

Tuzsér Nagyközség Településrendezési Tervének módosításához



Országosan, kiemelt térségi és megyei
övezetek területi lehatárolása

Tervező:

Labbanicz András
e.v.
(C-15 – 154790)

2021

KÜLZETLAP

Tuzsér Nagyközség
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

„Módosítások – 2021”

Településrendező tervező:



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

Ügyvezető:



.....
Labbancz András

KÜLZETLAP

Tuzsér Nagyközség
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

„Módosítások – 2021”

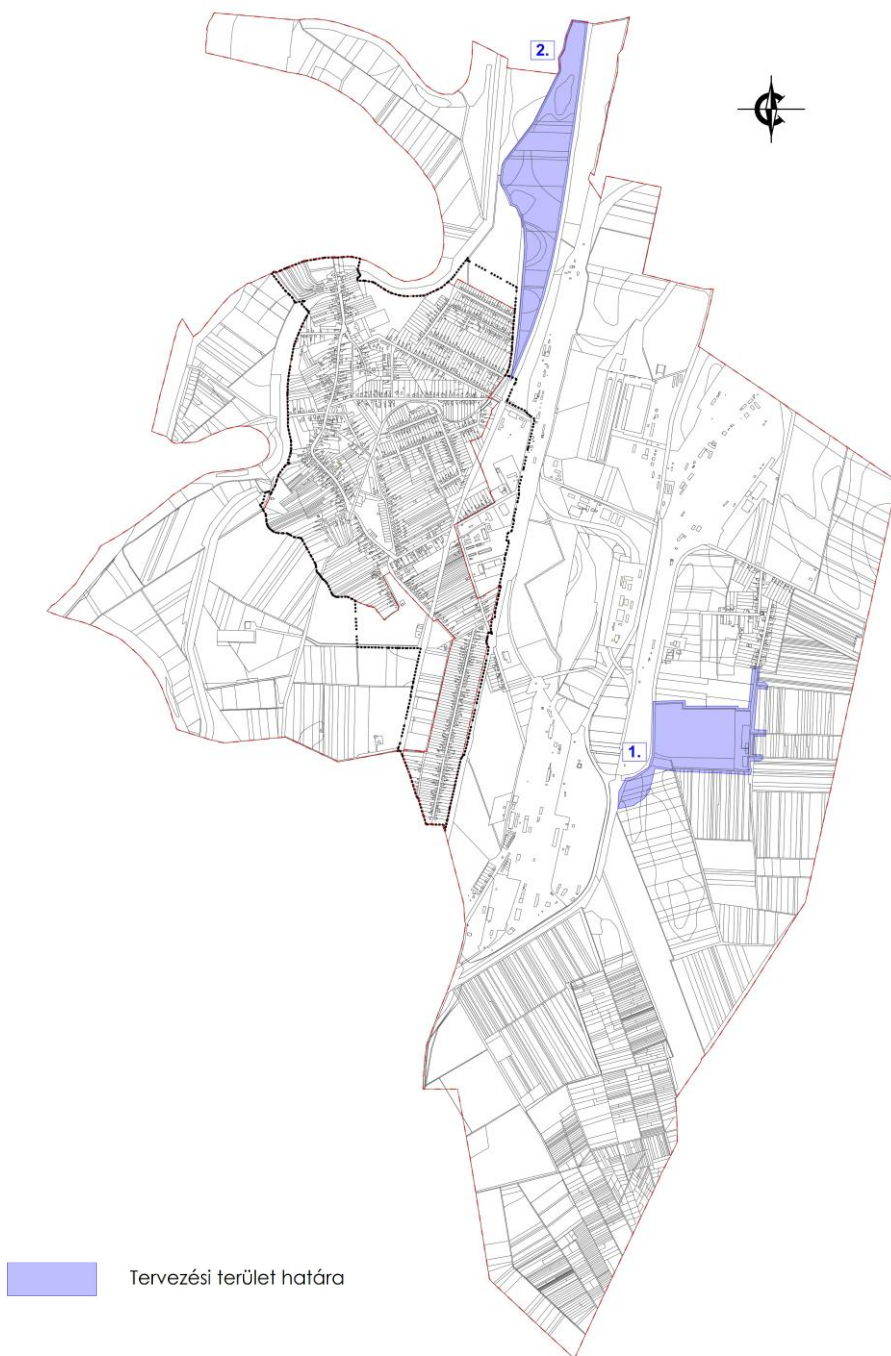
| | |
|---|-----------|
| 1. Előzmények | 4 |
| 1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba | 4 |
| 1.2. Átnézeti térkép | 4 |
| 1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása | 5 |
| 2. Beavatkozási pontok ismertetése | 10 |
| 3. Térségi övezetek lehatárolása | 12 |

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

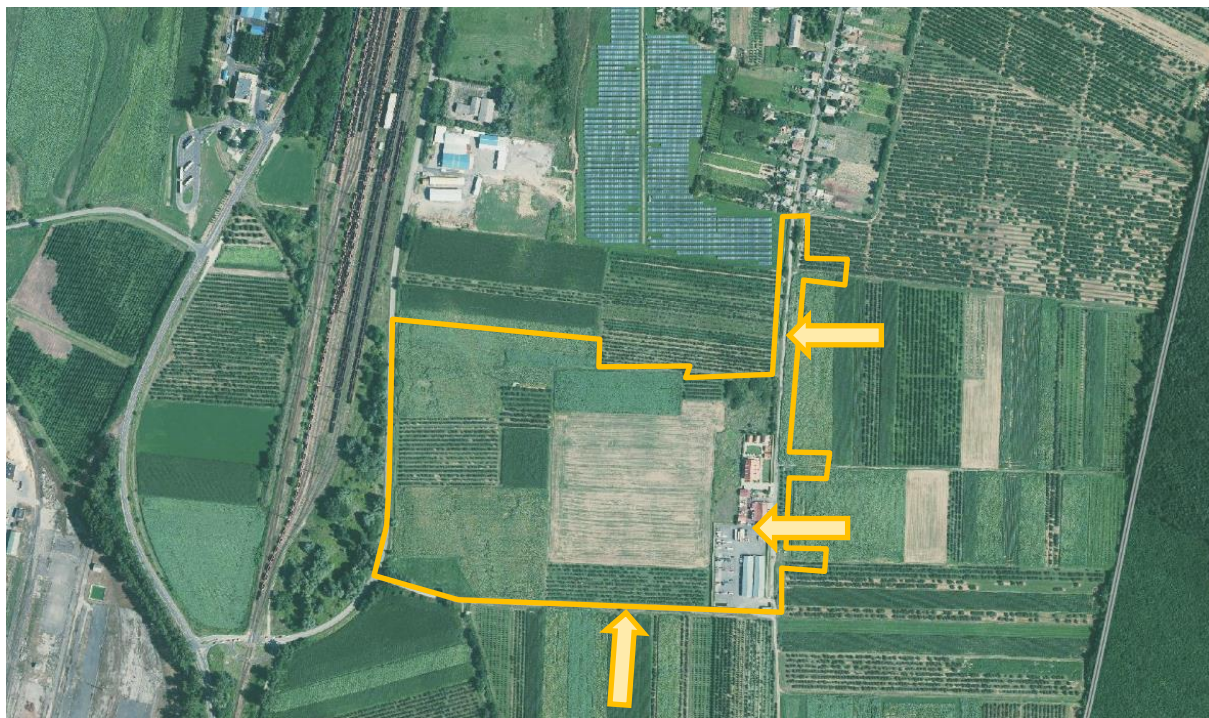
1.2. Átnézeti térkép



1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

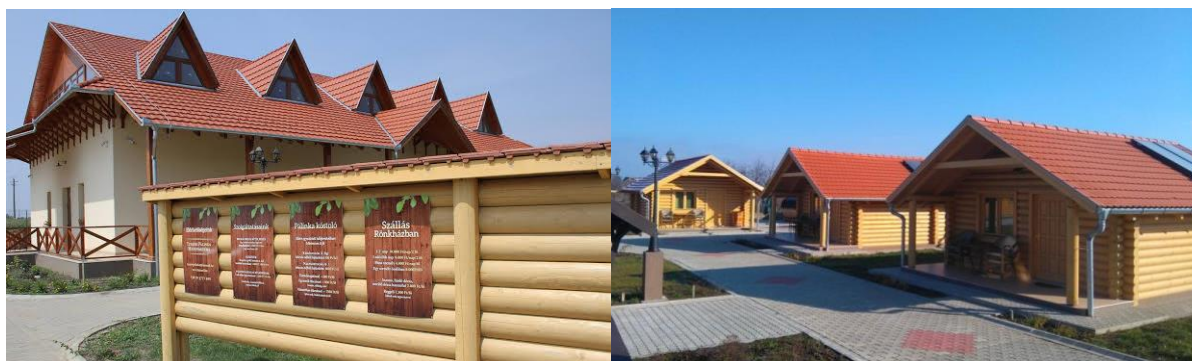
Települési területen kívül, a település délkeleti részén a 0117/9, 117/10 hrsz-ú telkek, valamint a 0110/164, 0113/1, 0110/110, 0110/78 és a 0110/53 hrsz-ú utak (Kálonga-tanya).



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

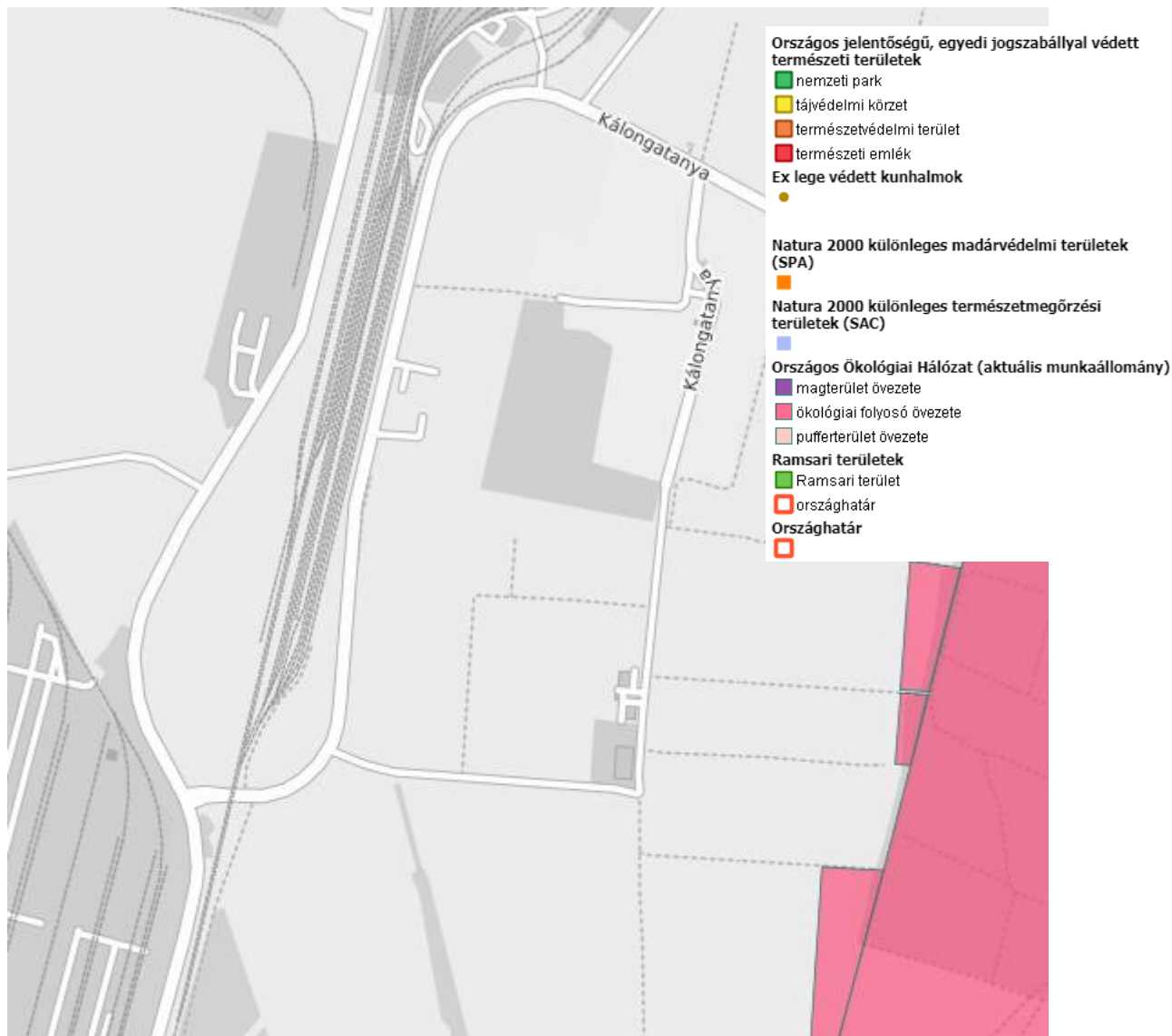
A módosítás két elkülönülő alrészletből, de egymás szomszédságában elhelyezkedő elemből áll.

Az **első részelem** 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 Pálinkafőzde 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 elhelyezhetőek.*
- 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 helyezhetőek 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

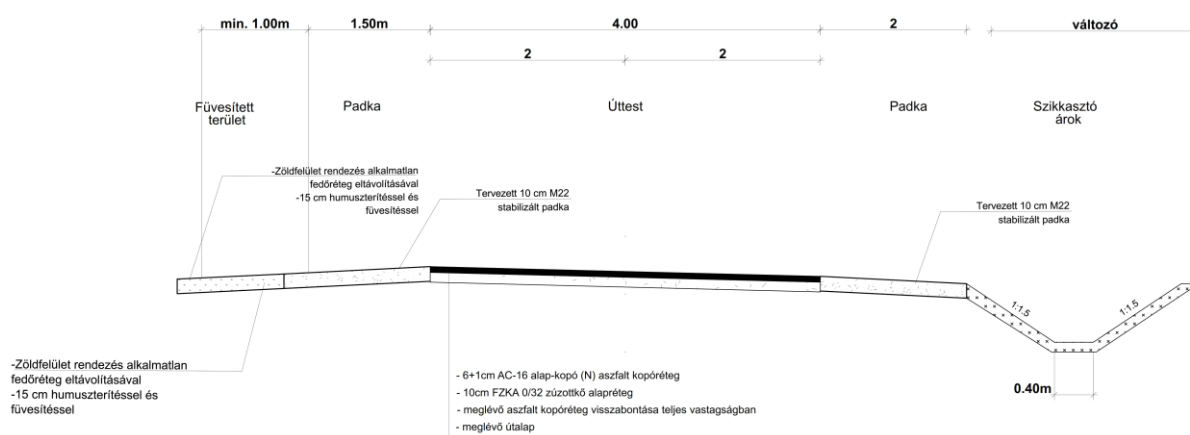
burkolat vonalán halad keleti irányban, egészen 552,77 m hosszon. A második útszakasz az első végszelvényében csatlakozik, és északi irányban szintén a meglévő leromlott állapotú, szilárd útburkolatú út felújítása 515,18 m hosszon.

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 $R=8,0m$ és $R=12,0m$ sugarú ívekkel kerülnek kialakításra, a két út csatlakozása $R=10,0m$, a 4112 j. úthoz csatlakozás pedig $R=15,0m$ sugarú ívekkel történik.

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

1. Mintakeresztmetszély



2. Beavatkozási pont

A módosítási beavatkozások terület-felhasználási változásai során kialakuló biológiai aktivitási értékcsökkenés kompenzációjára történő övezeti átsorolás a belterülettől 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/>)

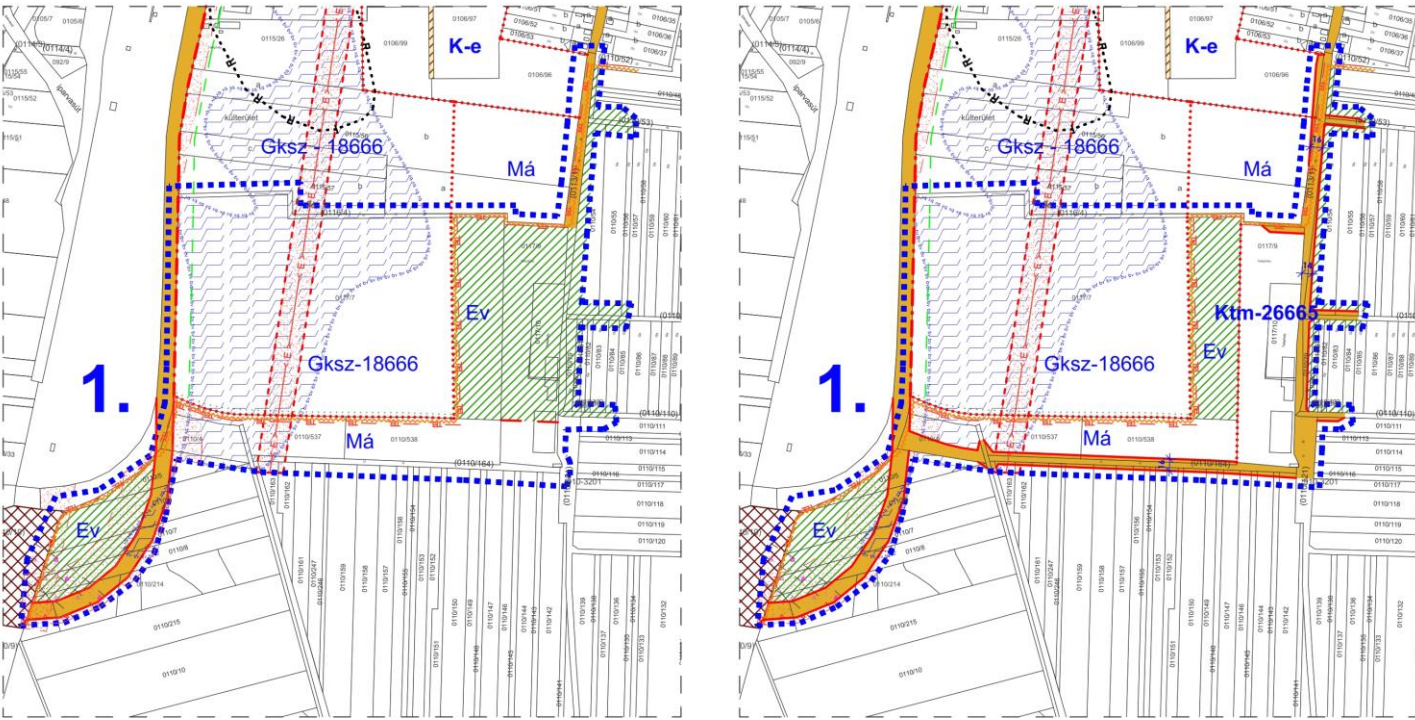
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

| 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 (Kálunga-tanya) | Különleges turisztikai többcélú 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 többcélú turisztikai majorsági terület (K-tm) - út | 2,51 n.a | 3,77 n.a. | - | |
|  | | | | | | | <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A Pálinkafőzde működését, fejlesztését biztosítandó.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő nyomvonal felhasználásával történő fejlesztés</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs.</p> | | | | |

| | 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 | - | | | |
| <p>Hatályos terv részlete Módosított terv részlete!</p> | | | | | | | 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. | | | | | | | | | | | | |

3. A térségi övezetek lehatárolása

| Ssz. | Térségi övezetek | A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek. | Övezeti érintettség | | |
|------|---|--|---|---------------------------------|---|
| | | | Közigazgatási területen | Módosítással érintett területen | |
| 1. | 1. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos övezetek | a) ökológiai hálózat magterületének övezete | nemzeti park igazgatósága | | |
| 2. | | b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | nemzeti park igazgatósága | + | |
| 3. | | c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete | nemzeti park igazgatósága | | |
| 4. | | d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | Budapest Főváros Kormányhivatala | | |
| 5. | | e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete | Budapest Főváros Kormányhivatala | | |
| 6. | | f) erdők övezete | megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala | + | + |
| 7. | | g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete | Budapest Főváros Kormányhivatala | + | |
| 8. | | h) tájképvédelmi terület övezete | nemzeti park igazgatósága | + | |
| 9. | | i) világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | fővárosi és megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró (fővárosi kerületi) hivatala | | |
| 10. | | j) vízminőségvédelmi terület övezete | területi vízügyi igazgatósága | + | + |
| 11. | | k) nagyvízi meder övezete | területi vízügyi igazgatósága | + | |
| 12. | | l) VTT- tározók övezete | területi vízügyi igazgatósága | | |
| 13. | | m) honvédelmi és katonai célú terület övezete | Honvédelemért felelős miniszter | | |