



Döge Község Településrendezési Tervének módosításához

Tárgyalásos eljárás –
Véleményezési
dokumentáció



„Módosítások I. – 2017.”

Tervező:

URBAN Linea
Tervező és Szolgáltató
Kft.
(C-15 – 1140)

2017.

KÜLZETLAP

Döge Község
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Tárgyalásos eljárás - Véleményezési dokumentáció

„Módosítások I. – 2017”

Településrendező tervező:



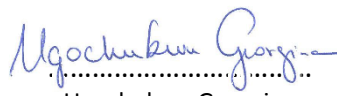
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési szakértő
TT-15-0378

Ügyvezető:



Labbancz András

Tervező munkatárs:



Ugochukwu Georgina

KÜLZETLAP

Döge Község
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Tárgyalásos eljárás - Véleményezési dokumentáció

„Módosítások I. – 2017”

Tartalomjegyzék

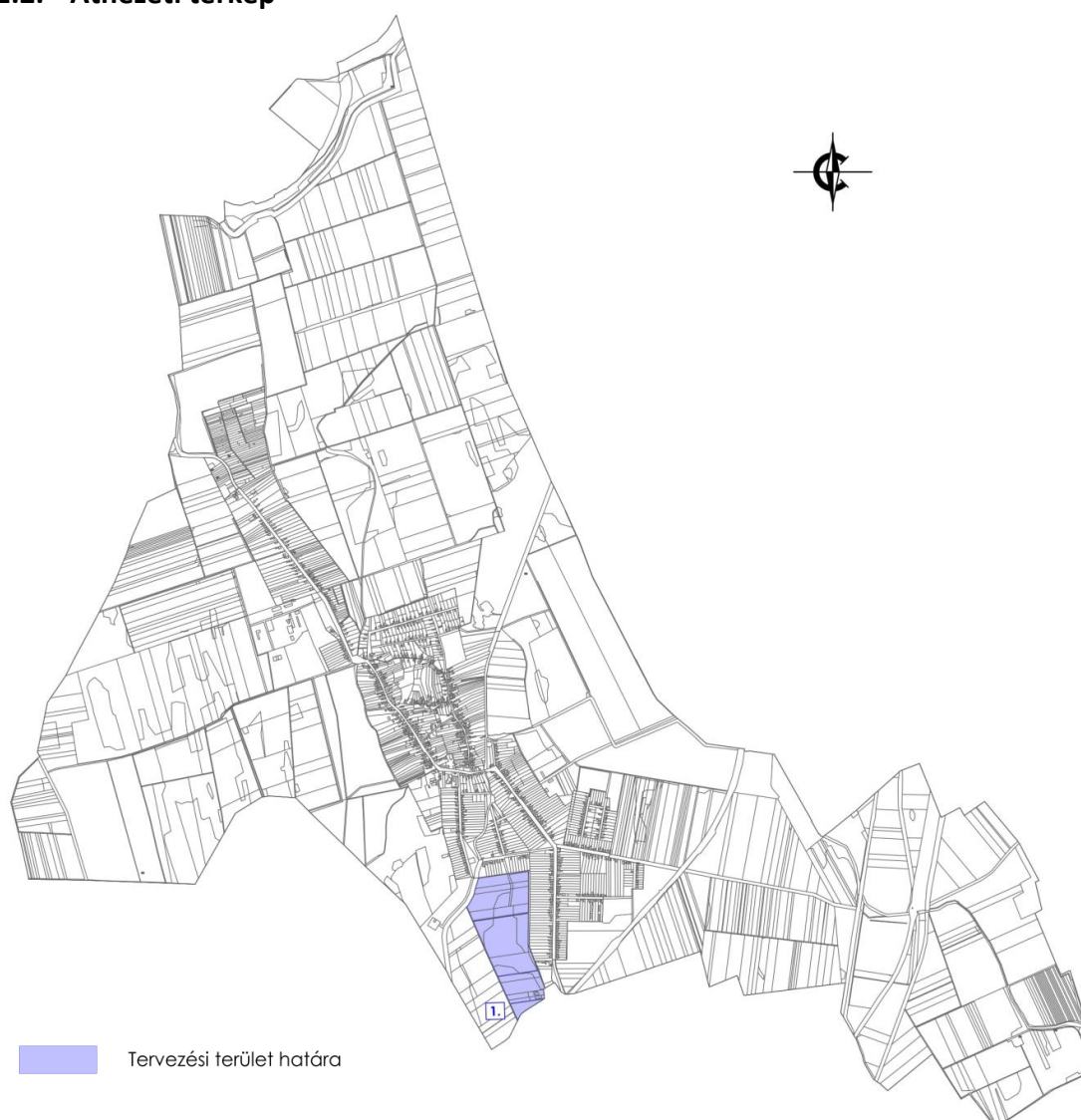
1.	Előzmények	4
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2.	Átnézeti térkép	4
1.3.	Terület, a helyszín és a tervezett program bemutatása	5
1.4.	A program illeszkedése a Záhony különleges gazdasági övezet hosszú távú fejlesztési céljaiból, feladataiból a Dögét érintő célokhoz	11
2.	Beavatkozási pont ismertetése	12
3.	Településszerkezeti módosítások	13
3.1.	Településszerkezeti terv	16
4.	Alátámasztó munkarészek	17
4.1.	A szabályozás kialakítása, irányelvek	17
5.	Szabályozási módosítások	18
5.1.	Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	18
5.2.	Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete	27
5.3.	Szabályozási tervlap - Települési területen kívüli szabályozási terv fedvénye	35
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	36
6.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	36
6.2.	Övezeti lehatárolás	37
7.	Biológiai aktivitásérték számítás	43

1. Előzmények

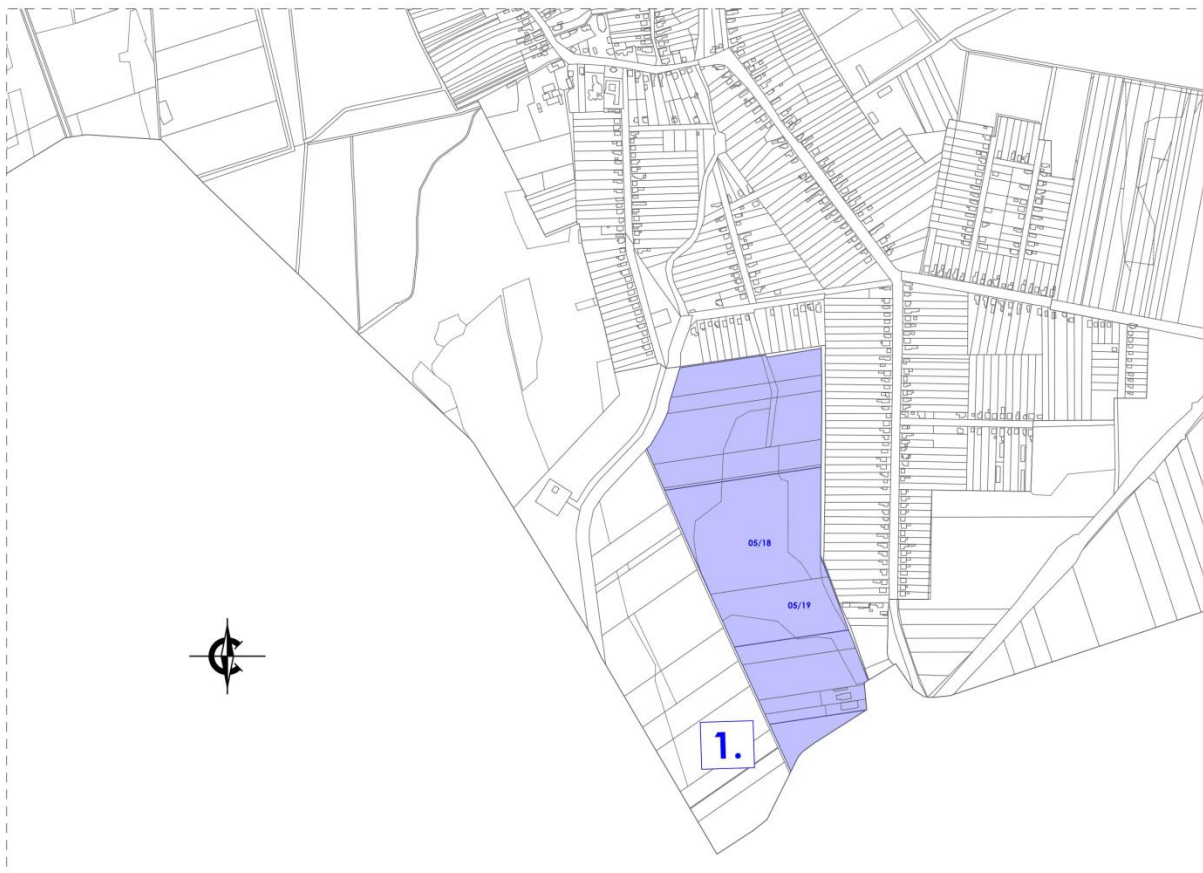
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 31/2010 (VII. 20) számú Ökt. határozat, Döge Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról **(Záhony Különleges Gazdasági Övezet - Döge Község településszerkezeti terve)**
- 9/2010 (VII. 26) számú Ökt. rendelet, Döge Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének módosításáról **(Záhony Különleges Gazdasági Övezet - Döge Község települési területen kívüli külterületi szabályozási terv és HÉSZ)**

1.2. Átnézeti térkép



Átnézeti térkép kivágata a tervezési terület kijelölésével



1.3. Terület, a helyszín és a tervezett program bemutatása

1. Beavatkozási pont

A tervezési terület Döge külterületén, a 05/9 hrsz megosztásával kialakított 05/18 és 05/19 hrsz-eket magába foglaló telektömb, a belterület és a Belfő csatorna között *(a beépítésre szánt építési övezetet alkotó ingatlanok közül, a 05/19/b alrészletű rét művelési ágban lévő terület művelésből történő kivonását, a területileg illetékes Földhivatali Osztály engedélyezte).*

A terület megközelítése a 04/5 hrsz-ú Önkormányzati útról, mint közterületről lehetséges. Ugyanakkor, a 05/19 hrsz-on kialakítandó fedett lovarda előtt húzódó 04/5 hrsz-ú út keleti oldalán - Döge Község belterületén - helyezkedik el a beruházó már meglévő lovas klubja, a hozzá tartozó kiszolgáló létesítményekkel (szociális, takarmányozási, lótartási, ...stb.), területekkel.

A két azonos jellegű, érdekeltségű terület miatt, a tényleges használat és megközelítés a belterület irányából, a Kossuth Lajos utca irányából történhet meg.

A lovas klub Kossuth utcai bejárata



Forrás: Google StreetView

A terület rendeltetés szerű használatához belső parkolókat terveztek kialakítani, a lovarda előterében. A tervezett tevékenység jelentős méretű forgalmat nem generál, új közlekedési kényszer nem alakul ki az irányába.

A tervezési terület északi (Ifjúság és Virág utcák) és keleti (Kossuth utca) határoló oldalán kiépített ivóvíz hálózat (D100) van.

A szennyvíz elhelyezés a tervezési területnyugati oldalán, a Belfő főcsatorna északi oldalán kiépített szennyvíztisztító telepen történik meg. A szennyvízcsatorna gyűjtő hálózat a szomszédos közterületeken mindenhol elérhető.

A tervezési terület belvíz elöntéssel nem érintett. A terület határán húzódó főcsatorna a befogadója a felszíni vizeknek.

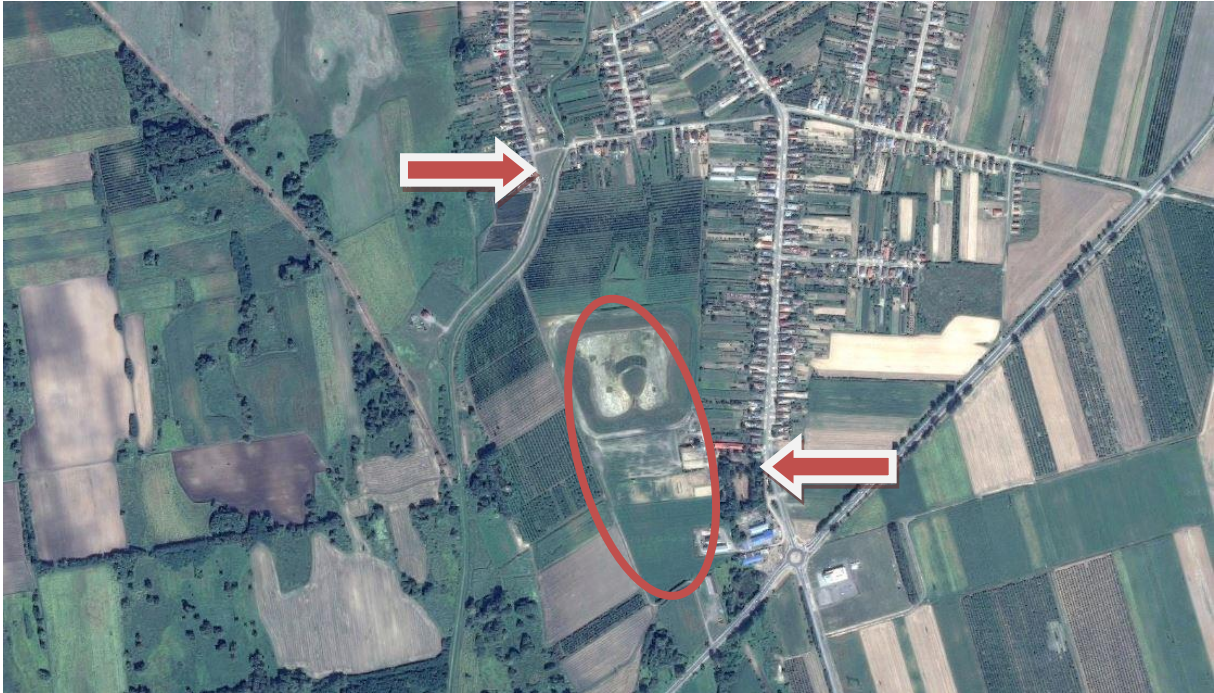
A gázellátó hálózat gázvezetékei a Kossuth utcán (DN250) és az Ifjúság/Virág (DN63) utcán elérhetőek. A Kossuth utca elején, közvetlenül a belterületi határvonal metszésénél gázfogadó állomás helyezkedik el, ami a település ellátását is biztosítja.

Az elektromos hálózat a határoló belterületi közterületeken 0,4kV-os illetve a tervezési terület nyugati oldalán a 20kV-os vezetékei érhetőek el. A legközelebbi transzformátor közvetlenül a tervezési terület déli végén helyezkedik el.

A tervezési terület nyugati oldalán nyilvántartott régészeti terület helyezkedik el. A közelben építészeti örökség nem található.

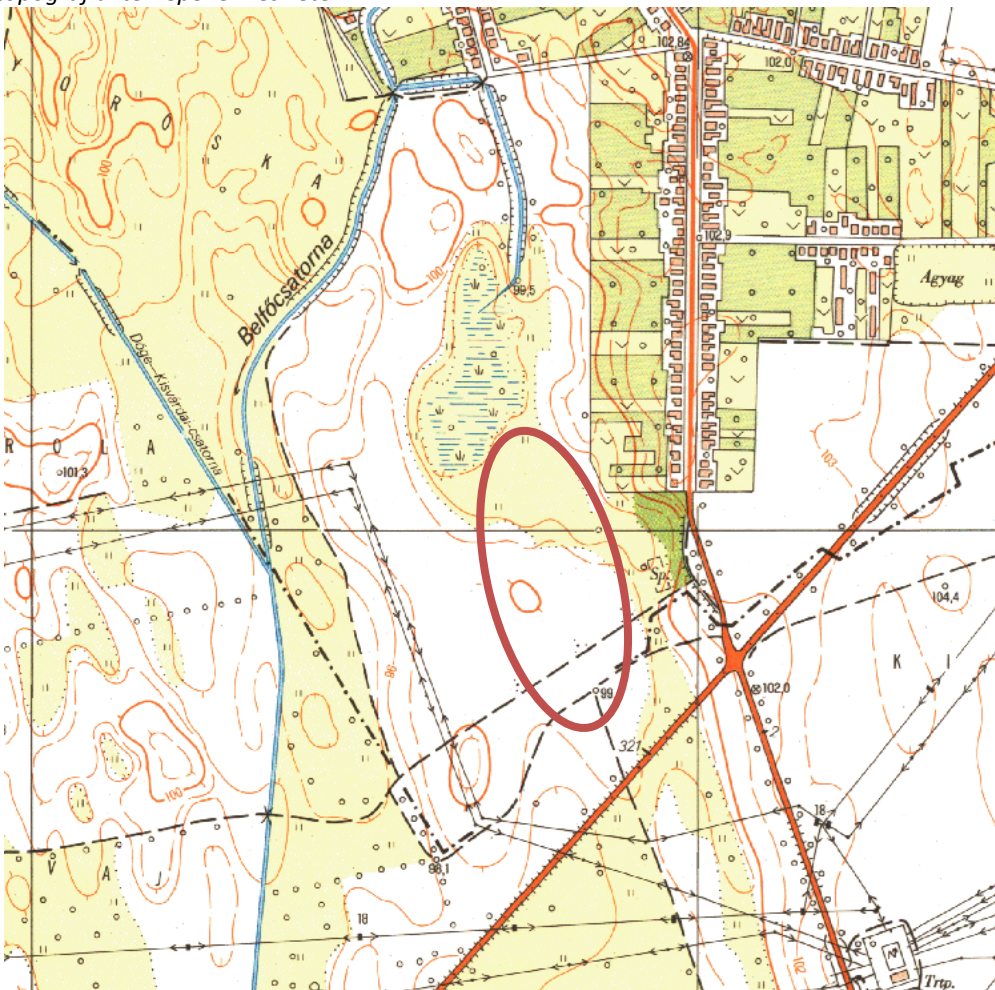
1.lh. Kisvárdá-Csabamező / Csabaszöcskéje / Szűcskert	
Előkerülés	Kisvárdától ÉNy-ra, a Nagy Urola nevű határrész keleti partján került elő 1852-ben lelet-beszolgáltatás útján, báró Vécsey Miklós ajándéka egy kengyel és egy fókos.
Korszak	honfoglaláskor / temető
Térkép	EOV 910-332
Szakanyag	JAM Adattár MNM leltárkönyvi bejegyzése; Dienes István-Németh Péter: A Szabolcs megyei honfoglalás és kora Árpád-kori temetők terepbejárás naplója. Szabolcs-Szatmár-Beregi Szemle 1996/2. 287-370.

A terület légifotó részlete



Forrás: GoogleEarth

A terület topográfiai térképének részlete



A 05/19 hrsz-ra tervezett (Tervező: FM STAT Kft.), oldalt nyitott lovarda 2825,48 m²bruttó alapterületű, építmény magassága 7,25m, szabadon álló épület elhelyezéssel. A rendeltetése lovas sport kiszolgálása.



Forrás: FM STAT Kft. - L. Nagy Ildikó építész tervező

A tervezés folyamán a beépítésre nem szánt övezet átsorolásra kerül, különleges beépítésre szánt "lovassport" területté.

Az övezeti átsorolás során a biológiai aktivitás érték jelentős mértékben csökken - függetlenül attól hogy akár a terület-felhasználás szerinti gazdasági erdő övezete, akár a tényleges használat szerinti mezőgazdasági területminőséget vesszük figyelembe.

A 05/18 hrsz-ú ingatlanon - a kiinduló 05/9 hrsz. északi fele - helyezkedik el egy meglévő halastó. A terület egy része a szükséges aktivitás érték fenntartását, a másik része a terület rendeltetés szerinti használatát hivatott biztosítani.

Az aktivitás érték pótlására akár saját területen belül, akár a község közigazgatási területén belül lehetőség van.

1.4. A program illeszkedése a Záhony különleges gazdasági övezet hosszú távú fejlesztési céljaiból, feladataiból a Dögét érintő célokhoz

STRATÉGIAI PROGRAMOK			
A	B	C	D
A gazdaság fejlesztése	A települési életkörülmények javítása	A környezet- és természet védelme	A kommunikáció és információ tartalom fejlesztése
STRATÉGIAI ALPROGRAMOK			
A/1. Hozzáadott érték-többletet eredményező intermodális logisztika	B/1. A térség településeinek fejlesztés oktatási és átképzési rendszer összetételének és minőségének fejlesztése	C/1. A meglévő környezeti konfliktusok feloldásához szükséges környezeti fejlesztések	D/1. A települési együttműködések fejlesztése, települési szerepkörök szerinti munkamegosztás kialakítása
A/2. Ipar, feldolgozóipar fejlesztése	B/2. Szociális ellátó-hálózat fejlesztése	C/2. A gazdaság- és infrastruktúrafejlesztéshez kapcsolódó környezetvédelmi feladatok	D/2. Az információáramlás javítása, helyi információs rendszerek felállítása, lakossági oktatás
A/3. Tájspecifikus mezőgazdasági termelés, a helyi termékek feldolgozottsági szintjének emelése	B/3. Kulturális ellátás és szabadidős/sportlétesítmények, zöldterületek fejlesztése	C/3. A természeti értékek megőrzésének programja	
A/4. Erdőgazdálkodás és fafeldolgozás	B/4. A pénzügyi/postai szolgáltatási ellátás és kereskedelem fejlesztése		
A/5. Megújuló energia gazdaság	B/5. Település-gazdálkodási szolgáltatások		
A/6. Rekreáció és szabadidőipar, turizmus, idegenforgalom	B/6. Az önszerveződés elősegítése, civil szervezetek, lakossági aktivitás növelés		
A/7. A gazdasági fejlesztések infrastruktúra feltételei	B/7. Az épített értékek védelme és hasznosítása		
	B/8. Településkép, közterületi minőség javítása, karakter erősítése, imázssteremtés		

GAZDASÁGFEJLESZTÉSI STRATÉGIAI ALPROGRAMOK						
A/1. Hozzáadott érték-többletet eredményező intermodális logisztika	A/2. Ipar, feldolgozóipar fejlesztése	A/3. Tájspecifikus mezőgazdasági termelés, a helyi termékek feldolgozottsági szintjének emelése	A/4. Erdőgazdálkodás és fafeldolgozás	A/5. Megújuló energia gazdaság	A/6. Rekreáció, turizmus fejlesztése	A/7. A gazdasági fejlesztések infrastruktúra feltételeinek javítása
INTÉZKEDÉSI CSOPORTOK						
1.1. A logisztika szellemi tartalmának fokozása	2.1. A schengeni határból következő iparfejlesztési igények	3.1. A tájjellegű termékek termelés-fejlesztése	4.1. Erdőtelepítés, az erdő-gazdasági területek jelentős növelése	5.1. Megújuló energiaforrásoként hasznosítható növény-termesztés. f	6.1. A vízi-, az öko- és falusi turizmus fejlesztése	7.1. Műszaki infrastruktúra fejlesztése
1.2. A közúti, vasúti, vízi-szállítás feltételeinek kialakítása	2.2. A logisztikához kötődő iparfejlesztések	3.2. A termékek feldolgozottságának emelése, élelmiszeripar fejlesztése	4.2. Az (építő)ipari célú fafeldolgozás visszaállítás, fejlesztése	5.2. A megújuló energia termeléséhez kapcsolódó ipar fejlesztése	6.2. A lakosság szabadidős és sport igényeinek kielégítése	7.2. Szellemi infrastruktúra fejlesztése
1.3. Az áruelosztó központ szerepkör erősítése	2.3. A mezőgazdaságra épülő iparfejlesztési lehetőségek	3.3. Értékesítési szövetségek, szervezetek hatékony működtetése	4.3. A fa megújuló energia célú (pellet) feldolgozása		6.3. Az üzleti turizmus feltételeinek megteremtése	
1.4. További feldolgozási, csomagolási tevékenység bővítése						

A tervezett fejlesztések illeszkednek a hosszú távú fejlesztési programokhoz.

2. Beavatkozási pont 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.	Döge Külterület –a település déli részén, belterületi határral párhuzamosan, a 05/18 és a 05/19 hrsz-ú telkek tömbje	Beépítésre szánt építési övezet kialakítása erdőgazdálkodási terület övezetéből, konkrét fejlesztés területének biztosítására.	- szántó - rét - művelésből kivett	- Gazdasági erdő terület (Eg)	9,77	36,15	- Különleges lovas turisztikai terület kialakítása (Ktu)	9,77	29,31	Tájba illesztési irányelvek és zöldfelületi védelem rögzítése az előírásokban.
						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: A lovas és egyéb jellegű aktív sporttevékenységekhez kötődő idegenforgalmi és szolgáltató tevékenységek bővíülhetnek, a szolgáltató szektor aktívan növekedhet.			
							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: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által érintett a tervezési területtel szomszédos területek.			
							Környezet-, természet- és tájképvédelem: Tájképvédelmi okokból szükség lehet határoló zöldfelületek kialakítására és azok állandósult fenntartására.			
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A jelenlegi hagyományos mezőgazdasági tevékenységet, lovas és egyéb aktív sport tevékenység válthatja fel, ezzel a tájszerkezet részben megváltozik.			
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik. A 05/19 hrsz. b jelű alrészlete művelésből kivonásra került.			
							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, a terület határán haladó infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.			
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A területen a beépítési intenzitás növekszik, a terület irányába jelentős, állandó új közlekedési kényszerek nem alakulhatnak ki.			

3. Településszerkezeti módosítások

**Döge Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2017 (.....) számú
határozata**

**Döge Község módosított Településszerkezeti tervének és a település szerkezeti terv leírás
módosításának jóváhagyásáról**

A Képviselő-testület

1. A település közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti módosított tervleírást az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Urban Linea Tervező és Szolgáltató Kft. által T-03/2017. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv módosított leírását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Döge, 2017. hó

.....
polgármester

.....
jegyző

a 31/2010 (VII. 20.) számú határozattal elfogadott, Döge Község Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló/2017.(.....)KT. sz. határozat melléklete

1.

A IV. fejezet 4.1. pontja kiegészül az alábbiak szerint:

4.1. A sajátos építési használat szerinti területfelhasználás szerkezetével és az egyes területfelhasználási egységekkel kapcsolatos megállapítások

a) A TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERKEZETE

- A település terület-felhasználásának alapszerkezetét jelentősen befolyásolják a már kialakult közlekedési folyosók (délről a 4. sz. főút), illetve a belterületől nyugatra elterülő értékes, védett területek. A települési területek bővítésénél a 4. sz. főút felé eső területeket kell használni.

A tervezett területfelhasználás szerkezete

- a település belterületén jelentős területfelhasználási változást került tervezésre.
- jelentősen változhat a főút és a vasút közötti közigazgatási területen. Itt az újonnan tervezett gazdasági területek és erdőterületek a mezőgazdasági területeket csökkenteni fogják.

- Az egyes terület-felhasználási egységek előírt színterületi sűrűsége:

a sajátos használat szerinti beépítésre szánt területfelhasználási egység		a megengedett legnagyobb színterületi sűrűség (épület m ² / telek m ²)	a közüemi közművesítettség előírt mértéke
jele	megnevezése		
Lf	falusias lakóterület	0,5	részleges
Lkt	kisvárosias -településközponti terület	0,7	teljes
Gipz	jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület	1,5	teljes
Ksz	nagyterjedésű sportolási célú, ill. szabadidő különleges terület	0,5	részleges
Kh	hulladék elhelyezésére szolgáló különleges terület	0,1	teljes
Ktu	Különleges lovas turisztikai terület	0,5	részleges
Kho	Különleges horgásztó terület	0,1	részleges

Megjegyzés: - Teljes a közművesítettség: ha a vízellátás, szennyvízelvezetés, villamosenergia-ellátás, gázellátás, közüemi megoldású, a csapadékvíz elvezetés csatornahálózattal vagy nyíltárkos megoldással történik.

- Részleges a közművesítettség, ha a vízellátás, villamosenergia-ellátás, gázellátás, közüemi megoldású, a csapadékvíz elvezetés csatornahálózattal vagy nyíltárkos megoldással történik, a szennyvizek elvezetése a közüemi csatornahálózat kiépítéséig zárt szennyvíztárolókba történik és a szippantott szennyvizek elszállítása elhelyezése megoldott.

b) LAKÓTERÜLETEK RENDEZÉSE

- Új lakóterületek számára kell fenntartani a jelenlegi belterülethez kapcsolódó, a Hunyadi utca északi részére eső külterületi földrészteteket. E helyeken falusias lakóterületi besorolást kell alkalmazni.
- A települési térség és a 4. j. főút közötti területeket, a lakóterületek védelmére, részben erdőtelepítés, részben védőerdősávok céljára kell felhasználni.

c) SPORTOLÁSI CÉLÚ ÉS SZABADIDŐS KÜLÖNLEGES TERÜLETEK RENDEZÉSE

- A sportolási célú és a szabadidős terület lett kijelölve belterületen, a településközpont déli részén.

- Szabadidős terület került kijelölésre külterületen, Fényeslitkével közös program megvalósítása érdekében, a 4. sz. főút nyugati oldalán.
- **Lovas turisztikai terület került kijelölésre külterületen, a belterületi határ mellett közvetlenül, nyugati irányban.**
- **Horgászto terület került kijelölésre külterületen, a belterületi határ mellett közvetlenül, nyugati irányban.**

d) KISVÁROSIAS-TELEPÜLÉSKÖZPONTI TERÜLETEK RENDEZÉSE

A kisvárosias-településközponti területeket a hagyományos települési terület központi részén a Kossuth Lajos utca mentén, a Virág és a Petőfi utca csomópontjai környezetében kell kijelölni. A település intézményi fejlesztését e területekre kell koncentrálni.

e) GAZDASÁGI (IPARI, KERESKEDELMI) TERÜLETEK RENDEZÉSE

- Új gazdasági területek a belterülettől keletre, I. ütemben a 4.sz. főút menti sávban, tartalékterületként a vasúti fővonal keleti oldalán jelölhetők ki, azzal a megkötéssel, hogy a régészeti értékek védelméről gondoskodni kell. A tartalékterületek csak a megyei területrendezési tervi elhatározásokkal egyezően vehetők igénybe.

g). ZÖLDFELÜLETEK, ERDŐK RENDEZÉSE

- A jelenlegi belterületi zöldfelületi értékeket meg kell őrizni.
- A külterületi erdőterületeket jelentős mértékben bővíteni kell a tervezett gazdasági területek miatt, a biológiai aktivitás fenntartása érdekében.
- A település belterületi határán, a mezőgazdasági porszennyezés mérséklésére, legalább 15 m széles háromszintes növénytelepítést kell végrehajtani.

h) MEZŐGAZDASÁGI ÉS TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK RENDEZÉSE

A mezőgazdasági területeket elsősorban a belterülettől északra és keletre, a Tisza, valamint a Rétközi tározó közötti területeken kell fenn tartani.

3.1. Településszerkezeti terv

Döge Község Településszerkezeti terv
Részlet

M=1:8000



Joghatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

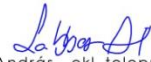
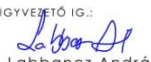
Beépítésre szánt területek:

- Különleges terület építési terület
- Lovas turisztikai terület (Ktu)
- Horgászterület (Kho)

Beépítésre nem szánt területek:

- Gazdasági erdő terület
 Általános mezőgazdasági terület
 Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

- Közigazgatási határvonal
 Belterület határvonal
 Beépített és beépítésre szánt terület határvonala
 Tervezési terület határa

 Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146 em@il:labancz.a@gmail.com	MEGRENDELŐ: DÖGE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4495 Döge, Osváth tér 1.	MUNKASZÁM: T-03/2017
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: DÖGE KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	DÁTUM: 2017.02.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS - RÉSZLET	TERVFAJTA: szerkezeti terv
	TERVEZŐ:  Labancz András - okl. településmérnök - TT 15-0378	MÉRETARÁNY: M=1:8000
	ÜGYVEZŐ IG.:  Labancz András	RAJZSZÁM: T-1

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 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 változnak.
3.	Közülekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben 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 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 változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a kidolgozásra került a területrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
8.	Örökségvédelmi hatástanulmány	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.

4.1. A szabályozás kialakítása, irányelvek

A szabályozás kialakítása - a tervezett és meglévő használat szerinti funkció támogatása mellett - az övezet/építési övezet váltásakor fellépő aktivitás értékcsökkenés kompenzációja a területen belül. A szükséges pótláshoz felhasznált elemek:

- jelenlegi használat szerinti terület minőségéből történő kiinduló érték meghatározása *(a jelenlegi tényleges használat szerinti vízfelületek, mezőgazdasági művelés felületek rögzítésével, a tényleges állapotok közötti értékkülönbség képezi a tervezés alapját,)*
- a szükséges és elégséges mértékű beépítési százalék meghatározásával felszabaduló, százalékos értékkel növelendő a zöldfelületi mutató *(a különleges beépítésre szán övezet maximális beépítési százalék normatív értékéhez képest a lovas turisztikai terület 10%-al, a horgásztó terület 30%-al csökkentett beépítéssel került meghatározásra; a felszabaduló értékek a legkisebb zöldfelületi mutató értékét növeli,)*
- a zöldfelületi mutatón belüli területminőségek arányának meghatározása *(a 23.§ (10) bekezdés kiterjesztése a két új tervezett különleges építési övezetre, szükséges a terület minőség aktivitás értékének növelésére:
„(10) A gazdasági, lovas turisztikai terület, horgásztó terület telkén telken belül kötelezően előírt zöldfelületi arálynak megfelelő növénytelepítést a telek beépítésével egyidejűleg meg kell valósítani. A növénytelepítés legalább 50 %-át háromszintes növényzettel kell megoldani. A fásítás kipusztult egyedeit folyamatosan, maximum kétvegetációs időszak alatt pótolni kell.”)*

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§

Az Döge Község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 9/2010.(VII. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) I. fejezet 3. §. (1) és (2) helyébe a következő rendelkezés lép:

"3.§

Az általános felhasználás szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke,
valamint az építése övezeti, illetve övezeti tagolódás

(1) A település igazgatási területének általános és Sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak:

a) a beépítésre szánt területek és építési övezeteik:		jele:
- lakóterület:	- falusias	Lf (1,2)
- vegyes terület	- településközpont vegyes terület	Vt
- üdülőterület	- hétvégiház	Üh
- gazdasági terület	- egyéb gazdasági kereskedelmi és szolgáltatási	Gk
	- nem zavaró hatású ipari gazdasági	Ge
- különleges terület:	- temetőterület	KIO-t
	- kegyeleti park	KIO-kep
	- településüzemeltetési-szennyvíztisztító	Kh
	- szabadidő, turisztikai	KIO-sp
	- közösségi szabadidős, üdülési és turisztikai intézményterület	KI-ü
	- egyéb sport, szabadidős	KI-sp
	- lovas turisztikai terület	Ktu
	- horgászterület	Kho

KIO = különleges intézményterület 10 % alatti beépítéssel,

KI = különleges intézményi terület 10 % feletti beépítéssel

b) a beépítésre nem szánt területek és övezeteik:

- közlekedési és közműterület		
elsőrendű közlekedés célú közterület		
- országos főút		KÖ-of
- országos mellékút		KÖ-om
- települési gyűjtőút		KÖ-gy
másodrendű közlekedés célú közterületek		
- hagyományos kiszolgáló út		KÖ-k
- gyalogút		K-gy
- jelentősebb kiszolgáló mezőgazdasági út		KÖ-mg
elsőrendű nem közlekedési célú közterület		
- zöldterület:	- közpark	Z-KP
	- díszpark, díszter	dt
- erdőterület:	- védelmi (védő)	Ev
	- gazdasági erdő	Eg
- mezőgazdasági terület:	- általános (nem védett területen)	Má

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni:

A területfelhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti	A legnagyobb megengedett beépítettség %	a legnagyobb megengedett építménymagasság m	a legkisebb zöldfelület aránya %
lakóterület	falusias Lf1	20	3,5-4,5*	20
	falusias Lf2	25	4,5	25
vegyes terület	településközponti Vt	L 20, INT 20****	4,5-7,5 (K)**	L 20*, INT 20
gazdasági terület	egyéb gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató Gk	30!	4,5-7,5	30*
	egyéb nem zavaró gazdasági, ipari Ge	30!	4,5-7,5	30*
üdülőterület	hétvégiházas Üh	15!	4,5	30
különleges terület	temető KIO-t	5	3,5	20
	kegyeleti park KIO-kep	3	3,0	20
	szennyvíztisztító Kh	10	4,5-7,5	20
	egyéb sportolási és különleges intézményterület (camping, rendezvénytér, táborhely) KIO-sp	2	4,5	30
	lovas turisztikai terület Ktu	30	9,0	50
	horgászto terület Kho	10	4,5	70

* = legalább háromszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb, de legalább (20) 25 %-os zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető

** = egyházi építmények és rendeltetés estén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb.

Védett épület melletti telken K=kialakult, ahol az illeszkedés elvét kell alkalmazni úgy, hogy a tervezett Új épület a védett épület építménymagassága irányába „lefelé az övezetre vonatkozó építménymagasságtól 1 m-t elérhet.

*** = az építménymagasság csak a sportolás alépítményei, mint fedett csarnok, ugrótorony, hálótartó építmény és szerkezete, lelátó és a rá helyezett eredményjelző tábla építménye elhelyezhetősége estén alkalmazható, egyébként 4,5 m.

L = lakás, Int. = intézményi rendeltetés

**** iskola, oktatási nevelési létesítmény, és egyéb létesítmény kivételével, ahol ettől a vonatkozó előírások szerint alacsonyabb érték a figyelembe veendő

! = teljes közművesítettség esetén, egyébként csak 5 %-kal kisebb érték alkalmazható.

(3) Az egyes terület-felhasználási egységek további, a beépítésre szánt területek esetébe építési övezetek szerint, a beépítésre nem szánt területek esetében pedig övezet szerinti tagolódását a terv szerint kell alkalmazni."

2.§

Az R. III. fejezet 18. §. (1) bekezdés helyébe a következő lép, valamint a (4) bekezdés kiegészül az alábbiak szerint:

"18.§

Az építési övezetek előírásai

(1) külterületi szabályozási tervlap az alábbi építési övezeteket jelöli

- Gksz-19556
- Gipe – 17666
- Gipe – 18556
- Gipe – 19656
- Üü – 25322
- Kh – 10473

-Ktu - 29559

-Kho- 29212

(2) Az építési övezeti előírások

- a) rendeltetési;
- b) építési

előírásokból áll.

(3) Az építési övezet jelében, a betű arra utal, hogy az építési övezet, melyik területfelhasználási egységbe tartozik. A betűjelek tartalmát a rendeltetési előírások, a számkódok tartalmát az építési előírások adják meg.

(4) Az építési övezetek rendeltetési előírásai (fő és melléképületek, építmények)

a) A kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági (Gksz) építési övezetek rendeltetési előírásai

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető:

1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
2. a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
3. irodaépület
4. parkolóház, üzemanyag-töltő állomás
5. sportlétesítmény
6. egyéb közösségi szórakoztató épület.

A funkcióhoz kapcsolódó parkolási igényt telken belül kell biztosítani.

b) A nem zavaró hatású ipari gazdasági (Gipe) építési övezetek rendeltetési előírásai

Nem szennyező ipari gazdasági övezetben elhelyezhető:

1. energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmény
2. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
3. a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás és szociális helyiség.

c) A beépítésre szánt hulladék elhelyezésére szolgáló különleges (Kh) építési övezetek rendeltetési előírásai:

Az övezetben a folyékony hulladék kezelésére szolgáló szennyvíztisztító helyezhető el.

d) Üdülőházas üdülő építési övezet (Üü) rendeltetési előírásai:

Az építési övezetben elhelyezhetők:

1. üdülőházak (elsősorban változó vendégkör kiszolgálására)
2. üdültáborok, kempingek, valamint az üdülő népességet kiszolgáló (sportolási célú és vendéglátó) épületek.

e) A beépítésre szánt különleges lovas turisztikai terület (Ktu) építési övezet rendeltetési előírásai:

ea) Az építési övezetben elhelyezhetők:

1. kereskedelmi szálláshely és vendéglátás céljára szolgáló épületek
2. pihenési, sportolási célú épületek, valamint ezek kiszolgáló épületei
3. bemutató és oktatási rendeltetésű épületek
4. lovas sport célú épületek, valamint ezek kiszolgáló épületei (pl.: állattartó épület, állatkifutó, nyitott vagy zárt lovarda, ló futtató, takarmánytároló ...stb.), melyek önállóan is elhelyezhetők

eb) Az építési övezetben nem elhelyezhetők:

1. nagyüzemi állattartásra szolgáló épületek

f) A beépítésre szánt különleges horgásztó terület (Kho) építési övezet rendeltetési előírásai:

fa) Az építési övezetben elhelyezhetők:

1. a terület elsődleges funkciójának kiszolgálására és védelmére szükséges épületek
2. rekreációs funkcióhoz kapcsolódó építmények
3. pihenő és sport, valamint ezek kiszolgáló épületei

fb) Az építési övezetben nem elhelyezhetők:

1. terepszint alatti pincszint
2. közösségi szórakoztató és szálláshely típusú épület

(5) Az építési övezetek építési előírásai (2. sz. melléklet szerint)

Az építési övezet jelében

- az első száma a beépítési módra,
- a második szám a legkisebb teleknagyságra,
- a harmadik szám a legnagyobb megengedett beépítettségre
- a negyedik szám a megengedett legkisebb zöldfelületi fedettségre,
- az ötödik szám a megengedett legkisebb, ill. legnagyobb építménymagasságra utal.

3.§

Az R. IV. fejezet 23. §. (10) bekezdése helyébe a következő lép:

"23. §

A környezetvédelmi és zöldfelületi előírások

(1) A területen csak olyan gazdasági tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg az előírt kibocsátási határértékeket.

(2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, ill. építhető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó rendeletben szabályozott zajvédelmi határértékeket nem haladja meg.

(3) Kommunális hulladék, szippantott szennyvíz és szennyvíziszap a közigazgatási területen belül nem helyezhető el.

- (4) A (2) bekezdés szerinti létesítmények körül az illetékes hatóságok által meghatározott védőtávolság biztosítandó. A védőtávolságon belül lakó- és szállásépület, élelmiszerháztartás és feldolgozó, kereskedelmi- és vendéglátó-, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló épület és sportolási létesítmény, továbbá üzemi méretű állattartótelep nem létesíthető.
- (5) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetbarát módon (természetes anyagok felhasználásával), a partjuk mentén levő természeti területek és növényállományok károsítása nélkül történhet.
- (6) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel épülő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába. Ezen parkolók csak összefüggő zárt burkolattal láthatók el, zöldbeton nem alkalmazható.
- (7) A gyalogos felületek, sétányok burkolatát úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (8) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.
- (9) A gazdasági, **lovas turisztikai terület, horgásztó terület telken** belül kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő növénytelepítést a telek beépítésével egyidejűleg meg kell valósítani. A növénytelepítés legalább 50 %-át háromszintes növényzettel kell megoldani. A fásítás kipusztult egyedeit folyamatosan, maximum kétvegetációs időszak alatt pótolni kell.
- (10) Minden közterületen kivágott fa esetén kötelező a kivágott fa 2-szeres törzsmérőjével megegyező összátmérőjű fa telepítése. (A törzsmérő a talaj felett 50 cm magasságban értendő.)
- (11) A nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején) létesített zöldfelület a zöldfelületi fedettségbe csak csökkentett mértékben számítható bele. Amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe, 50-100 cm vastagság esetén 50%, 75 %-os értékű zöldfelületként csak az 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén vehető figyelembe. Az előírt minimális zöldfelület legalább 50 %-át termett talajon, összefüggő zöldfelületen kell létesíteni.
- (12) Az utcáfásítást kifejtett állapotban összefüggő lombkoronát alkotó egyedekből kell létesíteni, kivéve az útkereszteződések látóháromszögeit, ahol 50 cm-nél magasabb növényzet nem telepíthető."

4.§

Az R. IV. fejezet 25. §. -a (1) bekezdése helyébe a következő lép:

"25. §

A rendelet mellékletei

(1) A rendelet mellékletei:

- 1. számú melléklet: Fogalom meghatározás
- 2. számú melléklet: Az építési övezetek lehetséges paraméterei a különleges gazdasági övezet településeiben
- ~~- 3. számú melléklet: Szabályozási Terv~~
- 3. számú melléklet: A Települési területen kívüli Külterületi Szabályozási Terv**
- 4. számú melléklet: A Települési területen kívüli Külterületi Szabályozási Terv – 1. számú fedvény – S-1 jelű"**

5.§

Az R. 2. melléklete helyébe a következő lép:

"2.sz. melléklet a 9/2010.(VII. 26.) önkormányzati rendelethez
Az építési övezetek lehetséges paraméterei a különleges gazdasági övezet településeiben. ~~(a település területén kívül külterület szabályozási tervben alkalmazott paraméterek követően szedettek és aláfestettek)~~

a) Az építési övezet beépítési módját meghatározó első számjelének tartalma:

Számjel	Beépítési mód
1	szabadon álló telepszerű, előkertes
2	szabadon álló általános, előkertes
3	szabadon álló általános, utcavonalon álló
4	oldalhatáron álló előkertes
5	oldalhatáron utcavonalon álló
6	Ikres, előkertes
7	Ikres, utcavonalon álló
8	zárt sorú, előkertes
9	Zárt sorú, utcavonalon álló
0	adottságoktól függő. az Étv. 18. §-(2)bek. szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait
X ill. további betűjelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

b) Az építési övezet telekparamétereit meghatározó második számjegyének tartalma:

1. A megengedett legkisebb telekterület (m²-ben)

Számjel	Megengedett újonnan kialakított legkisebb telekterület
1	180
2	360
3	55
4	700
5	900
6	1100
7	2500
8	5000
9	10 000
0	adottságoktól függő. az Étv. 18. §-(2)bek. szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait
X ill. további betűjelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

2. A megengedett legkisebb egyéb telekméretek a beépítési mód és telekterület függvényében:

Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb megengedett telekmélység	Legkisebb telekszélesség beépítési módtól függően (m)			
		szabadonálló	oldalhatáron álló	ikres	zárt sorú
180	15	-	-	-	6
360	20	16	12	12	6
550	30	18	12	12	8
700	35	18	12	12	10
900	40	20	16	16	-

1100	50	20	18	18	-
2500	50	30	-	-	-
4000-5000	80	40	-	-	-
10 000	100	50	-	-	-
0	adottságoktól függő, az Étv. 18 §-(2)bek. szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait				

c) Az építési övezetek legnagyobb megengedett beépítettséget meghatározó harmadik számjelenek lehetséges változatai:

Számjel	Megengedett legnagyobb beépítettség %
1	5
2	10
3	15
4	20
5	30
6	40
7	50
8	60
9	80
0	100
X ill. további betűjelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

d) A sajátos építési övezetek legkisebb zöldfelületi fedettségét meghatározó negyedik számjelenek lehetséges változatai:

Számjel	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség (%)
1	80
2	70
3	65
4	60
5	50
6	40
7	30
8	20
9	10+10 tetőkert
0	20 tetőkert
X ill. további betűjelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

e) Az építési övezetek megengedett építménymagasságát meghatározó ötödik számjelenek lehetséges változatai:

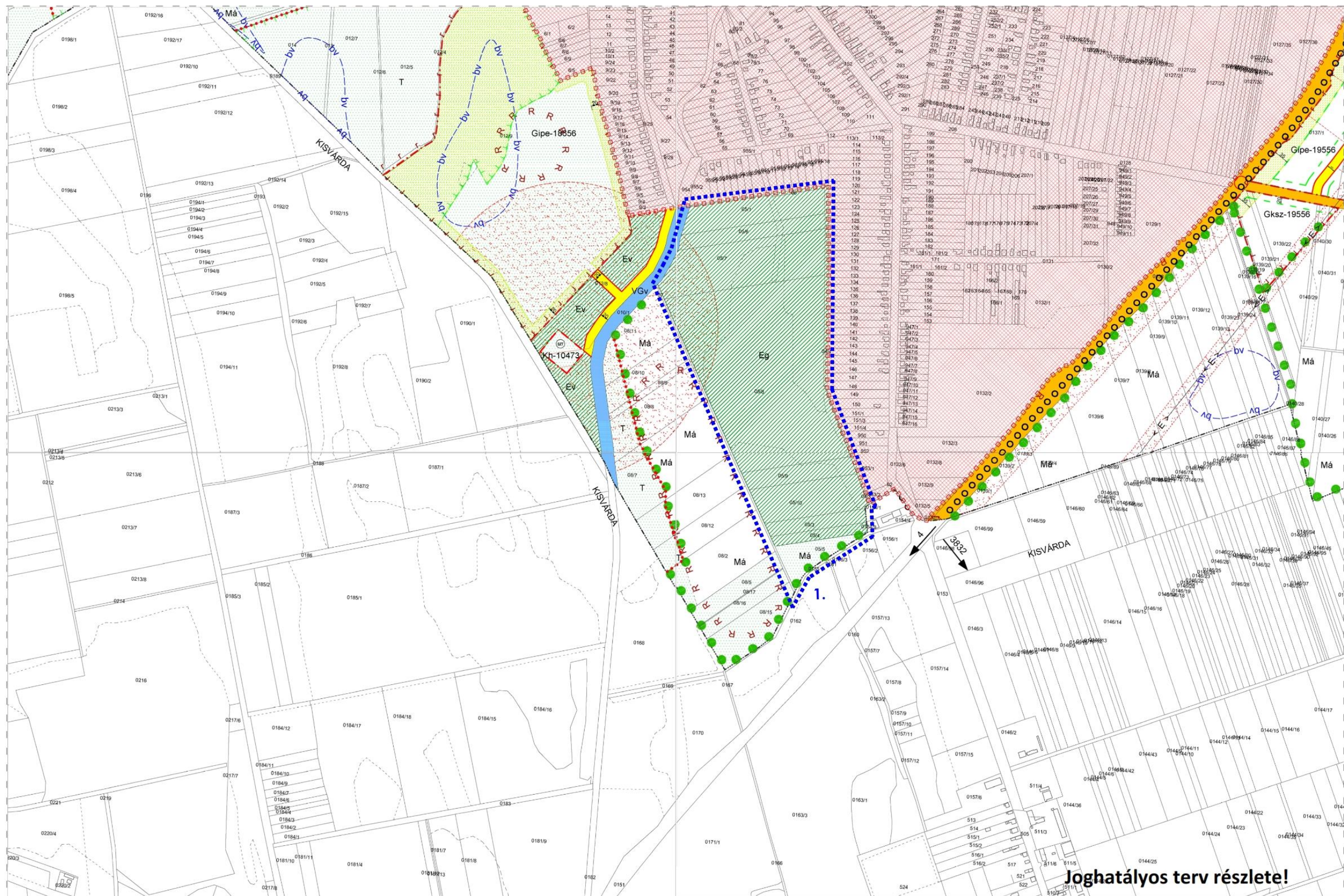
Számjel	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Megengedett legkisebb építménymagasság (m)
1	3,5	-
2	4,5	-
3	6,5	-
4	7,5	4,5
5	9,0	6,5
6	10,5	7,5
7	12,5	9,0
8	16,0	-
9	9,0	-

Döge Község Településrendezési Tervének módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

0	adottságtól függő, az Étv. 18. §-(2)bek. szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait
X ill. további betűjelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

A szabadonálló telepszerű beépítési módnál nem kell az alsó értéket megtartani."

Joghatályos terv részlete



5.2. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete

DÖGE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2017. (.....)

Önkormányzati rendelete

Döge Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 9/2010. (VII. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Döge Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, (6) bekezdésében, 62.§. 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. évi Korm. rendelet 35. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.). Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró illetékes

Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában

Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában

Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában

Területi vízügyi hatóság a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában

Országos vízügyi főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában

Területi vízügyi igazgatási szervnek a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában

Megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában

Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában

Budapesti Fővárosi Kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában

Közlekedésért felelős miniszternek a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában

Légiközlekedési hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A14. a) pontjában

Katonai légügyi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A 14. b) pontjában

Közlekedési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában

Kulturális örökség védelméért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A16. pontjában

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában

Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában

Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában

Honvédelemért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában

Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában

Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjában

Országos Atomenergia Hivatal a 9. melléklet táblázatának A24. pontjában

Országos Tisztifőorvosi Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A25. pontjában biztosított jogkörben

valamint Döge Község Képviselő Testületének 5/2017. (III. 05.) számú rendeletének, 1. számú melléklete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Az Döge Község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 9/2010.(VII. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) I. fejezet 3. §. (1) és (2) helyébe a következő rendelkezés lép:

"3.§

Az általános felhasználás szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke,
valamint az építése övezeti, illetve övezeti tagolódás

(1) A település igazgatási területének általános és Sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak:

a) a beépítésre szánt területek és építési övezeteik:	jele:	
- lakóterület:	- falusias	Lf (1,2)
- vegyes terület	- településközpont vegyes terület	Vt
- üdülőterület	- hétvégi ház	Üh
- gazdasági terület	- egyéb gazdasági kereskedelmi és szolgáltatási	Gk
	- nem zavaró hatású ipari gazdasági	Ge
- különleges terület:	- temetőterület	KIO-t
	- kegyeleti park	KIO-kep
	- településüzemeltetési-szennyvíztisztító	Kh
	- szabadidő, turisztikai	KIO-sp
	- közösségi szabadidős, üdülési és turisztikai intézményterület	KI-ü
	- egyéb sport, szabadidős	KI-sp
	- lovas turisztikai terület	Ktu
	- horgászterület	Kho

KIO = különleges intézményterület 10 % alatti beépítéssel,

KI = különleges intézményi terület 10 % feletti beépítéssel

b) a beépítésre nem szánt területek és övezeteik:

- közlekedési és közműterület

elsőrendű közlekedés célú közterület

- országos főút

KÖ-of

	- országos mellékút	KÖ-om
	- települési gyűjtőút	KÖ-gy
másodrendű közlekedés célú közterületek		
	- hagyományos kiszolgáló út	KÖ-k
	- gyalogút	K-gy
	- jelentősebb kiszolgáló mezőgazdasági út	KÖ-mg
elsőrendű nem közlekedési célú közterület		
- zöldterület:	- közpark	Z-KP
	- díszpark, díszter	dt
- erdőterület:	- védelmi (védő)	Ev
	- gazdasági erdő	Eg
- mezőgazdasági terület:	- általános (nem védett területen)	Má

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni:

A területfelhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti	A legnagyobb megengedett beépítettség %	a legnagyobb megengedett építménymagasság m	a legkisebb zöldfelület aránya %
lakóterület	falusias Lf1	20	3,5-4,5*	20
	falusias Lf2	25	4,5	25
vegyes terület	településközponti Vt	L 20, INT 20****	4,5-7,5 (K)**	L 20*, INT 20
gazdasági terület	egyéb gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató Gk	30!	4,5-7,5	30*
	egyéb nem zavaró gazdasági, ipari Ge	30!	4,5-7,5	30*
üdülőterület	hétvégiházas Üh	15!	4,5	30
különleges terület	temető KIO-t	5	3,5	20
	kegyeleti park KIO-kep	3	3,0	20
	szennyvíztisztító Kh	10	4,5-7,5	20
	egyéb sportolási és különleges intézményterület (camping, rendezvénytér, táborhely) KIO-sp	2	4,5	30
	lovak turisztikai terület Ktu	30	9,0	50
	horgászto terület Kho	10	4,5	70

* = legalább háromszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb, de legalább (20) 25 %-os zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető

** = egyházi építmények és rendeltetés estén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb.

Védett épület melletti telken K=kialakult, ahol az illeszkedés elvét kell alkalmazni úgy, hogy a tervezett Új épület a védett épület építménymagassága irányába „lefelé az övezetre vonatkozó építménymagasságtól 1 m-t elérhet.

*** = az építménymagasság csak a sportolás alépítményei, mint fedett csarnok, ugrótorony, hálótartó építmény és szerkezete, lelátó és a rá helyezett eredményjelző tábla építménye elhelyezhetősége estén alkalmazható, egyébként 4,5 m.

L = lakás, Int. = intézményi rendeltetés

**** iskola, oktatási nevelési létesítmény, és egyéb létesítmény kivételével, ahol ettől a vonatkozó előírások szerint alacsonyabb érték a figyelembe veendő

! = teljes közművesítettség esetén, egyébként csak 5 %-kal kisebb érték alkalmazható."

2.§

Az R. III. fejezet 18. §. (1) bekezdés helyébe a következő lép, valamint a (4) bekezdés kiegészül az alábbiak szerint:

"18.§

Az építési övezetek előírásai

(1) külterületi szabályozási tervlap az alábbi építési övezeteket jelöli

- Gksz-19556
- Gipe – 17666
- Gipe – 18556
- Gipe – 19656
- Üü – 25322
- Kh – 10473
- Ktu - 29559
- Kho- 29212

(....)

(4) Az építési övezetek rendeltetési előírásai (fő és melléképületek, építmények)

a) A kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági (Gksz) építési övezetek rendeltetési előírásai
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető:

1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
2. a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
3. irodaépület
4. parkolóház, üzemanyagtöltő állomás
5. sportlétesítmény
6. egyéb közösségi szórakoztató épület.

A funkcióhoz kapcsolódó parkolási igényt telken belül kell biztosítani.

b) A nem zavaró hatású ipari gazdasági (Gipe) építési övezetek rendeltetési előírásai

Nem szennyező ipari gazdasági övezetben elhelyezhető:

1. energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmény
2. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
3. a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás és szociális helyiség.

c) A beépítésre szánt hulladék elhelyezésére szolgáló különleges (Kh) építési övezetek rendeltetési előírásai:

- Az övezetben a folyékony hulladék kezelésére szolgáló szennyvíztisztító helyezhető el.
- d) Üdülőházas üdülő építési övezet (Üü) rendeltetési előírásai:
Az építési övezetben elhelyezhetők:
1. üdülőházak (elsősorban változó vendégkör kiszolgálására)
 2. üdülőtáborok, kempingek, valamint az üdülő népességet kiszolgáló (sportolási célú és vendéglátó) épületek.
- e) A beépítésre szánt különleges lovas turisztikai terület (Ktu) építési övezet rendeltetési előírásai:
- ea) Az építési övezetben elhelyezhetők:
1. kereskedelmi szálláshely és vendéglátás céljára szolgáló épületek
 2. pihenési, sportolási célú épületek, valamint ezek kiszolgáló épületei
 3. bemutató és oktatási rendeltetésű épületek
 4. lovas sport célú épületek, valamint ezek kiszolgáló épületei (pl.: állattartó épület, állatkifutó, nyitott vagy zárt lovarda, ló futtató, takarmánytárló ...stb.), melyek önállóan is elhelyezhetők
- eb) Az építési övezetben nem elhelyezhetők:
1. nagyüzemi állattartásra szolgáló épületek
- f) A beépítésre szánt különleges horgásztó terület (Kho) építési övezet rendeltetési előírásai:
- fa) Az építési övezetben elhelyezhetők:
1. a terület elsődleges funkciójának kiszolgálására és védelmére szükséges épületek
 2. rekreációs funkcióhoz kapcsolódó építmények
 3. pihenő és sport, valamint ezek kiszolgáló épületei
- fb) Az építési övezetben nem elhelyezhetők:
1. terepszint alatti pinceszint
 2. közösségi szórakoztató és szálláshely típusú épület"

3.§

Az R. IV. fejezet 23. §. (10) bekezdése helyébe a következő lép:

"23. §

A környezetvédelmi és zöldfelületi előírások

(....)

(10) A gazdasági, lovas turisztikai terület, horgásztó terület telkén belül kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő növénytelepítést a telek beépítésével egyidejűleg meg kell valósítani. A növénytelepítés legalább 50 %-át háromszintes növényzettel kell megoldani. A fásítás kipusztult egyedeit folyamatosan, maximum kétvegetációs időszak alatt pótolni kell."

4.§

Az R. IV. fejezet 25. §. -a (1) bekezdése helyébe a következő lép:

"25. §

A rendelet mellékletei

(1) A rendelet mellékletei:

- 1. számú melléklet: Fogalom meghatározás
- 2. számú melléklet: Az építési övezetek lehetséges paraméterei a különleges gazdasági övezet településeiben

- 3. számú melléklet: A Települési területen kívüli Külterületi Szabályozási Terv
- 4. számú melléklet: A Települési területen kívüli Külterületi Szabályozási Terv – 1. számú fedvény – S-1 jelű"

5.§

Az R. 2. melléklete helyébe a következő lép:

"2.sz. melléklet a 9/2010.(VII. 26.) önkormányzati rendelethez
Az építési övezetek lehetséges paraméterei a különleges gazdasági övezet településeiben.

a) Az építési övezet beépítési módját meghatározó első számjelenek tartalma:

Számjel	Beépítési mód
1	szabadon álló telepszerű, előkertes
2	szabadon álló általános, előkertes
3	szabadon álló általános, utcavonalon álló
4	oldalhatáron álló előkertes
5	oldalhatáron utcavonalon álló
6	Ikres, előkertes
7	Ikres, utcavonalon álló
8	zárt sorú, előkertes
9	Zárt sorú, utcavonalon álló
0	adottságoktól függő. az Étv. 18. §-(2)bek. szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait
X ill. további betűjelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

b) Az építési övezet telekparamétereket meghatározó második számjegyének tartalma:

1. A megengedett legkisebb telekterület (m²-ben)

Számjel	Megengedett újonnan kialakított legkisebb telekterület
1	180
2	360
3	55
4	700
5	900
6	1100
7	2500
8	5000
9	10 000
0	adottságoktól függő. az Étv. 18. §-(2)bek. szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait
X ill. további betűjelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

2. A megengedett legkisebb egyéb telekméretek a beépítési mód és telekterület függvényében:

Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb megengedett telekmélység	Legkisebb telekszélesség beépítési módtól függően (m)			
		szabadonálló	oldalhatáron álló	ikres	zárt sorú
180	15	-	-	-	6

Döge Község Településrendezési Tervének módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

360	20	16	12	12	6
550	30	18	12	12	8
700	35	18	12	12	10
900	40	20	16	16	-
1100	50	20	18	18	-
2500	50	30	-	-	-
4000-5000	80	40	-	-	-
10 000	100	50	-	-	-
0	adottságoktól függő, az Étv. 18 §-(2)bek. szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait				

c) Az építési övezetek legnagyobb megengedett beépítettséget meghatározó harmadik számjelenek lehetséges változatai:

Számjel	Megengedett legnagyobb beépítettség %
1	5
2	10
3	15
4	20
5	30
6	40
7	50
8	60
9	80
0	100
X ill. további betűjelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

d) A sajátos építési övezetek legkisebb zöldfelületi fedettségét meghatározó negyedik számjelenek lehetséges változatai:

Számjel	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség (%)
1	80
2	70
3	65
4	60
5	50
6	40
7	30
8	20
9	10+10 tetőkert
0	20 tetőkert
X ill. további betűjelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

e) Az építési övezetek megengedett építménymagasságát meghatározó ötödik számjelenek lehetséges változatai:

Számjel	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Megengedett legkisebb építménymagasság (m)
1	3,5	-
2	4,5	-

Döge Község Településrendezési Tervének módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

3	6,5	-
4	7,5	4,5
5	9,0	6,5
6	10,5	7,5
7	12,5	9,0
8	16,0	-
9	9,0	-
0	adottságtól függő, az Étv. 18. §-(2)bek. szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait	
X ill. további betűjelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra	

A szabadon álló telepszerű beépítési módnál nem kell az alsó értéket megtartani."

6. §
Záró rendelkezések

Ez a rendelet a 2017. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

P.H.

.....
polgármester

.....
jegyző

5.3. Szabályozási terv – Települési területen kívüli szabályozási terv fedvénye

Döge Község
Települési területen kívüli Külterületi Szabályozási Terv
1. számú Fedvény

M=1:8000



Joghatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek:



Különleges terület építési övezete terület
- Lovas turisztikai terület (Ktu)
- Horgászto terület (Kho)

Beépítésre nem szánt területek:



Gazdasági erdő terület övezete



Általános mezőgazdasági terület övezete



Összevont védőterületek (közmű, út, vasút, bűzös létesítmény, nem közterületen)



A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe



Építési hely



Közigazgatási határvonal



Belterület határvonal



Építési övezet határa, övezet határ



Tervezési terület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával!



Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146.
em@il.labbancz.a@gmail.com

MEGRENDELŐ: DÖGE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
H-4495 Döge, Osváth tér 1.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:
DÖGE KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSI TERÜLETEN KÍVÜLI KÜLTERÜLETI
SZABÁLYOZÁSI TERV- 1. SZÁMÚ FEDVÉNY

TERVEZŐ: Labbancz András - okl. településmérnök - TT 15-0378

ÜGYVEZŐ IG.: Labbancz András

MUNKASZÁM: T-03/2017

DÁTUM: 2017.02.hó

TERVFAJTA: szabályozási terv

MÉRETARÁNY: M=1:8000

RAJZSZÁM:

S-1

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 282/2009 (XII. 11.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2017. március



.....
Labbancz András
településtervező

6.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT),
 - 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 19/2011.(XII.1.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Mivel a hatályos megyei területrendezési terv legutóbbi módosítása óta az országos területrendezési terv meg változott, azaz a megyei területrendezési terv rajzi munkarészei ellentétesek az országos területrendezési terv tervlapjaival, ezért a településrendezési eszközök készítése, módosítása során – e helyzet fennállásáig - szükséges az országos területrendezési terv tervlapjainak vizsgálata, valamint a megyei területrendezési terv rajzi munkarészeivel való összevetés.

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti terület	Hatályos terv szerinti terület		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke		
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	érinti	érinti	544,11	544,11	100 %	544,11	100 %	0	0	0
5.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti építmények által igénybevett térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	A magterület övezet	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Az ökológiai folyosó övezet	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	A puffterület övezet	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Az erdőtelepítésre javasolt terület	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Országos vízminőség védelmi terület övezete	érinti	érinti	1652,63	1652,63	100 %	1652,63	100 %	0	0	0
17.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
19.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
20.	A földtani veszélyforrás területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
21.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
22.	A honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
23.	A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-

4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	
követelmény:	OTrT 6.§ (2) bekezdés: <i>A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:</i> d) pont: <i>a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;</i>
a lehetőség kihasználása: (lásd 4. sz. rajzi melléklet)	A hagyományos vidéki települési térség az alábbi területfelhasználási egységekbe kerül besorolásra: - Kisvárosias (településközponti) lakóterület - Falusias lakóterület - Különleges terület - Ipari gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

16. Az országos vízminőség-védelmi terület övezete (MTrT 3.5. sz. mell.)

követelmény:	OTrT. 12/A § (4) bekezdés: A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt országos jelentőségű tájképvédelmi területe övezet (lásd 16. sz. rajzi melléklet)	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	1652,63 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	1652,63 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	1652,63 ha
(A) $\times 0,95 \leq (B) \leq (A) \times 1,05$, tehát a követelmény teljesül.		
követelmény:	OTrT 15.§ (2) pontja: Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.	
a követelmény teljesítése: (lásd 16. sz. rajzi melléklet)	Az övezet érinti a település közigazgatási területét!	
követelmény:	OTrT 15.§ (3) pontja: Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.	
a követelmény teljesítése: (lásd 16. sz. rajzi melléklet)	A település közigazgatási területén bányászati tevékenység, illetve erre a célra kijelölt terület-felhasználás nincs.	

RAJZI MELLÉKLETEK

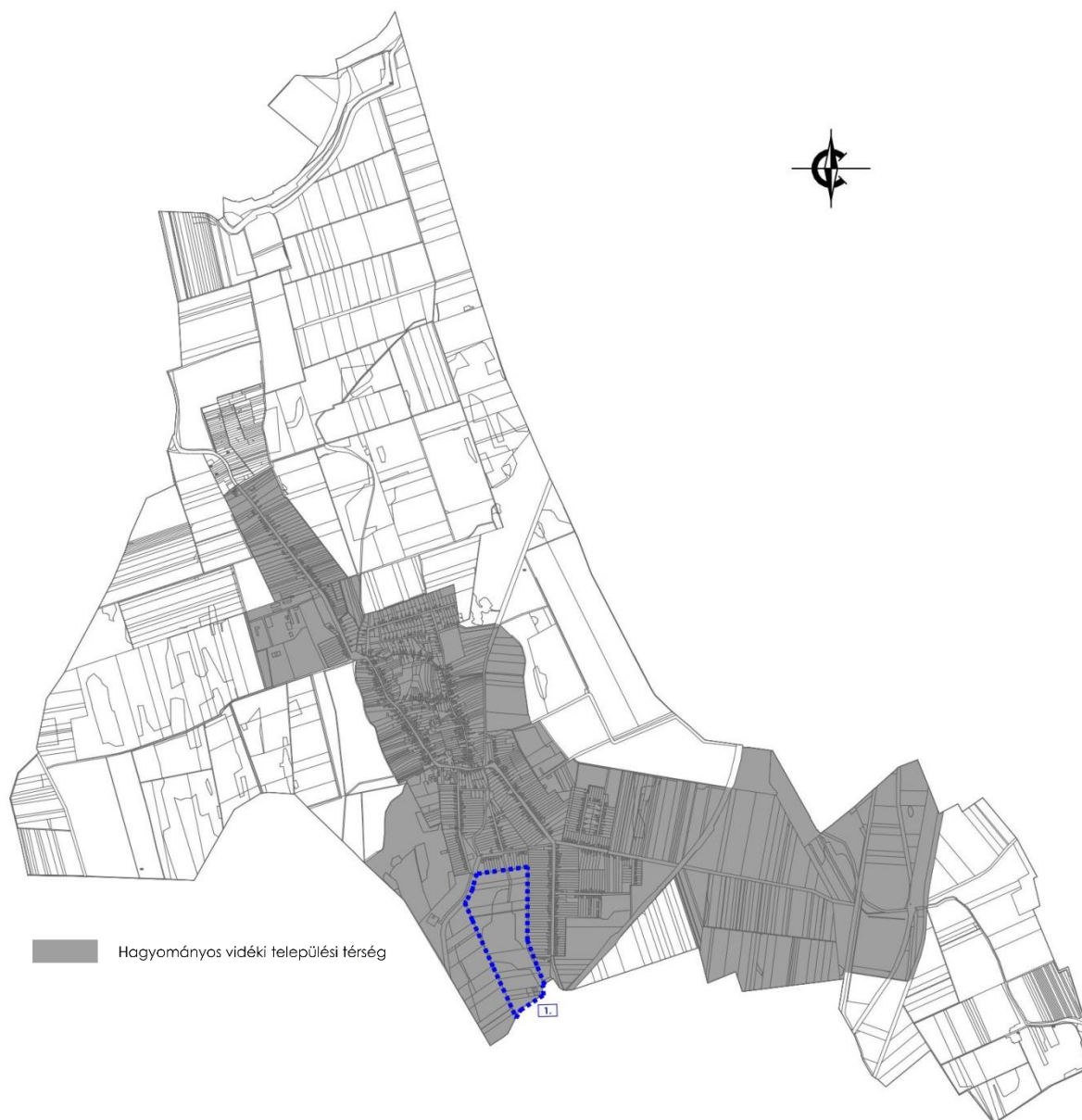
Javasolt a változással érintett területfelhasználási egység, illetve övezet

- *MTrT-ben szerinti kiterjedésének,*
- *hatályos TrT szerinti kiterjedésének,*
- *TrT tervezett módosítása szerinti kiterjedésének*

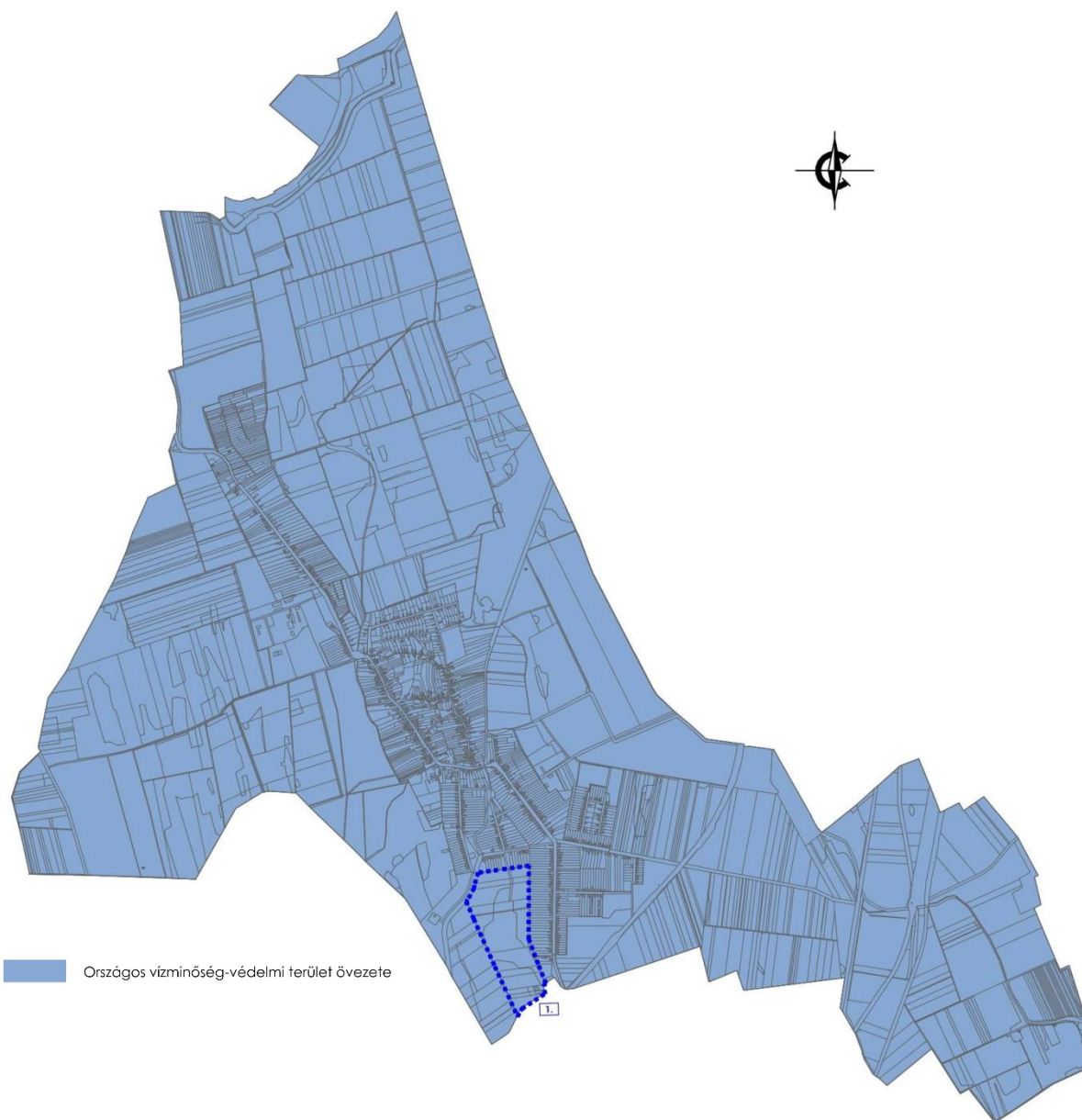
térképi bemutatása.

Ssz.	Övezetek megnevezése
4. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség
16. melléklet	Az országos vízminőség-védelmi terület övezete

4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség



16. Az országos vízminőség-védelmi terület övezete



7. Biológiai aktivitásérték számítás

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

- **Jelenlegi aktivitási érték:** **46,24 érték**
- **Területváltozást követő érték:** **46,51 érték**

Az aktivitási érték a beavatkozást követően nem csökkent, így a terület biológiai aktivitási értéke a területek változásával fenn tartható.

Döge Község tervezési területén a módosítással érintett területek jelenlegi biológiai aktivitásértéke

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Felületminőség	értékmutató		
2.	Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín	0	0	0
3.	Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű út	1	0	0
11.	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet	5	3,50	17,52
13.	Háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m ² , vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m ²) növényzet	7	0	0
19.	Szántó	3,2	2,99	9,57
22.	Erdő	9	0	0
24.	Vízfelület	6	31,92	19,15
Összesen:				46,24

Döge Község tervezési területén a módosítással érintett területek módosított biológiai aktivitásértéke

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Felületminőség	értékmutató		
2.	Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín	0	1,53	0
3.	Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű út	1	1,30	1,30
11.	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet	5	0,95	4,75
13.	Háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m ² , vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m ²) növényzet	7	1,49	10,43
19.	Szántó	3,2	0	0
22.	Erdő	9	1,21	10,89
24.	Vízfelület	6	3,19	19,14
Összesen:				46,51