

BERETTYÓÚJFALU VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

(SPORT UTCA SZABÁLYOZÁSA)

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ESETI

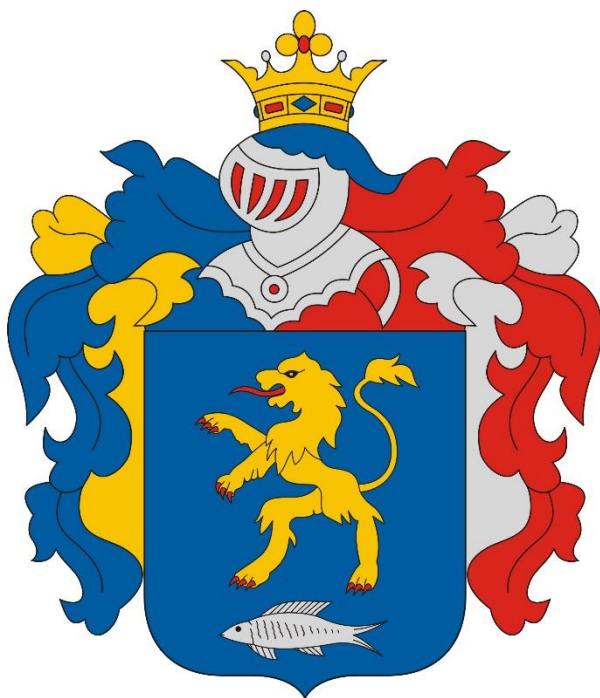
ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI

DOKUMENTÁCIÓJA

/EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSMÓD/

(EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSMÓD A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET

ELJÁRÁSI SZABÁLYAI SZERINT)



DEBRECEN, 2025. JANUÁR HÓ

BERETTYÓÚJFALUVÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGSÉGÉNEKESETI ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓJA
ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

KőszeghyArt Bt.

Székhely: 4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: koszeghyart@gmail.com


KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ; TELEPÜLÉSMÉRNÖK SZAKÉRTŐ:

KŐSZEGHY ÁBEL

TT 09-0655; SZTT 06-0655



TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS:

FÜZESI ATTILA



TARTALOM

Tervi előzmények – A módosítás bemutatása.....	5
Tervezői nyilatkozat.....	10
Módosítások ismertetése	11
1. módosítási pont.....	11
2. módosítási pont.....	22
Összefoglalás.....	24
Jóváhagyandó munkarészek	25
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet.....	25
1. melléklet a(z) .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.....	27
Alátámasztó munkarészek.....	28
Környezetalakítás terve	28
Településrendezési javaslatok	28
A településszerkezeti változások bemutatása, a terület a hatályos településszerkezeti terv, a javasolt módosítás és indoklása.....	29
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	29
Szakági javaslatok.....	43
Tájrendezés	43
Zöldfelületi rendszer fejlesztése.....	43
Zöldfelületi ellátottság alakulása.....	44
Közlekedési javaslatok.....	46
Közművesítési javaslatok	48

Hírközlési javaslatok.....	48
Környezeti hatások és feltételek	49
Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása	49
Képviselő-testületi és egyéb döntések.....	50
Határozat a módosítás megindításáról - 1.....	50
Határozat a módosítás megindításáról – 2.....	51
Határozat a főépítési feljegyzés elfogadásáról	52
Tervlapok.....	54

TERVI ELŐZMÉNYEK – A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

A város önkormányzata sikeresen pályázott a TOP_PLUSZ 1.2.3.-21-HB1-2022-00054 számú pályázat keretében a Sport utca szilárd burkolattal történő kiépítésére. A pályázathoz elkészült közlekedéstervek alapján a településrendezési eszközök és a tervezett fejlesztés összhangjának biztosítása szükséges a műszaki tervdokumentáció alapján. A közlekedés terveket a GlobálTerv Mérnökiroda Kft készítette, Máté Sándor (KÉ-K 09-0826) közlekedési tervező közreműködésével. A Sport utca a város belterületén a Morotva és a Tinódi utcákat köti össze, melynek a hatályos településrendezési eszközök 10-12 méter szélességű keresztmetszetet biztosítanak. A rendelkezésre álló útterületen a tervezési sebességnek megfelelő vonalvezetést terveztek, ezért az utca nyomvonala a meglévő nyomvonaltól helyenként eltér. A közlekedési rendre vonatkozóan a Sport utca egyirányúsításra kerül a Tinódi utca felől a Morotva utca felé. A Tinódi utca egyirányú- a Morotva utca kétirányú forgalmi rendje biztosítja a körbejárhatóságot. A településrendezési eszközökben módosítással a 4605 hrsz-ú ingatlan érintett a közlekedési terület vonalvezetésének biztosítása érdekében.

A város önkormányzatának képviselő-testülete még 2023 nyarán meghozta a településrendezési eszközök módosításának megindításáról szóló határozatot a 105/2023. (VI.29.) sz. K.t. döntésével, melyhez a főépítész által összeállított tartalomról szóló feljegyzést csak 2024. év végén hagyta jóvá (203/2024. (XII.12.) sz. K.t. határozat). A köztes időben készültek el a közlekedési engedélyezési tervek.

A város jelen településrendezési tervdokumentációját a KőszeghyArt Bt. készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel – okleveles településmérnök, településmérnök szakértő). A településen az önkormányzati főépítész feladatokat Krisztik János látja el.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv:	294/2004. (VI.30.)	KT határozat
Szabályozási terv és helyi építési szabályzat:	33/2004. (XII.03.)	önkormányzati rendelet

A hatályos tervek jóváhagyásuk óta többször is módosításra kerültek. A jelen módosítás során a város belterülete érintett.

A település önkormányzatának képviselő-testülete már 2023 nyarán hozott döntést a településrendezési eszközök módosítása tárgyában, mely döntés alapján a városban a Sport utca fejlesztésével összefüggő módosítást támogatta (105/2023. (VI.29.) K.t. határozat). A közlekedéstervek 2024 novemberében kerültek benyújtásra az önkormányzathoz, hogy a rendezési terv és a fejlesztés közti összhangról nyilatkozzanak. Mivel a tervezett nyomvonalvezetés alapján a 4605 hrsz-ú földrészlet, illetve rajta meglévő építmények kisajátítása válik szükségessé, melyet a hatályos terv nem rögzít, és az ingatlanrész megvásárlása nem valósítható meg, így a szabályozási vonal módosítására van szükség illetve kisajátítási eljárásra kerülhet majd sor az érintett terület közlekedési területként történő hasznosítása érdekében.

Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését a 204/2024. (XII.12.) sz. K.t. határozatával hagyta jóvá az önkormányzat képviselő-testület, valamint megerősítette korábbi döntését a 203/2024. (XII.12.) sz. K.t. határozatában.

A képviselő-testület döntései a tervdokumentáció részét képezik.

Továbbá technikai jellegű változtatás a hatályos helyi építési szabályzat jelenlegi formája tesz szükségessé. A Nemzeti Jogszabálytárban fellelhető építési szabályzat egységes szerkezetbe foglalása szükséges, mivel a hatályos építési szabályzat és módosításai a hatályos magasabb rendű jogszabályokban meghatározott egybeszerkesztése a korábbi módosítások során elmaradt, és az egyes módosítások külön rendeletként kerültek fel a jogszabálytárba. Ez meglehetősen megnehezíti mind az építésügyben dolgozó hatósági munkát, mind a tervezést, illetve a laikusok számára való értelmezést is. A Sport utca szabályozási szélességének módosításával egy időben a hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv is egységes szerkezetbe foglalása is megtörténik – a korábbi módosítások jóváhagyott rendeleteinek figyelembevételével. Ez nem tekinthető

módosításnak azonban, mivel a már jogszerűen lefolytatott véleményezési eljárások alapján elfogadott rendeletek kerülnek egységes szerkezetbe, a jogszabály értelmezését, használatát jelentős mértékben elősegíti.

A módosítási szándékok az alábbiak szerint foglalhatók össze:

1. módosítási pont: Sport utca szabályozási szélességének biztosítása
2. módosítási pont: HÉSZ egységes szerkezetbe foglalása

Az elkészült közlekedés tervek alapján a 4605 hrsz-ú földrészlet egy részét érinti a Sport utca új nyomvonalvezetése. A kialakult állapot szerinti nyomvonal két egymást követő kanyarulatban törik meg, mely nem feleltethető meg a tervezett közlekedési osztályba sorolás legkisebb sebességének. A nyomvonal biztonságos vezetése érdekében a 4605 hrsz-ú földrészlet északnyugati sarkából szükséges kiszabályozni 245,92 m² területet.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás mód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése. A módosítás egyeztetése 2024. október 1. előtt indult, mivel a vonatkozó döntés (105/2023. (VI.29.) Kt. határozat) ezen dátum előtt került meghozatalra – az újabb döntések új módosítást, a tervezési terület bővítését nem teszik lehetővé.

Az egyszerűsített eljárás mód több esetben is alkalmazható:

Kormányrendelet 2024. IX. 30.-án hatályos normaszövege szerint:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,***
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és***
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése."***

Az önkormányzat képviselő-testülete a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a 106/2023. (VI.29.) önkormányzati határozatában, azonban a fent hivatkozott rendelkezés alapján a bb) alpont alapján is lefolytatható az egyeztetés egyszerűsített eljárásban.

Időközben az építésügyi jogszabályok megváltoztak, és az Étv. helyett a Méptv. előírásai léptek érvénybe, melyeket a 2024. október 1-től indult eljárásokban szükséges alkalmazni. A Kormányrendelet 68.§ normaszövege is változott, azonban érdemben nem változtat a módosítás egyeztetési folyamatában.

Jelen módosítás az (1) bekezdés b) pont ba) és bb) alpontja szerint válik egyszerűsített eljárásban véleményezendő módosítássá, mivel a képviselő-testület a módosítások területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánította (106/2023. (VI.29.) K.t. határozat, illetve

nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, a műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése).

A fent hivatkozott jogszabály 2024. október 1-től eltérő normaszöveggel szerepel a Kormányrendeletben, de az eljárás típusának meghatározásában változást nem okoz.

A város településrendezési eszközeinek módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárással kezdődik. Az önkormányzat a Kormányrendelet előírásai szerint hivatali kapun keresi meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a tervmódosítás várható környezeti hatása jelentőségének eldöntése érdekében, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkező véleményeket a képviselő-testülettel ismertetni szükséges, s azok ismeretében dönt a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről. Döntését minden esetben indokolnia szükséges. Az eljárásra adott határidő jelen tervdokumentáció készítésekor még nem telt le. A döntéstől függően kerül véleményeztetésre a terv, mivel amennyiben a környezet védelméért felelős szervek szükségesnek ítélik a környezeti értékelés elkészítését, úgy azt a tervvel együtt szükséges véleményezésre bocsájtani. A döntés meghozatalát követően a tervdokumentáció részét fogja képezni.

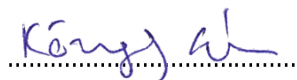
A Kormányrendelet által előírt partnerségi egyeztetés a véleményezési szakaszban kétféleképp történik. Az egyik az E-TÉR digitális egyeztető felületén, ahol a Kormányrendeletben meghatározottak szerint az egyszerűsített eljárásra jellemzően csak a partner ad véleményt. A másik a 2023. januárjában hatályba lépett Kormányrendelet-

változás alapján lakossági fórum megtartásával a Kormányrendelet 65.§-a alapján. A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2.§-a alapján a partnerségi egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható, így lakossági fórum megtartására elektronikus úton is sor kerülhet.

A Kormányrendelet szerinti véleményezési szakaszt a képviselő-testületnek, vagy a döntésre jogosultnak szükséges lezárnia.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Berettyóújfalu város településrendezési eszközének módosítása Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdés szerint eljárási szabályainak betartásával a Kormányrendelet VII. és IX. Fejezetének rendelkezéseit figyelembe véve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Régi R.) tartalmi követelményeinek betartásával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

Tervezési feladatok

1. módosítási pont: Sport utca szabályozási szélességének biztosítása
2. módosítási pont: HÉSZ egységes szerkezetbe foglalása

MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

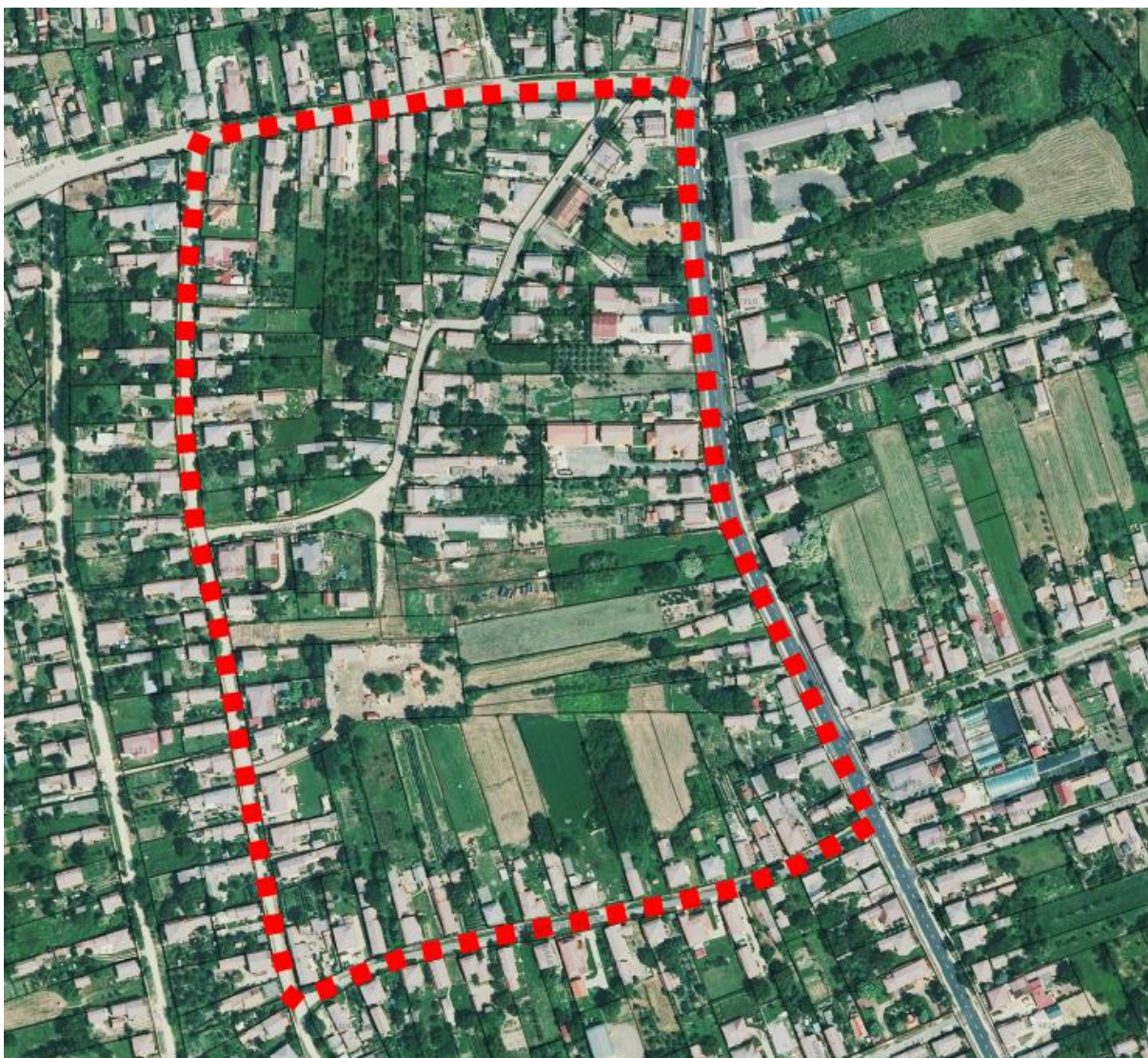
1. MÓDOSÍTÁSI PONT

Sport utca szabályozási szélességének biztosítása.

1. tervezési terület: Puskin utca – Blaha Lujza utca – Tinódi utca – Morotva utca által határolt telektömb.



1. ábra 1. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



2. ábra 1. tervezési terület légifelvétele

A módosítás során elérendő cél, hogy a pályázat útján megvalósuló közlekedési fejlesztés jogszabályi háttérét megteremtse. A közlekedési terület nyomvonalevezetése biztosíthatóvá váljon a tervezési paramétereknek megfelelően. A módosítás a 4605 hrsz-ú ingatlan egy részének kisajátítását vonja maga után. A kiszabályozással érintett terület a telek mindkét előkertjét érinti cca. 246 m² mértékben, illetve a földhivatali alapadatok alapján lakóház és gazdasági épület is érintett a kisajátítással.

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé. A településszerkezeti terv a tervezési területet kertvárosias lakóterületbe és településközpont vegyes területbe sorolja. A Sport utca nem szerkezetet meghatározó közlekedési terület, kiszolgáló és lakóútként szabályozott.

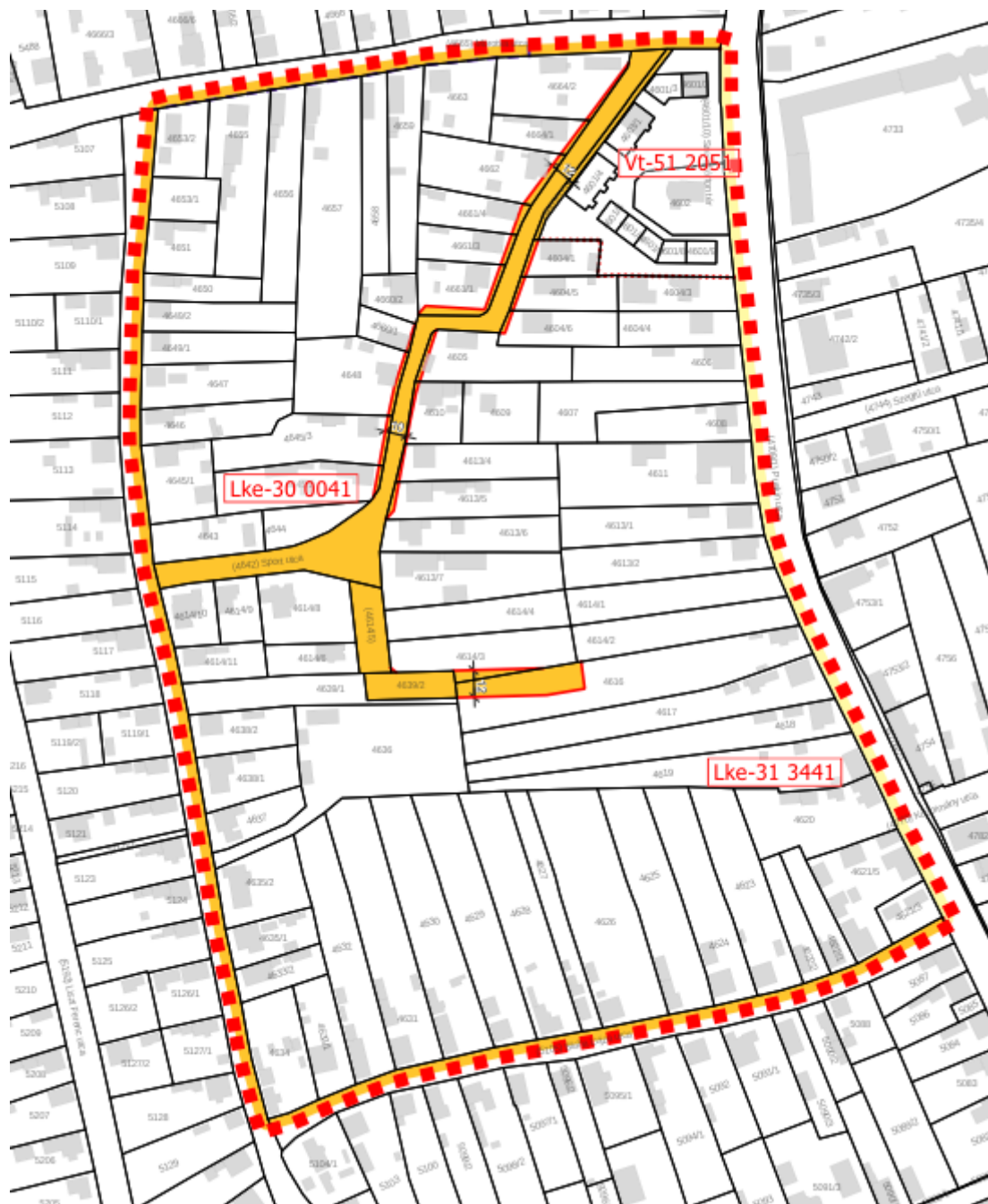


3. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet

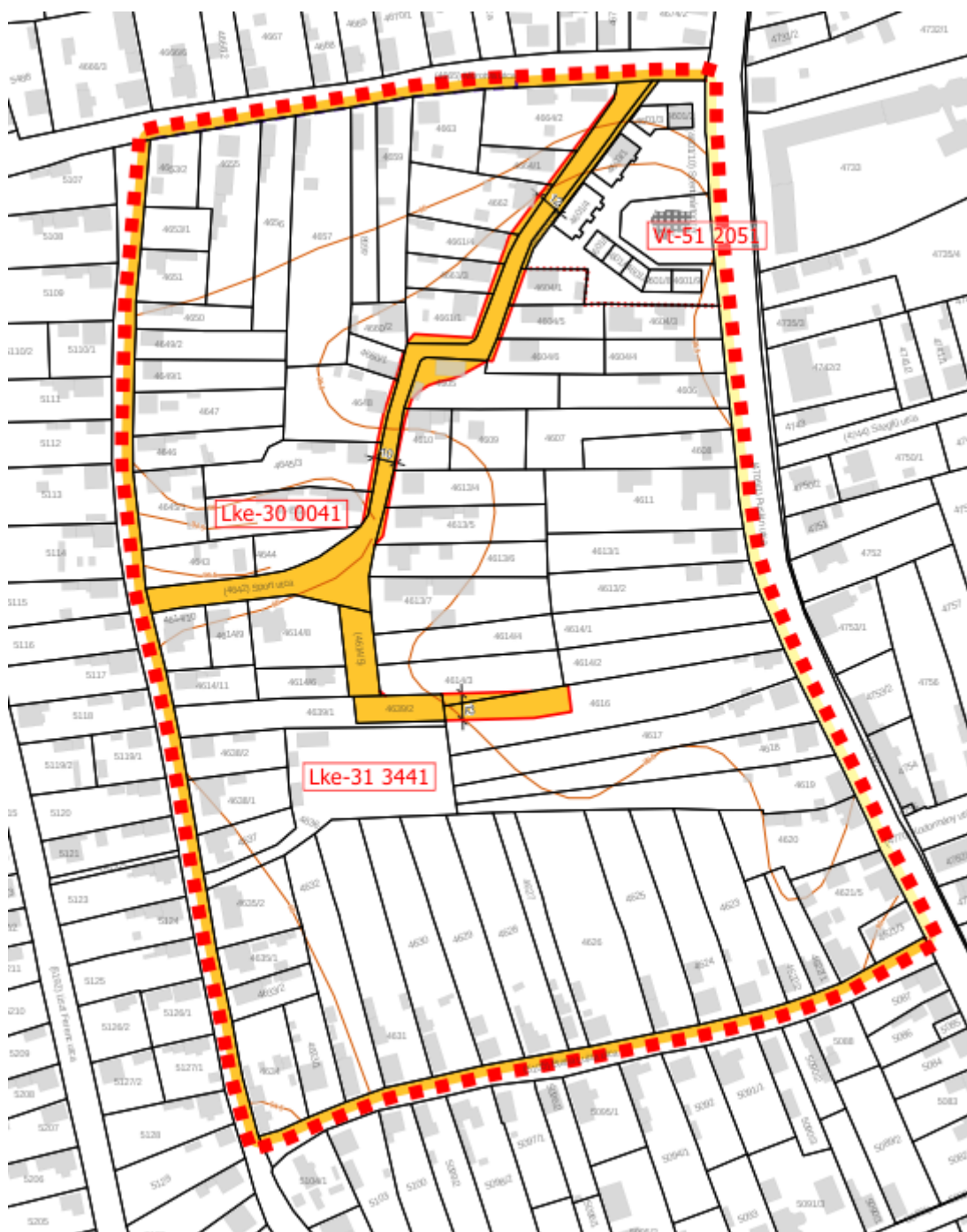
A hatályos szabályozási terv a közlekedési terület kiszabályozással érintett földrészletre Lke-313441 jelű építési övezetet határoz meg. Az építési övezet jelölésében az Lke kertvárosias lakóterületet a számkód pedig az alábbi előírásokat határozza meg:

- 3 – Kertségi városépítészeti karakter
- 1 – Nem kialakult
- 3 – Beépítési mód oldalhatáron álló
- 4 – Legkisebb kialakítható telekméret 550 m²
- 4 – Beépíthetőség maximuma 30%
- 1 – Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 méter.

A módosítás során a kiszabályozandó terület közlekedési területbe kerül átsorolásra KÖu-II. – II. rendű közlekedési célú közterület övezetbe.



4. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet



5. ábra Tervezett szabályozási terv - részlete

A módosítás során a 4605 hrsz-ú földrészletből kerül kiszabályozásra cca 246 m². A visszamaradó telek mérete cca 973 m² amennyiben a telket érintő összes (meglévő és tervezett) szabályozási vonal mentén lealakításra kerül. A visszamaradó telek mérete megfelel a szabályozási terv szerint meghatározott legkisebb telekméretnek, az tovább azonban nem osztható már. A meglévő épületek bontása szükséges a közlekedési terület

megvalósításához, így a telek beépítetlen területként hasznosítható a jövőben, melyre a helyi építési szabályzat által meghatározottak szerint helyezhetők el építmények.

A hatályos szabályozási terv 2016-ban került módosításra a tervezési területet illetően (16/2016. (VII.01.) ö.r.) mely a tervezési területen belül nem ábrázolja a helyi védelem alatt álló római katolikus templomot. Ennek feltüntetése is szükséges jelen módosítás során, mivel a helyi településképi rendelete helyi egyedi védelem alá vonta 2017 év végén. A védett építmény a tervezési terület észak-keleti felén, a Puskin utca 51. szám alatt (4602 hrsz) helyezkedik el. Ezzel a tervezési területen belül a szabályozási terv és a településképi rendelet összhangja biztosítottá válik.

A tervezési terület érintettsége

Táji- és természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet érinti. A tervezési területen belül védett tájelem nem található.

A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó jogszabályi előírásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) 4.§-a az alábbiak szerint határozza meg:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye 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, elemegyütteseit, 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

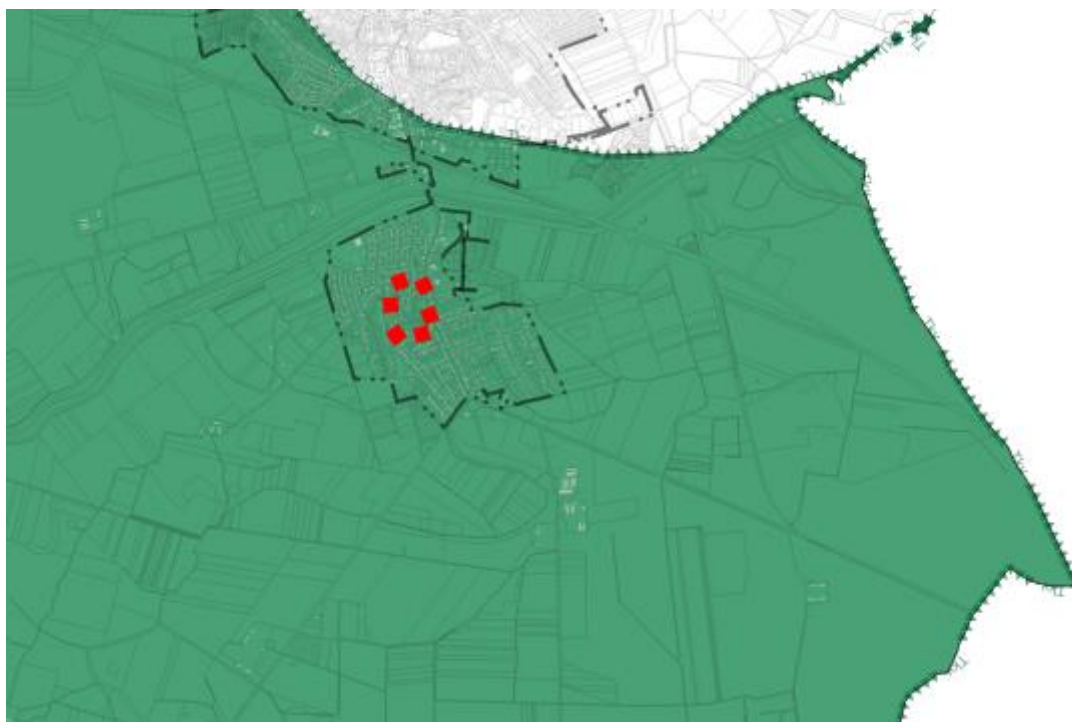
védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

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."



6. ábra A tervezési terület a tájképvédelmi terület övezetében

A helyi építési szabályzat tartalmaz előírásokat a tájkép védelmével kapcsolatban, meghatározza a területfelhasználást és az építés egyedi rendjét szabályozza. A Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 21/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) a településképi

szempontból meghatározó területeket kijelölés és a szükséges előírásokat rögzíti. A Tkr. 12.§ (1) bekezdés e) pontja alapján a tájképvédelmi terület meghatározó területnek minősül. A tervezett módosítás a Tkr. előírásainak megfelel, azokkal nem ellentétes. A módosítás következtében bányászati tevékenység nem tervezett. A tervezett módosítás során a tájhasználat fennmaradását nem veszélyezteti a közlekedési terület kialakítása.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan védett műemlék, műemlék telke, vagy műemléki környezet nem található. Helyi egyedi védett épített örökségvédelmi értéket a Puskin utca 51. szám alatt (4602 hrsz.) álló római katolikus templom esetében határoz meg a Tkr. A helyi egyedi védelem jelölése megtörtént a terveken. A Tkr. területi védelmet nem határoz meg a tervezési területen belül.

A településrendezési eszközök módosításával a Tkr. és az építési szabályzat közötti összhang az egyedi védelem feltüntetésével alakul ki. A Tkr. előírásai a módosítást követően is betarthatók, illetve az építmények tervezésekor szükséges figyelembe venni azokat.

Település (Településrész)

Berettyóújfalu

Helyrajzi szám

4605

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

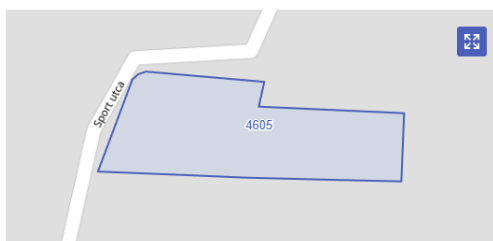
Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)



7. ábra Védett ingatlanok az ÉKM nyilvántartása alapján - módosítással érintett földrészlet tekintetében

Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület teljes területe érintett az Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: OTrT) által meghatározott és az MvM rendelet valamint a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Hajdú Bihar Megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: MTrT) által lehatárolt vízminőség védelmi terület övezetével.



8. ábra Vízminőség-védelmi terület övezete és a tervezési terület a település közigazgatási területén

A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó országos érvényű szabályokat az MvM rendelet 5.§-a határozza meg az alábbiak szerint:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

A módosítás során tervezett változtatások szennyvíz keletkezését nem idézik elő. A tervezett közlekedési terület csapadékvízelvezetése a közlekedési terület tervezésével együtt történik. A hatályos építési szabályzat a szennyvíz és csapadékvíz elvezetéséről, a talaj és talajvíz védelmével kapcsolatban tartalmaz előírásokat. A tervezett módosítás nem ellentétes a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak.

A tervezési területet nyilvántartott bányatelek, hidrogeológiai védőidom nem érinti. A tervezési területet vízfolyás, állóvíz és azok parti sávja nem érinti. A rendszeresen belvízjárta terület övezete, a nagyvízi meder övezete, fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett terület, ásványi nyersanyagvagyon övezete nem érinti a tervezési területet az E-TÉR adatszolgáltatása alapján.

2. MÓDOSÍTÁSI PONT

A Berettyóújfalú Város Önkormányzata által jóváhagyott helyi építési szabályzat 2004-ben került elfogadásra. A település méretéből adódóan és az azóta eltelt változtatási igényekből fakadóan számos rendezési módosítás került elfogadásra. A településrendezési eszközök módosításai eljárását követően a magasabb rendű jogszabályok mindenkor kötelezővé tették a tervek egységes szerkezetbe foglalását, azonban ez többször elmaradt. A legutolsó egységes szerkezetbe foglalás 2012-ben történt meg, amikor az addigi módosításokat a 34/2012. (VI.29.) önkormányzati rendelettel foglalták egységes szerkezetbe.

Az azóta bekövetkezett módosítások a Nemzeti Jogszabálytárban beépülés nélkül vezetnek, illetve a 2020 óta jóváhagyottak a LocLex bevezetésével még oda sem tudtak felkerülni a hatályos rendelet hiánya miatt. A 2. módosítási pont szerint a helyi építési szabályzat egységes szerkezetbe foglalása történik, mely során a tervezők az összes módosítás időrendi sorrend megtartásával egységes szerkezetbe foglalják a helyi építési szabályzat normaszövegét és a rajzi mellékletet képező szabályozási tervet is, tartalmában azonban nem változtatnak a hatályos terven. Mindez elősegíti mind a hatósági munkát, mind a laikusok számára is könnyebb értelmezhetőséget, melyre a jelenlegi nyilvántartás nem ad lehetőséget.

A módosítások egybeszerkesztése során a következő rendeletek és mellékleteik kerültek egységes szerkezetbe:

33/2004. (XII.03.) ö.r. rendelet – ALAPRENDELET

30/2005. (IX. 02.),

13/2006. (III. 31.),

17/2007. (VI. 01.),

22/2007. (VII. 27.),

30/2007. (XI.16.),

7/2008. (II. 29.),

11/2008. (IV. 25.),

7/2010. (II. 26.),

16/2010. (V. 28.),

56/2011. (XII. 21.),
8/2012. (II. 24.),
34/2012.(VI. 29.),
38/2012. (IX.07.),
17/2013. (V. 31.),
16/2016. (VII. 01.),
27/2016. (XII. 16.),
8/2018. (IV. 27.),
16/2018. (XI.13.),
4/2019. (II.01.),
16/2019. (VIII. 30.),
6/2020. (II. 28.),
8/2022. (IV. 29.),
2/2023. (I. 27.),
14/2023. (V. 26.),
6/2024. (I. 26.),
26/2024. (XII. 13.) önkormányzati rendeletek.

Az alaprendelet a LocLex által elfogadott, a jogszabályszerkesztési normáknak megfelelő állapotba kerülését követően, a Nemzeti Jogszabálytárba történő feltöltéséről az önkormányzat gondoskodott. A tervlapok egységes szerkezetbe foglalása azonban nem történt meg.

Az egységes szerkezetbe foglalás során a hatályos terveken változás nem történik, ezért annak hatása is semleges, az értelmezést és használatot elősegítő technikai jellegű módosítás. Tervezési terület itt nem kerülhet lehatárolásra, és annak vizsgálata sem releváns. Az egységes szerkezetbe foglalás során semmiféle hatás a környezetre, természetre, örökségi értékekre, tájra nem keletkezik.

ÖSSZEFOGLALÁS

Módosítások során megállapítható, hogy a település továbbra is igyekszik a befelé való terjeszkedés elvét alkalmazni a termőföldek mennyisége védelme érdekében. A fejlesztések megvalósítása érdekében új beépítésre szánt terület kijelölése nem válik szükségessé. A természet-, környezet-, és tájvédelemmel valamint az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó előírásokat figyelembe veszi, és nem irányoz elő olyan hatást kiváltó változtatást, mely a jelenleginél kedvezőtlenebb állapotot eredményezne.

A tervezett módosítások a Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII.15.) önkormányzati rendeletével összhangban vannak.

A biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges, mert nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre. A településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé.

Megj.: A jóváhagyásra kerülő munkarészekben a teljes tervlap fog szerepelni, mert a döntéstámogató LocLex megnevezésű jogszabályszerkesztő program a rajzi mellékletek módosítását egybeszerkesztett állapotban és egy rendelet elfogadásával csak ekképp tudja kezelni. Az egyeztetési tervdokumentációban azonban a módosítási területekre külön elkészített tervlapot ábrázolunk a módosítás könnyebb áttekinthetősége érdekében. Fedvénytervlapok készítése nem javasolt, mivel jogszabályi előírás a tervek egységes szerkezetbe foglalása.

Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET-TERVEZET

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének ../2025 (xx.xx.) önkormányzati rendelete Berettyóújfalu építési szabályzatáról szóló 33/2004. (XII.03.) önkormányzati rendelet módosításáról

Berettyóújfalu Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában, kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdése szerinti az állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezet- és természetvédelmi, közlekedési, talajvédelmi, erdészeti, iparbiztonsági, vízügyi és vízvédelmi hatósági hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési, népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Nemzeti Földügyi Központ, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat, Bakonszeg Községi Önkormányzat, Bihartorda Községi Önkormányzat, Derecske Város Önkormányzata, Földes

Nagyközség Önkormányzata, Furta Község Önkormányzata, Mezőpeterd Községi Önkormányzat, Mezősas Községi Önkormányzat, Sáp Községi Önkormányzat, Szentpéterszeg Községi Önkormányzat, Tépe Község Önkormányzata, Told Község Önkormányzata, Váncsod Községi Önkormányzat, Zsáka Nagyközségi Önkormányzat és a helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2023. (IV.28.) önkormányzati rendelet 2.§-ában meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

(1) Berettyóújfalu építési szabályzatáról szóló 33/2004. (XII.03.) önkormányzati rendeletének 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

Záró rendelkezések

2.§

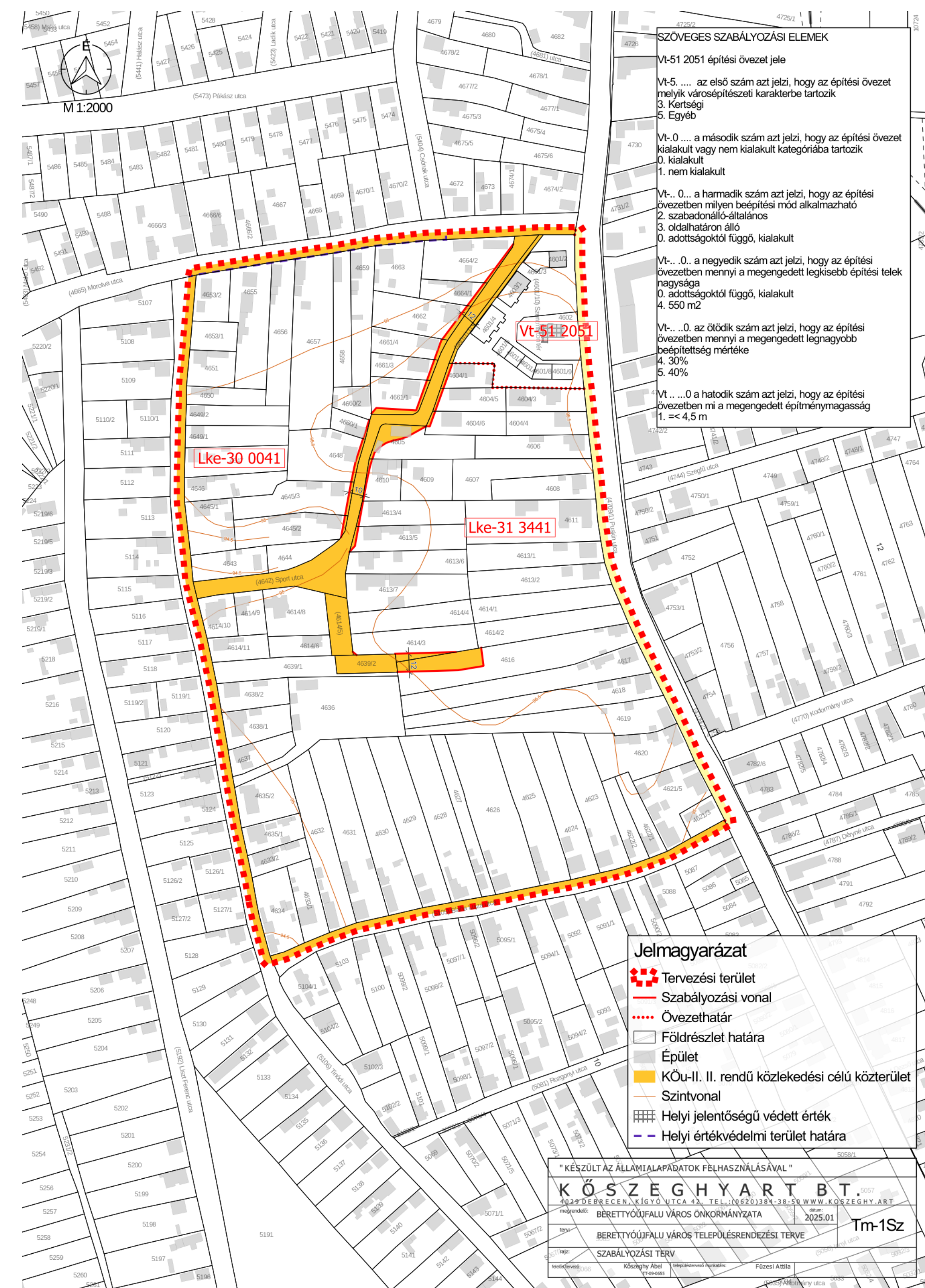
Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és az azt követő nap hatályát veszti.

Berettyóújfalu, 2024.

Muraközi István
polgármester

dr. Körtvélyesi Viktor
jegyző

1. MELLÉKLET A(z) .../2025. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A módosítási területekre korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem vált szükségessé. A módosítás kis léptékű. A módosítások a tervezett közlekedési terület területigényének biztosítása érdekében kívánják módosítani a szabályozási tervet. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, így a város továbbra is a befelé való terjeszkedés elvét követi.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása nem tervezett. A tervezett módosítások csak a szabályozási tervet érintik a közlekedési terület szükséges területigénynek megfelelő szabályozási vonal módosítása szerint.

Beépítésre szánt területek

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A tervezet szerint a településszerkezeti terv nem változik. A szabályozási terven 245,92 m² kertvárosias lakóterület építési övezetben szabályozott terület kerül II. rendű közlekedési célú közterület övezetbe, ezáltal a beépítésre szánt területek aránya kis mértékű csökkenést eredményez.

Beépítésre nem szánt területek

A beépítésre nem szánt területek kismértékű (0,024592 ha) növekedése várható a módosítás jóváhagyásával. A településszerkezeti terv nem érintett a módosítással. A

közlekedési terület szélesítése nem okoz a településszerkezetben változást, a meglévő beépítésre nem szánt területek arányát kismértékben növeli a szabályozási terven.

Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

A településszerkezeti terv által rögzített szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek a módosítás során változatlanok maradnak. A módosítás kis léptékű, és nem érinti a nyomvonalas szerkezetet meghatározó elemeket. A hatályos terv ezeket feltünteti, azonban a módosítás során nem történik bennük változtatás. A kijelölésre kerülő közlekedési terület nem tekinthető szerkezetet meghatározó elemnek.

Védelmi és korlátozó elemek

A védőtávolságokat, korlátozó elemeket a szabályozási és a településszerkezeti és szabályozási tervlapok tartalmazzák.

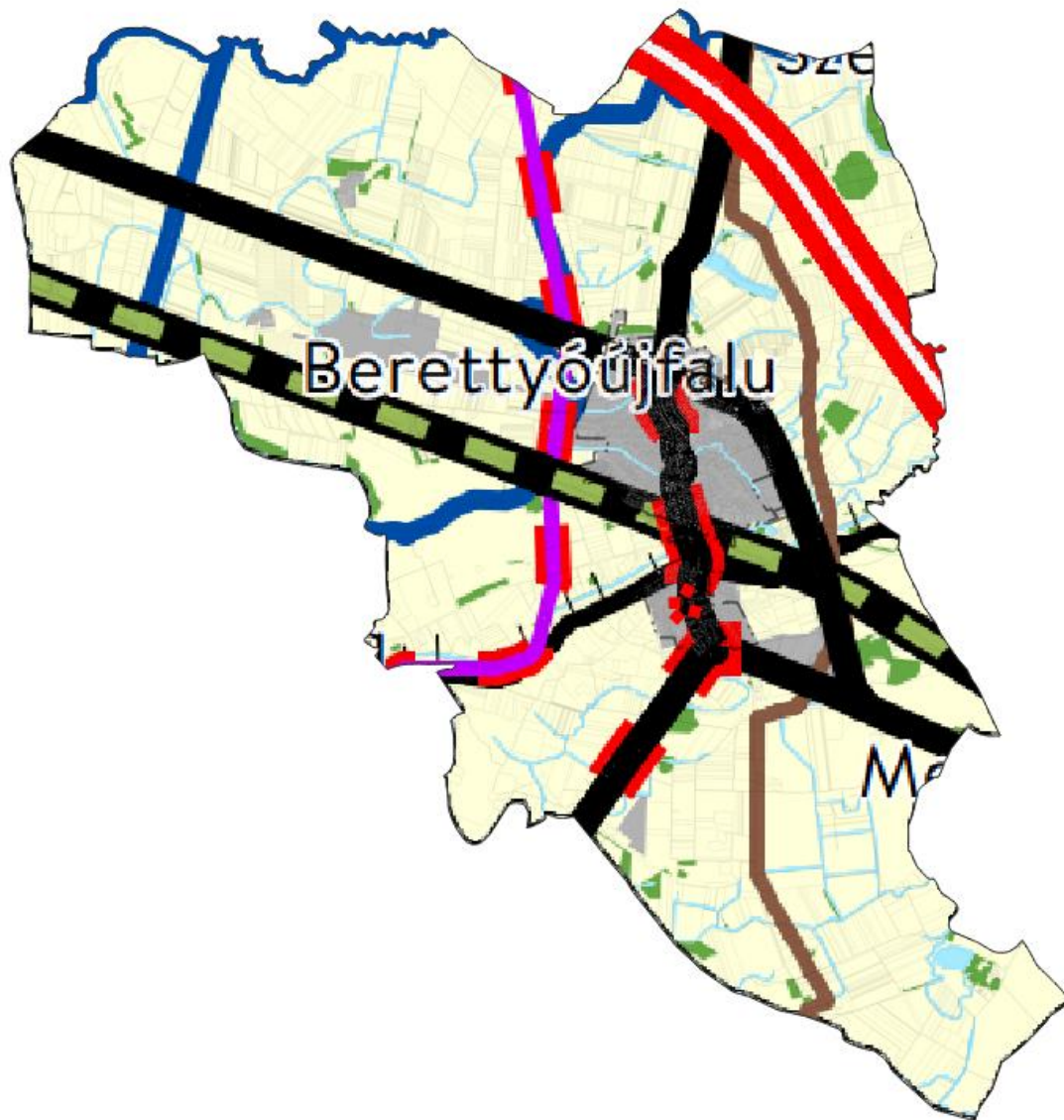
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA, A TERÜLET A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS ÉS INDOKLÁSA

A Módosítások ismertetése fejezetben került részletesen bemutatásra a tervezett változtatási szándék. A módosítás a településszerkezetet nem változtatja meg.

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI - TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való

összhangba hozatala 2020 júniusában megtörtént. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Berettyóújfalura vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit figyelembe véve. A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.



9. ábra Berettyóújfalu és a tervezési területek az OTrT szerkezeti tervlapján

Vízi létesítmények	Közeledési hálózatok és egyedi építmények	Energetikai hálózatok és egyedi építmények
<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div> VTT-tározó (meglévő)</div> <div> VTT-tározó (tervezett)</div> <div> Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)</div> <div> Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)</div> <div> Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)</div> <div> Országos jelentőségű csatorna (meglévő)</div> <div> Országos jelentőségű csatorna (tervezett)</div> <div> Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)</div> <div> Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)</div> </div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div> Gyorsforgalmi út (meglévő)</div> <div> Gyorsforgalmi út (tervezett)</div> <div> Főút (meglévő)</div> <div> Főút (tervezett)</div> <div> Nagysebességű vasútvonal (tervezett)</div> <div> Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)</div> <div> Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)</div> <div> Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)</div> <div> Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)</div> <div> Országos kerékpárútvonal</div> <div> Országos kikötő (meglévő)</div> <div> Határkikötő (meglévő)</div> </div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div> Atomerőmű (meglévő)</div> <div> Atomerőmű (tervezett)</div> <div> Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)</div> <div> Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)</div> <div> 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)</div> <div> 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)</div> <div> 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)</div> <div> 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)</div> <div> 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)</div> <div> 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)</div> <div> Földgázszállító vezeték (meglévő)</div> <div> Földgázszállító vezeték (tervezett)</div> <div> Kőolajszállító vezeték (meglévő)</div> <div> Termékvezeték (meglévő)</div> </div>
<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div> Országhatár</div> <div> Megyehatár</div> <div> Település közigazgatási határa</div> </div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div> Országos területfelhasználási kategóriák</div> <div> Erdőgazdálkodási térség</div> <div> Mezőgazdasági térség</div> <div> Vízgazdálkodási térség</div> <div> Települési térség</div> </div>	

Az OTrT szerkezeti terve mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetékeket, melyeknek országos hatásuk van.

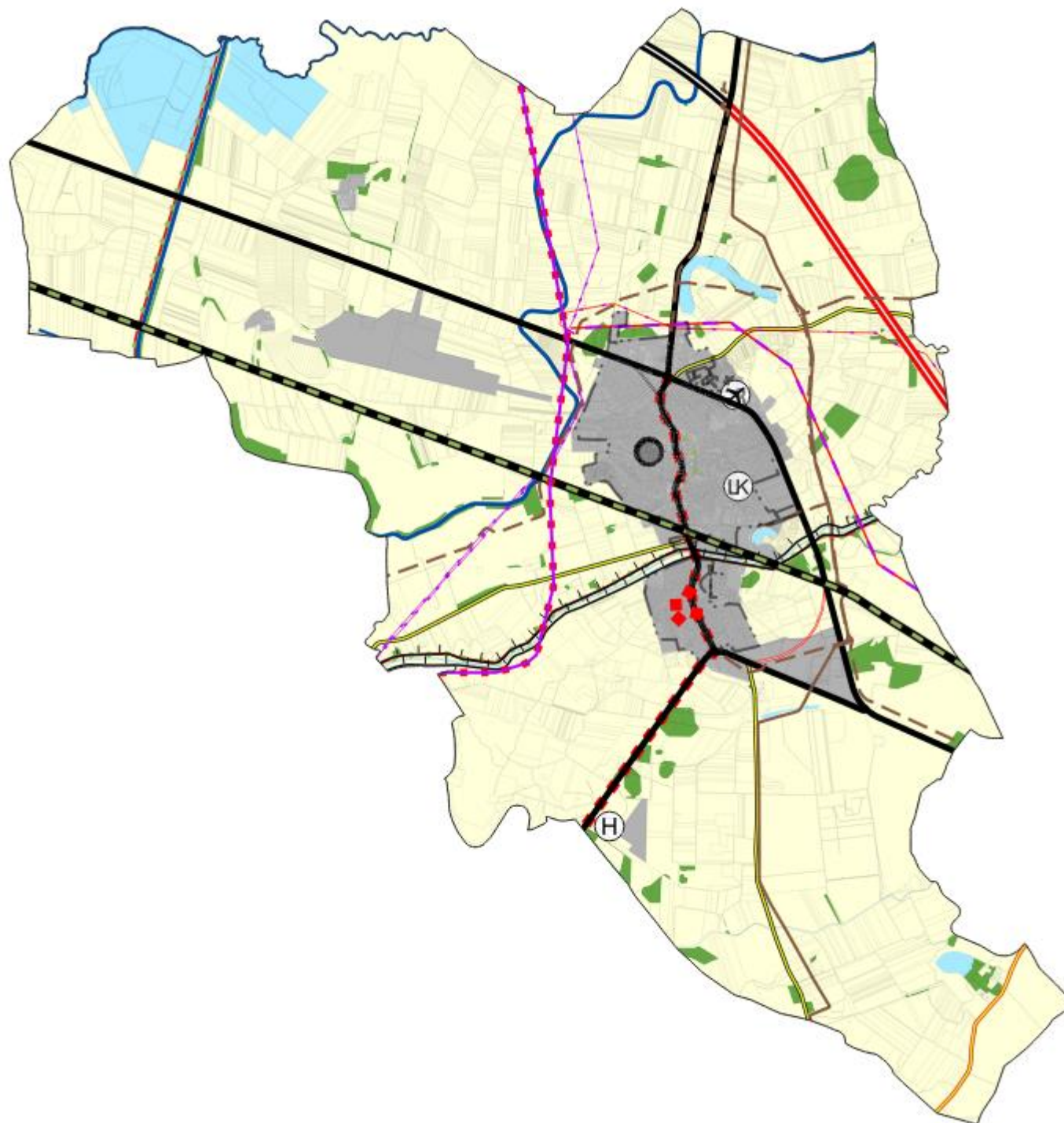
Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján erdőgazdálkodási-, mezőgazdasági-, vízgazdálkodási-, sajátos területfelhasználású- és települési térség határozza meg a város területfelhasználásait.

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni, - a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,

A megyei terv térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség,
- e) (sajátos területfelhasználású térség).



JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Településrendszer elemei

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közeledési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

- Meglévő
- Tervezett

Főút

- Meglévő
- Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

- Meglévő
- Tervezett

Mellékút

- Meglévő egyéb mellékút
- Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

- Meglévő

Közüi határátkelő

- ◆ Meglévő
- ◆ Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

- Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő
- Tervezett

Vasúti határátkelő

- Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- Meglévő

Országos kerékpárút

- Meglévő
- Tervezett

Térségi kerékpárút

- Meglévő térségi kerékpárút
- Tervezett térségi kerékpárút

Kompátkelőhely

- Meglévő

Térségi logisztikai központ

- Meglévő térségi logisztikai központ
- Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

- Meglévő
- Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

- Meglévő

Kőolajszállító vezeték

- Meglévő

Földgázszállító vezeték

- Meglévő

Földgázelosztó vezeték

- Meglévő

Termékvezeték

- Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő
- Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő
- Tervezett

Átvitt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

- Tervezett

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

- Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

- Meglévő

Térségi csatorna

- Meglévő
- Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

VTT-tározó

- Tervezett

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

- Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

- Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

Országhatár

- Országhatár

Település közigazgatási határa

- Megyehatár

Térségi repülőtér

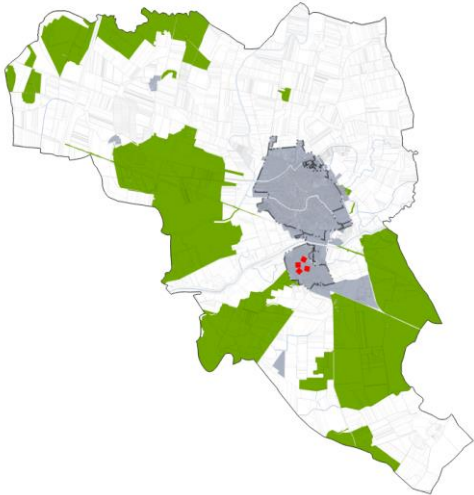
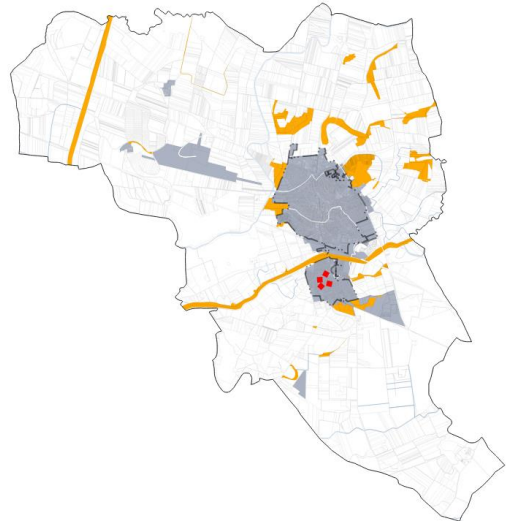
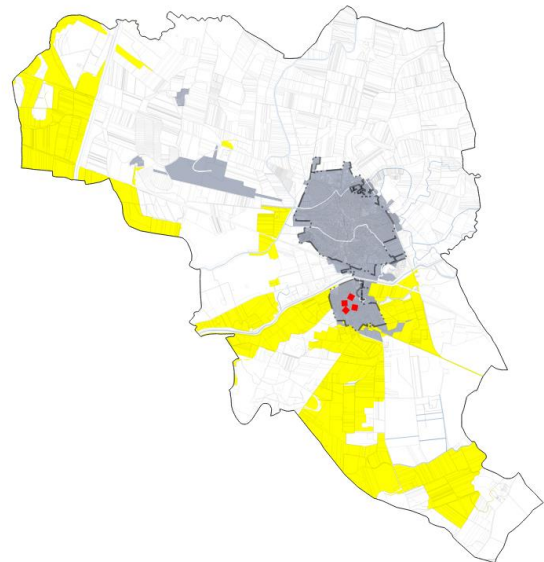
- Meglévő térségi repülőtér
- Tervezett térségi repülőtér

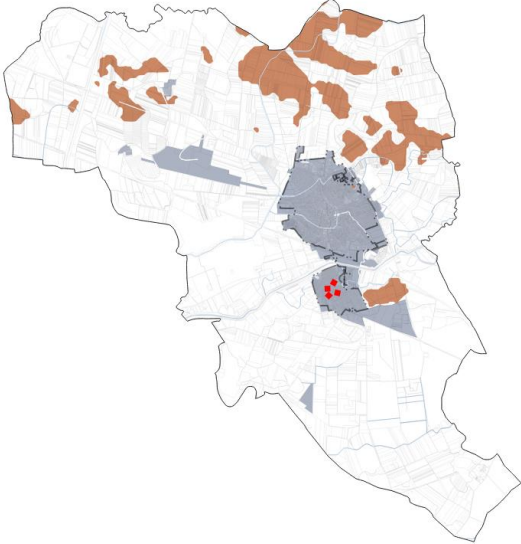
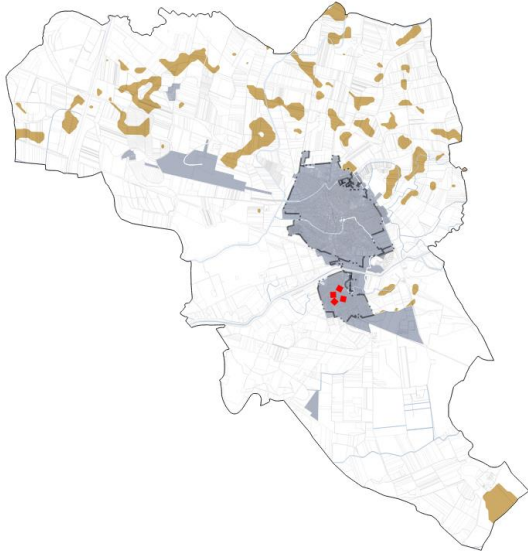
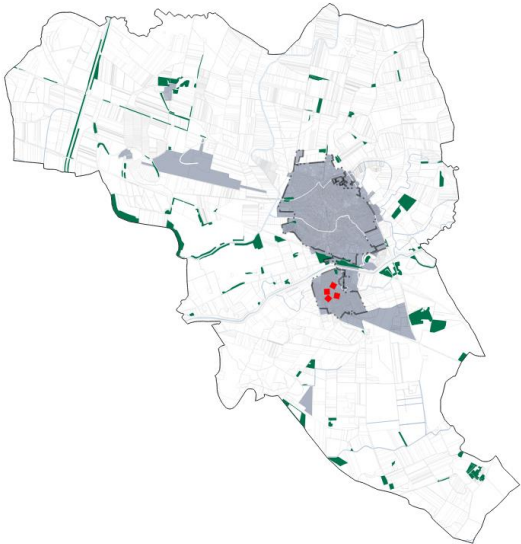
10. ábra Az MTrT térségi szerkezeti tervének kivágata

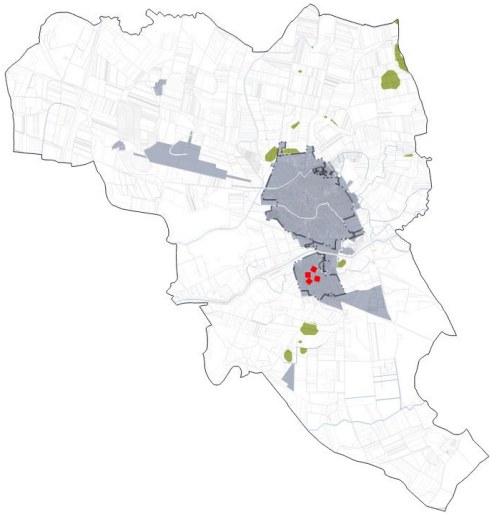
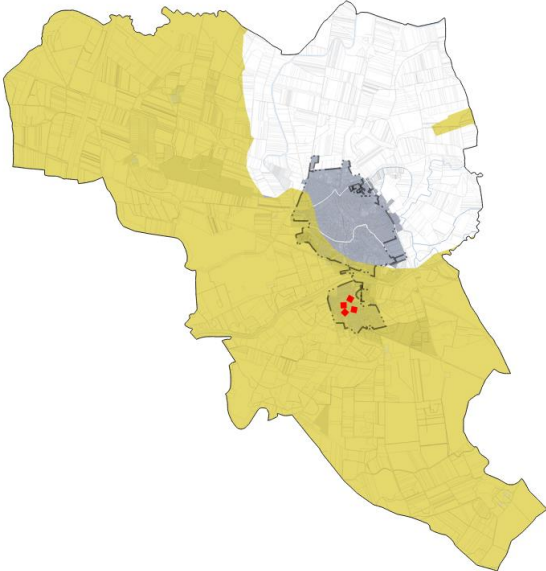
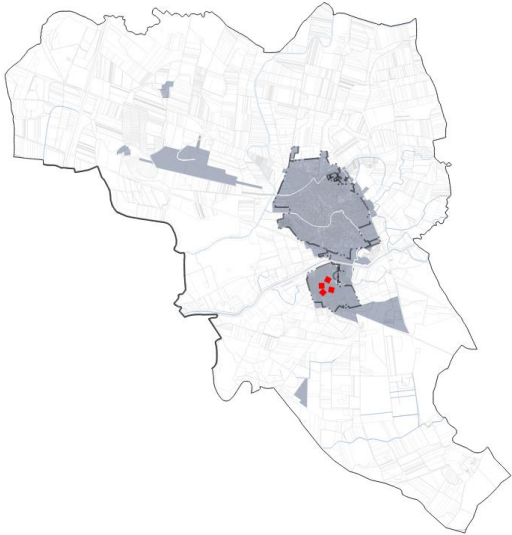
A tervezési terület települési térséget érint.

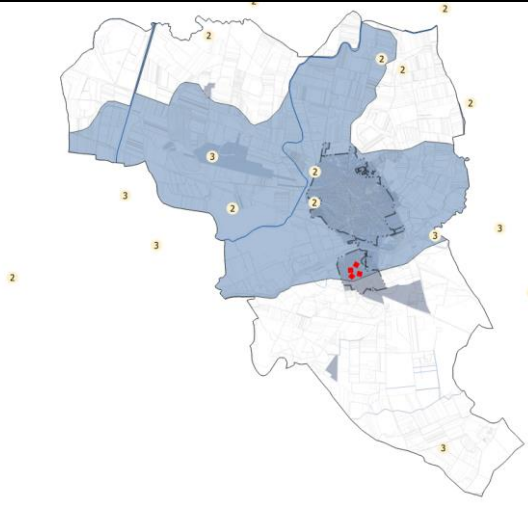
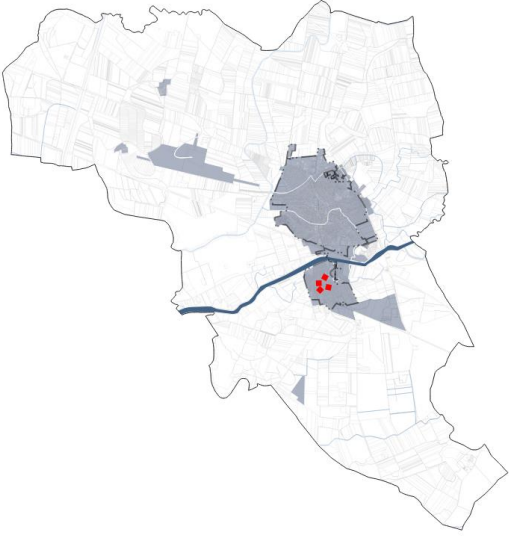
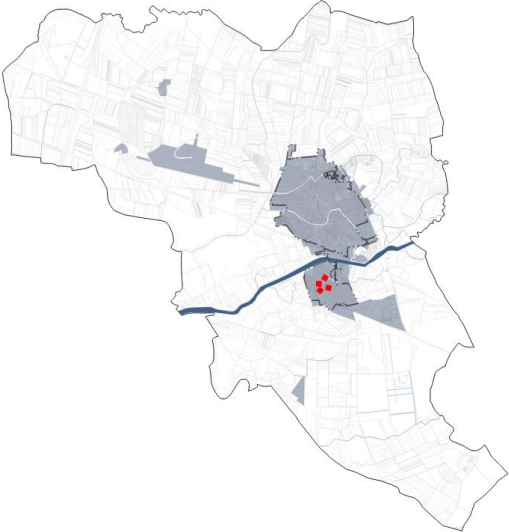
A műszaki infrastruktúra elemek közül a tervezési terület határát jelentő főút és az amellet párhuzamosan futó térségi meglévő kerékpárút helyezkedik el közelebb a tervezési területhez, azonban azok sem érintik azt.

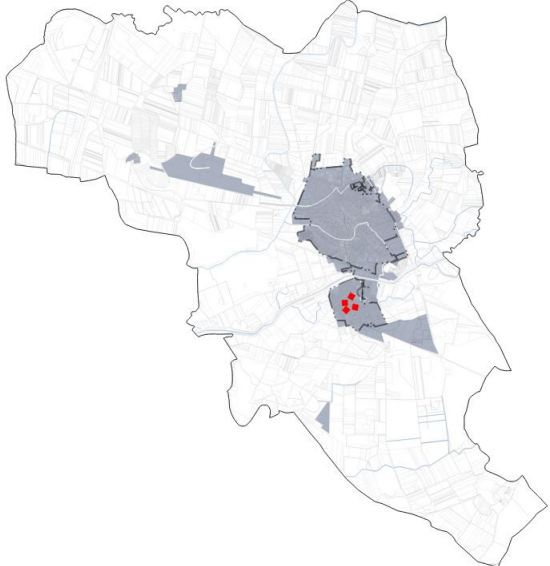
Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Berettyóújfalu város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítás érintettsége	Lehatárolás	Térképi megjelenítés
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	nem	E-TÉR szerint adatszolgáltatás	
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	nem	nem	E-TÉR szerint adatszolgáltatás	
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	nem	nem	E-TÉR szerint adatszolgáltatás	

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
erdők övezete	igen	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	

erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
tájképvédelmi terület övezete	igen	igen	igen	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	

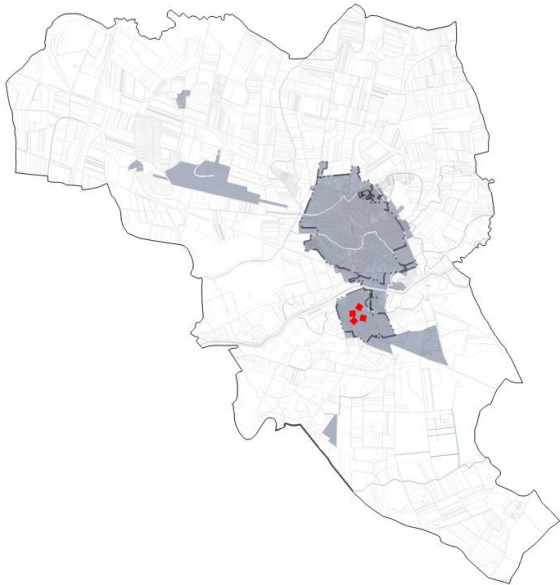
vízminőség-védelmi terület övezete	igen	igen	igen	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
nagyvízi meder övezete	igen	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	

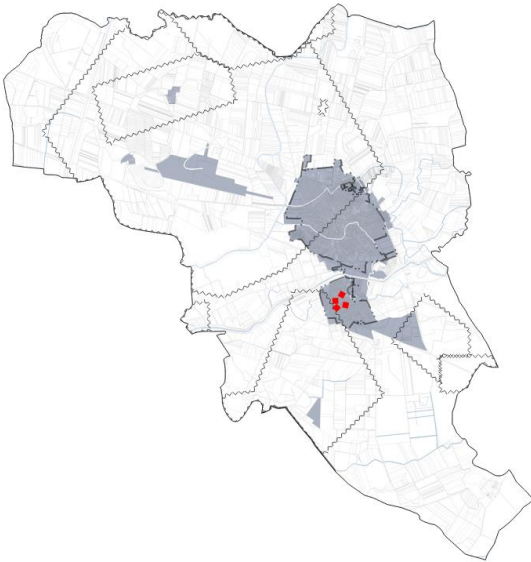
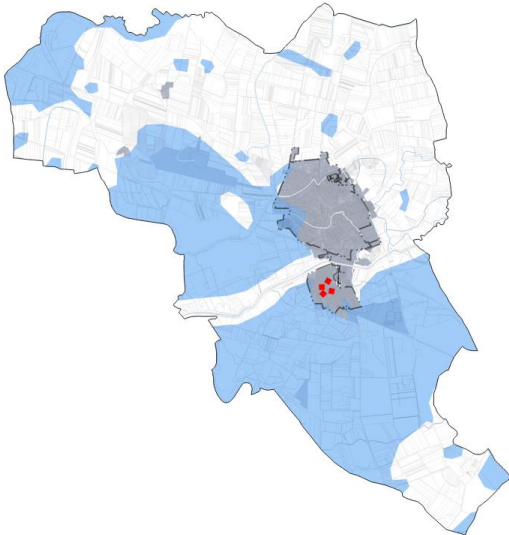

honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
--	-----	-----	-----	---------------	------------------	---

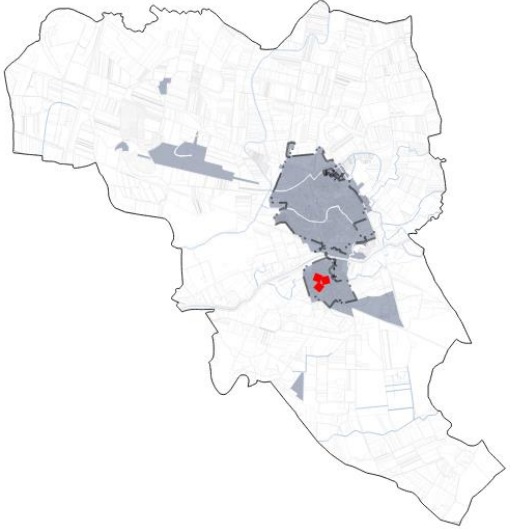

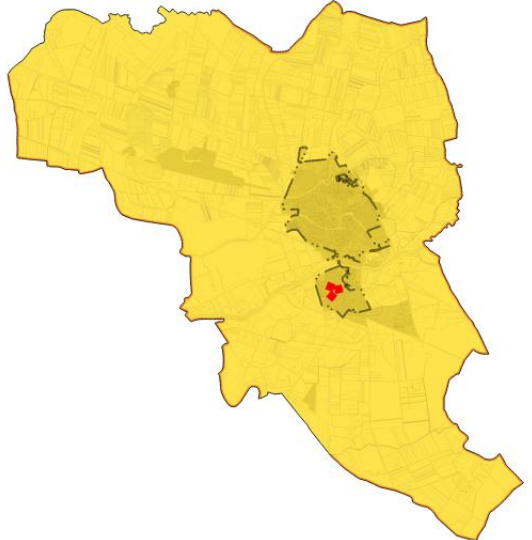
A tervezési terület és a konkrét módosítások érintettsége a korábbi fejezetekben már ismertetésre kerültek. A tájképvédelmi terület övezetére és a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályok betartottak maradnak a módosítás hatályosulásával is.

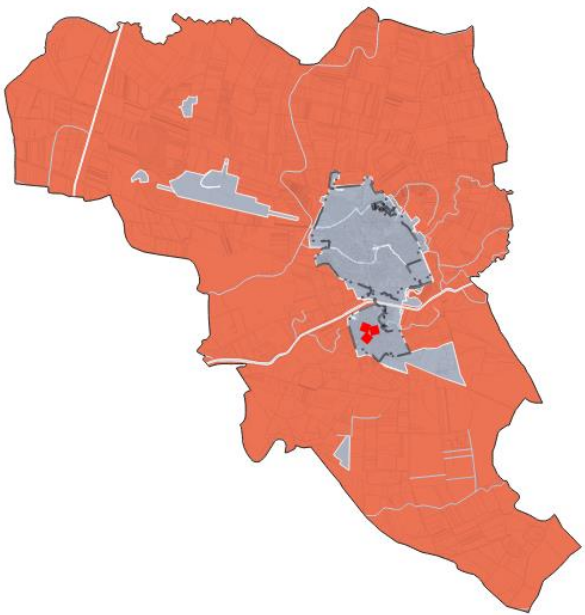
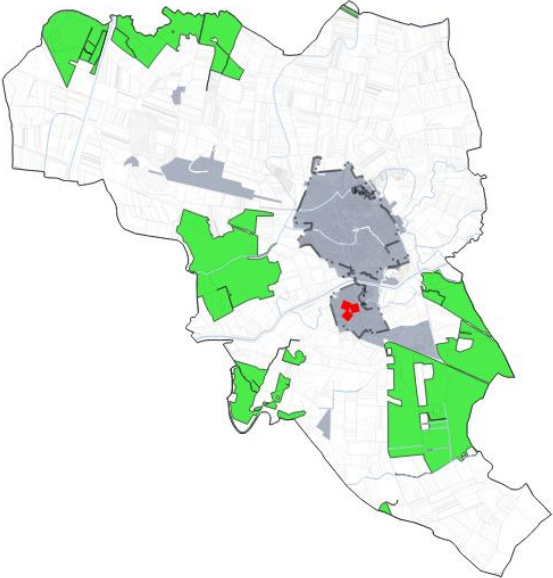
A tervezett módosítás a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak megfelelően készültek, a jogszabályokban meghatározott előírások érvényre juttatása megtörtént, így azok nem ellentétesek a térségi területfelhasználásokra és övezetekre előírtakkal.

Megyei övezetek ismertetése

Megyei övezetek	Berettyóújfalu város érintettsége	Tervezési területek érintettsége	A konkrét módosítások érintettsége	Lehatárolás	Térképi megjelenítés
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	nem (MTrT szerint) / igen (adatszolgáltatás szerint bányatelkek érintik a települést)	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás	<p>MTrT szerint:</p>  <p>Adatszolgáltatás szerint:</p>

					
rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás és az MTrT alapján.	<p>MTrT szerint:</p>  <p>Adatszolgáltatás szerint:</p> 

tanyás területek övezete	nem	nem	nem	MTrT alapján	
földtani veszélyforrás övezete	nem	nem	nem	E-TÉR és az MTrT alapján	-
városkörnyéki településegüttesek övezete	igen – Berettyóújfalui városkörnyéki településegütteshez tartozik			MTrT alapján	
gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	igen – A strand gyógyvize 29/GYF/1997; 146-8/OTH/2010 határozatokkal gyógyvízzé lett minősítve, továbbá a B-44-es jelű kútból származó víz természetes ásványvízzé lett minősítve az 535/OTH/2010 sz. határozattal. A módosítás a védett kutakat, strand területét nem érintik.			MTrT és a Budapest Főváros Kormányhivatala a gyógytényezők adatbázisa alapján	

klímaváltozással fokozottan érintett térseg övezete	igen - A település teljes területe erősen aszályos.	MTrT alapján	
csillagos égbolt park övezete	igen – a tervezési területek nem érintettek.	MTrT alapján	

A módosítás során az MTrT-ben megállapított övezetek és az azokra vonatkozó jogszabályi előírások, szabályok betartásra kerültek. A vármegyei övezetekre vonatkozó szabályok a módosítást nem befolyásolják, az azoknak megfelel, illetve nem ellentétes velük.

SZAKÁGI JAVASLATOK

TÁJRENDEZÉS

A tervezett módosításhoz tájrendezési szempontból nem készült javaslat. A jelenleg hatályos területrendezési eszközökhöz készített munkarészek továbbra is érvényben maradnak.

Biológiai aktivitásérték változása

A településrendezési eszközök módosítása során a biológiai aktivitásérték szinten tartásáról gondoskodni kell. A törvényi szabályozás alapján az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, a törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. A településszerkezeti tervben újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így az igazolást nem kell elkészíteni.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A tervezett módosítások a város zöldfelületi rendszerében nem okoznak jelentős változást. Önálló, külön övezetként lehatárolt zöldterületet a módosítás nem érint. A közlekedési terület kijelölésével kialakuló teresedést javasolt a közlekedési terület zöldfelületeként kialakítani. Az érintett telkek zöldfelületének kialakítása során törekedni kell azok fenntarthatóságára, a keletkező csapadékvizek telken belül történő elszivárogtatására, öntözési célú hasznosíthatóságára. A növényfajták kiválasztása során helyben őshonos, nem invazív fajták javasolhatók melyek jól tűrik a szélsőséges időjárási viszonyokat. Kiemelten fontos, hogy a terven meghatározásra kerülő minimális zöldfelületi fedettségek területe ne csak terv szinten, de a valóságban is alakuljanak ki, és az egyes engedélyezési, használatbavételi eljárások lezárultával is maradjanak fenn. A közlekedési terület által érintett földrészleten a zöldfelületi fedettség biztosított marad, a meglévő építmények a telekről elbontásra kerülnek.

ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTSÁG ALAKULÁSA

A környezeti tényezők közül ez az elem, melynek fejlesztése illetve a fenntartás magas színvonala jótékony, javító hatással van a többire. Mind a turisztikai fejlesztések, mind a kikapcsolódásra alkalmas, frissebb levegőjű lakókörnyezet kialakítása megkívánja a település parkosítását, a bel- és külterület fásítását. A település területén és környezetében fellelhető zöldfelületek, jelentős befolyást tudnak gyakorolni a helyi klimatikus viszonyok alakulására. A módosítási szándék zöldterületet nem érint. A közlekedési területek menti kisebb sávok alkalmasak lehetnek árnyékot nyújtó lombos fák elhelyezésére a közlekedési terület nyomvonala menti közlekedési úrszelvény figyelembevételével. Javasolt tehát a közlekedési terület mentén zöldsáv kialakítása.

A település turisztikai fejlődése, alakulása érdekében a település zöldfelületein javasolt olyan növény fajok-fajták használata, melyek a melegebb-szárazabb klímájú települési körülmények között is nagy biológiai aktivitást produkálnak, de nem tartoznak az özőnnövények közé, javasolt kidolgozni a közterületek és magán kertek kialakítási elveit.

A települési klímát jól tűrő, közterületi felhasználásra alkalmas, esztétikus és nem gyomosító, invazív fa fajok, fajták listája a következő:

Acer campestre faj és fajták

Acer platanoides faj és fajták

Carpinus betulus faj és fajták

Crataegus fajok és fajták

Fraxinus angustifolia fajták

Fraxinus excelsior faj és fajták

Koeleruteria paniculata faj és fajták

Populus alba faj és fajták

Populus nigra faj és fajták

Prunus cerasifera fajták

Prunus fruticosa 'Globosa'

Pyrus fajok és fajták

Quercus cerris

Quercus robur faj és fajták

Quercus pubescens faj és fajták

Tilia cordata faj és fajták

Általában a zárt koronájú „forma-fák” – oszlopos, gömb koronájú fajták jobban tolerálják a melegebb, szárazabb települési klímát.

A magán kertek kialakításának tekintetében nincsenek meghatározható, múltba mutató stílus-elemek, nem figyelhetők meg meghatározható egységes megjelenésű formák, ezért a magán kertekre vonatkozó fejlesztési javaslatok kialakításának a településen (egyes kivételes helyzetektől eltekintve) nincs jelentősége.

Javasolt egységes fasorokkal kombinált zöldsávok, fasorok telepítése több ütemben.

- I. ütemben az országos és regionális jelentőségű utakon,
- II. ütemben a települési gyűjtő utakon
- III. ütemben egyes lakó utcákban

A három ütem szerinti telepítések az erőforrások intenzív tervezését igénylik, vélhetően 10-15 évet is igénybe vehetnek. A javasolt fasor telepítések nagyságrendileg mintegy 1.000-1.500 fasori fa és 2.000-3.000 talajtakaró cserje telepítését jelenthetik. Az egységes fasorok-zöldsávok a pontszerű zöldfelületi elemek hálózatba kapcsolására képesek, sőt a település átszellőzését is nagyban segítik.

Javasolt a település intézményi zöldterületeinek (iskolák, temető, kegyeleti park) beültetési intenzitásának, a fás állományok mennyiségének, védelmi képességének növelése.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Berettyóújfalu Város Önkormányzata (4100 Berettyóújfalu, Dózsa György utca 17-19.), mint Építtető Társaságunkat a Globálterv Mérnökiroda Kft-t (4032 Debrecen, Lóverseny utca 26.) bízta meg a Berettyóújfalu, Sport utca (4642 hrsz.) szilárd burkolattal történő kiépítésére vonatkozó engedélyezési tervdokumentáció elkészítésével.

A tervezett műszaki beavatkozás célja a város közcélú úthálózatának közúti fejlesztése.

A tervezési feladat a jelenleg burkolatlan Sport utca (4642 hrsz.) szilárd útburkolattal történő kiépítésére vonatkozik, a meglévő útalap elbontásával, a felmért állapotok figyelembevételével történő engedélyes terv készítése.

A Sport utca kezdőszelvénye 0+000 km tervezési szelvényben, a valóságban a Tinódi utca és a tervezett út csatlakozásában az úttengelyek metszete, végszelvénye 0+357,91 km tervezési szelvényben a Morotva utca és a tervezett út csatlakozásában a meglévő szilárd útburkolat széle.

A Sport utca (4642 hrsz.) utca jelenleg a szűkületi szakaszon 3,5 - 4,5 méter széles stabilizált út, mindkét oldalában lakóingatlanok találhatóak. A Tinódi utcai útcsatlakozás kialakítását a kapcsolódó külön útépítési műszaki szakági tervdokumentáció tartalmazza, a végszelvényben lévő útcsatlakozás szilárd burkolattal kiépített. Az útalapra hulló csapadék elvezetéséről a meglévő árokszakaszok gondoskodnak.

A tervezéssel érintett utcában közvilágítási hálózat van kiépítve.

Közösségi közlekedés, kerékpáros közlekedés, főbb gyalogos közlekedés

A közösségi közlekedésre, a kerékpáros közlekedésre, a gyalogos közlekedésre a településrendezési terv módosításának hatása nincs.

Vasúti közlekedés

A települést a 101. sz. Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonal érinti. A vasútra a tervezett módosításoknak nincs hatása.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Út alatt közművek találhatók, melyek elhelyezkedését az érintett kezelőkkel egyeztettek a közlekedéstervezők.

Közműkezelők által adott nyilatkozatokat a kivitelezési munkák végzése során figyelembe kell venni.

Meglévő közműnyomvonalak környezetében csak kézi földmunka végezhető. A meglévő megmaradó fedlapokat és szerelvényeket szintbe kell helyezni. A tervezési területen található, beavatkozással érintett föld alatti tűzcsapokat föld feletti kialakításúra szükséges cserélni.

A Sport utca tervezett burkolatán keletkező csapadékvizeket víznyelőkön keresztül zárt csapadékvíz-elvezető csatorna vezeti el. A vízelvező létesítmények kizárólag az útburkolaton keletkező csapadékvíz elvezetését szolgálják, ezért a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 47. § 9. pontja alapján az út műtárgya, vagyis az út része, így nem önálló vízelétesítmények.

HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK

A településrendezési terv jelen módosításában nem érintett hírközlési létesítmény. A hatályos tervek alátámasztó munkarészei változatlan tartalommal alkalmazhatók a továbbiakban.

KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont a város tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A meglévő beépítésre szánt területek igénybevételével közlekedési területi fejlesztés tervezett.

A szükséges korlátozó és védelmet igénylő területeket a tervek feltüntetik, a rájuk vonatkozó országos és helyi szabályok a jövőben is betarthatóak maradnak. Új környezeti konfliktus kialakulására nem lehet számítani.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A hatályos településszerkezeti terv módosítása nem tervezett. A módosítás beilleszthető a hatályos tervekbe, új területfelhasználási egység bevezetése nem szükséges.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÉS EGYÉB DÖNTÉSEK

HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL - 1

KIVONAT

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2023. június 29-én megtartott ülése jegyzőkönyvéből

105/2023. (VI. 29.) önkormányzati határozat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Berettyóújfalu, Sport utca módosított nyomvonalát érintő szabályozási elemek szabályozási tervben történő rögzítését támogatja és hozzájárul a településrendezési eszközök módosításának előkészítéséhez, a módosítási szándék kihirdetéséhez, a tervezési szerződés megkötéséhez.

Határidő: folyamatos


Felelős: Muraközi István polgármester

Bónác János sk.
alpolgármester

Dr. Körtvélyesi Viktor sk.
jegyző

A kivonat hiteles.

Berettyóújfalu, 2024. november 28.


Kállai Károlyné
titkársági ügyintéző



HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL – 2

KIVONAT

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2024. december 12-én megtartott ülése jegyzőkönyvéből

203/2024. (XII. 12.) önkormányzati határozat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Berettyóújfalu Város helyi építési szabályzata mellékletét képező szabályozási tervének a Puskin utca - Blaha Lujza utca - Tinódi utca - Morotva utca által határolt telektömbön belül a Sport utca módosított nyomvonalának és területigényének szabályozási tervben történő rögzítését – az 1.sz. melléklet szerinti szabályozási tervlap részlet szerint - támogatja.

Határidő: azonnal

Felelős: Muraközi István polgármester

Bónác János sk.
alpolgármester

Dr. Körtvélyesi Viktor sk.
jegyző

A kivonat hiteles.

Berettyóújfalu, 2024. december 13.

Kisné Szabó Éva
titkársági ügyintéző



HATÁROZAT A FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS ELFOGADÁSÁRÓL

KIVONAT

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2024. december 12-én megtartott ülése jegyzőkönyvéből

204/2024. (XII. 12.) önkormányzati határozat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Berettyóújfalu Város helyi építési szabályzata mellékletét képező szabályozási tervének a Puskin utca - Blaha Lujza utca - Tinódi utca - Morotva utca által határolt telektömbön belül a Sport utca módosított nyomvonalának és területigényének szabályozási tervben történő rögzítéséhez készítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat követelményeiről szóló feljegyzést a 2. sz. melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja.

Határidő: azonnal

Felelős: Muraközi István polgármester

Bónác János sk.
alpolgármester

Dr. Körtvélyesi Viktor sk.
jegyző

A kivonat hiteles.

Berettyóújfalu, 2024. december 13.

Kisné Szabó Éva
titkársági ügyintéző



2.sz. melléklet

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Berettyóújfalu város településrendezési eszközeinek a Sport utca szabályozásával összefüggő módosításával kapcsolatban készülő tervdokumentációval tartalmára vonatkozóan önkormányzati főépítésként az alábbi nyilatkozatot teszem.

Jelen településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78.§ (1) bekezdés b) alpontja szerint a Korm. rendeletben meghatározott eljárási szabályok szerint, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) tartalmi követelményeinek megfelelően kell, hogy készüljön. (Hiv.: Korm. rendelet 78.§ (1a) bekezdés c) pont.) A Rendelet 3/A. § (3) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz módosítása során nem szükséges új megalapozó vizsgálat készítése.

Jelen nyilatkozatomban kijelentem, hogy Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete által jóváhagyott településrendezési eszközeinek módosítása során a Korm. rendelet alapján a Rendelet tartalmi előírásai szerinti megalapozó vizsgálat készítése nem válik szükségessé.


A Rendelet 9.§ (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kijelentem, hogy a készülő településrendezési eszköz módosításának vonatkozásában a Rendelet 3. mellékletében szereplő alátámasztó javaslat elemei közül szükségesnek tartom a táblázat 5., 6., 7., 8., 9., 11., 12., 19., 20., 21., és 27. pontjaiban meghatározott tartalmak felülvizsgálandók, a terv mélységéig. Egyéb pontok esetében felülvizsgálatra nincs szükség.

Az alátámasztó munkarészekhez felhasználhatók a már elkészült közlekedéstervek, tervanyagok. A módosítás által nem érintett területrészekre az alátámasztó munkarészek mellőzhetők, azokat új településterv készítése során javasolt a teljes közigazgatási területre elkészíteni.

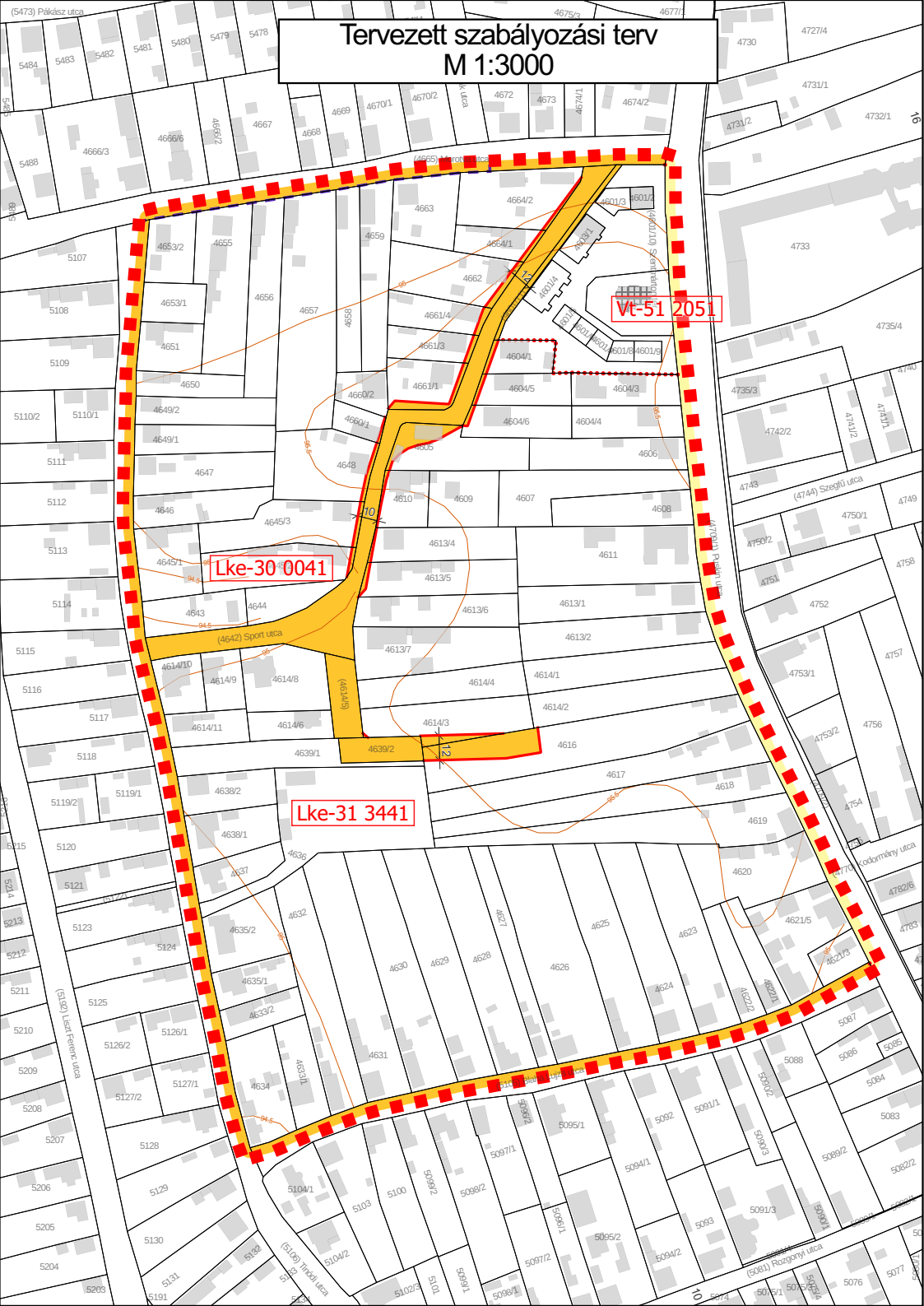
A módosítás során szükségesnek tartom a változásokat bemutató leírás, és a helyi építési szabályzat tervezetének elkészítését.

Berettyóújfalu, 2024. december 09.

Tisztelettel:


Krisztik János
önkormányzat főépítész

TERVLAPOK





SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

Vt-51 2051 építési övezet jele

Vt-5. az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karakterbe tartozik
3. Kertségi
5. Egyéb

Vt-0 a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
0. kialakult
1. nem kialakult

Vt-.. 0... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
2. szabadonálló-áttalános
3. oldalhatáron álló
0. adottságtól függő, kialakult

Vt-... ..0.. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
0. adottságtól függő, kialakult
4. 550 m²

Vt-... ..0. az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke
4. 30%
5. 40%

Vt0 a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
1. =< 4,5 m

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Földrészlet határa
- Épület
- KÖu-II. II. rendű közlekedési célú közterület
- Szintvonal
- Helyi jelentőségű védett érték
- Helyi értékvédelmi terület határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ö S Z E G H Y A R T B T.

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum:	2025.01
terv:	BERETTYÓÚJFALU VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
felelős tervező:	Kőszeghy Abel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

Tm-1Sz

M 1:1000

Lke-30 0041

vt-

Lke-31 3441

Jelmagyarázat

 Szabályozás változás

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ö S Z E G H Y A R T B T

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő: **BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

dátum:
2025 01

terv: BERETTYÓÚJFALU VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

V-1

rajz:	SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK
-------	-------------------------

Felelős tervező: Kőszeghy Ábel
TT-09-065

	településtervező munkatárs:
--	-----------------------------

Füzesi Attila

(4642) Sport utca