

NYÍRSÉGTERV Kft.

Székhely: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. sz.
Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73.sz.
Telefon/fax: (42) 421-303
Mobil: (06-30) 307-7371
E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu
Web: www.nyirsegterv.hu

TISZASZALKA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS 2017.II.

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

A „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ szerinti előzetes tájékoztatási dokumentáció

2. ALÁÍRÓLAP

TISZASZALKA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS 2017.II.

Generál tervező

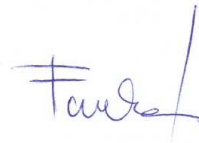
Név: NYÍRSÉGTERV Kft.
Székhely: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. sz.
Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73.sz.
Telefon/fax: (42) 421-303
Mobil: (06-30) 307-7371
E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu

Vezető településrendező tervező



.....
Dudás Ede
építésmérnök, építész tervező szakmérnök
okl. településmérnök
TT-15-0303

Ügyvezető



.....
Fazekasné Jánócsik Zsuzsanna
építőmérnök

3. TARTALOMJEGYZÉK

1. Címlap
2. Aláírólap
3. Tartalomjegyzék
4. Előzmények
5. Hatályos településrendezési eszközök
6. Alátámasztó munkarészek
7. Összegzés
8. Határozat-kivonatok

Nyíregyháza, 2017. szeptember hó

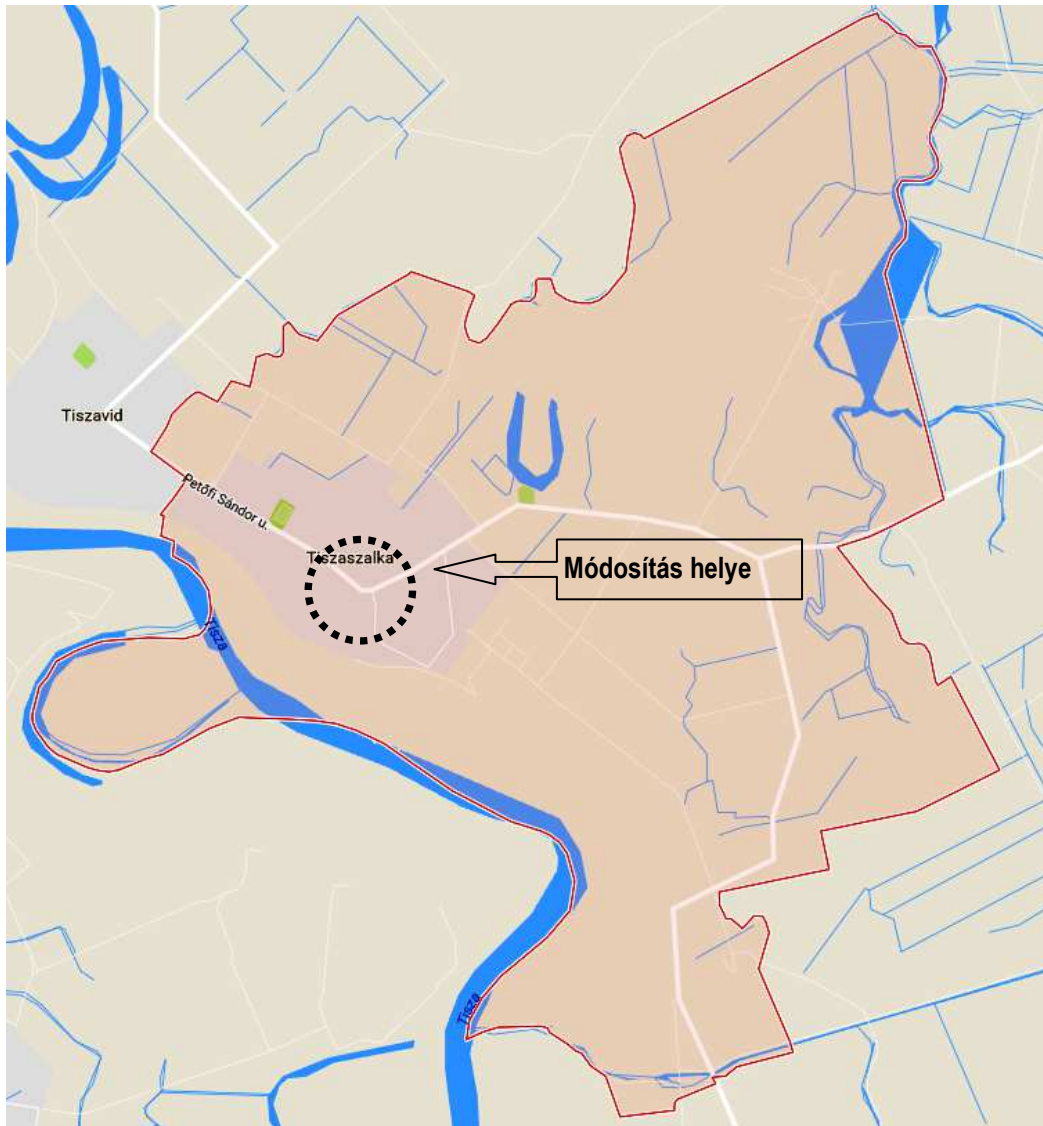
4. ELŐZMÉNYEK

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- Tiszaszalka Község Önkormányzata az 32/2004.(IV.19.) KT.sz határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás,
- Tiszaszalka Község Önkormányzata 6/2004.(V.25.) KT.sz. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási tervek

A rendezés célja, oka

Tiszaszalka Község Önkormányzata döntött településrendezési terv módosításáról, 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) figyelembevételével. A tervezés során „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait alkalmazzuk. Kezdeményező Önkormányzat egy olyan helyi sajátosságokat hordozó különleges terület, vagy gazdasági kereskedelmi szolgáltató területet kíván megvalósítani, ahol a zöldség-gyümölcs, iparcikk kispiac létesülne, idegenforgalom-vendéglátás funkciót is betöltve, pályázati forrásból, a helyi lakosság számára is munkahelyet teremtve.



Átnézeti térkép – www.google.hu

Tiszaszalka, Bajcsy Zs. u., 282/1 hrsz-ú közterület megnevezésű ingatlan és közvetlen környezete vonatkozásában (mellékelt alaptérkép területi lehatárolása), településrendezési terv módosítását kezdeményezte a település Önkormányzata, saját beruházás megvalósítása érdekében. Az érintett települési részre szabályozási terv van hatályban, mely a hatályos TRT. szerint a közlekedési területek, (Köu/2) zónájába esik.



Ortofotó, forrás: www.google.com

A településrendezési tervét módosítás saját beruházás érdekében indokolt, melynek tervezett helye a 4113 - Mándok-Lónya-Tarpa összekötő út, szelvényszám: 27 km 920 m-nél közelíthető meg. A terület az Önkormányzat tulajdonát képezi, tényleges közlekedési funkcióval nem bír, zöldfelületi elemeket tartalmaz. A módosítás kezdeményezője az Önkormányzat, és az érintett területen egy olyan helyi sajátosságokat hordozó különleges, vagy gazdasági kereskedelmi szolgáltató területet kíván megvalósítani, ahol a piac funkció megvalósítható, pályázati forrásból, a helyi lakosság számára termény- és termékértékesítést teremtve.

A javasolt új terület-felhasználások speciális területigénye, a megépíthető épületek, építmények köre indokolja a módosítást, melyet művelésből kivont, jelenleg közterület megnevezésű, beépítésre nem szánt területen, annak módosításával valósítana meg az Önkormányzat. A tervezett funkció a helyi sajátosságokat megjelenítő kereskedelmi-turisztikai kínálat biztosítása. A terület kialakításának feltétele, hogy a terület infrastrukturális kiépítettsége meglegyen, ami jelenleg már biztosított. A tervezett módosítás során egységes különleges, vagy gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület terület-felhasználás kialakítása a cél.

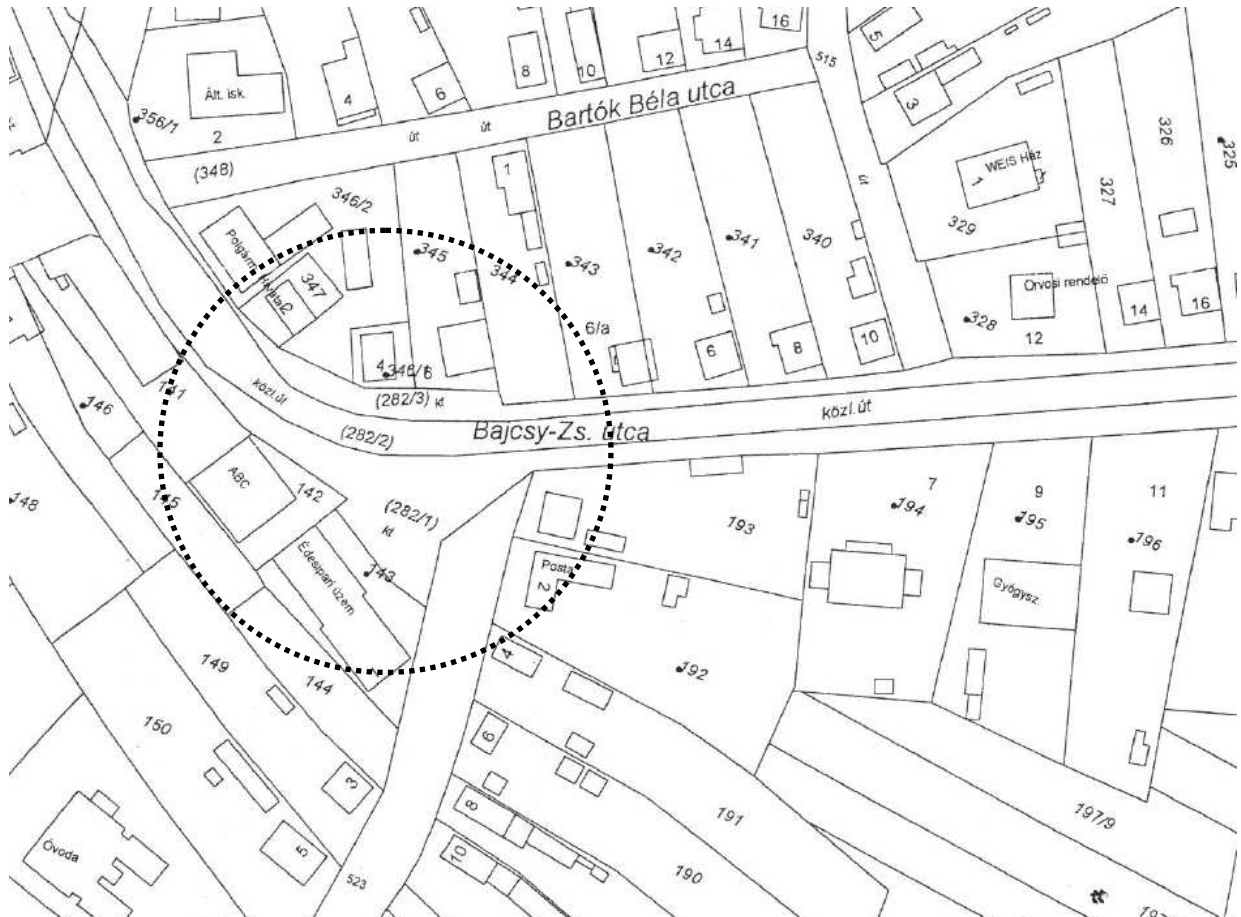
A javasolt módosítás, a környező védett környezeti terület zavarása nélkül indokolt. Mindezek alapján úgy döntöttek, hogy a módosításban jelzett területeken új építéssel, pályázati forrás bevonása útján kívánja az önkormányzat a kereskedelmi célú épületeiket megvalósítani. A területen nemcsak a funkcióhoz kötődő épületek és építmények elhelyezése lesz lehetséges, hanem a rakodás-parkolás közlekedési létesítményei is elhelyezésre kerülnek. A terület-felhasználás változni fog, a biológiai aktivitásérték települési szinten módosul, viszont mivel gazdasági területről változik, ezért jelentősen javul. A tervezett új terület-felhasználás révén a lehetőségek bővülésével kell számolni, a beépítés intenzitásának növekedése összességében várható tárgyi területen.

A település egyedi arculatát továbbra is meg tudja őrizni a szükséges védő intézkedések által, melyeket a fenntartható fejlődés és a klímabarát településszerkezet elveinek figyelembevételével kell kialakítani. A település további fejlődését biztosítani kell, a zöldfelületi védőintézkedések pedig az épített és a természeti környezet összhangját teremti meg. A módosítások a települési kötődéshez elengedhetetlen újabb humán jellegű és vállalkozási elemeket jelenítenek meg a településen, melyek a környezetüket nem zavaró módon valósulhatnak meg. Tiszaszalka Község esetében is 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 minőségi közszolgáltatások elérését, lehetővé teszik a gazdasági fejlődést és munkahelyteremtést megalapozó funkciógazdag településhálózat kialakulását.

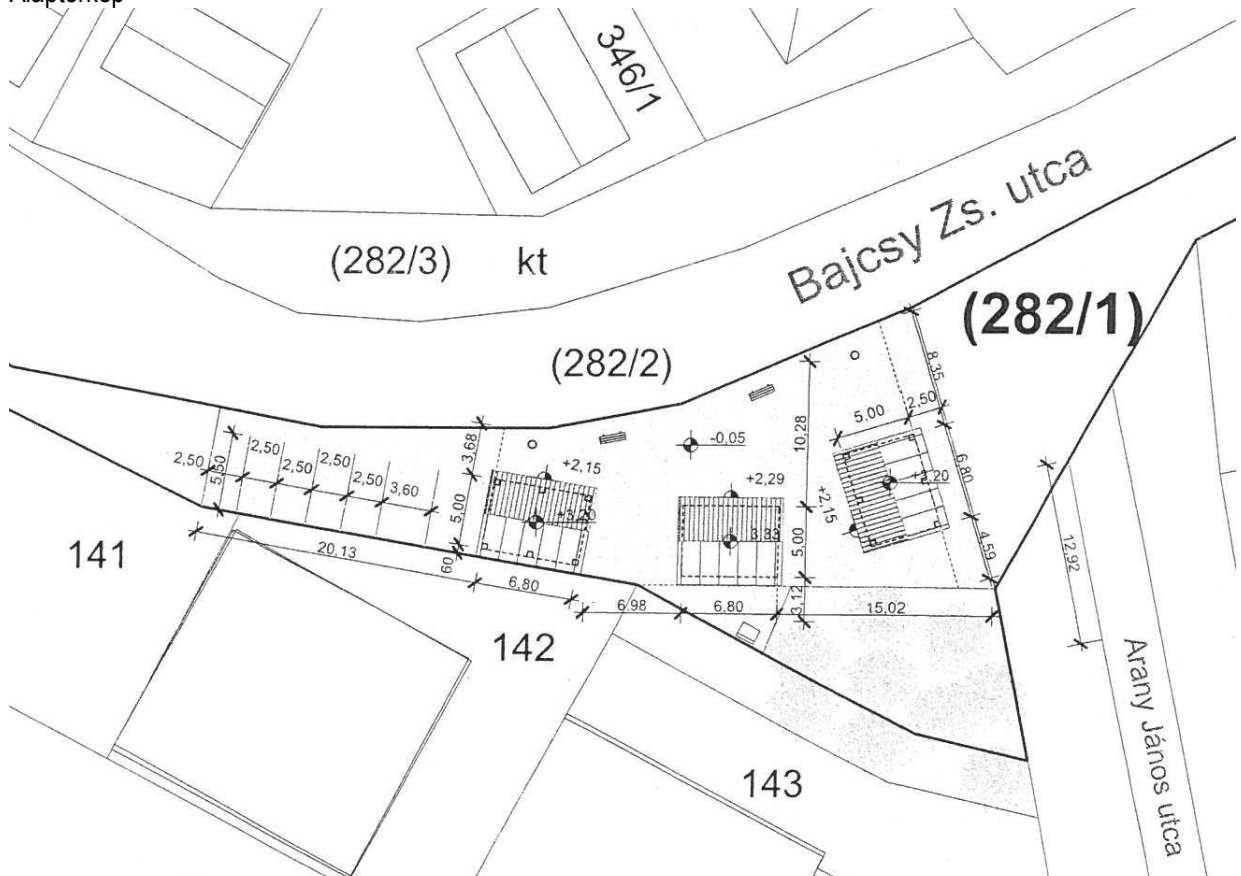


Ortofotó, forrás: www.google.com

A Településrendezési termódosítás célja az érintett ingatlanokon megvalósítani tervezett környezetet nem zavaró különleges piacterület, vagy gazdasági kereskedelmi szolgáltató, vagy vegyes jellegű terület kialakítása, a tervezett piacterület céljára, a fejlesztéseket jobban elősegítő építési övezet, terület terület-felhasználás kialakítása, a környezeti elvárások érvényesítése, gépjárművel történő biztonságos megközelítés feltételeinek egyidejű megteremtésével. Az övezeti átsorolásból adódó fejlesztési lehetőségek együtt járnak a környezettel szembeni felelősségből adódó esetleg bevezetendő korlátozásokkal, kiegészítő szabályokkal. A parkolás rakodás feltételeit ingatlanon belül kell biztosítani, a minimális zöldfelületi mutató betartásával.



Alaptérkép



Építész helyszínrajz

A rendezés várható hatása

A tervezett módosítás során településközponti környezetben, beépítetlen területen új beépítésre szánt terület kialakítása. A jelenlegi terület-felhasználás közlekedési célú közterület. A tervezett terület-felhasználás különleges terület, gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület, vagy a szélesebb körű hasznosítás esetén településközpont vegyes terület lenne. Az OTÉK és a módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított terület-felhasználás révén, a terület hasznosításához szükséges épülettípusok létesítésének lehetőségével, a kereskedelmi-szolgáltató tevékenység bővíthet a településen, mely újabb munkahelyeket teremtve javítja a település versenyképességét.

A településrendezési terv módosítás hatására, annak eredményeképpen a módosítás területén a Község érintett települési területe, a településszerkezete változik, viszont racionális és rendezett marad. A település egyedi arculata a módosítások révén megmarad, a javasolt módosítás pedig a kihasználatlan közlekedési terület – bizonyos értelemben barnamezős terület – idegenforgalmi-turisztikai tevékenységekhez köthető, helyi gazdálkodók érdekeit is szolgáló építés lehetőségét teremti meg, tehát rövidtávon is érzékelhető változást, javulást jelent. A Településrendezési tervmódosítás célja az érintett ingatlanokon megvalósítani tervezett környezetet nem zavaró hatású piaci-kereskedelmi turisztikai tevékenységek számára a fejlesztéseket jobban elősegítő építési övezet terület-felhasználás kialakítása. A javasolt módosítás, a környező lakóterület zavarása nélkül valósítható meg, mivel jelentős távolság és zöldfelületi elemek választják el a védett természeti területekről. Mindezek alapján úgy döntött az Önkormányzat, hogy a módosításban jelzett területeken új építéssel, pályázati forrás bevonása útján kívánja a tervezési területet átalakítani, új épületeiket megvalósítani.

A Hosszútávú Településfejlesztési Konceptióban elhatározottakat a módosítások nem érinti, az érintett beépítésre nem szánt területen, a terület fenntartásában, a gazdálkodási tevékenységben jelentős javulással kell számolni, a településen belüli súlypontja javul a területnek. Az igazgatási területen a módosítások, a természeti értékek, a védett területek és a védettségre tervezett területekben változást nem jelent. Mára egyértelművé vált, hogy a fenntartható településfejlesztés a 2014-2020-as többéves Európai Unió pénzügyi időszak egyik kulcs prioritása lesz. Az új fejlesztési periódusra való felkészülés keretében így aktuálissá vált az immár 10 éves koncepcionális és stratégiai dokumentum felülvizsgálata. Ennek megfelelően az EU2020 stratégiai irányvonalai, az ezekhez kapcsolódó tematikus célkitűzések mentén – megalapozva egyúttal a nem Európai Unió forrásokból megvalósítandó fejlesztési elképzeléseket is – Tiszaszalka Község Önkormányzata is aktualizálja fogja majd Településfejlesztési Konceptióját, településrendezési eszközeit a „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kormányrendelet) szerint.

Az Önkormányzat megtárgyalta az előterjesztést, és úgy döntött, hogy támogatja a módosítások 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 eszközök módosítására az Önkormányzat és a területek természeti környezete és építészeti szempontjainak figyelembevételével kerül sor. A tervezési területeken a lehetőségek bővülésével kell számolni, a javasolt terület-felhasználások, és a beépítés intenzitásának növelése esetén. Az önkormányzat a településrendezési eszközök segítségével kívánja a falusi turizmust, kereskedelmet, őstermelői tevékenység értékesítési lehetőségeit a településen erősíteni, munkahelyteremtés keretében, a környezetvédelmi szempontokat érvényre juttatása mellett. Jelenlegi módosítás célja még a tervezett kereskedelmi jellegű tevékenység kereteinek véglegesítése, illetve az ehhez szükséges környezetvédelmi beruházások feltételeinek biztosítása. A kérelmezett korrekciókat a terület infrastrukturális ellátottsága, logisztikai kapcsolatai, kiépített útsatlakozása, meglévő épületek, építmények köre indokolja.

A falusias településkép, településszerkezet, a „településperemek” védelme, és megőrzése kiemelten fontos feladat. A település Önkormányzata kérelem alapján döntött a hatályos településrendezési eszközök módosítása vonatkozásában. A településrendezési terv módosítás hatására, annak eredményeképpen a módosítás környezetében a Község érintett települési területei, a településszerkezete változik, viszont racionális és rendezett marad. A település egyedi arculata a módosítások révén megmarad, a javasolt módosítás pedig a gazdasági tevékenységekhez köthető, helyi vállalkozók érdekeit szolgáló építés lehetőségét teremti meg, tehát rövidtávon is érzékelhető változást, javulást jelent.

A területre gyakorolt környezeti hatás tekintetében, a terület rendezetlen volta miatt, jelentős javulás következik be. A tervezett változtatás a kedvezőbb beépíthetőség révén, további helyi munkaerő foglalkoztatását teszi lehetővé, ami a vállalkozások további működéséhez elengedhetetlenül fontos, így foglalkoztatási szempontból támogatható beruházás valósul meg, a Településfejlesztési Koncepciónak megfelelően. A tervezett módosítással általánosságban a környezet-igénybevétel tekintetében kezelhető beavatkozások, területhasználati változások következnek be, melyek a szomszédos területek természeti-táji értékeit nem befolyásolják, az alábbiak figyelembevételével:

- Legjelentősebb hatással a terület-felhasználás változása lehet, ezzel a talajhasználat, a táji-, településképi elemek módosulása jelenik meg az adott környezetben, tehát a módosításnak a települési környezetben, táji-, és településszerkezetben lesz módosító, jelentős javító hatása. Mivel meglévő beépített vagy beépítésre szánt terület módosításáról van szó, a beépítettség intenzitását a meglévő szinten tartva, vagy növelve sem kell negatív hatással számolni.
- A tervmódosítással kialakuló terület-felhasználások tovább javítják a település-szintű biológiai aktivitásérték mutatót. A biológiai aktivitásérték tovább javítható a terület védőnövényzetével, így az esetleges zavaró hatástól a közvetlen környezet is mentesül.

Tiszaszalka Község esetében is 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 vállalkozói környezet mellett, biztosítják a lakosság számára az egészséges és biztonságos lakókörnyezetet, a minőségi közszolgáltatások elérését, lehetővé teszik a gazdasági fejlődést és munkahelyteremtést megalapozó funkciógazdag településhálózat kialakulását.

A település hatályos külterület szabályozási tervvel nem rendelkezik, csak településszerkezeti tervvel, és belterület szabályozási tervvel.

A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása,

a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A pályázat célja a vidéki térségekben működő, mikrovállalkozásnak minősülő mezőgazdasági termelők induló vagy már működő nem mezőgazdasági tevékenységeinek fejlesztése érdekében történő támogatása. Kiemelten támogatja a tanyás településeken és vállalkozáshiányos aprófalvas területeken megvalósuló tevékenység-, illetve vállalkozás-fejlesztéseket. A továbblépéshez, és a kivitelezéshez szükséges pályázati forrás igénybevétele.

A tervezési területet Tiszaszalka Község Önkormányzata, kiemelt fejlesztési területté kívánja ezek alapján nyilvánítani, ily módon a településrendezési terv módosítást, az Önkormányzat tárgyalásos eljárás keretében kéri lefolytatni.



Útcsatlakozás a 4113 - Mándok-Lónya-Tarpa összekötő út – Arany J. u.

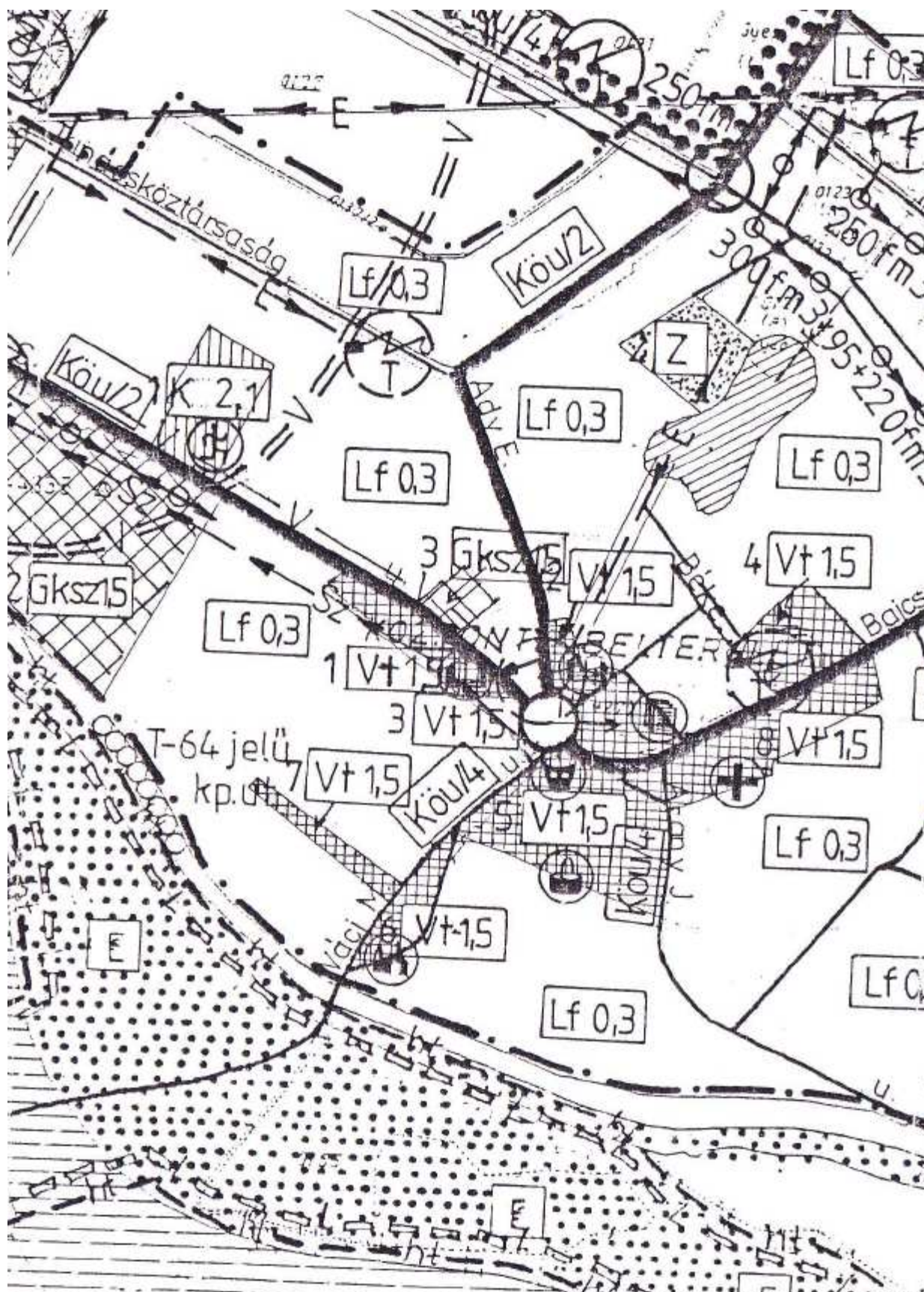


Bajcsy-Zs. E. u. a tervezési területtel

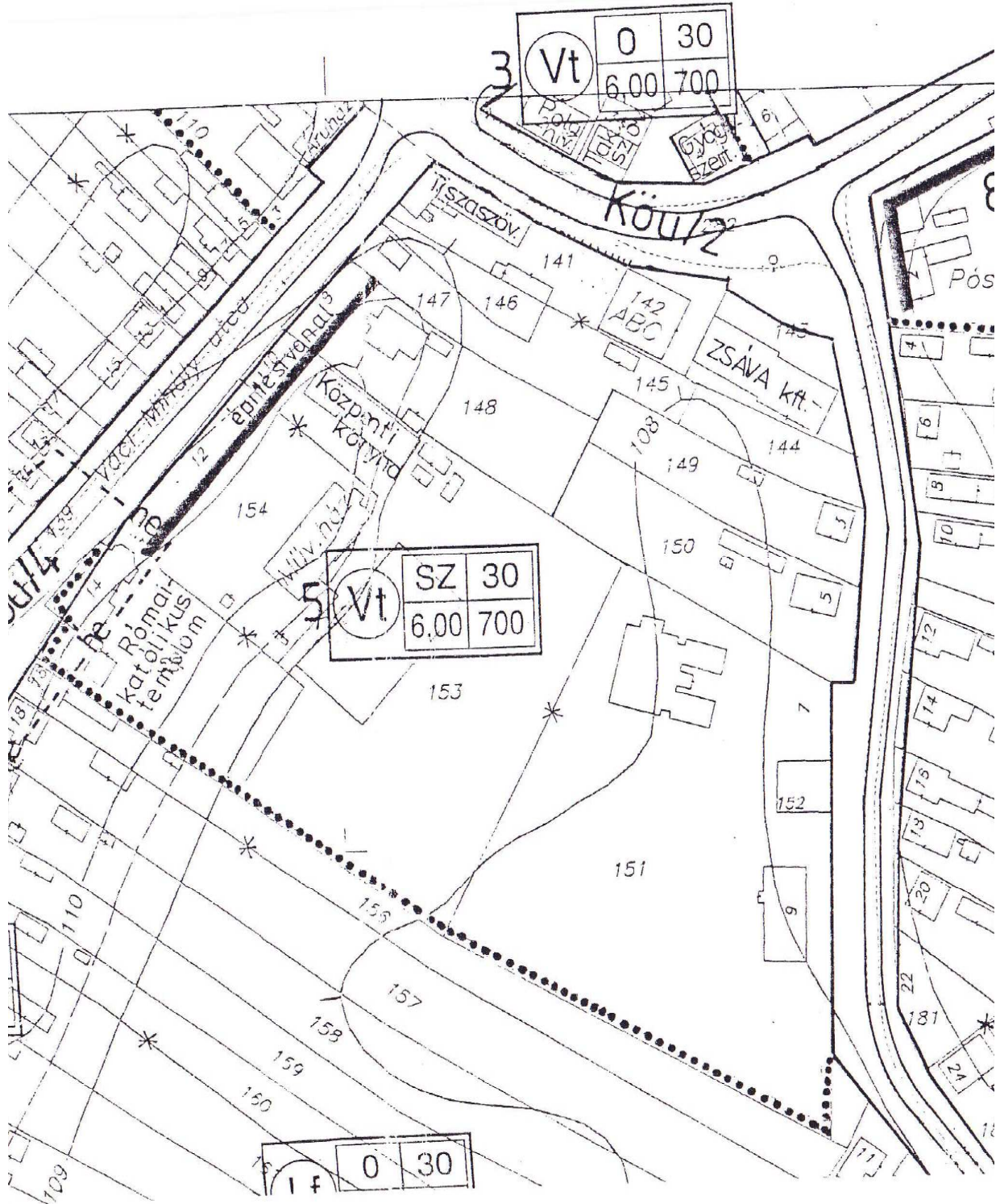


A tervezési terület nyugati irányból, jobbra a kereskedelmi üzletek

5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK



Hatályos településszerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv

6. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1.	Közlekedési munkarész	A véleményezés dokumentációhoz kidolgozásra kerül, a tervezett változások nem változtatják meg lényegében a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
2.	Környezetalakítási munkarész	A véleményezés dokumentáció kidolgozásra kerül, a tervezett változások érdemben minimális mértékben változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
3.	Tájrendezési munkarész	A véleményezés dokumentáció kidolgozásra kerül, a tervezett változások érdemben minimális mértékben változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
4.	Közművek	A véleményezés dokumentációhoz nem kerül kidolgozásra, a tervezett változások kismértékben változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
5.	Hírközlési munkarész	A véleményezés dokumentációhoz nem kerül kidolgozásra, a tervezett változások kismértékben változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
6.	MTrT	A véleményezés dokumentáció kidolgozásra kerül, a tervezett változások érdemben minimális mértékben változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
7.	Biológiai aktivitásiérték	Az aktivitás érték javulni fog.
8.	Örökségvédelmi hatástanulmány	A véleményezés dokumentációhoz nem kerül kidolgozásra, a tervezett változások kismértékben változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.

7. ÖSSZEGRZÉS

Jelen tervdokumentáció a teljes eljárás előzetes tájékoztatói szakaszához készülő tervezési program, amelyre „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 37.§ (2) bekezdés alapján kéri az önkormányzat az illetékes állami szakigazgatási szervek, települési-területi önkormányzatok, valamint a 108/2013.(V.23.) önkormányzati határozatban rögzített érintett partnerek véleményét.

A településfejlesztési döntés meghozatala a Képviselőtestület feladata. A településfejlesztési döntés egy olyan előkészítő településrendezési eszköz, amely elsősorban a települési önkormányzatra és nem alapvetően az állampolgárra állapít meg kötelező szabályokat, az önkormányzat számára biztosít jogokat. Ezzel a döntéssel a testület egyes, konkrét ingatlanokról nem dönthet, pl. ingatlanok beépíthetővé nyilvánítását nem eredményezheti közvetlenül, de alapul szolgál a településszerkezeti terv módosítása tartalmának, a szabályozás irányának.

Az előzőekben felsorolt fejlesztések megvalósíthatósága érdekében, a település önkormányzata a Településszerkezeti terv és leírás, és a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HESZ) módosítása illetve a Szabályozási Terv készítése mellett döntött.

8. HATÁROZAT-KIVONATOK

Tiszaszalka Község Önkormányzata Képviselő-testületének

43/2017. (IX. 6.)

Önkormányzati határozata

Településrendezési Terv módosításáról – Tiszaszalka Község Közigazgatási területén különleges terület kialakításáról –

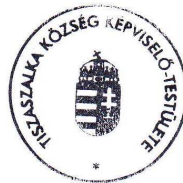
Tiszaszalka Község Önkormányzat Képviselő-testülete:

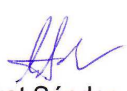
- 1) az „Épített környezet alakításáról és védelméről” szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. és „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012.(XI.8.) Korm rendelet alapján kezdeményezi az 16/2009. (III. 12.) sz. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási terveinek módosítását.
- 2) Tiszaszalka 282/1 hrsz-ú ingatlant az Önkormányzat sorolja át helyi sajátosságokat hordozó különleges terület (K) övezetébe, ahol a piac funkció valósulna meg pályázati forrásból a helyi lakosság számára is munkahelyet teremtve.
- 3) kérelmező vállalja a tervezéssel kapcsolatban felmerülő költségeket.

Határozatot kapják:

- 1) Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.)
- 2) NYÍRSÉGTERV Kft. Dudás Ede ügyvezető (4431 Nyíregyháza, Szegfű u. 73/A.


Lapos István
Polgármester




Siket Sándor
jegyző