

Tuzsér Nagyközség Településrendezési Tervének módosításához



Teljes eljárás – Előzetes tájékoztatási
dokumentáció

Tervező:

Labbancz András
e.v.
(C-15 – 154790)

2021

KÜLZETLAP

Tuzsér Nagyközség
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás – Előzetes tájékoztatási dokumentáció

„Módosítások – 2021”

Településrendező tervező:



Labbanicz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési szakértő
TT-15-0378

Ügyvezető:



Labbanicz András

KÜLZETLAP

Tuzsér Nagyközség
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás – Előzetes tájékoztatási dokumentáció

„Módosítások – 2021”

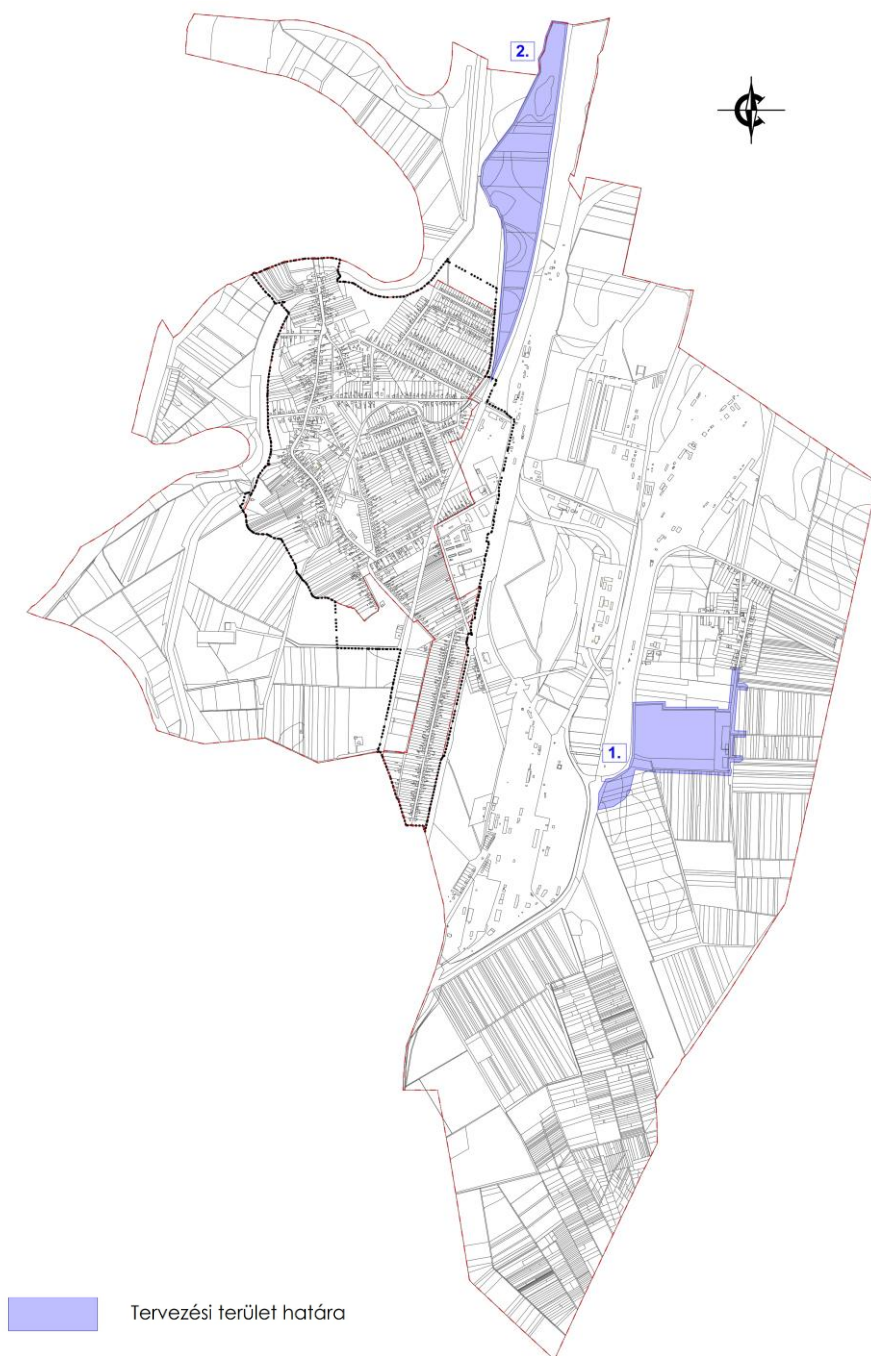
1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása	5
2. Beavatkozási pontok ismertetése	10

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 2/2014. (I.13.) számú határozat, Tuzsér Nagyközség módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 1/2014. (I.13.) számú rendelet, Tuzsér Nagyközség módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép

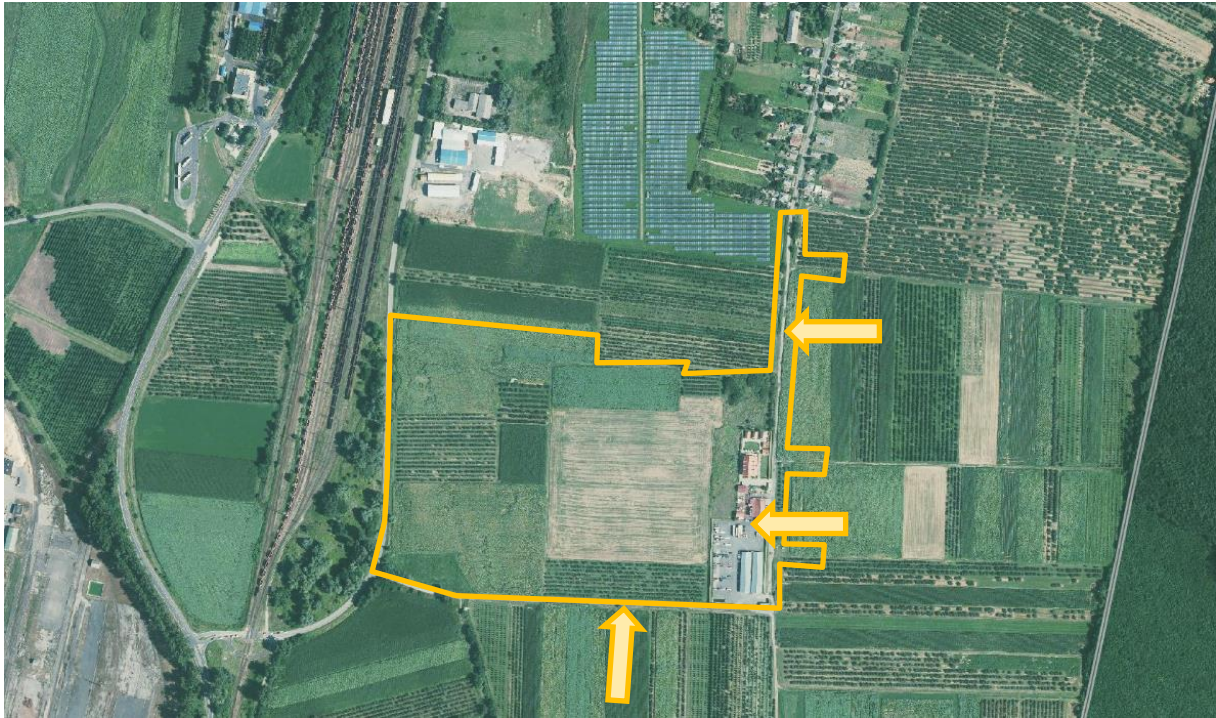


(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

Települési területen kívül, a település délkeleti részén a 0117/9, 117/10 hrsz-ú telkek, valamint a 0110/164, 0113/1, 0110/110, 0110/78 és a 0110/53 hrsz-ú utak (Kálunga-tanya).



(Forrás: <https://mepar.mvh.allamkincstar.gov.hu/>)

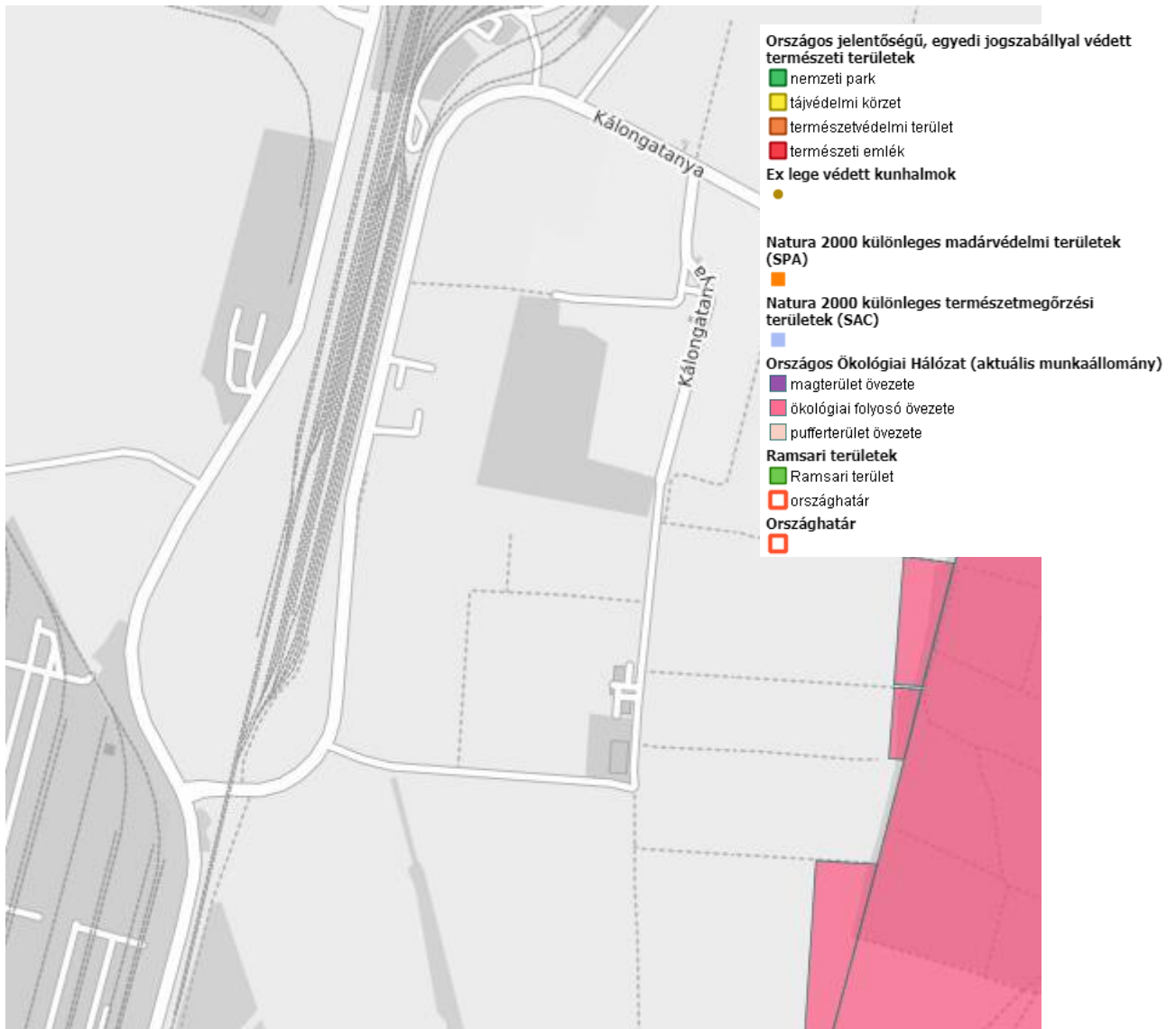
A módosítás két elkülönülő alrészletből, de egymás szomszédságában elhelyezkedő elemből áll.

Az **első rész**elem a Tuzséri Pálinka Manufaktura területe, amelynek üzemi területe és technológiája 2009-ben teljesen megújult. Az azt követő években kereskedelmi mennyiségben is gyártanak és szállítanak. Számos díjat nyertek az évek során, többek között 2012-ben, a Magyarország legjobb pálinkája megtisztelő címet is. Amelyet a későbbi években meg tudtak ismételni. A pálinkafőzde tevékenysége szálláshelyszolgáltatással bővült, a korábban létesült kostolóház szomszédságában, pályázati forrásból.



(Forrás: web)

A terület természetvédelmi értékekkel nem érintett, azokkal nem szomszédos.



(Forrás: <https://web.okir.hu/>)

A Pálincakőzde területe – a hatályos településrendezési eszközökben – „Ev” védelmi erdő övezeti besorolású. A besorolás a 2008-2009-ben készült, Záhony és térségére (16 település) készített egységes jelkulcsú szerkezeti terven került rögzítésre, amikor a főzde már állt hosszú évek óta. A tényleges használat és a terület-felhasználási, később övezeti besorolás közötti eltérés, ellentét csak évek multával tudatosult mind az Önkormányzat, mind a tulajdonosban.

Jelen módosítás első részeleme ennek a jelentős hibának a kiküszöbölésére irányul oly módon, hogy a ténylegesen folytatott rendeltetésnek megfelelő építési övezet kerüljön a településrendezési eszközökbe.

A módosítás során tervezett építési övezet előzetes előírása következő:

A különleges többcélú turisztikai-majorsági terület előírásai:

- a) Az építési övezetben pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató, valamint szálláshely szolgáltató, bemutató, kertészeti létesítmények helyezhetők el.*
- b) Terepszint alatti építmények az építési helyen túl, az elő és oldal kertben is elhelyezhetők.*
- c) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági célú tevékenység céljára szolgáló épület, kézműves ipari létesítmény, hűtőház, min. 20,0 méteres védőtávolságon kívül a lakó, vendéglátó és szálláshely jellegű épületektől.*
- d) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.*
- e) Az építési övezetben nagyüzemi állattartásra alkalmas rendeltetésű épületek nem helyezhetők el.*
- f) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 25,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak valamint, a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.*

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Ev	Védő/védett erdőterület övezete

Az építési övezet / övezet tervezett besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
K-tm	Különleges többcélú turisztikai majorsági terület
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5 m	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1000	1000 m ² – a minimum kialakítható telekméret

A módosítás **második részeleme** az a tervezett útfelújítás, amely Kálonga-tanya déli végétől kiindulva, elhalad az első részelemként megjelölt Tuzséri Pálinka Manufaktúra területe előtt/mellett és a 4112. sz. összekötő útnál végződik. Mindez egy meglévő Önkormányzati út nyomvonalán.

Az útfelújításra vonatkozó terveket a KözműtervM93 Kft. (ifj. Major Ferenc okl. építőmérnök, Tkö 15-0229, 15-20135) készíti.

Részlet a műszaki leírásból:

A tervezési útfelújítás két egymáshoz csatlakozó útszakaszt érint: az első a 4112 j. Tuzsér-Mándok összekötő út 0+279 km szelvényétől indul, és közelítőleg a meglévő rossz minőségű

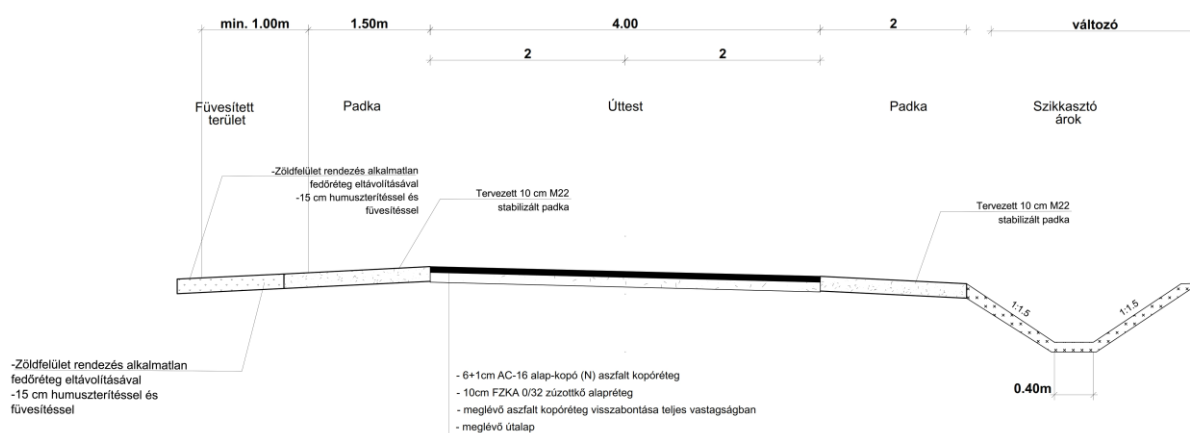
burkolat vonalán halad keleti irányban, egészen 552,77 m hosszon. A második útszakasz az első végszelvényében csatlakozik, és északi irányban szintén a meglévő leromlott állapotú, szilárd útburkolatú út felújítása 515,18 m hosszon.

A meglévő aszfalt burkolat szélessége 3,4 – 5,0 m szélességű, állapota jelentősen leromlott, nagy mennyiségű burkolat hiba, illetve korábbi burkolatjavítások láthatóak. A tervezett út mindkét esetben 4,0 széles, egyoldali keresztirányú lejtésű aszfalt burkolattal, kétoldali 1,5 m széles stabilizált padkával épül. A lejtés irányban, a padka mellett teljes hosszban földmedrű szikkasztó árok készül. A tervezett burkolathoz csatlakozó kapubejárók szilárd burkolatát a szintbeli csatlakoztatás miatt minimum 1,0 m szélességben ki kell futtatni.

A tervezett utakhoz csatlakozó utakat szintén szilárd burkolattal csatlakoztatjuk, melyek szélessége 3,0 m, mellette pedig kétoldali 1,5-1,5 m széles stabilizált útpadka épül. Az útcsatlakozások $R=8,0\text{m}$ és $R=12,0\text{m}$ sugarú ívekkel kerülnek kialakításra, a két út csatlakozása $R=10,0\text{m}$, a 4112 j. úthoz csatlakozás pedig $R=15,0\text{m}$ sugarú ívekkel történik.

Az utak magassági vonalvezetése leköveti a meglévő burkolat esésviszonyait, a 4112 j. úthoz történő csatlakozás esetén csatlakozik a meglévő burkolatszinthez.

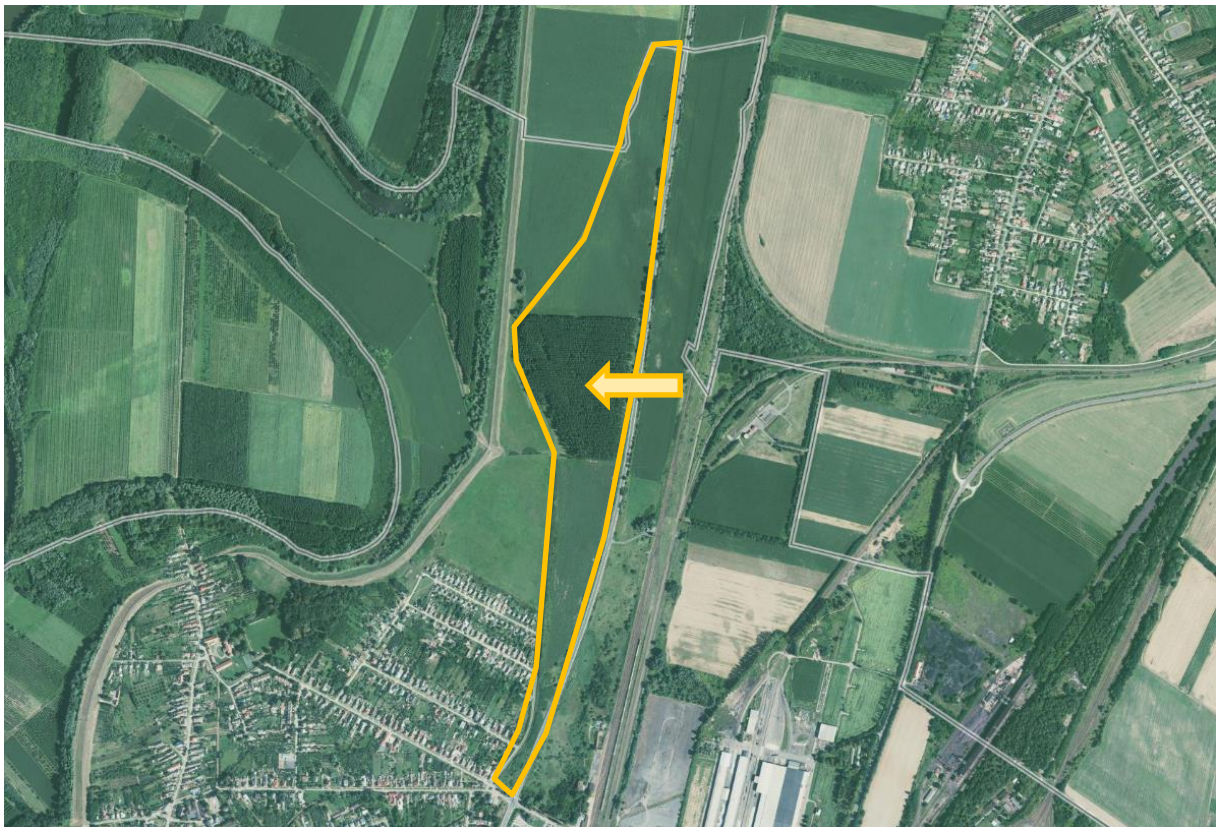
1. Mintakeresztszelvény



2. Beavatkozási pont

A módosítási beavatkozások terület-felhasználási változásai során kialakuló biológiai aktivitási értékcsökkenés kompenzációjára történő övezeti átsorolás a belterületről északra a 041/1 számú csatorna és a 4 számú főút között, a 042/12 hrsz-ú telken. A módosítás során mezőgazdasági általános terület övezetéből, gazdasági erdőterület övezetébe történik átsorolása.

A módosítás a településszerkezeti terv tervi állapotai közötti eltérés alapján került tervezésre és aktivitás érték növekményének felhasználására (erdőkataszter állománya alapján ellenőrizve).



(Forrás: <https://mepar.mvh.allamkincstar.gov.hu/>)

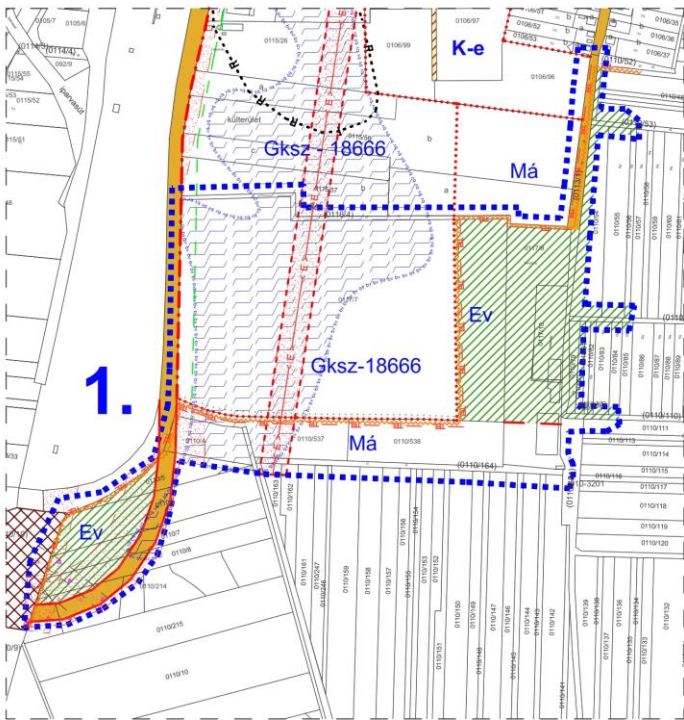
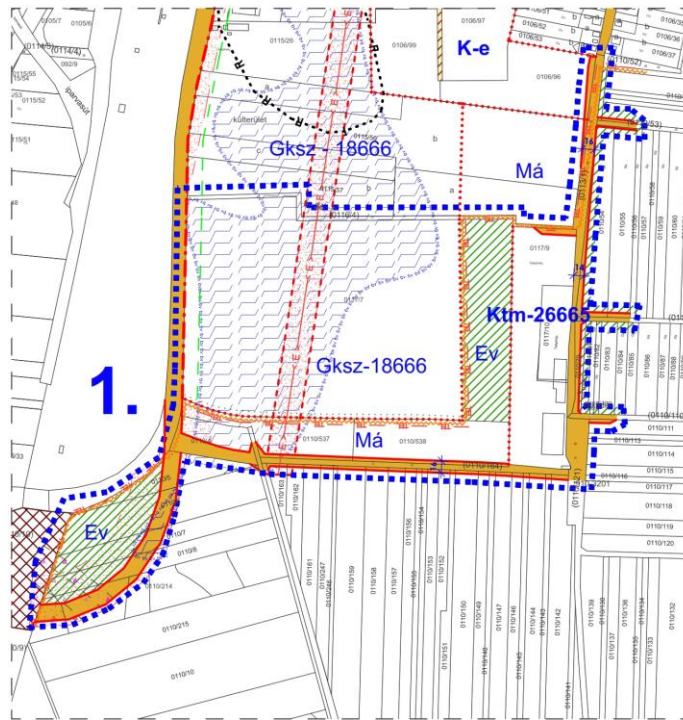
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

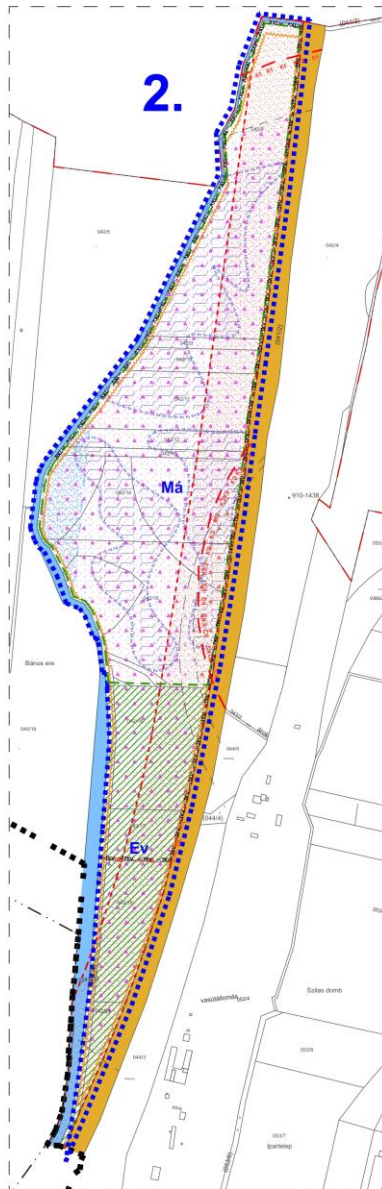
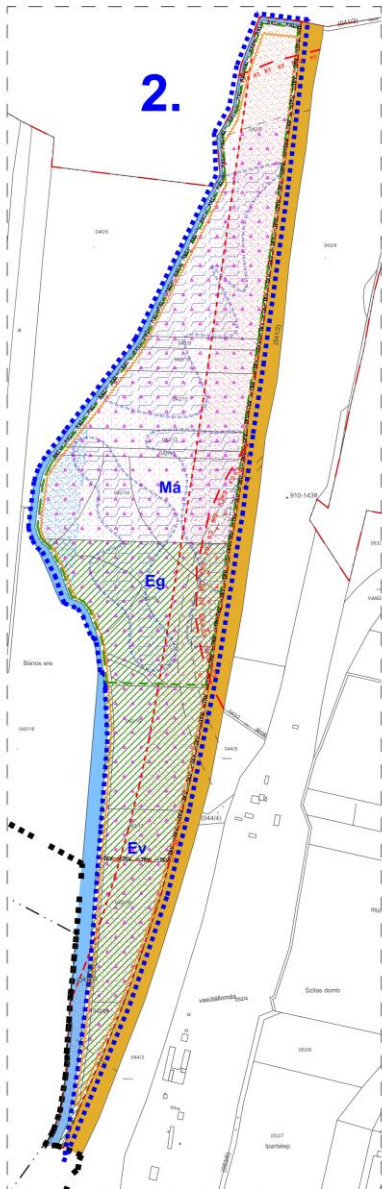
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Má	Általános mezőgazdasági terület övezete

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Eg	Gazdasági erdőterület övezete

2. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés								
1.	Települési területen kívül, a település délkeleti részén a 0117/9, 117/10 hrsz-ú telkek, valamint a 0110/164, 0113/1, 0110/110, 0110/78 és a 0110/53 hrsz-ú utak (Kálonga-tanya)	Különleges turisztikai többcéltú turisztikai-majorsági terület kialakítása. Útfelújítás két egymáshoz csatlakozó útszakaszon, a 4112 jelű út , Tuzsér-Mándok összekötő út.	- telephely - út	- védő/védett erdőterület (Ev) -mg. út	2,51 n.a	22,59 n.a	- Különleges többcéltú turisztikai majorsági terület (K-tm) - út	2,51 n.a	3,77 n.a.	-								
 Hatályos terv részlete!  Módosított terv részlete!							A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:				Nem változik, hatása nincs							
														A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:				Nem változik, hatása nincs
														A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:				Nem változik, hatása nincs.
														A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:				A Pálinkafőzde működését, fejlesztését biztosítandó.
														A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:				Nem változik, hatása nincs.
														Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs
														Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs
														Építészeti és régészeti örökség védelme:				Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.
														Környezet-, természet- és tájképvédelem:				Nem változik, hatása nincs.
														Tájhasználat, tájszerkezet védelme:				Nem változik, hatása nincs
														Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:				A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.
														Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:				Nem változik, hatása nincs
														Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:				Nem változik, hatása nincs
														Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:				Nem változik, hatása nincs
														Infrastrukturális erőforrások kihasználása:				Meglévő nyomvonal felhasználásával történő fejlesztés
														Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:				Nem változik, hatása nincs.

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Települési területen kívül, a belterülettől északra a 041/1 számú csatorna és a 4 számú főút között, a 042/12 hrsz-ú telken.	A biológiai aktivitás értékcsökkenés kompenzációjára vonatkozó övezet váltás, általános mezőgazdasági terület övezetéből gazdasági erdőterület övezetébe.	- erdő (E3)	- Általános mezőgazdasági terület (Má)	5,79	21,42	- gazdasági erdőterület (Eg)	5,79	52,11	-
 Hatályos terv részlete!  Módosított terv részlete!							HATÁSOK	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:		Nem változik, hatása nincs
								A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:		Nem változik, hatása nincs
								A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:		Nem változik, hatása nincs
								A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:		Nem változik, hatása nincs
								A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:		Nem változik, hatása nincs
								Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:		Nem változik, hatása nincs.
								Lakó- és munkakörülmények:		Nem változik, hatása nincs
								Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.		
								Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi – a terület használata szerinti - is fennálló hatásokat érdemben nem változtatja meg. Környezeti és természeti szempontból negatív hatások nem lépnek fel. A tájkép megjelenése nem változik meg.		
								Tájhasználat, tájszerkezet védelme:		Nem változik, hatása nincs
								Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.		
								Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:		Nem változik, hatása nincs
								Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:		Nem változik, hatása nincs
								Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:		Nem változik, hatása nincs
								Infrastrukturális erőforrások kihasználása:		Nem változik, hatása nincs
								Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:		Nem változik, hatása nincs.

