

RAKAMAZ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS 2025.
Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú
kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömb TRT. és a Helyi
Építési Szabályzat módosítása

Telepítési tanulmányterv, a településtervek
tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.)
Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével, az önkormányzati
főépítész által meghatározott tartalommal

RAKAMAZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS 2025.

Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömb TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítása

Telepítési tanulmányterv, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével, az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalommal

Településtervező: Mészáros Ákos
Címe: 4400. Nyíregyháza, Bocskai u. 18.
Telefon/fax: +36 (30) 307-7371
E-mail: szabolcsterv@gmail.com
Jogosultság száma: TT 14-0258

Településrendező tervező

.....
Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

TARTALOMJEGYZÉK

Főépítési feljegyzés

Tervezői nyilatkozat

Előzmények

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv,

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

a) a beépítés javaslatát,

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,

c) a zöldfelületek kialakításának módját,

d) a közlekedési és parkolási rendet,

e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések,

d) a javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei,

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

Nyíregyháza, 2026. január hó



R A K A M A Z
Város Önkormányzata
4465 Rakamaz, Szent István út 116.
Telefon: (42) 570 -700, 570-701
E-mail: onkormanyzat@rakamaz.hu

Ügyiratszám: I/1058-8/2025.
Ügyintéző: Dudás Ede önkormányzati főépítész

Tárgy: Rakamaz Város TRT. módosítása
Telepítési tanulmányterv készítése

Előre Vízisport Kft.
4465 Rakamaz, Horgász u. 3.
Tarnai Gábor Ügyvezető részére

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Tisztelt Cím 2025.11.06 napján kelt levelében rögzített – a rakamazi 2432/5 hrsz-ú, Tisza-parti önkormányzati ingatlanrész értékesítése vonatkozásában tett – nyilatkozatát, mely szerint a Rakamaz Város Önkormányzata Képviselő-testületének 138/2025. (X.30.) KT. határozatában foglaltak feltételeket megfelelőnek találta és azokat elfogadta, köszönettel vettem.

A KT. határozat 1/b pontja értelmében, a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján – előzetesen telepítési tanulmánytervet kell készítenie, melynek költségét az Előre Vízisport Kft-nek kell megfizetnie. Ezen telepítési tanulmányterv alapján köthető megalapozott településrendezési szerződés a HÉSZ módosítása vonatkozásában.

Rakamaz Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2005. (XII.02.) KT. sz. önkormányzati rendeletével fogadta el Rakamaz Város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét.

Amennyiben egy építési beruházás az ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (együttesen: településrendezési terv) módosítását teszi szükségessé, a módosítás kezdeményezéséhez a kérelmezőnek telepítési tanulmánytervet kell készíttetni és az alapján településrendezési szerződést kell kötni az önkormányzattal.

A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a főépítész határozza meg.

Az önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, vagy azon egyéb költségeknek, ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. A terv kidolgozásának finanszírozására vonatkozó szerződés esetén az önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a településrendezési terv módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja.

4

A hiánytalan telepítési tanulmányterv önkormányzat felé történő benyújtását követően, az abban foglaltak figyelembevételével készíti elő a Rakamazi Közös Önkormányzati Hivatal a településrendezési szerződés tervezetét. A telepítési tanulmányterv alapján vizsgálni szükséges, hogy az abban foglaltak összhangban állnak-e Rakamaz településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a terv kapcsán szükségessé váló településrendezési szerződés tartalma összhangba állítható-e a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel. Erről a főépítész feljegyzés formájában nyilatkozik. A telepítési tanulmánytervet ezt követően legalább 15 napos véleményezési határidő biztosításával az önkormányzatnak véleményeztetnie kell a partnerekkel. A partnerségi eljárás helyi szabályait „a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól” szóló, Rakamaz Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2017 (V.17.) önkormányzati rendelete határozza meg.

A főépítési feljegyzést és a partnerek véleményét az Önkormányzat Képviselőtestülete a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálja, és dönt a terv elfogadhatóságáról. A telepítési tanulmányterv és a partnerségi eljárás dokumentumai is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Az Önkormányzati döntést és a településrendezési szerződés véglegesítését követően kezdődhet meg a településrendezési terv módosítására vonatkozó eljárás.

A településrendezési szerződésre és a telepítési tanulmánytervre vonatkozó tájékoztatás a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. §-ban, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. és 56/A. §-ban foglaltak alapján készült.

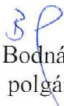
Mellékelten csatolom az önkormányzati főépítész telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos feljegyzését, amelynek alapján a telepítési tanulmánytervet el kell készíteni.

Kérem Tisztelt Címet, a telepítési tanulmánytervet készíttesse el, és nyújtsa be az Önkormányzat részére annak érdekében, hogy a soron következő módosítási csomagba az be tudjuk illeszteni a kérelmét, illetve a főépítési szerződés megkötéséhez a költségviselő adatait adja meg.

Rakamaz, 2025. november 24.

Tisztelettel:




Bodnár László
polgármester

1.sz. melléklet:

A telepítési főépítész telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos feljegyzése

Rakamaz Város közigazgatási területén belül tervezett fejlesztés településrendezési szempontú megalapozása érdekében történő településrendezési eszközt érintő módosítások megalapozására szolgáló Telepítési tanulmánytervet, mint döntéselőkészítő dokumentációt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal kérem elkészíteni:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza
 - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
 - c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
 - d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit, (különös tekintettel a szaghatás mérséklésére vonatkozóan)
 - e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

Rakamaz, 2025. november 24.

Dudás Ede sk.
önkormányzati főépítész

Alulírott Mészáros Ákos településrendező tervező kijelentem, hogy Rakamaz Város Településrendezési terv módosítása (2024.) során magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) előírásait, 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, 2026. január hó

Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

Előzmények

Tervezési előzmények

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselő-testülete testület dönt, a Város közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

A TIM River Residence Kft. – 4465 Rakamaz, Horgász u. 1. – Tarnainé Dr. Ináncsy Mária ügyvezető képviseletében megrendelte Rakamaz Város közigazgatási területén, egy területet érintő telepítési tanulmányterv és településrendezési tervdokumentációjának elkészítését, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv) alapján. A tervezés során a módosítást és az eljárásrendet tekintve készülhet dokumentáció, mely 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 egyeztethető. A tervezett módosítás az alábbiak szerint foglalható össze:

2022. évben a Waldzell Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Mátyás király sétány 8.) a saját tulajdonában lévő Rakamaz hrsz: 2421 kivett üdülőépület, udvar művelési ágú 3654 m² területű telken a meglévő épületek elbontásával többlakásos lakóépület építését tervezte meg. Az akkori egyeztetések szerint a területet a hatályos helyi építési szabályzat [28/2005. (XII.02.) önk. rendelet] alapján Üü 400040 üdülőházas üdülőzóna, üdülő városépítési karakter, kialakult kategória, adottságtól függő kialakult beépítési móddal, adottságtól függő kialakult beépítési minimális telek mérettel, 30%-os legnagyobb beépítettséggel és a telken meglévő legmagasabb épület magasságával megegyező építménymagassággal. A telken leromlott állagú üdülő épület volt található. Az épület és építmények bontása után az üres telken a terepviszony részleges megváltoztatásával 18 db lakás tartalmazó lakóépület építését valósította meg a beruházó. Az épület megvalósításhoz a terület átsorolása megtörtént különleges beépítésre szánt helyi sajátosságot hordozó területté, melyet Rakamaz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2022. (XII.21.) sz. önkormányzati rendelettel fogadott el.



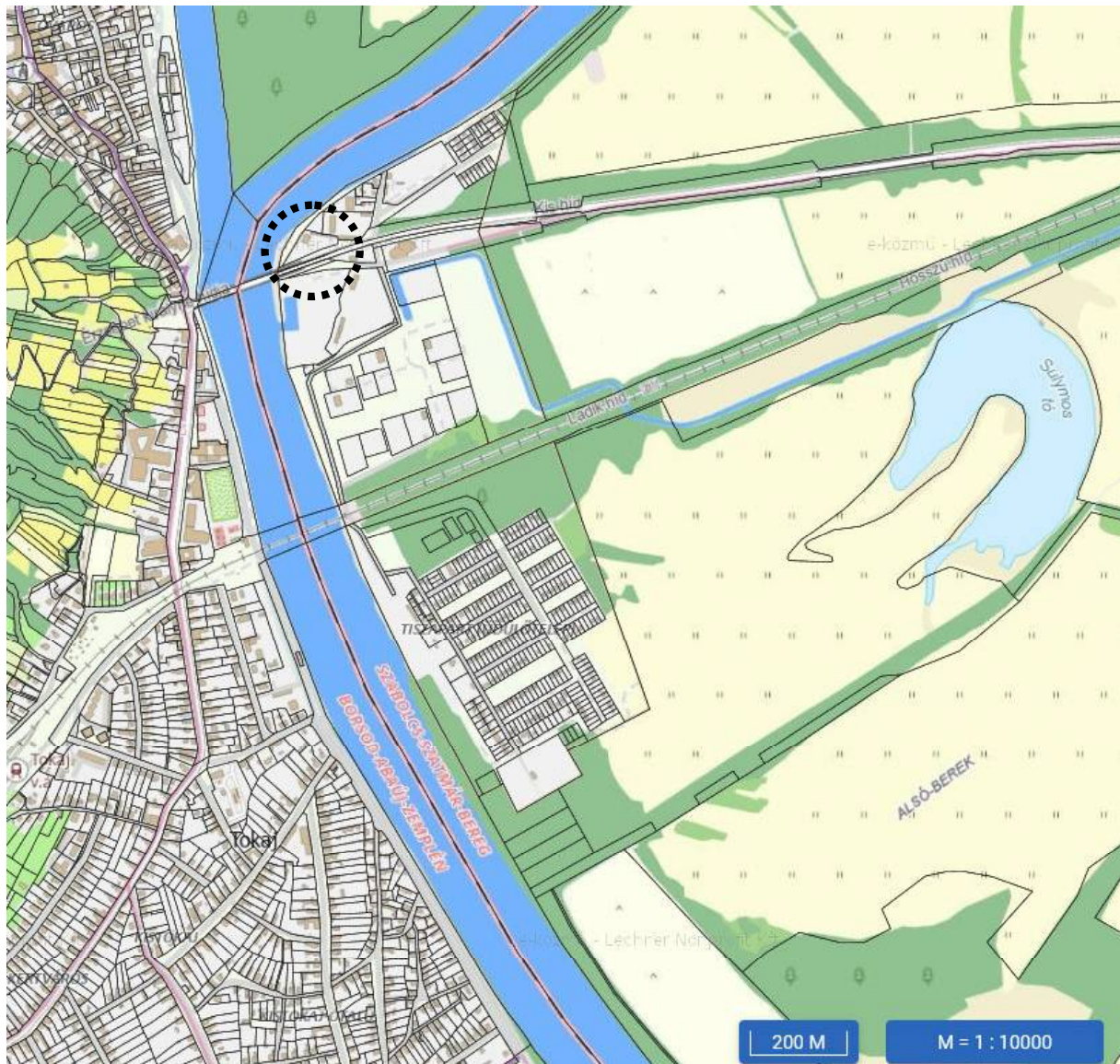
Ortofotó, forrás: google.com

Rakamaz város gazdasági fejlődéséhez elengedhetetlen, hogy kiaknázza természeti adottságaiban rejlő lehetőségeit és helyet biztosítson azon beruházásoknak, melyek a több évtizedes leromlott épített környezet megújításán fáradoznak.

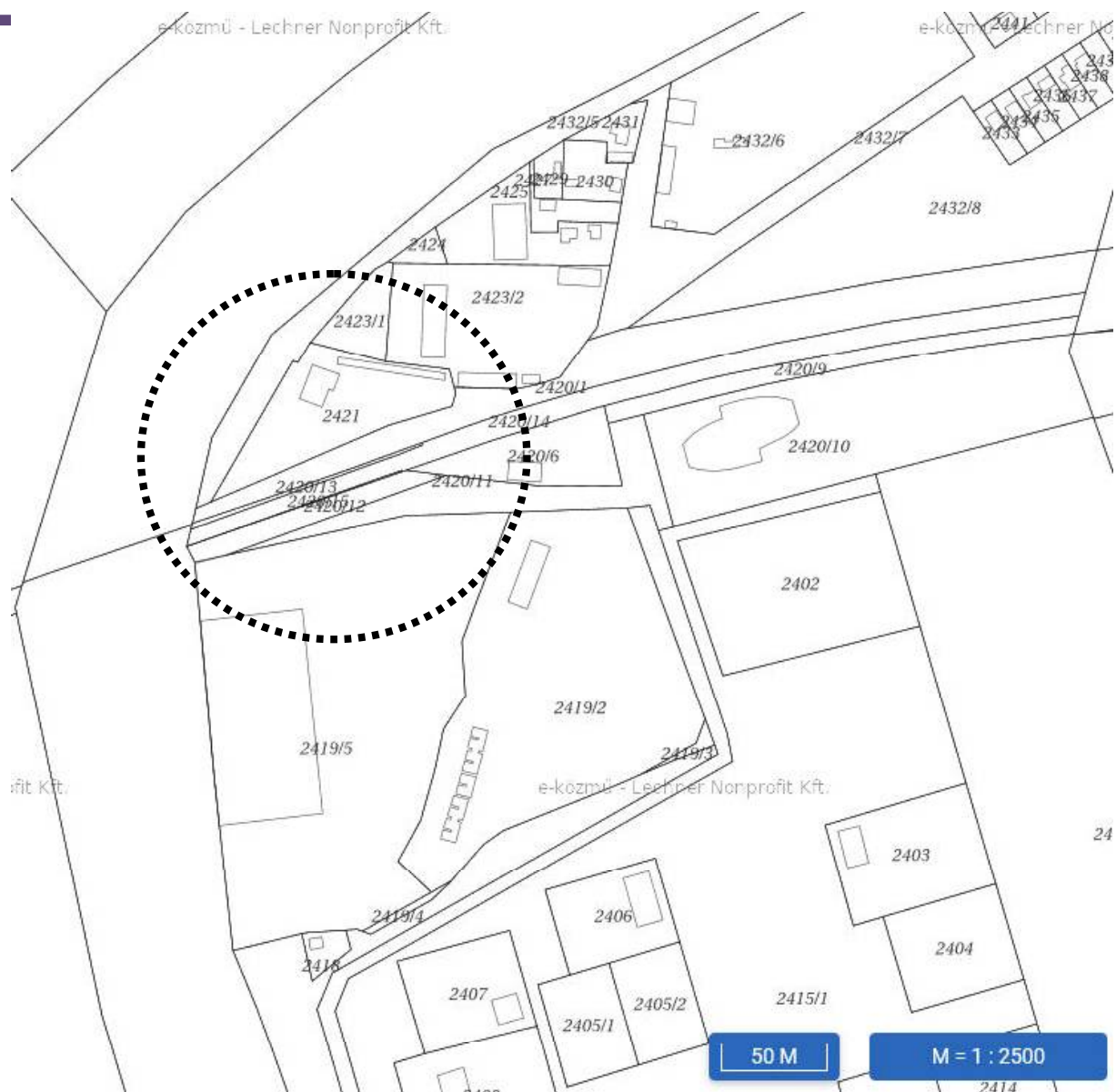


Rakamaz Város Tisza folyóval határos partszakasza hosszú idő óta szerves részét képezi a településnek. A terület az 1960-80-as évek között élte virágkorát, amikor is több szállásépület, kikötő, camping épült. A rendszerváltás után a területet elhagyták, állapota leromlott. A Tisza folyó túloldalán található Tokaj település, ami az elmúlt időszakban nagymértékű fejlesztésen esett át. Ez a fejlesztés húzza magával a túlsáton lévő települést is. A partszakaszon megindult az apartmanházak építése, szállodák felújítása. Ezen kedvező helyzetet kívánta a beruházó kihasználni. Az üdülőterületek általános problémája, hogy az év 3-4 hónapjában kihasználtak és a több időszakban üresen állnak, így jogos igény, hogy a területek használatát teljes évre kitöljék, ami csak szemléletváltással lehetséges. Mindkét település belvárosa közel található a területhez, ezért alkalmas egy olyan komplexum építésére, mely egész évben biztosítja az ott tartózkodást.

Ehhez elengedhetetlen feltétel, hogy közvetlen kapcsolata legyen az építéssel érintett ingatlannak a Tisza-folyóval. A 2432/5 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi, és az építéssel érintett 2421 hrsz-ú ingatlan előtti szakaszát, a beruházó meg kívánja vásárolni. A fejlesztési elképzelést az Önkormányzat is támogatja. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlásához elengedhetetlen a terület átmínősítése, mellyel a terület tervezett használatának teszünk eleget, illetve feltétel az is, hogy a telekalakítás is feleljen meg a szabályozási terv előírásainak. Az ingatlanszakasz közterületi kapcsolata a telekalakítás után is megmarad a 2420/1 hrsz-ú közút révén. A hatályos terv szerint a terület vízgazdálkodási terület pihenőpark zónája (övezeti jel: V-Zp). Az új övezeti előírással, különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területen (övezeti jel: Kb-khst) belül kerül megállapításra az épület és a folyó kapcsolata.



Atnézeti térkép – forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>



Részletes térkép – forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>



A lakóépület és a part nézet a Tisza folyó felől, forrás: BORD Építész Stúdió Kft.

Általános szempont, hogy az övezeti besorolásának típusa és az építmény-elhelyezés feltételeinek meghatározása, biztosítsa a környezet megfelelő védelmét, valamint lehetővé teszi az épületek lakó funkciójú megvalósítási lehetőségét a hozzá tartozó – jelen módosítás tervezett biztosítandó – kiegészítő funkciókkal, és az építészeti és természeti értékek figyelembevételével meghatározott léptékű infrastruktúra-fejlesztést. A jelenlegi fejlesztés célja a környezetbarát térszerkezet kialakítása az érintett tömbben. A javasolt TRT. módosítás indokolt, a gazdasági, építészeti, környezetvédelmi és szabályozási szempontok összességének figyelembevételével kialakítható optimális hasznosítás módja, és az új épület építése.

A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRT. módosítást. A tervezési területeknek katasztrófavédelmi érintettsége nincs. A módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított szabályozási terv révén, a területek hasznosításához szükséges terület kijelölés lehetőségével, a lakó- és üdülőfunkció bővíthet a településen, mely javítja a település versenyképességét. Az önkormányzat településrendezési eszközök segítségével tudja 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.

Helyszíni szemle

A módosításokkal kapcsolatban tervezői helyszíni szemle történt.

A településen jelenleg a következő településfejlesztési, -rendezési eszközök vannak hatályban

- 122/2005. (XII.1.) KT. számú határozat Rakamaz Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 28/2005. (XII.2.) KT.sz. rendelet, Rakamaz Város Szabályozási Terveinek és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról.

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető. Azóta több alkalommal került módosításra, kiegészítésre a hatályos TRT. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés ba) pont felhatalmazásával az Önkormányzat Képviselő-testülete testülete döntésével kiemelt fejlesztési területekké nyilváníthatja a módosítás alá vont területeket beruházás megvalósítása érdekében.

Hatályos településképi védelmi eszközök

- Rakamaz Város Önkormányzata Rakamaz Város településképi védelméről szóló 24/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet

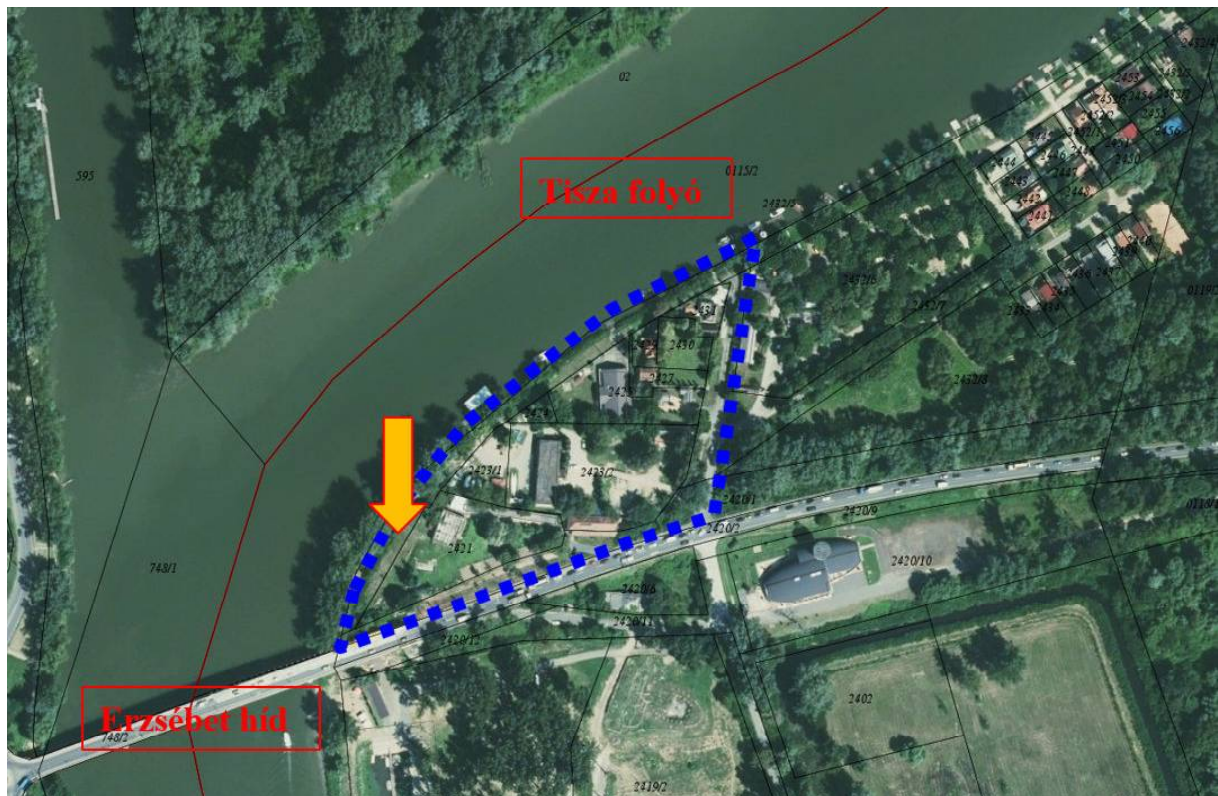
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet lehetővé tette helyi kiemelt fejlesztési területté történő döntéseket, és ennek értelmében a szükséges településrendezési eszközeinek a módosítását az egyszerűsített eljárás előírásainak megfelelően kezdeményezheti és folytathatja le az Önkormányzat.

A lakosság bevonása a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 12/2017. (V.17.) önkormányzati rendelet előírásai szerint történik.

A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Rakamaz Város Önkormányzata 2005-ben hagyta jóvá jelenleg hatályos Településszerkezeti tervét és annak leírását. Rakamaz Város Képviselő-testülete 28/2005.(XIII.2.) önkormányzati rendeletével fogadta el Rakamaz Város igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terveit és Helyi Építési Szabályzatát.

A fejlesztési terület tömb jól lehatárolható, mivel közterületek veszik körbe (2420/2 hrsz-ú út, 2432/7 hrsz-ú út és 2432/5 hrsz-ú kivett közterület). Megállapítható, hogy a telektömbben 9 db ingatlan található. Ebből 2 db beépítetlen. 3 db nagyméretű épületeket tartalmaz, a többi területen üdülőépületek találhatóak. A 2421 hrsz-ú ingatlan helyzete a tömbön belül is speciális, településrendezési adottsága egyedi, elhelyezkedése különleges, mivel szélső telekként a Tisza folyó és az Erzsébet-híd határolja. A terület közvetlen közterület kapcsolattal csatlakozik a 38 sz Tarcál-Nyíregyháza másodrendű főút 9 km 525 m szelvényéhez. Az egyedi elhelyezkedés indokolja a 2421 és a jelen módosítással érintett 2432/5 hrsz-ú telek tömbön belüli eltérő besorolását. Az eltérő besorolás a tömbön belüli többi telket nem érinti hátrányosan, közérdeket nem sért.



Fejlesztéssel érintett terület, forrás: Google és saját szerkesztés

A fejlesztési szándékkal érintett terület a 38 számú Tarcál-Nyíregyháza másodrendű főút, a Horgász út és a Tisza-folyó határolja. A Tisza-folyó felé található 2432/5 hrsz-ú közterület jelenlegi övezeti besorolás alapján vízgazdálkodási terület parkjaként szegélyezi a telektömböt, ami gyalogos sétányként bejárható, és tervezett fő hasznosítása is ez marad, kiszolgálva a lakóingatlan is.

Természetvédelem:

A tervezési terület Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. A tervezési terület Országos Ökológiai Hálózat ökológia folyosó övezete. A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 26. § szerint:

(1) * Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
 a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
 b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

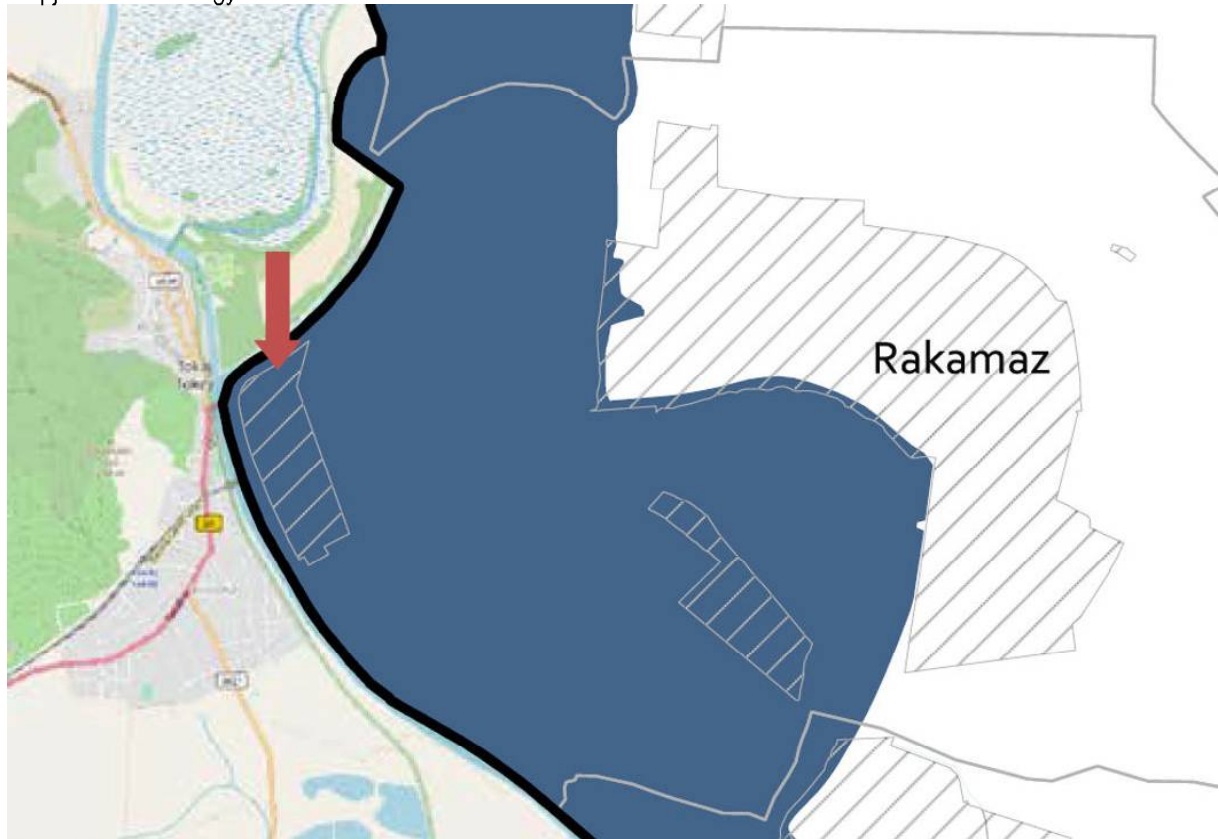
Mivel a hatályos településrendezési eszköz a területet beépítésre szánt területként tartalmazza új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az Erzsébet-híd szélesítése megvalósult. A szélesítéshez kapcsolódóan a hatályos szabályozási terv az országos főút 30 m szabályozási szélességűre növelésével számol.

Megtörtént az építési munka megkezdése előtt a terület geodézia felmérése. Megállapítható, hogy a terület nem sík, a folyótól emelkedő terepviszonyt mutat.

A terület nagyvízi meder övezete, ezért az építés fontos szempontja a mértékadó árvízszint meghatározása. A HÉSZ szerint az az érték 99,35 mBf, mely érték az adatszolgáltatóval pontosítandó.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 5/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet alapján a terület nagyvízi meder övezete:



A 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 5. § (6) alapján: A nagyvízi meder területe újonnan beépítésre szánt területbe nem sorolható, továbbá a nagyvízi mederben lévő üdülőterület lakó-, vegyes vagy gazdasági építési övezetbe nem sorolható át.

A terület jelenleg különleges, egyedi elhelyezkedése, adottsága miatt javasolt különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe történő sorolása. A 2432/5 hrsz-ú ingatlanon átsorolással kijelölendő különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó terület kijelölést a jogszabály nem tiltja. A különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területen belül kerül megállapításra a szomszédos lakóépület kiegészítő szolgáltatásainak elhelyezési szabálya. Az ingatlanon a vízi- és pihenőeszközök (SUP, csónak, kenu, kajak, vízipicikli, napágy, napernyő) elhelyezésére nyílhatna lehetőség, bár az elsődleges funkció a pihenőfunkció lenne.

Fotódokumentáció

13



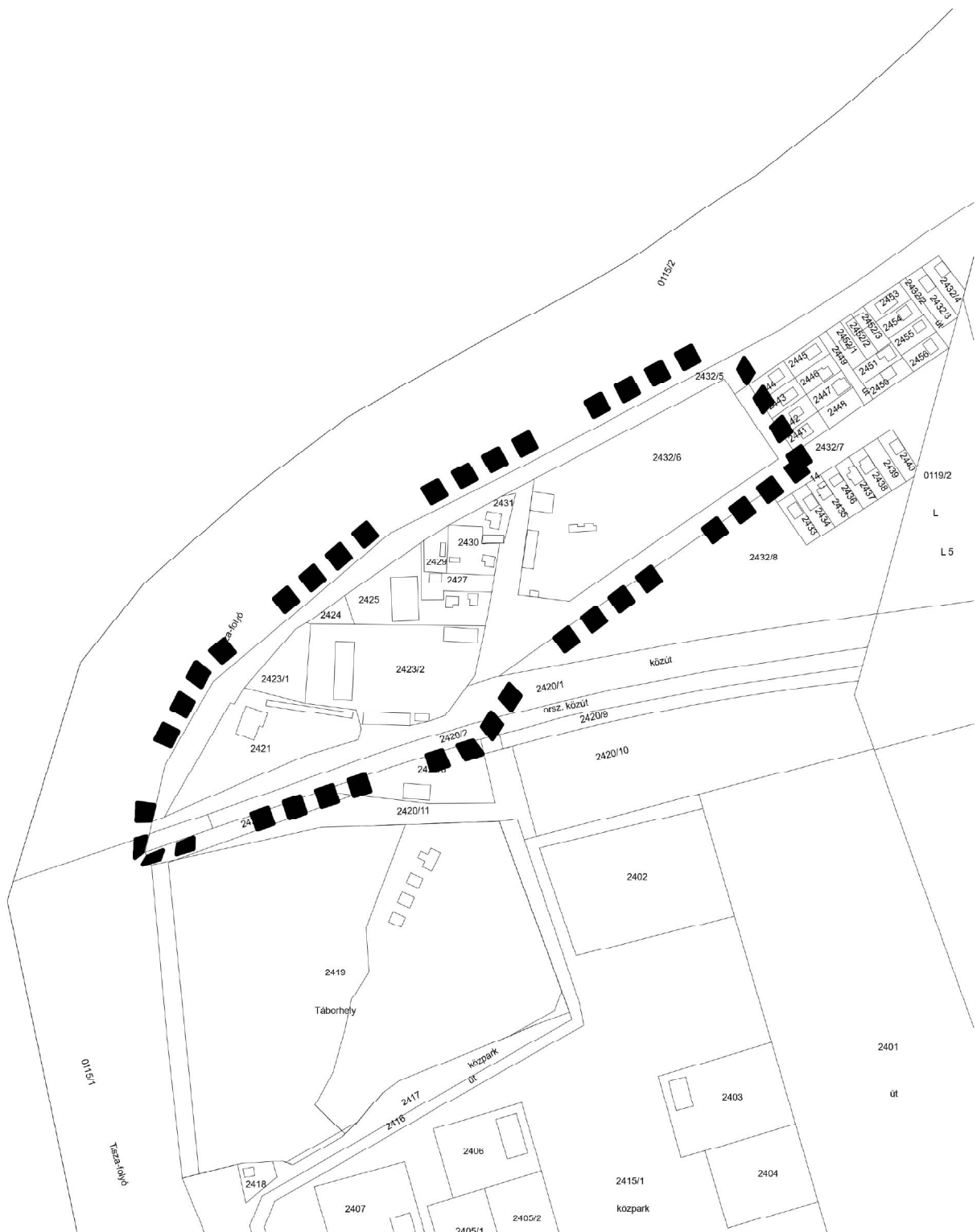
2421 hrsz-ú ingatlan előtti közterület, forrás: korábbi módosítás



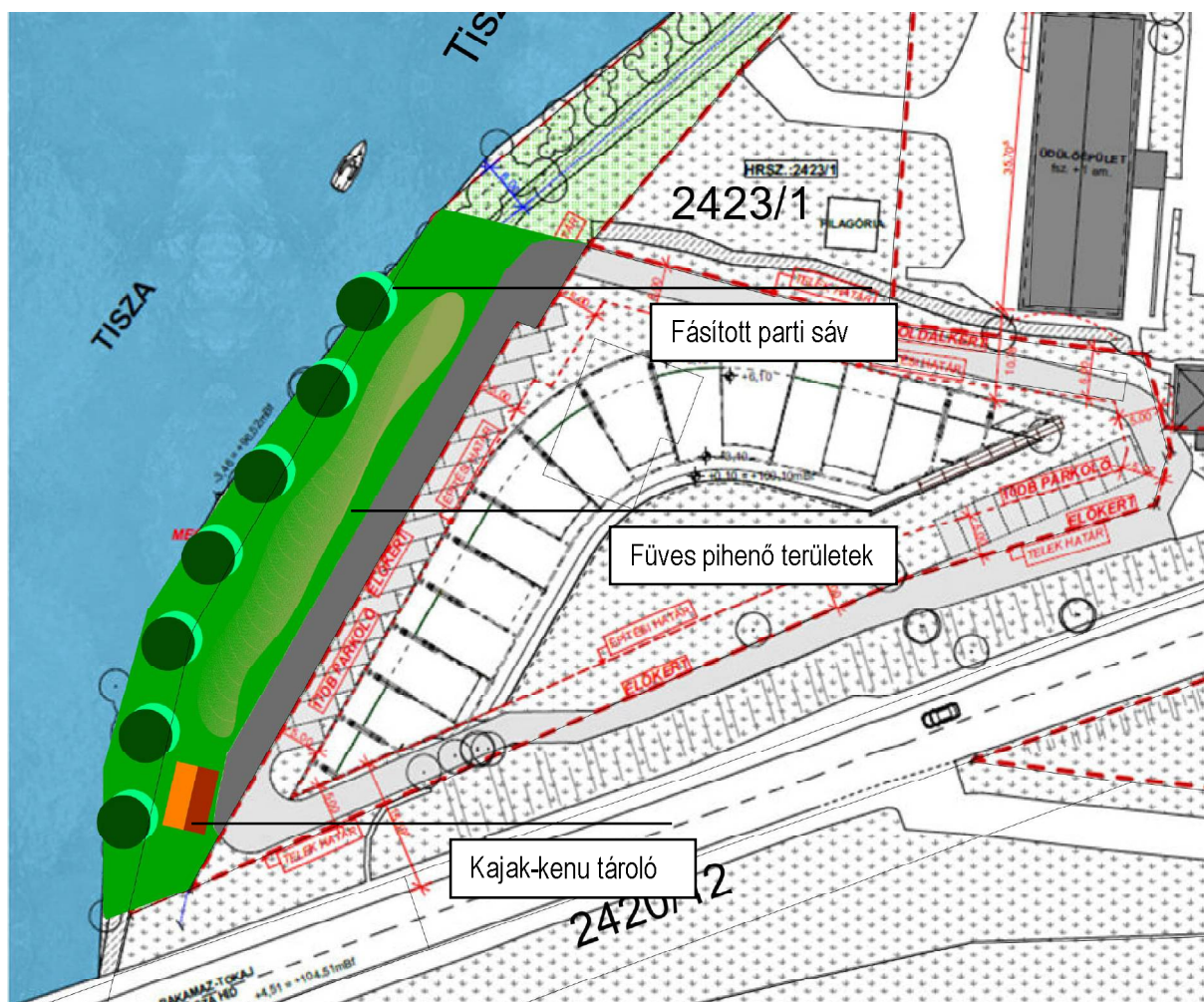
Tisza folyó felőli közterület, forrás: korábbi módosítás

„Alaptérkép”

14



A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

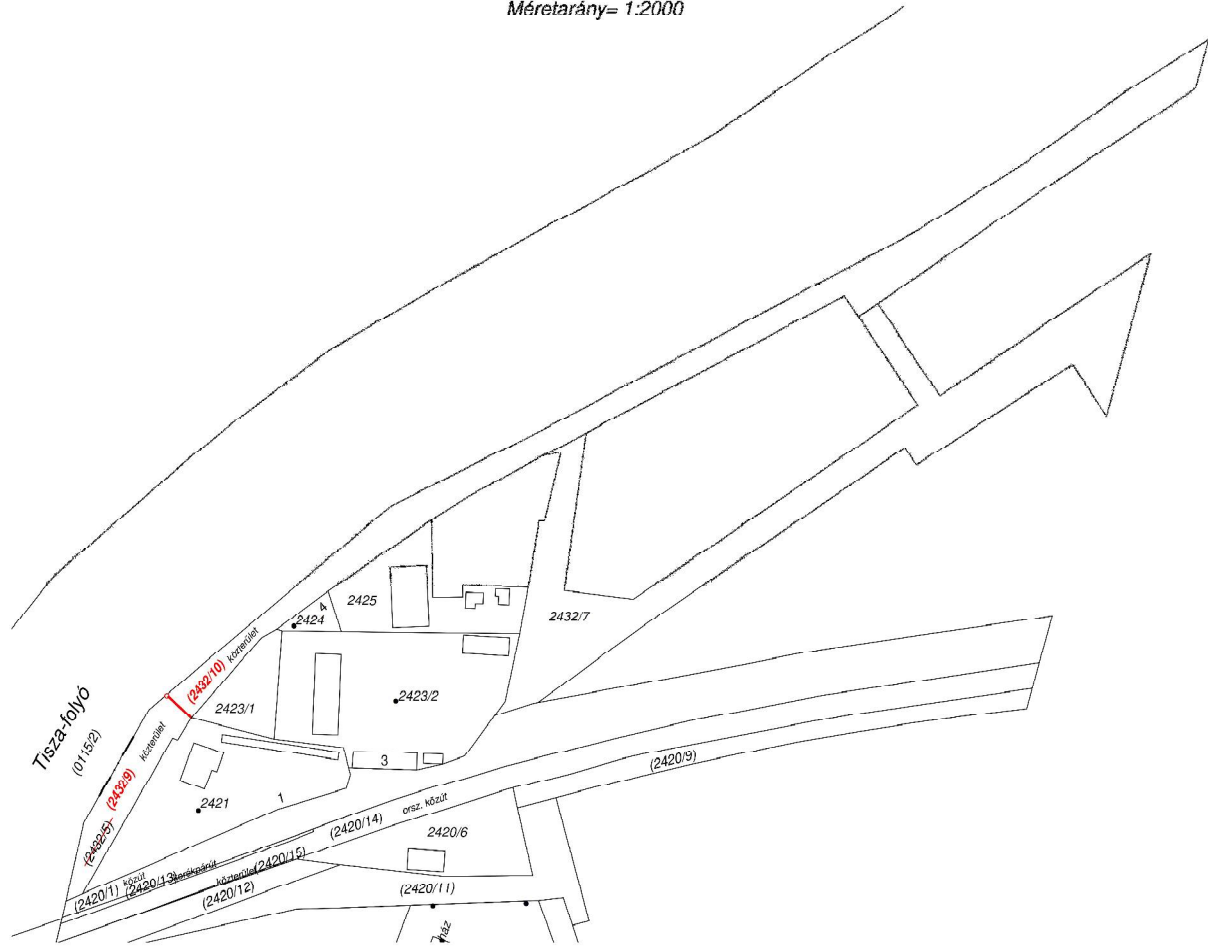


Építész helyszínrajz, forrás: építész tervező, kiegészítve saját szerkesztés

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2432/5 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány= 1:2000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o	Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o	Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2432/5	-	Kivett, közterület	-	0.7826	-	2432/9	-	Kivett, közterület	-	0.1280	-		
						2432/10	-	Kivett, közterület	-	0.6534	-		
						községi gyűjtőbe				0.0012	-		
Összesen:			-	0.7826	-				-	0.7826	-		

Javasolt telekalakítás, forrás: földmérő

A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Környezetvédelmi javaslat

A tervezési terület, a módosítások a településképet-karaktert nem befolyásolják, mivel kismértékű korrekciókat jelentenek, melyek a területek jelenlegi jellegével összhangban állnak, a Város településszerkezeti tervét, a település kialakult szerkezetét kismértékben, de úthálózati és morfológia szerkezetét nem változtatja meg. A javasolt fejlesztések az országos fejlesztési tervek és lehetőségek alapján beleesik a településfejlesztési koncepció és a településrendezési tervek által befogott időtávlatba, 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 TIM River Residence Kft. – 4465 Rakamaz, Horgász u. 1. – Tarnainé Dr. Ináncsy Mária ügyvezető képviseletében megrendelte Rakamaz Város közigazgatási területén, egy területet érintő telepítési tanulmányterv és településrendezési tervdokumentációjának elkészítését az Méptv. alapján.

Az üdülőterületek általános problémája, hogy az év 3-4 hónapjában kihasználtak és a több időszakban üresen állnak, így jogos igény, hogy a területek használatát teljes évre kitolják, ami csak szemléletváltással lehetséges. Mindkét település belvárosa közel található a területhez, ezért alkalmas egy olyan komplexum építésére, mely egész évben biztosítja az ott tartózkodást. Ehhez elengedhetetlen feltétel, hogy közvetlen kapcsolata legyen az építéssel érintett ingatlanok a Tisza-folyóval. A 2432/5 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi, és az építéssel érintett 2421 hrsz-ú ingatlan előtti szakaszát, a beruházó meg kívánja vásárolni. A fejlesztési elképzelést az Önkormányzat is támogatja.

A környezetvédelmi követelmények teljesülése érdekében a szerkezeti és szabályozási terv előírásait be kell tartani, illetve a beépítés és környezethasználatot az elvárható legjobb technika (BAT) alapján kell megvalósítani. 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. Rakamaz közigazgatási területére vonatkozó környezetvédelmi szempontú értékelést igénylő tervi változás nem jelentős mértékű.

A környezet igénybevételének hatása a környezeti elemekre

A környezet igénybevételének a minimalizálása a cél, azaz olyan környezetbarát beépítés kialakítása, amely a fenntartható fejlődést is biztosítja.

A talajt érő közvetlen hatások

A beruházások során be kell tartani a 2007. évi CXXIX. tv. (a termőföld védelméről) 43. § (1) bekezdésének előírásait.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet intézkedik, mely szerint Rakamaz település a 10. zónába tartozik.

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A talajéletet és a talajszerkezetet érintő közvetlen hatásként jelentkezik a munkaterület kialakítása, a kitermelt termőföld és az alapkőzet átmeneti deponálása. A tereprendezés alá vont területről mind a kevert föld, mind a humusztartalmú külön fog deponálásra kerül. A földmunkákat úgy kell megtervezni és végrehajtani, hogy a kivitelezés közben a csapadék és egyéb víz a földműben és környezetében kárt ne okozzon.

A talajba csak olyan anyagok (beton, homokos kavics) kerülnek elhelyezésre, melyek nem tartalmaznak káros vagy mérgező összetevőket, csak olyan komponensei vannak – kavics, cement, víz – amelyek a természetben is megtalálható szervesanyagok. Mindezek az anyagok a környezetet, talajt, élő vizeket, levegőt, élővilágot nem szennyezik, a természet biológiai folyamatait nem befolyásolják.

Az építési munkák minimális mértékben várhatóak, de a felszíni vizek minőségére nem lesznek hatással. Mivel a vonatkozó magasabb szintű rendeletek és helyi előírások szerint is a meglévő közmű hálózatokra kötelező rácsatlakozni, illetve területhasználatától függően legalább részleges (településközpontban teljes) közműellátottságot kell biztosítani, így a különböző vízfolyások, talajvíz szennyezése minimalizálódik.

A terület érzékenységi besorolása

A vizsgált terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § és 2. számú mellékletével összhangban, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében Rakamaz település az „érzékeny” kategóriába tartozik. A kivitelezésnél és a végleges üzembe helyezést megelőző munkálatoknál stb. a felszín alatti vizek védelmében a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani. A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében a létesítmények kivitelezésénél, üzembe helyezésénél úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg szennyezettsége a 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket ne haladja meg.

Zaj- és rezgésvédelem

A közvetlen hatásterületet, vagy a tevékenység zajvédelmi szempontú hatásterületét a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. §-a definiálja. Megállapítható, hogy terület zajvédelmi szempontból nem számít terhelésnek, ezáltal a zajterhelés külön vizsgálata nem indokolt.

Összegzés

A településrendezési terv olyan fejlesztéseket nem tartalmaz, amelyek közvetlenül, vagy közvetve olyan hatást okozhatnak, amely a környezetterhelést fokozná, vagy a természeti erőforrásra kedvezőtlenül hatna.

Olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következményekkel járhatnak (különösen azok, amelyek olyan, befektetői, termelői vagy fogyasztói magatartást váltanak ki, vagy ösztönöznek, illetve egyéb olyan tendenciákat erősítenek, amelyek természeti erőforrás igénybeviteléhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybevevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek, vagy ha kumulatív hatások lépnek fel);

- A településrendezési terv olyan nagyarányú fejlesztéseket nem jelöl ki, amelyek fenti folyamatokat kiválthatnák.

Az előző pontok szerinti meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése;

- A fent említett pontok alapján ilyen következményekkel nem számol a terv.

A környezeti elemre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre);

- A településrendezési terv fő alappilléreinek tekinti a kialakult környezeti elemek megőrzését, legalább szinten tartását, hosszútávon pedig mindezek javítását irányozza elő.

Környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra településre, klímára, természeti (ökológiai rendszerre), a biodiverzitásra;

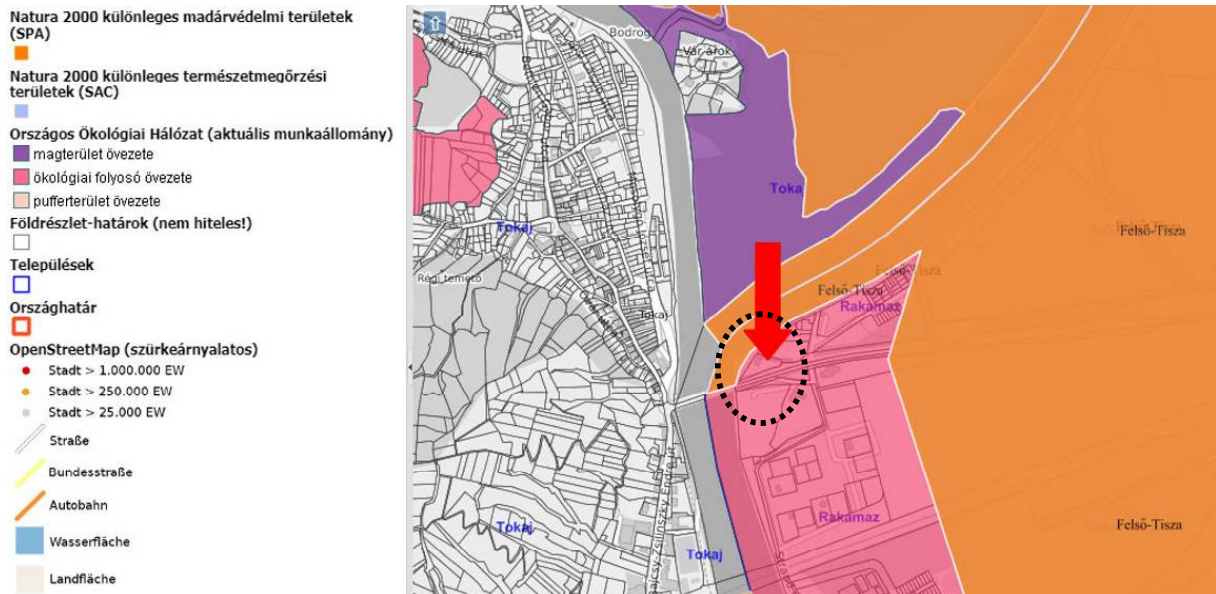
- A rendezési terv olyan léptékű fejlesztést nem tartalmaz, mely a fent leírtakra hatással lenne.

Ökológiai Hálózat állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire;

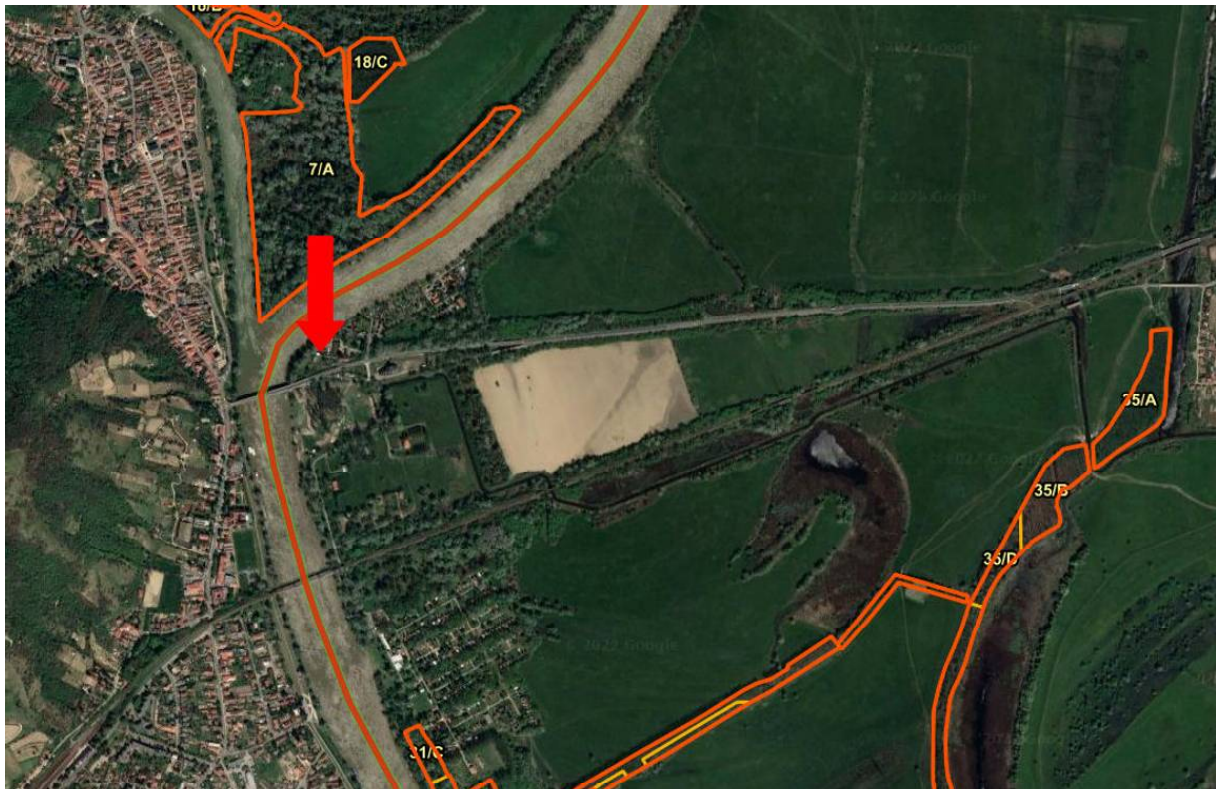
- A településrendezési terv az országosan és helyileg védett területeket jelöli a terv készítése során mindazokat figyelembe veszi, valamint azok megőrzését, fenntartását fő feladatának tekinti. A terv olyan fejlesztéseket nem tartalmaz, mely a védett területeket érintené, az ott lévő kialakult életterre káros hatással lenne.

Az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra, a terv nem számol fent leírtak negatív hatásával.

A tervezési terület Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. A tervezési terület Országos Ökológiai Hálózat ökológia folyosó övezete.



Országos ökológiai hálózat érintettsége, forrás: OKIR



Nyilvántartott erdők elhelyezkedése, forrás: Erdészeti Információs rendszer

Erdészeti információs rendszer szerint a területen nincs nyilvántartott erdő.

120

A tervezett módosítás nem érint ivóvízbázist.

Felszín alatti vízbázis védőterület

Felszín alatti védőterület

Felszíni vízbázis védőterület

Felszíni védőterület

Települések

Település határvonala

OSM GRAY WMS

• Stadt > 1.000.000 EW

• Stadt > 250.000 EW

• Stadt > 25.000 EW

— Straße

— Bundesstraße

— Autobahn

— Wasserfläche

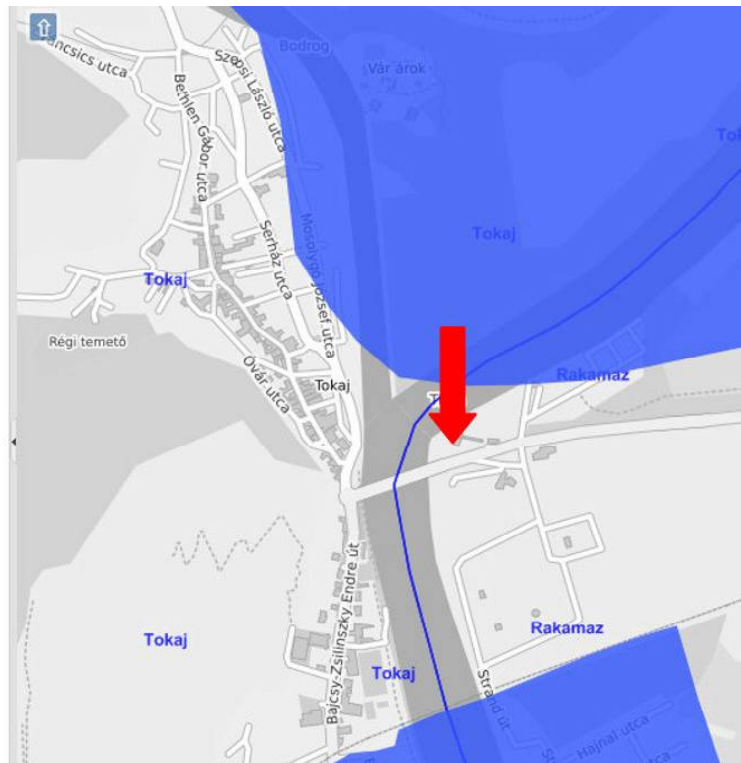
— Landfläche

— Wald

— Wiese / Acker

— Gebäude

— Krankenhaus



Tervezési terület érintettsége, forrás: Vízügyi Információs rendszer

Örökségvédelem

Rakamaz Város Örökségvédelmi hatástanulmánya 2020. évben készült el, a településrendezési terv akkori készítésével egy időben. A Város örökségvédelmi hatástanulmányának jelen módosítással összefüggő kiegészítésére szintén nem volt szükség. A tervezési területen nem található nyilvántartott régészeti lelőhely, műemlék, műemléki környezet, egyedi vagy területi helyi védelem. A tervezési terület nem érinti világörökségi terület.



Tervezési terület régészeti érintettsége, forrás: Internet

Termőföld védelme

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

Közlekedés

A rendezési terv nem érinti a közlekedésfejlesztést. A tömb megközelítése továbbra önkormányzati közútról történik. 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.

A terület közvetlen közterület kapcsolattal csatlakozik a 38 sz Tarcál-Nyíregyháza másodrendű főút 9 km 526 m szelvényéhez.



Közlekedési kapcsolat, forrás: KIRA

Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

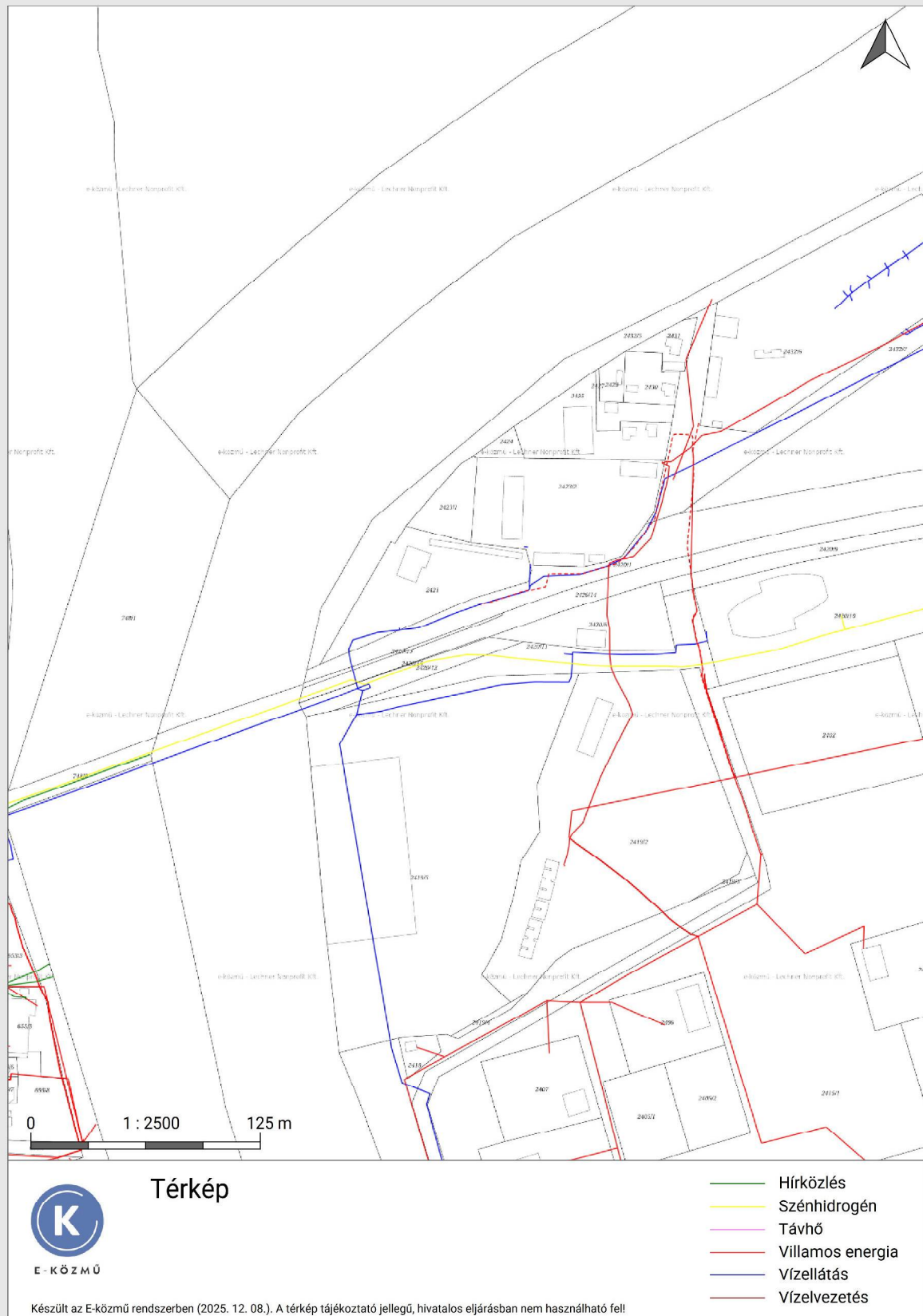
A rendezési terv módosítás nem érinti a vízrendezés kérdését, a hatályos tervhez képest változás nem lesz. A területen a csapadékvíz döntően elszikkad, a közút burkolt felület, a tervezési terület szántó jellegű terület, és jellemzően sík.

Vízellátás

A rendezési terv módosítás nem érinti a vízellátás kérdését Rakamaz területén az ivóvízhálózat kiépült. A közműves vízellátásról kijelenthető, hogy a megfelelő vízminőség biztosítása mellett a mennyiségi igények a településen, település és a tervezési területek vonatkozásában, továbbra is kielégíthetők.

Szennyvíz-elvezetés

Szennyvíz hálózat a hid túloldalán minegy 230 m távolságra Tokaj belterületen található. A szennyvízhálózat kiépítése szükséges, addig min mos is közműpótlóval szükséges megoldani. Közművesítés jelenlegi mértéke: részleges közmű.



Közműtérkép – forrás: E-közmű

Táv-, és hírközlés javaslat

A rendezési terv módosítás nem érinti a táv-, és hírközlés kérdését, a mennyiségi igények a településen, település és a tervezési területek vonatkozásában, továbbra is kielégíthetők.

Elektromos ellátás

A település villamos energia ellátása 22 kV-os légvezetékes hálózatról van ellátva. A településen a hálózat kiépítettsége teljes, minden újonnan jelentkező igényt ki tudnak elégíteni.

Gázellátás

A rendezési terv módosítás a gázellátás kérdését nem érinti.

Ásványvagyon-védelem

Jelen eljárásban az ásványi nyersanyag és a földtani közeg védelme szempontjából nem merül fel előírások érvényesítésének szükségessége.

Katasztrófavédelmi javaslat

A település jelenlegi úthálózata olyan paraméterekkel rendelkezik, amely alkalmas tűzoltó járművek, valamint műszaki mentést végző gépjárművek közlekedésére. A jelen módosítással érintett rész szabályozási szélességi méretei az átsorolást követően nem változnak, a műszaki paraméterek, mint útszélesség, gyalogos közlekedés kialakítása rendszerezik az egyes közlekedési útvonalakat, jobban segítik a tűzoltójárművek közlekedését. Az építmények megfelelő közúti kapcsolata biztosított, illetve a tervezés során biztosítható, az úthálózat megfelel az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak. A településrendezési terv az érvényes törvények, rendeletek, MSZ és ágazati szabványok figyelembevételével készült el, melyeknek az előírásait betartja. Rakamaz Város a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011.(XII.29.) BM rendelet módosítására kiadott 61/2012.(XII.11.) BM rendelet 1. melléklete alapján II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Ennek megfelelően – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtására kiadott 234/2011.(XI.10.) Korm. rendelet 2.sz. melléklete szerint a településen a lakosság központi riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása indokolt. A településen kijelölt életvédelmi létesítmény nincs.

Fenntartható-fejlődés javaslat

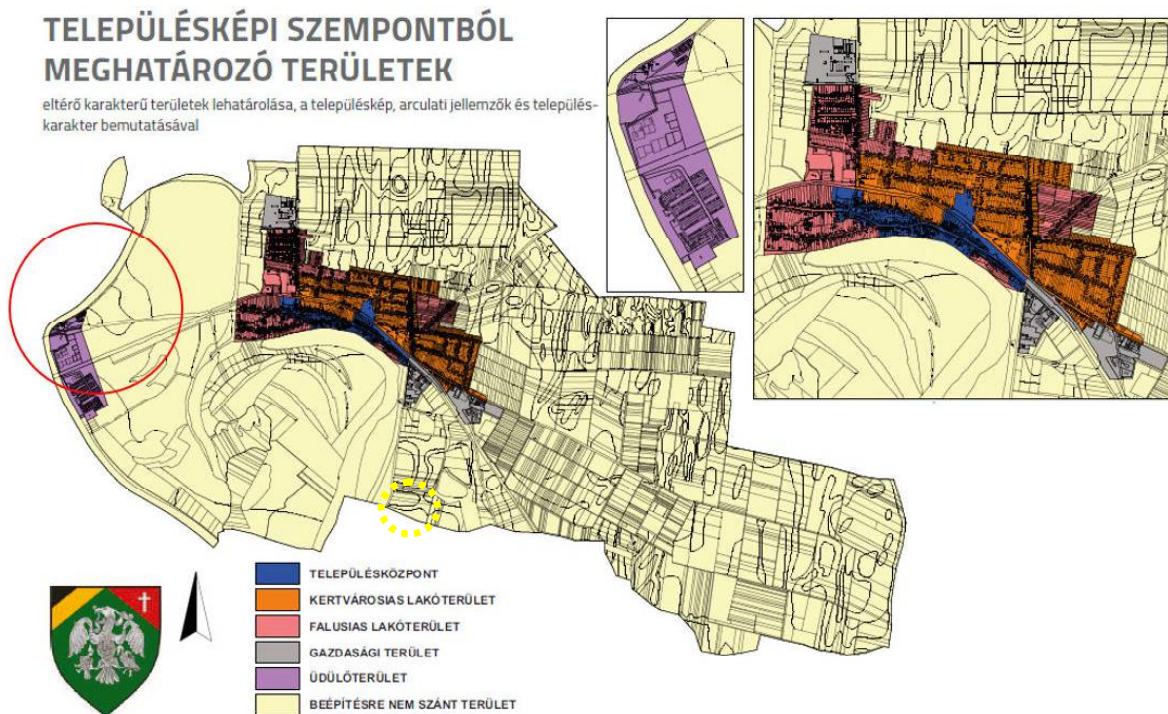
Rakamaz Város esetében a globális szintet az OTRT alapján, a településnek az azzal való egyezőségével lehet biztosítani. A regionális szintet ma már a – Kistérségi koncepció hiánya mellett – Megyei Területrendezési tervvel lehet értelmezni. A Megyei Hosszútávú Koncepciónak a térséggel együtt Településrendezési 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 terv a mai kor adta új technológiák kiépítésének, például a környezethasználat előtérbe kerülése. Mindezt a települési-térségi összefogás segítségével kell megoldani.

Az alátámasztó munkarészek érintettsége

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, 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 kiegészítésre, 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 kiegészítésre, 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 kiegészítésre, 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 kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Településszerkezeti tervet érint a módosítás, a TRT. módosítás dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra kerül.
7.	Biológiai aktivitási érték	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt, számítás nem készült.

Településképi Arculati Kézikönyvvel és a Településképi rendelettel való összhang

RAKAMAZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 24/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelete Rakamaz Város településképiének védelméről szól. Rakamaz településképi arculatának vizsgálatakor több eltérő karakterű településrészt határoztak meg, melyből tárgyi terület az üdülőtérlet besorolású területek tartozik, tehát nem meghatározó terület.



Településképi szempontból meghatározó területek – forrás: rendelet 2.sz. melléklet

A módosítással érintett területek nem tartoznak a településképi szempontból meghatározó területek közé.

A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

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

Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömb TRT. módosítása. A TIM River Residence Kft. – 4465 Rakamaz, Horgász u. 1. – Tarnainé Dr. Ináncsy Mária ügyvezető képviseletében megrendelte Rakamaz Város közigazgatási területén, egy területet érintő telepítési tanulmányterv és településrendezési tervdokumentációjának elkészítését az alapján.

Rakamaz Város Tisza folyóval határos partszakasza hosszú idő óta szerves részét képezi a településnek. A terület az 1960-80-as évek között élte virágkorát, amikor is több szállásépület, kikötő, camping épült. A rendszerváltás után a területet elhagyták állapota leromlott. A Tisza folyó túloldalán található Tokaj település, ami az elmúlt időszakban nagymértékű fejlesztésen esett át. Ez a fejlesztés húzza magával a túlsáton lévő települést is. a partszakaszon megindult az apartmanházak építése, szállodák felújítása. Ezen kedvező helyzetet kívánta a beruházó kihasználni. Az üdülőterületek általános problémája, hogy az év 3-4 hónapjában kihasználtak és a több időszakban üresen állnak, így jogos igény, hogy a területek használatát teljes évre kitolják, ami csak szemléletváltással lehetséges. Mindkét település belvárosa közel található a területhez, ezért alkalmas egy olyan komplexum építésére, mely egész évben biztosítja az ott tartózkodást.

Ehhez elengedhetetlen feltétel, hogy közvetlen kapcsolata legyen az építéssel érintett ingatlan a Tisza-folyóval. A 2432/5 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi, és az építéssel érintett 2421 hrsz-ú ingatlan előtti szakaszát, a beruházó meg kívánja vásárolni. A fejlesztési elképzelést az Önkormányzat is támogatja. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlásához elengedhetetlen a terület átminősítése, mellyel a terület tervezett használatának teszünk eleget, illetve feltétel az is, hogy a telekalakítás is feleljen meg a szabályozási terv előírásainak.

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

Az ingatlanszakasz közterületi kapcsolata a telekalakítás után is megmarad a 2420/1 hrsz-ú közút révén. A hatályos terv szerint a terület vízgazdálkodási terület pihenőpark zónája (övezeti jel: V-Zp). Az új övezeti előírással, különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területen (övezeti jel: Kb-khst) belül kerül megállapításra az épület és a folyó kapcsolata.

Általános szempont, hogy az övezeti besorolásának típusa és az építmény-elhelyezés feltételeinek meghatározása, biztosítsa a környezet megfelelő védelmét, valamint lehetővé teszi az épületek lakó funkciójú megvalósítási lehetőségét a hozzá tartozó – jelen módosítás tervezettel biztosítandó – kiegészítő funkciókkal, és az építészeti és természeti értékek figyelembevételével meghatározott léptékű infrastruktúra-fejlesztést. A jelenlegi fejlesztés célja a környezetbarát térszerkezet kialakítása az érintett tömbben. A javasolt TRT. módosítás indokolt, a gazdasági, építészeti, környezetvédelmi és szabályozási szempontok összességének figyelembevételével kialakítható optimális hasznosítás módja, és az új épület építése.

A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint a korrekció.

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. A módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított szabályozási terv révén, a területek hasznosításához szükséges terület kijelölés lehetőségével, az önkormányzati és egyéb vállalkozói tevékenység bővíthet a településen, mely újabb munkahelyeket teremtve javítja a település versenyképességét.

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

A tervezett módosítás során a településszerkezeti terv és leírás, illetve a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása indokolt. Tárgyi TRT. módosítás, az épített környezet, tájrendezés alátámasztó munkarészeit érintheti, de nem módosítja azokat.

A tervezett módosítások során, az alábbi szempontokat kell érvényesíteni:

- a településen és a területen nyilvántartott régészeti helyek, a tájhasználat egységes védelme biztosítható,
- az építésre vonatkozó közműellátási kötelezettségek biztosítják a levegő, a talajfelszín, a talaj, a víz, a talajvíz védelmét, a természet, a táj zavartalanságát, az épített környezet, a műemlékek, helyi értékek védelmét, nem váltanak ki a környezetre káros hatást, megőrzik, fenntartják a környezet jelenlegi minőségét a jövő generációi számára.
- tulajdonos köteles a terület, az épületek, építmények biztonságos használatáról gondoskodni.

A táj és település egymáshoz viszonyított kapcsolata harmonikus, a Város kiváló környezetminőséggel rendelkezik, ahol védett természeti értékek, régészeti területek, műemlékek találhatók. A tervezési területen nagy kiterjedésű régészeti területek nem találhatók.

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 Rakamaz Város 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;

- Negatív 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 áterjednek;

- 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 a szomszédos külterületi részek.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget 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 megghiúsul, 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 és jellemzése

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 szabályozással érintett telkek.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet intézkedik, mely szerint Rakamaz település a 10. zónába tartozik. A tervezett tevékenység kapcsán a határértékek átlépésével nem kell számolni.

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.

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A vízgazdálkodással kapcsolatos általános előírásokat a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szabályozza. A területen végzendő munkákhoz kapcsolódó, a terület felszíni, felszín alatti vizeinek védelmét a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet; a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet szabályozza. A talajéletet és a talajszerkezetet érintő közvetlen hatásként jelentkezhet a munkaterület kialakítása (legfeljebb kajak-kenutároló épület), a kitermelt termőföld és az alapkőzet átmeneti deponálása. A tereprendezés alá vont területről mind a kevert föld, mind a humuszréteg külön fog deponálásra kerülni. A módosítások a felszíni vizek minőségére nem lesznek hatással. A terület közelében vízgazdálkodási terület ugyan található, de a terület csapadékvizei nincsenek hatással a vízfolyások mennyiségi, minőségi viszonyaira. A vizsgált terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § és 2. számú mellékletével összhangban, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében Rakamaz település fokozottan érzékeny kategóriába tartozik. A beruházási területek a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet 5. §-a és a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer (Mepar) szerint, továbbá az 5. § (1) e) pontja szerint nitrátérzékeny terület.

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 földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet előírásait kell figyelembe venni.

Natura 2000

A vizsgált tömbök területe NATURA 2000-es területek közé tartozik.

Nemzeti Ökológiai Hálózat

A módosítás érinti a Nemzeti Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezetét, bár arra hatást nem fog gyakorolni, új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A jogszabályi háttér az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet adja. A tervezett módosítás az ökológiai hálózatot nem érinti. A beruházás során a tájalkotó tényezőkben érdemi mennyiségi változás nem következik be, tájrészlet viszont kiegészül néhány újabb tájellel (burkolt terület, épület, zöldfelületek,) azonban a nanochorban végbemenő ilyen mértékű és minőségű változás a tájrészlet egészének tájkarakterét – a környező kialakult települési karakter miatt – nem befolyásolja. A rendezési terv módosításával valószínűsíthetően természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki. A tervezési folyamatban az alábbi elveket rögzítettük:

- a tervezendő létesítmények nem szolgálhatnak a természetvédelemmel ellentétes érdekeket,
- védett területeken történő beavatkozások esetén a természetvédelmi működtetés szempontjai prioritást élveznek,
- úgy tekintettük, hogy a tájgazdálkodási létesítmények megfelelő működtetéssel és karbantartással már önmagukban teljesítik, de egyben elő is segítik a környezetileg kedvezőbb gazdálkodási gyakorlat kialakulását.

Zaj- és rezgésvédelem

A közvetlen hatásterületet, vagy a tevékenység zajvédelmi szempontú hatásterületét a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. §-a definiálja. Határértéket meghaladó zajterheléssel nem kell számolni.

Hatások

Társadalmi hatása, hogy a területen csak olyan tevékenységek folytathatók, melyek során a zavaró jellegű területektől való védelem, táji környezet jelentős többlet terhelését nem eredményező beruházások megvalósulása biztosított. Gazdasági hatása, hogy a jelenlegi tervek által megengedett fejlesztés turisztikai jellegű hatása elmarad, lényeges szempont ezen hatásokat inkább megfelelő mederbe terelni a módosítások által. Költségvetési hatása az esetleges vállalkozói tevékenységből adódóan, a helyi adóbevételek elmaradása, bár az csak további, konkrét vizsgálatokkal állapítható meg, hogy ennek mekkora része a más, helyi vállalkozásoktól elszívott rész.

Összegzés

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti örökségre) csökkennek. A régészeti lelőhelyen történő bármely beavatkozás visszafordíthatatlan következményekkel jár a lelőhelyre nézve. 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. A környező régészeti területekre negatív hatást nem gyakorol. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

A tervezett módosítások az egyes módosítással érintett területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében a területek jelenlegi hasznosítását nem változtatja meg, a környezetükre negatív hatást nem gyakorolnak.

A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A szabályozást érintő általános elvek

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE
	Övezeti előírások és szabályozási terv módosítása
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLAP
Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömb TRT. módosítása.	Szabályozási terv Jóváhagyva: Rakamaz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 28/2005.(XIII.2.) önkormányzati rendelete
A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA	
2022. évben a Waldzell Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Mátyás király sétány 8.) a saját tulajdonában lévő Rakamaz hrsz: 2421 kivett üdülőépület, udvar művelési ágú 3654 m² területű telken a meglévő épületek elbontásával többlakásos lakóépület építését tervezte meg. Az épület és építmények bontása után az üres telken a terepviszony részleges megváltoztatásával 18 db lakás tartalmazó lakóépület építését valósította meg a beruházó. Az épület megvalósításhoz a terület átsorolása megtörtént különleges beépítésre szánt helyi sajátosságot hordozó területté, melyet Rakamaz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2022. (XII.21.) sz. önkormányzati rendelettel fogadott el. Rakamaz Város Tisza folyóval határos partszakasza hosszú idő óta szerves részét képezi a településnek. A terület az 1960-80-as évek között élte virágkorát, amikor is több szállásépület, kikötő, camping épült. A rendszerváltás után a területet elhagyták állapota leromlott. A Tisza folyó túloldalán található Tokaj település, ami az elmúlt időszakban nagymértékű fejlesztésen esett át. Ez a fejlesztés húzza magával a túlparton lévő települést is. a partszakaszon megindult az apartmanházak építése, szállodák felújítása. Ezen kedvező helyzetet kívánta a beruházó kihasználni. Az üdülőterületek általános problémája, hogy az év 3-4 hónapjában kihasználtak és a több időszakban üresen állnak, így jogos igény, hogy a területek használatát teljes évre kitolják, ami csak szemléletváltással lehetséges. Mindkét település belvárosa közel található a területhez, ezért alkalmas egy olyan komplexum építésére, mely egész évben biztosítja az ott tartózkodást. Ehhez elengedhetetlen feltétel, hogy közvetlen kapcsolata legyen az építéssel érintett ingatlan a Tisza-folyóval. A 2432/5 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi, és az építéssel érintett 2421 hrsz-ú ingatlan előtti szakaszát, a beruházó meg kívánja vásárolni. A fejlesztési elképzelést az Önkormányzat is támogatja. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlásához elengedhetetlen a terület átminősítése, mellyel a terület tervezett használatának teszünk eleget, illetve feltétel az is, hogy a telekalakítás is feleljen meg a szabályozási terv előírásainak. Az ingatlanszakasz közterületi kapcsolata a telekalakítás után is megmarad a 2420/1 hrsz-ú közút révén. A hatályos terv szerint a terület vízgazdálkodási terület pihenőpark zónája (övezeti jel: V-Zp). Az új övezeti előírással, különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területen (övezeti jel: Kb-khst) belül kerül megállapításra az épület és a folyó kapcsolata. Ez egy új övezeti előírás lesz.	
Javasolt előírások: „Kb-hsht” jelű különleges beépítésre szánt helyi sajátosságot hordozó terület építési övezet Az övezet területén a vízi- és pihenőeszközök (SUP, csónak, kenu, kajak, vízibicikli, napágy, napernyő) tárolóépületek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk alapján, a lakó- és üdülőkör tartózkodásának kiszolgálására valósíthatók meg.	

HATÁLYOS BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV

Övezetek kódja:

Lke 1..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karakterbe tartozik

1. Polgári
2. Kertszőlő
3. Kultúrterület
4. Üdülők
5. Egyéb

I ka 2..... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult, vagy nem kialakult kategóriába tartozik

0. kialakult
1. nem kialakult

Lke 3..... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezet milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló-telepszerű
2. szabadosonálló-általános
3. oldalhatáron álló
4. línes
5. zárt sorú-általános
6. adottságoktól függő, kialakult

Lke 4..... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a minimálisan kialakítható telokterület

1. 300 m²
2. 450 m²
3. 600 m²
4. 720 m²
5. 900 m²
6. 1100 m²
7. 2000 m²
8. 4000 m²

0. adottságoktól függő, kialakult

Lke 5..... a ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítési %

1. 5 %
2. 10 %
3. 20 %
4. 30 %
5. 40 %
6. 50 %
7. 60 %
8. 80 %

Lke 6..... a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság

1. < 4,5 m
2. < 6,0 m
3. 4,5 - 7,5 m
4. 7,0 - 9,5 m
5. 7,0 - 12,5 m
6. szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának átlaga + 1,5 m
0. legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága

SZÓVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

Lke 215465 építési övezet jele

Lke a betű azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.
(melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Rendeltetési zónák jele és megnevezése:

Beépítésre szánt területen belül

- Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Üü üdülőkészítés üdülő zóna
Üh hétvégi házas üdülő zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

- Köü általános közlekedési zóna
Ev védelem-rendeltetési erdő zóna
V vízgazdálkodási zóna

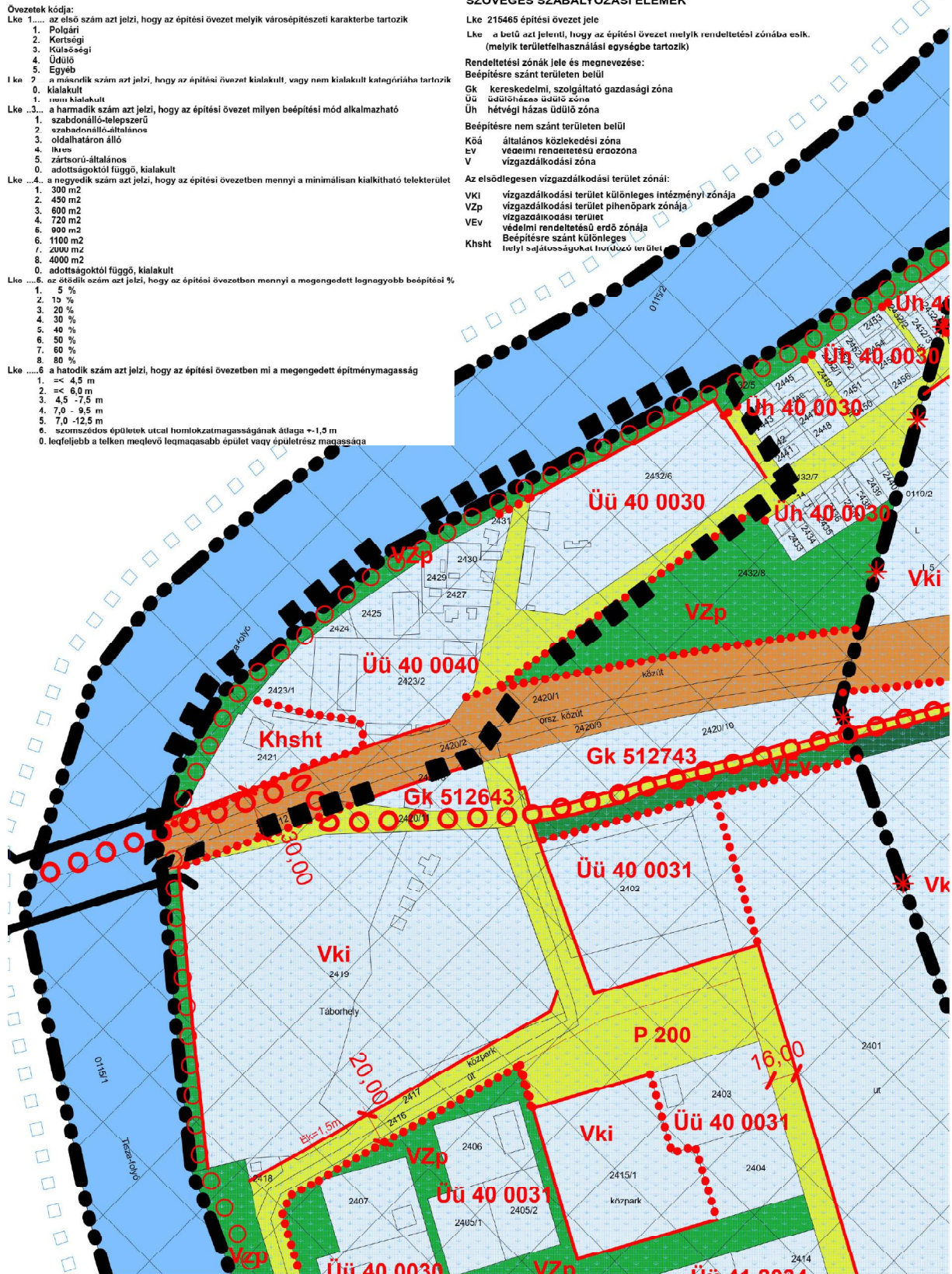
Az elsődlegesen vízgazdálkodási terület zónái:

Vki vízgazdálkodási terület különleges intézményi zónája

VZp vízgazdálkodási terület pihenőpark zónája

VEv vízgazdálkodási terület védelmi rendeltetésű erdő zónája

Khsht Beépítésre szánt különleges helyi sajátosságokat tartalmazó terület



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

Övezetek kódja:

Lke 1..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karakterbe tartozik

1. Polgári
2. Kertési
3. Külsőségi
4. Üdülő
5. Egyéb

Lke 2..... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult, vagy nem kialakult kategóriába tartozik

0. Kialakult
1. nem kialakult

Lke 3..... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezet milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló-telepszerű
2. szabadonálló-általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártorú-általános

Lke 4..... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a minimálisan kialakítható telekterület

1. 300 m²
2. 450 m²
3. 600 m²
4. 720 m²
5. 900 m²
6. 1100 m²
7. 2000 m²
8. 4000 m²

Lke 5..... az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítési %

1. 5 %
2. 10 %
3. 20 %
4. 30 %
5. 40 %
6. 50 %
7. 60 %
8. 80 %

Lke 6..... a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság

1. $\leq 4,5$ m
2. $\sim 6,0$ m
3. 4,5 - 7,5 m
4. 7,0 - 9,0 m
5. 7,0 - 12,5 m
6. szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának átlaga +1,5 m
0. legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Lke 215465 építési övezet jele

Lke a betű azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.
(melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Rendeltetési zónák jele és megnevezése:

Rendeltetési zónák jele és megnevezése:

Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Üü üdülőházas üdülő zóna
Üh: Isévségi házas üdülő zóna

Deépítésre nem szánt területen belül

Köa általános közlekedési zóna
Ev védelmi rendeltetésű erdőszomszédos
V vízgazdálkodási zóna

Az elsődlegesen vízgazdálkodási terület zónái:

VKi vízgazdálkodási terület különleges intézményi zónája

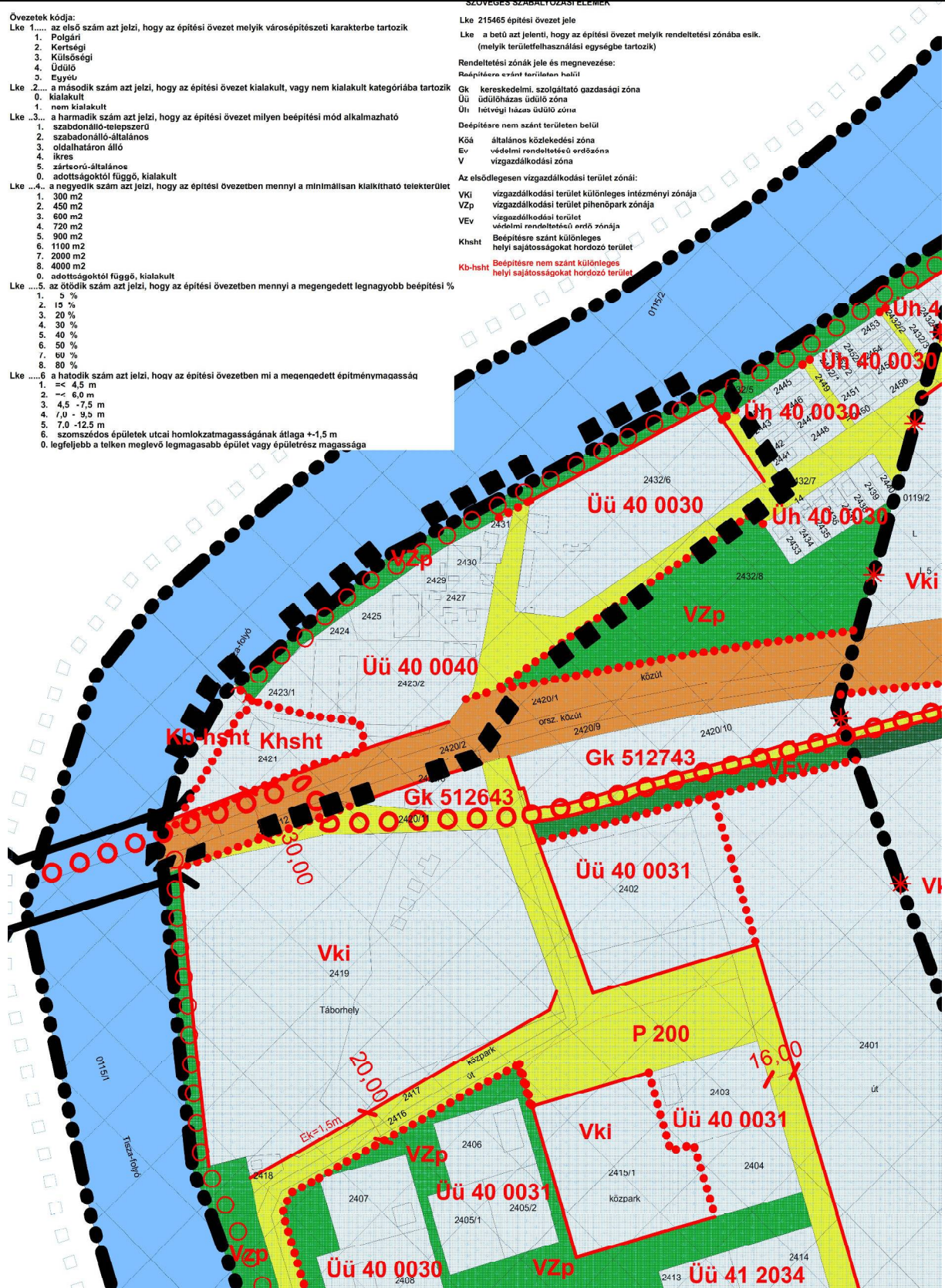
VZp vízgazdálkodási terület pihenőpark zónája

VEv vízgazdálkodási terület

védelmi rendeltetésű erdő zónája

Khsht Beépítésre szánt különleges helyi sajátosságokat hordozó terület

Kb-hshh Beépítésre nem szánt különleges helyi sajátosságokat hordozó terület



JELMAGYARÁZAT

JELMAGYARÁZAT

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS	
VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
IGAZGATÁSI TERÜLET	
BELTERÜLETI HATÁR	
ÖVEZETI VÉDŐTERÜLETEK HATÁRA	
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETI HATÁRA (A SZÍNEK HATÁRA EGYBEN ÖVEZETI HATÁR)	
SZABÁLYOZÁSI VONAL	
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG	
GYALOGÚT/SÉTÁNY, KERÉKPÁRÚT	
FELÜLETEK	
I. RENDŰ KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET	
II. RENDŰ KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET	
KÖZPARK (ZÖLDTERÜLET)	
ERDŐTERÜLET	
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
MEGLÉVŐ HID	
MEGSZÜNTETŐ JEL	
HULLÁMTÉR HATÁRA	
NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE	
ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE	
ÉLŐKERT ÉRTÉKE	

HÉSZ tervezett módosításai

1. § (1) Az előírások hatálya Rakamaz város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt elhelyezni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás és rajzi mellékletei, valamint a T-2b, és a T-3.b-I., T-3.b-II., T-3b-III., T-3.b-IV, T-3.b-V., T-3.b-VI.-B, T-3.b-VII-K, T-3.b-VIII, T-3.b-IX, és e rendelet 8. melléklete szerinti T-3.b-X rajzszámú, a 9. melléklete szerinti T-3.b-XI. rajzszámú, a 10. melléklete szerinti T-3.b-XI. rajzszámú, a 11. melléklete szerinti T-4.b. rajzszámú ~~és a~~ 12. melléklete szerinti T-4.b-I. rajzszámú, ~~és a 13. melléklete szerinti T-3.b-XII.~~ Szabályozási Tervek szerint szabad.

10. § (4) Különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területű építési övezet (Kb-hsht)

a) Az övezet területén a vízi- és pihenőeszközök (SUP, csónak, kenu, kajak, vízbicikli, napágy, napemyő) tárolóépületek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk alapján, a lakó- és üdülőkör tartózkodásának kiszolgálására valósíthatóak meg.

b) Az övezet beépítési paraméterei:

- ba) az övezet jele: Kb-hsht
- bb) a beépítés módja: szabadonálló
- bc) a megengedett legnagyobb beépítettség: 1%
- bd) a legkisebb kialakítható telekterületméret: 1000 m²
- be) a legkisebb zöldfelület: 80%
- bf) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,0 m
- bg) az előkert legkisebb mélysége: OTÉK szerint
- bh) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- bi) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- bj) közműellátás mértéke: közművesítetlen.

c) A telken melléképületek nem helyezhetők el. A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgya, a terepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakó hely, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 10 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.

d) Ahol a terepszint 99,37 mBf (MÁSZ) szintnél alacsonyabb, ott ezt a magasságot kell a + 0,00 szintnek tekinteni, s ehhez képest kell az építménymagasságot megtartani. A pontban foglaltakat a vonatkozó vízügyi jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

e) A természetes terepszintet építési engedély nélkül 0,5 m-nél nagyobb mértékben megváltoztatni nem lehet.

A tanulmánytervben foglalt észrevételek mellett, a Képviselő-testülete testület számára, javasolható a TRT. módosítás.