

**GÉGÉNY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS
2026.II.**

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 3827 - Nyírbogdány-Dombrád összekötő út – 02 hrsz-
út – 06 hrsz-ú út által határolt tömb helyi építési szabályzat és
szabályozási terv módosítása tárgyában”

GÉGÉNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS 2025.

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 3827 - Nyírbogdány-Dombrád összekötő út – 02 hrsz- út – 06 hrsz-ú út által határolt
tömb helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása tárgyában”

Településtervező: Dudás Ede
Címe: 4431. Nyíregyháza, Napfény u. 5.
Telefon/fax: +36 (30) 606-4245
E-mail: urbanplan1970@gmail.com
Munkaszám: DE-26/4.
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) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv,

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-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések,

- d) a javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

Nyíregyháza, 2026. augusztus hó

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 építészetről 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. augusztus 23.

Hajdu Gyula
önkormányzati főépítész

1.sz. melléklet:



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,*
- 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.II.) során magyar építészettről 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. augusztus hó

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

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.

2024. évben az építető, Székely János 4517. Székely, Székely tanya 1.sz. alatti lakos a tulajdonát képező 0219/2 hrsz.-ú külterületi ingatlanon falusi vendégházat kívánt építeni. Az érintett terület besorolását kívánta falusias lakóterületre megváltoztatni. Ehhez a településszerkezeti terv és leírás, illetve a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása volt indokolt. Ezt a módosítást 6/2024. (IV.31.) önkormányzati rendelettel jóváhagyta az önkormányzat Képviselőtestülete.

A Megbízó a tulajdonában lévő ingatlanon szemestermény tároló megvalósítását határozta el 2026-ban. Megbízást adott építész tervező részére, 1 db cca 1000 m²-es tárolóhelyiséggel rendelkező épület építési engedélyezési tervdokumentációjának elkészítésére. Helyrajzi szám: 0217/6, terület: 15200 m².

A tervezési koncepció kialakítása során az volt a cél, hogy egy olyan épület valósuljon meg, melynek építési ideje rövid, és a használat során minimális karbantartást igényel. Az ingatlan Gégény község külterületén található Gip építési övezetben. A tervezett épület korszerű építőanyagok felhasználásával valósul meg. Az épület egyhajós kialakítással, vasbeton támfalakkal határolt helyiséggel készül. Az épület belső geometriai adottságai lehetővé teszik a nagyméretű szállítójárművekkel történő be és kiszállítást. Az építési telek Gégény külterületén helyezkedik el. Az építési terület enyhén lejtős. A szomszédos ingatlanok beépítését vizsgálva a tervezett épület homlokzatképzése nem zavarja a természeti kontinuitást. A tervezési munka során megállapítást nyert, hogy a tervezett épület kontúrja, a hatályos terv kiszolgáló út (övezeti jel: Köu-3) övezetébe beleesik.

A vizsgálat alapja

A vizsgálat a tervezett épületet tartalmazó helyszínrajz és a hatályos szabályozási terv közvetlen összevetésével készült. A két rajz azonos térbeli helyzetének meghatározása a közös telekhatárok, valamint a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 helyrajzi számú ingatlanok egymáshoz viszonyított elhelyezkedése alapján történt.

A hatályos szabályozási állapot

A hatályos szabályozási terv a 0217/6 hrsz.-ú gazdasági terület déli oldalán, illetve a 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanon Köu-3 jelű közlekedési területet, kiszolgáló utat jelöl. A Köu-3 terület a 0217/6 hrsz.-ú és a 0215/2 hrsz.-ú gazdasági területek között húzódik, és a szabályozási terv önálló közlekedési célú sávként ábrázolja.

A tervezett épület helyzete

A helyszínrajzon ábrázolt tervezett szemestermény-tároló épület a 0217/6 hrsz.-ú telephely déli részén helyezkedik el. Az épület sziluettjének a hatályos szabályozási tervre történő rávetítése alapján megállapítható, hogy az épület kontúrja nem marad teljes egészében a gazdasági terület Köu-3 úttól északra eső részén.

Az összevetés eredménye

A két terv közös geometriai elemeinek összevetése egyértelműen azt mutatja, hogy a tervezett épület sziluettje részben ráesik a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú, Köu-3 jelű közlekedési területre. Az átfedés a tervezett épület déli részén jelentkezik. Ennek következtében a tervezett épület jelenlegi elhelyezése és a hatályos szabályozási terv közlekedési területre vonatkozó kijelölése között területi konfliktus áll fenn.

Településrendezési következtetés

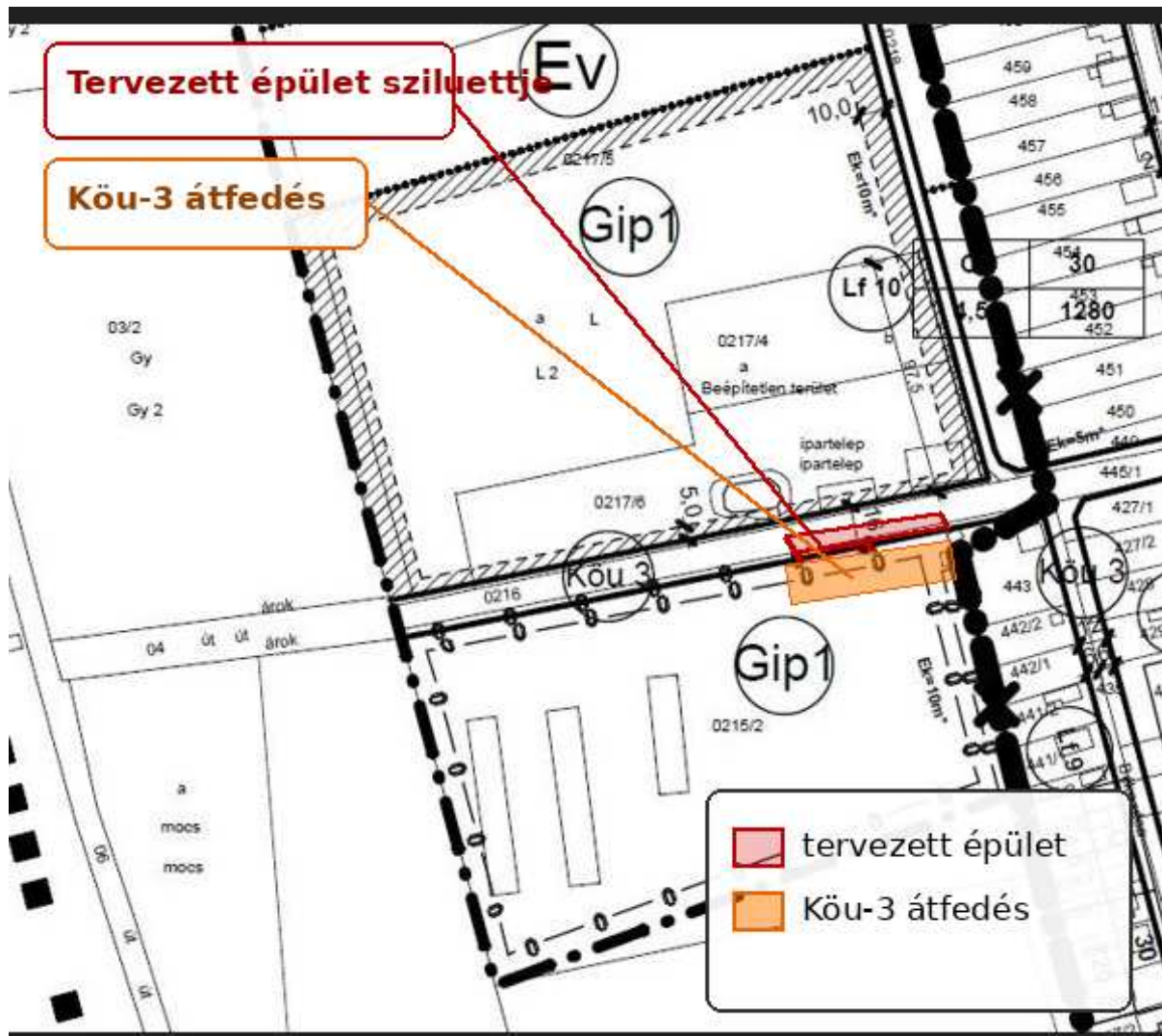
A vizsgálat alapján a tervezett épület a hatályos szabályozási terv változatlan fenntartása mellett a Köu-3 közlekedési területet érintené. A tervezett beépítés és a hatályos tervi állapot összhangjának megteremtéséhez ezért a településrendezési szabályozás módosítása szükséges. A 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt Köu-3 kiszolgáló út megszüntetésére irányuló módosítás egyik közvetlen szakmai indoka, hogy a jelenleg kijelölt közlekedési terület a tervezett épület elhelyezésével részben átfedésben van.

17

A Köu-3 terület megszüntethetőségének külön közlekedési vizsgálata szerint a környező ingatlanok közterületi kapcsolata a tervezett út törlését követően is biztosítható, ezért a szabályozási elem megszüntetése nem eredményez közterületi kapcsolat nélkül maradó ingatlant. A két vizsgálati szempont együttesen a Köu-3 közlekedési terület megszüntetését településrendezési szempontból megalapozza.

Összegző megállapítás

A helyszínrajz és a hatályos szabályozási terv összevetése alapján megállapítható, hogy a 0217/6 hrsz.-ú ingatlanon tervezett épület részben a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú, Köu-3 jelű közlekedési területre esik rá. A fennálló tervi ütközés megszüntetése érdekében a Köu-3 kiszolgáló út szabályozási tervből történő törlése szakmailag indokolt.

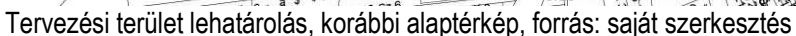


A tervezett épület sziluettjének rávetítése a hatályos szabályozási tervre, forrás: saját szerkesztés

Övezeti besorolásának típusa és az építmény-elhelyezés feltételeinek meghatározása, biztosítsa a környezet megfelelő védelmét valamint lehetővé teszi az épületek gazdasági funkciójú megvalósítási lehetőségét, és az építészeti és természeti értékek figyelembevételével meghatározott léptékű infrastruktúra-fejlesztést. A jelenlegi fejlesztés célja még területhez tartozó zöldfelületi rendszer kialakítása a gazdasági terület körül, a környezetbarát térszerkezet kialakítása. A javasolt TRT. módosítás indokolt, a gazdasági, építészeti, környezetvédelmi és szabályozási szempontok összességének figyelembevételével kialakítható optimális hasznosítás módja, és szükség szerint új épület építése.



Ortofotó, forrás: E-közmű



A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján megállapítható, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a településrendezési terv módosítást. A tervezési területeknek katasztrófavédelmi érintettsége nincs. A módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított szabályozási terv révén, a területek hasznosításához szükséges terület kijelölés lehetőségével, a vállalkozói szektor erősítésével, a gazdasági területek beépíthetőségének javításával a vállalkozói tevékenység bővíthet a településen, mely újabb munkahelyeket teremtvé javítja a település versenyképességét.



Tervezési alaptérkép, forrás: E-közmű

Az önkormányzat településrendezési eszközök segítségével kívánja a vállalkozói szempontokat erősíteni, Településfejlesztési Koncepcióban foglaltakat és a környezetvédelmi szempontokat érvényre juttatni. A szabályozási terv és HÉSZ módosítás feladata a területbiztosítás elsődleges feltételének megteremtése. A beruházások 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.

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 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 magánberuházás miatt 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.

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, a Gégény Község 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanra tervezett Köu-3 kiszolgáló út leszűntetésének tárgyában.

1. Előzmények, a módosítás célja

A településrendezési terv módosításának célja a Gégény külterületén fekvő 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanra tervezett Köu-3 jelű kiszolgáló út törlése. A módosítás megalapozásához vizsgálni szükséges, hogy a tervezett út leszűntetése után marad-e olyan ingatlan, amely közterületi kapcsolat nélkül maradna, illetve, hogy a környező ingatlanok közterületi megközelíthetősége továbbra is biztosított-e.

A vizsgálat alapját a becsatolt hatályos szabályozási tervlap és az alaptérkép képezi. A vizsgálat a módosítással közvetlenül érintett a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlan, valamint annak közvetlen környezetében fekvő telkek közterületi kapcsolatára terjed ki.

2. A hatályos tervi állapot rövid ismertetése

A hatályos szabályozási terven a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanon Köu-3 kiszolgáló út szerepel. A tervezett út nyugat felől a 04 jelű úthoz, kelet felől a meglévő észak–déli irányú közterülethez csatlakozik. A déli oldalon a 0215/2 hrsz.-ú, Gip1 jelű ipari gazdasági területtel, az északi oldalon a 0217/6 hrsz.-ú, Gip1 jelű területtel határos.

A vizsgált tömb északi részén további, lakóterületi rendeltetésű ingatlanok találhatók, amelyek közterületi kapcsolata a tömb északi oldalán húzódó Köu-3 kiszolgáló útról biztosított. A keleti oldalon meglévő, folyamatos közterületi kapcsolat áll fenn, amelyhez a vizsgált iparterületi telkek közvetlenül csatlakoznak.

3. A közterületi kapcsolatok vizsgálata

A hatályos szabályozási terv és az alaptérkép egybevetése alapján megállapítható, hogy a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú tervezett kiszolgáló út leszűntetése nem eredményezi egyetlen környező ingatlan közterületi kapcsolatának megszűnését sem.

A 0217/6 hrsz.-ú ingatlan – amely közvetlenül a tervezett út északi oldalán helyezkedik el – keleti oldalán jelenleg is közvetlenül határos a meglévő közterülettel. Ez a keleti közterületi kapcsolat önálló, közvetlen megközelítést biztosít, ezért a tervezett út e telkek rendeltetésszerű használatához nem szükséges.

A 0215/2 hrsz.-ú ingatlan – amely a tervezett út déli oldalán fekszik – szintén rendelkezik keleti oldali, meglévő közterületi kapcsolattal. A telkek közötti megközelítése tehát a tervezett útsáv megszüntetésétől függetlenül biztosított marad.

A tömb északi oldalán fekvő lakóterületi ingatlanok közterületi kapcsolata nem a megszüntetendő út felől, hanem az északi oldalon meglévő Köu-3 kiszolgáló útról biztosított. Ezen ingatlanok megközelíthetőségét a tervezett útelelem megszüntetése nem érinti. A környező egyéb földrészletek – így különösen a nyugati oldali mezőgazdasági területek – közterületi kapcsolatát a nyugati oldalon húzódó 04 jelű út, illetve a kialakult úthálózat biztosítja. A vizsgálat alapján olyan telkek nem azonosítható, amelynek kizárólagos vagy egyetlen közterületi kapcsolata a tervezett útsáv lenne.

A fentiekre tekintettel a tervezett Köu-3 kiszolgáló út megszüntetése közlekedési és telekalakítási szempontból megengedhető, mert a környékbeli ingatlanok közterületi kapcsolata továbbra is fennmarad.

4. A módosítás jogi és településrendezési értékelése

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerint a közúti közlekedési terület a beépítésre nem szánt területek körébe tartozik; a közúti közlekedési terület többek között a helyi közutak és kiszolgálóutak elhelyezésére szolgál. A TÉKA a kiszolgálóút számára főszabály szerint 12 m terület szélességet ír elő.

Az út törlése azonban önmagában nem azonos új beépítésre szánt terület kijelölésével. Új beépítésre szánt terület kijelöléséről akkor lehet beszélni, ha a településszerkezeti terv a beépítésre nem szánt területet beépítésre szánt területté minősíti át, vagy a beépítésre szánt terület határa területileg bővül.

A jelen módosítás lényege ezzel szemben egy helyi közlekedési célú szabályozási elem megszüntetése. A módosítás nem terjeszti ki a település beépítésre szánt területének külső határát, nem jelöl ki új lakó-, vegyes vagy gazdasági területet, és nem eredményez olyan szerkezeti változást, amely a település egészében a beépítésre szánt terület mértékének növekedéseként lenne értelmezhető.

Következésképpen a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanokra tervezett Köu-3 kiszolgáló út leszűntetése – amennyiben az csak a szabályozási terv közlekedési elemének megszüntetésére és a kapcsolódó szabályozási korrekcióra irányul – nem tekintendő a beépítésre szánt terület mértékét növelő módosításnak.

5. Jogszabályi alátámasztás

A Gégény 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt Köu-3 jelű kiszolgáló út megszüntetésének egyik lényeges jogi kérdése, hogy a közlekedési terület törlése új beépítésre szánt terület kijelölésének minősül-e.

Erre közvetlen, kifejezett szabályt tartalmaz a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdése.

A 78/D. § (4) bekezdés b) pontja szerint helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek „ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága”.

Ez a rendelkezés azt rögzíti, hogy önmagában az útterület szabályozási szélességének csökkentése – még akkor is, ha emiatt a beépíthető terület ténylegesen növekszik – nem keletkeztet új beépítésre szánt területet a jogszabály értelmében.

A jelen módosítás szempontjából még közvetlenebbül alkalmazható a 78/D. § (4) bekezdés c) pontja. E rendelkezés szerint nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek „a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került”.

A 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt Köu-3 út helyi kiszolgáló út, ezért – amennyiben nem minősül településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának – a rendelkezés tárgyi hatálya alá tartozik.

Ennek következtében a Köu-3 kiszolgáló út teljes megszüntetése, illetve területének csökkentése jogszabály alapján akkor sem tekintendő új beépítésre szánt terület kijelölésének, ha a korábbi településszerkezeti terv az út nyomvonalát már ábrázolta.

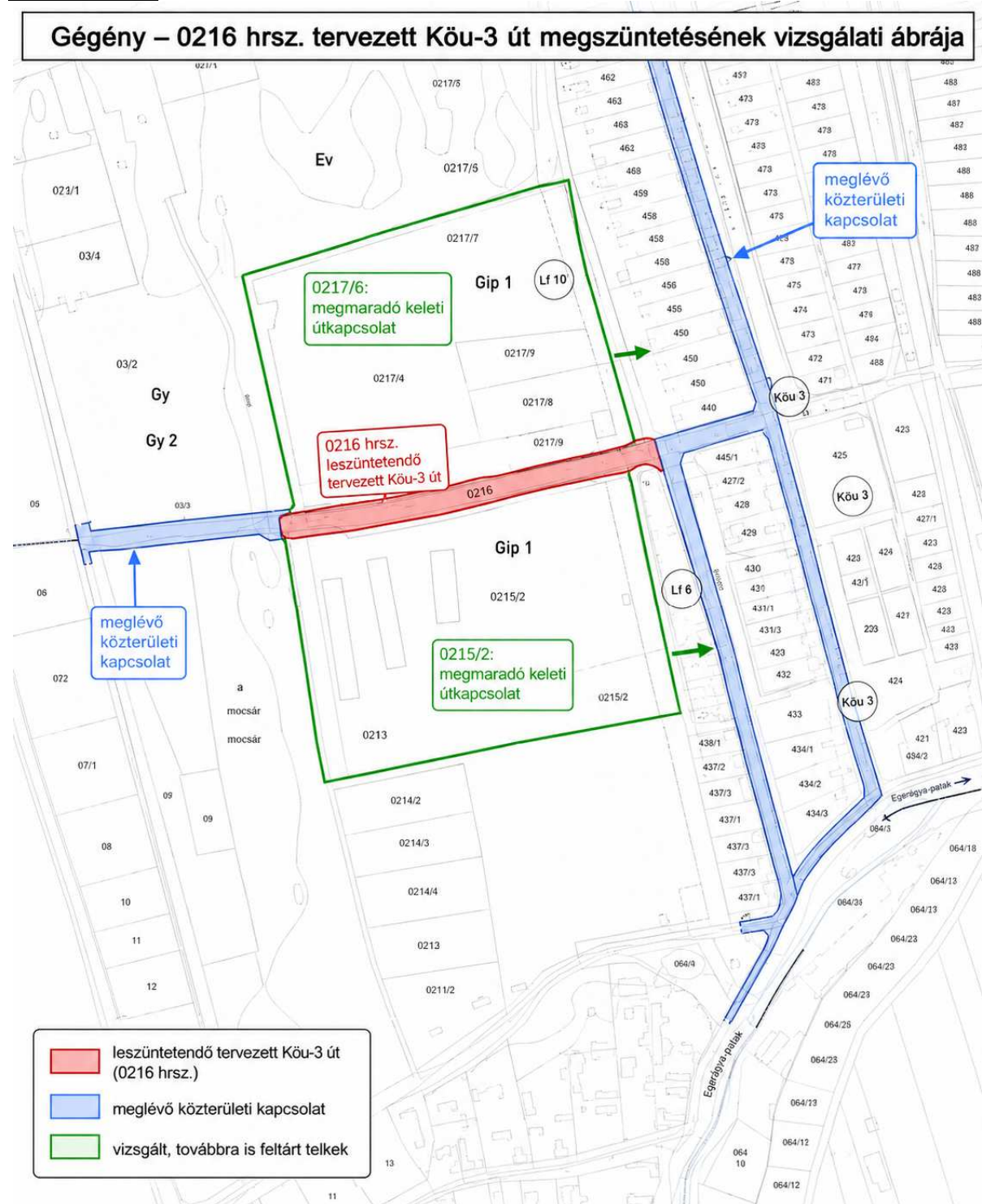
A két rendelkezés együttes értelmezése alapján a jogalkotó kifejezetten elkülöníti a közlekedési célú szabályozási elem csökkentését vagy megszüntetését attól az esettől, amikor a településterv ténylegesen új beépítésre szánt területet jelöl ki.

A Gégényben tervezett módosítás ezért nem a beépítésre szánt terület területi kiterjesztését jelenti, hanem egy olyan helyi közlekedési szabályozási elem felülvizsgálatát és törlését, amelynek fenntartása a jelenlegi területhasználati és fejlesztési viszonyok mellett már nem indokolt.

A Köu-3 út megszüntetését külön vizsgálat támasztja alá abból a szempontból is, hogy a környező ingatlanok közterületi kapcsolata az út törlését követően is fennmarad, így a módosítás közlekedési ellátatlanságot nem okoz.

Mindezek alapján a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt Kőu-3 kiszolgáló út megszüntetése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) és különösen c) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

6. Vizsgálati ábra



A tervezett Kőu-3 út leszünetetésének vizsgálati ábrája, forrás: saját szerkesztés

15 7. Összegzés

A hatályos szabályozási tervlap és az alaptérkép alapján megállapítható, hogy a tervezett Köu-3 kiszolgáló út megszüntetése településrendezési szempontból alátámasztható.

- az útsáv megszüntetése után sem marad egyetlen ingatlan sem közterületi kapcsolat nélkül;
- a 0217/6 hrsz.-ú és a 0215/2 hrsz.-ú ingatlanok közterületi kapcsolata a keleti oldali meglévő közterületről továbbra is biztosított;
- az északi oldali lakóterületi telkek közterületi kapcsolata az északi Köu-3 kiszolgáló útról változatlanul fennmarad;
- a nyugati és egyéb környező ingatlanok közlekedési kapcsolata a meglévő úthálózatról továbbra is megmarad;
- a módosítás a hatályos jogszabályok alapján önmagában nem jelenti a beépítésre szánt terület mértékének növelését;
- Az utak környezetében található ingatlanok további beépítésének feltétele, továbbá a jogi végrehajtáshoz elengedhetetlen a szabályozási elemek, terven történő megjelenítése.

A vizsgálat alapján a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanra tervezett Köu-3 kiszolgáló út megszüntetése szakmailag és településrendezési szempontból támogatható.

Hatásterület, jelen településrendezési terv módosítással érintett terület:

Gégény Község 3827 - Nyírbogdány-Dombrád összekötő út – 02 hrsz- út – 06 hrsz-ú út által határolt tömb

Természeti környezet

Gégény Község Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében, a Kemecsei járásban, a Rétköz és a Nyírség északi peremvidékének térségében helyezkedik el. A település Nyíregyházától mintegy 32 km-re, Kemecstől megközelítőleg 16 km-re keletre található. A község alapvetően síkvidéki fekvésű, megközelítése a 41. számú főút felől, a térségi közúthálózaton keresztül biztosított. Gégény településszerkezetét és külterületi területhasználatát a Rétköze jellemző síkvidéki, mezőgazdasági tájhasználat, valamint a vízrendezési adottságok egyaránt meghatározzák.

Tájföldrajzi adottságok

Tájföldrajzi szempontból a település az Alföld északkeleti részén helyezkedik el. Tágabb környezetében a Nyírség, a Rétköz és a Felső-Tisza-vidék táji kapcsolatai érvényesülnek. A térség felszíni vízhálózatát természetes vízfolyások és a belvízrendezéshez kapcsolódó mesterséges csatornák alkotják. A térségi vízrendszer egyik meghatározó eleme a Lónyay-főcsatorna, illetve a hozzá kapcsolódó csatornahálózat. A Rétköz történetileg a Tisza felső szakaszának szabolcsi mélyárterei térsége, ahol a vízjárás, a belvízveszély és a lecsapolások hosszú időn keresztül alapvetően befolyásolták a települések kialakulását és a mezőgazdasági területhasználatot. A térség éghajlata mérsékelt meleg, a mérsékelt hűvös jelleghez közelítő és összességében száraz karakterű.

Gégény Község tipikus alföldi, mezőgazdasági jellegű település. A központi belterület mellett önálló egyéb belterület nem alakult ki. A településszerkezet fejlődését a domborzati különbségek ugyan csak kis mértékben, a vízrajzi és vízrendezési adottságok azonban számottevően befolyásolták. A magasabb fekvésű területrészek alakult ki a hagyományos beépítés nagyobb része, míg a mélyebben fekvő területeken helyenként alulhasznosított, belvízre érzékeny területek maradtak fenn. A központi belterületből déli és keleti irányban kiágazó utcák több helyen szabályosabb parcellázási rendet mutatnak.

Természetvédelmi és ökológiai érintettség

A természetvédelmi értékek vizsgálatánál a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet, továbbá az országos ökológiai hálózatra vonatkozó területrendezési előírások képezik a jogszabályi hátteret. A rendelkezésre álló településrendezési és környezeti vizsgálati adatok alapján a jelen módosítással érintett terület országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területet közvetlenül nem érint. A vizsgált területen Natura 2000 terület, ex lege védett természeti terület, továbbá ismert egyedi tájérték közvetlen érintettsége nem került azonosításra. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe a tervezési területtől délre helyezkedik el, ezért a módosítás közvetlen ökológiai hálózati területfoglalással nem jár.

A helyszínrajz és a hatályos szabályozási terv összevetése alapján a 0217/6 hrsz.-ú ingatlanon tervezett szemestermény-tároló épület sziluettje részben ráesik a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú, Köu-3 jelű közlekedési területre. A szabályozási elem fenntartása ezért a tervezett telephelyi fejlesztés megvalósíthatóságát indokolatlanul korlátozza. A kiszolgáló út törlésének közlekedési vizsgálata alapján a környező ingatlanok meglévő közúti, illetve közterületi kapcsolatai továbbra is biztosíthatók, így a módosítás következtében közterületi kapcsolat nélkül maradó ingatlan nem keletkezik.



A Köu-3 út megszüntetése egyúttal nem jelent új közlekedési infrastruktúra kiépítését, ezért a természeti környezet szempontjából új területfoglalással, többlet-talajlezárással vagy új élőhely-fragmentációval nem jár. A változtatás a meglévő gazdasági terület ésszerűbb és a tényleges fejlesztési igényekhez jobban igazodó használatát teszi lehetővé. A módosítás nem érint közvetlenül védett természeti területet, Natura 2000 területet vagy az országos ökológiai hálózat területét, ezért természetvédelmi szempontból a szabályozási korrekció megvalósítható.

A településrendezési cél összhangban áll azzal az általános fejlesztési elvvel, hogy a települési gazdaság fejlesztése a meglévő telephelyek és infrastruktúrák racionális hasznosításával, lehetőség szerint új területek igénybevétele nélkül történjen. A helyi gazdasági fejlesztések támogatják a munkahelyteremtést és a település gazdasági stabilitását, miközben a természeti és táji adottságok megőrzése továbbra is alapvető tervezési szempont marad. A módosítás ezért településrendezési, közlekedési, gazdasági és környezeti szempontból egyaránt indokolható.

Fotódokumentáció



Tervezéssel érintett ingatlan



Tervezéssel érintett ingatlan



445 hrsz-ú Béke út irányába, dél felé

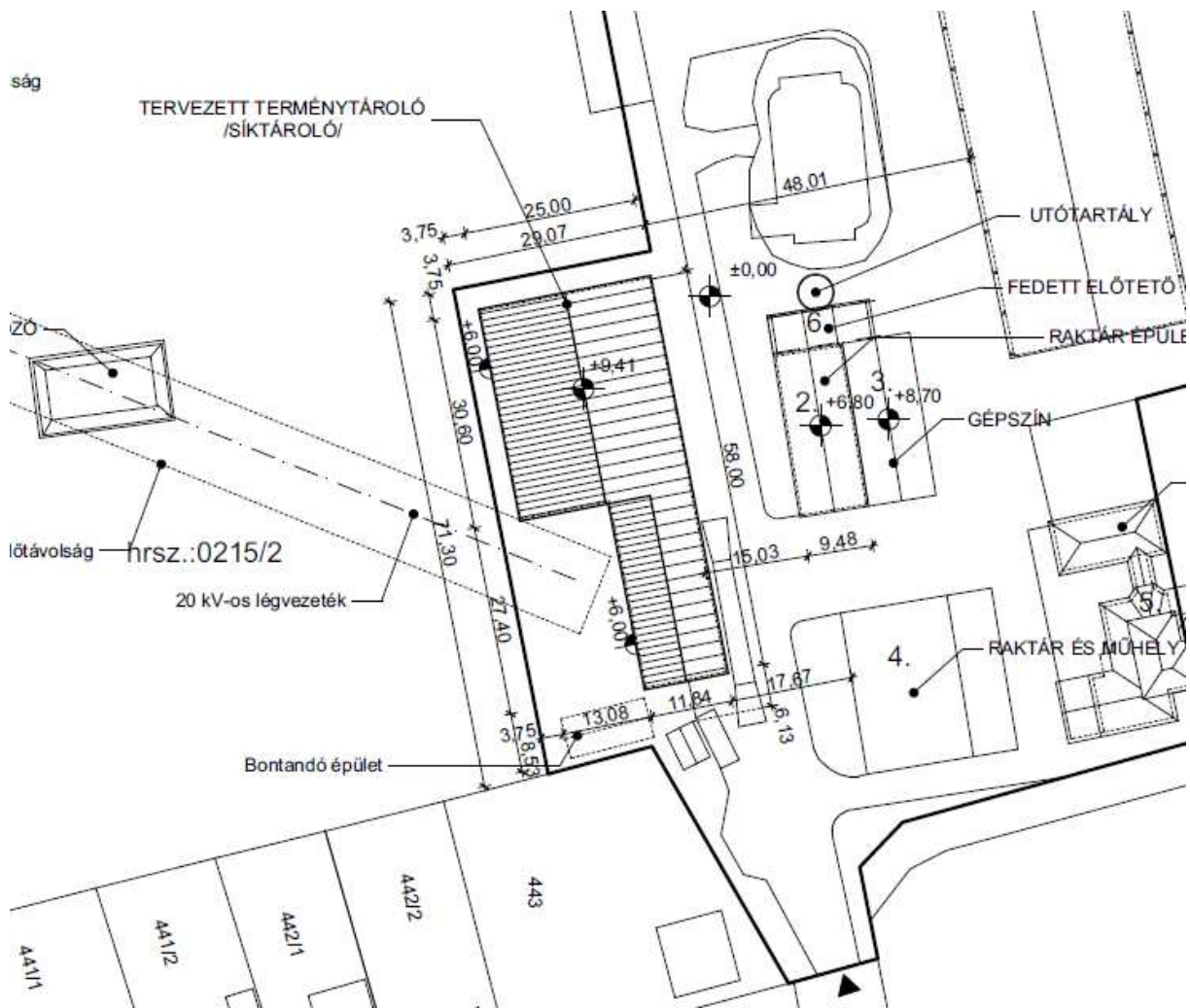


445/1 hrsz-ú út a Rákóczi u. irányába, keleti rányba

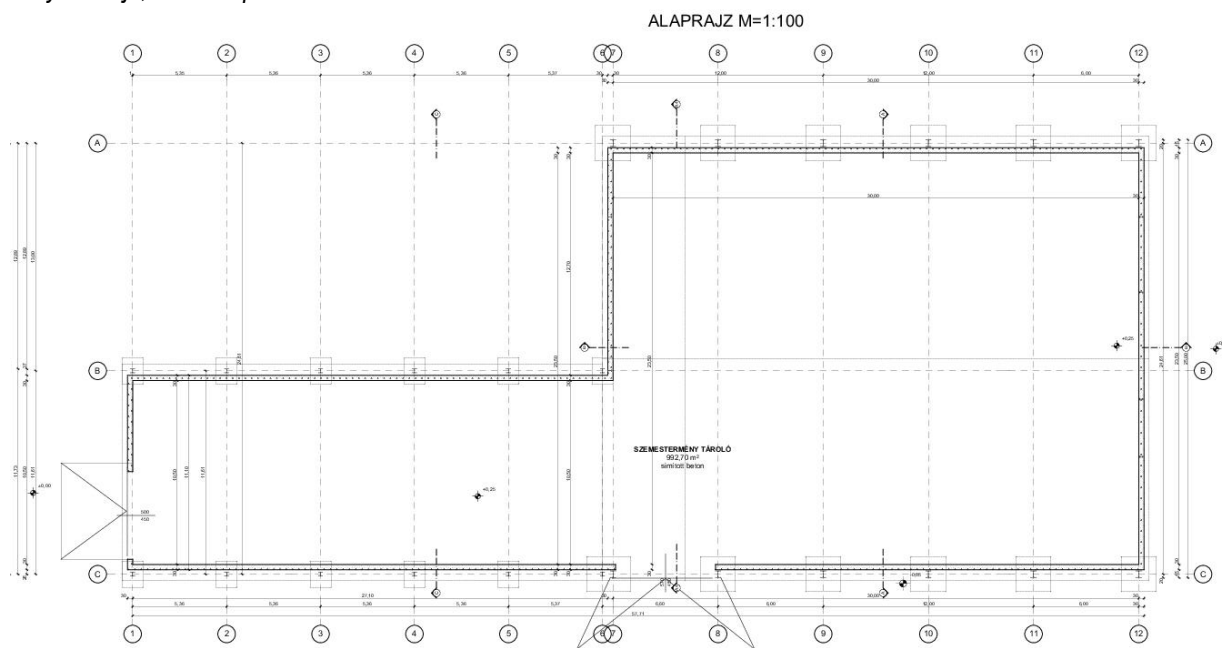


Rákóczi u. felől a tervezési terület irányába, nyugati rányba

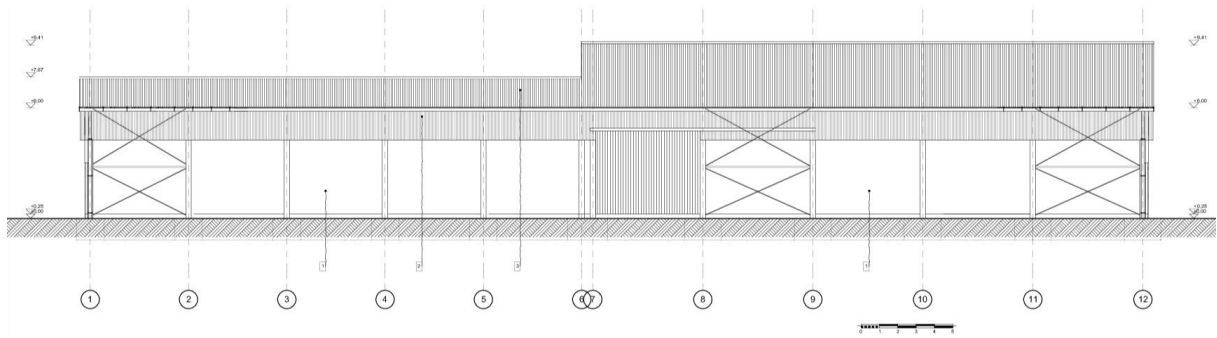
A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv



Helyszínrajz, forrás: építész tervező

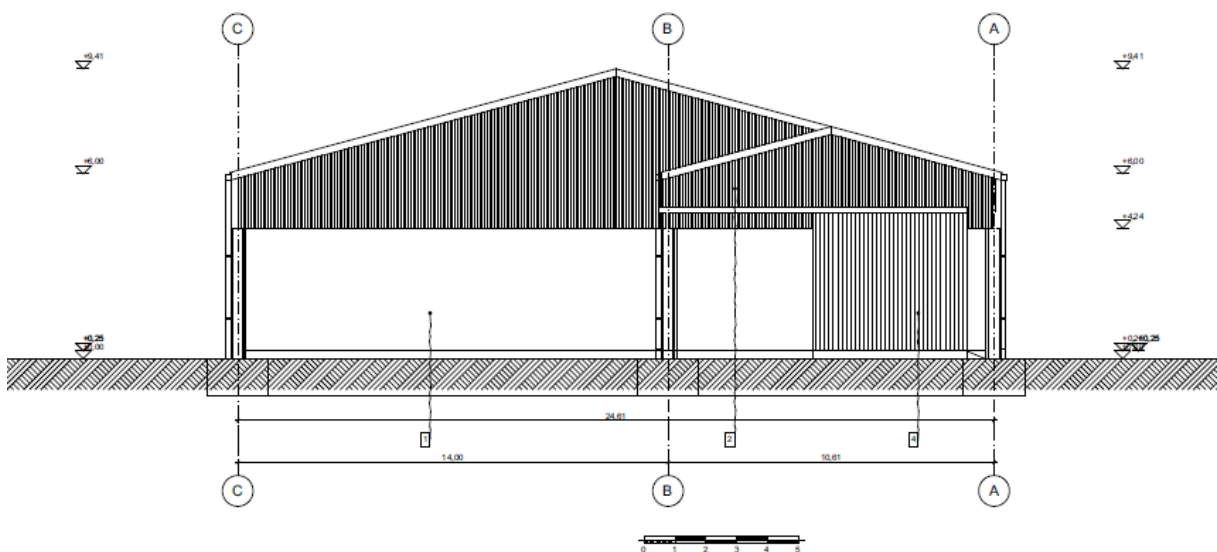


Alaprajz, forrás: építész tervező



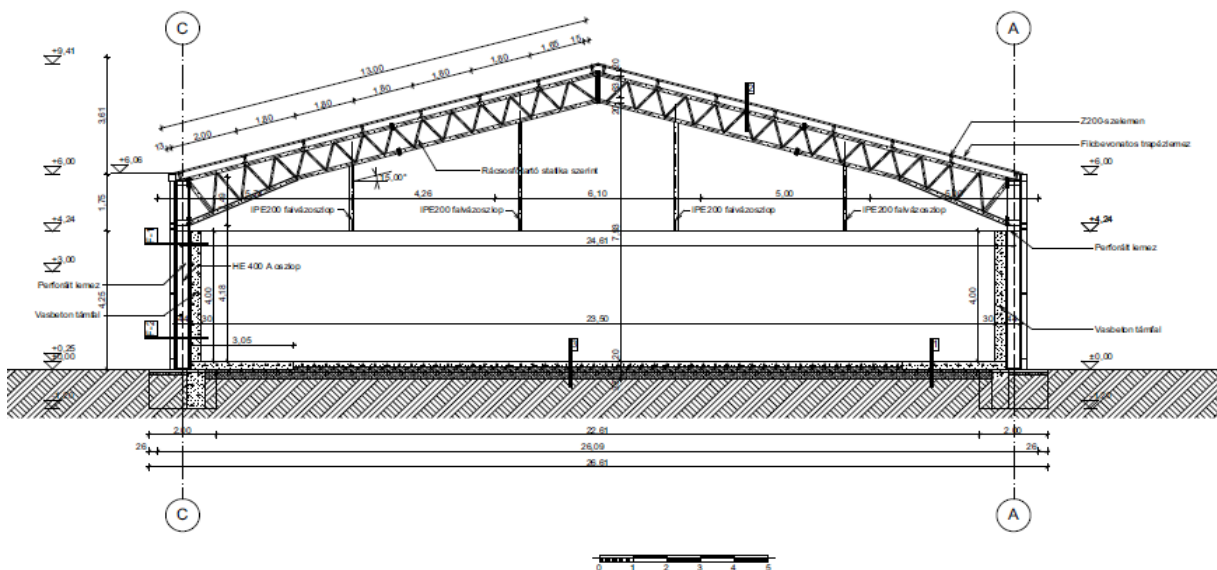
Északi homlokzat, forrás: építész tervező

KELETI HOMLOKZAT M=1:100



Keleti homlokzat, forrás: építész tervező

A - A METSZET M=1:100



A-A metszet, forrás: építész tervező

A szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

A módosítás célja a Gégény 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt Köu-3 kiszolgáló út szabályozási tervből történő törlése, összhangban a 0217/6 hrsz.-ú gazdasági telephely tervezett fejlesztésével. A módosítás alapvetően nem igényel új települési szintű műszaki vagy humáninfrastruktúra-hálózat kiépítését. A meglévő gazdasági telephely közműellátása biztosított, a fejlesztéshez esetlegesen szükséges kapacitásbővítések és csatlakozások a szolgáltatói előírások és a későbbi engedélyezési tervek alapján, telken belüli vagy közvetlen csatlakozási beavatkozásokkal megoldhatók. A módosítás oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási vagy egyéb humáninfrastruktúra-fejlesztési igényt nem keletkeztet.

Az alátámasztó munkarészek érintettsége

1.	Tájrendezési munkarész	A módosítás tájrendezési szempontból alapvetően nem érintett. Új jelentős tájhasználat nem jön létre; a meglévő gazdasági telephely fejlesztése és a Köu-3 út törlése a kialakult tájszerkezetet érdemben nem változtatja meg. A természeti és táji összefüggések külön fejezetben értékelésre kerültek.
2.	Környezetalkítási munkarész	A munkarész alapvetően nem érintett, a módosítás jelentős környezeti többletterhelést nem eredményez. A csapadékvíz-kezelés, zaj-, levegő-, talaj- és vízvédelmi követelmények a részletes tervezésben kezelendők; a természetvédelmi érintettség külön vizsgálatban értékelésre került.
3.	Közlekedési munkarész:	A munkarész alapvetően nem érintett, de a TRT. módosítás dokumentáció kiegészítése javasolt. A módosítás közvetlen tárgya a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú Köu-3 kiszolgáló út törlése. Külön vizsgálat igazolja, hogy a környező ingatlanok közúti/közterületi megközelítése a tervezett út megszüntetése után is biztosított marad.
4.	Közművek	A munkarész alapvetően nem érintett, de a TRT. módosítás dokumentáció kiegészítése javasolt. A módosítás nem igényel új települési szintű közműhálózatot; a meglévő víz-, villamosenergia-, gáz- és szennyvízhálózatok, valamint a csapadékvíz-kezelés feltételei jelen fejezetben vizsgálatra kerültek.
5.	Hírközlési munkarész	A hírközlési munkarész érdemben nem érintett. A meglévő elektronikus hírközlési infrastruktúra továbbra is használható, új települési szintű hálózatfejlesztés nem szükséges.
6.	MTrT	Nem érintett, de kidolgozásra kerül. A módosítás az országos és vármegyei területrendezési tervvel való összhangot nem változtatja meg.
7.	Biológiai aktivitási érték	Külön biológiai aktivitásérték-számítás nem szükséges, mivel a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út megszüntetése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés c) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

A település felszíni vízrendezését a meglévő nyílt árkos rendszer, valamint a külterületi vízvezető és belvízcsatornák biztosítják. A módosítással érintett terület környezetében a csapadékvíz-elvezetés és -visszatartás megoldásánál a meglévő vízrendezési adottságokat, a befogadók kapacitását, továbbá az érintett vízügyi és közműkezelői előírásokat figyelembe kell venni. A jelen településrendezési módosítás önmagában új települési csapadékvíz-hálózat kiépítését nem teszi szükségessé.

A nyílt árkok és átérsek vízszállító képességét rendszeres karbantartással fenn kell tartani. A fejlesztés megvalósítása során a burkolt és tetőfelületekről lefolyó csapadékvizeket lehetőség szerint telken belül kell visszatartani, szikkasztani vagy szabályozott módon elvezetni úgy, hogy a szomszédos ingatlanokon, közterületeken és a meglévő vízelvezető rendszerben többletterhelés vagy káros vízállás ne keletkezzen. Amennyiben vízjogi engedélyköteles beavatkozás válik szükségessé, annak részletes műszaki kialakítását az engedélyezési eljárásban kell meghatározni.

A terület belvíz-veszélyeztetettsége

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

A belvízcsatornák és egyéb vízelvezetőművek mentén az előírt parti, fenntartási és kezelői sávokat szabadon kell hagyni; azok igénybevétele csak a kezelő hozzájárulásával kerülhet sor. A pontos sávszélességet az érintett vízfolyás vagy csatorna kezelőjének aktuális előírása szerint kell meghatározni.

A tervezett fejlesztés csapadékvíz-kezelését a részletes építési és közműtervekben kell megoldani. A telephelyen kialakítandó új burkolatok és az épület tetőfelülete miatt keletkező többlet csapadékvíz helyben tartása és biztonságos elvezetése elsődleges követelmény. A meglévő árkok, átérsek vagy szikkasztó létesítmények csak igazolt kapacitás mellett vehetők igénybe; szükség esetén azok felújítása vagy kapacitásbővítése a beruházás részeként biztosítandó.

Táv- és hírközlés

Gégény területén vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások elérhetők. A módosítás a települési hírközlési hálózat szerkezetét nem változtatja meg, új hálózati létesítmény kiépítését nem teszi szükségessé. A fejlesztési terület esetleges új távközlési igénye a meglévő hálózatokhoz történő csatlakozással, illetve vezeték nélküli szolgáltatással biztosítható. A meglévő vezetékek és azok biztonsági, illetve védőtávolságai a részletes tervezés során figyelembe veendők.

Elektromos ellátás

Gégény villamosenergia-ellátását 22 kV-os középvezetékű hálózat és az ahhoz kapcsolódó 22/0,4 kV-os transzformátorállomások biztosítják. A hálózat jelentős része légvezetékes kialakítású. A villamos berendezések és vezetékek biztonsági övezetében a vonatkozó jogszabályok és az üzemeltető előírásai szerint kell eljárni. A településrendezési módosítás a meglévő villamosenergia-hálózat települési szintű átalakítását nem igényli.

A kiefeszűtségű elosztóhálózat jellemzően légvezetékes, illetve szigetelt szabadvezetékes kialakítású. A módosítással érintett gazdasági telephely villamosenergia-ellátása meglévő hálózati kapcsolatokkal rendelkezik. A tervezett fejlesztés tényleges teljesítményigényét az építési engedélyezési és kiviteli tervezés során kell pontosítani; kapacitásbővítés szükségessége esetén az elosztói engedélyes műszaki-gazdasági tájékoztatója és előírásai az irányadók.

Középfeszűtségű hálózatok

A 22 kV-os középvezetékű vezetékek nyomvonalát, oszlopait és biztonsági övezetét a fejlesztés során változatlanul biztosítani kell, illetve az esetleges kiváltást vagy áthelyezést kizárólag a hálózati engedélyes hozzájárulásával és jóváhagyott terv alapján lehet megvalósítani. A Köu-3 szabályozási elem törlése önmagában nem jár középfeszűtségű hálózatfejlesztési igényrel. A vezeték védőtávolság: 5,0 m-5,0 m.

A módosítással érintett terület környezetében többféle közművezeték és hírközlési nyomvonal található. A részletes beruházási tervezés során az E-közmű adatai, a helyszíni bemérés, valamint az érintett közműszolgáltatók és üzemeltetők nyilatkozatai alapján kell a tényleges nyomvonalakat és védőtávolságokat pontosítani. A tervezett épület és kapcsolódó létesítményei közművezeték nem veszélyeztethetnek; szükséges kiváltás esetén az külön beruházási feladat.



Közműterkép, forrás: E-közmű

Vízellátás

A gazdasági telephely vízellátása a meglévő települési, illetve telephelyi infrastruktúrához kapcsolódva biztosítható. A településrendezési módosítás önmagában nem igényli a községi ivóvízhálózat bővítését. A tervezett épület tényleges vízigényét, valamint a tűzvíz-igényt a részletes tervezés során kell meghatározni; szükséges hálózati beavatkozás csak a szolgáltató előírásai és hozzájárulása alapján végezhető.

Szennyvízelvezetés

A módosítás a települési szennyvízelvezető rendszer szerkezetét nem érinti. A tervezett szemestermény-tároló funkciója várhatóan csekély kommunális szennyvízterheléssel jár; annak elvezetését a meglévő telephelyi rendszerhez való csatlakozással vagy az engedélyezett helyi megoldással kell biztosítani. Technológiai szennyvíz keletkezése esetén annak kezelését a vonatkozó környezetvédelmi és vízügyi előírások szerint kell megoldani.

Gázellátás

Gégény földgázellátása kiépített középnyomású elosztóhálózatról biztosított, az elosztói feladatokat az OPUS TIGÁZ Zrt. látja el. A településrendezési módosítás a gázelosztó hálózat települési szintű fejlesztését nem teszi szükségessé. A módosítással érintett telephely esetleges többlet gázigénye csak a tényleges technológiai igény ismeretében határozható meg.

Amennyiben a fejlesztés földgázfelhasználást igényel, a csatlakozás vagy kapacitásnövelés feltételeit a földgázelosztó műszaki-gazdasági feltételei alapján kell meghatározni. A meglévő gázvezetékek nyomvonalát és biztonsági övezetét a tervezés és kivitelezés során figyelembe kell venni. A település belterületén a gázelosztó hálózat kiterjedt. A jelen módosítás azonban külterületi gazdasági területet érint, ezért a fejlesztés energiaellátásánál nem indokolt automatikusan belterületi hálózati kapacitások rendelkezésre állásából kiindulni. A tényleges csatlakozási lehetőséget minden esetben az elosztói engedélyesnek kell igazolnia.

A Köu-3 út szabályozási tervből történő törlése nem jelenti a terület alatt vagy mellett húzódó közművek megszüntetését; azok jogi és műszaki védelmét a későbbi telekalakítási és építési beavatkozások során továbbra is biztosítani kell.

Katasztrófavédelmi javaslat

A fejlesztés tűzvédelmi követelményeit a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény, az Országos Tűzvédelmi Szabályzat, valamint az alkalmazandó tűzvédelmi műszaki irányelvek alapján kell meghatározni. A korábbi, „D” tűzveszélyességi osztályra történő hivatkozás a jelenlegi tűzvédelmi szabályozási rendszerben nem alkalmazható ilyen általános formában. A részletes tervezés során biztosítani kell a tűzoltási felvonulási és megközelítési lehetőséget, az oltóvíz-ellátást, a szükséges tűztávolságokat és a tárolt anyaghoz, illetve technológiához kapcsolódó tűzvédelmi követelményeket. A Köu-3 út törlése csak akkor támogatható, ha a telephely tűzoltói megközelíthetősége és a környező ingatlanok megközelítése a meglévő úthálózatról továbbra is megfelelően biztosítható; a korábbi közlekedési vizsgálat ezt alátámasztja.

Fenntartható fejlődési javaslat

A módosítás során az országos és vármegyei területrendezési tervek, valamint a hatályos települési tervek összhangját biztosítani kell. A 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú Köu-3 kiszolgáló út törlése helyi léptékű szabályozási korrekció, amely nem teszi szükségessé az országos vagy vármegyei területrendezési terv módosítását. A fejlesztés fenntarthatósági szempontból a meglévő gazdasági telephely használatának racionalizálását szolgálja, új települési humáninfrastruktúra-igényt nem keletkeztet, és a meglévő közmű- és közlekedési hálózatokra támaszkodik. A beruházás részletes kialakításakor előnyben kell részesíteni a csapadékvíz helyben tartását, az energiahatékony műszaki megoldásokat, a meglévő infrastruktúra takarékos igénybevételét, valamint a környezetterhelés és a felesleges burkolt felületek minimalizálását.

Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

Gégény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2018. (I. 24.) önkormányzati Rendelete, Gégény Község településképiének 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 településképhez 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:
- az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe,
 - a tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is,
 - 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:
- az épület telken történő kialakult telepítéstől nem eltérő telepítésével,
 - a táj- és a termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fásszárú növények telepítésével.
- (2) A zöldfelület kialakítása során
- nem ültethető: akác, gyalogakác, zöld juhar, szürke nyár és kanadai nyár fajok,
 - a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos telek használatát korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon.
 - amennyiben közcélú épület elhelyezés történik, úgy az épület – a helyi építési szabályzat keretein belül - mélyebb előkerttel is telepíthető, ha az így kialakított megnövekedett előkertet közterként 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 utcaképből megjelenő síktáblás napelem, napkollektor a ferde tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el. Lapostetős épületen utcaképből 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 településképi minőségi formálásra vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató

Arra a kérdésre, mitől szép egy lakóház, nem lehet egy mondatban válaszolni. Nevés építész és filozófusok a különféle megközelítések ellenére egyetértenek 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, leszűkíteni a lehetőségeket. Viszont szeretnénk bemutatni, hogyan kerüljük el a legáltalánosabb hibákat, ne járjunk úgy, mint a borász, aki gyakorlatlanul túlkénezi borát.

TEREPALKÍTÁS

Gégény lakóterületeinek terepviszonyai alapvetően sík kialakításúak, a terep-adottságok nem indokolják a terepalkitást, de ajánlott a terepre való illeszkedés megfelelően telepített, terepre ültetett épület alkalmazása.

TELEPÜLÉS-KÖZPONT

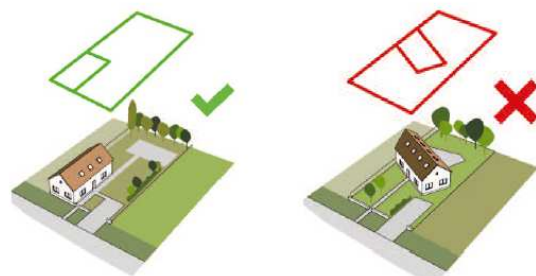
TELEPÍTÉS

A településrészen oldalhatáron álló, merőleges elhelyezkedésűek a családi házak az utcáfronthoz viszonyítva. A kötelezően előírt és kialakult előkert 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 eres- és gerincmagasság (0,5-1 méterrel magasabb) elfogadható.

Nem elfogadható a meglévő épületek tetőtér beépítése, ha az a földszint fölé térdfal 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 épületszárnyak, 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. Tornyok építése a tetőre vonatkozó tetőhajlásszög követelménye, valamint az egyszerű tetőidom miatt nem elfogadható.

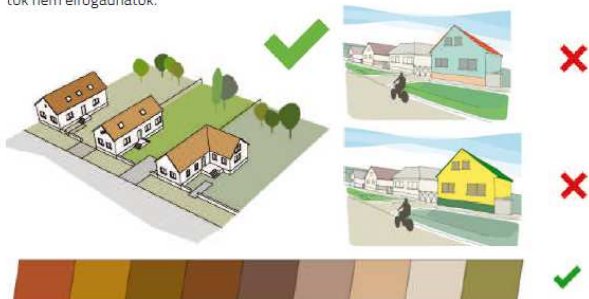
Azonos tetőhajlásszögű épületek egységes utcaképet alkotnak. Az egységeség érdekében az újonnan épülő házaknak is hasonló tetőformával kell, hogy épüljenek.



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 ríktó színű fémlemez fedések és burkolatok nem elfogadhatók.



Épületeken elfogadott szokásos színek (alkalmazható)

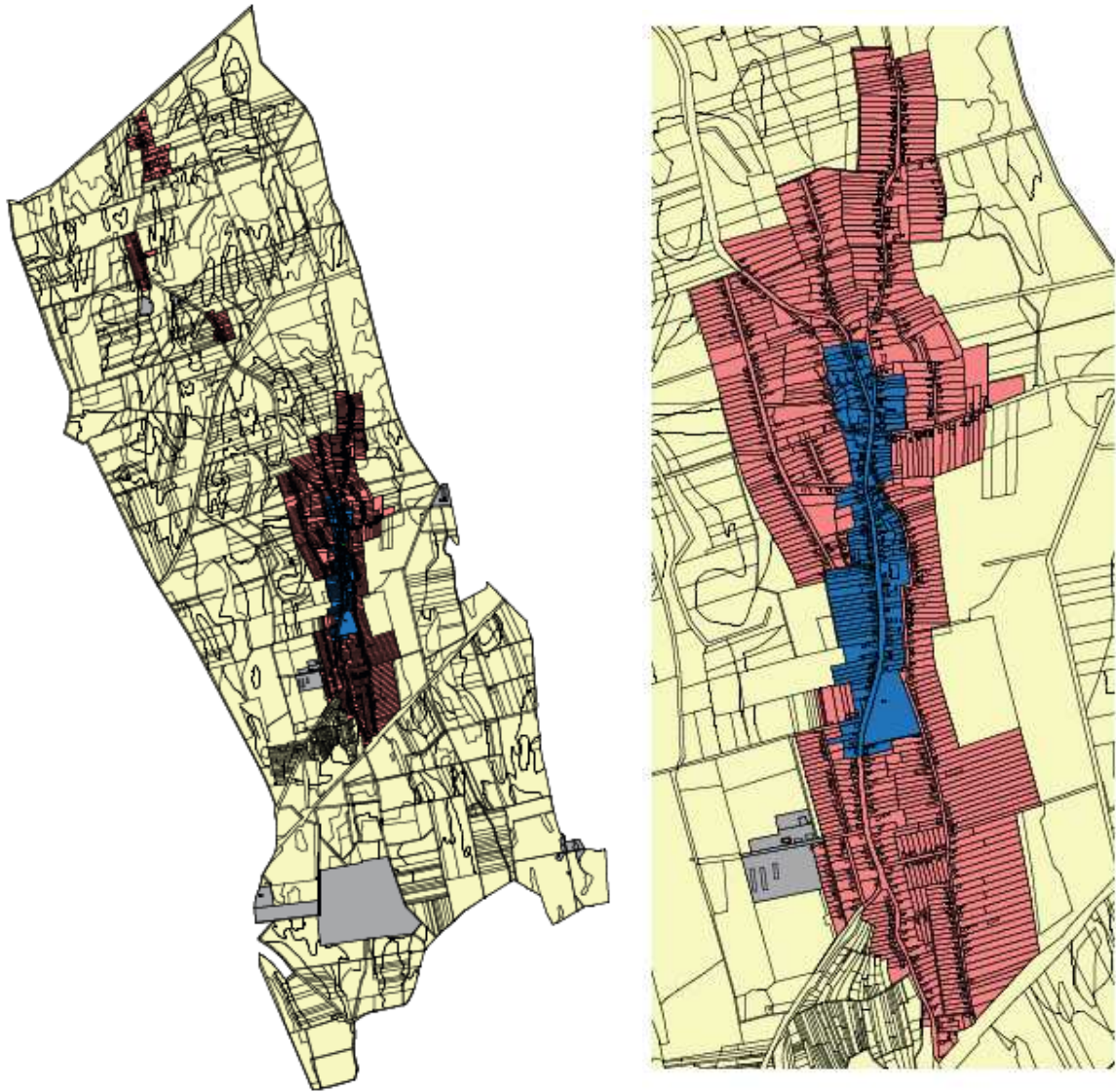
Épületeken idegen színek (ne alkalmazzuk)

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

TORNÁCOK

A népi építészeti 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 eltűnőben van. Az arányos, tornácos épületek sora karakteres utcaképet mutat, mely erősíti a település egységes arculatát és identitását. Új épület újraértelmezett tornáccal (fedett terrasszal) történő kialakításával tovább vihetjük a hagyományt a településen.





- TELEPÜLÉSKÖZPONT
- KERTVÁROSIS ÉS FALUSIAS LAKÓTERÜ
- GAZDASÁGI TERÜLET
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Településkép szempontjából meghatározó terület

Településkép szempontjából meghatározó terület

Települési karakterek – forrás: TAK

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

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

A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Természeti környezet, tájrendezés

Természeti környezet

Gégény Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében, a Kemecsei járásban, a Rétköz térségében található. A község Nyíregyházától mintegy 32 km-re, Kemecstől mintegy 16 km-re keletre helyezkedik el. A település síkvidéki, alapvetően mezőgazdasági karakterű térségben fekszik, közúti kapcsolatai elsősorban a 41. számú főút és a 3827. jelű összekötő út irányából biztosítottak.

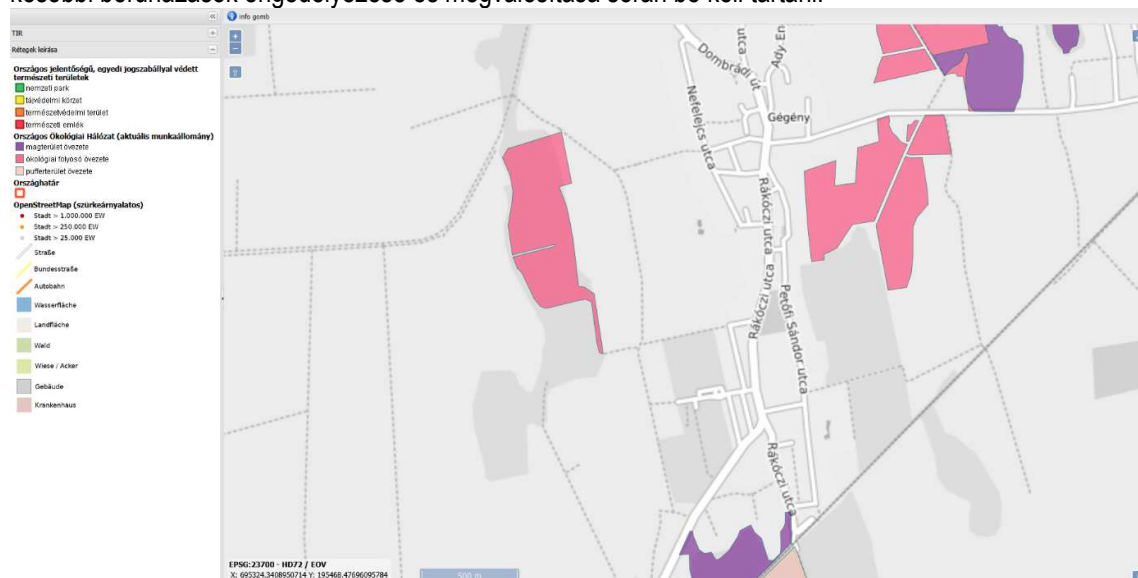
Tájföldrajzi adottságok

A település az Alföld északkeleti részén helyezkedik el, tájföldrajzi helyzetét a Nyírség és a Rétköz közelsége határozza meg. A térség felszíni vízhálózatát természetes vízfolyások és mesterséges csatornák alkotják; a tágabb térség vízrendszerében meghatározó szerepe van a Lónyay-főcsatornának és a kapcsolódó belvízelvezető hálózatnak. A sík domborzat és a mélyebb fekvésű területek miatt a vízrendezés, a csapadékvíz helyben tartása és szabályozott elvezetése a településrendezési döntéseknél továbbra is kiemelt szempont. Gégény kialakult településszerkezetét a központi belterület, a környező mezőgazdasági területek és a külterületi gazdasági telephelyek együttese jellemzi. A jelen módosítás a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú, hatályos szabályozási terven Köu-3 jelű kiszolgáló útként kijelölt területet, valamint annak közvetlen környezetét, mindennek előtt a 0217/6 hrsz.-ú gazdasági telephelyet érinti.

Természetvédelmi érintettség

A rendelkezésre álló természetvédelmi és területrendezési adatok alapján a módosítással érintett terület országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területet nem érint. A vizsgált terület nem része Natura 2000 területnek, és a tervezett szabályozási korrekció közvetlen Natura 2000 érintettséget nem eredményez. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe a módosítással érintett gazdasági területtől délre helyezkedik el; a Köu-3 szabályozási elem megszüntetése annak területi kiterjedését, folytonosságát vagy ökológiai funkcióját nem változtatja meg.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet, valamint a kapcsolódó természetvédelmi jogszabályok előírásait a későbbi beruházások engedélyezése és megvalósítása során be kell tartani.



Természetvédelmi információs térkép – forrás: OKIR

A módosítás jellege alapján a Natura 2000 kijelölés alapjául szolgáló fajokra és élőhelytípusokra közvetlen vagy közvetett, jelentős kedvezőtlen hatás nem várható. A szabályozási tervben jelölt helyi kiszolgáló út megszüntetése nem jár új nyomvonal vagy új közlekedési létesítmény kialakításával, ezért a természeti környezet igénybevétele a hatályos tervhez képest nem növekszik.

Az épített és a természeti környezet kapcsolata

A módosítással érintett terület kialakult gazdasági telephelyi környezetben helyezkedik el. A 0217/6 hrsz.-ú ingatlanon meglévő üzemi és mezőgazdasági rendeltetésű építmények találhatóak, és a tervezett szemesterménytároló e kialakult telephely fejlesztéséhez kapcsolódik. A Köu-3 út szabályozási tervből történő törlése a település fő úthálózati rendszerét nem változtatja meg, a településszerkezeti jelentőségű közlekedési kapcsolatokat nem érinti.

A korábbi közlekedési vizsgálat alapján a környező ingatlanok közúti és közterületi kapcsolata a kiszolgáló út törlését követően is biztosított marad. A módosítás ezért nem hoz létre közlekedési szempontból ellátatlan ingatlan, és nem indokol új közlekedési terület kijelölését.

Zöldterületek, erdők és zöldfelületek

A módosítás közterületi zöldterületet, erdőterületet vagy természetközeli területet nem szüntet meg. A tervezett korrekció alapvetően szabályozási jellegű, ezért önmagában élőhelycsökkenést nem eredményez. A gazdasági telephely későbbi beépítése során a helyi építési szabályzat szerinti legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a településképi és tájba illesztési követelményeket biztosítani kell.

Környezetvédelmi munkarész**Levegőtisztaság-védelem**

A Köu-3 kiszolgáló út szabályozási tervből történő törlése önmagában nem eredményez levegőterhelést. A módosítás nem hoz létre új közlekedési nyomvonalat és nem növeli a település forgalmi terhelését. A 0217/6 hrsz.-ú telephelyen megvalósuló későbbi építési tevékenységek esetében a kivitelezés időszakában jelentkező por- és gépjármű-emisszió átmeneti, területileg korlátozott hatásként értékelhető. Az üzemeltetés során a mindenkor hatályos levegőtisztaság-védelmi követelményeket be kell tartani. A telephely rendeltetésszerű, környezetkímélő működése mellett a környezet levegőminőségének érdemi romlása nem várható.

Hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodás során a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény és végrehajtási rendeleteinek előírásai irányadók. A módosítás önmagában hulladékkeletkezéssel nem jár. A későbbi építési és üzemeltetési tevékenység során keletkező hulladékokat fajtánként elkülönítve, a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező kezelő részére átadni. Veszélyes hulladék esetén a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni.

Talaj-, földtani közeg-, felszíni és felszín alatti vízvédelem

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet követelményeit a fejlesztés során érvényesíteni kell.

A módosítás maga nem jár új burkolt felület kialakításával. A 0217/6 hrsz.-ú telephely későbbi beépítése során azonban a burkolt és tetőfelületekről származó csapadékvizek rendezett elvezetéséről vagy lehetőség szerinti helyben tartásáról gondoskodni kell. Szennyeződésveszélyes felületről származó csapadékvíz csak a szükséges előtisztítást követően vezethető el. Az építés során a humuszos termőréteg elkülönített kezeléséről és – ahol releváns – újrahasznosításáról gondoskodni kell.

Zaj- és rezgésvédelem

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, valamint a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet előírásai irányadók. A Köu-3 út törlése nem növeli a közlekedési zajterhelést, mivel új forgalmi kapcsolat nem létesül.

A telephelyi fejlesztésből származó zajhatásokat a későbbi engedélyezés során a tényleges technológia, gépészeti berendezések és szállítási forgalom ismeretében kell értékelni. A zajvédelmi határértékek teljesítését a legközelebbi védendő területeknél biztosítani kell.

Termőföld védelme

A módosítással érintett 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú terület hatályos szabályozási terv szerinti közlekedési célú kijelölésének megszüntetése önmagában nem jelent új termőföld-igénybevételt. Amennyiben a későbbi beruházás ténylegesen termőföldnek minősülő földrészletet vagy földrészletrészt érint, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásait, így a más célú hasznosításra vonatkozó követelményeket alkalmazni kell.

A kivitelezés során az érintett és a szomszédos mezőgazdasági területek termőképessége nem veszélyeztethető, a termőföld talajidegen vagy veszélyes anyaggal nem szennyezhető, és a munkavégzésből eredő ideiglenes terhelést a lehető legkisebb területre kell korlátozni.

Örökségvédelem

A rendelkezésre álló tervi adatok alapján a módosítással érintett terület ismert régészeti lelőhelyet vagy helyi védett építészeti értéket nem érint. A szabályozási elem törlése örökségvédelmi értéket nem veszélyeztet. Amennyiben a későbbi földmunkák során régészeti lelet vagy régészeti emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályok szerinti bejelentési és leletmentési kötelezettségnek eleget kell tenni.

Környezeti értékelés**A környezeti vizsgálat szükségességének értékelése**

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a településterv kisebb módosításánál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A jelen dokumentáció ennek szakmai megalapozásához rögzíti a módosítás lényegét és várható környezeti hatásait.

a) A tervezési feladat

Cím: Gégény Község 3827 - Nyírbogdány-Dombrád összekötő út – 02 hrsz- út – 06 hrsz-ú út által határolt tömb helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

Tartalom: a hatályos szabályozási terven a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanon jelölt Köu-3 kiszolgáló út szabályozási elemének megszüntetése. A módosítás közvetlenül összefügg a 0217/6 hrsz.-ú gazdasági telephely fejlesztési igényével, mivel a tervezett szemestermény-tároló épület sziluettje a hatályos szabályozási terv szerinti Köu-3 területet részben érinti. A közlekedési vizsgálat szerint a kiszolgáló út törlése a környező ingatlanok közterületi megközelítését nem szünteti meg. A módosítás nem érinti a településszerkezetet meghatározó fő közlekedési infrastruktúrát.

b) A tervmódosítás célja

A módosítás célja a hatályos szabályozási terv és a tényleges, illetve tervezett területhasználat közötti konfliktus megszüntetése. A Köu-3 kiszolgáló út fenntartása közlekedési szempontból nem szükséges, ugyanakkor a szabályozási sáv a 0217/6 hrsz.-ú telephely tervezett fejlesztését korlátozza. A korrekció ezért a szabályozás racionalizálását és a telephely fejleszthetőségének biztosítását szolgálja.

c) A módosítás jelentősége

A módosítás kis területre kiterjedő, helyi jelentőségű szabályozási korrekció. Új települési főhálózati elem nem létesül, a meglévő fő közlekedési kapcsolatok nem változnak, új védett vagy természetközeli terület igénybevétele nem történik. A módosítás nem jelent a településszerkezetet meghatározó átalakulást.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés c) pontja alapján a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út megszűnése vagy területének csökkenése nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.

d) A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti szempontok**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;

A módosítás korlátozott mértékben teremt keretet későbbi beruházás megvalósításához, mivel a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt Köu-3 kiszolgáló út megszüntetésével megszűnik a 0217/6 hrsz.-ú gazdasági telephely fejlesztését korlátozó szabályozási elem. A módosítás közvetlen előzménye, hogy a 0217/6 hrsz.-ú ingatlanon tervezett szemestermény-tároló épület sziluettje a hatályos szabályozási terv szerinti Köu-3 területet részben érinti. A tervmódosítás ugyanakkor nem határozza meg önmagában a beruházás technológiáját, kapacitását vagy működési feltételeit; ezek a későbbi építési, szakhatósági és egyéb engedélyezési eljárásokban vizsgálandók. Új természeti erőforrás igénybevételét a módosítás közvetlenül nem irányozza elő.

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;

A módosítás helyi jelentőségű szabályozási korrekció, más települési vagy térségi tervet, programot érdemben nem befolyásol. A település fő szerkezeti rendszere, országos és térségi jelentőségű közlekedési infrastruktúrája nem változik. A vármegyei és országos területrendezési tervi összhang fennmarad, a módosítás a magasabb szintű területrendezési követelményekkel ellentétes új területhasználatot nem hoz létre.

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

A módosítás során a környezeti szempontok érvényesítése szükséges, de azok jellege és területi kiterjedése korlátozott. A fenntarthatóságot szolgálja, hogy a terv nem új úthálózati elemet jelöl ki, hanem egy közlekedési szempontból nem szükséges, a kialakult telekhasználattal és a tervezett gazdasági fejlesztéssel konfliktusban álló szabályozási elemet szüntet meg. A közlekedési vizsgálat alapján a környező ingatlanok meglévő közúti kapcsolatai a törlést követően is biztosítottak maradnak. A későbbi beruházás során a csapadékvíz-kezelés, zaj-, levegő-, talaj- és vízvédelem, valamint a zöldfelületi követelmények teljesítésével biztosítható a környezeti szempontok megfelelő érvényesülése.

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

A rendelkezésre álló adatok alapján a módosítással érintett 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú és a közvetlenül kapcsolódó gazdasági területen olyan környezeti probléma nem ismert, amely a szabályozási korrekciót kizárná vagy jelentős környezeti kockázatot valószínűsítene. A térség síkvidéki adottságai miatt a csapadékvíz-elvezetés és a belvízveszély általános települési szinten figyelembe veendő körülmény, azonban a Köu-3 út törlése önmagában e helyzetet nem rontja. A konkrét telephelyi fejlesztés során a felszíni vízrendezést és a burkolt felületekről származó vizek kezelését külön műszaki megoldással kell biztosítani.

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

A módosítás nem érint olyan tervet vagy programot, amelynek végrehajtása a hulladékgazdálkodás, vízgazdálkodás, vízgyűjtő-gazdálkodás, természetvédelem vagy más környezeti közösségi kötelezettség szempontjából meghatározó lenne. A vonatkozó környezetvédelmi követelményeket a későbbi engedélyezés és megvalósítás során teljeskörűen alkalmazni kell, de a tervmódosítás e követelmények teljesítését nem akadályozza.

2. A várható környezeti hatások

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

A szabályozási elem törlésének közvetlen környezeti hatása csekély, tartós hatása elsősorban területhasználati és településrendezési jellegű. A későbbi építési tevékenység időszakos por-, zaj- és közlekedési terheléssel járhat, ezek azonban átmeneti és műszaki intézkedésekkel mérsékelhető hatások.

A rendeltetésszerű üzemeléshez kapcsolódó hatások folyamatosak lehetnek, de a vonatkozó határértékek és műszaki előírások betartása mellett jelentős kedvezőtlen környezeti állapotváltozás nem várható. A módosításból eredő hatások nagy része területileg korlátozott és kezelhető.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

A módosítás önmagában nem jár olyan új kibocsátással vagy terheléssel, amely más környezeti hatásokkal jelentős kumulatív folyamatot indítana el. A 0217/6 hrsz.-ú gazdasági telephely meglévő használata miatt a későbbi fejlesztés hatásai a jelenlegi gazdasági tevékenység hatásaival részben összeadódhatnak, ezért a konkrét beruházás engedélyezése során a forgalmi, zaj-, levegőtisztaság-védelmi és csapadékvíz-kezelési szempontokat együttesen kell vizsgálni. A tervmódosítás léptéke alapján jelentős felerősítő vagy összeadódó hatás nem valószínűsíthető.

c) az országhatáron áttérjednek;

A módosítás helyi jelentőségű, kis területre korlátozódik, ezért országhatáron áttérjedő környezeti hatás nem merül fel.

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek;

A Köu-3 út szabályozási tervből történő törlése önmagában nem idéz elő az emberi egészséget vagy a környezetet veszélyeztető változást. A későbbi telephelyi beruházás kivitelezésének és üzemeltetésének lehetnek szokásos építési, közlekedési, zaj- és levegőterhelési hatásai, de ezek a jogszabályi határértékek, munkavédelmi, tűzvédelmi és környezetvédelmi előírások betartásával kezelhetők. Rendkívüli környezeti kockázat a tervezett szabályozási módosításból nem következik.

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

A hatások közvetlen területi kiterjedése elsősorban a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú közlekedési területre, a 0217/6 hrsz.-ú gazdasági telephelyre és a közvetlen környezetre korlátozódik. A módosítás nem érint nagy kiterjedésű lakóterületet, és a lakosság széles körét közvetlenül nem terheli. A település egészére kiterjedő környezeti állapotváltozás nem várható.

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

A módosítással érintett terület országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 területet közvetlenül nem érint. A rendelkezésre álló adatok alapján a terület nem tartozik olyan nemzetközi vagy közösségi szintű természetvédelmi oltalom alá, amely a módosítást kizárná. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe a tervezési területtől délre található; annak kiterjedését és folytonosságát a módosítás nem érinti.

g) feltételezhetően a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletének 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;

A módosítás jellege, léptéke és elhelyezkedése alapján ilyen következmények bekövetkezése nem valószínűsíthető. Nem várható jelentős élőhely-fragmentáció, értékes természeti rendszer tartós károsodása vagy olyan települési környezeti konfliktus, amely a környezeti elemek állapotának érdemi romlását okozná.

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.

A módosítás a felszíni vagy felszín alatti víztestek állapotát közvetlenül nem változtatja meg, ezért a vízgyűjtő-gazdálkodási célkitűzések teljesülését nem veszélyezteti. A későbbi fejlesztés során a csapadékvizek rendezett kezelése, a szennyező anyagok talajba és vízbe jutásának megelőzése, valamint szükség esetén az előtisztítás biztosítja, hogy a vizek állapotromlása ne következzen be.

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

A rendelkezésre álló adatok alapján a módosítással érintett terület kialakult gazdasági és közlekedési környezet része, különleges természeti sérülékenysége nem azonosítható. A környezeti szempontokat ugyanakkor a későbbi fejlesztés részletes tervezése és engedélyezése során továbbra is érvényesíteni kell.

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

A módosítással érintett terület a rendelkezésre álló adatok szerint nem érint védett természeti területet, Natura 2000 területet, ismert régészeti lelőhelyet vagy helyi védett építészeti értéket. A terület ezért e szempontból nem tekinthető különlegesen sérülékenynek. A környező táji és ökológiai kapcsolatok megőrzése ugyanakkor továbbra is követelmény.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

A rendelkezésre álló dokumentáció nem tartalmaz olyan adatot, amely a területen környezetvédelmi határértéket elérő vagy meghaladó szennyezettséget, kibocsátást vagy környezeti igénybevételt igazolna. A módosítás önmagában ilyen állapotot nem hoz létre. Ha a későbbi beruházási eljárás során új adat merül fel, annak értékelését az illetékes környezetvédelmi hatósági eljárásban kell elvégezni.

c) a terület hasznosítása, használata intenzív – mint például intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termelés, szőlőtermelés, szőlőültetvény stb.;

A közvetlenül érintett 0217/6 hrsz.-ú ingatlan kialakult gazdasági telephely, ezért használata a környező külterületi mezőgazdasági területekhez képest intenzívebb. A módosítás azonban nem egy új, korábban érintetlen terület gazdasági célú igénybevételét jelenti, hanem a meglévő telephelyhez kapcsolódó szabályozási konfliktus feloldását. A környezeti terhelések növekedését ezért nem maga a szabályozási elem törlése, hanem az esetleges későbbi beruházás konkrét műszaki tartalma határozhatja meg, amelyet külön engedélyezési szinten szükséges vizsgálni.

A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi összegző megállapítások tehetők:

A módosítás országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területet és Natura 2000 területet közvetlenül nem érint. A módosítás nem jár új közlekedési nyomvonal kialakításával, és nem változtatja meg a település fő közlekedési rendszerét. A Köu-3 kiszolgáló út megszüntetését közlekedési vizsgálat támasztja alá; a környező ingatlanok közötti, illetve közterületi kapcsolata a törlést követően is biztosított marad.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés c) pontja alapján a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út megszüntése vagy területének csökkenése nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.

A tervmódosítás következtében jelentős levegő-, zaj-, talaj-, víz- vagy természetvédelmi terhelés közvetlenül nem keletkezik. A 0217/6 hrsz.-ú telephely későbbi fejlesztésének környezeti hatásait a tényleges beruházási műszaki tartalom ismeretében, az arra irányadó engedélyezési eljárásokban kell vizsgálni és kezelni. A módosítás jellegére, területi kiterjedésére és a rendelkezésre álló környezeti információkra tekintettel jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem valószínűsíthető.

Hatásterület lehatárolása

A közvetlen hatásterület a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú, jelenleg Köu-3 jelű közlekedési terület, valamint a közvetlenül kapcsolódó 0217/6 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanok térsége. A közvetett hatásterület a környező gazdasági és közlekedési területekre korlátozódik. A módosítás települési szintű környezeti állapotváltozást nem idéz elő.

Környezeti, társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások összegzése

Környezeti hatás: a szabályozási elem törlése önmagában nem jár anyag- vagy energiakibocsátással, nem növeli a levegő-, zaj-, talaj- vagy vízterhelést. A természeti és ökológiai rendszerek állapotában kedvezőtlen változás nem várható.

Társadalmi hatás: a módosítás a település lakosságának közlekedési ellátását nem rontja; a környező ingatlanok megközelíthetősége továbbra is biztosított.

Gazdasági hatás: a módosítás a 0217/6 hrsz.-ú meglévő gazdasági telephely fejleszthetőségét javítja, és megszünteti a tervezett épület és a hatályos útterület közötti szabályozási konfliktust.

Költségvetési hatás: önmagában a tervmódosítás közvetlen jelentős önkormányzati beruházási kötelezettséget nem keletkeztet; a fejlesztéshez kapcsolódó konkrét költségek a későbbi beruházási és engedélyezési döntések függvényében jelentkeznek.

Összegző környezetvédelmi megállapítás

A rendelkezésre álló adatok és a módosítás jellege alapján a Gégény 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt Köu-3 kiszolgáló út megszüntetése jelentős kedvezőtlen környezeti hatást nem eredményez. A módosítás védett természeti vagy Natura 2000 területet közvetlenül nem érint, a térségi ökológiai kapcsolatokat nem rontja, a település fő közlekedési rendszerét nem változtatja meg, és a környező ingatlanok megközelíthetőségét nem szünteti meg. A szabályozási korrekció környezeti szempontból elfogadható, feltéve, hogy a későbbi beruházások során a vonatkozó környezetvédelmi, vízvédelmi, zajvédelmi, hulladékgazdálkodási és termőföld-védelmi követelmények maradéktalanul érvényesülnek.

A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A szabályozást érintő általános elvek

A módosítás Gégény Község külterületén, a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanon a hatályos szabályozási terven kijelölt Köu-3 jelű kiszolgáló út megszüntetésére irányul. A szabályozási korrekció közvetlenül kapcsolódik a 0217/6 hrsz.-ú gazdasági telephely fejlesztéséhez, ahol a tervezett szemesterménytároló épület elhelyezése a jelenlegi szabályozási állapot mellett részben a Köu-3 közlekedési területet érinti.

A módosítás célja a hatályos szabályozási terv és a tényleges, illetve tervezett területhasználat közötti konfliktus megszüntetése, valamint a kialakult gazdasági telephely fejleszthetőségének biztosítása. A vizsgálatok szerint a Köu-3 út megszüntetése nem rontja a környező ingatlanok közúti és közterületi megközelíthetőségét, mivel azok meglévő közlekedési kapcsolatai a módosítást követően is fennmaradnak.

A 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú Köu-3 kiszolgáló út törlése nem érinti a településszerkezetet meghatározó fő közlekedési infrastruktúrát. A módosítás nem új közlekedési nyomvonal kialakítását, hanem egy helyi jelentőségű, a tényleges közlekedési rendszer működéséhez nem szükséges szabályozási elem megszüntetését jelenti.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés c) pontja alapján a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út megszűnése vagy területének csökkenése nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került. Ennek megfelelően a jelen módosítás nem tekintendő új beépítésre szánt terület kijelölésének.

A módosítás területi és tervi tartalma

A módosítással érintett terület Gégény Község külterületén található, a hatályos szabályozási terv a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú földrészleten Köu-3 jelű kiszolgáló utat jelöl.

A módosított szabályozási terv a 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanon a Köu-3 közlekedési terület kijelölését megszünteti, és a környező Gip1 jelű egyéb ipari gazdasági területek szabályozásához igazodó állapotot rögzíti. A szabályozási vonalak, övezeti határok és egyéb tervi elemek csak a módosítás által szükségessé tett mértékben változnak.

A módosítás nem érinti a belterületi határt, a település fő úthálózati rendszerét, valamint a környező lakóterületek és egyéb területfelhasználási egységek kialakult szerkezetét. A közvetlenül érintett gazdasági telephely meglévő megközelítése továbbra is biztosított.

Szabályozási koncepció

A szabályozási koncepció alapelve, hogy a településrendezési eszköz csak olyan közlekedési területet tartson fenn, amelynek közlekedési funkciója a település jelenlegi vagy reálisan várható hálózati működésében igazolható. A 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú Köu-3 út esetében a korábbi vizsgálatok alapján ilyen önálló hálózati szükséglet nem állapítható meg.

A kiszolgáló út megszüntetésével a 0217/6 hrsz.-ú gazdasági telephely déli részén megszűnik a tervezett épület és a hatályos közlekedési terület közötti szabályozási ütközés. A módosítás egyúttal a tényleges területhasználatához és a kialakult telekstruktúrához jobban igazodó szabályozási állapotot hoz létre.

Hatályos szabályozási állapot



Hatályos szabályozási terv – a Köu-3 kiszolgáló út kijelölésével

Módosított szabályozási állapot



Módosított szabályozási terv – a Köu-3 kiszolgáló út megszüntetésével

Jelmagyarázat

JELMAGYARÁZAT

	Belterületi határ - meglevő
	Belterületi határ - tervezett
	Szabályozási vonal
	Megszüntető jel
	Előkert mérete
	Szabályozási szélesség
	Övezeti jel, övezeti határ
	Tervezett telekhatár
	Régészeti terület határa
	Ökológiai hálózat határa
	Beültetési kötelezettségű ter.határa
	Kötelező fásítás
	Meglevő fasor
	Zajvédelmi fal, vagy kerítés
	Védőtávolság, védőterület, védősáv határa
	Telek kötelező zöldfelülete

	Gazdasági terület - egyéb ipari terület
	Különlleges terület - működő temető területe
	Országos mellékút - települési főút
	Kiszolgáló utak
	Külterületi kiszolgáló utak
	Védelmi erdő

Övezeti kódok

	O	30
	4,5	1600
	O	30
	4,5	700
	O	30
	4,5	1000
	O	30
	4,5	1200
	O	30
	6,0	640
	O	30
	4,5	720
	O	30
	4,5	1280

**GÉGÉNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

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

**Gégény Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 1/2003. (II. 7.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

Gégény Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Gégény Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 1/2003. (II. 7.) önkormányzati rendelethez tartozó szabályozási terv e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

2. §

A módosítás a Gégény 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt Köu-3 jelű kiszolgáló út szabályozási tervi kijelölésének megszüntetésére terjed ki. A módosítással érintett területen az építési övezeti és övezeti besorolást, valamint a szabályozási elemeket az 1. melléklet szerinti módosított szabályozási terv alapján kell alkalmazni.

3. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

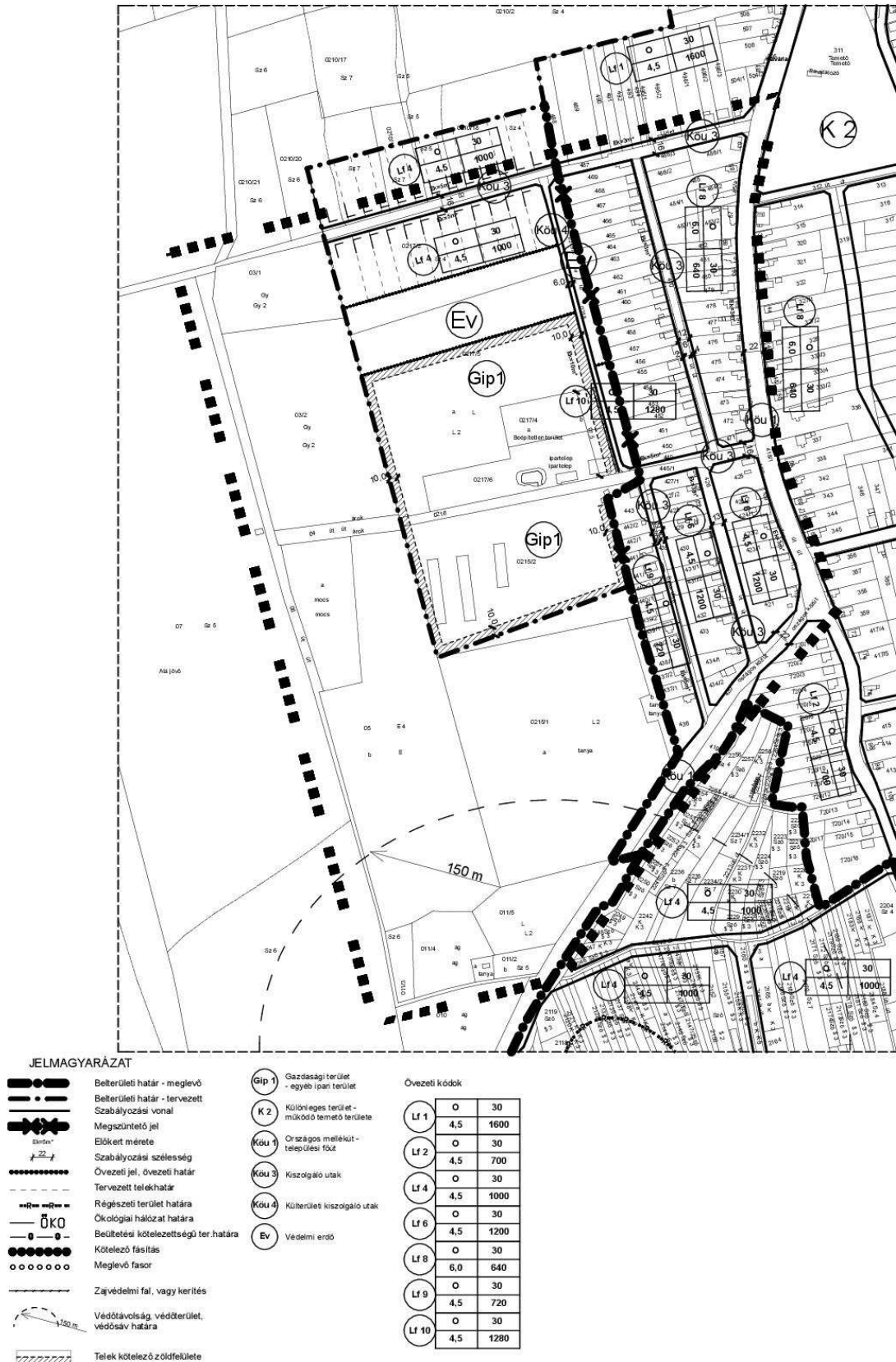
Gégény, 2026. hó nap

Zakor Ildikó
polgármester

Balázsné Keller Olga
aljegyző

1. melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

A Gégény 0217/6, 0217/10 és 0215/2 hrsz.-ú ingatlan és közvetlen környezetének módosított szabályozási terve.



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