



# Vaja Város Településrendezési Tervének módosításához

Jóváhagyott  
dokumentáció



„Módosítások -  
2023.”

Tervező:

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

2023.

## Külzetlap

Településrendező tervező:



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

Tervező munkatárs:



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

Közlekedés tervező:



.....  
**Major Ferenc**  
okl. építőmérnök, útépítő  
szakmérnök  
Tkö/15-0229

Tervező munkatárs:



.....  
**Korcsmáros Rudolf**  
okl. építőmérnök

Ügyvezető igazgató:



.....  
**Labbancz András**

Vaja Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

**Jóváhagyott dokumentáció**

„Módosítások - 2023”

**Tartalomjegyzék**

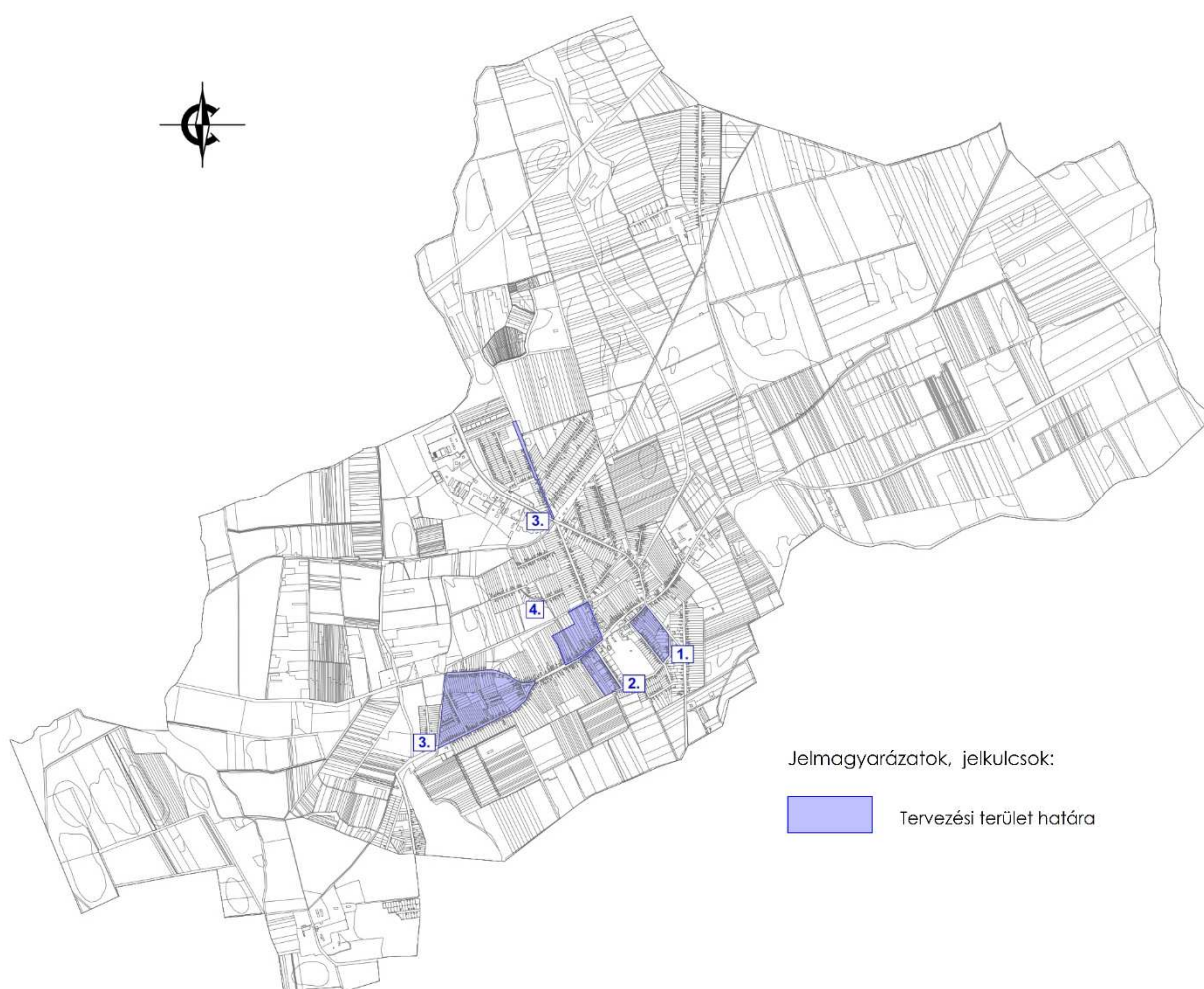
<b>1. Előzmények</b>	<b>4</b>
<b>2. Beavatkozási pontok ismertetése</b>	<b>18</b>
<b>3. Településszerkezeti módosítások</b>	<b>22</b>
<b>4. Alátámasztó munkarészek</b>	<b>24</b>
<b>5. Szabályozási módosítások</b>	<b>36</b>
<b>6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása</b>	<b>43</b>

## 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 belterületen, a Rákóczi utca, a Leiningen utca, Lahner György utca és az Ady Endre utca által közre zárt tömbben, a 890/2 hrsz-ú telken helyezkedik el.



(Forrás: e kozmu)

A tervezett módosítás a 890/2 hrsz-ú ingatlanon vegyes funkciójú szolgáltató- és lakóház megvalósításához tömböt átvágó tervezett út törlése, új településközpont vegyes „alövezet” előírások kialakítása, az egyedi épület elhelyezési szabályos kialakítása.

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

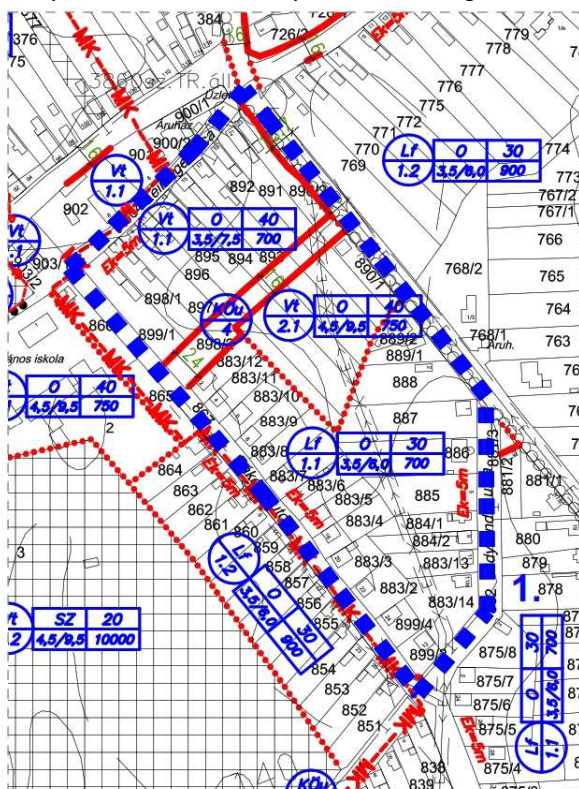
<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Vt/1.1	Településközpont vegyes terület övezete
O	Oldalhatáron álló
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
3,5/7,5	3,5/7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
700	700 m <sup>2</sup> – a minimum kialakítható telekméret

KÖu/4	Közlekedési terület övezete – belterületi kiszolgáló út
-------	---

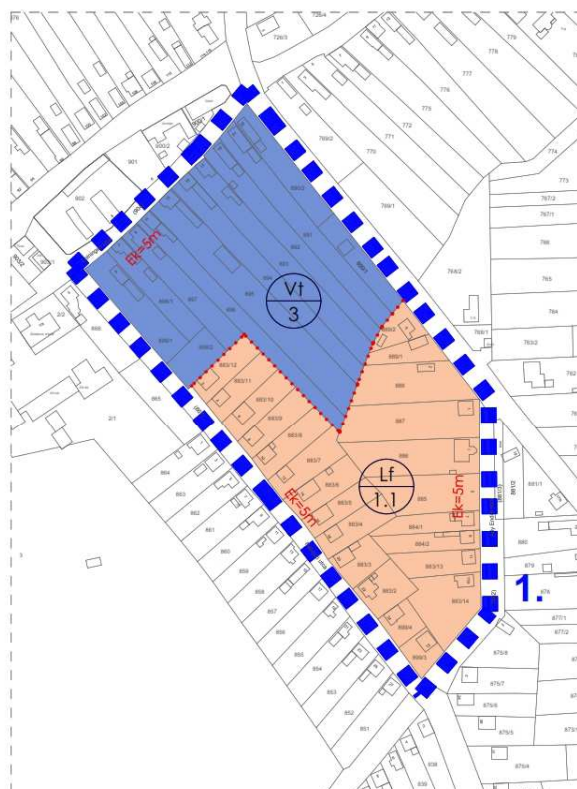
Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Vt/3	Településközpont vegyes terület övezete
O	Oldalhatáron álló
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
700	700 m <sup>2</sup> – a minimum kialakítható telekméret
20	20% legkisebb zöldfelületi mutató

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

(Forrás: saját szerkesztés)

A módosítás során összevonásra kerülő építési övezetek egységes kiegészítő tervezet előírásai a következők:

*Vt/3 és Vt/4 jelű településközpont vegyes területek*

(1) Településközpont vegyes terület (jelölése: Vt/3 és Vt/4) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett, a következők betartásával:

- Az építési övezetben az építési helyen belül pincszint és terepszint alatti építmény kialakítható, gépjármű tárolására is.
- Az építési övezet területén legfeljebb 8 lakásos lakóépület építhető, ahol lakó rendeltetési egységenként 100m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.
- Az építési övezetben oldalhatáron álló beépítési mód mellett 700 m<sup>2</sup> legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 60 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 20 % lehet.”

A tervezett projekt látványterve és telepítési helyszínrajza



Forrás: ETALON2000 Kft.

## 2. Beavatkozási pont

A tervezési terület belterületen, a Damjanich utca, a Vay Ádám utca, Ady Endre utca és a 15 hrsz-ra tervezett út által határolt tömbben, a 11 hrsz-ú telken helyezkedik el.



(Forrás: e kozmu)

A tervezett módosítás a 11 hrsz-ú ingatlanon orvosi rendelő fejlesztésének, bővítésének biztosításához a telekvéget érintő tervezett út területének biztosítása a 5/23 hrsz-al együtt, új településközpont vegyes „alövezet” előírások és egyedi épület elhelyezési szabályok kialakítása tervezett.



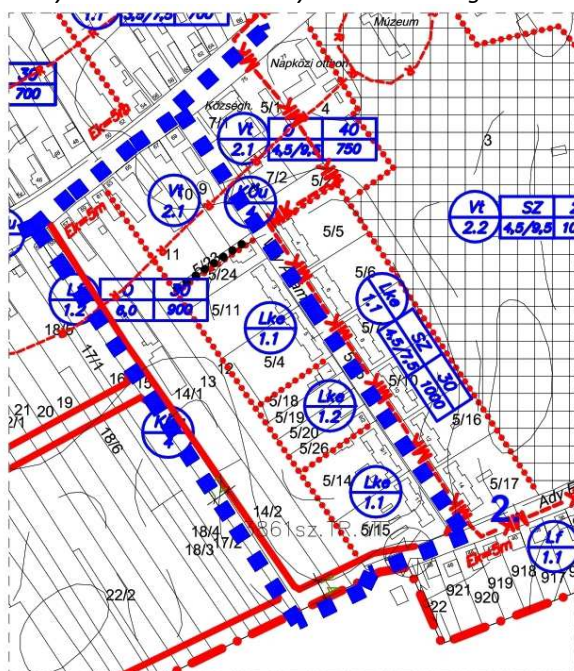
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Vt/2.1	Településközpont vegyes terület övezete
O	Oldalhatáron álló
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
4,5/9,5	3,5/7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
750	750 m <sup>2</sup> – a minimum kialakítható telekméret
KÖu/5	Közlekedési terület övezete – gyalogút

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

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Vt/4	Településközpont vegyes terület övezete
O	Oldalhatáron álló
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
700	700 m <sup>2</sup> – a minimum kialakítható telekméret
20	20% legkisebb zöldfelületi mutató

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



Hatályos terv részlete!



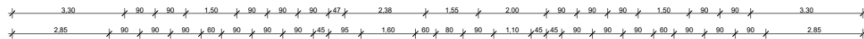
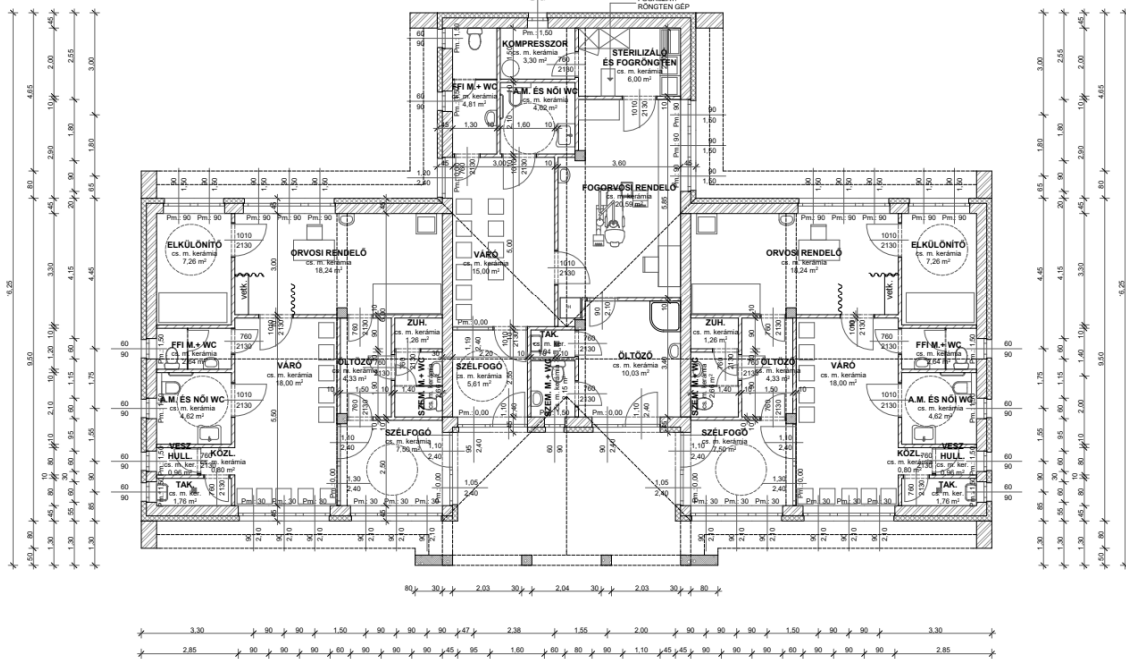
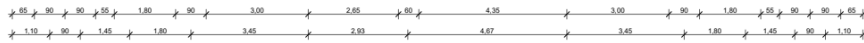
Módosított terv részlete!

(Forrás: saját szerkesztés)

A rendelő épületének kialakításával a helyben elérhető egészségügyi szolgáltatások körét és azok minőségét kívánja javítani jelentősebb mértékben az Önkormányzat.

Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

A tervezett orvosi rendelő telepítési helyszínrajza és földszinti terve



Forrás: ETALON2000 Kft.

A tervezett fejlesztés az Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti Tervtanács OÉT269/2023 számon kiadott véleményével ajánlja véleményezésre.



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM  
ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS

Iktatószám: EPAT/2527-1/2023/ÉPSFO

### Tervtanácsi vélemény

**a Vaja, Damjanich utca 63-65. számú és 11 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett orvosi rendelő építési engedélyezési tervdokumentációjáról**

A tervtanács neve, székhelye:

Építési és Közlekedési Minisztérium, Építészeti Államtitkárság  
Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács)  
1054 Budapest, Alkotmány utca 5.

A tárgyalás ideje, helyszíne:

A Tervtanács határidő megtartásában való akadályoztatása miatt a településrendezési és az építés műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet 12. § (6) bekezdése értelmében tervtanácsi véleményt a Tervtanács elnöke adta ki.

A tervezett beruházás megnevezése, címe:

Orvosi rendelő építése  
4562 Vaja, Damjanich utca 63-65., hrsz.: 11

Véleményezés alapja:

252/2006. (XII. 7.) számú, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló Kormányrendelet 9. § (2) bekezdés g) pontja alapján.

Tervező: Trenka Zoltán É/1 15-0119

Az Országos Építészeti Tervtanács OÉT269/2023 számú véleménye:

**A Tervtanács a tervdokumentációt engedélyezésre feltételekkel ajánlja.**

### Indokolás

A településrendezési és az építészeti műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet 12. § (6), 15. § (2) és 16. § (2) bekezdései értelmében a Tervtanács elnöke vizsgálta, hogy a benyújtott építészeti-műszaki terv megfelelt-e az építészeti minőség, szakmai igényesség, a telepítés településképhe való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, valamint a kedvező településképvételek követelményének.

Fenti vizsgálatok során megállapítást nyert, hogy a rendelőépület a családi házas környezet léptékét megtartja, ami dicséretes. A közvetlen környezet középületi minta szempontjából erősen karakter nélküli, ezért jó irány, hogy oromfalas, nyeregtetős épület jelenjen meg itt is, úgy, hogy a főtömeg az utcával párhuzamos gerincű. Ezzel a tömegformálással városiasabb jellegű, középületszerűbb lesz a tervezett rendelő.

A középület komolyságát jobban szolgálná, ha jól elkülönülne a mediterrán és egyéb stílusú lakóépület típusától. A bemutatott főtömeghez kapcsolódó kontyolt és oromfalas homlokzati variációk mindegyike megfelelő lehet ebben a környezetben. A területre jellemző kontyolt tetőforma szép megoldás lenne, de ennek csak a jellegzetes tetősíkkal együtt és téglalap alaprajzú ház esetében van értelme. Megjegyezzük, hogy egyszerű tornácos megközelítéssel, kevesebb alaprajzi ki-be ugrálással az építés és a későbbi használat szempontjából is kedvezőbb épületet lehetne kialakítani, ami egyben segítené a tiszta, nemes egyszerűségű tömeg megformálását is.

Az oromfalas változaton mindenképp javasoljuk elhagyni a felesleges és modoros rombusz alakú záró motívumot, a vízszintes nútokat és a homlokzati anyagváltást is. Javasoljuk a törtfehér vakolat kialakítását a teljes homlokzaton, amelyhez a tervezett zöld nyílászáró tokok is megfelelőek.

A Tervtanács elnöke – a részvételükben nem akadályozott tervtanácsi tagokkal történő konzultációt követően – tervdokumentációt a fent rögzített feltételekkel és az észrevételek figyelembevételével ajánlotta engedélyezésre.

Felhívom a Tervező és Megbízó figyelmét, hogy

- jelen döntés nem jogosítja fel az építési tevékenység azonnali, feltétel nélküli megkezdésére.
- a tervtanácsi vélemény elsősorban a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály a kérelmező által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír.
- a terv a helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja részletesen, a Tervtanács csak felhívja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, esetleges ellentmondásokra.
- a Tervtanács véleményét a 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet 16/A § alapján az eljáró hatóság az eljárása, döntése meghozatala során érdemben vizsgálja és az abban foglaltaktól eltérően is dönthet.

Budapest, 2023. ÁPR. 18.

Lánszki Regő elnök nevében  
  
Perényi Lóránt  
helyettes államtitkár



### 3. Beavatkozási pont

A tervezési terület belterületen, Vécsey Károly utca, a Török Ignác utca, az 1177 hrsz-ú csatorna és a belterület határvonal által határolt tömbben helyezkedik el, valamint a Dessewffy utcát érinti.



(Forrás: e kozmu)

A tervezési feladat a Török Ignác utca, Vécsey utca és a Dessewffy utca gyűjtő útnak történő átsorolása. A jelölt útszakaszok útfelújítási és szélesítési programja alapján tervezett a kategória szerinti átsorolása. A szélesítés során idegen terület igénybevételre nem kerül sor.

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

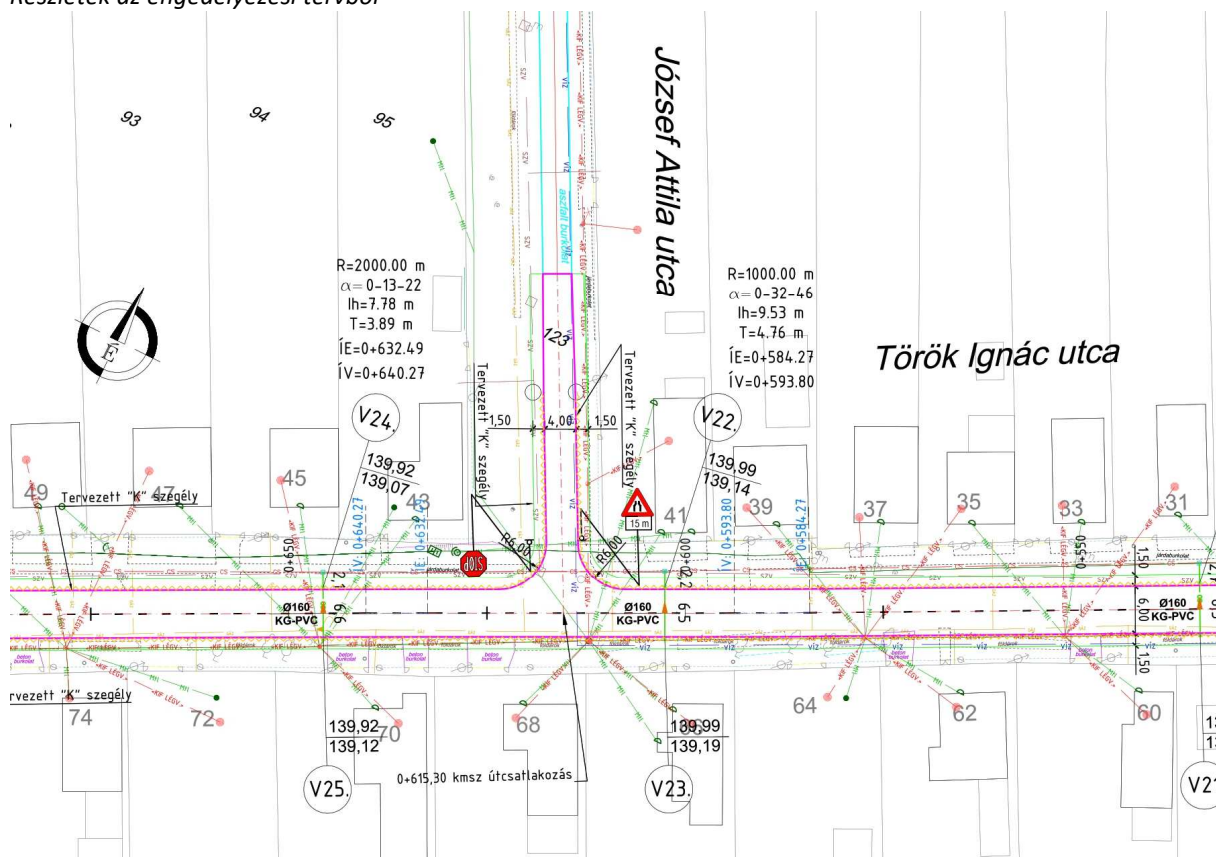
<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
KÖu/4	Közlekedési terület övezete – belterületi kiszolgálóút

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

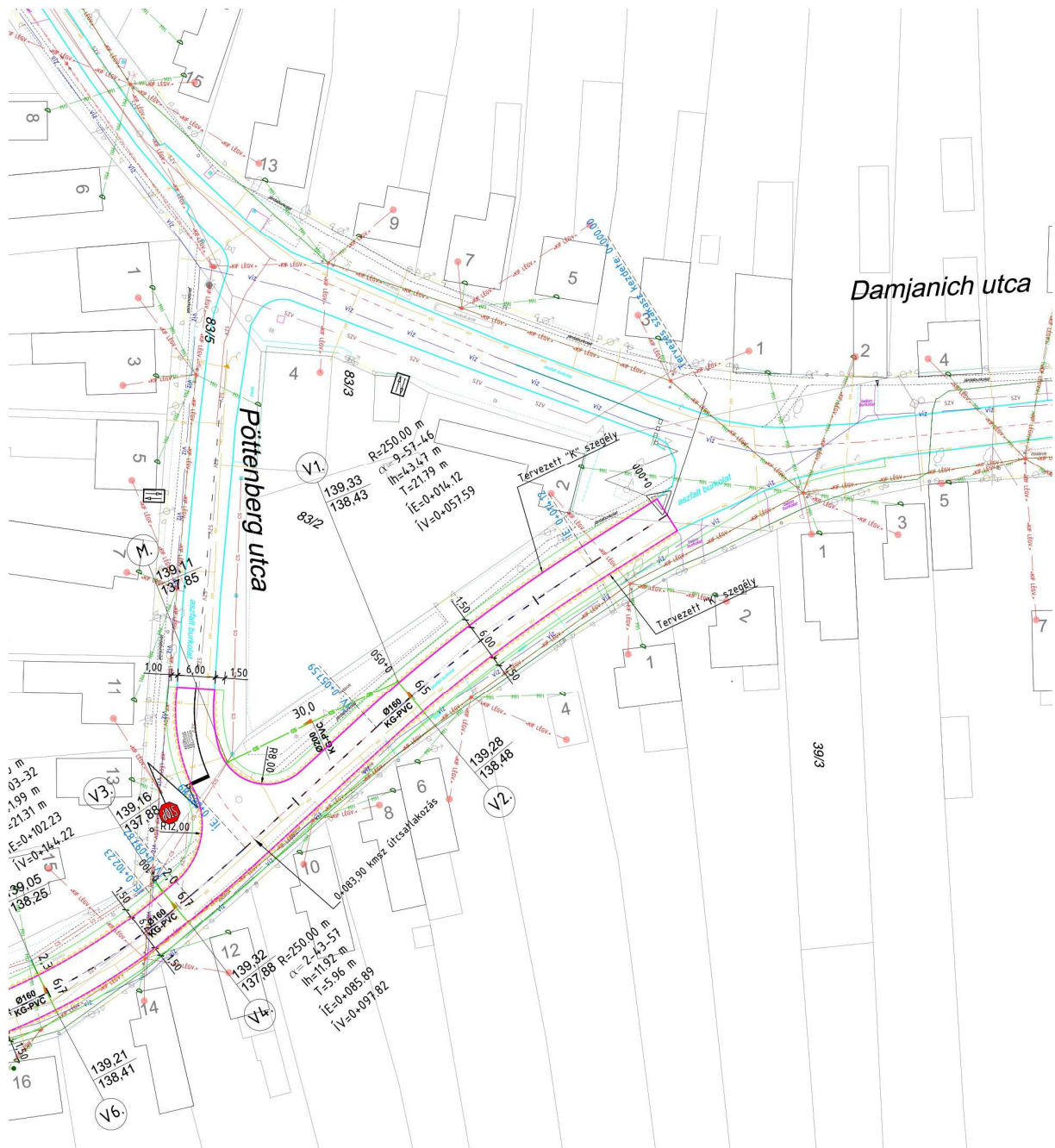
<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
KÖu/3	Közlekedési terület övezete – helyi gyűjtőút

A tervezett felújítások során, több ütemben kerül a burkolat felújítása, illetve a szükséges helyeken burkolat szélesítés. A tervezett burkolat 5,50 méter szélességű, 2,5 %-os oldaleséssel és a burkolathoz csatlakozó 1,0-1,0 méter szélességű 5%-os oldalesésű földpadka csatlakozik.

Részletek az engedélyezési tervből



Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



(Forrás: IT Specialista Mérnöki Kft.)

#### 4. Beavatkozási pont

A tervezési terület belterületen, a Tulipán utca – Damjanich utca - tervezett út (233/1 hrsz-ú) – Vajai-főfolyás által határolt tömbben helyezkedik el.



A tervezett módosítás a Tulipán utca nyugati oldalán kialakult telekszerkezetben kezdeményezett telekalakítás végrehajtásának biztosítására, valamint az átalakult telekszerkezet lekötetésére irányul.

A hatályos szabályozási tervszerinti 250 hrsz-ú ingatlan gyakorlatilag megszűnt, az a Tulipán utca nyugati oldalát képező ingatlanok telekvégeihez került összevonásra (függetlenül attól, hogy az eltérő övezetben helyezkedett el).

A módosítást követően a Tulipán utca nyugati oldalát képező ingatlanok „Vt/1.1” építési övezetbe kerülnek, a meglévő főépületek által elfoglalt pozíció alapján. Függetlenül attól hogy a telekvégek a hatályos terven milyen építési övezetben (Vt vagy Gksz) helyezkedtek el.

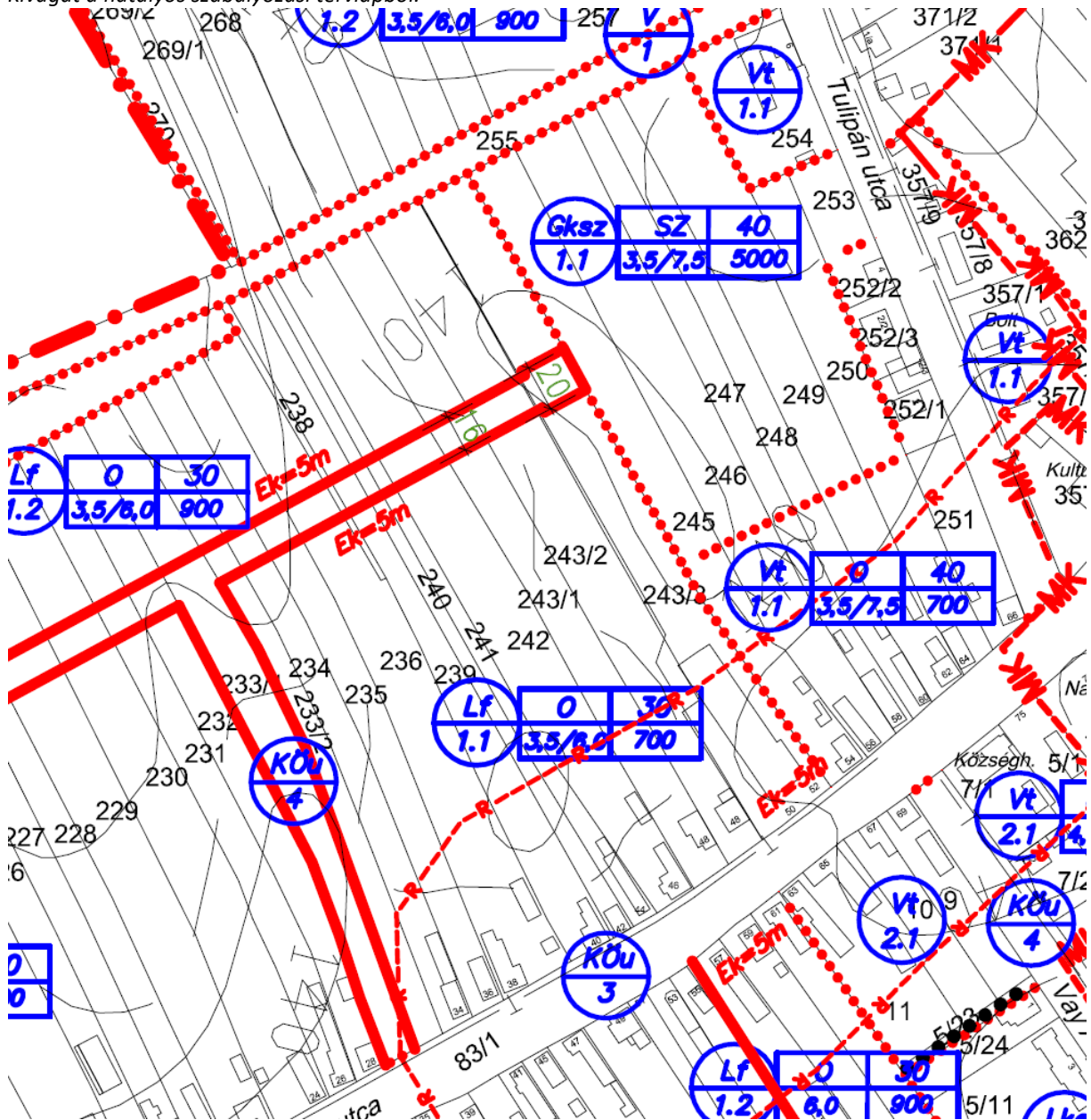
A hatályos terv szerint, a 245-249 hrsz-ek telekvégein kialakítani tervezett „gazdasági” terület közterületi kapcsolatát a szintén tervezett tömbbelső feltáró út (Damjanich utca irányából a 233/1 hrsz-ú telekre tervezve) továbbra is biztosíthatja, annak kialakítása esetén.

A meglévő épület állomány előkert mélysége rendkívül változó, hektikus, így az felülvizsgálatra és módosításra kerül egy értéktartomány megjelölésével.



Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

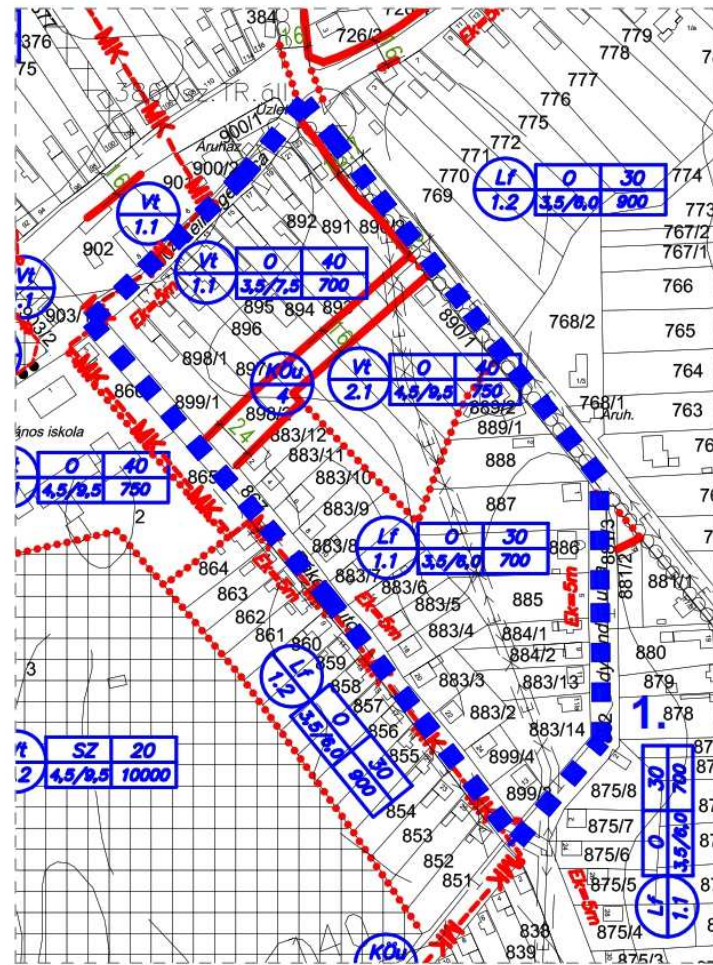
Kivágat a hatályos szabályozási tervlapból.



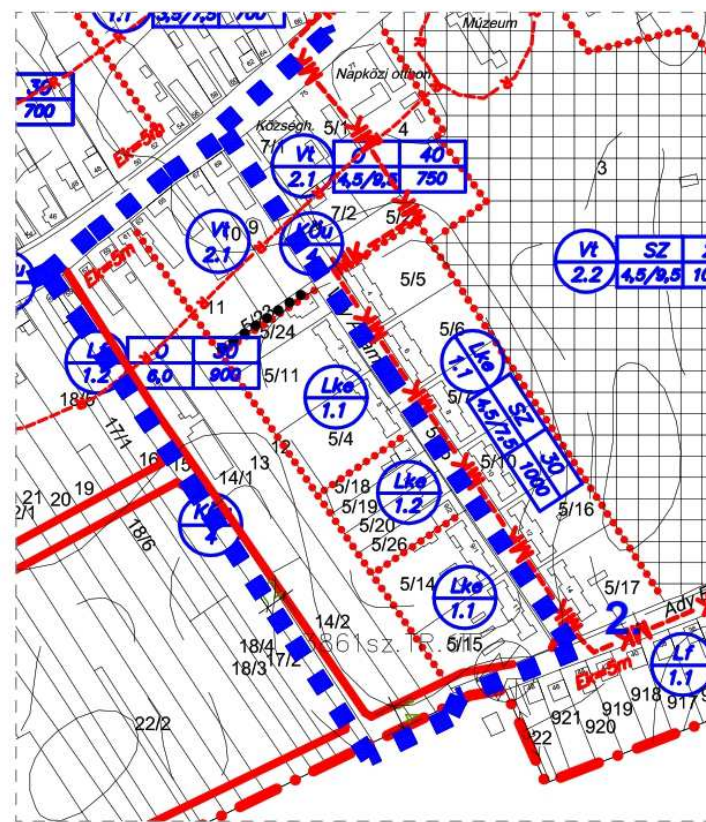
Forrás: Önkormányzat

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.	Belterületen, a Rákóczi utca, a Leiningen utca, Lahner György utca és az Ady Endre utca által közre zárt tömbben, a 890/2 hrsz-ú telek	Szolgáltatóház megvalósításához a tömböt átvágó tervezett út törlése, új településközpont vegyes „alövezet” előírások kialakítása, egyedi épületelhelyezési szabályok kialakítása.	- beépített terület	- településközpont vegyes terület (Vt/1.1; Vt/2.1) - közlekedési terület – belterületi kiszolgálóút (KÖu/4)	n.a.	n.a.	- településközpont begyes terület (Vt/3)	n.a.	n.a.	szabályozási tervlapon az egyedi építési hely rögzítésre kerül	
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A létrejövő, konkrét fejlesztési terveken nyugvó tervezet, új munkahelyek megteremtésével biztosítja.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő kapacitások és kapcsolatok kihasználására épül, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs</p>				



	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.	Belterületen, a Damjanich utca, a Vay Ádám utca, Ady Endre utca és a 15 hrsz-ra tervezett út által határolt tömbben, a 11 hrsz-ú telek	Orvosi rendelő m fejlesztéséhez a biztosításához a tervezett út területének biztosítása új településközpont vegyes „alövezet” előírások egyedi épületelhelyezési szabályok kialakítása.	- beépített terület	- településközpont vegyes terület (Vt/2.1)	n.a.	n.a.	- településközpont vegyes terület (Vt/4)	n.a.	n.a.	-



Hatályos terv részlete!

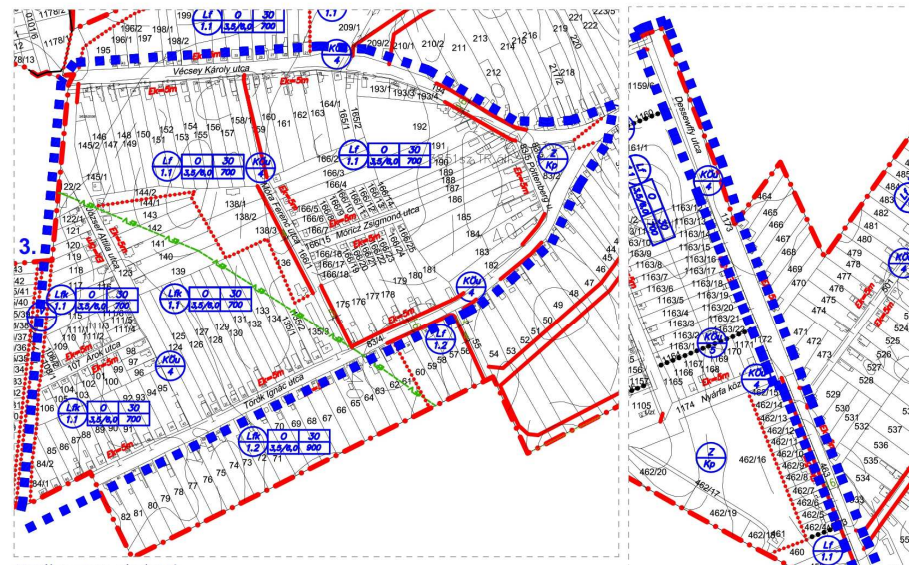


Módosított terv részlete!

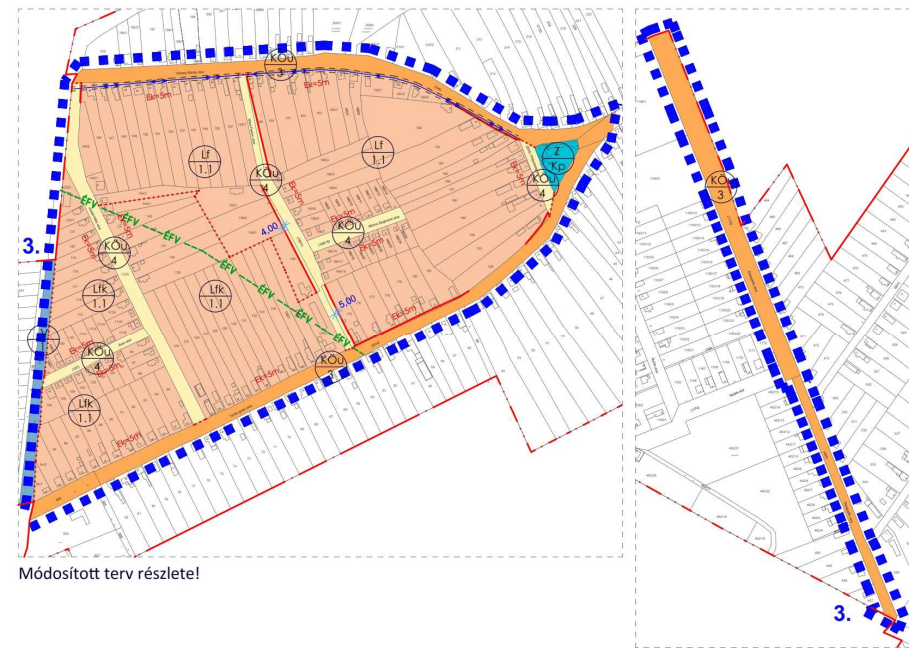
**HATÁSOK**

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Az egészségügyi szolgáltatások helyben történő, korszerű körülmények között történő elérése jelentős mértékben javul.	
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 területet. Épített örökség a közelben nem található.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs
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.

	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
3.	Belterületen, Vécsey Károly utca, a Török Ignác utca, az 1177 hrsz-ú csatorna és a belterület határvonal által határolt tömb, valamint a Dessewffy utca	Török Ignác utca, Vécsey utca és a Dessewffy utca gyűjtő útnak történő átsorolása	- út terület	- közlekedési terület – belterületi kiszolgáló út (KÖu/4)	n.a.	n.a.	- közlekedési terület – helyi gyűjtőút út (KÖu/3)	n.a.	n.a.	-



Hatályos terv részlete!

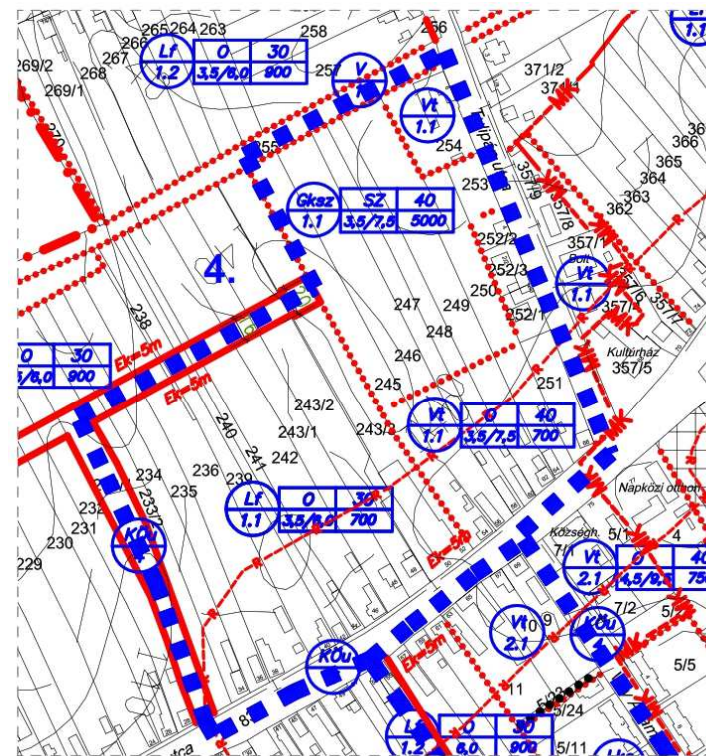


Módosított terv részlete!

**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: A jobb minőségű felületek biztonságosabb közlekedést, a kellő szélesség nagyobb áteresztő képességet biztosít..	
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:	Nem változik, hatása nincs
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.

	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
4.	A tervezési terület belterületen, a Tulipán utca – Damjanich utca - tervezett út (233/1 hrsz-ú) – Vajai-főfolyás által határolt tömbben helyezkedik el.	Építési övezet határa meglévő telekstruktúrához történő igazítása, előkert méretek szabályozása a kialakult állapothoz igazítva, telekalakítások elősegítésére.	- beépített terület	-kereskedelmi szolgáltató (Gksz)	n.a.	n.a.	- településközponti vegyes (Vt)	n.a.	n.a.	-



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

**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 területet. Épített örökség a közelben nem található.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs
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

### 3. Településszerkezeti módosítások

#### 3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

**Vaja Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
256/2023. (XI.06.) 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-08/2023. munkaszámon készített T-1/A-B rajzszámú módosított településszerkezeti fedvény tervét és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

.....  
Tisza Sándor Rajmund  
polgármester

.....  
Tisza Erika  
jegyző

**a 379/2011 (VIII. 24.) számú határozattal elfogadott, Vaja Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló 256/2023. (XI.06.) ökt. határozat melléklete**

**1.**

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

IV/A. Fejezet  
25.

**Településszerkezeti tervlap megállapítása**

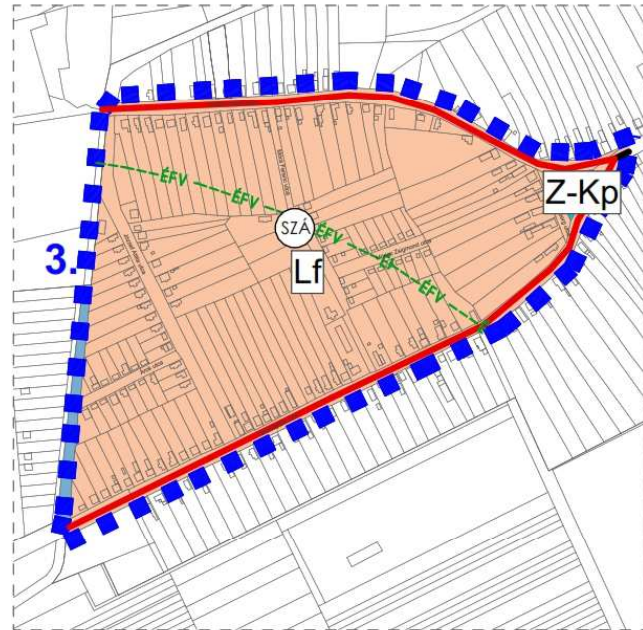
Az SZE-1 jelű Igazgatási Területre készült Településszerkezeti Tervet a T-08/2023 munkaszámú, T-1/C jelű településszerkezeti fedvény tervek tervezési területükkel felülírják, melyeket az 1. melléklet tartalmaz.

1. Melléklet

**VAJA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS**  
**Településszerkezeti terv - Fedvényterv**



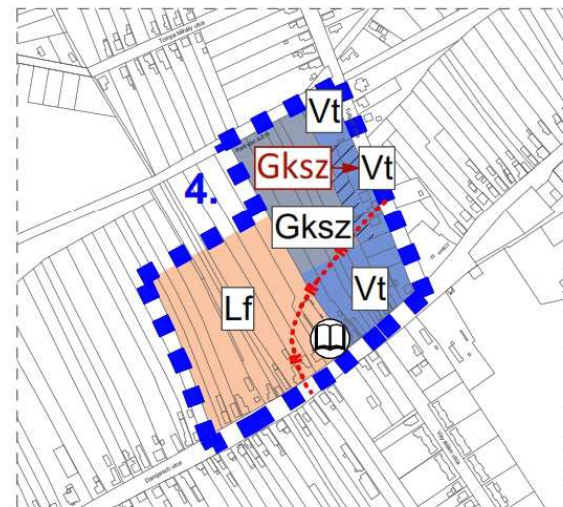
3., 4. Beavatkozási pontok  
M=1:8000



Módosított terv részlete!



Módosított terv részlete!



Módosított terv részlete!

**Jelmagyarázat**

Beépítésre szánt területek építési övezetei:

- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

Funkciójáegységekben megváltozó területfelhasználási

- Régészeti lelőhely
- Elektromos közművek:  
- meglévő villamos alaphálózat (120 kV)
- Gyűjtőút (tervezett)
- Tervezési terület
- Szennyvízáttemelő
- Oktatási központ

Országos Területrendezési Terv, MTRT szerinti, a települést érintő szerkezeti elemek - OTÉK-ot kiegészítő jelkulcs:

---ÉFV--- Vízminőség-védelmi terület övezetének határa

<p>Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146. em@il: labbanca.a@gmail.com</p>	MEGRENDELŐ: VAJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4562 Vaja, Damjanich u. 71.	MUNKASZÁM: T - 08/2023
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: VAJA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2023.05.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS - FEDVÉNYTERV	TERVFAJTA: szerkezeti terv
	TERVEZŐ MUNKÁRTÁRS: Ugochukwu Georgina	TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancaz András
		RAJZSZÁM: <b>T-1/C</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 nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
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 nem 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

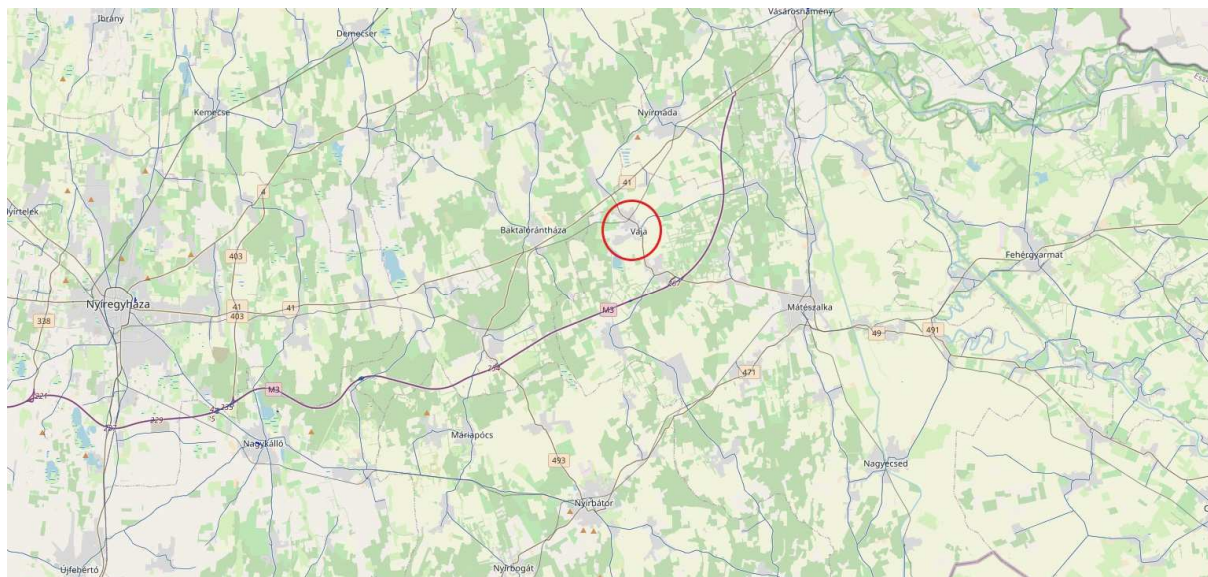
A módosítás során új, beépítésre szánt terület nem tervezett, nem alakul ki.



### 4.3 Közlekedési munkarész

#### 4.3.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Vaja Szabolcs-Szatmár-Bereg megye középső-keleti részén helyezkedik el, a megyeszékhelytől, Nyíregyházától mintegy 35 km-re keletre. Nyíregyháza felől nyugati irányból, illetve Vásárosnamény felől északkeleti irányból a 41.számú Nyíregyháza-Beregsurány elsőrendű főúton, illetve az M3 autópályán érhető el. Kisvárdra és Dombrád felől, északi irányból pedig 4105 jelű Anarcs-Baktalórántháza összekötő úton.



1. kép Vaja város elhelyezkedése a környező nagyobb városhoz képest (forrás: kira.kozut.hu)

A település távolsága a legközelebbi autópálya felhajtóhoz (M3 autópálya) képest 6 km, a legközelebbi ukrán határátkelőhelyhez, mely Beregsurány-Asztély (UA) 39 km, a román határtól pedig 56 km-re (Csengersima) helyezkedik el. Mindezeket összevetve megállapítható, hogy a térség meghatározó térszerkezeti elemeihez való kapcsolata kedvező.

#### 4.3.2. Közúti közlekedés

Vaja közlekedését alapvetően 49.számú Rohod-Mátészalka-Csengersima másodrendű főút határozza meg: egyrészt, mert észak-dél irányban végig halad a város középső részén, így összefűzve a város közlekedési hálózatát meghatározó gyűjtőutakat, ezen túl pedig nagyobb léptékben összeköttetést teremt a 41.számú főút és az M3 autópálya között biztosítva a közlekedési kapcsolatot a megyeszékhellyel és a határátkelőhelyekkel. A települést érintő további jelentősebb forgalmú állami közút a 4116. jelű Vaja-Ópályi összekötő út, mely Vaja, Szamosszeg és Ópályi között biztosít kapcsolatot.

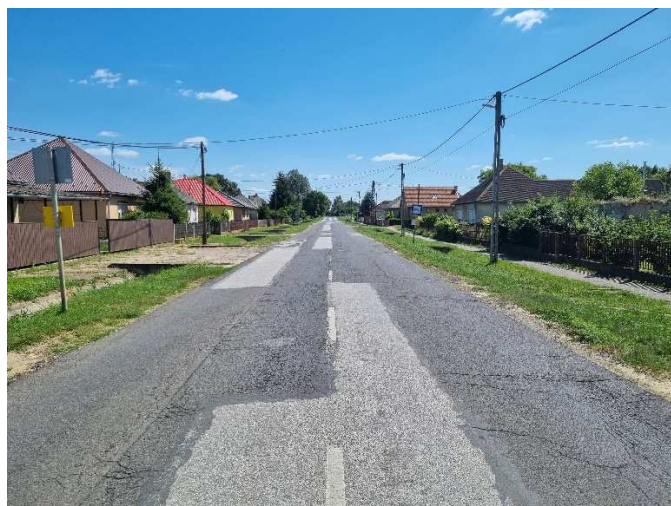
A település közösségi életét meghatározó legtöbb intézmény (Városháza, Múzeum, Iskola, Templomok) is a 49.sz főút, illetve az ahhoz kapcsolódó gyűjtőút a Damjanich utca mentén található, illetve a tömegközlekedés is jellemzően ide központosul.

A másik Vaja tekintetében jelentős közlekedési út a 4116. jelű út, mely a várost Ópályival köti össze. Itt a 49.számú út északi szakaszához hasonlóan jelentősebb ipari gazdasági területek találhatóak.

Vaja vasútállomás megközelítését biztosítja a 41311. j Vaja-Rohod állomáshoz vezető út.

**49.számú Rohod-Mátészalka-Csengersima másodrendű főút:**

Rohod irányából Vaján keresztül Mátészalka felé menő másodrendű út. Osztályba sorolása K.IV., illetve B.IV.a., forgalma jelentős, 5031 E/nap (2022. évi adat, forrás: Országos Közutak 2022. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma). Az út 2x1 forgalmi sáv. A belterületen a burkolatszélesség 6,5-7,0 m körüli, amely megfelel az útügyi előírásoknak. A padka jelentős szakaszon nem elegendő szélességű, melynek fejlesztése szükséges. A burkolat-minősége Rohod felől a 4116. jelű Vaja-Ópályi összekötő útig terjedően megfelelő, azt követően Mátészalka irányában felújításra szorul.



2. kép 49 sz. út Mátészalka felé Vaja belterületén

**4116. jelű Vaja-Ópályi összekötő út:**

Vaját Ópályival összekötő út. Osztályba sorolása K.V., illetve B.V.c., forgalma kicsi, 554 E/nap (2022. évi adat, forrás: Országos Közutak 2022. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma). Az út 2x1 forgalmi sáv. A belterületen a burkolat-szélesség ~6,0m, ami nem felel meg az útügyi előírásoknak. A külterületi burkolatszélesség sem felel meg az előírásoknak, melynek fejlesztése szükséges, illetve burkolatminősége is jelentősen leromlott.



3. kép 4116 j. út Ópályi felé Vaja belterületén

A két főközlekedési út csomópontjában több önkormányzati út is csatlakozik.



4. kép 49 sz. és 4116 j. utak csomópontja Vaján

**41311. jelű Vaja-Rohod állomáshoz vezető út:**

A vasútállomást megközelítő út ~4,0 méter burkolatszélességgel rendelkezik. állapota jelentősen leromlott.

A két főközlekedési úton túl a városi úthálózat jelentősebb elemei a Tulipán utca, és a Damjanich utca. A városban haladó főközlekedési és gyűjtő utak 2x1 sávosak.



5. kép Vaja, Tulipán utca



6. kép Vaja, Damjanich utca

A városi kiszolgáló utak lakóterületeket tárnak fel, így személygépjármű forgalmat bonyolítanak le és vezetik rá a főközlekedési utakra. Ezek jelentős része aszfalt burkolattal rendelkezik, szélességük jellemzően 3,0-6,0 m, kétoldali útpadkával. Forgalmuk nem jelentős, a kiépített szélességek a forgalom lebonyolításhoz megfelelőek, de burkolatok állapota változó, sok helyen felújításra szorul.

Az országos szintű úthálózatba Nagyhalászról legközelebb a 4. sz Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főúthoz Nyírbogdánynál (17 km), vagy a M3 Budapest-Vásárosnamény autópályához Nyíregyházán (30 km) lehet becsatlakozni.

### 4.3.3. Közösségi közlekedés

Jelenleg Vaján közösségi közlekedés tekintetében vasúti és közúti közösségi közlekedést is igénybe lehet venni.

#### 4.3.3.1. Közúti

A közúti közösségi közlekedés a Volánbusz Zrt. autóbuszjárataival történik az alábbiak szerint:

- Nyíregyháza-]Baktalórántháza-Mátészalka 4207
- Nyíregyháza-Vásárosnamény-Fehérgyarmat 4209
- Nyíregyháza-Vásárosnamény-Tarpa 4211
- Nyíregyháza-Mátészalka-{Nagyecsed/Fehérgyarmat} 4213
- [Nyíregyháza-]Vásárosnamény-Barabás-Beregsurány 4303
- Beregsurány-Vásárosnamény-Nyíregyháza-Debrecen 4304
- Mátészalka-Baktalórántháza 4334
- Mátészalka-Őr-Hodász-Nyírkáta 4335
- Nyírbátor-Baktalórántháza-Vásárosnamény4370

A városban a buszmegállók kiépítettsége változó, esetenként megfelelő, azonban található csak felszállóperonnal, vagy azzal sem rendelkező megállóhelyek.

A megállóhelyek a 49. sz. úton és a Tulipán utcán találhatóak. A városban jelenleg forgalomban lévő buszmegállók:



7. kép Vaja, Tulipán u. buszmegállóhely



8. kép Vaja, Tulipán u. buszmegállóhely



8. kép Vaja, Tulipán u.  
buszmegállóhely



9. kép Vaja, Tulipán u. buszmegállóhely



10. kép Vaja, 49.sz. út. buszmegállóhely



11. kép Vaja, 49.sz. út. buszmegállóhely



12. kép vasútállomás buszmegállóhely

Megfelelően kialakított buszmegálló:

- biztonságos közlekedés érdekében buszöblök kialakítása;
- fedett várakozóhellyel rendelkező buszmegállók kialakítása.

#### 4.3.3.2. Kötőtpályás

Vaja városán halad át a Nyíregyháza–Vásárosnamény-vasútvonal a MÁV 116-os számú, egyvágányú, nem villamosított 58,2 km hosszú mellékvonala.



13. kép Nyírségi kisvasút nyomvonala



14. kép Vasútállomás Vaján

#### 4.3.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Jelenleg a városban kerékpárút Rohod felől a 49 sz. másodrendű főút mentén a szelvényezés szerinti jobb oldalon a teljes közigazgatási területen keresztül halad

A kerékpárútak szélessége a lakott területen 1,0-1,5 m, lakott területen kívül 2,5-2,75 m. Osztályba sorolásuk külterületen K.IX., belterületen B.IX. Azok szélessége és burkolatuk állapota külterületen megfelelő, lakott területen belül sem a szélesség, sem a burkolat állapota nem megfelelő.



15. kép Vaja, 49.sz. főút kerékpárút



16. kép Kerékpáros vasúti átvezetés a 49 sz. út mentén

A település többi helyi kerékpáros forgalma az utakon bonyolódik, mely a főközlekedési utakés jelentősebb forgalmat bonyolító gyűjtőutak esetében nem megfelelő, ezért a 4146 j. út mentén Ópályi felé, valamint a Tulipán és a Damjanich utcák mellett kerékpárút építése szükséges.

A kisebb önkormányzati utak esetében a jelentéktelen forgalom miatt nem túl balesetveszélyes.

Vaja gyalogos közlekedése a Tulipán utca, Damjanich utca és a 49.sz. főút közé eső területre fókuszálódik, itt található a városi életében fontos szerepet betöltő közintézmények (iskolák, városháza, művelődési ház, kormányablak, posta, templomok, piactér, üzletek) nagy része. Gyalogos átvezetések a főközlekedési utakon nincsenek kiépítve a városközponti területen a Damjanich utcán a Művelődési ház előtt és a Városháza közelében találhatóak kiépített átvezetések.

A lakott területek utcáinak nagy része rendelkezik szilárd burkolattal, és de azokon a gyalogjárdák kiépítettsége hiányos, a meglévő járdák állapota változó, a város központi részén jobb állapotú, míg a külső területeken az állapotuk leromlott és szélességük sem megfelelő.



17. ábra Gyalogátkelőhely a Városháza mellett a Damjanich utcán



18. ábra Gyalogátkelőhely a Művelődési ház mellett a Damjanich utcán

#### 4.3.5. Parkolás

A városban a közcélú parkolók helyek mennyisége és azok elhelyezkedése megfelelő, mivel jellemzően az egyes közintézmények környezetében található kijelölt parkoló. A Városháza környezetében az út két oldalán merőleges parkolók találhatóak, kijelölt parkoló található a Művelődési ház, a piac, az Általános Iskola, környezetében is, továbbá az egyes üzletek is rendelkeznek saját parkolóval. A vasútállomás környékén nem találhatóak kiépített parkolók, azok létesítése indokolt a jelentős forgalom miatt.



19. kép Parkoló a Városháza mellett

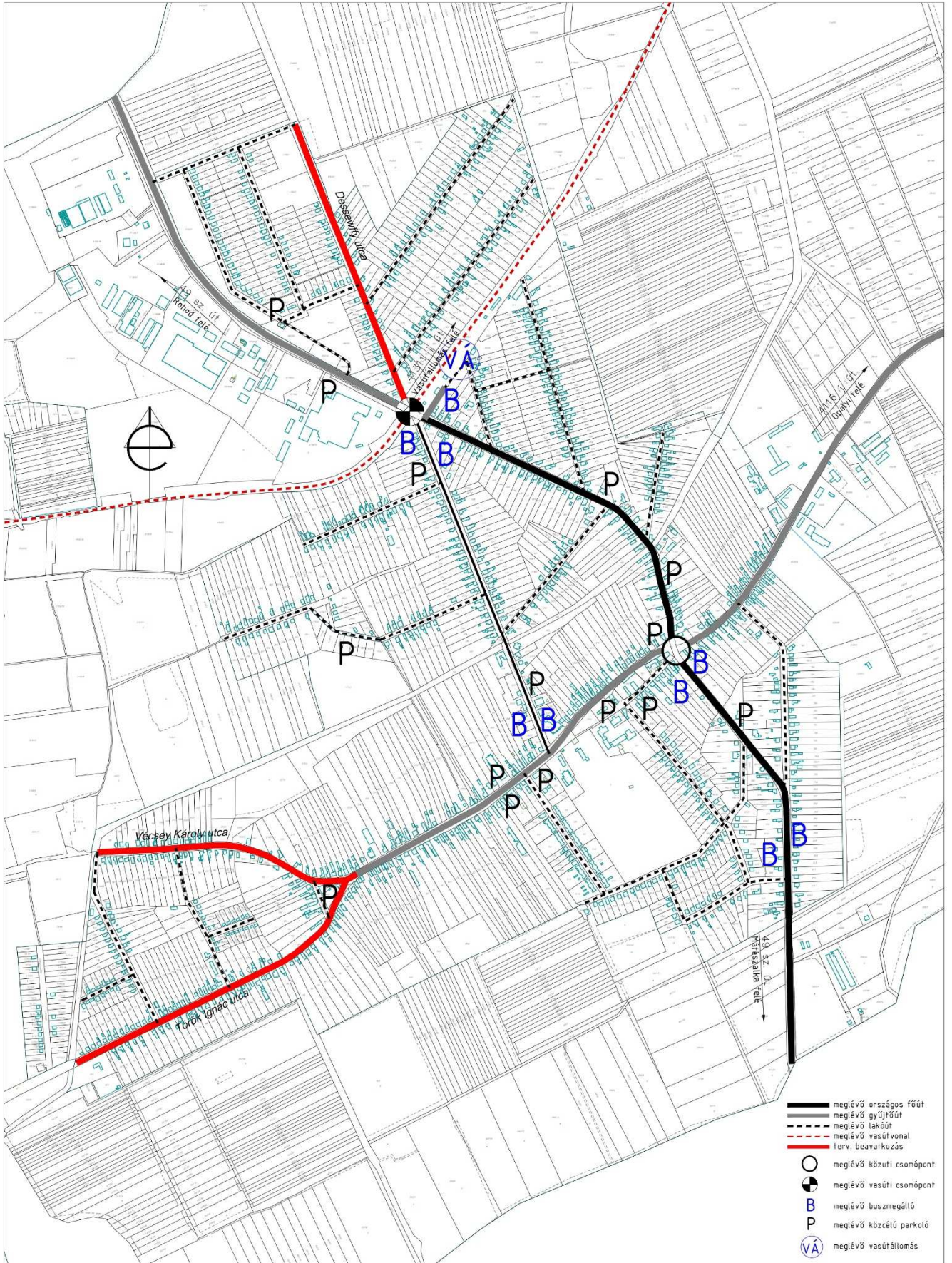


20. kép Parkoló a Művelődési ház mellett

A városban lévő közcélú parkolók jellemzően szilárd burkolattal rendelkeznek, vagy zúzottkővel stabilizáltak, a Városháza és a Művelődési ház környezetében gyalogos átvezetés is található a parkolóból történő biztonságos átközlekedés érdekében. A parkolók forgalomszabályozási táblákkal a közút felől jelezve vannak, így összességében elmondható, hogy a közcélú parkolók elhelyezkedése megfelelő, azok kapacitása kielégíti a város igényeit. A kisebb önkormányzati utak mentén a csekély forgalom miatt a parkolást a közterületeken, az útpadkán oldják meg.



Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



21. kép Vaja Város közlekedési térképe (saját szerk.)

#### 4.3.6. Módosítási pontok közlekedési szempontú javaslatai

##### 3. beavatkozási pont:

A hatályos szabályozási tervben a 49.sz. úthoz kapcsolódó Dessewffy út belterületi kiszolgálóút övezeti besorolású útszakasz, melyről jelentős kiterjedésű lakóterületek, úgymint a Kiss Ernő, Schweidel, Nyírfa és Hársfa utcák közvetlen feltárása történik, ezek feltárása csak innen oldható meg. Ezt figyelembe véve az útszakasz valós használati jellege gyűjtőút.

Ennek megfelelően az útszakasz felújítása és tervszerű szélesítése indokolt, melyhez idegen terület igénybevétele nem szükséges.

A szélesítéshez az útszakasz övezeti besorolása gyűjtőútra módosul.

További felújításra és szélesítésre kerülő útszakaszok a Vécsey Károly és a Török Ignác utcák, melyek jelenlegi szerkezeti terv szerint gyűjtőút besorolású Damjanich utcához közvetlenül kapcsolódnak. Az érintett utcákon keresztül történik a Móra Ferenc, Móricz Zsigmond, József Attila és Árok utcák közvetlen megközelítése, ezért Vécsey Károly és a Török Ignác utcák valós használati jellege gyűjtőút.

A hatályos szerkezeti terv módosítása alapján az utcák rangja és övezeti besorolása belterületi kiszolgálóútról helyi gyűjtőútra változik.

##### Idézet a Vaja, Török Ignác utca útfelújítása és szélesítés útépítés kiviteli tervének műszaki leírásából

###### *Meglévő állapot*

*Vaja belterületén a Török Ignác utcából nyílik, kétoldalt lakóingatlanok találhatóak, az út szerepét tekintve gyűjtőút. A tervezési szakaszon meglévő 4,00 m széles aszfaltburkolat található, azonban a nagy forgalom lebonyolítására nincs meg a megfelelő úrszelvény. Ezért a Török Ignác utcában 6,00 m szélességben tervezünk aszfaltburkolatot, mindkét oldalt 1,50 – 1,50 m földpadkával.*

###### *Alkalmazott műszaki jellemzők*

*A tervezett útszakaszokat a B.V.c-B (belterületi gyűjtőút) tervezési kategóriába soroltam.*

*A tervezési sebesség  $v_{tr}=50$  km/h.*

*Török Ignác utca (926, 83/4 hrsz)*

*A 0+000 – 0+853,77 km szelvények között kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas, a tervezett aszfalt burkolatú út szélessége=6,00 m, kétoldalt 1,50–1,50 m földpadkával. A tervezési szakasz a kezdeténél szilárd burkolatú úthoz a Damjanich utca aszfaltburkolatához a tervezési szakasz végén a 051 hrsz-ú út aszfaltburkolatához csatlakozik. Az utcában jelenleg zárt csatorna található. A tervezés szakasz: 0+000 – 0+853,77 km. szelvények között.*

###### *Keresztmetszet kialakítása*

*A Török Ignác utcán (926, 83/4 hrsz) a 0+000 – 0+871,54 kmsz között 6,00 aszfalt burkolat szélességet terveztünk. A tervezett burkolat felület oldalesése két és egy oldali kialakítású változó %-os oldaleséssel és a burkolathoz csatlakozó 1,50 – 1,50 m szélességű 5 %-os oldalesésű földpadka csatlakozik.*

A 0+085,89 - 0+154,40 km szelvények között kis sugarú ív található, ezért a jobb oldalt 0,25 m sávszélesítést terveztünk.

#### Út és járdaszerkezet bontások

Az építési szakaszon útbontásokat, járdaszerkezet bontásokat nem terveztünk.

#### Földmű kivitelezése

A homokos kavics védőréteg alatti földművet (tükört) célszerű  $Trp = 90\%$  relatív tömörségi, illetve legalább  $E2 = 35\text{ MN/m}^2$  értékig tömöríteni. A földmű tükörre a stabilizáló talajjavító és párazáró célból beépítésre kerülő védőréteg  $d_{max} \leq 35/40\text{ mm}$ ;  $U \geq 7$  kritériumnak feleljen meg. A homokos kavics védőréteg a párazárás mellett a löszös sovány agyag feltalaj vízérzékenysége és az első zúzottköves, érdes szögletű réteg miatt is szükséges. A szélesítés miatt beépítésre kerülő talajokat humuszmentesen, szennyeződésektől mentes gyökerekkel átszőtt részt eltávolítva kell beépíteni  $Trp = 90\%$  relatív tömörségre (ÚT 2-3.206 szerint), a homokos kavics javítóréteget  $Trp = 95\%$  relatív tömörségre. A feltárt talajok az F-2 fejtési osztályba és a T-2 tömörségi osztályba tartoznak feltáráskori állapotukban. Minden szerkezeti réteg kellően betömörített megépítése után teherbírasi méréseket kell végezni. Eltakarási engedély csak kedvező eredmények esetén adható meg.

#### Útcsatlakozások

A tervezett létesítmény közlekedési területen létesül, idegen területet nem érintve épül ki.

#### Végleges forgalmi rend

Az építendő út 6,00 m burkolat szélességű lesz (meghaladja az 5,5 m-t), ezért a forgalmi sávokat elválasztó burkolati jeleket fel kell festeni. Jelzőtáblák méretét a 4/2001.(I.31.) KÖVIM rendelete „a közúti jelzőtáblák méreteiről és műszaki követelményeiről” szóló joganyag alapján kell megválasztani, és az abban meghatározott minőségi követelményeknek megfelelő minőségben kell legyártatni.

A jelzőtáblák keresztmetszeti elhelyezését az ÚT 2-1.114 közúti jelzőtáblák megtervezése, alkalmazása és elhelyezése ideiglenes műszaki irányelvek alapján kell kihelyezni.

Kihelyezett, áthelyezett és bevont jelzőtáblákról jegyzőkönyvet kell felvenni (kivitelező, üzemeltető), mely a megvalósulási tervdokumentáció részét képezi.

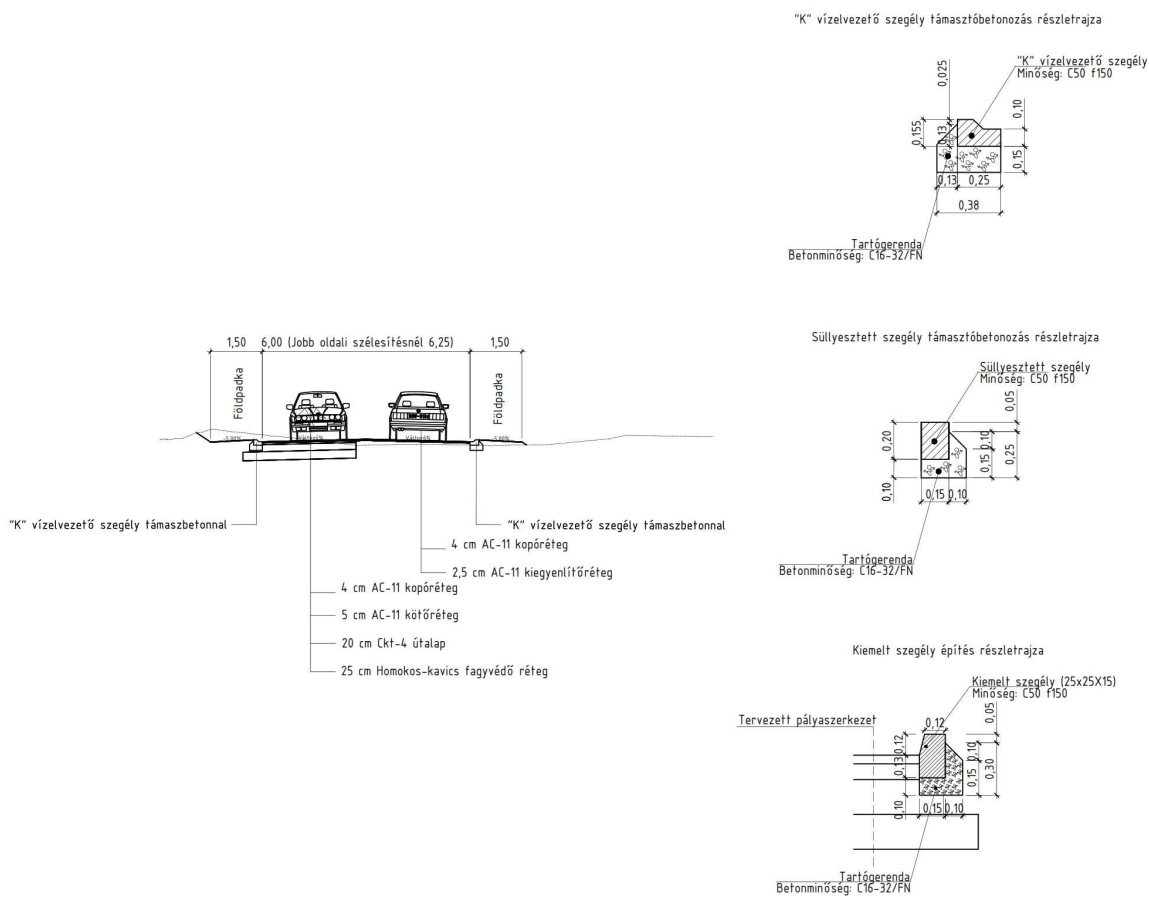
#### Csapadékvíz elvezetés

A tervezési szakaszon az útburkolat megfelelő hosszúsága, valamint a változó %-os keresztirányú eséssel kialakított pálya biztosítja azt, hogy a burkolatról a csapadékvíz az 5 %-os oldaleséssel kialakított padkán keresztül eltávozik.

A Török Ignác utcán meglévő zárt csapadékvíz csatorna található, az út víztelenítésére víznyelő aknákat és bekötéseket terveztünk. A vízvezetés a meglévő zárt csatorna építésével megoldható.

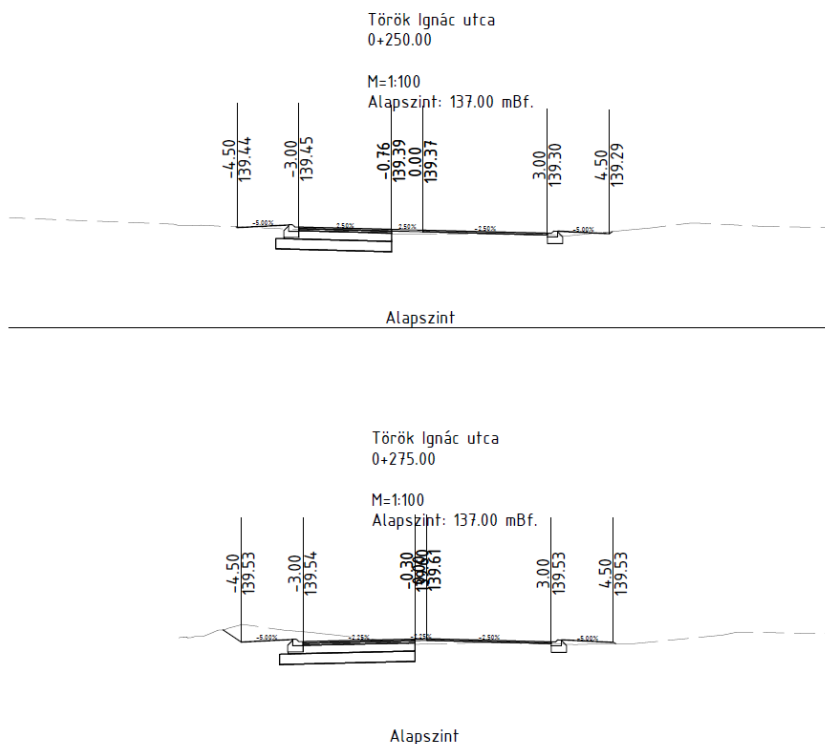
# Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

## Mintakeresztmetszvény



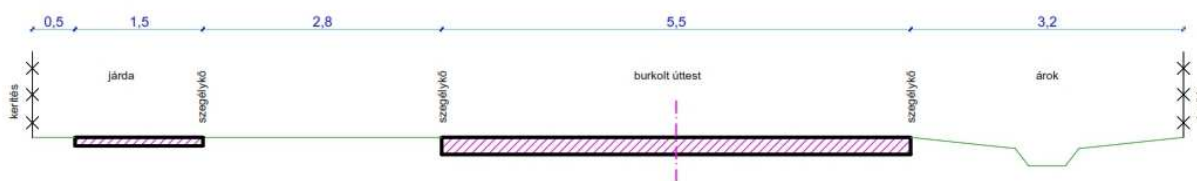
(Forrás: IT Specialista Mérnöki Kft.)

## Keresztmetszvények



(Forrás: IT Specialista Mérnöki Kft.)

**2. beavatkozási pont:**  
*Mintakereszt szelvény*



**4.4 Vizsgálatok**

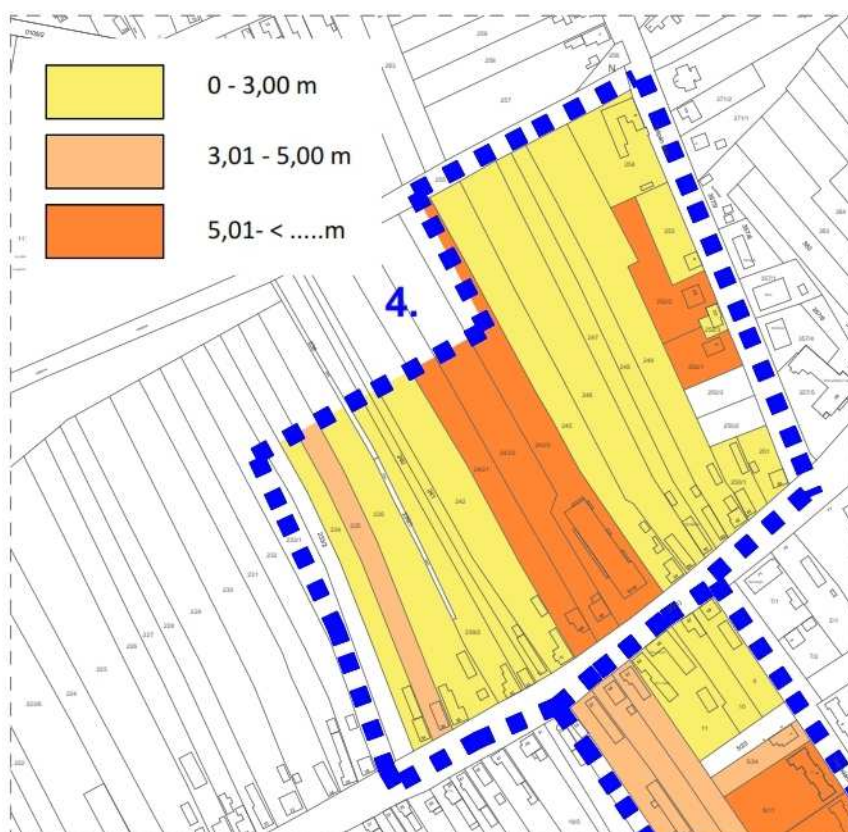
1. és 2. beavatkozási terület telekméret és beépítési százalék vizsgálata a szabályozás szerint előírt alakítható telekméretek és a legnagyobb beépítettség paramétere alapján



Az átlagos telekméret 1000nm fölötti az 1. és a 2. beavatkozási pontban lehatárolt tervezési területen belül.

A beépítési százalék vizsgálata alapján a meglévő ingatlanok egyike sem haladja meg a 30%-ot (ez azonban csak az ingatlan nyilvántartásba felvezetett épületek figyelembevételével került megvizsgálásra!).

A 4. beavatkozási pont területére készített előkert méret vizsgálat szerint a jellemző, de nem meghatározó előkert méret 0,0 és 3,0 méter közötti, de a telkek 30%-ának esetében az 5,0 métert is meghaladja.



## 5. Szabályozási módosítások

### 5.1. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

#### **VAJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 14/2023 (XI.7.) önkormányzati rendelete**

##### **Vaja Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró *Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A3. pontjára, Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben vármegyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjára, Nemzeti park igazgatóságának 9. melléklet táblázatának A5. pontjára, Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjára, Területi Vízügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A7. pontjára, Országos Vízügyi főigazgatóságnak 9. melléklet táblázatának A8. pontjára, Területi vízügyi igazgatási szervnek 9. melléklet táblázatának A9. pontjára, Fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjára, Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A11. pontjára, Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A12. pontjára, Közlekedésért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A13. pontjára, Légiközlekedési hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14a. pontjára, Katonai légügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14b. pontjára, Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A15. pontjára, Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A17. pontjára, Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A18. pontjára, Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 9. melléklet táblázatának A19. pontjára, Honvédelemért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A20. pontjára, Fővárosi és vármegyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjára, Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjára, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjára, Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A24. pontjára, Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A25. pontjára hivatkozva, valamint Vaja Város Képviselő Testületének 10/2017 (VI. 27.) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett 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 §. (3) bekezdés helyébe a következő lép:**

„1§ (3) A T-01/2022 törzsszámú S-1/A-B jelű, valamint a T-08/2023 törzsszámú S-1/C 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 1.§ kiegészül a (4) bekezdés előírásaival:**

„1. § (4) A T-08/2023 törzsszámú S-2/A-B jelű Szabályozási fedvénytervek tervezési területükkel felülírják az Sz-1.2 jelű Belterületi Szabályozási tervet. A T-08/2023 törzsszámú S-2/A-B jelű Szabályozási fedvényterveket a 2. melléklet tartalmazza.”

## 3.§.

**A Rendelet III. fejezete kiegészül a 9/A §-al:**

„9/A §

Vt/3 és Vt/4 jelű településközpont vegyes területek

(1) Településközpont vegyes terület (jelölése: Vt/3 és Vt/4) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett, a következők betartásával:

- a) Az építési övezetben az építési helyen belül pincszint és terepszint alatti építmény kialakítható, gépjármű tárolására is.
- b) Az építési övezet területén legfeljebb 8 lakásos lakóépület építhető, ahol lakó rendeltetési egységenként 100m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.
- c) Az építési övezetben oldalhatáron álló beépítési mód mellett 700 m<sup>2</sup> legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 60 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 20 % lehet.
- d) Vt3 jelű építési övezetben kivételesen sem helyezhető el üzemanyagtöltő.
- e) Vt4 jelű építési övezetben kivételesen sem helyezhető el egyéb közösségi szórakoztató épület, nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület és üzemanyagtöltő.”

## 4.§.

**A Rendelet 2. melléklete ezen rendelet 1. mellékletével egészül ki.**

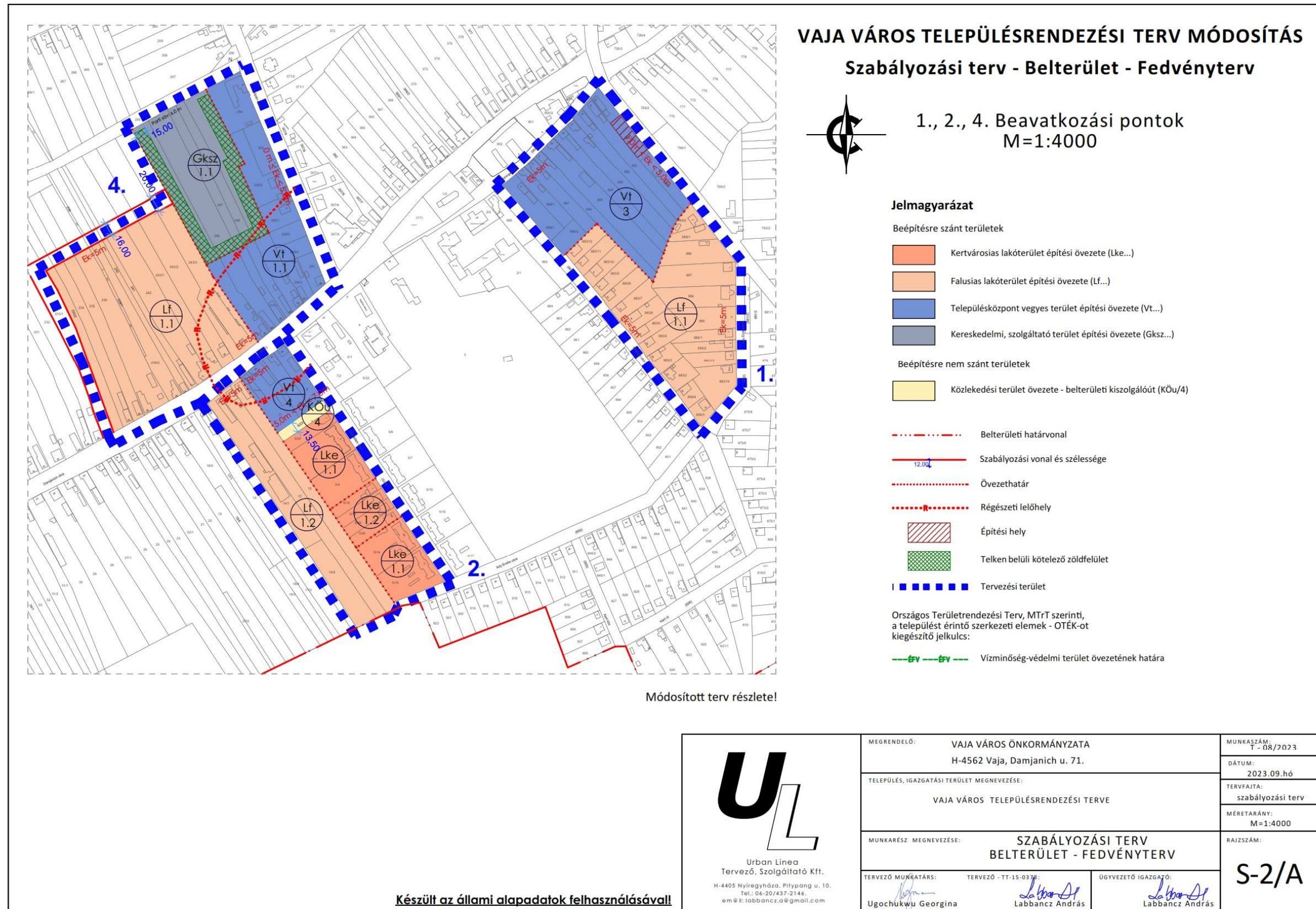
## 5.§

**Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.**

.....  
Tisza Sándor Rajmund  
polgármester

.....  
Tisza Erika  
jegyző







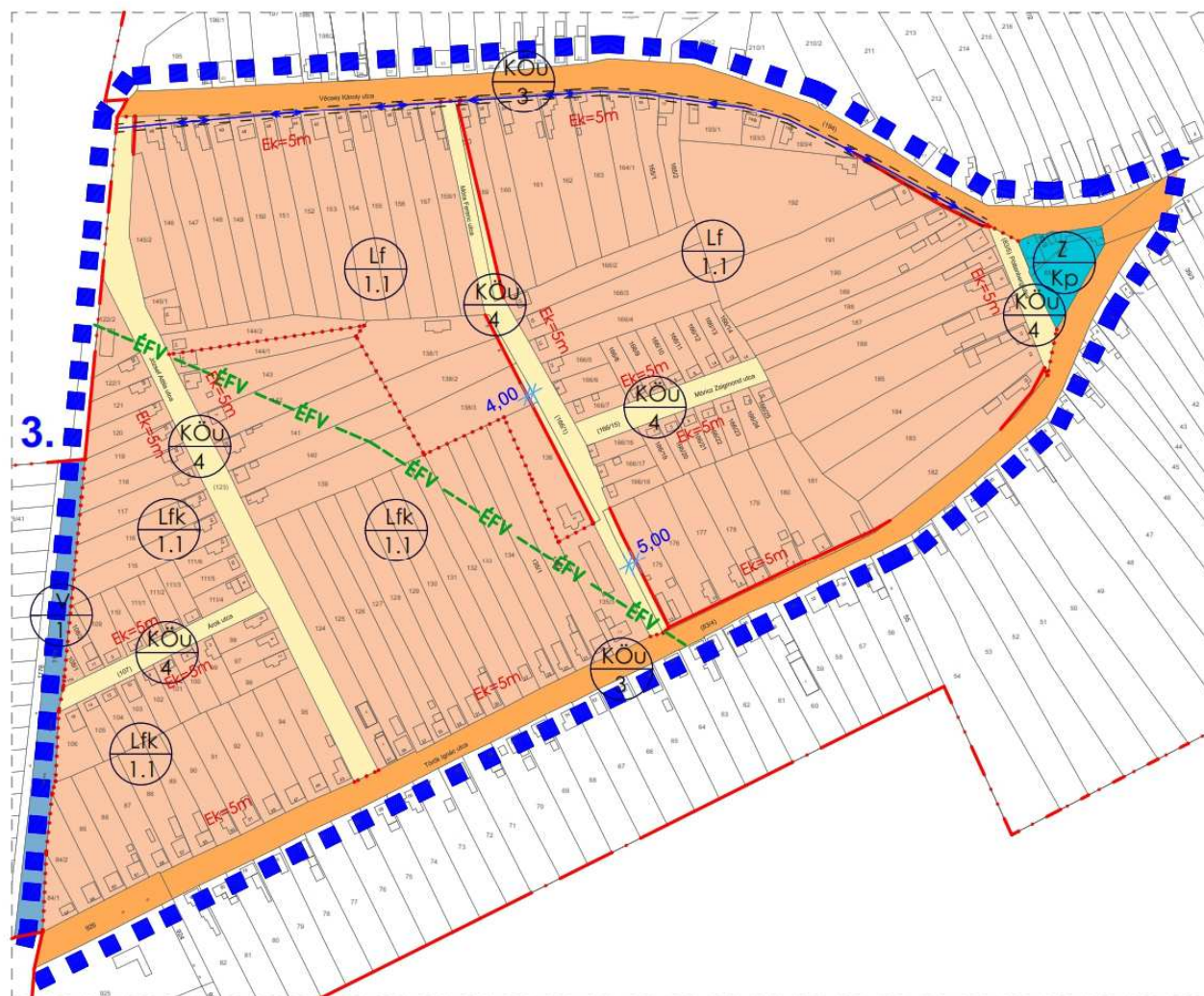
## VAJA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

### Szabályozási terv - Belterület - Fedvényterv

3. Beavatkozási pont  
M=1:4000



Módosított terv részlete!



Módosított terv részlete!

#### Jelmagyarázat

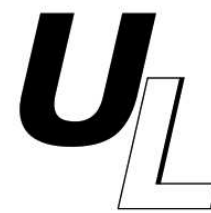
Beépítésre szánt területek

- Falusias lakóterület építési övezete (Lf...)
- Korlátozott használatú falusias lakóterület építési övezete (Lfk...)

Beépítésre nem szánt területek

- Zöldterület övezete - Közpark (Z/Kp)
- Vízgazdálkodási terület övezete (V/1)
- Közlekedési terület övezete - helyi gyűjtőút (KÖu/3)
- Közlekedési terület övezete - belterületi kiszolgálóút (KÖu/4)

- Belterületi határvonal
- Szabályozási vonal és szélessége
- Övezethatár
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezetének határa
- Védőtávolság határa
- Elektromos közművek: - meglévő villamos alaphálózat (120 kV)
- Tervezési terület



Urban Linea  
Tervező, Szolgáltató Kft.  
H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.  
Tel.: 06-20/437-2146  
em@i.tobancz.o@gmail.com

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

MEGRENDELŐ: VAJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4562 Vaja, Damjanich u. 71.		MUNKASZÁM: T - 08/2023
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: VAJA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		DÁTUM: 2023.03.hó
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET - FEDVÉNYTERV		TERVEZŐ: szabályozási terv
TERVEZŐ MUNKÁTÁRS: Ugochukwu Georgina	TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András	MÉRÉ TARÁNY: M=1:4000
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András		RAJZSZÁM: S-2/B

## **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, 2023. június hó 01. 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 Vármegyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - o vármegyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) 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	-	-	-	-	-	-	-
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
5.	Települési térség	érinti	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	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13,74	13,74	100	13,74	100	-	-
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	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-

<b>4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>MaTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során  d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
<b>a lehetőség kihasználása:</b>  (lásd 4. sz. rajzi melléklet)	<b>A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra:</b>  - Településközpont vegyes terület - Falusias lakóterület - Kertvárosias lakóterület - Különleges terület

<b>16. Víztisztaság-védelmi terület övezete</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az MTrT -ben (A)	13,74 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13,74ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	13,74ha
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Az övezet kijelölésre került már a hatályos településrendezési eszközökben. A HÉSZ már tartalmazza az egyedi szabályokat.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre. A meglévő bányászati terület tevékenysége a vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezett.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (4):</b> A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható; b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.	

a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.
----------------------------	---

## 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:	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	28,56 ha
A település közigazgatási területén belül a tervezési területen az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezet	területe a hatályos településszerkezeti tervben	28,56 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	28,56 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:	A hatályos településrendezési eszközökben a Vaja Homok I-II. nevű homokbányák területe önálló beépítésre nem szánt bányászati területbe sorolt.	

## 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.	

Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2):</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3):</b> Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Közös tervezés nem történik az eljárás során.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4):</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5):</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6):</b> A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertes 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 belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1):</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2):</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>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.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3):</b> Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A település az egyéb város övezetéhez tartozik. A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>

<b>követelmény:</b>	<p><b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4)-(5):</b> Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségébe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb 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>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület nem került tervezésre.</b>

#### 24. Térségi együttműködések övezete

<b>követelmény:</b>	<p><b>5/2020 (VI. 26.) 8.§ (2):</b> A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részceleket, 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, autóbussz állomások),</p> <p>d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és</p> <p>e) a kerékpárút-hálózat folytonosságát.</p>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Az urbanizációs tengely nem érinti a települést.</b>

#### 26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

<b>követelmény:</b>	<p><b>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1):</b> A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés-szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszerrel és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.</p>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.</b>
<b>követelmény:</b>	<p><b>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (2):</b> A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.</p>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.</b>
<b>követelmény:</b>	<p><b>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (3):</b> 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>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.</b>

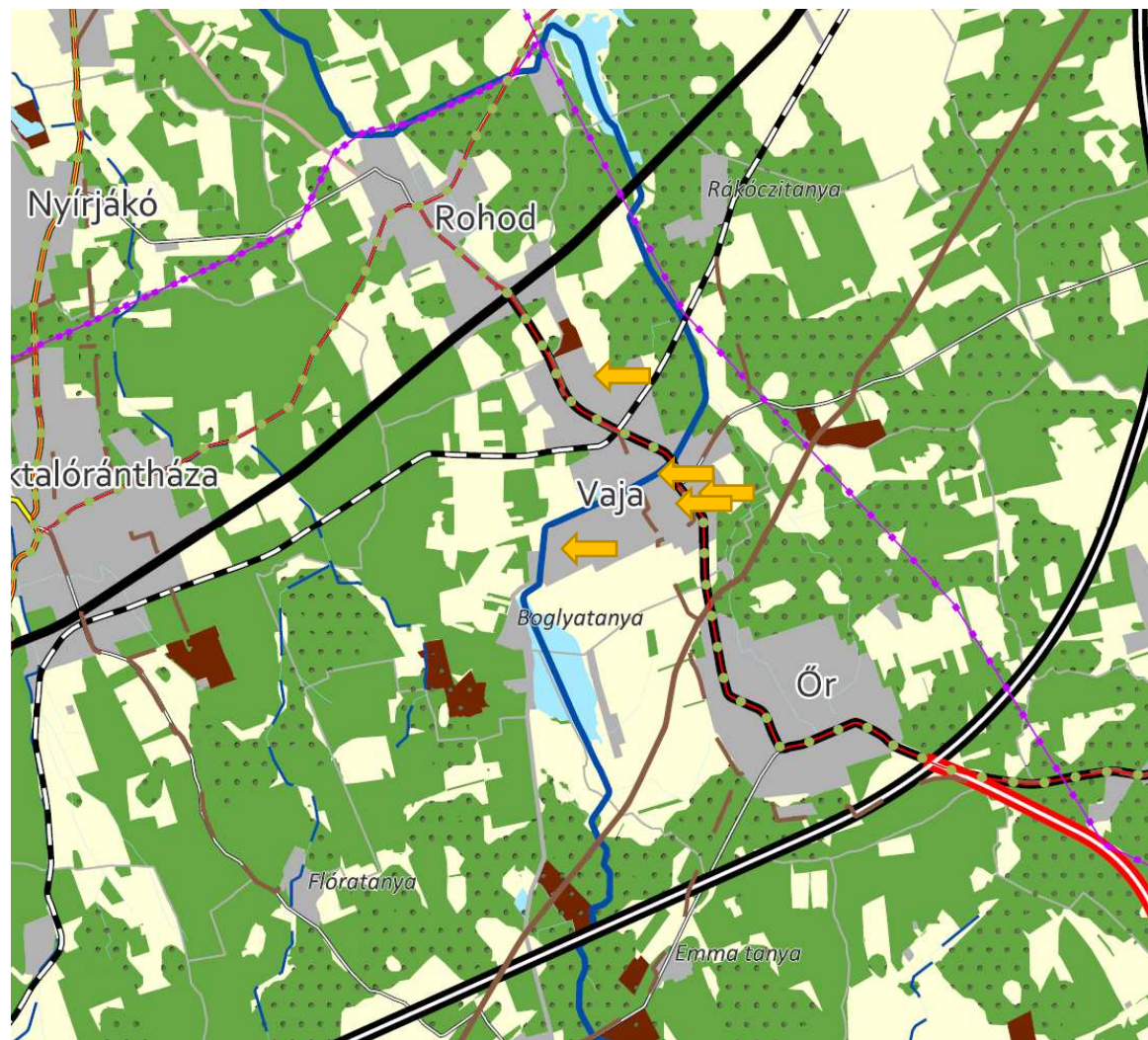


<b>28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (1)</b> A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során kialakításra kerülő új, beépítésre nem szánt terület (erdő) adattári erdőként igazodik a helyi természetvédelmi és táji adottságokhoz.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (2)</b> Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során, az újonnan kijelölt erdőterület nem érintett természetvédelmi célokkal. Adattári erdőként nyilvántartott.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (3)</b> Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (4):</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül.</b>

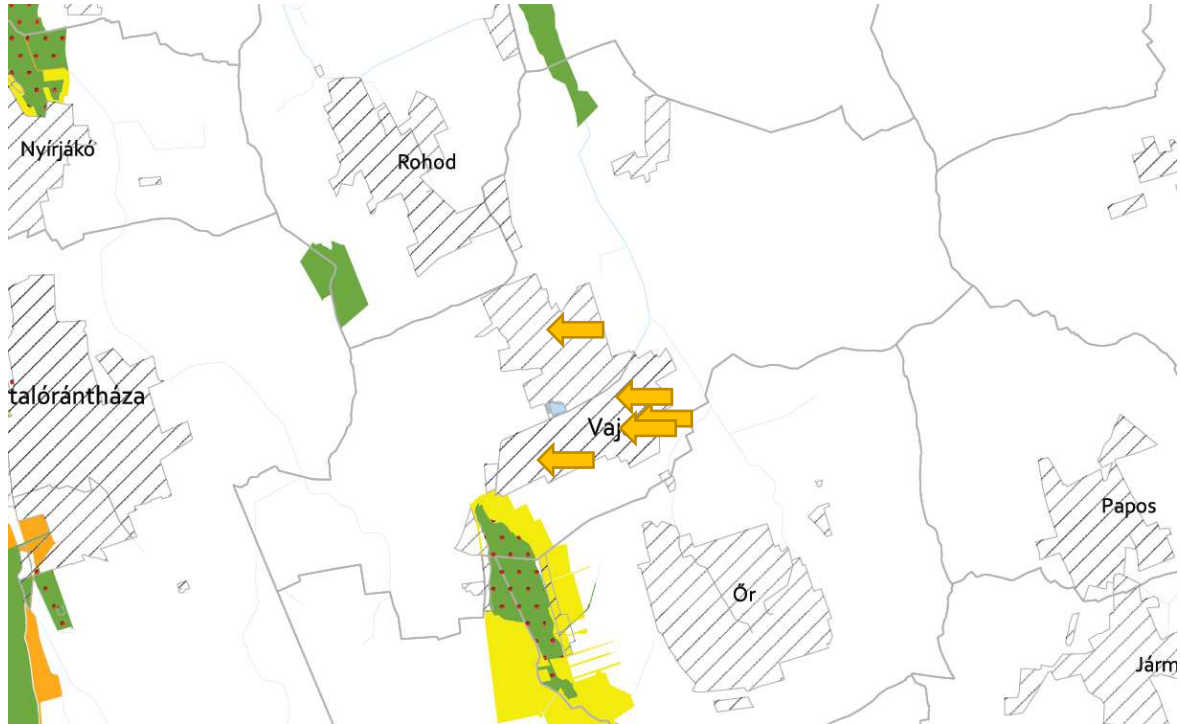
## RAJZI MELLÉKLETEK

9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet mellékletei szerint

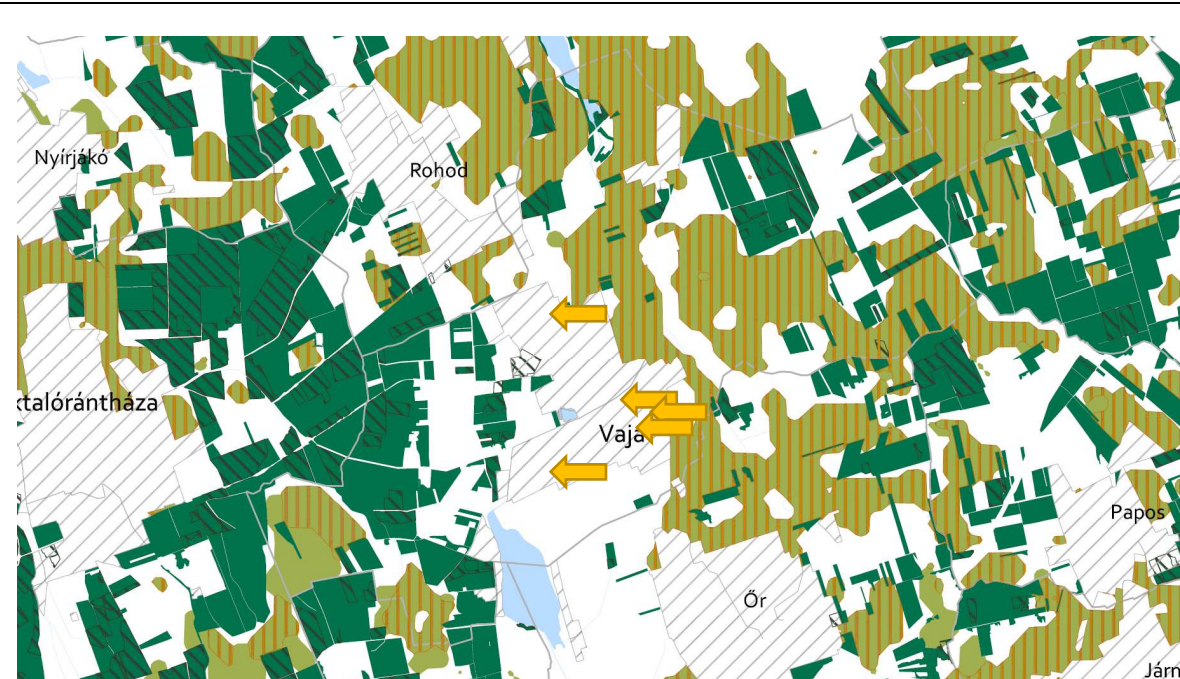
### Az Ország Szerkezeti Terve



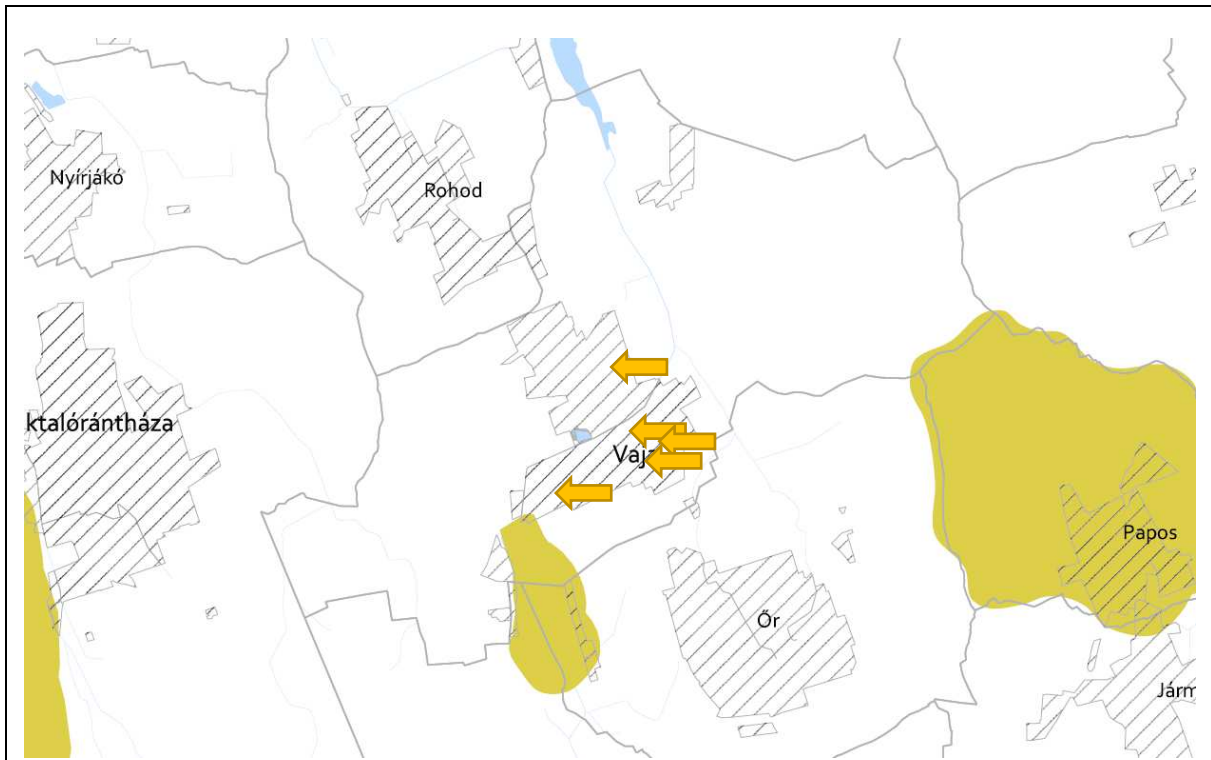
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



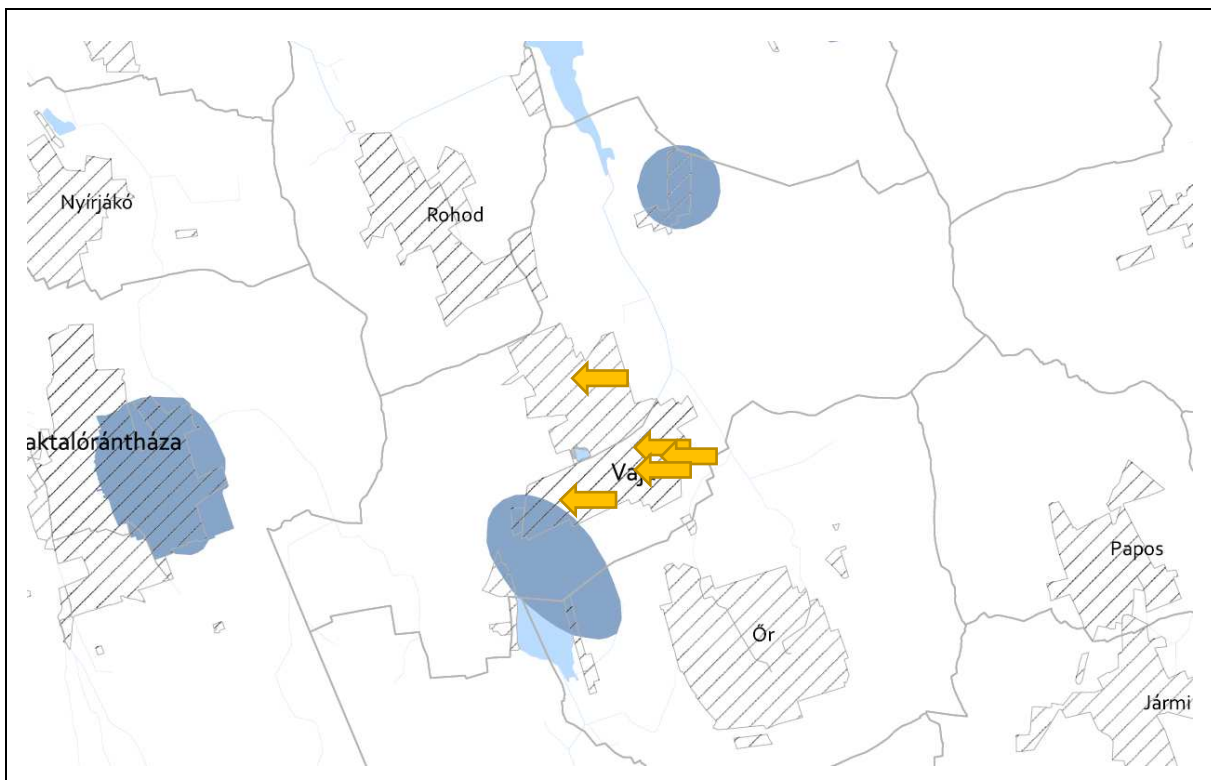
- 7. Ökológiai hálózat magterületének övezet
- 8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet
- 9. Ökológiai hálózat puffer-területének övezet



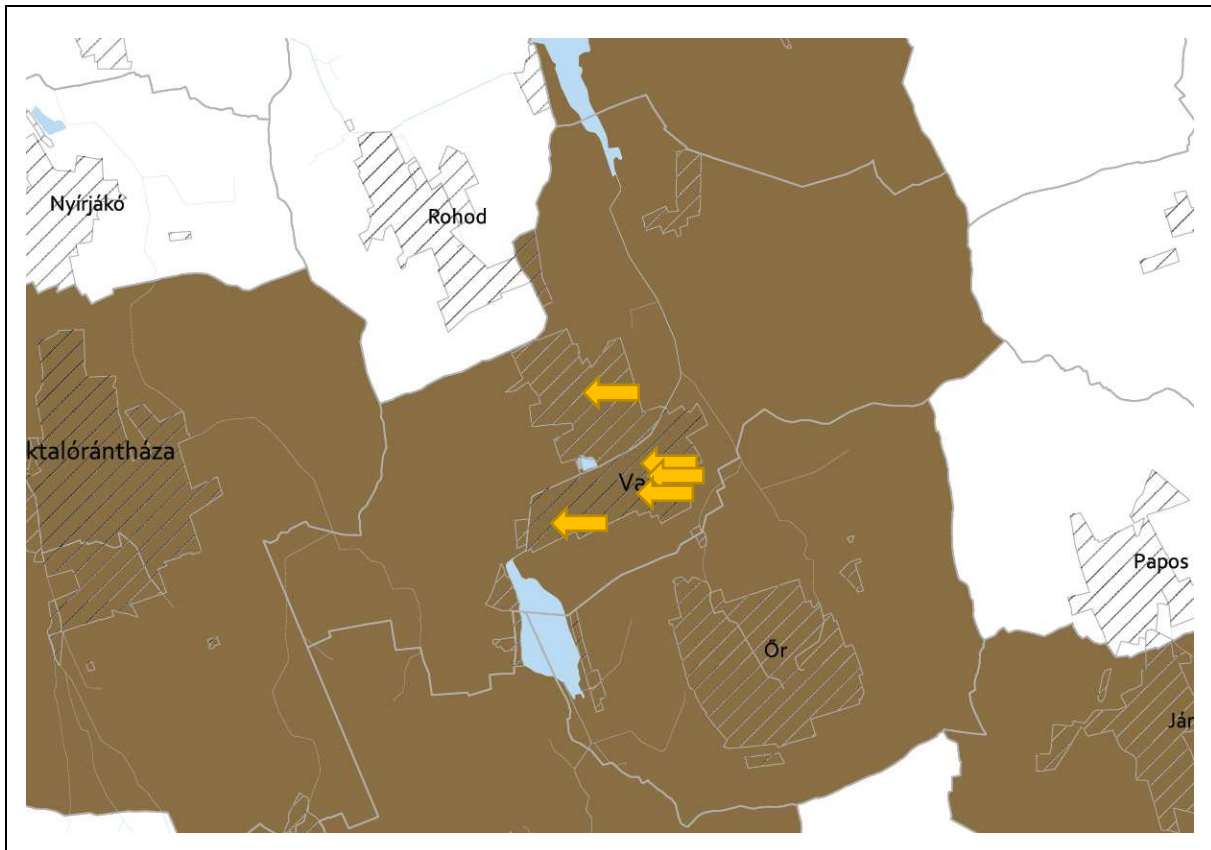
- 12. Erdők övezete
- 13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



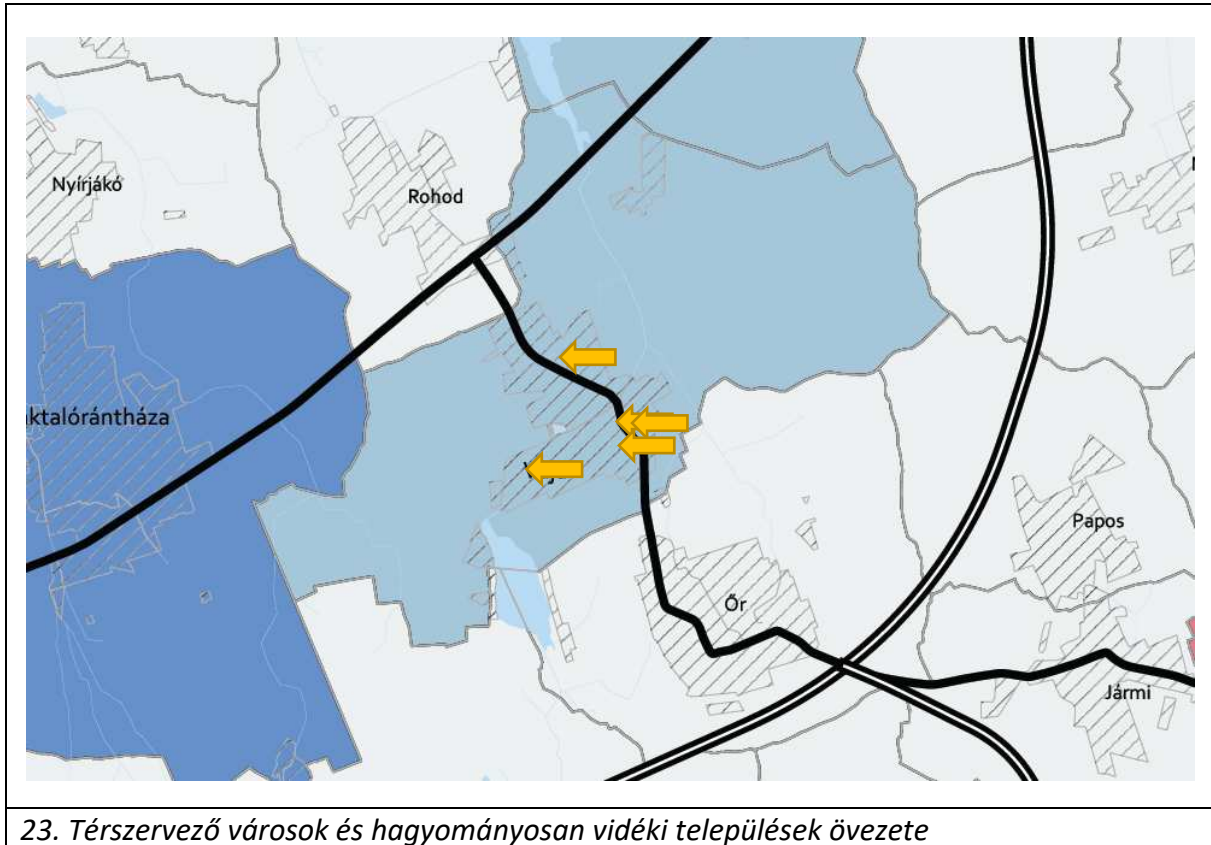
14. Tájképvédelmi terület övezete



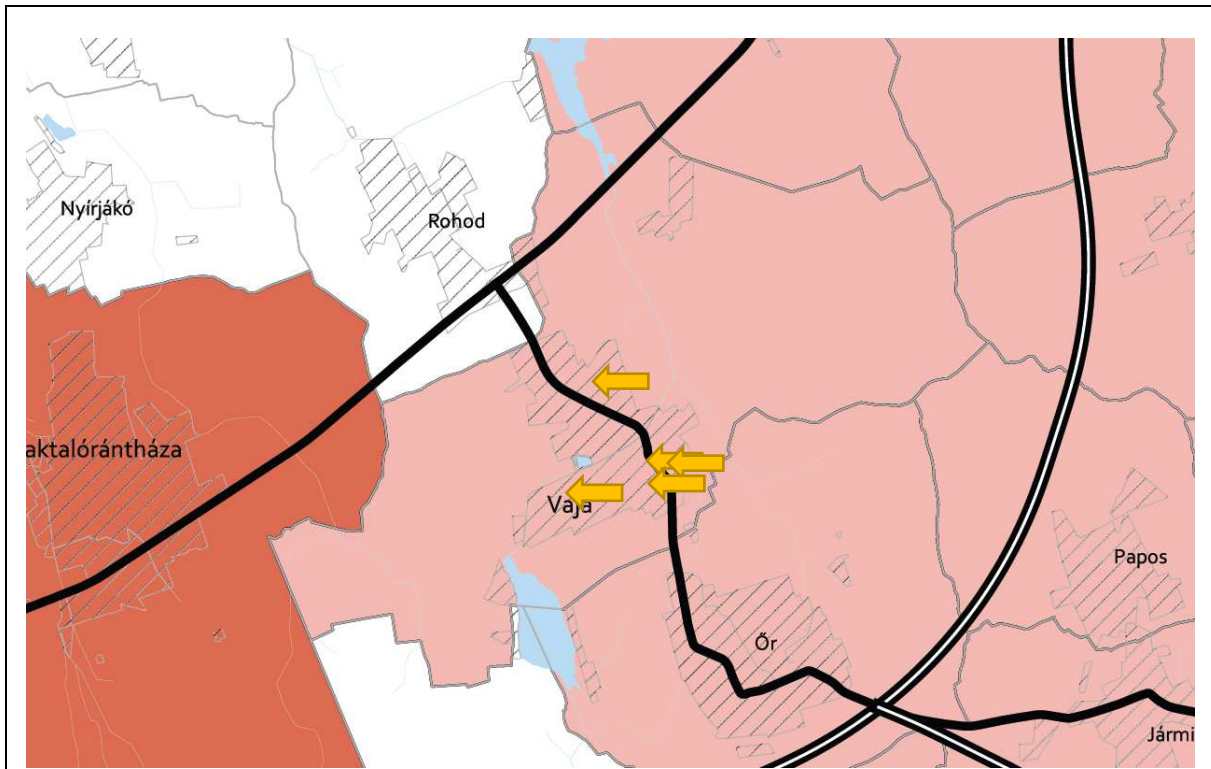
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



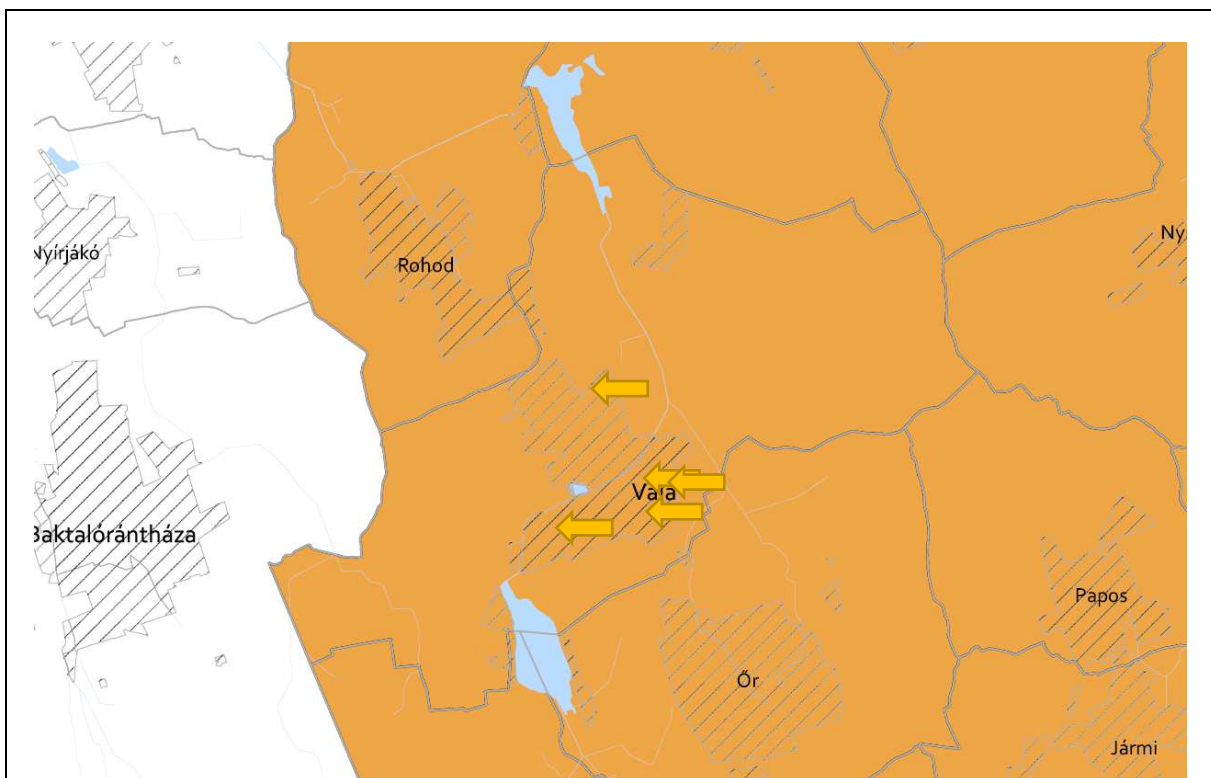
20. Ásványi nyersanyagvagon övezete



23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



24. Térségi együttműködések övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete

