító jel
3	Beépítési mód szabályozás
4	Megengedett legnagyobb beép. mért. (%)
5	Megengedett legnagyobb építmény mag. (m)
6	Kialakítható legkisebb telekter. mérete (m)
Lf	Falusias lakóterület

Vt	Településközpont vegyes terület		
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazd.-i terület		
Z	Zöldterület		
Má	Általános mezőgazdasági terület		
K/2	Országos mellékút		
K/3	Helyi gyűjtőút		
K/4	Kiszolgáló út		
K/5	Gyalogút		
	Belvizes terület		

Lf-1	Lf 1	O	30
		4,5	800
Lf-2	Lf 2	O	30
		4,5	1000
Lf-3	Lf 3	O	30
		4,5	1500
Vt-1	Vt 1	SZ	30
		-9,5	1000
Vt-2	Vt 2	O	30
		-7,5	1000

Gksz-1	Gksz 1	SZ	40
		-9,5	2000

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

NYÍRSÉGTERV
4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel./fax: 42/421-303
E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu
Web: www.nyirsegterv.hu

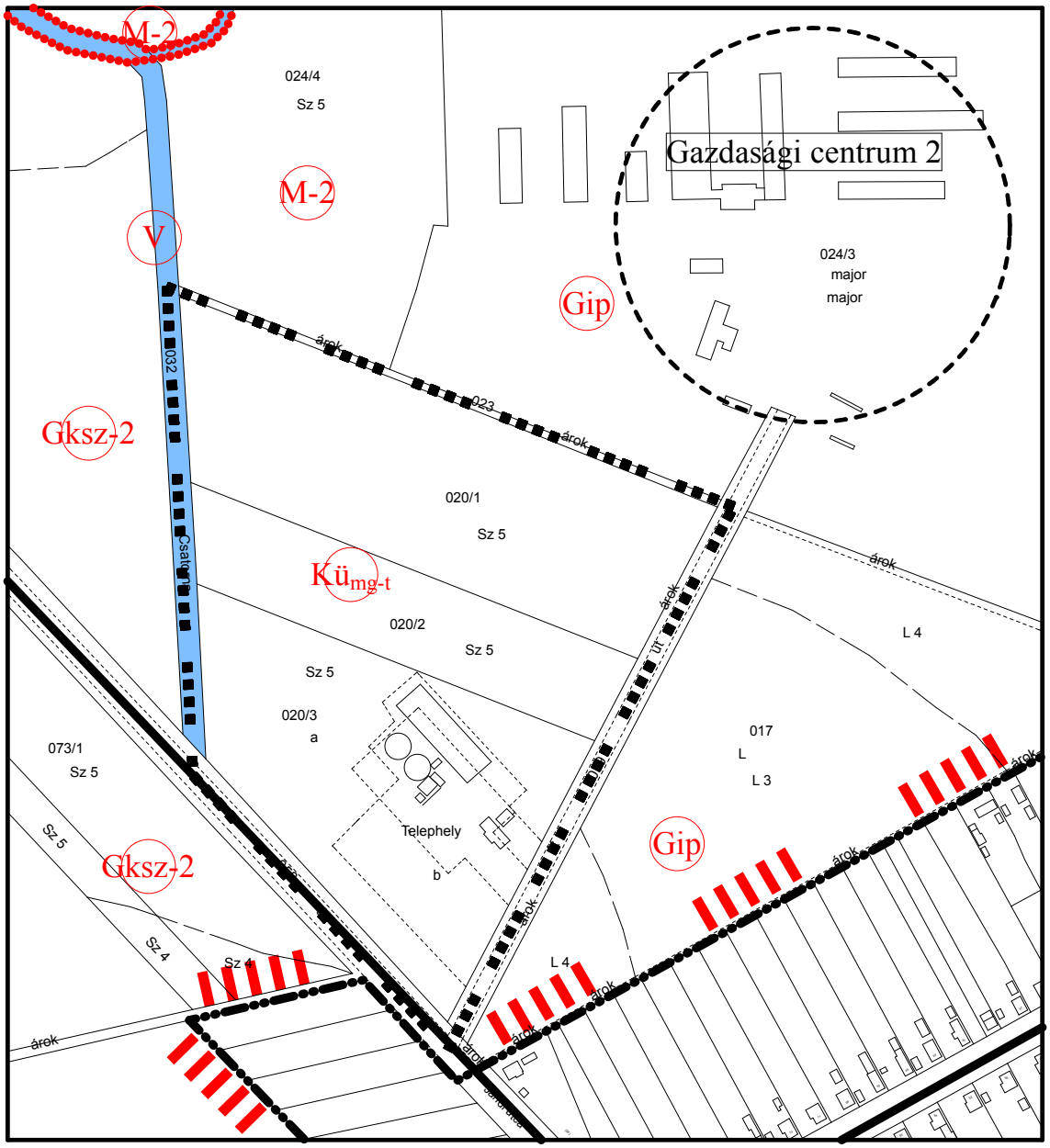
MEGBÍZÓ: GULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE: Gulács Község Településrendezési Terv

TERVEZŐ: DUDÁS EDE, okl. településmérnök TT/É-15-0303
TERVEZŐ: KULCSÁR GUSZTÁV, okl. közlekedésmérnök K1-d1/15-0300
SZERKESZTŐ: LISKÁNY TAMÁS, építőmérnök, közr. tervező
SZERKESZTŐ: FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA, építőmérnök, közr. tervező

A rajz megnevezése:	Dátum:	Törzsszám:	Rajszám:
Jóváhagyott szabályozási terv I.	2013.03.hó	4/2013	T-3.b-I.

JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI TERV
2. SZ. MÓDOSÍTÁS M=1:4000



JELMAGYARÁZAT:

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

HATÁROK:	
	Meglévő belterületi határ
	Szabályozási terv határa

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:	
	Tervezett szabályozási vonal
	Építési övezeti, övezeti határ
He	Helyi értékvédelmi terület határa
M	Műemléki környezet

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:	
1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6	SZABÁLYOZÁSI JEL
1	Területfelhasználás sz. szabályozás
2	Övezeti azonosító jel
3	Beépítési mód szabályozás
4	Megengedett legnagyobb beép. mért. (%)
5	Megengedett legnagyobb építmény mag. (m)
6	Kialakítható legkisebb telekter. mérete (m)
Lf	Falusias lakóterület

M-1	Településközpont vegyes terület
M-2	Kereskedelmi, szolgáltató gazd.-i terület
Gip	Zöldterület
Gksz	Általános mezőgazdasági terület
Kü	Különleges terület
K / 2	Országos mellékút

Gksz-2	Gksz 2	SZ -9,5	40 10000
Gip	Gip	SZ -9,5	40 5000
Kümg-t	Kü	SZ -6,0	40 2000

8/2013. (IV.28.) KT. sz. rendelettel jóváhagyva!

Vass Albert János
Polgármester

Vassné Szűcs Róza
Jegyző

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

NYÍRSÉGTERV

4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel./fax: 42/421-303
E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu
Web: www.nyirsegterv.hu

MEGBÍZÓ:	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:
GULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	Gulács Község Településrendezési Terv

TERVEZŐ:	TERVEZŐ:	SZERKESZTŐ:	SZERKESZTŐ:
DUDÁS EDE okl. településmérnök TT/É-15-0303	KULCSÁR GUSZTÁV okl. közlekedésmérnök K1-d1/15-0300	LISKÁNY TAMÁS építőmérnök közr. tervező	FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök közr. tervező

A rajz megnevezése:	Dátum:	Törzsszám:	Rajzszám:
Jóváhagyott szabályozási terv II.	2013.03.hó	4/2013.	T-3.b-II.

H e l y i é p í t é s i s z a b á l y z a t

GULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
8/2013. (IV.28.) önkormányzati rendelete
Gulács Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló
3/2006. (V.24.) KT. rendelet módosításáról

Gulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§. (1), (2) bekezdésében és a 6. § (3) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat, valamint a szomszédos települések önkormányzatai, nevezetesen: Tarpa Nagyközség Önkormányzata, Szatmárcseke Nagyközség Önkormányzata, Tivadar Község Önkormányzata, Kisar Község Önkormányzata, Panyola Község Önkormányzata, Olcsvaapáti Község Önkormányzata, Jánd Község Önkormányzata, Hetefejércse Község Önkormányzata, „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.sz. mellékletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró illetékes Állami Főépítész, környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség, nemzeti park igazgatóság, megyei kormányhivatal népegészségügyi szakigazgatási szerve, megyei kormányhivatal közlekedési felügyelősége, fővárosi és megyei kormányhivatal földhivatala, megyei kormányhivatal növény- és talajvédelmi igazgatósága, valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Vásárosnamény Város Jegyzője, mint I. Fokú Építésügyi Hatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Az Ör. 1. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (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 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, mely módosításra került a 36/2002 (III.7) Korm. rendelettel (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint az 5/2003 és a 4/2013. törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (T-2, T-3) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad."

2. § Az Ör. 6. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(2) A település igazgatási területének **beépítésre szánt területei** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület felhasználási egységre osztottak:*
(A terület felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza.)
*a.) **A település igazgatási területének beépítésre szánt területei :***

*1. **Lakóterületek:***
- *falusias lakóterületek **(Lf)***

*2. **Vegyes területek:***
- *településközpont vegyes területek **(Vt)***

*3. **Gazdasági területek:***
- *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek **(Gksz)***
- *ipari gazdasági területek **(Gip)***

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

*4. **Különleges területek :***
- *sportterület **(Kü-1)***
- *temető területek **(Kü-2)***
- *üdülő és pihenő centrum **(Kü-3)***
- *mezőgazdasági-turisztikai terület **(Kü-4)***

*b.) **A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:***

*1. közlekedési-, közmű elhelyezési területek **(K/2, K/3, K/4, K/5, KM/1, KM/2)***

2. zöldterületek:
- *közparkok **(Z)***

*3. erdőterületek: **(E)***
- *védelmi erdő, **(Ev)***
- *gazdasági erdő, **(Eg)***
- *egészségügyi, szociális, turisztikai erdő, **(Ee)***

4. mezőgazdasági területek
- *kertes mezőgazdasági területek, **(Mk)***
- *általános mezőgazdasági területek. **(Má)***

*5. vízgazdálkodással összefüggő területek **(V)"***

3. § Az Ör. 14. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az ipari gazdasági területek

(1) Gulács ipari gazdasági területei nem jelentősen zavaró hatású ipari gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az ipari területeken az OTÉK 20.§. (4) bekezdés szerinti építmények elhelyezésére szolgál.

(3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:"

4.sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	*Építési övezet jele*	*Beépítési mód*	*Az alakítható építési telekre vonatkoztatott*				*Megengedett max/min. építmény magasság (m)*
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m2)	*Legkisebb szélessége (m)*	*Legkisebb zöldfelülete (%)*	*Legnagyobb beépítettsége (%)*	
Ipari gazdasági terület	***Gip***	*szabadon álló*	*5000*	*50*	*40*	*40*	*-9,5*

(4) Az ipari gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül, az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben, legalább háromszintes növényzettel kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben elő kell írni és a tulajdonos kötelezettségével a használatba vételig meg kell valósítani. A szabályozási terven lehatárolt területen zöldfelületet, összefüggő gyepfelülettel, 40 db cserje/150 m2, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m2 beültetésével kell megvalósítani.

4. § Az Ör. 14. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Különleges területek

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt nem sorolhatók egyik további beépítésre szánt területekbe (jelentős hatást gyakorolnak környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek).

(2) Gulács különleges területei sajátos használatuk szerint:

a) sportterület (Kü-1)

b) temető területek (Kü-2)

c) üdülő, pihenő centrum (Kü-3)

*d) mezőgazdasági-turisztikai terület **(Kü-4)***

(3) A különleges területek célja és használatuk fajtája :

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

*a) Sportlétesítmény(övezeti jel **Kü-1**) Gulács Község sporttelepe , amely a Község rangjának , elvárásainak megfelelő színvonalon alakítandó ki. A sportlétesítmény fejlesztésére, kialakítására, sportterület fejlesztési tanulmányterv készítendő, amely tartalmazza a létesítményeket, zöldterületi kialakítást, tereprendezést, vízelvezetést.*
*b) Működő temető (övezeti jel **Kü-2**) Gulács Község köztemetője. A temetőben ravatalozó épület helyezkedik el, a terület célja a Község temetkezési területének biztosítása. A temető területén legalább 30 méter széles fásított védőterületet kell kialakítani, a 36/2002 (III.07.) Korm. rendelet szerint.*
*c) A Tisza folyó mellet üdülő, pihenő centrum terület (övezeti jel **Kü-3**)*
*d) mezőgazdasági-turisztikai terület (övezeti jel **Kü-4**)*
Különleges mezőgazdasági-turisztikai terület (egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület), mely a tanya, farmgazdaság létesítését teszi lehetővé. A terület mezőgazdaság célú építmények, üzemi állattartás céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál, de a területen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló épület, lakásrész is kialakítható. Az övezet területén haszonállattartás céljára szolgáló építmények, lovas turizmus istálló, tároló és fedett lovarda épületei és a bemutató jellegű mintafarm épületei is elhelyezhetők. Ezen felül a terület funkciójával összhangban elhelyezhetők még a turista- és idegenforgalom, a szálláshely szolgáltatás, a vendéglátás, a pihenés, szabadidős tevékenységek létesítményei, horgászturizmus építményei (horgásztó, stég stb.), valamint a terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények. A technológiailag szükséges, a megengedettnél nagyobb építménymagasságú épületek engedélyezhetők (siló, kémény stb..).

5.sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	*Építési övezet jele*	*Beépítési mód*	*Az alakítható építési telekre vonatkoztatott*				*Megengedett max/min. építmény magasság (m)*
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m2)	*Legkisebb szélessége (m)*	*Legkisebb zöldfelülete (%)*	*Legnagyobb beépítettsége (%)*	
sportlétesítmény	***Kü-1***	*szabadon álló*	*K*	*K*	*40*	*10*	*-9,5*
működő temető	***Kü-2***	*szabadon álló*	*K*	*K*	*40*	*10*	*-7,5*
üdülő, pihenő centrum	***Kü-3***	*szabadon álló*	*20000*	*50*	*50*	*20*	*-9,5*
mezőgazdasági-turisztikai terület	***Kü-4***	*szabadon álló*	*10000*	*30*	*40*	*40*	*-6,0*

Záró rendelkezések

5. § A rendelet az elfogadástól számított 15. nap lép hatályba.

G u l á c s, 2013. április 28.

Vass Albert János
polgármester

Vassné Szűcs Róza
jegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a 8/2013. (IV.28.) önkormányzati rendeletet – mely Gulács Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2006.(V.24.) önkormányzati rendelet módosításáról szól – 2013. április hó 28. napján kihirdetem.

G u l á c s, 2013. április 28.

Vassné Szűcs Róza
jegyző

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

Hatásvizsgálat

1.
A 2011 január 1.-jetől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 17. §-a szerint:
17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületet tájékoztatni kell […]
(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell
a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
ab) környezeti es egészségi következményeit,
ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
b) a jogszabály megalkotásának szükségességet, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit,
c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi es pénzügyi feltételeket".

2.
„A Helyi Építési Szabályzatról" szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

I. A végrehajtás és az alkalmazhatóság feltételei
A végrehajtás során szükséges az, hogy a köz-, illetve a szakigazgatás rugalmasan, gyorsan, szakszerűen alkalmazza, teljesítse a tervben szereplő lehetőségek figyelembe vételével az elvárt és teljesíthető lakossági, és befektetői igényeket. Középtávon célszerű a Község szabályozási elemeinek teljes felülvizsgálata, új digitális alaptérképre történő feldolgozása. Mindezen célok megvalósításához az állami, az önkormányzati és a szolgáltató szereplők rugalmas, gyors együttdolgozása szükséges.

II. Társadalmi hatások összefoglalása
Elsődleges hatások:
Az elvárt eredmény az, hogy a módosított szabályozás révén, vállalkozásfejlesztés, és az infrastruktúra-fejlesztés megindulhat.
Másodlagos hatások:
Az elvárt eredmény az, hogy a lakóutca elkészültét követően megindulhat a lakó- és különleges területfejlesztés, mely településfejlesztést, helyi adóbevételt indukálhat.

III. Társadalmi költségek
Nincs olyan konkrét társadalmi csoport, amelyekre nézve hátrányt okozna a tervezett szabályozási terv módosítás.

IV. Költségvetési hatások
Nincs azonnal jelentkező kötelező költségvetési kiadás. Közvetve a foglalkoztatás javításával felértékelődik a község szociális ellátó-szolgáltató szerepe, átértékelődhet a belterület településszerkezeti és kommunális-szolgáltató szükséglete. Bevételek tekintetében hosszabb távon a helyi IPA, építmény és egyéb adóbevételek nőnek.

V. Egészségügyi hatások
A zöldterületet gyakorlatilag nem érinti a tervezett módosítás. A rekreációs- és turisztikai településfejlesztés célcsoportja nagyon sokoldalú, szinte lefedi az egész társadalmat. Ennek a tevékenységnek a nagy előnye az, hogy minden korosztály számára elérhető és minden potenciális vendég használhatja ezt a lehetőséget arra, hogy a kulturált kikapcsolódásnak e módját válassza. Ez is hozzájárul a lakosság egészségtudatos fejlődéséhez.

VI. Környezeti hatások
Nincsenek káros környezeti hatások.

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

Az igénybe vett eszközök

Jogalkotás
Az előterjesztés alapján a települési önkormányzat helyi jogszabályt alkot. Ezzel az építés helyi rendjét, a már meglévő beépítésre szánt területek övezeti előírásainak módosítása mellett, a szabályozási tervet módosítja, a közösségi érdekeknek megfelelően, melyet a helyi építési szabályzatban is érvényesíteni kell. A területekre készített előírásokat a települési HÉSZ-be egységes szerkezetbe be kell illeszteni. A rendelet mellékletét képező szabályozási tervet a Község érvényes Szabályozási tervébe szintén be kell illeszteni.
Egyéb intézkedés
A kijelölt területen célszerűnek látszik a mindenkori költségvetés helyzetétől függően az Önkormányzat szerepét erősíteni a tulajdonviszonyok terén, és a pályázatokkal, vagy egyéb forrásból a terület infrastruktúrájának fejlesztését biztosítani. A kijelölt közcélú területekkel a tv.-i előírás szerint az útlejegyzéseket, kisajátításokat el kell végezni. A közérdekből történő kötelezettségvállalások szabályait meg kell alkotni.
Alternatívák
Kisléptékű módosítások segítségével, a településfejlesztési célok megvalósítása.
A község Hosszútávú Településfejlesztési Koncepciójához való viszony
A Koncepcióhoz való viszony a fentiekben tárgyalásra került. A település fejlesztési programja az turizmus és mezőgazdaság fejlesztését célzó beruházások ösztönzését, a helyi eszközökkel való segítését irányozza elő, melynek tárgyi módosítások teljes mértékben megfelelnek. E nélkül az előterjesztés nélkül nem lehet a kisajátítást, terület-előkészítést megindítani, az építési engedély megadásának elengedhetetlen feltétele.

Előzmények, egyéb kapcsolatok

A területek hasznosítása, engedélyezési eljárások során, a szabályozási tervet érintő módosítások szükségessége bizonyosodott be. Az engedélyezési tervhez, továbbá a jogi végrehajtáshoz elengedhetetlen a szabályozási tervben történő megjelenítése, ezért a szabályozási terv módosítás elsődleges célja a tervezett beruházások létesítésének jogszabályi előkészítése, a területbiztosítás elsődleges feltételének megteremtése. Ehhez a község fejlesztési-rendezési terveit illeszteni szükséges, és a további pályázatok során a településfejlesztési beruházások megindítása szükséges.

Törvényi kapcsolódások

A tervezetben lévő szabályozás magasabb-rendű tervekkel való kapcsolata
A magasabb rendű tervekkel való összhang biztosított.
Előzetes véleményezési kötelezettség
Az Étv. és a csatlakozó egyéb rendeletekben kötelezően előírt egyeztetéseket lefolytatjuk.
A tervezet állami, vagy helyi önkormányzati támogatást tartalmaz
Nincs állami és önkormányzati támogatás.
Képviselő-testületi tárgyalásra vonatkozó információk
A Képviselő-testület a törvényi előírások szerint tárgyalja.
Társadalmi egyeztetés
A törvényi előírások szerinti kötelező társadalmi egyeztetés megtörténik.
Az előterjesztés kommunikációja

Javaslatok	igen/nem
Javasolt-e az előterjesztés kommunikációja	igen
További lakossági tájékoztatás	igény esetén
Az önkormányzati kommunikáció tartalma A települési önkormányzat programjában való helyét, szerepét hangsúlyozandó fontos szerep hárul a beruházás további népszerűsítésében. A terület komplexitásának kihangsúlyozása, a pozíciója kiemelése szükséges. A megyeszékhely megközelítésének javítása, a tömegközlekedés, a további közlekedési kapcsolatok fejlesztése.	
Az előterjesztő részéről nyilatkozik	A polgármester, vagy az általa kijelölt személy(ek)
Van-e kommunikációs kényszer	van/célszerű

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Környezetvédelem, tájrendezés javaslat

Levegőtisztaság-védelem

A levegőminőségi állapotot alapvetően a lokális emissziók és a háttérszennyezés határozzák meg az éghajlati és meteorológiai állapotok alakulásától függően. A levegőtisztaság védelmével kapcsolatban a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni. A módosítással érintett területeken kizárólag olyan tevékenység folytatható, illetve olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyezőanyag kibocsátása, légszennyezettségre gyakorolt hatása a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásait teljesíti, határértékeit nem haladja meg, valamint az alap légszennyezettségi értékeket kedvezőtlenül nem befolyásolja.

Zaj- és rezgésvédelem

A tervmódosítással érintett területek zajvédelmi besorolásai az eltelt időszakban nem változtak, és a tervezett módosítás sem befolyásolja. A zajvédelmi szabályozásban bekövetkezett módosítások alapján a környezeti zaj határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmazza, illetve a rendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alkalmazandó. Legnagyobb terhelése az országos mellékutaknak van, és valószínűsíthető, hogy a mellékutak környezetében a levegő a közlekedési forgalom általi kibocsátásokkal (CO2; NOx; CO; S) kismértékben terhelt.

Talajtani állapot

A tervezési területek geológiai adottságai, a meglévő és kialakult talajállapotok, a talajhasználat a terv időszakában, érdemben nem változtak. A módosítások a talajösszetételt, annak mechanikáját természetesen nem érintik. A talajhasználat és a talaj-igénybevétel a módosítás jellegéből adódóan szintén nem változik. Az, hogy a módosítás kapcsán fejlődő terület ne okozzon talajterhelést, degradációt, részben az infrastruktúrafejlesztés (az újonnan beépítendő terület közművesítése, hulladékgazdálkodás), másrészt a terület felhasználási jellegnek megfelelő rendeltetésszerű és kímélő használat a feltétele.

Vízvédelem

A terület a 7/2005.(III.1.)KvVM rendelettel módosított 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében felszín alatti vizek vonatkozásában érzékeny kategóriába tartozik. A vizeket minden olyan külső behatástól védeni kell, amely azok fizikai, kémiai, biológiai tulajdonságát, természetes minőségét és öntisztulási képességét hátrányosan megváltoztathatja. A különböző anyagok tárolása, kezelése, szállítása, vagy megsemmisítése során gondoskodni kell arról, hogy a vizeket ne fertőzhessék, ill. ne szennyezhessék.

Természetvédelem

A jelen módosítás belterületi változás, természetvédelmi területet, természeti oltalom alatt álló értékeket az ökológiai hálózat pufferterülete által érintett. Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. Mivel új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért változás nem lesz. A tervmódosítás biológiai aktivitásértéket javítja.

Összegzés

Belterületi övezetben illetve annak közvetlen környezetében távlatban nem kaphat engedélyt az OTÉK, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005.(II.14.) Korm. r., a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet, valamint a mindenkor érvényben lévő jogszabályok alapján előírt környezetvédelmi követelményeknek megfelelni nem tudó tevékenységek, területhasználatok, különösen a határértékekkel kevésbé szabályozott szagos, bűzös tevékenységek.

A talajvédelem kérdésében legfontosabb feladat a talajhasználat, környezethasználat során a termőtalajnak, valamint a hidrogeológiai értelemben vett földtani közegnek a szennyezési kockázatokat kizáró védelme, vagyis a talajba juttatott különféle szennyezőanyagok mértékének, koncentrációjának (alapvetően abszolút mennyiségének) a csökkentése, mérséklése. A közműellátottság és infrastruktúra fejlesztésével, a környezetkímélő talajhasználat és hulladékgazdálkodás révén, fenntartható fejlődés érhető el.

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

A talajhasználatban résztvevő gazdasági tevékenységektől ugyancsak a talajkímélő gazdálkodást, a talajra a lehető legkisebb szennyezési kockázatot jelentő technológiák, műszaki megoldások alkalmazását kell megkövetelni. Tovább kell növelni a káros anyag és por megkötésében, feldolgozásában résztvevő aktív, összefüggő rendszert alkotó zöldfelületet, lombfelületet, ezért 3 szintű növényállomány telepítése indokolt lehet.

Közlekedésfejlesztés javaslata
A Község földrajzi adottságai, az országos-, valamint térszerkezeti pozíciója nem túl kedvező, melyet ellensúlyozhat az V. sz. Páneurópai Korridor környezete, az ahhoz való csatlakozás lehetősége Vásárosnamény környezetében. Az M3-as autópálya közeli szakaszai kiépültek, és épülnek, melynek nyomvonala a térség központját érintik. További kapcsolatokat jelentenek a 4113.sz. Mándok-Lónya-Tarpa, illetve 4126.sz. Gulács-Tivadar összekötő út. A rendezési terv módosítás érinti a közlekedésfejlesztést, meglevő útszabályozást 4113.sz. Mándok-Lónya-Tarpa összekötő út vonatkozásában. A szabályozási területen kialakított közlekedési létesítmények műszaki paramétereit a tervezéskor érvényben levő Útügyi Műszaki Előírások és hatályos törvények, jogszabályok előírásainak megfelelően kell megvalósítani. A közlekedési utak az UT 2-1.201:2008 Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírás alapján kerültek tervezési osztályba sorolásra, a környezeti körülmény és tervezési sebesség az adott fejlesztés megvalósításakor határozandó meg.

Csapadékvíz elvezetés javaslat
A település területén részlegesen kiépített csapadékvíz elvezető hálózat üzemel, melynek üzemeltetője a települési önkormányzat. Az ellátatlan, lefolyástalan területeken a felszíni vízelvezetés részére víznyelővel ellátott szikkasztók kiépítését javasoljuk. A tervezett módosítások nem érintik a csapadékvíz-elvezetés kérdését.

Ivóvízellátás javaslat
A Község a módosítással érintett területek ivóvízzel történő ellátását továbbra is biztosítani tudja. A tervezett módosítások nem érintik az ivóvízellátás kérdését.

Szennyvízelhelyezés javaslat
A tervezett módosítások nem érintik a szennyvíz-elvezetés kérdését.

Hírközlési javaslat
A rendezési terv módosítás nem érinti a hírközlési hálózatot, a korábbi alátámasztó munkarész előírásai maradnak érvényben.

Tűzvédelmi javaslat
A rendezési terv módosítás nem érinti a tűzvédelem kérdését, a korábbi alátámasztó munkarész előírásai maradnak érvényben.

Villamos-energia ellátás
A középfeszültségű hálózat Gulács Községben 20 kV-os feszültségszinten elégíti ki az energiaigényeket. A már beépített területeken, a meglévő hálózat rekonstrukciójakor, illetve a hálózatépítéssel járó felújítás során, a földalatti vezetést kell előtérbe helyezni. A rendszerek fejlesztésénél minőségi megjelenítésre kell törekedni, az utcák arculatának javítása érdekében. A tervezett módosítások nem érintik a villamos-energia ellátás kérdését.

Környezetalakítási javaslat
Örökségvédelem
A település bármely területe potenciális lelőhelyként kezelendő. A tervi időszakban e téren nem volt változás. A módosítások kis területekre vonatkozóan földmunkákat is feltételeznek. Ebben az esetben nem zárható ki régészeti, örökségvédelmi értékek, leletek előfordulása. Erre vonatkozóan a beépítések során a törvényi előírások szerint kell eljárni. Ez minimálisan régészeti felügyelet igényét jelenti. A rendezési terv módosítása a kulturális örökségvédelem által jegyzett régészeti területeket, és az építészeti örökség részét képező épületeket, építményeket nem érinti. A tervezéssel érintett terület nem érint védett településképet, védett településszerkezet.
Építészeti karakter
A módosítással érintett terület környezetében a belső kertségi építészeti karakter a jellemző, melyhez a különleges terület egyéb építészeti karaktere jól illeszkedik. A tervezett módosítás nem érinti az építészeti karakterek kérdését.

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

A településkép feltárulásának változásai

A tervezett változtatások a településkép feltárulására csak igen kismértékben vagy közvetve vannak hatással. A belső településmaghoz közeledve a településkép feltárulása ma szépnek nevezhető, viszont érdekesnek, vagy különlegesnek nem, helyenként rendezetlen. A településközpontban illetve a bevezető utak mentén ezért részben a szabályozás eszközével élve, például az új útkereszteződések, csomópontok környezetében, másrészt az út mentén végig tájépítészeti megoldásokkal kell a megfelelő településkép kialakulásának feltételeit megteremteni. Erre jó eszköz lehet a nagyobb léptékű, egybefüggő, építészeti gondolatot tükröző falusias-kertvárosias beépítés, és az azt keretező-kísérő széles zöldsávok-fasorok, vagy a háromszintű zöld kiépítése.

Településvédelmi javaslat

- A területfejlesztés elhatározásai a szerkezeti es szabályozási terv alapján biztosítható.
- A környezetvédelmi követelmények teljesülése érdekében a szerkezeti es szabályozási terv előírásait be kell tartani, illetve a beépítés es környezethasználatot az elvárható legjobb módon kell biztosítani.
- A terület beépítése során törekedni kell a felszín morfológiai sajátosságainak maximális megőrzésére.
- Az övezet területen gazdasági tevékenységek csak a környezetvédelmi előírások betartásával működhetnek, környezetzavaró telekhasználat, illetve tevékenység nem engedélyezhető. A felmerülő környezetvédelmi igényeket, követelményeket az övezeten, vagy az ingatlanon belül kell biztosítani.
- Az ingatlanok, utak es parkolók fásítását a biológiai aktivitásértek biztosítása mellett kell megvalósítani. A területen csak szennyezetlen csapadékvizek szikkaszthatok el, vagy táplálhatok befogadóba.

Zöldfelületi rendszerek

Gulács – a Község szerkezetéből adódóan – a települési területben elszórtan, szigetszerűen helyezkednek el. Rendszerré szerveződésüket, kapcsolódásaikat utcák zöldfelületei (hangsúlyos utcafásítások) mellett jelentős zöldfelülettel rendelkező magánterületek, intézmények kertjei jelenleg is jelentős részben biztosítják. A terv szerinti háromszintű növényállománnyal, fejlesztésekkel, utcafásításokkal rendszerük kiegészül, melyek a belterületi zöldfelületi rendszer fő elemei. Elsősorban rekreáló és pszichikai hatásuk, községkép formáló, községesztétikai jelentőségük nagy. Kondicionáló hatásuk-növényállományuk függvénye.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK KIMUTATÁSA TERVEZÉSI TERÜLETEKRE

Biológiai aktivitásérték (nem differenciált) számítás a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. táblázat szerint

Területfelhasználás	Hatályos terv			Területfelhasználás	Hatályos terv		
	terület(ha)	ért.mutató	Pontszám		terület(ha)	ért.mutató	Pontszám
I. terület							
Vt Vegyes Településközpont	**9,0311**	0,5	**4,51555**	**Lf** Lakóterület Falusias	**9,0311**	2,4	**21,67464**
II. terület							
Gip Gazdasági terület Ipari	**7,2896**	0,4	**2,91584**	**Kü** Különleges terület Mezőgazdasági- turisztikai	**7,2896**	1,5	**10,9344**
Összegzés	**16,3207**		**7,43139**	**Összegzés**	**16,3207**		**32,60904**
Biológiai aktivitásérték javult, azaz:		+	**25,17765**			**Megfelelő!**	

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

A Község rendezési terve módosítása a fenntartható-fejlődés szempontjai szerint

A fenntartható fejlődés biztosítása

„A fenntartható fejlődés mai értelmezése az ENSZ „Környezet és Fejlődés Bizottságának", az úgynevezett Brudtland Bizottságnak az 1987-ben közzétett „Közös jövőnk" című jelentése már nem a „nulla növekedésről", hanem a fejlődés harmonikusságáról beszél. Megfogalmazása szerint: „A harmonikus fejlődés a fejlődés olyan formája, amely a jelen igényeinek kielégítése mellett nem fosztja meg a jövő generációit saját szükségleteik kielégítésének lehetőségeitől." Ehhez olyan technológiákat kell bevezetni, melyek kímélik a környezetet és a nem pótolható energiakészletek felhasználásában a jelen igényei mellett figyelembe kell venni a jövő igényeinek kielégíthetőségét is."

„A fenntarthatóság egyszerre követeli meg a városok környezetszennyező hatásainak jelentős csökkentését, a Községi hagyományos értékek, a Városi örökség védelmét (az épített környezet, közterek, zöldterületek, a városok körüli kultúrtáj védelmét) és igényli a modernizációt, a jelentős fejlesztéseket."

A káros környezeti hatások eltérő térségi nagyságrendekben értelmezhetők:

- globális szint
- regionális szint
- helyi, települési szint

I. Gulács Község esetében a globális szintet az OTrT alapján, a Községnek az azzal való egyezőségével lehet biztosítani. A regionális szintet ma már a – Kistérségi koncepció hiánya mellett – Megyei Területrendezési tervvel lehet értelmezni. A Megyei Hosszútávú Koncepciónak a térséggel együtt Településrendezési terv is eleget tesz. Ezek szerint a Község elsősorban lakóterület, a Vásárosnaményi Kistérség tagja.

II. A kialakult településszerkezet megtartása és óvatos továbbfejlesztése a meglévő települési épített értékek védelme, a terep adta adottságok, a kultúra megőrzése mellett terepet ad a terv a mai kor adta új technológiák kiépítésének (pl. környezethasználat előtérbe kerülése a szabadidő aktív figyelembe vétele mellett, a motorizáció fejlődéséből eredő káros jelenségeinek csökkentése, a kerékpárutak kiépítése, a teljes közművesítés biztosítása). Mindezt a települési-térségi összefogás segítségével kell megoldani.

III. A meglévő közterek megújult és humanizált használatával, a közterek felértékelése valósul meg.

IV. A Község kialakult terepviszonyai megtartásával a mélyebb területek egy részén a felszíni víz megtartásával jóléti többes hasznosítás valósul meg. A közeli erdősült területek meglévő kiránduló-turisztikai használata megmarad, az erdős területek növekednek.

„A fenntarthatóság a településtervezés vonatkozásában a települési környezeti állapotok kérdésköre, a területek terhelhetősége kapcsán merül fel a leggyakrabban. A légszennyezés, a zaj egy adott területen még megengedhetőnek tartott határértékei pontosan számszerűsíthetők, és egyre kifinomultabb technikák állnak a tervezés rendelkezésére ahhoz, hogy megfelelő szabályozással ezek között a keretek között legyen tartható a környezet szennyezettsége. Más azonban a helyzet a beépítés intenzitásával, sűrűségével, mely nem rendelkezik az előbbiekhez hasonló számszerűsített, pontos és számon kérhető normatív értékekkel. „ [3]

Gulács Község területén a terv az átmenő forgalom a települési terület súlypontjából való kivezetéssel, az tehermentesítéssel, a közlekedési csomópontok kiépítésével lehet ma már számolni. A kialakult területhasználatok megmaradnak, a területek intenzív kihasználását a megváltozott terület-használattal lehet biztosítani.

„A fejlődés fenntarthatósága szempontjából a környezetvédelem fogalomköre a fentiek megtartása mellett folyamatosan bővült, jelentősen meghaladva a környezetvédelmi ágazati megközelítéseket. A 80-as évek közepétől egyre gyakrabban jelent meg a környezet minőségének a társadalmi harmóniával való összekapcsolása. Ha ugyanis a társadalmat jelentős érdekkülönbségek tagolják, etnikai konfliktusok, vagy átjárhatatlan műveltségi különbségek osztják meg, nagyfokú szegénység sújtja, az egyes csoportok egymással szögesen ellentétes környezeti igényei nem teszik lehetővé a környezet fenntarthatóságával való foglalkozást. Sőt a kirobbanó társadalmi konfliktusok jelentős környezet rombolással is járhatnak. Ugyanígy fontos az életminőség szempontjából a gazdaság teljesítőképessége, a gazdasági fejlődés biztosítása. A környezet ügye így szorosan kötődik a települési társadalom és a gazdaság állapotához."

[3] Gömöry János–Hübner Mátyás–Tóth Zoltán: A településfejlesztés és rendezés tervezése

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

A Község szerkezete a terv távlatában is megtartja a történelem során kialakult többutcás jellegét. A központ is a továbbra is a település központi részére szerveződik. A lakóterületek a centrumból kifelé haladva intenzitásukat tekintve csökkenő mértékűek. Az átlagos termőföld a mezőgazdasági ágazatnak a továbbiakban már nem ad olyan mértékű prioritást, mint a története során korábban volt. A rosszabb minőségű földeken gazdasági használatot, erdősítést, így az erdőgazdálkodást és a vadászatot pl. teszi lehetővé. A Község fejlesztése során a régészeti területek további védelmét előnybe részesítettük. A területnek a biológiai aktivitási értéke a kialakulthoz képest javul.

„Településeink épített környezeti világának fenntarthatósága egyszerre jelenti a hagyományos értékek megőrzését és a modernizációs elemek megjelenítését. A fejlődés fenntarthatóságának feltétele a két oldal egyensúlyi helyzetének biztosítása, amelynek során egyszerre kell érvényesíteni a gazdasági, a szociális és a környezet esztétikai minőségéhez kötődő érdekeket. A települési épített környezet fenntartható fejlesztése csak ezt a hármas követelmény rendszert egyszerre kiteljesítő folyamatos, környezettudatos településtervezéssel biztosítható. „

„A mai hazai településtervezésnek azonban egyszerre több, a tervezést érintő kihívással kell szembenéznie, melyek értelemszerűen a település fejlődésének fenntarthatóságát is érintik….Meg kell birkózzon a rövid távú gazdasági érdekek és a komplex hosszú távú, a fenntartható fejlődést biztosító érdekek konfliktusával, miközben a döntési pozícióban lévő önkormányzatok is rövid távú gazdasági kényszerhelyzetben vannak….A lokális érdekek érvényesítése mellett érvényesítenie kell a települést érintő külső érdekeket…”

A települések fenntartható fejlődése a társadalmi problémák kezelésén túl, az urbanisztikai szakterületet érintően a hazai gyakorlatban is megköveteli a településszerkezet és a terület-felhasználások fejlesztésének a fenntarthatóság szempontjait figyelembe vevő fejlesztését és a különböző meglévő értékek védelmét, kedvező állapotba hozásukat. Ez utóbbi körben célszerű kiemelni

- kulturális örökség, az épített környezet értékeinek védelmét,
- természeti értékek védelmét és
- környezet védelmét.

…A Nemzeti Fenntartható Fejlődési Stratégia fő célkitűzése, hogy elősegítse a hazai társadalmi-gazdasági-környezeti folyamatok összességének, azaz országunk fejlődésének közép-, illetve hosszú távon fenntartható pályára való áttérését, figyelembe véve a hazai adottságokat és a tágabb folyamatokat, feltételeket. A Stratégia figyelembe veszi az Európai Unió megújított Fenntartható Fejlődési Stratégiájában meghatározott alapelveket és célokat. A hazai szakágazatokat is integráló jellege miatt koherenciában van az ágazati stratégiák és programok célkitűzéseivel. E Stratégia a fenntartható fejlődés koncepciójára, szemléletére és értékrendjére, alapelveire, célkitűzéseire és megvalósítási eszközeire építve hosszú távú, átfogó, folyamatosan felülvizsgálandó és megújítandó keretet nyújt az ágazati, a fejlesztési és más – konkrétabb – horizontális kérdésekkel foglalkozó stratégiák, programok, tervek számára, ezzel egyúttal számításba véve az azok közötti összefüggéseket és kölcsönhatásokat, valamint elősegítve azok összhangját (koherenciáját).

Ennek érdekében a Stratégia

- *meghatározza és elősegíti a fenntarthatóság eléréséhez, a kívánatos társadalmi állapot felé való elmozduláshoz szükséges közép-, illetve hosszú távú változásokat és annak kereteit;*
- *azonosítja azokat az alapvető feltételeket, amelyek e célok és politikák – jól tervezhető, kommunikálható, mérhető és számon kérhető – megvalósulását lehetővé teszik;*
- *azonosítja a leginkább gátló, illetve a megvalósulást leginkább segítő főbb tényezőket, s ezek alapján meghatározza a hosszú távú célkitűzéseket, a cselekvés fő irányait;*
- *figyelembe veszi a már létező terveket és stratégiákat, beépül azokba, illetve kezdeményezi azok felülvizsgálatát, átalakítását és új stratégiák kidolgozását, ezzel biztosítva közép- és hosszútávon a politikák lehető legnagyobb összhangját és a területek integrációját.*

A Stratégia – célkitűzése elérése érdekében – elvi útmutatást nyújt arra, milyen szemléletmódot és megközelítést kell alkalmazni a hosszú távú, átfogó és ágazati, illetve területi szintű fejlesztési tervek és ágazati programok fenntarthatósági vizsgálata és felülvizsgálata, illetve újak készítése, majd végrehajtása során.

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

A Nemzeti Fenntartható Fejlődési Stratégia által meghatározott fő prioritások:

1. *Fenntartható népesedési politika kialakítása*
2. *Egészségi állapot javítása*
3. *Társadalmi kohézió és a foglalkoztatás javítása*
4. *Természeti értékek védelme*
5. *Klímaváltozás elleni küzdelem*
6. *Fenntartható vízgazdálkodás*
7. *Versenyképesség fenntartható erősítése*
8. *Fenntartható termelési eljárások és fogyasztói szokások erősítése*
9. *Energiagazdálkodás átalakítása*
10. *Fenntartható mobilitás és térszerkezet kialakítása*
11. *Gazdasági szabályozás eszközeinek a fenntarthatóság szolgálatába való állítása*[4]*…*

Klímabarát városszerkezet kialakítása a várostervezés és az övezeti tagolás révén

„A városoknak törekedniük kell:

- *a kompakt városszerkezet megteremtésére, amelyben intenzívek a kölcsönhatások és együttműködések, mérsékeltek az utazási távolságok, korlátozott az urbanizált területhasználat kiterjedése és hatékony az energiafelhasználás;*
- *a városszerkezet tagolására beépítetlen területekkel, zöldterületekkel és szellőztetést biztosító zónákkal;*
- *a városon belüli és város körüli utazási, közlekedési szükséglet mérséklésére; optimalizálni kell a munkahelyek, lakóterületek, szolgáltatási és közlekedési hálózatok elhelyezkedését;*
- *a többközpontúság erősítésére nagytérségi, agglomerációs szinten, csakúgy, mint a városszerkezetben;*
- *a városi zöldterületek bővítésére és minőségi fejlesztésére, hálózatba kapcsolva őket;*
- *magánberuházások esetén a barnamezős területek (használaton kívüli ipari területek) hasznosítására, és kerülni kell a zöldmezős beruházásokat."*[5]

Az Önkormányzat lehetőségei a klímabarát város kialakítása érdekében:
„A városvezetés számos eszközt alkalmazhat a klímaváltozási stratégiájának vagy klímapolitikájának kialakításakor. A klímapolitika elemeinek kiválasztásában természetesen az önkormányzati feladatok és hatáskörök jelölik ki az alapvető mozgásteret, azonban mindig van mód kreatív, újszerű lépések megtételére is.
A helyes és jól megalapozott városi klímapolitika a településirányítás következő területeire terjed ki:

1. Városi tulajdonban lévő intézmények átalakítása a klímaváltozás mérséklése érdekében
- *energiahatékonyság növelése,*
- *megújuló energiák felhasználása.*

2. A városvezetés által felügyelt cégek (fejlesztők és közszolgáltatók) klímabarát vállalati politikáinak kialakítása, és azok integrációja egymással és a városi klímapolitikával (pl. energiaellátás, tömegközlekedés, hulladékgazdálkodás, köztisztaság).

3. A helyi lakosság és a gazdasági szereplők klímaváltozást mérséklő erőfeszítéseinek ösztönzése, támogatása:
- *Tájékoztatás a klímaváltozási folyamatokról és a lehetséges helyi hatásokról,*
- *Pénzügyi támogatások a klímabarát beruházásokhoz,*
- *Klímavédelmi és a katasztrófahelyzetekre felkészítő tanácsadás,*
- *Állandó partnerség kialakítása, klímabarát közösségszervezés és hálózatok kialakítása.*

4. A városvezetés klímavédelmet szolgáló stratégiai tervezési lehetőségei (klímastratégiák, a klímavédelem integrációja más városi stratégiákba).

[4] Nemzeti Fenntartható Fejlődési Stratégia 2007
[5] Klímabarát városok – Az Európai Unió Tanácsának Elnöksége (kézikönyv)

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

5. A városvezetés klímavédelmet szolgáló szabályozási lehetőségei:

− Klímavédelmet szolgáló városszerkezeti tervek (pl. a beépített és a zöld területek aránya),
− Klímavédelmet szolgáló építési szabályzatok (pl. épületek kialakítása),
− A városvezetés klímavédelmet szolgáló közlekedési szabályozási és üzemeltetési tevékenységei (pl. egyéni motorizált gépjárműforgalom korlátozása, közösségi közlekedés preferálása),
− Klímavédelmi szempontok beépítése a helyi adók rendszerébe (pl. az emissziócsökkentéssel együtt járó adócsökkentés, vagy a nem megfelelő tömegközlekedésű negyedekben történő fejlesztések különadója),
− A közüzemi ellátás (víz, hulladék, energia, közvilágítás) és fogyasztás szabályozása, klímabarát ösztönzők és korlátozások alkalmazása (pl. a szelektív hulladékgyűjtés vagy víztakarékosság ösztönzése, éjszakai és reklámcélú világítás korlátozása),
− Klímavédelmi szempontok megjelenítése az önkormányzati közbeszerezésekben.

6. Klímatudatos helyi gazdaságpolitika folytatása: zöld gazdaság és fokozódó térségi önellátás.

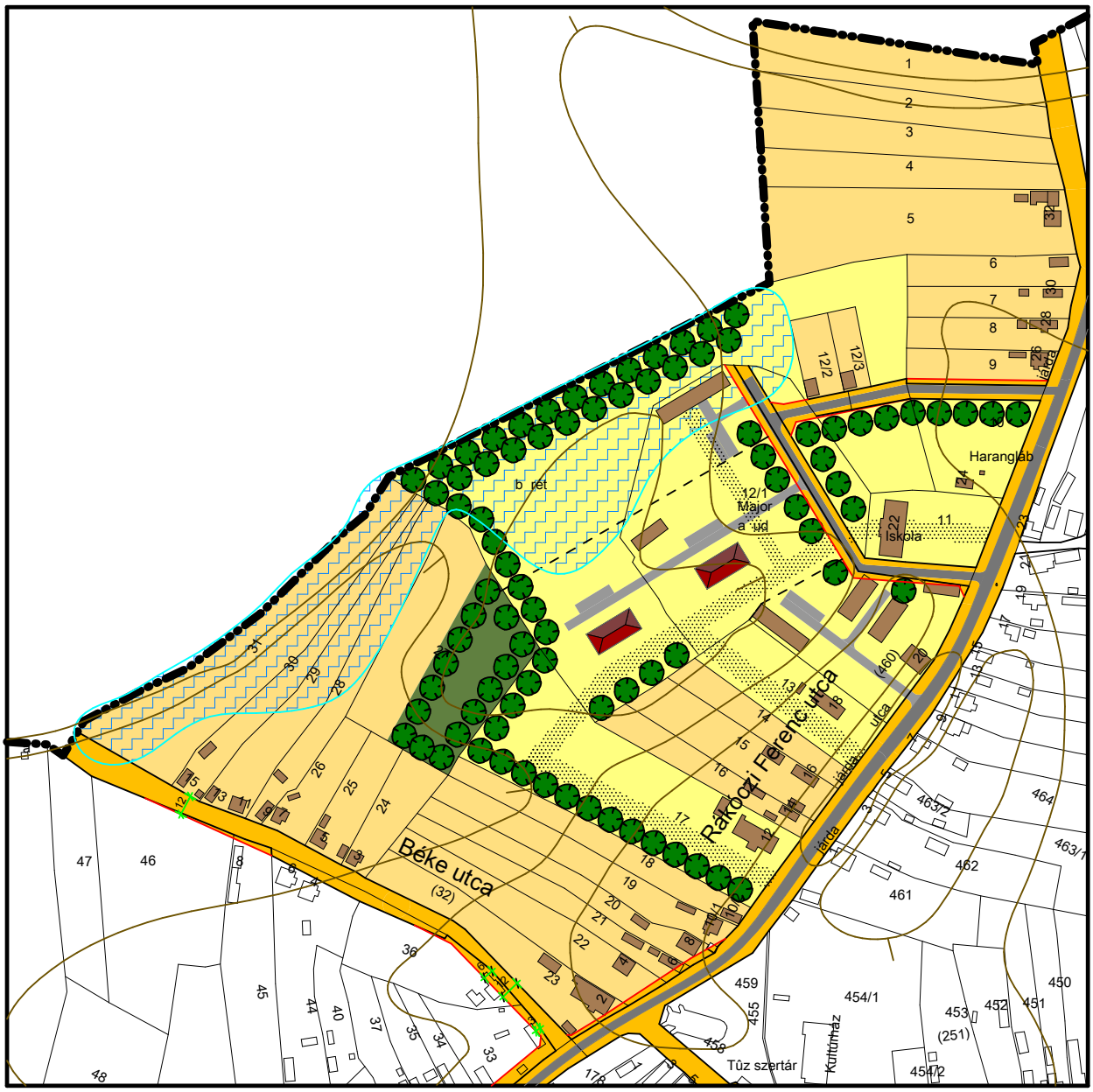
7. A globális klímaigazságosság kérdéskörének felkarolása (mit tehet ezért a város)

8. A városmenedzsment és a városi döntéshozatal klímatudatos intézményszervezése."

Melléklet: T-m, T-b

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

BEÉPÍTÉSI TERV M=1:4000



JELMAGYARÁZAT:

	Közterületi zöldfelület
	Burkolt közterületi út
	Burkolt belső út - magánút és parkoló
	Magánterületi zöldfelület
	Intézményi zöldfelület
	Erdőterület
	Meglevő épületek
	Vízgazdálkodási terület
	Intézményi terület - belső sétány (önkorm. tulajdon)
	Tervezett háromszintű zöldfelület
	Tervezett épület
	Tervezett telekhatár

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

NYÍRSÉGTERV

4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel./fax: 42/421-303
E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu
Web: www.nyirsegterv.hu

MEGBÍZÓ:	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:
GULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	Gulács Község Településrendezési Terv

TERVEZŐ:	TERVEZŐ:	SZERKESZTŐ:	SZERKESZTŐ:
DUDÁS EDE okl. településmérnök TT/É-15-0303	KULCSÁR GUSZTÁV okl. közlekedésmérnök K1-d1/15-0300	LISKÁNY TAMÁS építőmérnök közr. tervező	FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök közr. tervező

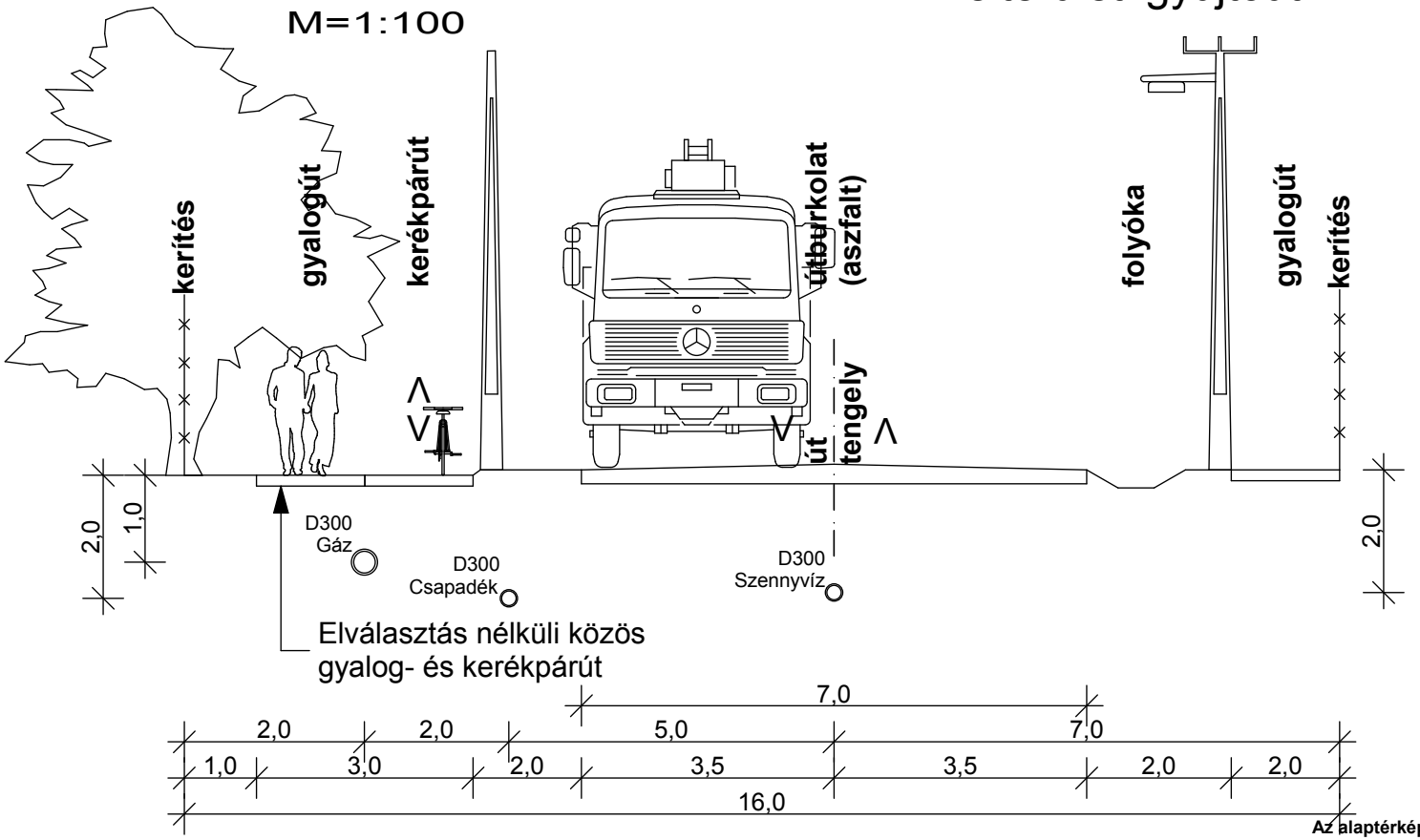
A rajz megnevezése:	Dátum:	Törzsszám:	Rajzszám:
Beépítési terv	2013.05.hó	4/2013	T-b

Jóváhagyott dokumentáció!

MINTAKERESZTSZELVÉNY

M=1:100

Belterületi gyűjtőút



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

NYÍRSÉGTERV 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3. Tel./fax: 42/421-303 E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu Web: www.nyirsegterv.hu	**MEGBÍZÓ:** GULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		**TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:** Gulács Község Településrendezési Terv
	TERVEZŐ: DUDÁS EDE okl. településmérnök TT/É-15-0303	**TERVEZŐ:** KULCSÁR GUSZTÁV okl. közlekedésmérnök K1-d1/15-0300	**SZERKESZTŐ:** LISKÁNY TAMÁS építőmérnök közr. tervező	**TÉMAFELELŐS:** FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök közr. tervező
	A rajz megnevezése: Mintakeresztszelvény		**Dátum:** 2013.05.hó	**Törzsszám:** 4/2013.	**Rajzszám:** T-m

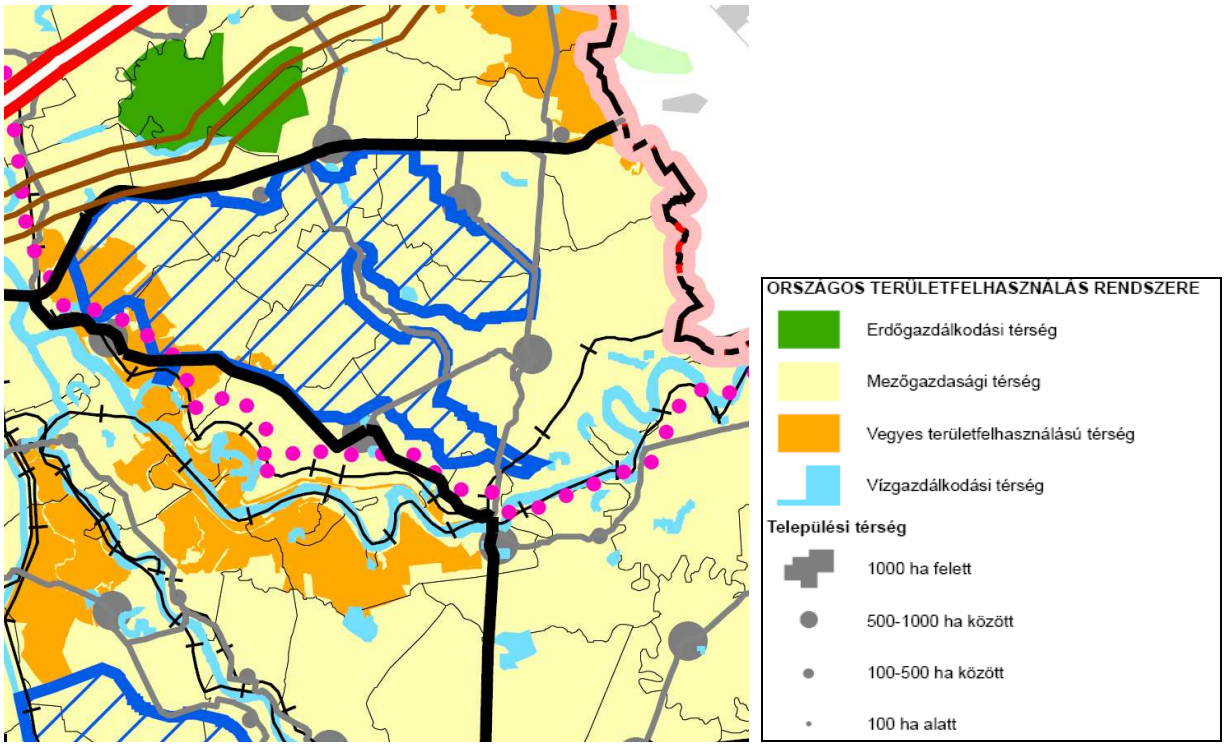
Jóváhagyott dokumentáció!

V. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A 2003. évi XXVI. tv. által jóváhagyott Országos Területrendezési terv

Gulács község közigazgatási területét a 2008. évi L. törvénnyel módosított Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény szerint az alábbi térségi terület-felhasználási kategóriák érintik:

- Mezőgazdasági térség
- Települési térség (500-1000 ha között)
- Vízgazdálkodási térség



Ország Szerkezeti Terve

A települést táji adottságai és jellemző tájhasználata alapján az ország szerkezeti tervében meghatározott térszerkezeti elemek közül az alábbiak érintik:

Mezőgazdasági térség – a település közigazgatási területének jelentős külterületi része a mezőgazdasági térségbe tartozik. Elsősorban gyepterületek, valamint az egyéb extenzíven, illetve intenzíven kezelt mezőgazdasági területek.

Települési térség – országos területrendezési tervben megállapított terület-felhasználási kategória, amelybe a települési területek közül a település belterülete, valamint az ahhoz csatlakozó beépítésre szánt területek tartoznak.

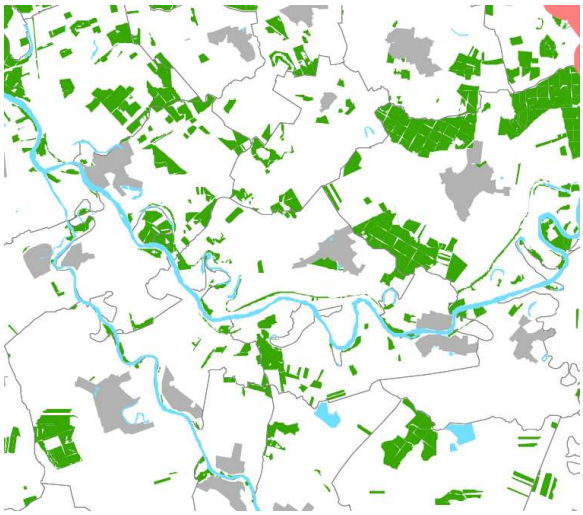
Vízgazdálkodási térség – a település közigazgatási területe déli része, a Tisza-folyó és árterülete a vízgazdálkodási térségbe tartozik.

A települést érintő hálózati elemek
- A 4113.sz. Mándok-Tarpa összekötő út
- A 4126.sz. Gulács-Tivadar összekötő út
- Országos kerékpárút törzshálózat
- Elsőrendű árvízvédelmi fővonal
- A VTT 1 ütemében megvalósuló árvíztározó

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

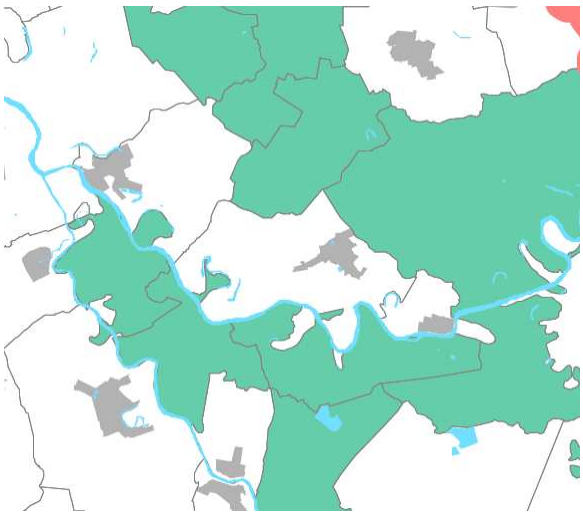
A közigazgatási területet az országos ökológiai hálózat övezete részben érinti. (3.01)

A közigazgatási területet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete nem érinti. (3.02)

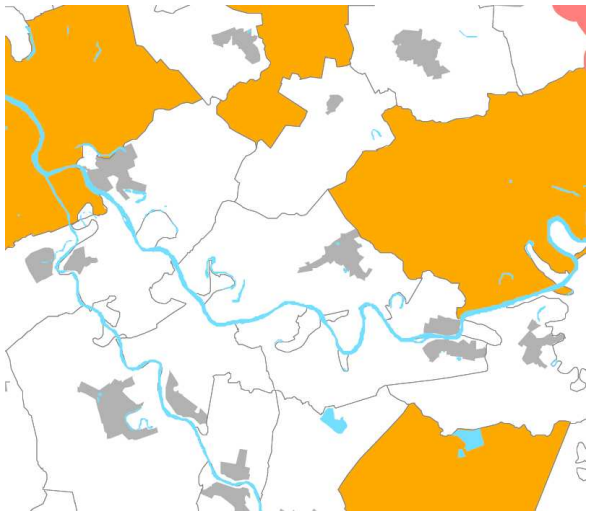


A közigazgatási területet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete részben érinti. (3.03)

A közigazgatási területet az országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete nem érinti. (3.04)

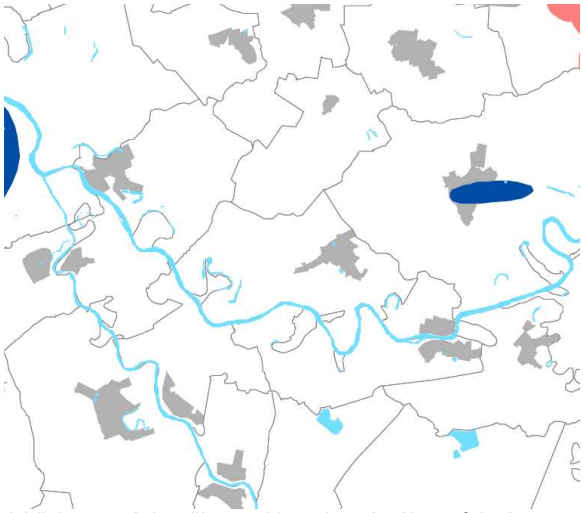


A közigazgatási területet az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete nem érinti. (3.05)



A közigazgatási területet a kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete nem érinti. (3.06)

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

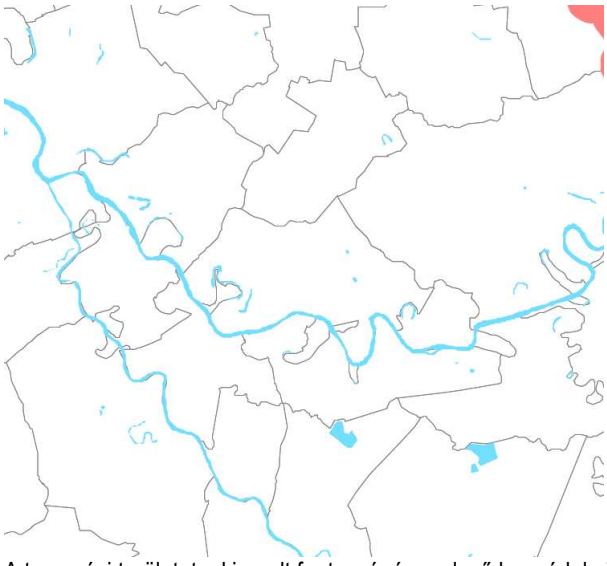


A közigazgatási területet a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete nem érinti. (3.07)

A közigazgatási területet a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete nem érinti. (3.08)

A tervezési területet az ásványi nyersanyag-gazdálkodási területének övezete nem érinti. (3.09)

A tervezési területet az együtt tervezhető térségek övezete nem érinti. (3.10)



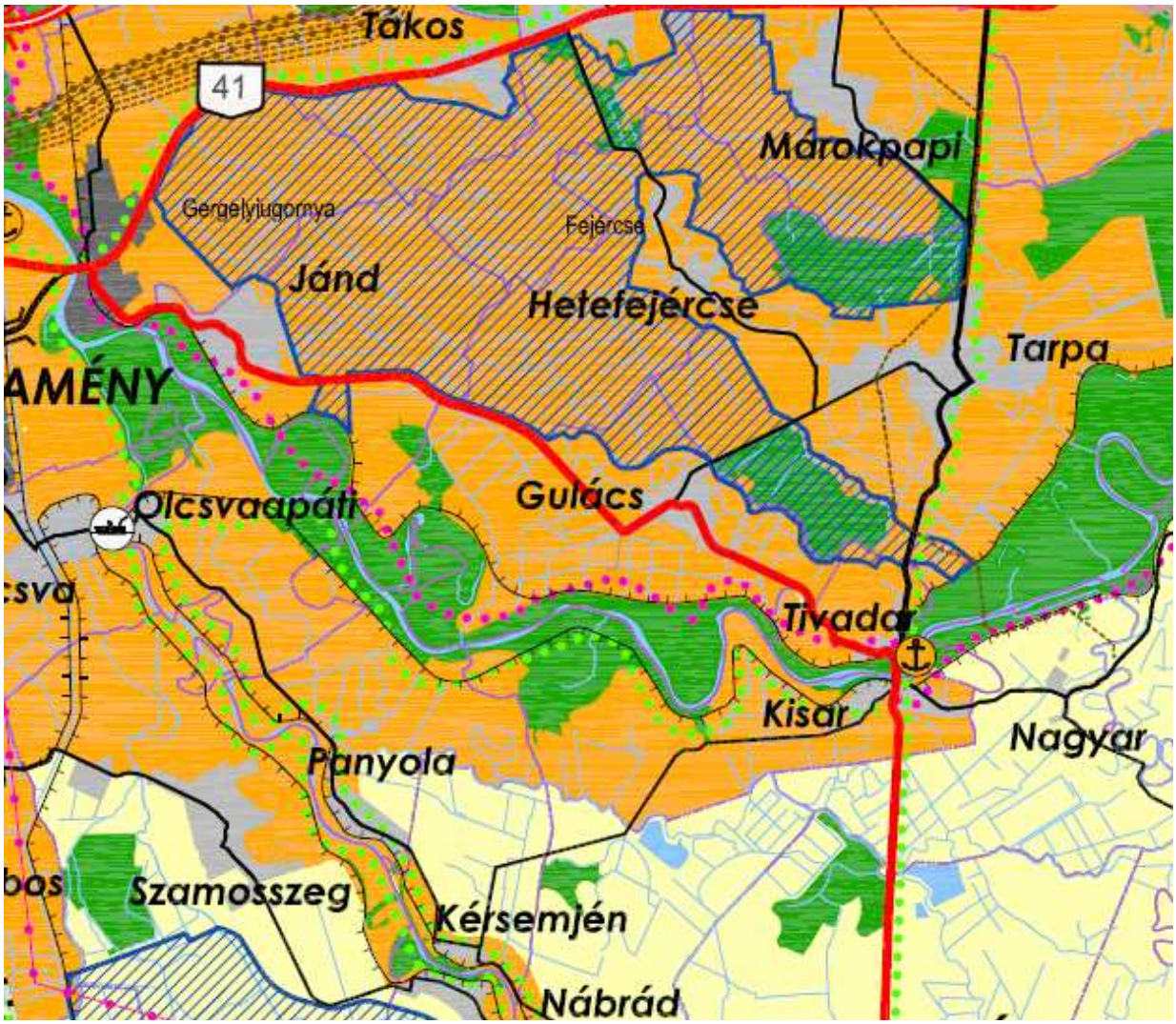
A tervezési területet a kiemelt fontosságú meglevő honvédelmi terület övezetét nem érinti. (3.11)

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési Terve

19/2011. (XII.1.) Önkormányzat rendelet

A Szabolcs-Szatmár-Bereg megyének érvényes területrendezési tervét a közgyűlés 19/2011. (XII.1.) Önk. rendelettel elfogadta, ennek a tervezett módosításokkal való egyezőségét a 2011. december 7.-e után indult településrendezési ügyekben kell alkalmazni, így tárgyi módosítás esetében is a Községnek nemcsak az OTrT-vel való összhangját kell vizsgálni, hanem az MTrT-vel való összhangot is biztosítjuk a tervben.



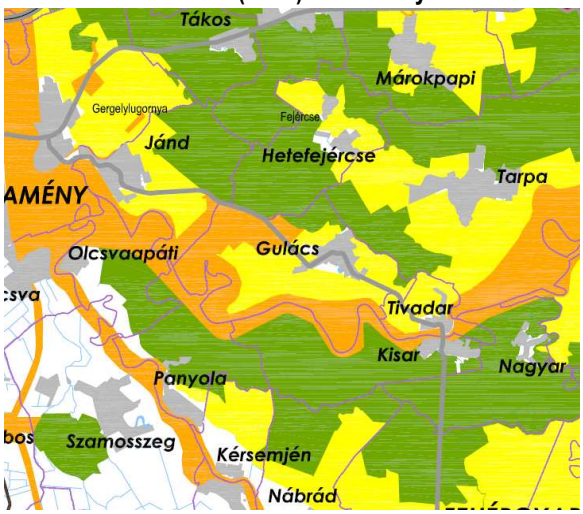
Térségi Szerkezeti Terv

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

2. melléklet a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez: országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendje szempontjából meghatározó települések

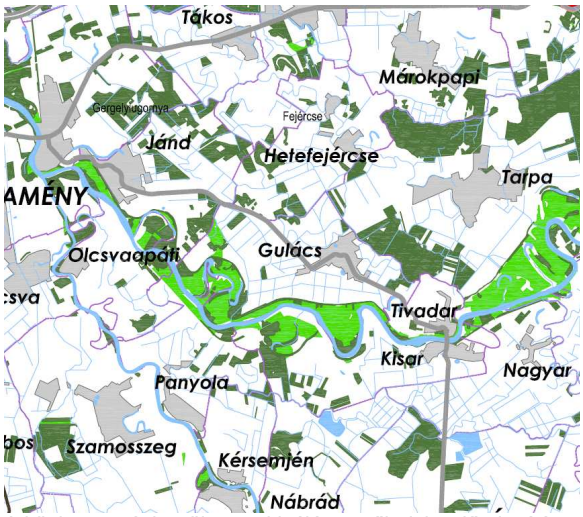
A) A megyét érintő országos jelentőségű elemek	B) A megyét érintő térségi jelentőségű elemek
Országos kerékpárút törzshálózat elemei	
2. sz. Északkeleti határmente kerékpárút 2.A: *((Szlovákia) – Szob – Kemence – Balassagyarmat – Szécsény – Salgótarján – Cered – Ózd – Bánréve – Aggtelek – Jósvafő – Szalonna – Hidasnémeti – Gönc – (A 4. sz. Tisza mente kerékpárút Gönc és Sátoraljaújhely közötti szakasza) – Sátoraljaújhely – Pácin) – Záhony – Zsurk – Lónya –* Vásárosnamény *– Tarpa – Szatmárcseke – Tiszacsécse – Tiszabecs – (Ukrajna)*	
Nemzetközi és országos jelentőségű vízi utak	
A vízi út neve A szakasz (fkm-fkm) A vízi út osztálya Tisza 685-612 (Tuzsér-Vásárosnamény) I.	
Elsőrendű árvízvédelmi fővonal	
07. 08. Tarpa-vásárosnaményi	
Országos jelentőségű meglévő szükségtározók, megvalósuló árvízi tározók és új vízi létesítmények	
Tározó, - Szamos-Kraszna közi (Szamosszeg, Szamoskér, Kocsord, Tunyogmatolcs, Ópályi, Nagydobos, Győrtelek, Mátészalka) - Jánd-Gulácsi (Beregi-árapasztó) (Tarpa, Tivadar, Gulács, Jánd, Vásárosnamény, Tákos, Csaroda, Hetefejércse, Márokpapi)	

3. melléklet a 19/2011. (XII.1.) önkormányzati rendelethez – országos térségi övezetek

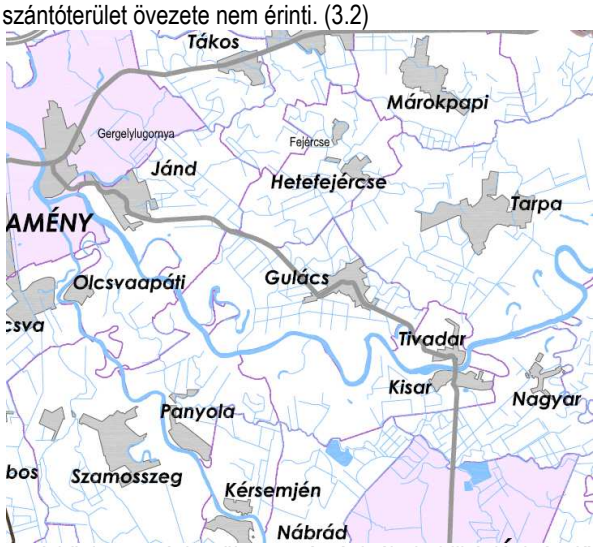


A közigazgatási területet az országos ökológiai hálózat övezete (pufferterület övezete) részben érinti. (3.1)

A közigazgatási területet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete nem érinti. (3.2)

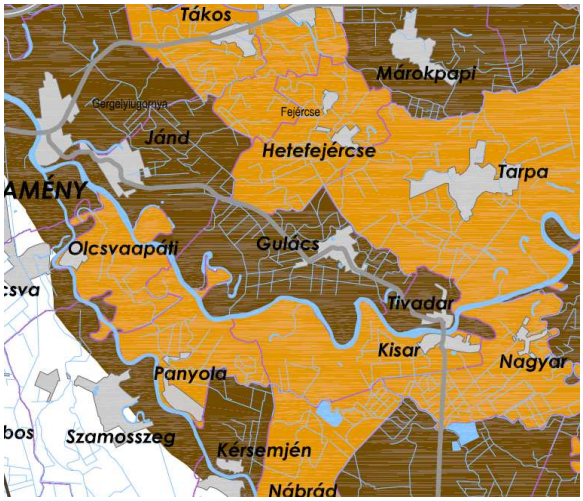


A közigazgatási területet a kiváló termőhelyi erdőtelepítésre alkalmas terület övezete részben érinti. (3.3)

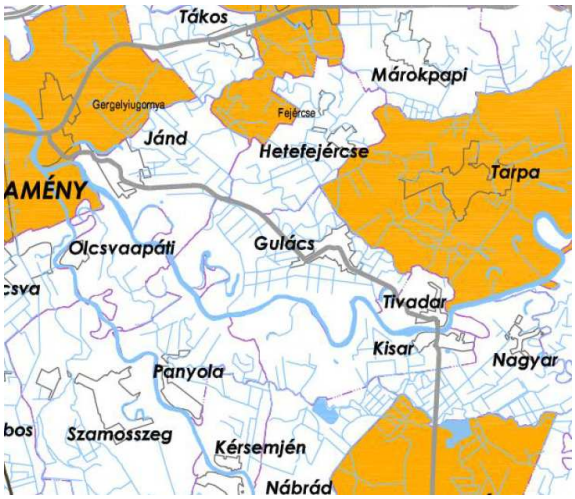


A közigazgatási területet a térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezete nem érinti. (3.4)

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu



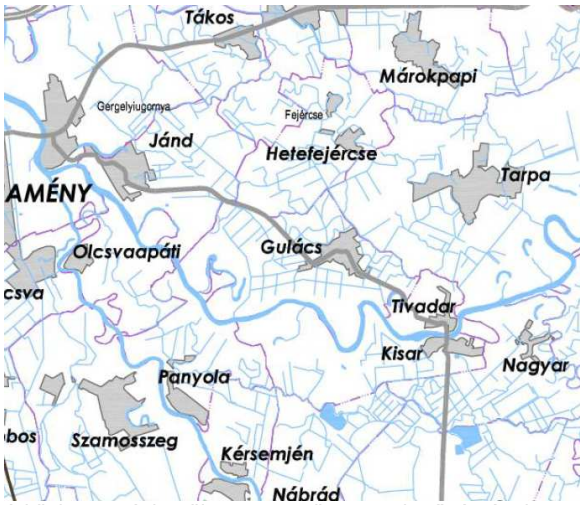
A közigazgatási területet a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete érinti. (3.5)



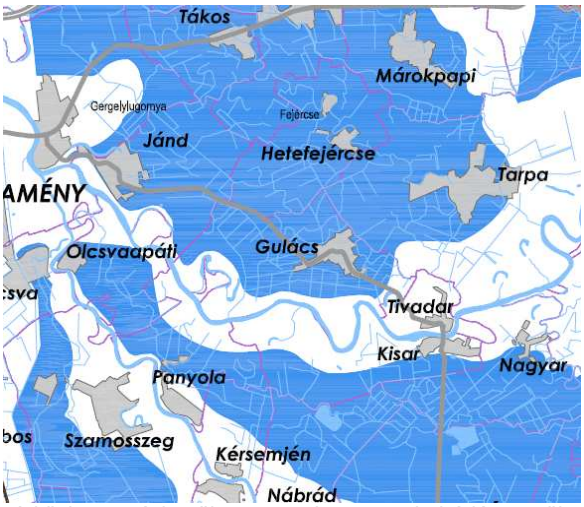
A közigazgatási területet a történeti települési terület övezete nem érinti. (3.6)

A közigazgatási területet a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete nem érinti. (3.7)

A közigazgatási területet az ásványi nyersanyaggazdálkodási területek övezete nem érinti. (3.8)



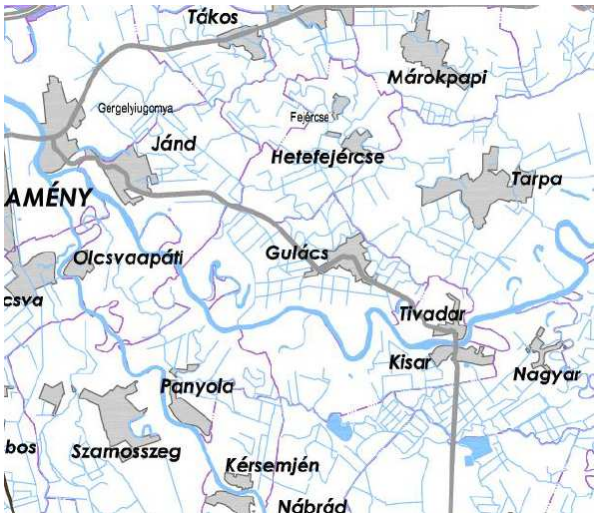
A közigazgatási területet az együtt tervezhető térségek területének övezete nem érinti. (3.9)



A közigazgatási területet a rendszeresen belvízjárta terület övezete részben érinti. (3.10)

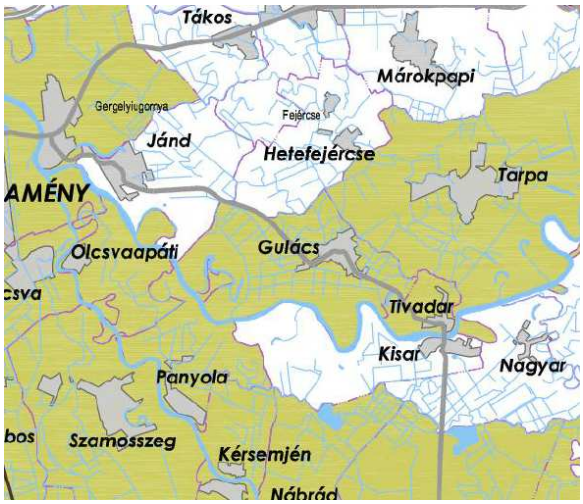
Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

A közigazgatási területet a nagyvizi meder övezetének területe részben érinti (3.11)



A közigazgatási területet a földtani veszélyforrás területének övezete nem érinti (3.12)

A közigazgatási területet a vízeróziónak kitett terület övezete nem érinti. (3.13)



A közigazgatási területet a széleróziónak kitett terület övezete részben érinti. (3.14)

A közigazgatási területet a honvédelmi terület övezete nem érinti. (3.15)

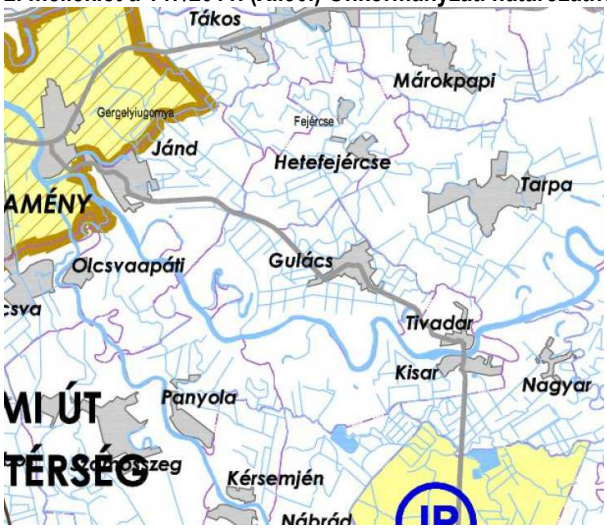
Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

Összegzés: Országos és megyei övezetek általi érintettség /19/2011. (XII.1.) Önk. r. 4. sz. melléklet/

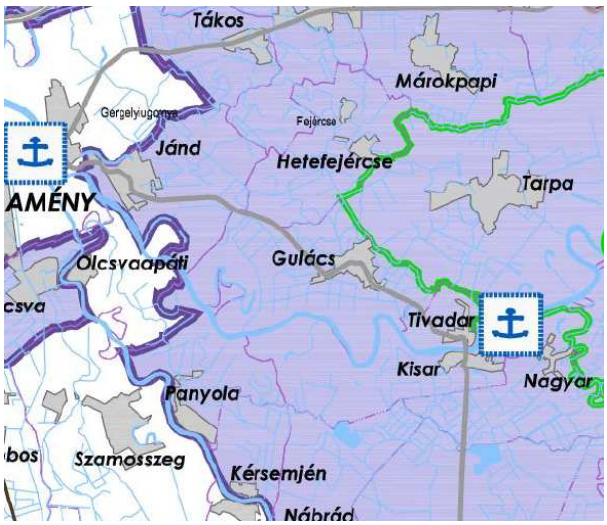
Országos Területrendezési Terv	Kiemelt térségi és megyei területrendezési terv	
Országos ökológiai hálózat övezete	Magterület övezete	x
	Ökológiai folyosó övezete	x
	Pufferterület övezete	x
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete		
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete		x
	Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	x
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	
Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete		
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	x
Kulturális örökség szempontjából kiemelten terület kezelendő terület övezete	Történeti települési terület övezete	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete		
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete		
Együtt tervezhető térségek övezete		
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	x
	Nagyvízi meder övezete	x
	Földtani veszélyforrás területe által érintett települések területe által érintett települések övezete	
	Vízeróziónak kitett terület által érintett települések övezete	
	Széleróziónak kitett terület által érintett települések övezete	x
	Honvédelmi terület	

147/2011. (XI.30.) Önkormányzati határozat

2. melléklet a 147/2011. (XI.30.) Önkormányzati határozathoz

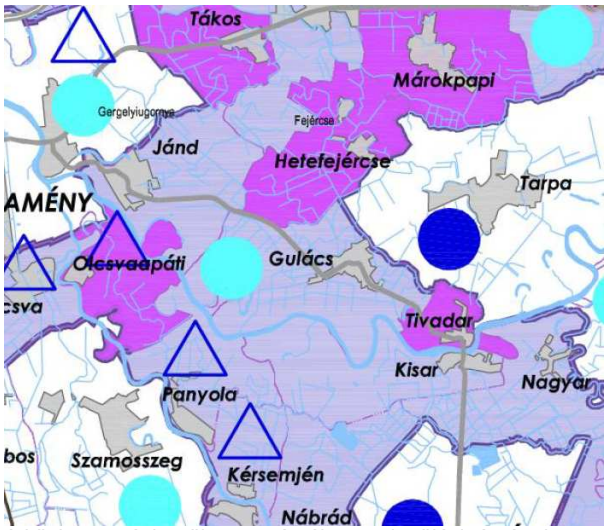


A közigazgatási területet gazdaságfejlesztési térség és térségi központjai nem érintik. (2.1)

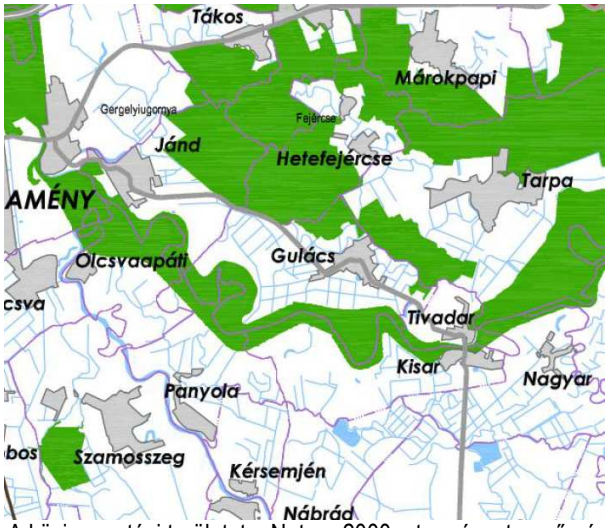


A közigazgatási területet a turizmusfejlesztés és térségi jelentőségű központjai érintik. (2.2)

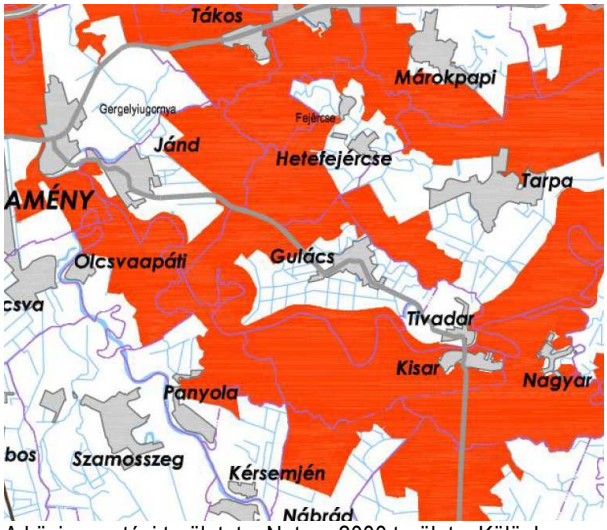
Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu



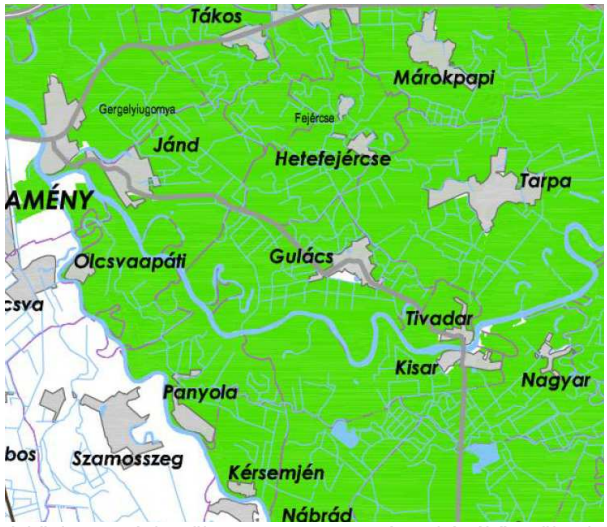
A közigazgatási területet az érzékeny települési térségek részben érintik. (2.3)



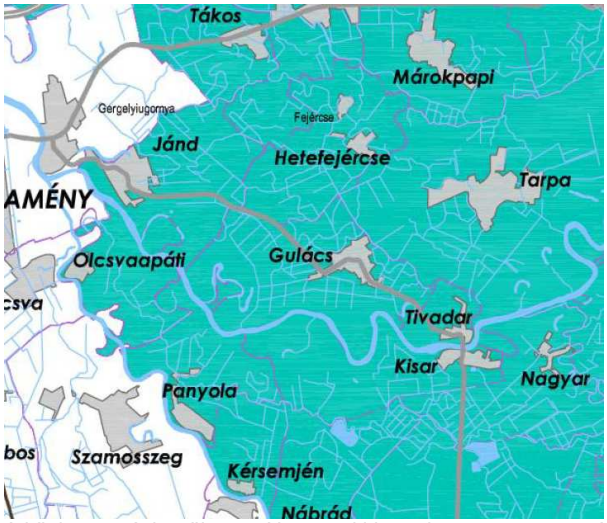
A közigazgatási területet a Natura 2000 – természetmegőrzési területek részben érintik. (2.4)



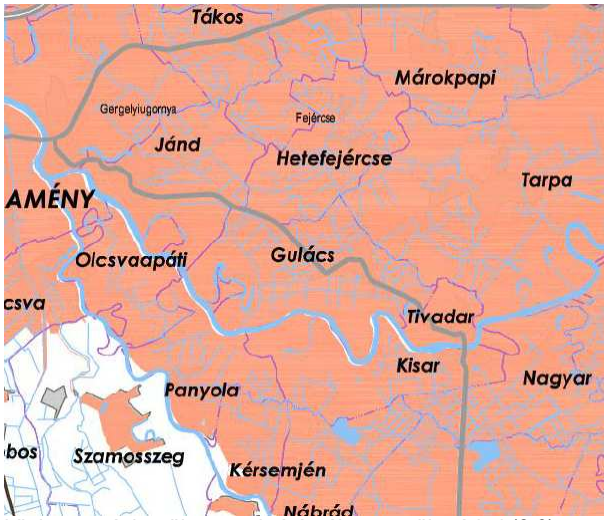
A közigazgatási területet a Natura 2000 terület – Különleges madárvédelmi terület részben érinti. (2.5)



A közigazgatási területet a magas természeti értékű területek érintik. (2.6)



A közigazgatási területet a Naturparki komplex tájgazdálkodás térsége érinti. (2.7)

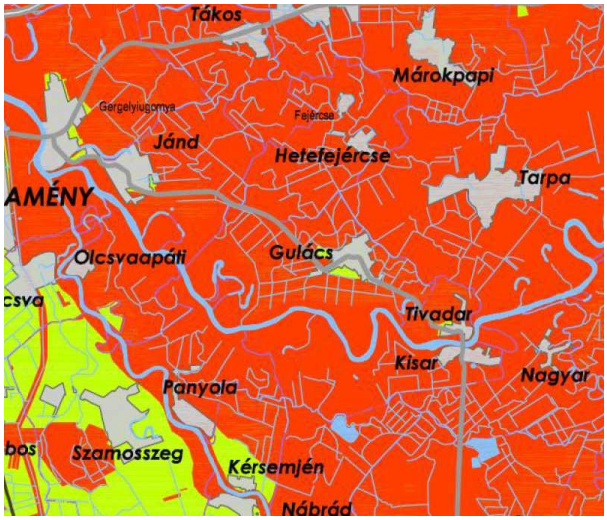


A közigazgatási területet a nitrátérzékeny terület érinti.(2.8)

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

A közigazgatási területet a térségi jelentőségű árutermelő mezőgazdaság területe nem érinti. (2.9)

A közigazgatási terület az országos gyümölcstermőhely-kataszter által érintett település. (2.10)



A közigazgatási területet a szélerőmű elhelyezéséhez nem javasolt (2.11)

A 147/2011. (XI.30.) Önkormányzati határozat 3.sz. melléklete: települések 2. melléklet szerinti sajátos megyei térségek általi érintettsége

	Településrendszer sajátos megyei térségei			Természet- és tájvédelem sajátos megyei térségei			Környezet- és természeti erőforrásgazdálkodás sajátos megyei térségei				
Település	Gazdaságfejlesztés térségei és térségi jelentőségű	Turizmusfejlesztés térségei és térségi jelentőségű	Érzékeny települési térségek	NATURA 2000 természetmegőrzési területek	NATURA 2000 madárvédelmi területek	Magas természeti értékű területek	Komplex tájgazdálkodás térségei	Nitrátérzékeny területek	Térségi jelentőségű szántóföldi árutermelő mezőgazdaság területe	Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter által érintett település	Szélerőmű telepítés szempontjából vizsgálat alá
Gulácsi		x	x	x	x	x	x	x		x	x

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

Területrendezési terv és településrendezési terv összhangjának igazolása

OTRT – 2003. évi XXVI. Törvény

6.§ *(2) A kiemelt térségi es megyei terület-felhasználási kategóriákon belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:*

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85% - ban mezőgazdasági terület terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület es vegyes terület terület - felhasználási egység nem jelölhető ki;

c) a vegyes terület-felhasználási térséget legalább 85% - ban mezőgazdasági terület vagy erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület kivételével lakóterület kijelölhető;

d) a városias települési térség bármely települési terület-felhasználási egységbe sorolható;

e) a hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület es vegyes terület terület-felhasználási egység kivételével bármely települési terület-felhasználási egységbe sorolható;

f) a vízgazdálkodási térséget legalább 90% - ban vízgazdálkodási terület terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

g) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni.

Tftv. – 1996. évi XXI. törvény

23/A §. *(2) A településrendezési tervek készítése során*

a) az országos, valamint a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell feltüntetni;

b) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb +/ - 5% - kal térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében ábrázolt nyomvonal - változattól, kivéve, ha a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat alapján lefolytatott területrendezési hatósági eljárás szerint nagyobb eltérés indokolt;

c) az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek által érintett területeket az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalása alapján kell lehatárolni oly módon, hogy a kiemelt térségi és a megyei övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb +/ - 5% - kal változhat;

OTRT – 2003. évi XXVI. törvény

Magterület övezete

17. § *(1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:*

a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása eseten, a beépítésre szánt terület a külön jogszabály szerinti területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított - e a magterület, a magterület es az ökológiai folyosó természetes es természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3) Az övezetben közművezetékeket es járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra - hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(5) Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában es szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok es építmények megőrzését es ezek követelményeit.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű banyatelek nem létesíthető, meglevő külszíni művelésű banyatelek nem bővíthető.

Ökológiai folyosó övezete

18. § *(1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha*

a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása eseten, a beépítésre szánt terület a külön jogszabály szerinti területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított - e az ökológiai folyosó természetes es természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3) Az övezetben közművezetékeket es járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra - hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldás alkalmazásával helyezhető el.
(5) Az övezetben új külszíni művelésű banyatelek nem létesíthető, meglevő külszíni művelésű banyatelek nem bővíthető.

Pufferterület övezete
19. § *Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.*

Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
19/A. § *Az övezetbe tartozó területeken beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.*

Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
21. § *(1) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében csak olyan terület - felhasználási egység jelölhető ki, amely a természeti adottságok es a kulturális örökség által meghatározott tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.*
(2) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá a helyi építési szabályzatában es szabályozási tervében csak olyan építési övezet es övezet hozható létre, ami a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. Az építési övezetnek vagy övezetnek az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.
(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
(4) Az övezetben közművezetékeket es járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
(5) A településszerkezeti tervben, a szabályozási tervben es a helyi építési szabályzatban ki kell jelölni a településkép - védelmi terület határát, amely a tájképi érteket képező kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területeket, az ökológiai hálózat területeit, az országos es a helyi védelem alatt álló természetvédelmi területeket, azok környezetet, valamint a település arculatát, karakterét meghatározó fontos területeket tartalmazza.

Széleróziónak kitett terület övezete
27. § *Széleróziónak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatban olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a szélerózió mértékét csökkenti.*

<u>Az egyes terület-felhasználási kategóriák megfelelőségét az alábbi összegzés tartalmazza:</u>

Erdőgazdálkodási térség
Nem érintett.
Mezőgazdasági térség:
A településszerkezeti terv szerinti területnagyság: nem változik → **megfelel!**
Vegyes terület-felhasználású térség:
Nem érintett.
Települési térség:
A településszerkezeti terv szerinti területnagyság: nem változik → **megfelel!**
Vízgazdálkodási térség:
A településszerkezeti terv szerinti területnagyság: nem változik → **megfelel!**

Infrastruktúrahálózat tekintetében:
Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb +/ - 5% - kal térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében ábrázolt nyomvonal - változattól, kivéve, ha a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat alapján lefolytatott területrendezési hatósági eljárás szerint nagyobb eltérés indokolt:

- eltérés nem lesz

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu

Ö S S Z E G Z É S

A Község környezetstruktúrája egyenlőtlen fejlődést mutat mind az infrastruktúra, mind a gazdasági szféra környezetvédelme tekintetében, viszont a környezetvédelem kérdése minden tekintetben az első szempontok között szerepel. Új felületi terhelő tényezőként jelentek meg a gazdasági területek bővülése, melyeknek a környezeti állapotot befolyásoló helyzete az elkövetkező években stabilizálódik. A közlekedés a gyorsforgalmú utak hálózat építésének megyét érintő hatására, már dominánsan nem számít első számú légszennyezőnek. A tervezett módosítás eredményeként a beépítés intenzitása csökken, a módosítással érintett tömb megközelítését szolgáló forgalom intenzitása nem változik – legfeljebb összetétele – a korábban tervezetthez képest, tehát környezetvédelmi szempontból is támogatható a módosítás. A tervmódosítás következtében a megengedett értékeket meghaladó környezeti hatással nem kell számolni. A védett területek további terhelése elkerülendő. Az egyes szabályozási területek környezetvédelmi igényeit, követelményeit az adott területre vonatkozó előírások betartása révén kell biztosítani. Az egyes területek, tevékenységek esetlegesen szükséges monitoring igényét az engedélyes tervekhez kötődően kell megadni. A levegőminőség megőrzése/javítása érdekében biztosítani kell a tervben javasolt zöldterületi arányt, az övezeti (és ingatlan) határok védőfásítását. A területen csak a törvényben előírt légszennyezési határértékeknek megfelelő emissziójú tevékenységek és területhasználatok engedélyezhetők.

Nyírségterv Kft. Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. ; Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3.
Tel/fax:42/421-303; E-mail:: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu; web: www.nyirsegterv.hu