



Mándok Város Településrendezési Tervének módosításához

Egyszerűsített eljárás-
Végső szakmai
véleményezési
dokumentáció



„Módosítás II.- Napelem park -
2017.”

Tervező:

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

2017

KÜLZETLAP

Mándok Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Végső szakmai véleményezési dokumentáció

„Módosítások II.- Napelem park – 2017.”

Településrendező tervező:



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

Ügyvezető:



.....
Labbancz András

KÜLZETLAP

Mándok Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Végső szakmai véleményezési dokumentáció

„Módosítások II.- Napelem park – 2017.”

Tartalomjegyzék

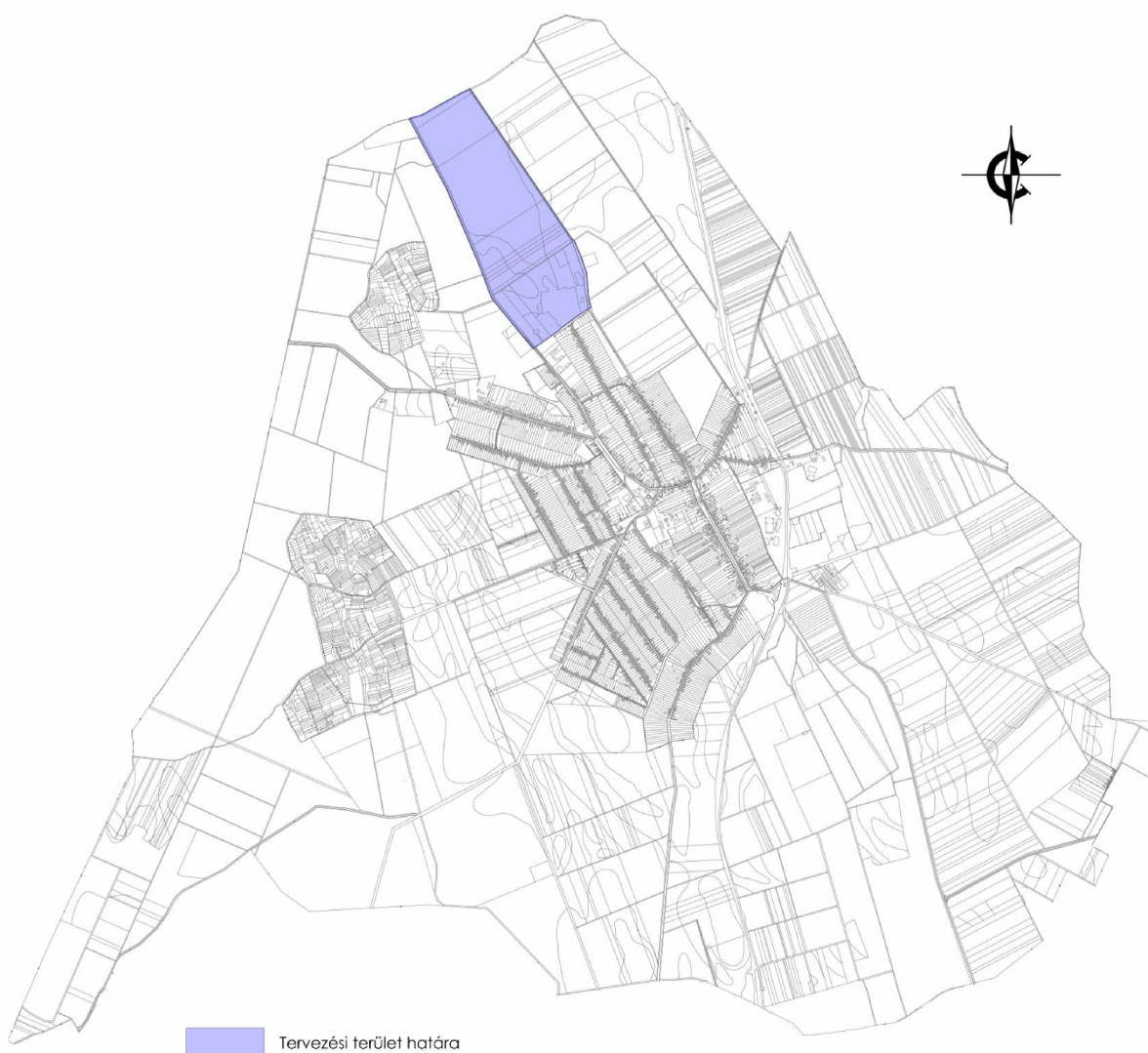
1.	Előzmények	4
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
2.	Átnézeti térkép	4
3.	Helyszín és a módosítás bemutatása	5
4.	Beavatkozási pontok ismertetése	8
5.	Településszerkezeti módosítások	10
6.	Alátámasztó munkarészek	13
7.	Szabályozási módosítások	14
7.1.	Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	14
7.2.	Helyi Építési Szabályzat módosított rendelete	16
7.3.	Szabályozási tervek	20
8.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	21
8.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	17
8.2.	Övezeti lehatárolás	23
9.	Biológiai Aktivitás érték számítás	34
	Rajzi mellékletek	36

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 65/2010 (VIII. 11.) számú határozat, Mándok Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 10/2005 (XI.30.) számú rendelet, Mándok Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

2. Átnézeti térkép



3. Helyszín és a módosítás bemutatása



Forrás: GoogleEarth

A módosítással érintett terület Mándok belterület északi végénél külterületen, a József Attila utca végén található.

A terület közműekkel jól ellátott. A József Attila utca végén kiépített ivóvíz (D100) hálózati, szennyvízhálózati (nyomott vezeték), valamint zárt csapadékvíz gyűjtő hálózati elem található. A terület déli részét 20kV-os távvezeték keresztezi, ami a tervezett kiserőművek betáplálási pontját is adhatja. Az utca végén a városi 0,4kV-os és közvilágítási hálózat van kiépítve.

Lakóingatlanokat közvetlenül a terület határán a József Attila utcán találunk. A terület nyugati oldalán a város köztemetője helyezkedik el közvetlenül.

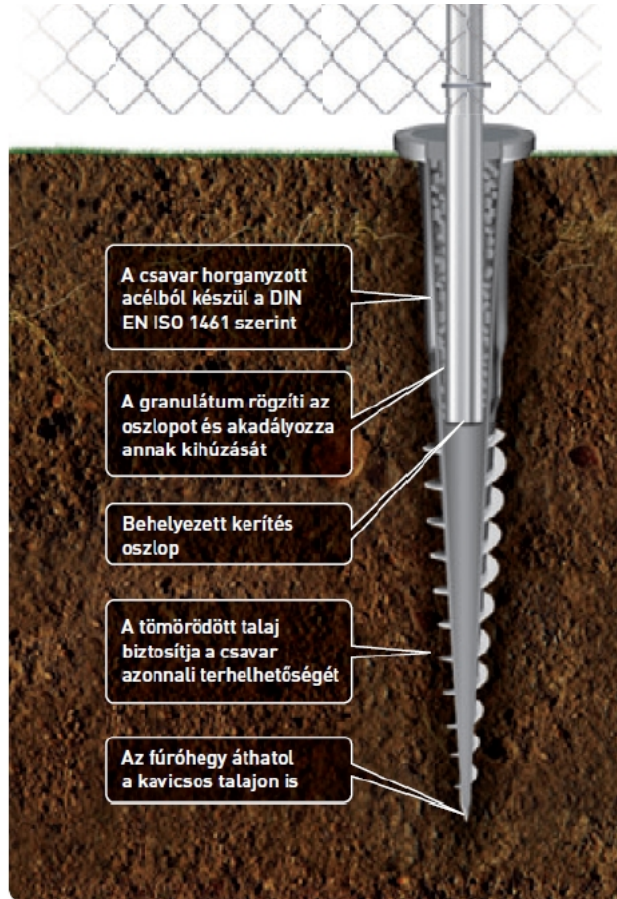
A terület nyugati és északi oldalán mezőgazdasági művelés alatt álló földterületek, kissé távolabb az északi részen telepített erdő területek helyezkednek el.

A tervezett beruházás során 10db napelemes kiserőmű kerül kialakításra, melyek külön-külön nem haladják meg az 500kW teljesítményt. A napelemek ún. talajcsavaros rögzítési technikával kerülnek elhelyezésre, a telepítés így teljes egészében száraz technológián alapul.

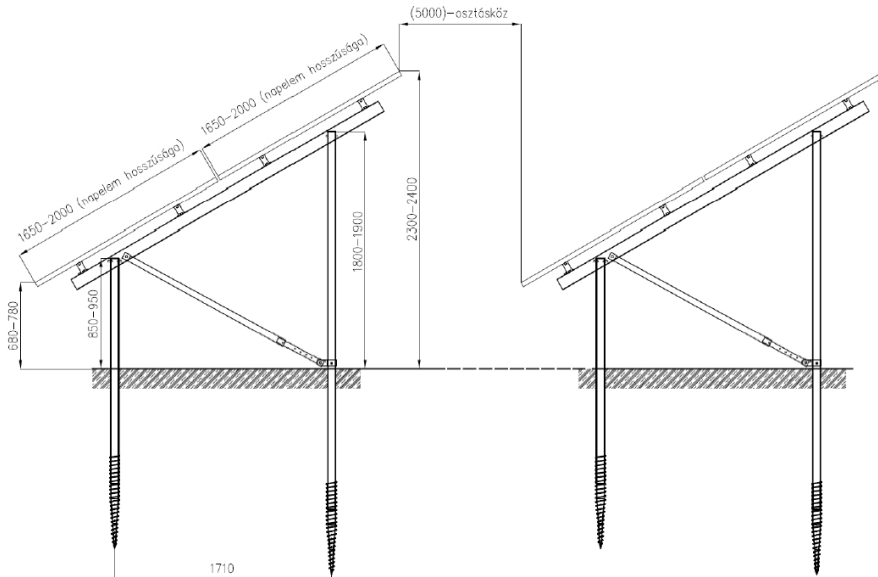


A KRINNER talajcsavarok jelentős költség- és időmegtakarítást kínálnak az építőipar számos területén. Nem szükséges az ásás és betonozás, nem kell pénzt és időt fektetni a kitermelt talaj eltávolítására. A betonozással ellentétben, nincs technológiai szünet. Az alap a befúrás követően azonnal terhelhető. A talajcsavarok statikailag bevizsgáltak.

- ✓ ásás és betonozás nélkül
- ✓ nincs kitermelt talaj
- ✓ egyszerű, gyors és stabil
- ✓ áthelyezhető
- ✓ környezetbarát
- ✓ önerőből építhető



A telepített kollektorok alsó éle 45-50cm, első éle 200-205cm között helyezkedik el.



Példa a kollektorok elhelyezésére

A tervezett módosítás során a terület jelenlegi ipari gazdasági építési övezete, valamint a körülötte elhelyezkedő erdő területek módosításra kerülnek, beépítésre nem szánt különleges

Mándok Településrendezési Tervének módosításához
 EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezetre. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki, termőföld bevonása azonban részben történik.



A terület közepén elhelyezkedő 02/9 hrsz-ú ingatlan - anyagnyerő hely volt valamikor - alulhasznosított és be nem épített – részben roncsolt – területei kerülnek felhasználásra. A módosítás során a beépítési intenzitás csökken, a 02/6-7 és 02/12 hrsz-ok a tényleges használat szerinti mezőgazdasági övezetbe sorolódnak (telepített gyümölcsös).

A terület egy 1966-os légi felvételen

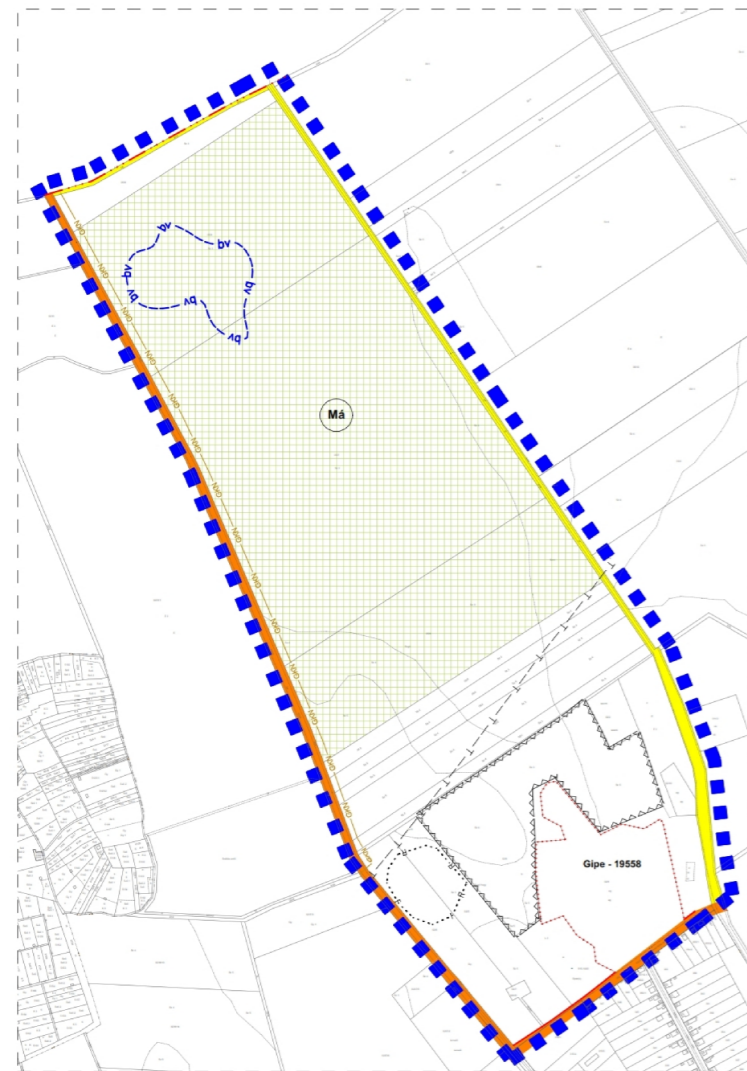


Forrás: www.fentrol.hu

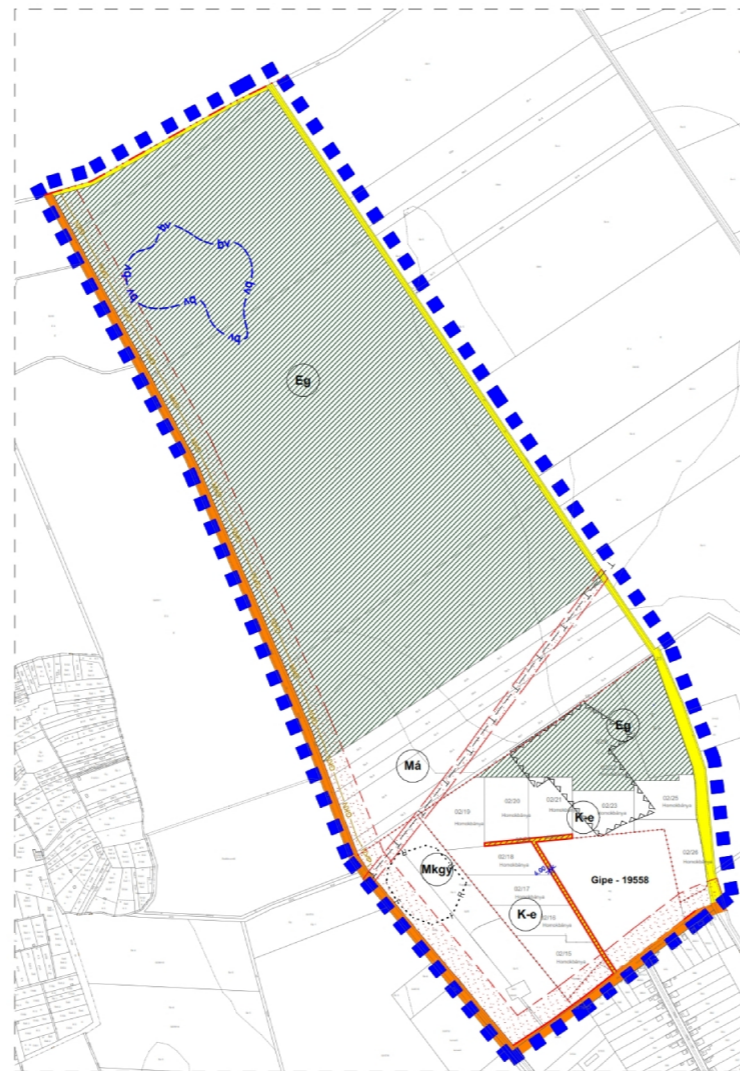
A biológiai aktivitás értékcsökkenés a terület északi részén elhelyezkedő erdőblokk felkerül a tervlapokra.

4. Beavatkozási pont ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
1.	Mándok külterületén, északon a települési térség és a közigazgatási határ között a 02/9 és a 02/15-21, 02/23-26 hrsz-ú telkeken	Megújuló energiaforrás - napelemes kiserőmű kialakításához szükséges területek biztosítása, a tényleges mg. tevékenység szerinti területbe sorolás 02/6-7 és 02/12 hrsz-okon.	- beépítetlen terület (homokbánya)	- Gazdasági erdőterület (Eg) - Ipari gazdasági terület (Gipe) - Általános mezőgazdasági terület – szántó (Má)	17,99 5,37 63,42	161,91 2,15 234,65	- különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás területe (K-e) - kertés mezőgazdasági terület – gyümölcsös (Mkgy) - Ipari gazdasági terület (Gipe) - Gazdasági erdőterület (Eg) - Általános mezőgazdasági terület – szántó (Má)	8,77 5,56 4,32 58,17 10,14	28,06 27,80 1,73 523,53 37,52	-	
							HATÁSOK	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:			Nem változik, hatása nincs
								A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:			Nem változik, hatása nincs
								A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:			Nem változik, hatása nincs
								A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:			Nem változik, hatása nincs
								A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:			Nem változik, hatása nincs
								Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:			Nem változik, hatása nincs
								Lakó- és munkakörülmények:			Nem változik, hatása nincs
								Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által érintett a tervezési terület. A közelben építészeti örökség nem található.			
								Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi – a terület használata szerinti - is fennálló hatásokat érdemben nem változtatja meg. Környezeti és természeti szempontból negatív hatások nem lépnek fel. A tájkép megjelenése megváltozik alapvetően.			
								Tájhasználat, tájszerkezet védelme:			Nem változik, hatása nincs
								Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik, hatása nincs.			
								Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:			Nem változik, hatása nincs
								Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:			Nem változik, hatása nincs
								Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:			Nem változik, hatása nincs
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása:			Nem változik, hatása nincs	
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A módosítás során a lehetséges beépítési intenzitás a minimumra csökken. A TR állomáson kívül a terület fedetlen. A kollektorok állványzaton kerülnek elhelyezésre, a talajtakaró növényzet így megmaradhat. A tervezett beruházás - az esetlegesen kialakuló csillogást, erős fény visszaverődést/törést leszámítva – negatív hatásokkal nem jár.				



Joghatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

5. Településszerkezeti módosítások

**Mándok Város Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2018 (.....) önkormányzati határozata**

a napelemes erőműpark létesítése kapcsán a településszerkezeti terv módosításáról.

A Képviselő-testület

1. A település közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti módosított tervleírást az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Urban Linea Tervező és Szolgáltató Kft. T-06/2017. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a szerkezeti terv módosított leírását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Kelt: Mándok, 2018. év.....hó.....nap

P.H.

.....
Pekó László
polgármester

.....
Galambos Péterné
jegyző

a 65/2010 (VIII. 11.) Kt. számú határozattal elfogadott, Mándok Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló/2017.(.....) önkormányzati határozat melléklete

1.

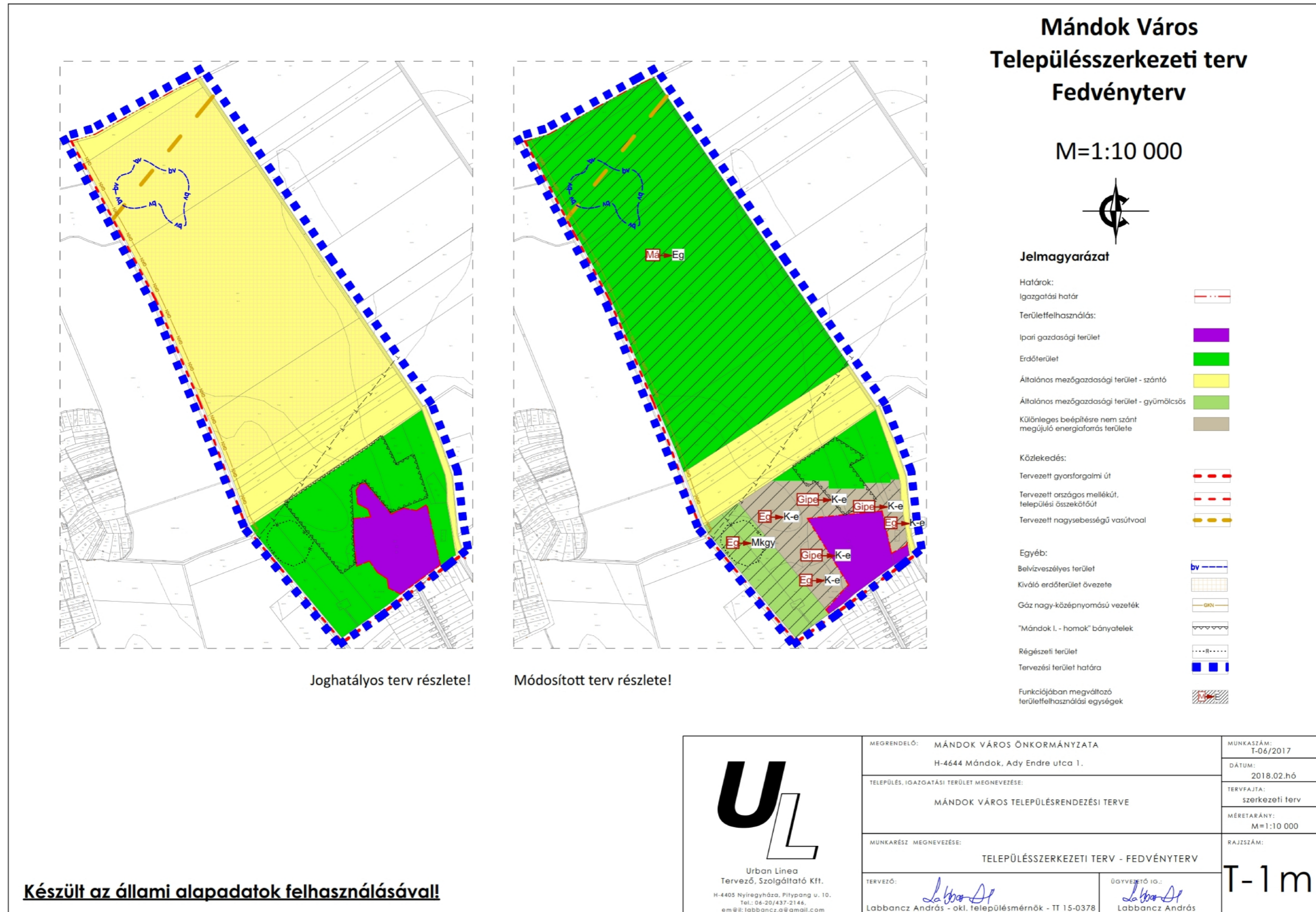
4.1 fejezet „A sajátos építési használat szerinti terület-felhasználás szerkezetével és az egyes terület-felhasználási egységekkel kapcsolatos megállapítások” kiegészül az alábbi f) bekezdéssel:

(...)

f) BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK RENDEZÉSE

-- A településszerkezeti tervben jelölt helyen megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló területeket kell kijelölni (településfejlesztési koncepció C/2 stratégiai alprogram).

5.1. Településszerkezeti terv



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

6. Alátámasztó munkarészek

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozása nem szükséges, mivel zöldfelületi táji beavatkozás nem történik a módosítás során. A tervezett változások nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozása nem szükséges, mivel semmilyen irányú környezeti hatás nem lép fel a módosítás során. A tervezett változások nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozása nem szükséges, mivel közterületi közlekedési beavatkozás nem történik a módosítás során. A tervezett változások nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozása nem szükséges, mivel az infrastrukturális hálózatba beavatkozás nem történik a módosítás során. A tervezett változások nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozása nem szükséges, mivel a hírközlési hálózatba beavatkozás nem történik a módosítás során. A tervezett változások nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz kidolgozásra került a területrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat, a tervezési területre vonatkozóan.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került

4.1. Szabályozás kialakítása, irányelvek

Az alulhasznosított gazdasági és roncsolt terület más célú felhasználásával a terület és annak környezete rendezettebbé válik. A tervezett napelem park jelentősebb kiszolgáló létesítményt nem igényel, a terület használatának intenzitása a hatályos tervszerinti állapothoz képest csökken, de a valós használathoz mérten is igen csekély növekedés várható. Ezért az építési övezet/övezet váltáskor a célállapot megválasztása az elégséges és szükséges mértéknek megfelelően beépítésre nem szánt övezet kialakítása.

A terület kiszolgálásához, őrzéséhez szükséges építmények a viszonylag nagy telekméret miatt a biztosítható 2%-os beépítési mutató mellett is kialakítható. A megválasztható technológiák miatt azonban akár ezek is elhagyhatóak, elégséges lehet akár csak a műtárgyak elhelyezésének biztosítása is.

A terület megosztása, telekalakítása során, a nyugati oldalon elhelyezkedő, belső saját használatú út külön helyrajzi számra kerül (02/24), ezzel a további területek közterületi kapcsolata biztosított. A napelem park egyéb forgalmi növekedést nem generál az építést követően, ezért a meglévő út pályaszerkezetének átalakítása nem szükséges, nem része a tervezett projektnek.

7. Szabályozási módosítások

7.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§

Mándok Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2005 (IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) I. fejezet 1.§. (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. §.

(...)

(2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak a Környezetvédelmének általános szabályairól szóló törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, valamint az e törvény alapján meghatározott, Országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet, illetve a T-2 jelű Települési térségen kívüli területek Szabályozási Terve, **valamint a T-2m jelű Települési térségen kívüli területek Szabályozási terve (T-6/2017 munkaszámú)**, a T-3 jelű Települési térség területének Szabályozási Terve, valamint az S-1 jelű (T-03/2017 munkaszámú) fedvényterv tervérvényességi határán belüli területének és a jelen Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) előírásainak együttes figyelembe vételével lehet.”

2.§

Az R. II. fejezet 4. § (2) pontja kiegészül az alábbi g) ponttal:

„4. §.

A terv területének felhasználása

(...)

(2) Beépítésre nem szánt területek

- a) közlekedési területek, ezen belül kötöttpályás közlekedési területek (Kök) és közutak (KöuÖ)
- b) zöldterületek, ezen belül közpark, jele: Z
- c) erdőterület, ezen belül
 - ca) védelmi erdő (Ev)
 - cb) gazdasági erdő (Eg)
 - cc) parkerdő (Ee)
- d) mezőgazdasági területek, ezen belül
 - da) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - db) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - dc) gyümölcsös terület (Mgy)
- e) vízgazdálkodási terület, ezen belül
 - ea) vízmű terület (VGv)
 - eb) csapadékvíz befogadók (VGcs)
- f) természetközeli területek (T)
- g) különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás terület (K-e)**

területek kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási terv határozza meg és határolja le.”

3.§

Az R. IV. fejezet kiegészül a 29/A.§-sal:

„29/A. §.

Különleges beépítésre nem szánt területek és azokra vonatkozó előírások

(1) A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” övezetén (jelölése: K-e) belül:

- a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;
- b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető;
- c) pincszint létesíthető;
- d) a toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb építménymagassága legfeljebb 16,0 méter lehet.”

4.§

(1) Az R. ezen rendelet 1. mellékletével egészül ki.

1. melléklet a/2017.(.....) önkormányzati rendelethez

A Biológiai Aktivitás Érték változása

6. melléklet a 10/2005. (IX.30.) önkormányzati rendelethez

	A	B	C
1.	A/2017. (.....) önkormányzati módosító rendelettel végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	-398,71
2.		a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	+618,64
3.		létrejött biológiai aktivitás érték változás értéke	+219,93

7.2. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete

MÁNDOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2018 (.....) Önkormányzati rendelete

Mándok Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 10/2005 (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Mándok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, (6) bekezdésében, 62.§. 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. évi Korm. rendelet 35. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.). Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró illetékes

Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában

Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában

Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában

Területi vízügyi hatóság a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában

Országos vízügyi főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában

Területi vízügyi igazgatási szervnek a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában

Megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában

Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában

Budapesti Fővárosi Kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában

Közlekedésért felelős miniszternek a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában

Légiközlekedési hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A14. a) pontjában

Katonai légügyi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A 14. b) pontjában

Közlekedési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában

Kulturális örökség védelméért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A16. pontjában

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában

Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában

Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában

Honvédelemért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában

Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában

Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában

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

Országos Atomenergia Hivatal a 9. melléklet táblázatának A24. pontjában

Budapesti Főváros Kormányhivatala a 9. melléklet táblázatának A25. pontjában biztosított jogkörben

valamint Mándok Város Önkormányzat Képviselő Testületének 6/2017. (III.08.) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Mándok Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2005 (IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) I. fejezet 1.§. (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. §.

(...)

(2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak a Környezetvédelmének általános szabályairól szóló törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, valamint az e törvény alapján meghatározott, Országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet, illetve a T-2 jelű Települési térségen kívüli területek Szabályozási Terve, valamint a T-2m jelű Települési térségen kívüli területek Szabályozási terve (T-6/2017 munkaszámú), a T-3 jelű Települési térség területének Szabályozási Terve, valamint az S-1 jelű (T-03/2017 munkaszámú) fedvényterv tervérvényességi határán belüli területének és a jelen Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) előírásainak együttes figyelembe vételével lehet.”

2.§

Az R. II. fejezet 4. § (2) pontja kiegészül az alábbi g) ponttal:

„4. §.

A terv területének felhasználása

(...)

(2) Beépítésre nem szánt területek

- a) közlekedési területek, ezen belül kötöttpályás közlekedési területek (Kök) és közutak (KöuÖ)
- b) zöldterületek, ezen belül közpark, jele: Z
- c) erdőterület, ezen belül
 - ca) védelmi erdő (Ev)
 - cb) gazdasági erdő (Eg)

- cc) parkerdő (Ee)
 - d) mezőgazdasági területek, ezen belül
 - da) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - db) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - dc) gyümölcsös terület (Mgy)
 - e) vízgazdálkodási terület, ezen belül
 - ea) vízmű terület (VGv)
 - eb) csapadékvíz befogadók (VGcs)
 - f) természetközeli területek (T)
 - g) különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás terület (K-e)
- területek kerültek kijelölésre , melyek övezeti besorolását a szabályozási terv határozza meg és határolja le.”

3.§

Az R. IV. fejezet kiegészül a 29/A.§-sal:

„29/A. §.

Különleges beépítésre nem szánt területek és azokra vonatkozó előírások

(1) A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” övezetén (jelölése: K-e) belül:

- a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;
- b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető;
- c) pinceszint létesíthető;
- d) a toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb építménymagassága legfeljebb 16,0 méter lehet.”

4.§

(1) Az R. ezen rendelet 1. mellékletével egészül ki.

5.§

Záró rendelkezések

Ez a rendelet a 2018. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

P.H.

.....
polgármester

.....
jegyző

1. melléklet a/2018.(.....) önkormányzati rendelethez

A Biológiai Aktivitás Érték változása

6. melléklet a 10/2005. (IX.30.) önkormányzati rendelethez

	A	B	C
1.	A/2017. (.....) önkormányzati módosító rendelettel végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	-398,71
2.		a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	+618,64
3.		létrejött biológiai aktivitás érték változás értéke	+219,93

**7.3. Szabályozási terv – Települési térségen kívüli területek szabályozási terve -
fedvényterv**

*A T-06/2017 munkaszámú, T-2m jelű Települési térségen kívüli területek Szabályozási tervek
tervlapjait lásd, jelen dokumentáció „Rajzi mellékletében”.*

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

8.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 282/2009 (XII. 11.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2017. november 30.



.....
Lábancz András
településtervező

8.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 19/2011.(XII.1.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Mivel a hatályos megyei területrendezési terv legutóbbi módosítása óta az országos területrendezési terv változott, azaz a megyei területrendezési terv rajzi munkarészei ellentétesek az országos területrendezési terv tervlapjaival, ezért a településrendezési eszközök készítése, módosítása során – e helyzet fennállásáig - szükséges az országos területrendezési terv tervlapjainak vizsgálata, valamint a megyei területrendezési terv rajzi munkarészeivel való összevetés.

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti terület (Tervezési területen belül)	Hatályos terv szerinti terület (Tervezési területen belül)		Módosítás után a terület nagysága (Tervezési területen belül)		Változás mértéke (Tervezési területen belül)	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha
				ha						
1.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	10,20	10,20	100%	1,33	13 %	-8,87*	87%
2.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
3.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség	érinti	érinti	67,99	67,99	100%	67,99	100%	0	0%
4.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
5.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
6.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti építmények által igénybevett térség	érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
7.	A magterület övezet	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
8.	Az ökológiai folyosó övezet	érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
9.	A pufferterület övezet	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
10.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
11.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
12.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	érinti	érinti	1,86	1,86	100%	1,86	100%	0	0%
13.	Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
14.	Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
15.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Országos vízminőség-védelmi terület	érinti	érinti	89,97	89,97	100%	89,97	100%	0	0%
17.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
18.	Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
19.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
20.	A földtani veszélyforrás területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
21.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
22.	A honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
23.	A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%

„*” – a megjegyzést lásd a térségi övezet leírásánál, **kiemeléssel**

1. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség		
követelmény:	<p>OTrT 6.§ (2) bekezdés: A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:</p> <p>a) pont: az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;</p> <p>OTrT 7.§ (1) bekezdés: Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a területrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p>	
<p>a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén (lásd 1. sz. rajzi melléklet)</p>	a MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	10,20 ha
	az OEA szerint erdőterületnek minősülő terület (B)	0,0 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	10,20 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	- 8,87 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (C)	1,33 ha
<p>(A) x 0.85 ≤ (C), és (B) x 0.95 ≤ (C), tehát a követelmény a tervezési területen belül nem teljesül, az alacsony mintavételezési területnek köszönhetően. A teljes közigazgatási területre vonatkozóan a változás minimális, 1% alatti változási értéket sem éri el.</p>		

3. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes területfelhasználású térség		
követelmény:	<p>OTrT 6.§ (2) bekezdés: A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:</p> <p>c) pont: a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;</p> <p>jogszabály-értelmezés: A rendelkezés a települési területfelhasználási kategóriák közül itt kizárólag a nagyvárosias lakóterület kijelölését tiltja, minden más települési területfelhasználási egység kijelölhető a vegyes területfelhasználású térség területén.</p>	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén (lásd 3. sz. rajzi melléklet)	a MTrT vegyes területfelhasználású térségének a területe összesen (A)	67,99 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a vegyes területfelhasználású térség területén	
	- mezőgazdasági területbe sorolt terület	64,34 ha
	- erdőterületbe sorolt terület	3,65 ha
	a tervezett módosítással a vegyes területfelhasználású térség területén	
- mezőgazdasági területbe sorolt terület csökkenése/növekedése	-55,04 ha	
- erdőterületbe sorolt terület csökkenése/növekedése	+55,04 ha	
tervezett módosítás után a vegyes területfelhasználású térség területén		
- mezőgazdasági területbe sorolt terület (B)	9,30 ha	
- erdőterületbe sorolt terület (C)	58,69 ha	
(A) x 0.85 ≤ (B+C), és a vegyes területfelhasználású térségben nagyvárosias lakóterület nem került kijelölésre, tehát a követelmény teljesül.		

4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	
követelmény:	OTrT 6.§ (2) bekezdés: <i>A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:</i> d) pont: <i>a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;</i>
a lehetőség kihasználása: (lásd 4. sz. rajzi melléklet)	A városias települési térség az alábbi területfelhasználási egységekbe kerülhet besorolásra: <ul style="list-style-type: none">- Településközponti vegyes terület- Falusias lakóterület- Kertvárosias lakóterület- Kereskedelmi – szolgáltató gazdasági terület- Különleges terület- Ipari gazdasági terület

12. A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete (MTrT 3.3. sz. mell.)

követelmény:	OTrT. 12/A § (4) bekezdés: <i>A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.</i>	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezet (lásd 12. sz. rajzi melléklet)	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	1,86 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	1,86 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	1,86 ha
(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05, tehát a követelmény teljesül.		
követelmény:	OTrT 14. §. (1) bekezdés: <i>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</i>	
a követelmény teljesítése: (lásd 12. sz. rajzi melléklet)	Az övezetben új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.	
követelmény:	OTrT 14. §. (2) bekezdés: <i>Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</i>	
a követelmény teljesítése: (lásd 12. sz. rajzi melléklet)	Az övezet érinti a település közigazgatási területét!	

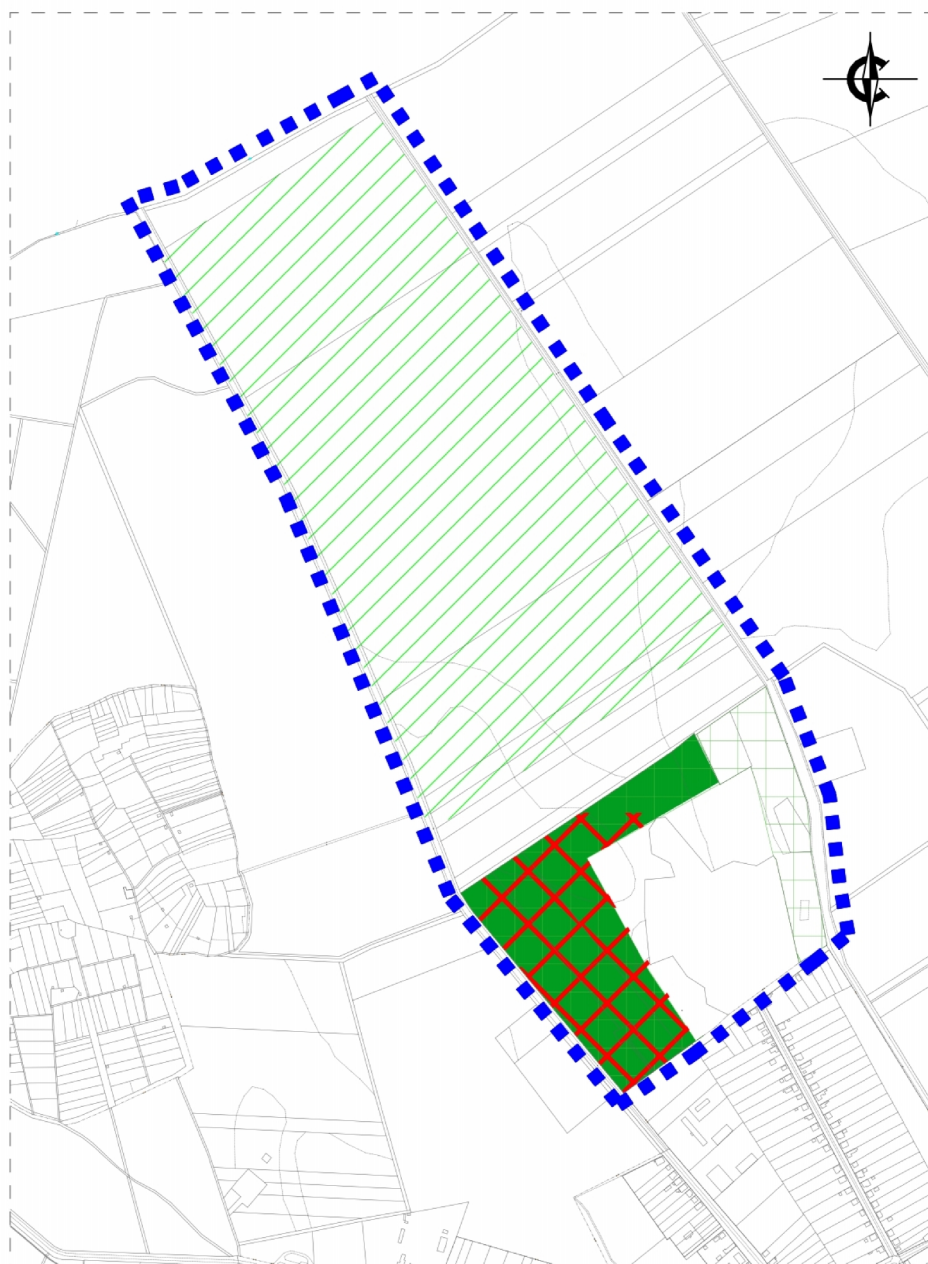
16. Az országos vízminőség-védelmi terület övezete (MTrT 3.5. sz. mell.)	
követelmény:	OTrT. 12/A § (4) bekezdés: A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt országos jelentőségű tájképvédelmi területe övezet (lásd 16. sz. rajzi melléklet)	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A) 89,97 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben 89,97 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással 0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B) 89,97 ha
(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05, tehát a követelmény teljesül.	
követelmény:	OTrT 15.§ (2) pontja: Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.
a követelmény teljesítése: (lásd 16. sz. rajzi melléklet)	Az övezet érinti a település közigazgatási területét!
követelmény:	OTrT 15.§ (3) pontja: Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
a követelmény teljesítése: (lásd 16. sz. rajzi melléklet)	A település közigazgatási területén bányászati tevékenység, illetve erre a célra kijelölt terület-felhasználás nincs.






RAJZI MELLÉKLETEK

- javasolt a változással érintett területfelhasználási egység, illetve övezet*
- *MTrT-ben szerinti kiterjedésének,*
 - *hatályos TrT szerinti kiterjedésének,*
 - *TrT tervezett módosítása szerinti kiterjedésének térképi bemutatása.*

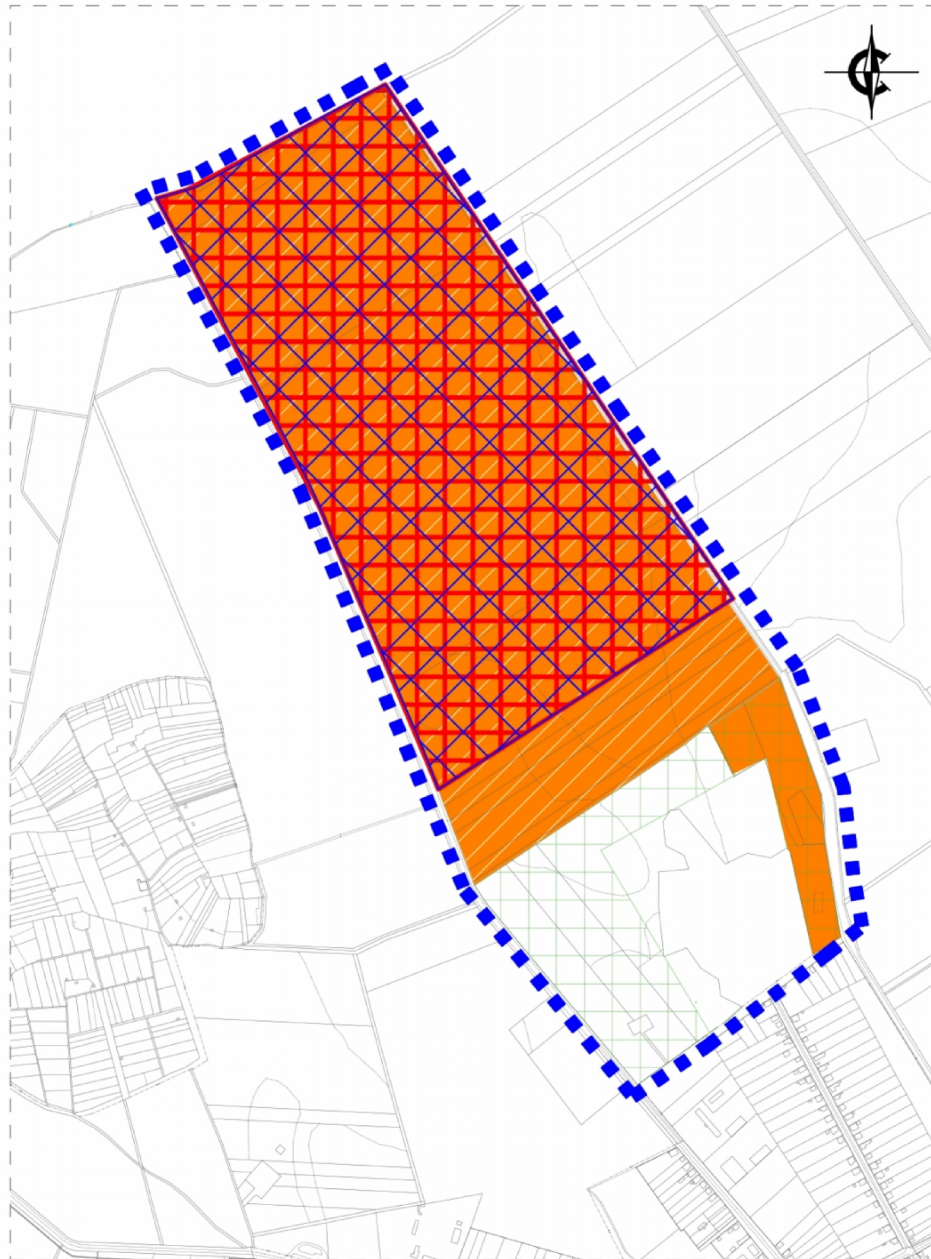
Ssz.	Övezetek megnevezése
1. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség
3. melléklet	A Térségi szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség
4. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség
12. melléklet	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete
16. melléklet	Országos vízminőség-védelmi terület






1. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség



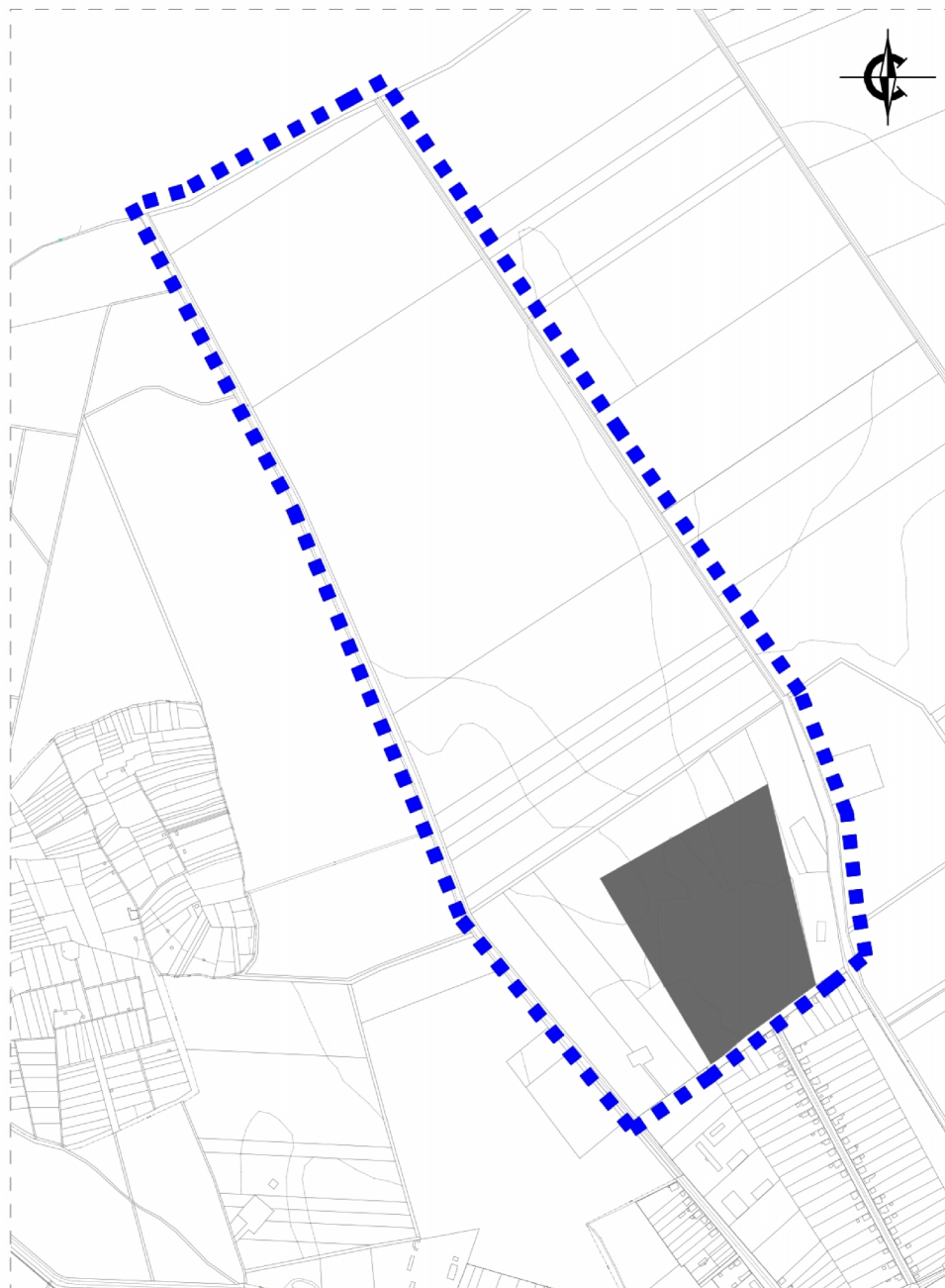
-  MTrT erdőgazdálkodási térség
-  OEA szerint erdőterületnek minősülő terület
-  TSZT szerinti erdőterület
-  Területének csökkenése tervezett módosításokkal
-  Területének növekedése a tervezett módosításokkal


4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség



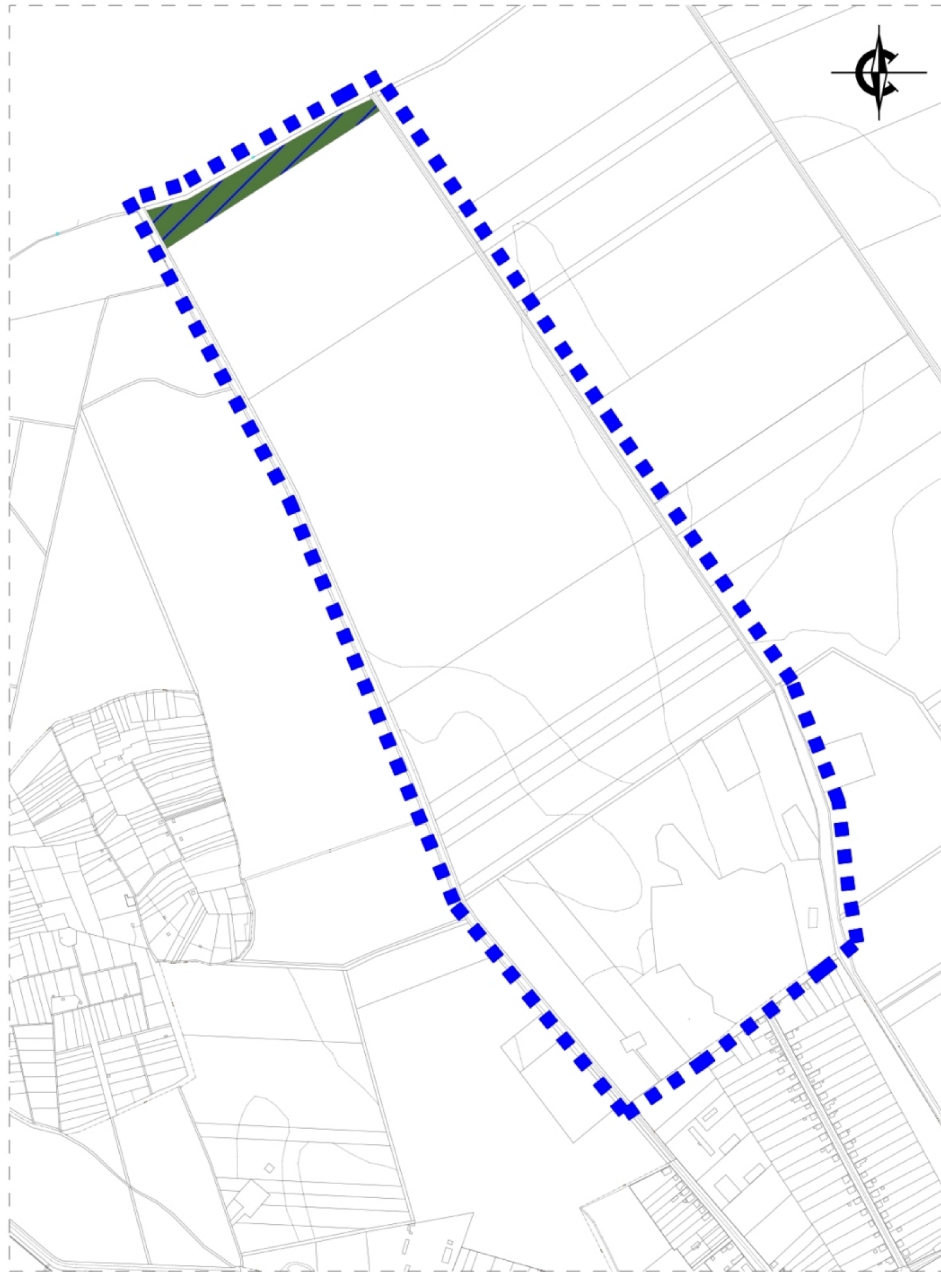
-  MTRT vegyes területfelfasználású térség
-  TSZT szerinti mezőgazdasági terület
-  TSZT szerinti erdőterület
-  Területének csökkenése tervezett módosításokkal
-  Területének növekedése a tervezett módosításokkal



4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség



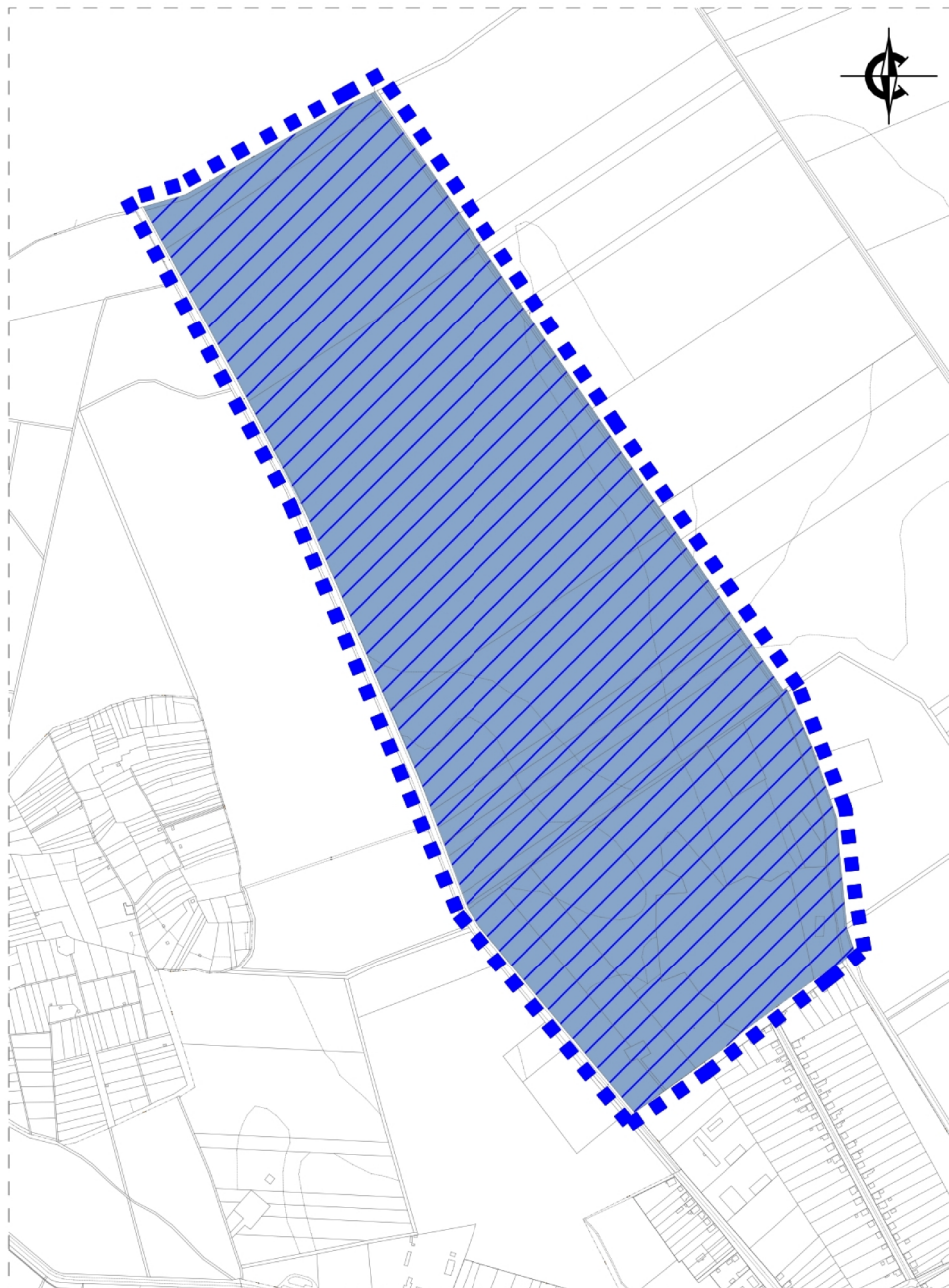
 Városias települési térség



12. A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete



-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
-  Területe a hatályos településszerkezeti tervben

16. Országos vízminőség-védelmi terület



-  Országos vízminőség-védelmi terület övezete
-  Területe a hatályos településszerkezeti tervben

9. Biológiai aktivitásérték számítás

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

- **Jelenlegi aktivitási érték:** **398,71 érték**
- **Területváltozást követő érték:** **618,64 érték**

Az aktivitási érték a beavatkozást követően nem csökkent, így a terület biológiai aktivitási értéke a területek változásával fenn tartható.

Mándok Város tervezési területén a módosítással érintett területek jelenlegi biológiai aktivitásértéke

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	értékmutató		
11.	Gazdasági terület			
13.	Ipari terület	0,4	5,37	2,15
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
40.	Erdőterület			
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	17,99	161,91
44.	Mezőgazdasági terület			
45.	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	0	0
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	63,42	234,65
51.	Különleges beépítésre nem szánt területek			
54.	Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület 65 % zöldfelülettel	3,2	0	0
Összesen:				398,71

Mándok Város tervezési területén a módosítással érintett területek módosított biológiai aktivitásértéke

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	értékmutató		
11.	Gazdasági terület			
13.	Ipari terület	0,4	4,32	1,73
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
40.	Erdőterület			
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	58,17	523,53
44.	Mezőgazdasági terület			
45.	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	5,56	27,80

Mándok Településrendezési Tervének módosításához
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	10,14	37,52
51.	Különleges beépítésre nem szánt területek			
54.	Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület 65 % zöldfelülettel	3,2	8,77	28,06
Összesen:				618,64

Rajzi melléklet