

## **NYÍRSÉGTERV Kft.**

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

# **PETNEHÁZA KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELKÉSZÍTÉSÉNEK ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA**

## **ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ**

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

## 2. ALÁÍRÓLAP

# PETNEHÁZA KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELKÉSZÍTÉSÉNEK ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA

Generál tervező

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

Vezető településrendező tervező

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

Ügyvezető

.....  
**Fazekasné Jánócsik Zsuzsanna**  
építőmérnök

## 3. TARTALOMJEGYZÉK

1. Címlap
2. Aláírólap
3. Tartalomjegyzék
4. Előzmények
5. Térképek
6. Határozat-kivonatok

Nyíregyháza, 2016. október hó

## 4. ELŐZMÉNYEK

### 1. A rendezés célja:

Petneháza Község Önkormányzata döntött új településrendezési eszközök készítéséről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.), az „országos településrendezési és építési követelményekről” szóló szintén többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) figyelembevételével. A tervezés során „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kormányrendelet) előírásait alkalmazzuk. Jelenleg a település jóváhagyott településrendezési tervvel nem rendelkezik.

### 2. A rendezés oka:

Az építési jogszabályok az előző településrendezési terv óta számos elemükben, 2013. január 1.-től pedig alapvetően megváltoztak. Módosított építési törvény lépett életbe, amelynek kapcsán megváltoztak a végrehajtáshoz kötődő rendeletek és az OTÉK is. A településrendezési tervek tartalmáról és az egyeztetési eljárásról hatályba lépett „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai új jelkulcsrendszert vezettek be. Az előző jogszabályok szerint készült tervek 2018. december 31.-ig lesznek használhatók. Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt (továbbiakban: OTrT törvény) az Országgyűlés 2003-ban fogadta el. A törvény első átfogó módosítására 2008-ban került sor. Az OTrT törvény 29. §-a úgy rendelkezik, hogy a terv felülvizsgálatát legalább 5 évente el kell végezni. Ennek megfelelően a törvény soron következő módosítása 2013-ban megtörtént: az Országgyűlés a módosító javaslatot 2013. december 9-én elfogadta, a törvény 2014. január 1-jén hatályba lépett. A Sz.-Sz.-B. Megyei Önkormányzat 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési tervét (MTrT). A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot – mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészt (vizsgálati térképet, leírást) – a megyei tervi tervvel összhangban kell elkészíteni. A fenti jogszabályok, valamint a Község életében, lehetőségében – az előző terv óta – történt változások tették szükségessé Petneháza Község településrendezési tervnek hatályos jogszabályok szerint történő elkészítését. Az Étv. szerint – a településrendezés alapvető célja, hogy a települési környezet rendezettebbé, azaz komfortosabbá, működőképesebbé, egészségesebbé, biztonságosabbá és esztétikusabbá váljon. A településrendezés fontos eszközei a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv.

A felsoroltak közül a településfejlesztési koncepció elkészült és a képviselőtestület jóváhagyta, mellékletben csatoljuk. A jóváhagyott településfejlesztési koncepció meghatározta a Község hosszú távú fejlesztésének tartalmát és irányait. Felvázolta a Község jövőképét, a fejlesztendő ágazatokat, a fejlesztések mértékét. Mivel a Kormányrendelet teljesen új tematikát adott ki az elkészítésére, ezért új koncepció elkészítése vált indokolttá.

A jelen tervezési folyamat következő fázisa a településszerkezeti terv és leírás elkészítésére irányul. A készülő településszerkezeti terv célja a településfejlesztési koncepcióban megjelölt fejlesztési irányok és feladatok alapján Petneháza Község településszerkezetének, terület-felhasználásának, települési örökség védelmének koncepcionális meghatározása, a településfejlesztési elhatározások területi következményeinek rögzítése.

A településszerkezeti tervet követő Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv célja a településfejlesztési koncepció és településszerkezeti terv átfogó elhatározásainak jogi eszközökkel történő érvényesítése, azaz az egyes telkek használatának, beépítésének, a természeti, táji és épített környezeti értékek védelmének, és a környezetvédelem követelményeinek jogi szabályozása. A szabályozási terv készítésének célja Petneháza Község épített és természeti környezetének megőrzése, az értékvédelem és a fenntartható fejlődés szempontjainak figyelembe vételével.

A területen műemlékek, helyi védett értékek találhatóak, a központi településkép védendő, emellett több lakóház helyi védelemre javasolt, illetve a kialakult Községszerkezet is megőrzendő, ezek megfelelő kezelése, településrendezési eszközökkel megoldható védelme a területen a helyi építési szabályzattal lesz teljes. A fentiekben túl az önkormányzat, településrendezési eszközök segítségével kívánja a munkahelyteremtő vállalkozó funkciót erősíteni a településen, ezért jelenlegi módosítások célja a gazdasági célú tevékenység építészeti-műszaki kereteinek véglegesítése, illetve a szükséges infrastrukturális és környezetvédelmi beruházások feltételeinek biztosítása.

### 3. A rendezés várható hatásai:

Petneháza Község eszközeinek elkészítését követően, a hatályba lépésétől a fentebb említett fő problémacsoportok rendezése várható, azaz a településszerkezeti, településképi és épített értékek megfelelő kezelésének, megőrzésének elősegítése, valamint a tervezett fejlesztési elemek kialakítása, az értékes településszerkezet megtartása mellett. A településrendezési terv elkészítését követően, és annak eredményeképpen a Község települési területének szerkezete a korábban készített tervekhez képest módosulni fog, ugyanakkor az így kialakuló településszerkezet racionális és rendezett lesz. A település arculata egyedi marad, a települési környezetvédelmi szempontok érvényre juttatásához szükséges településszerkezeti elemek is megvalósulnak.

Fontos szempont, hogy az önkormányzat, a település lakói és a tervezők szorosan együttműködve, együtt tervezve, közösen készítsék el a településrendezési eszközöket. Igények a lakosság részéről is jelentkeztek, és a tervezés folyamán jelentkezhetnek. A tervezés során a végső cél minden esetben a települési környezet minőségének és a települési lakosság életminőségének javítása legyen. Ez az időszak az egyeztetés időszaka, az önkormányzatnak igen nagy felelőssége és sok feladata van abban, hogy a tervet a település lakói magukénak érezzék, valóban úgy gondolják, hogy a terv értük van, és az ő céljaikat tükrözi. Az igények ütköztetésénél elsődleges cél a közösségi érdek megfogalmazása. Az önkormányzat feladata: A terv készítésének megkezdéséről, és a tervezett fejlesztésekről tájékoztatni az érintett lakosságot (helyi újság, televízió, internet, személyes megkeresés, közmeghallgatás stb.).

Mindezen fejlesztések megvalósíthatósága érdekében, a település önkormányzata a Község településrendezési eszközeinek döntött.

### 4. Településrendezési tervek ütemezése

#### I. ütem - Előkészítő feladatok

Alaptérképek tervi alapanyagok beszerzése, előállítása, előzetes egyeztetési dokumentáció.

#### II. ütem - Vizsgálatok készítése

A részletes vizsgálat, mely egy-egy szakterület témába vágó eddigi vizsgálati, elemző munkáit gyűjti össze, ill. egészíti ki. Célja a települési adottságok sokoldalú aktuális feltárása, a települési önismeret elősegítése, a terveket befolyásoló elemek, ismeretek – tervezést támogató rendszerezése, valamint a fejlesztési, rendezési szándékok összegyűjtése, rendszerezése.

#### III. ütem - Településszerkezeti terv készítése

Két szakaszban

- az egyeztetési dokumentáció az első,

- jóváhagyási dokumentáció (az egyeztetések – hatóságok, érdekelt államigazgatási szervek, civil szervezetek stb. – lezárását követően a szükséges, ill. indokolt átvezetéseket tartalmazza) a második szakaszban kerül dokumentálásra. A településszerkezeti tervet a képviselőtestület határozattal fogadja el.

#### IV. ütem - Szabályozási tervek és a helyi építési előírás készítése

Két szakaszban készül,

- egyeztetési dokumentációként, majd

- jóváhagyási dokumentációként.

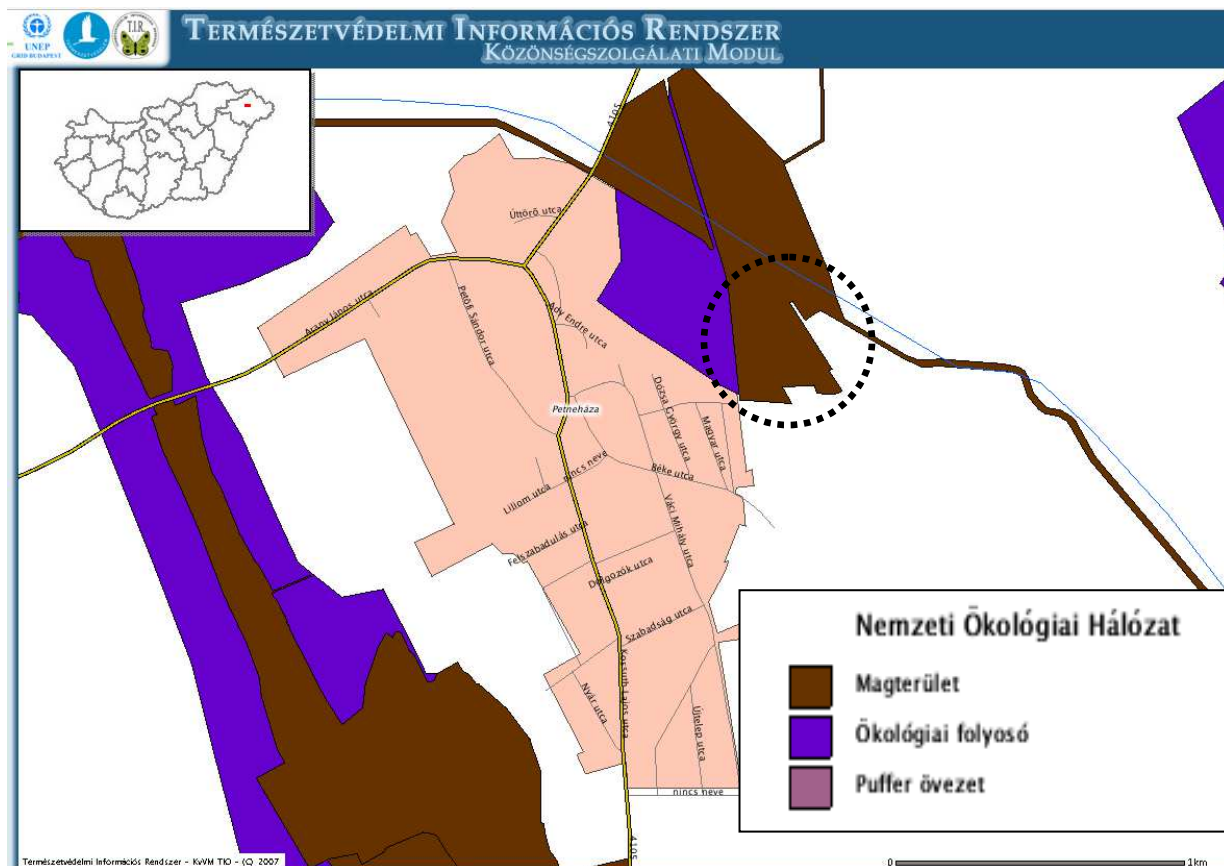
Jóváhagyás a testület részéről rendelettel történik.

A jóváhagyást követően belterületi és külterületi szabályozási terve és egy helyi építési előírás-rendelete lesz. Minden további rendezési termővelet végeredménye e két dokumentumba épül be.

## 5. Részletes véleménykérés Petneháza, 0133/6 hrsz-ú ingatlan

A 0133/6 hrsz-ú sporttelep megnevezésű ingatlant, mely Petneháza Község tulajdonát képezi, strandterület volt az elmúlt évtizedekben. A település Önkormányzat továbbra is turisztikai, szabadidős, sportcélokra kívánja hasznosítani, különleges, beépítésre szánt terület keretei közt.

A tervezési területet a természetvédelmi információs rendszer (<http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm>) az országos ökológiai magterületének övezetébe sorolják.



Természetvédelmi Információs rendszer (a tervezési terület pufferterület) – részlet

A jóváhagyott Megyei TrT szerint viszont ökológia hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik.

## 2003. évi XXVI. törvény, az Országos Területrendezési Tervről

### Magterület övezete

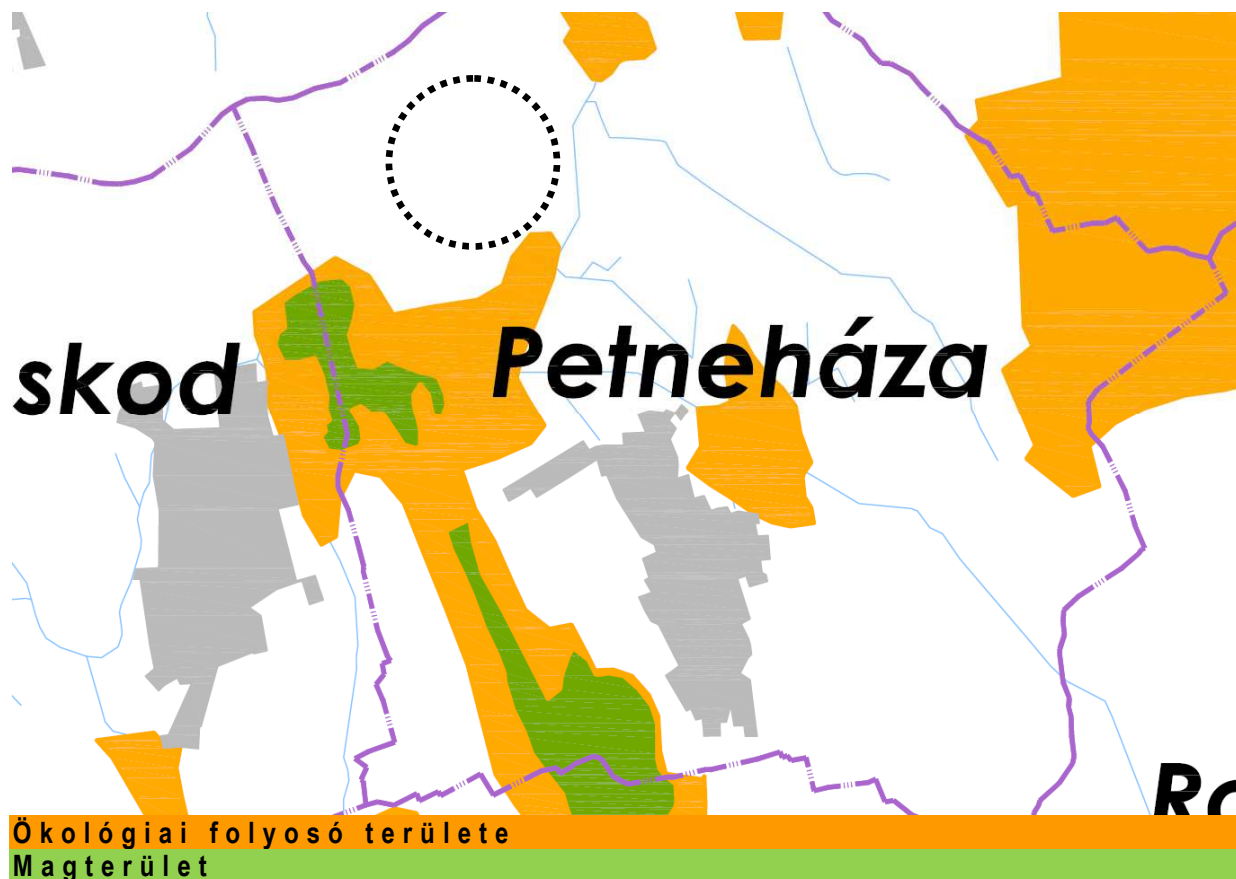
17. §(1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.



Megyei Területrendezési Terv – részlet

### Ökológiai folyosó övezete

18. §(1) Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

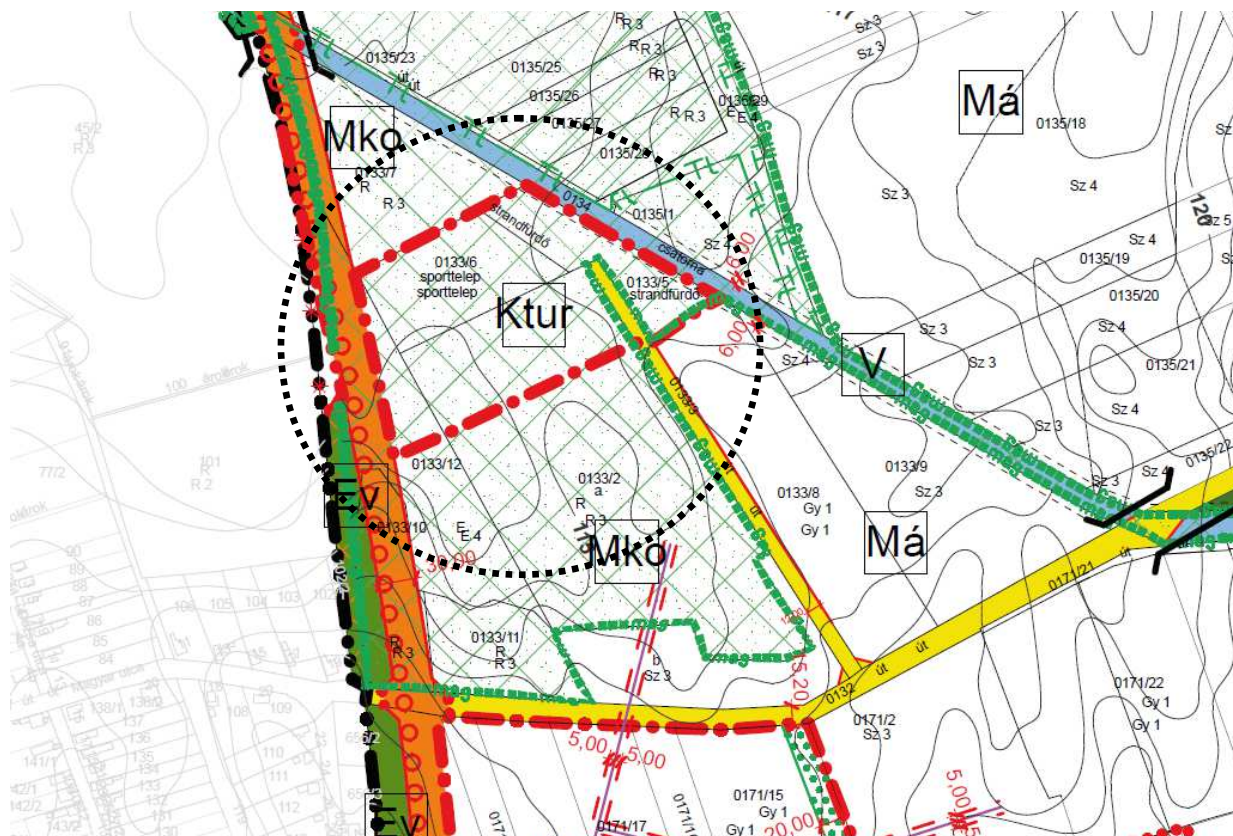
(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

Mindkét dokumentáció övezet alapvetően nem teszi lehetővé beépítésre szánt terület kijelölését, viszont a település önkormányzat a további hasznosítás érdekében, különleges turisztikai, szabadidős és sportcélokra kívánja hasznosítani a korábbi strandfürdő területét. A javasolt módosítás esetében a tervezési terület tájképi értékkel bír, településképi értéket képvisel. Ezeknek az értékeknek a védelme fontos, elsősorban hagyományőrzési és kulturális szempontból. Az ingatlan övező terület alapvetően homogén megjelenésű, mind fenntartásában, mind kialakításában jellegzetes terület. A különleges terület megjelenése önmagában kedvező hatású lesz, mivel jelentős mértékű zöldfelületi mutatóval kívánjuk ellátni. Megfelelő kísérő intézkedésekkel a beépítésre szánt terület hatásai nemcsak feloldhatók, hanem a növényállomány gyarapításával kedvező irányba fordíthatók. Nagyobb mennyiségű faállomány telepítésével a tájban megjelenő, azt gazdagító szegélyhatások nagymértékben növelhetők. A faállomány ráadásul csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását.

A szabályozási terv elkészítése során a következő tájrendezési vonatkozású szempontok érvényesítése kívánatos:

- A terület tájba illesztésének érdekében a fásítások telepítése mielőbb megvalósítandó, és megkövetelendő, de a folyamatos növényvel való borítottság biztosítása (a terület művelése) javasolt.
- A terület szegélyein meglévő értékes faállomány megtartása javasolt.
- Az ingatlanokon belül minimálisan határoló, védő növényállomány telepítése valósítandó meg.
- A fásítás és a zöldfelület telepítését telekegyesítési engedélyezési eljárás lefolytatásához javasolt megkövetelni, a telepítéseket pedig szaktervezővel kell megtervezetni, majd épületek, építmények megvalósítására során.



Tervezett állapot szabályozási terv

Javasolt a tervezett különleges terület környezetében 3 szintes növény állományból álló parkosítás. A parkosításhoz javasolt az őshonos fajok használata, a telepítendő cserjék közül is minél több őshonos faj használatára. Javasolt az ingatlan zöldterületi részein gyp-kaszáló telepítése. Kifejezetten fontos a jelenlegi területen, a fásítottság nagy koronájú őshonos fákkal való javítása. A fásítások tájképi és zöldfelületi értéke elsősorban az építmények tájba illesztésében, a telepi klíma javításában, a dolgozók közérzetének javításában – így pl. a hanghatások csökkentésében - valamint a tájat gazdagító szegélyhatások növekedésében van. A biológiai aktivitás érték szinten tartása a jelen módosítással együtt megoldható, a felületminőségek változása és a javasolt előírások szerinti 3 szintes növényállomány telepítése pedig előnyös változásokat eredményez. A tervekészítés folyamán a biológiai aktivitás érték amennyiben csökken, ezt a település közigazgatási területén vagy a tervezési területen kell visszafótolni. A javasolt faállomány-növekedés csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek – pl. védett láp és javasolt gyp – vízháztartását. Javasolt a szükséges fásítások, ill. gyp terület telepítésének elvégzéséhez rögzíteni az esetleges telekmegosztási, valamint építési engedélyek megadását. A tervezett változtatások nem állhatnak meg a tervek jóváhagyásának szintjén, hanem a védendő természeti értékek, a település élhetősége, lakosság megtartó ereje miatt feltétlenül meg kell valósulniuk. A parkosítás és a fásítások tervezését arra jogosult táj- és kertépítész mérnök engedélyezési terve alapján javasolt megkövetelni.

**A fentiek, és a korábbi hasonló használat alapján javasoljuk, az ökológiai hálózat pontosítását, oly módon, hogy a 0133/6 hrsz-ú, művelésből kivett ingatlant, az országos ökológiai hálózat területe ne érintse.**

## 5. TÉRKÉPEK



Átnézeti térkép belterület (forrás: [www.szszbmo.hu](http://www.szszbmo.hu))



**PETNEHÁZA KÖZSÉG  
TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET**



## 6. HATÁROZAT-KIVONATOK

Petneháza Község Önkormányzata Képviselőtestületének 2015. szeptember 21-én megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

### KIVONAT

Petneháza Község Önkormányzata  
Képviselőtestületének  
100/2015.(IX.21.)

### HATÁROZATA

#### A Településfejlesztési Konceptió elfogadásáról.

#### A Képviselőtestület:

Petneháza község Településfejlesztési Konceptióját az ülésen ismertetett tartalommal elfogadta.



Gazdag Józsefné sk.  
polgármester

Czakó Sándor sk.  
címetes főjegyző

Petneháza, 2015. október 29.

A kivonat hiteles: .....  
leíró



Petneháza Község Önkormányzata Képviselőtestületének 2016. szeptember 13-án megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

**Petneháza Község Önkormányzata  
Képviselőtestületének  
80/2016.(IX.13.)**

**HATÁROZATA**

**A Településrendezési Tervvel kapcsolatos javaslatok véglegesítéséről.**

**A Képviselőtestület:**

A Településrendezési Terv eddig elkészült dokumentumait áttekintette, a módosítási javaslatokat megvitatta és további véleményezésre megküldhetőnek nyilvánítja. Felhatalmazza a polgármestert, hogy intézkedjen a Terv készítésével kapcsolatos további teendők megvalósításáról, a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ szerinti előzetes tájékoztatási dokumentáció alapján az új Településrendezési Terv egyeztetését indítsa meg.

Gazdag Józsefné sk.  
polgármester



Czakó Sándor sk.  
címetes főjegyző

Petneháza, 2016.10.11.

A kivonat hiteles: .....

leíró

