



# Tiszaszalka Község Településrendezési Tervének módosításához

Végső szakmai  
véleményezési  
dokumentáció



„Hibajavítás -  
2024”

Tervező:

Labbanicz András  
e.v.  
(C-15-4790)

2024.

## Külzetlap

Településrendező tervező:



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

Egyéni vállalkozó:



.....  
Labbancz András

Tiszaszalka Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

**Végső szakmai véleményezési dokumentáció**

*„Hibajavítás - 2024”*

**Tartalomjegyzék**

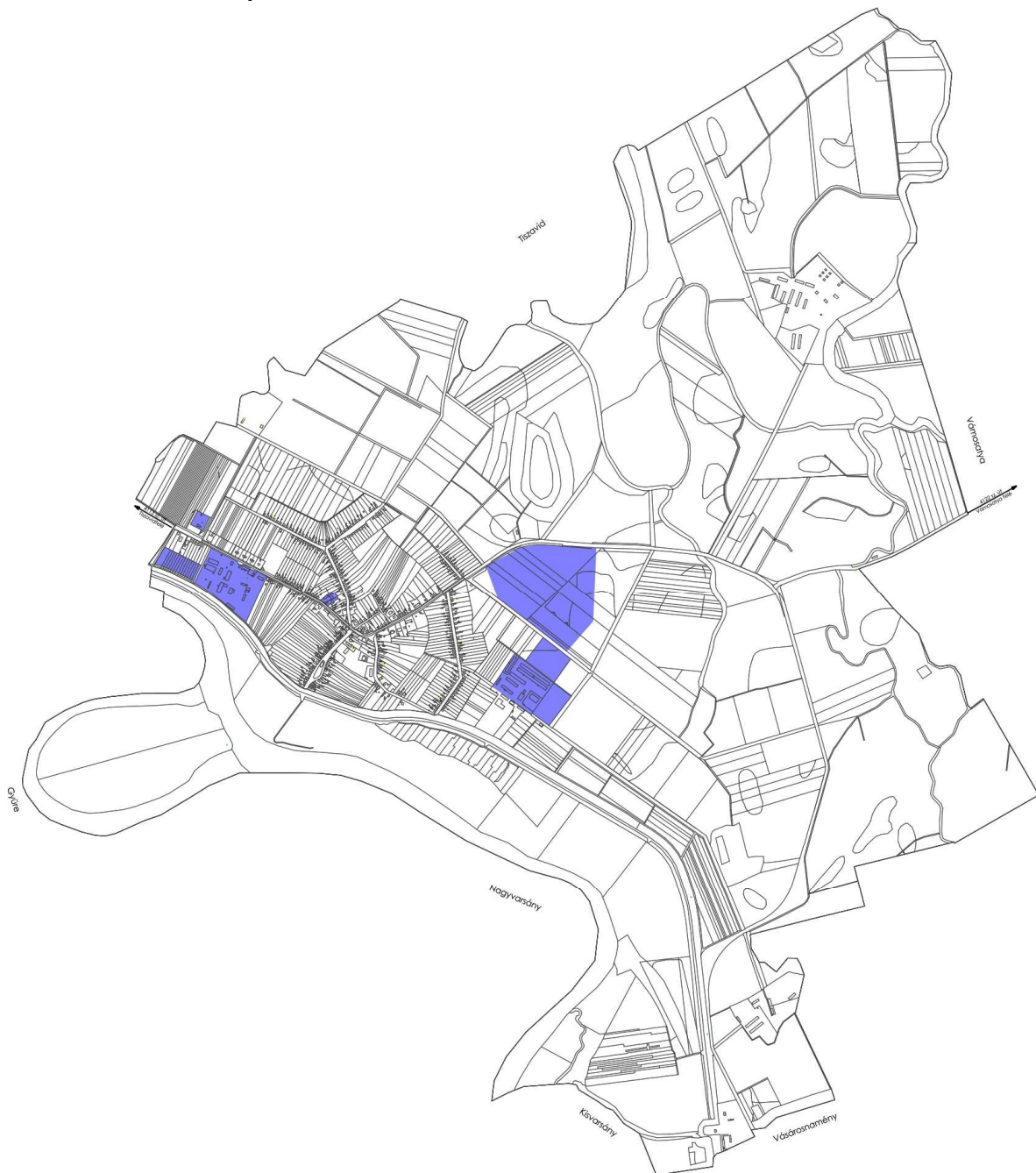
|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Előzmények</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Beavatkozási pontok ismertetése</b> | <b>9</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Településszerkezeti módosítások</b> | <b>10</b> |
| <b>4.</b> | <b>Alátámasztó munkarészek</b>         | <b>10</b> |
| <b>5.</b> | <b>Szabályozási módosítások</b>        | <b>11</b> |

## 1. Előzmények

### 1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 32/2004 (IV.19.) számú határozat, Tiszaszalka Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 6/2004 (V.25.) számú rendelet, Tiszaszalka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

### 1.2. Átnézeti térkép



(Forrás: saját szerkesztés)

### 1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

#### 1. Beavatkozási pont

A tervezett beavatkozás a közigazgatási területen, a szabályozási tervek által érintett „Gip” és „Gksz” jelű gazdasági területek építési övezetei.

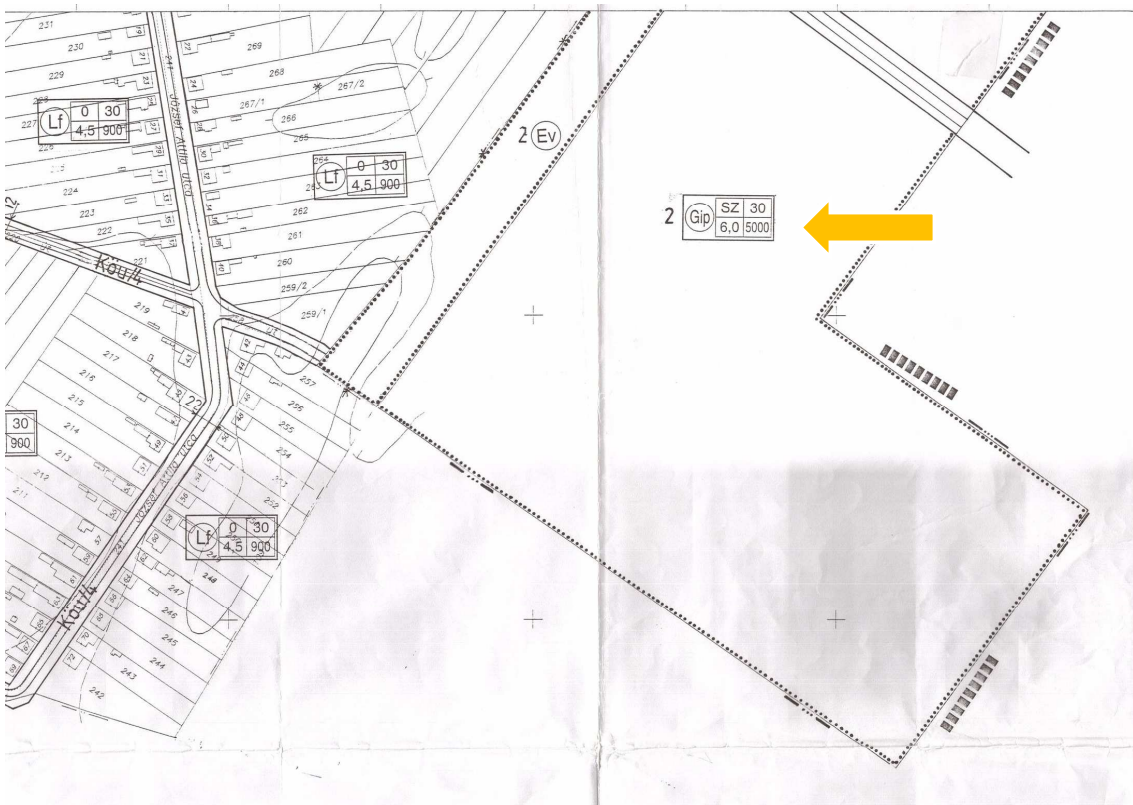
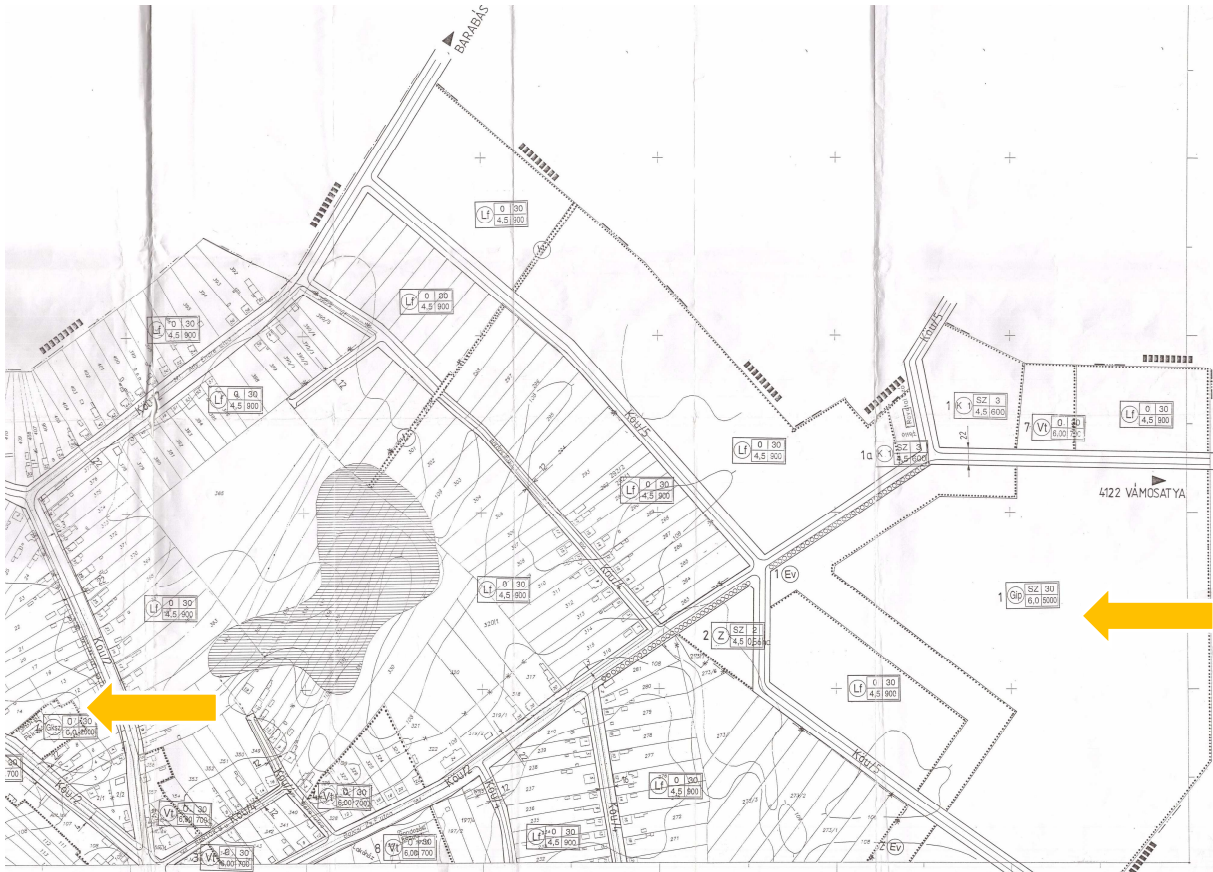
Hatályos szabályozási terv „Gksz” és „Gip” építési övezeteinek kivágata



(Forrás: Tiszaszalka Község Önkormányzat)



Tiszaszalka Község Településrendezési Terv Módosításához  
VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



(Forrás: Tiszaszalka Község Önkormányzat)

A hatályos helyi építési szabályzat a gazdasági területek terület építési övezetére vonatkozó előírásai:

*„Gazdasági területek építési övezetei*

6. § (1) a) A gazdasági területek építési övezete gazdasági építmények elhelyezésére szolgál. Ezek lehetnek Gksz, Gip területek.

b) Kereskedelmi – gazdasági (Gksz) területeken nem helyezhető el az OTÉK 19. § (2) bekezdés 4-es és (3) bekezdésében foglaltak.

c) Jelentős mértékben nem zavaró hatású ipari gazdasági területen nem helyezhető el az OTÉK 20. § (5) bekezdés 2. pontjában foglalt építmények.

d) Jelentős mértékben zavaró hatású ipari területen csak az OTÉK 20. § (3) bekezdésében foglalt építmények helyezhetőek el.

(2) Gazdasági területek építési használatának megengedett határértékei, illetve az alkalmazott övezeti előírások:

a) az alkalmazott övezeti jelek: 1-4 Gksz. 1-3 Gip

b) az alkalmazott övezeti előírások: Gksz. SZ-30/6,00 – 2000 Gip.SZ-30/6,00 – 5000

Gazdasági építményeknél az építmények előtti előkert mélységek:

a) kereskedelmi – gazdasági építmények: 10 m

b) nem zavaró ipari építmények: 15 m

c) jelentősen zavaró hatású ipari építmények: 20 m

(3) Gazdasági területeken a zöldterületek minimális aránya: (háromszintes zöld felület)

- kereskedelmi – szolgáltató létesítmények: 10 %

- ipari létesítmények: 25 %

- zavaró hatású ipari létesítmények: 40 %

- beültetési kötelezettség: 1 év

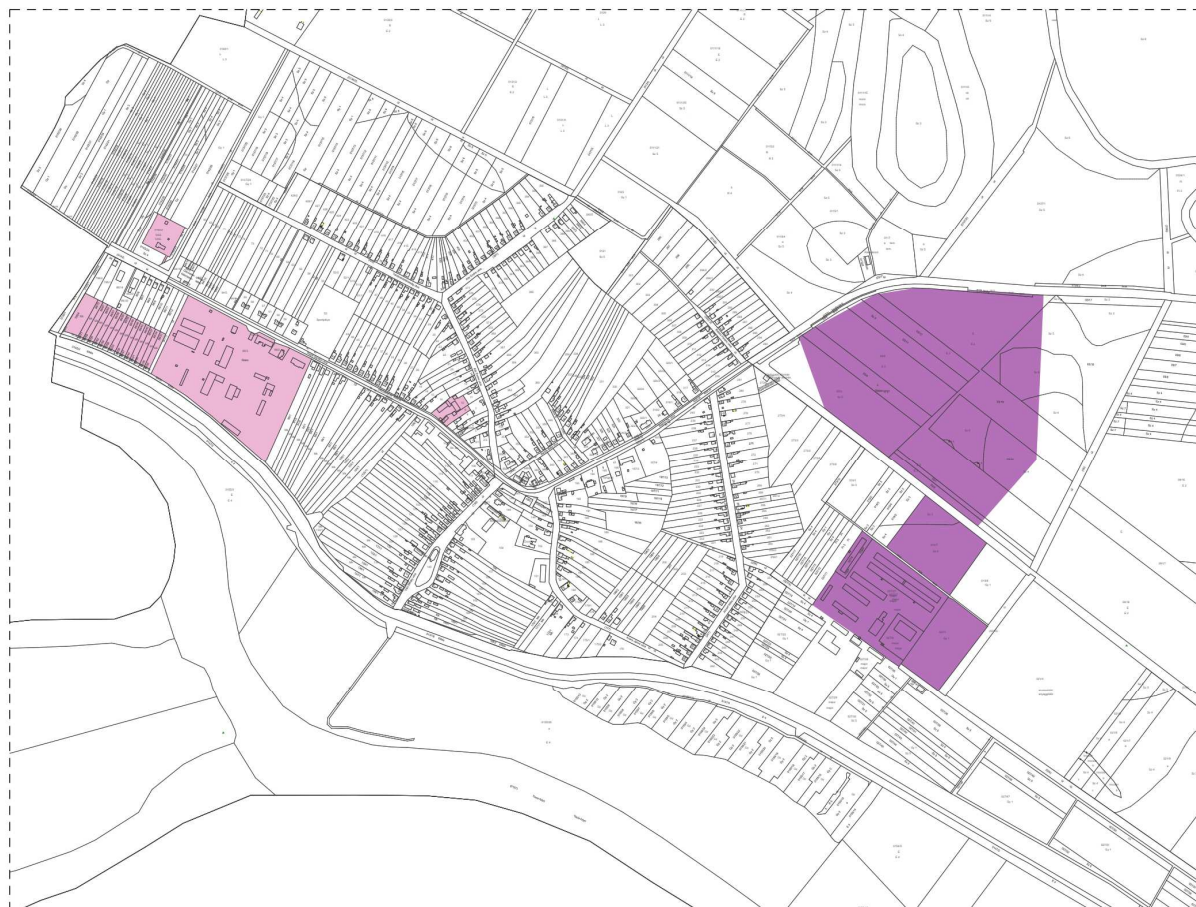
(4) Gazdasági területeken a kereskedelmi, ipari létesítményeket szabadon álló beépítési módban kell elhelyezni, a (4) pontban meghatározott előkertekkel. A hátsó kertek minimális mélysége 20 m, figyelembe véve az árurakodási feltételek biztosítását.

(5) Gazdasági területen a minimális telekterület nagysága: Gksz: 5000 m<sup>2</sup> Gip: 2000 m<sup>2</sup> de a megosztásnál a telekalakítás általános szabályait figyelembe kell venni. Az ezt a mértéket el nem érő térmérték esetén a Szabályozási Terv övezeti jelében meghatározott mérték az irányadó, ami tovább nem osztható.

(6) Terepszint alatti építmény csak a felszíni építmény alatt helyezhető el, azzal együtt építve. Az állékonyságot, megfelelő vízszigetelést, szellőzést és a biztonságos megközelítését biztosítani kell.

(7) A 0135/4 hrsz-ú külterületen megszűnt temető gazdasági területként történő hasznosítása csak a temetőkre vonatkozó 145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet figyelembevételével történhet.”

*Gazdasági területek*



Tiszaszalka Község helyi építési szabályzatáról szóló 6/2004 (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§-a tartalmazza a „Gazdasági területek építési övezetei” előírásait. A 6.§ (5) bekezdése szerint a gazdasági területen az alakítható legkisebb telekterület méretét tartalmazza. A bekezdés szerint a „Gksz” és „Gip” építési övezetekre vonatkozó telekterület értékek eltérően (a számok felcserélésre kerültek) lettek rögzítve. A hatályos Rendelet szerint a „Gksz” építési övezethez tartozó alakítható legkisebb telekterület mérete 5000 m<sup>2</sup>, a „Gip” építési övezethez tartozó érték 2000 m<sup>2</sup>. Ellentét áll fenn a szabályozási tervlapon rögzítettek, a helyi építési szabályzat 6.§ (2) bekezdés előírásai, valamint a 6.§ (5) bekezdés között.

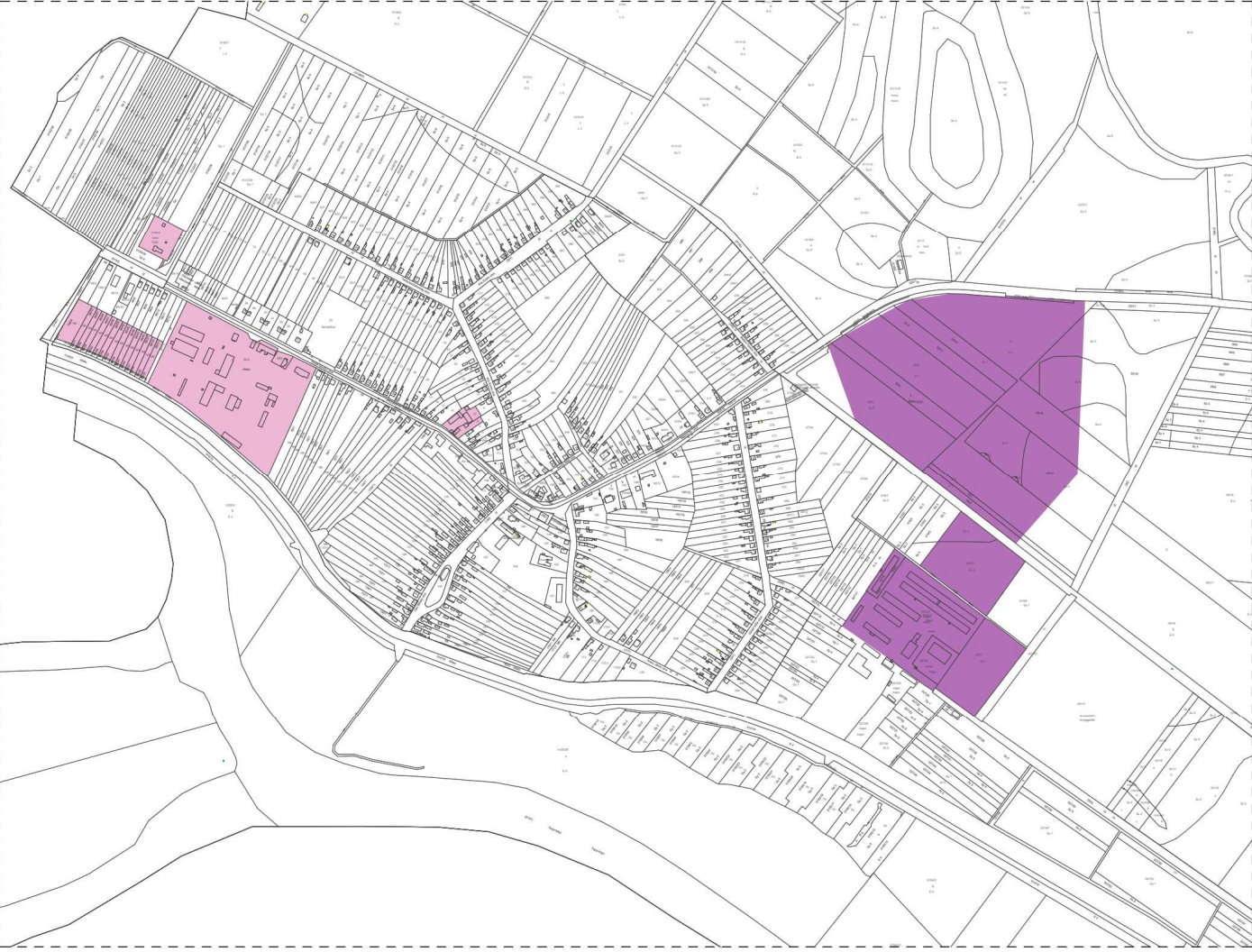
A szabályozási tervlapon rögzítettek, a helyi építési szabályzat 6.§ (2) bekezdés előírásai által rögzített telekterület méretére vonatkozó értékek a helyesek, mely szerint:

- „Gksz” jelű építési övezetben: 2000 m<sup>2</sup>,
- „Gip” jelű építési övezetben: 5000 m<sup>2</sup>.

Jelen módosítás ezt a ellentétet kívánja feloldani, a Rendelet erre vonatkozó bekezdése módosításra kerül, ezzel a Rendelet és a mellékletét képező szabályozási tervlapok között az összhang megteremtődik.



2. Beavatkozási pontok ismertetése

|   | Módosításra kijelölt területek  | Rendezés célja és oka  | Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés                  | Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ         | Terület (ha) | Aktív tási érték | Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ  | Terület (ha) | Aktív tási érték | Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés    |
|---|---|--|--|--|--------------|------------------|---|--------------|------------------|---|
| 1.  | A község igazgatási területén elhelyezkedő „Gksz” és „Gip” gazdasági terület építési övezetei | A „Gip” és „Gksz” építési övezeteire vonatkozó minimális telekterület nagyságár a vonatkozó értékek helyreigazítása szükséges a Rendeletben. | - beépített terület<br>- művelésből kivett terület<br>- erdő<br>- szántó | - gazdasági területek építési övezetei (Gksz, Gip) | n.a.         | n.a.             | - gazdasági területek építési övezetei (Gksz, Gip)  | n.a.         | n.a.             | Hibajavítás, amely csak a rendeletet érinti |
|  |   |  |  |  |              |                  | <p><b>HATÁSOK</b></p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs</p> |              |                  |   |

### 3. Településszerkezeti módosítások

A tervezett beavatkozások, módosítások településszerkezeti változást nem indukálnak – az a hatályos településszerkezeti tervben, azonos terület-felhasználás, szerkezeti elem szerint már szerepel -, a jelenlegi hatályos rendezési tervben foglalt szerkezeti elemek a módosítást követően, változatlan formában fennmaradnak.

### 4. Alátámasztó munkarész

|    |                              |   |
|----|------------------------------|---|
| 1. | Tájrendezési munkarész       | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 2. | Környezetalakítási munkarész | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 3. | Közlekedési munkarész        | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 4. | Közművek                     | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 5. | Hírközlési munkarész         | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.             |
| 6. | MTrT                         | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel sem terület-felhasználási sem infrastrukturális elem sem módosul vagy jön létre.                                   |
| 7. | Biológiai aktivitási érték   | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel nem jön létre a módosítás során új beépítésre szánt terület.   |

#### 4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Tiszaszalka Község Önkormányzata képviselő-testületének 17/2017. (XII.14.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

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

#### 4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület nem jön létre.

## 5. Szabályozási módosítások

### 5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

**1. § Tiszaszalka Község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 6/2004 (V.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 6. §. (5) bekezdés helyébe a következő lép:**

#### Gazdasági területek építési övezetei

6. § (1) a) A gazdasági területek építési övezete gazdasági építmények elhelyezésére szolgál. Ezek lehetnek Gksz, Gip területek.

b) Kereskedelmi – gazdasági (Gksz) területeken nem helyezhető el az OTÉK 19. § (2) bekezdés 4-es és (3) bekezdésében foglaltak.

c) Jelentős mértékben nem zavaró hatású ipari gazdasági területen nem helyezhető el az OTÉK 20. § (5) bekezdés 2. pontjában foglalt építmények.

d) Jelentős mértékben zavaró hatású ipari területen csak az OTÉK 20. § (3) bekezdésében foglalt építmények helyezhetőek el.

(2) Gazdasági területek építési használatának megengedett határértékei, illetve az alkalmazott övezeti előírások:

a) az alkalmazott övezeti jelek: 1-4 Gksz. 1-3 Gip

b) az alkalmazott övezeti előírások: Gksz. SZ-30/6,00 – 2000 Gip.SZ-30/6,00 – 5000

Gazdasági építményeknél az építmények előtti előkert mélységei:

a) kereskedelmi – gazdasági építmények: 10 m

b) nem zavaró ipari építmények: 15 m

c) jelentősen zavaró hatású ipari építmények: 20 m

(3) Gazdasági területeken a zöldterületek minimális aránya: (háromszintes zöld felület)

- kereskedelmi – szolgáltató létesítmények: 10 %

- ipari létesítmények: 25 %

- zavaró hatású ipari létesítmények: 40 %

- beültetési kötelezettség: 1 év

(4) Gazdasági területeken a kereskedelmi, ipari létesítményeket szabadon álló beépítési módban kell elhelyezni, a (4) pontban meghatározott előkertekkel. A hátsó kertek minimális mélysége 20 m, figyelembe véve az árurakodási feltételek biztosítását.

(5) Gazdasági területen a minimális telekterület nagysága: Gksz: ~~5000~~ **2000** m<sup>2</sup> Gip: ~~2000~~ **5000** m<sup>2</sup> de a megosztásnál a telekalakítás általános szabályait figyelembe kell venni. Az ezt a mértéket el nem érő térmérték esetén a Szabályozási Terv övezeti jelében meghatározott mérték az irányadó, ami tovább nem osztható.

(6) Terepszint alatti építmény csak a felszíni építmény alatt helyezhető el, azzal együtt építve. Az állékonyságot, megfelelő vízszigetelést, szellőzést és a biztonságos megközelítését biztosítani kell.

(7) A 0135/4 hrsz-ú külterületen megszűnt temető gazdasági területként történő hasznosítása csak a temetőkre vonatkozó 145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet figyelembevételével történhet.

## 5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

### TISZASZALKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ...../2024. (.....) önkormányzati rendelete

#### Tiszaszalka Község helyi építési szabályzatáról szóló 6/2004 (V.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tiszaszalka Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

*Állami főépítész a 11. melléklet táblázatának A3. pontjára*

*Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben vármegyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A5. pontjára*

*Nemzeti park igazgatóságának 11. melléklet táblázatának A6. pontjára*

*Területi vízvédelmi hatóságnak a 11. melléklet táblázatának A7. pontjára*

*Területi Vízügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A8. pontjára*

*Területi vízügyi igazgatási szervnek 11. melléklet táblázatának A10. pontjára*

*Fővárosi és vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 11. melléklet táblázatának A11. pontjára*

*Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A12. pontjára*

*Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A13. pontjára*

*Közlekedésért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A14. pontjára*

*Légiközlekedési hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15a. pontjára*

*Katonai légügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15b. pontjára*

*Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A16. pontjára*

*Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A17. pontjára*

*Talajvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet A18. pontjára*

*Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A19. pontjára*

*Erdészeti hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 11. melléklet táblázatának A20. pontjára*

*Honvédelemért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A21. pontjára*

*Fővárosi és vármegyei rendőr-főkapitányságnak a 11. melléklet táblázatának A22. pontjára*

*Bányafelügyeletnek a 11. melléklet táblázatának A23. pontjára*

*Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 11. melléklet táblázatának A24. pontjára*



Országos Atomenergia Hivatalnak a 11. melléklet táblázatának A25. pontjára Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A26. pontjára hivatkozva, továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint Tiszaszalka Község településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 7/2017 (IV.12.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

**1. § Tiszaszalka Község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 6/2004 (V.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 6. §. (5) bekezdés helyébe a következő lép:**

„6. § (5) Gazdasági területen a minimális telekterület nagysága: Gksz: 2000 m<sup>2</sup>; Gip: 5000 m<sup>2</sup> de a megosztásnál a telekalakítás általános szabályait figyelembe kell venni. Az ezt a mértéket el nem érő térmérték esetén a Szabályozási Terv övezeti jelében meghatározott mérték az irányadó, ami tovább nem osztható.”

**3.§ Ez a rendelet a 2024. .... hó ..... napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.**

P.H.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

**ZÁRADÉK:**

A rendelet 2024. .... hó ..... napján került kihirdetésre.

.....  
jegyző

