
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
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Kállói út 77, Mozsár utca 1.
(hrsz:8538/3) és a Mozsár utca 3. szám (hrsz 8534/6)
szabályozását érintő településrendezési eszközök (helyi építési
szabályzat és szabályozási terv) módosítása**



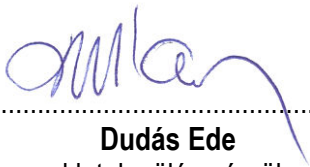
ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS TRT. MÓDOSÍTÁSHOZ

Telepítési tanulmányterv Nyíregyháza Megyei Jogú Város Kállói út 77, Mozsár utca 1. (hrs:8538/3) és a Mozsár utca 3. szám (hrs: 8534/6) szabályozását érintő településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása

Településtervező: Dudás Ede
Címe: 4400. Nyíregyháza, Bocskai u. 18.
Telefon/fax: +36-30-6064245
E-mail: urbanplan1970@gmail.com
Jogosultság száma: TT 15-0303

Településrendező tervező



Dudás Ede
okl. településmérnök
TT-15-0303

2

TARTALOMJEGYZÉK

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.

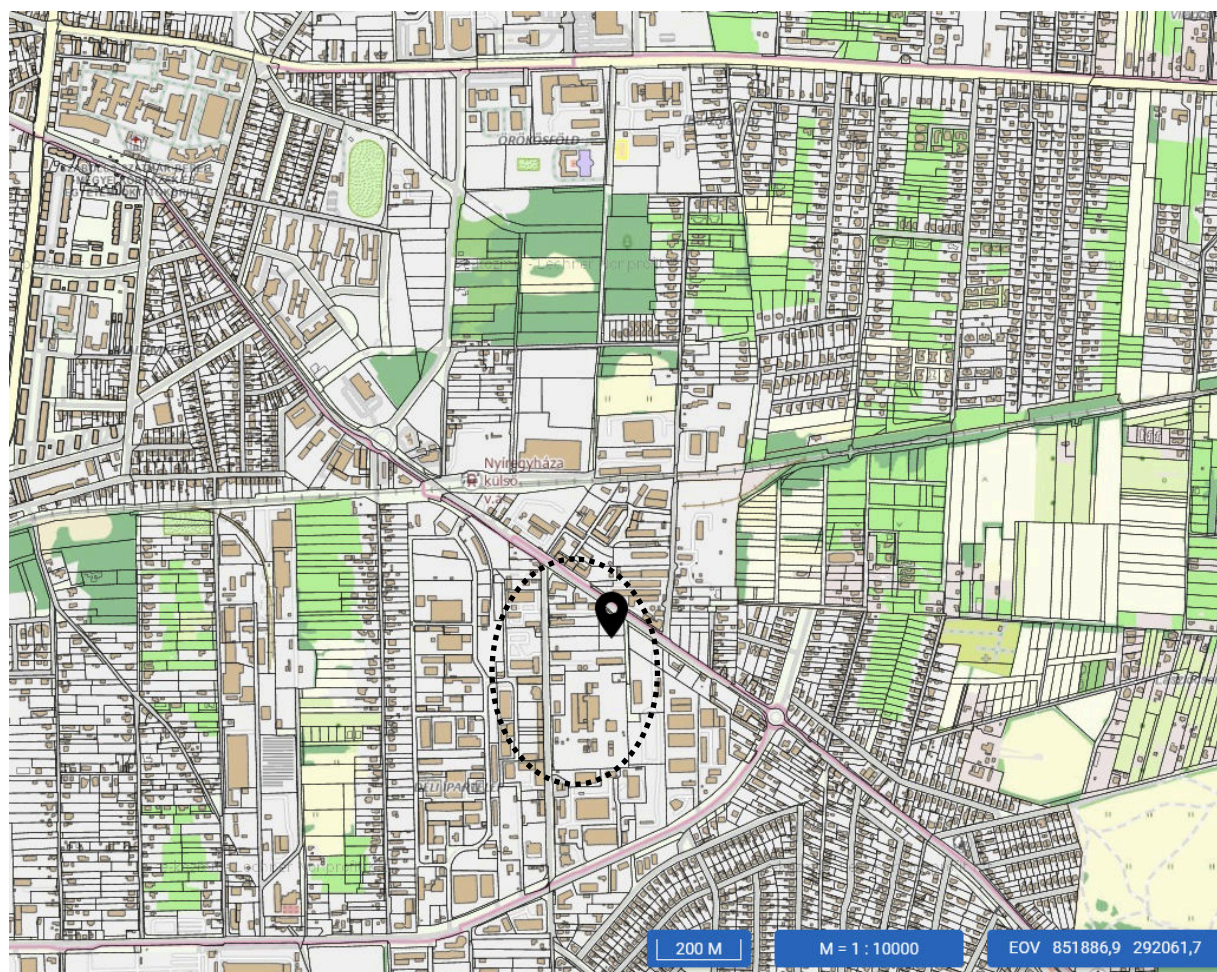
Előzmények

A megbízás tárgya

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselőtestület 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. Jelen telepítési tanulmányterv, A Nyíregyháza Megyei Jogú Város, Kállói út 77, Mozsár utca 1. (hrsz:8538/3) és a Mozsár utca 3. szám (hrsz 8534/6) szabályozását érintő településrendezési eszközök, helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) és szabályozási terv módosítása javaslata tárgyában készült. A korábban lefolytatott egyeztetés alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítási javaslata elkészült, mely Nyíregyháza Megyei Jogú Város belterületének délkeleti részére terjed ki, az alábbiak szerint:

A Dexit Kft. (4400 Nyíregyháza Bocskai utca 42., képviseli: Budai László ügyvezető igazgató), a Nyíregyháza Kállói út 77, Mozsár utca 1. (hrsz: 8538/3) és a Mozsár utca 3. szám (hrsz 8534/6) alatti ingatlanok esetében kérelmezi az érintett ingatlanok építési övezeti határának módosítását, oly módon, hogy az ingatlanok egységesen kereskedelmi szolgáltató zóna – gazdasági területbe – (övezeti jel: Gk) kerüljenek.

A jelenleg hatályban lévő HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv szerinti építési övezeti határvonal mindkét ingatlant keresztbe szeli, ez által mindkét ingatlan egyaránt tartozik kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, valamint egyéb ipari gazdasági zóna – gazdasági terület – (övezeti jel: Ge) építési övezetbe. Besorolás szempontjából nem egységesek tárgyi ingatlanok.



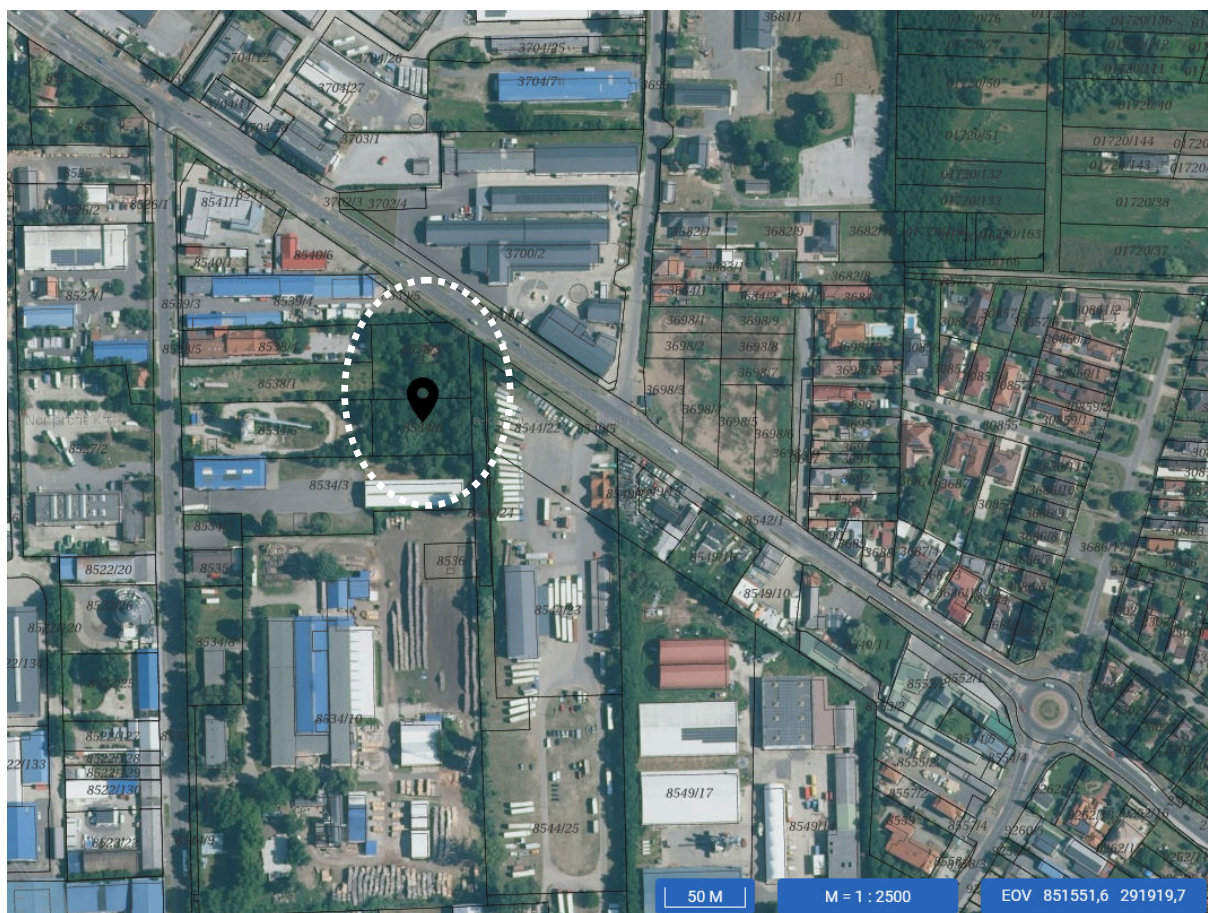
Átnézeti térkép, tervezési terület, forrás: E-közmű

A Vállalkozás építési beruházást tervez ezekre az ingatlanokra, kereskedelmi, szolgáltató tevékenység végzése céljából, amit pályázati projekt keretében végeznének el. Az építési beruházáshoz kapcsolódó építési engedélyezési kérelmet a két ingatlan összevonása, (telekhatár-rendezeit) követően tudják elkezdni. A jelen jogi állapot akadályozza az ingatlanok összevonását, és ezáltal az építési engedélyezési eljárás megindítását is.

Mivel a tervezett beruházás pályázati projekt keretében lesz megvalósítva, mely közeli határidőhöz van kötve, emiatt kérelemmel fordulnak a Város Képviselőtestületéhez.

Az eljáráshoz kapcsolódóan vállalják, hogy közérdekű kötelezettség-vállalásként térítésmentesen felajánlják Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata részére a hrsz:8538/3 ingatlan részét képező (Kállói úttal érintkező) kb. 132 m² területet, ami a szabályozási tervnek megfelelően a közútfejlesztés részeként érintett.

Tárgyi ingatlanok további beépítésének, az engedélyezési terv elbírálásának feltétele, továbbá a jogi végrehajtáshoz elengedhetetlen a szabályozási elemek, terven történő módosítása. A hatályos terv szerinti övezethatár ingatlant metsz, az egyes területrészek használata ellehetetlenül. Mindenképp javasolt elkerülni az ingatlanhatártól elszakadó szabályozást. A vállalkozás által tervezett beruházás megvalósítás által, a javasolt közterületek végleges területigényének biztosítása, a területbiztosítás elsődleges feltételei megteremthetők, melyhez a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel.



Ortofotó, tervezési terület, forrás: E-közmű

Az átsorolás az építési övezeti besorolást egységesíti, a történelmi területhasználatot, telekhasználatot állítja helyre. 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. A telepítési tanulmányterv a hatályos településrendezési tervmódosítás, a Helyi Építési Szabályzat és a szabályozási terv módosítása tárgyában készült.

A telepítési tanulmányterv célja a tömbben a hatályos településrendezési eszközök módosítása, a jogos magánérdek és közérdek összehangolása, az elképzelt és a folyamatban lévő gazdasági fejlesztések, telekhatár-rendeztés, kiszabályozások lehetővé tétele.

Helyszíni szemle

A módosításokkal kapcsolatban tervezői helyszíni szemle történt.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmazza a telepítési tanulmányterv fogalmát és a készítésének szükségét:

„10. A telepítési tanulmányterv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) 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 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A tanulmányterv a rendelet 19.§. (1) bekezdés (a) pontja alapján, a felsorolt célok közül településrendezési szerződés előkészítését, illetve Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának pozitív döntése esetén Nyíregyháza Megyei Jogú településrendezési eszközeinek alakítását irányozza elő, melyben biztosítja a fent említett területen, a beruházói elképzeléseknek megfelelő funkciót. A telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklet határozza meg. Pozitív döntés esetén, az eljárás lefolytatásához, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet előírásait kell alkalmazni.

A településen jelenleg a következő Településterv vannak hatályban

- 117/2005. (V.4.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról
- 21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető.

A módosítással érintett településrendezési eszközök

- településszerkezeti terv és leírás
- helyi építési szabályzat és a szabályozási terv

Összegzés

A telepítési tanulmányterv bemutatja, hogy a terület módosítása, a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Kállói út 77, Mozsár utca 1. (hrsz:8538/3) és a Mozsár utca 3. szám (hrsz 8534/6) szabályozását érintő településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) tárgyában, az övezethatár tervezett módosítása beleilleszthetőek Nyíregyháza Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatába és a szabályozási tervébe. Mindezek alapján a településrendezési terv módosítása javasolható a Közgyűlés számára. A terv a módosítás hatásait a környezetre, valamint a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási tervmódosítás javaslatát is tartalmazza.

A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelete, Nyíregyháza Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről tartalmazza Nyíregyháza Megyei Jogú település közigazgatási területre vonatkozó építési szabályokat. Az önkormányzati rendelet módosítását településfejlesztési döntés útján történik. A tervezési helyszín Nyíregyháza Megyei Jogú Város külterületén található. A tervezési helyszínen a tervezési munkákat, az azokkal való kapcsolatot és az összhangot megteremteni szükséges.

Nyíregyháza déli iparterülete a Kállói út, Tünde utca és Lapály utcák által határolt részen található, amely a város egyik meghatározó gazdasági övezete. A területen jelentős a papír-, bútor- és fémszerkezetgyártás, valamint gépjármű-alkatrész kereskedelem, többek között a DUNAPACK Kft. és Mondi Bags Hungária Kft. jelenlétével. A közlekedést a Kállói út és Tünde utca kereszteződésében épült körforgalom segíti. Főbb iparágak: Papírgyártás (Dunapack, Mondi), bútorgyártás, fémszerkezetgyártás, fa- és építőanyag-kereskedelem. Lokáció alapján a város déli részén, Borbánya szomszédságában található. Infrastruktúra szempontjából a 4911-es országos út (Kállói út) és a Tünde utca találkozásánál modern körforgalom szolgálja a teher- és személyforgalmat.

A tervezési terület – hatásterület – a 4911 sz. Nyíregyháza-Nyírbátor összekötő út, szelvény: 2 km + 600 m-nél közelíthető meg, meg ténylegesen a Kállói u. szelvényezés szerinti jobb oldala, a Lujza u. csomópontját követően. A Város ezen a részén több vállalkozás telephelye is található, és a hatályos településszerkezeti terv jelentős kiterjedésű kereskedelmi szolgáltató gazdasági fejlesztési területet is kijelölt itt, a környezeti adottságokra tekintettel. A terület alapvető használata, beépítése kereskedelmi szolgáltató jellegű, autószalon-, kereskedelem most is található az adott tömbben.

A Kállói u. mellett kialakult kereskedelmi szolgáltató zóna épületei a zónának megfelelő funkcióval működnek, építménymagasság értékei 7,5 m körül szóródnak, alapvetően egyszintes épületek. Az ingatlanok maximális beépítettsége 50 % alatt marad, a telekméretek is a tömb funkciójának megfelelő alacsonyabb értékűek, 1000-5000 m² térmérték körül szóródnak. Az egyes ingatlanok saját útcsatlakozással rendelkeznek, parkolás rakodás feltételei az ingatlanokon megoldott. Módosítással érintett ingatlan növényzettel fedett, beépítetlen, útcsatlakozás a 8543 hrsz-ú út (Mozsár u.) felől lehetséges.

Gazdasági területek kijelölésével a helybeli vagy ide befektetni szándékozó vállalkozóknak kíván a terv szabályozott építési területet, illetve lehetőséget teremteni. Egyéb ipari gazdasági területi besorolást kapott a tömb belső része, a Lujza u. felől.

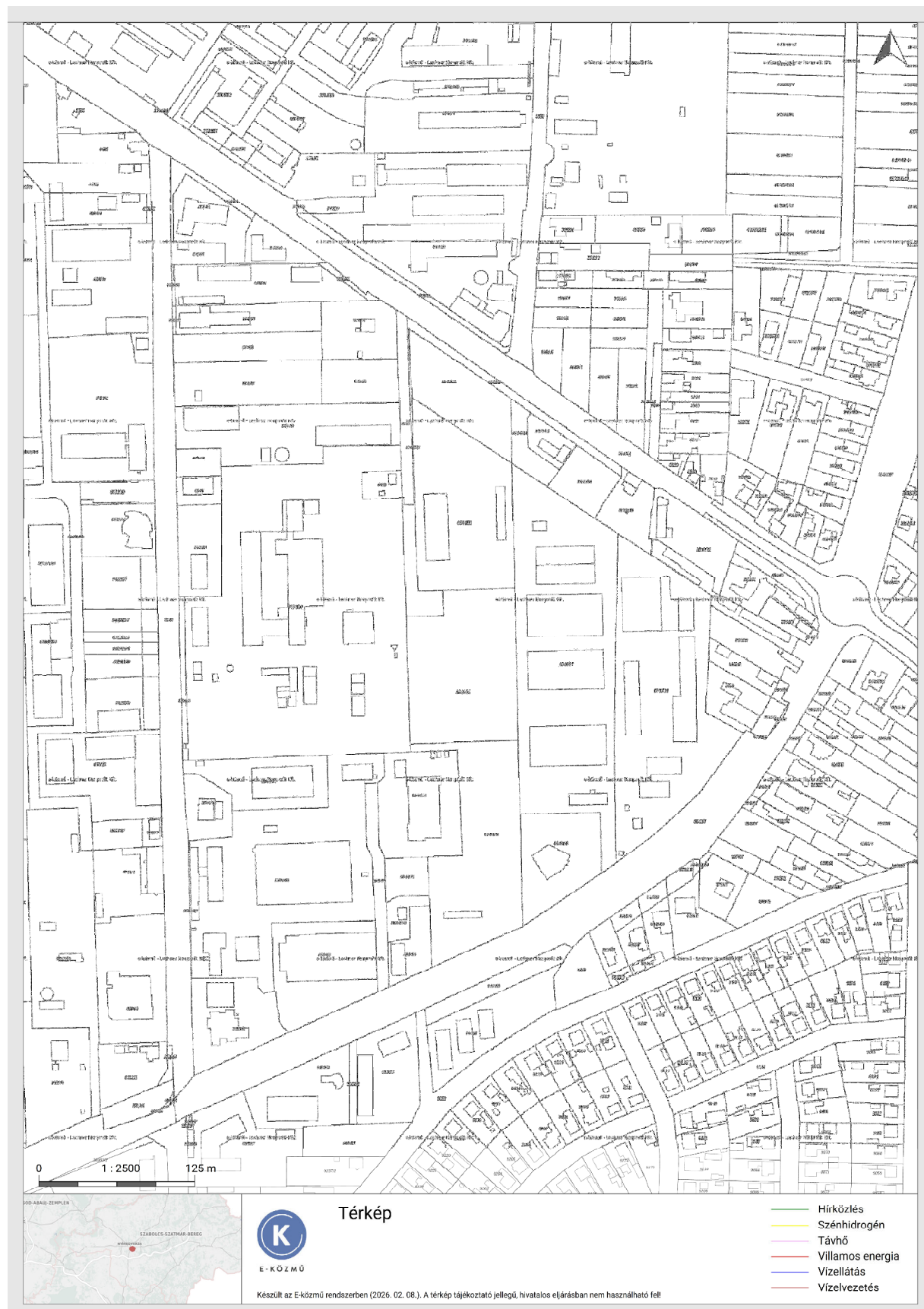
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Integrált Területi Programjának céljai között szerepel a gazdasági környezet élénkítése. Nyíregyháza fejlődése szempontjából kiemelten fontos, hogy fejlett, stabil helyi gazdasággal rendelkezzen, amely értékteremtő, minőségi munkahelyen keresztül biztosítja a város és vonzáskörzete lakosságának magas szintű foglalkoztatottságát. A helyi gazdaságfejlesztés alapvető célja az üzleti infrastruktúra fejlesztésén keresztül a helyi vállalkozások támogatása, beruházások vonzása, valamint foglalkoztatási együttműködési megállapodások, paktumok támogatása által a térségi foglalkoztatottság növelése. A városi gazdaságfejlesztés legfontosabb területei a városi üzleti infrastruktúra fejlesztése, a gazdaságfejlesztést szolgáló közlekedésfejlesztési beruházások támogatása, a helyi gazdaságfejlesztés erősítése.

A Vállalkozás építési beruházást tervez ezekre az ingatlanokra, kereskedelmi, szolgáltató tevékenység végzése céljából, amit pályázati projekt keretében végeznének el. Az építési beruházáshoz kapcsolódó építési engedélyezési kérelmet a két ingatlan összevonása, (telekhatár-rendezeit) követően tudják elkezdni. A jelen jogi állapot akadályozza az ingatlanok összevonását, és ezáltal az építési engedélyezési eljárás megindítását is.

A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a településrendezési tervmódosítást. A tervezési területnek katasztrófavédelmi érintettsége nincs. A TÉKA és a HÉSZ módosítás révén, a területek hasznosításához szükséges terület módosításának lehetőségével, az érintett telektömbök felértékelődnek, mely javítja a Város versenyképességét is. Jelen módosítások csak kis jelentőségű részleteket változtatnak, a rendszer elemek, az összefüggések változatlanok maradnak.

Hatásterület, jelen telepítési tanulmánnyal érintett területek

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Kállói u. – Lujza u. – Tünde u. által határolt tömb

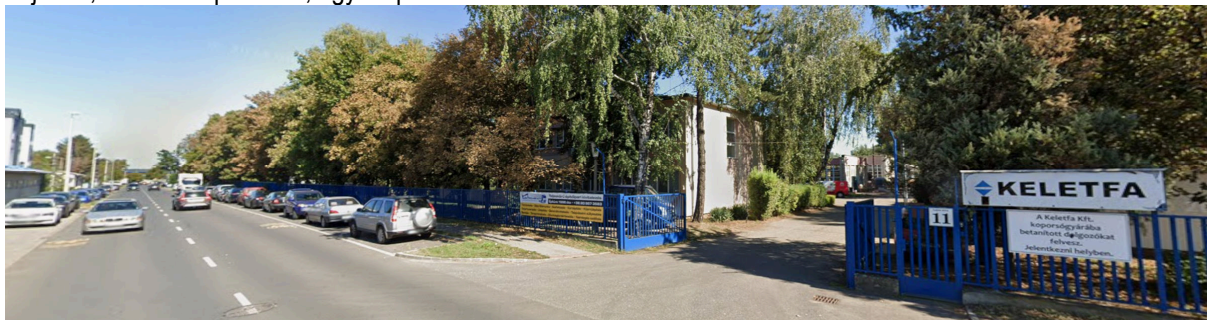


Alaptérkép

Fotódokumentáció



Lujza út, tömb középső rész, egyéb ipari zóna



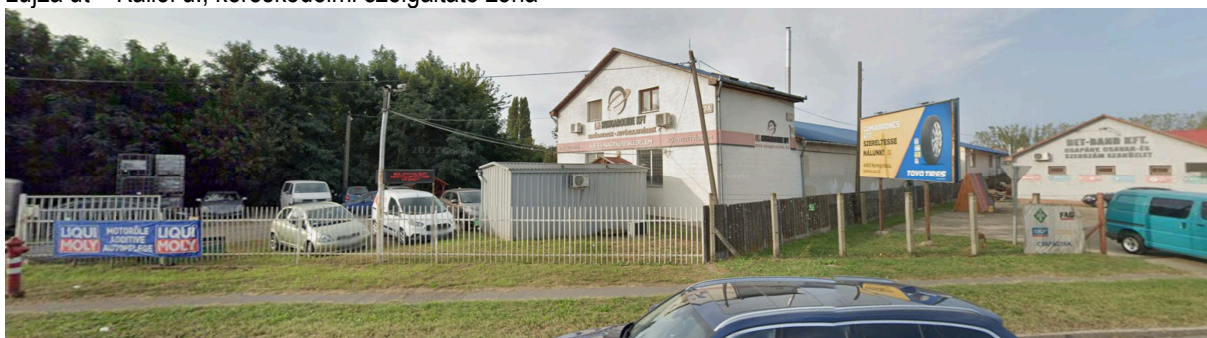
Lujza út, tömb középső rész, egyéb ipari zóna



Lujza út, első rész, kereskedelmi szolgáltató zóna



Lujza út – Kállói u., kereskedelmi szolgáltató zóna



Kállói u., kereskedelmi szolgáltató zóna



Kállói u. – Mozsár u., tervezési terület



Kállói u. – Mozsár u., tervezési terület



Kállói u. a Tünde u. felé, kereskedelmi szolgáltató zóna

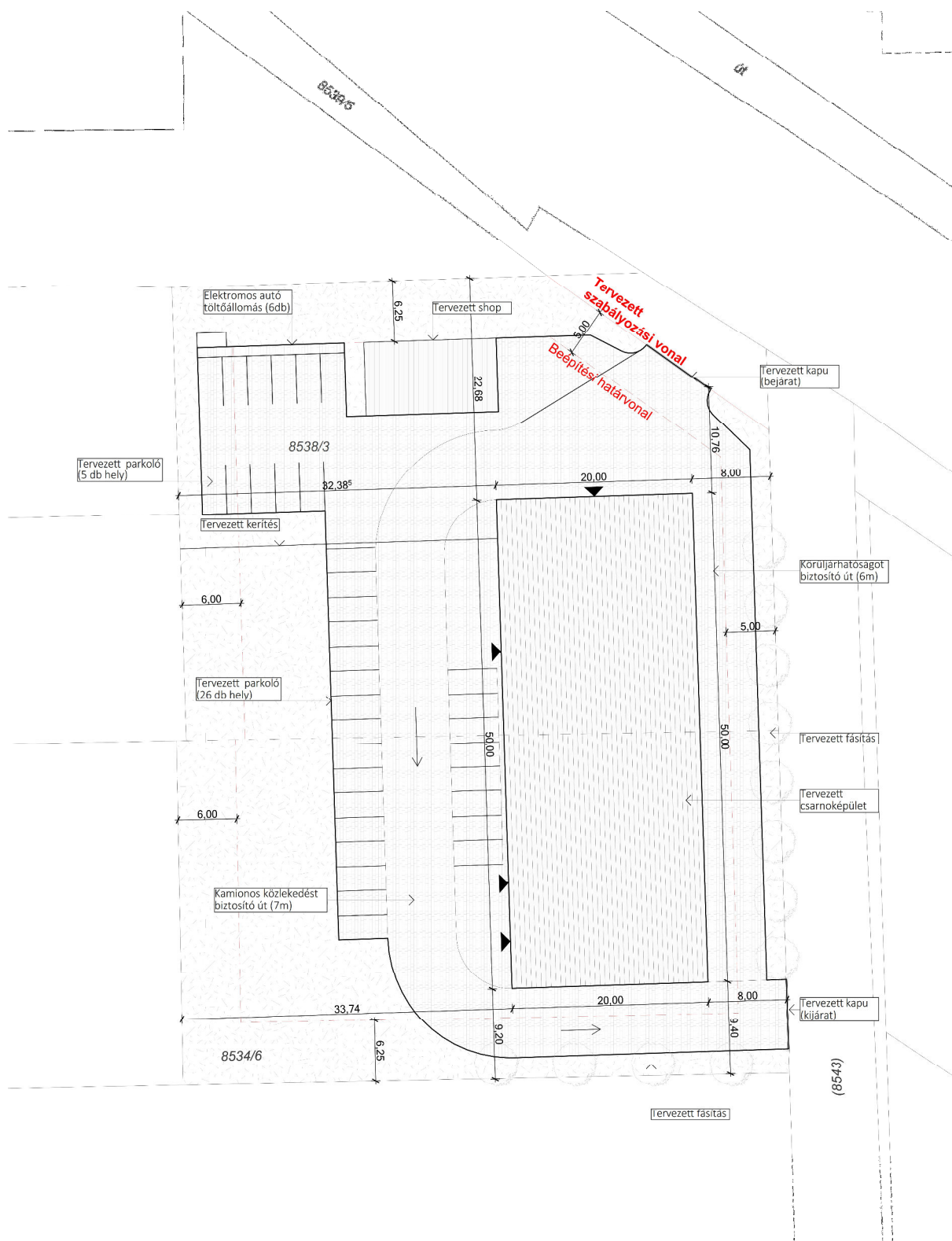


Kállói u. a Tünde u. felé, kereskedelmi szolgáltató zóna



Kállói u. a Tünde u. felé, kereskedelmi szolgáltató zóna

A fejlesztési cél, változást szemléltető beépítési terv



Beépítési terv, forrás építész tervező, Adaxis Kft.

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

A Dexit Kft. (4400 Nyíregyháza Bocskai utca 42., képviseli: Budai László ügyvezető igazgató), a Nyíregyháza Kállói út 77, Mozsár utca 1. (hrsz: 8538/3) és a Mozsár utca 3. szám (hrsz 8534/6) alatti ingatlanok esetében kérelmezi az érintett ingatlanok építési övezeti határának módosítását, oly módon, hogy az ingatlanok egységesen kereskedelmi szolgáltató zóna – gazdasági területbe – (övezeti jel: Gk) kerüljenek. A jelenleg hatályban lévő HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv szerinti építési övezeti határvonal mindkét ingatlant keresztbe szeli, ez által mindkét ingatlan egyaránt tartozik kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, valamint egyéb ipari gazdasági zóna – gazdasági terület – (övezeti jel: Ge) építési övezetbe. Besorolás szempontjából nem egységesek tárgyi ingatlanok.

A Vállalkozás építési beruházást tervez ezekre az ingatlanokra, kereskedelmi, szolgáltató tevékenység végzése céljából, amit pályázati projekt keretében végeznének el. Az építési beruházáshoz kapcsolódó építési engedélyezési kérelmet a két ingatlan összevonása, (telekhatár-rendezést) követően tudják elkezdni. A jelen jogi állapot akadályozza az ingatlanok összevonását, és ezáltal az építési engedélyezési eljárás megindítását is.

Tárgyi ingatlanok további beépítésének, az engedélyezési terv elbírálásának feltétele, továbbá a jogi végrehajtáshoz elengedhetetlen a szabályozási elemek, terven történő módosítása. A hatályos terv szerinti övezethatár ingatlant metsz, az egyes területrészek használata ellehetetlenül. Mindenképp javasolt elkerülni az ingatlanhatártól elszakadó szabályozást. A vállalkozás által tervezett beruházás megvalósítás által, a javasolt közterületek végleges területigényének biztosítása, a területbiztosítás elsődleges feltételei megteremthetők, melyhez a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi hátteret.

Infrastruktúra igény általában

Általánosságban a területen a javasolt módosítás révén infrastruktúrafejlesztési igény nem jelenik meg. A meglévő kiépített infrastruktúrális nyomvonalak felülvizsgálata és (esetleges) kiváltása nem indokolt. A területen közlekedéshálózati beavatkozást jelen tanulmány nem rögzít.

Közlekedésfejlesztés

A tervezési terület – hatásterület – a 4911 sz. Nyíregyháza-Nyírbátor összekötő út, szelvény: 2 km + 600 m-nél közelíthető meg, meg ténylegesen a Kállói u. szelvényezés szerinti jobb oldala, a Lujza u. csomópontját követően.

A hatályos magasabb rendű tervek a területet közvetlenül érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmaznak. Így a tervezett közlekedésfejlesztés nem akadályozza a beruházást, közlekedési szempontból a hatályos településrendezési eszközök szerint a kereskedelmi szolgáltató célú épület elhelyezhető a telken.

A terület közösségi közlekedési ellátását az üzemi terület megvalósulása után is az országos közúton közlekedő helyközi autóbuszjáratok biztosíthatják.

A parkolást/rakodást a TÉKA és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A telken belüli parkolásnak nincs akadálya. A tervezett beruházáshoz kapcsolódóan új parkolók kialakítása szükséges.

A tervezési területet útszabályozás érinti a Kállói u. felől, mellyel kapcsolatban kérelmező nyilatkozott. Az érintett útszakaszt térítésmentesen átadja az Önkormányzat részére. A rendezési terv módosítás egyéb tekintetben nem érinti a közlekedésfejlesztés kérdést, a hatályos tervhez képest változás nem lesz.

A szabályozási területen kialakított közlekedési létesítmények műszaki paramétereit az érvényben lévő Ütügyi Műszaki Előírások és hatályos törvények, jogszabályok előírásainak megfelelően kell megvalósítani. A közlekedési utakat az ÚT 2-1.201:2008 Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírás alapján kell tervezési osztályba sorolni, a környezeti körülmény és tervezési sebesség, a tervezett fejlesztés megvalósításakor kell meghatározni.

Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

A Kállói u. déli oldalán, a tervezési terület felől csapadékcatorna-hálózat húzódik, de tervezési területen kiépített csapadékvíz elvezető hálózat nem üzemel, az ingatlanon keletkező csapadékvizet ingatlanon belül kell gyűjteni, és elszikkasztani, melyre a terület és annak térmértéke megfelelő.

A telephely területére hulló csapadékvizek a telephely zöldfelületein, ill. a környező zöldfelületeken elszikkadnak, továbbá a telephely mellett kiépített nyílt árokrendszerben kerülnek elvezetésre. A burkolt területre hulló csapadék a területen bemosódással és keveredéssel szennyeződhet, ezért azt zárt csapadékvíz hálózaton keresztül, a környezettől elszeparáltan, tartályba kell gyűjteni. Az olajtartalmú szennyvizek gyakorlati célú csoportosítása a diszpergált olajrézecskek mérete szerint indokolt.

Az összegyűjtött és elvezetendő mértékadó csapadékvíz mennyisége az MI-10-455/2-1988 szabvány alapján határozható meg az úgynevezett racionális méretezési módszerrel. A számított csapadékvíz mennyisége nem haladhatja meg az alkalmazandó tisztítóberendezés terhelhetőségét. A csapadéktisztító műtárgy (pl. Bárczy-féle csatornaszem szűrő, vagy más olajfogó műtárgy) felé megfelelő lejtéssel kialakított manipulációs tér szegéllyel határolt, szintje a tankolóteret körülvevő művi környezet szintje fölé emelkedik. Ennek köszönhetően nagy esőzés esetén az előzetes számítások szerint meghatározott maximális vízmennyiségnél több csapadék a csapadékvíz-gyűjtő területre, a tisztító műtárgyba, a csapadékvíz-gyűjtő tartályba nem juthat. A gyűjtő műtárgyban összegyűlt vizet befogadói nyilatkozat alapján szennyvíztisztító telep részére kell átadni, vagy zárt csapadékcatornába vezetni.

A rendezési terv módosítás alapvetően nem érinti a vízrendezés kérdését, a hatályos tervhez képest változás nem lesz.

Vízellátás

A Város vízellátását a Nyírségvíz ZRt. látja el. A Kállói u. déli oldalán, a NYÍRSÉGVÍZ Zrt. kezelésében lévő ivóvízhálózat húzódik. A tervezett tevékenység megvalósításához bekötési munkálatok elvégzése szükséges, a terület ellátása jelenleg nem biztosított.

A telephely összes ivóvízszükséglete a dolgozók létszámából adódóan alacsony, a teljes szociális vízfogyasztás kb. 10 m³/év. Ezt a vízmennyiséget a településrészen üzemelő vízellátó hálózathoz biztonságosan vételezni lehet. A telephely vezetékes ivóvízhálózata bővíthető. A hálózati rendszerben a vételezett víz nyomása elegendő. A közműves ivóvízellátásról kijelenthető, hogy a megfelelő vízminőség biztosítása mellett a mennyiségi igények a tervezési területek vonatkozásában kielégíthetőek.

Szennyvíz-elvezetés

A környező területeken a NYÍRSÉGVÍZ Zrt. kezelésében lévő szennyvízhálózat üzemel. A Kállói u. déli oldalán, a NYÍRSÉGVÍZ Zrt. kezelésében lévő gravitációs szennyvízvezeték húzódik. A tervezési területre történő bekötés indokolt, a szociális helyiségekben képződő kommunális szennyvizet a hálózat képes befogadni. A tervezési területek vonatkozásában az ártalommentes szennyvíz-elhelyezés biztosítható.

Táv-, és hírközlés javaslat

A térségben üzemelő távközlési hálózat a Magyar Telekom Nyrt. tulajdonában vannak, melyek nem érintik a tervezett nyomvonalat.

Elektromos ellátás

A Kállói u. déli oldalán, az OPUS TITÁSZ Zrt. kezelésében lévő 20 kV-os hálózat a déli oldalon, kiefeszültségű hálózat a Kállói u. északi oldalán húzódik. A tervezett beruházás során minimális többlet villamosenergia igény nem fog fellépni, melyet a terület érintő kiefeszültségű hálózat kielégíti.

A területet a szolgáltató 22 kV-os hálózatának nyomvonala nem érinti. A föld felett, oszlopokra fektetett hálózat nyomvonalával és biztonsági övezetével érintett terület hasznosítási lehetőségeit tiltó és korlátozó előírásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti. A 2/2013 (I.22.) NGM rendelet 6. § (1) bekezdés ae) pontja alapján a 22 kV-os vezetékek biztonsági övezete a szélső szálától belterületen 2,5-2,5 m-es sávot érint, amely az oszloptengelytől kb. 5-5 m. A tervezett beruházás érint a kis- és középfeszültségű földkábel és légvezetékét.

Gázellátás

A Kállói u. déli oldalán, az OPUS TIGÁZ Zrt. kezelésében lévő kisnyomású hálózat húzódik melyre a rákötés biztosított, vagy a Mozsár u. nyomvonalán gerincvezeték kiépítése szükséges. A tervezett beruházás nem érint középnyomású gázvezetékét. A tervezési területek vonatkozásában a gázellátás biztosítható.

Ásványvagyon-védelem

A módosítással érintett tömb ásványi nyersanyag kutatási terület bányatelket, nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhelyet nem érint. Jelen eljárásban az ásványi nyersanyag és a földtani közeg védelme szempontjából nem merül fel előírások érvényesítésének szükségessége.

TRT. módosítás és a magasabb rendű tervek kapcsolata

A tevékenység megvalósítása nem teszi szükségessé a területrendezési tervek (OTRT vagy MTrT) módosítását.

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 Településterv az érvényes törvények, rendeletek, MSZ és ágazati szabványok figyelembevételével készült el, melyeknek az előírásait betartja.

Nyíregyháza M. J. 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.

Örökségvédelem

A tervezési területen miniszteri rendelettel védetté nyilvánított régészeti lelőhely nem található.

Állapotfelmérés és örökségvédelmi hatáselemzés:

Az elvégzett régészeti szempontú örökségvédelmi elemzés során (térképeszeti, adattári) a tervezési területen tervezett övezethatár módosítás közvetlenül régészeti lelőhelyet nem érinti.

Örökségvédelmi ajánlások a hatáscsökkentésre:

A fentiekre tekintettel megállapíthatjuk, hogy a tervezett építési munkák során nem zárhatjuk ki teljesen régészeti leletek előkerülését, annak ellenére sem, hogy a topográfiai kutatások nem jeleztek régészeti lelőhelyre utaló jelenségeket. A kulturális örökség védelme érdekében régészeti megfigyelés megrendelése indokolt.



A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei (tervezési terület)

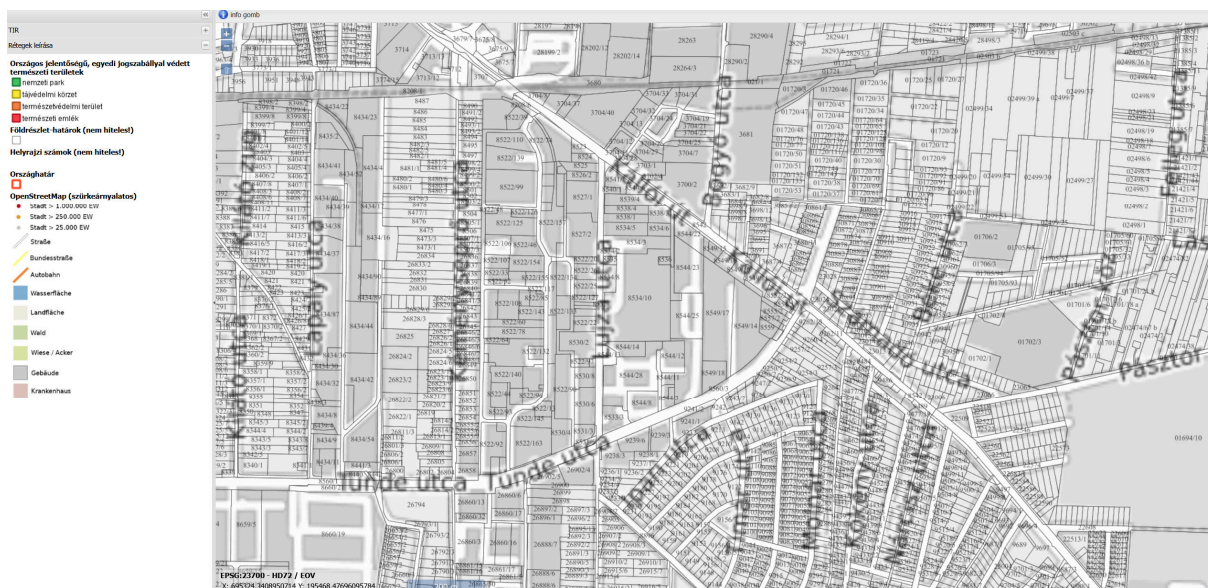
Hatásterület, jelen telepítési tanulmánnyal érintett terület: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Kállói u. – Lujza u. – Tünde u. által határolt tömb.

Az természeti és az épített környezet

Az épített települési környezet és a tájvédelem érdekei nem sérülnek. A védelem tárgya a település egyéni arculata, mely a módosítással érintett területekkel együtt képez egységet. A tervezési területek, a módosítások a településképet-karaktert kedvezően befolyásolják. A módosítások a település kialakult településszerkezetét, úthálózati és morfológia szerkezetét nem változtatják meg. A javasolt fejlesztések az országos fejlesztési tervek és lehetőségek alapján beleesik a településfejlesztési terv és a településrendezési tervek által befogott időtávatba. Intenzívebb beépítéssel nem kell számolni, a fejlesztési terület morfológiailag olyan helyzetben van, amely a településképet, a település megjelenését, kompaktságát nem zavarja. A módosítások a jelenlegi állapothoz képest minimális korrekciókat jelentenek, a jelenlegi és tervezett használattal összhangban állnak.

Természeti környezet

A vizsgálat terület közvetlenül nem érint NATURA 2000 területet, Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területét, tájvédelmi körzet területét, természetvédelmi területet, a Nemzeti Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó területét, magterületét, és pufferterületet. Ezen a területen a kijelölés alapjául szolgáló fajokra és az ott kialakult élőhely típusokra a tervezett beruházás nem gyakorol hatást. A tervezett tevékenység a közeli Natura 2000 terület célkitűzéseivel nem ellentétes, azokat nem befolyásolja. A kijelölés alapjául szolgáló fajok és élőhelyek helyzetében romlás, veszélyeztetés a beruházás megvalósítása és üzemeltetése során nem várható. Natura 2000 jelölőfajok előfordulása a tervezési területen és közvetlen környezetében nem várható.



Természetvédelmi információs rendszer – <https://web.okir.hu/>

Táji-élővilágvédelmi szempontból a tervezett építési tevékenység korlátozás nélkül megkezdhető lesz, a tájra és elemeire (beleértve az élővilágot) veszélyt és kockázatot nem jelent, a jelenleg is meglévő ökológiai-táji-tájképvédelmi adottságok továbbra is fennmaradnak. A vizsgált beruházás közvetlen hatást a természeti környezetre nem gyakorol. A vizsgált beruházás a természeti környezetre nem gyakorol visszafordíthatatlan negatív hatást sem közvetlenül, sem közvetett módon.

A talajt érő közvetlen hatások

A beruházások során be kell tartani a 2007. évi CXXIX. tv. (a termőföld védelméről) 43. § (1) bekezdésének előírásait, amely a környező mező gazdaságilag hasznosított területen a talajvédő gazdálkodás feltételei nem romolhatnak, a termőföld talajidegen anyagokkal nem szennyeződhet.

Levegőtisztaság-védelem

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

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

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 szervesetlen anyagok. Mindezek az anyagok a környezetet, talajt, élő vizeket, levegőt, élővilágot nem szennyezik, a természet biológiai folyamatait nem befolyásolják.

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 Nyíregyháza 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.

Az építési tevékenység hatásai

A hulladékról szóló törvény és a környezetvédelmi előírások betartása kötelező (2012.évi. CLXXXV. tv. a hulladékról és az 1995.évi LIII. tv. a környezet védelmének általános szabályairól). A hulladékokkal kapcsolatos valamennyi költség (manipulálás, szállítás, átadás, lerakóra való elhelyezés stb.) a Vállalkozót terheli. A munka során meg kell akadályozni, hogy a környezet az alkalmazott technológia során felhasznált anyagoktól szennyeződhessen.

Fakivágási engedély

Ha az építéssel igénybevett állami vagy önkormányzati tulajdonú közterületen fát, cserjét kell kivágni, akkor a kivágás tervezett időpontját megelőzően 30 nappal az Önkormányzat jegyzőjétől engedélyt kell kérni. Egyebekben a fák védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet szerint kell eljárni. A fakivágással és pótlásával kapcsolatos engedélykészerzése, valamint az ezzel kapcsolatos költségek viselése a Vállalkozó kötelezettsége.

Régészet

A Megrendelő az építési munkákkal érintett területeken régészeti próbafeltárást, megelőző feltárást nem végeztetett, és belterületen, korábban többször bolygatott közterületen végzendő építési munkaként külön ERD készítése nem volt indokolt. A kivitelezés során azonban régészeti szakfelügyelet szükséges lehet.

Kitűzések, bemérések

A megvalósítandó létesítmények kitűzése a Vállalkozó feladata a tervrajzok és a műszaki leírásban megadott magassági fixpontok alapján. A megvalósult létesítmények nyílttérű geodéziai bemérését is Vállalkozónak kell elvégeznie, a Megvalósulási Tervdokumentáció részeként.

Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata képviselőtestületének 31/2017(XI.1.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztetethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

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

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 igénybevételéhez 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.

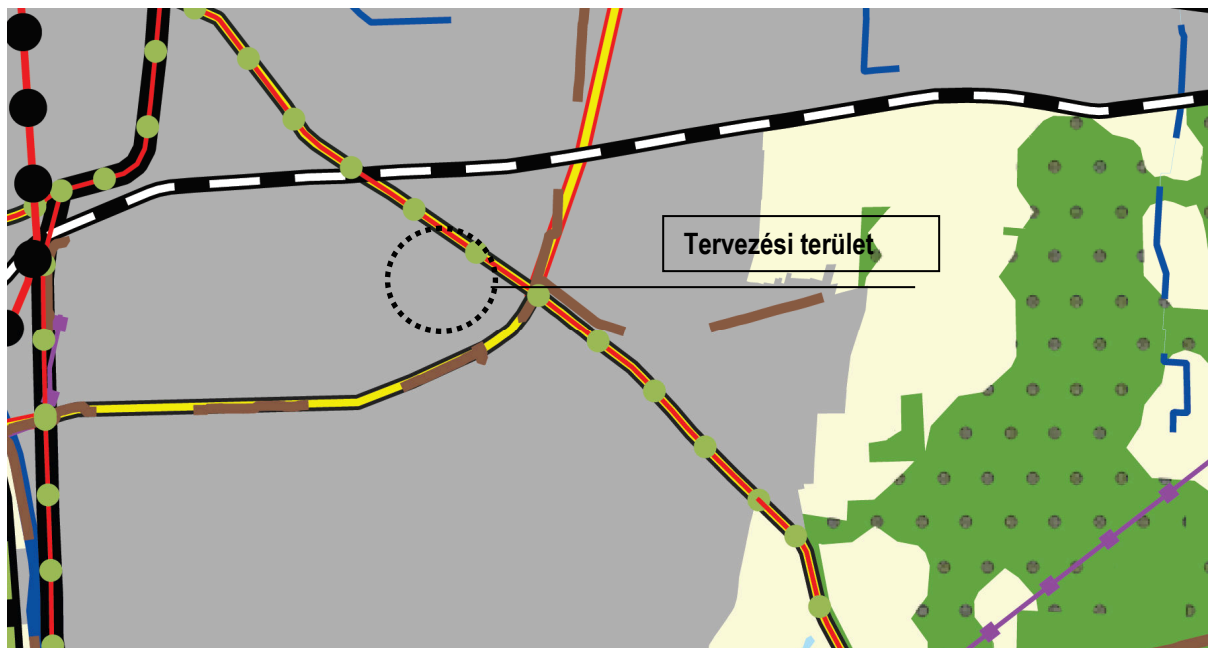
Magasabb rendű tervek előírásai

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

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

Térségi terület-felhasználási kategóriák:

1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség (tervezéssel érintett terület)
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



Megyei szerkezeti terv

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Önkormányzata területrendezési tervről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendeletének a módosítási javaslat megfelel.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

követelmény:	MaTrT.12. § (2): Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
követelmény teljesülés:	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre
követelmény:	MaTrT.12. § b): az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
követelmény teljesülés:	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre

A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója**A hatályos jogszabályi környezet**

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

- 117/2005. (V.4.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról
- Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének 19/2005. (V.05.) KGY. számú rendeletével jóváhagyott és a 21/2007.(VI.12.) Közgyűlési rendelettel egységes szerkezetbe foglalt, többször módosított Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervén

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető. Azóta évente több alkalommal kerül módosításra a hatályos TRT. A tervezett TRT. módosítás a hatályos Helyi Építési Szabályzatot és szabályozási tervet érinti.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata 19/2005. (V.05.) KGY. számú rendeletével jóváhagyott helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

A Dexit Kft. (4400 Nyíregyháza Bocskai utca 42., képviseli: Budai László ügyvezető igazgató), a Nyíregyháza Kállói út 77, Mozsár utca 1. (hrsz: 8538/3) és a Mozsár utca 3. szám (hrsz 8534/6) alatti ingatlanok esetében kérelmezi az érintett ingatlanok építési övezeti határának módosítását, oly módon, hogy az ingatlanok egységesen kereskedelmi szolgáltató zóna – gazdasági területbe – (övezeti jel: Gk) kerüljenek.

A jelenleg hatályban lévő HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv szerinti építési övezeti határvonal mindkét ingatlant keresztbe szeli, ez által mindkét ingatlan egyaránt tartozik kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, valamint egyéb ipari gazdasági zóna – gazdasági terület – (övezeti jel: Ge) építési övezetbe. Besorolás szempontjából nem egységesek tárgyi ingatlanok.

A tervezéssel érintett északi területrész övezeti kódja: Gk 711765

Beépítési mód: szabadonálló telepszerű

Megengedett legkisebb telek nagysága: 2500 m²

Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke: =<50%

Megengedett építménymagasság: 7,5-9,5 m

Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

a) *A zóna a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt terület.*

b) *A területen*

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

c) *A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint is átalakíthatók.*

A tervezéssel érintett északi területrész övezeti kódja: Ge 711966

Beépítési mód: szabadonálló telepszerű

Megengedett legkisebb telek nagysága: 10000 m²

Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke: =<50%

Megengedett építménymagasság: 9,5-12,5 m

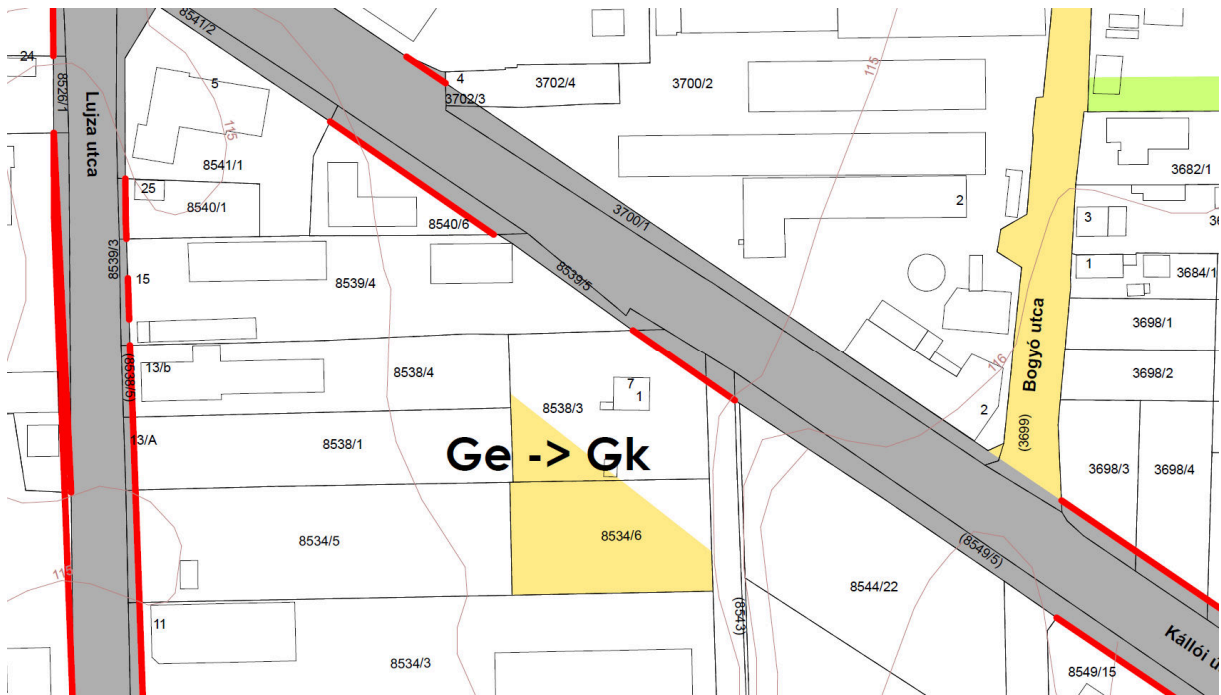
Egyéb ipari zóna (Ge)

a) *A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.*

b) *A területen újonnan nem telepíthetők:*

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmények,

c) *meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.*



Változások tervlapja, forrás: saját szerkesztés

A Vállalkozás építési beruházást tervez ezekre az ingatlanokra, kereskedelmi, szolgáltató tevékenység végzése céljából, amit pályázati projekt keretében végeznének el. Az építési beruházáshoz kapcsolódó építési engedélyezési kérelmet a két ingatlan összevonása, (telekhatár-rendeztés) követően tudják elkezdni. A jelen jogi állapot akadályozza az ingatlanok összevonását, és ezáltal az építési engedélyezési eljárás megindítását is.

A települések hatályos településrendezési terve a Kállói u. vonatkozásában tartalmaznak útszélesítést, melyet az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt rendezni indokolt. Az eljáráshoz kapcsolódóan vállalják, hogy közérdekű kötelezettség-vállalásként térítésmentesen felajánlják Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata részére a hrsz:8538/3 ingatlan részét képező (Kállói úttal érintkező) kb. 132 nm területet, ami a szabályozási tervnek megfelelően a közútfejlesztés részeként érintett.

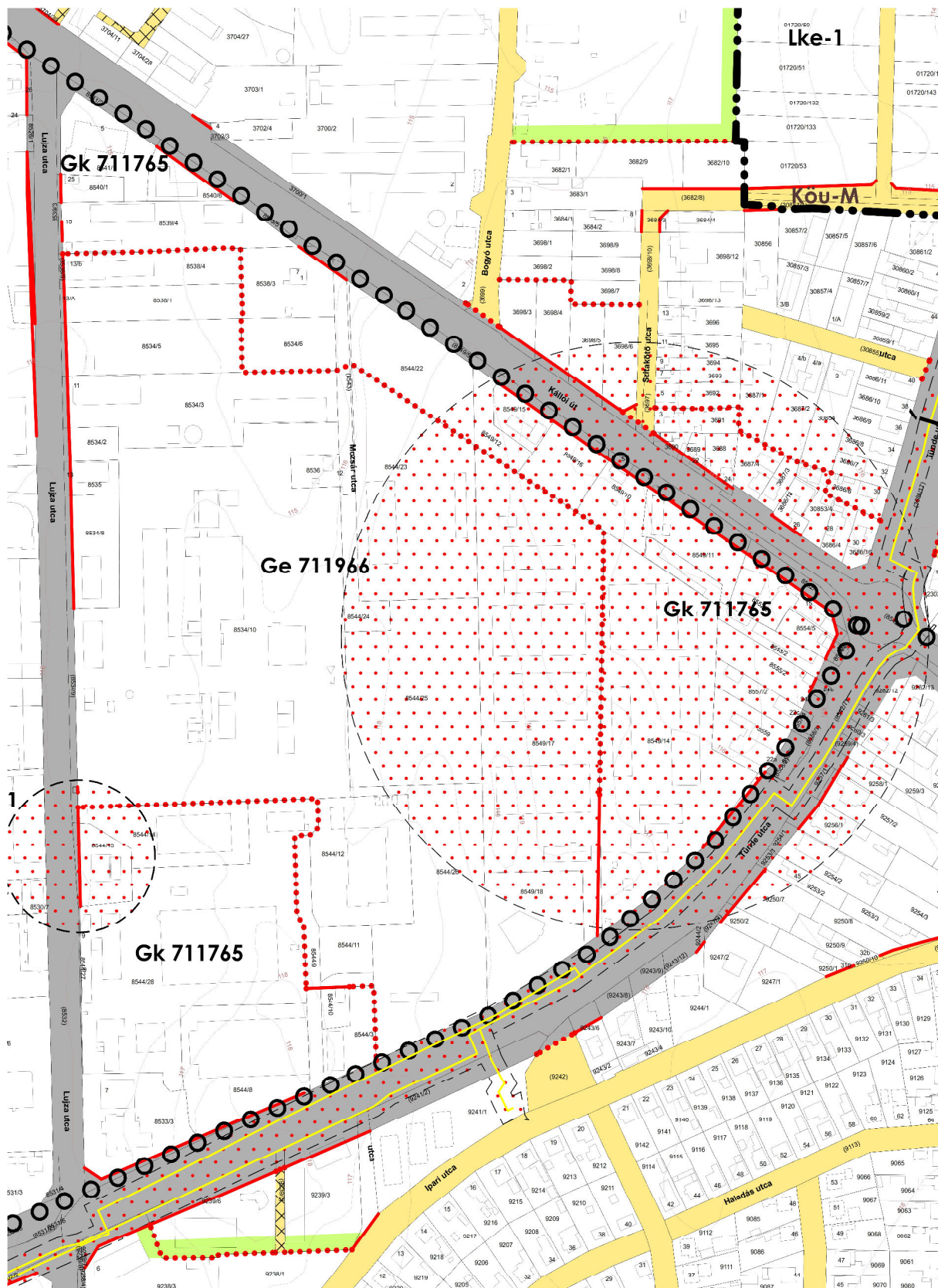
Tárgyi ingatlanok további beépítésének, az engedélyezési terv elbírálásának feltétele, továbbá a jogi végrehajtáshoz elengedhetetlen a szabályozási elemek, terven történő módosítása. A hatályos terv szerinti övezethatár ingatlant metsz, az egyes területrészek használata ellehetetlenül. Mindenképp javasolt elkerülni az ingatlanhatártól elszakadósabályozást. A vállalkozás által tervezett beruházás megvalósítás által, a javasolt közterületek végleges területigényének biztosítása, a területbiztosítás elsődleges feltételei megteremthetők, melyhez a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel.

A tervezett módosítások nem teszik szükségessé a közúti hálózati kapcsolatok, a főbb közlekedési csomópontok és a belső úthálózat módosítást, fejlesztését. A módosítások új közlekedéshálózati szabályozást nem érintenek. A tervi módosítások nem teszik indokoltá a terület közösségi közlekedés szempontjából történő módosítást. A módosítás miatt fejlesztés nem szükséges.

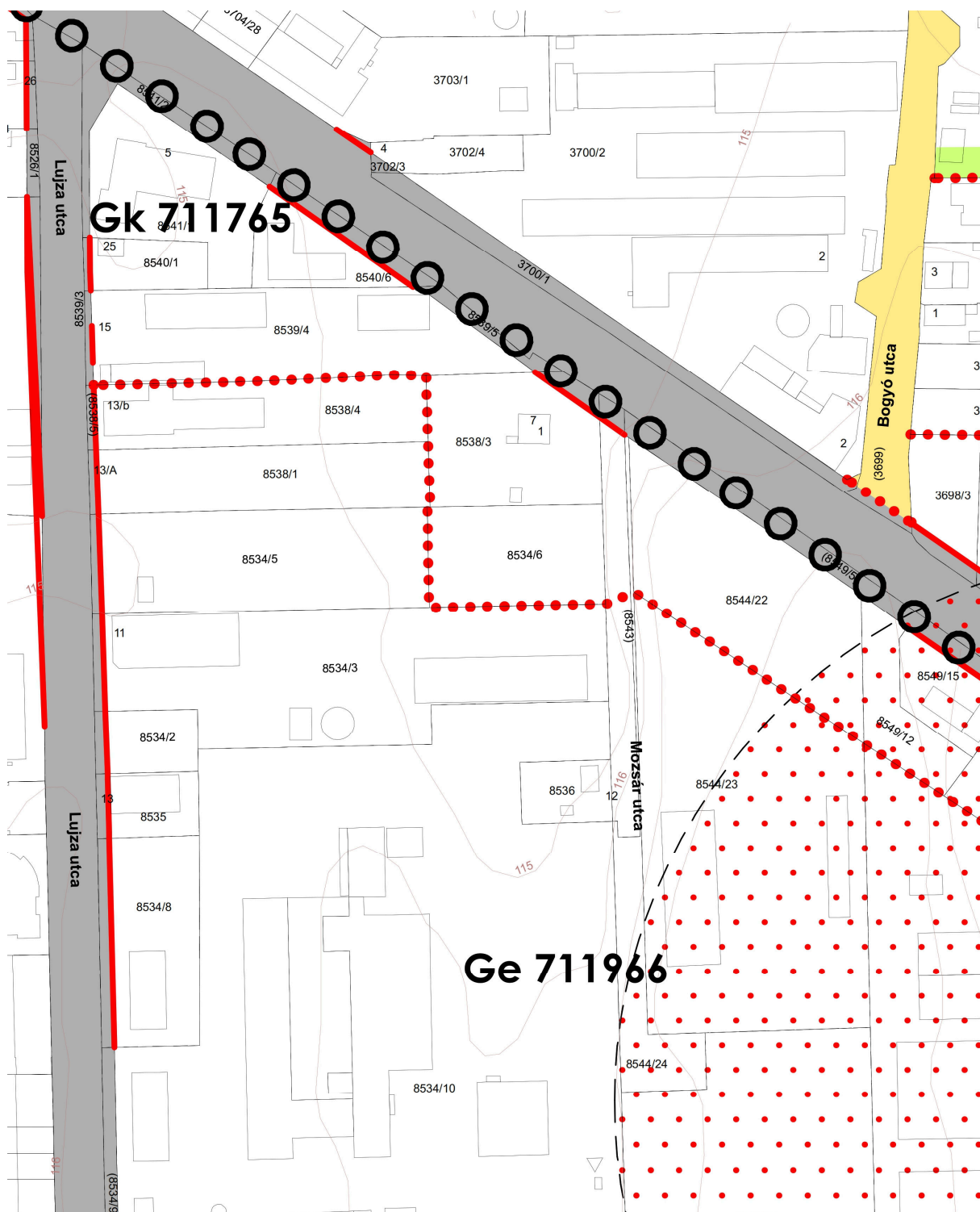
A gépjárművek elhelyezésére, a parkolásra nincs hatással a módosítás.

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.



Tervezési terület, tervezett állapot szabályozási terv



Tervezési terület, tervezett állapot szabályozási terv – részletes

A tervezett módosítással a két érintett ingatlan övezeti kódja a Gk 711765 lesz.

A kérelemben leírt észrevételek elfogadhatóak a Képviselőtestület számára, KT támogatásra javasolható a módosítás.