



Tuzsér Nagyközség Településrendezési Tervének módosításához



Teljes eljárás – Jóváhagyott dokumentáció

Tervező:

Labbancz András
e.v.
(C-15 – 154790)

2021

KÜLZETLAP

Tuzsér Nagyközség
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás – Jóváhagyott dokumentáció

„Módosítások – 2021”

Településrendező tervező:



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

Ügyvezető:



Labancz András

KÜLZETLAP

Tuzsér Nagyközség
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás – Jóváhagyott dokumentáció

„Módosítások – 2021”

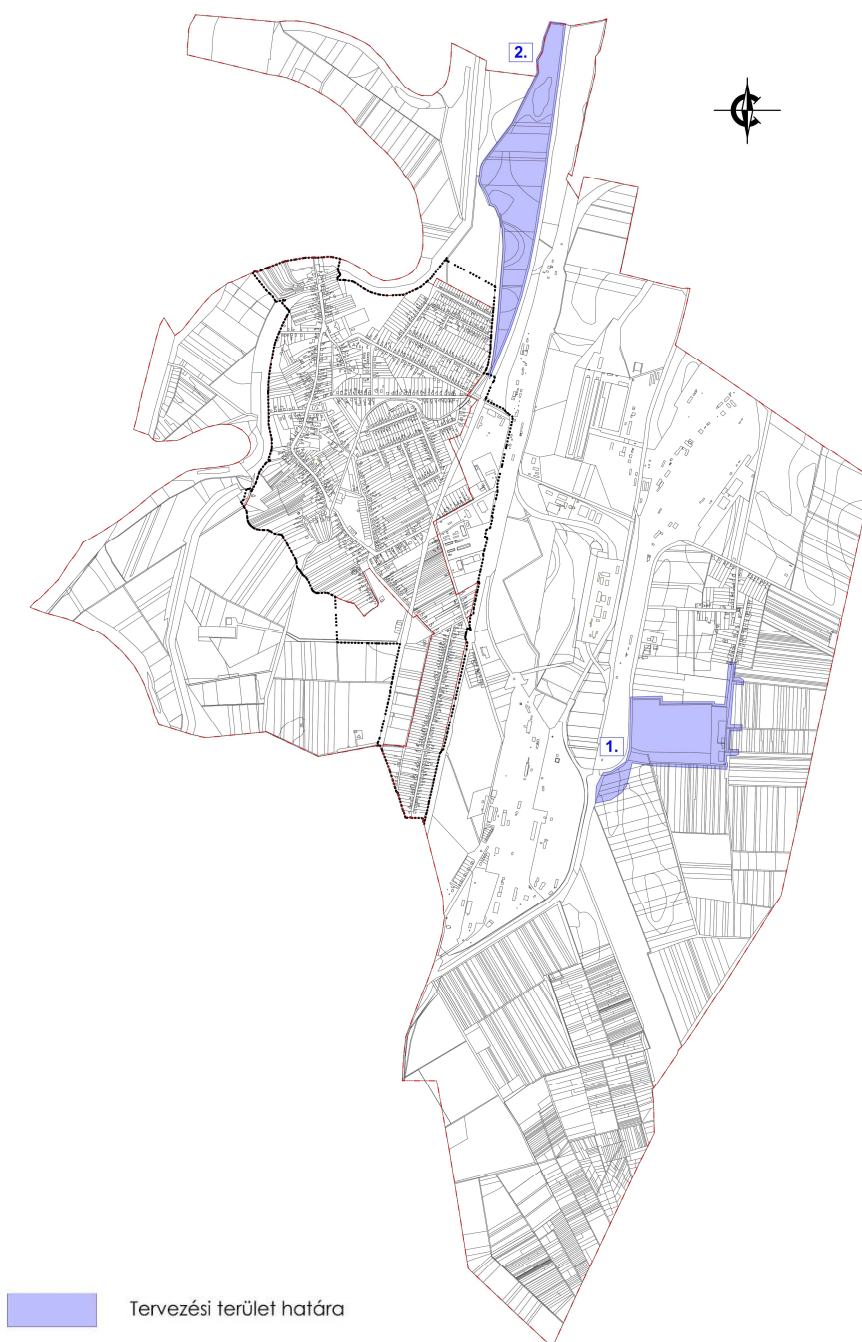
1.	Előzmények	4
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	10
3.	Településszerkezeti módosítások	12
4.	Alátámasztó munkarészek	15
5.	Szabályozási módosítások	25
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	30
7.	Biológiai aktivitásérték számítás	44

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

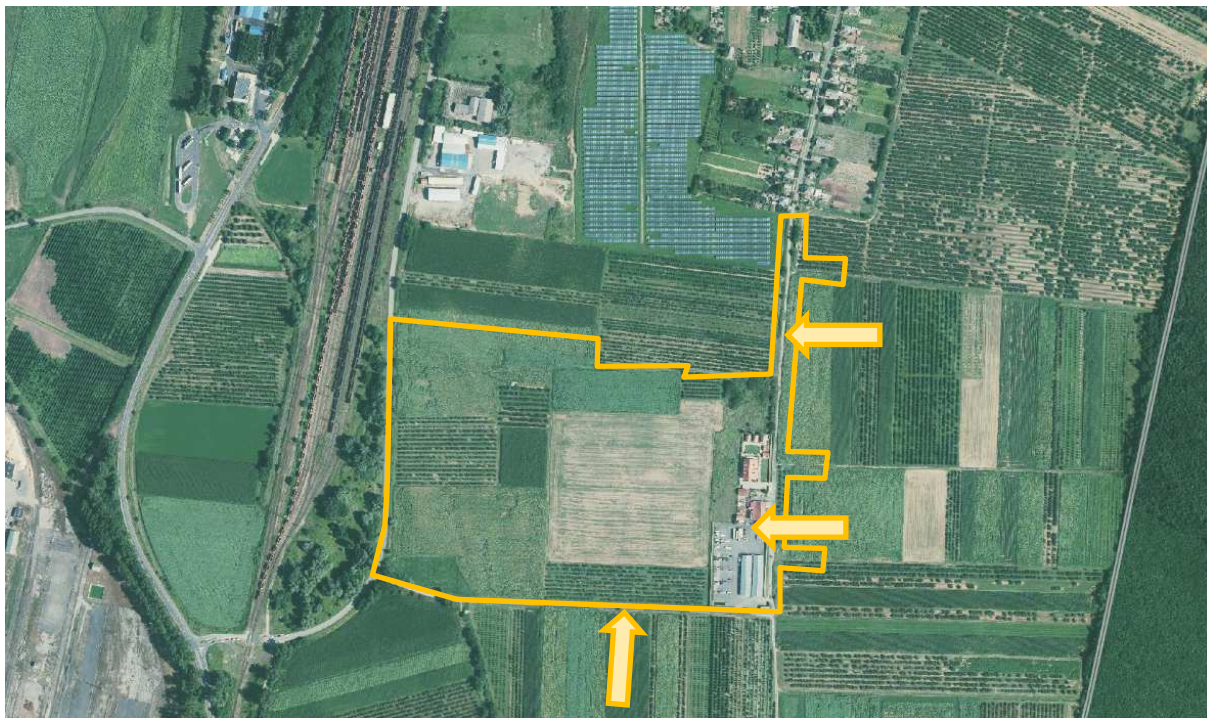


(Forrás: saját szerkesztés)

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 (Kálonga-tanya).



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

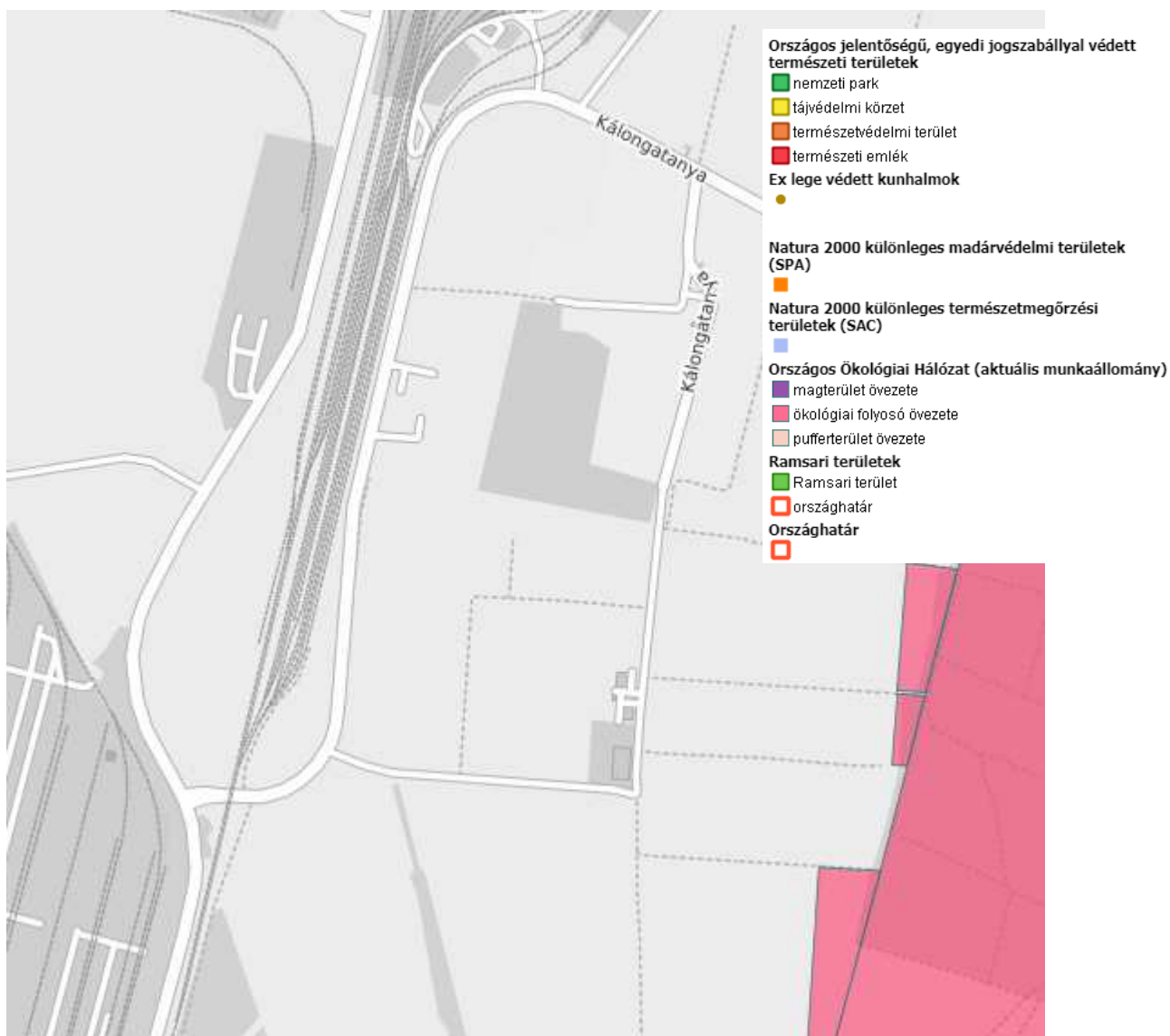
A módosítás két elkülönülő alrészletből, de egymás szomszédságában elhelyezkedő elemből áll.

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 Pálinafőzde 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 múltával 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 övezetekbe kerüljön a településrendezési eszközökbe.

A módosítás során tervezett építési övezetek (Ktm – különleges többcélú turisztikai majorsági terület; Gipe – egyéb ipari gazdasági terület a HÉSZ 20.§-a szerinti), még nem alkalmazott 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, 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 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	
Ktm	Különleges többcélú turisztikai majorsági terület
2	szabadon álló általános előkert
6	1100 m ² – a minimum kialakítható telekméret
6	40% - a beépítettség legnagyobb mértéke
6	40% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
4	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
Gipe	egyéb ipari terület
4	oldalhatáron álló előkert
6	1100 m ² – a minimum kialakítható telekméret
7	50% - a beépítettség legnagyobb mértéke
9	25% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
5	9,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

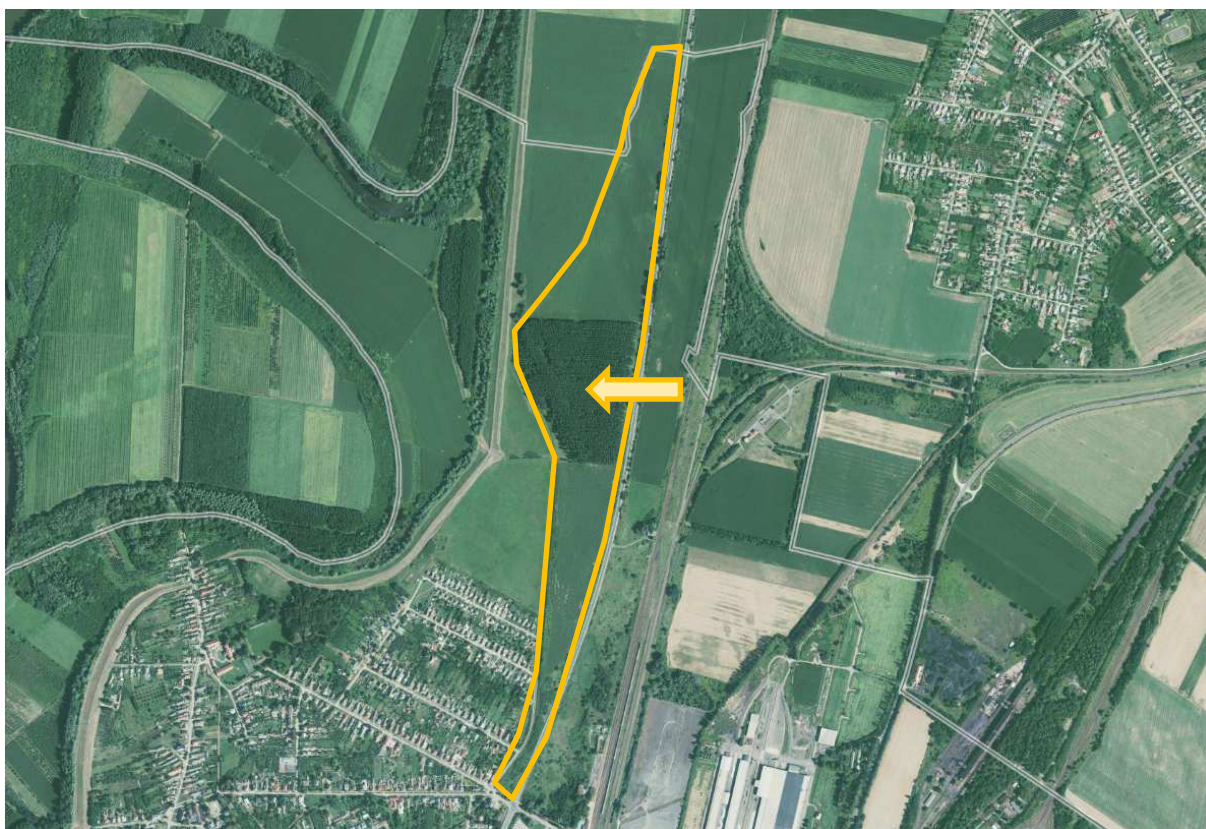
A módosítás **második részeleme** az a tervezett útfelújítás, amely Kálunga-tanya déli végétől kiindulva, elhalad az első részelemként megjelölt Tuzséri Pálinka Manufaktúra területe előtt/mellett és a 4112. sz. összekötő útnál végződik. Mindez egy meglévő Önkormányzati út nyomvonalán.

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

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

	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 többcélú turisztikai-majorsági terület és gazdasági terület kialakítása. Útfelújítás két egymáshoz csatlakozó útszakaszon, a 4112 jelű út ,Tuzsér-Mándok összekötő út.	- telephely - út	- védő/védett erdőterület (Ev) - mezőgazdasági általános terület (Má) - mg. út	2,26	20,34	- Különleges többcélú turisztikai majorsági terület (Ktm)	0,5	0,75	-			
					0,59	2,18	- Egyéb ipari terület (Gipe)	2,34	0,94				
					n.a	n.a	- út						
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)	5,87	21,72	- gazdasági erdőterület (Eg)	5,87	52,83	-
							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. Településszerkezeti módosítások

3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

**Tuzsér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
55/2022 (V.25.) határozata**

**Tuzsér Nagyközség településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának
módosításáról**

A Képviselő-testület

1. A település közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. A Labbancz András egyéni vállalkozó T-04/2021. munkaszámon készített T-1m/A-B rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Tuzsér, 2022. május 25.

Ferkovics Tibor
polgármester

Dr. Szép Béla
jegyző

a 2/2014. (I.13.) számú határozattal elfogadott, Tuzsér Nagyközség Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló 55/2022. (V.25.) ökt. határozat melléklete

1.

4.1 fejezet „A sajátos építési használat szerinti terület-felhasználás szerkezetével és az egyes terület-felhasználási egységekkel kapcsolatos megállapítások” kiegészül az alábbi e) bekezdéssel:

(...)

f) BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK RENDEZÉSE

-- A településszerkezeti tervben jelölt helyen különleges többcélú turisztikai majorsági hasznosítására szolgáló területeket kell kijelölni.



TUZSÉR NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv

1. Beavatkozási pont

M=1:8000



JELMAGYARÁZAT

--- Tervezési terület határa

--- Módosítás szövege

HATÁROK:

--- Települési térség határa

--- Beépítésre szánt terület határa

TERÜLETFELHASZNÁLÁS:

Lf Falusias lakóterület

Vt Településközpont vegyes terület

Gipe Egyéb ipar terület

Gksz Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület

K-e Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás területe

Ktm Különleges többcélú turisztikai majorság területe

Kök Kötőpályás közlekedési terület - vasút

E Erdőterület

Má Mezőgazdasági általános terület

KÖZMŰ GERINVEZETÉKEK:

--- Átvitelt befolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat

KÖZ- ÉS KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK:

I. közlekedési célú közterület

ÁR- ÉS BELVÍZVÉDELEM:

--- Belvízveszélyes terület

VÉDŐTÁVOLSÁGOK:

--- Út védőterülete

--- Vasút védőterülete

--- Katasztrófavédelem védőtávolsága 1.

--- Katasztrófavédelem védőtávolsága 2.

--- Előkert

--- Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet "Belső-zóna"

--- Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet "Középső-zóna"

--- Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet "Külső-zóna"

EGYÉB:

--- Országos gyümölcstermőhely kataszter által érintett település

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM:

--- Régészeti terület

SZINTTERÜLET-SŰRŰSÉG

A településszerkezeti tervben

a területfelhasználási egységekre meghatározandó

Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
lakó	kisvárosias	1,0
lakó	kertvárosias	0,6
lakó	falusias	0,5
vegyes	településközpont	1,5
gazdasági	kereskedelmi	1,0
gazdasági	egyéb ipari	1,0
különleges		0,2
üdülő		0,2

LA

Labbanicz András e.v.
H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
em@ilabbanicz.a@gmail.com

MEGRENDELŐ: TUZSÉR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

H-4623 Tuzsér, Kossuth utca 70.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:

TUZSÉR NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS -
RÉSZLET

TERVEZŐ - TT-15-0378:

Labbanicz András

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:

Labbanicz András

MUNKASZÁM:

T-04/2021

DÁTUM:

2022. 03. hó

TERVFAJTA:

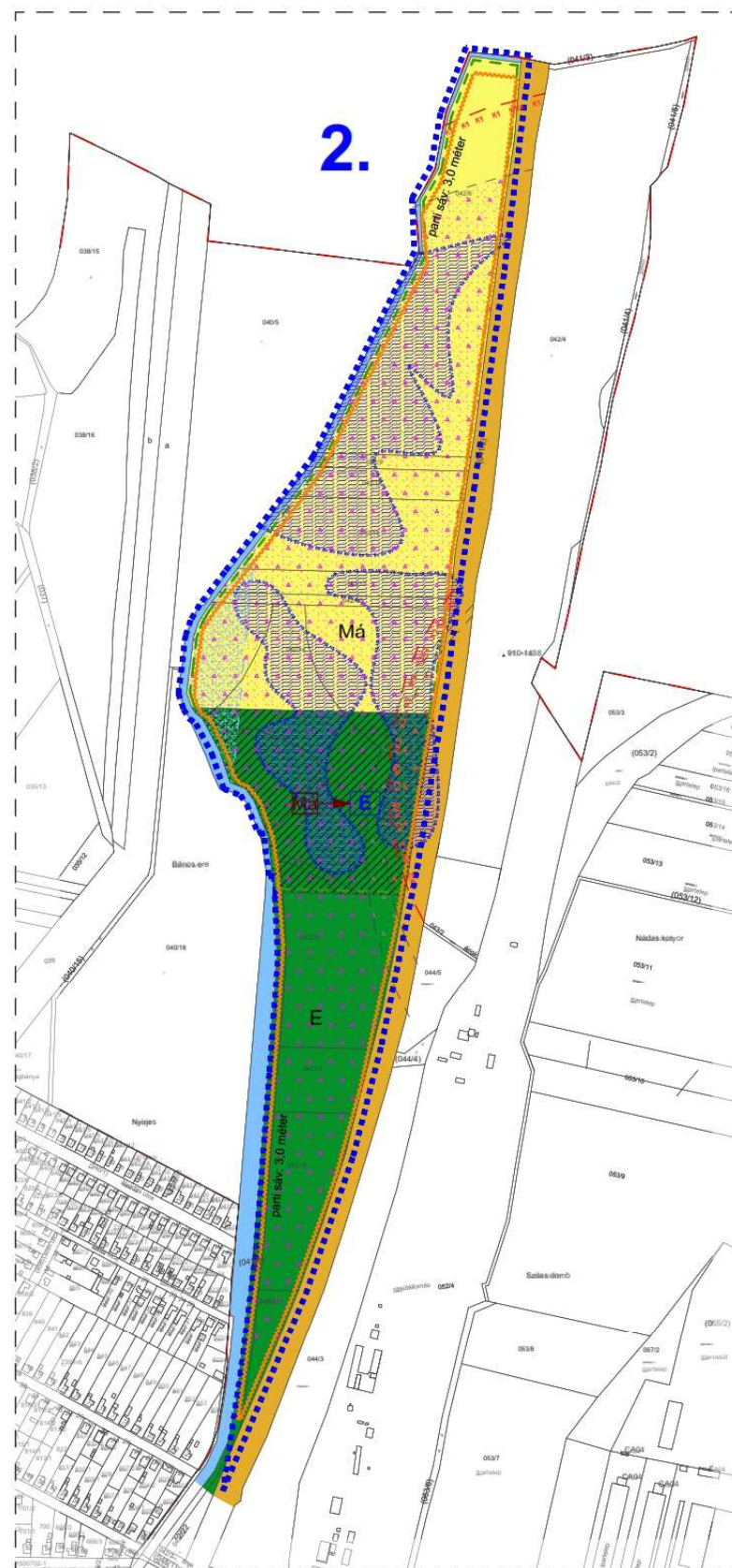
szerkezeti terv

MÉRETARÁNY:

M=1:8000

RAJZSZÁM:

T-1m/A



TUZSÉR NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv

2. Beavatkozási pont

M=1:8000



JELMAGYARÁZAT

- TERÜLETTELHASZNÁLÁS:**
- E Erdőterület
 - Má Mezőgazdasági általános terület
 - VGv Vízgazdálkodási terület - vízmeder

KÖZ- ÉS KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK:

- I. közlekedési célú közterület

ÁR- ÉS BELVÍZVÉDELEM:

- Belvízveszélyes terület

VÉDŐTÁVOLSÁGOK:

- Út védőterülete
- Vasút védőterülete
- Katasztrófavédelem védőtávolsága 1.
- Katasztrófavédelem védőtávolsága 2.
- Előkert
- Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet "Belső-zóna"
- Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet "Középső-zóna"
- Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet "Külső-zóna"

EGYÉB:

- Országos gyümölcsstermőhely kataszter által érintett település
- Tartalék erdő határa

SZINTERÜLET-SŰRŰSÉG

A településszerkezeti tervben a területfelfelhasználási egységekre meghatározandó

Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb szinterületsűrűség
lakó	kisvárosias	1,0
lakó	kertvárosias	0,6
lakó	falusias	0,5
vegyes	településközpont	1,5
gazdasági	kereskedelmi	1,0
gazdasági	egyéb ipari	1,0
különleges		0,2
üdülő		0,2

LA

Labbanicz András e.v.
H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146.
em@labbanicz.a@gmail.com

MEGRENDELŐ:	TUZSÉR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4623 Tuzsér, Kossuth utca 70.	MUNKASZÁM: T-04/2021
TERVEZŐ, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	TUZSÉR NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2022. 03. hó
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS - RÉSZLET	TERVFAJTA: szerkezeti terv
TERVEZŐ - TT-15-0378:	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	MÉRETARÁNY: M=1:8000
Labbanicz András	Labbanicz András	RAJZSZÁM: T-1m/B

4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

4.1. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Tuzsér Nagyközség Önkormányzata képviselő-testületének 4/2019 (I. 30.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	az új beépítésre szánt terület nem csatlakozik meglévő települési területhez
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel, a beépítésre szánt területeinek összenövését.
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló	A település közigazgatási területén belül, a tervezett rendeltetésnek megfelelő terület nem található. Az ipari egyéb terület helyhez kötött, hiszen meglévő telephelyet fed le.

Tuzsér Nagyközség Településrendezési Tervének módosításához
TELJES ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.	
(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	A módosítás során létrejövő új beépítésre szánt terület teljesíti az (1) c) pontjára vonatkozó feltételt.
(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.	A módosítás során új erdő terület került kijelölésre, 5,82 ha területen, amely így teljesíti a feltételt, mivel az új beépítésre szánt terület (2,84 ha) 5%-os telepítendő zöldterületi küszöb értéke 0,14 ha.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.

4.3. Közlekedési munkarész

A felújításra tervezett út csatlakozási pontja a 4112. sz. Mándoki összekötő úton és a tervezett M34 gyorsforgalmi út 4112. sz. összekötő út keresztezésénél kialakított lehajtója, csomópontja cca. 500,0 méterre helyezkedik el egymástól.

Felújításra tervezett út (szaggatott vonal) és az M34 gyorsforgalmi út elhelyezkedése



(Forrás: Saját szerkesztés)

A tervezési feladatban két, egymáshoz csatlakozó út felújítása történik: az egyik a 4112 j. Tuzsér-Mándok összekötő út 0+279 km szelvényétől indul, jelentős hosszán a 0110/164 hrsz-ú ingatlan mentén halad keleti irányban – továbbiakban I. szakasz -, a másik felújítandó út a I. szakasz végétől indul és a 0110/121 és 0113/1 helyrajzszámú ingatlanok mentén halad északi irányba – továbbiakban II. szakasz. A tervezési terület a település dél-keleti részén található, külterületen, jellemzően gyümölcsös- és szántóterületeket tár fel, illetve közvetlenül érinti a község egyik fő turisztikai célpontját a Tuzséri Pálinka Manufaktúrát. A felújítandó utak önkormányzati kezelésben állnak, ám a Megbízó a projekttel párhuzamosan kívánja rendezni az ingatlan viszonyokat is, ezért a szükséges területek kisajátítását már elindította.

Érintett útszakasz kategóriába sorolása:

Funkció: külterületi mezőgazdasági út
Tervezési osztály: K.VI.
Tervezési sebesség: vt=30 km/h

Burkolat állapota:

Az I. szakasz esetében a meglévő burkolat jelentős hosszán itatott makadám pályaszerkezetű, mely állapota leromlott, kátyús, repedezett, a felújítandó szakasz végén pedig zúzottkő útalappal rendelkezik. A II. szakasz teljes hosszban zúzottkő burkolattal rendelkezik, mely szintén rossz minőségű. A felújítandó szakaszokon összességében látható a szükséges padka és csapadékvíz elvezetés hiánya.

Keresztmetszet:

A meglévő földutak változó szélességűek, mellettük néhány helyen földmedrű szikkasztó és vízelvezető árokrendszer található, melynek vízszállóképessége leromlott, ebből adódóan felújításra, profilozásra szorul.

Forgalom:

Az érintett szakaszokon kétirányú forgalom jellemző és inkább mezőgazdasági és nehézjárművek fordulnak elő.

Beépítettség:

A tervezett útszakaszok a külterületen beépítetlenek, ott jellemzően termőterületek találhatók.

Közvilágítás kiépítése:

A közvilágítás a tervezéssel érintett szakaszon nincs kiépítve.

Meglévő közműellátottság:

A területen nagy- és középfeszültségű elektromos légvezeték és középfeszültségű elektromos földkábel üzemel.

A tervezési feladatban két, egymáshoz csatlakozó út felújítása történik: az egyik a 4112 j. Tuzsér-Mándok összekötő út 0+279 km szelvényétől indul, jelentős hosszán a 0110/164 hrsz-ú ingatlan mentén halad keleti irányban – továbbiakban I. szakasz -, a másik felújítandó út a I. szakasz végétől indul és a 0110/121 és 0113/1 helyrajzszámú ingatlanok mentén halad északi irányba – továbbiakban II. szakasz.

A felújítandó mezőgazdasági utak helyszínrajzi kialakítása során a meglévő vonalvezetés az irányadó.

I. szakasz hossza: 552,77 m

II. szakasz hossza: 494,17 m

Az I. szakasz esetében a kialakítandó burkolat 4,0 m széles, így egységes úttest kialakításáért egyes helyeken szélesítés szükséges, melyet úgy kell kivitelezni, hogy a csatlakozó új, teljes pályaszerkezet minimum 70 cm széles legyen. A tervezési szakasz kezdetén mivel közúthoz csatlakozunk, így a meglévő burkolat szélességet 6,0 m szélesre szükséges szélesíteni, melyet 25,0 méteren kell megvalósítani. Az út szűkítését 1:10-es hajlással szükséges kialakítani, és R=100m sugarú inflexiós ívekkel kell lekerekíteni. A közúti csatlakozást 20 cm széles átlapolással szükséges építeni. A 0+425 km szelvénytől korigálunk a meglévő vonalvezetésen, ezért a szelvényezés szerinti bal oldalon a burkolat egy részen elbontásra kerül a jobb oldalon pedig szélesítjük. A 0+508,00 km szelvénytől a végszelvényig a felújítás teljes pályaszerkezettel történik.

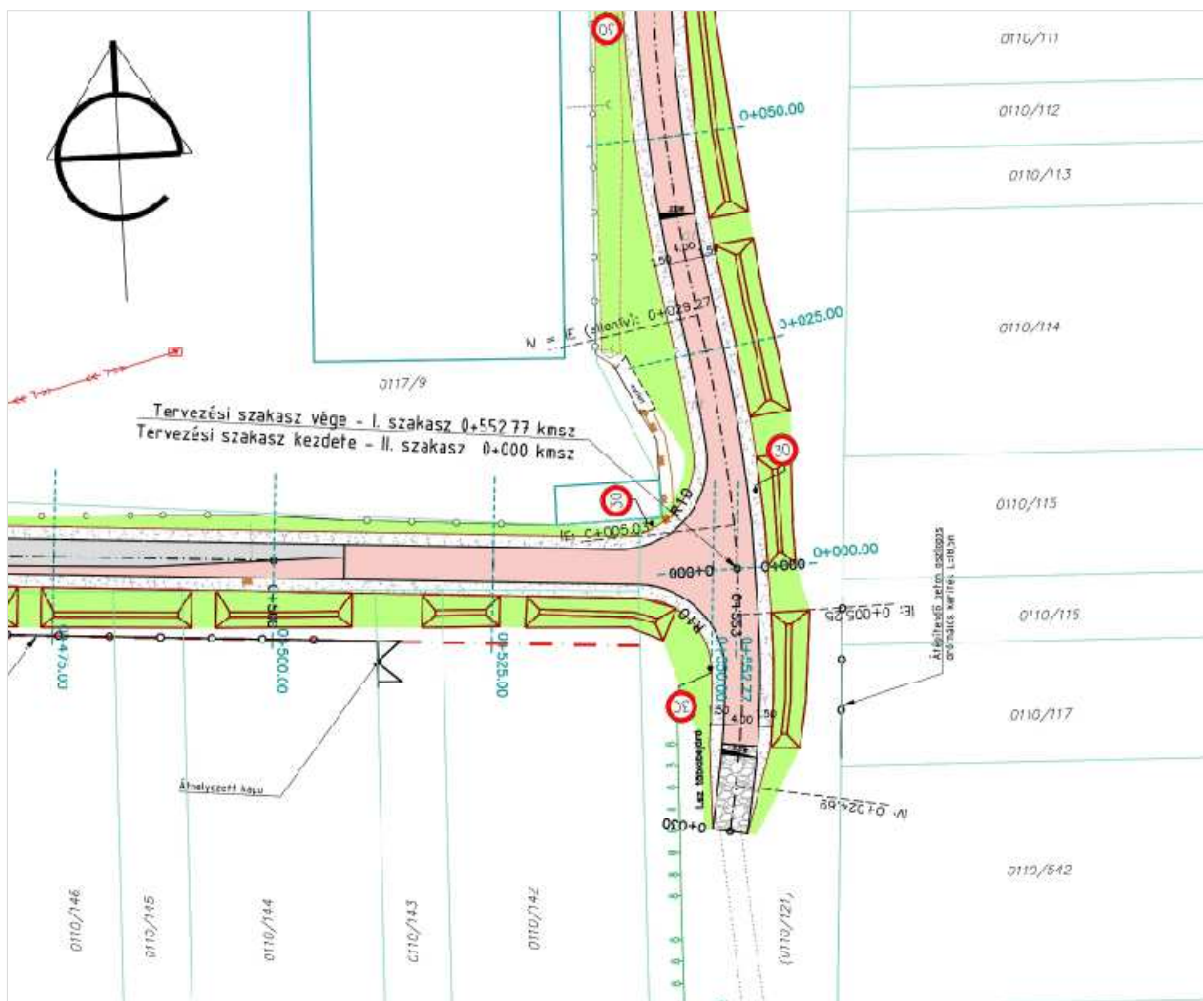
A tervezési szakasz a 4112 j. állami közúttól indul, melyhez R=15 m sugarú ívekkel csatlakozik. A 0+132,28 km szelvényben jobb oldalon táblabejáró út (I.sz. táblabejáró) kerül kialakításra 30,0 m hosszban, mely 20,0 m aszfalt pályaszerkezettel, 10,0 m pedig Z-0/63 (M63) zúzottkővel stabilizáltan épül. A táblabejáró út R=15,0 m és R=10,0 m sugarú ívekkel

csatlakozik az I. szakaszhoz. A tervezési szakasz végén az I. és II. szakasz csatlakozása $R=10\text{m}$ sugarú ívekkel kerül kialakításra.

A felújított burkolat két oldalán 1,5-1,5 m széles 15 cm vastag stabilizált útpadka, a szelvényezés szerinti jobb oldalon földmedrű szikkasztó árkok kerül kialakításra. A tervezési szakasz kezdetétől az I sz. táblabejáróig a szelvényezés szerinti jobb oldalon N2 feltartóztatási fokozatú szalagkorlát építése szükséges, összesen 104 m hosszban, melyet a két végén 12-12 m hosszban szükséges levezetni.

A II. szakasz esetében a meglévő zúzottkő burkolat elbontásra kerül, a felújítás így teljes pályaszerkezet átépítéssel történik majdnem teljes hosszon – a tervezési szakasz végén a 0+482 km szelvénytől a meglévő aszfalt burkolatú út kerül felújításra.

A tervezési szakasz az I. szakasz végszelvényétől indul és a meglévő szilárd burkolatú útig tart. Az átépített út szélessége 4,0 m, kétoldali 1,5-1,5 m stabilizált útpadkával. A szelvényezés szerinti jobb oldalon szikkasztó árkokat alakítunk ki, mely az út csapadékvizét vezeti majd el. A felújított szakasz mentén a szükséges táblabejáró utak kiépítésre kerülnek 30,0 m hosszban, melyből 20,0 m aszfalt pályaszerkezet, 10,0 m pedig Z-0/63 (M63) zúzottkővel stabilizált útszakasz. A táblabejáró utak $R=8,0\text{m}$ sugarú ívekkel csatlakoznak az II. szakasz burkolatához, az épített burkolat 3,0 m széles, és kétoldali 1,5-1,5 m széles stabilizált padkával kerül kialakításra.



(Forrás: ifj. Major Ferenc okl. építőmérnök, Tkö 15-0229, 15-20135)

Keresztmetszeti kialakítás:

Mindkét szakasz felújítása esetében 4,0 m széles burkolat kerül kialakításra, mely az első szakasz esetében a meglévő burkolat helyenkénti szélesítését teszi szükségessé. Az aszfalt burkolat mellett kétoldalt M63 zúzottkő és a bontás során visszanyert, majd darált itatott makadám burkolat keverékéből 1,5-1,5 m széles stabilizált útpadka kerül kialakításra 15,0 cm vastagságban, mely lejtése 5,0 % az út irányából. A padka alatt, ahol szükséges, ott padkafeltöltést kell beépíteni, amely minimum M3 minőségű anyagból kell, hogy készüljön. Azokon a helyeken, ahol a felújítás teljes pályaszerkezet átépítéssel történik, illetve a padka alatt a meglévő talajt 30 cm vastagságban mész – cement keverékével szükséges stabilizálni. A meglévő burkolatok mindkét esetben változó keresztirányú eséssel rendelkeznek, így a felújítás során egységes egyirányú 2,0%-os keresztirányú esésű burkolat kerül kialakításra. A pályaszerkezet megfelelő víztelenítése érdekében a padkában 25,0 méterenként és a mélypontokban új pályaszerkezettel történő felújítás esetén a teljes pályaszerkezet alatt, kopóréteg csere esetén a padka alatt 10 cm vastagságú és 70 cm széles homokos-kavics csapadékvíz kivezetőréteget kell beépíteni.

A tervezett útfelújítások érintenek, illetve kereszteznek elektromos lég- és földkábel. A meglévő közművek nyilvántartási adatait, valamint nyomvonalát az e-közmű rendszeren keresztül beszereztük. Azonban felhívjuk a kivitelező figyelmét, hogy a rajzokon feltüntetett közművek nyomvonala és mélysége csak tájékoztató jellegű, ezért a kivitelezést az összes meglévő közmű kézi feltárással kell kezdeni, az üzemeltetők szakfelügyelete mellett.

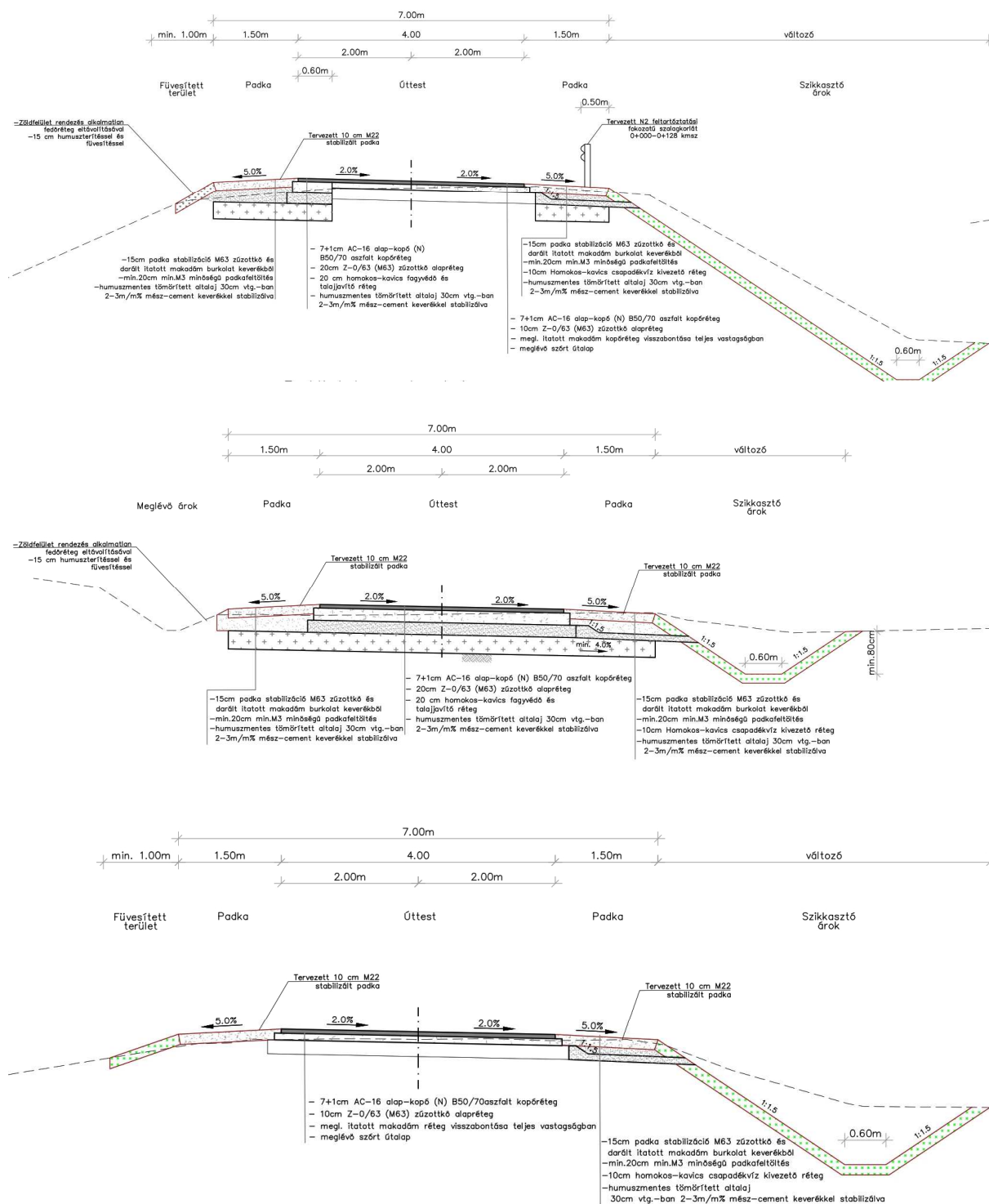
Amennyiben a feltárás során olyan tervtől eltérő mélységű közművet találnak, amely a tervezett létesítmények magassági vonalvezetését befolyásolja, vagy a terven nem szereplő közművel, valamint elektromos vagy távközlési földkábel jelzőszalaggal, vagy téglával találkoznak, a földkitermelést azonnal abba kell hagyni, és a tervezőt kötelesek értesíteni. A további földkitermelést csak a helyszíni szemle után folytathatják. A kivitelezés csak munkaterület átadás után kezdhető meg. A munkaterület átadásra az érintett közműtulajdonosok képviselőit meg kell hívni a vezetékek, szerelvények, műtárgyak, keresztezések helyeinek pontosítására, az ott jegyzőkönyvezett nyilatkozataikat be kell tartani.

Kivitelezés során a közművek védelmét, alátámasztását, felfüggesztését el kell végezni. A meglévő közművek párhuzamos megközelítésénél a dúcolás szakszerű végrehajtása elengedhetetlen, ugyanis a korábban lefektetett közmű földvisszatöltése és tömörítése miatt a talaj lazaállapotú, omlásveszélyes lehet. Közműkeresztezéseknél kézi földmunka végezhető. Az elektromos légvezeték hálózat közelében a daruzást és kotróval való munkát nagy figyelemmel kell végezni.

A tervezett utak burkolatába és padkájába eső aknafedlapokat, csapszekrényeket szintbe kell helyezni, valamint az úrszelvénybe eső felszín feletti szerelvényeket (közkút, tűzcsap, elektromos szekrények, kábel szekrények, stb.) az úrszelvényen kívülre kell kiváltani. A szennyvízcsatorna hálózat műtárgyainak szintbehelyezését és az esetlegesen törött fedlapok, illetve felső beton szűkítőelemek cseréjét a Vállalkozó végezheti a TRV Zrt. szakfelügyelete mellett. A gázhálózat műtárgyainak szintbehelyezését Vállalkozó végezheti a TIGÁZ Zrt. szakfelügyelete mellett. A vízhálózaton és szerelvényein végzett beavatkozásokat a TRV Zrt-től kell megrendelni. A csapadékvíz elvezető rendszer aknafedlapjait Vállalkozó szintbe helyezheti, az esetleg törött, használhatatlan víznyelőrácsokat ki kell cserélni a beruházás terhére. Az utat keresztező elektromos és hírközlő földkábeleket az új burkolatszélességeken

Tuzsér Nagyközség Településrendezési Tervének módosításához
TELJES ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

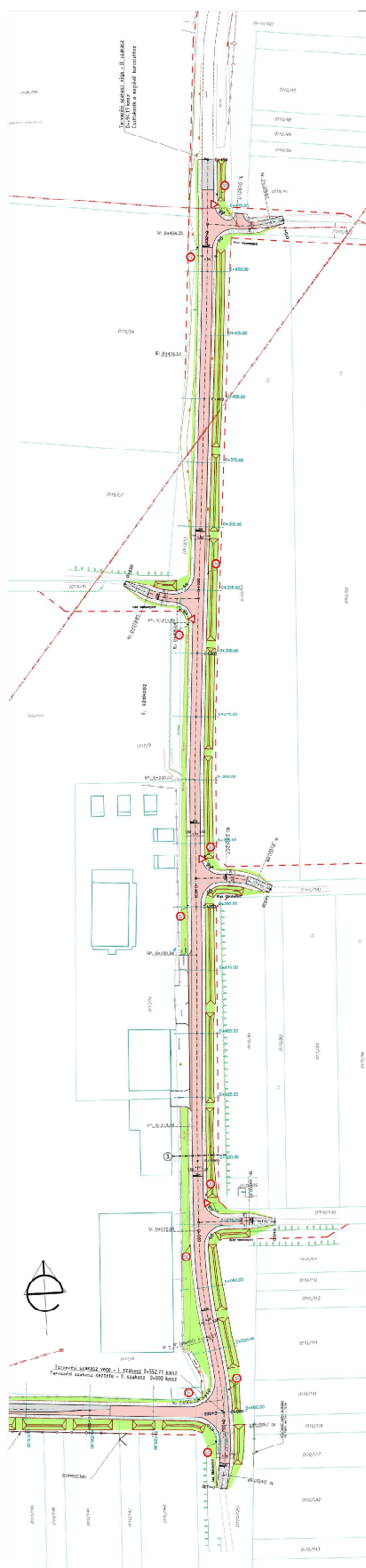
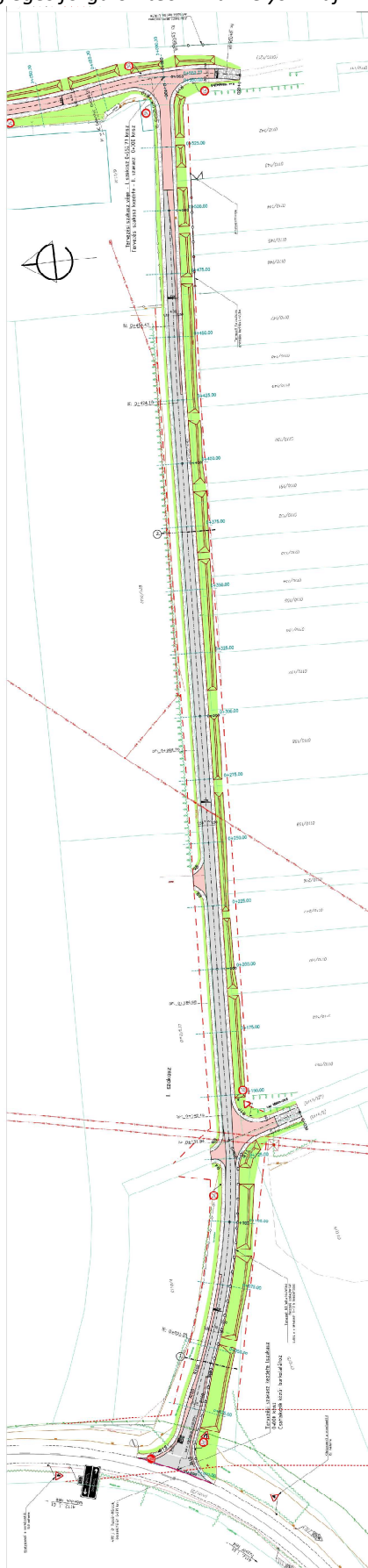
kívül 1,0m-ig utólagosan védelembe kell helyezni (műanyag hasított védőcső vagy pattintós védővályú).



(Forrás: ifj. Major Ferenc okl. építőmérnök, Tk 15-0229, 15-20135)

Tuzsér Nagyközség Településrendezési Tervének módosításához
TELJES ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Útépítési és végleges forgalomtechnikai helyszínrajz



(Forrás: ifj. Major Ferenc okl. építőmérnök, Tkó 15-0229, 15-20135)

Területi igénybevétel a tervezett út mentén

Helyrajzi számok	Építési övezet jele	Eredeti telek méret (m ²)	A csökkentés mértéke (m ²)	Visszamaradó telekméret (m ²)	az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága (m ²)	Megfelel /Nem felel meg
0110/4	Má	4907,28	2202,52	2704,76	a) a 720 m ² -t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad, b) a 720-1500 m ² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, c) az 1500 m ² -t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.	megfelel (a.-b.-c.)
0110/537	Má	8798,22	635,38	8162,84		
0110/538	Má	12097,90	955,99	11141,91		
0110/5	Ev Má	5251,52	15,38	5236,14		
0110/6	Ev Má	12815,17	19,40	12795,77	a) a 720 m ² -t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad, b) a 720-1500 m ² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, c) az 1500 m ² -t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.	megfelel (b.)
0110/163	Má	1505,28	114,79	1390,49		
0110/162	Má	2522,08	85,48	2436,60	a) a 720 m ² -t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad, b) a 720-1500 m ² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, c) az 1500 m ² -t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.	megfelel (a.-b.-c.)
0110/161	Má	4373,70	87,55	4286,15		
0110/247	Má	4462,93	69,09	4393,84		
0110/246	Má	1570,80	21,61	1549,19		
0110/159	Má	13279,18	156,45	13122,73		
0110/158	Má	11185,75	129,48	11056,27		
0110/157	Má	8469,23	97,95	8371,28		
0110/156	Má	5619,35	65,58	5553,77		
0110/155	Má	2809,85	32,88	2776,97		
0110/154	Má	2810,10	32,98	2777,12		
0110/153	Má	5618,67	66,06	5552,61		
0110/152	Má	4119,71	64,97	4054,74		
0110/151	Má	4107,79	32,17	4075,62		
0110/150	Má	11242,38	130,98	11111,40		
0110/149	Má	5593,39	62,58	5530,81		
0110/148	Má	2925,79	35,05	2890,74		
0110/147	Má	8318,31	99,19	8219,12		
0110/146	Má	5684,54	75,76	5608,78		
0110/145	Má	2916,05	41,02	2875,03		
0110/144	Má	8220,81	123,66	8097,15		
0110/143	Má	2838,72	45,38	2793,34		
0110/142	Má	10441,36	138,13	10303,23		
0110/111	Má	8417,02	156,80	8260,22	A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 50.000 m ² -t (5 ha) meghaladó területnagyságú	nem felel meg
0110/79	Eg	1407,92	849,94	557,98		
0110/54	Eg	8360,41	1138,67	7221,74		
0110/55	Eg	7576,79	245,90	7330,89		

Tuzsér Nagyközség Településrendezési Tervének módosításához
TELJES ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

					földrészleten helyezhető el.	
0117/9	<i>Gipe</i>	19870,88	409,05	19461,83	1100 nm	megfelel
0110/51	<i>Eg</i>	10918,76	156,71	10762,05	A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 50.000 m ² -t (5 ha) meghaladó területnagyságú földrészleten helyezhető el.	nem felel meg
(0110/52)	<i>Eg</i>	1518,53	21,03	1497,50		
0115/56	<i>Má</i>	37091,66	122,75	36968,91	720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad, b) a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántók művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.	megfelel (a.-b.-c.)
0106/96	<i>K-e</i>	12813,71	541,10	12272,61	-	-

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2022. (V.25.) önkormányzati rendelete

Tuzsér Nagyközségi Önkormányzata 1/2014. számú, szabályozási tervéről és a helyi építési szabályzatról szóló rendelet módosítására

Tuzsér Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A3. pontjára

Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjára

Nemzeti park igazgatóságának 9. melléklet táblázatának A5. pontjára

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjára

Területi Vízügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A7. pontjára

Országos Vízügyi főigazgatóságnak 9. melléklet táblázatának A8. pontjára

Területi vízügyi igazgatási szervnek 9. melléklet táblázatának A9. pontjára

Fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjára

Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A11. pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A12. pontjára

Közlekedésért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A13. pontjára

Légiközlekedési hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14a. pontjára

Katonai légügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14b. pontjára

Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A15. pontjára

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A17. pontjára

Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A18. pontjára

Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 9. melléklet táblázatának A19. pontjára

Honvédelemért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A20. pontjára

*Fővárosi és megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjára
Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjára*

*Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjára
Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A24. pontjára*

*Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A25. pontjára hivatkozva
biztosított jogkörben*

valamint, a szomszédos települések önkormányzatainak (Zemplénagárd, Tiszabezdéd, Mándok, Komoró) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat, valamint Tuzsér Nagyközség Önkormányzat Képviselő Testületének 22/2017 (XI. 16.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A Tuzsér nagyközség szabályozási tervről és a helyi építési szabályzatról szóló Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2014. (I. 13.) 1.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, valamint az e törvény alapján meghatározott, Országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet, illetve a T – 2 jelű Települési Térségen kívüli területek Szabályozási Terve, a T-3 jelű Települési Térség területének Szabályozási Terve, továbbá

a) a T-2m és T-3m jelű T-02/2018 munkaszámú szabályozási fedvénytervek,

b) a T-2m/A-B jelű T-04/2021 munkaszámú szabályozási fedvényterv

és a jelen Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) előírásainak együttes figyelembevételével lehet.”

2.§

A Tuzsér nagyközség szabályozási tervről és a helyi építési szabályzatról szóló Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2014. (I. 13.) 4.§ (1) bekezdés e) pontja a következő ee) alponttal egészül ki:

(Beépítésre szánt területek:

különleges terület, ezen belül)

„ee) többcélú turisztikai majorsági terület (Ktm)”

(területek kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási terv határozza meg és határolja le.”)

3.§

A Tuzsér nagyközség szabályozási tervről és a helyi építési szabályzatról szóló Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2014. (I. 13.) 1.§ (2) „Különleges területek” alcíme a következő 22/A. §-sal egészül ki:

„22/A.§

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, 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 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.”

4.§

(1) A Tuzsér nagyközség szabályozási tervről és a helyi építési szabályzatról szóló Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2014. (I. 13.) az 1. melléklet szerinti T-2m/A jelű T-04/2021 munkaszámú szabályozási fedvénytervvel egészül ki.

(2) A Tuzsér nagyközség szabályozási tervről és a helyi építési szabályzatról szóló Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2014. (I. 13.) az 2. melléklet szerinti T-2m/B jelű T-04/2021 munkaszámú szabályozási fedvénytervvel egészül ki.

5.§

Ez a rendelet kihirdetést követő 30. napon lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Tuzsér, 2022. május 25.

Ferkovics Tibor
polgármester

Dr. Szép Béla
jegyző

Záradék:

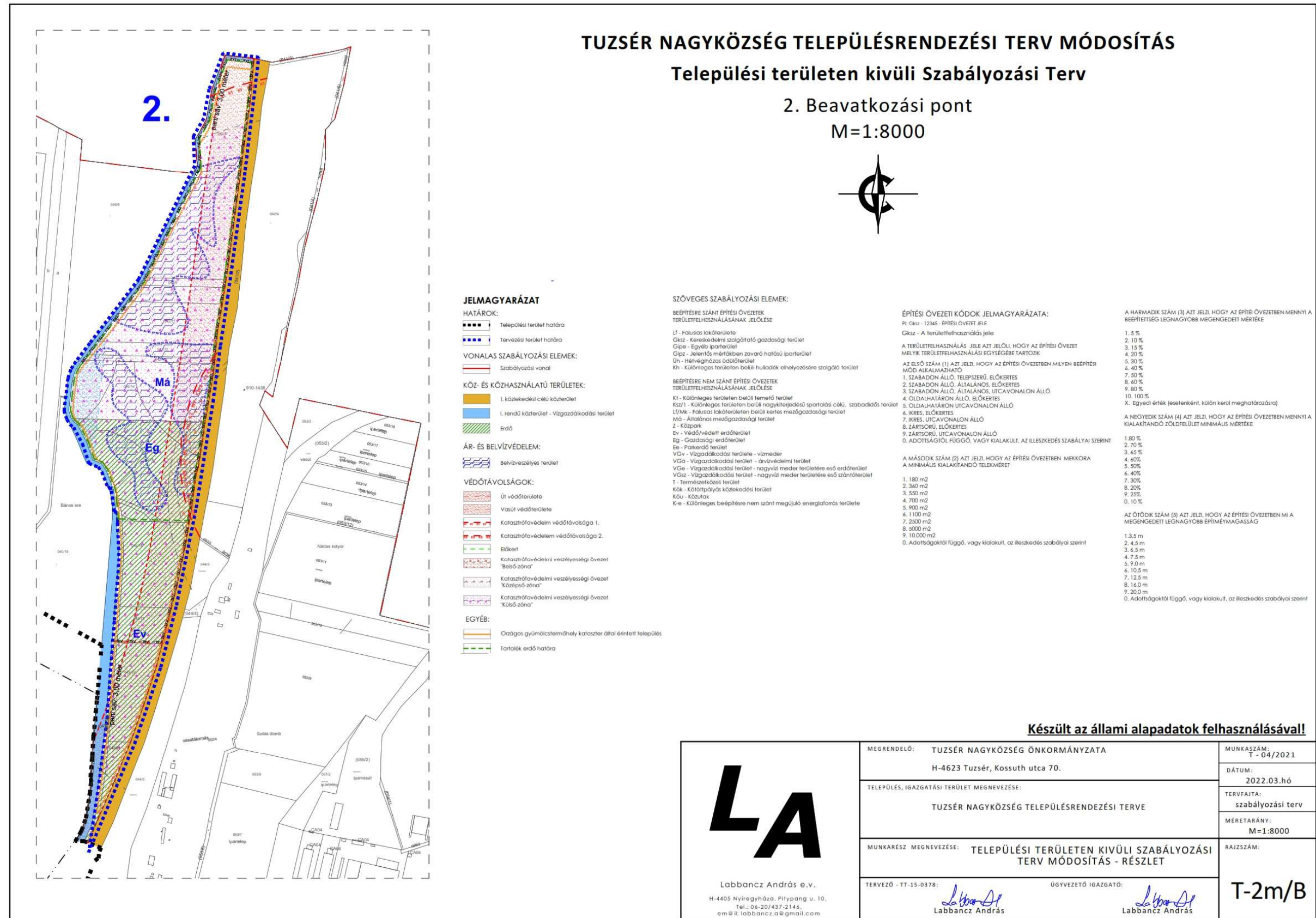
A rendelet kihirdetése a Tuzséri Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel a mai napon megtörtént.

Tuzsér, 2022. május 25.

Dr. Szép Béla
jegyző

2. Melléklet

„T-2m/B jelű T-04/2021 munkaszámú szabályozási fedvényterv



6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására

6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2021. november hó 03. nap.



.....
Labancz András
okl. településmérnök

6.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen belül	Hatályos terv szerinti tervezési területen belül		Módosítás után a terület nagysága a tervezési területen belül		Változás mértéke tervezési területen belül	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	10,69	0	0	5,79	54,16	+5,79	+54,16
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	32,63	15,50	47,50	16,09	49,31	+0,59	+1,81
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
5.	Települési térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
12.	Erdők övezete	érinti	érinti	10,69	0	0	5,79	54,16	+5,79	+54,16
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	érinti	28,69	28,69	100	28,69	100	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	57,65	57,65	100	57,65	100	0	0
17.	Nagy vízi meder övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-

1. Erdőgazdálkodási térség		
követelmény:	OTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;</i> OTrT. 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.	
a követelmény teljesítése: A tervezési területen	az OTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	10,69 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	0 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	+5,79 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	5,79 ha
követelmény:	OTrT 30. §: Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során az övezetben új külszíni bánya nem került tervezésre, tehát a követelmény teljesül.	

2. Mezőgazdasági térség		
követelmény:	OTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;</i>	
a követelmény teljesítése: A tervezési területen	az OTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	32,63 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	15,50 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	+0,59 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	16,09 ha
a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével, beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységen túl más terület-felhasználási egység nem került kijelölésre.		

10. Erdők övezete		
követelmény:	OTrT. 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén belül a tervezési területen az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezet	az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő összesen (A)	10,69 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	0 ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	+5,79
	a tervezett módosítás után a terület (B)	5,79 ha
követelmény:	OTrT 30. §: Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során az övezetben új külszíni bánya nem került tervezésre, tehát a követelmény teljesül.	

14. Tájképvédelmi terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (1): A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTrT -ben (A)	28,69 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	28,69 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	28,69 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (2): A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a	

	településkép 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
a követelmény teljesítése:	Hatályban lévő településrendezési eszközök: Településszerkezeti terv és szerkezeti terv leírás a 2/2014 (I. 13.) számú határozattal került elfogadásra. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervek az 1/2014 (I.13.) számú rendelettel került elfogadásra.
követelmény:	b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.
a követelmény teljesítése:	A településképi rendelet 4/2019 (I. 30.) került elfogadásra.
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (3): A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (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.
a követelmény teljesítése:	A közlekedési infrastruktúra elem a tájképi védelem figyelembe vételével került megtervezésre, meglévő út területének felhasználásával.

16. Vízhőminőség-védelmi terület övezete

követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 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 megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTTrT -ben (A)	57,65 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	57,65 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	57,65 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3): A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	

a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.
----------------------------	---

24. Térségi együttműködések övezete

követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 8.§ (2): A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen: a) a lakóterületek minőségi fejlesztését, b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását, c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbusz állomások), d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új településfejlesztési koncepció nem készül.

25. Határon átnyúló együttműködés övezete

követelmény:	A településrendezési eszközökre vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
--------------	--

26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

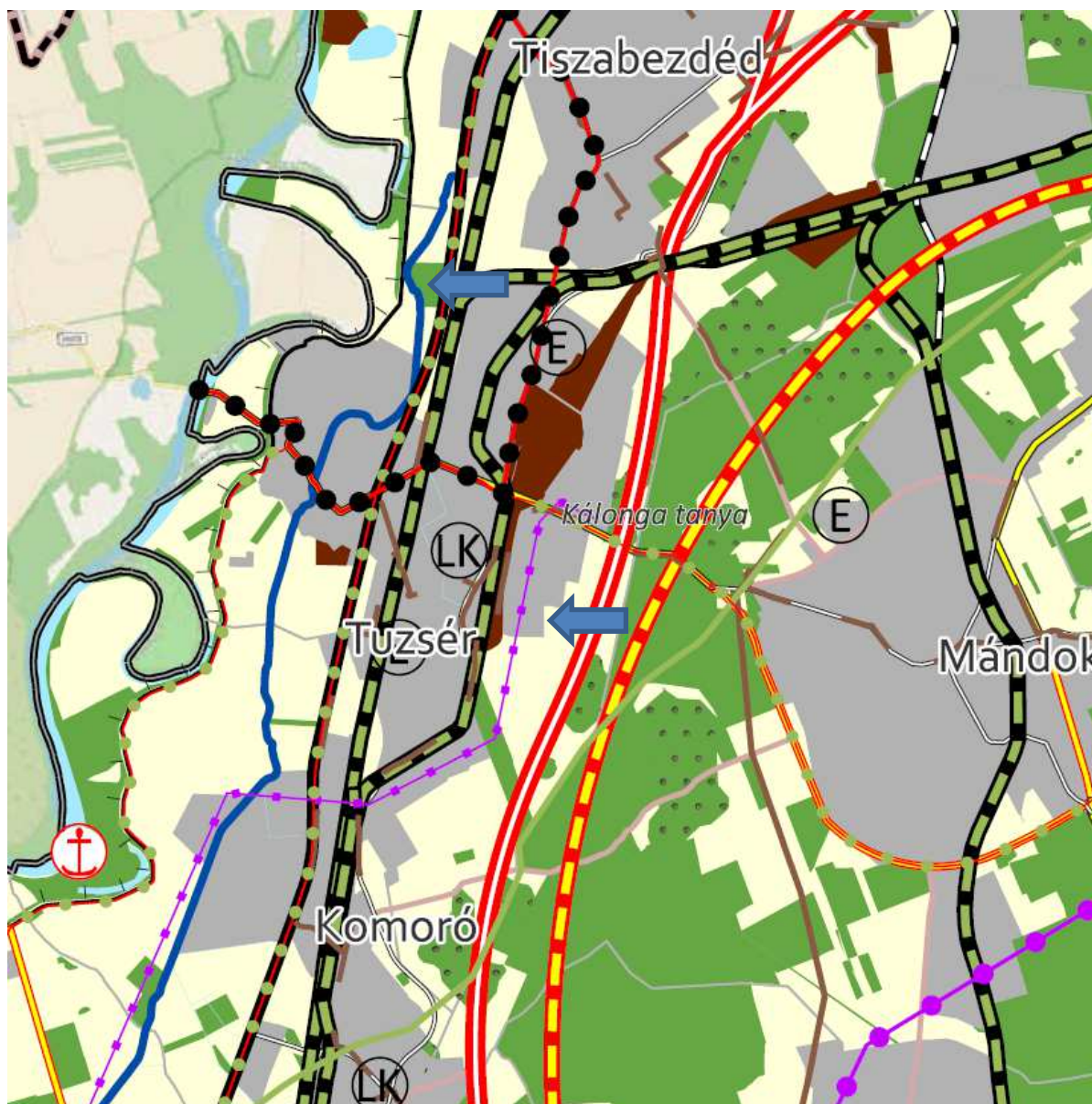
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés-szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.

27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (2) A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.
a követelmény teljesítése:	A település közigazgatási területén belül a tervezett rendeltetésnek megfelelő, már beépítésre szánt, beépítetlen terület nincs a közigazgatási területen belül, illetve részben meglévő és már működő telephelyet fed le.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (3) A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, mely a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (4) Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj-, és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (5) Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokot és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell sorolni.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (6) Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 11.§ (7) A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.
a követelmény teljesítése:	VTT-tározó területével a módosítás nem érintett.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 12.§ (2) Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12. § (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és szélrózsió hatásának csökkenését. A kijelölést a biotóp-hálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.
a követelmény teljesítése:	A módosított szabályozással, a meglévő erdő elemekkel az érintett terület teljesíti a követelményt.

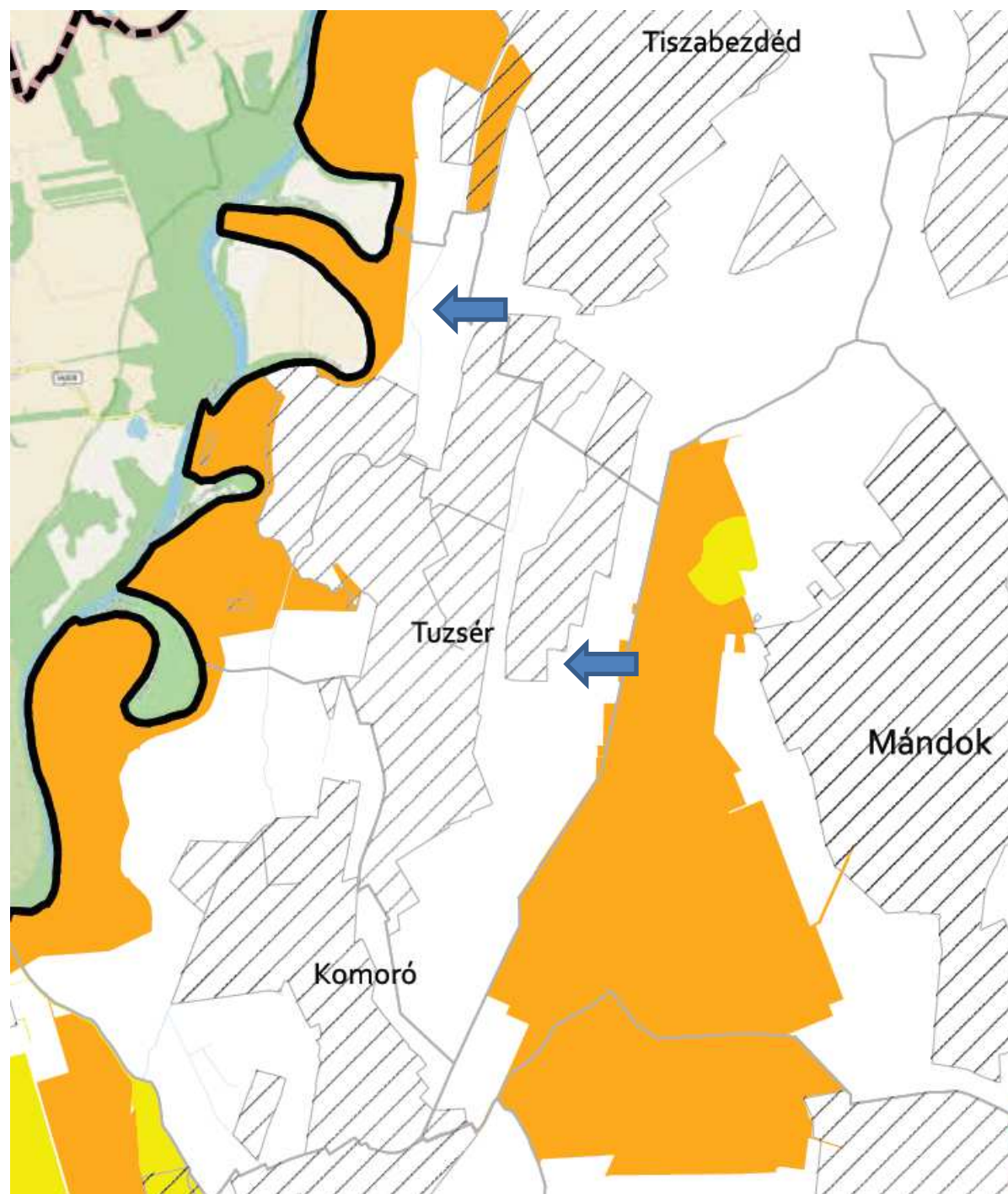
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 12.§ (3) Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági terület-felhasználást (állandó gyepek) kijelölni.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen kijelölésre nincs szükség.

RAJZI MELLÉKLETEK

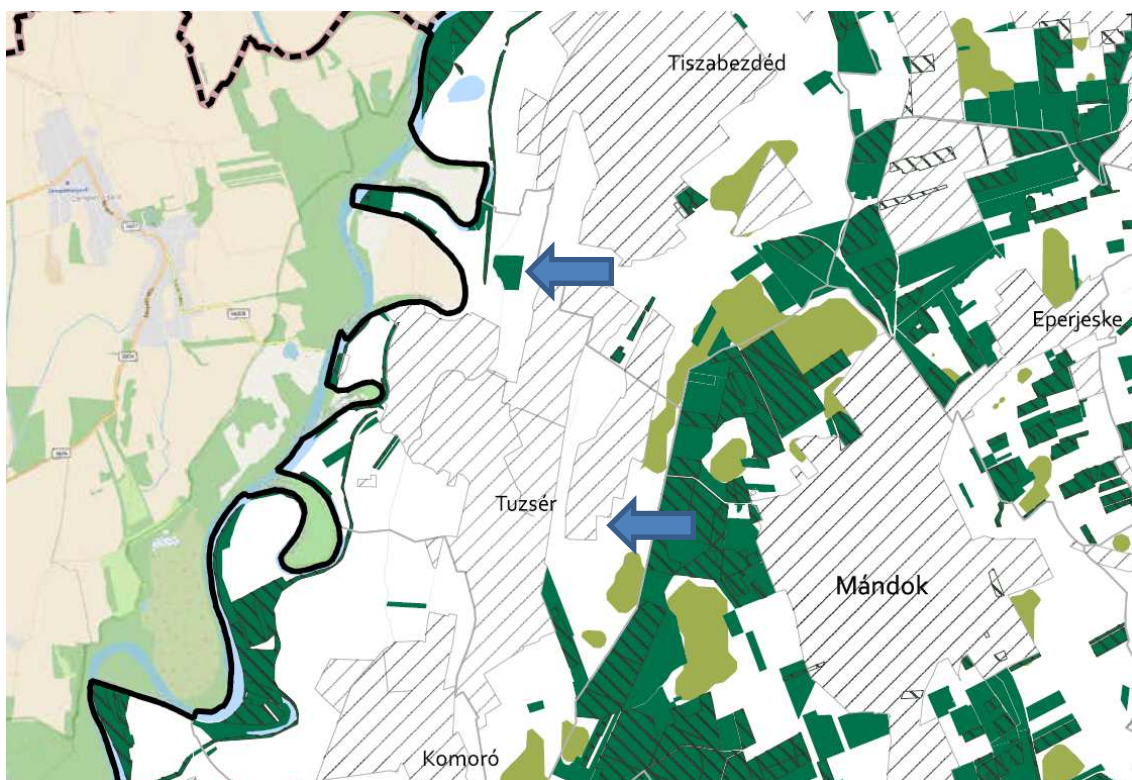
Az Ország Szerkezeti Terve



1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

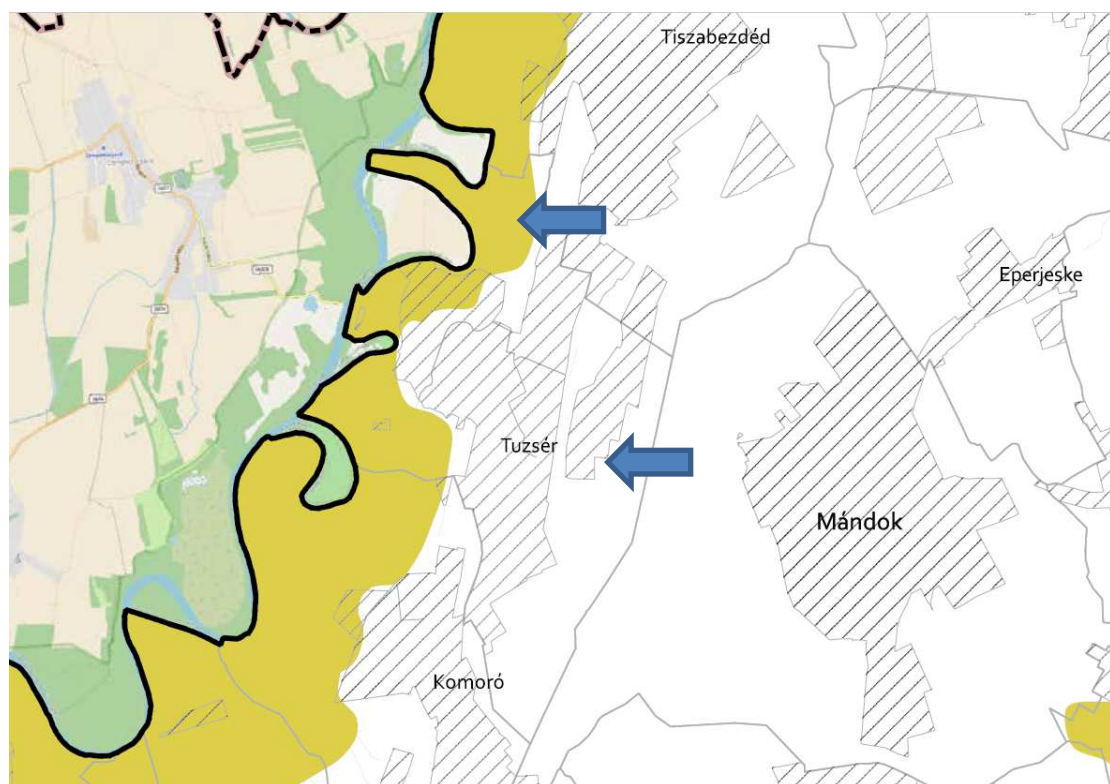


7. Ökológiai hálózat magterületének övezet
8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet
9. Ökológiai hálózat puffer-területének övezet

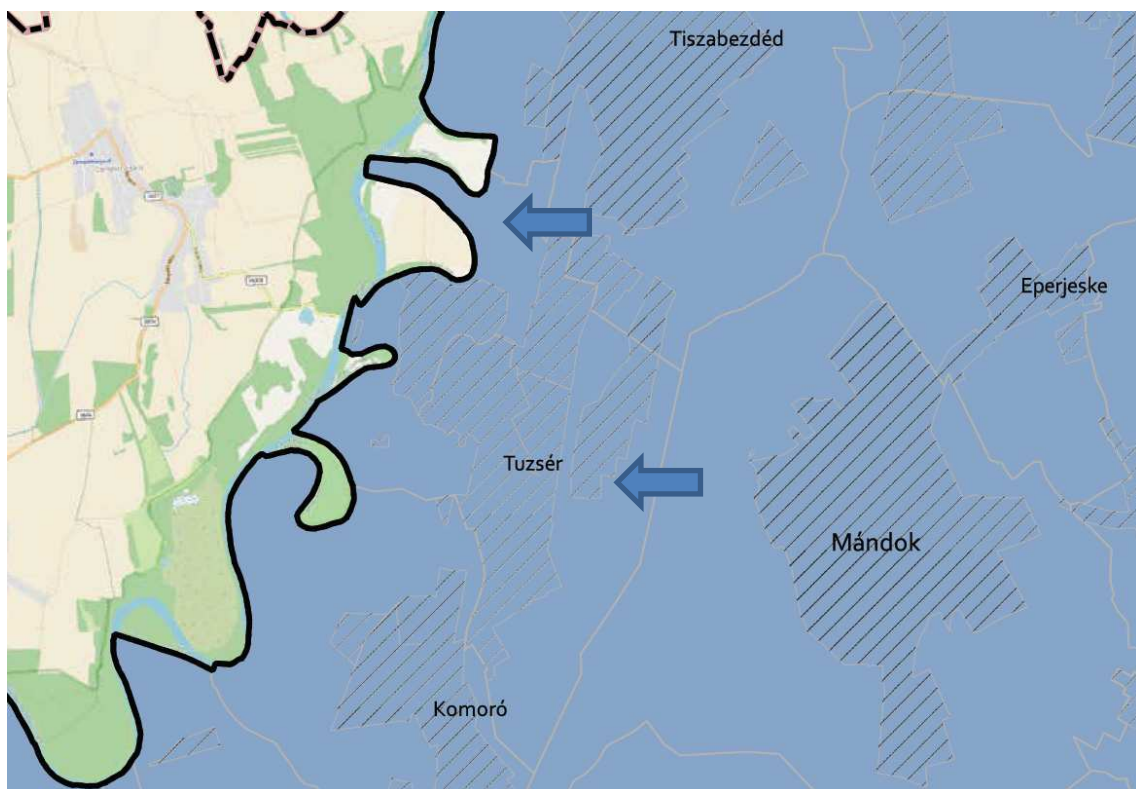


12. Erdők övezete

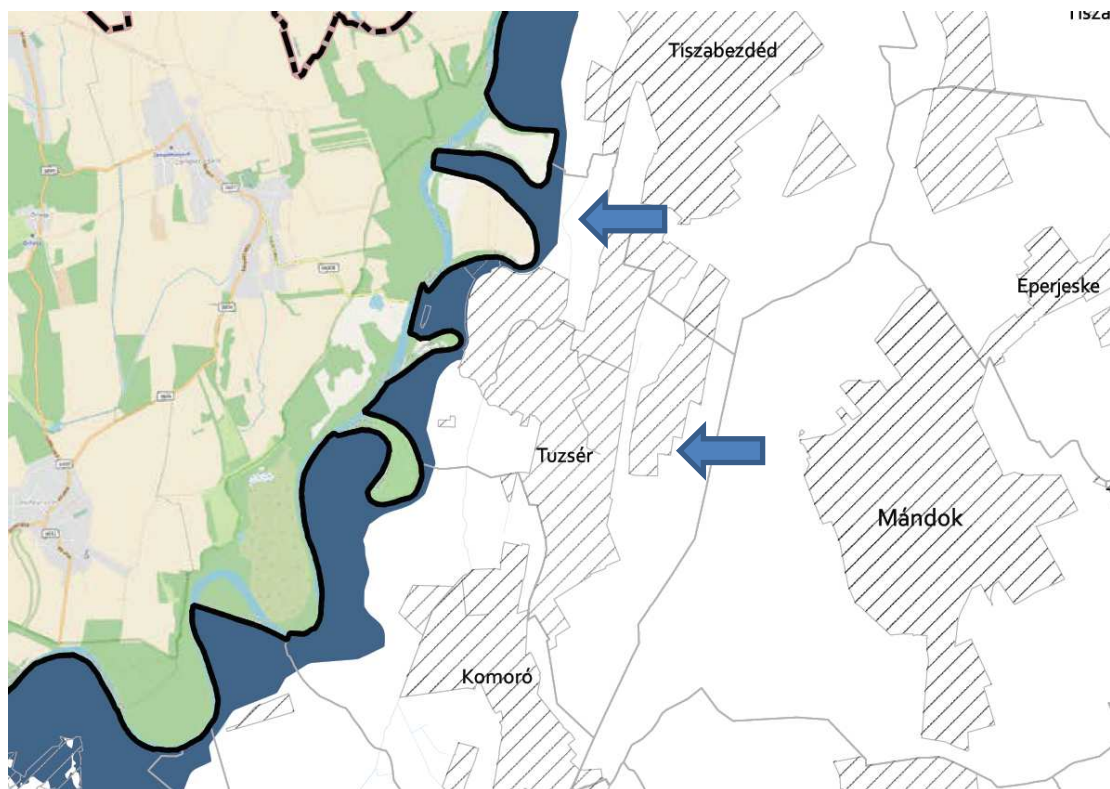
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



14. Tájképvédelmi terület övezete



16. Vízminőség-védelmi terület övezete

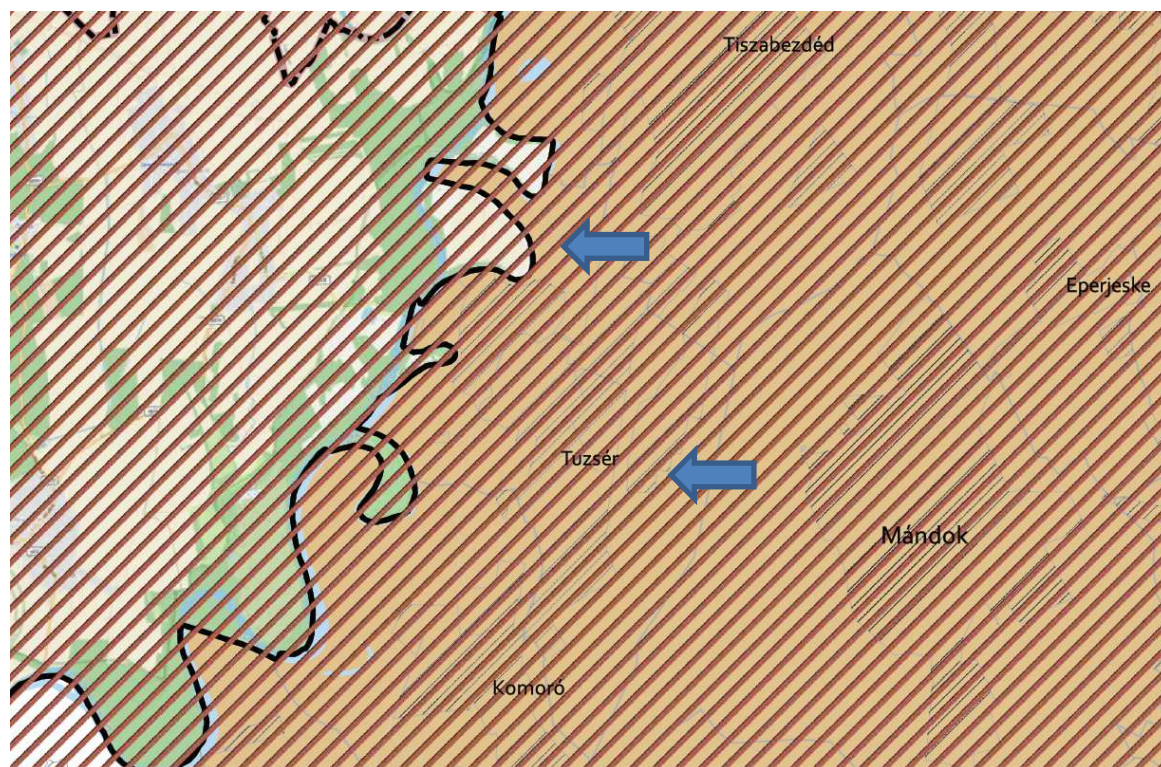


17. Nagyvízi meder övezete

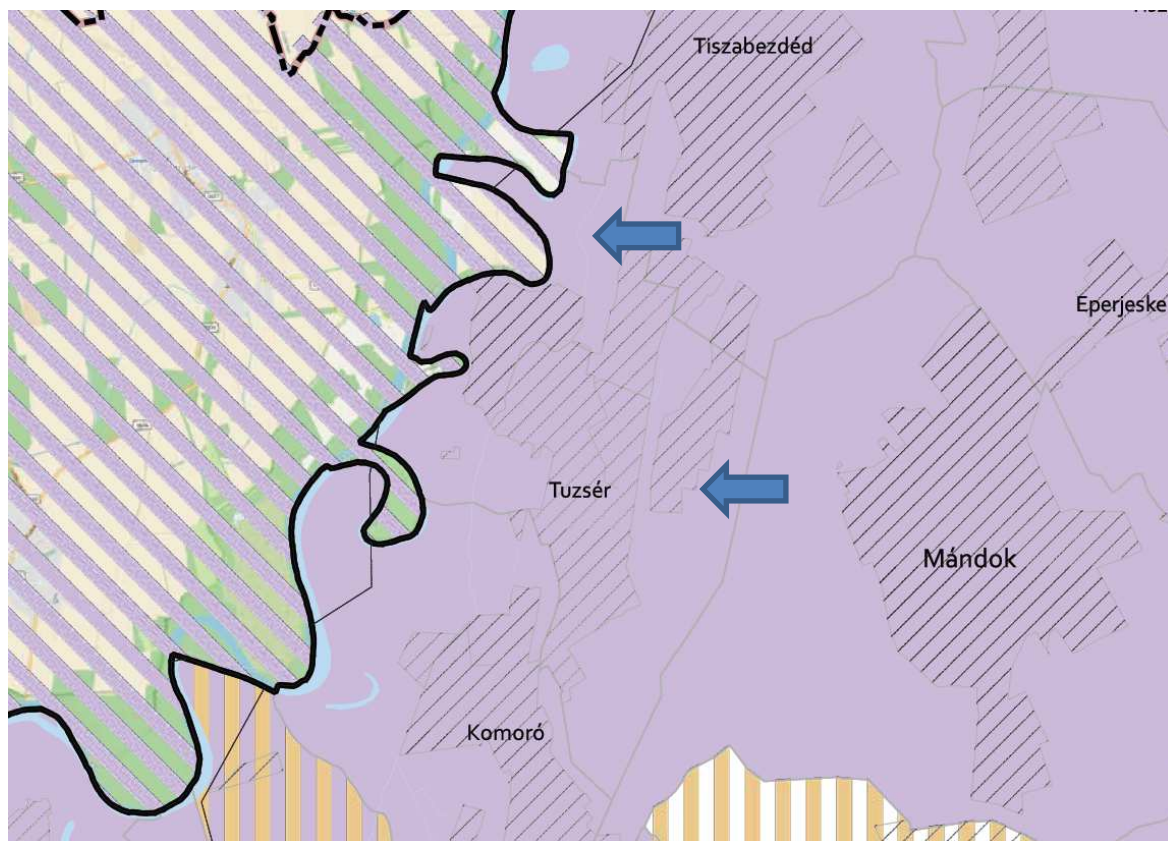
18. VTT-tározók övezete



24. Társégi együttműködések övezete



25. Határon átnyúló együttműködés övezete



27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet
28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

7. Biológiai aktivitásérték számítás

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- *Jelenlegi aktivitási érték:* **44,12 érték**
- *Területváltozást követő érték:* **54,52 érték**

Tuzsér Nagyközség jelenlegi biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Területhasználat	<i>értékmutató</i>		
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
40.	Erdőterület			
41.	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9,0	2,26	20,25
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
44.	Mezőgazdasági terület			
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	6,45	23,87
Összesen:				44,12

Tuzsér Nagyközség változott biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Területhasználat	<i>értékmutató</i>		
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
11.	Gazdasági terület			
13.	Ipari terület	0,4	2,34	0,94
17.	Különleges terület			
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	1,5	0,5	0,75
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
40.	Erdőterület			
41.	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	5,87	52,83
44.	Mezőgazdasági terület			
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
Összesen:				54,52

