

## **TISZALÚC KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**

Tiszalúc, belterület 930/1, 947/3, 947/2 hrsz. alatti ingatlanokat tartalmazó tömbre vonatkozó településrendezési tervékek módosításával összefüggő-

### **VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓJA a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakasz lefolytatásához**



**MEGRENDELŐ:**  
TISZALÚCNAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
3565 Tiszalúc, Kossuth tér 3.

**TERVEZŐ:**  
Gergely Péter ev.  
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.  
gergely.peter@uruplan.com

MISKOLC, 2024. december

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. ELŐSZÓ</b> .....	2
1.1. ELŐZMÉNYEK .....	2
1.2. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK .....	2
<b>2. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA</b> .....	3
2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZABÁLYZÁSI TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA .....	6
<b>3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	7
3.1 KÖRNYEZETVÉDELEM, TERMÉSZETVÉDELEM .....	7
3.2 TÁJRENDEZÉS .....	7
3.3 KÖZLEKEDÉS .....	7
3.4 KÖZMŰVEK .....	7
3.5 HÍRKÖZLÉSI MUNKARÉSZ .....	7
3.6 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRÉK SZÁMÍTÁS.....	8
3.7. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA.....	8
3.7.1. BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVRŐL SZÓLÓ 4/2020. (V. 29.) SZÁMÚ ÖNK. RENDELETTEL (BAZMTRT), VALAMINT AZON KERESZTÜL AZ (MATRT.) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA.....	8
<b>4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	14
4.1. TELPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	14
4.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....	16

# 1. ELŐSZÓ

## 1.1. ELŐZMÉNYEK

A Tiszalúc, 930/1 hrsz alatti ingatlanon meglévő sütőüzem fejlesztésével összefüggésben, a Tiszalúc Község Önkormányzatának Képviselő-testületéhez kérelem érkezett a településrendezési eszközök módosításra.

A sütőüzem területén tervezett fejlesztés érdekében szükséges és indokolt az ingatlannal szomszédos 947/3 hrsz alatti ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosítása is.



1. ábra a módosítással érintett ingatlan elhelyezkedése (forrás: E-kozmu)

## 1.2. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK

A településrendezési terv módosítás megindításáról az önkormányzat képviselő-testülete határozattal dönt, melynek alapján megindul az egyeztetési eljárás. A határozat 1. sz. mellékletét képezi az a főépítési feljegyzés, ami a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználhatóságáról és készítéséről rendelkezik.

A módosítás Tiszalúc Község 21/2000. (XII.20.) rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) módosítja.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) alapján a módosítás tárgyát képező területeket érintően egyszerűsített eljárási mód alkalmazható.

Az eljárás során az általános partnerségi egyeztetés az E-tér felületen keresztül biztosított. Amennyiben a település külön rendelkezik a helyi partnerségi egyeztetésről, úgy az eljárást annak megfelelően folytatja le.

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben történik meg az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás lefolytatása.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a megkeresendő környezet védelméért felelős szervek között megkülönbözteti az eseti döntésre vonatkozóan kötelezően bevonandó és az érintettség esetén résztvevő környezet védelméért felelős államigazgatási szerveket. Az önkormányzat álláspontja szerint az összes szerv bevonásra kerül.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatának figyelembevételével, Kesznyéten község Önkormányzatának Képviselő-testülete a későbbiekben dönt, hogy szükségesnek tartják-e a vizsgálatot.

## **2. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA**

A tervezési terület Tiszalúc belterületén, a Petőfi utcában található. A tömbben - a hatályos településrendezési eszközök alapján – piac (Kpiac) és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (KG) kialakítását tervezték.

A tervezett piac és piac fejlesztés nem került megvalósításra.

A 930/1 hrsz-ú ingatlanon, a meglévő épületben üzemelő sütőüzem fejlesztéséhez szükséges a tömbre vonatkozó előírások és övezeti határok módosítása.

A fenti fejlesztés és az esetlegesen kialakítandó piac funkciónak is megfelelő egységes övezeti besorolás a cél.

### **Módosítással érintett Tiszalúc, belterület 930/1 hrsz alatti ingatlan:**

területe: 5306 m<sup>2</sup>

művelési ága: kivett, üzem

hatályos övezeti besorolása : kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

### **Módosítással érintett Tiszalúc, belterület 947/2 hrsz alatti ingatlan:**

területe: 162 m<sup>2</sup>

művelési ága: kivett húsáruház

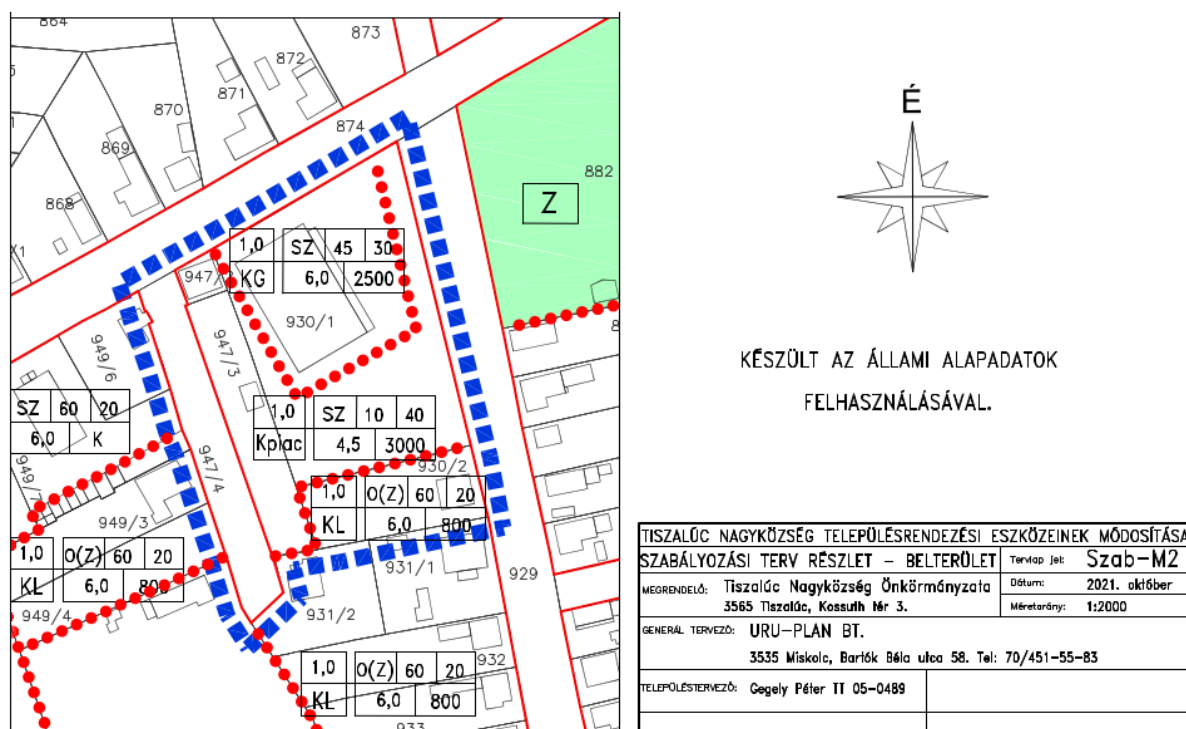
hatályos övezeti besorolása : különleges beépítésre szánt – piac

### Módosítással érintett Tiszalúc, belterület 947/3 hrsz alatti ingatlan:

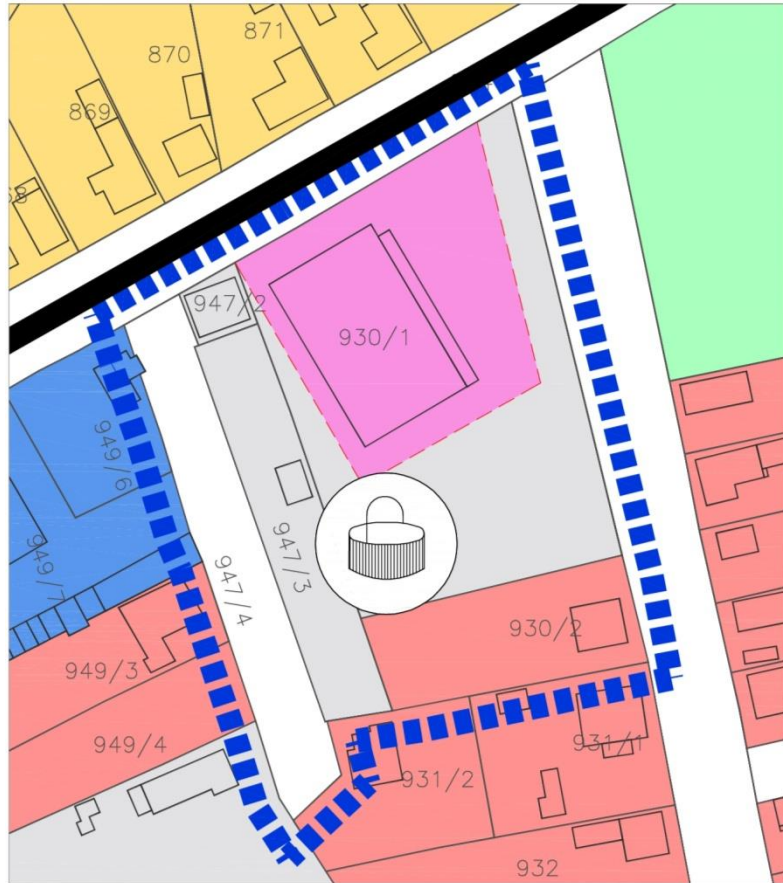
területe: 3775 m<sup>2</sup>

művelési ága: kivett piactér, és épület

hatályos övezeti besorolása : különleges beépítésre szánt – piac



4. ábra: hatályos szabályzási tervlap kivonat



.... ábra: hatályos szerkezeti tervlap kivonat

### **A vonatkozó HÉSZ előírások:**

#### **„Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**

**10 § (1)** A legfeljebb 1,0 szintterület-sűrűségű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek (kisüzemi termelő, szolgáltató, illetve raktározási tevékenység, irodák, stb.) elhelyezésére szolgál. A területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, ezeken belül szolgálati lakás, valamint irodaépület és üzemanyagtöltő helyezhető el.

(2)<sup>3</sup> A fenti területek a KGSZ-40-30/6,0-K, a KG-SZ-30-30/6,0-K, KG-SZ-40-20/6,0-10000 jelű és a KG-SZ-40-7,5-3000; KG-SZ/2500 építési övezetekbe soroltak.

(3) A KG-SZ-40-30/6,0-K és a KG-SZ-30-30/6,0-K jelű övezetekben az épületek szabadonállóan helyezhetők el, 6,0m-es maximális építménymagassággal. A telkeket legfeljebb 40 ill. 30%-ig szabad beépíteni, a telkek legalább 30%-át zöldfelületként kell kialakítani. Az övezetekben a kialakult telekviszonyok megőrzendők, telekmegosztás nem engedélyezhető. A telkeken belül, a szomszédos lakóterületek felé legalább 5m-es többszintű zöldsáv telepítendő.

(4) A KG-SZ-40-30/6,0-10 000 jelű építési övezetbe a belterület déli részén lévő gazdasági terület tartozik. A terület a jelenlegi telkéből kialakított feltáró út kialakítása

után a kialakítandó útra nyílóan megosztható, legalább 80m-es telekszélesség és 10 000m<sup>2</sup> telekterület betartásával. A telkek legfeljebb 40%-ig építhetők be, legalább 20%-át pedig zöldfelületként kell kialakítani. A meglévő és a tervezett lakóterületek felé a telephelyek szélén legalább 10m-es többszintű zöldsáv telepítendő. A telkeken, a jelölt építési helyen belül, szabadon állóan kell elhelyezni a legfeljebb 6,0m-es magasságú építményeket.

(5) A telkeken belül a burkolt és a beépített területek aránya a nem lehet több 70%-nál.

(6) A telephelyek számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.”

## **2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZABÁLYZÁSI TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA**

A módosítás során a helyi építési szabályzat, a mellékletét képező szabályozási terv, valamint településszerkezeti terv módosul az alábbiak szerint:

A 930/1, 947/2, 947/3 hrsz alatti ingatlanok mindegyike kereskedelmi – szolgáltató, gazdasági tevékenység céljára hasznosított. Az eltérő területfelhasználási kategóriák túlzott korlátozó tényezők. A sütőüzem fejlesztése miatt a szabályozási terv módosítása szükséges, egyúttal a különleges piac területet a rugalmasabb szabályozási környezete megvalósítása érdekében a sütőüzemmel azonos övezeti besorolást kap, ami új övezeti jel bevezetését indokolja.

A készülő szerkezeti terv és a szabályozási terv az 930/1, 947/2, 947/3 hrsz alatti ingatlanok területét „KG” jelű Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területbe sorolja.

A helyi építési szabályzat Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó előírása kiegészül a piac funkció elhelyezésének lehetőségével is, valamint a sütőüzem fejlesztéséhez szükséges silók elhelyezése érdekében a technológiai építményre vonatkozóan a max. építménymagasság értéke 15 méterben kerül rögzítésre.

Javasolt övezeti jelölés: **KG-SZ-45-20-6,0-1000**

*A HÉSZ 10.§ módosítás az alábbika szerint javasolt:*

(1) A legfeljebb 1,0 szintterület-sűrűségű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek (kisüzemi termelő, szolgáltató, illetve raktározási tevékenység, irodák, **piac**, stb.) elhelyezésére szolgál. A területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, ezeken belül szolgálati lakás, valamint irodaépület és üzemanyagtöltő helyezhető el.

(2) A fenti területek a KG- SZ-40-30/6,0-K, a KG-SZ-30-30/6,0-K, KG-SZ-40-20/6,0-10000 jelű és a KG-SZ-40-7,5-3000; KG-SZ/2500; **KG-SZ-45-20-6,0-1000** építési övezetekbe soroltak.

[.....]

(7) A KG-SZ-45-20-6,0-1000 jelű övezetben a funkcióhoz kapcsolódó kiszolgáló építmények legmagasabb pontja maximum 15 méter.

### **3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

#### **3.1 KÖRNYEZETVÉDELEM, TERMÉSZETVÉDELLEM**

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.

#### **3.2 TÁJRENDEZÉS**

A módosítással érintett területen országosan vagy helyileg védett természeti érték nincs. A tömb nem érintett védett területtel.

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.

#### **3.3 KÖZLEKEDÉS**

A tervezési területen út területet nem érint a módosítás. Az ingatlanok megközelítése a meglévő Petőfi útról és a Béke útról továbbra is fennáll, abban változás nem történik. Az övezeti besorolás megváltoztatása nincs hatással a közlekedési hálózatra, a közlekedési érdekek nem sérülnek, új csomópont kialakítása nem szükséges.

A közlekedési érdekek nem sérülnek. Külön szakági alátámasztó rész kidolgozása nem indokolt.

#### **3.4 KÖZMŰVEK**

A tervezési terület közműellátottsága a meglévő hálózatokról megoldható, így a közműellátás rendszere változatlan marad, ezért a területre vonatkozóan munkarész nem került kidolgozásra

#### **3.5 HÍRKÖZLÉSI MUNKARÉSZ**

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.



### **3.6 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRÉK SZÁMÍTÁS**

A módosítás újonnan beépítésre szánt terület kijelöléssel nem jár, ilyen formán a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

### **3.7. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA.**

A településrendezési terv módosítása területfelhasználás változással jár, ennek megfelelően a magasabb szintű tervekkel történő összhang vizsgálata szükséges.

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT tv.), valamint
- a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) számú rendelettel megállapított megyei területrendezési terv (továbbiakban: BAZMTrT)

Az MaTrT. új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó 12. § előírásainak vizsgálatával összefüggésben megállapítható, hogy a módosítás következtében új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

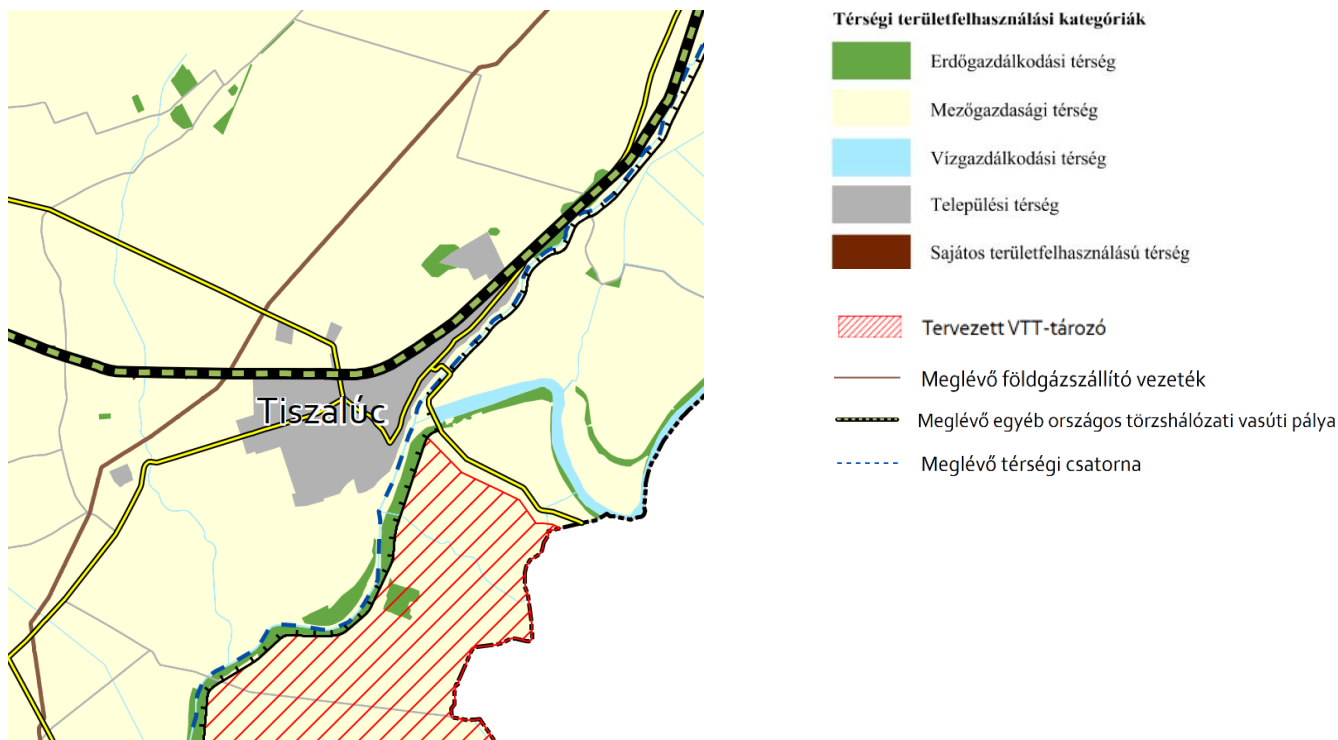
Az MaTrT tv. előírásaink való megfelelés érdekében a törvényből fakadó terv hierarchia miatt az Ország Szerkezeti tervének, valamint az országos övezeteknek a vizsgálata BAZMTrT vonatkozó mellékleteinek részletes vizsgálatán keresztül valósul meg.

Egyes törvényben meghatározott övezetek lehatárolásait a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM (továbbiakban: Miniszteri rendelet) rendelet tartalmazza.

#### **3.7.1. BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVRŐL SZÓLÓ 4/2020. (V. 29.) SZÁMÚ ÖNK. RENDELETTEL (BAZMTRT), VALAMINT AZON KERESZTÜL AZ (MATRT.) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA**

A vizsgálatok alapját a hatályos MTrT, valamint az E-tér felületen az eljárás kezdeményezésével egyidejűleg az Önkormányzat részére elérhetővé tett térinformatikai adat állomány képezi.

#### **Térségi szerkezeti tervi előírások vizsgálata**



5. ábra kivonat a térségi szerkezeti tervből

### Térségi területfelhasználásnak való megfelelés vizsgálata:

Tiszalúc vonatkozásában a megyei területfelhasználási kategóriák az BAZMTrT 2.2 melléklete alapján az alábbiak szerint oszlik meg:

1	2	Település	Település területe (ha)	Megyei területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlás									
				Erdőgazdálkodási térség		Mezőgazdasági térség		Vízgazdálkodási térség		Települési térség		Sajátos területfelhasználású térség	
				ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
326	Tiszalúc	4 488,38	150,60	3,36	3 995,74	87,02	68,51	1,53	325,35	7,25	38,18	0,85	

A tervezési terület a BAZMTrT Térségi Szerkezeti Terve szerint települési térségben helyezkedik el.

„*települési térség*: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.”

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

### Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények vizsgálata:

Tiszalúc vonatkozásában a térségi szerkezeti terv

- meglévő térségi jelentőségű mellékutat
  - 3608 j. Hernádnémeti-Tiszalúc összekötő út
  - 3611 j. Köröm-Tiszalúc-Szerencs összekötő út

- 3612 j. Tiszalúc - Nagycserkesz összekötő út
- 36306 j. Tiszalúc állomáshoz vezető út
- meglévő földgázszállító vezeték (Nemesbikk- Sajószöged-Tiszalúc-Szerencs)
- meglévő térségi csatorna (Takta-övcatorna )
- tervezett VTT tározó – Inérhádi (Kesznyéten, Tiszalúc, Tiszaújváros, (Tiszadob))

### Térségi övezetek vizsgálata.

Az alábbi táblázat a terv hierarchiai kapcsolatokat mutatja be:

övezet	OTrT	Miniszteri rendelet	BAZMTrT
<b>az MoTrT 19.§ (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek</b>			
ökológiai hálózat magterületének övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	3.2 melléklete		3.2 melléklete
jó termőhelyi adottságú szántók övezete		1. melléklet	3.2 melléklete
erdők övezete	3.3 melléklete		3.3 melléklete
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		2. melléklet	3.3 melléklete
tájképvédelmi terület övezete		3. melléklet	3.4 melléklete
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	3.4 melléklete		3.5 melléklete
vízminőség-védelmi terület övezete		4. melléklet	3.6 melléklete
nagyvízi meder övezete		5. melléklet	3.7 melléklete
VTT-tározók övezete		6. melléklet	3.7 melléklete
honvédelmi és katonai célú terület övezete	3.5 melléklete		3.8 melléklete
<b>MoTrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek</b>			
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete			3.9 melléklete
rendszeresen belvízjárta terület övezete			3.10 melléklete
földtani veszélyforrás övezete			3.11 melléklete
<b>az MoTrT 24. § alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>			
kiemelt jelentőségű gazdasági övezet			3.12 melléklete
kiemelt jelentőségű turisztikai övezet			3.13 melléklete

megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete		3.14 melléklete
közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete		3.15 melléklete
településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete		3.16 melléklete
zártkerti övezet		3.17 melléklete
lakótelepi övezet		3.18 melléklete

## **A település térségi övezetekkel való érintettsége az MTrT 2.15.1 melléklete alapján:**

1	Település	Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha)	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha)	Ökológiai hálózat puffterületének övezete (ha)	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Erdők övezete (ha)	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	Tájképvédelmi terület övezete (ha)	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (érintettség)*	Vízminőség-védelmi terület övezete (ha)	Nagyvízi meder övezete (ha)	VTT-tározók övezete (ha)	Honvédelmi és katonai célú terület övezete (érintettség)*	Ásványi nyersanyaggyon övezete (érintettség)*	Rendszeresen bevizált terület övezete (ha)	Földtani veszélyforrás terület övezete (érintettség)*
324	Tiszalúc	1069,31	510,65	102,83	5,30	374,71	138,51	18,14	1486,29	X		424,95	588,86		X	90,10	

Az alábbiakban kizárólag a települést érintő övezeteknek, a módosítással érintett területi érintettségé, és annak fennállása esetén az övezeti előírásokkal való viszony kerül vizsgálatra.

(a vizsgálati ábrák a BAZ. Megyei Önkormányzat Honlapján elérhető ([https://baz.hu/dokumentumtar?kat=815&sort\\_order=name\\_desc](https://baz.hu/dokumentumtar?kat=815&sort_order=name_desc)) pdf. fileok felhasználásával kerültek bemutatásra)

### **1. Ökológiai hálózat, magterületének, ökológiai folyosójának, puffterületének övezete**

A tervezési területet az övezet nem érinti.

### **2. Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete**

A tervezési területet az övezet nem érinti.

### **3. Erdők, erdőtelepítésre javasolt terület övezete**

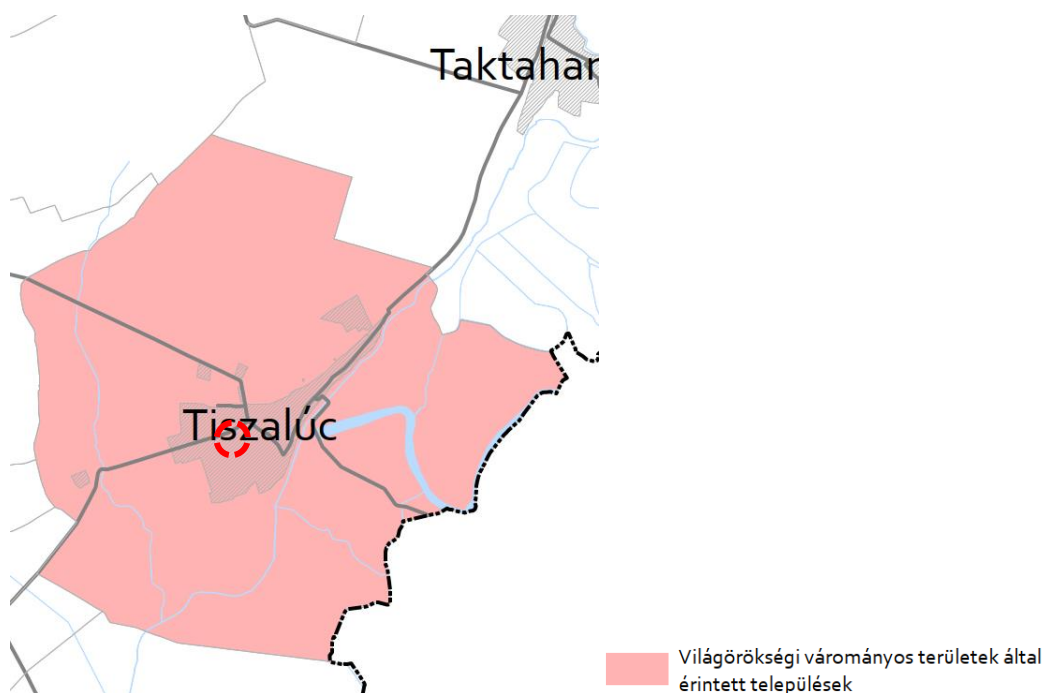
A tervezési területet az övezet nem érinti.

### **4. Tájképvédelmi terület övezete**

A tervezési területet az övezet nem érinti.

### **5. Világörökségi várományos területek által érintett település**

A tervezési területet az övezet érinti.



#### **6. Nagyvízi meder, VVT tározók övezete**

A tervezési területet az övezet nem érinti.

#### **7. Rendszeresen belvízjárta terület övezete**

A tervezési területet az övezet nem érinti.

#### **8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete**

A tervezési területet az övezet érinti.

„ (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.” (MvM R. 8. § (2))



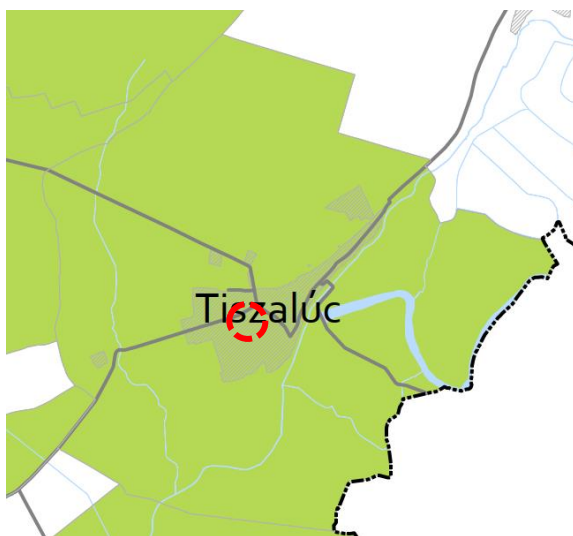
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

- Az MTrT 2.15.2 melléklete alapján az egyedileg meghatározott megyei övezetekkel való érintettség:

1	Település	Település területe (ha)	Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet*	Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet*	Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete*	Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete*	Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete*	Zártkerti övezet*	Lakótelepi övezet*
324	Tiszalúc	4488,38						X	

## 1. Zártkerti övezet

A tervezési területet az övezet érinti.



### Jelmagyarázat

Zártkerti övezettel érintett település

„ A zártkerti övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

b) Az övezet területe lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén minősíthető:

ba) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,

bb) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bc) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bd) a közművek kiépítettek, vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.  
(BAZMTrT 3. § (14))

## **4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

### **4.1. TELPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**

**Tiszalúc Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének**

**...../2025. (....)**

**h a t á r o z a t a**

**Tiszalúc Nagyközség településszerkezeti tervének módosításáról**

Tiszalúc Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Településszerkezeti Terv jóváhagyásáról szóló 42/2004.(IV.27) Önkormányzati határozatának mellékletét képező Településszerkezeti Terv tervlapja a jelen határozat 1. mellékletét képező Szerk-M4 jelű fedvény-tervlepon "tervezési terület határa"- val jelölt területek tekintetében ábrázolt részletekre módosul.

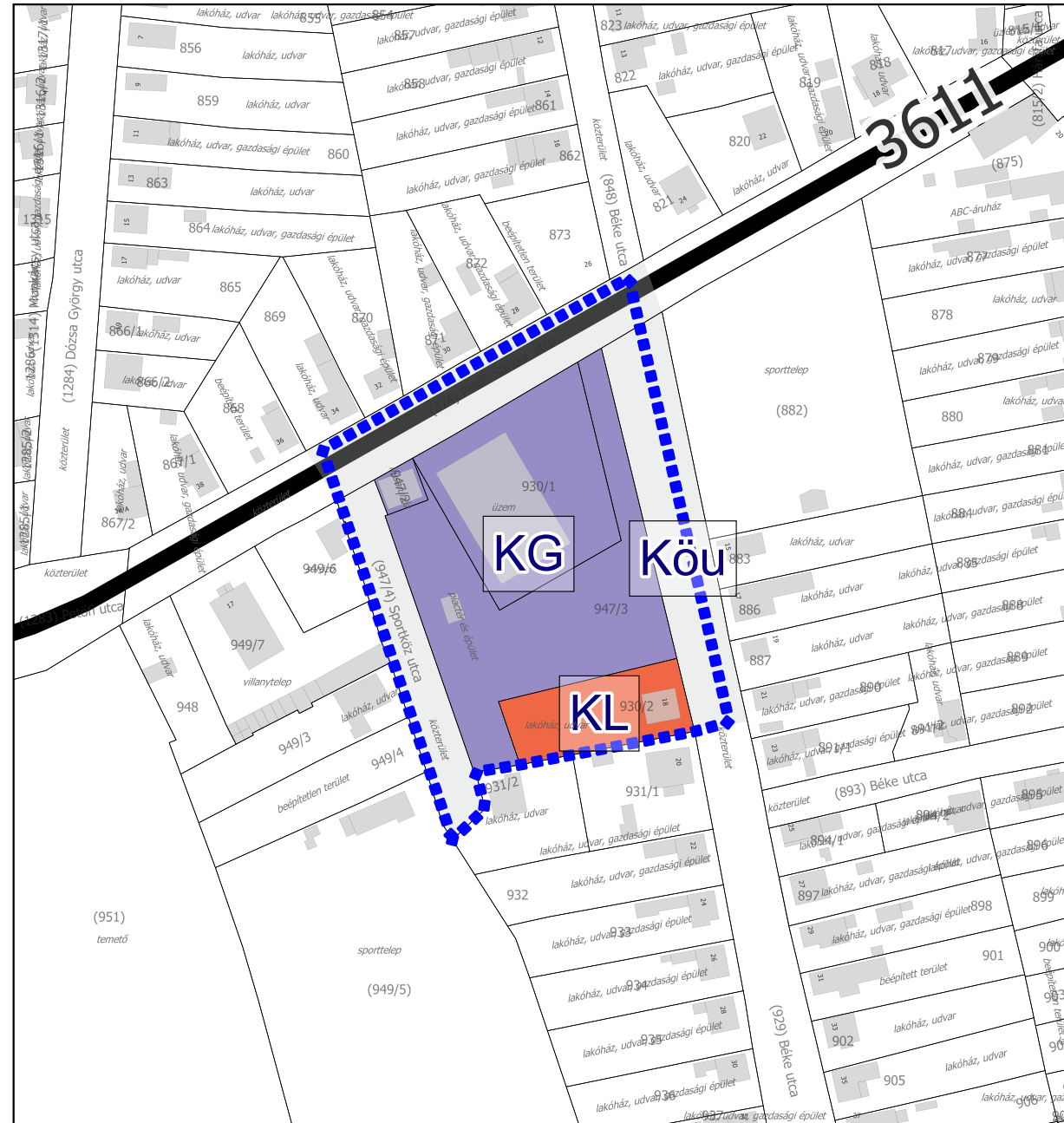
**Siri Norbert**

polgármester

**Turóczy Hajnalka**

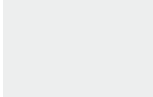



jegyző

# TISZALÚC TELEPÜLÉSSZERKEZETI "FEDVÉNY" TERVLAP



## Jelmagyarázat

### Területfelhasználás

-  Köü - közúti közlekedési terület
-  KG - kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
-  KL - Kisvárosias lakóterület
-  Országos mellékút

<b>Megbízó:</b> Tiszalúc Nagyközség Önkormányzata 3565 Tiszalúc, Kossuth tér 3.		
<b>Tervező:</b> Gergely Péter 3535 Miskolc, Bartók Béla utca 58. +36704515583		
<b>Településtervező:</b> Gergely Péter okl. településtervező mérnök tnsz.: TT 05-0489		
<b>Terv:</b> Tiszalúc településrendezési eszközeinek módosítása		
<b>Tervlap:</b> Településszerkezeti fedvény tervlap		
<b>Dátum:</b> 2024. december	<b>Lépték:</b> M = 1:2000	<b>Tervlap jel:</b> Szerk-M4

0 50 100 150 200 m

Készült az állami alapadatok, valamint az e-közmű  
adatok felhasználásával



## 4.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

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

**Tiszalúc Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről  
szóló**

**21/2000. (XII.20.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Tiszalúc Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1. §

Tiszalúc Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 21/2000. (XII.20.) sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező Szab-M2 jelű fedvénytervlap 1. sz. módosítási ábra helyébe a Szab-M4 jelű szabályozási fedvénytervlap lép.

### 2. §

A HÉSZ 1. § (7) bekezdés az alábbi d) ponttal egészül ki:  
d) Szab M-4

### 3. §

(1) A HÉSZ 10.§ (1) bekezdés az alábbika szerint módosul:

„(1) A legfeljebb 1,0 szintterület-sűrűségű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek (kisüzemi termelő, szolgáltató, illetve raktározási tevékenység, irodák, **piac**, stb.) elhelyezésére szolgál. A területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, ezeken belül szolgálati lakás, valamint irodaépület és üzemanyagtöltő helyezhető el.”

(2) A HÉSZ 10.§ (2) bekezdés az alábbika szerint módosul:

„(2) A fenti területek a KG- SZ-40-30/6,0-K, a KG-SZ-30-30/6,0-K , KG-SZ-40-20/6,0-10000 jelű és a KG-SZ-40-7,5-3000; KG-SZ/2500; **KG-SZ-45-20-6,0-1000** építési övezetekbe soroltak”

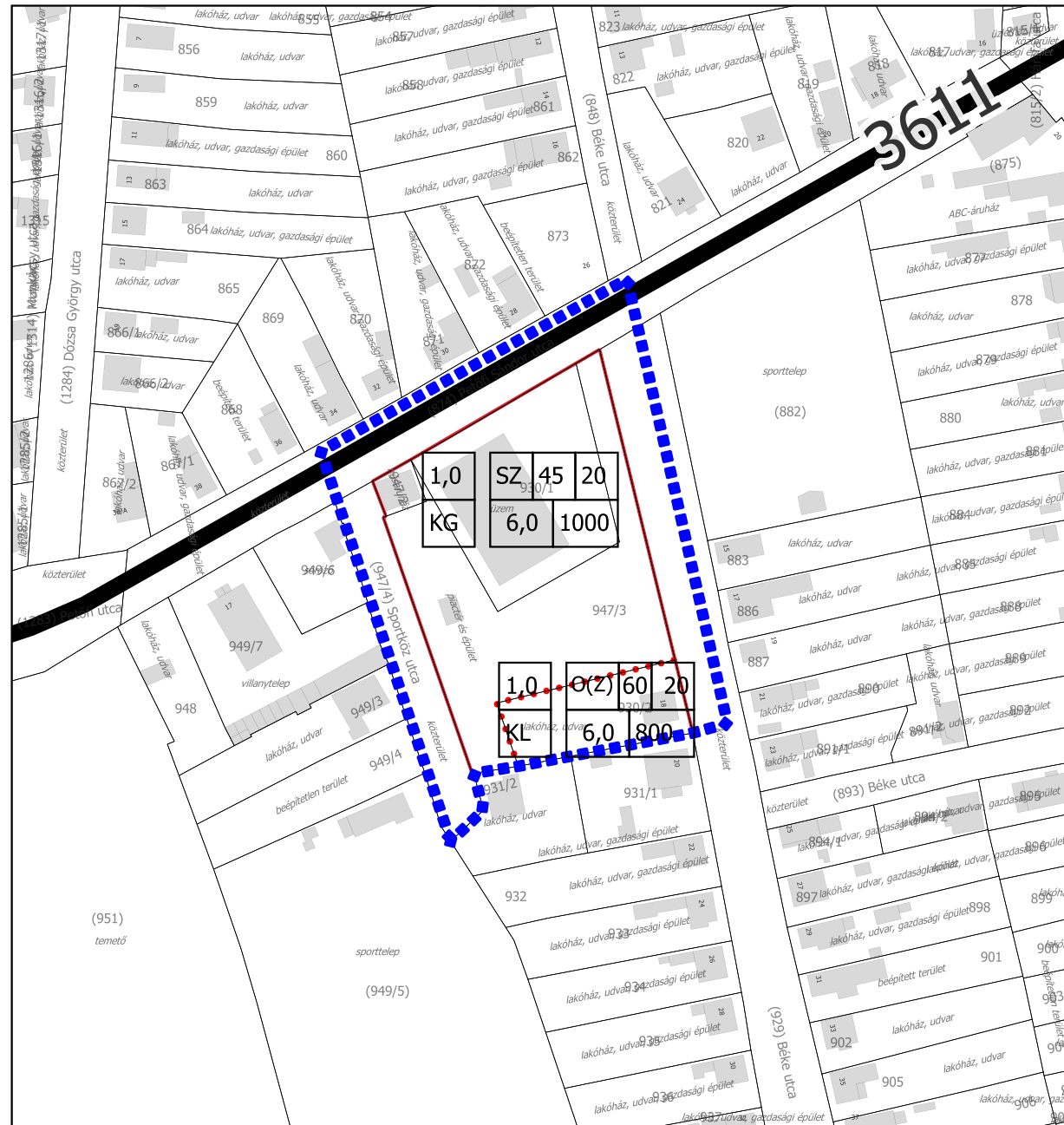
(3) A HÉSZ 10.§ szakasz az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A *KG-SZ-45-20-6,0-1000* jelű övezetben a funkcióhoz kapcsolódó kiszolgáló építmények legmagasabb pontja maximum 15 méter.”

(4) A HÉSZ 10. –ban foglalt táblázat a következő „**KG-SZ-45-20-6,0-1000** „ sorral egész

KG-SZ-45-20-6,0-1000	1000	20	45	20	SZ	6,0
----------------------	------	----	----	----	----	-----

# TISZALÚC SZABÁLYOZÁSI TERV "FEDVÉNY" TERVLAP



## Jelmagyarázat

— Szabályozási vonal

..... Övezethatár

▭ szabályozási tervlap érvényességi határa

Építési övezet jele:

1.	1.5	3.	4.	5.
2.	Gip	SZ	50	25
		6.	12	1000
		7.		

1.: szintterületi mutató  
2.: területfelhasználás jele:  
Gip: egyéb ipari gazdasági  
KG: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági  
TKV: településközpont vegyes  
KL: kisvárosias lakóterület  
FL: falusias lakóterület  
Kpiac: különleges beépítésre szánt terület – piac

3.: beépítési mód jele:

SZ: szabadonálló  
O: oldalhatáron álló

4.: Megengedett legnagyobb beépítettség (%)

5.: Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)

6.: Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)

7.: Kialakítható legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>)

**Megbízó:** Tiszalúc Nagyközség Önkormányzata  
3565 Tiszalúc, Kossuth tér 3.

**Tervező:** Gergely Péter  
3535 Miskolc, Bartók Béla utca 58.  
+36704515583

**Településtervező:** Gergely Péter  
okl. településtervező mérnök  
tnsz.: TT 05-0489

**Terv:** Tiszalúc  
településrendezési eszközeinek  
módosítása

**Tervlap:** Szabályozási terv  
fedvény tervlap

**Dátum:**  
2024. december

**Lépték:**  
M = 1:2000

**Tervlap jel:**  
Szab-M4

0 50 100 150 200 m

Készült az állami alapadatok, valamint az e-közmű  
adatok felhasználásával