

**KÓTAJ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁS 2025.**

**Kótaj Község 3823 sz. Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány
összekötő út – 0239 hrsz-ú út – közigazgatási határ –
0236 hrsz-ú út által határolt tömb TRT. és a Helyi Építési
Szabályzat módosítása**

**Dokumentáció, mely készült a településtervek tartalmáról,
elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint
egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
szóló 419/2021. (VII.15) Korm. rendelet 68. § (1)
bekezdésében meghatározott egyszerűsített eljárás
keretein belül.**

ALÁÍRÓLAP

KÓTAJ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS 2025.
(településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv)
Kótaj Község 3823 sz. Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő út – 0239 hrsz-ú út –
közigazgatási határ – 0236 hrsz-ú út által határolt tömb TRT.
és a Helyi Építési Szabályzat módosítása,
továbbá szükség esetén a kapcsolódó településképi eszközök módosításának egyeztetése
vonatkozásában

Településtervező: Dudás Ede
Címe: 4431. Nyíregyháza, Napfény u. 5.
Telefon/fax: (42) 994-499
E-mail: urbanplan1970@gmail.com
Munkaszám: KE-25/3.
Jogosultság száma: TT 15-0303

Településrendező tervező



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

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP	
ALÁÍRÓLAP	
TARTALOMJEGYZÉK	
TERVEZŐI NYILATKOZAT	
I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK	
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ I. – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA	
III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ II. – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
V. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	
MELLÉKLET: TERVDOKUMENTÁCIÓ	

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Dudás Ede településrendező tervező kijelentem, hogy Kótaj Község településrendezési eszközök módosítása (2025.) során magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) előírásait, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet előírásait (továbbiakban OTÉK) településrendezési követelményeinek, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a Településtervezési Szabályzat, és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Nyíregyháza, 2025. október hó

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

I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

Tervezési előzmények – a Képviselő-testületi előterjesztés szükségességének okai

Kótaj Község Önkormányzata döntött a településrendezési terv módosításáról, 1 módosítási terület tekintetében, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.), a folyamatban lévő és korábban megkezdett ügyekben hatályos, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) az „országos településrendezési és építési követelményekről” szóló szintén többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) figyelembevételével.

A tervezés során a módosítást az OTÉK 121. § (2) bekezdés szerinti településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével kívánja elvégezni, míg az eljárásrendet tekintve dokumentáció, mely készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésben (továbbiakban rendelet) meghatározott egyszerűsített eljárás keretein belül, az alábbiak szerint:



Alaptérkép, forrás: saját szerkesztés

Dr. Varga Zsanett, azzal a kéréssel fordult a Képviselő-testülethez, hogy a településrendezési tervet – szabályozási tervet – az alábbiak szerint módosíttassa:

- A Kótaj 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlan nyugati részét érinti a TRT. módosítás. A Kótaj 0238/30 hrsz-ú ingatlan besorolása a hatályos TRT. szerint beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) területe. A terület jelenleg beépítetlen terület, tulajdonát képezi, és nem kívánja gazdasági tevékenység céljára hasznosítani. Ezért a terület besorolását a szomszédos, délre elterülő lakóterületi tömb mintájára, kertvárosias lakóterületbe kérte átsorolni.
- A 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlanok tömbje kertvárosias lakóterület (Lke1.3) övezetébe vannak sorolva. Ezen területhez relatíve nagy minimális telekterület érték (900m²) van beállítva. Ezt az ingatlantömböt – a 0238/30 hrsz-ú ingatlannal együtt – egységben kezelve az Lke1.1 övezet előírásai szerint szeretné felosztani és beépíteni, ezért kéri az övezetváltás jóváhagyását az Lke1.3-ról Lke1.1 övezetre.



Átnézeti térkép, forrás: E-közmű

A településen lakásépítést szeretnék ösztönözni, teljes közművel kiépített építési telkekkel, lakásépítési beruházással. Az ide tervezett kis lakópark elsődleges célcsoportját a városból kiköltöző, illetve a településen maradó többgyermekes fiatal családok alkotják majd, ami kézzelfogható demográfiai utánpótlást jelent: több gyermek fogja látogatni a bölcsődét, óvodát és iskolát, erősítve ezzel a helyi intézmények fenntarthatóságát.

A projekt stratégiai összhangban áll a magyar állam és a Kormány vidékfejlesztési, az urbanizáció ütemét lassító törekvéseivel. Az ehhez szükséges infrastrukturális feltételek biztosításához, az építési engedélyek és kiviteli tervek elkészítéséhez, valamint az engedélyeztetési folyamatok megindításához elengedhetetlen a hatályban lévő rendezési terv módosítása a fent jelzett indokok alapján.

Továbbá javasolt a Képviselő-testület számára, hogy az idő rövidegére való tekintettel kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsák a módosítással érintett tömböt, és a rendezési terv módosítási eljárást egyszerűsített eljárás keretében folytassák le.

A rendezési tervekben meg kell határozni a településfejlesztési projektek működési feltételeit. Amikor ezek a feltételek nem önkormányzati beruházással, vagy önkormányzati szolgáltatással, illetve önkormányzati feladat átvállalásával teljesülnek, akkor a teljesülés bizonyítására a teljesítés alanyaival településfejlesztési megállapodást kell kötni. A megkötött megállapodásokról az építési hatóságot és az önkormányzat érintett szerveit értesíteni kell. Jelen településfejlesztési döntést megalapozó dokumentum támogatása esetén elkészíthető a településszerkezeti terv- és szabályozási terv módosítása a Korm. rendeletben rögzített államigazgatási eljárás keretében.

A tervezési terület szabályozási tervének készítését követően közművesítési-közlekedési és építészeti-építési engedélyezési tervdokumentációt kell készíteni. A tervekben fel kell sorolni azokat a feltételeket, melyek megvalósulása szükséges a tervezett létesítmények megfelelő működéséhez.

Kótaj Község Önkormányzata Képviselő-testülete Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2010. (XII.22.) KT.sz. önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) tartalmazza Kótaj település közigazgatási területre vonatkozó építési szabályokat. Az önkormányzati rendelet módosítását az alábbi településfejlesztési döntés útján rendeli el, és kezdeményezi a településrendezési terv módosítását:

A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRE-módosításokat. A tervezési területeknek katasztrófavédelmi érintettsége nincs. Az OTÉK és a módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított szabályozási terv és HÉSZ módosítás révén, a területek hasznosításához szükséges terület kijelölés lehetőségével a vállalkozói tevékenység bővíthet a településen. Az önkormányzat településrendezési eszközök segítségével kívánja a vállalkozói szempontokat erősíteni, Településfejlesztési koncepcióban foglaltakat és a környezetvédelmi szempontokat érvényre juttatni. A szabályozási terv és HÉSZ módosítás feladata a területbiztosítás elsődleges feltételének megteremtése. A beruházások végrehajtásához a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel, a megvalósulásnak jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai.

Hatályos településrendezési eszközök

- Kótaj Község Önkormányzata a 40/2010. (XII.14.) KT.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás
- Kótaj Község és 8/2010. (XII.22.) KT.sz. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási tervek

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati-rendeletek között megtekinthető.

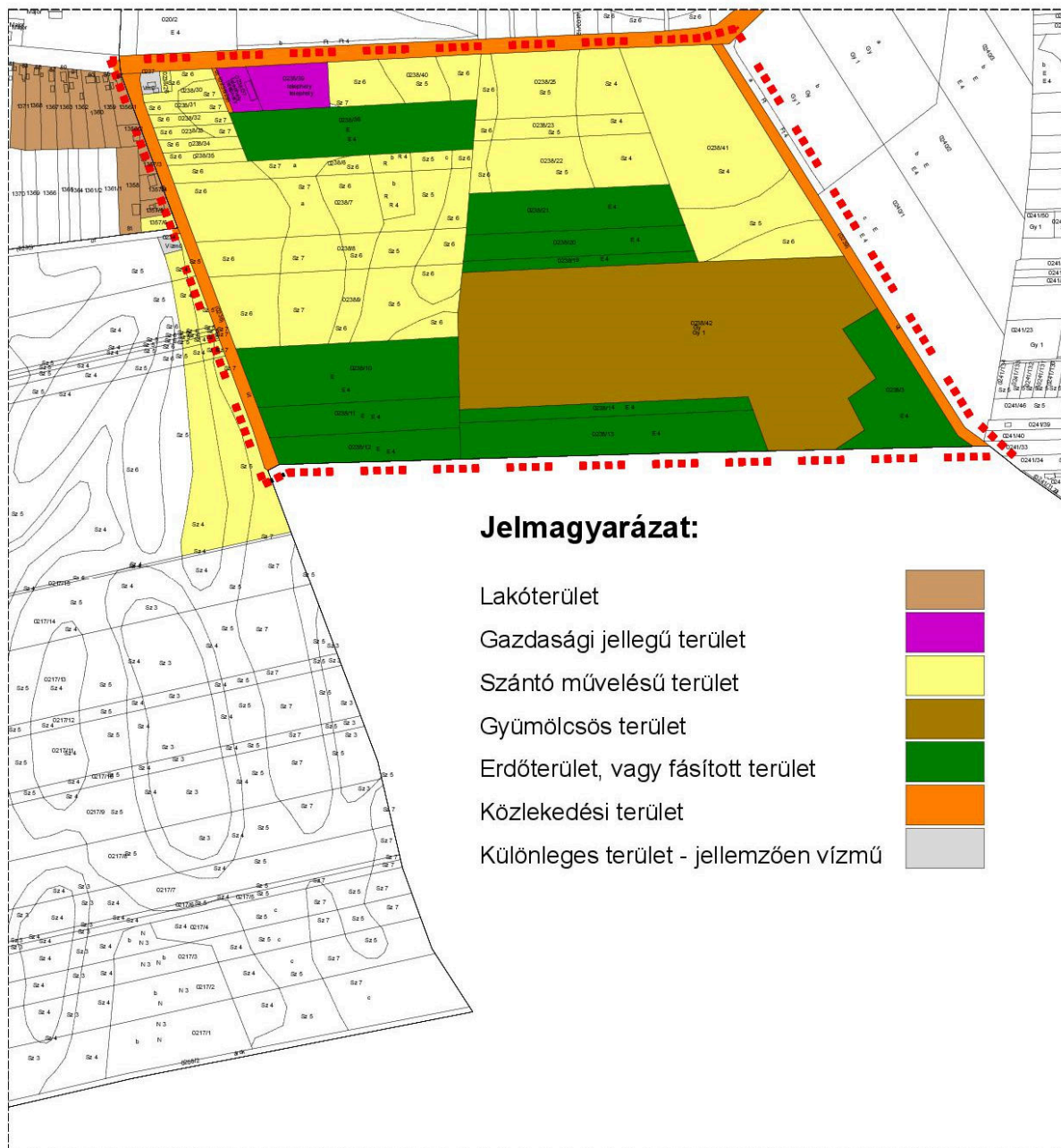
Hatályos településképi védelmi eszközök

- Kótaj Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2019 (VIII.16.) KT.sz. önkormányzati rendelete

Képviselőtestületi döntés

Megalapozó településszerkezeti vizsgálatok

Tervezési terület lehatárolása: Kótaj Község 3823 sz. Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő – 023 hrsz-ú út – Lónyay-főcsatorna – 010/2 hrsz-ú csatorna által határolt tömb. A terület megközelítése a 3823 - Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő útról, szelvényszám: 21 km 580 m-ről történik.



Településszerkezeti vizsgálat – saját szerkesztés

A hatályos településrendezési terv, a Helyi Építési Szabályzat és belterület szabályozási terv módosítását javasolja. A javasolt új övezeti előírás, a kertvárosias lakóterület övezet (Lke1.1). A terület megközelítése a 3823 - Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő útról történik. A terület jelenleg szántó művelés alatt áll, művelésből történő kivonása indokolt és szükséges. A tervezési terület szántóterület, 6,7 minőségi osztályba tartozik, illetve a tömb déli részén erdőterület, 4 minőségi osztályba. A tömb északi részén gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület működik, illetve a 0237 hrsz-ú ingatlan vízműterületként funkcionál.

Keleti oldalról mezőgazdasági művelésű területek, szántók találhatók, melyek művelés alatt állnak. Erdőterületek szintén megtalálhatóak a terület közvetlen környezetében. Tekintettel a jelentős közúti forgalmat lebonyolító közútra, illetve a lakóterületektől való kis távolságra, maga a tervezési terület gyalogosan, kerékpárúton is megközelíthető. Útsatlakozás, burkolt út létesítése közlekedési terv alapján, útkezelő hozzájárulásával, építési engedéllyel lehetséges.

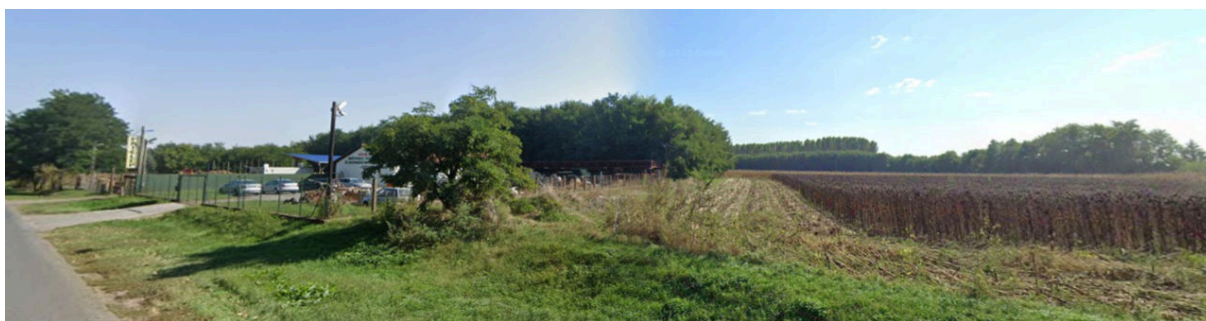
Fotódokumentáció



Az országos közút és a 0236 hrsz-ú út kapcsolata



0237 hrsz-ú vízmű



0238/37 hrsz-ú gazdasági terület, 0238/29 hrsz-ú út



0238/37 hrsz-ú gazdasági terület

„Alaptérkép T-1 tervlap”

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ I.

II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

Határozat-tervezet

**Kótaj Község
Önkormányzat Képviselőtestülete
.../2025.(....) számú határozata
KÓTAJ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

A képviselő-testület

Kótaj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés előírásában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az alábbi határozatot hozza:

Kótaj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

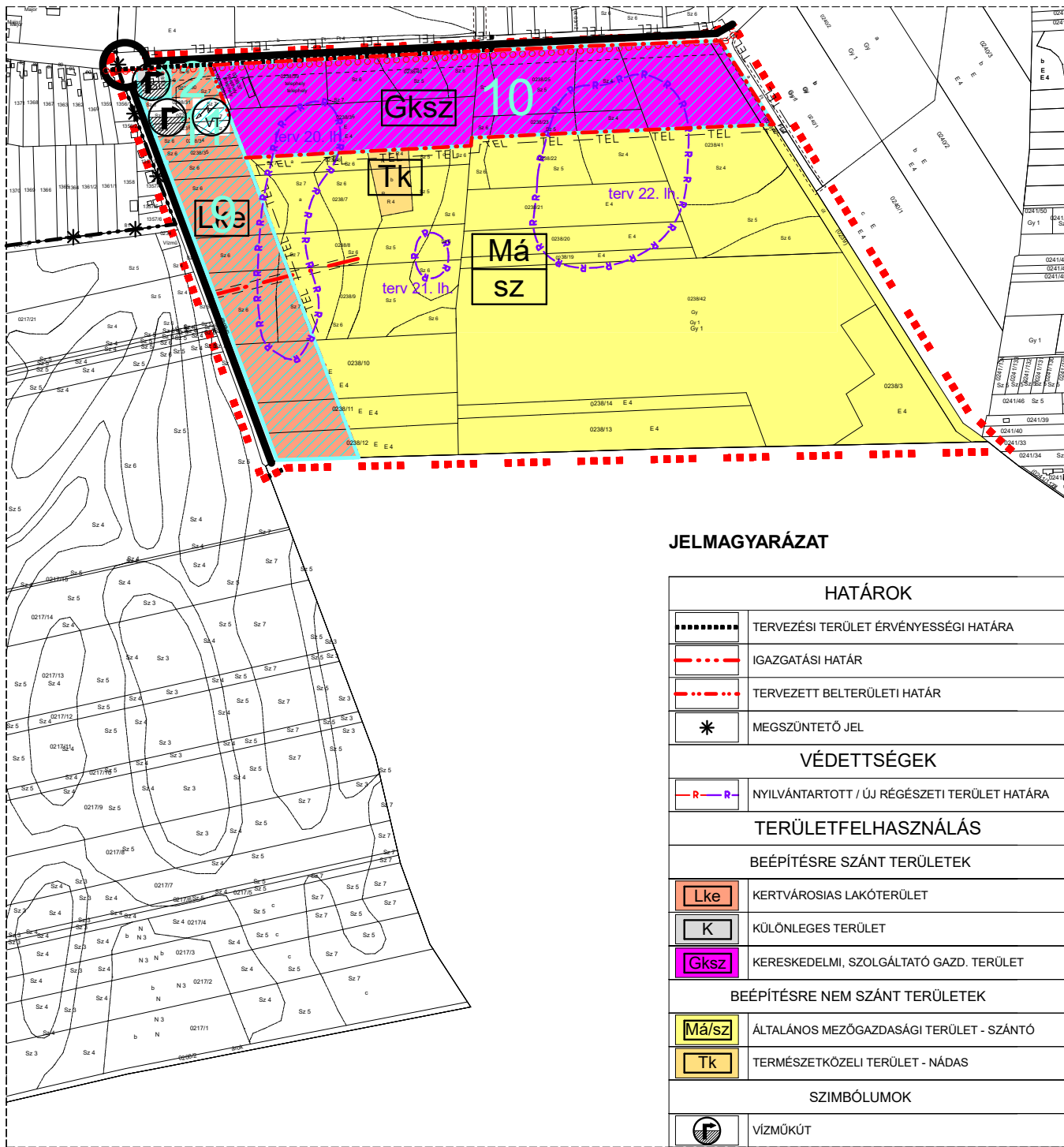
1. a 40/2010. (XII.14.) KT.sz. számú határozattal elfogadott T-1 jelű Településszerkezeti Tervét az 1-2. számú melléklet szerint módosítja;
2. Kótaj Község Településszerkezeti Tervét e határozat 1. mellékletében lehatárolt tervezési területekre – Kótaj Község 3823 sz. Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő út – 0239 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0236 hrsz-ú út által határolt tömb – módosítja, és a T-2.b rajzszámú Településszerkezeti Terv módosítás (fedvényterv) lép;
3. a területfelhasználás-változásokat a 2. számú melléklet alapján állapítja meg;
4. úgy dönt, hogy a hatályos Településszerkezeti terv leírása a határozat 3. számú mellékletével kiegészítésre kerül.
5. úgy dönt továbbá, hogy a településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során az 1. pontban megállapított Településszerkezeti Terv módosításban foglaltak az elfogadását követő napon lépnek hatályba.

Felelős: Polgármester
Határidő: Folyamatosan

Melléklet:

„A .../2025. (... ..) határozat 1.sz. melléklete”
„A .../2025. (... ..) határozat 2.sz. melléklete”
„A .../2025. (... ..) határozat 3.sz. melléklete”

„A/2025. (... ..) határozat 1.sz. melléklete”



JELMAGYARÁZAT

HATÁROK	
	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRVÉNYSÉGI HATÁRA
	IGAZGATÁSI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZÜNTETŐ JEL
VÉDETTSÉGEK	
	NYILVÁNTARTOTT / ÚJ RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET
	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZD. TERÜLET
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ
	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET - NÁDAS
SZIMBÓLUMOK	
	VÍZMŰKÜT



MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

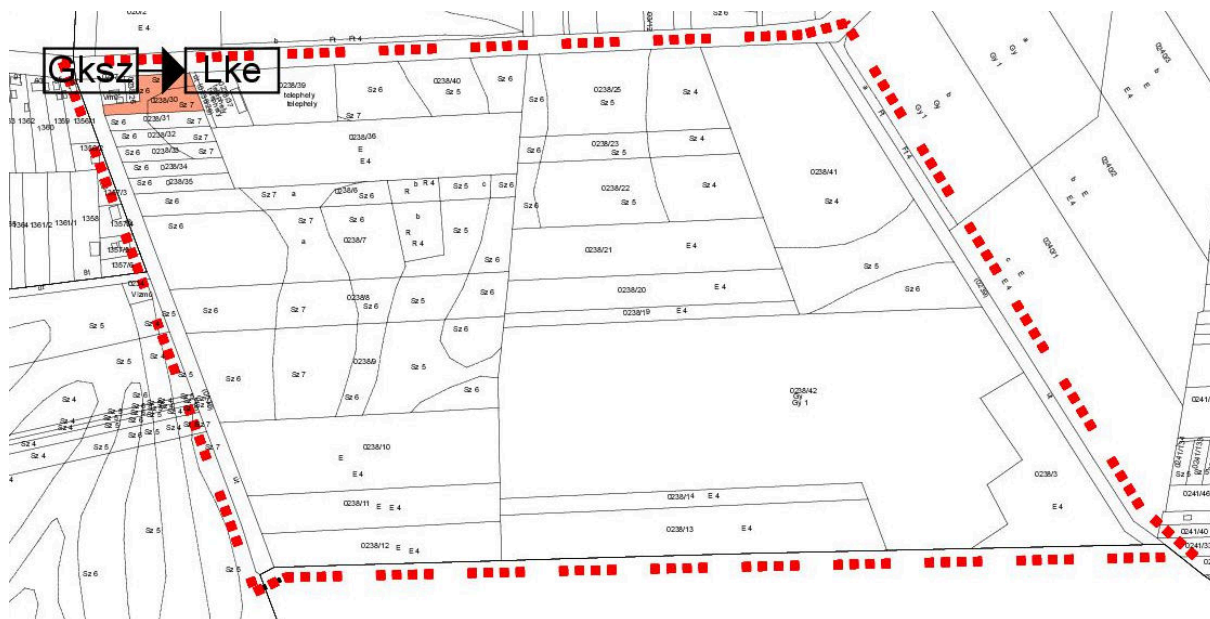
Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

EGYÉB JELÖLÉSEK	
	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET
KÖZLEKEDÉS	
	MEGLÉVŐ/TERVEZETT MELLÉKÚT
	KIEMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓÚT
	MEGLÉVŐ/TERVEZETT KERÉKPÁRÚT
	CSOMÓPONT
	ÚT VÉDŐTÁVOLSÁG

MEGBÍZÓ:		A munka megnevezése :	
KÓTAJ KÖZSÉG Önkormányzat		Kótaj Község Településrendezési Terv	
TERVEZŐK:			
		Dudás Ede okl. településmérnök TT 15-0303	
A rajz megnevezése: Tervezett állapot települészerkezeti terv M=1:8.000	Dátum: 2025.06.hó	Törzsszám: KE-25/3.	Rajzszám: T-2.b

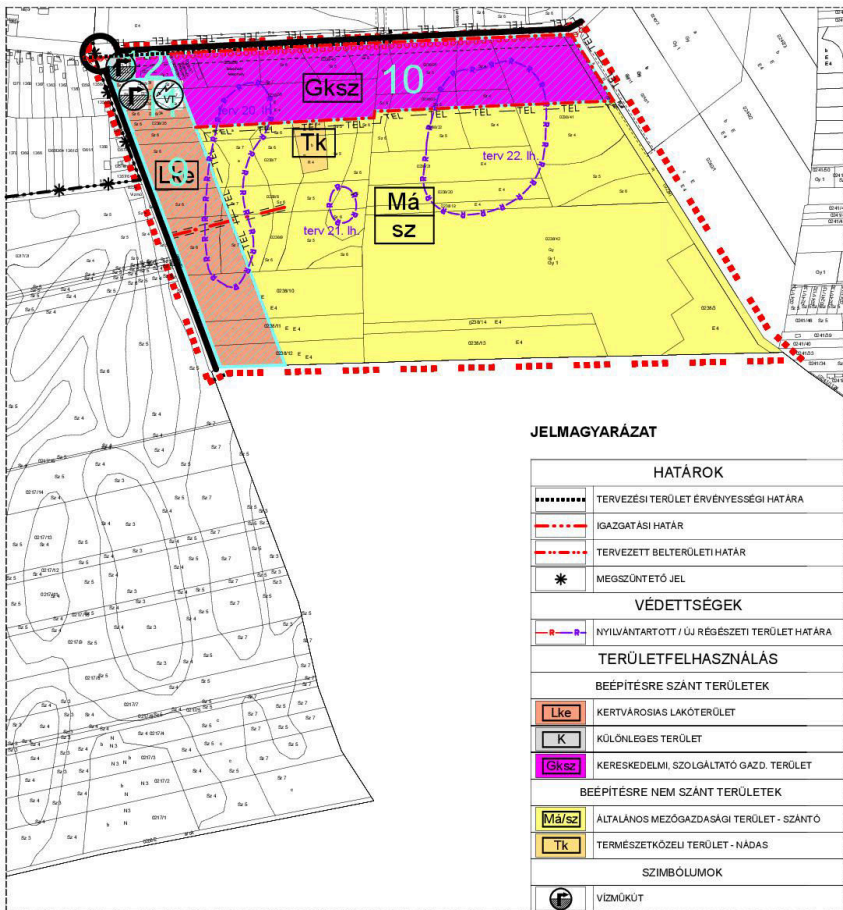
A/2025. (... ..) határozat 2.sz. melléklete”

A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint. A módosított Településszerkezeti Terv hatálya a település külterületének belterületétől keletre eső részére terjed ki.

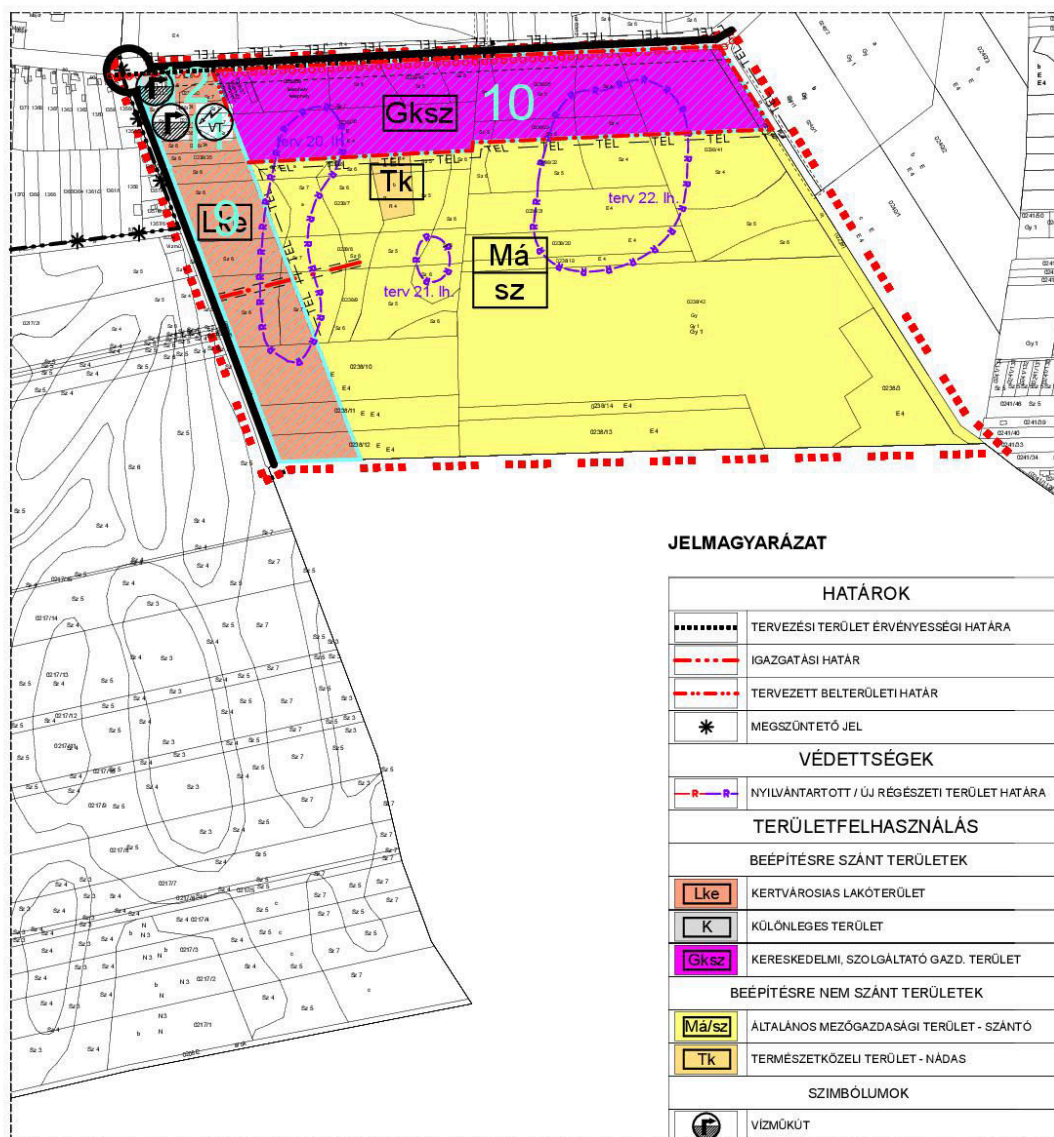


Tervezett településszerkezeti tervet érintő módosítások – Változások tervlapja – teljes (saját szerkesztés)

„A/2025. (... ..) határozat 3.sz. melléklete”

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE																																																
	Területfelhasználás módosítása.																																																
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLAP																																																
Kótaj Község 3823 sz. Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő út – 0239 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0236 hrsz-ú út által határolt tömb	Településszerkezeti terv Jóváhagyva: a 40/2010. (XII.14.) KT.sz. határozattal																																																
A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA																																																	
A Kótaj 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlan nyugati részét érinti a TRT. módosítás. A Kótaj 0238/30 hrsz-ú ingatlan besorolása a hatályos TRT. szerint beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) területe. A terület jelenleg beépítetlen terület, tulajdonát képezi, és nem kívánja gazdasági tevékenység céljára hasznosítani. Ezért a terület besorolását a szomszédos, délre elterülő lakóterületi tömb mintájára, kertvárosias lakóterületbe (Lke) irányozzuk elő.																																																	
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV																																																	
 JELMAGYARÁZAT <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">HATÁROK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-----</td> <td>TERVEZÉSI TERÜLET ÉRVÉNYSÉGI HATÁRA</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>IGAZGATÁSI HATÁR</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR</td> </tr> <tr> <td>*</td> <td>MEGSZÜNTETŐ JEL</td> </tr> <tr> <th colspan="2">VÉDETTSÉGEK</th> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>NYILVÁNTARTOTT / ÚJ RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA</td> </tr> <tr> <th colspan="2">TERÜLETFELHASZNÁLÁS</th> </tr> <tr> <th colspan="2">BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</th> </tr> <tr> <td>Lke</td> <td>KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET</td> </tr> <tr> <td>K</td> <td>KÜLÖNLEGES TERÜLET</td> </tr> <tr> <td>Gksz</td> <td>KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZD. TERÜLET</td> </tr> <tr> <th colspan="2">BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</th> </tr> <tr> <td>Ma/sz</td> <td>ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ</td> </tr> <tr> <td>Tk</td> <td>TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET - NÁDAS</td> </tr> <tr> <th colspan="2">SZIMBÓLUMOK</th> </tr> <tr> <td>⊕</td> <td>VÍZMŰKÜT</td> </tr> </tbody> </table> EGYÉB JELÖLÉSEK <table border="1"> <tbody> <tr> <td>-----</td> <td>TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</td> </tr> <tr> <th colspan="2">KÖZLEKEDÉS</th> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>MEGLÉVŐ/TERVEZETT MELLÉKÚT</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>KIEMELT KÖLTERÜLETI KISZOLGÁLÓÚT</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>MEGLÉVŐ/TERVEZETT KERÉKPÁRÚT</td> </tr> <tr> <td>⊙</td> <td>CSEMÓPONT</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>ÚT VEDŐTÁVOLSÁG</td> </tr> </tbody> </table>		HATÁROK		-----	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRVÉNYSÉGI HATÁRA	-----	IGAZGATÁSI HATÁR	-----	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR	*	MEGSZÜNTETŐ JEL	VÉDETTSÉGEK		-----	NYILVÁNTARTOTT / ÚJ RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA	TERÜLETFELHASZNÁLÁS		BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	K	KÜLÖNLEGES TERÜLET	Gksz	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZD. TERÜLET	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		Ma/sz	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ	Tk	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET - NÁDAS	SZIMBÓLUMOK		⊕	VÍZMŰKÜT	-----	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	KÖZLEKEDÉS		-----	MEGLÉVŐ/TERVEZETT MELLÉKÚT	-----	KIEMELT KÖLTERÜLETI KISZOLGÁLÓÚT	-----	MEGLÉVŐ/TERVEZETT KERÉKPÁRÚT	⊙	CSEMÓPONT	-----	ÚT VEDŐTÁVOLSÁG
HATÁROK																																																	
-----	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRVÉNYSÉGI HATÁRA																																																
-----	IGAZGATÁSI HATÁR																																																
-----	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR																																																
*	MEGSZÜNTETŐ JEL																																																
VÉDETTSÉGEK																																																	
-----	NYILVÁNTARTOTT / ÚJ RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA																																																
TERÜLETFELHASZNÁLÁS																																																	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK																																																	
Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET																																																
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET																																																
Gksz	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZD. TERÜLET																																																
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK																																																	
Ma/sz	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ																																																
Tk	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET - NÁDAS																																																
SZIMBÓLUMOK																																																	
⊕	VÍZMŰKÜT																																																
-----	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET																																																
KÖZLEKEDÉS																																																	
-----	MEGLÉVŐ/TERVEZETT MELLÉKÚT																																																
-----	KIEMELT KÖLTERÜLETI KISZOLGÁLÓÚT																																																
-----	MEGLÉVŐ/TERVEZETT KERÉKPÁRÚT																																																
⊙	CSEMÓPONT																																																
-----	ÚT VEDŐTÁVOLSÁG																																																

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (T-2.b tervlap)



EGYÉB JELÖLÉSEK	
	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET
KÖZLEKEDÉS	
	MEGLÉVŐ/TERVEZETT MELLÉKÚT
	KIMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLOÚT
	MEGLÉVŐ/TERVEZETT KERÉKPÁRÚT
	CSOMÓPONT
	ÚT VÉDŐTÁVOLSÁG



MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ II.

III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT, SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**Rendelet-tervezet****KÓTAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT**

.../2025. (... ..) önkormányzati rendelete

**Kótaj Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló
8/2010. (XII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(1) Kótaj Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés előírásában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,

(2) valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján a 11.sz. mellékletben meghatározott feladatkörében eljáró: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízvédelmi Hatóság), Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízügyi Hatóság), Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütőgyi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I., Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat Hivatala, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata, Nyírtelek Város Önkormányzata, Buj Község Önkormányzata, Ibrány Város Önkormányzata, Nagyhalász Város Önkormányzata, Kemece Város Önkormányzata, továbbá a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, valamint a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Kótaj Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 8/2010. (XII.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban rendelet) 1.§ (2) bekezdése helyébe, az alábbi rendelkezés lép:

*(2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak az 1997. évi LXXVII., az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított törvény (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény alapján meghatározott, a 253/1997.(XII.20.) számú, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított kormányrendelet (a továbbiakban OTÉK előírásai), illetve a T – 2 jelű Külterületi Szabályozási Terv, a T – 3, és T-3.b, T-3.b-I., T-3.b-II., T-3.b-III. T-3.b-IV., **T-3.b-V.** jelű Belterületi Szabályozási Terv, és jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.*

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

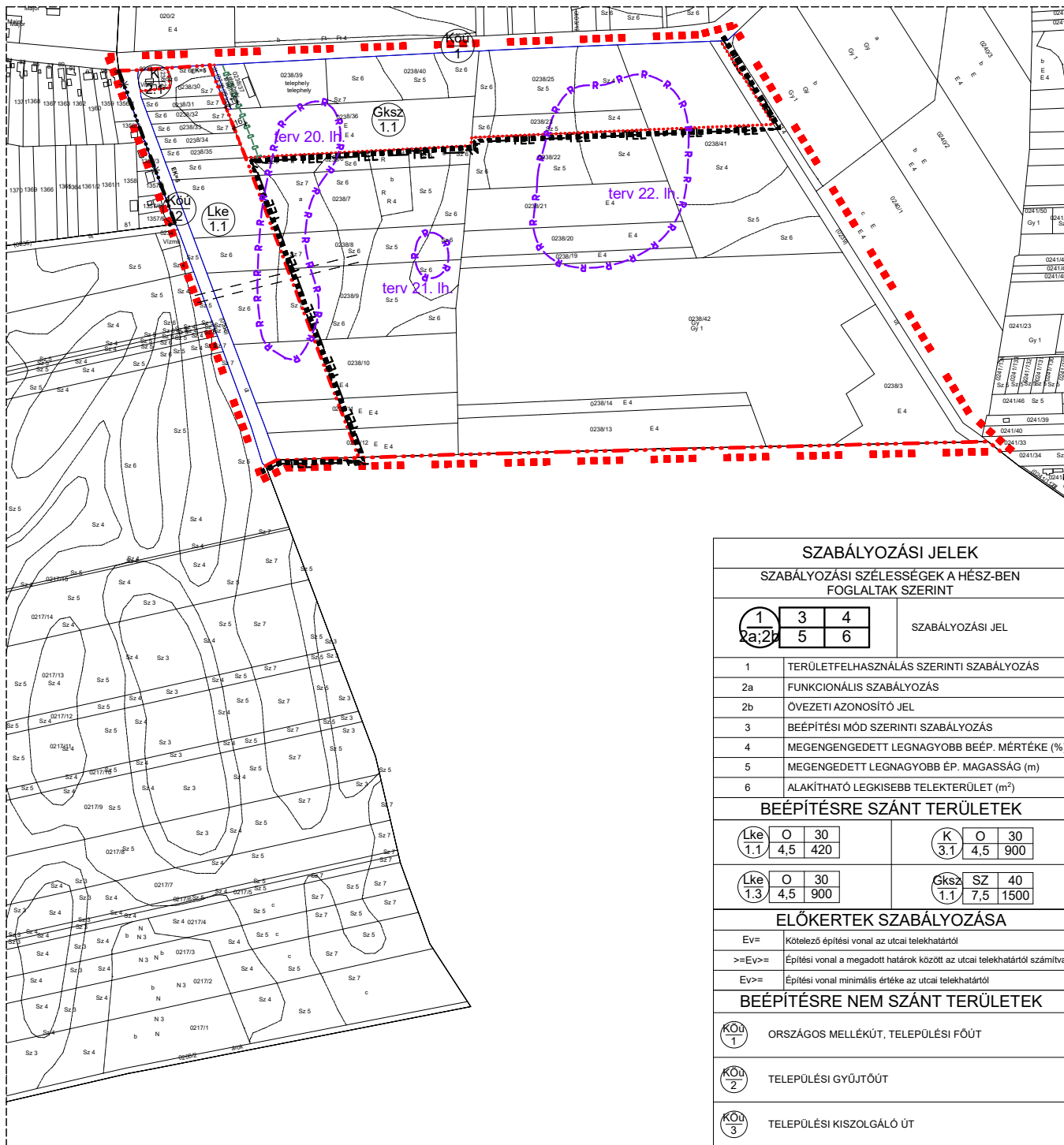
Kótaj, 2025.hó.....nap

Orosz Mihály
polgármester

Kocsis József
jegyző

„A/2025. (... ..) rendelet 1.sz. melléklete”

Szabályozás a belterületre T-3.b-V. tervlapja M=1:8.000



JELMAGYARÁZAT SZABÁLYOZÁSI TERV

JELMAGYARÁZAT	
HATÁROK	
	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRVÉNYESSÉGI HATÁRA
	BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG HATÁRA
	IGAZGATÁSI HATÁR
	MEGLEVŐ/TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	ÖVEZETI, ÉPÍTÉSI ÖVEZETI HATÁR
	MEGSZÜNTETŐ JEL
ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉS ORSZÁGOS ÖVEZETEK	
	TEL TELEPÜLÉSI TÉRSÉG HATÁRA
VÉDETTSÉGEK EGYÉB JELÖLÉSEK	
	ÚJ RÉGÉSZETI LELOHÉLY
	VÉDŐTÁVOLSÁG



MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ:

KÓTAJ KÖZSÉG
Önkormányzat

A munka megnevezése :

Kótaj Község
Településrendezési Terv

TERVEZŐK:

Dudás Ede
okl. településmérnök
TT 15-0303

A rajz megnevezése:
Tervezett állapot szabályozási terv
M=1:8.000

Dátum:
2025.06.hó

Törzsszám:
KE-25/3.

Rajzsám:
T-3.b-V.

Hatásvizsgálat**1.**

A 2011 január 1.-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületet tájékoztatni kell [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,*
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,*
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint**
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit,*
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.*

2.

„A Helyi Építési Szabályzatról” szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegeezhetők.

I. A végrehajtás és az alkalmazhatóság feltételei

A végrehajtás során szükséges az, hogy a köz-, illetve a szakigazgatás rugalmasan, gyorsan, szakszerűen alkalmazza, teljesítse a tervben szereplő lehetőségek figyelembe vételével az elvárt és teljesíthető lakossági, és befektetői igényeket. Rövidtávon célszerű a település szabályozási elemeinek teljes felülvizsgálata. Mindezen célok megvalósításához az állami, az önkormányzati és a szolgáltató szereplők rugalmas, gyors együttműködése szükséges.

II. Társadalmi hatások összefoglalása

Elsődleges hatások:

Az elvárt eredmény az, hogy a lakóterületek kialakítási lehetőségei javuljanak, az ezekkel kapcsolatos előírások megjelenjenek a rendeletben, illetve azok pontosítása megtörténjen.

Másodlagos hatások:

Az elvárt eredmény az infrastruktúra fejlesztés révén, a Községben az Önkormányzati és vállalkozói érdekek érvényesüljenek.

III. Társadalmi költségek

Nincs olyan konkrét társadalmi csoport, amelyekre nézve hátrányt okozna a szabályozás módosítása. A tervezett módosítás intenzitásnövekedést alapvetően nem okoz.

IV. Költségvetési hatások

Nincs azonnal jelentkező kötelező költségvetési kiadás. Bevételek tekintetében a helyi IPA, építmény és egyéb adóbevételek nőnek. A foglalkoztatás javításával javulnak a Község gazdasági ellátó-szolgáltató szerepei, javítandó a Község e településrészt érintő kommunális-szolgáltató szerepe.

V. Egészségügyi hatások

A tervezett módosítások egészségügyi hatása nem releváns.

VI. Környezeti hatások

Nincsenek káros környezeti hatások.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A településrendezési terv módosításának várható hatásai

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

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

Kótaj Község 3823 sz. Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő út – 0239 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0236 hrsz-ú út által határolt tömb TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítása.

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

A Kótaj 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlan nyugati részét érinti a TRT. módosítás. A Kótaj 0238/30 hrsz-ú ingatlan besorolása a hatályos TRT. szerint beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) területe. A terület jelenleg beépítetlen terület, tulajdonát képezi, és nem kívánja gazdasági tevékenység céljára hasznosítani. Ezért a terület besorolását a szomszédos, délre elterülő lakóterületi tömb mintájára, kertvárosias lakóterületbe kérte átsorolni. A 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlanok tömbje kertvárosias lakóterület (Lke1.3) övezetébe vannak sorolva. Ezen területhez relatíve nagy minimális telekterület érték (900m²) van beállítva. Ezt az ingatlantömböt – a 0238/30 hrsz-ú ingatlannal együtt – egységben kezelve az Lke1.1 övezet előírásai szerint szeretné felosztani és beépíteni, ezért kéri az övezetváltás jóváhagyását az Lke1.3-ról Lke1.1 övezetre.

A településen lakásépítést szeretnék ösztönözni, teljes közművel kiépített építési telkekkel, lakásépítési beruházással. Az ide tervezett kis lakópark elsődleges célcsoportját a városból kiköltöző, illetve a településen maradó többgyermekes fiatal családok alkotják majd, ami kézzelfogható demográfiai utánpótlást jelent: több gyermek fogja látogatni a bölcsődét, óvodát és iskolát, erősítve ezzel a helyi intézmények fenntarthatóságát. A projekt stratégiai összhangban áll a magyar állam és a Kormány vidékfejlesztési, az urbanizáció ütemét lassító törekvéseivel. Az ehhez szükséges infrastrukturális feltételek biztosításához, az építési engedélyek és kiviteli tervek elkészítéséhez, valamint az engedélyeztetési folyamatok megindításához elengedhetetlen a hatályban lévő rendezési terv módosítása a fent jelzett indokok alapján.

A településrendezési terv megalapozását szolgálták a korábban feltárt vizsgálatok, melynek részeként mind az épített környezet és táji környezet feltérképezésével, mind a környezetvédelemmel, ökológiával, infrastruktúrával mint meglévő állapottal elemzések, leírások, helyszíni bejárások során foglalkoztunk. A település fejlesztési elképzeléseit, adottságaira épített jövőképét a településfejlesztési koncepció tartalmazza, mely közép- és hosszútávon, mintegy 15 évre előre tekintve meghatározza a fejlesztés fő irányait, és mindazokat a lépéseket, melyek a tudatosan felépített településkép eléréséhez nélkülözhetetlenek. A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRE-módosítást.

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

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

1. a terv, illetve program milyen mértékben

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

- Nem, hatása nincs.

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

- Egyéb tervet vagy programot nem befolyásol.

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

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

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

- Nem.

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

- Nem.

2. A várható környezeti hatások

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

- Minimális állandósult hatást vált ki.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

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

c) az országhatáron áttérjednek;

- Nem.

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

- Nem.

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

- Csak a tervezéssel érintett ingatlanok, vagy külterületi lakotthelyek.

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

- Nem.

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

- Nem.

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

- Nem.

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

- Figyelembe lett véve, nem sérülékeny terület

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

- Nem.

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

- Nincs

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

- Visszafordítható hatás, a fenntartási időszak végén.

A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi megállapítás tehető:

- a tevékenység a lehetőségekhez képest természetvédelmi szempontból megfelelő rendszerben történik, ugyanis a Natura 2000 területek esetében jelentős értékeket őrző részeket NEM érint;

- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található közösségi jelentőségű (Natura 2000) fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;

- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található nem közösségi jelentőségű (Natura 2000) védett fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;

Hatásterület lehatárolása és rövid jellemzése

Hatásterület, jelen módosítással érintett tömb területe: Kótaj Község 3823 sz. Paszab-Tiszabercel-Nyírbogdány összekötő út – 0239 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0236 hrsz-ú út által határolt tömb A teljes hatásterület a közvetlen és közvetett hatások területeinek összessége. A közvetlen hatásterület az egyes hatótényezőkhöz hozzárendelhető területek, amelyek lehetnek a földbe, vízbe, levegőbe való egyes anyag- vagy energiakibocsátások terjedési területei, valamint közvetlen igénybevételének területei. A közvetett hatásterület a közvetlen hatások területein bekövetkező környezeti állapotváltozások miatt továbbterjedő hatásfolyamatok terjedési területe. Tárgyi módosítás esetén a TRT. módosítás hatásterülete: az alaptérképen körülhatárolt területek. A közvetlen hatásviselő terület a közúthálózat, és a szabályozással érintett telkek.

Környezeti hatása: A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változnak. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan.

A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható. A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése van tervezve, és nem történik meglévő, valós zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Társadalmi hatása: a településen népességmegtartó képessége javul.

Gazdasági hatása: nem várható.

Költségvetési hatása: minimális mértékben várható, mivel a magánberuházás történik.

Összegzés

A tervezett módosítások a módosítással érintett területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében a területek jelenlegi hasznosítását alapvetően nem változtatja meg, a település életében, és a visszafordíthatóság tekintetében, a terület hasznosítása vonatkozásában javulás várható, a környezetükre negatív hatást nem gyakorolnak.

Amennyiben környezeti értékelés szüksége, a javasolt tematika

Tematika

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése
 - 1.1. előzmények, különösen a tematika tartalma
 - 1.2. a tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása
 - 1.3. a környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv, illetve program alakulására
 - 1.4. a környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétel, az indokok összefoglalása;
 - 1.5. a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok.
2. A terv, illetve program és a kidolgozásukkor vizsgált változatok (a továbbiakban: változatok) rövid ismertetése:
 - 2.1. a terv, illetve program céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket;
 - 2.2. a terv, illetve program összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal;
 - 2.3. a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása.
3. A terv, illetve program, valamint a változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása
 - 3.1. a terv, illetve program céljainak összevetése a terv, illetve program szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal;
 - 3.2. környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétel a tervben, illetve programban;
 - 3.3. a terv, illetve program céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból;
 - 3.4. a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése;
 - 3.4.1. földrajzilag lehatárolt tervezési terület esetén, illetve, ha a hatásterület földrajzilag lehatárolható, a terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv, illetve program megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol,
 - 3.4.2. a környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképeség, terhelhetőség),
 - 3.4.3. a fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv, illetve program nem valósulna meg;
 - 3.5. a terv, illetve program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:
 - 3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik,
 - 3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak;
 - 3.6. az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet erő hatások, környezeti következmények előrejelzése:
 - 3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel:

- 3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre),
- 3.6.1.2. a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra,
- 3.6.1.3. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra;
- 3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:
- 3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,
- 3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására,
- 3.6.2.3. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására,
- 3.6.2.4. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására;
- 3.7. a környezeti következmények alapján a terv, illetve program és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.
4. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben, illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv, illetve program által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni.
6. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben, illetve programban szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
7. Közérthető összefoglaló.

Környezetvédelmi javaslat

A tervezési terület, a módosítások a településképet-karaktert nem befolyásolják, mivel kismértékű korrekciókat jelentenek, melyek a területek javasolt övezeti besorolásával nem állnak ellentétben, a község településszerkezeti tervét, a település kialakult szerkezetét, úthálózati és morfológia szerkezetét alapjaiban nem változtatja meg. A javasolt fejlesztések az országos fejlesztési tervek és lehetőségek alapján beleesik a településfejlesztési koncepció és a településrendezési tervek által befogott időtávtatba, így ebben az időszakban a terület további átalakulásával nem kell számolni. A jelölt fejlesztési területek morfológiailag olyan helyzetben vannak, amelyek a településképet, a település megjelenését, kompaktságát nem zavarják. A környezetvédelmi követelmények teljesülése érdekében a szerkezeti és szabályozási terv előírásait be kell tartani, A felmerülő környezetvédelmi igényeket, követelményeket az övezeten, ingatlanon belül kell biztosítani. Az építési helyeken biztosítani kell a rendelkezésre álló infrastrukturális ellátottságot (víz, energiaellátás, közlekedési szerkezet, településgazdálkodás, szenny-, és csapadékvíz elhelyezés). A település-környezeti feltételek biztosítottak, a hatások nem jelentősek.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítások az érintett területeken nem lesznek hatással a levegő minőségére.

Hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodás szabályait a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szabályozza. A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet rendelkezik. A területen felmerülő, illetve a területhasználatból eredő hulladék kezelését a hulladékról szóló törvény, valamint a törvény végrehajtásáról szóló rendeletek előírásai szerint kell megvalósítani.

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A vízgazdálkodással kapcsolatos általános előírásokat a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szabályozza. A meglévő létesítmények csapadékvíz elvezetése a települési ellátó rendszerekhez kapcsolt fejlesztésekkel biztosított továbbra is.

Zaj- és rezgésvédelem

Zajvédelmi vonatkozásban a 27/2008 (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelete (a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmaz előírásokat, illetve a településrendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007 (X.29.) Korm. rendeletet kell figyelembe venni. A környezeti zaj tekintetében változás nem várható.

Természetvédelem

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

Natura 2000

A módosítással érintett ingatlanok területe nem természeti, nem természetvédelmi, nem ex-lege terület, nem tartozik a NATURA 2000-es területek közé sem madárvédelem, sem pedig élőhelyvédelem szempontjából jelentős területeket. A területen és a környezetében tájképi értékek vagy egyedi tájértékek nincsenek.

Nemzeti Ökológiai Hálózat

A biológiai sokféleség megőrzését szolgáló összefüggő európai ökológiai hálózatrészét képező területek biztosítják a természetes élőhely-típusok és a vadon élő állat- és növényfajok védelmét. A jogszabályi háttér az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet adja. A Nemzeti Ökológiai Hálózat övezeteit nem érinti.

Összegzés

A javasolt módosítások környezetre gyakorolt hatása a környező ingatlanok környezeti állapotában változást nem eredményez.

Tájrendezési, természetvédelmi javaslat

A táj túlnyomórészt mezőgazdaságilag művelt, helyenként potenciális erdőterület. Az évszázados használat során szinte teljesen eltűnt lomboserdők mellett a legszárazabb buckahátak nyílt gyepi vegetációja, valamint a mélyedések lápmencedéinek és vízhatású völgyeinek, és a táj nyugati felében jellemző szikesek növényzete összefolytonos. Erdei kevés kivétellel ültetvényszerűek (akác). A ritkán lakott területekre jellemző parlagokon a száraz és üde gyepek regenerációja korlátozott. A természet szerű homoki erdőmaradványok gyöngyvirágos- és gyertyános-kocsányos tölgyesek, kisebb részben keményfaliigetek és pusztai tölgyesek származékai. A mélyedésekben jellemzők a lápi jellegű mocsárrétek és sásosok, kisebb zsombékosokkal, képerjés rétekkel, magaskórósokkal és leromlott, elnádásodott származékaikkal. A táj nyugati felének tömredreibe a szoloncsák sziki vegetáció teljes zonációja megtalálható.

Bár a táj a változások ellenére sokat megőrzött ősi képéből, az erdők, legelők, rétek és szántók változatos hangulatából, az eredeti természet – a homokpuszták, láprétek, fűzlápok, keményfás ligetek, pusztai és gyöngyvirágos tölgyesek – a fent leírt folyamatok hatására szigetszerű maradványfoltokra húzódtott vissza. Ennek következménye a tájvédelmi körzet szétszórott, mozaikos jellege. Az utóbbi évtizedben újabb veszélyek öltöttek aggasztó méretet. A természetes élővilág megmaradt apró szigeteit a többnyire amerikai származású özönnövények fokozódó inváziója szorongatja. A gyepek rohamos pusztulását okozza, hogy az állattartás feltételei igen rosszak, ezért egyre kevesebb legelőre és kaszálóra van szükség.

A beruházás tervezett területe nem érint Natura 2000 vagy egyéb "ex lege" védett természeti területeket. A beruházással érintett terület részben az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének része.

Jelenleg rendelkezésünkre álló adatok alapján természetvédelmi szempontból nincs kizáró oka a beruházásnak. A hatályos településrendezési eszközökben lehatárolásra került természeti terület is a beruházással érintett terület középső, illetve nyugati részén helyezkedik el. A természeti területek körének meghatározásáról a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezik.

Tájhasználat értékelése

A településrendezési terv települési-táji környezetre gyakorolt hatása nem minősül jelentősnek. A környezeti hatások a módosítások után szinten tartó, vagy az átminősítéseknek köszönhetően kedvezőbb környezeti állapotot eredményeznek. A módosítások nem eredményeznek az eredeti állapottól kedvezőtlenebb környezeti, tájképi változást.

A változtatások lokálisan az eredeti települési, táji környezetben a tájkép lényeges megváltoztatása nélkül valósítható meg és tartható fenn. A tájrendezési vizsgálatot, illetve értékelést a jelenlegi szerkezeti terv terület felhasználási és szabályozási elemeiben bekövetkező változtatási igény tette indokolttá.

A Megyei Településrendezési Terv nem sorolja Kótajt sem az országos tájképvédelmi értékkel bíró települések, vagy területek közé, így a terület ilyen jellegű értéke nem sérül.

Gyakorlatilag a tervezett új területhasználat és a környezetben lévő területhasználatok között konfliktust eredményező tényező nem merül fel.

Az előírásokat a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. (Tvt.) § (1) bekezdése alapján tettem, mely szerint: tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kíntása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása, valamint a Tvt. 7. § (2) a) pontja alapján, mely szerint: a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében: gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről, e) pontja alapján, biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez.

A tervezési terület nagy részén a valódi biológiai potenciál értékek, a biodiverzitás alacsony. A változtatással elvárható fejlesztés növelheti a valódi biológiai potenciált. A tervezett módosítás erdőterület területi növekedést nem jelent, nem érint megújuló természeti erőforrásokat. A módosítások élőhely-csökkenést érdemben nem eredményeznek. A faállomány csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását. A kistáj területén az évi átlagos csapadék összege 550 – 600 mm közötti, ebből a vegetációs időszakra mindössze 350 mm várható.

A javasolt módosítások esetében a tervezési területek kicsi tájképi értékkel bírnak, nem jelentős településképi értéket képviselnek. Ettől függetlenül, ezeknek az értékeknek a védelme fontos, elsősorban hagyományőrzési és kulturális szempontból. A tervezési terület alapvetően homogén megjelenésű, mind fenntartásában, mind kialakításában jellegzetes terület. Megfelelő kísérő intézkedésekkel az esetleges kedvezőtlen hatások nemcsak feloldhatók, hanem a növényállomány gyarapításával kedvező irányba fordíthatók. Nagyobb mennyiségű faállomány telepítésével a tájban megjelenő, azt gazdagító szegélyhatások nagymértékben növelhetők. A faállomány ráadásul csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását.

Termőföld védelme

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

A beruházás során be kell tartani a 2007. évi CXXIX. tv. 43. § (1) bekezdésének előírásait, amely szerint az érintett és a szomszédos mezőgazdaságilag hasznosított területen a talajvédő gazdálkodás feltételei nem romolhatnak, a termőföld talajidegen anyagokkal nem szennyeződhet. Termőföldön, talajidegen, és-vagy veszélyes anyag még átmenetileg sem tárolható.

Talajbolygatás csak a pontszerű tartóelemek rögzítésekor történik, ezért a humuszos talajréteg mentése nem indokolt. Ugyanakkor a termőföldet a művelésből ki kell vonni (termőföld végleges más célú hasznosítása), amelyet az illetékes földhivatalnál – az elkészített talajvédelmi terv alapján – kell kezdeményezni.

A Tftv. 2. § 19. pontjának rendelkezései szerint „termőföld: az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül, tehát a tervdokumentációban foglaltak alapján a beruházás során érintett ingatlanok termőföldnek minősülnek.

A Tftv.11 § (1) bekezdése értelmében „Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni, míg A (2) bekezdés alapján „Az átlagosnál jobb a minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

Örökségvédelem

Kótaj Község Örökségvédelmi hatástanulmánya 2010. évben készült el, a településrendezési terv akkori készítésével egy időben. A község örökségvédelmi hatástanulmányának jelen módosítással összefüggő kiegészítésére szintén nem volt szükség. A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság Szabolcs–Szatmár–Bereg Megyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Az alátámasztó munkarészek érintettsége

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 területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került 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 kidolgozásra kerül
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz kidolgozásra nem kerül

Közlekedés

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

Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

A módosítással érintett területek belvízmentes szakaszon helyezkednek el. A terület víztelenítése megoldott, abban változás nem lesz.

A terület belvíz-veszélyeztetettsége

- Pálfai-index: mérsékelt belvízveszélyes (2-es) veszélyeztetettségű kategória.
- Évi átlagos belvizes napok száma: 9 nap/év. (Az elmúlt 10 évre viszonyítva)
- Belvízvédelmi készültség gyakorisága: 2 elrendelt készültség / 10 év (I. és II. fok).

A belvízcsatornák mentén a parti sávot, kezelői sávot biztosítani kell, azt beépíteni nem lehet, mely Igazgatósági kezelésű csatornák és Társulati kezelésű csatornák esetében egyaránt a partélektől számított 3,0 - 3,0 m.

Táv-, és hírközlés

A településen a vezeték nélküli szolgáltatók (Magyar Telekom, Vodafone, Yettel és a One) megfelelő vételi lehetőséget tudnak biztosítani. A szolgáltatáshoz szükséges antennákat részben a településen belül, részben a környező településeken helyezték el. A módosítások egyéb tekintetben nem érintik a közmű, táv- és hírközlés kérdését. A módosítással érintett területek távlati igénye továbbra is biztosítva van.

Elektromos ellátás

A település villamos energia ellátása 22 kV-os hálózatról van ellátva. A hálózat alapvetően szabadvezetékes, de a belterületi részen földkábeles hálózat is előfordul.

Kótaj belterülete körül ki van építve egy gerincvezeték, ami a 132/22 kV-os alállomásból indul és oda is tér vissza. Ezen gerincvezetékéről csápszerűen ágaznak le a településen található 22/0,4 kV-os transzformátor állomásokat ellátó ún. leágazó vezetékek. Ezen leágazások néhány (1-3 db) transzformátor állomást látnak el egyszerre.

A terület ellátásában változás nem következik be, a terület ellátása továbbra is biztosítva van.

Vízellátás

A település közüzemű ivóvízzel ellátott. A vízelosztó hálózat üzemeltetője a Nyírségvíz Zrt. A kezelt ivóvizet nyomásfokozó segítségével juttatják a fogyasztói hálózatba. A nyomástartást víztorny biztosítja. A vízvezeték hálózaton szakaszoló tolózárok, illetve tűzoltóvíz kivétel és vezetékmosás részére tűzcsapok, vízkivétel céljából közutak kerültek elhelyezésre. A Község közüzemi vízellátása a saját vízellátási alközpont kezelésében lévő vízműről történik.

A terület ellátásában változás nem következik be, a terület ellátása továbbra is biztosítva van.

Szennyvízelvezetés

A településen üzemel közüzemi szennyvízelvezető csatornahálózat. A szennyvízhálózatba bekötött fogyasztók száma a beruházásoknak, támogatásoknak köszönhetően évről-évre nő.

A terület ellátásában változás nem következik be, a terület ellátása továbbra is biztosítva van.

Gázellátás

A területen jelenleg a OPUS TIGÁZ Zrt. működik, mint gázszolgáltató. A településre a DN160 KPE méretű nagy-középnomású gázvezeték vezet a gázfogadó állomásra. A településen középnomású (3 bar) hálózat épült KPE csőből, D32 – D90 mm mérettel. Az ingatlanok nagyon nagy részébe van bevezetve a vezetékes gáz. A gázszolgáltató tájékoztatása alapján elmondható, hogy a meglévő hálózatban vannak tartalékok, melyek az igénynövekedést kielégíthetik. Az elosztóvezetékek a burkolt útfelület melletti zöldsáv alatt haladnak. A nagy-középnomású vezetékekről közvetlenül, illetve a középnomású elosztóhálózatról bekötött telkeken, telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Kótaj Község belterületén a gázelosztó hálózat szinte minden utcában megtalálható. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi még be nem épített, így el nem látott ingatlan beépítése esetén ráköthető legyen. A meglévő hálózat a település a jelenlegi, és a várható beépítés-fejlesztéseinek többlet gáz- igényeit megfelelően képes ellátni. A gázhálózat a teljes ellátás biztosítására lett kiépítve.

A terület ellátásában változás nem következik be, a terület ellátása továbbra is biztosítva van.



Közműellátás, forrás: E-közmű

Katasztrófavédelmi javaslat

A tűzvédelmi tervfejezet az 1996 évi XXXI. törvény alapján készült. Valamennyi területen be kell tartani a tűzvédelmi jogszabályok, valamint a helyi Tűzvédelmi Szabályzat előírásait.

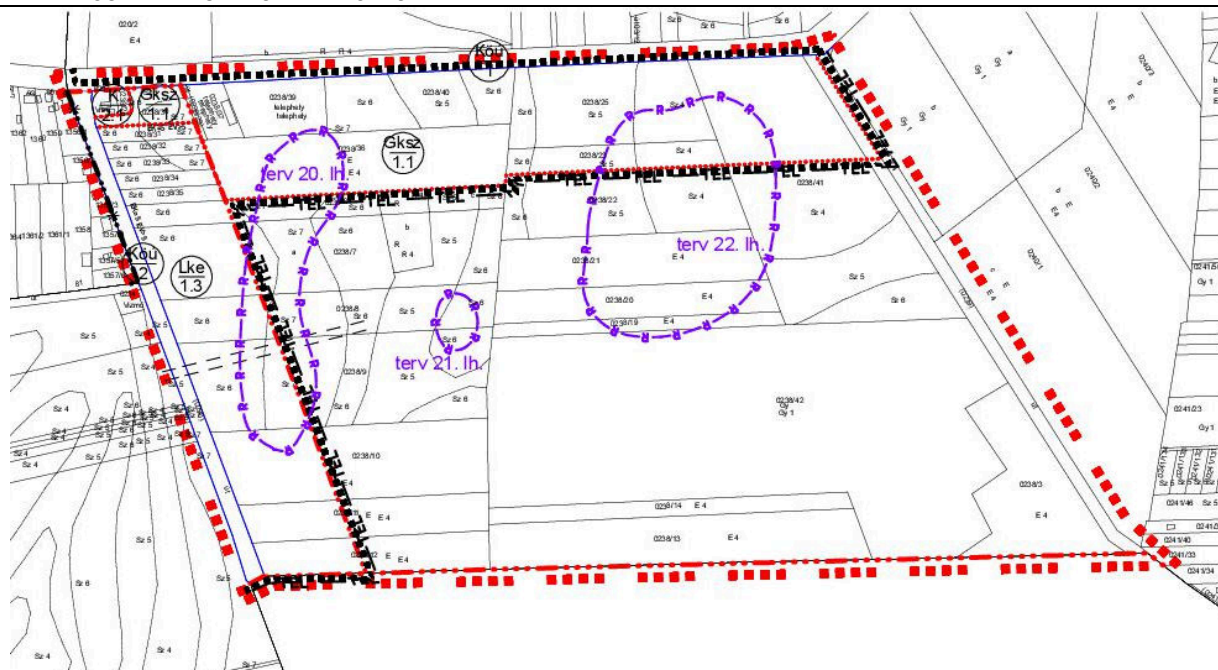
Fenntartható-fejlődés javaslat

Kótaj Község esetében a globális szintet az OTRT alapján, a településnek az azzal való egyezőségével lehet biztosítani. A regionális szintet ma a Megyei Területrendezési tervvel lehet értelmezni. A Megyei Hosszútávú Koncepciónak a térséggel együtt Településrendezési terv is eleget tesz. A kialakult településszerkezet megtartása és óvatos továbbfejlesztése a meglévő települési épített értékek védelme, a terep adta adottságok, a kultúra megőrzése mellett terepet ad a mai kor adta új technológiák kiépítésének (pl. környezethasználat előtérbe kerülése a szabadidő aktív figyelembevételével, a motorizáció fejlődéséből eredő káros jelenségeinek csökkentése, a kerékpárutak kiépítése, teljes közművesítés biztosítása). Mindezt a települési-térségi összefogás segítségével kell megoldani.

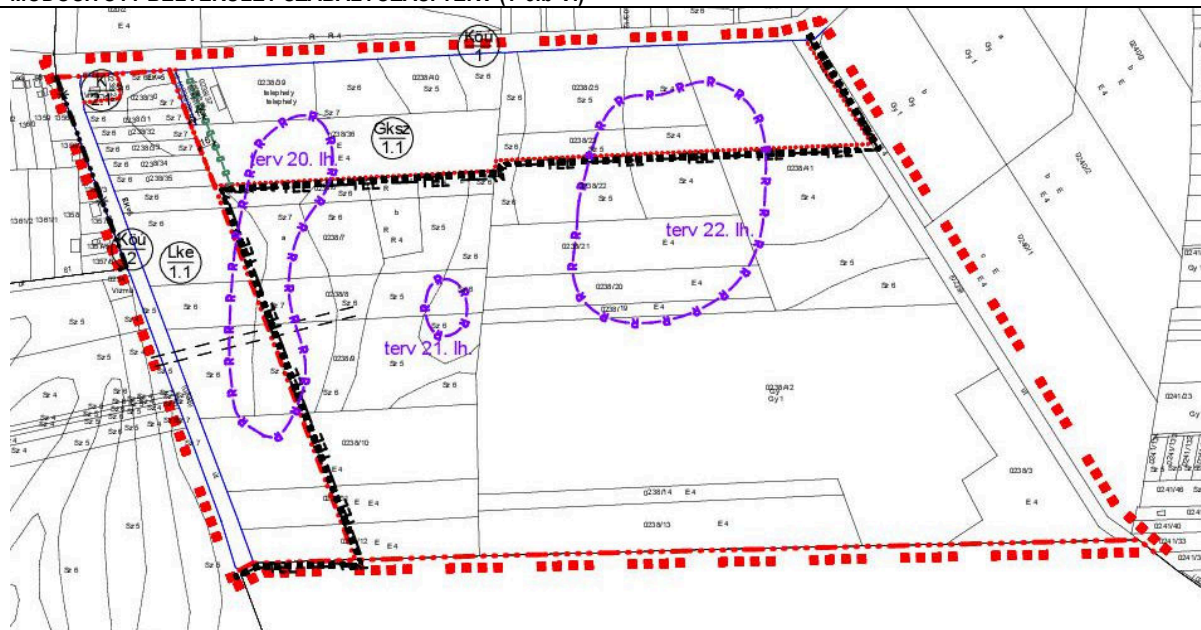
A szabályozást érintő általános elvek

Kótaj Község jelenleg hatályos Helyi építési szabályzatát és annak mellékletét képező szabályozási tervét 8/2010. (XII.22.) KT.sz. rendeletével fogadta el a település képviselő-testülete. A Község igazgatási területének szabályozása két tervlapon (külterület és belterület szabályozási tervlapján) lett kidolgozva. Kótaj Község Önkormányzata döntött településrendezési terv módosításáról 1 módosítási terület tekintetében, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, az OTÉK és a Rendelet előírásainak figyelembevételével. A megfogalmazott módosítási feladatok a terv alkalmazása során felmerült, tulajdonosi igények vizsgálatára, ill. az egyes területek szabályozásának módosítására vonatkoznak. Lényegében egyedi és lokális hatású változtatások, mely terület-felhasználást érintő szerkezeti beavatkozást igényelnek. A módosítás a település településrendezési eszközei közül a Helyi Építési Szabályzatot, a külterület Szabályozási tervét érinti. A módosított szabályozási tervek hatálya Kótaj Község közigazgatási területének (T-1.) jelű alaptérképeken körülhatárolt) területére terjed ki.

HATÁLYOS BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV



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



JELMAGYARÁZAT SZABÁLYOZÁSI TERV

JELMAGYARÁZAT	
HATÁROK	
	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRVÉNYSÉGI HATÁRA
	IGAZGATÁSI HATÁR
	MEGLÉVŐ/TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	ÖVEZETI, ÉPÍTÉSI ÖVEZETI HATÁR
	MEGSZÜNTETŐ JEL
ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉS ORSZÁGOS ÖVEZETEK	
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG HATÁRA
VÉDETSÉGEK	
	ÚJ RÉGÉSZETI LELOHÉLY
EGYÉB JELÖLÉSEK	
	VÉDŐTÁVOLSÁG

SZABÁLYOZÁSI JELEK	
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT	
	SZABÁLYOZÁSI JEL
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS
4	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTEKE (%)
5	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB ÉP. MAGASSÁG (m)
6	ALKALMAZHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA	
Ev=	Kötelező építési vonal az utcai telekhatártól
>=Ev>=	Építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva
Ev>=	Építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	ORSZÁGOS MELLEKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT
	TELEPÜLÉSI GYÚJTÓÚT

A Kótaj Község 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlan nyugati részét érinti a TRT. módosítás. A Kótaj 0238/30 hrsz-ú ingatlan besorolása a hatályos TRT. szerint beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) területe. A terület jelenleg beépítetlen terület, tulajdonát képezi, és nem kívánja gazdasági tevékenység céljára hasznosítani. Ezért a terület besorolását a szomszédos, délre elterülő lakóterületi tömb mintájára, kertvárosias lakóterületbe kérte átsorolni. Javasolt övezeti mutató: Lke1.1.

A Kótaj Község 0238/30-0238/35 hrsz-ú és a 0238/6-0238/12 hrsz-ú ingatlanok tömbje kertvárosias lakóterület (Lke1.3) övezetébe vannak sorolva. Ezen területhez relatíve nagy minimális telekterület érték (900m²) van beállítva. Ezt az ingatlantömböt – a 0238/30 hrsz-ú ingatlannal együtt – egységben kezelve az Lke1.1 övezet előírásai szerint szeretné felosztani és beépíteni, ezért javasoljuk az övezetváltás jóváhagyását az Lke1.3-ról Lke1.1 övezetre. Ez az övezeti előírás lehetővé teszi kisebb telekméret kialakítását, mely a kertvárosias terület-használatnak jobban megfelel, melléképületek építésére nincs igény a tulajdonosok részéről.

A tervezett módosításból adódó fejlesztési lehetőségek együtt járnak a környezettel szembeni felelősségből adódó esetleg bevezetendő korlátozásokkal, kiegészítő szabályokkal. Ez a terület-felhasználás nem feltételez intenzív terület-használatot.

Az övezeti besorolást érintő tervezett szabályozások

A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek. A kertvárosias lakóterületen belül üzemanyagtöltő nem helyezhető el. Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (kivéve lakás) helyezhető el.

A szabályozási terven jelölt a „telek be nem építhető része” határvonalon belül épületet elhelyezni nem lehet.

Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybe építve létesíthető.

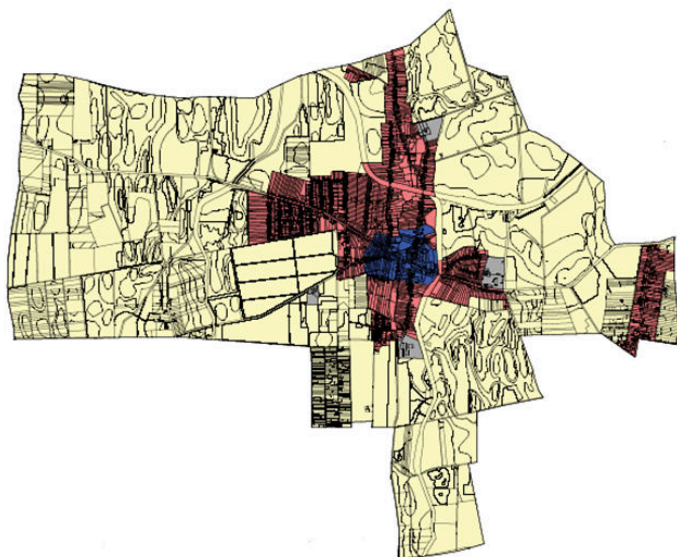
Gazdasági és kert zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől számítandó zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és a gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

Településképi rendeletnek történő megfeleltetés

Kótaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2018. (II.14.) önkormányzati rendelete Kótaj Község településképiének védelméről

1. melléklet a 3./2018. (II.14.) önkormányzati rendelethez



	TELEPÜLÉSKÖZPONT	Településkép szempontjából meghatározó terület
	KERTVÁROSIS, FALUSIAS LAKÓTER ÚJKÓTAJ, CSONKAHEGY ÉS BODÓHE	
	GAZDASÁGI TERÜLET	
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	Településkép szempontjából meghatározó terület

A településképi rendelet 1. melléklete

Kótaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2018. (II.14.) önkormányzati rendelete:

*17. A beépítésre nem szánt és a táji területbe ékelődő
(állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági üzemi, korlátozott használatú mezőgazdasági terület, különleges,
valamint tanya) településkép szempontjából meghatározó gazdasági területekre vonatkozó
egyedi építészeti követelmények*

21. §

(1) Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket hosszúkasan nyújtott tömeggel, magastetős kialakítással kell kialakítani. Ettől való eltérés csak technológiával igazolt módon és esetben történhet.

(2) Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, a félnyeregteretős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.

(3) Szociális és iroda épületek modern építészeti anyag és tömegkialakítással is építhetők. A túlságosan tördelt és manzárd tető kialakítás nem lehetséges.

(4) A telepeken a szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében intenzív fásítás szükséges.

(5) Tájépet zavaró építménynek számítanak, ezért itt nem helyezhetők el azok az építmények, melyek a táj jellegéhez képest erősen modern, technokrata karakterűek.

(6) Az épületek homlokzata világos, pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek.

22. §

(1) Az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt felület alkalmazható.

(2) Klímaberendezés kültéri egységét az épületen összerendezetten, építészeti eszközökkel takartan vagy közterületről nem látható módon, az épület alárendelt (közterületről nem látható) homlokzatára kell telepíteni.

A településképi rendelet alapján a tervezési terület településképi szempontból meghatározó területnek minősül, de a rendelet előírásai nem akadályozzák a tervezett módosítás megvalósulását.

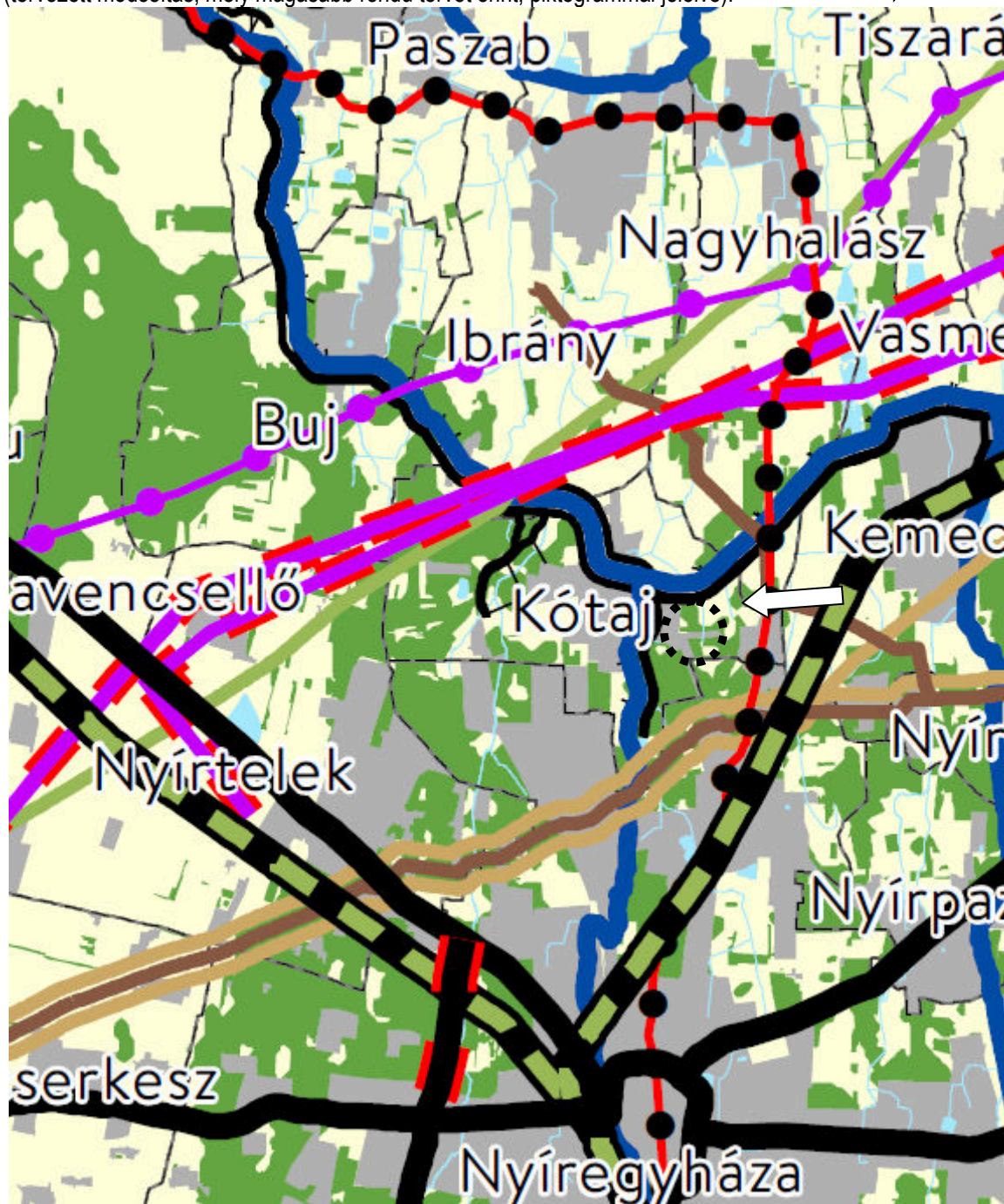
V. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - megyei területrendezési tervről szóló 9/2023. (II. 24.) sz. megyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

A település közigazgatási területére vonatkozó kivonat az Ország Szerkezeti Tervéből

(tervezett módosítás, mely magasabb rendű tervet érint, piktogrammal jelölve):



kivonat az OTRT tv 2. mellékletéből, az Ország Szerkezeti Tervéből

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárút
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

	VTT-tározó (meglévő)
	VTT-tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Az igazgatási területet az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

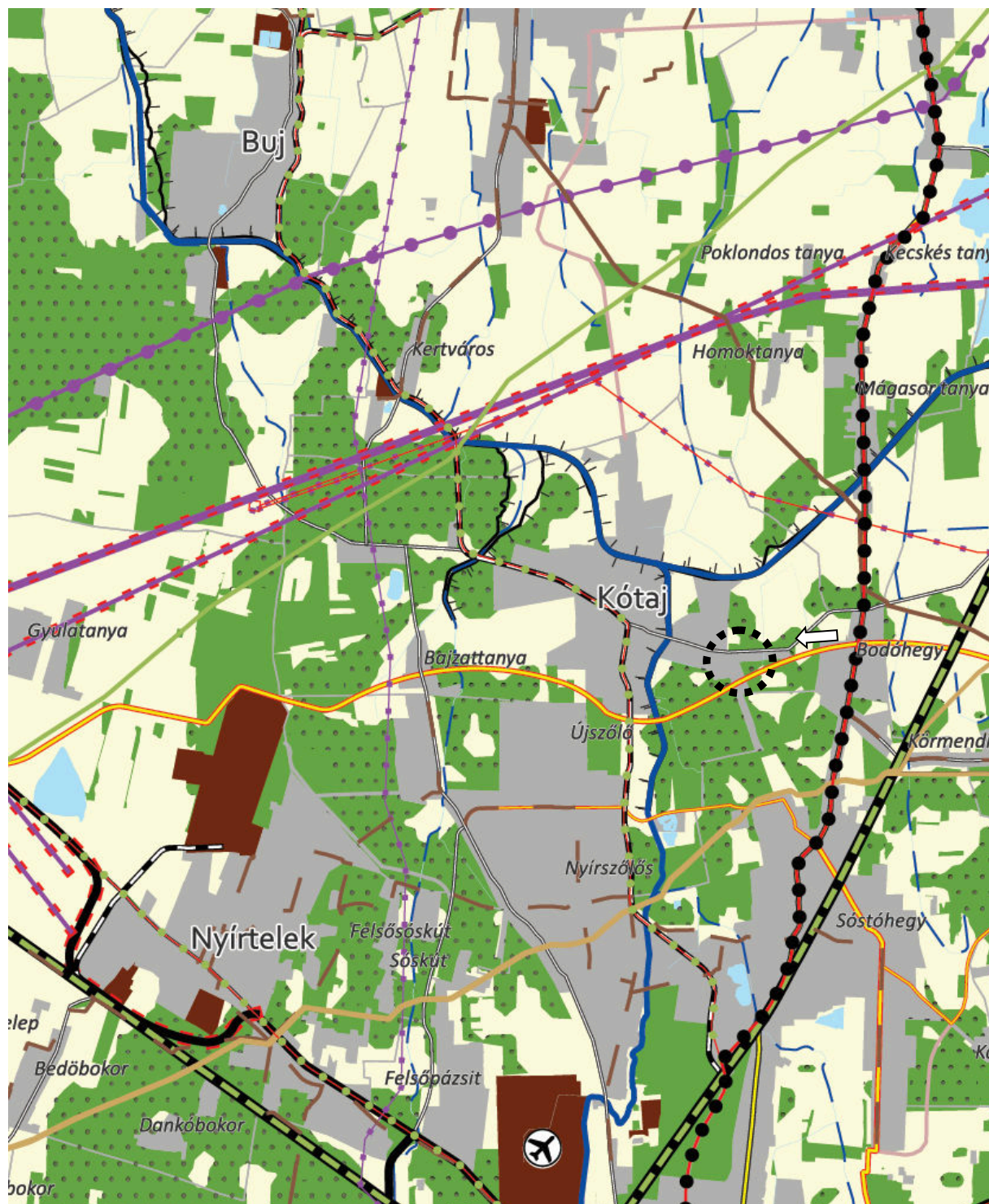
1. erdőgazdálkodási térség
2. mezőgazdasági térség
3. vízgazdálkodási térség
4. települési térség (a tervezési terület által érintett)

Települést érintő országos műszaki infrastruktúra hálózatok

- főút meglévő
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- termékvezeték (meglévő)

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési Terv és a tervezett módosítások kapcsolata

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Megyei Tervei szerkezeti tervének Kótaj Község közigazgatási területét érintő kivonata jelmagyarázattal (tervezett módosítás piktogrammal jelölve): ➡



Az igazgatási területet az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

1. erdőgazdálkodási térség
2. mezőgazdasági térség
3. sajátos területfelhasználású térség
4. vízgazdálkodási térség
5. települési térség (a tervezési terület által érintett)

Jelmagyarázat:

Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Sajátos területfelhasználású térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Műszaki infrastruktúra elemek

Országos jelentőségű
műszaki infrastruktúra-hálózatok
és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út - tervezett
-  Főút - meglévő
-  Főút - tervezett
-  Nagysebességű vasútvonal - tervezett
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő

-  Országos kerékpárút törzshálózati vonal - meglévő
-  Országos kerékpárút törzshálózati vonal - tervezett
-  Határkikötő
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
-  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  Földgázszállító vezeték
-  Kőolajszállító vezeték
-  Termékvezeték
-  A Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározó - meglévő
-  A Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározó - tervezett

-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény
-  Országos jelentőségű csatorna - meglévő
-  Országos jelentőségű csatorna - tervezett
-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
-  Veszélyeshulladék-égető mű

Térségi jelentőségű
műszaki infrastruktúra-hálózat
és egyedi építmények

-  Térségi szerepű összekötő út - meglévő
-  Térségi szerepű összekötő út - tervezett
-  Egyéb mellékút
-  Országos vasúti mellékvonal - meglévő
-  Országos vasúti mellékvonal - tervezett
-  Térségi repülőtér
-  Térségi kerékpárútvonal - meglévő
-  Térségi kerékpárútvonal - tervezett

 Térségi kikötő - meglévő

 Térségi kikötő - tervezett

 Kompátkelőhely - meglévő

 Kompátkelőhely - tervezett

 Térségi logisztikai központ

 Kiserőmű - tervezett

 Kiserőmű - meglévő

 Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő

 Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett

 Földgázelosztó vezeték - meglévő

 Földgázelosztó vezeték - tervezett

 Térségi hulladékkezelők

 1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő

 1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett

Alaptérképi elemek

-  Egyéb burkolt út
-  Településhatár
-  Megyehatárok
-  Országhatár

Tájékoztató elemek

-  Erdőtelepítésre javasolt terület
-  Tervezett településközi összekötő utak

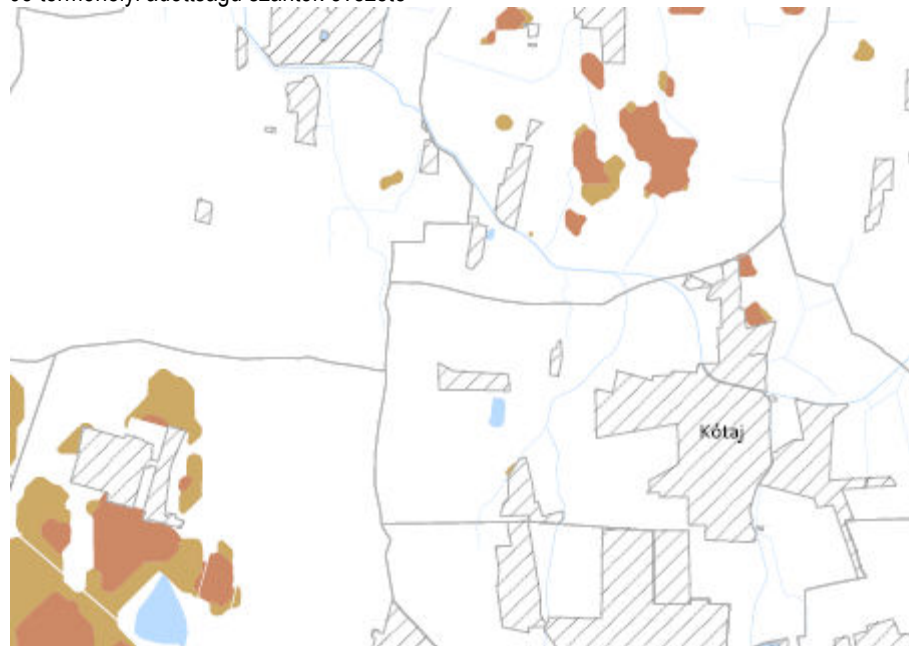
Összefoglaló a térségi övezetekkel való érintettség vizsgálatról

(településrendezési eszköz készítése a 2018. évi CXXXIX. tv. összhangban álló megyei területrendezési terv esetén)

Az 5/2020. (VI.26.) Önkormányzati határozat 4. sz. melléklete: települések 4. melléklet országos és megyei övezetekkel való érintettsége

ÖVEZETEK	Kótaj
Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	közigazgatási terület érintett, tervezési terület nem érintett
Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózat puffterületének övezete Alaptérképi elemek: Országhatár Megyehatár Topográfiai közigazgatási határa Települési térség	
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	közigazgatási terület érintett, tervezési terület nem érintett

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



közigazgatási terület érintett,
tervezési terület nem érintett

Erdők övezete



Erdők övezete

Alaptérképi elemek



Országhatár



Megyehatár

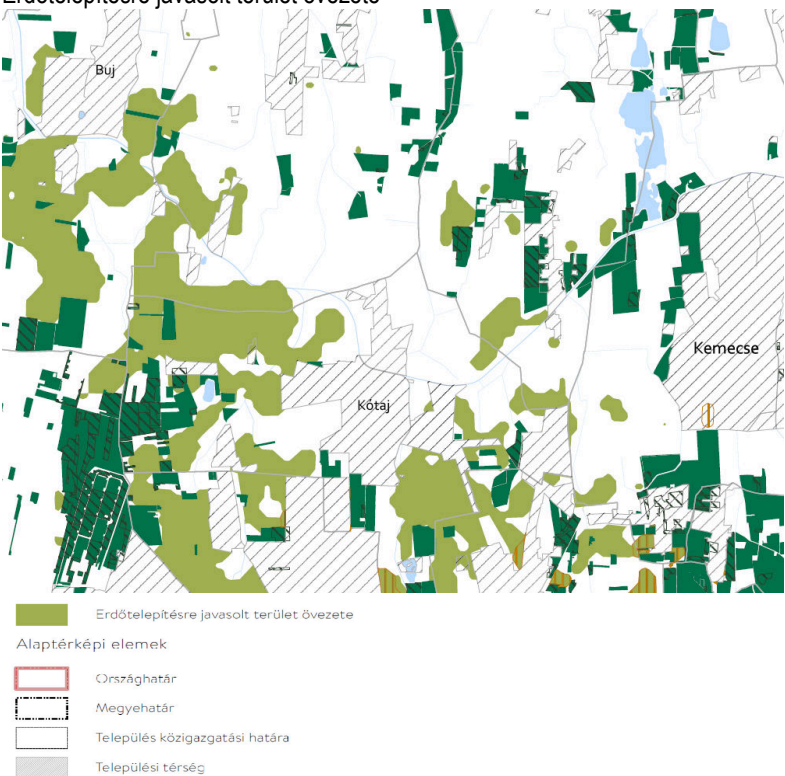
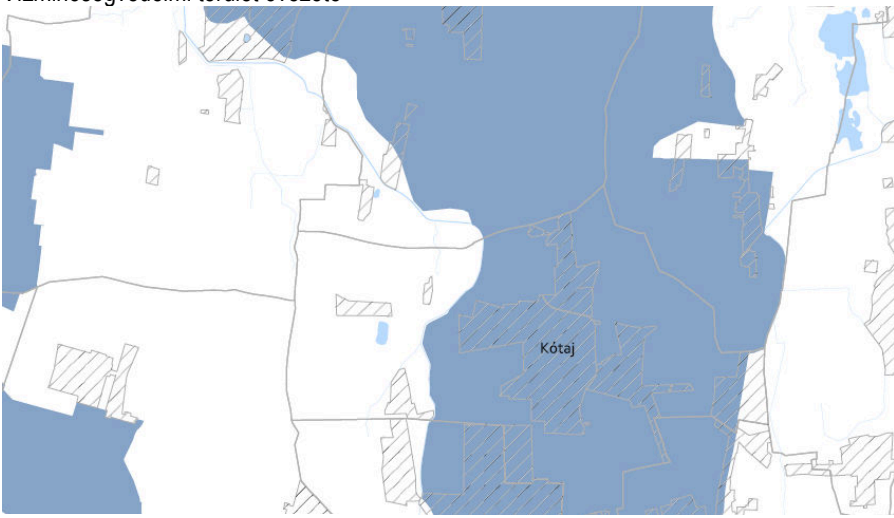


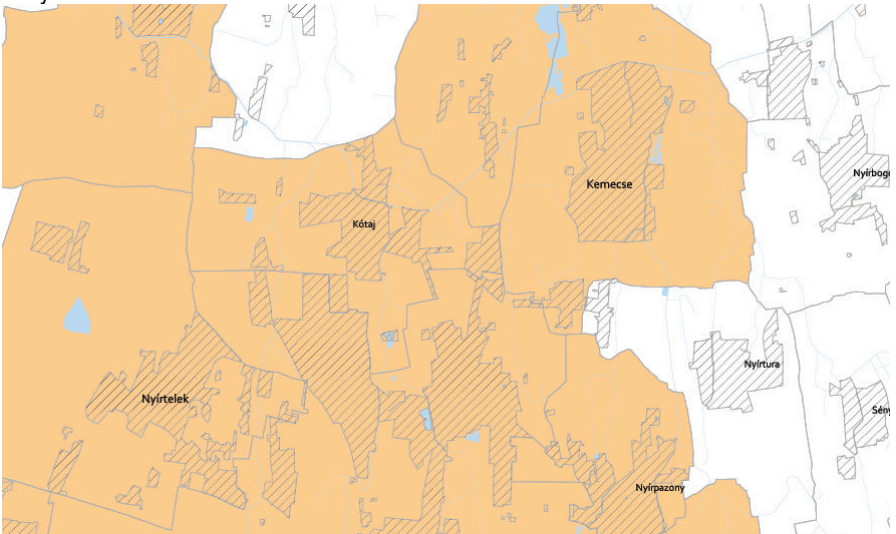
Település közigazgatási határa

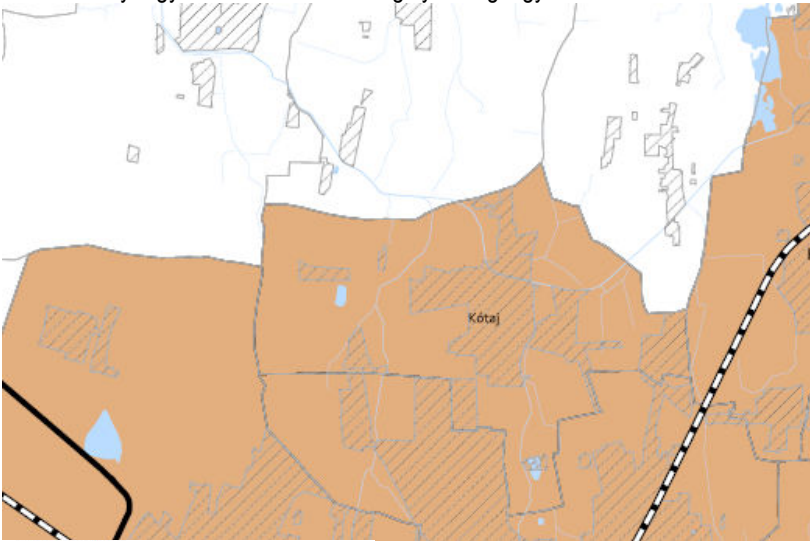
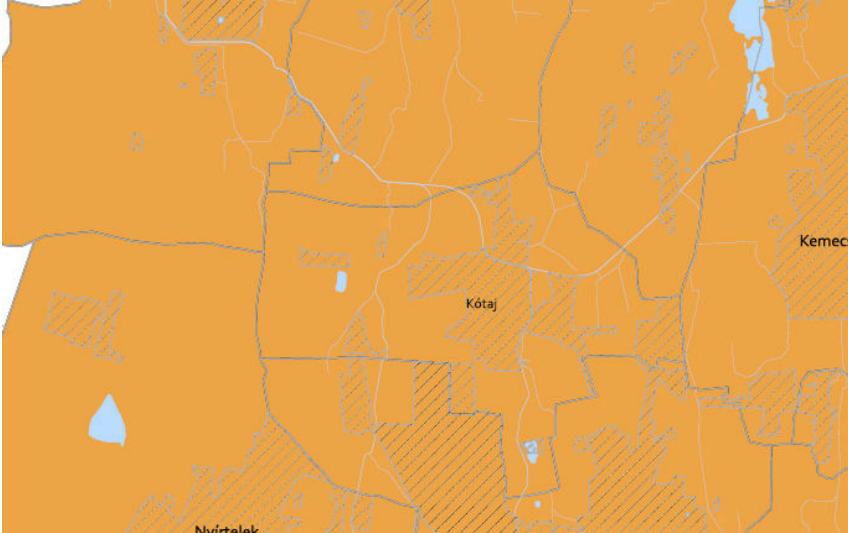


Települési térség

közigazgatási terület,
tervezési terület nem érintett

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Alaptérképi elemek - Országhatár - Megyehatár - Település közigazgatási határa - Települési térség	közigazgatási terület érintett, tervezési terület nem érintett
Tájképvédelmi terület övezete	nem érintett
Világörökség és világörökség várományos terület övezete	nem érintett
Vízminőségvédelmi terület övezete  Vízminőség-védelmi terület övezete Alaptérképi elemek - Országhatár - Megyehatár - Település közigazgatási határa - Települési térség	közigazgatási terület érintett, tervezési terület nem érintett
Nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete	nem érintett
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érintett
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érintett

Rendszeresen belvízjárta területek övezete  JELMAGYARÁZAT Rendszeresen belvízjárta terület övezete Alaptérkép elemei Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár	közigazgatási terület érintett, tervezési terület nem érintett
Tanyás területek övezete  JELMAGYARÁZAT Tanyás területek övezete Alaptérkép elemei Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár	közigazgatási terület érintett, tervezési terület is érintett, a hatályos HÉSZ megfelel az MTRT-nek

Térszervező városok övezete Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely térségi együttműködések övezete  JELMAGYARÁZAT Térségi együttműködések - Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely - Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport - Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport hatásterülete - Záhony-Kisvárdai térsége - Aprófalvas térség - Várospárok - Szomszédváros Alaptérkép elemei - Települési terület - Vízfolyás, vízfelzár - Gyorsforgalmi út - Tervezett főút - Nagysebességű vasút - Országos vasútvonal - Településhatár - Megyehatár - Országhatár Tájékoztató elem - Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés	nem érintett közigazgatási terület érintett, tervezési terület is érintett, a tervezett módosítás megfelel az MTrT-nek
Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport térségi együttműködések övezete	nem érintett
Záhony-Kisvárdai térsége térségi együttműködések övezete	nem érintett
Aprófalvas térség térségi együttműködések övezete	nem érintett
Szomszédváros és várospárok térségi együttműködések övezete	nem érintett
Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érintett
Gyümölcs termesztés térségi jelentőségű övezete 	közigazgatási terület érintett, tervezési terület is érintett, a tervezett módosítás megfelel az MTrT-nek

JELMAGYARÁZAT  Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete Alaptérkép elemei  Települési terület  Vízfolyás, vízfelület  Településhatár  Megyehatár  Országhatár	
Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet  JELMAGYARÁZAT  Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet  Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet Alaptérkép elemei  Települési terület  Vízfolyás, vízfelület  Településhatár  Megyehatár  Országhatár Tájékoztató elem  Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet megkezdésénél kívüli kapcsolódásai  Megyét érintő kistájak	közigazgatási terület érintett, tervezési terület is érintett, a tervezett módosítás megfelel az MTrT-nek
Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érintett

A településrendezési eszközök tervezett módosítása megfelel Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Közgyűlésének, „Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről” szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendeletével.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat

követelmény:	MaTrT.12. § (1): Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
követelmény teljesülés:	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt.
követelmény:	MaTrT.12. § (2): Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
követelmény teljesülés:	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt.
követelmény:	MaTrT.12. § (3): A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
követelmény teljesülés:	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt.
követelmény:	MaTrT.12. § b): az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
követelmény teljesülés:	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt.
követelmény:	MaTrT.12. § (4): A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.
követelmény teljesülés:	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt.
követelmény:	13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
követelmény teljesülés:	Nem érintett a település.
követelmény:	(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
követelmény teljesülés:	Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet nem lett kijelölve beépítésre szánt területté.