APAGY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS 2025.

Apagy Község Nyíregyháza–Vásárosnamény-vasútvonal a MÁV 116-os számú vasútvonal – 0158 hrsz-ú Gyékényesi-szivárgó csatorna – 0126 hrsz-ú csatorna – 0123/9 hrsz-ú út – 0120/8 hrsz-ú út – 41.sz. Nyíregyháza-Beregsurány elsőrendű főút – 0145 hrsz-ú út által határolt tömb TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítása tárgyában

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

2 ALÁÍRÓLAP

APAGY 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

„Apagy Község Nyíregyháza–Vásárosnamény-vasútvonal a MÁV 116-os számú vasútvonal – 0158 hrsz-ú Gyékényesi-szivárgó csatorna – 0126 hrsz-ú csatorna – 0123/9 hrsz-ú út – 0120/8 hrsz-ú út – 41.sz. Nyíregyháza-Beregsurány elsőrendű főút – 0145 hrsz-ú út által határolt tömb TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítása tárgyában”

Településtervező:	**Dudás Ede**
Címe:	**4431. Nyíregyháza, Napfény u. 5.**
Telefon/fax:	**+36 (30) 606-4245**
E-mail:	**szabolcsterv@gmail.com**
Munkaszám:	**KE-25/…**
Jogosultság száma:	**TT 15-0303**
Településrendező tervező:	

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

TARTALOMJEGYZÉK

Főépítészi feljegyzés
Tervezői nyilatkozat
Előzmények
1. A településsi 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, 2025. november hó

3 Főépítészi feljegyzés

Apagy Község Nyíregyháza–Vásárosnamény-vasútvonal a MÁV 116-os számú vasútvonal – 0158 hrsz-ú Gyékényesi-szivárgócsatorna – 0126 hrsz-ú csatorna – 0123/9 hrsz-ú út – 0120/8 hrsz-ú út – 41.sz. Nyíregyháza-Beregsurány elsőrendű főút – 0145 hrsz-ú út által határolt tömb TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítását tervezi az éritett tömb ingatlantulajdonosai, vállalkozói tervezett beruházási szándékait figyelembe véve.

Apagy Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2021. (VII.28.) KT.sz. rendelete szól Apagy 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ (2) bek. alapján – a módosítás kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíttetni.

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 Apagy 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 „Apagy Község településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatról" szóló Apagy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2017 (VII.19.) 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, amelynek alapján a telepítési tanulmánytervet el kell készíteni.

Apagy, 2025. november 14.

Pankotai Judit
önkormányzati főépítész

1.sz. melléklet:

A települési főépítész telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos feljegyzése

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

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

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési 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-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.

5 Tervezői nyilatkozat

Alulírott Dudás Ede településrendező tervező kijelentem, hogy Apagy Község településrendezési eszközök módosítása (2025.) során magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) előírásait, az településrendezési követelményeinek, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a Településtervezési Szabályzat, és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Nyíregyháza, 2025. november hó

.....

Dudás Ede
okl. településmérnök
TT-15-0303

6 Előzmények

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.

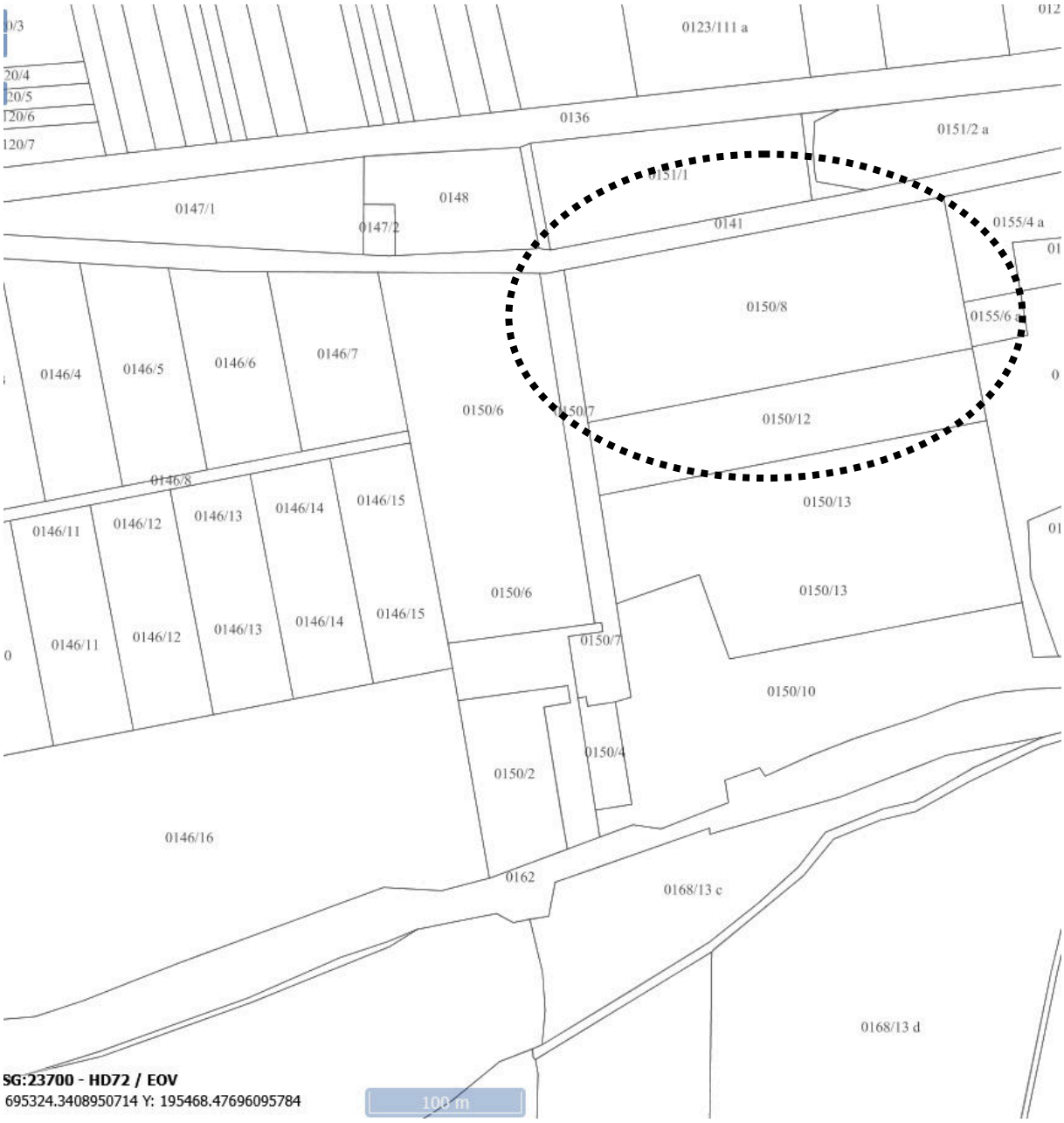
A tervezés során a módosítást és az eljárásrendet tekintve, dokumentáció készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban rendelet) alapján. A tervezett módosítás az alábbiak szerint foglalható össze:

Az éritett tömb – mely a település gazdasági területe – ingatlantulajdonosai, vállalkozói az építési hely módosítása iránti kérelemmel fordultak a település Önkormányzatához. Az egyik érintett ingatlantulajdonos – MS-Comfort Kft. Móré Sándor ügyvezető – a terveztetést is elkezdte raktárépület megvalósítása tárgyában.



Átnézeti térkép – forrás: http://web.okir.hu

A telket raktárépület építésének szándékával vásárolta meg. Álláspontja szerint a telek formája a hatályos helyi előírások betartása mellett kialakult építési helyen épületet az általa elképzelt módon nem lehet, ezért megrendelte Apagy Község közigazgatási területén, egy területet érintő településrendezési tervdokumentációjának módosítását előkészítő telepítési tanulmányterv elkészítését a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv) alapján.



Részletes térkép – forrás: http://web.okir.hu

A kialakított, leválasztott ingatlanok a beépítési módot követik, de egy tervezett telakalakítást követően az új ingatlanokon az épületállomány egyrésze része – az érvényes szabályozás szerint – építési helyen kívülre esik. Ezért szükséges a működés és a további fejleszthetőség biztosítására – mint gazdasági érdek – egyedi épület elhelyezési szabályozás, építési hely kijelölése a módosítás folyamán.

A tervezett beépítés a hatályos településrendezési tervvel ellentétes, mivel építési helyen kívül esik, ezért kérelmezték annak módosítást. A terület jelenleg gazdasági terület, egyéb gazdasági terület (övezeti jel: Ge) van sorolva. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni nem fog, tehát településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást nem érinti a módosítás, de szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot érint a korrekció.

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 a környzetbarát térszerkezet kialakítása. A javasolt TRT. módosítás indokolt, a gazdasági, építészeti, környezetvédelmi és szabályozási szempontok összességének figyelembevételével kialakítható optimális hasznosítás módja, és az új épület építése. Településképi és környezeti Illeszkedés során:

- Helyi sajátosságok: figyelembe kell venni a településrész vagy az adott telektömb építészeti karakterét, léptékét, formáját és anyaghasználatát, hogy a változás harmonikusan illeszkedjen a környezetbe.
- Telek adottságai és határok: A módosításnak figyelembe kell vennie a telek méretét, alakját, a szomszédos telkek beépítését és a telekhatárokat. Például, ha a módosítás telekhatárra építést tesz lehetővé, akkor ezt az összehangoltságot biztosítani kell.
- Közműellátás: Meg kell vizsgálni, hogy az építési hely módosításával tervezett épület vagy épületek közműellátása (víz, szennyvíz, energia stb.) biztosítható-e a megváltozott helyen és mértékben.

A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRE-módosításokat. A tervezési területeknek katasztrófavédelmi érintettsége nincs. A módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított szabályozási terv révén, a területek hasznosításához szükséges terület kijelölés lehetőségével, az önkormányzati és egyéb vállalkozói tevékenység bővülhet a településen, mely újabb munkahelyeket teremtve javítja a település versenyképességét. 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 hátteret, 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.

Hatályos településrendezési eszközök

- Apagy Község Önkormányzata a 32/2021. (VII.28.) KT.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás
- Apagy Község Önkormányzata 8/2021. (VII.28.) KT.sz. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és szabályozási tervek

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető. Azóta egy alkalommal került módosításra, kiegészítésre a hatályos TRT. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés ba) pont felhatalmazásával az Önkormányzat Képviselőtestülete döntésével kiemelt fejlesztési területekké nyilváníthatja a módosítás alá vont területeket beruházás megvalósítása érdekében.

Hatályos településkép védelmi eszközök

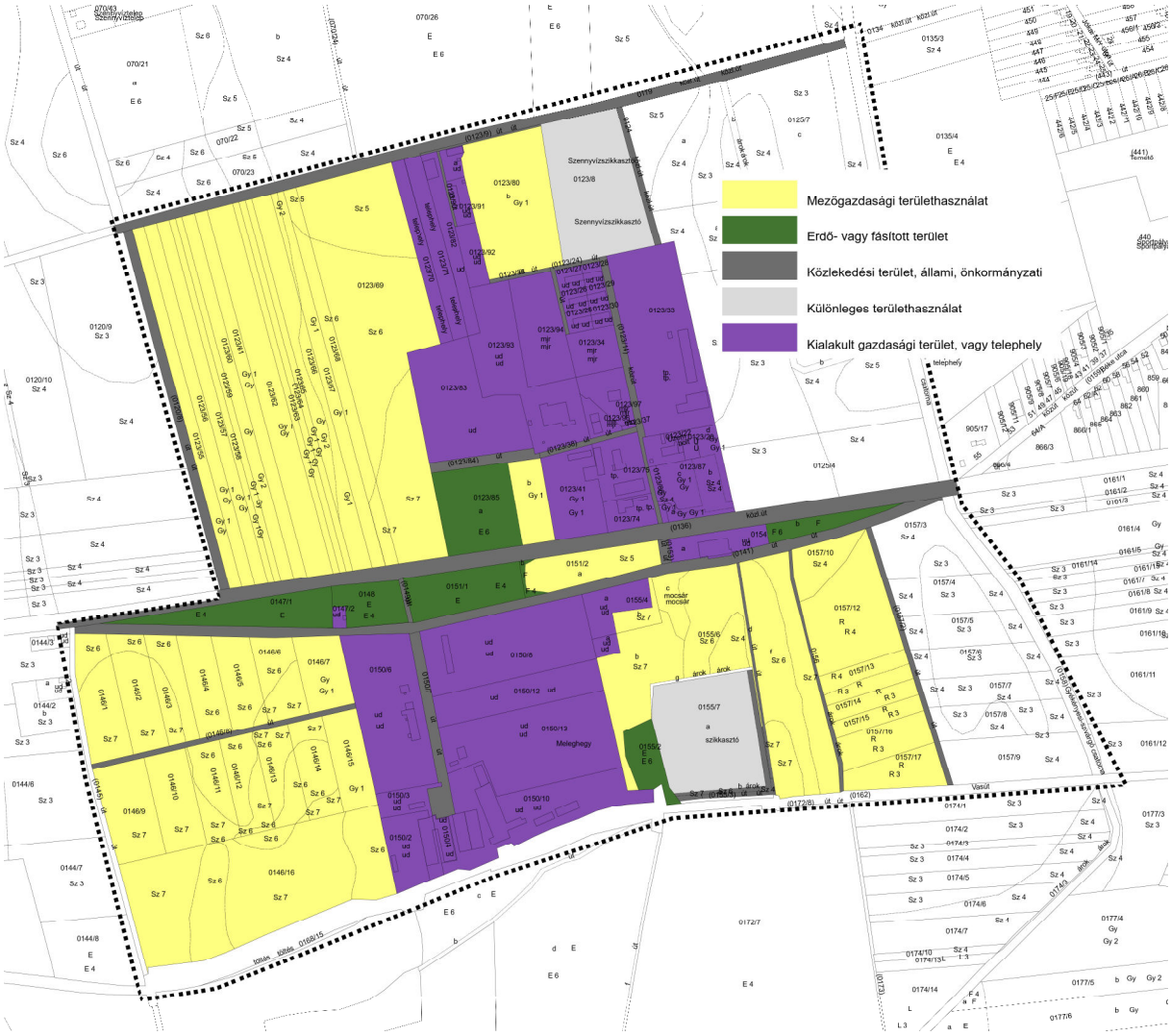
- Apagy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2019. (XII.18.) KT.sz. önkormányzati rendelete

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 kezdeményezheti és folytathatja le az Önkormányzat.

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 12/2017 (VII.19.) önkormányzati rendelet előírásai szerint történik.

6 A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Apagy Község Önkormányzata 2021-ben hagyta jóvá jelenleg hatályos Településszerkezeti tervét és annak leírását. Apagy Község Képviselő Testülete 8/2021. (VII.28.) KT.sz. számú rendeletével fogadta el Apagy község igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terveit és Helyi Építési Szabályzatát.



Területhasználat vizsgálat, forrás: saját szerkesztés

Jelen tervezéssel érintett ingatlan és ennek környezete egyéb ipari gazdasági terület övezetébe esik. Az ingatlanok magántulajdonban állnak, egy részük beépített vagy telephely megnevezésű, művelésből kivont területek. A telkek térmértéke változatos, de általában 4000-8000 m2 körül szóródik. A beépítettség nem éri el a terület maximumát, legfeljebb 10-15% körül szóródik. A tömb többi része még mezőgazdasági művelés alatt álló szántóterület, vagy gyümölcsös, helyenként rét. A 41. sz. kl. út mellett kisebb erdőfoltokat, fásított területet találunk.

A cég alapfilozófiája, hogy több évtizedes építőipari tapasztalattal, példamutatással járuljon hozzá egy újfajta szemlélet kialakulásához, amely ebben a kiélezett gazdasági környezetben is költséghatékony és működőképes modellt jelenthet az építőipari szereplők számára. A vállalkozás termelő tevékenységet nem kíván végezni a módosítással érintett területen, csak tárolás, raktározás tevékenységből adódó kiszállításokat, kereskedelmet kívánja a folytatni.

Fotódokumentáció



0149 hrsz-ú út a 41.sz. kl. út irányába



0141 hrsz-ú út nyugati irányba, jobbra erdőterület, balra a kijelölt gazdasági terület



0141 hrsz-ú út keleti irányba, balra erdőterület, balra a módosítással érintett ingattlanrész



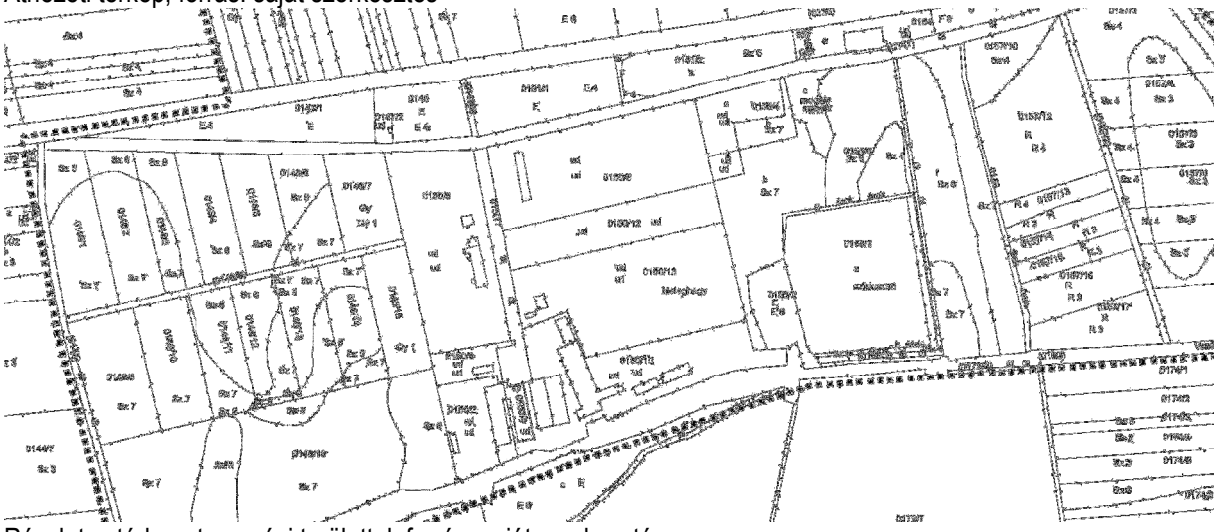
0150/7 hrsz-ú út a gazdasági terület irányába

12

„Alaptérkép”



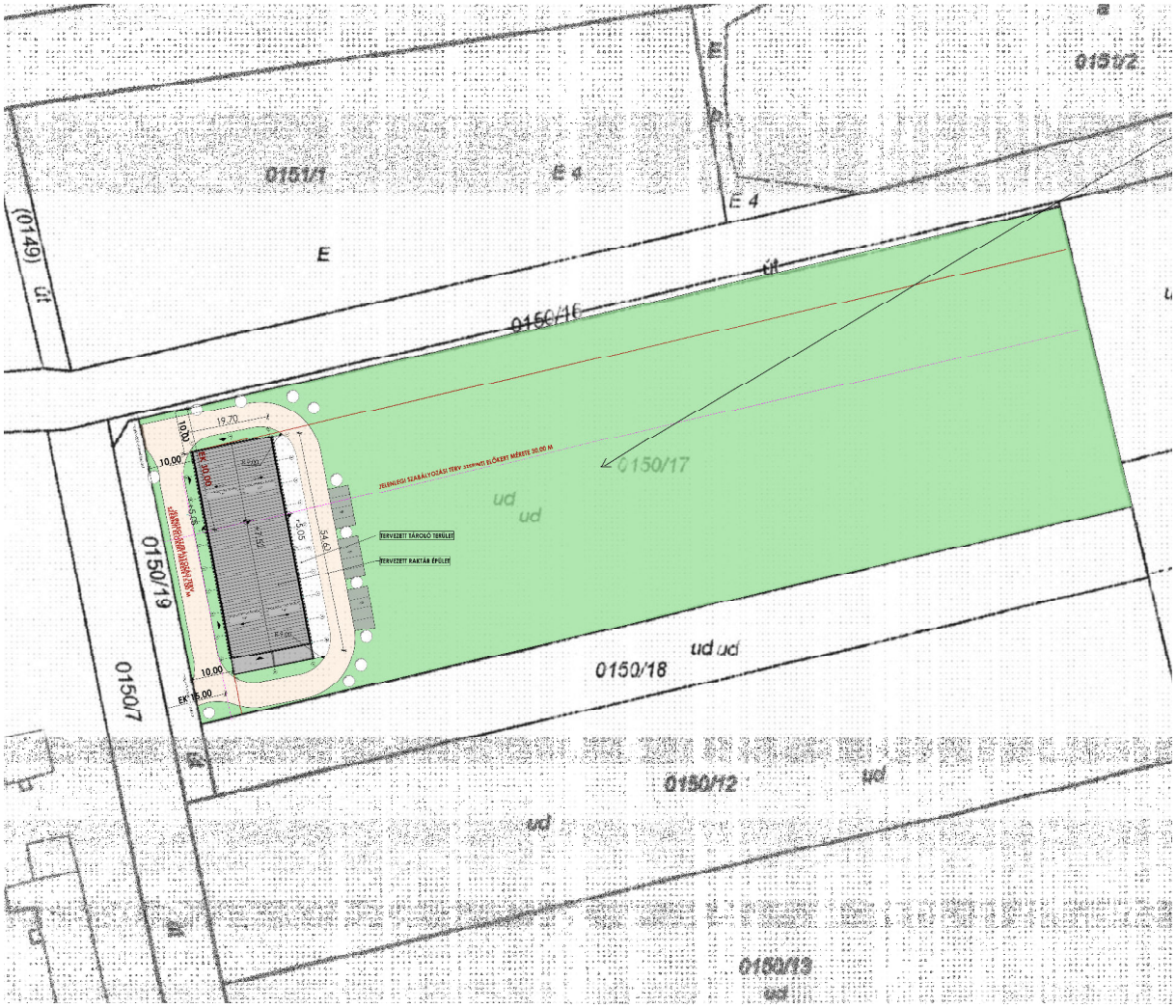
Átnézeti térkép, forrás: saját szerkesztés



Részletes térkp a tervezési területtel, forrás: saját szerkesztés

13

A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv



JELMAGYARÁZAT:

– – – – G – – – – Gáz vezeték

– – – – V – – – – – Víz vezeték

– – – – E – – – – – Elektromos vezeték

– – – – SZV – – – – – Szennyvíz vezeték

ALAPADATOK:

Szintadatok :
±0,00= : Az épület földszinti padlóvonal szintje

Épület padlóvonala: ±0,00 m
Ereszmagasság: +5,05 m
Gerincmagasság: +7,52 m

Beépítési előírások (hrsz.:0150/17):
építési övezet: Ge - egyéb ipari terület
beépítési mód: szabadon álló beépítés
max. 50% beépíthetőség
max. 9,0 m építménymagasság
min. 25 % zöldfelület

Beépítési adatok:

Telek alapterülete (hrsz.: 1981):	~17210 m²
Tervezett **RAKTÁRÉPÜLET** bruttó alapterülete :	975,40 m²
Összes épület bruttó alapterülete:	975,40 m²
Beépítési %:	**5,65 %** < 50 % **- megfelel**
Zöldfelület területe:	86,89+267,73+14338,54= 14693,16 m²
Zöldfelület %:	85,38 % > **25 %** **- megfelel**
Épületmagasság:	5,20 m < 9,00 m **- megfelel**

Építész terv, forrás Art-Vital Kft.

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

Környezetvédelemi javaslat

Az éritett tömb – mely a település gazdasági területe – ingatlantulajdonosai, vállalkozói az építési hely módosítása iránti kérelemmel fordultak a település Önkormányzatához. Az egyik érintett ingatlantulajdonos – MS-Comfort Kft. Móré Sándor ügyvezető – a terveztetést is elkezdte raktárépület megvalósítása tárgyában.

A telket raktárépület építésének szándékával vásárolta meg. Álláspontja szerint a telek formája a hatályos helyi előírások betartása mellett kialakult építési helyen épületet az általa elképzelt módon nem lehet, ezért megrendelte Apagy Község közigazgatási területén, egy területet érintő településrendezési tervdokumentációjának módosítását előkészítő telepítési tanulmányterv elkészítését az Méptv alapján.

A tervezési terület, a módosítások a településképet-karaktert nem befolyásolják, mivel kismértékű korrekciókat jelentenek, melyek a területek jelenlegi jellegével összhangban állnak, a község településszerkezeti tervét, a település kialakult szerkezetét, úthálózati és morfológia szerkezetét nem változtatja meg. A javasolt fejlesztések az országos fejlesztési tervek és lehetőségek alapján beleesik a településfejlesztési koncepció és a településrendezési tervek által befogott időtávlatba, így ebben az időszakban a terület további átalakulásával nem kell számolni. A jelölt fejlesztési területek morfológiailag olyan helyzetben vannak, amelyek a településképet, a település megjelenését, kompaktságát nem zavarják.

A kialakított, leválasztott ingatlanok a beépítési módot követik, de egy tervezett telakalakítást követően az új ingatlanokon az épületállomány egy része – az érvényes szabályozás szerint – építési helyen kívülre esik. Ezért szükséges a működés és a további fejleszthetőség biztosítására – mint gazdasági érdek – egyedi épület elhelyezési szabályozás, építési hely kijelölése a módosítás folyamán.

A tervezett beépítés a hatályos településrendezési tervvel ellentétes, mivel építési helyen kívül esik, ezért kérelmezték annak módosítást. A terület jelenleg gazdasági terület, egyéb gazdasági terület (övezeti jel: Ge) van sorolva. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni nem fog, tehát településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást nem érinti a módosítás, de szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot érint a korrekció.

A környezetvédelmi követelmények teljesülése érdekében a szerkezeti és szabályozási terv előírásait be kell tartani, illetve a beépítés és környezethasználatot az elvárható legjobb technika (BAT) alapján kell megvalósítani. A felmerülő környezetvédelmi igényeket, követelményeket az övezeten, ingatlanon belül kell biztosítani. Az építési helyeken biztosítani kell a rendelkezésre álló infrastrukturális ellátottságot (víz, energiaellátás, közlekedési szerkezet, településgazdálkodás, szenny-, és csapadékvíz elhelyezés). A település-környezeti feltételek biztosítottak, a hatások nem jelentősek. Apagy közigazgatási területére vonatkozó környezetvédelmi szempontú értékelést igénylő tervi változás nem jelentős mértékű.

A környezet igénybevételének hatása a környezeti elemekre
A környezet igénybevételének a minimalizálása a cél, azaz olyan környezetbarát beépítés kialakítása, amely a fenntartható fejlődést is biztosítja.

A talajt érő közvetlen hatások
A beruházások során be kell tartani a 2007. évi CXXIX. tv. (a termőföld védelméről) 43. § (1) bekezdésének előírásait, amely a környező mező gazdaságilag hasznosított területen a talajvédő gazdálkodás feltételei nem romolhatnak, a termőföld talajidegen anyagokkal nem szennyeződhet.

Levegőtisztaság-védelem
A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet intézkedik. Eszerint Apagy település, az ország területének légszennyezettségi agglomerációba és zónákba sorolását, a zónacsoportok megjelölésével az egyes kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok szerint, a VM rendelet 5. mellékletében szereplő zónacsoportok megjelölésével összhangban az 1. melléklet szerint, a „Nyíregyháza légszennyezettségi agglomeráció”-ba tartozik.

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A talajéletet és a talajszerkezetet érintő közvetlen hatásként jelentkezik a munkaterület kialakítása, a kitermelt termőföld és az alapkőzet átmeneti deponálása. A tereprendezés alá vont területről mind a kevert föld, mind a humuszréteg külön fog deponálásra kerülni. A földmunkákat úgy kell megtervezni és végrehajtani, hogy a kivitelezés közben a csapadék és egyéb víz a földműben és környezetében kárt ne okozzon.

A talajba csak olyan anyagok (beton, homokos kavics) kerülnek elhelyezésre, melyek nem tartalmaznak káros vagy mérgező összetevőket, csak olyan komponensei vannak – kavics, cement, víz – amelyek a természetben is megtalálható szervetlen anyagok. Mindezek az anyagok a környezetet, talajt, élő vizeket, levegőt, élővilágot nem szennyezik, a természet biológiai folyamatait nem befolyásolják. Az építési munkák a felszíni vizek minőségére várhatóan nem lesznek hatással**.** Mivel a vonatkozó magasabb szintű rendeletek és helyi előírások szerint is a meglévő közmű hálózatokra kötelező rácsatlakozni, illetve területhasználattól függően legalább részleges (településközpontban teljes) közműellátottságot kell biztosítani, így a különböző vízfolyások, talajvíz szennyezése minimalizálódik.

A terület érzékenységi besorolása

A vizsgált terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § és 2. számú mellékletével összhangban, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében Apagy település az „érzékeny" kategóriába tartozik. A kivitelezésnél és a végleges üzembe helyezést megelőző munkálatoknál stb. a felszín alatti vizek védelmében a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani. A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében a létesítmények kivitelezésénél, üzembe helyezésénél úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg szennyezettsége a 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket ne haladja meg.

Zaj- és rezgésvédelem

A közvetlen hatásterületet, vagy a tevékenység zajvédelmi szempontú hatásterületét a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. §-a definiálja. Megállapítható, hogy terület zajvédelmi szempontból nem számít terhelésnek, ezáltal a zajterhelés külön vizsgálata nem indokolt.

Összegzés

A településrendezési terv olyan fejlesztéseket nem tartalmaz, amelyek közvetlenül, vagy közvetve olyan hatást okozhatnának, amely a környezetterhelést fokozná, vagy a természeti erőforrásra kedvezőtlenül hatna.

Olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következményekkel járhatnak (különösen azok, amelyek olyan, befektetői, termelői vagy fogyasztói magatartást váltanak ki, vagy ösztönöznek, illetve egyéb olyan tendenciákat erősítenek, amelyek természeti erőforrás igénybevételéhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybevevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek, vagy ha kumulatív hatások lépnek fel);

- A településrendezési terv olyan nagyarányú fejlesztéseket nem jelöl ki, amelyek fenti folyamatokat kiválthatnák.

Az előző pontok szerinti meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése;

- A fent említett pontok alapján ilyen következményekkel nem számol a terv.

A környezeti elemre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre);

- A településrendezési terv fő alappillérének tekinti a kialakult környezeti elemek megőrzését, legalább szinten tartását, hosszútávon pedig mindezek javítását irányozza elő.

Környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra településre, klímára, természeti (ökológiai rendszerre), a biodiverzitásra;

- A rendezési terv olyan léptékű fejlesztést nem tartalmaz, mely a fent leírtakra hatással lenne.

Ökológiai Hálózat állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire;

- A településrendezési terv az országosan és helyileg védett területeket jelöli a terv készítése során mindazokat figyelembe veszi, valamint azok megőrzését, fenntartását fő feladatának tekinti. A terv olyan fejlesztéseket nem tartalmaz, mely a védett területeket érintené, az ott lévő kialakult élettérre káros hatással lenne.



Országos ökológiai hálózat érintettsége, forrás: OKIR

Az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra, a terv nem számol fent leírtak negatív hatásával.

Termőföld védelme

A módosítással érintett tömb a hatályos terv szerint kijelölt beépítésre szánt terület. Figyelembe vette az Önkormányzat „a termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX tv. (továbbiakban Tfvt) előírásait is. A tervezési területek művelés alatt nem álló, kivont területek, tehát a módosítás termőföldet nem érint.

Örökségvédelem

Apagy Község Örökségvédelmi hatástanulmánya 2021. évben készült el, a településrendezési terv akkori készítésével egy időben. A község örökségvédelmi hatástanulmányának jelen módosítással összefüggő kiegészítésére szintén nem volt szükség.

Közlekedés

A rendezési terv érinti a közlekedésfejlesztést. A tömb megközelítése továbbra önkormányzati közútról történik. A szabályozási területen kialakított közlekedési létesítmények műszaki paramétereit a tervezéskor érvényben levő Útügyi Műszaki Előírások és hatályos törvények, jogszabályok előírásainak megfelelően kell megvalósítani. A közlekedési utak az UT 2-1.201:2008 Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírás alapján kerültek tervezési osztályba sorolásra, a környezeti körülmény és tervezési sebesség az adott fejlesztés megvalósításakor határozandó meg.



Közműtérkép – forrás: E-közmű

Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

A rendezési terv módosítás nem érinti a vízrendezés kérdését, a hatályos tervhez képest változás nem lesz. A területen a csapadékvíz döntően elszikkad (nincs burkolt felület) a tervezési terület szántó jellegű terület, és jellemzően sík.

Vízellátás

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

Szennyvíz-elvezetés

A rendezési terv módosítás nem érinti a szennyvíz-elvezetés kérdését, a mennyiségi igények a településen, település és a tervezési területek vonatkozásában, továbbra is kielégíthetők.

Táv-, és hírközlés javaslat

A rendezési terv módosítás nem érinti a táv-, és hírközlés kérdését, a mennyiségi igények a településen, település és a tervezési területek vonatkozásában, továbbra is kielégíthetők.

Elektromos ellátás

A település villamos energia ellátása 22 kV-os légvezetékes hálózatról van ellátva A településen a hálózat kiépítettsége teljes, minden újonnan jelentkező igényt ki tudnak elégíteni.

Gázellátás

A rendezési terv módosítás a gázellátás kérdését nem érinti.

Ásványvagyon-védelem

Jelen eljárásban az ásványi nyersanyag és a földtani közeg védelme szempontjából nem merül fel előírások érvényesítésének szükségessége.

Katasztrófavédelmi javaslat

A település jelenlegi úthálózata olyan paraméterekkel rendelkezik, amely alkalmas tűzoltó járművek, valamint műszaki mentést végző gépjárművek közlekedésére. A jelen módosítással érintett rész szabályozási szélességi méretei az átsorolást követően nem változnak, a műszaki paraméterek, mint útszélesség, gyalogos közlekedés kialakítása rendszerezik az egyes közlekedési útvonalakat, jobban segítik a tűzoltójárművek közlekedését. Az építmények megfelelő közúti kapcsolata biztosított, illetve a tervezés során biztosítható, az úthálózat megfelel az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak. A településrendezési terv az érvényes törvények, rendeletek, MSZ és ágazati szabványok figyelembevételével készült el, melyeknek az előírásait betartja. Apagy Község a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011.(XII.29.) BM rendelet módosítására kiadott 61/2012.(XII.11.) BM rendelet 1. melléklete alapján II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Ennek megfelelően – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtására kiadott 234/2011.(XI.10.) Korm. rendelet 2.sz. melléklete szerint a településen a lakosság központi riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása indokolt. A településen kijelölt életvédelmi létesítmény nincs.

Fenntartható-fejlődés javaslat

Apagy Község esetében a globális szintet az OTrT alapján, a településnek az azzal való egyezőségével lehet biztosítani. A regionális szintet ma már a – Kistérségi koncepció hiánya mellett – Megyei Területrendezési tervvel lehet értelmezni. A Megyei Hosszútávú Koncepciónak a térséggel együtt Településrendezési terv is eleget tesz. A kialakult településszerkezet megtartása és óvatos továbbfejlesztése a meglévő települési épített értékek védelme, a terep adta adottságok, a kultúra megőrzése mellett terepet ad a terv a mai kor adta új technológiák kiépítésének, például a környezethasználat előtérbe kerülése. Mindezt a települési-térségi összefogás segítségével kell megoldani.

Az alátámasztó munkarészek érintettsége

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt, számítás nem készült.

Településképi Arculati Kézikönyvvel és a Településképi rendelettel való összhang

A településkép védelméről szóló Apagy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2019 (XII.18.) önkormányzati rendelete Apagy község településképének védelméről szól. Apagy településképi arculatának vizsgálatakor öt eltérő karakterű településrészt határoztak meg.

13. Területi lehatárolások

központ
falusias településrész
Külterület beépítésre nem szánt része és az egyéb településrészek
gazdasági területek
üdülőterületek

14. Településképi szempontból meghatározó területek

15.§

(1) A 3. melléklet szerinti területei a község településképi szempontból meghatározó területei közé tartoznak, ahol a község kialakult szerkezete, építészeti és kulturális hagyományai, telekszerkezete, az elmúlt nemzedékek során meghonosodott beépítési módjai megmaradnak, és azt a továbbiakban is be kell tartani.

(2) A településképi szempontból meghatározó területeken településképi véleményezési el- járást kell lefolytatni minden olyan esetben, ahol engedélyhez kötött építési tevékenységet kívánnak folytatni. A településképi véleményezés minden közterület felől elhelyezett, vagy közterület felől látszó engedélyhez kötött épület és építmény esetén a települési főépítész véleményére alapozódik. Minden e körben lefolytatandó egyéb település-képi véleményezés a települési főépítész véleménye alapján történik.

(3) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni minden engedélyhez nem kötött – kivéve a törvény által bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységet – és építési tevékenység esetén a 35. § -ban foglaltak szerint.

A rendelet 2. sz. melléklete
Településképi szempontból meghatározó területek



Településképi szempontból meghatározó területek – forrás: rendelet 2.sz. melléklet

A tervezéssel érintett terület, „gazdasági területek” a rendelet szerint, ezért a **módosítással érintett területek a településképi szempontból meghatározó területek közé tartoznak.**

17. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

19.§ (1) Rikító színű fémlemez, cserepes lemezfedés nem alkalmazható.
(2) Rönkfából gerendaház, továbbá műanyag lambériás borítású homlokzat nem építhető.

(3) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.
(4) Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképbe illesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő:
a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerinc irányokhoz,
b) kialakult párkánymagasságokhoz,
c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz, és
d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.
(5) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját. Ebből következően
a) az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe,
b) a tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is,
c) az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos és illeszkedő a környezetéhez.
(6) Az épület homlokzati síkjára rögzített, kiálló, kitekerhető árnyékoló szerkezet a homlokzat tagolásának, építészeti viszonyrendszere egysége kialakításának figyelembevételével lehet elhelyezni. Az árnyékoló szerkezetek nem egészíthetők ki, építhetőek össze szélfogóval, oldalfallal
(7) Dobogót kialakítani csak indokolt esetben lehet. E rendelet szempontjából indokolt a dobogó kialakítása szintkülönbség áthidalása, növényzet feletti áthidalás esetén.

20. §

(1) Az építmények elhelyezésénél biztosítani kell a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítását:
a) az épület telken történő kialakult telepítéstől nem eltérő telepítésével, és
b) a táj és a termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fásszárú növények telepítésével.
(2) A zöldfelület kialakítása során
a) nem ültethető: allergén, nem őshonos növényzet, különösen gyalogakác, zöld juhar, szürke nyár és kanadai nyár fafajok,
b) a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos ingatlan használatát korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon.
c) amennyiben közcélú épület elhelyezés történik, úgy az épület – a helyi építési szabályzat keretein belül- mélyebb előkerttel is telepíthető, ha az így kialakított megnövekedett előkertet közkertként alakítják ki és azt megnyitják közhasználatra. Ettől eltérően nem lehet mélyebb az előkert.

21.§

(1) Épületen, építményen, előkertbe az energiafogyasztást mérő berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el.
(2) Épületeken újonnan parapet konvektor, vagy klímaberendezés kültéri egysége az utcai homlokzaton és a közterület felől látható oldalkerti homlokzaton csak az épület megjelenéséhez illeszkedve vagy takart módon – a kialakult környezetet hátrányosan nem megváltoztatva – helyezhető el.
(3) Épületeken utcaképben közvetlenül megjelenő antenna, hírközlési berendezés takarás nélkül nem helyezhető el.
(4) A bejárati elő lépcsőt, az akadálymentesítésre szolgáló építményt, a rámpát és elemeit, közterületbe nyúló épületrészt és az utcai kerítést nem lehet úgy kialakítani, hogy
a) az a kapcsolódó közterület funkcionális használatát akadályozza, és ne igazodjon annak használatához,
b) a rámpa az utcaképben - előkert nélküli épület elhelyezés esetén - részben takarást biztosító építészeti kialakítás nélkül jelenjen meg, és
c) a rámpa, elő lépcső lefedésére nem alkalmazható olyan anyag, mely nem igazodik az épületen alkalmazott homlokzatképző anyagokhoz, színekhez.
(5) Magastetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor a ferde tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el. Lapostetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor takarás nélkül nem helyezhető el.

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

22 A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén.

a) A tervezési feladat, a terv, illetve program célja

„Apagy Község Nyíregyháza–Vásárosnamény-vasútvonal a MÁV 116-os számú vasútvonal – 0158 hrsz-ú Gyékényesi-szivárgó csatorna – 0126 hrsz-ú csatorna – 0123/9 hrsz-ú út – 0120/8 hrsz-ú út – 41.sz. Nyíregyháza-Beregsurány elsőrendű főút – 0145 hrsz-ú út által határolt tömb TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítása tárgyában” Az éritett tömb – mely a település gazdasági területe – ingatlantulajdonosai, vállalkozói az építési hely módosítása iránti kérelemmel fordultak a település Önkormányzatához. Az egyik érintett ingatlantulajdonos – MS-Comfort Kft. Móré Sándor ügyvezető – a terveztetést is elkezdte raktárépület megvalósítása tárgyában.

A kialakított, leválasztott ingatlanok a beépítési módot követik, de egy tervezett telakalakítást követően az új ingatlanokon az épületállomány egyrésze része – az érvényes szabályozás szerint – építési helyen kívülre esik. Ezért szükséges a működés és a további fejleszthetőség biztosítására – mint gazdasági érdek – egyedi épület elhelyezési szabályozás, építési hely kijelölése a módosítás folyamán.

b) A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége

A telket raktárépület építésének szándékával vásárolta meg. Álláspontja szerint a telek formája a hatályos helyi előírások betartása mellett kialakult építési helyen épületet az általa elképzelt módon nem lehet, ezért megrendelte Apagy Község közigazgatási területén, egy területet érintő településrendezési tervdokumentációjának módosítását előkészítő telepítési tanulmányterv elkészítését az Méptv alapján.

A tervezett beépítés a hatályos településrendezési tervvel ellentétes, mivel építési helyen kívül esik, ezért kérelmezték annak módosítást. A terület jelenleg gazdasági terület, egyéb gazdasági terület (övezeti jel: Ge) van sorolva. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni nem fog, tehát településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást nem érinti a módosítás, de szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot érint a korrekció. 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 a környzetbarát térszerkezet kialakítása. A javasolt TRT. módosítás indokolt, a gazdasági, építészeti, környezetvédelmi és szabályozási szempontok összességének figyelembevételével kialakítható optimális hasznosítás módja, és az új épület építése. Településképi és környezeti Illeszkedés során:

- Helyi sajátosságok: figyelembe kell venni a településrész vagy az adott telektömb építészeti karakterét, léptékét, formáját és anyaghasználatát, hogy a változás harmonikusan illeszkedjen a környezetbe.
- Telek adottságai és határok: A módosításnak figyelembe kell vennie a telek méretét, alakját, a szomszédos telkek beépítését és a telekhatárokat. Például, ha a módosítás telekhatárra építést tesz lehetővé, akkor ezt az összehangoltságot biztosítani kell.
- Közműellátás: Meg kell vizsgálni, hogy az építési hely módosításával tervezett épület vagy épületek közműellátása (víz, szennyvíz, energia stb.) biztosítható-e a megváltozott helyen és mértékben.

A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRE-módosításokat. A tervezési területeknek katasztrófavédelmi érintettsége nincs. A módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított szabályozási terv révén, a területek hasznosításához szükséges terület kijelölés lehetőségével, az önkormányzati és egyéb vállalkozói tevékenység bővülhet a településen, mely újabb munkahelyeket teremtve javítja a település versenyképességét. 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 településrendezési terv megalapozását szolgálták a korábban feltárt vizsgálatok, melynek részeként mind az épített környezet és táji környezet feltérképezésével, mind a környezetvédelemmel, ökológiával, infrastruktúrával mint meglévő állapottal elemzések, leírások, helyszíni bejárások során foglalkoztunk. A település fejlesztési elképzeléseit, adottságaira épített jövőképét a településfejlesztési koncepció tartalmazza, mely közép- és hosszútávon, mintegy 15 évre előre tekintve meghatározza a fejlesztés fő irányait, és mindazokat a lépéseket, melyek a tudatosan felépített településkép eléréséhez nélkülözhetetlenek. A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRE-módosítást.

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

A tervezett módosítás során a településszerkezeti terv és leírás módosítása nem, viszont a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása indokolt. Tárgyi TRT. módosítás, az épített környezet, táj-, és közlekedés alátámasztó munkarészeit érintheti.

A tervezett módosítások során, az alábbi szempontokat kell érvényesíteni:

- a településen és a területen nyilvántartott régészeti helyek, a tájhasználat egységes védelme biztosítható,
- az építésre vonatkozó közműellátási kötelezettségek biztosítják a levegő, a talajfelszín, a talaj, a víz, a talajvíz védelmét, a természet, a táj zavartalanságát, az épített környezet, a műemlékek, helyi értékek védelmét, nem váltanak ki a környezetre káros hatást, megőrzik, fenntartják a környezet jelenlegi minőségét a jövő generációi számára.
- tulajdonos köteles a terület, az épületek, építmények biztonságos használatáról gondoskodni.

A táj és település egymáshoz viszonyított kapcsolata harmonikus, a Község kiváló környezetminőséggel rendelkezik, ahol védett természeti értékek, régészeti területek, műemlékek találhatók. A tervezési területen nagy kiterjedésű régészeti területek nem találhatóak.

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

1. a terv, illetve program milyen mértékben

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

- Negatív hatása nincs.

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

- Egyéb tervet vagy programot nem befolyásol.

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

- Nem. Figyelembe lett véve, a fenntartható fejlődés elősegítése.

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

- Nem.

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

- Nem.

2. A várható környezeti hatások

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

- Minimális állandósult hatást vált ki.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

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

c) az országhatáron átterjednek;

- Nem.

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

- Nem.

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

- Csak a tervezéssel érintett ingatlanok, vagy külterületi lakotthelyek.

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

- Nem.

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

- Nem.

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

- Nem.

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

- Figyelembe lett véve, nem sérülékeny terület

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

- Nem.

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

- Nincs

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

- Visszafordítható hatás, a fenntartási időszak végén.

A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi megállapítás tehető:

- a tevékenység a lehetőségekhez képest természetvédelmi szempontból megfelelő rendszerben történik, ugyanis a Natura 2000 területek esetében jelentős értékeket őrző részeket NEM érint;
- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található közösségi jelentőségű (Natura 2000) fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;
- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található nem közösségi jelentőségű (Natura 2000) védett fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;

Hatásterület és jellemzése

A közvetlen hatásterület az egyes hatótényezőkhöz hozzárendelhető területek, amelyek lehetnek a földbe, vízbe, levegőbe való egyes anyag- vagy energiakibocsátások terjedési területei, valamint közvetlen igénybevételének területei. A közvetett hatásterület a közvetlen hatások területein bekövetkező környezeti állapotváltozások miatt továbbterjedő hatásfolyamatok terjedési területe. Tárgyi módosítás esetén a TRT. módosítás hatásterülete: az alaptérképen körülhatárolt területek. A közvetlen hatásviselő terület a szabályozással érintett telkek.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet intézkedik, mely szerint Apagy település a 10. zónába tartozik. A tervezett kereskedelmi tevékenység kapcsán a határértékek átlépésével nem kell számolni.

Hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodás szabályait a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szabályozza. A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet rendelkezik.

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A vízgazdálkodással kapcsolatos általános előírásokat a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szabályozza. A területen végzendő munkákhoz kapcsolódó, a terület felszíni, felszín alatti vizeinek védelmét a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet; a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet szabályozza.

A talajéletet és a talajszerkezetet érintő közvetlen hatásként jelentkezik a munkaterület kialakítása, a kitermelt termőföld és az alapkőzet átmeneti deponálása. A tereprendezés alá vont területről mind a kevert föld, mind a humuszréteg külön fog deponálásra kerülni. A földmunkákat úgy kell megtervezni és végrehajtani, hogy a kivitelezés közben a csapadék és egyéb víz a földműben és környezetében kárt ne okozzon. Mindezek az anyagok a környezetet, talajt, élő vizeket, levegőt, élővilágot nem szennyezik, a természet biológiai folyamatait nem befolyásolják. A beruházási munkálatok a felszíni vizek minőségére várhatóan nem lesznek hatással. A terület közelében vízfolyás nem található. A terület csapadékvizei a nagy távolság miatt nincsenek hatással a vízfolyások mennyiségi, minőségi viszonyaira. A területnek a vízfolyásokkal közvetlen összeköttetése nincs. A vizsgált terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § és 2. számú mellékletével összhangban, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében Apagy település fokozottan érzékeny kategóriába tartozik. A beruházási területek a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet 5. §-a és a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer (Mepar) szerint, továbbá az 5. § (1) e) pontja szerint nitrátérzékeny terület.

Természetvédelem

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

Natura 2000

A vizsgált tömbök területe nem természeti, nem természetvédelmi, nem ex-lege terület, nem tartozik a NATURA 2000-es területek közé sem madárvédelem, sem pedig élőhelyvédelem szempontjából, továbbá az I. sz. módosítás nem érinti a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezeteit sem. A területen és a környezetében tájképi értékek vagy egyedi tájértékek nincsenek.

Nemzeti Ökológiai Hálózat

A biológiai sokféleség megőrzését szolgáló összefüggő európai ökológiai hálózatrészét képező területek biztosítják a természetes élőhely-típusok és a vadon élő állat- és növényfajok védelmét. A jogszabályi hátteret az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet adja. A tervezett módosítás az ökológiai hálózatot nem érinti. A beruházás során a tájalkotó tényezőkben érdemi mennyiségi változás nem következik be, tájrészlet viszont kiegészül néhány újabb tájelemmel (burkolt terület, épület, zöldfelületek,) azonban a nanochorban végbemenő ilyen mértékű és minőségű változás a tájrészlet egészének tájkarakterét – a környező kialakult települési karakter miatt – nem befolyásolja. A rendezési terv módosításával valószínűsíthetően természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki. A létesítmények építését követő tereprendezés után a területen a zöldfelületek kialakításával, rendszeres karbantartásával az adventív növények terjedése megakadályozható. A tervezési folyamatban az alábbi elveket rögzítettük:

- a tervezendő létesítmények nem szolgálhatnak a természetvédelemmel ellentétes érdekeket,
- védett területeken történő beavatkozások esetén a természetvédelmi működtetés szempontjai prioritást élveznek,
- amennyiben a beavatkozás és/vagy az üzemelés kedvezőtlen hatásokat eredményez, vagy a védelmi helyzet javítását nem szolgálja, az elővigyázatosság elve szerint a tervezett beavatkozás elhagyásra került, vagy más megoldás került kidolgozásra,
- úgy tekintettük, hogy a tájgazdálkodási létesítmények megfelelő működtetéssel és karbantartással már önmagukban teljesítik, de egyben elő is segítik a környezetileg kedvezőbb gazdálkodási gyakorlat kialakulását.

Zaj- és rezgésvédelem

A közvetlen hatásterületet, vagy a tevékenység zajvédelmi szempontú hatásterületét a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. §-a definiálja. Határértéket meghaladó zajterheléssel nem kell számolni.

Hatások

Társadalmi hatása, hogy a területen csak a meglévő tevékenységek folytathatók tovább az új településrendezési előírások hatálybelépéséig, valamint azok hatálybelépését követően a tervezési területtől kellő távolságra fekvő zavaró jellegű területektől való védelem, táji környezet jelentős többlet terhelését nem eredményező beruházások megvalósulása biztosított. Gazdasági hatása, hogy a jelenlegi tervek által megengedett fejlesztés gazdaságélénkítő hatása elmarad, lényeges szempont ezen hatásokat inkább felerősíteni, a módosítások által. Költségvetési hatása az esetleges vállalkozói tevékenységből adódóan, a helyi adóbevételek elmaradása, bár az csak további, konkrét vizsgálatokkal állapítható meg, hogy ennek mekkora része a más, helyi vállalkozásoktól elszívott rész.

Összegzés

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti örökségre) csökkennek. A régészeti lelőhelyen történő bármely beavatkozás visszafordíthatatlan következményekkel jár a lelőhelyre nézve. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan. A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. A környező régészeti területekre negatív hatást nem gyakorol. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható. A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik meglévő, valós zöld, vízgazdálkodási, és természetközeli terület megszüntetése. A javasolt HÉSZ módosítást a megépíthető épületek, építmények köre indokolja, mellyel a lehetőségek bővülésével kell számolni. A település egyedi arculatát továbbra is meg tudja őrizni a szükséges védő intézkedések által, melyeket a fenntartható fejlődés és a klímabarát településszerkezet elveinek figyelembevételével kell kialakítani. A településrészek további fejlődését biztosítani kell.

Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Apagy Község önkormányzata képviselő-testületének 16/2019. (XII.18.) KT.sz. önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez. Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

A tervezett módosítások az egyes módosítással érintett területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében a területek jelenlegi hasznosítását nem változtatja meg, a lakosság, a vállalkozások életében, a település életében az üzleti célú felhasználás miatt, a terület hasznosítása vonatkozásában javulás várható, a környezetükre negatív hatást nem gyakorolnak.

27 A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A szabályozást érintő általános elvek

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE
	Övezeti előírások és szabályozási terv módosítása
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLAP**
Apagy Község Nyíregyháza–Vásárosnamény-vasútvonal a MÁV 116-os számú vasútvonal – 0158 hrsz-ú Gyékényesi-szivárgó csatorna – 0126 hrsz-ú csatorna – 0123/9 hrsz-ú út – 0120/8 hrsz-ú út – 41.sz. Nyíregyháza-Beregsurány elsőrendű főút – 0145 hrsz-ú út által határolt tömb TRT.	Szabályozási terv Jóváhagyva: 8/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendeletével

A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA

A telket raktárépület építésének szándékával vásárolta meg kérelmező. Álláspontja szerint a telek formája a hatályos helyi előrások betartása mellett kialakult építési helyen épületet az általa elképzelt módon nem lehet, ezért megrendelte Apagy Község közigazgatási területén, egy területet érintő településrendezési tervdokumentációjának módosítását előkészítő telepítési tanulmányterv elkészítését az Méptv alapján.

A kialakított, leválasztott ingatlanok a beépítési módot követik, de egy tervezett telakalakítást követően az új ingatlanokon az épületállomány egyrésze része – az érvényes szabályozás szerint – építési helyen kívülre esik. Ezért szükséges a működés és a további fejleszthetőség biztosítására – mint gazdasági érdek – egyedi épület elhelyezési szabályozás, építési hely kijelölése a módosítás folyamán. A módosítással egyidejűleg az előkert értéke is csökkentésre kerül, ezzel az építési hely is megnőne a terület vonatkozásában.

A tervezett beépítés a hatályos településrendezési tervvel ellentétes, mivel építési helyen kívül esik, ezért kérelmezték annak módosítást. A terület jelenleg gazdasági terület, egyéb gazdasági terület (övezeti jel: Ge) van sorolva. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni nem fog, tehát településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást nem érinti a módosítás, de szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot érint a korrekció. A terület vonatkozásában a hatályos HÉSZ előírások:

19. Egyéb ipari terület (Ge)

58. § (1) Az egyéb ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A SZT-n Ge építési övezeti jellel jelölt egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(3) Az építési övezetben a környezeti hatás szempontjából semleges, nem jelentősen zavaró hatású, nem különlegesen veszélyes gazdasági tevékenységhez (például: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, településüzemeltetés stb) szükséges építmények, továbbá kereskedelmi és szolgáltató épület is elhelyezhetők.

(4) Az építési övezetben elhelyezhető még - az OTÉK 32. § felsoroltak közül -

a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,

b) a köztárgyak,

c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,

d) a megújuló energiaforrások műtárgya – kivéve szélerőmű, szélerőmű park – amely használata során az építési övezetben, övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.

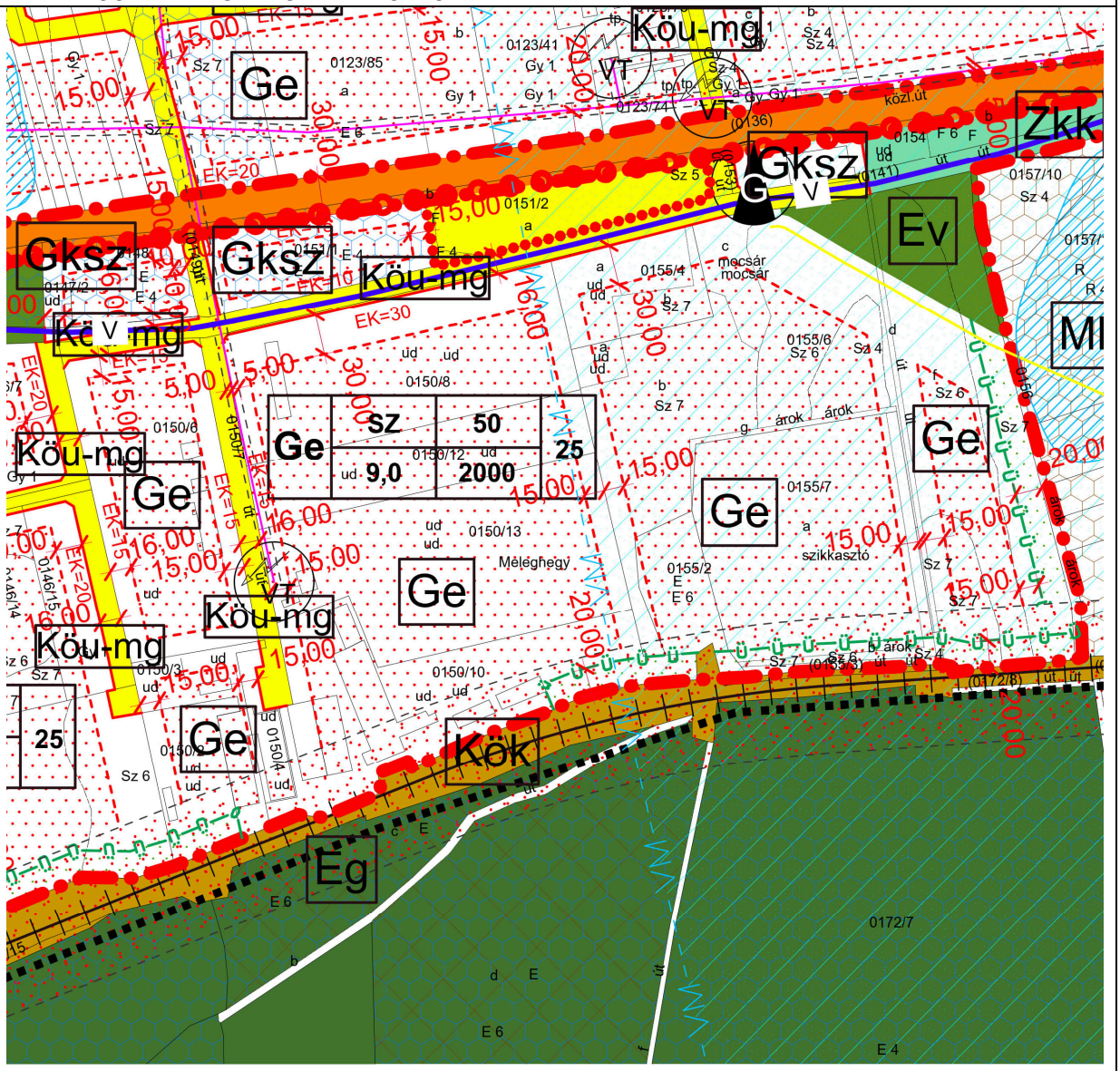
(5) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(6) Az egyéb ipari területen az alábbi előírásokat is alkalmazni kell:

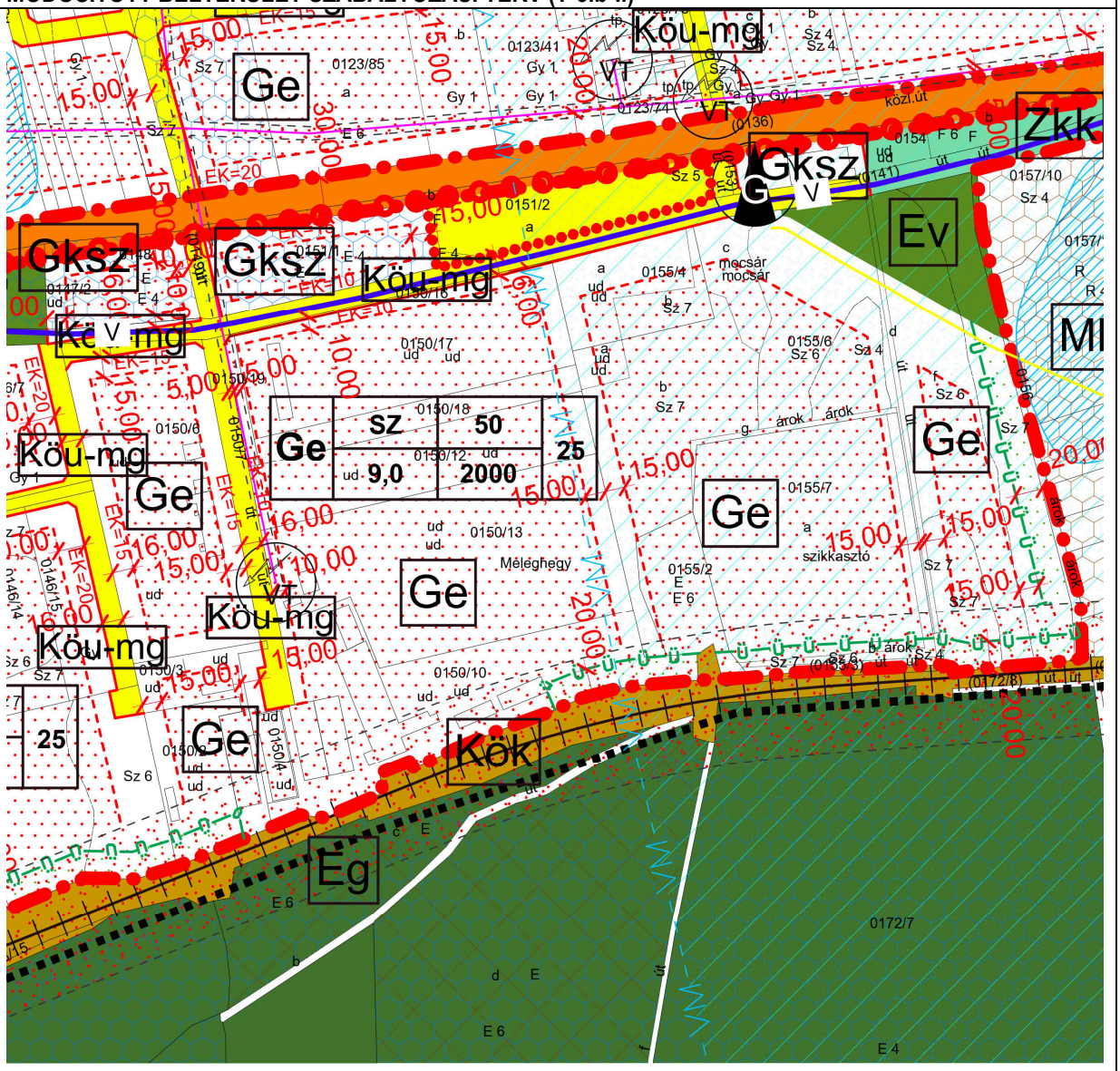
a) Amennyiben a területen végzett tevékenység zajkibocsátása meghaladja a zajvédelmi határértéket, akkor zaj elleni védekezésre szolgáló műszaki megoldást, „védőművet" (pl. zaj árnyékoló fal, zajgátló létesítmény stb) az építtető a saját területén és saját költségén köteles kialakítani.

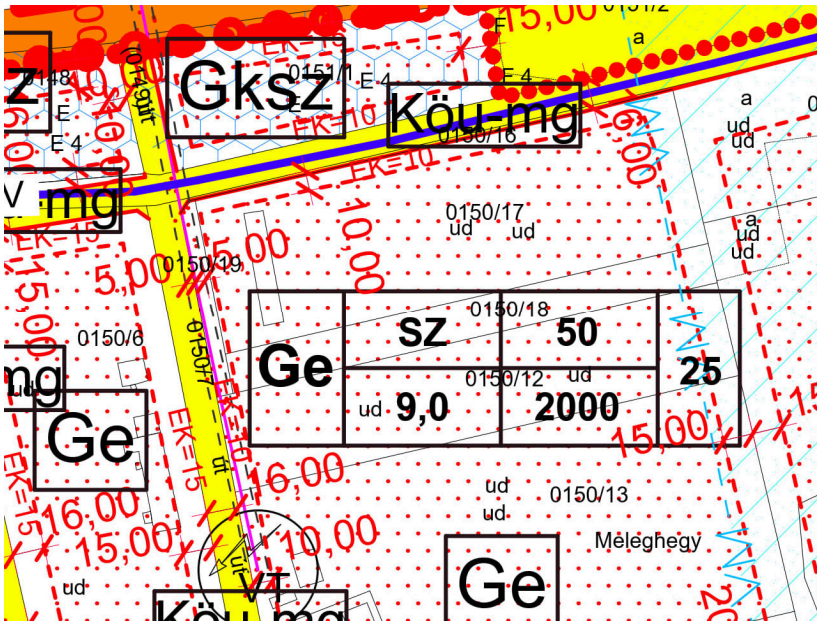
b) Nem helyezhető el bűzös tevékenységet befogadó épület, építmény, még akkor sem, ha az a helyi lakosság alapellátását szolgálja.

HATÁLYOS BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV



MÓDOSÍTOTT BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV (T-3.b-I.)





Részletes

JELMAGYARÁZAT

JELMAGYARÁZAT:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterület
- Kertvárosias lakóterület — Lke
- Falusias lakóterület — Lf

Vegyes terület
- Településközpont terület — Vt

Gazdasági terület
- Kereskedelmi, szolgáltató terület — Gksz
- Egyéb ipari terület — Ge

Különleges terület
- Pihenős-rekreációs célú terület — Ksz
- Oktatási központ terület — Koktsz
- Szennyvíztisztító telep terület — Kszv

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Közlekedési területek
- Közúti közlekedési terület — KÖu
- Kötöttpályás közlekedési terület — Kök

Zöldterületek
- Közkertek területe — Zkk

Erdőterületek
- Gazdasági erdő területe — Eg
- Védelmi erdő területe — Ev

Mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület — Mk
- Általános mezőgazdasági terület — Má
- Mezőgazdasági terület (korlátozott) — Mko

Vízgazdálkodási terület — V

Különleges terület
- Lezárt hulladékezelő, hulladéklerakó terület — Khull
- Hírközlési terület — Kh

KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ ELEMEK

- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- Kötöttpályás közlekedés célú közterület — Kök
- Országos fő- és mellékút — Köu-o
- Kiszolgáló út — Köu-k
- Mezőgazdasági kiszolgáló út — Köu-mg

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Meglévő	Tervezett
Közigazgatási határ		
Belterületi határ		
Beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa		
Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)		
Szabályozási szélesség		22,00
Építési övezet, övezet határa		
Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása		Lf
Kötelező megszüntető jel		
Kerékpárút		
Kötöttpályás tömegközlekedés		
Híd		
Előkert mérete		EK=
Kötelező fásítás		
Túrista útvonal - Mária út		

KÖZMŰVEK

Víziközművek
- Ivóvíz-gerincvezeték — V

Szennyvízközművek
- Szennyvíztisztítómű — SZT
- Szennyvíz főgyűjtő csatorna (nyomó) — SZ

Villamos energia közművek
- Villamosenergia átviteli hálózat (750 kV feszültségszinttel, biztonsági övezettel) — E750
- Tervezett villamosenergia átviteli hálózat (400 kV feszültségszinttel, biztonsági övezettel) — E400
- Villamosenergia átviteli hálózat (22 kV feszültségszinttel, biztonsági övezettel)

Gázközművek
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték (>25 bar) — GN
- Nagy-középnyomású földgáz gerincelosztó vezeték (4-25 bar) — Gfnk

Hírközlés
- Vezetékes távközlési hálózat (föld felett) — Tlr

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem

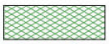
- Régészeti lelőhely határa 
- Régészeti érdekű terület határa 

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

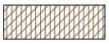
Nemzetközi táj- és természetvédelem

- NATURA 2000 terület határa 
- NATURA 2000 terület területe 

Országos és térségi táj- és természetvédelem

- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa 
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület 
- Országos ökológiai hálózat - magterület határa 
- Országos ökológiai hálózat - magterület területe 
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa 
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területe 
- Tájképvédelmi terület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa 
- Tájképvédelmi terület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület 
- Természetvédelmi terület határa 
- Természetvédelmi terület 
- Egyedi tájérték 

Helyi táj- és természetvédelem

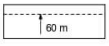
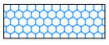
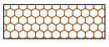
- Helyi jelentőségű természetvédemi terület határa 
- Helyi jelentőségű természetvédemi terület területe 

KÖRNYEZETVÉDELEM

Talaj- és vízvédelem

- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa 
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület területe 
- Belvízjárta terület 
- Belvízzel veszélyeztetett terület 

EGYÉB

- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa 
- Védőterület, védőtávolság, védősáv területe 
- Erdők övezete 
- Erdőtelepítésre javasolt terület 

A település teljes közigazgatási területét érinti:
- Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete
- Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

Terület-felhasználás jele	beépítési mód / építmény-magasság	beépítési százalék / alakítható legkisebb telekterület	zöldterület százalék
Lf	O / 4,5	30 / 1000	40
Üh	SZ / 4,5	20 / 600	60
Gksz	SZ / 7,5	40 / 1000	50
Ge	SZ / 9,0	50 / 2000	25
Kszv	SZ / 9,0	40 / 5000	40
Ksz	SZ / 7,5	10 / 5000	40
Kokt	SZ / 7,5	40 / 5000	40

HÉSZ tervezet

Apagy Község Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2025. (… …) önkormányzati rendelete
Apagy Község Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 28.) számú rendelete,
Apagy Község Helyi Építési Szabályzata módosításáról

(1) Apagy Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés előírásában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,
(2) valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján a 11.sz. mellékletben meghatározott feladatkörében eljáró: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízvédelmi Hatóság), Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízügyi Hatóság), Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti - és Örökségvédelmi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I., Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Önkormányzat Hivatala, valamint a Korm. rendelet által meghatározott partnerek, és a 68. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítészi hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Apagy Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 11/2010.(XI.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet), Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve az ’Apagy Község Nyíregyháza–Vásárosnamény-vasútvonal a MÁV 116-os számú vasútvonal – 0158 hrsz-ú Gyékényesi-szivárgó csatorna – 0126 hrsz-ú csatorna – 0123/9 hrsz-ú út – 0120/8 hrsz-ú út – 41.sz. Nyíregyháza-Beregsurány elsőrendű főút – 0145 hrsz-ú út” által érintett terület módosítására vonatkozóan, e rendelet 1. mellékletét képező T-3a-I. jelű Belterület Szabályozási Terv szerint módosul.

2. § A Rendelet 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
(1) A Rendelet mellékletei:
*a) 1. melléklet: ~~T-3b jelű Belterület szabályozási terv(M=1:4000)~~, **T-3b-I. jelű Belterület szabályozási terv (M=1:4000)***
b) 2. melléklet: T-3a-I. jelű Külterület szabályozási terv (M=1:8000)
c) 3. melléklet: Tevékenységjegyzék

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Apagy, 2025. ……..hó…..nap

Horváthné Kiss Mária polgármester ***Dr. Tóth Tibor jegyző***

33

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