

**GÉGÉNY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS 2026.**

**Telepítési tanulmányterv, a településtervek
tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.)
Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével, az önkormányzati
főépítész által meghatározott tartalommal
„Gégény Község Tölgyestanya helyi építési szabályzat
és szabályozási terv módosítása”**

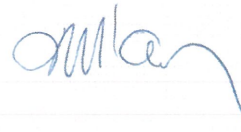
2 ALÁÍRÓLAP

GÉGÉNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS 2026.

Telepítési tanulmányterv, a településtervek
tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos
jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével, az
önkormányzati főépítész által meghatározott tartalommal
„Gégény Község Tölgyestanya helyi építési szabályzat
és szabályozási terv módosítása”

Településtervező: Dudás Ede
Címe: 4431. Nyíregyháza, Napfény u. 5.
Telefon/fax: +36 (30) 606-4245
E-mail: szabolcsterv@gmail.com
Munkaszám: SZT-26/5
Jogosultság száma: TT 15-0303

Településrendező tervező



.....
Dudás Ede
okl. településmérnök
TT-15-0303

TARTALOMJEGYZÉK

Főépítési feljegyzés

Tervezői nyilatkozat

Előzmények

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

- a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása,
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések,
- a javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei,
- a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

Nyíregyháza, 2026. március hó

3

Főépítési feljegyzés

Gégény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2003. (II. 7.) KT.sz. számú rendelete szól Gégény Község Szabályozási Tervének elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról.

Amennyiben egy építési beruházás az ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (együttesen: településrendezési terv) módosítását teszi szükségessé, a módosítás kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíttetni, és ha a kérelmező külső költségviselő, ennek alapján településrendezési szerződést kell kötni az önkormányzattal. Jelen esetben az Önkormányzat a kezdeményező.

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

A telepítési tanulmányterv alapján vizsgálni szükséges, hogy az abban foglaltak összhangban állnak-e Gégény településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a terv kapcsán szükségessé váló településrendezési szerződés tartalma összhangba állítható-e a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel. Erről a főépítész feljegyzés formájában nyilatkozik. A telepítési tanulmánytervet ezt követően legalább 15 napos véleményezési határidő biztosításával az önkormányzatnak véleményeztetnie kell a partnerekkel. A partnerségi eljárás helyi szabályait „Gégény község településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatról” szóló, Gégény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2019. (VIII.14.) önkormányzati rendelete önkormányzati rendelete határozza meg.

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

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

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

Gégény, 2026. március 18.

Hajdu Gyula sk.
önkormányzati főépítész

1.sz. melléklet:

4 *A települési főépítész telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos feljegyzése*

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

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

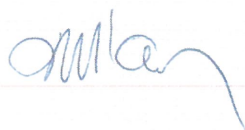
- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,*
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,*

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

- a) a beépítés javaslatát,*
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,*
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,*
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,*
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.*
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,*
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,*
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.*

Alulírott Dudás Ede településrendező tervező kijelentem, hogy Gégény Község településrendezési eszközök módosítása (2026.) során magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) előírásait, az településrendezési követelményeinek, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a Településtervezési Szabályzat, és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Nyíregyháza, 2026. március hó



.....
Dudás Ede
okl. településmérnök
TT-15-0303

Előzmények

9

Tervezési előzmények

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselőtestület dönt, a Község közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

Gégény Község Önkormányzata megrendelte Gégény Község közigazgatási területén, négy területét érintő településrendezési tervdokumentációjának elkészítését, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv). A tervezés során a módosítást és az eljárásrendet tekintve dokumentáció, mely készült a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (1) bekezdésben (továbbiakban rendelet) meghatározott általános eljárás keretein belül. A tervezett módosítás az alábbiak szerint foglalható össze:

Gégény Község Tölgyestanya helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

Jelen telepítési tanulmányterv, Gégény Község 0153/12 hrsz-ú ingatlan környezetének tömbjét érintő településrendezést megalapozó tanulmányterv készítése az érintett tervezési területen, településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása tárgyában készült, a korábban lefolytatott egyeztetés alapján szükséges Gégény Község településrendezési eszközeinek módosítási javaslata, Gégény Község közigazgatási terület külterületi telektömb részére terjed ki.

Az övezet beépítettségét jelentősen korlátozzák a betervezett utak, amelyek meghatározzák az egyes építési zónákat. Az egyes övezetekben lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak, mint a lakó zóna, mely a szabályozási vonaltól számított 25 méteren belüli teleksáv, amely elsősorban lakóépület elhelyezésére szolgál. Ebben a zónában mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény nem építhető. Gazdasági udvar zónája, a szabályozási vonaltól számított 25 m-től 60 m-ig terjedő zóna, mely az érintett tömbben ki sem tud alakulni. A külterületi lakóthely, elsősorban mezőgazdasági funkcióval bír, az elsődleges lakórendeltetés mellett, egyenrangú rendeltetésként.

A jelenleg érvényben lévő szabályozási terven jelölt útszabályozás korrekcióra szorul. Az útszabályozás szerinti telekalakítások megvalósításához a szabályozási terven szükséges az útszabályozást a meglévő és a tervezett épületet figyelembe véve megadni. Ehhez is szükséges a szabályozásiterv módosítása.

A teljes végrehajtásához a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel, a megvalósulásnak jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai. A telepítési tanulmányterv a hatályos településrendezési terv módosítás, a Helyi Építési Szabályzat és Tölgyestanya szabályozási terv módosítása tárgyában készült, önkormányzati érdekből történik a módosítás. Mivel a módosítások során közlekedési terület módosítására kerül sor, így új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

Helyszíni szemle

A módosításokkal kapcsolatban tervezői helyszíni szemle történt.

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- Gégény Község Önkormányzata a 68/2002. (IX.19.) számú KT.sz. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció
- Gégény Község Önkormányzata az 7/2003. (II.06.) KT.sz határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás,
- Gégény Község Önkormányzata 1/2003. (II.7.) KT.sz. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási tervek

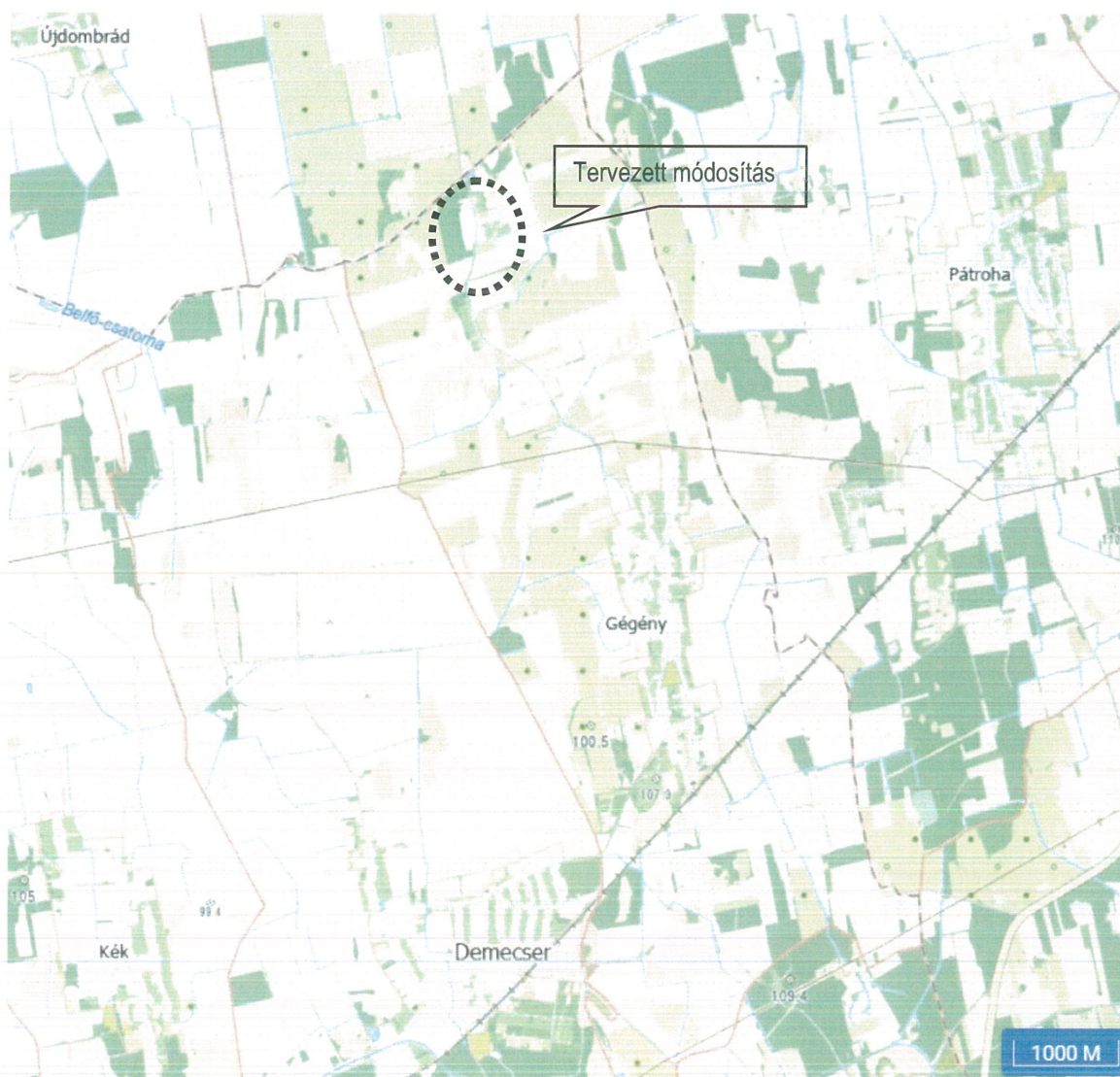
A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az [njt.hu/önkormányzati rendeletek](http://njt.hu/önkormányzati-rendeletek) között megtekinthető.

Hatályos településképi védelmi eszközök

- Gégény Község Önkormányzata 1/2018. (I.24.) önkormányzati rendelet. Gégény Község településképi védelméről szóló

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet lehetővé tette helyi kiemelt fejlesztési területté történő döntéseket, és ennek értelmében a szükséges településrendezési eszközeinek a módosítását az egyszerűsített eljárás előírásainak megfelelően kezdeményezte és folytatta le az Önkormányzat. A vállalkozó fejlesztésének megvalósítása érdekében szükségessé vált a hatályos településrendezési eszközök módosítása a tervezési területen.

A lakosság bevonása a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2019(VIII.14.) önkormányzati rendelet előírásai szerint történik.



Átnézeti térkép, forrás E-közmű

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

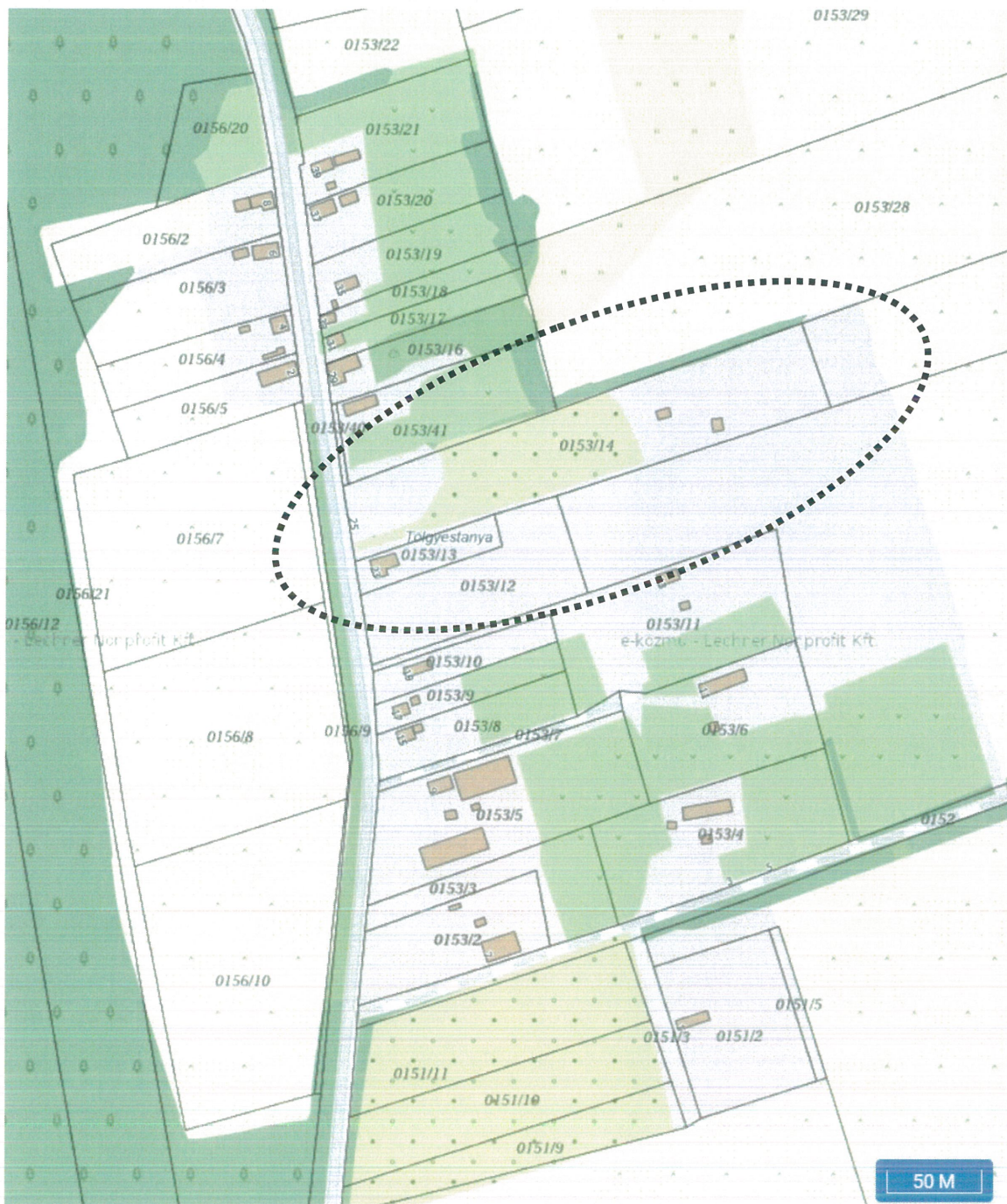
Gégény Község Önkormányzata 1/2003. (II.7.) KT.sz. önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) tartalmazza Gégény település közigazgatási területre vonatkozó építési szabályokat. Az önkormányzati rendelet módosítása településfejlesztési döntés útján történik, az alábbi módosítási pont vonatkozásában:

Jelen telepítési tanulmányterv, Gégény Község 0153/12 hrsz-ú ingatlan környezetének tömbjét érintő településrendezést megalapozó tanulmányterv készítése az érintett tervezési területen, Gégény Község közigazgatási terület külterületi telektömb részére terjed ki. A terület megközelítése 3827 - Nyirbogdány-Dombrád összekötő út, szelvényszám: 20 km 100 m-ről történik.



Településszerkezeti vizsgálat, forrás, saját szerkesztés

6 A bokortanyák településforma sajátos szint képvisel Magyarországon. Nyíregyháza környéki tanyák nem szórványosan, hanem csoportokban, bokrokban, vagy együtcsás utifalu jelleggel épültek. Egy-egy „bokorban”, vagy az utca két oldalán 50-60 lakóház is volt, mindegyik mellett melléképületekkel, gyümölcsösökkel. Úgy néztek ki ezek a tanyák, mint egy-egy apró falu. Kétféle elrendezést mutatnak: tér köré építettek, vagy soros elrendezésűek.



Részletes térkép a módosításokkal érintett ingatlanokkal, forrás E-közmű

Ami a rétközi települések alaprajzi jellegzetességeit illeti, a belterületek szerkezetét döntően a természetföldrajzi adottságok – a Tisza árvizei, a tartós belvizek, mocsarak, lápok léte, domborzati viszonyok – határozták meg. A települések döntő többségének elhelyezkedése évszázadok alatt sem változott. A falvak rendszerint olyan magas fekvésű térszíneket foglaltak el, amelyeket az árvizek és a belvíz sem fenyegetett, nem ért el. A víz szűk határt szabott a falvak belsősegeinek, így a lakóházak egy utca mentén épültek.

110

A településrészen a lakóterület egyedi telkekből áll, a fő lakófunkció mellett a telkeken állattartás és növénytermesztés folyik. A lakóterületekre a változó nagyságú telkek jellemzőek. Egyenes vonalú telekformák, korábban 100-120 m telekmélység, viszonylag keskeny 16-30(40) m telekszélesség jellemző. A településrészen belül a jelenlegi szerkezet ésszerű összefogására kell törekedni a későbbiek során is. Gégény Tölgyestanya beépítésre szánt területén a falusias lakóterület 1-es övezetére vonatkozó előírásai érvényesek. A tervezési terület jelentős része egyedi telken, oldalhatáron álló (a szélesebb telektestek esetében szabadonálló) beépítéssel kialakított lakóépületekkel és melléképületekkel beépített, melyek zömében földszintes kialakításúak. Az előkert mértéke teljesen változó, 0-5 m közötti, elvéve ettől lényegesen nagyobb, 30 m-es előkert is található. A beépítettség mértéke 5-10% körül mozog.



Ortofotó a módosításokkal érintett ingatlanokkal, forrás E-közmű

Meglévő közműellátottság:

Az utcában ivóvíz, gázhálózat, kifeszűltségű elektromos légvezeték található.

Hatásterület, jelen településrendezési terv módosítással érintett terület

Gégény Község Tölgyestanya tömbje

Természeti környezet

Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a Kemecei Járásban a Nyírség kistáj északi részén a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 32 km-re, a járás székhelytől, Kemecsétől 16 km-re, keletre található Gégény. A község sík terepen fekszik. Megközelítése legkönnyebben a 41-es-es főútról letérve a 3827 számú közlekedési útról lehetséges. A település a Rétköz része.

Tájföldrajzi szempontból

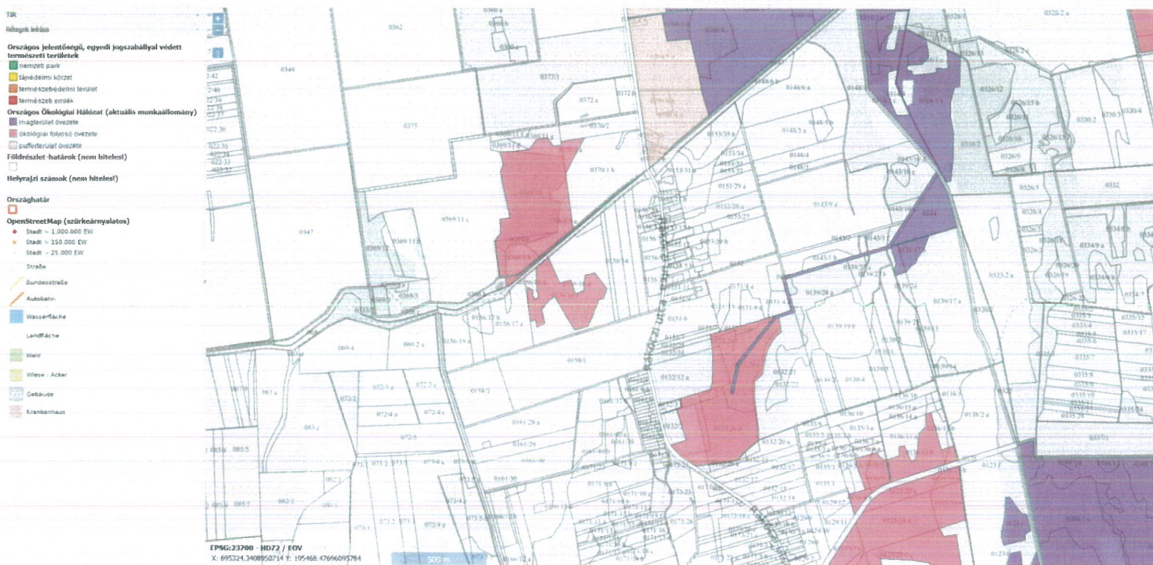
A település Alföld ÉK-i részén helyezkedik el, földrajzilag a Nyírség és a Szatmári Beregi síkság tartozik ide. A terület felszíni vízhálózatát természetes vízfolyások és mesterséges csatornák alkotják. A főgyűjtő a Lónyai-csatorna, de tőle északra a táj pereme eléri a Belfő-csatorna a balról belé torkoló Nagyhalász-Pártóhai csatorna alatti szakaszát is, sőt Tiszaberceltől néhány km hosszon kifut a Tiszáig. Éghajlata mérsékelt meleg, de közel a mérsékelt hűvöshöz, száraz.

A település a Rétköz része. A Rétköz Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye egyik kistája, a Tisza felső szakaszának szabolcsi mélyártere. Helyi neve Rétság volt, amin elsősorban a Tisza közelében fekvő leginkább mocsaras területet értették.

Gégény Község tipikus mezőgazdasági jellegű, magyar alföldi karakterű település. Terület-felhasználás szempontjából lakóterület alapfokú ellátással. Központi belterülete mellett egyéb belterülete nem alakult ki. A földrajzi adottságok – a vízgyűjtők és vízvásztók vonulatai - meghatározzák a település beépített területeit. Ennek következtében a beépített területei szabdaltak, eltérő időben alakultak ki és eltérő karaktert képviselnek. A Község „központi belterülete” aránylag magas fekvésű terület, az innen déli vagy keleti irányba kiágazó utcák csaknem szabályos parcellázások eredménye. A magasabb vonulatú utcák közt alulhasznosított mélyfekvésű, helyenként belvizes területek alakultak ki.

Az 1996. évi LIII. törvénynek megfelelően Gégény területén természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet nem található.

A tervezett módosítások területe védett természeti területet nem érint. Exlege védett területek, NATURA 2000 területek, tervezett természeti területek, érzékeny természeti területek, egyedi tájértékek a terület környezetében nem találhatóak. Tájképi értékek vagy egyedi tájértékek a vizsgált területen és környezetében szintén nem találhatóak. Ökológiai hálózat ökológiai folyosó a tervezési területtől délre található.



A Natura 2000 területre vonatkozó természetvédelmi célkitűzések eléréséhez a terület egyes részei eltérő kezelést igényelnek, figyelembe véve az ott előforduló élőhelyeket, fajokat, és az ott jellemző gazdálkodási formákat. A kezelési, fenntartási, és részben az élőhelyrekonstrukciós és fejlesztési javaslatokat ezért a Natura 2000 terület egyes lehatárolt részegységeire, az úgynevezett kezelési egységekre (KE) vonatkozóan rendszerezi a fenntartási terv. Ezen a területen a kijelölés alapjául szolgáló fajokra és az ott kialakult élőhely típusokra a beruházás nem gyakorol hatást.

A tevékenység a közeli Natura 2000 terület célkitűzéseivel nem ellentétes, azokat nem befolyásolja. A kijelölés alapjául szolgáló fajok és élőhelyek helyzetében romlás, veszélyeztetés a módosítások megvalósítása és üzemeltetése során nem várható. Natura 2000 jelölőfajok előfordulása a tervezési területen, és közvetlen környezetében nem valószínűsíthető.

Táji-élővilágvédelmi szempontból a tervezett TRT. módosítások a tájra és elemeire (beleértve az élővilágot) veszélyt és kockázatot nem jelentenek, a jelenleg is meglévő ökológiai-táji-tájképvédelmi adottságok továbbra is fennmaradnak. Közvetlen hatást a természeti környezetre nem gyakorolnak. A módosítások a természeti környezetre nem gyakorolnak visszafordíthatatlan negatív hatást sem közvetlenül, sem közvetett módon.

TRT. módosítások indokoltsága

A tevékenység megvalósítása nem teszi szükségessé a területrendezési tervek (OTrT vagy MTrT) módosítását. A hatályos településrendezési eszközökben fontos elem a leszakadó területek felzárkóztatása, melyhez hozzájárul az épített és társadalmi környezet által kínált életminőség javítása, ennek elősegítése az egyik alapvető cél. Olyan fejlesztések valósuljanak meg, amelyek a magas színvonalú életminőség elérése érdekében biztosítják a lakosság számára az egészséges és biztonságos lakókörnyezetet, a megfelelő minőségű közszolgáltatások elérését, lehetővé teszik a gazdasági fejlődést és munkahelyteremtést megalapozó funkciógazdag településhálózat kialakulását.

Az övezet beépítettségét jelentősen korlátozzák a betervezett utak, amelyek meghatározzák az egyes építési zónákat. Az egyes övezetekben lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak, mint a lakó zóna, mely a szabályozási vonaltól számított 25 méteren belüli teleksáv, amely elsősorban lakóépület elhelyezésére szolgál. Ebben a zónában mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény nem építhető. Gazdasági udvar zónája, a szabályozási vonaltól számított 25 m-től 60 m-ig terjedő zóna, mely az érintett tömbben ki sem tud alakulni. A külterületi lakóterület, elsősorban mezőgazdasági funkcióval bír, az elsődleges lakórendeltetés mellett, egyenrangú rendeltetesként.

A másik módosítási alpont alapján, a közlekedési terület engedélyezési tervhez, továbbá a jogi végrehajtáshoz elengedhetetlen a szabályozási tervben történő megszüntetése, vagy megjelenítése. A szabályozási tervmódosítás elsődleges célja a kialakítandó közlekedési út engedélyeztetési, kivitelezési kérdéseinek rendezése, szükség szerint ingatlan-nyilvántartási átvezetésének jogszabályi előkészítése, amennyiben szükséges területbiztosítás elsődleges feltételének megteremtése. (pl. a kisajátításhoz a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel.) A nyomvonal telekalakításának jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások, a telekalakítás végrehajtható lesz. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai. Végeredményben létrejöhét egy olyan nyomvonal, amely a fenntartó, kezelő számára biztonságos közlekedési feltételeket teremt. Jelenlegi módosítás célja a tervezett tevékenységek kereteinek véglegesítése, illetve az ehhez szükséges építészeti, építéshatósági feltételek biztosítása.

Az utak környezetében található ingatlanok további beépítésének feltétele, továbbá a jogi végrehajtáshoz elengedhetetlen a szabályozási elemek, terven történő megjelenítése. A hatályos terv szerinti szabályozási vonal épületet nem metsz, illetve a visszamaradó területrészek használata nem lehetetlenül el. A szabályozási tervmódosítások célja még a javasolt közterületek végleges területigényének biztosítása, a területbiztosítás elsődleges feltételeinek megteremtése. Kisajátításhoz is a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel. Ismertté válik a szabályozási tervből történő megszüntetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai.

Fotódokumentáció



Tölgyestanya településrész bevezető rész



Tervezési terület

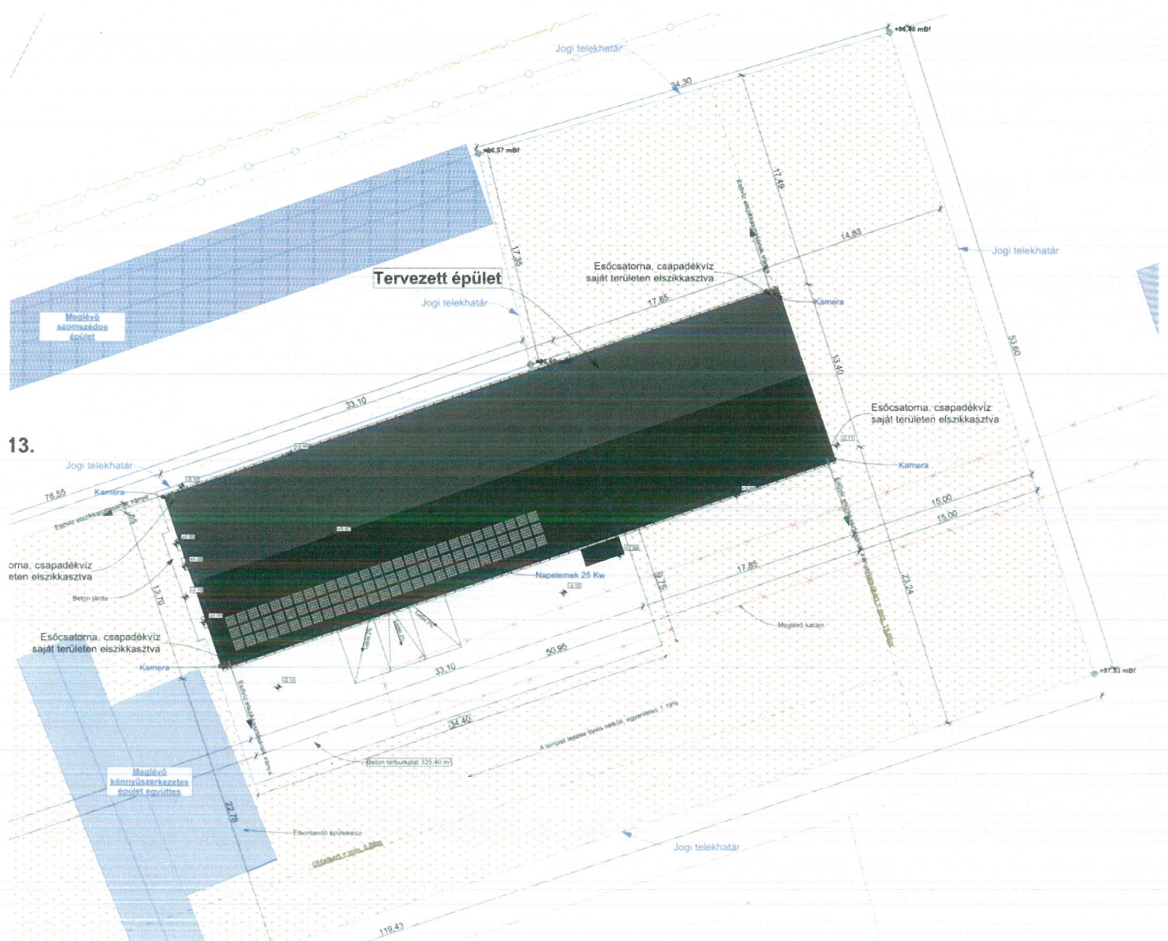
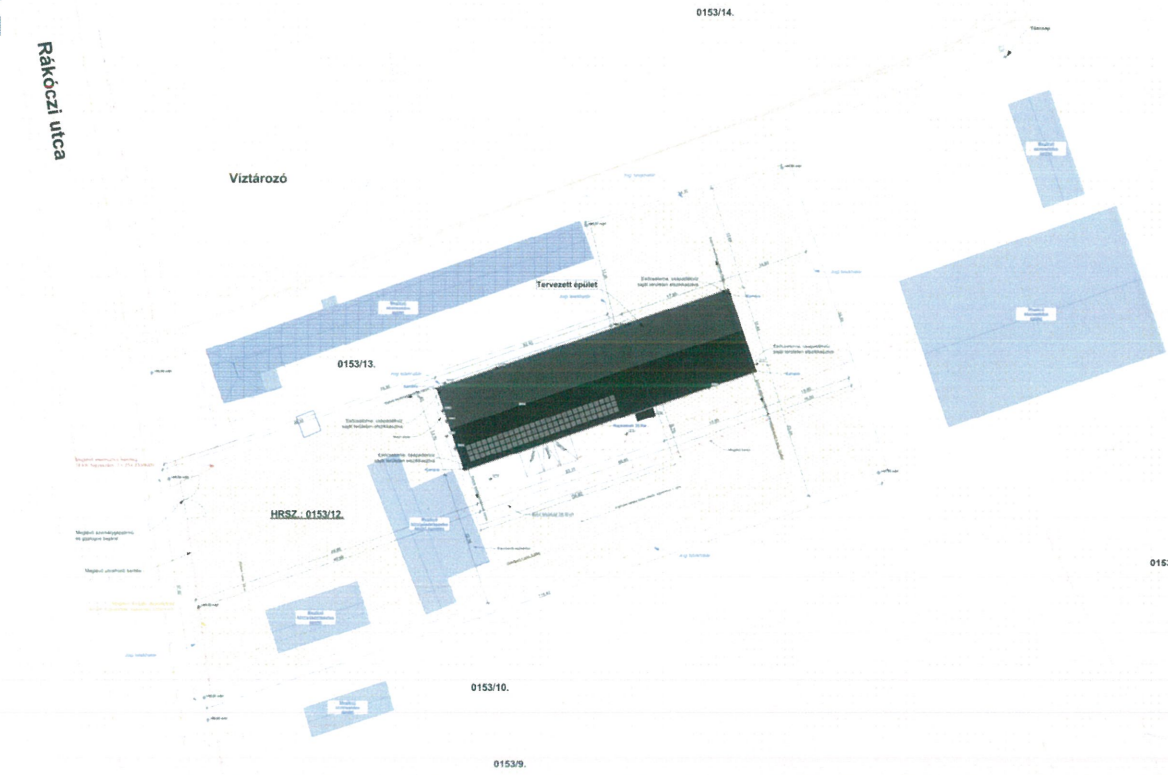


Tölgyestanya településrész, mezőgazdasági üzemi jellegű tanya



Tölgyestanya településrész, Dombrád irányába

b) A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet



c) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Gégény Község Tölgyestanya helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása kapcsán, jelen telepítési tanulmányterv, Gégény Község 0153/12 hrsz-ú ingatlan környezetének tömbjét érintő településrendezést megalapozó tanulmányterv készítése az érintett tervezési területen, településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása tárgyában készült, a korábban lefolytatott egyeztetés alapján szükséges Gégény Község településrendezési eszközeinek módosítási javaslata, Gégény Község közigazgatási terület külterületi telektömb részére terjed ki.

Az övezet beépítettségét jelentősen korlátozzák a betervezett utak, amelyek meghatározzák az egyes építési zónákat. Az egyes övezetekben lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak, mint a lakó zóna, mely a szabályozási vonaltól számított 25 méteren belüli teleksáv, amely elsősorban lakóépület elhelyezésére szolgál. Ebben a zónában mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény nem építhető. Gazdasági udvar zónája, a szabályozási vonaltól számított 25 m-től 60 m-ig terjedő zóna, mely az érintett tömbben ki sem tud alakulni. A külterületi lakotthely, elsősorban mezőgazdasági funkcióval bír, az elsődleges lakórendeltetés mellett, egyenrangú rendeltetesként.

A jelenleg érvényben lévő szabályozási terven jelölt útszabályozás korrekcióra szorul. Az útszabályozás szerinti telekalakítások megvalósításához a szabályozási terven szükséges az útszabályozást a meglévő és a tervezett épületet figyelembe véve megadni. Ehhez is szükséges a szabályozásiterv módosítása.

Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

A települést érintő vízfolyások adatait, belvív-elöntések területeit a Vízügyi Szakvélemény rögzíti. Új településrendezési terv készítéséhez új szakvélemény készíttetése indokolt. Zárt közüzemű csapadécsatorna hálózat nem üzemel a településen. A felületre hulló csapadékvizek elvezetésére, elhelyezésére nyílt árkok szolgálnak, melyek a közlekedési utak mentén létesültek. A kapubeajtók részére csőátereszeket építették az árkokon. Az elvezetett felszíni vizek befogadói Társulati és Önkormányzati kezelésűek. A nyílt csapadécsatornák állapotát, a vízáteresztő képességét az átereszek folyamatos karbantartásával biztosítani kell. A belterület vízvezetését a megvalósítás előtt, a vízjogi létesítési engedélyezési eljárás során felül kell vizsgálni. A külterületek területe vízrendezett, ahol a vízvezetés megoldott, a rendszeres karbantartás folyamatos. Az építendő hálózat kivitelezésére a fejlesztési források esetén lesz lehetőség.

A terület belvív-veszélyeztetettsége

- Pálfai-index: mérsékelten belvívveszélyes (2-es) veszélyeztetettségű kategória.
- Évi átlagos belvizes napok száma: 9 nap/év. (Az elmúlt 10 évre viszonyítva)
- Belvízvédelmi készütség gyakorisága: 2 elrendelt készütség / 10 év (I. és II. fok).

A belvívcsatornák mentén a parti sávot, kezelői sávot biztosítani kell, azt beépíteni nem lehet, mely Igazgatósági kezeléű csatornák és Társulati kezeléű csatornák esetében egyaránt a partélektől számított 3,0 - 3,0 m.

Táv-, és hírközlés

A településen a vezeték nélküli szolgáltatók (Magyar Telekom, Vodafone, Yettel és a Digi) megfelelő vételi lehetőséget tudnak biztosítani. A szolgáltatáshoz szükséges antennákat részben a településen belül, részben a környező településeken helyezték el. A módosítások egyéb tekintetben nem érintik a közmű, táv- és hírközlés kérdését. A módosítással érintett területek távlati igénye továbbra is biztosítva van.

Elektromos ellátás

A település villamosenergia ellátása 22 kV-os hálózatról van ellátva. A hálózat alapvetően légvezetékes. A vezeték biztonsági övezete a szélső vezetőktől mindkét irányba merőlegesen mérve belterületen 2,5, külterületen 5,0 m. A vezeték keresztartóit figyelembe véve, így e vezeték teljes biztonsági sávja belterületen úgy kb. 6,5 m-es, míg külterületen 11,5 m-es sávot fedd le.



A településen üzemelő 22/0,4 kV-os transzformátor állomások közvetítésével éri el a lakosságot a villamos energia. A légvezetékéről ellátott transzformátor állomások oszlopos típusúak. Ezek egy része betonoszlopon található. Üzemel még néhány faoszlopos állomás a településen, de van még vasoszlopos állomás is. A transzformátor állomások biztonsági övezete minden irányban 5,0 m.

A villamos energia elosztás kifeszültségen (0,4 kV-on) alapvetően légvezetékes, illetve szigetelt szabadvezetékes hálózaton történik. A hálózat keresztmetszete nagyon vegyes. A 35 mm²-től kezdve a 95 mm²-ig minden keresztmetszet megtalálható. A hálózat tartószerkezete betonoszlop és faoszlop. A közvilágítás a település teljes közigazgatási területén megoldott.

Középfeszültségű hálózatok

A település villamosenergia ellátása 22 kV-os hálózatról van ellátva. A hálózat alapvetően légvezetékes. A vezeték biztonsági övezete a szélső vezetőktől mindkét irányba merőlegesen mérve belterületen 2,5, külterületen 5,0 m. A vezeték kereshattartóinak szélességét figyelembe véve a vezetékek teljes biztonsági sávja belterületen úgy kb. 6,5 m-es, míg külterületen 11,5 m-es sávot fedd le. Az energiaellátás a gerincvezeték esetében kétirányú ellátást jelent (íves hálózatok). A leágazások esetében az ellátás csak egy irányból biztosított. Így egy leágazási ponthoz közeli hiba esetében az utána lévő valamennyi transzformátor állomás kiesik az energiaellátásból. Ezért is célszerű minimalizálni az egy leágazáson lévő transzformátor állomások számát.

Vízellátás

Gégény településen a vízellátás kiépült. A rendezési terv módosítás nem érinti a vízellátás kérdését. Gégény területén az ivóvízhálózat kiépült. A közműves vízellátásról kijelenthető, hogy a megfelelő vízminőség biztosítása mellett a mennyiségi igények a településen, település és a tervezési területek vonatkozásában, továbbra is kielégíthetők.

Szennyvízelvezetés

Nincs kiépítve, nem releváns. Befogadás csak zárt tározókba történhet.

Gázellátás

A területen jelenleg az OPUS TIGÁZ Zrt. működik, mint gázszolgáltató. A településre a DN160 KPE méretű nagy-középnomású gázvezeték vezet a gázfogadó állomásra. A lefedettségi területet mutató rajzokból látható, hogy a belterület teljes része földgázzal ellátott. A településen középnomású (3 bar) hálózat épült KPE csőből, D32 – D90 mm mérettel. Az ingatlanok nagyon nagy részébe van bevezetve a vezetékes gáz. A gázszolgáltató tájékoztatása alapján elmondható, hogy a meglévő hálózatban vannak tartálékok, melyek az igénynövekedést kielégíthetik. Az elosztóvezetékek a burkolt útfelület melletti zöldsáv alatt haladnak.

A nagy-középnomású vezetékéről közvetlenül, illetve a középnomású elosztóhálózatról bekötött telkeken, telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Gégény Község belterületén a gázelosztó hálózat szinte minden utcában megtalálható. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi még be nem épített, így el nem látott ingatlan beépítése esetén ráköthető legyen. A meglévő hálózat a település a jelenlegi, és a várható beépítés-fejlesztéseinek többlet gázigényeit megfelelően képes ellátni. A gázhálózat a teljes ellátás biztosítására lett kiépítve.

Katasztrófavédelmi javaslat







A tűzvédelmi tervfejezet az 1996 évi XXXI. törvény alapján készült. A tevékenység a „D” Mérsékelt tűzveszélyességi osztályba tartozik. Valamennyi kivitelezési területen a fentiekben túlmenően be kell tartani a tűzvédelmi jogszabályok, valamint a helyi Tűzvédelmi Szabályzat előírásait.



E - K Ö Z M Ű

Térkép

Készült az E-közmű rendszerben (2026. 03. 23.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

-  Hírközlés
-  Szénhidrogén
-  Távhő
-  Villamos energia
-  Vízellátás
-  Vízvezetés

Közműtérkép, forrás: E-közmű

Az alátámasztó munkarészek érintettsége

19

| | | |
|----|------------------------------|---|
| 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 nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 4. | Közművek | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 5. | Hírközlési munkarész | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 6. | MTrT | Jelen dokumentációhoz kidolgozásra nem kerül |
| 7. | Biológiai aktivitási érték | Jelen dokumentációhoz kidolgozásra nem kerül |

Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A módosítással érintett terület **nem tartozik** a településképi szempontból meghatározó területek közé tartozik.

Gégény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2018. (I. 24.) önkormányzati Rendelete, Gégény Község településképének védelméről:

**16. Belterületen a beépítésre szánt
településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó
egyedi építészeti követelmények**

18. §

- (1) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.
- (2) Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképbe illesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő:
- a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerinc irányokhoz,
 - b) kialakult párkánymagasságokhoz,
 - c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz,
 - d) homlokzati- és tömegarányokhoz, tetőhajlásszöghöz, anyaghasználathoz.
- (2) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját. Ebből következően:

- a) az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe,
- b) a tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is,
- c) az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos, illetve illeszkedő a környezetéhez.

19. §

- (1) Az építmények elhelyezésénél biztosítani kell a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítását:
 - a) az épület telken történő kialakult telepítéstől nem eltérő telepítésével,
 - b) a táj- és a termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fásszárú növények telepítésével.
- (2) A zöldfelület kialakítása során
 - a) nem ültethető: akác, gyalogakác, zöld juhar, szürke nyár és kanadai nyár fajok,
 - b) a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos telek használatát korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon.
 - c) amennyiben közcélú épület elhelyezés történik, úgy az épület – a helyi építési szabályzat keretein belül - mélyebb előkerttel is telepíthető, ha az így kialakított megnövekedett előkertet köztertként alakítják ki és azt megnyitják közhasználatra. Ettől eltérően nem lehet mélyebb az előkert.
- (3) Épületen, építményen, előkertbe az energiafogyasztást mérő berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el.
- (4) Épületeken újonnan parapet konvektor, vagy klímaberendezés közterületről is látható kültéri egysége nem helyezhető el.
- (5) Épületeken látványt zavaró antenna, hírközlési egység nem helyezhető el.
- (6) A bejárati előlépcső, az akadálymentesítésre szolgáló építményt (rampát és elemeit), közterületbe nyúló épületrészt és az utcai kerítést nem lehet úgy kialakítani, hogy az a kapcsolódó közterület funkcionális használatát akadályozza, és ne igazodjon annak használatához.

20. §

- (1) Magastetős épületen utcaképpen megjelenő síktáblás napelem, napkollektor a ferde tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el. Lapostetős épületen utcaképpen megjelenő síktáblás napelem, napkollektor takarás nélkül nem helyezhető el.
- (2) Klímaberendezés kültéri egységét az épületen összerendezetten, építészeti eszközökkel takartan vagy közterületről nem látható módon, az épület alárendelt (közterületről nem látható) homlokzatára kell telepíteni.

AJÁNLÁSOK:

a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató

Arra a kérdésre, mitől szép egy lakóház, nem lehet egy mondatban válaszolni. Neves építészek és filozófusok a különféle megközelítések ellenére egyetértének azonban abban, hogy a közhiedelemmel ellentétben a szépség nem szubjektív, nem részrehajló. Szép az, ami érdek nélkül tetszik, mondja Kant. A szépség sokféle lehet. Borainkról sem mondhatjuk, hogy a vörösbor jó, a fehér nem. Tudva, hogy bizonyos alkalmakhoz, ételekhez jobban illik a vörös, mondhatjuk, hogy mi a rozét szeretjük. Ebben a fejezetben nem szeretnénk egyoldalúan állást foglalni, leszökeíteni a lehetőségeket. Viszont szeretnénk bemutatni, hogyan kerüljük el a legáltalánosabb hibákat, ne járjunk úgy, mint a borász, aki gyakorlatlanul túlkenezi borát.

TEREPALAKÍTÁS

Gégény lakóterületeinek terepviszonyai alapvetően sík kialakításúak, a terepadottságok nem indokolják a terepalakítást, de ajánlott a terepre való illesztéskor megfelelően telepített, terepre ültetett épület alkalmazása.

TELEPÜLÉS-KÖZPONT

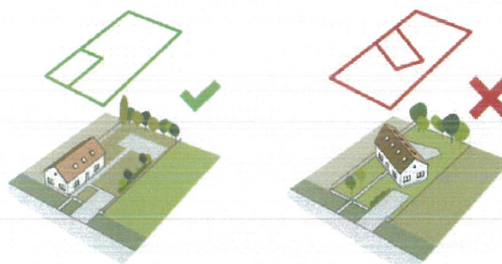
TELEPÍTÉS

A településrészen oldalhatáron álló, merőleges elhelyezkedésűek a családi házak az utcafrontozhoz viszonyítva. A kötelezően előírt és kialakult előkerti előírásoktól eltérni nem javasolt. A családi házak oldalhatáron állnak, az épület mögött kialakítható a növényzettel határolt védett kert. A lakóházak tervezésénél az előkert mértékétől eltérni nem engedélyezett. Ne kerüljön hosszabb telek esetén az előkert megnövelésével lakóépület.

MAGASSÁG

Az új épületnek finom illeszkedéssel kell beállnia a meglévő épületekhez. A legtöbb épület földszintes kialakítású, van néhány kivétel melyeknek tetőtere is beépített. Meglévő épület bővítésénél valamint új épületek kialakításánál az utcavonalon álló épületrészeknek igazodni kell a hagyományos ereszmagassághoz (3-4 méter) és gerincmagassághoz (6-8 méter). Amennyiben tetőtér beépítésre kerül sor vagy kerül betervezésre, ebben az esetben az eresz- és gerincmagasság (0,5-1 méterrel magasabb) elfogadható.

Nem elfogadható a meglévő épületek tetőtér beépítése, ha az a földszint fölötti építésével vagy új tető kialakításával, utcafronti homlokzat megemelésével jár.



Javasolt az utcafronttól egyenlő távolságra lévő épületek egységes nyugodt ritmusú képeinek alkalmazása.



Javasolt az azonos magasságú épületek egyenletes utcaképeinek megalkotása. Az újonnan épülő épületeknek a meglévő magassághoz kell alkalmazkodniuk az egységesség érdekében.

TETŐHAJLÁSSZÖG

A tető hajlásszöge a hagyományos 30° és 45° fok között essen. Sem a több, sem a kevesebb nem kívánatos. A fő tömeghez nem kapcsolódó épületrészek, mint például egy hátsó kert felé néző terasz esetén megengedett a 30°-nál alacsonyabb hajlásszögű tető is. A manzárdtető vagy a hozzá hasonló tört lejtésszögű tetők idegenek ebben a környezetben. Tornycok építése a tetőre vonatkozó tetőhajlásszög követelménye, valamint az egyszerű tetőidom miatt nem elfogadható.

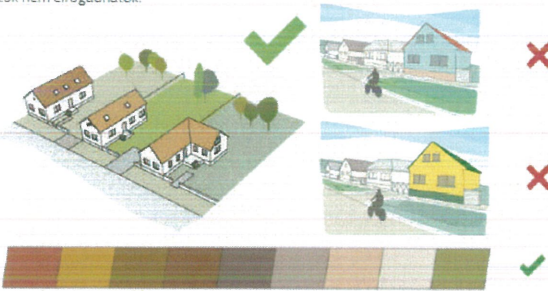
Azonos tetőhajlásszögű épületek egyenletes utcaképet alkotnak. Az egységesség érdekében az újonnan épülő házaknak is hasonló tetőformával kell, hogy épüljenek.



SZÍN

Visszafogott illeszkedés, hasonló színhasználat, nem túl változatos, hagyományos színekkel készült épületek jellemzők. (pl. vörös cserépfedés, szürke palafedés, olykor lemezfedés, világos színű homlokzatok, fa kerítések)

Az új házak építésénél a meglévő épületek színvilágához illeszkedő anyaghasználat ajánlott. A kirívó és feltűnő színhasználat, a rikító színű fémlemez fedések és burkolatok nem elfogadhatók.



Épületeken elfogadott szokásos színek (alkalmazható)

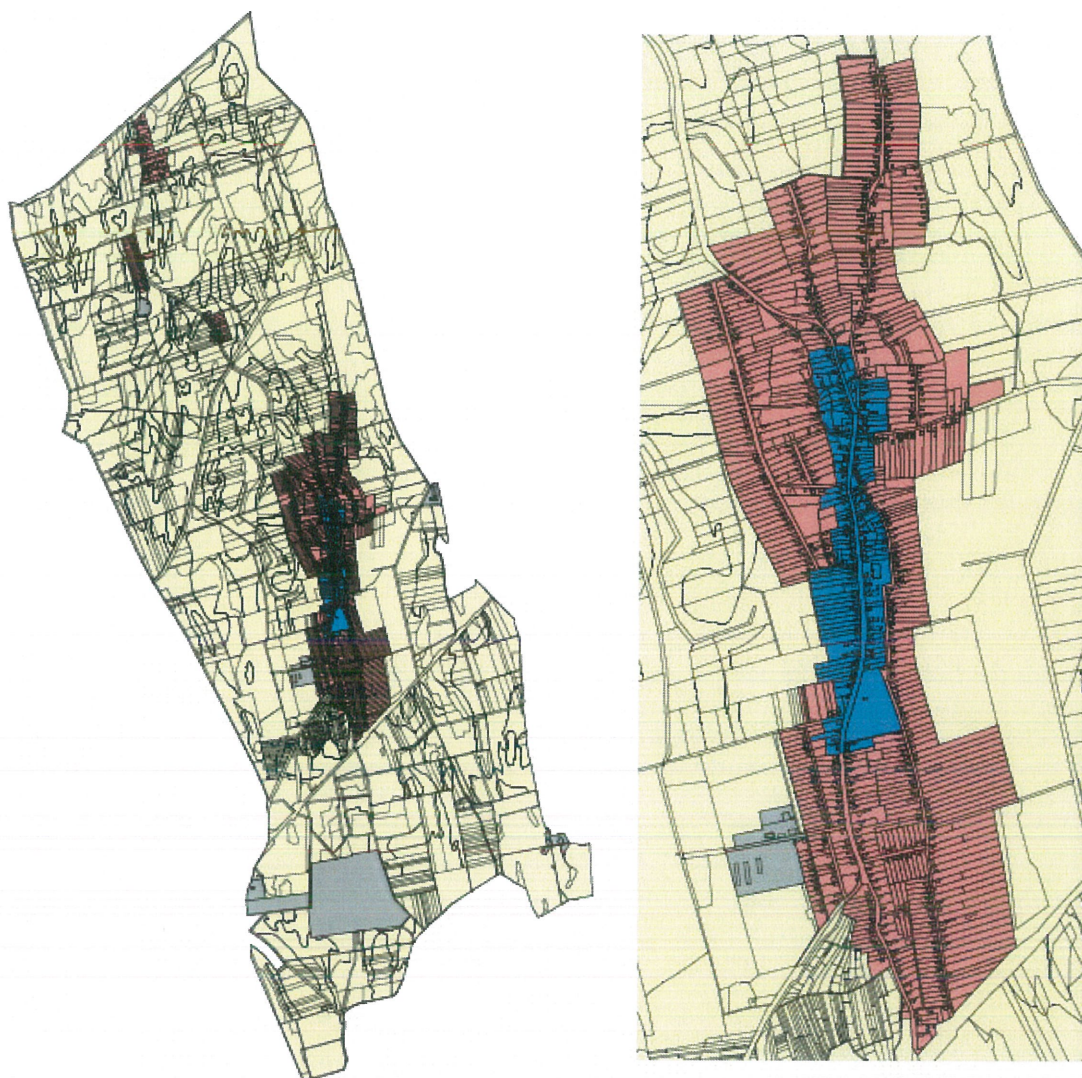
Épületeken idegen színek (ne alkalmazzuk)





A kirívó homlokzati színek alkalmazása nem ajánlott. A héjazat színének kiválasztása során az élénk színek alkalmazása nem javasolt, a hagyományos színeket (pl. vörös cserépfedés) válasszunk.

TORNACOK

A népi építészet egyik könnyen felismerhető, jellegzetes eleme az oldalsó oszlopos tornác. Ékes példái Gégény településen is jól megfigyelhetők. Ezek az átmeneti- „külső-belső” terek készülhetnek az épület anyagából, de akár fából is. A településközpontban korábban a lakóépületeken volt jellemző mely ma már eltűnően van. Az arányos, tornácok épületek sora karakteres utcaképet mutat, mely erősíti a település egységesség arculatát és identitását. Új épület újraértelmezett tornáccal (fedett terrasszal) történő kialakításával tovább vihetjük a hagyományt a településen.





| | | |
|---|-----------------------------------|--|
|  | TELEPÜLÉSKÖZPONT | Településkép szempontjából meghatározó terület |
|  | KERTVÁROSIAS ÉS FALUSIAS LAKÓTERÜ | |
|  | GAZDASÁGI TERÜLET | |
|  | BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET | Településkép szempontjából meghatározó terület |

Települési karakterek – forrás: TAK

A tervezett TrT. módosítás, a fenti szempontoknak megfelel, a jóváhagyott Településképi Arculati Kézikönyv, és a jóváhagyott Településképi rendelet előírásai szerint készült el.

d) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Természeti környezet, tájrendezés

Természeti környezet

Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a Kemecei Járásban a Nyírség kistáj északi részén a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 32 km-re, a járás székhelytől, Kemecsétől 16 km-re, keletre található Gégény. A község sík terepen fekszik. Megközelítése legkönnyebben a 41-es-es főútról letérve a 3827 számú közlekedési útról lehetséges. A település a Rétköz része.

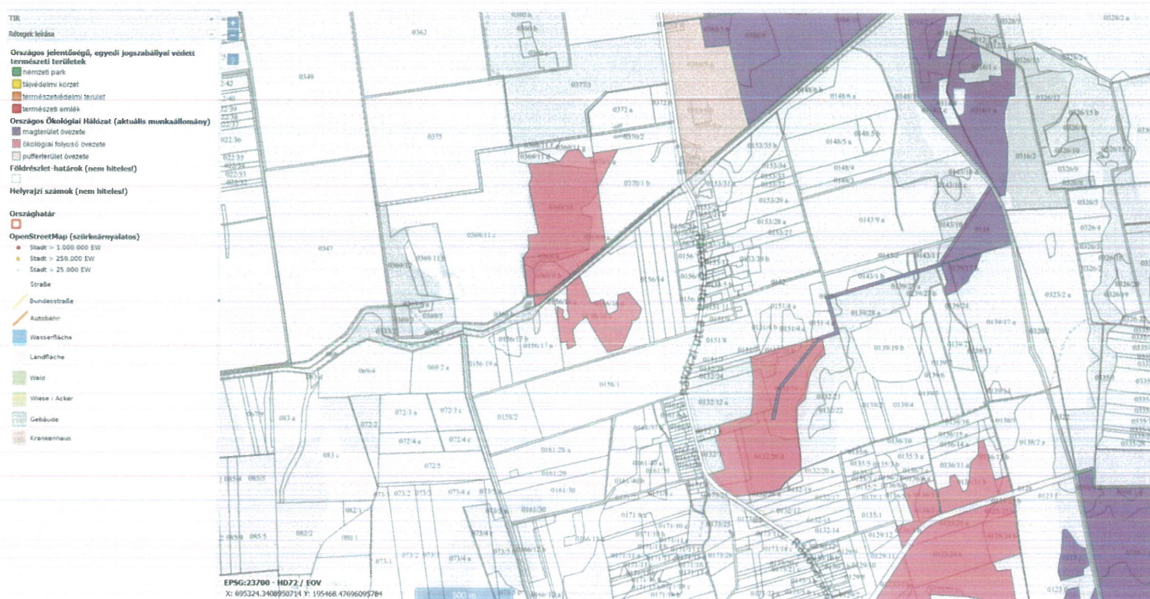
Tájföldrajzi szempontból

A település Alföld ÉK-i részén helyezkedik el, földrajzilag a Nyírség és a Szatmári Beregi síkság tartozik ide. A terület felszíni vízhálózatát természetes vízfolyások és mesterséges csatornák alkotják. A főgyűjtő a Lónyai-csatorna, de tőle északra a táj pereme eléri a Belfő-csatorna a balról belé torkoló Nagyhalász-Párthoi csatorna alatti szakaszát is, sőt Tiszaberceltől néhány km hosszon kifut a Tiszáig. Éghajlata mérsékelt meleg, de közel a mérsékelt hűvöshöz, száraz.

A település a Rétköz része. A Rétköz Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye egyik kistája, a Tisza felső szakaszának szabolcsi mélyártere. Helyi neve Rétság volt, amin elsősorban a Tisza közelében fekvő leginkább mocsaras területet értették.

Gégény Község tipikus mezőgazdasági jellegű, magyar alföldi karakterű település. Terület-felhasználás szempontjából lakóterület alapfokú ellátással. Központi belterülete mellett egyéb belterülete nem alakult ki. A földrajzi adottságok – a vízgyűjtők és vízváltók vonulatai - meghatározzák a település beépített területeit. Ennek következtében a beépített területei szabdaltak, eltérő időben alakultak ki és eltérő karaktert képviselnek. A Község „központi belterülete” aránylag magas fekvésű terület, az innen déli vagy keleti irányba kiágazó utcák csaknem szabályos parcellázások eredménye. A magasabb vonulatú utcák közt alulhasznosított mélyfekvésű, helyenként belvizes területek alakultak ki.

Az 1996. évi LIII. törvénynek megfelelően Gégény területén természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet nem található. A tervezett módosítások területe védett természeti területet nem érint. Exlege védett területek, NATURA 2000 területek, tervezett természeti területek, érzékeny természeti területek, egyedi tájértékek a terület környezetében nem találhatóak. Tájképi értékek vagy egyedi tájértékek a vizsgált területen és környezetében szintén nem találhatóak. Ökológiai hálózat ökológiai folyosó a tervezési területtől délre található.



A Natura 2000 területre vonatkozó természetvédelmi célkitűzések eléréséhez a terület egyes részei eltérő kezelést igényelnek, figyelembe véve az ott előforduló élőhelyeket, fajokat, és az ott jellemző gazdálkodási formákat. A kezelési, fenntartási, és részben az élőhelyrekonstrukciós és fejlesztési javaslatokat ezért a Natura 2000 terület egyes lehatárolt részegységeire, az úgynevezett kezelési egységekre (KE) vonatkozóan rendszerezi a fenntartási terv. Ezen a területen a kijelölés alapjául szolgáló fajokra és az ott kialakult élőhely típusokra a beruházás nem gyakorol hatást.

A tevékenység a közeli Natura 2000 terület célkitűzéseivel nem ellentétes, azokat nem befolyásolja. A kijelölés alapjául szolgáló fajok és élőhelyek helyzetében romlás, veszélyeztetés a módosítások megvalósítása és üzemeltetése során nem várható. Natura 2000 jelölőfajok előfordulása a tervezési területen, és közvetlen környezetében nem valószínűsíthető.

Táji-élővilágvédelmi szempontból a tervezett TRT. módosítások a tájra és elemeire (beleértve az élővilágot) veszélyt és kockázatot nem jelentenek, a jelenleg is meglévő ökológiai-táji-tájképvédelmi adottságok továbbra is fennmaradnak. Közvetlen hatást a természeti környezetre nem gyakorolnak. A módosítások a természeti környezetre nem gyakorolnak visszafordíthatatlan negatív hatást sem közvetlenül, sem közvetett módon.

Természetvédelmi vonatkozásban a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet előírásait kell figyelembe venni.

Az természeti és az épített környezet

Az épített települési környezet és a tájvédelem érdekei nem sérülnek. A védelem tárgya a település egyéni arculata, mely a módosítással érintett területekkel együtt képez egységet. A tervezési területek, a módosítások a településkép-karaktert kedvezően befolyásolják. A módosítások a település kialakult településszerkezetét, úthálózati és morfológia szerkezetét nem változtatják meg. A javasolt fejlesztések az országos fejlesztési tervek és lehetőségek alapján belesik a településfejlesztési koncepció és a településrendezési tervek által befogott időtávlatba. Intenzívebb beépítéssel nem kell számolni, a fejlesztési terület morfológiailag nincs alárendelt helyzetben, de a településképet, a település megjelenését, kompaktságát nem zavarja. A módosítások a település jelenlegi állapotához képest nem jelentenek jelentős mértékű korrekciókat.

Zöldterületek, erdők, zöldfelületek rendezése

A módosítások alapvetően nem érintik a zöldterületek kérdését. A módosítás élőhely-csökkenést nem eredményez. A BAE érték nem változik. A tervezési területek tájképi értékkel bírnak, településképi értéket képviselnek. Ezeknek az értékeknek a védelme fontos, elsősorban hagyományörzési és kulturális szempontból. Egyéb tervezési terület is település- tájképi szempontból értékes területnek tekintendő. A javasolt módosítások a meglévő adottságokat, a közlekedési infrastruktúra karaktert erősítik.

Környezetvédelmi munkarész

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett TRT. módosítások az érintett területeken pozitív hatással lesz a levegő minőségére. Az üvegházhatást erősítő gázok mennyisége a mai állapothoz képest nem nő, nem rontja a jelenlegi levegő minőséget. A környezetbarát, szakszerű működést feltételezve kijelenthető, hogy a környezetre előírt határértékeket meghaladó, illetve a település imissziós állapotának romlását okozó hatást a tervezett építési tevékenységek illetve azok üzemeltetése a levegő minőség szempontjából nem okoz.

Hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodás szabályait a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szabályozza. A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet rendelkezik. A területen felmerülő, illetve a területhasználataból eredő hulladék kezelését a hulladékról szóló törvény, valamint a törvény végrehajtásáról szóló rendeletek előírásai szerint kell megvalósítani.

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A vízgazdálkodással kapcsolatban általános előírásokat a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szabályozza. A területen végzendő munkákhoz kapcsolódó, a terület felszíni, felszín alatti vizeinek védelmét a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet; a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet szabályozza. A talaj- és vízvédelem területén is alapkövetelmény, hogy a környezethasználat során a tevékenység, a létesítmény a lehető legkisebb kockázatot jelentse a talajra, a földtani közegre, a felszíni és a felszín alatti vizekre. A talaj, a földtani közeg és a vizek védelmét számos rendelet biztosítja szigorúan meghatározott minőségi és eljárási követelményekkel. Ezeket a jogszabályokat mind a kivitelezésnél, mind a működtetés során be kell tartani.

Az tény, hogy mind az építés terheléssel közvetlen és közvetett hatásokkal jár. A nagyobb kiterjedésű burkolt felület alapvetően megváltoztatja a vízháztartást, hiszen jóval kisebb marad az a természetes borítású felület, ahol a csapadék be tud szívárogni a talajba, illetve a kőzetbe. A beépítéssel, építményekkel, burkolattal fedett területek természetesen megjelennek a talajra, talajvízre fokozottabb kockázatot jelentő egyéb művi elemek, szennyezett vizeket összefogó, tisztító rendszerek, és a létesítmény funkciójából eredő különféle hulladékok. A létesítmény csapadékvíz elvezetése a települési ellátó rendszerekhez kapcsolt fejlesztésekkel biztosítandó. A környezetre nem zavaró hatású terület létesítése, üzemeltetése a talajra és a vizekre a korábbi állapothoz képest kedvezőtlenebb hatást nem eredményez, a környezettudatos, környezetbarát, növényzettel gazdagon körbevett szakszerű megépítés és szakszerű működés esetén összességében kezelhető állapot jöhet létre. A burkolt felületekről levezetett csapadékvizeket olaj-, és hordalékfogóban kell megtisztítani a továbbvezetés előtt.

Zaj- és rezgésvédelem

Zajvédelmi vonatkozásban a 27/2008 (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelete (a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmaz előírásokat, illetve a településrendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007 (X.29.) Korm. rendeletet kell figyelembe venni. Magának a kerékpárút területnek a zajhatása nem lesz, tekintettel arra, hogy az autók az országos közúton most is jelentős mértékben közlekednek. A változások nem emelik tehát a zajterhelést, a zajterhelés nem éri el az övezetre és a környezetben lévő területhasználatokra vonatkozó határértékeket. Tárgyi kerékpárút építés kapcsán zaj, rezgés és légszennyezettség vonatkozásában közlekedési környezetkárosító hatás csökkenése várható. Összességében a környezeti zaj csökkenésének feltételei biztosítottak, a hatások kisebbek lesznek.

Termőföld védelme

A módosítással érintett tömbök a hatályos terv szerint kijelölt beépítésre területek. Figyelembe vette az Önkormányzat „a termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX tv. (továbbiakban Tfvt) előírásait is. A tervezési területek gyakorlatilag művelésből kivont területek, tehát a módosítás termelésből történő kivonást nem eredményez.

A beruházás során be kell tartani a 2007. évi CXXIX. tv. 43. § (1) bekezdésének előírásait, amely szerint az érintett és a szomszédos mezőgazdaságilag hasznosított területen a talajvédő gazdálkodás feltételei nem romolhatnak, a termőföld talajidegen anyagokkal nem szennyeződhet. Termőföldön, talajidegen, és-vagy veszélyes anyag még átmenetileg sem tárolható. Talajbolygatás csak burkolatok elhelyezéskor történt, a humuszos talajréteg mentése indokolt volt. Ugyanakkor a termőföldet a művelésből ki kell vonni (termőföld végleges más célú hasznosítása), amelyet az illetékes földhivatalnál – az elkészített talajvédelmi terv alapján – kell kezdeményezni.

A Tfvt.11 § (1) bekezdése értelmében „Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni, míg A (2) bekezdés alapján „Az átlagosnál jobb a minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

Örökségvédelem

A tervezési feladat régészeti területeteket nem érint. Gégény Község Örökségvédelmi hatástanulmánya 2003. évben készült el, és került elfogadásra. a hatályos településrendezési terv készítésével egy időben.

A Község örökségvédelmi hatástanulmányának jelen módosítással összefüggő kiegészítésére szintén nem volt szükség, az alábbi indokok miatt:

- A tervezési területen a helyi örökség védett, vagy védelemre érdemes értéke nem található.
- Az örökségvédelmi hivatal régészeti nyilvántartása nem érinti a tervezési területet.

Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökségvédelmi törvényben foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a megyei múzeumi igazgatóságot.

Környezeti értékelés

A településrendezési terv a település fejlődésének jogi kerete, feladata, hogy a táj-és a településfejlesztési célkitűzések, feladatok és eszközök, s ezáltal a konkrét fejlesztések összhangját elősegítse. A településrendezési tervben lehetővé tett fejlesztések esetében a társadalmi hasznosságot is kell vizsgálni. Nem lehet a társadalom számára hasznos az a tevékenység, amely a társadalom egészét – bizonyos érdekcsoportok érdekeinek kiszolgálása miatt – az általa okozott környezeti problémák megoldására kényszeríti.

A környezetvédelem szempontjainak a tervezési folyamatba való beépülési módjáról a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban Kt.) 43. és 44. §-a rendelkezik. A Kt. 43. § (4) bek. a) pontja és az (5) bek. a) pontja alapján azokra a tervekre, illetve programokra, melyek kidolgozását jogszabály, illetve országgyűlési, kormány- vagy helyi önkormányzati határozat írja elő, külön jogszabály alapján környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni.

A településrendezési tervek módosításának esetében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) kormányrendelet környezeti vizsgálat és értékelés készítését írja elő, amely a településrendezési eszközök módosítása kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része. A környezeti vizsgálat feladata, hogy a településrendezési terv készítésének folyamatát, kimenetelét ellenőrizze, szükséges esetben megváltoztassa, s a jövőbeli környezeti problémák megelőzésének eszköze legyen.

a) a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület)

Cím:

Gégény Község Tölgyestanya TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítása 2026.

Típusa:

TRT. módosítás, egyszerűsített eljárás keretében

Tartalma:

Gégény Község Önkormányzata döntött a Településrendezési módosításáról, 4 módosítási pont tekintetében, a Méptv., TÉKA, valamint a Településtervezési Szabályzat figyelembevételével. A tervezés során az eljárásrendet tekintve dokumentáció, mely készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésben meghatározott egyszerűsített eljárás keretein belül, az alábbiak szerint:

Jelen telepítési tanulmányterv, Gégény Község 0153/12 hrsz-ú ingatlan környezetének tömbjét érintő településrendezést megalapozó tanulmányterv készítése az érintett tervezési területen, településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása tárgyában készült, a korábban lefolytatott egyeztetés alapján szükséges Gégény Község településrendezési eszközeinek módosítási javaslata, Gégény Község közigazgatási terület külterületi telektömb részére terjed ki. Az övezet beépítettségét jelentősen korlátozzák a betervezett utak, amelyek meghatározzák az egyes építési zónákat. Az egyes övezetekben lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak, mint a lakó zóna, mely a szabályozási vonaltól számított 25 méteren belüli teletsáv, amely elsősorban lakóépület elhelyezésére szolgál. Ebben a zónában mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény nem építhető. Gazdasági udvar zónája, a szabályozási vonaltól számított 25 m-től 60 m-ig terjedő zóna, mely az érintett tömbben ki sem tud alakulni. A külterületi lakotthely, elsősorban mezőgazdasági funkcióval bír, az elsődleges lakórendeltetés mellett, egyenrangú rendeltetéséként.

127

A jelenleg érvényben lévő szabályozási terven jelölt útszabályozás korrekcióra szorul. Az útszabályozás szerinti telekalakítások megvalósításához a szabályozási terven szükséges az útszabályozást a meglévő és a tervezett épületet figyelembe véve megadni. Ehhez is szükséges a szabályozásiterv módosítása.

A teljes végrehajtásához a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel, a megvalósulásnak jogi akadály nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai. A telepítési tanulmányterv a hatályos településrendezési terv módosítás, a Helyi Építési Szabályzat és Tölgyestanya szabályozási terv módosítása tárgyában készült, önkormányzati érdekből történik a módosítás. Mivel a módosítások során közlekedési terület módosítására kerül sor, így új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

Tervezési terület:

Hatásterület, jelen településrendezési módosítással érintett terület:

Gégény Község Tölgyestanya

b) a terv, illetve program célja

Gégény Község Önkormányzata döntött településrendezési terv módosításáról közlekedési területek korrekciója tárgyában. A tervezési munka a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény, és a TÉKA figyelembevételével történik. A tervezés során az eljárásrendet tekintve dokumentáció, mely készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésben meghatározott egyszerűsített eljárás keretein belül.

Az út környezetében található ingatlanok további beépítésének feltétele, továbbá a jogi végrehajtáshoz elengedhetetlen a szabályozási elemek, terven történő megjelenítése.

A szabályozási tervmódosítások célja még a javasolt közterületek végleges területigényének biztosítása, a területbiztosítás elsődleges feltételeinek megteremtése. Kisajátításhoz is a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel. Ismertté válik a szabályozási tervből történő leszűntetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai. A létesítmény Gégény Község jelenleg hatályban lévő rendezési tervéhez nem illeszkedik, ennek érdekében a település önkormányzata a rendezési terv módosítása mellett döntött, a beruházáshoz illeszkedő módon.

c) módosítás esetén a módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége

A településrendezési terv megalapozását szolgálták a korábban feltárt vizsgálatok, melynek részeként mind az épített környezet és táji környezet feltérképezésével, mind a környezetvédelemmel, ökológiával, infrastruktúrával mint meglévő állapottal elemzések, leírások, helyszíni bejárások során foglalkoztunk. A település fejlesztési elképzeléseit, adottságaira épített jövőképét a településfejlesztési koncepció tartalmazza, mely közép- és hosszútávon, mintegy 15 évre előretekintve meghatározza a fejlesztés fő irányait, és mindazokat a lépéseket, melyek a tudatosan felépített településkép eléréséhez nélkülözhetetlenek. A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRE-módosítást.

d) a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésére álló és általa adható információ

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti országos, kiemelt térségi és a megyei övezetek érintettségének meghatározásához készített dokumentáció Gégény Község Önkormányzatának megrendelése alapján.

1. a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

- Nem, hatása nincs.

b) befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

- Egyéb tervet vagy programot nem befolyásol.

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

- Figyelembe lett véve, a fenntartható fejlődés elősegítése.

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

- Nem.

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

- Nem.

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

- Minimális állandósult hatást vált ki.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

- Nem jelentős a hatás, felerősítés, összeadódó hatás nem várható.

c) az országhatáron áterjednek;

- Nem.

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

- Nem.

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

- Csak a tervezéssel érintett ingatlanok.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;

- Nem.

g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;

- Nem.

h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása meghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.

- Nem.

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

- Figyelembe lett véve, nem sérülékeny terület

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

- Nem.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

- Nincs

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

- Nem releváns.

A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi megállapítás tehető:

- a tevékenység a lehetőségekhez képest természetvédelmi szempontból megfelelő rendszerben történik, ugyanis a Natura 2000 területek esetében jelentős értékeket őrző részeket NEM érint;

- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található közösségi jelentőségű (Natura 2000) fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;

- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található nem közösségi jelentőségű (Natura 2000) védett fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;

A településrendezési terv módosítás hatására, annak eredményeképpen a Község települési területének szerkezete nem változik, a módosítás a szabályozási tervét érinti. Az igazgatási területen e módosítás, a természeti értékek, a védett területek és a védettségre tervezett területekben változást nem jelent. A Hosszútávú Településfejlesztési Konceptióban elhatározottakat a módosítás nem érinti. A

A javasolt korrekciókat a területek infrastrukturális ellátottsága, logisztikai kapcsolatai, kiépített útcsatlakozása, a környező épületek, építmények köre indokolja. A falusias települési karakter és településkép, településszerkezet védelme, és megőrzése kiemelten fontos feladat. A település Önkormányzata mindezek alapján döntött a hatályos településrendezési eszközök módosítása vonatkozásában. A település egyedi arculata a módosítások révén megmarad.

Hatásterület lehatárolása és rövid jellemzése

Hatásterület, jelen településrendezési terv módosítással érintett terület: Gégény Község Tölgyestanya településrész. A teljes hatásterület a közvetlen és közvetett hatások területeinek összessége. A közvetlen hatásterület az egyes hatótényezőkhöz hozzárendelhető területek, amelyek lehetnek a földbe, vízbe, levegőbe való egyes anyag- vagy energiakibocsátások terjedési területei, valamint közvetlen igénybevételének területei. A közvetett hatásterület a közvetlen hatások területein bekövetkező környezeti állapotváltozások miatt továbbterjedő hatásfolyamatok terjedési területe. Tárgyi módosítás esetén a TRT. módosítás hatásterülete: az alaptérképen körülhatárolt területek. A közvetlen hatásviselő terület a közúthálózat, és a szabályozással érintett telkek.

Környezeti hatása: A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változnak. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan.

A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható. A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nincs tervezve, és nem történik meglévő, valós zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Társadalmi hatása: a településen környezetbarát közlekedési eszköz intenzívebb használata várható.

Gazdasági hatása: nem várható.

Költségvetési hatása: nem várható.

A tervezett TRT. módosítások a módosítással érintett területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében a területek jelenlegi hasznosítását alapvetően nem változtatja meg, a település életében az építészeti infrastrukturális célú terület-használat miatt, a terület hasznosítása vonatkozásában romlás nem várható, a környezetükre negatív hatást nem gyakorolnak.

e) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A szabályozást érintő általános elvek

| MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA | MÓDOSÍTÁS JELLEGE | | | | | |
|--|---|-------|----|----|-----|------|
| I. | Belterületi szabályozási terv módosítása | | | | | |
| A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLAP | | | | | |
| Gégény Község Tölgyestanya tömbje | Szabályozási terv Jóváhagyva: 1/2003. (II.7.) KT.sz. önkormányzati rendelettel | | | | | |
| A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA | | | | | | |
| <p>Jelen telepítési tanulmányterv, Gégény Község 0153/12 hrsz-ú ingatlan környezetének tömbjét érintő településrendezést megalapozó tanulmányterv készítése az érintett tervezési területen, településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása tárgyában készült, a korábban lefolytatott egyeztetés alapján szükséges Gégény Község településrendezési eszközeinek módosítási javaslata, Gégény Község közigazgatási terület külterületi telektömb részére terjed ki.</p> <p>Az övezet beépítettségét jelentősen korlátozzák a betervezett utak, amelyek meghatározzák az egyes építési zónákat. Az egyes övezetekben lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak, mint a lakó zóna, mely a szabályozási vonaltól számított 25 méteren belüli teleksáv, amely elsősorban lakóépület elhelyezésére szolgál. Ebben a zónában mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény nem építhető. Gazdasági udvar zónája, a szabályozási vonaltól számított 25 m-től 60 m-ig terjedő zóna, mely az érintett tömbben ki sem tud alakulni. A külterületi lakóhely, elsősorban mezőgazdasági funkcióval bír, az elsődleges lakórendeltetés mellett, egyenrangú rendeltetésként.</p> <p>A jelenleg érvényben lévő szabályozási terven jelölt útszabályozás korrekcióra szorul. Az útszabályozás szerinti telekalakítások megvalósításához a szabályozási terven szükséges az útszabályozást a meglévő és a tervezett épületet figyelembe véve megadni. Ehhez is szükséges a szabályozásiterv módosítása.</p> <p>A teljes végrehajtásához a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel, a megvalósulásnak jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai. A telepítési tanulmányterv a hatályos településrendezési terv módosítás, a Helyi Építési Szabályzat és Tölgyestanya szabályozási terv módosítása tárgyában készült, önkormányzati érdekből történik a módosítás. <u>Mivel a módosítások során közlekedési terület módosítására kerül sor, így új beépítésre szánt terület nem keletkezik.</u></p> <p>Falusias lakóterületek javasolt övezeti előírásai</p> <p>A szabályozási terven Lf-1* jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek. A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók a készítés idején hatályos OTÉK 14. § (2) szerint, kivéve a 7. pontot. A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú építési telek alakítható ki. Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el. Az új övezet, funkcionális zónákra nem tagozódik.</p> <p>Lakófunkciót kiegészítő épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja.</p> <p>Javasolt új övezeti kód:</p> | | | | | | |
| <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Lf 1*</td> <td>O</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>1600</td> </tr> </table> | | Lf 1* | O | 30 | 4,5 | 1600 |
| Lf 1* | O | | 30 | | | |
| | 4,5 | 1600 | | | | |

JELMAGYARÁZAT

JELMAGYARÁZAT

- Belterületi határ
- Szabályozási vonal
- × × Megszüntető jel
- Ek=5m* Előkert mérete
- 22 Szabályozási szélesség
- Övezeti jel, övezeti határ
- Tervezett telekhatár



Országos mellékút - települési főút

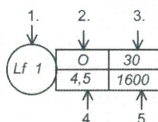
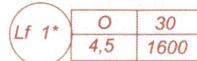


Országos mellékút - települési főút



Kiszolgáló utak

Övezeti kódok



1. Lakóterületek építési övezete:
- Lf: falusias
- 2.: beépítési mód jele:
- O: oldalhatáron álló
- 3.: Megengedett legnagyobb beépítettség
- 4.: Megengedett legnagyobb építménymagasság
- 5.: Megengedett legkisebb telekterület

**GÉGÉNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

.../2026. (... ..) önkormányzati rendelete

**Gégény Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló
5/2024. (III.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(1) Gégény Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés előírásában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,

(2) valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján a 11.sz. mellékletben meghatározott feladatkörében eljáró: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízügyi Hatóság), Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízügyi Hatóság), Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti - és Örökségvédelmi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I., Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat Hivatala, Dombrád Város Önkormányzat, Pátróha Község Önkormányzat, Nyírtass Község Önkormányzat, Demecser Város Önkormányzat, Berkesz Község Önkormányzat, továbbá a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, valamint a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítészeti hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Gégény Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 1/2003.(II.7.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 1.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi szövegrész lép:

- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. Évi LIII. tv., az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. Évi LXXVIII. tv. (módosítva az 1999. évi CXV. Törvénnyel), a továbbiakban Étv., valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (módosítva a 36/2002. (III.7.) Korm. rendelettel), a továbbiakban OTÉK előírásai, valamint az SZ-1.1, SZ-1.2 és SZ-2, valamint T-3.b, és T-3.b-I., T-3.b-II-B, T-3.b-II-K, **T-3.b-V.** jelű Szabályozási Tervek, és jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

2.§

A Rendelet 10.§-a (7) bekezdéssel egészül ki:

(7)

- a) A szabályozási terven Lf-1* jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek. A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók a készítés idején hatályos OTÉK 14. § (2) szerint, kivéve a 7. pontot. A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú építési telek alakítható ki. Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el. Az új övezet, funkcionális zónákra nem tagozódik.
- b) Lakófunkciót kiegészítő épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja.
- c) Övezeti kód:

| | | |
|-------|-----|------|
| Lf 1* | O | 30 |
| | 4,5 | 1600 |

3.§

Záró rendelkezés

Záró rendelkezés:

- (1) A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépés napjától iktatott új ügyekben kell alkalmazni.

Gégény, 2026.hó.....nap

Zakor Ildikó
Polgármester

Balázsné Keller Olga
aljegyző

A tanulmánytervben foglalt észrevételek mellett, a Képviselőtestület számára, javasolható a TRT. módosítás.