



Vaja Város Településrendezési Tervének módosításához

Tárgyalásos eljárás –
Véleményezési
dokumentáció



*„Üzemi terület –
2022.”*

Tervező:

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

2022.

Külzetlap

Településrendező tervező:



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

Tervező munkatárs:



.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Vaja Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Tárgyalásos eljárás - Véleményezési dokumentáció

„Üzemi terület - 2022”

Tartalomjegyzék

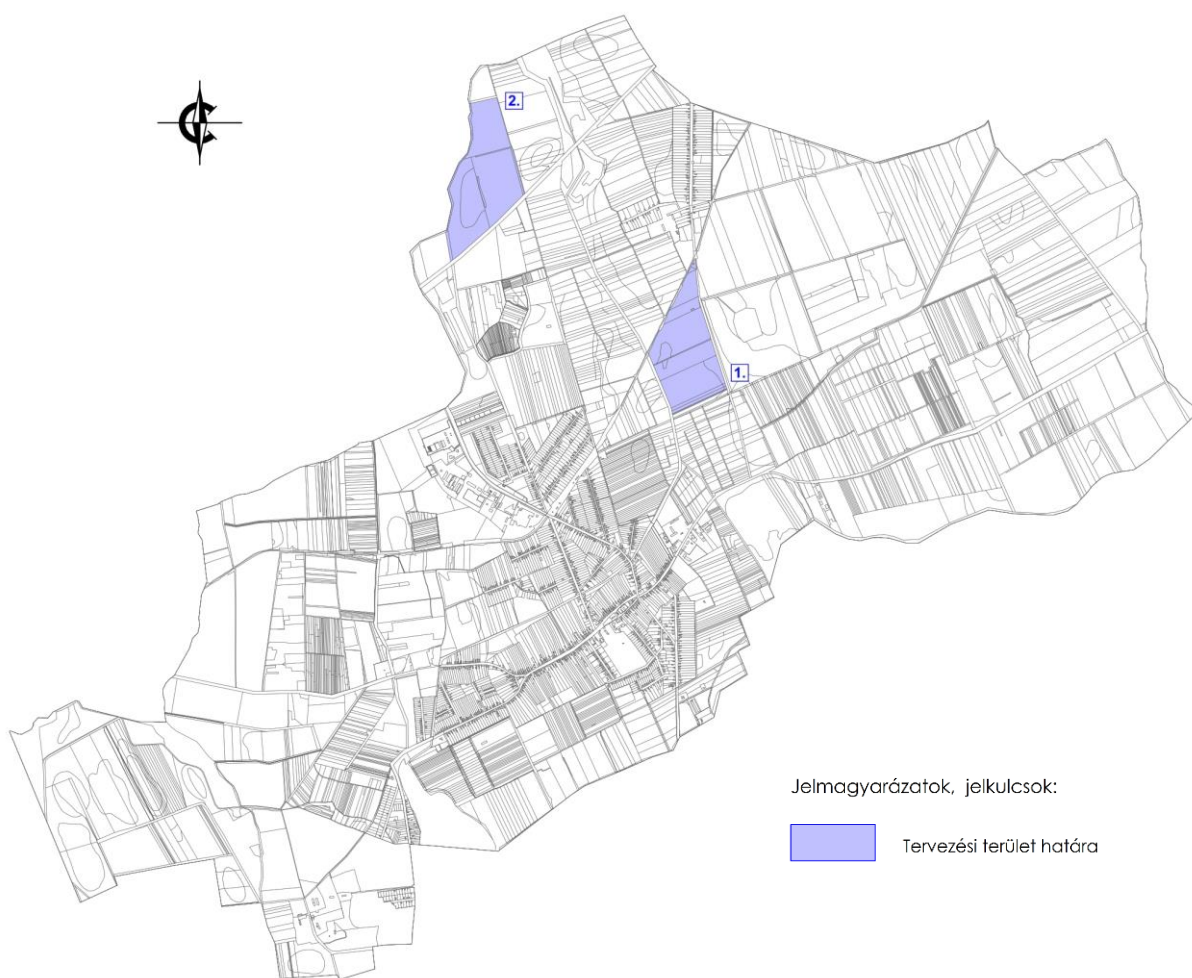
1.	Előzmények	4
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	12
3.	Településszerkezeti módosítások	16
4.	Alátámasztó munkarészek	19
5.	Szabályozási módosítások	21
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	27
7.	Biológiai aktivitásérték számítás	41

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 379/2011 (VIII. 24.) számú határozat, Vaja Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 11/2011 (VIII. 24.) számú rendelet, Vaja Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép

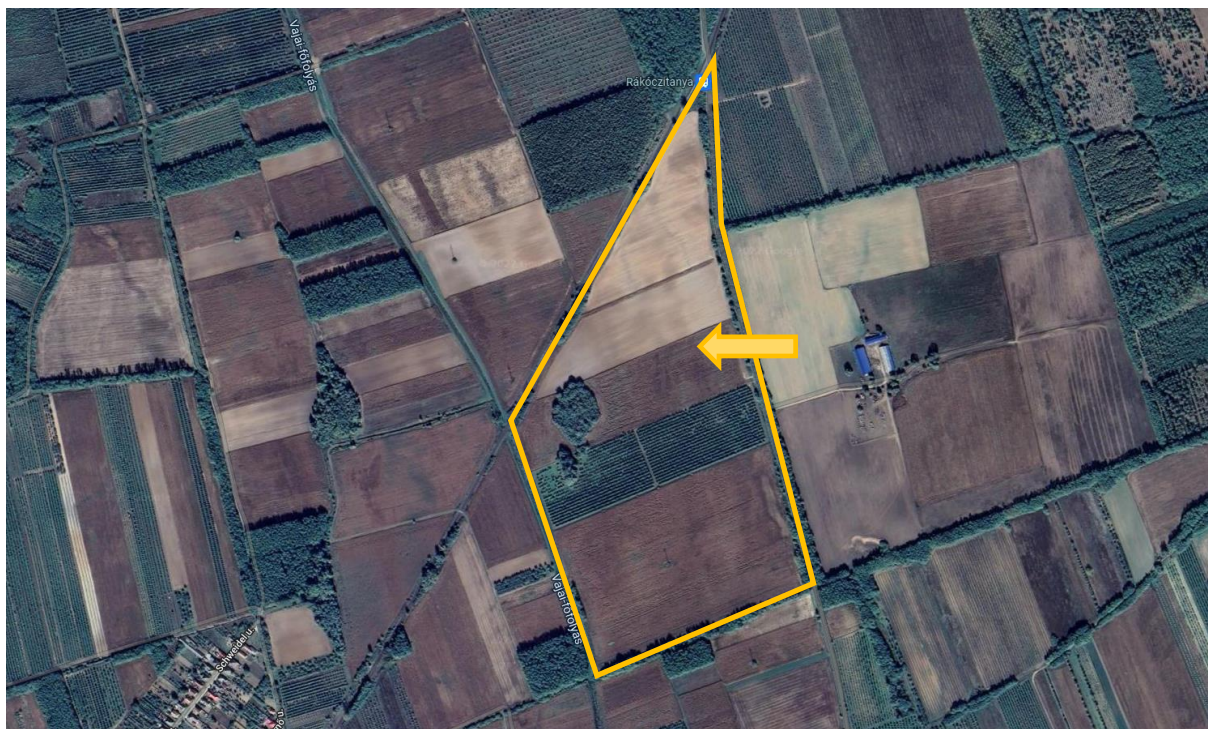


(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

A tervezési terület külterületen, a 116 sz vasútvonal mentén, a 06 hrsz-ú út, a 445/12 hrsz-ú telek és a 0144 hrsz-ú csatorna által közrezárt terület belül a 0145/6 hrsz-ú telken helyezkedik el.



(Forrás: GoogleEarth)

A tervezett módosítás előtt lefolytatott településrendezési tervmódosítás során a 0145/6 hrsz-ú terület mezőgazdasági üzemi építési övezetbe került gazdasági erdő övezetéből, új beépítésre szánt terület kialakításával.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Má/1.1	Általános mezőgazdasági terület övezete
Eg/1.1	Gazdasági erdőterület övezete
Tk/1.1	Természetközeli terület

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Má/1.1	Általános mezőgazdasági terület övezete
Kü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete
Sz	Szabodonálló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5 m	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2000	2000 m ² – a minimum kialakítható telekméret
Eg/1.1	Gazdasági erdőterület övezete
Tk/1.1	Természetközeli terület

A külterület délnyugati részén meglévő üzemi terület található, amely a korábbi majorság területét fedi le. Az érintett területen számos épület található, illetve a jelenlegi tulajdonos további fejlesztéseket tervez a területén (környezetvédelmi engedéllyel rendelkező állattartó tevékenység bővítésére). Így olyan üzemi terület amely a fejlesztés befogadására alkalmas lenne (méret és felhasználtságot figyelembe véve) a közigazgatási területen belül, nincs.

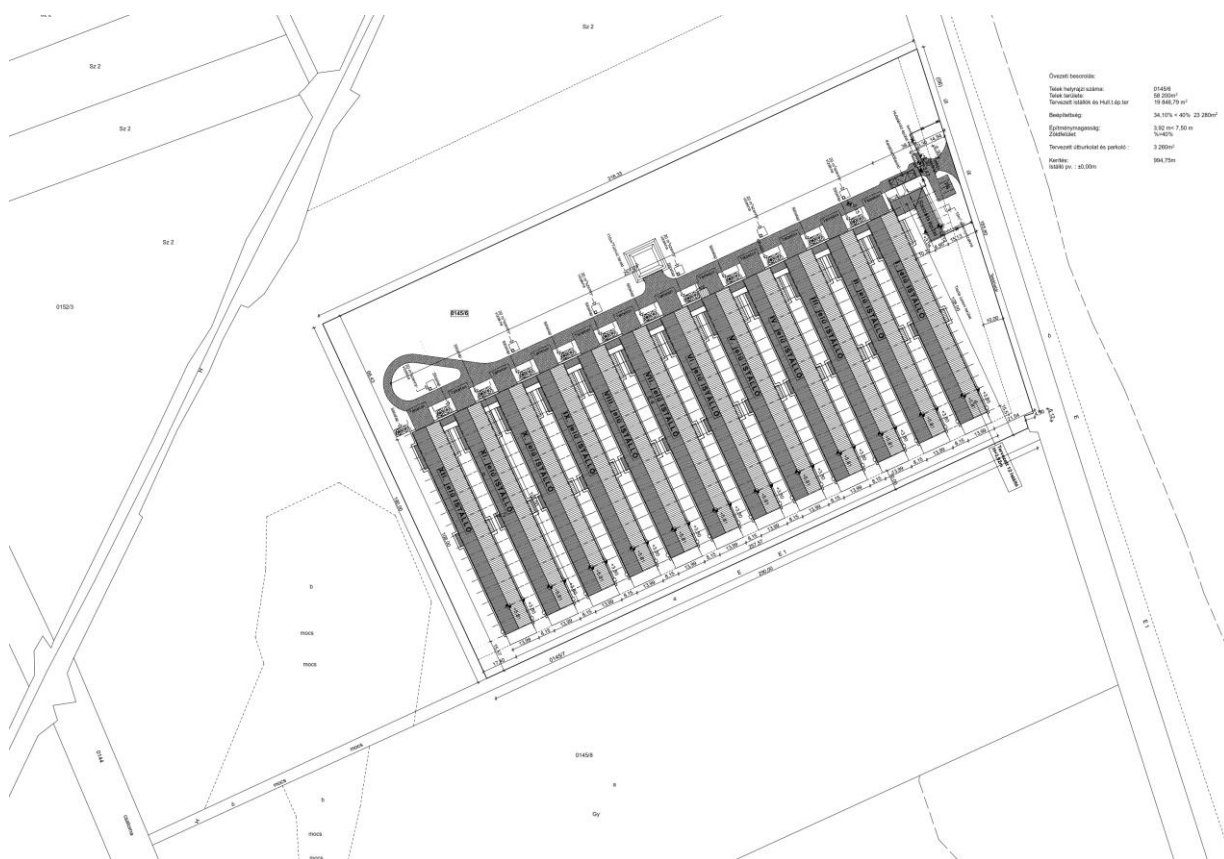
Hatályos településrendezési eszközökben meglévő üzemi terület helye



Forrás: saját szerkesztés

Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Telepítési helyszínrajz



(Forrás: KLINKER KFT.)

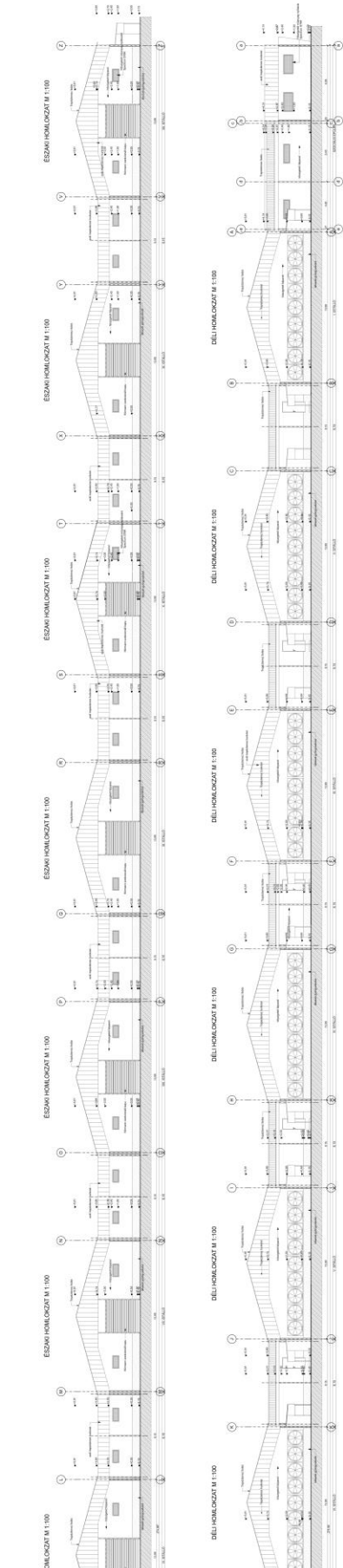
Vaja külterületén lévő ingatlanon 12 istállós baromfi telep létesítése, a kapcsolódó kiszolgáló épületekkel-építményekkel -12 db baromfi brojler istálló elhelyezése, higiéniai folyosóval összekötve.

A brojler istállók higiéniai (technológiai) folyosóval összekötve kerülnek kialakításra, kapcsolódva a szociális-gazdasági blokkhoz, valamint kialakításra kerülnek még a telepen a kapcsolódó kiszolgáló építmények is.

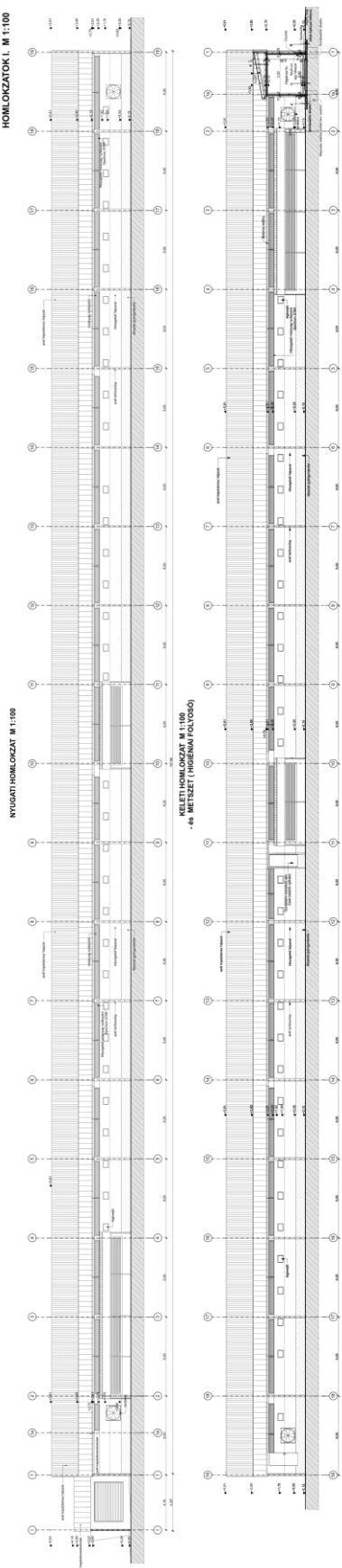
Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Homlokzatok

VAJA - 12 ISTÁLLÓS BAROMFI TELEP
HOMLOKZATOK IZ M 1:100

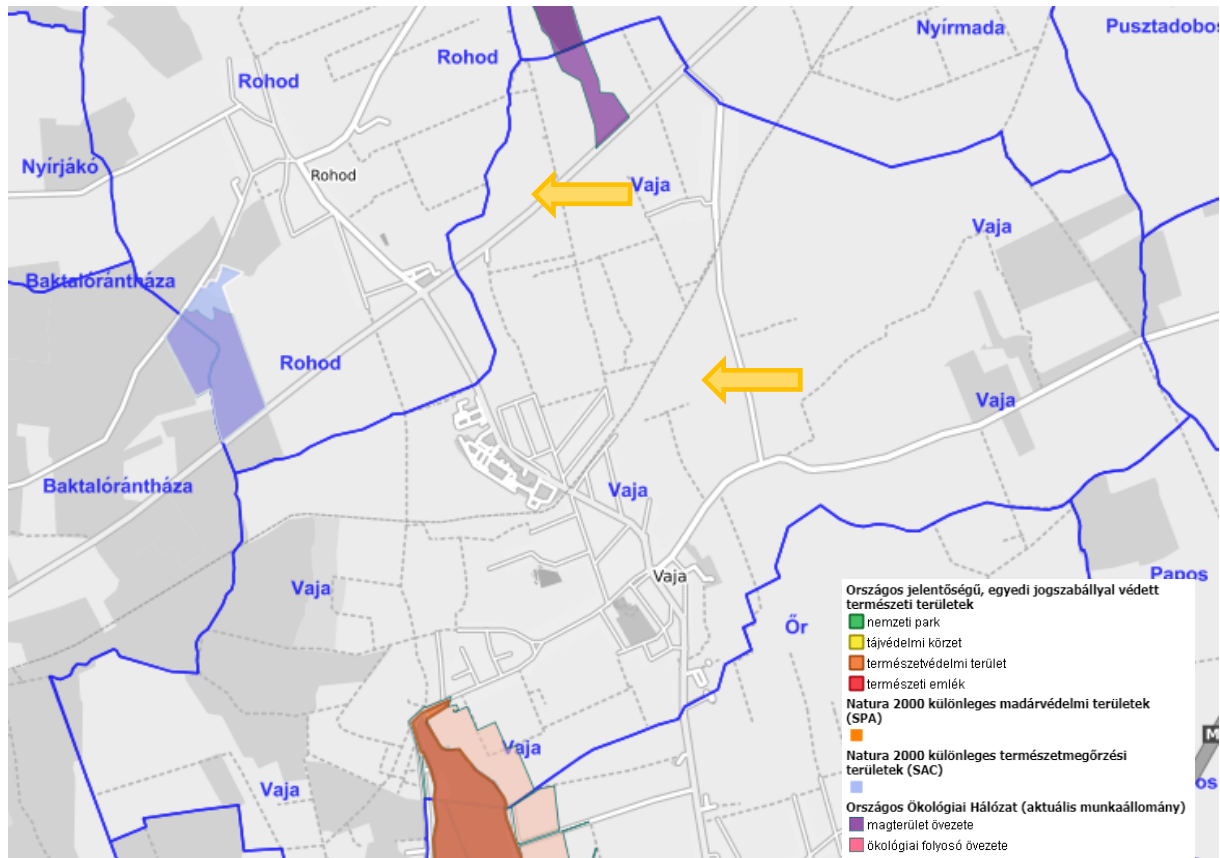


VAJA - 12 ISTÁLLÓS BAROMFI TELEP
HOMLOKZATOK I. M 1:100



(Forrás: KLINKER KFT.)

Természetvédelmi érintettsége a területnek nincs. A terület nem érintett és nem határos a Nemzeti Ökológiai Hálózat elemeinek területével, illetve NATURA2000 területekkel sem.



(Forrás: Természetvédelmi nyilvántartás, 2018. évi adatok alapján)

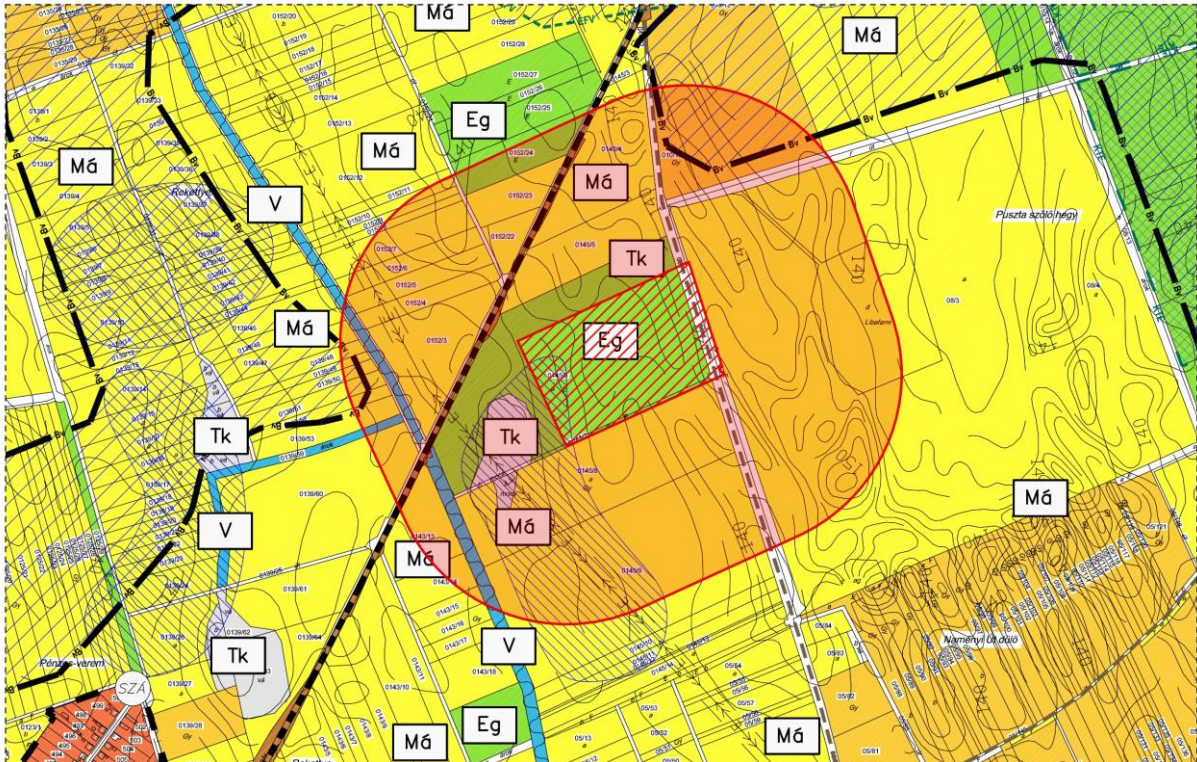
A területre vonatkozó szabályozási előírások tervezet az alábbiak szerint:

Különleges mezőgazdasági üzemi terület védőtávolsággal (Kü)

- a) Az építési övezetbe az újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó gazdasági tevékenység befogadására alkalmas.
- aa) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
- ab) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.
- ac) Az építési övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.
- ad) A Kü jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 300,0 méteres védőtávolság határvonalán belül lakóépítményt elhelyezni nem lehet.

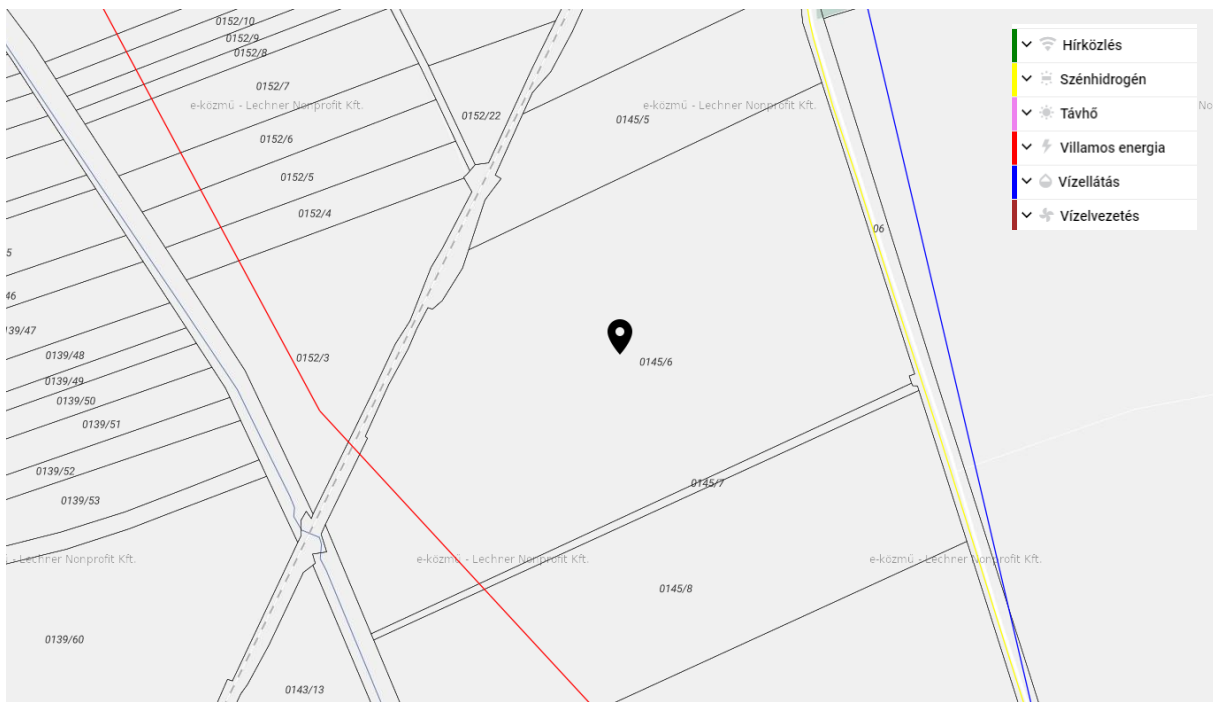
ae) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 40 % lehet.

Az érintett telephely fejlesztési területe és védőtávolsága, a hatályos településszerkezeti tervre illesztve



Forrás: saját szerkesztés

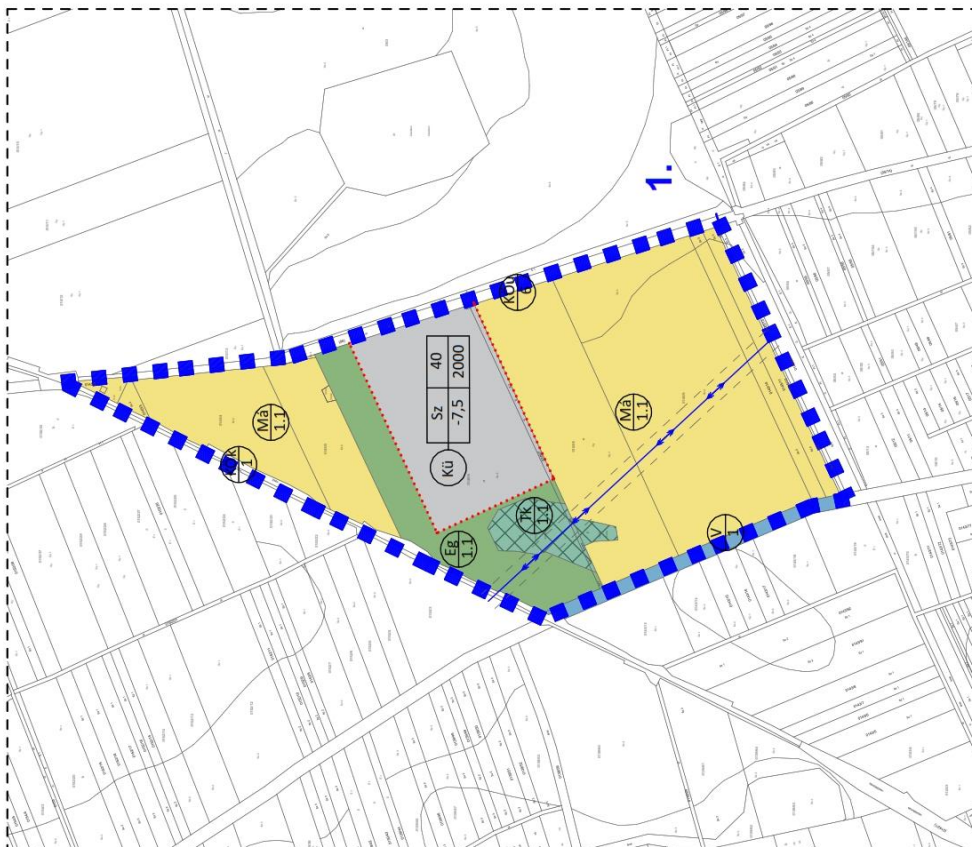
A terület közüzemi hálózattal jól ellátott. Az érintett ingatlan közvetlen közelében vízellátás, gázellátási hálózat elemei húzódnak, illetve villamosenergia hálózati elem csatlakozásra alkalmas vezetéke halad a tervezett telephely nyugati oldalán.



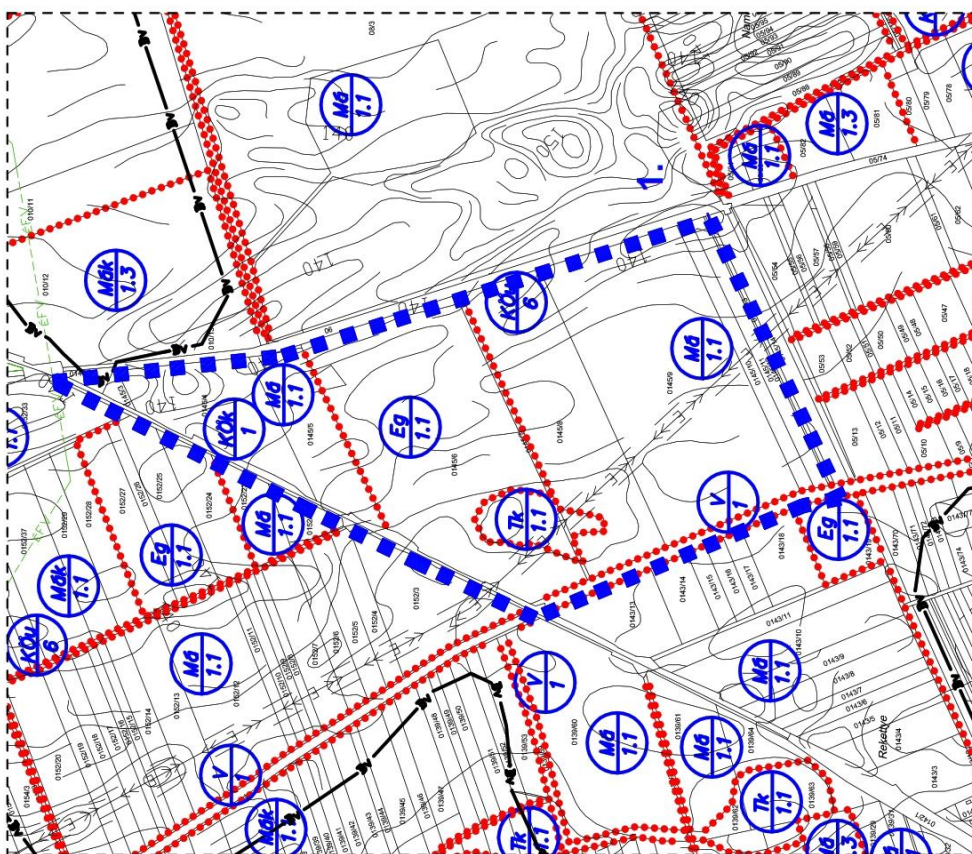
(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Hatályos szabályozási terv és a tervezett szabályozási terv kivágata



Módosított terv részlete!

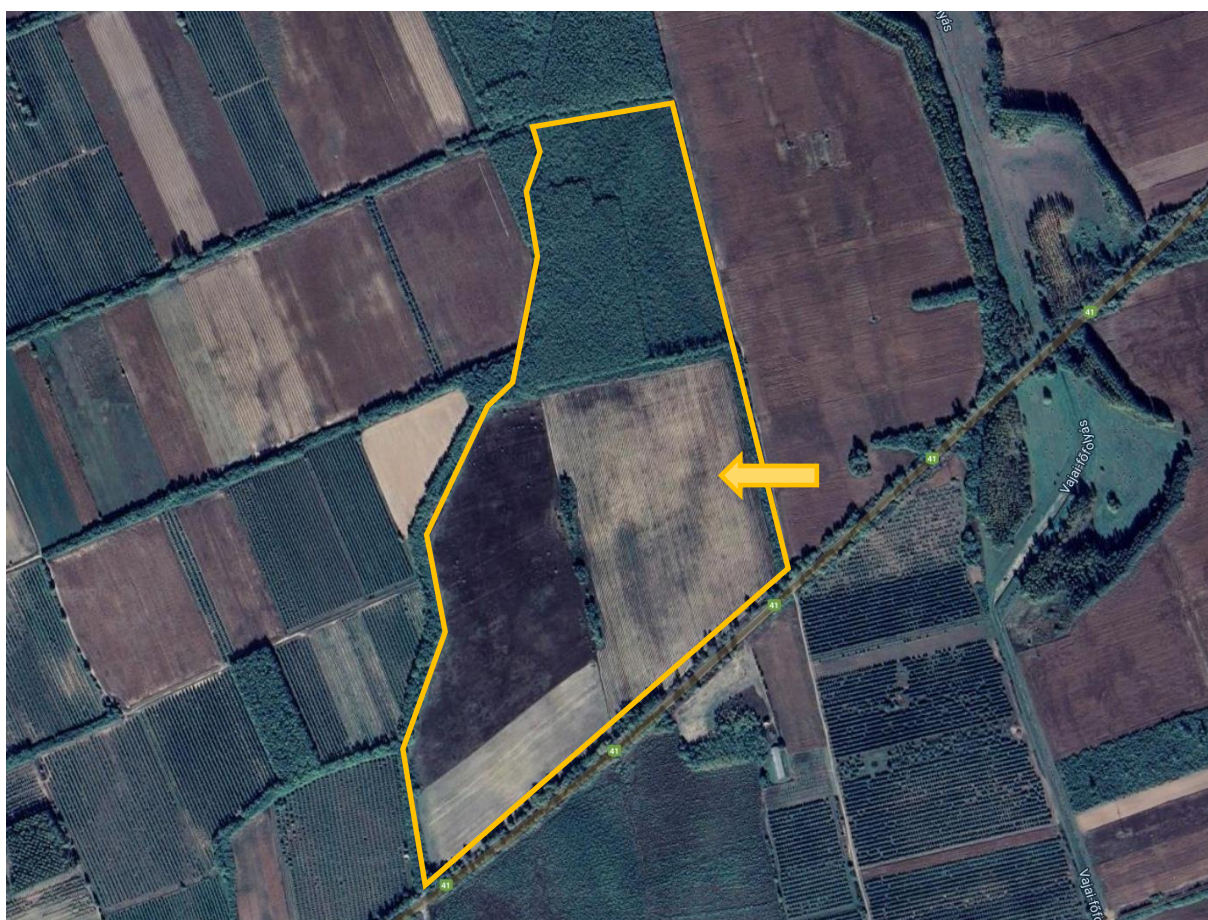


Hatályos terv részlete!

2. Beavatkozási pont

Az előző módosítási beavatkozások terület-felhasználási változásai során kialakuló biológiai aktivitási értékcsökkenés kompenzációjára történő övezeti átsorolás a belterülettől dél-keletre a 0159/4 hrsz-ú telken. A módosítás során mezőgazdasági általános terület övezetéből, gazdasági erdőterület övezetébe történik átsorolása.

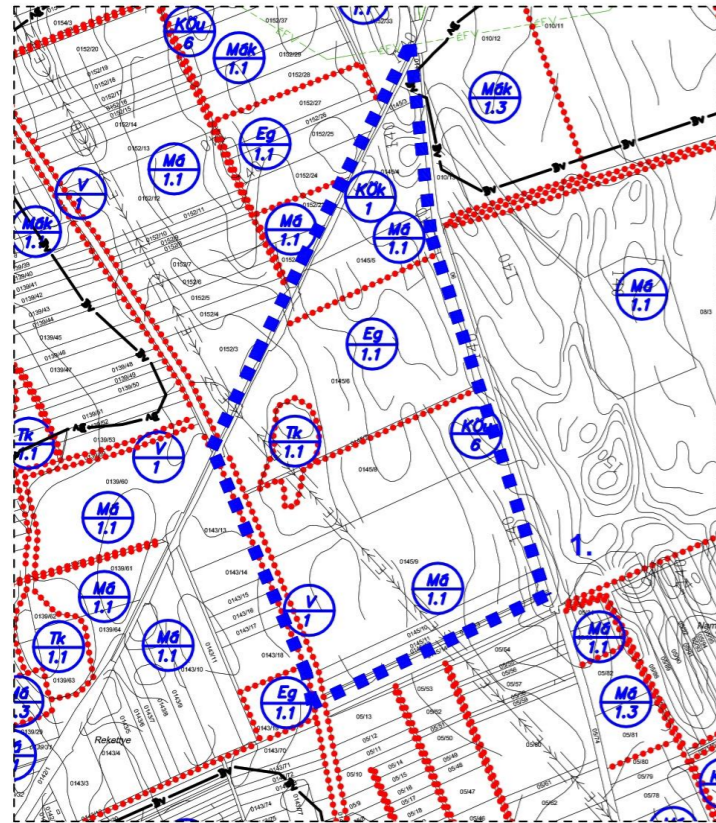
A módosítás a településszerkezeti terv tervi állapotai közötti eltérés alapján került tervezésre és aktivitás érték növekményének felhasználására (erdőkataszter állománya alapján ellenőrizve).



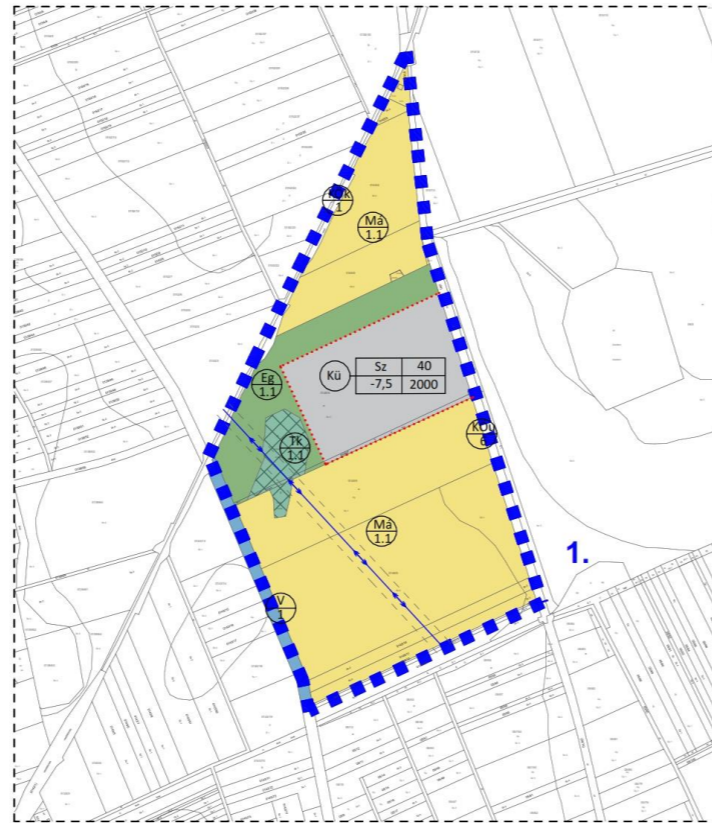
(Forrás: GoogleEarth)

2. Beavatkozási pontok 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.	Külterületen, a 116 sz vasútvonal mentén, a 06 hrsz-ú út, a 445/12 hrsz-ú telek és a 0144 hrsz-ú csatorna által közrezárt terület, 0145/6 hrsz-ú telken	Mezőgazdasági üzemi terület (12 istállós baromfi telep) kialakítása beépítésre nem szánt területen, tervezett beruházás támogatásához.	- szántó (sz1)	- gazdasági erdőterület (Eg/1.1)	6,02	54,18	- Mezőgazdasági üzemi terület (Kü)	6,02	4,21	-		
							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: A létrejövő, konkrét fejlesztési terveken nyugvó tervezet, új munkahelyek megteremtésével biztosítja.				
								A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Az újonnan létrejövő munkahelyek betöltésével, a pénzügyi egyenlőtlenségek csökkentésére, a munkanélküliségből eredő társadalmi feszültségek enyhítésére szolgálhat, lokális szinten.				
								Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs.
								Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs
								Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.				
								Környezet-, természet- és tájképvédelem: Környezeti és tájképvédelmi okokból szükség lehet a határoló zöldfelületek kialakítására, azonban ezek állategészségügyi okokból történő elhagyása szükséges és elengedhetetlen.				
								Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A hagyományos mezőgazdasági tevékenységet gazdasági célú terület használat váltja fel, ezzel a tájszerkezet részben megváltozik.				
								Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.				
								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: Meglévő kapacitások és kapcsolatok kihasználására épül, hatása nincs.					
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A területen a beépítési intenzitás növekszik, a terület irányába új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki. A terület környezetének zaj, szag és por terhelése növekedhet.					



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

	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			
2.	Külterületen, a belterületől északra, a közigazgatási határ, a 0160 hrsz-ú út, valamint a 41-es sz. főút által közrezárt terület, a 0159/4 hrsz-ú telken	A biológiai aktivitás értékcsökkenés kompenzációjára vonatkozó övezet váltás, általános mezőgazdasági terület övezetéből gazdasági erdőterület övezetébe.	- erdő (E1)	- általános mezőgazdasági terület (Má/1.1)	13,64	50,47	- gazdasági erdőterület (Eg/1.1)	13,64	122,76	-			
							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 nem érintett területet. Épített örökség a közelben 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 nem változik meg.	
												Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs
												Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.	
												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:	Nem változik, hatása nincs.												

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT

	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.	Külterületen, a 116 sz vasútvonal mentén, a 06 hrsz-ú út, a 445/12 hrsz-ú telek és a 0144 hrsz-ú csatorna által közrezárt terület, 0145/6 hrsz- ú telken	Mezőgazdasági üzemi terület (12 istálló baromfi telep) kialakítása beépítésre nem szánt területen, tervezett beruházás támogatásához.	- szántó (sz1)	- gazdasági erdőterület (Eg/1.1)	6,02	54,18	- Mezőgazdasági üzemi terület (Kü)	6,02	4,21	-
2.	Külterületen, a belterülettől északra, a közigazgatási határ, a 0160 hrsz-ú út, valamint a 41-es sz. főút által közrezárt terület, a 0159/4 hrsz- ú telken	A biológiai aktivitás értékcsökkenés kompenzációjára vonatkozó övezet váltás, általános mezőgazdasági terület övezetéből gazdasági erdőterület övezetébe.	- erdő	- általános mezőgazdasági terület (Má/1.1)	13,64	50,47	- gazdasági erdőterület (Eg/1.1)	13,64	122,76	-
Összesen:					19,66	104,65		19,66	126,97	

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

**Vaja Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2022 (.....) ökt. határozata**

Vaja Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról

A Képviselő-testület

1. A település közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. T-01/2022. munkaszámon készített T-1/A-B rajzszámú módosított településszerkezeti fedvény tervét és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

.....
polgármester

.....
jegyző

a 379/2011 (VIII. 24.) számú határozattal elfogadott, Vaja Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló/2022. (.....) ökt. határozat melléklete

1.

A határozat kiegészül a IV/A. fejezettel az alábbiak szerint

IV/A. Fejezet
25.

Településszerkezeti tervlap megállapítása

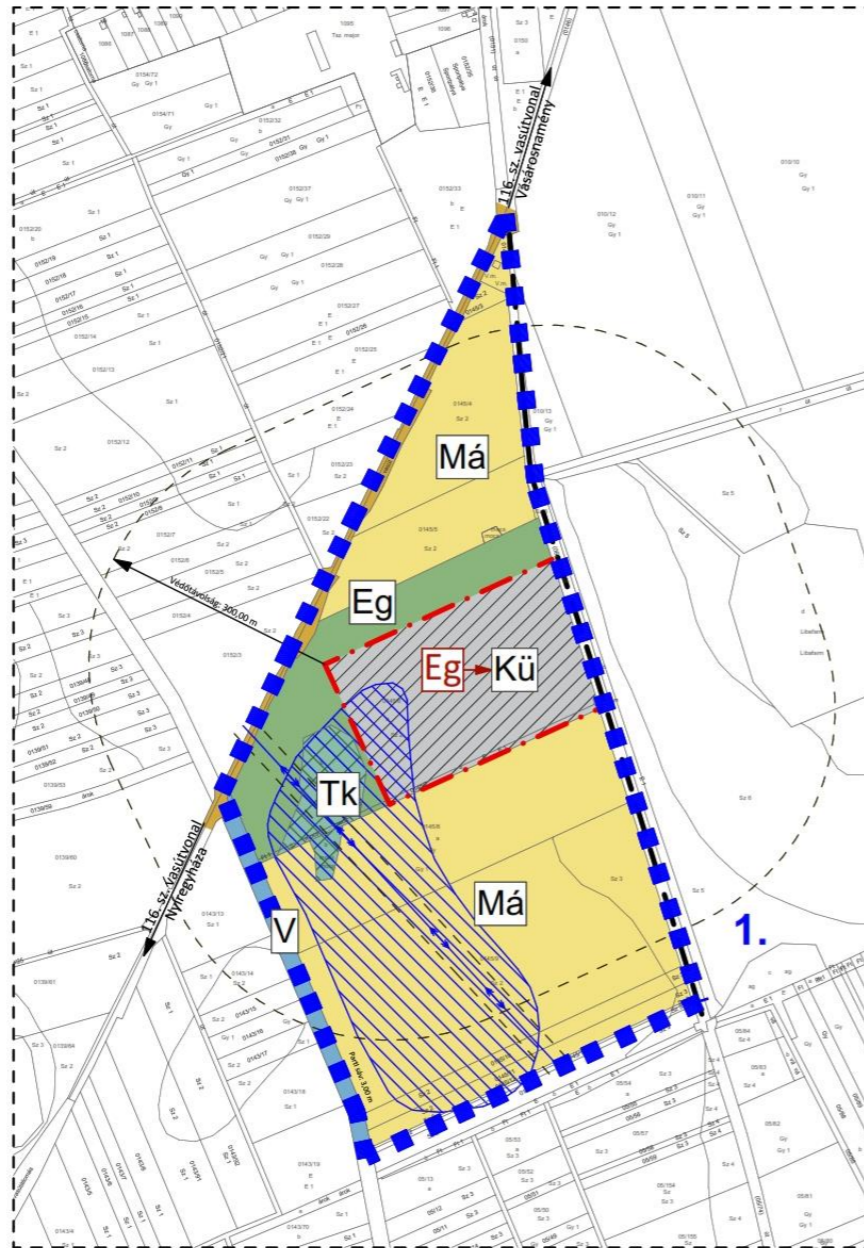
Az SZE-1 jelű Igazgatási Területre készült Településszerkezeti Tervet a T-01/2022 munkaszámú, T-1/A-B jelű településszerkezeti fedvény tervek tervezési területükkel felülírják, melyeket az 1. melléklet tartalmaz.

1. Melléklet

VAJA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS
Településszerkezeti terv - Fedvényterv



1. Beavatkozási pont
M=1:8000



Módosított terv részlete!

Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek építési övezetei:

- Különleges terület (K)
-Mezőgazdasági üzemi terület védőtávolsággal (Kü)

Beépítésre nem szánt területek övezetei:

- Gazdasági erdőterület (Eg)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Vízgazdálkodási terület (V)
- Természetközeli terület (Tk)
- Vasút
- Vízállásos terület
- Funkcióegységekben megváltozó területfelhasználási

- Beépített és beépítésre szánt terület határvonala
- Védőtávolság határa
- Elektromos közművek:
- meglévő villamos alaphálózat (120 kV)
- Fő dűlőutak
- Tervezési terület

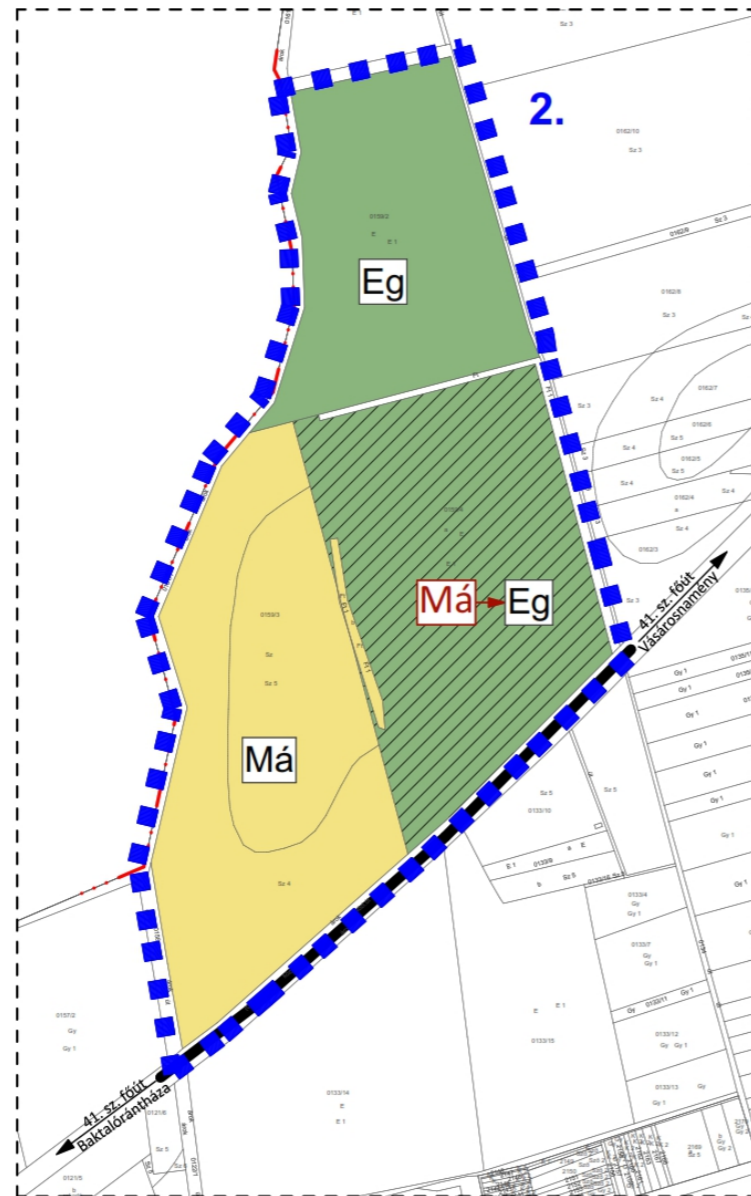
 Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pilyong u. 10. Tel.: 06-20/437-2146, em@il: labbancz.a@gmail.com	MEGRENDELŐ: VAJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4562 Vaja, Damjanich u. 71.	MUNKASZÁM: T-01/2022
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: VAJA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2022.03.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS - FEDVÉNYTERV	TERVFAJTA: szerkezeti terv
	TERVEZŐ MUNKATÁRS: TERVEZŐ - TT-15-0378: Ugochukwu Georgina	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András
		RAJZSZÁM: T-1/A

VAJA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv - Fedvényterv



2. Beavatkozási pont M=1:8000



Módosított terv részlete!

Jelmagyarázat

Beépítésre nem szánt területek övezetei:

- Gazdasági erdőterület (Eg)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Funkciójégységekben megváltozó területfelhasználási

- Főút
- Közigazgatási határvonal
- Tervezési terület

 Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2144. em@il.labbancz.a@gmail.com	MEGRENDELŐ: VAJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4562 Vaja, Damjanich u. 71.		MUNKASZÁM: T-01/2022
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: VAJA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		DÁTUM: 2022.03.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS - FEDVÉNYTERV		TERVFAJTA: szerkezeti terv
	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina		TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András
		ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András	RAIJSZÁM: T-1/B

4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.

4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Az Vaja Város Önkormányzata képviselő-testületének 2/2018. (II.15.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

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

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
12. § (1) <i>Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:</i> a) <i>az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,</i>	A beavatkozások során kialakuló új, beépítésre szánt terület nem csatlakozik a meglévő települési térséghez.
b) <i>az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és</i>	A beavatkozások során kialakuló új, beépítésre szánt területek kialakulásával a beépítésre szánt területek nem okozzák a szomszédos települések beépítésre szánt területeivel történő összenövést.
c) <i>új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló</i>	A település közigazgatási területén belül, a tervezett rendeltetésnek és védelmi intézkedéseknek megfelelő, még fel nem használt mezőgazdasági üzemi terület nem található.

Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

<p>1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.</p>	
<p>(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.</p>	<p>A módosítás során létrejövő új beépítésre szánt terület teljesíti az (1) c) pontjára vonatkozó feltételt.</p>
<p>(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.</p>	<p>A módosítás során új erdő terület került kijelölésre, 13,64 ha területen, amely így teljesíti a feltételt, mivel az új beépítésre szánt terület (6,02 ha) 5%-os telepítendő zöldterületi küszöb értéke 0,30 ha.</p>
<p>13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p>	<p>A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.</p>
<p>(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p>	<p>A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.</p>

4.3 Környezetvédelmi alátámasztó munkarész

Az alátámasztó munkarészt jelentős terjedelme miatt különálló dokumentumként lásd csatolva.

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§ A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2011 (VIII.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1.§. kiegészül a (3) bekezdés előírásaival:

„1. §

A rendelet hatálya

(1) E rendelet hatálya Vaja város igazgatási területére terjed ki.

(2) Vaja város Szabályozási Terveinek elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 11/2011. (VIII. 24.) sz. rendeletet, és az AXIS Kft által készített 21/2021. törzsszámú, Sz-1.2M2 rajzszámú tervvel módosított és egybeszerkesztett Sz-1.2M jelű belterület szabályozási tervet együtt kell alkalmazni, melyet az 1. melléklet tartalmaz.

(3) A T-01/2022 törzsszámú S-1/A-B jelű Szabályozási fedvénytervek tervezési területükkel felülírják az Sz-1.1 jelű Külterületi Szabályozási tervet. A T-01/2022 törzsszámú S-1/A-B jelű Szabályozási fedvényterveket a 2. melléklet tartalmazza.

2.§. A Rendelet III. fejezete kiegészül a 12/A §-al:

12/A. §

Különleges mezőgazdasági üzemi terület védőtávolsággal (Kü)

a) Az építési övezetbe az újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó gazdasági tevékenység befogadására alkalmas.

aa) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

ab) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.

ac) Az építési övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.

ad) A Kü jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 300,0 méteres védőtávolság határvonalán belül lakóépítményt elhelyezni nem lehet.

ae) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 40 % lehet.

3.§. A Rendelet ezen Rendelet 1. mellékletével egészül ki.

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

Vaja Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2022. (.....) önkormányzati rendelete helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2011 (VIII.24.) önkormányzati rendelet módosításáról

Vaja Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- külön önkormányzati rendeletben partnerségi egyeztetésre megjelölt partnerek, valamint
- az állami főépítési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal

véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

1.§ A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2011 (VIII.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1.§. kiegészül a (3) bekezdés előírásaival:

„(3) A T-01/2022 törzsszámú S-1/A-B jelű Szabályozási fedvénytervek tervezési területükkel felülírják az Sz-1.1 jelű Külterületi Szabályozási tervet. A T-01/2022 törzsszámú S-1/A-B jelű Szabályozási fedvényterveket a 2. melléklet tartalmazza.”

2.§. A Rendelet III. fejezete kiegészül a 12/A §-al:

„12/A. §

Különleges mezőgazdasági üzemi terület védőtávolsággal (Kü)

- a) Az építési övezetbe az újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó gazdasági tevékenység befogadására alkalmas.
- aa) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
- ab) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.
- ac) Az építési övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetőek el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.
- ad) A Kü jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 300,0 méteres védőtávolság határvonalán belül lakóépítményt elhelyezni nem lehet.

ae) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 40 % lehet.”

3.§. A Rendelet ezen Rendelet 1. mellékletével egészül ki.

4.§ Ez a rendelet a 2022. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

.....
polgármester

P.H.

.....
jegyző

Záradék:

A rendeletet kihirdettem 2022.hó napján

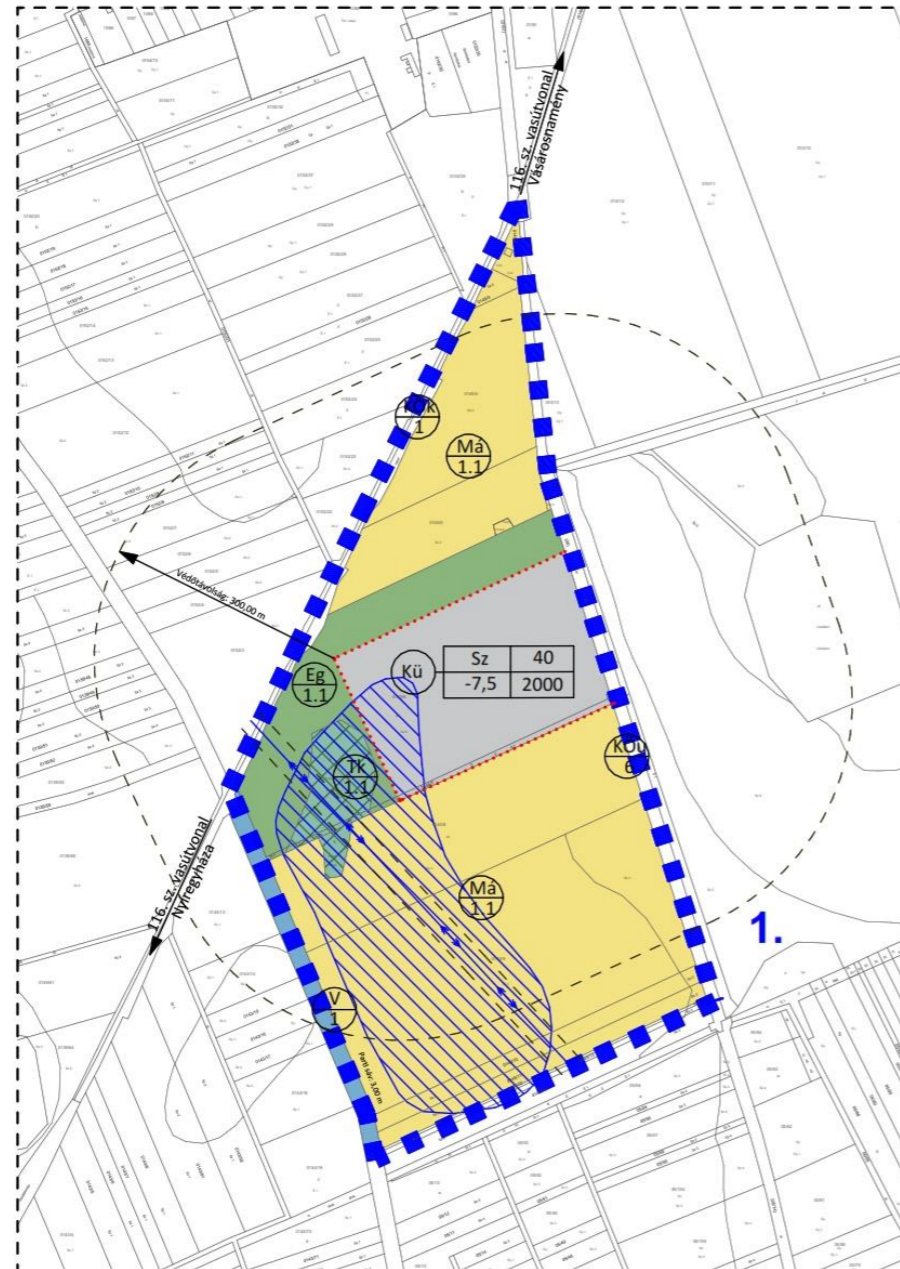
.....
jegyző

VAJA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Külterület - Fedvényterv



1. Beavatkozási pont M=1:8000



Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek építési övezetei:

■ Különleges terület (K)
-Mezőgazdasági üzemi terület védőtávolsággal (Kü)

Beépítésre nem szánt területek övezetei:

■ Gazdasági erdőterület (Eg/1.1)
■ Általános mezőgazdasági terület (Má/1.1)
■ Vízgazdálkodási terület (V/1)
■ Természetközeli terület (Tk/1.1)
■ Vízállásos terület

..... Övezethatár

- - - - - Védőtávolság határa

—+— Elektromos közművek:
- meglévő villamos alaphálózat (120 kV)

■ ■ ■ ■ Tervezési terület

Módosított terv részlete!

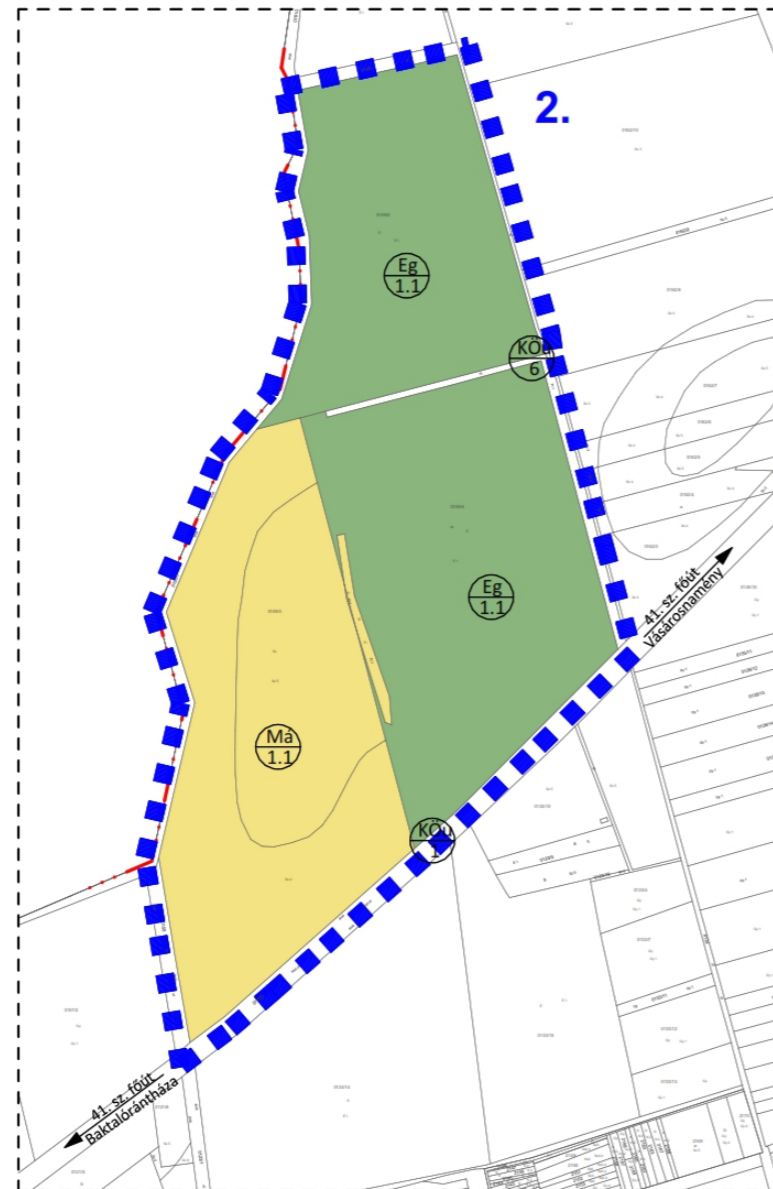
 Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146. em@il.labbancz.o@gmail.com	MEGRENDŐ: VAJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4562 Vaja, Damjanich u. 71.	MUNKASZÁM: T-01/2022
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: VAJA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2022.03.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTERÜLET - FEDVÉNYTERV	TERVFAJTA: szabályozási terv
	TERVEZŐ MUNKATÁRS: TERVEZŐ - TT-15-0378 Ugochukwu Georgina	ÜGYVEZETŐ IGAZGÁZÓ: Labbancz András
		RAJZSZÁM: S-1/A

VAJA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Külterület - Fedvényterv



2. Beavatkozási pont M=1:8000



Módosított terv részlete!

Jelmagyarázat

Beépítésre nem szánt területek övezetei:

- Gazdasági erdőterület (Eg/1.1)
- Általános mezőgazdasági terület (Má/1.1)
- Közigazgatási határvonal
- Tervezési terület

 Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146, em@il: labbanca@gmail.com	MEGRENDELŐ: VAJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4562 Vaja, Damjanich u. 71.	MUNKASZÁM: T-01/2022
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: VAJA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2022.03.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTERÜLET - FEDVÉNYTERV	TERVFAJTA: szabályozási terv
	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András	MÉRETARÁNY: M=1:8000

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

6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2022. április hó 25 nap.



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

6.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - 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 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága a tervezési területen		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	52,64	9,79	18,60	23,43	44,51	+13,64	+25,91
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	26,76	14,11	52,73	14,11	52,73	0	0
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
5.	Települési térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
12.	Erdők övezete	érinti	érinti	9,78	9,78	100	9,78	100	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	41,22	41,22	100	41,22	100,0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	érinti	78,97	78,97	100	78,97	100	-	-
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-

1. Erdőgazdálkodási térség		
követelmény:	<p>OTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során</p> <p>a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;</p> <p>OTrT. 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p>	
a követelmény teljesítése: A tervezési területen	az OTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	52,64 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	9,79 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	+13,64 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	23,43 ha
követelmény:	<p>OTrT 30. §: Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet</p>	
a követelmény teljesítése:	<p>A módosítás során az övezetben új külszíni bánya nem került tervezésre, tehát a követelmény teljesül.</p>	

2. Mezőgazdasági térség		
követelmény:	<p>OTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során</p> <p>b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;</p>	
a követelmény teljesítése: A tervezési területen	az OTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	26,76 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	14,11 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	0 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	14,11 ha
<p>(A) x 0.75 ≤ (B); és a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével, beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységen túl más terület-felhasználási egység nem került kijelölésre.</p> <p>Az OTrT 11.§ b) bekezdés szerinti 75%-os területi mutatónak megfelel a tervezett módosítás.</p>		

12. Erdők övezete		
követelmény:	OTrT. 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén belül a tervezési területen az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezet	az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő összesen (A)	9,78 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	9,78 ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	0 ha
	a tervezett módosítás után a terület (B)	9,78 ha
követelmény:	OTrT 30. §: Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során az övezetben új külszíni bánya nem került tervezésre, tehát a követelmény teljesül.	

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
a követelmény teljesítése: A tervezési területen	területe az OTrT -ben (A)	41,22 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	41,22 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0,00 ha
	a területe tervezett módosítás után (B)	41,22ha

20. Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 8.§ (1): Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén belül a tervezési területen az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezet	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	78,97 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	78,97 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	78,97 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 8.§ (2): Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan terület-felhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.	
a követelmény teljesítése:	Az övezet érinti a tervezési területet, nyilvántartásba vett ásványi nyersanyag-előfordulások, bányászati terület és mezőgazdasági terület érintik. Ezek összességében nem lehetetlenítik el a nyersanyagkészlet távlati felhasználását.	

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1) b): A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: b) térségi jelentőségű térszervező város,
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2) a): A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében: a) településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítése során a térszervező szerepre figyelemmel kel a jövőképet és célrendszeret kidolgozni,
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2) b): a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új falusias lakóterület nem került kijelölésre.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).
a követelmény teljesítése:	A beépítetlen fejlesztési területek aránya nem éri el a beépítésre szánt területek 20%-át.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2): A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.

Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

a követelmény teljesítése:	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.
a követelmény teljesítése:	Közös tervezés nem történik az eljárás során.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4): Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5): A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.
a követelmény teljesítése:	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethez tartozó terület, amelynek legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1): Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőtérület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépítési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új beépítésre szánt mg-i üzemi terület került kijelölésre, melyek a meglévő infrastrukturális elem, kiépített közút mellett jön létre. Ezekre a helyeken a működéshez szükséges infrastrukturális elemek rendelkezésre állnak. A csatlakozás költsége minden esetben a Beruházót terheli.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
a követelmény teljesítése:	A település az egyéb város övezetéhez tartozik. A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4)-(5): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségbe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb

	<p>beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek:</p> <p>a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy</p> <p>b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.</p> <p>(5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.</p>
a követelmény teljesítése:	A módosítás során kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület nem került tervezésre.

24. Térségi együttműködések övezete

követelmény:	<p>5/2020 (VI. 26.) 8.§ (2): A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen:</p> <p>a) a lakóterületek minőségi fejlesztését,</p> <p>b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását,</p> <p>c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbusz állomások),</p> <p>d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és</p> <p>e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.</p>
a követelmény teljesítése:	Az urbanizációs tengely nem érinti a települést.

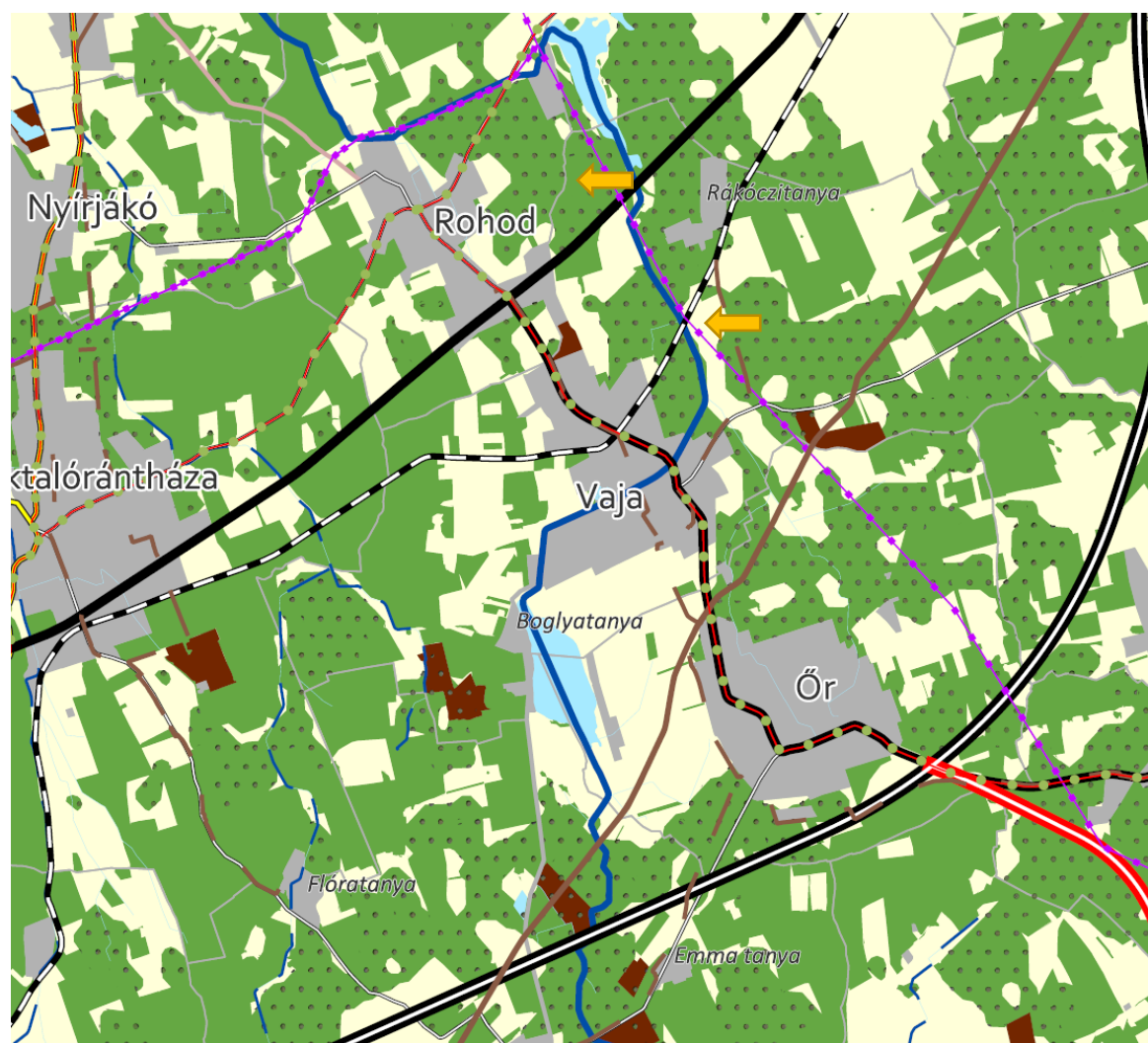
26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

követelmény:	<p>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.</p>
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	<p>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.</p>
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	<p>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.</p>
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.

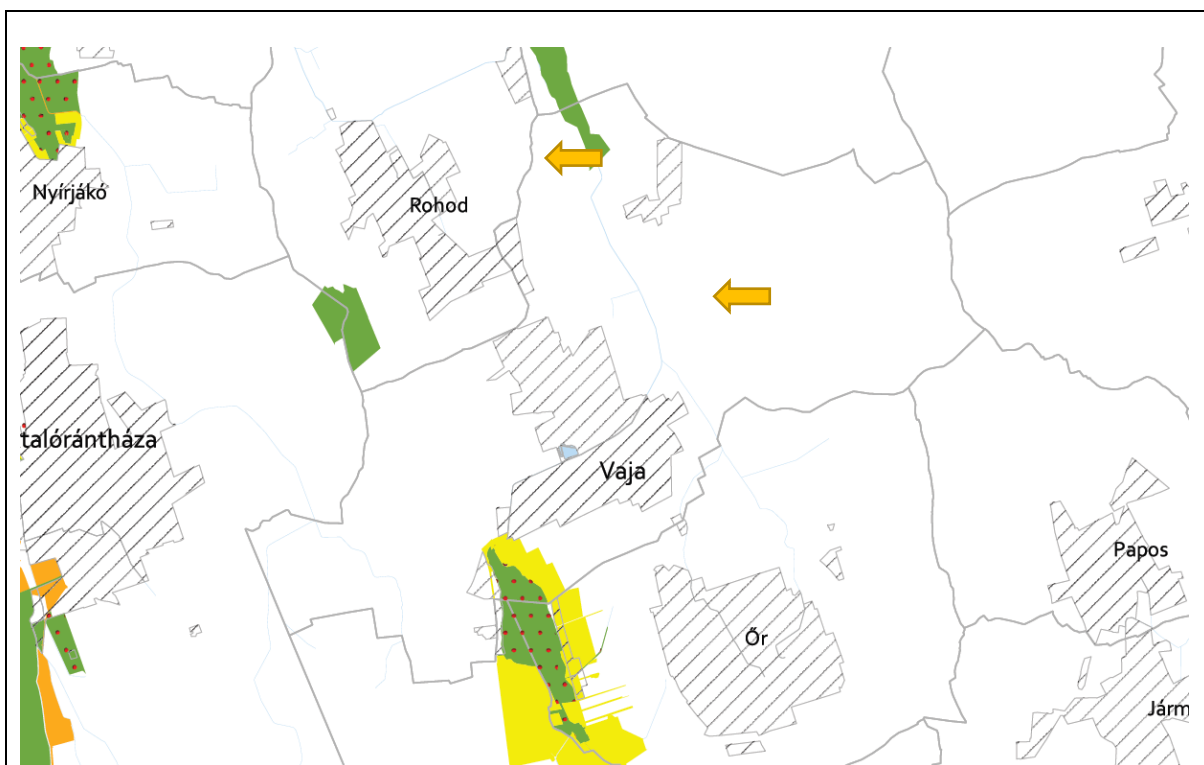
28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (1) A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során kialakításra kerülő új, beépítésre nem szánt terület (erdő) adattári erdőként igazodik a helyi természetvédelmi és táji adottságokhoz.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (2) Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során, az újonnan kijelölt erdőterület nem érintett természetvédelmi célokkal. Adattári erdőként nyilvántartott.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (3) Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (4): A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül.

RAJZI MELLÉKLETEK

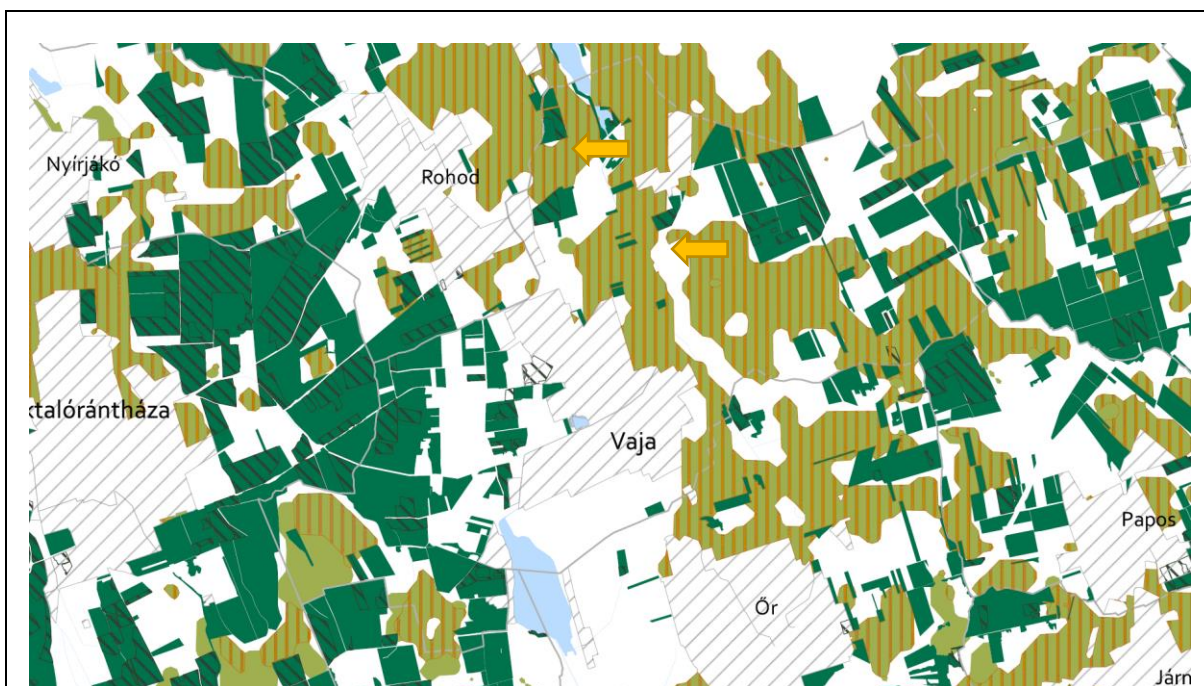
Az Ország Szerkezeti Terve



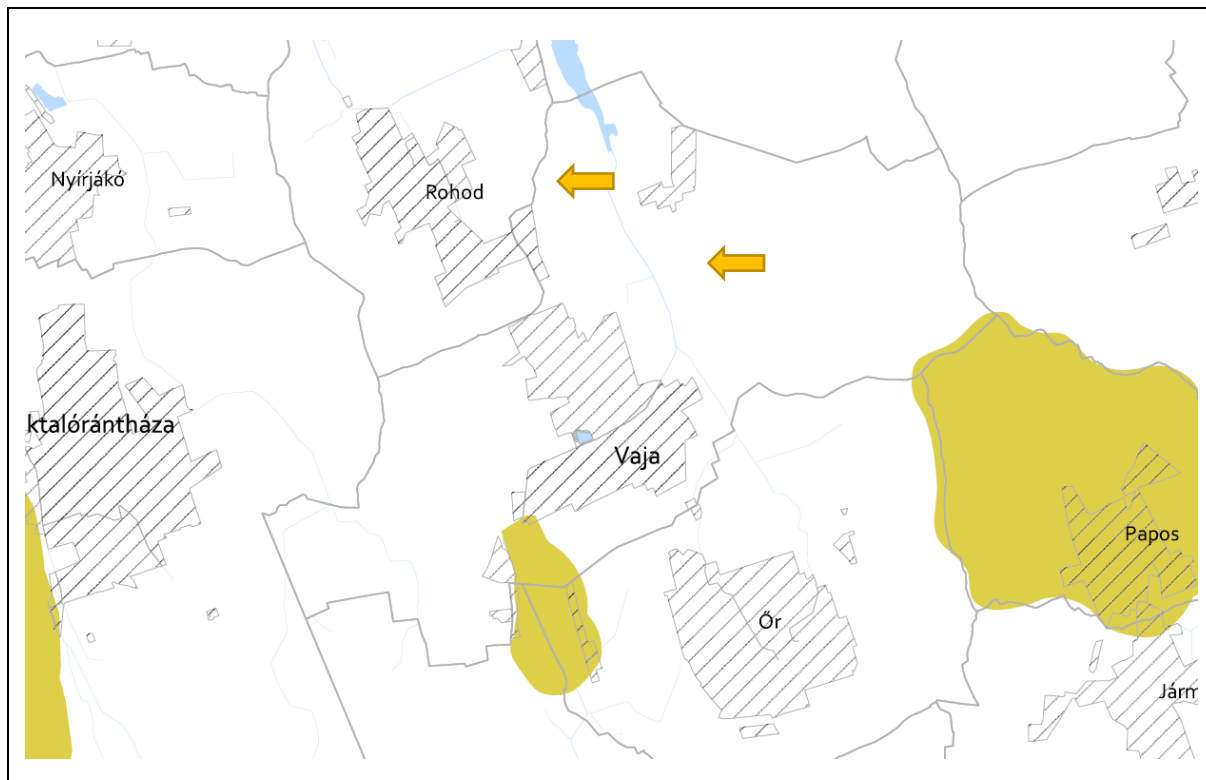
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



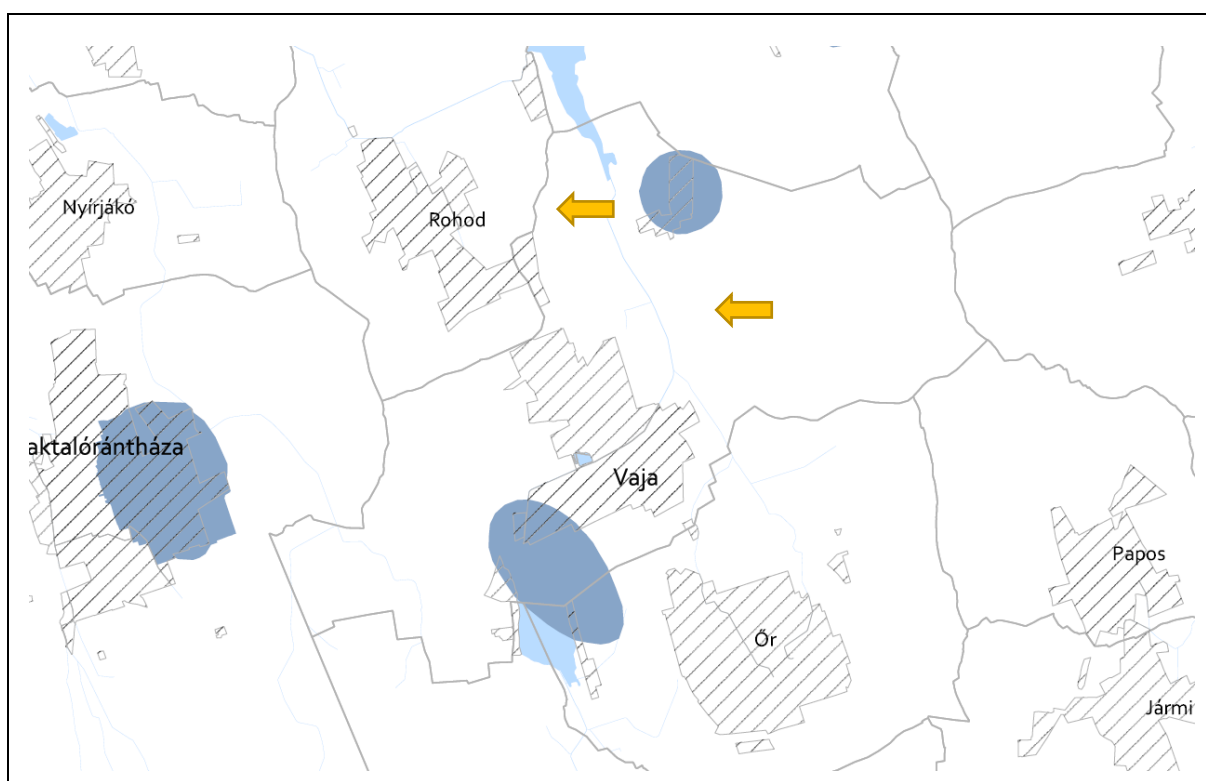
- 7. Ökológiai hálózat magterületének övezet
- 8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet
- 9. Ökológiai hálózat puffer-területének övezet



- 12. Erdők övezete
- 13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



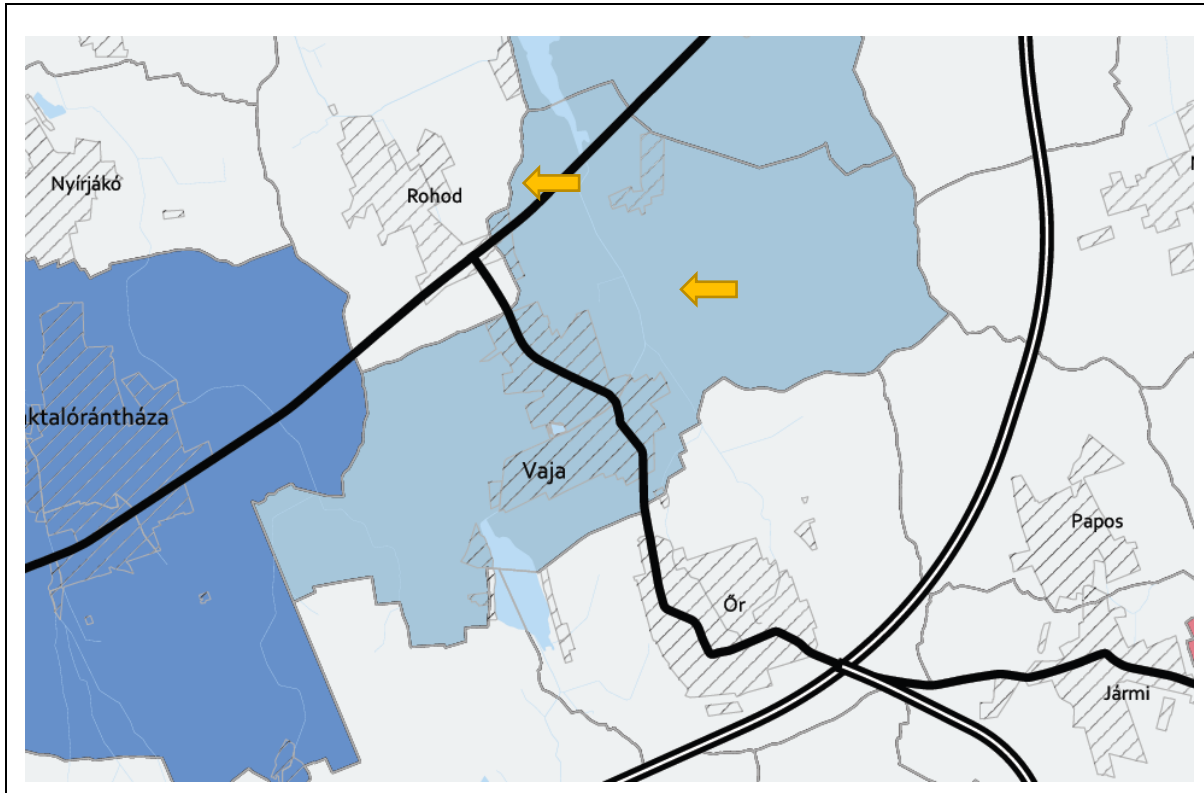
14. Tájképvédelmi terület övezete



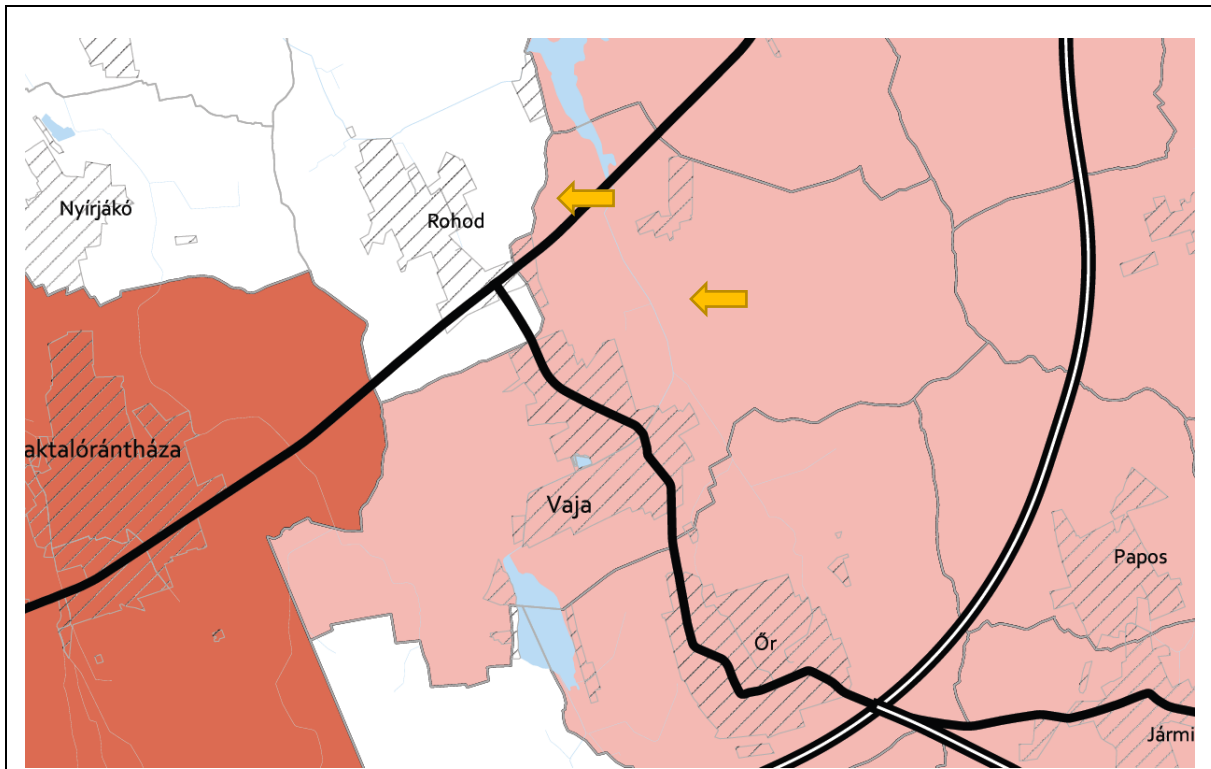
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



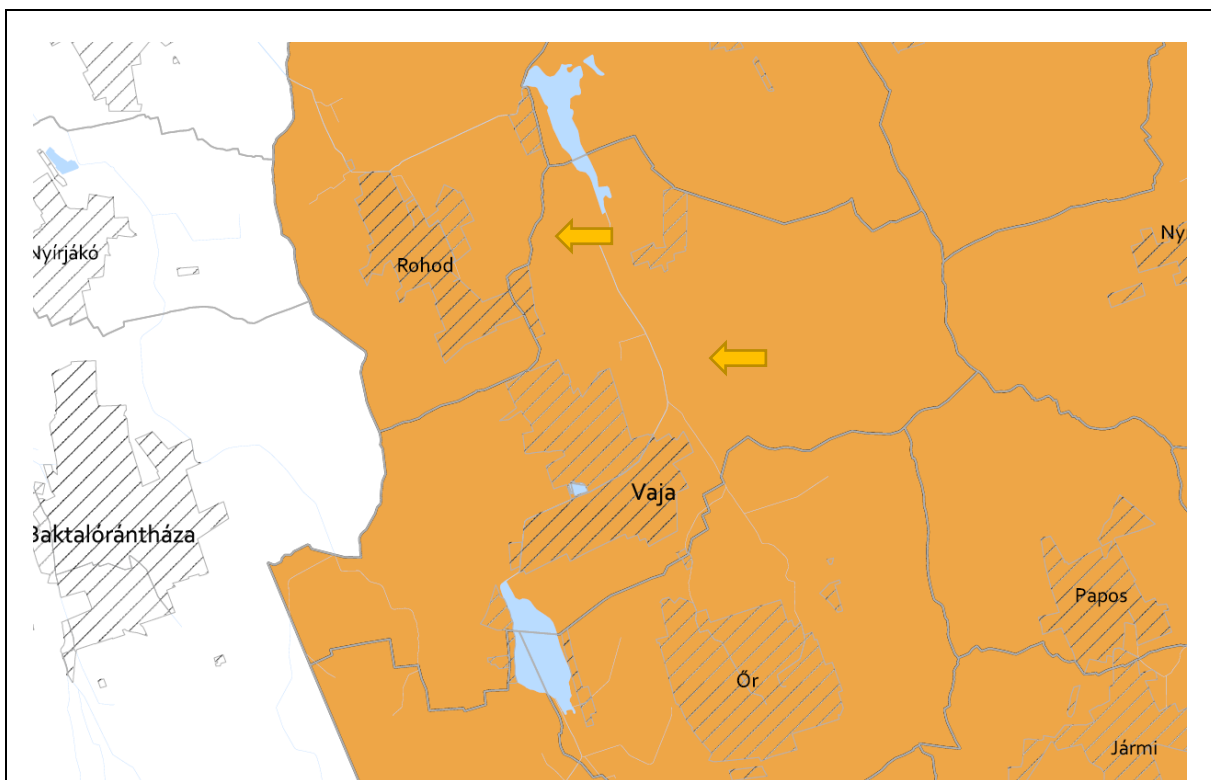
20. Ásványi nyersanyagvagon övezete



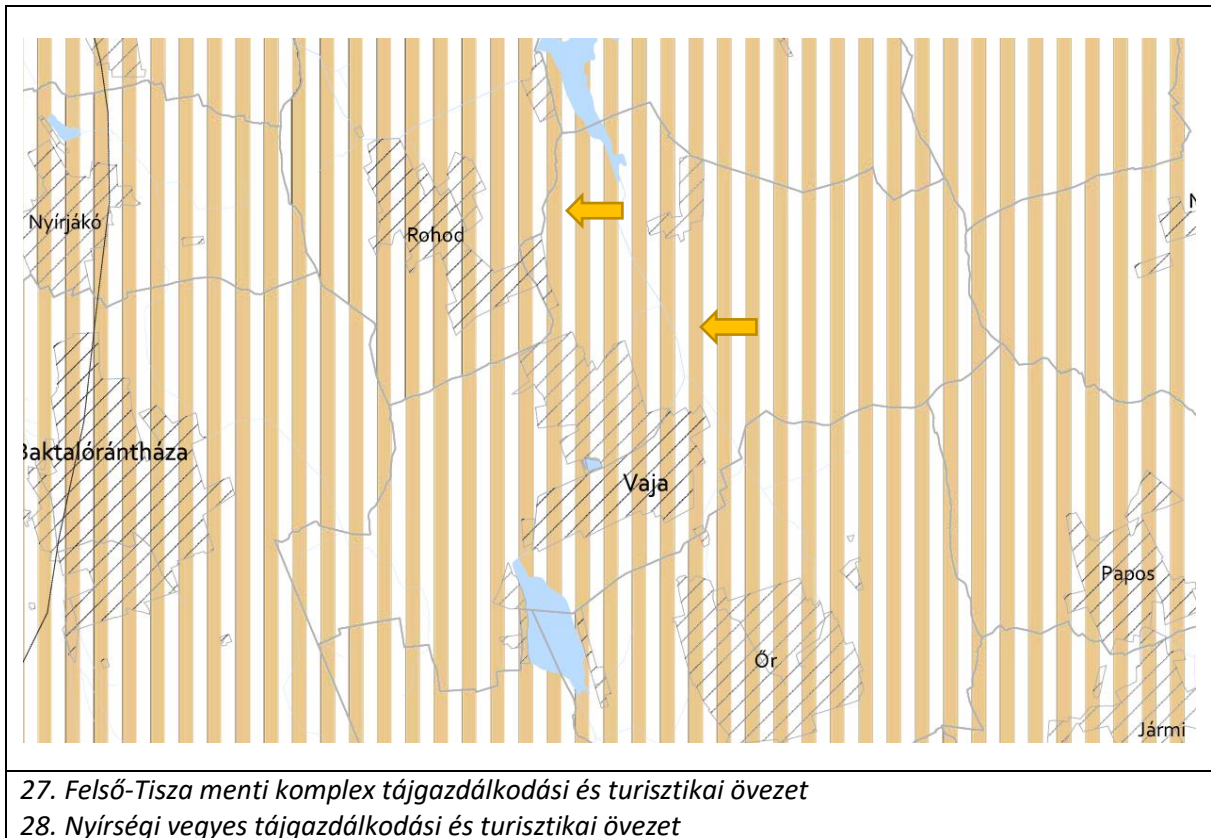
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



24. Térségi együttműködések övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



7. Biológiai aktivitásérték számítás

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

- *Jelenlegi aktivitási érték:* **104,65 érték**
- *Területváltozást követő érték:* **126,97 érték**

Vaja Város jelenlegi biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	<i>Területhasználat</i>	<i>értékmutató</i>		
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
17.	Különleges terület			
31.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0	0
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
40.	Erdőterület			
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	6,02	54,18
44.	Mezőgazdasági terület			
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	13,64	50,47
Összesen:				104,65

Vaja Város változotti biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	<i>Területhasználat</i>	<i>értékmutató</i>		
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
17.	Különleges terület			
31.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	6,02	4,21
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
40.	Erdőterület			
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	13,64	122,76
44.	Mezőgazdasági terület			
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
Összesen:				126,97