

A Kisgyőr 0258/6, 0265/4, 0265/3 hrsz alatti ingatlanokat érintő településrendezési
eszközök módosítását megalapozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



MEGRENDELŐ

Késely Dezső

TERVEZŐ

URU-PLAN BT.

3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.

gergely.peter@uruplan.com

MISKOLC, 2025. június

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények	3
1.1. A telepítési tanulmányterv célja	3
1.2. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések	4
1.3. A véleményezési eljárás típusának meghatározása	4
1.4. Környezeti vizsgálati eljárás	4
1.5. Tervezői nyilatkozat	4
2. A tervezési terület bemutatása	6
2.1. A módosítással érintett terület ismertetése	6
2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése	7
2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek	7
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek	7
3. A tervezett módosítás bemutatása	10
3.1. Szabályozási szándék bemutatása	10
3.2. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata	15
3.3. Örökségvédelem, épített környezet védelme	23
4. Összefoglalás	23

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:

Gergely Péter

okl. településmérnök



TT 05-0489

1. Előzmények

1.1. A telepítési tanulmányterv célja

A jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja annak előkészítése, hogy módosíthatóvá váljanak a településrendezési eszközök, melyek a Kisgyőr 0258/6, 0265/4, 0265/3 hrsz alatti ingatlanokon való fejlesztési céllal összefüggő beépíthetőségére adna lehetőséget.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan javaslatot tegyen, ami összhangban van a lakossági szándékokkal és a települési érdekekkel.

A jelenleg hatályos HÉSZ a 0258/6 hrsz.-ú ingatlant a Kb-Tur-1, míg a 0265/4 hrsz.-ú ingatlant a Kb-Tur-2 különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezetbe sorolja.

Az ingatlantulajdonos a 0258/6 hrsz.-ú telek megosztását, a 0265/4 hrsz.-ú telken új épület elhelyezését tervezi.

A vonatkozó szabályok, területekre övezeti besorolás fenntartása a gyakorlatban nehezíti a tulajdonosi célok megvalósíthatóságát, az ingatlanok használatát és ellehetetleníti azok kismértékű fejlesztését is.

A tulajdonosi szándék, hogy az érintett Kisgyőr 0258/6, 0265/4, 0265/3 hrsz-ú ingatlanokhoz olyan építési jogok és előírások társuljanak, hogy a szabályozási paraméterek módosítása megvalósuljon az elsődlegesen lakhatás célú fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében.

A Kisgyőr 0258/1 hrsz alatti ingatlanból telekalakítási eljárás folyamán alakult ki a 0258/6 hrsz-ú ingatlan.

A fejlesztési szándékok megvalósulása érdekében vizsgálni szükséges azok kapcsolatát a hatályos településrendezési eszközökben foglalt rendezési célokkal. A hatályos településrendezési eszközök – Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat megállapítása Kisgyőr község Képviselő-testületének kizárólagos hatásköre.

A Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. alapján (továbbiakban: Méptv.) foglaltak alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.

A telepítési tanulmány és településtervezési dokumentumok tartalmára, valamint a készítésükre vonatkozó eljárási szabályokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet.) határozza meg.

A Méptv, valamint a Rendelet alapján a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmány a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A településterv tartalmát a Rendelet alapján a Rendelet 19. § alapján a települési Főépítész határozza meg.

1.2. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések

A tervezési területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök:

- Településszerkezeti Terv 1/2023. (I.17.) határozat
- Helyi Építési Szabályzat 1/2023. (I.18.) önkormányzati rendelet

vannak érvényben.

Kisgyőr Község Önkormányzatának jelenleg nincs a tervezési területtel összefüggésben egyéb településrendezési szerződése.

1.3. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) ba) pontra rendelkezési alapján a módosítás tárgyát képező területeket érintően általános eljárási mód alkalmazható.

1.4. Környezeti vizsgálati eljárás

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben történik meg az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás lefolytatása.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a megkeresendő környezet védelméért felelős szervek között megkülönbözteti az eseti döntésre vonatkozóan kötelezően bevonandó és az érintettség esetén résztvevő környezet védelméért felelős államigazgatási szerveket. Az önkormányzat álláspontja szerint az összes szerv bevonásra kerül.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatának figyelembevételével, Kisgyőr Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a későbbiekben dönt, hogy szükségesnek tartják-e a vizsgálatot.

1.5. Tervezői nyilatkozat

Kisgyőr község településrendezési eszközeinek módosítása a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (1) bekezdése alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos

jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően készült.



Gergely Péter
településtervező
TT 05-0489

2. A tervezési terület bemutatása

2.1. A módosítással érintett terület ismertetése

A módosítással érintett terület a település belterületétől észak-kelet irányban található. A rendezés alá vont terület a Kisgyőr 0258/6, 0265/4, 0265/3 hrsz alatti ingatlanokra terjed ki.

- a 0258/6 hrsz.-ú telek, amely a Kb-Tur-1 övezeti besorolás alá tartozik,
- a 0265/4 hrsz.-ú telek, amely a Kb-Tur-2 övezeti besorolású terület,
- valamint a 0265/3 hrsz.-ú telek, amely jelenleg Má-2 övezetbe tartozik.



1. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése

A telkek közlekedési kapcsolata aszfaltozott magánutakon keresztül biztosított.

A 0258/6 és 0265/4 hrsz.-ú telkek védett, a Bükki Nemzeti Park területén találhatóak. A telkeket érinti a Natura 2000 különleges madárvédelmi területtel és ökológiai hálózat magterület övezete.

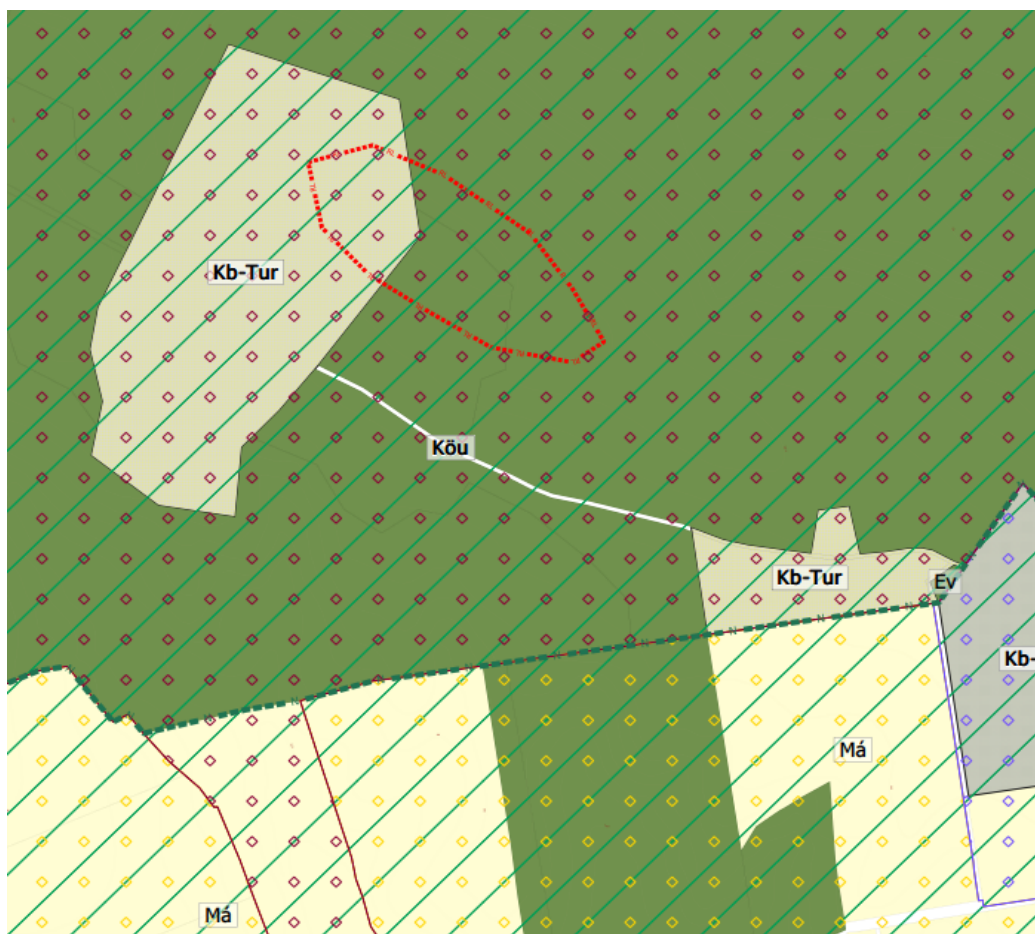
A 0265/3 hrsz.-ú telek ökológiai hálózat puffer területével és Natura 2000 különleges madárvédelmi területtel érintett.

A 0258/6-hrsz-ú telek a Hársasvár nevű régészeti lelőhellyel érintett.

2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése

2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek

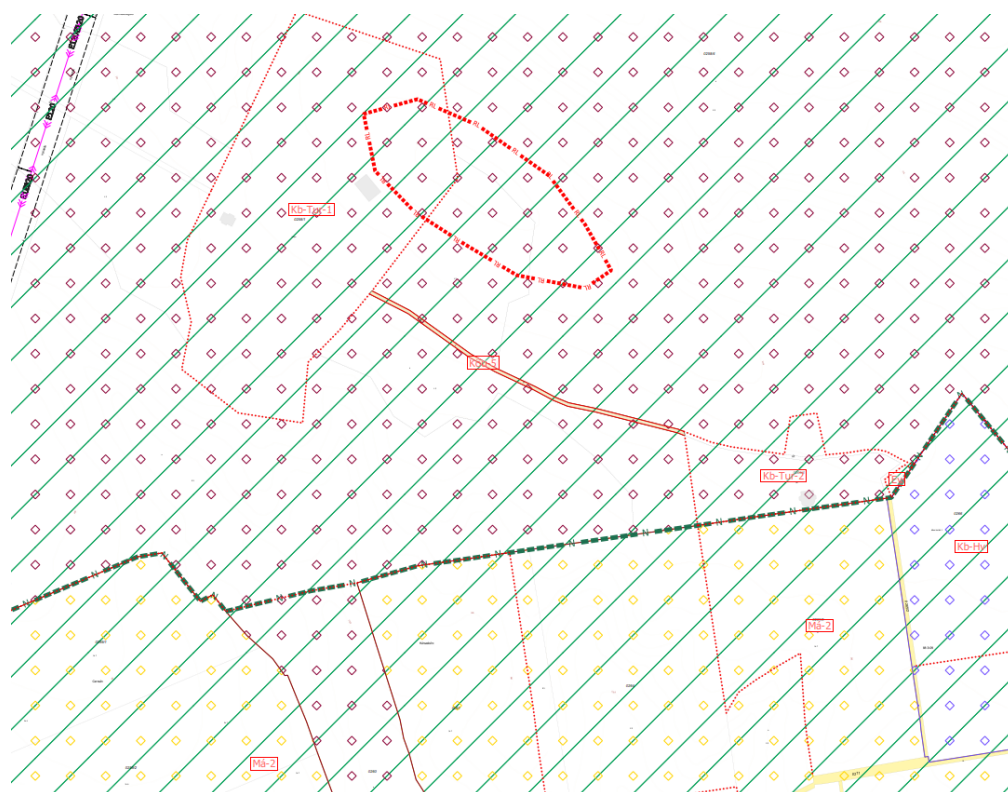
Kisgyőr Község Önkormányzata a Településszerkezeti Tervet 1/2023. (I.17.) sz. határozattal fogadta el.



2. ábra: hatályos településszerkezeti tervlap kivonat

2.2.2. A hatályos szabályozási elemek

Kisgyőr Község Önkormányzata a területre vonatkozó helyi építési szabályzat és szabályozási tervlapját 1/2023. (I.18.) számú rendeletével fogadta el.



3. ábra hatályos szabályozási tervlap kivonat

A vonatkozó HÉSZ előírások:

43. Mezőgazdasági terület övezetei

65. § (1) A mezőgazdasági területeket a szabályozási terv Má és Mk jelű övezetekbe sorolja, ahol a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület sajátos használati célja szerint különösen:

a) Má jelű általános mezőgazdasági területek jelen rendeletben meghatározott, és Szabályozási tervben is jelölt övezetei a Má-1; Má-2,

67. § (1) Az Má-2 jelű övezetbe jellemzően szántó művelési ágú területek tartoznak, mely területeket védelmet igénylő természeti értékkel érintettek.

(2) Az Má-2 jelű övezet területén a növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei és a működéshez szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Az Má-2 jelű övezetben lakóépület nem helyezhető el.

(4) Az övezetben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi fenntartási, kutatás-, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai, illetve a táj hagyományaival összefüggő mezőgazdasági célból lehet.

47. Különleges beépítésre nem szánt turisztika terület

74. § (1) A Kb-Tur övezet a nemzeti park területén és ökológiai hálózat magterületen lévő, beépítéssel érintett telkek övezte.

(2) Kb-Tur övezet korlátozott beépítéssel, az idegenforgalomhoz, turisztikához kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(3) Az övezetben elhelyezhető építmény az (1) bekezdésben rögzített funkció kiszolgálásának céljára

a) turisztikai szálláshely szolgáltató,

b) vendéglátás,

c) oktatási, kutatási,

d) tulajdonos számára legfeljebb egy lakó,

rendeltetést is tartalmazhat.

(4) A Kb-Tur jelű különleges turisztika területek jelen rendeletben meghatározott, és Szabályozási tervben is jelölt övezetei a Kb-Tur-1; Kb-Tur -2 jelű övezetek.

(5) A Kb-Tur-1; Kb-Tur -2 jelű övezetekben épület teljes közművesítettséggel helyezhető el.

3. A tervezett módosítás bemutatása

3.1. Szabályozási szándék bemutatása

1. A 0258/6 hrsz.-ú ingatlan (Kb-Tur-1) esetében:



A 0258/6 hrsz.-ú telek területe 92519 m² területű. A telket használat szerint özel 2/3 – 1/3 észak – déli részre osztja egy út, melyen keresztül történik a 0265/4 hrsz.-ú telek megközelítése. Annak érdekében, hogy a közlekedési kapcsolatok hosszú távon biztosíthatók legyenek, cél az utak önálló helyrajzi szám alatti kialakítása. Ez azonban hatással van az övezetben található kialakítható legkisebb telekterület méretére.

A hatályos szabályozás szerint a Kb-Tur-1 övezetben a kialakítható legkisebb telekterület mérete 50.000 m², a beépítés legfeljebb 0,5 %, a zöldfelület mérete 95 %.

A telek megosztása esetében a déli telekrész cca. 30.000 m² alapterületű lenne, mely a hatályos szabályok szerint nem alakítható ki.

A 30.000 m² terület és 0,5 % -os beépíthetőség esetén 150 m² alapterületű építmény helyezhető el. A déli telekrészen lévő, térképezett épületállomány alapterülete kb. 185 m²

Elsődleges cél a telek megoszthatóságának és a jövőbeni fejlesztési lehetőségek építészeti feltételeinek megteremtése, mely során a helyi építési szabályzat (HÉSZ) kialakítható legkisebb telekterület mértékének csökkentése 30.000. m²-re és a megengedett legnagyobb beépítettség (%) módosítása **3%-ra**. A módosítás eredményeként a tervezett telekalakítás után kialakuló telkeken a meglévő, illetve tervezett épületek elhelyezhetők legyenek.

GEOTOP Bt
MISKOLC Vologda út 4.
A munkák végző neve, címe
Munkaszám: 709-182/2024

KISGYŐR község
külföldi
Adatszolgáltatás iktatószáma: 293/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0258/6 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
Méretarány= 1:4000

CÍMKOORDINÁTÁK													
Pontszám		Y	X										
				Kisgyőr 0258/10 hrszám									
1		774626	299356										
2		774711	299394										
				Kisgyőr 0258/11 hrszám									
1		774604	299330										
2		774554	299358										

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet m ²	Terület ha. m ²	AK		Helyrajzi jel	Alrészlet m ²	Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
0258/6	-	Kivett, tanya és út	-	9.2458	0.00	0258/9	-	Kivett, megómirt	-	0.4035	0.00	*		
						0258/10	-	Kivett, tanya	-	5.5897	0.00	**		
						0258/11	-	Kivett, tanya	-	3.2526	0.00	***		
						Összesen:	-	9.2458	0.00	-	9.2458	0.00		

* Bükki Nemzeti Park, Bejegyző határozat: 36378/2024.02.23., a 61388/1996.10.28. számú beadvény rangsorában.
Natura 2000 terület Bejegyző határozat: 36378/2024.02.23., a 46429/2008.04.10. számú beadvény rangsorában.
Vezetékjog 288 m² területre az MVM ÉMSZ HÁLÓZATI KFT javára. Bejegyző határozat száma: 36378/2024.02.23.

** Bükki Nemzeti Park, Bejegyző határozat: 36378/2024.02.23., a 61388/1996.10.28. számú beadvény rangsorában.
Natura 2000 terület Bejegyző határozat: 36378/2024.02.23., a 46429/2008.04.10. számú beadvény rangsorában.

*** Bükki Nemzeti Park, Bejegyző határozat: 36378/2024.02.23., a 61388/1996.10.28. számú beadvény rangsorában.
Natura 2000 terület Bejegyző határozat: 36378/2024.02.23., a 46429/2008.04.10. számú beadvény rangsorában.

Készítette: Miskolc, 2025. február 21. napján

A változás adatainak megjelölésénél:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Tan Dániel Levéltári Tisztviselőtől
Készült és módosított
Földmérő igazgatója: 10301
Ing. rend. min. sz.: 2020/2009

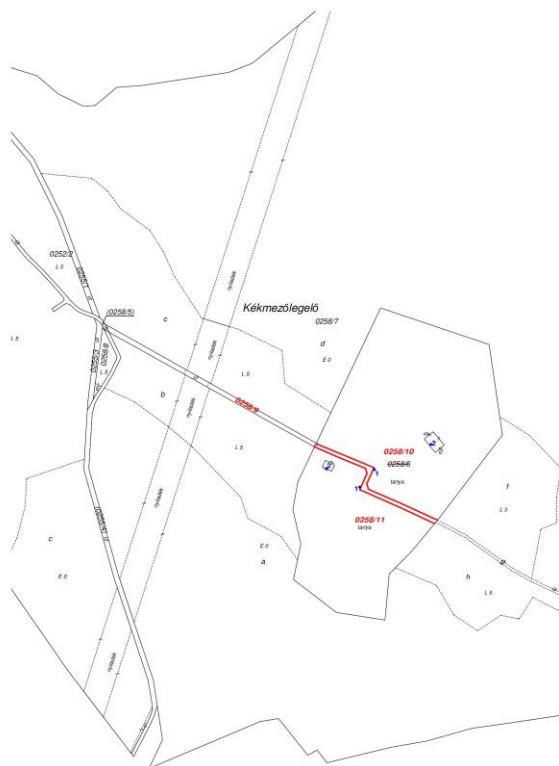
A helyrajzi számok és a területszámok helyes. Ez a záradék a keltetésétől számított egy évig hatályos.

MISKOLC, 2025. hó nap

Záradék:

Ing. rend. min. sz.:

P.H.

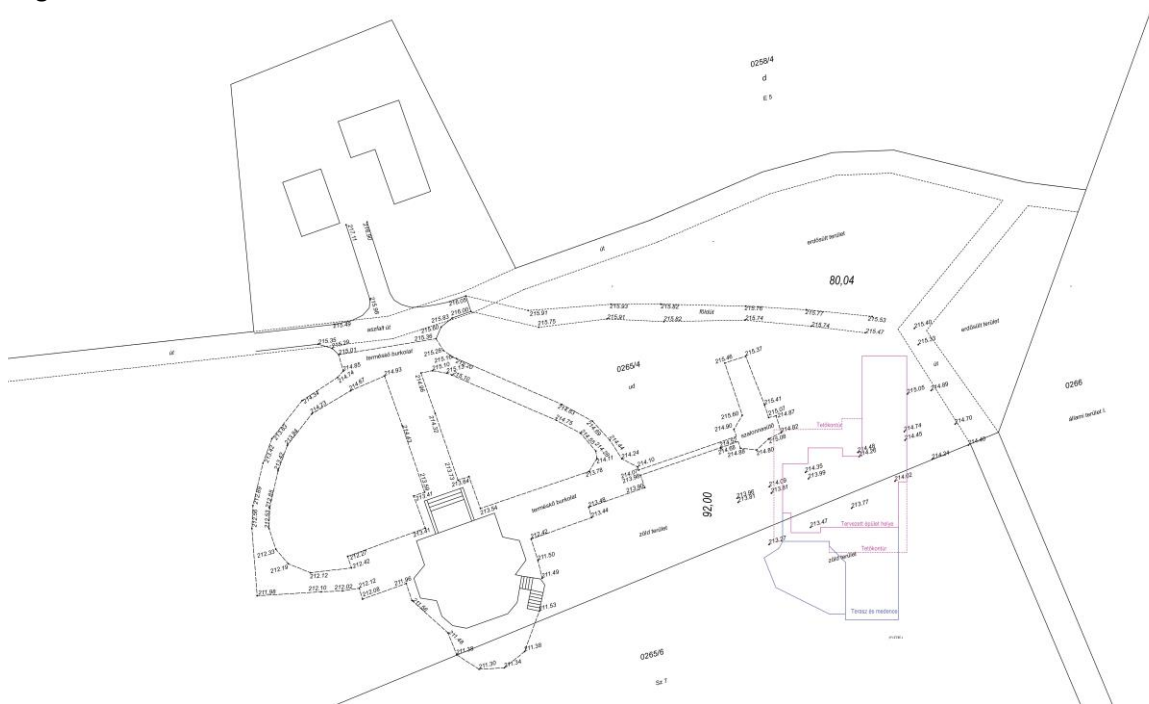


2. A 0265/4 hrsz.-ú ingatlan (Kb-Tur-2) és a 0265/3 hrsz.-ú ingatlan (Má-2) esetében:

A 0265/4 hrsz.-ú telek területe 18373 m² területű. A hatályos szabályozás szerint a Kb-Tur-2 övezetben a kialakítható legkisebb telekterület mérete 15.000 m², a beépítés legfeljebb 3 %, a zöldfelület mérete 85 %.

A tulajdonosa az ingatlanon cca. 400 m² összes alapterületű épület elhelyezést tervez.

A valós használat kismértékben kiterjed a déli telekhatáron túl a 0265/3 hrsz.-ú ingatlanra is.



Az előzetes tervek szerint a tervezett épület alapterülete és telepítése nem felel meg a helyi építési szabályzat előírásainak.



Tervezett épület megvalósításához szükséges építésjogi környezet megteremtése a 0265/4 hrsz.-ú ingatlanon.

A feltétel megteremtéséhez, megengedett legnagyobb beépítettség 7 %-ra történő módosítása, valamint a 0265/3 hrsz.-ú (Má-2) ingatlan egy részének – 2.6627 ha - Kb-Tur-2 övezeti besorolásra történő módosítása szükséges.

Az övezet megváltoztatásával, a 0265/4 hrsz-ú és a 0265/3 hrsz-ú ingatlan telekalakítási eljárás során összevonhatóvá válik.

A 0265/3 hrsz visszamaradó – 4.0378 ha – terület Ev övezeti besorolást kap, mely csereterületet biztosíthat a biológiai aktivitás pótlására.



4. ábra területfelhasználás változások a tervezési területen

A módosítási cél 67005 m² területet érint, ahol mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezet (Kb-Tur-2) és védelmi erdő övezet (Ev) terület kerül kijelölésre alábbi bontásban:

Má -> Kb-Tur-2 26627 m²

Má -> Ev 27983 m²

A beruházói cél megvalósulása érdekében történő területfelhasználás változás esetében kialakuló Kb-Tur-2 terület (18373 m² + 26627 m²) 45000 m² 3 % beépíthetőséggel összes 1350 m² beépíthető területet eredményez. (5 %-al ez az érték 2250 m²).

Abban az esetben, amennyiben a területfelhasználás változás és telek terület növelése nem valósítható meg, úgy a beruházási cél megvalósítására kizárólag

a beépítés intenzitásának növelése ad lehetőséget. A 18373 m² terület jelen 3%-os beépítés esetében 551,19 m² aminek növelése 7 %-ra már megfelelő lehet a tervezett épületek megvalósításához.

„A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény

7. § (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

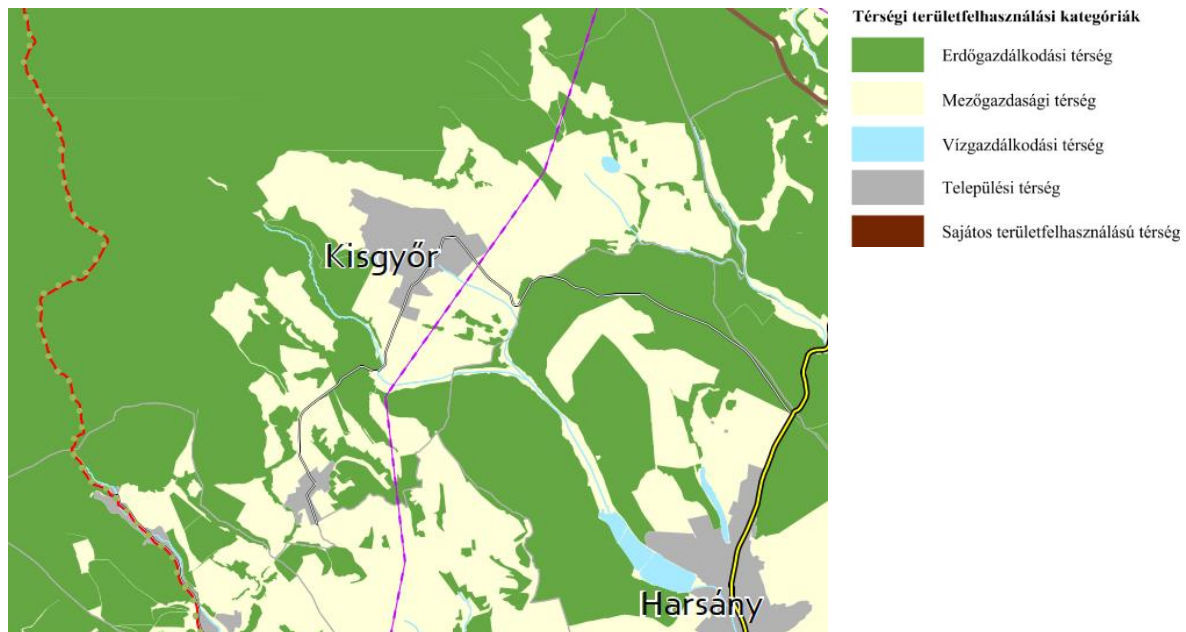
[...]

A mezőgazdasági terület megszűnésével és új beépítésre nem szánt területként történő kijelöléséből fakadó törvényi kompenzációs követelmény szerint új erdőterület kijelölése szükséges, mely jelen esetben a 27983 hrsz-ú mezőgazdasági övezet erdő (Ev) terület kijelölésével valósul meg.

3.2. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

A vizsgálatok alapját a hatályos MTrT, valamint az E-tér felületen az eljárás kezdeményezésével egyidejűleg az Önkormányzat részére elérhetővé tett térinformatikai adat állomány képezi.

Térségi szerkezeti tervi előírások vizsgálata



5. ábra kivonat a térségi szerkezeti tervből

Térségi területfelhasználásnak való megfelelés vizsgálata:

Kisgyőr vonatkozásában a megyei területfelhasználási kategóriák az BAZMTrT 2.2 melléklete alapján az alábbiak szerint oszlik meg:

1	Település	Település területe (ha)	Megyei területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlás									
			Erdőgazdálkodási térség		Mezőgazdasági térség		Vízgazdálkodási térség		Települési térség		Sajátos területfelhasználású térség	
			ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
169	Kisgyőr	7 113,00	5 720,38	80,42	1 230,74	17,30	4,32	0,06	157,56	2,22		

A tervezési területek a BAZMTrT Térségi Szerkezeti Terve szerint mezőgazdasági térségben helyezkedik el.

„Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11. § alapján:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

d) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények vizsgálata:

Kisgyőr vonatkozásában a térségi szerkezeti terv

Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózati elemek közül

- Tervezett térségi kerékpáros útvonal
- 25117 Kisgyőr – Harsány bekötő út

szerepeltet.

Térségi övezetek vizsgálata.

Az alábbi táblázat a terv hierarchiai kapcsolatokat mutatja be:

övezet	OTrT	Miniszteri rendelet	BAZMTrT
az MoTrT 19.§ (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek			
ökológiai hálózat magterületének övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	3.2 melléklete		3.2 melléklete
jó termőhelyi adottságú szántók övezete		1. melléklet	3.2 melléklete
erdők övezete	3.3 melléklete		3.3 melléklete
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		2. melléklet	3.3 melléklete
tájképvédelmi terület övezete		3. melléklet	3.4 melléklete
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	3.4 melléklete		3.5 melléklete
vízminőség-védelmi terület övezete		4. melléklet	3.6 melléklete
nagyvízi meder övezete		5. melléklet	3.7 melléklete
VTT-tározók övezete		6. melléklet	3.7 melléklete
honvédelmi és katonai célú terület övezete	3.5 melléklete		3.8 melléklete
MoTrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek			
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete			3.9 melléklete
rendszeresen belvízjárta terület övezete			3.10 melléklete
földtani veszélyforrás övezete			3.11 melléklete
az MoTrT 24. § alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek			

kiemelt jelentőségű gazdasági övezet			3.12 melléklete
kiemelt jelentőségű turisztikai övezet			3.13 melléklete
megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete			3.14 melléklete
közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete			3.15 melléklete
településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete			3.16 melléklete
zártkerti övezet			3.17 melléklete
lakótelepi övezet			3.18 melléklete

A település térségi övezetekkel való érintettsége az MTrT 2.15.1 melléklete alapján:

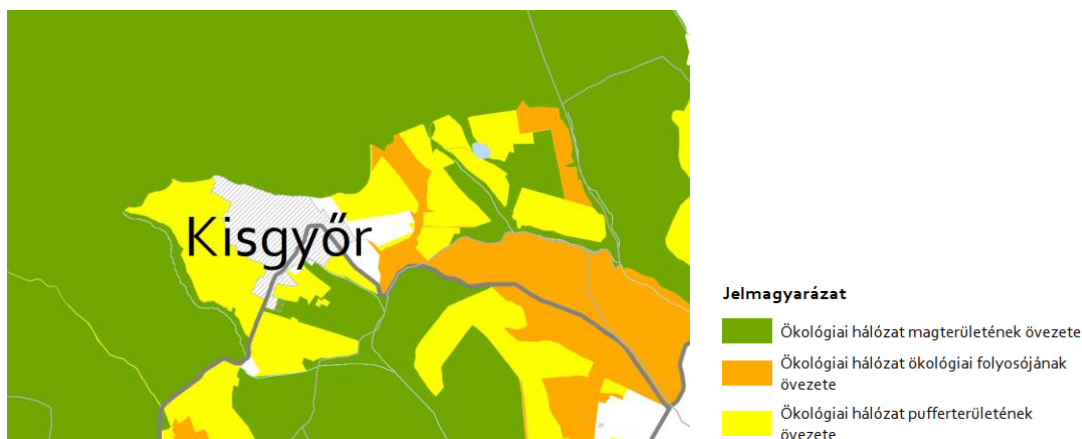
1	Település	Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha)	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha)	Ökológiai hálózat puffterületének övezete (ha)	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Erdők övezete (ha)	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	Tájkepvédelmi terület övezete (ha)	Világörökségi és világörökségi városnyom terület övezete (érintettség)*	Vízminőség-védelmi terület övezete (ha)	Nagyvízi meder övezete (ha)	VTT-tározók övezete (ha)	Honvédelmi és katonai célú terület övezete (érintettség)*	Ásványi nyersanyagvagyon övezete (érintettség)*	Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha)	Földtani veszélyforrás terület övezete (érintettség)*
167	Kisgyőr	6066,73	142,28	690,64			5718,98		7113,00		4513,05			X	X		

Az alábbiakban kizárólag a települést érintő övezetnek, a módosítással érintett területi érintettségé, és annak fennállása esetén az övezeti előírásokkal való viszony kerül vizsgálatra.

(a vizsgálati ábrák a BAZ. Megyei Önkormányzat Honlapján elérhető (https://baz.hu/dokumentumtar?kat=815&sort_order=name_desc) pdf. fileok felhasználásával kerültek bemutatásra)

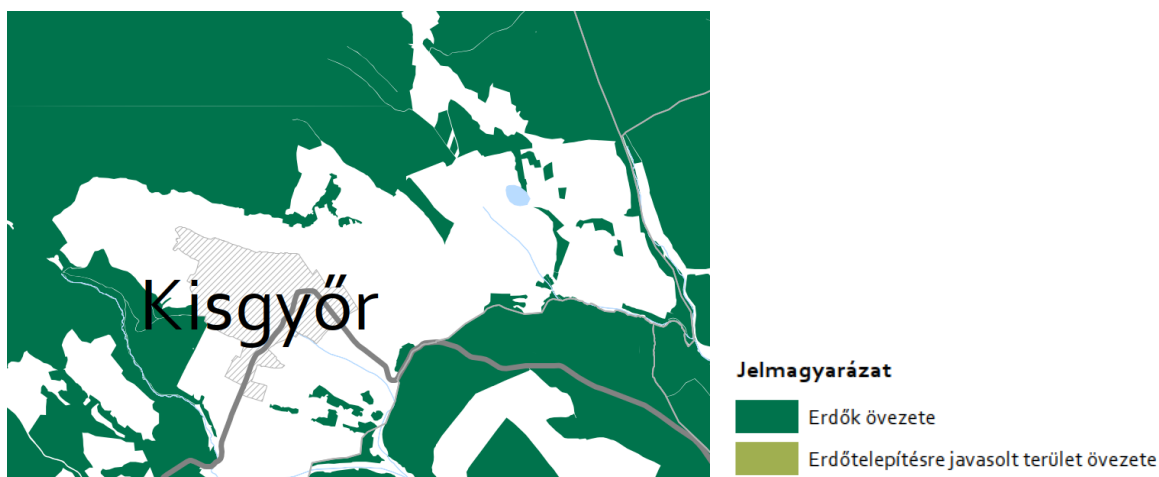
1. Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffterületének övezete

A tervezési területet az övezet érinti.



2. Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervezési területet az övezet érinti.



3. Tájképvédelmi terület övezete

A tervezési területet az övezet érinti.



„A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit,

elemegyüttseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. (MVM r. 4. § (1))

4. Vízminőségvédelmi terület övezete

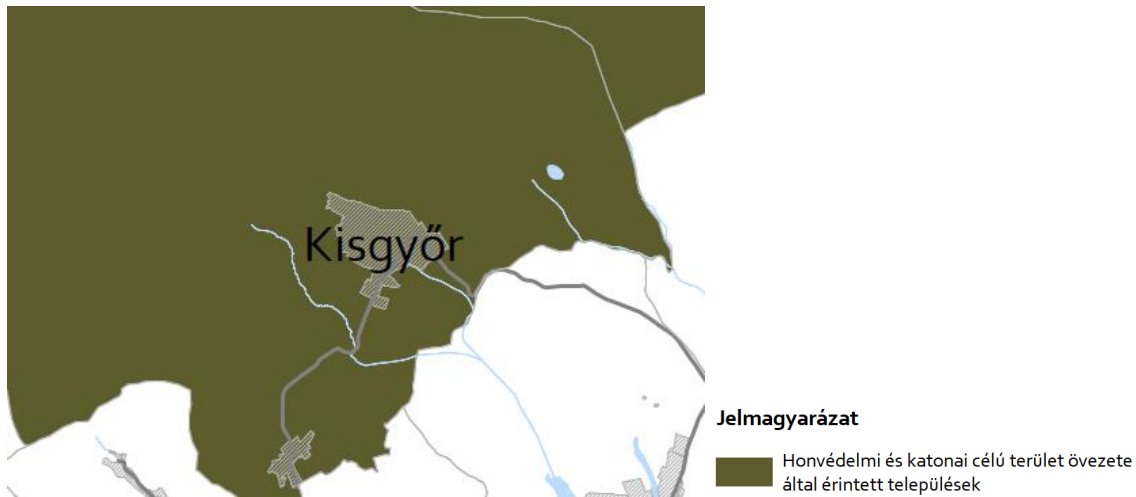
A tervezési területet az övezet érinti.

„(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.” (MvM R. 5. § (3))



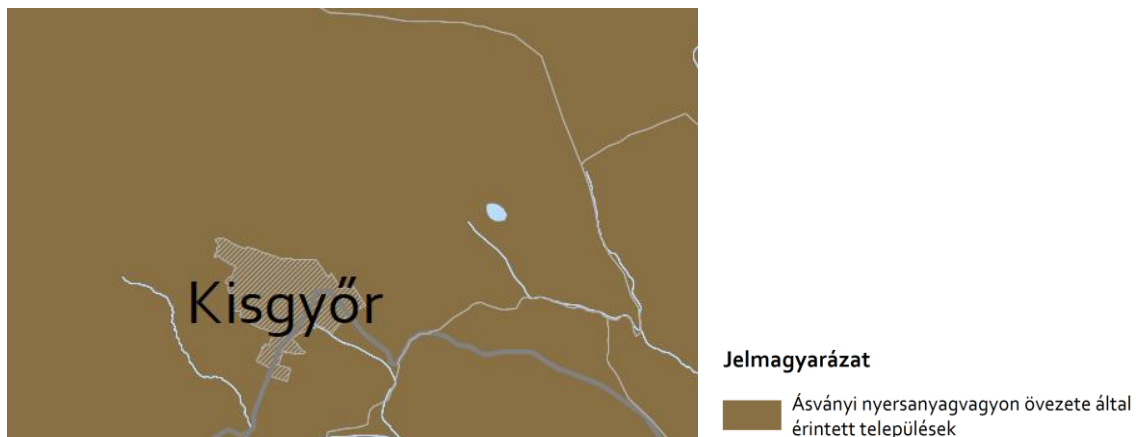
5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A tervezési területet az övezet érinti.



6. Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

A tervezési területeket érinti az övezet.



„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

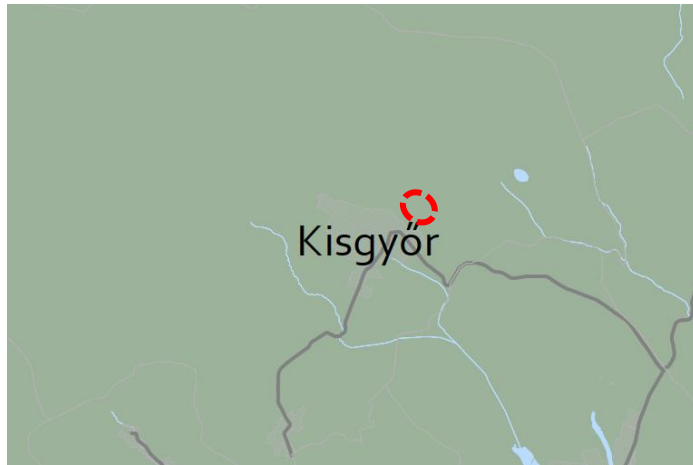
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.” (MvM R. 8. § (2))

- Az MTrT 2.15.2 melléklete alapján az egyedileg meghatározott megyei övezetekkel való érintettség:

1	Település	Település területe (ha)	Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet*	Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet*	Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete*	Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete*	Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete*	Zártkerti övezet*	Lakótelepi övezet*
167	Kisgyőr	7113,00		X				X	

1. Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet

A tervezési területet az övezet érinti.



Jelmagyarázat

 Kiemelt jelentőségű turisztikai övezettel érintett település

„A kiemelt jelentőségű gazdasági övezetbe tartozó – e rendelet 3.12. melléklete szerinti – települések:

a) településrendezési eszközeinek készítése, felülvizsgálata, módosítása esetén a kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) kereskedelmi, szolgáltató sajátos használat szerinti területhez rendelt értékéhez képest, a legnagyobb beépíthetőség mértékét +10% értékkel növelhetik, továbbá a legkisebb zöldfelületi fedettség mértékét -5% értékkel csökkenthetik.

b) az a) pontban szereplő engedményt csak a gyorsforgalmi- és főúthálózat elemeitől, valamint az országos törzshálózati vasúti pályától mért, legfeljebb 300 m-es távolságban lévő ingatlanokon érvényesíthetik.” (BAZMTrT 3. § (7))

2. Zártkerti övezet

A tervezési területet az övezet érinti.



Jelmagyarázat

 Zártkerti övezettel érintett település

„A zártkerti övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

b) Az övezet területe lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén minősíthető:

ba) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,

bb) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bc) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bd) a közművek kiépítettek, vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról. (BAZMTrT 3. § (14))

3.3 Örökségvédelem, épített környezet védelme

A 0258/6-hrsz-ú telek a Hársasvár nevű régészeti lelőhellyel érintett.

A módosítandó területeken tudomásunk szerint nem található nemzetközi-, országos- ill. helyi- táj- és természetvédelmi érték, vagy helyi jelentőségű oltalomra kijelölendő terület ill. természeti érték.

4. Összefoglalás

A telepítési tanulmány célja Kisgyőr község településrendezési eszközeinek módosítása a 0258/6, 0265/4 és 0265/3 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett turisztikai fejlesztések érdekében. A jelenlegi Kb-Tur-1, Kb-Tur-2 (különleges beépítésre nem szánt turisztikai) és Má-2 (általános mezőgazdasági) övezeti besorolások akadályozzák az ingatlanok hatékony fejlesztését. A módosítás célja, hogy a szabályozási előírások igazodjanak a tulajdonosi és fejlesztői elképzelésekhez, lehetővé téve a telkek megfelelő megosztását, az építési paraméterek (telekméret, beépíthetőség) módosítását, és egy új turisztikai hasznosítású terület kijelölését, az ehhez kapcsolódó biológiai aktivitás kompenzálásával együtt. A javaslat összhangban áll a térségi és helyi fejlesztési tervekkel, figyelembe veszi a környezeti értékeket és a tájvédelem szempontjait.