

## **NYÍRSÉGTERV Kft.**

---

Székhely: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. sz.  
Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73.sz.  
Telefon/fax: (42) 421-303  
Mobil: (06-30) 307-7371  
E-mail: [nyirsegeterv@nyirsegeterv.t-online.hu](mailto:nyirsegeterv@nyirsegeterv.t-online.hu)  
Web: [www.nyirsegeterv.hu](http://www.nyirsegeterv.hu)

## **TISZAVASVÁRI VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2011. ÉVI MÓDOSÍTÁSA**



### **EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ AZ ÉTV. 9/A.§.**

Az Állami Főépítész, Étv. 9.§ (6) bekezdésében foglalt szakmai véleménye alapján javítva!

**TISZAVASVÁRI VÁROS  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2011. ÉVI MÓDOSÍTÁSA**

**EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ AZ ÉTV. 9/A.§.**

**Generál tervező**

**Székhely:** 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. sz.  
**Iroda:** 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73.sz.  
**Telefon/fax:** (42) 421-303  
**Mobil:** (06-30) 307-7371  
**E-mail:** [nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu](mailto:nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu)

**Településtervező vezető tervező**



.....  
**Marosán Andrea**  
okl. településmérnök  
TT-1/09-0596

**Témafelelős**



.....  
**Fazekasné Jánócsik Zsuzsanna**  
építőmérnök

**- TARTALOMJEGYZÉK -**

1. BEVEZETÉS
2. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK

**I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

**Nyíregyháza, 2011. augusztus hó**

## 1. BEVEZETÉS

Az Új Magyarország Vidékfejlesztési Program LEADER pályázati felhívása „Vállalkozás alapú fejlesztés” jogcímenek keretén belül lehetőség nyílt a Városi Strandfürdő körmedence lefedésének, téliesítésének megvalósítására.

A REALTERV Mérnöki Kft. által készített koncepcióban megállapításra került, hogy a látogatottság növelése érdekében indokolt még legalább 1 termálmedence, valamint az úszásoktatás miatt szükséges egy nyitott és egy fedett tanmedence megépítése. A téli használat lehetőségének megteremtése érdekében szükséges a jelenlegi termálmedence és az egyik gyermekmedence lefedése és körbeépítése, szauna-masszázs-pihenő és wellness-részleg kialakítása, irodák és szolgáltató helyiségek kialakítása, kapcsolódva a korábban említett fedett tanmedencével. A Képviselő-testület a strandfejlesztési munkákat ütemezni kívánja a költségek optimalizálása érdekében. Több ütemű megvalósítást tűzött ki a Képviselőtestület célként. Sor kerülhet a nyitott tanmedence, az amőba formájú termálmedence, valamint a gyermekpancsoló megépítése; az új medencék gépészeti elemei; új kút fúrása; a tereprendezés, feltöltés; térburkolat készítése a meglévő és új medencék köré, és közé. Jelenlegi módosítás célja a meglévő, jelenlegi termálmedence lefedése és körbeépítése, illetve külső befektető esetén kereskedelmi szálláshely is létesíthető lenne, többszintes kialakításban.

Mindezen fejlesztések megvalósíthatósága érdekében, a település önkormányzata a hatályos Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) 27.§ /7/ bekezdésében foglalt táblázat építménymagasság értékét kívánja módosítani. A módosítás során olyan építészeti környezetet kívánnak kialakítani, melynél a jelenlegi szabályozás már nem megfelelő, és a 6,0 m-es érték, 10,0 m-es értékre történő emelését igényli.

Mindezek alapján a Város Önkormányzata kezdeményezte a településrendezési terv módosítását. Ez a módosítás a Helyi Építési Szabályzat módosítását igényli, a településszerkezeti tervet, és annak leírását, illetve szabályozási tervet nem érint.

A településrendezési eszköz módosítása esetén a 9/A. § szerinti esetekben – **rövidített – véleményezési eljárásrendet tesz lehetővé**. A véleményezési eljárás egy lépcsőssé válhat, – és a 9.§ (2) b. szerinti, 15 munkanapon belüli írásos tájékoztatással – vagyis a 9 § (3) szakasz szerinti 22 napos véleményezés elhagyható, ha a módosítás nem érinti a település:

- a) fő infrastruktúra hálózatát,
- b) alapvető zöldfelületi rendszerét,
- c) védett természeti értékeit,
- d) a kulturális örökség védelmét,
- e) nem növeli felhasználási intenzitását,
- f) morfológiáját,
- g) terület-felhasználási változást nem jelent,
- h) a véleményezés Étv. 9. §. (2) b) szerinti első véleményezési lépcsőjében részletesen kidolgozásra kerül és véleményeztetése megtörtént,

Így alakult ki egyrészről egy építetői igény, a hivatkozott jogszabályhelyek módosítására.

## 2. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK

### **A település jelenleg érvényes településrendezési eszközeit:**

- 132/2004. (VI.22.) KT.sz. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet és leírást,
  - 11/2004. (VI.23.) KT.sz. rendelettel jóváhagyott szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot,
- a VÁROS-TEAMPANNON KFT. készítette.

A tervek digitális alapon – állami alapadatok felhasználásával – készültek.

Tiszavasvári Város Önkormányzata a **84/2011. (IV.14.) KT.** sz. határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról. A tervezési feladattal a Nyírségterv Kft. bízta meg.

### **A településrendezési terv módosítása az alábbiak szerint épül fel:**

A bevezetés mely a módosítás szükségszerűségét, jogszabályi feltételeket tartalmazza.

A I. fejezet a tervezett módosítás célját tartalmazza.

A II. fejezet tartalmazza a tervezett módosítás hatását az épített és települési környezetre.

A III. fejezet tartalmazza a Helyi Építési Szabályzat módosítása.

### **A tervezett módosítás nem érinti:**

- a település elfogadott településfejlesztési koncepcióját,
- a településszerkezeti tervet a hozzá tartozó leírást,
- szabályozási tervet.

Tiszavasvári Város Önkormányzat Képviselőtestülete képviselő-testületi határozattal fogadta el a Város fejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra. Jelen tervdokumentációban megfogalmazott fejlesztési elképzelések illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez.

**Mindezek alapján, a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fejlesztési elképzelések módosítására nem volt szükség.**

## I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Tiszavasvári Város Önkormányzata  
Képviselő Testülete  
.../2011.(.... ....) számú r e n d e l e t e  
A Helyi Építési Szabályzatának módosításáról**

#### **Tiszavasvári Város Képviselő-testülete**

Tiszavasvári Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyéb érdekelték, a 10. § (3) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró önkormányzatok, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a környezet védelméért felelős szervek, valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró elsőfokú építésügyi hatóság, valamint véleményezési joggal megkeresett szervek<sup>1</sup>, és Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2010. (X. 29.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdésében, illetve a 2.sz. melléklet 2.45. pontja és 3.sz. melléklet 3.4.sz. pontja által biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi illetve Ügyrendi és Jogi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1.§ . (1)**

**Hatályát veszti Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2004.(VI.23.) számú rendeletének 27.§ (6) bekezdése.**

Strand területe (Kst)

#### **27. §.**

- /1/ A terület strand és fürdőlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ A strand területen:
  - a strand kiszolgáló épületei,
  - a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- /3/ A strand beépítését úgy kell megoldani, hogy a strandolási funkció és az ellátási funkció területileg elválasztásra kerüljön.
- /4/ Új strand kialakítása, strandépület átépítése, felújítása esetén a tervezett funkciónak megfelelően az OTÉK 42.§. alapján a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
- /5/ Az övezet építési telke teljes közművesítettség esetén építhető be.
- /6/ Az építési övezet területén új épület vagy jelentős átépítés csak az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési tervdokumentáció alapján lehetséges, melyet a Területi tervtanáccsal véleményeztetni kell.

<sup>1</sup>A véleményezési joggal rendelkező megkeresett szervek (megkereséskori elnevezéssel): Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal; Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség; Nemzeti Közlekedési Hatóság Másodfokú Hatósági Főosztály; Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Iroda; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatal; Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi Igazgatósága; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Növény-és Talajvédelmi Igazgatóság; Miskolci Bányakapitányság; Honvédelmi Minisztérium Honvéd Hadművelési Csoportfőnökség; Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Debreceni Igazgatóság; Légügyi Hivatal; Sz.-Sz.-B. Megyei Önkormányzat ; Tiszavasvári Város Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság; Tiszalök Város Önkormányzata; Hajdúnánás Város Önkormányzata; Hajdúdorog Város Önkormányzata; Polgár Város Önkormányzata; Nagycserkesz Község Önkormányzata; Tiszadob Község Önkormányzata; Újtikos Község Önkormányzata; Szorgalmatos Község Önkormányzata

/7/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat és az SZT.1 tervlap együttes alkalmazásával kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÍTMÉNYEK
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legnagyobb megengedett építmény-magassága
		%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Kst	SZ	20	10.000	60	0,4	6,0 10,5 1.

SZ - szabadonálló

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

## 2.§. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

E rendelet a hatálybalépés napjától iktatott új ügyekben kell alkalmazni.

Tiszavasvári, 2011. év.....hó.....nap

P.H.

-----  
Polgármester

-----  
Jegyző

Kihirdetési záradék: Ez a rendelet 2011.....kihirdetve.

-----  
Jegyző

1. A módosítása önkormányzati döntés alapján.

## II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 1. VÁROSRENDEZÉS

Tiszavasvári Város Önkormányzata 84/2011. (IV.14.) KT. sz. határozatával döntött Tiszavasvári Város Szabályozási Terveinek és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 11/2004. (VI.23.) KT.sz. rendelet módosításának, az „Épített környezet alakításáról és védelméről” szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 9.§A pontja rövidített eljárási rend alapján történő elkészítéséről.

A módosítások Tiszavasvári Város hatályos településrendezési terveinek, a fejlesztési igényeket kielégítő aktualizálása a kitűzött feladat. Lényegében egyedi vagy lokális hatású változtatás, mely szerkezeti beavatkozást nem igényel.

A módosítás a város településrendezési eszközei közül a **Helyi Építési Szabályzatot** érinti, a Szabályozási terv, a Településfejlesztési Konceptiót és a Településszerkezeti Terv felülvizsgálatára a jelen munka nem terjed ki.

#### A tervezett módosítás célja:

- A település önkormányzata a hatályos Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) 27.§ /7/ bekezdésében foglalt táblázat építménymagasság értékét kívánja módosítani. A módosítás során olyan építészeti környezetet kívánnak kialakítani, melynél a jelenlegi szabályozás már nem megfelelő, és a 6,0 m-es érték, 10,0 m-es értékre történő emelését igényli.

#### a.) A HÉSZ 27.§ /7/ bekezdés módosítása:

A település önkormányzata a hatályos Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) 27.§ /7/ bekezdésében foglalt táblázat építménymagasság értékét kívánja módosítani. A módosítás során olyan építészeti környezetet kívánnak kialakítani, melynél a jelenlegi szabályozás már nem megfelelő, és a 6,0 m-es érték, 10,0 m-es értékre történő emelését igényli.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÍTMÉNYEK
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója	legnagyobb megengedett építmény-magassága
		%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Kst	SZ	20	10.000	60	0,4	6,0 (10,5 m)

A település önkormányzata a hatályos HÉSZ 27.§. (6) bekezdését hatályon kívül kívánja helyezni.

#### Jelen HÉSZ módosítások összefoglalása:

##### Igazgatási és belterületi határ:

1.) A település közigazgatási területe nem változik.  
 2.) A módosítás során nem nő a belterület nagysága sem.  
 3.) A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső területeken lévő településszerkezeti és terület-felhasználási egységek funkció és beépítési mód szerint az alábbiaknak megfelelően tagolódnak a megváltozott területhasználat szerint:

- beépítésre szánt területek (nem változik)
- beépítésre nem szánt területek (nem változik)

4.) Az egyes területek terület-felhasználási módját a hatályos Településszerkezeti Terv határozza meg, mely változást nem tartalmaz.

##### A Településszerkezeti Terv elemei:

- a közlekedési hálózat jelölt elemei és hierarchiája nem változik,
- a terület-felhasználási egységeken belül eltérő funkciójú terület egységek határai nem változnak,
- szintterület-sűrűség nem változik.

**A végrehajtást előkészítő rendelkezések:**

**A hatályos Településszerkezeti terv és Településfejlesztési koncepció megvalósulását elősegítő intézkedések:**

1.) A Helyi Építési Szabályzat előírásaiban érvényesíteni kell az épített örökség, a természeti környezet védelmét, infrastruktúra-hálózat, vízrendezés, környezetvédelem szempontjait.

**A Terv megvalósulását elősegítő tárgyi és személyi feltételek:**

1.) A Polgármesteri Hivatalnak a településrendezési tervek érvényesítése érdekében folyamatosan gondoskodnia kell a szükséges továbbterveztetésekről és egyéb kapcsolódó feladatokról.

**2. ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

**Az épített környezet, tájvédelem:**

Az épített települési környezet és a tájvédelem érdekei nem sérülnek.

**Karakter és településkép védelem:**

A védelem tárgya a település egyéni arculata, mely e területekkel együtt képez egységet. A tervezési terület, a módosítások a településkép-karaktert kedvezően befolyásolják.

**Természeti környezet:**

A módosítással érintett tervezési feladat az országos ökológiai hálózat által nem érintettek.

**Régészeti terület:**

A tervezési feladatot régészeti érdekek nem érintenek.