

**ÓFEHÉRTÓ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS
2025.**

**Ófehértó Község Alkotmány u. – Leveleki u. – 912 hrsz-ő
csatorna – 923/3 hrsz-ú út területét érintő településrendezési
eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és
szabályozási terv) módosítása**

**Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és
elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési
sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) Korm.
rendelet 68. § (1) bekezdésében meghatározott
EGYSZERŰSÍTETT eljárás szerinti egyeztetés szerint, a 2/2005.
Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének
eldöntéséhez, az államigazgatási és partneri egyeztetéshez**

ALÁÍRÓLAP

ÓFEHÉRTÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS 2025.

Ófehértó Község Alkotmány u. – Leveleki u. – 912 hrsz-ő csatorna – 923/3 hrsz-ú út területét érintő településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása

Településtervező: Mészáros Ákos
Címe: 4400. Nyíregyháza, Bocskai u. 18.
Telefon/fax: +36 (30) 307-7371
E-mail: szabolcsterv@gmail.com
Jogosultság száma: TT 14-0258
Településrendező tervező:

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

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP
ALÁÍRÓLAP
TARTALOMJEGYZÉK
TERVEZŐI NYILATKOZAT
I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA
III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
MELLÉKLET: TERVDOKUMENTÁCIÓ

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Mészáros Ákos településrendező tervező kijelentem, hogy Ófehértó Község településrendezési eszközök módosítása (2025.) során magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) előírásait, a településrendezési követelményeinek, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a Településtervezési Szabályzat, és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Nyíregyháza, 2026. augusztus hó

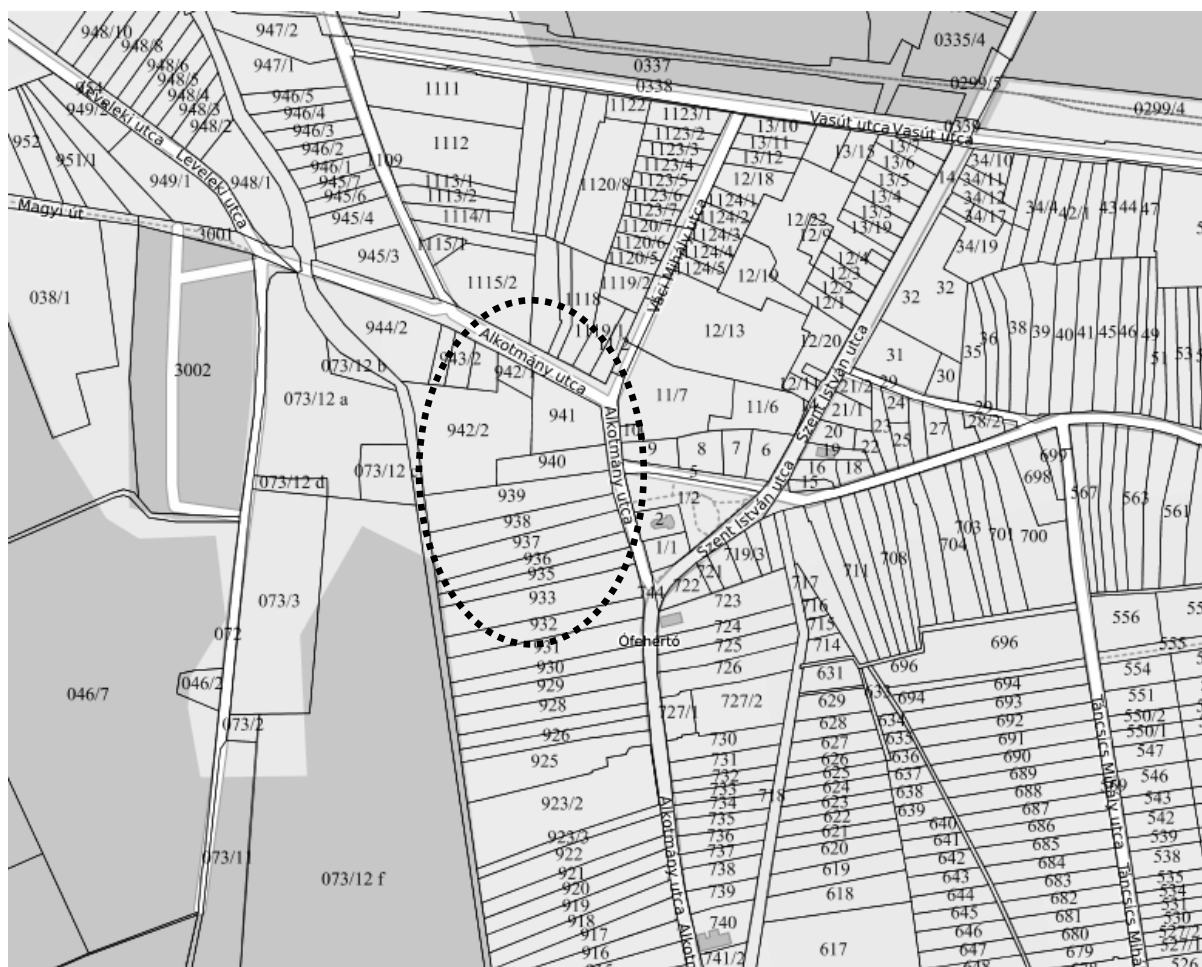
.....
Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

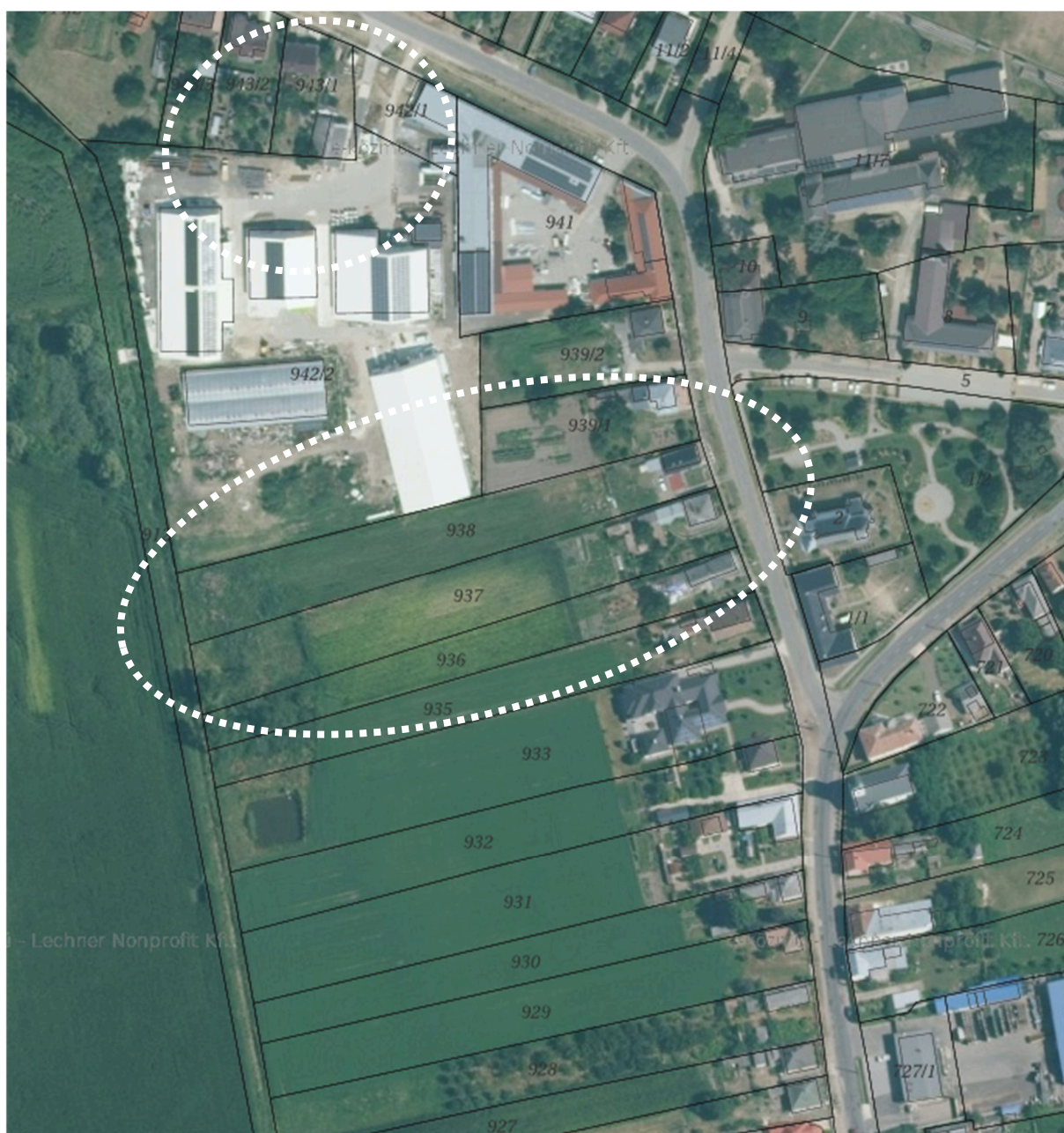
Tervezési előzmények , Képviselő-testületi előterjesztés szükségességének okai

A megbízó megrendelte Ófehértó Község közigazgatási területén, a belterület északi részterületét érintő településrendezési tervdokumentációját megalapozó dokumentum – tanulmányterv – elkészítését, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv). A tanulmányterv alapján Ófehértó Község Alkotmány u. – Leveleki u. – 912 hrsz-ú csatorna – 923/3 hrsz-ú út által határolt tömb módosítása iránti kérelem tárgyában, támogató döntéseket hozott. A tervezés során a módosítást és az eljárásrendet tekintve tárgyi dokumentáció a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésben (továbbiakban rendelet) meghatározott egyszerűsített eljárás keretein belül készült. A tervezett módosítás az alábbiak szerint foglalható össze: A jelen átdolgozás a szabályozási tartalmat tovább pontosítja: a tervezési terület célövezete egyéb iparterület, azon belül nem zavaró hatású gazdasági ipari terület, és a HÉSZ 15. § (3) bekezdésében a Gip 1.2 építési övezet megengedett legnagyobb építménymagassága 7,5 m-ről 9,5 m-re, a megengedett legnagyobb beépítettség 40%-ról 50%-ra változik.

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselőtestület dönt, a Község közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Jelen telepítési tanulmányterv, az Ófehértó Község Alkotmány u. – Leveleki u. – 912 hrsz-ú csatorna – 923/3 hrsz-ú út által határolt tömb településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása tárgyában készült.



Az ingatlan tulajdonosai településrendezési terv módosítás iránti kérelemmel fordulnak jelen tanulmánytervvel Őfehértó Község Önkormányzatához. Kérelmükben a 937, 938, 943/1 hrsz-ú ingatlanok tömbjét érintő övezeti besorolást javasolják megváltoztatni falusias lakóterület övezetéből (övezeti jel: Lf), gazdasági ipari terület övezetébe (övezeti jel: Gip), telekhatár-rendezés céljából. Az érintett ingatlanok gazdasági társaság vagy magánszemélyek tulajdonában vannak, a tulajdonosok az önkormányzat felé a fenti településrendezési módosítást kérelmezték. A tervezett Gip 1.2 övezet egyéb iparterület, amely nem zavaró hatású gazdasági-ipari rendeltetések elhelyezésére szolgál.



Tervezési terület – forrás: E-közmű

A tervezési terület lehatárolása, az Ófehértó Község Alkotmány u. – Leveleki u. – 912 hrsz-ú csatorna – 923/3 hrsz-ú út által határolt tömb. Kérelmező a 941/1 hrsz-ú üzem megnevezésű ingatlant vásárolta meg, mely korábban volt TSZ irodaként működött. A gazdasági tevékenységet, tárgyi 942/2 hrsz-ú ingatlanon folytatta. Itt lakatosüzem, és hűtőház kapott építési engedélyt, és működik jelenleg is. Kérelmező az ingatlan nyugati oldalán aszeptikus üzem csarnokát, a déli oldalon gyümölcslé és szörpüzem épületét valósította meg, a 941/1, 942/2 hrsz-ú ingatlanok átsorolását érintő 20221-es településrendezési módosítás eljárása során.

A hatályos településrendezési terv alapján az érintett ingatlanrészek besorolása, terület-felhasználása falusias lakóterület. A tervezett módosítás során a tömb egységes kezelése érdekében, a meglevő gazdasági terület bővítéseként kell értékelni, jelenlegi TRT. módosítást. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, illetve további módosítási szempont, a Leveleki út északi oldalán szintén meglevő gazdasági terület funkcionál, ezáltal a település észak-nyugati részén egy gazdasági üzemi súlypont alakul ki. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint. Emellett ez a módosítás a kieső biológiai aktivitásérték szinten tartásáról nem kell gondoskodni, mert új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Továbbá a HÉSZ 15. § (3) bekezdésének módosításával a Gip 1.2 övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m-ről 9,5 m-re, a legnagyobb beépítettség 40%-ról 50%-ra emelkedik; ez a területfelhasználási korrekción túl a beépítési intenzitás növelését is jelenti.

Övezeti besorolásának típusa és az építmény-elhelyezés feltételeinek meghatározása, biztosítsa a környezet megfelelő védelmét, valamint lehetővé teszi az épületek gazdasági funkciójú megvalósítási lehetőségét, és az építészeti és természeti értékek figyelembevételével meghatározott léptékű infrastruktúra-fejlesztést. A jelenlegi fejlesztés célja még zöldfelületi rendszer korrekciója a lakóterület védelme érdekében, a környezetbarát térszerkezet kialakítása. A javasolt TRT. módosítás indokolt, a gazdasági, építészeti, környezetvédelmi és szabályozási szempontok összességének figyelembevételével kialakítható optimális hasznosítás módja, és szükség szerint új épület építése. A magasabb, 9,5 m-es építménymagasság és az 50%-os legnagyobb beépítettség lehetősége miatt a településképi, épített környezeti, tájba illesztési, zöldfelületi és csapadékvíz-kezelési követelmények az alátámasztó munkarészben részletes vizsgálatot igényelnek.

A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRE-módosításokat. A tervezési területeknek katasztrófavédelmi érintettsége nincs. A módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított szabályozási terv révén, a területek hasznosításához szükséges terület kijelölés lehetőségével, az önkormányzati és egyéb vállalkozói tevékenység bővíthet a településen, mely újabb munkahelyeket teremtve javítja a település versenyképességét. Az önkormányzat településrendezési eszközök segítségével kívánja a vállalkozói szempontokat erősíteni, Településfejlesztési koncepcióban foglaltakat és a környezetvédelmi szempontokat érvényre juttatni. A szabályozási terv és HÉSZ módosítás feladata a területbiztosítás elsődleges feltételének megteremtése. A beruházások végrehajtásához a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel, a megvalósulásnak jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai.

Helyszíni szemle

A módosításokkal kapcsolatban tervezői helyszíni szemle történt.

Hatályos településrendezési eszközök

- Ófehértó Község Önkormányzata a 29/2006. (VI.29.) KT.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás
- Ófehértó Község 10/2006. (VI.13.) KT.sz. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási tervek

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető. Azóta több alkalommal került módosításra, kiegészítésre a hatályos TRT. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés ba) pont felhatalmazásával az Önkormányzat Képviselőtestülete döntésével kiemelt fejlesztési területekké nyilváníthatja a módosítás alá vont területeket beruházás megvalósítása érdekében.

Hatályos településképi védelmi eszközök

- Ófehértó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2017 (XII.21.) KT. önkormányzati rendelete

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet lehetővé tette helyi kiemelt fejlesztési területté történő döntéseket, és ennek értelmében a szükséges településrendezési eszközeinek a módosítását az egyszerűsített eljárás előírásainak megfelelően kezdeményezheti és folytathatja le az Önkormányzat.

A lakosság bevonása a partnerségi eljárás helyi szabályait tartalmazó „a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképi-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól” szóló, Ófehértó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2017. (VII. 10.) önkormányzati rendelet előírásai szerint történik.

Főépítési feljegyzés

Ófehértó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2006. (VI.13.) KT.sz. rendelete szól Ófehértó Község Szabályozási Tervének elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról.

Amennyiben egy építési beruházás az ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (együttesen: településrendezési terv) módosítását teszi szükségessé, a módosítás kezdeményezéséhez a kérelmezőnek telepítési tanulmánytervet kell készíttetni és az alapján településrendezési szerződést kell kötni az önkormányzattal.

A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a főépítész határozza meg.

A telepítési tanulmányterv alapján vizsgálni szükséges, hogy az abban foglaltak összhangban állnak-e Ófehértó településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a terv kapcsán szükségessé váló településrendezési szerződés tartalma összhangba állítható-e a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel. Erről a főépítész feljegyzés formájában nyilatkozik. A telepítési tanulmánytervet ezt követően legalább 15 napos véleményezési határidő biztosításával az önkormányzatnak véleményeztetnie kell a partnerekkel. A partnerségi eljárás helyi szabályait „a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól” szóló, Ófehértó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2017. (VII. 10.) önkormányzati rendelete határozza meg.

Az Önkormányzati döntést követően kezdődhet meg a településrendezési terv módosítására vonatkozó eljárás.

A településrendezési szerződésre és a telepítési tanulmánytervre vonatkozó tájékoztatás a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. §-ban, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. és 56/A. §-ban foglaltak alapján készült.

Mellékelten csatolom az önkormányzati főépítész telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos feljegyzését, amelynek alapján a telepítési tanulmánytervet el kell készíteni.

Ófehértó, 2025. december hó

Dudás Ede sk.
önkormányzati főépítész

1.sz. melléklet:

A települési főépítész telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos feljegyzése

Ófehértó Község közigazgatási területén belül tervezett fejlesztés településrendezési szempontú megalapozása érdekében történő településrendezési eszközt érintő módosítások megalapozására szolgáló Telepítési tanulmánytervet, mint döntéselőkészítő dokumentációt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal kérem elkészíteni:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv,

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

a) a beépítés javaslatát,

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,

c) a zöldfelületek kialakításának módját,

d) a közlekedési és parkolási rendet,

e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,

d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

Képviselőtestületi döntés

Ófehértó Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
51/2026. (VII.29.)
határozata

Ófehértó Község hatályos településrendezési eszközeinek módosításának kezdeményezése, főépítési feljegyzés elfogadása, valamint új beépítésre szánt terület kijelölése tárgyában.

A Képviselő-testület:

1. **Kezdeményezi** a hatályos településrendezési eszközök módosítását Ófehértó Község Alkotmány u. – Leveleki u. – 912 hrsz-ú csatorna – 923/3 hrsz-ú út által határolt tömböt érintően az alábbiak szerint:
 - A Family Heart Kft. – 4553 Ófehértó, Alkotmány u. 5-7. – településrendezési terv módosítás iránti kérelemmel és tanulmánytervvel fordult a település önkormányzatához. A 937, 938, 943/1 hrsz-ú ingatlanok tömbjét érintő övezeti besorolást javasolja megváltoztatni falusias lakóterület övezetéből (övezeti jel: Lf), gazdasági ipari terület övezetébe (övezeti jel: Gip), telekhatár-rendezés céljából.
 - A hatályos településrendezési terv alapján az érintett ingatlanrészek besorolása, terület-felhasználása falusias lakóterület. A tervezett módosítás során a tömb egységes kezelése érdekében, a meglévő gazdasági terület bővítéseként kell értékelni, jelenlegi TRT. módosítást. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, illetve további módosítási szempont, a Leveleki út északi oldalán szintén meglévő gazdasági terület funkcionál, ezáltal a település észak-nyugati részén egy gazdasági üzemi súlypont alakul ki. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint.
2. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésében előírt – jelen határozat 1. számú melléklete szerinti – feljegyzést **elfogadja**.
3. **Igazolja**, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) b) pontja szerinti új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
4. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében elhatározza, hogy az 1. pontban foglalt területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja** beruházás megvalósítása céljából.
5. **Megkéri** a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a kérelmezőt, és a további szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester


 Simon József
 polgármester




 Boráné Hegedűs Erzsébet
 jegyző

Ófehértó Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
52/2026. (VII.29.)
határozata

Ófehértó Község hatályos településrendezési eszközeinek módosításának tárgyában,
a tervezett fejlesztésre vonatkozó telepítési tanulmányterv jóváhagyása, és településrendezési
szerződés aláírásának felhatalmazásáról

11

A Képviselő-testület:

1. Ófehértó Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítására készült telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos előterjesztést és annak mellékleteit megismerte.
2. tudomásul veszi, hogy Family Heart Kft. – 4553 Ófehértó, Alkotmány u. 5-7. mint Fejlesztő által Ófehértó Község Alkotmány u. – Leveleki u. – 912 hrsz-ú csatorna – 923/3 hrsz-ú út által határolt tömb által határolt területen belül tervezett fejlesztés megvalósíthatóságával összefüggésben benyújtott telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetéséről adott főépítészti tájékoztatást, mely szerint a partnerek részéről érdemi észrevétel, vélemény nem érkezett. A telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezését lezárja.
3. elfogadja Ófehértó Község Alkotmány u. – Leveleki u. – 912 hrsz-ú csatorna – 923/3 hrsz-ú út által határolt tömbben, gazdasági terület fejlesztés érdekében történő településrendezési eszközök módosításával összefüggésben elkészített telepítési tanulmánytervet, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.
4. a 3. pontban foglaltakra figyelemmel megismerte és elfogadja a főépítészti feljegyzést, illetve az előterjesztés 1.sz mellékletét képező főépítészti tájékoztatót.
5. a településrendezési szerződés tartalmával egyetért és felhatalmazza Simon József polgármestert az 1. melléklet szerinti településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester


Simon József
polgármester




Boráné Hegedűs Erzsébet
jegyző

Megalapozó vizsgálatok

A jelen vizsgálat a telepítési tanulmánytervben rögzített fejlesztési szándék, területhasználati állapot, településszerkezeti összefüggések, helyszínrajzi adatok és fotódokumentáció alapján készült. A vizsgálat célja, hogy a településrendezési eszközök módosításához a terület jelenlegi állapotát, a kialakult gazdasági és lakófunkciók kapcsolatát, a területhasználati konfliktusokat, továbbá a módosításból következő fejlesztési lehetőségeket és korlátozásokat részletesen bemutassa. A vizsgálat kiterjed a Gip 1.2 egyéb iparterület tervezett intenzitásnövelésére is, különösen a 9,5 m-re emelkedő építménymagasság és az 50%-ra emelkedő legnagyobb beépítettség épített környezeti és tájba illesztési következményeire.

A dokumentáció a tanulmánytervben szereplő, saját szerkesztésű településszerkezeti vizsgálati tervlapot tartalmazza, és kiegészítő vizsgálati tervlapként funkcionális konfliktus- és védőzöld vizsgálat készült, amely a kialakult gazdasági mag, az átsorolással érintett területsáv, a közvetlen lakóterületi érintettség, a megközelítés és a védőzöld-funkció összefüggéseit szemlélteti.

1. A módosítás előzménye és célja

A telepítési tanulmányterv szerint a Family Heart Kft. 4553 Ófehértó, Alkotmány u. 5–7. szám alatti kérelmező Ófehértó Község közigazgatási területén kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását. A módosítás a község Alkotmány utca – Leveleki utca – 912 hrsz-ú csatorna – 923/3 hrsz-ú út által határolt tömbjét érinti.

A közvetlen módosítási igény a 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanok tömbjét érinti. A hatályos tervben ezek a területek falusias lakóterületbe, Lf jelű építési övezetbe tartoznak. A kérelmező a területek gazdasági ipari területbe, Gip jelű építési övezetbe történő átsorolását kezdeményezte telekhatár-rendezési célból és a kialakult gazdasági telephely területi kapcsolatainak rendezése érdekében. A célövezet a Gip 1.2 jelű egyéb iparterület, amely nem zavaró hatású gazdasági-ipari rendeltetések elhelyezésére szolgál. A módosítás egyúttal a HÉSZ 15. § (3) bekezdésében a Gip 1.2 építési övezet megengedett legnagyobb építménymagasságát 7,5 m-ről 9,5 m-re, a megengedett legnagyobb beépítettséget 40%-ról 50%-ra emeli. A módosítás előzményéhez tartozik, hogy a tömbben a gazdasági használat már korábban kialakult. A 941/1 hrsz-ú, üzem megnevezésű ingatlan korábban TSZ-iroda és telephely jellegű használattal rendelkezett. A 942/2 hrsz-ú ingatlanon lakatosüzem és hűtőház működik; a telephelyen ezt követően aszeptikus üzemcsarnok, továbbá gyümölcsle- és szörpüzem épületei valósultak meg. A tervezési feladat ezért nem egy új, a településszerkezettől független gazdasági terület létrehozása, hanem a már kialakult üzemi területhasználat tervi rendezése és területi egységesítése.

A tanulmányterv egyértelműen rögzíti, hogy új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítás a már beépítésre szánt területen belül változtatja meg a területfelhasználás jellegét. Ennek következtében a módosítás településszerkezeti jelentősége elsősorban a lakó- és gazdasági területhasználat határának átrendezésében, illetve a konfliktuskezelés szabályozási eszközeinek meghatározásában áll. A tanulmányterv alapján a fejlesztési cél kettős: egyrészt a működő gazdasági telephelyhez kapcsolódó területhasználat és telekstruktúra rendezése, másrészt a lakóterület felőli átmenet olyan kialakítása, amely a gazdasági funkció működőképességét és a lakókörnyezet védelmét egyidejűleg biztosítja. A beépítésre szánt terület kiterjedése tehát nem nő, ugyanakkor a Gip 1.2 övezetre vonatkozó magassági és beépítettségi paraméterek emelése a területen belüli potenciális beépítési intenzitást növeli, ezért annak vizuális, településképi és környezeti hatásait külön értékelni kell.

2. A tervezési terület lehatárolása

A tervezési terület Ófehértó belterületének északnyugati részén helyezkedik el. A vizsgálat alapját képező tömböt az Alkotmány utca, a Leveleki utca, a 912 hrsz-ú csatorna és a 923/3 hrsz-ú út határolja. A tömb belső területhasználati szerkezete nem homogén: a kialakult gazdasági-ipari területekhez falusias lakóterületként szabályozott, részben lakófunkciójú, részben gazdasági területhez kapcsolódó ingatlanok csatlakoznak. A közvetlen módosítással érintett ingatlanok a 937, 938 és 943/1 hrsz-ú földrészletek. A vizsgálat azonban nem szűkíthető kizárólag ezekre a telkekre, mert a módosítás értelmezéséhez szükséges a 941/1 és 942/2 hrsz-ú működő üzemi terület, a 942/1 hrsz-ú megközelítést szolgáló ingatlan, továbbá a 939 és 940 hrsz-ú lakóingatlanok, valamint az Alkotmány utca túloldalán és a tömb keleti oldalán elhelyezkedő lakó- és gazdasági területek kapcsolatának vizsgálata.

A terület nyugati oldalán a 912 hrsz-ú csatorna egyértelmű fizikai és területhasználati határt képez. A tanulmányterv szerint a tömb nyugati irányba, a csatorna felé lejt. Ez a terepi adottság, a kialakult gazdasági használattal együtt, csökkenti a tömb belső, nyugati területrészeinek lakóterületi feltáráhatóságát és lakóterületi fejlesztési racionalitását. A tervezési terület keleti oldalán ezzel szemben lakóterületi beépítés húzódik, így itt alakul ki a legérzékenyebb funkcionális érintkezési zóna. A településrendezési módosítás során ezért a gazdasági és lakóterületi használat közötti átmenet, a zöldfelületi elválasztás és a gazdasági forgalom szervezése kiemelt vizsgálati szempont.

3. A kérelmező és a telephely bemutatása

A kérelmező a Family Heart Kft., címe: 4553 Ófehértó, Alkotmány u. 5–7. A tanulmányterv alapján a vállalkozás gazdasági tevékenységének területi központja a 941/1 és 942/2 hrsz-ú ingatlanokhoz kapcsolódó telephely.

A 941/1 hrsz-ú ingatlan üzem megnevezéssel szerepel, és korábban TSZ-irodaként, illetve gazdasági telephelyként funkcionált. Ez a történeti előzmény a terület jelenlegi gazdasági karakterének fontos eleme: a gazdasági használat nem a lakóterületbe újonnan betelepülő funkcióként jelent meg, hanem meglévő gazdasági területhasználatra épült rá.

A 942/2 hrsz-ú ingatlanon lakatosüzem és hűtőház kapott építési engedélyt, majd a telephely nyugati oldalán aszeptikus üzemcsarnok, déli részén gyümölcslé- és szörpüzem épületei valósultak meg. A telephely épületállománya ennek megfelelően több, egymáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésből áll, és a belső üzemi közlekedés, rakodás, tárolás, kiszolgálás területigénye is a telephely működésének része.

A tanulmányterv rögzíti, hogy a jelen módosítással érintett területen a vállalkozás új építési tevékenységet nem kíván végezni. A területeket a már meglévő gazdasági funkciókhoz kapcsolódó tárolás, raktározás, kicsomagolás, szállítások és kereskedelmi tevékenység tartalékterületeként, továbbá a telek kötelező zöldfelületeként kívánja hasznosítani. Ez a tervezési cél a vizsgálat szempontjából lényeges, mert a módosítás elsődlegesen területhasználati és telekalakítási rendezést céloz, nem pedig új intenzív beépítést. A jelen tervmódosítás ugyanakkor a HÉSZ-paraméterek emelésével a későbbi fejlesztések számára nagyobb beépítési és épületmagassági keretet biztosít, ezért az alátámasztó vizsgálat nem kizárólag a jelenlegi használatból, hanem a szabályozás által lehetővé tett maximális állapotból indul ki.

4. Hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

A tanulmánytervben rögzített hatályos településrendezési eszközök szerint Ófehértó Község településszerkezeti tervét és leírását a 29/2006. (VI.29.) KT. számú határozattal fogadták el. A helyi építési szabályzat és a szabályozási tervek alapját a 10/2006. (VI.13.) KT. számú önkormányzati rendelet képezi. A dokumentáció szerint a településrendezési eszközök az elfogadásuk óta több alkalommal módosultak.

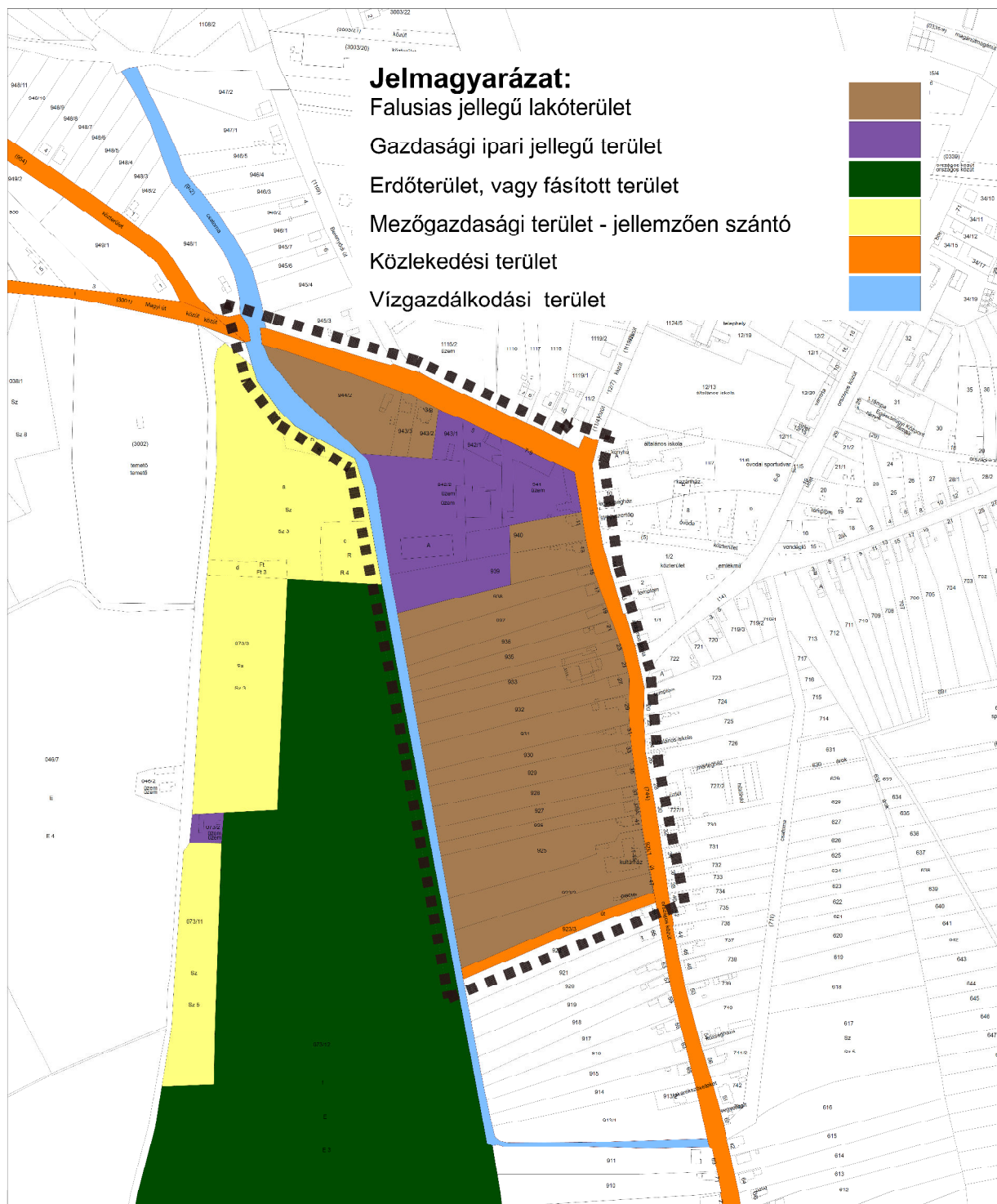
A tervezéssel közvetlenül érintett 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanok hatályos besorolása falusias lakóterület, Lf építési övezet. A telephely kialakult gazdasági területe gazdasági ipari területként jelenik meg. A tervezett módosítás a lakóterületként szabályozott, de a működő üzemi területhez közvetlenül kapcsolódó ingatlanokat gazdasági ipari területbe sorolja át. A módosítás a településszerkezeti terv és annak leírása, továbbá a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását egyaránt szükségessé teszi. A területfelhasználási változás ugyanakkor nem jár a beépítésre szánt területek kiterjedésének növekedésével, mivel a módosított ingatlanok a hatályos terv szerint is beépítésre szánt területbe tartoznak.

A tanulmánytervben szereplő településszerkezeti vizsgálat jól szemlélteti, hogy a módosítással érintett területsáv a kialakult gazdasági mag és a lakóterület közötti átmeneti területrészt. A módosítás ezért településszerkezeti szempontból a funkcionális határ korrekciójaként értékelhető.

4.1. A településszerkezeti vizsgálati tervlap értékelése

A vizsgálati tervlap alapján a gazdasági ipari jellegű terület a tömb északi-középső részén koncentráliódik, és közvetlenül kapcsolódik az Alkotmány utca menti közlekedési rendszerhez. A falusias jellegű lakóterület a gazdasági terület déli és keleti oldalán nagyobb összefüggő területeket alkot. A 912 hrsz-ú csatorna a tömb nyugati oldalán vízgazdálkodási területként húzódik végig, míg a közlekedési területek a tömb északi és keleti határán biztosítják a feltárást.

A tervlap legfontosabb településszerkezeti tanulsága, hogy a gazdasági terület nem elszigetelt területfolt, hanem a tömbben már kialakult, közúttal feltárt és meglévő üzemi épületállománnyal rendelkező területhasználati egység. A tervezett átsorolás e gazdasági maghoz közvetlenül csatlakozó, jelenleg falusias lakóterületként jelölt sávot érinti. A tervlap ugyanakkor egyértelműen jelzi a konfliktuspotenciált is: a gazdasági terület keleti oldalán lakóterületi teleksorok helyezkednek el. E kapcsolat miatt a módosítás szabályozási következménye nem merülhet ki az övezeti jel megváltoztatásában; a lakóterületi környezet védelmét szolgáló zöldfelületi, közlekedésszervezési és környezeti feltételeket is rögzíteni szükséges.



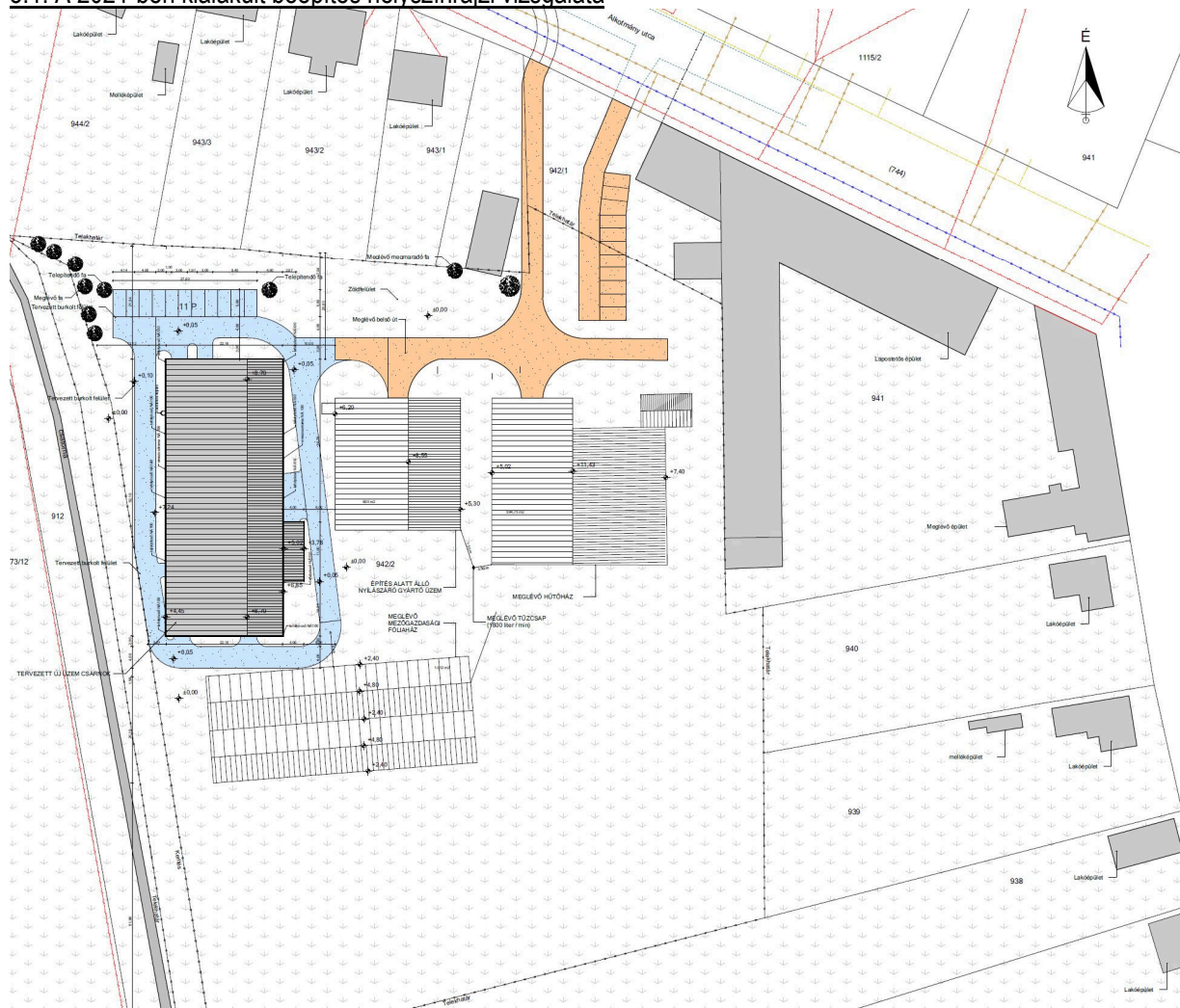
5. Területhasználat és beépítettség vizsgálata

A tömb jelenlegi területhasználata vegyes. A gazdasági-ipari használat a 941/1 és 942/2 hrsz-ú ingatlanok környezetében kialakult, míg a tömb déli és keleti részei a hatályos terv szerint falusias lakóterületbe tartoznak. A tényleges használat és a tervi besorolás közötti eltérés elsősorban a gazdasági területhez közvetlenül kapcsolódó, korábban lakótelek-hátsókert jellegű területeken jelenik meg.

A 939 és 940 hrsz-ú ingatlanok korábbi megosztása során azok nyugati telekvégei leválasztásra kerültek és a 942/2 hrsz-ú üzem területéhez kapcsolódtak. A tanulmányterv értékelése szerint ezek a területrészek javarészt műveletlen, hátsókerti területek voltak. A teletszerkezeti folyamat ezért már a jelen módosítás előtt is a gazdasági telephely területi konszolidációjának irányába mutatott. A beépítettség értékelését a térképi és fotódokumentációs információkra alapozzuk. Ezek alapján a módosítással érintett terület sáv beépítése lényegesen kisebb intenzitású, mint a kialakult üzemi telephely beépítése, és jelentős részben nyitott, zöld- vagy udvarjellegű területként jelenik meg. A jelenlegi alacsonyabb beépítési intenzitás ugyanakkor nem tekinthető a jövőbeni állapot felső határának: a Gip 1.2 övezetben tervezett 50%-os legnagyobb beépítettség és 9,5 m-es építménymagasság a jelenlegi állapothoz képest nagyobb horizontális és vertikális épülettömeg megjelenését teszi lehetővé.

A 942/2 hrsz-ú telephelyen ezzel szemben több üzemi épület, belső út, burkolt kiszolgáló terület és gazdasági infrastruktúra található. A tervezett területhasználati változás így nem egy beépítetlen lakóterület intenzív gazdasági beépítésének előkészítését, hanem a kialakult gazdasági használat melletti tartalék- és kiszolgálóterület tervi rendezését jelenti.

5.1. A 2021-ben kialakult beépítés helyszínrajzi vizsgálata



2021-es TRT. módosítás során megvalósult beépítés helyszínrajza – forrás: a tanulmánytervben hivatkozott építész tervező

A helyszínrajz a telephely belső szervezését, a 941 és 942/2 hrsz-ú ingatlanokon található épületeket, belső közlekedési kapcsolatokat, burkolt és zöldfelületeket, továbbá a szomszédos lakóingatlanok elhelyezkedését mutatja. Az ábra alapján a gazdasági funkció épületállománya a telephely belső részére koncentrálódik, míg a lakóterületek felé nyitottabb, alacsonyabb beépítési intenzitású területsávok maradnak.

A telephely szerkezete lehetővé teszi, hogy a gazdasági működés kiszolgáló területei a telephelyen belül szervezhetők legyenek. A tervezett módosítás során ezt a belső szervezési lehetőséget célszerű megőrizni, különösen a rakodás, parkolás, anyagmozgatás és a lakóterületek felőli zöldfelületi elválasztás tekintetében.

6. Településszerkezeti és településképi környezet

A tervezési terület a település belterületén, a lakóterületi és gazdasági funkciók találkozási zónájában fekszik. A településszerkezeti helyzetet az Alkotmány utca menti lineáris beépítés, a tömb belsejében kialakult gazdasági telephely, valamint a nyugati oldalon húzódó vízgazdálkodási terület együttesen határozza meg.

A településképi környezet nem egységes. Az Alkotmány utca mentén hagyományos, földszintes lakóépületek, kertek és előkertek jelennek meg, míg a gazdasági telephely nagyobb tömegű, egyszerű ipari csarnokjellegű épületekkel és üzemi kerítésekkel rendelkezik. A két karakter közvetlen egymásmellettiése miatt a településképi átmenet kezelése indokolt. A 9,5 m-re növekvő megengedett építménymagasság és az 50%-ra növekvő legnagyobb beépítettség e karakterkülönbséget erősítheti, ezért a tömegformálás, a telepítés, a növényzeti takarás és a homlokzati kialakítás szerepe felértékelődik.

A módosítás a település kialakult úthálózati és morfológiai szerkezetét nem változtatja meg. A változás a funkcionális területfelhasználási határ korrekciójára korlátozódik. Településképi szempontból ezért nem egy új szerkezeti elem megjelenése, hanem a meglévő gazdasági terület és a lakóterületi környezet viszonyának szabályozottabbá tétele a fő feladat.

A lakóterület védelmére a 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanok egy részén kötelező zöldfelület kijelölését, háromszintű növényállomány kialakítását irányozzuk elő. Ez a megoldás településszerkezeti és településképi szempontból is indokolt, mert vizuális szűrőként, térbeli átmenetként és a különböző rendeltetésű területek közötti elválasztó elemként működhet.

6.1. Alaptérképi vizsgálat

Az alaptérképi és helyszínrajzi vizsgálat alapján a tömb telekstruktúrája a korábbi lakó- és gazdasági használatok egymásra rétegződését mutatja. A keskenyebb, hosszúkás lakótelkek mellett nagyobb üzemi ingatlanok, belső gazdasági feltárófelületek és összevont területrészek jelennek meg.

A 912 hrsz-ú csatorna a nyugati telekhatárokkal párhuzamosan halad. A tanulmánytervben rögzített terepviszonyok szerint a terület a csatorna irányába lejt, ami a csapadékvíz-kezelés, a felszíni vízmozgások és a terület használhatósága szempontjából is figyelembe veendő adottság.

A telekalakítások vizsgálatánál alapelveként kezelendő, hogy az új telekhatárok a gazdasági telephely belső működését, a közúti megközelítést, a közműkapcsolatokat és a lakóterület felőli zöldfelületi védelmet egyidejűleg biztosítsák.

7. Közlekedési kapcsolatok

A tervezési terület az Alkotmány utcáról közelíthető meg, amely a 493. számú Baktalórántháza–Nyírbátor másodrendű főúthoz kapcsolódik. A gazdasági telephely közúti feltárása kialakult; a 942/1 hrsz-ú ingatlan a telephely megközelítésében is szerepet játszik.

A tervezett módosítás új településszerkezeti jelentőségű közlekedési elem kialakítását nem teszi szükségessé. A meglévő úthálózati kapcsolatok a telephely kiszolgálását biztosítják. A gazdasági használat ugyanakkor a lakóterülethez közeli fekvés miatt forgalomszervezési szempontból érzékeny: a teherforgalom, rakodás és üzemi anyagmozgatás lehetőség szerint a lakóterületek szükségtelen terhelése nélkül, a telephely belső rendszerében szervezendő.

A parkolási és rakodási igények telken belüli kielégítése különösen fontos, mert a közterületek gazdasági kiszolgáló felületként történő igénybevétele közvetlen konfliktust okozhatna a lakóterület használatával. A módosítás szabályozásának ezért a gazdasági telephely önálló, telken belüli működési feltételeinek fenntartását kell támogatnia.

8. Zöldfelületi és környezeti kapcsolatok

A lakóterületi környezet védelmét szolgáló legfontosabb területhasználati eszközként a kötelező zöldfelület kijelölését jelöltük meg. A 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanok egy részén háromszintű zöldfelület kialakítása javasolt. A háromszintű növényállomány gye-, cserje- és lombkoronaszint együttes alkalmazását jelenti, amely a vizuális elválasztás mellett a por- és zajterhelés mérséklésében is szerepet kaphat.

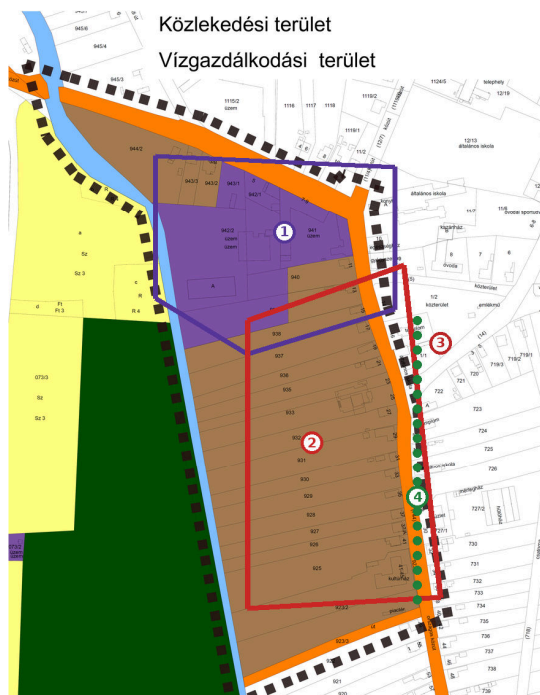
A zöldfelületi sáv elhelyezésénél a lakóterületek felőli telekhatárok, illetve a gazdasági és lakóterület közvetlen érintkezési pontjai elsődlegesek. A védőzöld funkció akkor töltheti be szerepét, ha folytonos, megfelelő szélességű és hosszú távon fenntartható növényállományként valósul meg.

A nyugati oldalon a 912 hrsz-ú csatorna és a hozzá kapcsolódó nyitott területek eltérő környezeti karaktert adnak. A csatorna irányába lejtő terepviszonyok miatt a gazdasági terület felszíni vízelvezetését és a csapadékvíz helyben tartását úgy kell kezelni, hogy a vízgazdálkodási terület terhelése ne növekedjen.

9. Funkcionális konfliktusvizsgálat – saját vizsgálati tervlap

A telepítési tanulmányterv alapján kiegészítő vizsgálati tervlap készült, amely nem új alaptérképi adatokat vezet be, hanem a tanulmányterv településszerkezeti vizsgálati tervlapjára rávetítve mutatja be a módosítás legfontosabb funkcionális összefüggéseit. A vizsgálat négy témát emel ki: a kialakult gazdasági magot, az átsorolással érintett területsávot, a lakóterületi érzékenységet és a védőzöld kapcsolatot.

FUNKCIONÁLIS KONFLIKTUS- ÉS VÉDŐZÖLD VIZSGÁLAT



Saját szerkesztés a telepítési tanulmányterv településszerkezeti vizsgálati tervlapja alapján. A rávetítés funkcionális értelmezés, nem önálló szabályozási terv.

Funkcionális konfliktus- és védőzöld vizsgálat – saját szerkesztés a tanulmányterv vizsgálati tervlapja alapján

- 1. KIALAKULT GAZDASÁGI MAG**
A 941/1 és 942/2 hrsz. környezetében kialakult gazdasági-ipari használat.
- 2. ÁTSOROLÁSI SÁV**
A 937, 938 és 943/1 hrsz. Lf → Gip módosítása; új beépítésre szánt terület nem keletkezik.
- 3. LAKÓTERÜLETI ÉRZÉKENYSÉG**
Az Alkotmány utca és a tömb keleti oldala felől közvetlen lakóterületi kapcsolat.
- 4. VÉDŐZÖLD KAPCSOLAT**
A tanulmányterv szerint háromszintű kötelező zöldfelület szükséges a funkcióhatár mentén.

9.1. A vizsgálati tervlap megállapításai

- A kialakult gazdasági-ipari mag a 941/1 és 942/2 hrsz-ú ingatlanok térségében koncentrálódik; a módosítással érintett területek ehhez közvetlenül csatlakoznak.
- A 937, 938 és 943/1 hrsz-ú területek átsorolása a gazdasági és lakóterületi funkcióhatárt dél, illetve kelet felé módosítja, ezért a funkcióhatár kezelése a szabályozás egyik fő kérdése.

- A lakóterületi érzékenység az Alkotmány utca mentén és a tömb keleti oldalán a legerősebb, ahol a lakóépületek közvetlen térbeli kapcsolatban állnak a gazdasági területtel.
- A gazdasági telephely megközelítése kialakult úthálózaton biztosított; a forgalmi kapcsolatot úgy kell fenntartani, hogy a lakóterületek szükségtelen üzemi terhelése ne növekedjen.
- A kötelező, háromszintű zöldfelület a funkcionális konfliktus mérséklésének egyik legfontosabb helyi eszköze. A zöldfelületet a gazdasági és lakóterületi használat közötti átmeneti sávként kell értelmezni.

10. Helyszíni és fotódokumentációs vizsgálat

A csatolt fotódokumentáció a telephelyet az Alkotmány utca több pontjáról, valamint a szomszédos lakóterületet keleti irányból mutatja be. A felvételek alapján a gazdasági telephely és a lakóterület közötti térbeli közelség egyértelmű, ugyanakkor az utcaképből a gazdasági épületek részben kerítéssel, részben előtérrrel és növényzettel elválasztva jelennek meg.

A fényképek alátámasztják, hogy az Alkotmány utca mentén a lakó- és gazdasági karakter közvetlenül egymás mellé kerül. A telephely bejáratai és üzemi épületei az utcáról jól érzékelhetők; a szomszédos lakóépületek hagyományos, alacsony intenzitású beépítést mutatnak. A településképi konfliktus nem egyetlen építészeti elemhez, hanem a két eltérő funkcionális karakter találkozásához kapcsolódik. A képek a telephely Alkotmány utca felőli megjelenését, a szomszédos lakóépületek közelségét és a lakóterület keleti irányból érzékelhető karakterét dokumentálják. A fényképi állapotfelvétel a településszerkezeti és funkcionális vizsgálat megállapításait alátámasztja.



Telephely az Alkotmány u., Besenyőd felől – forrás: a tanulmányterv fotódokumentációja



Telephely és a szomszédos lakóépület az Alkotmány u. felől, északról – forrás: a tanulmányterv fotódokumentációja



Telephely az Alkotmány u. felől, északról – forrás: a tanulmányterv fotódokumentációja



Lakóterület keleti irányból, az Alkotmány útról – forrás: a tanulmányterv fotódokumentációja



Lakóterület keleti irányból, az Alkotmány útról – forrás: a tanulmányterv fotódokumentációja

10.1. Fotódokumentáció alapján levonható következtetések

- A telephely az Alkotmány utca felől közvetlenül feltárt, a közúti kapcsolat kialakult.
- A gazdasági és lakóépületek közötti térbeli közelség miatt a lakóterület felőli üzemi hatások mérséklése indokolt.
- A gazdasági épületek tömege és anyaghasználata eltér a lakóterületi karaktertől, ezért a növényzettel történő vizuális tagolás településképi szempontból is indokolt.
- A lakóterület utcaképe földszintes, kertes jellegű; a gazdasági használat bővítése során ezt a karaktert a közterület felől érzékelhető új üzemi elemek elhelyezésénél figyelembe kell venni.

11. Fejlesztési lehetőségek és korlátozások

A tervezett módosítás legfontosabb fejlesztési lehetősége a kialakult gazdasági telephely területi egységesítése. Az Lf besorolású, de a gazdasági területhez közvetlenül kapcsolódó ingatlanrészek Gip besorolása lehetővé teszi, hogy a telekalakítás és a tényleges gazdasági használat a településrendezési tervben is következetesen jelenjen meg.

A módosítással érintett területek a meglévő gazdasági telephely működéséhez és jövőbeni fejlesztéséhez kapcsolódnak. A Gip 1.2 övezet egyéb iparterület, amely nem zavaró hatású gazdasági-ipari rendeltetések elhelyezésére szolgál. A HÉSZ-módosítás a megengedett legnagyobb beépítettséget 40%-ról 50%-ra, az építménymagasságot 7,5 m-ről 9,5 m-re növeli. Ez a szabályozási kapacitás a jelenlegi állapothoz képest nagyobb épülettömeg, nagyobb burkolt felület és intenzívebb telekhasználat lehetőségét teremti meg, amelynek településképi, épített környezeti, csapadékvíz-gazdálkodási és zöldfelületi következményeit a szabályozás során kezelni kell.

A legfontosabb korlátozó tényező a lakóterületek közelsége. A gazdasági terület későbbi használata és esetleges fejlesztése nem eredményezhet olyan többletterhelést, amely a lakóterület rendeltetésszerű használatát aránytalanul zavarja. A szabályozásban ezért indokolt a kötelező zöldfelület folytonosságának, a telken belüli parkolás és rakodás követelményének, valamint a gazdasági működés lakóterület felőli térbeli elválasztásának érvényesítése. A magasabb és nagyobb alapterületű épülettömegek lehetősége miatt különösen indokolt, hogy a lakóterület felőli telesávban a magasabb épületek visszahúzott elhelyezése, a tömeg tagolása és a védőzöld folytonossága tervezési alapelvként érvényesüljön.

A 912 hrsz-ú csatorna jelenléte a nyugati oldalon fizikai és vízgazdálkodási korlátot képez. A terület csatorna felé történő lejtése miatt a felszíni vízkezelés és a burkolt felületek növelésének hatása későbbi beruházások esetén külön figyelmet igényel.

A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével. Ez a fejlesztési lehetőségek értékelésénél lényeges: a település belterületi területfelhasználási rendszere nem terjeszkedik új területekre, hanem a meglévő beépítésre szánt területen belül történik funkcionális korrekció.

12. Összefoglaló értékelés

A tervezett beavatkozás belterületen található, és a 493 - Baktalórántháza-Nyírbátor másodrendű főút, szelvényszám: 6 km 345 m-ről nyíló Alkotmány utcáról közelíthető meg. A tervezéssel érintett terület övezeti besorolása falusias lakóterület (övezeti jel: Lf), tervezett övezeti besorolása gazdasági ipari terület (övezeti jel: Gip), új beépítésre szánt terület kialakítása nélkül. Tárgyi ingatlantól északra, az Alkotmány utcán 3 lakóépülettel beépített ingatlan (943/2, 943/3, 944/2 hrsz) található, mely a telekvégekkel csatlakozik a gazdasági területhez. A megvalósult aszeptika üzemtől a lakóépületek kb. 60 m-re találhatóak. Északi irányban az Alkotmány u. túloldalán kialakult gazdasági terület (1115/2 hrsz) található. A 942/1 hrsz-ú ingatlan kérelmező tulajdonát képezi, és a 942/2 hrsz-ú – tárgyi ingatlan – megközelítését szolgálja. A 941 hrsz-ú – üzem megnevezésű – ingatlan szintén kérelmező tulajdonát képezi, jellegét tekintve gazdasági ipari terület, korábban volt TSZ telephelyként funkcionált. A tömb keleti oldalán található lakóépülettel beépített 939 és 940 hrsz-ú ingatlanok nyugati telekvége 2021-ben leválasztásra került, és kérelmező megvásárolta. A 939 és a 940 hrsz-ú ingatlanok megosztása révén, 942/2 hrsz-ú üzem területe déli irányban tovább bővült. Ez a terület rész a lakóterülete hátsókerti része volt, javarészt műveletlen terület. Mivel a terület nyugati irányba, a csatorna felé lejt, ezért a tömb keleti része útfeltárással sem lenne javasolt lakóterületi beépítésre.

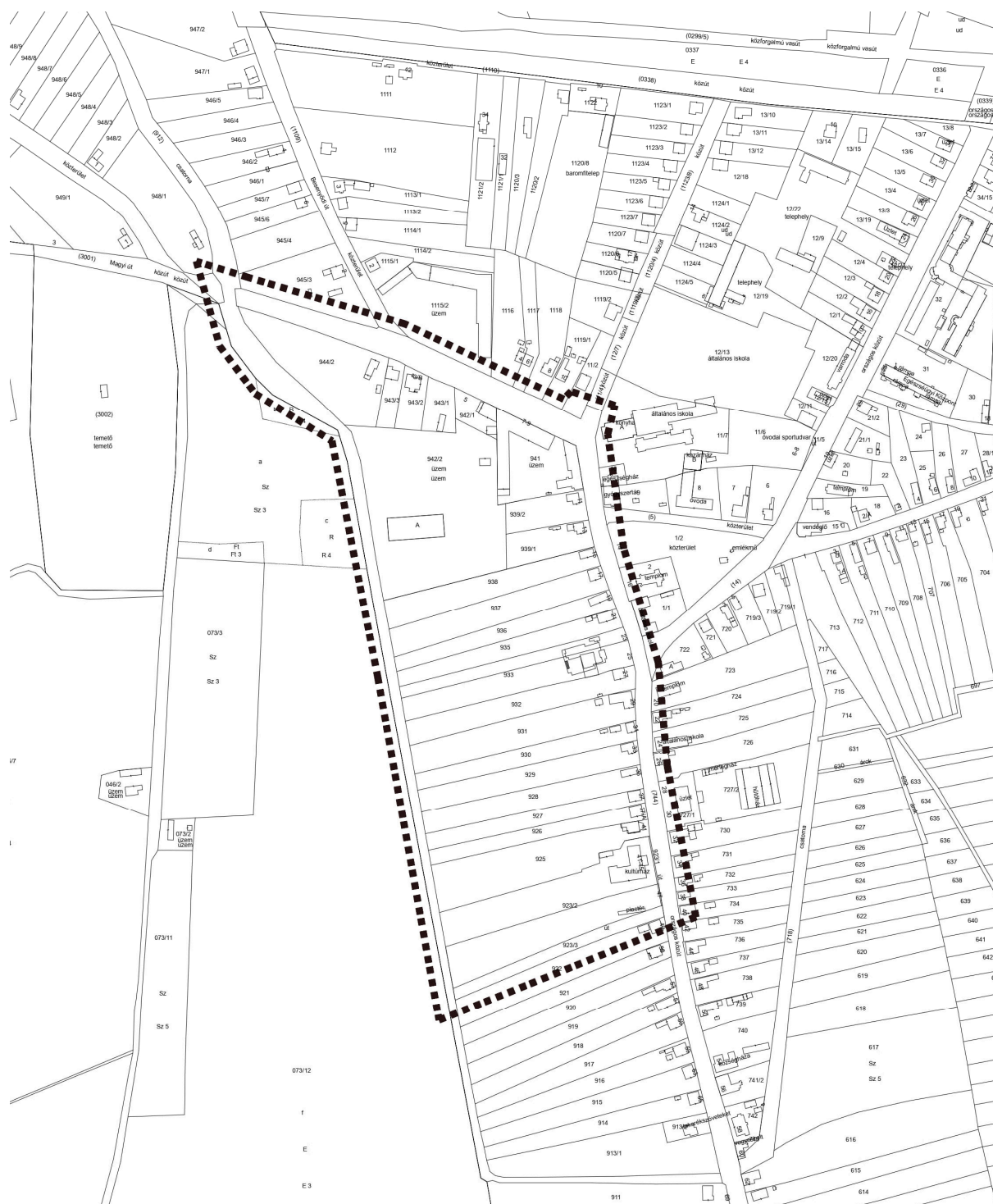
A tervezett módosítás során gazdasági ipari terület bővítése a cél, a környező lakosság által ki nem használt lakóterület átalakításával. Az önkormányzat településrendezési eszközök módosításával tudja település szabályozási előírásait pontosítani (HÉSZ módosítás), beépíthetőségét javítani. Jelenlegi módosítások célja a vállalkozások gazdasági célú fejlesztési tevékenység kereteinek véglegesítése az érintett tömbben, illetve a további fejlesztések építésügyi hatósági feltételeinek biztosítása, illetve fejlesztésekhez köthető pályázati szempontok érvényesítése. A módosítás része a Gip 1.2 egyéb iparterület HÉSZ-paramétereinek intenzitásnövelése is: a legnagyobb beépítettség 50%-ra, az építménymagasság 9,5 m-re változik.

A településrendezési terv módosítás hatására, annak eredményeképpen a Község területének településszerkezete minimális mértékben változik, a gazdasági területek mértéke nő, a településszerkezet racionális és rendezett marad. Gazdasági szempontból frekvenciát, már kiépült gazdasági, üzemi infrastruktúrával rendelkező területeken kerül sor a módosításra (tervezési területen, attól északra, keletre is üzemi terület működik jelenleg). A védelmi intézkedése részeként, a 937, és 938 hrsz-ú, illetve a 943/1 hrsz-ú ingatlanok egy részére, a „telek kötelező zöldfelülete” terület rész kerül kijelölésre, melyet 3 szintű zöldfelülettel kell megvalósítani. Az elvárt eredmény az, hogy a gazdasági ipari terület bővítése megtörténjen, a területi kihatások megismerésre kerüljenek, a lakosság igénye és a civil szervezetek véleménye maradéktalanul kielégítésre kerüljenek. A területfejlesztés az épített környezet alakításával és védelmével összhangban legyen, és a Vállalkozói szféra terület-felhasználási igénye kielégítésre kerüljön. Az intenzitásnövekedés miatt a rendezett településképp, az épített környezet védelme és a tájba illesztés csak a magasabb épülettömegek tudatos telepítésével, homlokzati és tetőformálásával, valamint a lakóterületek felőli többszintű növényzeti takarással biztosítható.

A részletes vizsgálat alapján a településrendezési módosítás egy kialakult gazdasági telephely és a hozzá kapcsolódó, jelenleg falusias lakóterületként szabályozott területsáv tervi rendezésére irányul. A módosítás településszerkezeti értelemben lokális, mert nem hoz létre új beépítésre szánt területet, nem változtatja meg a település fő közlekedési rendszerét és nem alakít ki új, a településszerkezettől elkülönülő gazdasági területet. A módosítás szakmai indoka a tényleges területhasználat, a telekszerkezeti folyamatok és a hatályos terv közötti eltérés rendezése. A 941/1 és 942/2 hrsz-ú ingatlanokon a gazdasági használat kialakult, a 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanok pedig ehhez a területhez közvetlenül kapcsolódnak. A korábbi telekalakítások szintén a gazdasági telephely területi konszolidációjának irányába mutatnak.

A módosítás legfontosabb kockázata és egyben szabályozási feladata a lakó- és gazdasági funkció közötti közvetlen érintkezés kezelése. A vizsgálat alapján a lakóterület védelme érdekében a háromszintű, kötelező zöldfelület kialakítása, a telken belüli üzemi forgalom és rakodás megszervezése, valamint a lakóterület felőli környezeti terhelések korlátozása indokolt. A tanulmányterv térképi és fotódokumentációs adatai alapján a terület gazdasági funkciójú továbbhasználatára településszerkezeti szempontból értelmezhető és a kialakult állapothoz kapcsolódik. A módosítás akkor tekinthető rendezett településrendezési megoldásnak, ha a gazdasági terület bővítésével egyidejűleg a lakóterületi átmenet zöldfelületi és környezeti védelme is kötelező, egyértelmű szabályozási elemként jelenik meg.

„Alaptérkép”



II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

Határozat-tervezet

Ófehértó Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026. (... ..) számú határozata

ÓFEHÉRTÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Ófehértó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseire, a következő határozatot hozza:

1. Ófehértó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 29/2006. (VI.29.) KT. számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét és annak leírását e határozat 1. és 2. melléklete szerint módosítja.
2. A módosítással érintett terület Ófehértó Község belterületén az Alkotmány utca – Leveleki utca – 912 hrsz-ú csatorna – 923/3 hrsz-ú út által határolt tömb, ezen belül közvetlenül a 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanok területe.
3. A módosítás során a 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanok hatályos falusias lakóterület (Lf) területfelhasználása gazdasági ipari terület (Gip) területfelhasználásra változik. A változás új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, mivel az érintett területek a hatályos terv szerint is beépítésre szánt területbe tartoznak.
4. A módosítás célja a tömbben kialakult gazdasági-ipari területhasználat településszerkezeti rendezése, a meglévő gazdasági terület egységes kezelése, a telekhatár-rendezés tervi feltételeinek biztosítása, továbbá a gazdasági és lakóterületi funkciók közötti átmenet szabályozott kialakítása.
5. A település közigazgatási és belterületi határa, a településszerkezeti terv közlekedési és közműhálózati fő elemei nem változnak. A módosítással nem érintett településszerkezeti tervi elemek és a Településszerkezeti Terv Leírásának egyéb rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.
6. A településfejlesztési és településrendezési tevékenységek, továbbá a területet érintő fejlesztési és építési döntések előkészítése során a módosított Településszerkezeti Tervet és annak leírását e határozat elfogadását követő naptól kell alkalmazni.

Felelős: Simon József polgármester

Határidő: folyamatos

Ófehértó, 2026. hó ... nap

Simon József
polgármester

Boráné Hegedüs Erzsébet
jegyző

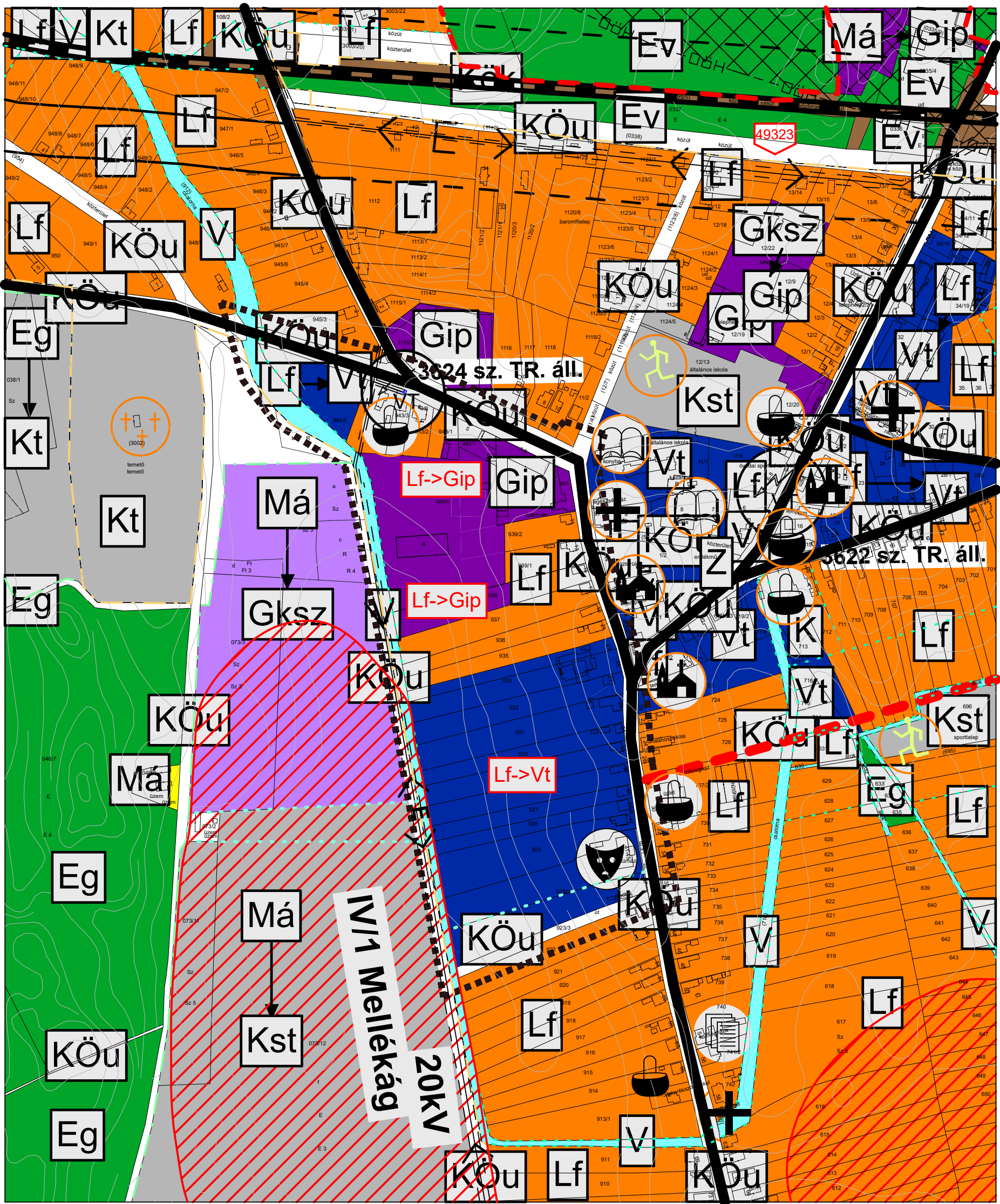
Mellékletek:

1. melléklet: Településszerkezeti terv módosítása M=1:4.000
2. melléklet: Településszerkezeti terv leírásának módosítása

A .../2026. (... ..) számú határozat 1. melléklete
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA M=1:4.000

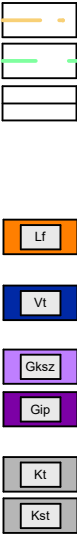
ÓFEHÉRTÓ

TERVEZETT ÁLLAPOT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
M=1:4.000



Jelmaqvarázat

- Belterület határ:
- Tervezett beépítésre szánt terület:
- Telekhatár:
- Területfelhasználási módok:
- Beépítésre szánt területek-szintterületsűrűség:
- Lakóterület:
- Falusias lakóterület:
- Vegyes terület:
- Településközpont vegyes terület:
- Gazdasági terület:
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület:
- Ipari gazdasági terület:
- Különleges terület:
- Temető:
- Sport-rekreációs terület (tartalék):



- Sajátos építési használat szerinti beépítésre nem szánt területek:
- Közlekedési terület:
- Közüti:
- Kötőpályás (pl.: vasúterület):
- Erdőterület:
- Gazdasági erdő:
- Védelmi erdő:
- Mezőgazdasági terület:
- Általános:
- Vízgazdálkodási terület:
- Vízgazdálkodási terület:
- Vízállos terület:
- ORSZÁGOS RENDEZÉSI TERV ADATA
- Nemzeti (Országos) Ökológiai Hálózat határa:
- Nemzeti (Országos) Ökológiai Hálózat területe:
- EGYÉB
- védőterület, védőtávolság, védősáv, határa (pl.: repülőtér, szeméttelap stb.):
- Gyorsforgalmi út tengelyétől 250-250 m távolságban területbiztosítási határvonal:



Intézmények jelei:

- igazgatási központ (pl. hivatal)
- oktatási központ (pl. óvoda, iskola)
- művelődési központ (pl. könyvtár, művelődési ház)
- egészségügyi központ (pl. orvosi rendelő)
- kereskedelmi központ (pl. üzlet, piac)
- sport központ (pl. sportpálya)
- egyházi központ (pl. templom)
- temető

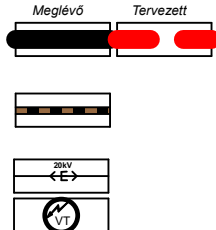
Funkciójában megváltoztatásra tervezett területek jelölése:



(mezőgazdasági területből kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület)

KÖZLEKEDÉS :

- Országos mellékút:
- Kötőpályás közlekedés:
- vasút:
- Elektromos közművek
- meglévő villamos elosztóhálózat (20 kV):
- meglévő villamos transzformátor állomás:



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ:	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:		
ÓFEHÉRTÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	Ófehértó Község Településrendezési Terv		
TERVEZŐ:			
Mészáros Ákos okl. településmérnök TT 14-0258			
A rajz megnevezése:	Dátum:	Törzsszám:	Rajzsám:
Tervezett állapot településszerkezeti terv	2026.08.hó	KE-25/10.	T-2b

A .../2026. (... ..) számú határozat 2. melléklete
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

1. Terület lehatárolása, a módosítás előzménye és célja

Ófehértó Község Önkormányzata a 29/2006. (VI.29.) KT. számú határozattal elfogadott településszerkezeti tervét és leírását a jelen módosítás keretében az Alkotmány utca – Leveleki utca – 912 hrsz-ú csatorna – 923/3 hrsz-ú út által határolt tömbre vonatkozóan módosítja. A módosítás közvetlenül a 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanokat érinti.

A módosítás kezdeményezője a Family Heart Kft. A tömbben a 941/1 és 942/2 hrsz-ú ingatlanok környezetében kialakult gazdasági-ipari telephely működik. A tanulmányterv szerint a telephelyen lakatosüzem, hűtőház, aszeptikus üzemcsarnok, valamint gyümölcsle- és szörpüzem működik, illetve valósult meg. A jelenleg falusias lakóterületként szabályozott, de a kialakult gazdasági területhez közvetlenül csatlakozó területrészek átsorolása a tömb egységes területhasználati rendezését és a telekhatár-rendezést szolgálja.

A módosítás nem új gazdasági terület önálló kijelölését jelenti, hanem a kialakult gazdasági maghoz kapcsolódó, már beépítésre szánt terület területfelhasználási korrekciója. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

2. Területfelhasználás-változás

Érintett ingatlan	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változás jellege
937 hrsz.	Falusias lakóterület (Lf)	Gazdasági ipari terület (Gip)	Beépítésre szánt területen belüli átsorolás
938 hrsz.	Falusias lakóterület (Lf)	Gazdasági ipari terület (Gip)	Beépítésre szánt területen belüli átsorolás
943/1 hrsz.	Falusias lakóterület (Lf)	Gazdasági ipari terület (Gip)	Beépítésre szánt területen belüli átsorolás

A területfelhasználás-változás következtében a gazdasági ipari terület kiterjedése nő, a falusias lakóterület kiterjedése ugyanekkora területtel csökken. A beépítésre szánt területek összesített kiterjedése nem növekszik.

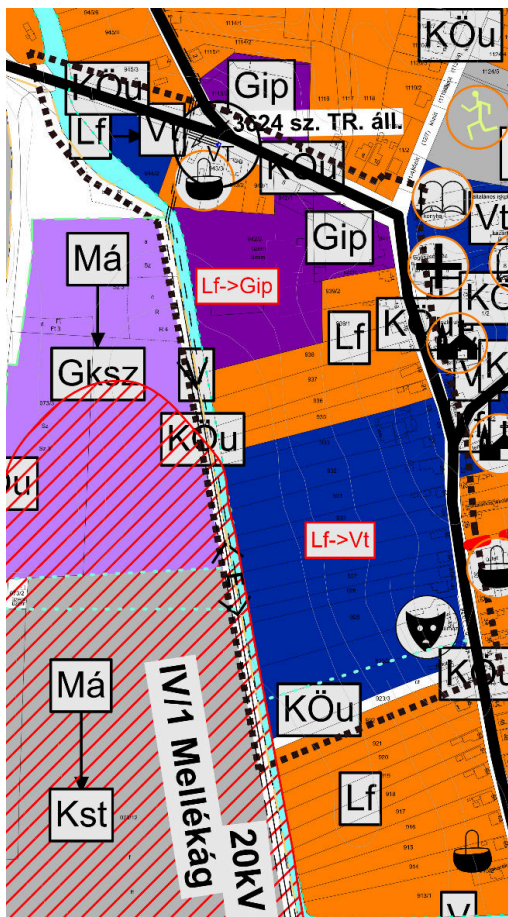
3. Igazgatási és belterületi határ

A település közigazgatási területe és belterületi határa nem változik. A módosítás Ófehértó belterületén, meglévő beépítésre szánt területen belül történik. A település külterületének és belterületének mértékét a módosítás nem érinti.

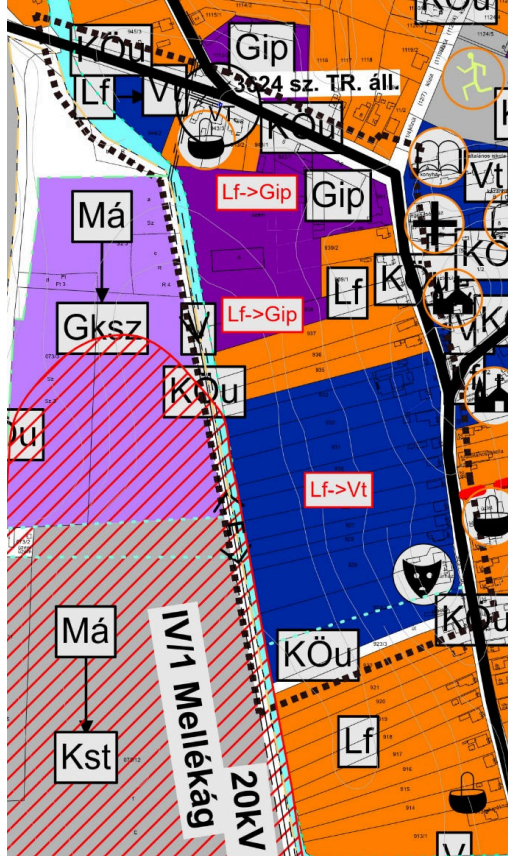
4. A településszerkezeti terv elemeinek változása

A módosítás a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerét érinti. A 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanok Lf területfelhasználási besorolása Gip területfelhasználásra változik. A módosítás a kialakult telektömb határait, a település fő közlekedési hálózatát, a vízgazdálkodási területet, valamint a településszerkezeti jelentőségű közmű- és infrastruktúraelemeket nem változtatja meg.

A szerkezeti változás a működő gazdasági területhez közvetlenül csatlakozó területek tervi besorolását igazítja a kialakult funkcionális viszonyokhoz. A gazdasági terület így összefüggőbb, településszerkezeti szempontból rendezettebb egységet alkot.



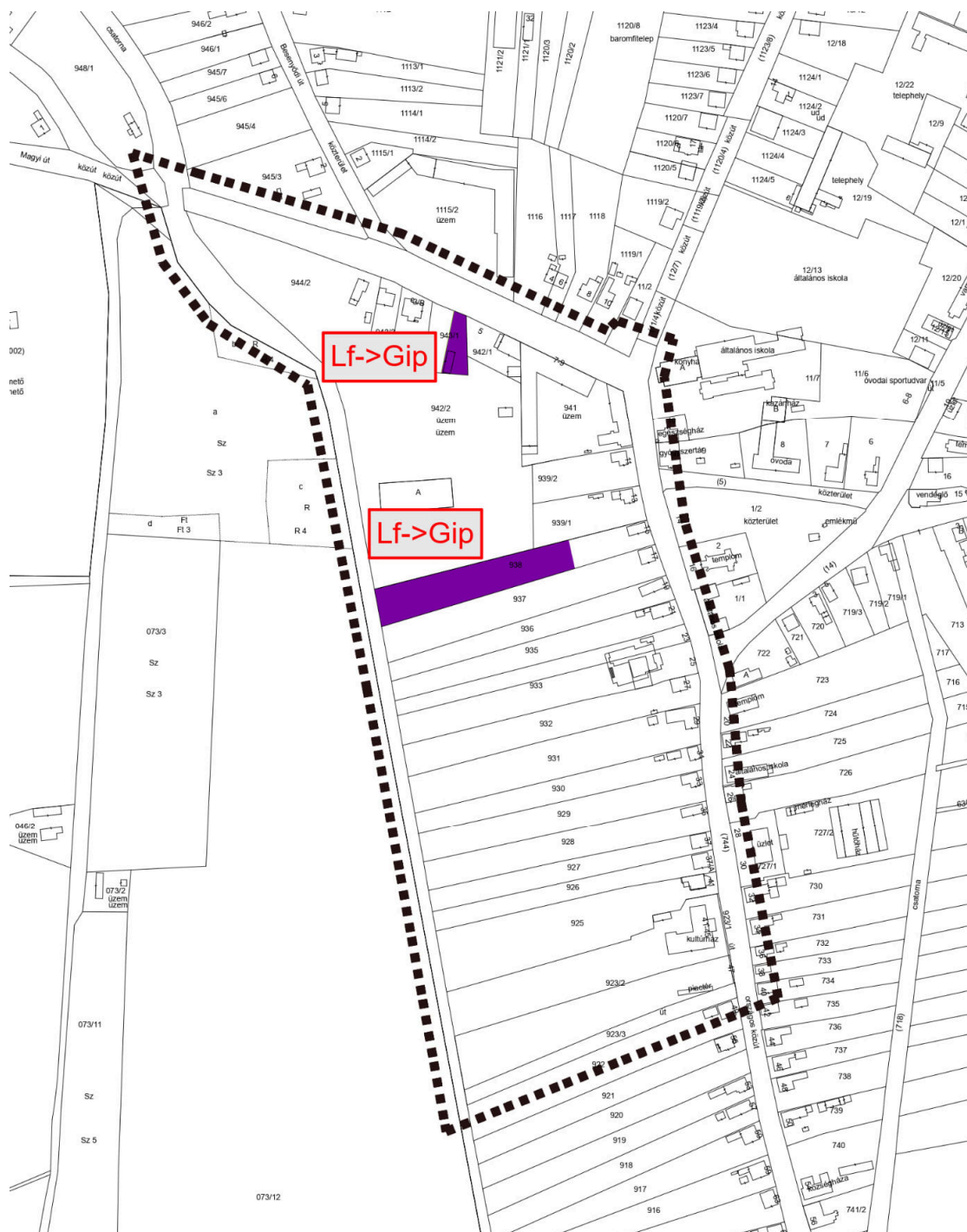
Meglévő állapot településszerkezeti terv – forrás: saját szerkesztés



Tervezett állapot településszerkezeti terv – forrás: saját szerkesztés

5. Változások tervlapja

A tervlap az Ófehértó Község Alkotmány utca – Leveleki utca – 912 hrsz-ú csatorna – 923/3 hrsz-ú út által határolt tömbjén belül a 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanok falusias lakóterületből (Lf) gazdasági ipari területbe (Gip) történő átsorolását szemlélteti.



Tervezett településszerkezeti tervet érintő módosítások – Változások tervlapja (saját szerkesztés)

6. Közlekedési és infrastruktúra-hálózati összefüggések

A tervezési terület feltárása az Alkotmány utca és a tömböt határoló helyi közúthálózat felől biztosított. A módosítás új településszerkezeti jelentőségű közúti kapcsolat kijelölését nem teszi szükségessé. A meglévő úthálózati kapcsolatok és a gazdasági terület kiszolgálása a jelenlegi rendszerben fenntartható.

A településszerkezeti terv közmű- és hírközlési főhálózati elemei nem változnak. A terület további hasznosításához szükséges közműigényeket a meglévő hálózatokhoz kapcsolódva, az ágazati előírások figyelembevételével kell biztosítani.

7. Gazdasági és lakóterületi kapcsolat, védelmi követelmények

A módosítással érintett terület a kialakult gazdasági-ipari terület és az Alkotmány utca menti falusias lakóterület találkozási zónájában helyezkedik el. A két eltérő rendeltetés közelsége miatt a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása során a lakóterületek védelmét szolgáló feltételeket is érvényesíteni szükséges.

A telepítési tanulmányterv a 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanok egy részén kötelező zöldfelület, háromszintű növényállomány kialakítását irányozza elő. A védőzöld jellegű sáv településszerkezeti és településképi szempontból átmenetet képezhet a gazdasági és lakófunkciók között, továbbá csökkentheti a vizuális és környezeti konfliktusokat.

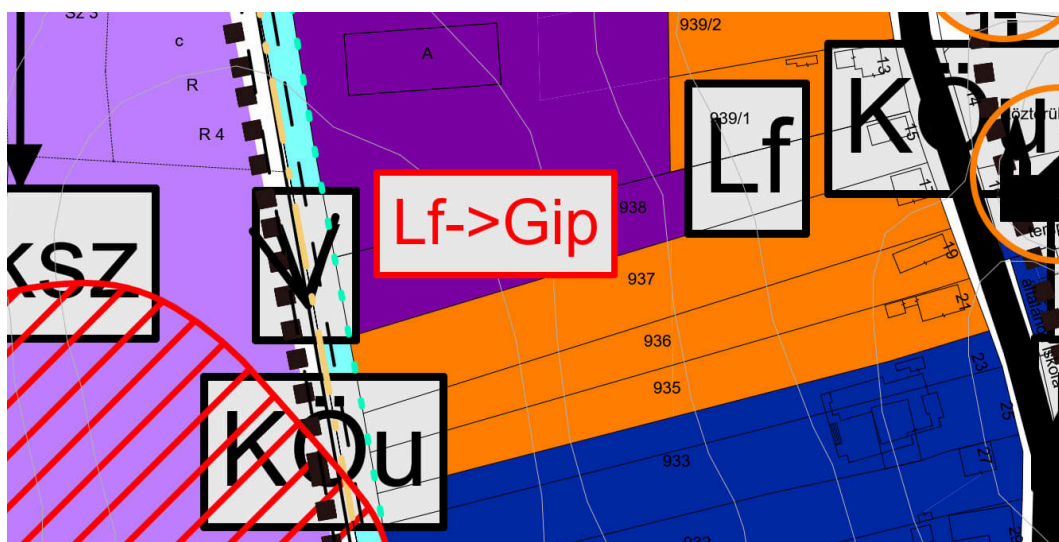
8. Biológiai aktivitásérték és beépítésre szánt terület

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár. A falusias lakóterület és a gazdasági ipari terület egyaránt beépítésre szánt terület, ezért a jelen módosítás a beépítésre szánt területek összesített kiterjedését nem növeli. A tanulmányterv alapján külön biológiai aktivitásérték-számítás készítése nem szükséges.

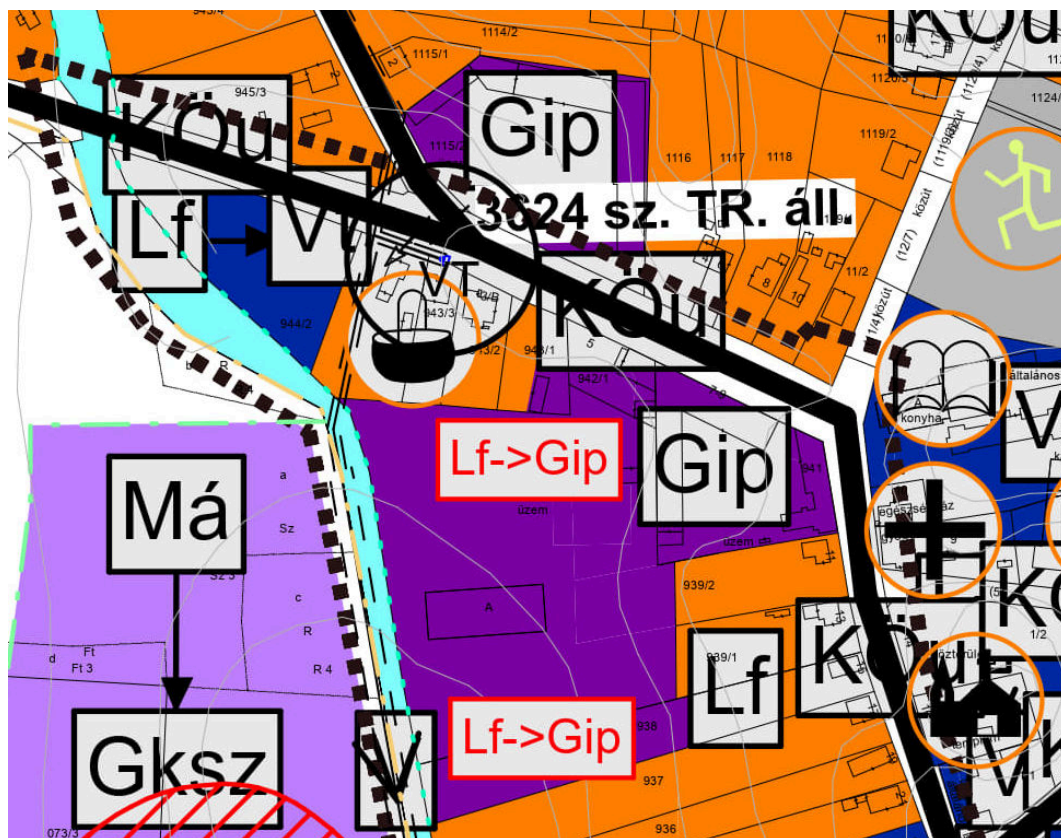
9. A módosítás településszerkezeti értékelése

A területfelhasználási változás településszerkezeti léptékben korrekció jellegű. A módosítás egy meglévő gazdasági-ipari területhasználat mellett, annak közvetlen folytatásaként valósul meg, és nem hoz létre új, a településszerkezettől elkülönülő gazdasági területi egységet. A tömb alapvető morfológiai rendszere, közlekedési feltárása és vízgazdálkodási kapcsolata változatlan marad.

A módosítás eredményeként a településszerkezeti terv jobban követi a kialakult és tervezett funkcionális viszonyokat. A gazdasági terület bővítése ugyanakkor a lakóterületi szomszédság miatt csak olyan szabályozási feltételekkel indokolt, amelyek biztosítják a környezeti terhelések telken belüli kezelését, a megfelelő zöldfelületi elválasztást és a lakóterületek szükségtelen forgalmi terhelésének elkerülését.



Tervezett állapot településszerkezeti terv – részletrajz az érintett ingatlanokról, forrás: saját szerkesztés



Tervezett állapot településszerkezeti terv – összefüggései, forrás: saját szerkesztés

9. Záró rendelkezés a leírás alkalmazásáról

A 29/2006. (VI.29.) KT. számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv és Településszerkezeti Terv Leírás jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal alkalmazandók. A módosított tervlapot és a jelen leírást a településfejlesztési, településrendezési, építésügyi és fejlesztési döntések előkészítése során együttesen kell figyelembe venni.

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

HÉSZ tervezet

**Ófehértó Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (... ..) önkormányzati rendelete
Ófehértó Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 10/2006. (VI. 13.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Ófehértó Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott véleményezési és egyeztetési rend szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek, érintett önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Ófehértó Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 10/2006. (VI. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) mellékletét képező szabályozási terv az Ófehértó Község Alkotmány utca – Leveleki utca – 912 hrsz.-ú csatorna – 923/3 hrsz.-ú út által határolt tömb területén e rendelet 1. mellékletét képező T-3.b-V. jelű szabályozási tervmódosítás (fedvényterv) szerint módosul.

2. §

A Rendelet 15. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható				Telekre vonatkoztatott						
	Építési övezet jele				beépí tési mód	Kialakítható legkisebb				megenge dett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)
						széles -ség (m)	mélység (m)	telekterület (m2)	zöldfelület (%)		
Egyéb iparterület Gip1... funkcionális övezet					SZ	50 40	50 40	5000	30	7,5	30
	Gip 1.1	SZ	30	30							
		7,5	5000								
					**SZ	K	K	5000	30	9,5	50
	Gip 1.2	SZ	50	30							
	9,5	5000									
Gip2... funkcionális övezet					SZ	50	100	5000	30	9,5	40
	Gip 2.1	SZ	40	30							
		9,5	5000								
					*SZ	50	100	5000	30	9,5	40
	Gipk 2.1	SZ	40	30							
	9,5	5000									

*Gipk: Korlátozott használatú egyéb iparterület övezete

Valamennyi korlátozott területen a HÉSZ 3. és a 22. § korlátozásra vonatkozó leírásai irányadóak.

Az **Gip 1.2 építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló, stb.) magassága meghaladhatja az övezetben meghatározott épületmagasságot, de annak magassága 20 métert nem haladhatja meg.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Ófehértó, 2026. hó nap

Simon József
polgármester

Boráné Hegedűs Erzsébet
jegyző

1. melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez
T-3.b-V. jelű M=1:4.000 Szabályozási Terv módosítás (fedvényterv)

A tervlap a településrendezési tervdokumentáció tervi munkarészeként, az Ófehértó Község Alkotmány utca – Leveleki utca – 912 hrsz.-ú csatorna – 923/3 hrsz.-ú út által határolt tömbre vonatkozó szabályozási tervmódosítást tartalmazza.

ÓFEHÉRTÓ

TERVEZETT ÁLLAPOT SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4.000



Jelmagyarázat:

Általános jelölések:

Belterület határ:

Telekhatár:

Szabályozás:

Vonalas szabályozási elemek:

Tervezett szabályozási vonal:

Építési övezet, övezet határa:

Vízgazd. ter. kezelősáv határa:

Építési övezet jele:

1. 2. 3.

Gip	SZ	50
1.2	9.5	5000

4. 5.

1.: területfelhasználás jele:

Lakóterület:

- Lf: falusias

Vegyes terület:

- Vt: településközpont

Gazdasági terület:

- Gksz: kereskedelmi, szolgáltató

- Gip: ipari

Különleges terület:

- K: különleges

Közeledési terület:

- KÖu: közúti

- KÖk: vasúti

Zöldterület:

- Z-Kp: közpark

Erdőterület:

- Ev: védelmi

- Eg: gazdasági

Vízgazdálkodási terület:

- V: vízgazdálkodási terület

Mezőgazdasági terület:

- Mā: általános

2.: beépítési mód jele:

- Z: zárt sorú

- O: oldalhatáron álló

- SZ: szabadonálló

3.: Megengedett legnagyobb beépítettség:

4.: Megengedett legnagyobb építménymagasság:

5.: Alakítható legkisebb telekterület:

Vizes terület:

Műemléki környezet határa:

Tervezett ökológiai terület határa:

Készítendő szabályozási terv (változtatási tilalom) határa:

Beültetési kötelezettségű terület határa:

Területi szabályozási elemek:

Műemlék telke:

Telek kötelező zöldfelülete:

Egyéb szabályozási elemek:

Kötelező fásítás:



Védőtávolság:



Kötőpályás közlekedés:



Előkert jelölése:



Közművek:

Meglévő villamoshálózat /20 kV/:



Meglévő villamos transzformátor állomás:



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ:	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:		
ÓFEHÉRTÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	Ófehértó Község Településrendezési Terv		
TERVEZŐ:			
Mészáros Ákos okl. településmérnök TT 14-0258			
A rajz megnevezése:	Dátum:	Törzsszám:	Rajzszám:
Tervezett állapot szabályozási terv	2026.08.hó	KE-25/10.	T-3.b-v.

JOGSZABÁLYI INDOKOLÁS

Általános indokolás

A rendelet megalkotásának célja Ófehértó Község hatályos helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása az Alkotmány utca – Leveleki utca – 912 hrsz.-ú csatorna – 923/3 hrsz.-ú út által határolt tömb területén.

A módosítás alapját a Family Heart Kft. által kezdeményezett fejlesztési szándék, a telepítési tanulmányterv, valamint Ófehértó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 51/2026. (VII. 29.) és 52/2026. (VII. 29.) határozatai képezik. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását támogatta, a telepítési tanulmánytervet elfogadta, és a módosítással érintett területet a beruházás megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A tervezéssel közvetlenül érintett 937, 938 és 943/1 hrsz.-ú ingatlanok a hatályos településrendezési terv szerint falusias lakóterületbe tartoznak. A módosítás célja e területrészek gazdasági ipari területbe, azon belül Gip 1.2 jelű egyéb iparterületbe történő átsorolása. Az egyéb iparterület a jelen tervezési cél szerint nem zavaró hatású gazdasági-ipari rendeltetések elhelyezését szolgálja, a már kialakult és működő gazdasági terület egységes területhasználati és telekalakítási feltételeinek megteremtése érdekében.

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, mivel az érintett területek jelenleg is beépítésre szánt területbe tartoznak. A módosítás ezért a település beépítésre szánt területeinek összesített kiterjedését nem növeli. A településszerkezeti tervvel összhangban a szabályozási terv módosítása a kialakult gazdasági-ipari területhasználat tervi rendezését szolgálja. A szabályozási terv módosításán túl a HÉSZ 15. § (3) bekezdése is módosul: a Gip 1.2 építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m-ről 9,5 m-re, a megengedett legnagyobb beépítettség 40%-ról 50%-ra emelkedik.

A szabályozás során kiemelt szempont a gazdasági és lakóterületi funkciók közötti megfelelő átmenet biztosítása. A lakóterületek irányában zöldfelületi védelmi elemek kialakítása, valamint a gazdasági tevékenységből eredő környezeti terhelések telken belüli kezelése szükséges. A nagyobb épületmagasság és beépítési intenzitás miatt az épített környezet védelme és a tájba illesztés önálló alátámasztó vizsgálati szempont; különösen a tömegképzés, a lakóterület felőli vizuális takarás, a zöldfelületi átmenet és a burkolt felületek csapadékvíz-kezelése igényel szabályozási figyelmet.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az 1. § a hatályos szabályozási terv területi hatályú módosítását állapítja meg. A módosítás az Alkotmány utca – Leveleki utca – 912 hrsz.-ú csatorna – 923/3 hrsz.-ú út által határolt tömböt érinti, és a rendelet 1. mellékletét képező T-3.b-V. jelű fedvényterv szerint válik a helyi szabályozás részévé. A tervi módosítás a 937, 938 és 943/1 hrsz.-ú ingatlanok érintett részeinek falusias lakóterületből gazdasági ipari területbe történő átsorolását, valamint a kapcsolódó szabályozási elemek rendezését szolgálja.

A 2. §-hoz

A 2. § a HÉSZ 15. § (3) bekezdését módosítja. A Gip 1.2 jelű egyéb iparterület nem zavaró hatású gazdasági-ipari használatához kapcsolódóan a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m-ről 9,5 m-re, a legnagyobb beépítettség 40%-ról 50%-ra emelkedik. A paramétermódosítás a meglévő gazdasági telephely fejlesztési lehetőségeit bővíti, ugyanakkor az alátámasztó munkarészben részletesen vizsgált épített környezeti, településképi, tájba illesztési, zöldfelületi és csapadékvíz-gazdálkodási követelmények érvényesítését teszi szükségessé.

A 3. §-hoz

A 3. § a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik. A kihirdetést követő napi hatálybalépés biztosítja, hogy az elfogadott településrendezési szabályozás a kihirdetés után alkalmazható legyen.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

Az előzetes hatásvizsgálat tárgya az Ófehértó Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 10/2006. (VI. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezet.

1. Társadalmi hatások

A módosítás közvetlen társadalmi hatása korlátozott és lokális. A szabályozás a kialakult gazdasági-ipari területhez kapcsolódó területrészek rendezését szolgálja. A fejlesztési lehetőségek bővülése a helyi gazdasági tevékenység stabilitását és a munkahelyek megtartását, illetve hosszabb távon új foglalkoztatási lehetőségek megjelenését segítheti. A környező lakóterületek szempontjából lényeges társadalmi érdek a gazdasági és lakófunkciók közötti konfliktusok mérséklése, amelyet a szabályozás zöldfelületi védelmi elemekkel és a környezeti terhelések telken belüli kezelésével támogat. Az intenzitásnövekedés ugyanakkor a közeli lakóterület szempontjából nagyobb vizuális és településképi érzékenységet jelent, ezért a védőzöld, a tömegformálás és a nem zavaró használat követelménye kiemelt.

2. Gazdasági és költségvetési hatások

A rendelet elfogadása kedvező gazdasági hatással járhat, mivel a meglévő telephely területi és telekalakítási feltételeinek rendezésével kiszámíthatóbbá teszi a vállalkozás működését és későbbi fejlesztési lehetőségeit. A módosítás önmagában az önkormányzat számára jelentős közvetlen költségvetési kiadást nem keletkeztet; a településrendezési módosításhoz kapcsolódó tervezési és eljárási költségek viselését a településrendezési szerződés rendezi. Közvetett pozitív költségvetési hatás jelentkezhet a gazdasági tevékenység fennmaradásából vagy bővüléséből származó helyi adóbevételek révén. A Gip 1.2 övezet 50%-os beépíthetősége és 9,5 m-es építménymagassága a telephely hosszabb távú fejlesztési mozgásterét is növeli.

3. Környezeti és egészségi következmények

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, ezért a település beépítésre szánt területeinek kiterjedése nem növekszik. A tervezett átsorolás kialakult gazdasági területhez kapcsolódik. A környezeti hatások szempontjából a lakóterületekhez való közelség miatt különösen fontos a zaj-, levegőtisztaság-, talaj- és vízvédelmi követelmények betartása, valamint a megfelelő zöldfelületi elválasztás kialakítása. A tanulmányterv alapján olyan új környezeti konfliktus nem azonosítható, amely a módosítást kizárná; a konkrét gazdasági tevékenységeknek azonban mindenkor meg kell felelniük az ágazati környezetvédelmi és közegészségügyi előírásoknak. A 40%-ról 50%-ra növekvő beépítettség a burkolt és tetőfelületek potenciális növekedésével, a 7,5 m-ről 9,5 m-re emelkedő építménymagasság pedig nagyobb vizuális épülettömeggel járhat; ezek hatását a csapadékvíz-kezelés, a zöldfelület, az épített környezet védelme és a tájba illesztés eszközeivel kell mérsékelni.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet elfogadása az önkormányzat és a hatóságok részére a településrendezési eljárás lezárásához, a rendelet kihirdetéséhez és a szabályozási terv átvezetéséhez kapcsolódó szokásos adminisztratív feladatokat keletkeztet. Tartós, jelentős többlet-adminisztráció nem várható. A szabályozás egyértelműbbé teszi az érintett ingatlanok területfelhasználási és építési feltételeit, ami a későbbi telekalakítási és építésügyi eljárásokban csökkenti a jogértelmezési bizonytalanságot.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotása szükséges ahhoz, hogy a Képviselő-testület által támogatott településrendezési módosítás a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv részeként joghatályosan érvényesüljön. A jogalkotás elmaradása esetén a 937, 938 és 943/1 hrsz.-ú ingatlanok érintett részei továbbra is falusias lakóterületi besorolásban maradnának, ezért a kialakult gazdasági terület egységes telekalakítása és a tervezett gazdasági célú használat rendezése nem lenne biztosítható. A jogalkotás elmaradása esetén a Gip 1.2 övezet 7,5 m-es építménymagassága és 40%-os legnagyobb beépítettsége is változatlan maradna.

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

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi és szervezeti feltételek Ófehértó Község Önkormányzata, a polgármesteri hivatal, valamint az eljárásban közreműködő szakmai és hatósági szervek keretében rendelkezésre állnak. Új szervezeti egység létrehozása vagy létszámbővítés nem szükséges. A tárgyi feltételeket a meglévő önkormányzati és tervezelési infrastruktúra biztosítja. A rendelet alkalmazása önálló, jelentős új önkormányzati pénzügyi forrás biztosítását nem igényli.

7. Összegző megállapítás

Az előzetes hatásvizsgálat alapján a rendelet-tervezet elfogadásának társadalmi, gazdasági és településrendezési hatásai összességében kedvezőek vagy kezelhetők. A szabályozás a kialakult területhasználati állapot rendezését szolgálja, új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül. A rendelet megalkotása a Képviselő-testület korábbi döntéseinek végrehajtásához és a településrendezési eljárás lezárásához szükséges. A beépítési intenzitás növelése kezelhetőnek tekinthető, ha a településképi, épített környezeti, tájba illesztési, zöldfelületi és vízgazdálkodási követelmények a későbbi fejlesztésekben érvényesülnek.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A településrendezési terv módosításának várható hatásai

A munkarész a telepítési tanulmánytervben meghatározott fejlesztési szándék környezeti összefüggéseinek előzetes értékelését tartalmazza. A vizsgálat alapja az Ófehértó Község Alkotmány utca – Leveleki utca – 912 hrsz-ú csatorna – 923/3 hrsz-ú út által határolt tömb településrendezési eszközeinek módosítása, amelynek keretében a 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanok, illetve ingatlanrészek falusias lakóterületből (Lf) gazdasági ipari területbe (Gip) kerülnek átsorolásra. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár. A vizsgálat tárgya továbbá a Gip 1.2 jelű, nem zavaró hatású egyéb iparterület beépítési paramétereinek növelése: a megengedett építménymagasság 7,5 m-ről 9,5 m-re, a legnagyobb beépítettség 40%-ról 50%-ra emelkedik.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet hatályos szabályai alapján a településrendezési terv módosítása esetén vizsgálni kell a várható környezeti hatások jelentőségét. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településrendezési eljárás keretében a környezeti értékelés és a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti vizsgálat összhangját biztosítja. A környezeti vizsgálat szükségességéről a környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembevételével az önkormányzat dönt.

a) A tervezési feladat, a terv, illetve program célja

A tervezési feladat Ófehértó Község hatályos településszerkezeti tervének és leírásának, valamint helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása. A módosítás kezdeményezője a Family Heart Kft. (4553 Ófehértó, Alkotmány u. 5–7.), amely a kialakult gazdasági telephelyhez kapcsolódó területek rendezését, a telekhatárok racionalizálását és a gazdasági használat tervjogi feltételeinek egységesítését kívánja megvalósítani. A HÉSZ 15. § (3) bekezdésének módosítása ezért a területfelhasználás rendezésén túl a lehetséges épülettömeg és beépítési intenzitás növekedését is szabályozza.

A terület már jelenleg is egy kialakult gazdasági-üzemi súlypont része. A 941/1 és 942/2 hrsz-ú ingatlanokon gazdasági tevékenység folyik, többek között lakatosüzem, hűtőház, aszeptikus üzem, valamint gyümölcsle- és szörpüzem kapcsolódik a telephelyhez. A módosítással közvetlenül érintett területek e gazdasági maghoz csatlakoznak, miközben keleti és északi irányban lakóterületek is találhatóak. A tervezés egyik alapvető környezeti feladata ezért a gazdasági és lakófunkciók közötti konfliktusok megelőzése, illetve mérséklése.

b) A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége

A hatályos terv szerint a 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanok, illetve ingatlanrészek falusias lakóterületbe tartoznak. A módosítás ezeket a területeket gazdasági ipari területbe sorolja át. A területfelhasználás-változás lokális, a település egészének szerkezetét nem alakítja át, új közlekedési főhálózati elem kijelölése és új beépítésre szánt terület létrehozása nem történik. A célövezet a Gip 1.2 egyéb iparterület, amely nem zavaró hatású gazdasági-ipari rendeltetések elhelyezésére szolgál; a HÉSZ-módosítás e területen 9,5 m-es megengedett építménymagasságot és 50%-os legnagyobb beépítettséget állapít meg.

A módosítás ugyanakkor a helyi környezeti állapot szempontjából nem tekinthető teljesen semlegesnek, mert a Gip besorolás a falusias lakóterülethez képest eltérő rendeltetési és beépítési lehetőségeket tesz lehetővé. A várható hatások ezért elsősorban a közvetlen környezetben, különösen a gazdasági területhez közeli lakóingatlanoknál jelentkezhetnek. A szabályozásban és a későbbi engedélyezési eljárásokban biztosítani kell a zaj-, rezgés-, levegőtisztaság-, talaj- és vízvédelmi követelmények teljesülését, valamint a lakóterületek felé megfelelő védőzöld kialakítását. A 2,0 m-es magasságnövekedés és a 10 százalékpontos beépítettség-növekedés önmagában nem jelent zavaró ipari használatot, de a településképi megjelenést, az árnyékolást, a burkolt felületek arányát és a csapadékvíz-lefolyást kismértékben befolyásolhatja.

c) A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 2. mellékletében foglalt szempontok szerinti értékelés**1. A terv, illetve program jellemzői****a) A terv keretét szab-e későbbi tevékenységek megvalósításához?**

Igen, a módosítás a terület jövőbeni használatának és beépítésének településrendezési kereteit módosítja. A terület Gép besorolása gazdasági célú használatot tesz lehetővé, azonban a konkrét tevékenységek csak a vonatkozó környezetvédelmi, építésügyi, közegészségügyi, tűzvédelmi és egyéb ágazati követelmények teljesítésével valósíthatók meg. A terv önmagában nem engedélyez környezethasználatot.

b) Befolyásol-e más tervet vagy programot?

A módosítás a település helyi tervrendszerén belül a településszerkezeti tervet, annak leírását, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érinti. Országos vagy vármegyei szintű terv módosítását nem teszi szükségessé. A településrendezési tervnek ugyanakkor továbbra is összhangban kell maradnia a magasabb szintű területrendezési tervekkel és ágazati előírásokkal.

c) Jelentős-e a környezeti megfontolások és a fenntartható fejlődés szempontjából?

Igen. A módosításnál lényeges szempont, hogy a már kialakult gazdasági terület bővítése ne eredményezzen indokolatlan területfoglalást, új beépítésre szánt terület kijelölését, illetve a lakóterületek környezeti minőségének romlását. A fenntarthatóságot szolgálja a meglévő infrastruktúrához kapcsolódó fejlesztés, a területfelhasználás racionalizálása és a védőzöld kialakítása.

d) Olyan területre vagy kérdéskörre vonatkozik-e, ahol környezeti problémák vannak?

A tanulmányterv alapján a tervezési területen ismert, határértéket meghaladó környezetszennyezés nem került azonosításra. Környezeti konfliktus lehet ugyanakkor a gazdasági és lakóterületek közelsége, ezért a későbbi használat és beépítés során kiemelten kezelendő a zaj- és rezgésvédelem, a teherforgalom, a levegőterhelés, a fényszennyezés, valamint a zöldfelületi elválasztás kérdése.

e) Jelentős-e közösségi környezetvédelmi jogszabályok végrehajtása szempontjából?

A módosítás nem irányul hulladékgazdálkodási, vízgyűjtő-gazdálkodási vagy más közösségi környezetvédelmi program végrehajtására. A konkrét beruházások és tevékenységek során azonban az ezekből eredő hazai környezetvédelmi követelményeket teljesíteni kell.

2. A várható környezeti hatások jellemzői**a) Időtartam, gyakoriság, valószínűség és visszafordíthatóság**

A tervi átsorolás tartós területhasználati keretet hoz létre. A tényleges környezeti hatások mértéke a későbbi konkrét tevékenységektől, építési munkáktól, technológiától és forgalomtól függ. A jelenlegi fejlesztési szándék alapján jelentős, tartós környezeti állapotromlás nem valószínűsíthető, de a lakóterületi kapcsolat miatt helyi hatások kialakulása nem zárható ki. A szabályozási paraméterek növelése tartósan magasabb beépítési potenciált rögzít, ezért a maximálisan megengedett, nem csupán a jelenlegi állapotból származó hatásokat kell figyelembe venni.

b) Összeadódó vagy egymást erősítő hatások

A meglévő gazdasági tevékenységekkel összeadódó hatás elsősorban közlekedési, zaj- és levegőterhelési szempontból merülhet fel. Emiatt a későbbi fejlesztéseknél nem csak az egyedi, hanem az összesített üzemi terhelést is figyelembe kell venni. A kötelező zöldfelület és a megfelelő telephelyi forgalomszervezés csökkenti a kumulatív hatásokat.

c) Országhatáron áttérjedő hatás

A módosítás területi kiterjedése és jellege alapján országhatáron áttérjedő környezeti hatás nem várható.

d) Emberi egészségre vagy környezetre jelentett kockázat

A tervmódosítás önmagában nem eredményez olyan tevékenységet, amelynek jelentős egészségügyi vagy környezeti kockázata lenne. A gazdasági terület későbbi használatánál azonban a lakóterületek védelme érdekében a határértékek és védőtávolságok betartása, valamint szükség esetén zajvédelmi, levegőtisztaság-védelmi és közlekedési vizsgálatok elvégzése szükséges.

e) Nagyságrend és területi kiterjedés

A hatások döntően a módosítással érintett ingatlanokra és azok közvetlen környezetére korlátozódhatnak. Települési vagy térségi léptékű környezeti hatás nem valószínű.

f) Védett területek érintettsége

A módosítással érintett tömb nem tartozik Natura 2000 területhez, országos jelentőségű védett természeti területhez vagy a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetéhez. A tervi módosítás ezért ilyen területek közvetlen igénybevitelével nem jár. A végleges eljárásban az illetékes természetvédelmi szerv adatszolgáltatása és véleménye irányadó.

g) A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott jelentős következmények lehetősége

A rendelkezésre álló tervi és tanulmánytervi adatok alapján jelentős, nagy területre kiterjedő vagy nehezen visszafordítható környezeti következmény nem azonosítható. A lokális hatások megfelelő szabályozási és műszaki intézkedésekkel kezelhetők.

h) Vízyűjtő-gazdálkodási célkitűzések

A módosítás nem érint olyan beavatkozást, amely önmagában a felszíni vagy felszín alatti vizek állapotromlását, illetve a vízyűjtő-gazdálkodási célkitűzések megghiúsulását eredményezné. A csapadékvíz és a szennyvíz szabályos elvezetését, valamint a talaj és felszín alatti vizek szennyezésének megelőzését a későbbi beruházások során biztosítani kell.

3. A várhatóan érintett terület értékessége és sérülékenysége

a) Környezeti elemek, rendszerek és kulturális örökség

A tanulmányterv a közvetlen tervezési területen kiemelkedő természeti értéket nem jelöl. A település egészén ugyanakkor régészeti és épített örökségi értékek találhatók. Amennyiben a későbbi földmunka régészeti érintettséget tár fel vagy nyilvántartott lelőhelyet érint, az örökségvédelmi jogszabályok szerinti eljárást kell lefolytatni.

b) Környezetvédelmi határértékek túllépése

A tanulmányterv nem tartalmaz olyan adatot, amely a módosítással érintett területen jelenlegi környezetvédelmi határérték-túllépést igazolna. A későbbi tevékenységek engedélyezésénél és üzemeltetésénél a hatályos határértékek teljesülését biztosítani kell.

c) A területhasználat intenzitása

A terület a település beépített, illetve beépítésre szánt részéhez kapcsolódik, és a közvetlen környezetben már kialakult gazdasági használat található. A Gip 1.2 övezet tervezett paramétermódosítása a legnagyobb beépítettséget 40%-ról 50%-ra, a megengedett építménymagasságot 7,5 m-ről 9,5 m-re növeli. Ez a horizontális és vertikális beépítési intenzitás együttes növekedése, ezért a zöldfelületi követelmények, a lakóterület felőli telepítési távolságok, a tömegtagolás, a csapadékvíz-kezelés és a környezeti korlátozások együttes alkalmazása szükséges.

Hatásterület és jellemzése

A közvetlen hatásterület a szabályozással érintett 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanokra, illetve ingatlanrészekre, továbbá a kialakult gazdasági telephely közvetlen kapcsolódó területeire terjed ki. A közvetett hatásterület a környező lakóingatlanokat, az Alkotmány utca és a kapcsolódó helyi úthálózat területét, valamint a 912 hrsz-ú csatorna környezetét foglalhatja magában. A tényleges hatásterületet a későbbi konkrét beruházások műszaki tartalma alapján, szükség esetén szakági vizsgálatokkal kell pontosítani.

A környezeti elemek és hatótényezők részletes vizsgálata

Talaj és földtani közeg

A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési terv szerint már beépítésre szánt terület, ezért a tervmódosítás önmagában új külterületi termőföld beépítésre szánt területbe vonását nem eredményezi. Építési tevékenység esetén a humuszos termőréteg kezelését, a földmunkák szervezését és a szennyezések megelőzését a hatályos talajvédelmi és környezetvédelmi előírások szerint kell biztosítani. Veszélyes vagy szennyező anyag talajba jutását meg kell akadályozni.

Felszíni és felszín alatti vizek

A tömb nyugati oldalán a 912 hrsz-ú csatorna található, ezért a csapadékvíz-kezelés és a felszíni vízminőség védelme kiemelt szempont. A területről szennyezett csapadékvíz közvetlenül a befogadóba nem vezethető. A burkolt üzemi felületek kialakítása esetén a csapadékvíz mennyiségi és minőségi kezelését a használat jellegéhez igazodóan kell megoldani. A szennyvízelvezetést közműves módon, a vonatkozó előírások szerint kell biztosítani.

Levegőtisztaság-védelem

A településrendezési módosításból közvetlen légszennyezőanyag-kibocsátás nem következik. A későbbi gazdasági tevékenységből származó pont- és diffúz kibocsátások, valamint a gépjárműforgalom hatását az alkalmazott technológia függvényében kell értékelni. A lakóterületek közelsége miatt különösen kerülendők a tartós bűz-, por- vagy egyéb légszennyező hatással járó telephelyi megoldások.

Zaj- és rezgésvédelem

A gazdasági terület és a lakóterület közvetlen közelsége miatt a zajvédelem a módosítás egyik legfontosabb környezeti kérdése. A későbbi üzemi és közlekedési zajterhelésnek a védendő lakóépületeknél teljesítenie kell a hatályos zajterhelési határértékeket. Szükség esetén telephelyi zajvizsgálat, zajárnyékolás, épülettömeg-képzés, forgalmi korlátozás vagy üzemidő-szabályozás alkalmazandó.

Hulladékgazdálkodás

A tervmódosítás önmagában hulladékképződést nem eredményez. A gazdasági terület üzemeltetése során keletkező települési, termelési és esetleges veszélyes hulladékokat elkülönítetten, a hulladékgazdálkodási előírások szerint kell gyűjteni, tárolni és engedéllyel rendelkező kezelő részére átadni. A hulladék tárolása a talaj és a vizek veszélyeztetését nem okozhatja.

Természet- és tájvédelem, zöldinfrastruktúra

A tanulmányterv szerint a terület Natura 2000 és országos ökológiai hálózati érintettsége nem áll fenn. A módosítás tájképi hatása a belterületi, már gazdasági használattal érintett környezet miatt korlátozott. A lakóterület felőli telekhatárokon azonban háromszintű növényállománnyal kialakított, összefüggő védőzöld létesítése indokolt. A zöldfelület nem csupán vizuális elválasztást, hanem por-, zaj- és mikroklíma-védelmi funkciót is elláthat. A magasabb építménymagasság miatt a tájba illesztés és a településsziluett szempontjait ugyanakkor a belterületi, síkvidéki környezetben külön is értékelni kell.

Településkép és épített környezet

A gazdasági terület bővítése a kialakult üzemi területhez kapcsolódik, ezért a település szerkezeti rendszerének alapvető megváltozását nem eredményezi. A Gip 1.2 övezetben ugyanakkor a megengedett építménymagasság 7,5 m-ről 9,5 m-re, a legnagyobb beépítettség 40%-ról 50%-ra nő. A változás a meglévő alacsonyabb intenzitású lakókörnyezethez képest nagyobb épülettömeg és nagyobb beépített felület megjelenését teheti lehetővé. A későbbi építményeket ezért úgy kell telepíteni és tömegükben tagolni, hogy a lakóterület felé ne alakuljon ki indokolatlanul zárt, magas térfal; a homlokzati és tetőfelületek, az anyag- és színhasználat, valamint a növényzeti takarás a rendezett átmenetet szolgálja.

Közlekedési és forgalmi hatások

A módosítás új településszerkezeti jelentőségű közúti kapcsolatot nem hoz létre. A gazdasági használat intenzívebbé válása ugyanakkor növelheti a személy- és tehergépjármű forgalmat. A forgalomszervezésnél törekedni kell arra, hogy a gazdasági célú forgalom a lehető legkisebb mértékben terhelje a lakóutcákat. A parkolást, rakodást és várakozást elsősorban telken belül kell megoldani.

Klíma- és mikroklíma-hatások

A módosítás kis területi kiterjedése miatt települési léptékű éghajlati hatás nem várható. A burkolt és beépített felületek esetleges növekedése helyi hőterhelést és gyorsabb csapadékvíz-lefolyást okozhat. Ennek mérséklésére a kötelező zöldfelületi arány tényleges, növényzettel fedett kialakítása, a fásítás, valamint lehetőség szerint vízáteresztő burkolatok és helyben tartó csapadékvíz-gazdálkodási megoldások alkalmazása javasolt.

Az emberi egészség és életminőség

A környező lakóterületek életminőségének megőrzése elsődleges követelmény. A gazdasági terület használata nem járhat a lakóterületen jogszabályi határértéket meghaladó zajjal, rezgéssel, levegőterheléssel vagy más zavaró környezeti hatással. A védőzöld, a megfelelő telephelyi technológia és a forgalom rendezése együttesen szükséges a konfliktusok megelőzésére.

Környezeti követelmények és javasolt intézkedések

- a lakóterületek felé a szabályozási tervben jelölt kötelező zöldfelületet összefüggő, háromszintű növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani;
- a gazdasági tevékenységekhez kapcsolódó parkolást, rakodást és üzemi kiszolgálást telken belül kell megoldani;
- a zaj- és rezgésterhelést a védendő lakóépületeknél határérték alatt kell tartani;
- a csapadékvíz elvezetését és kezelését úgy kell megoldani, hogy a 912 hrsz-ú csatorna és a felszín alatti vizek szennyezése kizárható legyen;
- a burkolt üzemi felületekről származó, potenciálisan szennyezett csapadékvizek előkezeléséről szükség szerint gondoskodni kell;
- a talaj és földtani közeg szennyezését megfelelő műszaki védelemmel, szabályos anyag- és hulladéktárolással meg kell előzni;
- a gazdasági célú forgalmat lehetőség szerint úgy kell szervezni, hogy a lakóterületek közlekedési terhelése ne növekedjen indokolatlanul;
- a későbbi beruházások során a hatályos környezetvédelmi, természetvédelmi, vízvédelmi, hulladékgazdálkodási, zajvédelmi és örökségvédelmi előírásokat be kell tartani.

Összegzés

A telepítési tanulmányterv és a rendelkezésre álló vizsgálatok alapján a tervezett településrendezési módosítás környezeti hatásai alapvetően lokálisak. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, meglévő gazdasági területhez kapcsolódik, és településszerkezeti léptékű új infrastruktúra kiépítését nem igényli.

A legfontosabb környezeti kockázat a gazdasági és lakóterületek közelségéből adódhat. Ennek kezelésére a kötelező védőzöld, a telken belüli forgalom- és rakodásszervezés, a zaj- és levegőterhelési határértékek betartása, valamint a talaj- és vízvédelmi követelmények következetes érvényesítése szükséges. A tervi szintű vizsgálat alapján olyan környezeti hatás nem azonosítható, amely a módosítást eleve kizárná.

A környezeti vizsgálat, illetve külön települési környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről azonban nem e munkarész önmagában, hanem a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti eljárásban megkeresett, környezet védelméért felelős szervek véleményeinek figyelembevételével meghozott önkormányzati döntés rendelkezik.

Amennyiben környezeti értékelés szüksége, a javasolt tematika

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése
 - 1.1. előzmények, különösen a tematika tartalma
 - 1.2. a tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása
 - 1.3. a környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv, illetve program alakulására
 - 1.4. a környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétel, az indokok összefoglalása;
 - 1.5. a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok.
2. A terv, illetve program és a kidolgozásukkor vizsgált változatok (a továbbiakban: változatok) rövid ismertetése:
 - 2.1. a terv, illetve program céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket;
 - 2.2. a terv, illetve program összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal;
 - 2.3. a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása.
3. A terv, illetve program, valamint a változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása
 - 3.1. a terv, illetve program céljainak összevetése a terv, illetve program szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal;
 - 3.2. környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétel a tervben, illetve programban;
 - 3.3. a terv, illetve program céljainak egymás közötti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból;
 - 3.4. a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése;
 - 3.4.1. földrajzilag lehatárolt tervezési terület esetén, illetve, ha a hatásterület földrajzilag lehatárolható, a terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv, illetve program megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol,
 - 3.4.2. a környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképeség, terhelhetőség),
 - 3.4.3. a fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv, illetve program nem valósulna meg;
 - 3.5. a terv, illetve program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:
 - 3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik,
 - 3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak;
 - 3.6. az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése:
 - 3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel:
 - 3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre),
 - 3.6.1.2. a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra,
 - 3.6.1.3. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra;
 - 3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:
 - 3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,
 - 3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására,
 - 3.6.2.3. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására,
 - 3.6.2.4. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására;
 - 3.7. a környezeti következmények alapján a terv, illetve program és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.
4. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben, illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv, illetve program által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni.
6. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben, illetve programban szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
7. Közérthető összefoglaló.

Az alátámasztó munkarészek érintettsége

Az alátámasztó munkarészek kidolgozása a telepítési tanulmánytervben, a megalapozó vizsgálatokban, a környezeti hatások és követelmények munkarészeiben, valamint a településszerkezeti és szabályozási terv módosításának előkészítő anyagaiban szereplő adatok és megállapítások felhasználásával történt.

Sorszám	Munkarész	Érintettség és kidolgozás
1.	Tájrendezési munkarész	Érdemben nem érintett. A 9,5 m-re növekvő építménymagasság és az 50%-ra növekvő legnagyobb beépítettség miatt a tájba illesztés, a településsziluett, a lakóterületi vizuális átmenet és a védőzöld részletes értékelése szükséges.
2.	Környezetalakítási munkarész	Érdemben nem érintett. Az intenzitásnövekedés miatt részletesen vizsgálandó az épített környezet védelme, a településkép, a tájba illesztés, a csapadékvíz-kezelés, a zöldfelület, továbbá a zaj-, levegő-, talaj- és vízvédelmi követelmények.
3.	Közlekedési munkarész	Érdemben nem érintett. Az 50%-os beépíthetőség a későbbi fejlesztések révén forgalmi és rakodási igénynövekedést tehet lehetővé; új szerkezeti jelentőségű út nem készül.
4.	Közművek	Érdemben nem érintett. Az intenzitásnövekedés a közműkapacitások és különösen a csapadékvíz-kezelés felülvizsgálatát indokolja; új településszerkezeti jelentőségű közműhálózat nem szükséges.
5.	Hírközlési munkarész	Érdemben nem érintett. A módosítás új gerinchálózati vagy önálló hírközlési szabályozást nem igényel.
6.	MTrT	Érdemben nem érintett. A magasabb szintű területrendezési tervekkel és övezetekkel való összhang igazolása szükséges.
7.	Biológiai aktivitási érték	Érdemben nem érintett. Külön számítás nem szükséges, mert új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A szabályozást érintő általános elvek

A tervezési terület Ófehértó Község belterületének északnyugati részén, az Alkotmány utca – Leveleki utca – 912 hrsz-ú csatorna – 923/3 hrsz-ú út által határolt tömbben helyezkedik el. A módosítással közvetlenül érintett 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanok, illetve ingatlanrészek hatályos településrendezési besorolása falusias lakóterület, Lf építési övezet. A tervezett állapotban e területek gazdasági ipari területbe, Gip építési övezetbe kerülnek.

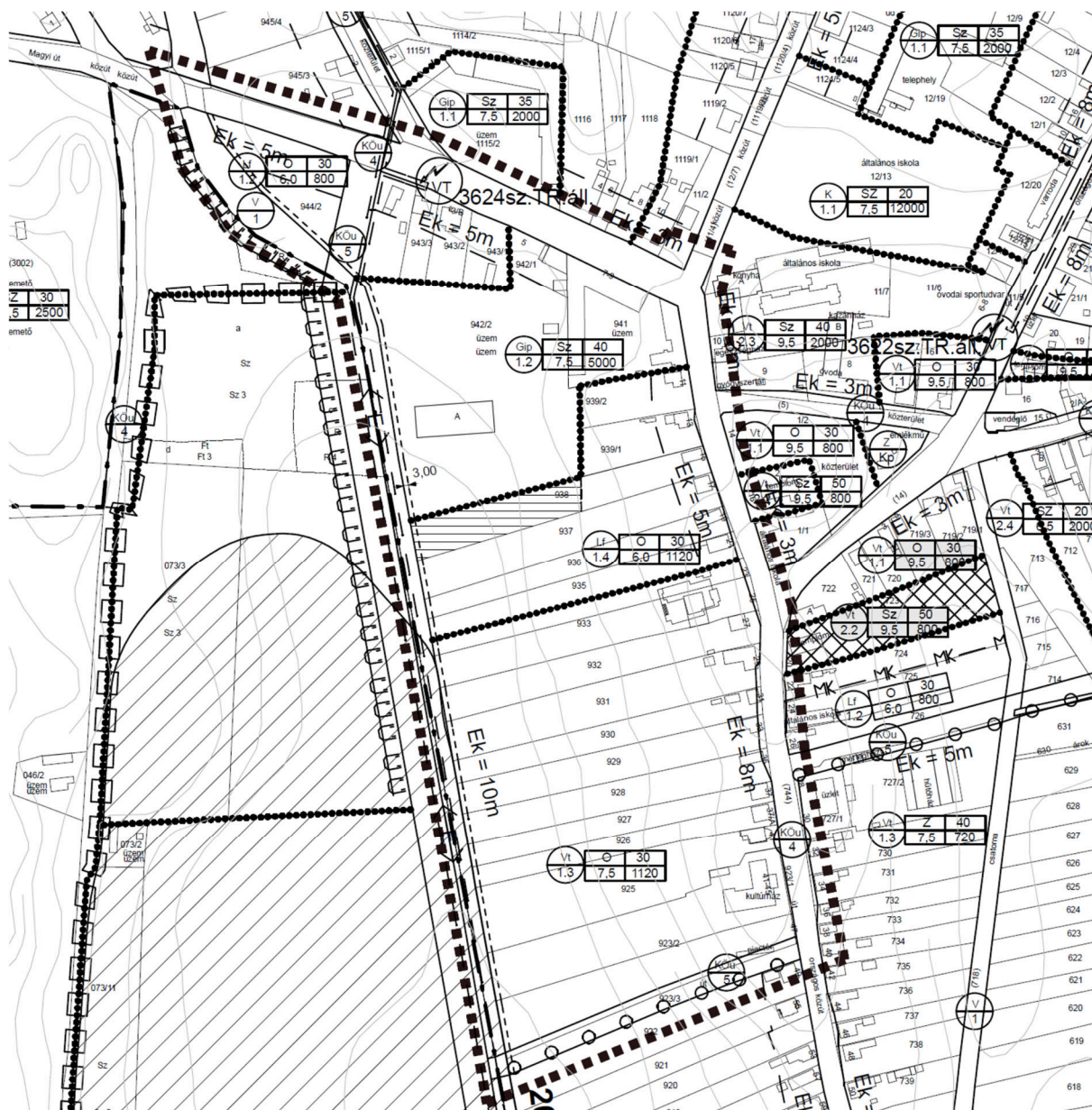
A módosítás célja a tömb kialakult gazdasági-üzemi karakteréhez igazodó, egységes területfelhasználási és szabályozási állapot létrehozása. A kérelmező, Family Heart Kft. telephelyének magját a 941/1 és 942/2 hrsz-ú ingatlanok alkotják. A 941/1 hrsz-ú ingatlan korábban TSZ-iroda, illetve gazdasági telephely volt, a 942/2 hrsz-ú ingatlanon lakatosüzem, hűtőház, aszeptikus üzem, valamint gyümölcs- és szörpüzem működik, illetve került megvalósításra. A módosítással érintett területek közvetlenül ehhez a kialakult gazdasági tömbhöz kapcsolódnak. A célövezet a Gip 1.2 jelű egyéb iparterület, amely nem zavaró hatású gazdasági-ipari rendeltetések számára biztosít területet.

A szabályozási koncepció lényeges eleme, hogy a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár. A beavatkozás a jelenlegi, már beépítésre szánt területek közötti területfelhasználási átsorolást jelenti. A település fő úthálózati rendszere, a tömbhatárok, a település morfológiai alapszerkezete és a műszaki infrastruktúra főhálózata nem változik. A HÉS 15. § (3) módosításával ugyanakkor a Gip 1.2 építési övezet intenzitása nő: a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,5 m, a legnagyobb beépítettség 50% lesz.

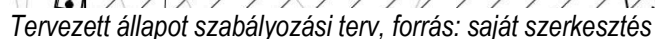
A tervezési terület keleti és északi oldalán lakóterületek találhatók, ezért a szabályozási elvek között kiemelt helyet kap a különböző rendeltetések közötti konfliktusok mérséklése. A lakóterületek felé kötelező zöldfelület, háromszintű növényállomány, a gazdasági forgalom telken belüli rendezése, a parkolás és rakodás telken belüli biztosítása, valamint a zaj-, rezgés-, levegő- és egyéb környezeti hatások határérték alatt tartása szükséges. Az intenzitásnövekedés miatt a magasabb és nagyobb épülettömegek lakóterülettől való lehetőség szerinti visszahúzása, a homlokzati tömeg tagolása és a védőzöld folytonossága különösen fontos.

A módosítással érintett övezeti paraméterek

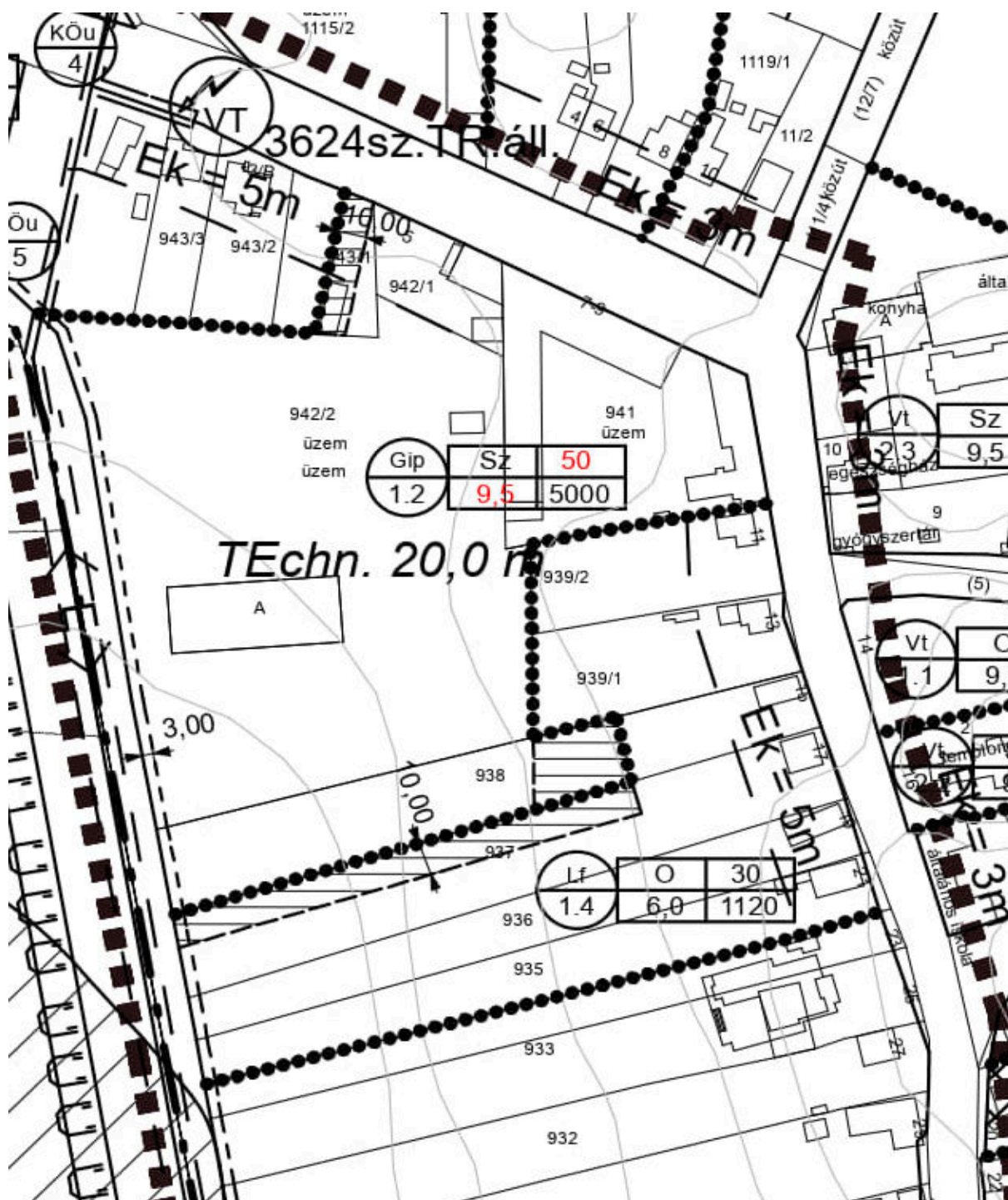
Szabályozási elem	Módosítás előtt	Módosítást követően
Építési övezeti jel	Lf 1.2	Gip 1.2
Beépítési mód	oldalhatáron álló	szabadon álló
Legkisebb építési telek	800 m ²	5000 m ²
Legnagyobb beépítettség	30 %	50 %
Legnagyobb építménymagasság	6,0 m	9,5 m
Legkisebb zöldfelület	40 %	30 %



Hatályos állapot szabályozási terv, forrás: saját szerkesztés



A gazdasági terület besorolását tekintve Gip 1.2 jelű egyéb iparterületként kezelendő, amely nem zavaró hatású gazdasági-ipari rendeltetések elhelyezését szolgálja. A HÉSZ 15. § (3) módosítása a megengedett legnagyobb építménymagasságot 7,5 m-ről 9,5 m-re, a legnagyobb beépítettséget 40%-ról 50%-ra növeli. A későbbi telekalakítások, belső feltáróutak és építések kialakításánál a hatályos HÉSZ, az országos településrendezési és építési követelmények, valamint a konkrét fejlesztésekhez kapcsolódó engedélyezési követelmények együttes alkalmazása szükséges. A gépjárműforgalom parkolását és az áruakadást az ingatlanon belül kell biztosítani.



Tervezett állapot részletes szabályozási terv, forrás: saját szerkesztés

A szabályozási terv fedvényjellegű módosítása a hatályos belterületi szabályozási tervbe illeszkedik. A módosítás célja, hogy a 937, 938 és 943/1 hrsz-ú területek gazdasági területhasználata tervjogilag is összhangba kerüljön a szomszédos kialakult gazdasági területekkel, ugyanakkor a lakóterületek védelme szabályozási eszközökkel biztosított maradjon.

1. Tájérendezési munkarész

A tervezési terület kialakult belterületi, illetve beépítésre szánt települési környezetben található. A módosítás nem jár új külterületi gazdasági terület kijelölésével, termőföld beépítésre szánt területbe vonásával vagy a település külterületi tájszerkezetének megbontásával. A tömbhatárok, a település fő szerkezeti elemei és a települési perem alapvető rendszere változatlan marad.

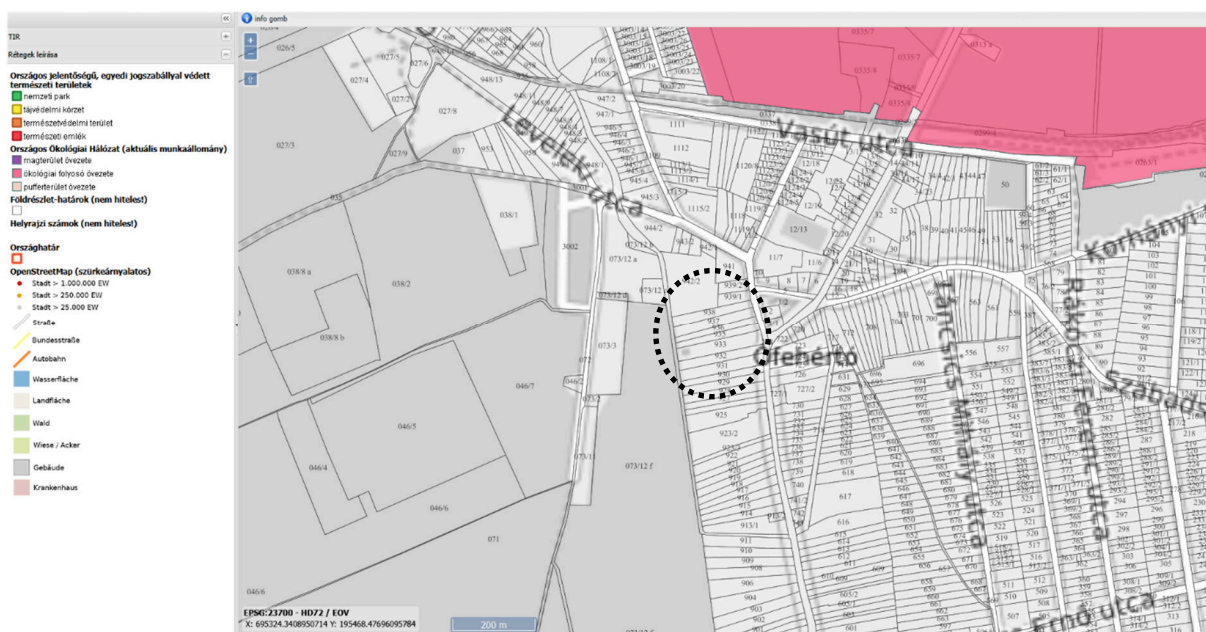
A terület nyugati oldalán a 912 hrsz-ú csatorna húzódik, amely a telektömb nyugati lehatárolásában és a vízrendezési kapcsolatokban is szerepet játszik. A tömb keleti oldalán hosszú, lakóterületi eredetű telkek találhatók. A korábbi telekalakítások során a 939 és 940 hrsz-ú lakóingatlanok nyugati telekrészei leválasztásra kerültek és a gazdasági területhez kapcsolódtak, így a telekszerkezet átalakulása már korábban megkezdődött.

Tájrendezési szempontból a legfontosabb kérdés a gazdasági-ipari és a lakóterületi funkciók közötti átmenet kialakítása. A 937, 938 és 943/1 hrsz-ú területek lakóterületekhez közeli részein a szabályozási tervben jelölt kötelező zöldfelület kialakítása indokolt. A növényzet legalább háromszintű legyen, és egyidejűleg töltsön be vizuális takaró, porfogó, mikroklima-javító és részben zajcsökkentő szerepet. A 9,5 m-es megengedett építménymagasság és az 50%-os beépíthetőség miatt a takaró növényzetnek nemcsak funkcionális elválasztó, hanem a magasabb és összefüggőbb épülettömegek látványát mérséklő tájba illesztési szerepet is be kell töltenie.

A tervezési terület nem természeti, nem természetvédelmi, nem ex lege védett terület, nem tartozik Natura 2000 területhez, és a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezete sem érinti. A területen és közvetlen környezetében kiemelt tájképi érték vagy egyedi tájérték a rendelkezésre álló anyagok szerint nem került azonosításra.

Ökológiai Hálózat állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire;

- A településrendezési terv az országosan és helyileg védett területeket jelöli a terv készítése során mindazokat figyelembe veszi, valamint azok megőrzését, fenntartását fő feladatának tekinti. A terv olyan fejlesztéseket nem tartalmaz, mely a védett területeket érintené, az ott lévő kialakult életterre káros hatással lenne.
- A vizsgált telephely területe nem természeti, nem természetvédelmi, nem ex-lege terület, nem tartozik a NATURA 2000-es területek közé sem madárvédelem, sem pedig élőhelyvédelem szempontjából, és nem érinti a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezete sem. A területen és a környezetében tájképi értékek vagy egyedi tájértékek nincsenek.



Országos ökológiai hálózat érintettsége, forrás: OKIR

1.1. Tájrendezési és zöldfelületi javaslatok

- a lakóterületek felőli telekhatárok mentén összefüggő, háromszintű védőzöld kialakítása;
- a kötelező zöldfelületi minimum tényleges növényzettel történő teljesítése;
- a nagy összefüggő burkolt felületek indokolatlan növelésének kerülése;
- a meglévő értékes növényállomány lehetőség szerinti megtartása;
- a zöldfelületek rendszeres fenntartása és az adventív növényfajok terjedésének megelőzése;
- a gazdasági épületek és üzemi területek lakóterület felőli vizuális takarásának biztosítása.

- a 9,5 m-es építménymagasságot kihasználó épületeket lehetőség szerint a lakóterülettől távolabbi telekrészekre kell szervezni, és tömegüket tagolni szükséges;
- az 50%-os beépíthetőség mellett a 30%-os minimális zöldfelületet valós, összefüggő növényzettel kell biztosítani, és a nagy burkolt felületek vizuális tagolásáról is gondoskodni szükséges.

2. Környezetalakítási munkarész

A környezetalakítási munkarész a módosítás egyik legfontosabb alátámasztó eleme. A tervezett Gip besorolás eltérő rendeltetési és beépítési lehetőségeket tesz lehetővé, mint a jelenlegi Lf besorolás, miközben a módosítással érintett területek közvetlenül lakóterületi környezethez kapcsolódnak. A településrendezési terv önmagában nem engedélyez környezethasználatot, de a későbbi tevékenységek kereteit meghatározza, ezért a környezeti konfliktusok megelőzését már ezen a szinten biztosítani kell. A beépítési intenzitás növelése miatt az értékelés külön súlyt helyez a maximálisan megengedett épülettömeg, a burkoltság, a településképi megjelenés és a tájba illesztés kérdéseire.

2.1. Talaj- és földtani közeg védelme

A módosítással érintett tömb a hatályos településrendezési terv szerint beépítésre szánt terület. A módosítás termőföld új igénybevételét nem eredményezi. A későbbi építési és terepalakítási munkák során ugyanakkor gondoskodni kell a talaj, a humuszos termőréteg és a földtani közeg védelméről. A földmunkákat úgy kell szervezni, hogy a kitermelt talaj szabályosan kezelhető és szükség szerint újrahasznosítható legyen. A talajba és földtani közegbe szennyező vagy veszélyes anyag nem kerülhet. A gazdasági tevékenységhez kapcsolódó anyag- és hulladéktárolást úgy kell kialakítani, hogy szivárgás, kiömlés vagy csurgalékvíz a talajt ne veszélyeztesse. Veszélyes anyagok használata esetén megfelelő műszaki védelem, vízzáró burkolat és kármentő alkalmazása szükséges.

2.2. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

A terület nyugati oldalán a 912 hrsz-ú csatorna található. Emiatt a vízrendezés és a csapadékvíz-kezelés kiemelt szempont. A tervezési területről szennyezett csapadékvíz közvetlenül a befogadóba nem vezethető. A gazdasági üzemi felületekről származó csapadékvizek minőségét a használat jellegétől függően kezelni és szükség szerint előtisztítani kell.

A burkolt felületek esetleges növekedése növelheti a csapadékvíz-lefolyás intenzitását. Ezért lehetőség szerint helyben tartó, késleltető és szikkasztó megoldások alkalmazása indokolt, amennyiben ezt a talaj- és vízföldtani adottságok lehetővé teszik. A felszín alatti vizek védelme érdekében a gazdasági tevékenységekhez kapcsolódó szennyezőanyagok talajba jutását ki kell zárni. A legnagyobb beépítettség 40%-ról 50%-ra emelése ezt a kockázatot konkrétan növeli, ezért a későbbi beruházásnál a tető- és burkolt felületek növekményére méretezett csapadékvíz-visszatartás és késleltetés szükséges.

2.3. Levegőtisztaság-védelem

A településrendezési terv módosítása önmagában légszennyezőanyag-kibocsátást nem okoz. A későbbi gazdasági tevékenységből azonban technológiai, közlekedési vagy diffúz kibocsátások származhatnak. A lakóterületek közelsége miatt a légszennyező források elhelyezését és üzemeltetését úgy kell megoldani, hogy a lakóterületeken a levegőminőségi követelmények teljesüljenek.

Különösen kerülni kell a tartós por-, bűz- vagy más zavaró levegőterheléssel járó üzemeltetési megoldásokat. Az üzemi belső közlekedés, rakodás és szabadtéri tárolás során szükség szerint pormentesítési és takarási intézkedések alkalmazandók.

2.4. Zaj- és rezgésvédelem

A gazdasági terület és a lakóterület közvetlen közelsége miatt a zaj- és rezgésvédelem kiemelt jelentőségű. A korábbi munkarész kategorikusan kizárta a jelentős zajterhelést, azonban tervi szinten ilyen megállapítás csak a konkrét technológia és forgalom ismeretében tehető. A jelen dokumentáció ezért azt rögzíti, hogy a későbbi tevékenységek során a védendő lakóépületeknél a hatályos zajterhelési határértékeket teljesíteni kell. Szükség esetén telephelyi zajvizsgálat, az üzemi zajforrások lakóterülettől távolabbi elhelyezése, zajárnyékoló épülettömeg, zajvédő fal, védőzöld, az üzemidő korlátozása vagy a teherforgalom időbeli szabályozása alkalmazható.

2.5. Hulladékgazdálkodás

A tervmódosítás önmagában hulladékképződést nem eredményez, de a gazdasági használat során települési, termelési és esetleg veszélyes hulladékok keletkezhetnek. Ezeket elkülönítetten, a hatályos hulladékgazdálkodási előírások szerint kell gyűjteni, ideiglenesen tárolni és engedéllyel rendelkező kezelő részére átadni. A hulladékgyűjtő helyek kialakítása nem okozhat talaj- vagy vízszennyezési kockázatot, és azok településképi, közegészségügyi szempontból is rendezett kialakítása szükséges.

2.6. Természetvédelem, Natura 2000 és ökológiai hálózat

A rendelkezésre álló tanulmánytervi és korábbi környezeti munkarész szerint a tervezési tömb nem érint Natura 2000 területet, országos jelentőségű védett természeti területet, ex lege védett területet vagy a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetét. A módosítás ezért közvetlen természetvédelmi területigénybevétellel nem jár.

A természetvédelmi szempontok ennek ellenére a helyi zöldfelületi rendszer fenntartásában, a telephely zöldfelületeinek növelésében és az inváziós növényfajok terjedésének megelőzésében érvényesítendők. A végleges eljárásban az illetékes természetvédelmi szerv adatszolgáltatása és véleménye irányadó.

2.7. Termőföld védelme

A módosítással érintett tömb a hatályos terv szerint már beépítésre szánt terület. A telepítési tanulmányterv szerint a módosítás termőföld új igénybevételével nem jár. Ennek megfelelően a módosítás önmagában nem jelent új mezőgazdasági terület kivonást.

2.8. Örökségvédelem

Ófehértó örökségvédelmi hatástanulmánya a korábbi településrendezési terv készítéséhez kapcsolódóan készült. A rendelkezésre álló dokumentáció alapján a jelen módosítás nem azonosított olyan örökségvédelmi érintettséget, amely önmagában kizárná a tervezett területfelhasználás-változást. A végleges eljárásban a nyilvántartott régészeti lelőhelyek és egyéb örökségi értékek aktuális adatszolgáltatását figyelembe kell venni.

Amennyiben későbbi földmunka során régészeti jelenség vagy lelet kerül elő, a vonatkozó örökségvédelmi előírások szerinti eljárást kell lefolytatni.

2.9. Településképi és épített környezet

A tervezett módosítás a kialakult gazdasági területhez kapcsolódik, ezért a település egészének alapvető karakterét nem változtatja meg. A gazdasági és lakóterületek közötti vizuális kapcsolat azonban érzékeny kérdés. Az épületek tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát és telepítését a településképi követelmények és a HÉSZ előírásai szerint, rendezett gazdasági karakterrel kell kialakítani.

A településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet szempontjai közül különösen az illeszkedő épületmagasság, a kedvező homlokzatképzés, az épület rendeltetését tükröző építészeti megoldások és a modern-hagyományos formák közötti egyensúly érvényesítése releváns. A lakóterület felőli védőzöld egyben településképi takaró szerepet is ellát. A 9,5 m-es építménymagasság különösen indokolja a szomszédos alacsonyabb lakóépületekhez való arányos illeszkedés vizsgálatát; az 50%-os beépíthetőség pedig a nagyobb homlokzati felületek és tömegek tagolását teszi szükségessé.

Ófehértó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelete Ófehértó község településképi védelméről szól. Ófehértó településképi arculatának vizsgálatakor négy eltérő karakterű településrészt határoztak meg. A település belterületén két eltérő karakterű településrész található: a településközpont, illetve a kertvárosias és falusias lakóterület Ligettenya lakóövezetek, amik a központot veszik körül. A település külterületén, elsősorban északon, a bevezető út mentén találhatóak a gazdasági terület létesítményei. A negyedik kategóriába a beépítésre nem szánt területek kerültek. A rendelet alapján:

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

14. § (1) A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását a belterületre vonatkozóan az 1. melléklet tartalmazza.

(2) Településkép szempontjából meghatározó területek

a) Településközpont

b) Beépítésre nem szánt terület

(3)

a) A településkép szempontjából meghatározó Településközpont településrészt az 1. melléklet szerint kell beazonosítani. A területi lehatárolásukat a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási terven kell megállapítani.

b) A 14. § (2) bekezdésében felsorolt településkép szempontjából meghatározó területek beazonosítása a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási terven történik. A területi lehatárolásukat az országos jogszabályok alapján kell megállapítani

14. Belterületen a beépítésre szánt településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

16. § (1) A beépítés telepítés módját a kialakult állapothoz, a környezeti adottságokhoz igazítottan – a helyi építési szabályzat keretein belül – kell meghatározni

(2) A jellemző szintszámot a környezeti adottságokhoz igazítottan - a helyi építési szabályzat keretein belül - kell meghatározni.

1. melléklet a 14/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelethez



	TELEPÜLÉSKÖZPONT	Településkép szempontjából meghatározó terület
	KERTVÁROSIAS ÉS FALUSIAS LAKÓTERÜLET, LIGETTANYA	
	GAZDASÁGI TERÜLET	
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	Településkép szempontjából meghatározó terület

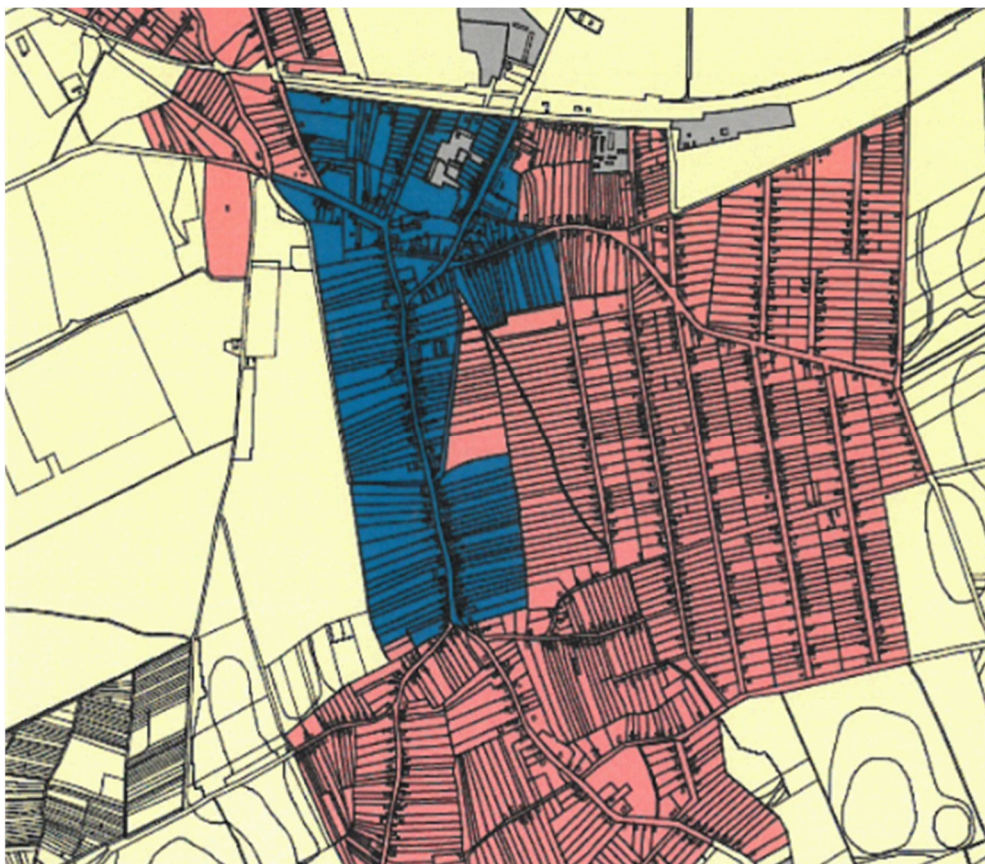
Településképi szempontból meghatározó területek – forrás: rendelet 1.sz. melléklet

A módosítással érintett területek a településképi szempontból meghatározó területek közé tartoznak.

A tervezéssel érintett terület, „településközpont” terület a rendelet szerint:

A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

A településközpont a Váci Mihály - Vasút - Szent István utca közé eső terület, valamint a Szabadság utca „Y” ága és az Alkotmány utca jelenti. Itt jellemző a település ellátó, igazgatási és oktatási funkciók sűrűsödése, a szolgáltatások jelenléte. A települési sziluett az alföldi településekre jellemző tipikus képet mutatja. A horizontálisan elterülő földszintes beépítésű települési felett koncentrált kis kiterjedésű vertikális mag jelenik meg a templomtoronnyal és néhány középülettel. A településképi egységességét a hasonló karakterű épületek többsége erősítheti. Ezért az épület formálásakor az anyaghasználatban, a homlokzatképzésben, a színezésben, az arányos illeszkedés terén a község oda is figyel. Az épületek utólagos hőszigetelésekor az épület egésze kerül felújításra. Ekkor a színezés, a nyílászárócseré is a környezethez való illeszkedéshez mérten választottak ki a lakosok. Ugyanerre tetőfedések cseréjénél is gondolni kell, melyre a lakosok saját lehetőségükhöz képest próbálnak eleget tenni.



Településképi szempontból meghatározó területek – forrás: rendelet 1.sz. melléklet

Főbb illeszkedési szempontok:

- az új épület tervezés során a szomszédos épületek figyelembevétele mellett szükséges a magasság és tetőhajlásszög megválasztása
- kedvező utcaképet segítse a homlokzat kialakítása
- az épület rendeltetését tükrözze a homlokzat építészeti megoldásai
- az építészeti örökség közvetlen másolását kerüljük el
- a modern és hagyományos formák közötti egyensúlyra kell törekedni
- a hagyományos részletformák (pl. tornác) a modern épületeknél alkalmazhatók

A tervezett TrT. módosítás a jóváhagyott Településképi Arculati Kézikönyv és a településképi rendelet szempontjaival akkor tekinthető összhangban állónak, ha a 9,5 m-es maximális építménymagasság és az 50%-os beépíthetőség alkalmazása során a szomszédos lakóterületek léptékéhez igazodó tömegtagolás, visszafogott anyag- és színhasználat, megfelelő telepítési távolság és növényzeti takarás valósul meg.

2.10. Az épített környezet védelme az intenzitásnövekedés mellett

A HÉSZ 15. § (3) módosítása a Gip 1.2 építési övezetben két, az épített környezet szempontjából meghatározó paramétert változtat: a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m-ről 9,5 m-re, a legnagyobb beépítettség 40%-ról 50%-ra emelkedik. A módosítás tehát nem csupán területfelhasználási korrekció, hanem a telken elhelyezhető épülettömeg horizontális és vertikális növelésének lehetőségét is megteremti.

A tervezési terület közvetlen környezetében alacsonyabb intenzitású, jellemzően földszintes lakóépületek is találhatóak. A maximális paraméterek kihasználása esetén a gazdasági épület tömege a jelenlegi állapotnál erőteljesebben jelenhet meg a lakókörnyezetből nézve. Az épített környezet védelme ezért azt követeli meg, hogy a magasabb épületrészek elhelyezése lehetőség szerint a telephely belső, lakóterülettől távolabbi részeire koncentrálódjon, a lakóterület felőli épülettömeg pedig léptékében tagoltabb legyen.

A homlokzati síkok hosszú, összefüggő megjelenését tagolással, ritmusváltással, visszaléptetéssel és a rendeltetéshez illeszkedő, visszafogott anyag- és színhasználattal indokolt mérsékelni. A tetőn és homlokzaton elhelyezett technológiai elemeket lehetőség szerint takartan, rendezett módon kell elhelyezni. A külső világítást úgy szükséges kialakítani, hogy a lakóterület felé irányuló káprázás és fényszennyezés minimális legyen.

Az 50%-os legnagyobb beépítettség mellett a HÉSZ szerinti 30%-os minimális zöldfelület tényleges, biológiaiilag aktív kialakítása különös jelentőségű. A zöldfelületet nem maradéktérülétként, hanem az épülettömeget tagoló és a lakóterület felé átmenetet biztosító térszerkezeti elemként kell kezelni. A szabályozási lehetőség kihasználása során az épületelhelyezésnek, a belső közlekedésnek, a parkolásnak és a zöldfelületnek egységes telephelyi rendszert kell alkotnia.

2.11. Tájba illesztés és településképi integráció

A tervezési terület belterületi, kialakult gazdasági és lakóterületi környezetben helyezkedik el, ezért a tájba illesztés nem elsősorban távoli tájképi feltárulások, hanem a települési sziluett, az utcai nézetek és a szomszédos lakóterületek felőli látványkapcsolatok szempontjából értelmezendő. A 9,5 m-es építménymagasság a település jellemzően alacsony, horizontális beépítési karakterében már érzékelhető vertikális elem lehet.

A módosítás tájba illesztése szempontjából kedvező adottság, hogy a terület nem új, elszigetelt iparterületként jelenik meg, hanem meglévő gazdasági-üzemi területhez kapcsolódik, és a tervezett használat nem zavaró hatású egyéb iparterület. Ez azonban a vizuális illeszkedés követelményét nem csökkenti. A magasabb épülettömegek táji és településképi hatását a telepítés irányával, a tömeg tagolásával, a tetőformával, a homlokzati anyag- és színválasztással, valamint a növényzeti takarással kell mérsékelni. A lakóterület felőli háromszintű védőzöldet folytonos, hosszú távon fenntartható növényállományként kell kialakítani. A lombkoronaszint feladata a magasabb csarnoktömegek részleges takarása és a kemény építészeti kontúrok oldása, a cserjeszint a telekhatár közeli vizuális szűrést biztosítja, a gyepszint pedig az összefüggő zöldfelületi karaktert erősíti. A növényzet telepítését a közművek, tűzvédelmi megközelítés és üzemi közlekedés figyelembevételével kell megtervezni.

A 40%-ról 50%-ra növekvő beépíthetőség mellett különösen kerülendő a telek teljes vizuális „kitöltése”. A belső zöldfelületi tagolás, a telekhatári növényzeti sávok és az épülettömegek közötti nyitott terek megtartása biztosíthatja, hogy az intenzívebb beépítés ellenére a telephely ne váljon a környezetétől élesen elváló, összefüggő ipari térfallá.

2.12. Klíma- és mikroklima-szempontok

A módosítás kiterjedése alapján települési léptékű klímahatás nem várható. A burkolt és beépített felületek esetleges növekedése azonban helyi hőterhelést és gyorsabb csapadékvíz-lefolyást okozhat. Ennek mérséklésére a fásítás, a tényleges zöldfelületek kialakítása, vízáteresztő burkolatok és helyben tartó csapadékvíz-gazdálkodási megoldások alkalmazása javasolt.

2.13. Az emberi egészség és életminőség védelme

A környező lakóterületek életminőségének megőrzése elsődleges követelmény. A gazdasági terület használata nem eredményezhet a lakóterületeken határértéket meghaladó zaj-, rezgés- vagy levegőterhelést, illetve tartós bűz- és fényterhelést. A védőzöld, a forgalom rendezése, a megfelelő technológia és az üzemi tevékenységek telephelyen belüli elhelyezése együttesen szolgálja a konfliktusok megelőzését.

2.14. Környezeti összegzés és követelmények

- a lakóterület felőli kötelező zöldfelületet összefüggő, háromszintű növényállománnyal kell kialakítani;
- a gazdasági tevékenységekhez kapcsolódó parkolást, rakodást és várakozást telken belül kell megoldani;
- a zaj- és rezgésterhelést a védendő lakóépületeknél a hatályos határértékek alatt kell tartani;
- a csapadékvíz kezelését úgy kell megoldani, hogy a 912 hrsz-ú csatorna és a felszín alatti vizek szennyezése kizárható legyen;
- a talaj és földtani közeg szennyezését megfelelő műszaki védelemmel kell megelőzni;
- a veszélyes és egyéb hulladékok tárolása és kezelése a környezet veszélyeztetése nélkül történhet;
- a gazdasági célú forgalom lakóterületi terhelését a lehető legalacsonyabb szinten kell tartani;
- a 9,5 m-es építménymagasságot kihasználó épülettömegeket tagoltan, a lakóterület felé lehetőség szerint visszahúzva és növényzettel takartan kell kialakítani;
- az 50%-os legnagyobb beépítettség alkalmazásakor a burkolt felületek növekedésével arányos csapadékvíz-visszatartásról, a minimális zöldfelület tényleges kialakításáról és a telephely belső zöldfelületi tagolásáról gondoskodni kell;
- a végleges tervezés és engedélyezés során a hatályos környezetvédelmi, természetvédelmi, vízvédelmi, zajvédelmi és örökségvédelmi előírásokat kell alkalmazni.

3. Közlekedési munkarész

A tervezési tömb megközelítése továbbra is a meglévő önkormányzati közúthálózatról történik. A telepítési tanulmányterv szerint a terület az Alkotmány utca felől tárható fel, amely a 493. számú Baktalórántháza–Nyírbátor másodrendű főúthoz kapcsolódik. A 942/1 hrsz-ú ingatlan a kialakult telephely megközelítésében és kiszolgálásában is szerepet tölt be.

A településrendezési módosítás új szerkezeti jelentőségű közúti kapcsolatot nem jelöl ki, és a meglévő közterületi szabályozási szélességeket sem változtatja meg. A gazdasági terület bővítése ugyanakkor a személy- és tehergépjármű forgalom növekedésének lehetőségét teremti meg, ezért a közlekedési hatások kezelése szükséges. Az 50%-os legnagyobb beépíthetőség a későbbi fejlesztések során nagyobb kiszolgálási és forgalmi igényt eredményezhet, ezért a tényleges beruházásnál a belső úthálózat, rakodás és parkolás kapacitását ehhez kell méretezni.

A gazdasági célú forgalmat lehetőség szerint úgy kell szervezni, hogy a lakóterületek közlekedési terhelése ne növekedjen indokolatlanul. A parkolás, rakodás és várakozás szükségletét telken belül kell biztosítani. Az üzemi belső közlekedési rendszert úgy kell kialakítani, hogy a tehergépjárművek mozgása, fordulása és rakodása közterületi zavarás nélkül megoldható legyen. A tűzoltó és műszaki mentést végző gépjárművek számára a megközelíthetőséget folyamatosan biztosítani kell. A település jelenlegi úthálózata a korábbi dokumentáció szerint alkalmas a beavatkozó járművek közlekedésére. A konkrét fejlesztések során a szükséges útgeometria, fordulási és teherbírás paramétereket az aktuális útügyi és tűzvédelmi előírások szerint kell meghatározni.

4. Közművek

A módosítással érintett terület meglévő belterületi és gazdasági környezethez kapcsolódik, ezért közműellátása alapvetően a kiépült települési hálózatokra támaszkodhat. A településrendezési módosítás új, településszerkezeti jelentőségű közműfolyosó kijelölését nem igényli, ugyanakkor a konkrét fejlesztésekhez kapcsolódó kapacitásigényeket a szolgáltatókkal egyeztetni szükséges.

4.1. Vízellátás

Ófehértó területén az ivóvízhálózat kiépült. A korábbi dokumentáció szerint a település vízellátása a meglévő hálózatról biztosított. A későbbi gazdasági fejlesztések során a tényleges kommunális és technológiai vízigény, valamint a hálózat rendelkezésre álló kapacitását szolgáltatói egyeztetéssel kell meghatározni.



Közműtérkép – forrás: E-közmű

4.2. Szennyvízelvezetés

A tervezési terület szennyvízelvezetése a meglévő települési rendszerhez kapcsolódva biztosítható. A kommunálistól eltérő minőségű, technológiai eredetű szennyvíz csak a vonatkozó szolgáltatói és környezetvédelmi követelmények teljesítésével vezethető a közcsatornába. Szükség esetén előkezelés biztosítandó.

4.3. Vízrendezés és csapadékvíz-elvezetés

A terület nyugati oldalán húzódó 912 hrsz-ú csatorna a vízrendezési rendszer fontos eleme. A korábbi munkarészben szereplő, a csapadékvíz egyszerű elsikkadására vonatkozó megállapítás a gazdasági használat intenzívebbé válásával már nem tekinthető önmagában elegendőnek. A burkolt felületek növekedése esetén a lefolyás mennyiségi és minőségi kezelését részletesen meg kell oldani. A 40%-ról 50%-ra növekvő beépíthetőség a tetőfelület és az egyéb vízzáró felületek potenciális növekedése miatt a csapadékvíz-gazdálkodási méretezés felülvizsgálatát teszi szükségessé.

Elsődlegesen a helyben tartás, késleltetés, szikkasztás, valamint szükség szerint a szennyezett csapadékvíz előkezelése javasolt. A befogadóba csak olyan minőségű víz vezethető, amely a vonatkozó követelményeknek megfelel.

4.4. Villamosenergia-ellátás

A település villamosenergia-ellátása a meglévő hálózatról biztosított. A korábbi dokumentáció 22 kV-os légvezetékes hálózati ellátást rögzít. A konkrét gazdasági fejlesztések teljesítményigényét és az esetleges hálózatfejlesztési szükségletet az elosztói engedéllyessel kell egyeztetni.

4.5. Gázellátás

A módosítás önmagában új gázhálózati fejlesztést nem igényel. A későbbi beruházások energiaellátását a rendelkezésre álló hálózati kapacitások, az alkalmazott technológia és az energiahatékonysági szempontok alapján kell meghatározni.

4.6. Katasztrófavédelmi és tűzvédelmi szempontok

A település úthálózatának biztosítania kell a tűzoltó és műszaki mentést végző járművek megközelítését. A konkrét fejlesztéseknél a tűzvíz-igényt, az oltóvíz biztosítását, az épületek megközelíthetőségét és a tűzoltási felvonulási területeket a hatályos tűzvédelmi előírások szerint kell meghatározni.

5. Hírközlési munkarész

A településrendezési módosítás a hírközlési hálózat szerkezeti rendszerét nem változtatja meg. A tervezési terület beépített települési környezethez kapcsolódik, így a vezetékes és vezeték nélküli hírközlési szolgáltatások a meglévő hálózatokhoz kapcsolódva biztosíthatók.

Új hírközlési gerinchálózati nyomvonal, önálló távközlési terület vagy olyan létesítmény kijelölése nem szükséges, amely a településszerkezeti terv módosítását önállóan indokolná. A konkrét fejlesztések csatlakozási és kapacitásigényeit a szolgáltatókkal kell egyeztetni.

6. MTrT – magasabb szintű területrendezési összhang

A településrendezési terv módosításának igazolnia kell a magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhangot. A módosítás belterületi, már beépítésre szánt területen történik, és falusias lakóterületből gazdasági ipari területbe történő átsorolást jelent.

Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért a település beépítésre szánt területének összesített kiterjedése nem növekszik. A település fő térségi kapcsolatai, közlekedési főhálózata és szerkezeti jelentőségű műszaki infrastruktúrája nem változik.

A telepítési tanulmányterv korábbi megállapítása szerint az országos és vármegyei területrendezési övezetek érintettsége a tervezett módosítást nem akadályozza. A végleges településrendezési dokumentációban ezt a hatályos területrendezési tervek és hivatalos adatszolgáltatások alapján tételesen igazolni kell.

6.1. A területrendezési tervi hierarchia és a vizsgálat jogszabályi alapja

Ófehértó Község településrendezési eszközeinek módosításánál a magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhangot két egymásra épülő szinten kell vizsgálni. Országos szinten a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásai irányadók. Vármegyei szinten a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete határozza meg a vármegye területrendezési szabályzatát, térségi szerkezeti tervét és térségi övezeteit (a továbbiakban: MTrT).

A 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet 2023. február 24-én lépett hatályba, és egyidejűleg hatályon kívül helyezte a korábbi, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendeletet. A jelen munkarész ezért már a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendeletet tekinti hatályos vármegyei tervnek.

A vizsgálat tárgya az Ófehértó Község Alkotmány utca – Leveleki utca – 912 hrsz-ú csatorna – 923/3 hrsz-ú út által határolt tömbben fekvő 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanok, illetve ingatlanrészek falusias lakóterületből (Lf) gazdasági ipari területbe (Gip) történő átsorolása. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár; a változás már beépítésre szánt területeken belüli területfelhasználás-változás.

6.2. A MaTrT és az MTrT egymáshoz való viszonya

A MaTrT az ország térségi területfelhasználási rendszerét, az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét, továbbá az országos területrendezési övezetek alapvető szabályait állapítja meg. A vármegyei területrendezési terv e keretek között részletezi a térségi szerkezeti tervet és a vármegye területére vonatkozó térségi övezeteket. A vármegyei terv nem lehet ellentétes a MaTrT-tal, ugyanakkor a MaTrT és az MvM rendelet által biztosított keretek között további, egyedileg meghatározott vármegyei övezeteket állapíthat meg.

Az MTrT 3. §-a rögzíti, hogy a településrendezési eszközökben a Térségi Szerkezeti Terv szerinti térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységeket a MaTrT előírásai szerint kell kijelölni. Ugyanez a rendelkezés kimondja, hogy az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elemeit a MaTrT előírásainak megfelelően, a terv térbeli rendjére figyelemmel kell a településrendezési eszközökben megjeleníteni.

A jelen módosítás szempontjából különösen lényeges, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Emiatt a MaTrT új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó speciális korlátozásai nem aktiválódnak úgy, mint egy külterületi vagy új területigénybevétellel járó fejlesztés esetében. A vizsgálat középpontjában ezért a térségi szerkezeti tervvel, az érintett övezetekkel és a térségi infrastruktúrával való összhang áll.

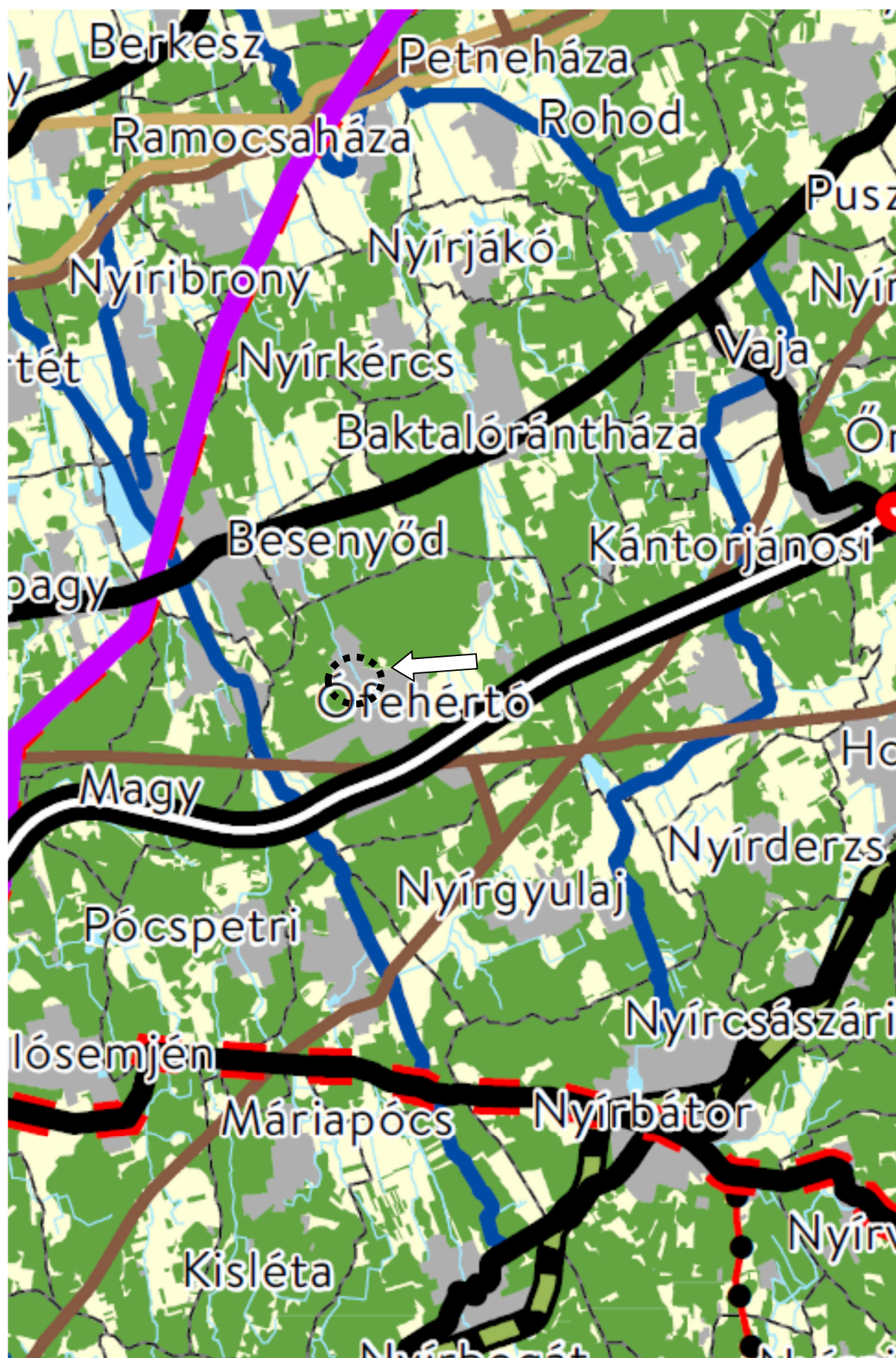
6.3. MaTrT – országos tervi összefüggések

6.3.1. Az Ország Szerkezeti Terve

A MaTrT 2. melléklete tartalmazza az Ország Szerkezeti Tervét. A terv országos léptékben határozza meg a térségi területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra fő rendszerét. Ófehértó a Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyei településhálózat részeként jelenik meg. A vizsgált módosítás nem érinti az országos jelentőségű közlekedési, energetikai vagy más műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalát, és nem igényel új országos jelentőségű infrastruktúra-elem kijelölést.

6.3.2. MaTrT országos övezeti tervlapok

A MaTrT térképi mellékletei közül Ófehértó közigazgatási területének vizsgálatánál elsődlegesen az ökológiai hálózat és az erdők országos övezeti tervlapjai relevánsak. A vármegyei terv települési érintettségű táblázata alapján Ófehértó közigazgatási területe az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezetével, továbbá az erdők övezetével érintett. A módosítással érintett belterületi telephely ugyanakkor a korábbi megalapozó és környezeti vizsgálatok szerint nem tartozik a Nemzeti Ökológiai Hálózat területéhez, és nem erdőterület.



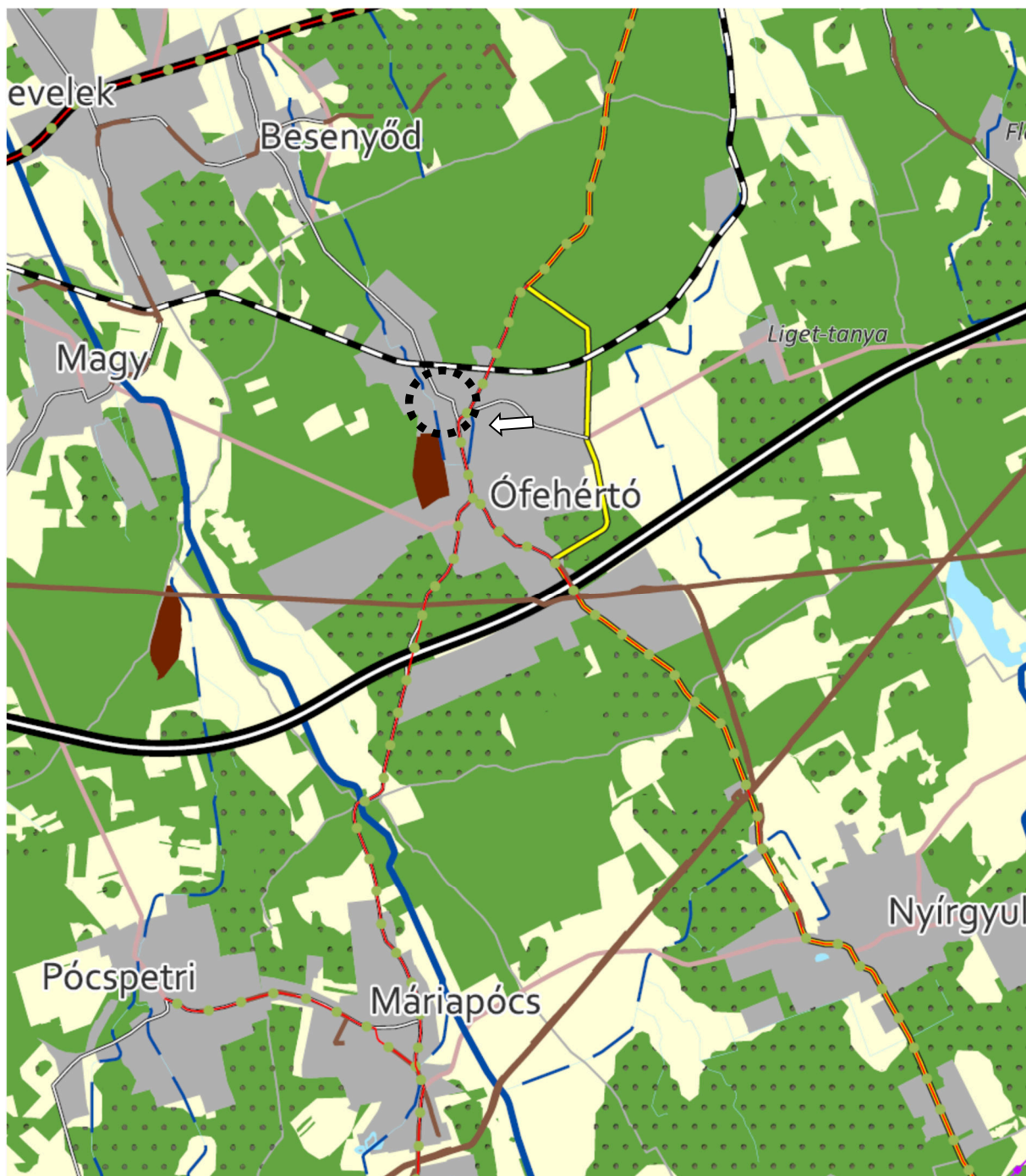
6.3.3. A MaTrT és az MvM rendelet szerinti országos övezetek települési érintettsége

Országos övezet / tervlap	Ófehértó közigazgatási területének érintettsége	Módosítási terület közvetlen érintettsége	Értékelés
MaTrT 3/1 – Ökológiai hálózat magterülete	érintett	nem érintett a rendelkezésre álló vizsgálatok szerint	A település közigazgatási területén előfordul, de a belterületi módosítás nem vesz igénybe magterületet.
MaTrT 3/1 – Ökológiai folyosó	érintett	nem érintett a rendelkezésre álló vizsgálatok szerint	A módosítás nem szakít meg ökológiai kapcsolatot.
MaTrT 3/1 – Pufferterület	nem érintett	nem érintett	További vizsgálati korlátozást nem eredményez.
MaTrT 3/2 – Kiváló termőhelyi adottságú szántók	nem érintett	nem érintett	A fejlesztés belterületi, már beépítésre szánt területen történik.
MvM – Jó termőhelyi adottságú szántók	nem érintett	nem érintett	A módosítás nem mezőgazdasági térséget vesz igénybe.
MaTrT 3/3 – Erdők övezete	érintett	nem érintett	A tervezési terület nem erdőterület; az övezet települési szintű érintettsége nem akadályozza az átsorolást.
MvM – Erdőtelepítésre javasolt terület	érintett	közvetlen érintettség nem azonosított	A módosítás meglévő beépítésre szánt területen történik.
MvM – Tájképvédelmi terület	érintett	a pontos lehatárolást az aktuális E-TÉR adatszolgáltatás alapján kell véglegesíteni	A módosítás kialakult belterületi gazdasági-lakó környezetben történik; a településképi és zöldfelületi illeszkedés biztosítandó.
MaTrT 3/4 – Világörökségi és világörökségi várományos terület	nem érintett	nem érintett	Nincs releváns korlátozás.
MvM – vízminőség-védelmi terület	érintett	települési szinten releváns	A 912 hrsz-ú csatorna és a felszín alatti vizek védelme miatt a csapadék- és szennyvízkezelés kiemelt követelmény.
MvM – Nagyvízi meder övezete	nem érintett	nem érintett	Nincs releváns korlátozás.
MvM – VTT-tározók övezete	nem érintett	nem érintett	Nincs releváns korlátozás.
MaTrT 3/5 – Honvédelmi és katonai célú terület	nem érintett	nem érintett	Nincs releváns korlátozás.

6.4. MTrT – Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Térségi Szerkezeti Terve

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendeletének 1. melléklete tartalmazza a vármegye Térségi Szerkezeti Tervét. A térségi szerkezeti terv a vármegyei területfelhasználási kategóriák, valamint az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendszerét rögzíti.

Ófehértó belterülete a vármegye települési térségének része. A módosítással érintett tömb a kialakult belterületi településszövethez és meglévő gazdasági területéhez kapcsolódik. A tervezett Lf → Gip átsorolás a települési térségen belüli funkcionális és övezeti módosítás, ezért a vármegyei térségi szerkezeti terv alapvető területfelhasználási rendszerét nem változtatja meg.



MTrT 1. melléklet – Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Térségi Szerkezeti Terve. Forrás: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Önkormányzata, 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet.

A módosítás nem érint és nem helyez át országos vagy térségi jelentőségű közlekedési, energetikai, vízgazdálkodási vagy más műszaki infrastruktúra-nyomvonalat. A településrendezési eszközökben a térségi szerkezeti terv szerinti elemek változatlanul továbbvezethetők.

6.5. MTrT – az egyes térségi övezeti tervlapok érintettsége

Az MTrT 4. § (1) bekezdése 22 országos, illetve vármegyei térségi övezetet sorol fel. A 4. melléklet településenként tartalmazza az övezeti érintettséget. Ófehértó sorának vizsgálatát alapján a település közigazgatási területe az alábbi tervlapokkal és övezetekkel érintett, illetve nem érintett.

Tervlap	Övezet	Ófehértó érintettsége	A módosítás szempontjából
3.1	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érintett	A település érintett, a módosítási terület a rendelkezésre álló vizsgálatok alapján nem.
3.1	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érintett	A település érintett, a módosítási terület a rendelkezésre álló vizsgálatok alapján nem.
3.1	Ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem érintett	Nincs közvetlen relevancia.
3.2	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	Nincs közvetlen relevancia.
3.2	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	Nincs közvetlen relevancia.
3.3	Erdők övezete	érintett	A település érintett, a belterületi módosítási terület nem erdőterület.
3.3	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érintett	Települési szintű érintettség; a módosítás már beépítésre szánt területen történik.
3.4	Tájképvédelmi terület övezete	érintett	A táj- és településképi illeszkedés, védőzöld és építészeti kialakítás szempontjai érvényesítendőek.
3.5	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érintett	Nincs közvetlen relevancia.
3.6	Vízminőség-védelmi terület övezete	érintett	Víz- és talajvédelmi követelmények, különösen a 912 hrsz-ú csatorna és a csapadékvíz-kezelés miatt releváns.
3.7	Nagyvízi meder övezete	nem érintett	Nincs közvetlen relevancia.
3.7	VTT-tározók övezete	nem érintett	Nincs közvetlen relevancia.
3.8	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érintett	Nincs közvetlen relevancia.

3.9	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érintett	Nincs közvetlen relevancia.
3.10	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érintett	Nincs közvetlen relevancia.
3.11	Tanyás területek övezete	nem érintett	Nincs közvetlen relevancia.
3.12	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	nem érintett a 4. melléklet alapján	A módosítás helyi gazdasági terület-rendezés.
3.13	Térségi együttműködések övezete	nem érintett	Nincs közvetlen relevancia.
3.14	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érintett	Nincs közvetlen relevancia.
3.15	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	nem érintett	A telephely élelmiszeripari funkciója ellenére a térségi övezeti érintettség nem áll fenn.
3.16	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érintett	Nincs közvetlen relevancia.
3.16	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érintett	A vármegyei övezet települési szintű érintettsége fennáll; a 14. § előírásai elsősorban a beépítésre nem szánt területek táji és természetvédelmi használatára irányulnak.

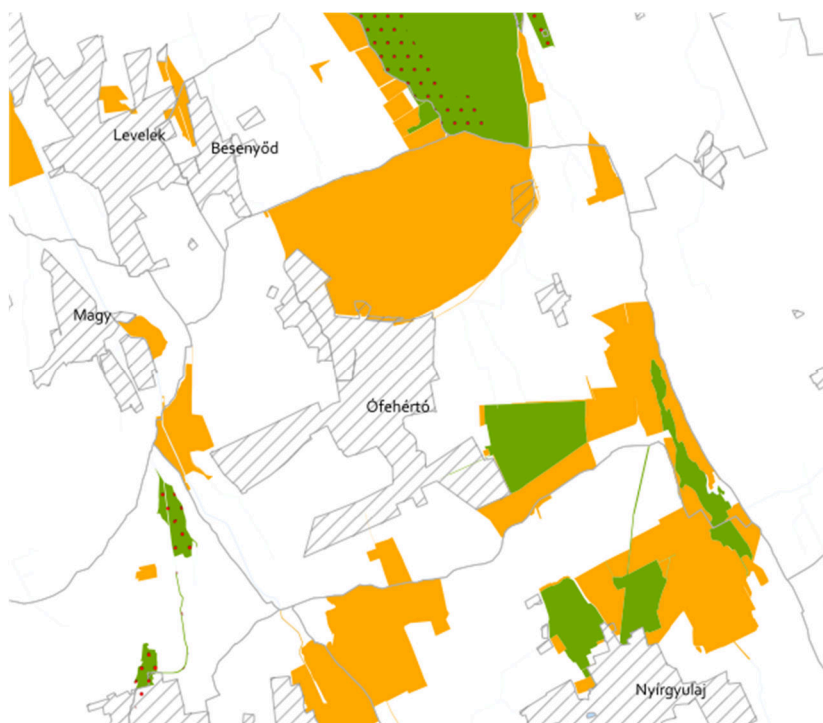
MTrT 4. melléklet – a települések országos és vármegyei övezetekkel való érintettsége; Ófehértó a Baktalórántházai járás települései között szerepel. Forrás: 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet.

Az MTrT 4. mellékletének Ófehértóra vonatkozó települési érintettségi sora a fenti táblázat alapja. A települési érintettség nem minden esetben jelenti azt, hogy az adott övezet a jelen módosítással érintett 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanokra is kiterjed; ezért a települési és a konkrét módosítási területi érintettséget külön kell kezelni.

6.6. Az Ófehértót érintő MTrT tervlapok részletes vizsgálata

6.6.1. 3.1. melléklet – Ökológiai hálózat

A 3.1. tervlap együtt ábrázolja az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezetét. Ófehértó közigazgatási területe magterülettel és ökológiai folyosóval érintett, pufferterülettel a vármegyei érintettségi táblázat alapján nem. A korábbi települési környezeti vizsgálat szerint a módosítással érintett telephely nem része a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak. Ebből következően a tervezett Lf → Gip átsorolás közvetlen ökológiai hálózati területet nem vesz igénybe, ugyanakkor a település egészének ökológiai kapcsolatai a további tervezésnél változatlanul védendők.



MTTrT 3.1. melléklet – Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffterületének övezete. Forrás: 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet.

6.6.2. 3.3. melléklet – Erdők és erdőtelepítésre javasolt területek

A 3.3. tervlap az erdők övezetét és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét tartalmazza. Ófehértó közigazgatási területe mindkét övezettel érintett. A módosítás helyszíne azonban kialakult belterületi, már beépítésre szánt terület, és a telepítési tanulmányterv nem jelöl erdőterületet a 937, 938 és 943/1 hrsz-ú ingatlanokon. A módosítás ezért erdőterület megszüntetését vagy erdőtelepítésre javasolt külterületi terület beépítését nem eredményezi.

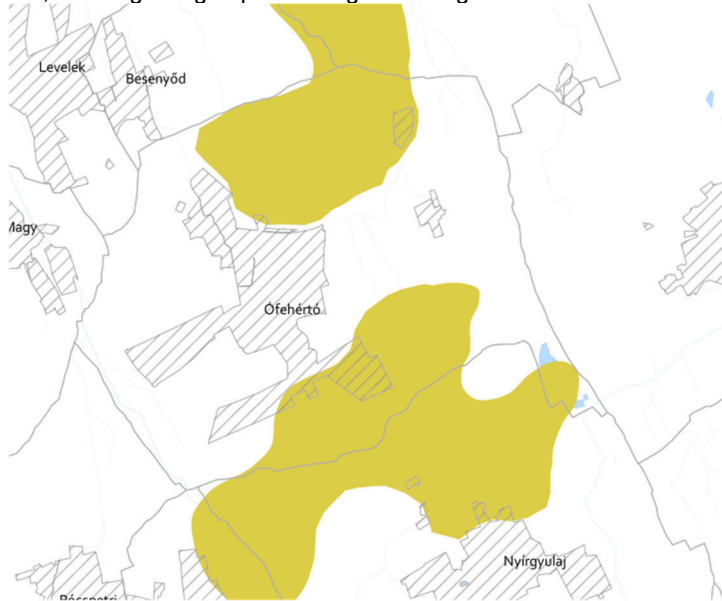


MTTrT 3.3. melléklet – Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete. Forrás: 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet.

6.6.3. 3.4. melléklet – Tájképvédelmi terület övezete

Ófehértó közigazgatási területe a 3.4. tervlap szerinti tájképvédelmi terület övezetével érintett. A jelen módosítás azonban a település belterületi, már kialakult gazdasági-lakó környezetében történik, nem új külterületi iparterület kijelölésével. A tájképvédelmi szempontok ennek ellenére a településképi illeszkedés, a gazdasági épületek tömegformálása, a lakóterület felőli takarás és a zöldfelületi rendszer kialakítása során érvényesítendő. A Gip 1.2 övezet 9,5 m-es építménymagassága és 50%-os beépíthetősége miatt a helyi tájba illesztési vizsgálat súlya megnő: a magasabb épülettömegek telepítését, tagolását és növényzeti takarását a tájképvédelmi célokkal összhangban kell kialakítani.

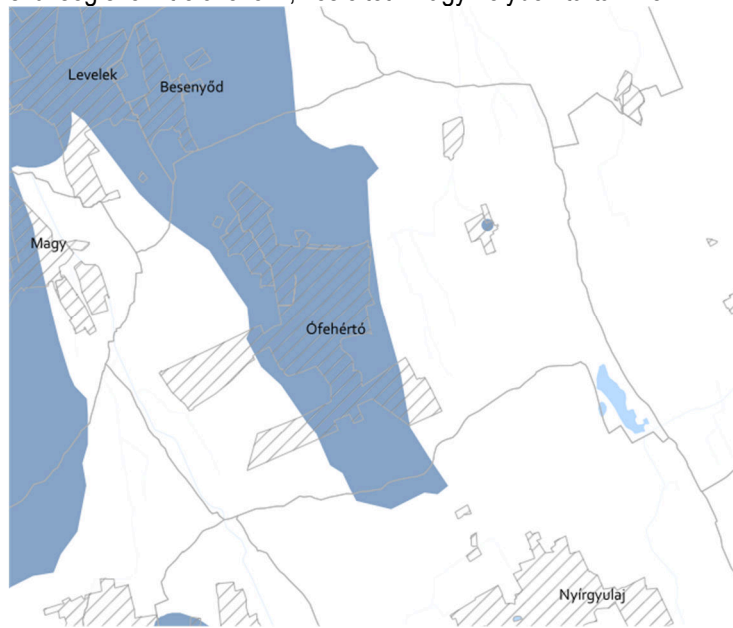
A szabályozásban javasolt háromszintű védőzöld a tájképvédelmi és településképi célokat is szolgálja. A védőzöld a 9,5 m magasságú épülettömegek részleges vizuális szűrésében is szerepet kap.



MTTrT 3.4. melléklet – Tájképvédelmi terület övezete. Forrás: 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet.

6.6.4. 3.6. melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete

Ófehértó közigazgatási területe vízminőség-védelmi terület övezetével érintett. A tervezési tömb nyugati oldalán a 912 hrsz-ú csatorna húzódik, ezért a vízminőség-védelem a jelen módosításnál nem csak térségi tervi, hanem közvetlen helyi környezetvédelmi szempont is. A gazdasági terület későbbi használata során a szennyezett csapadékvíz közvetlen befogadóba vezetése nem engedhető meg; a burkolt üzemi felületek csapadékvizeit szükség szerint előkezelni, késleltetni vagy helyben tartani kell.



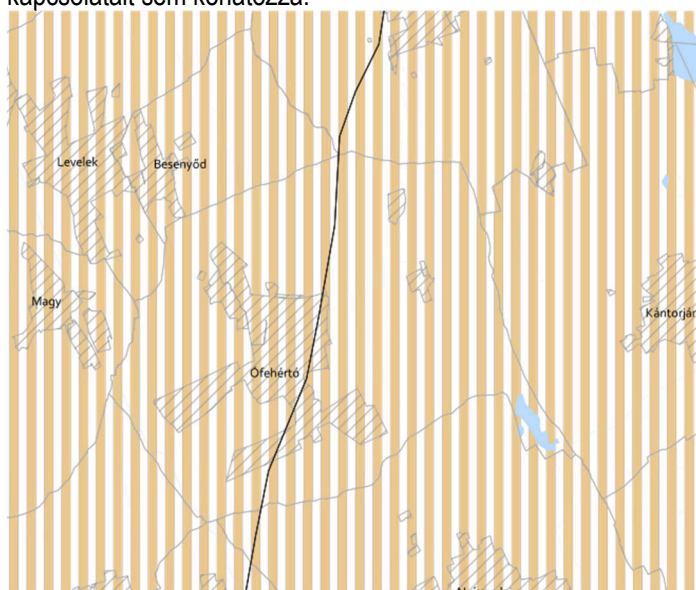
MTTrT 3.6. melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete. Forrás: 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet.

A felszín alatti víz és a földtani közeg védelme érdekében a veszélyes vagy szennyező anyagok talajba jutását műszaki védelemmel kell kizárni. A módosítás a vízminőség-védelmi övezet céljaival akkor összeegyeztethető, ha a későbbi építési és használati engedélyezés során e követelmények teljesülnek.

6.6.5. 3.16. melléklet – Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

Ófehértó a 3.16. tervlap szerint a Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet által érintett települések közé tartozik. Az MTrT 14. §-a e térségi övezetben olyan területfelhasználási rendszer kialakítását írja elő, amely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji és természeti adottságokhoz igazodó használatát. Az előírás külön hangsúlyt helyez az erdőterületek táj- és természetvédelmi célokkal összhangban történő kijelölésére, a természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek megőrzésére, valamint a vármegyei turisztikai fejlesztési célok települési szintű összehangolására.

A jelen módosítás beépítésre szánt területek közötti átsorolás, ezért a 14. § beépítésre nem szánt területekre vonatkozó fő szabályai közvetlen területfelhasználási korlátozást nem eredményeznek. A módosítás nem érint erdő- vagy gyepterületet, nem csökkenti a külterületi tájgazdálkodási területeket, és a település térségi turisztikai kapcsolatait sem korlátozza.



MTrT 3.16. melléklet – Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet, valamint Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet. Forrás: 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet.

6.7. Az MTrT nem érintett tervlapjainak összefoglaló értékelése

Az MTrT 4. melléklete alapján Ófehértó közigazgatási területe nem érintett a 3.2. melléklet szerinti kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetével, a 3.5. melléklet szerinti világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével, a 3.7. melléklet szerinti nagyvízi meder és VTT-tározók övezetével, a 3.8. melléklet szerinti honvédelmi és katonai célú terület övezetével, a 3.9. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezetével, a 3.10. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezetével, a 3.11. melléklet szerinti tanyás területek övezetével, továbbá a 3.14., 3.15. és a 3.16. melléklet Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezetével. E tervlapok esetében a módosítás területrendezési konfliktust nem keletkeztet. A vármegyei tervben szereplő, térségi együttműködésekhez és térszervező települési szerepkörökhöz kapcsolódó övezetek a 4. melléklet szerint Ófehértót nem jelölik olyan módon, amely a jelen helyi gazdasági terület-rendezést korlátozná.

6.8. Összefoglaló megfelelési értékelés

A MaTrT, a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete alapján a tervezett településrendezési módosítás magasabb szintű területrendezési tervvel való ellentéte nem azonosítható. A módosítás már beépítésre szánt területen történik, új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, térségi szerkezeti jelentőségű infrastruktúra-elemet nem érint, és a vármegye térségi területfelhasználási rendszerét nem módosítja. A HÉSZ szerinti intenzitásnövelés a magasabb szintű területrendezési besorolásokat nem módosítja, de a tájképvédelmi és vízminőség-védelmi követelmények helyi érvényesítését erősíti.

Ófehértó települési szinten több országos és vármegyei övezettel érintett, ezek közül a jelen módosítás szempontjából az ökológiai hálózat, az erdők és erdőtelepítésre javasolt területek, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, valamint a Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet vizsgálata releváns. A módosítási terület a rendelkezésre álló dokumentáció szerint nem vesz igénybe ökológiai hálózati vagy erdőterületet; a tájképvédelmi és vízminőség-védelmi szempontok a helyi szabályozás, a védőzöld, a településképi illeszkedés és a vízvédelmi műszaki megoldások útján kezelhetők.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat

követelmény:	MaTrT.12. § (1): Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
követelmény teljesülés:	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt.
követelmény:	MaTrT.12. § (2): Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
követelmény teljesülés:	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt.
követelmény:	MaTrT.12. § (3): A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
követelmény teljesülés:	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt.
követelmény:	MaTrT.12. § b): az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
követelmény teljesülés:	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt.
követelmény:	MaTrT.12. § (4): A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.
követelmény teljesülés:	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt.
követelmény:	13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
követelmény teljesülés:	Nem érintett a település.
követelmény:	(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
követelmény teljesülés:	Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet nem érintett.

7. Biológiai aktivitási érték

A tervezett módosítás a hatályos településrendezési tervben már beépítésre szánt területként kijelölt területeken belül változtatja meg a területfelhasználási kategóriát. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Ennek megfelelően a jelen módosításhoz külön biológiai aktivitási érték-számítás nem szükséges. A biológiai aktivitás szinten tartásának helyi szempontjai ugyanakkor a minimális zöldfelületi arány tényleges teljesítésével, a lakóterületek felőli védőzöld kialakításával és a fásítás erősítésével érvényesíthetők.

Összefoglaló alátámasztó értékelés

A telepítési tanulmányterv, a megalapozó vizsgálatok, a környezeti munkarészek és a szabályozási koncepció alapján a tervezett módosítás lokális, kialakult gazdasági területhez kapcsolódó településrendezési beavatkozás. A változás a település fő szerkezeti rendszerét nem alakítja át, új beépítésre szánt területet nem hoz létre, és új szerkezeti jelentőségű közlekedési vagy közműhálózati elemet nem igényel.

A módosítás legfontosabb szakmai kérdése a gazdasági és lakóterületi funkciók közötti konfliktusok kezelése. Ennek fő eszközei a megfelelő zöldfelületi elválasztás, a telken belüli forgalom- és rakodásszervezés, a zaj- és levegőterhelés korlátozása, a csapadékvíz megfelelő kezelése és a talaj- és vízvédelmi követelmények biztosítása.

A módosítás településszerkezeti, tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési és közmű szempontból végrehajtható, amennyiben a szabályozási tervben és a HÉSZ-ben rögzített követelmények, valamint a későbbi engedélyezési eljárásokban érvényesítendő szakági előírások teljesülnek.