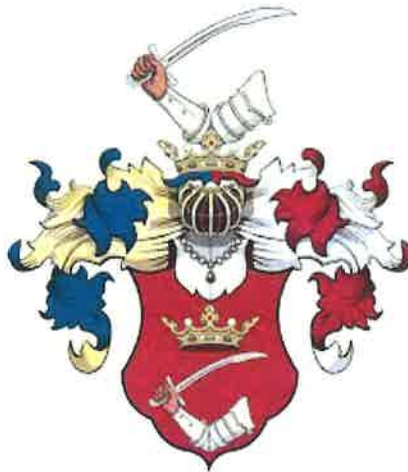


AVDH Bélyegző

TISZALÚC KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

Tiszalúc 0120/31 hrsz alatti ingatlan részterületén húsfeldolgozó létesítésével összefüggő
településrendezési szerződést megalapozó
TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

Tiszalúci Polgármesteri Hivatal IKTATÓ	
Beérkezés: 2025.02.27.	Szám: 74/2025-1/2025.
Melléklet:	Összesítés: 5. oldal



MEGRENDELŐ
VÁGÓHÍD KFT
3565 Tiszalúc, Vágóhíd út

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

MISKOLC, 2025. január

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények.....	3
1.1. A telepítési tanulmányterv célja	3
1.2. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések	3
1.3. Környezeti vizsgálati eljárás	4
1.4. Partnerségi egyeztetés.....	4
1.5. Tervezői nyilatkozat.....	4
2. A tervezési terület bemutatása	5
2.1. A módosítással érintett terület ismertetése	5
2.1.2. Területfelhasználás, terület használat	6
2.1.3 A rendezési szándékkal összefüggő kapcsolódó eljárások	7
2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése	9
2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek.....	9
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek.....	11
3. A tervezett módosítás bemutatása	13
3.1. Szabályozási szándék bemutatása	13
4. Összefoglalás.....	19

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:

Gergely Péter

okl. településmérnök



TT 05-0489

1. Előzmények

1.1. A telepítési tanulmányterv célja

A jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja annak előkészítése, hogy módosíthatóvá váljanak a településrendezési eszközök, melyek a Tiszalúc 0122 hrsz.-ú ingatlanon található vágóhidhoz kapcsolódó, tőle északra lévő 0120/31 hrsz.-ú telken húsfeldolgozó üzem létesítéséhez szükségesek. Ez a módosítás elengedhetetlen a megvalósítandó fejlesztési elképzelések számára.

A telepítési tanulmányterv a Tiszalúc 0122. hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa és beruházó – Vágóhid Kft. – megbízása alapján készült, célja, hogy olyan javaslatot tegyen ami egyaránt összhangban van a beruházói szándékokkal és a települési érdekekkel.

A Megrendelő szándéka, hogy az érintett Tiszalúc, 0120/31 hrsz.-ú telek megosztásából kialakításra kerülő ingatlanhoz olyan építési jogok és előírások társuljanak, hogy azon húsfeldolgozó üzem létesíthető legyen, tehát a területfelhasználás, és ezzel együtt a szabályozási paraméterek módosítása, a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében.

A fejlesztési szándékok megvalósulása érdekében vizsgálni szükséges azok kapcsolatát a hatályos településrendezési eszközökben foglalt rendezési célokkal. A hatályos településrendezési eszközök – Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat megállapítása Tiszalúc Nagyközség Képviselő-testületének kizárólagos hatásköre.

A Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. alapján (továbbiakban: Méptv.) foglaltak alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.

A telepítési tanulmány és településtervezési dokumentumok tartalmára, valamint a készítésükre vonatkozó eljárási szabályokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet.) határozza meg.

A Méptv, valamint a Rendelet alapján a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmány a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A településterv tartalmát a Rendelet alapján a Rendelet 19. § alapján a települési Főépítész határozza meg.

1.2. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések

A tervezési területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök:

- Településszerkezeti Terv 42/2004. (IV. 27.) sz. határozat
- Helyi Építési Szabályzat 21/2000. (XII. 20.) [5/2004. (IV.27.)] rendelet

vannak érvényben.

Tiszalúc Nagyközség Önkormányzatának jelenleg nincs a tervezési területtel összefüggésben egyéb településrendezési szerződése.

1.3. Környezeti vizsgálati eljárás

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárást szükséges a későbbiekben lefolytatni.

Előre láthatólag a módosítás témája nem indokolja környezeti értékelés készítését.

1.4. Partnerségi egyeztetés

A vonatkozó jogszabályok a magánérdekű településrendezési témájú módosítások esetében többlépcsős partnerségi egyeztetést írnak elő. Először a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a település polgármestere a telepítési tanulmánytervet véleményezteteti a partnerekkel. Amennyiben a település képviselő testülete úgy dönt, hogy támogatja az eljárás lefolytatását, úgy 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. Tudomásunk szerint a településen nincs a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján kidolgozott érvényes partnerségi rendelet.

1.5. Tervezői nyilatkozat

Tiszalúc Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (1) bekezdése alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően készült.

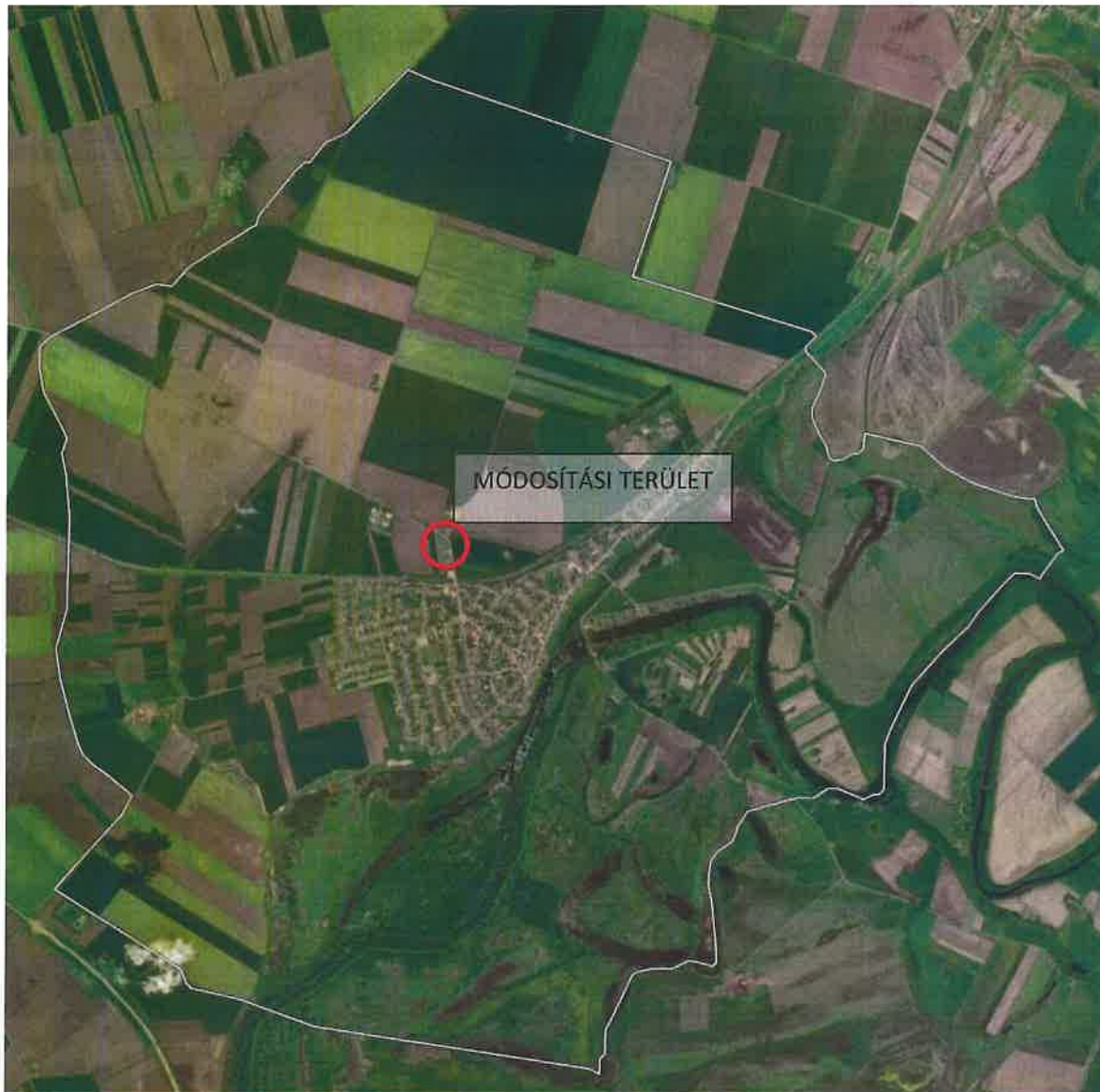


Gergely Péter
településtervező
TT 05-0489

2. A tervezési terület bemutatása

2.1. A módosítással érintett terület ismertetése

A módosítással érintett terület a település belterületétől északi irányba, a 3608 jelű út mellett található.



1. ábra: A módosítással érintett tömb elhelyezkedése (forrás: <https://www.bing.com/maps>)



2. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: [MEPAR](#))

2.1.2. Területfelhasználás, terület használat

Az ingatlan nyilvántartási alapadatok alapján:

- 0120/33 hrsz.-ú ingatlan szántó művelési ágban nyilvántartott.
- 0122 hrsz.-ú ingatlan

A rendezés alá vont 0122 hrsz.-ú ingatlanon található a Vágóhíd Kft. meglévő húsfeldolgozója, tőle észak és keleti irányba a szántó művelési ágban nyilvántartott és a természetben is mezőgazdasági hasznosításra igénybe vett 0120/33 hrsz.-ú telek.



4. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

2.1.3 A rendezési szándékkal összefüggő kapcsolódó eljárások

A terület tulajdonosa a jövőben telekalakítási kérelmet kíván benyújtani a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályához telekalakítási engedélyezési eljárás lefolytatása érdekében.

Amíg a tervezett telekalakítás nincs összhangban a Tiszalúc Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2004. (IV.27.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatában (a továbbiakban HÉSZ) foglalt előírásoknak addig a telekalakítási eljárás nem folytatható le.

2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése

2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek

Tiszalúc Nagyközség Önkormányzata a Településszerkezeti Tervet 42/2004. (IV. 27.) sz. határozattal fogadta el.

A tervezési területre korábban Launer Emőke készített önálló módosítást 2019-ben. E módosítással kapcsolatban az alábbi lapok lelhetők fel, így az eljárás során településszerkezeti tervlapnak és szabályozásitervlapnak ezeket tudjuk tekinteni!!!

A JELMAGYARÁZAT A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN	A JELMAGYARÁZAT A MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN
Jelmagyarázat	Jelmagyarázat
----- Módosítás területének határa	----- Módosítás területének határa
==== Igazgatási határ	==== Igazgatási határ
== Belterületi határ	== Belterületi határ
Területfelhasználás	Területfelhasználás
Ipai gazdasági terület – mezőgazdasági üzemi terület	Ipai gazdasági terület
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
Erdőterület	Erdőterület
Mezőgazdasági terület	Mezőgazdasági terület
Vízgazdálkodási terület	Vízgazdálkodási terület
	Kk-en Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területe
Közeledés	Közeledés
----- Országos közút	----- Országos közút
Egyéb	Egyéb
----- Védőtávolság	----- Védőtávolság
••••• Javasolt tájfásítás	••••• Javasolt tájfásítás
○ Víznyom	○ Víznyom

A Településszerkezeti Terv módosítás...../2019. () határozatának 3. melléklete

A Településrendezési Terv Leírásának kiegészítése

A település rendelkezik érvényes, elfogadott, az OTÉK szerint készült és feldolgozott Településrendezési Tervvel, ezen belül Településszerkezeti tervvel. A jelenleg azonban felmerült két, egy-egy területfelhasználási egységet érintő változtatási igény, melyek összessége a Településrendezési Terv módosítását indokolja.

A változtatásokkal érintett területek illetve a változtatás indokai a következők:

– 1. jelű módosítás területe

Tiszalúc nagyközség belterület 099/1 helyrajzi szám és környezete.

Az érintett területfelhasználási egységen belül a területfelhasználás egy része rendeltetésének módosítása, napelempark létrehozásának céljából. A tervezett napelempark különleges beépítésre nem szánt energiatermelő terület besorolást kapja. Jele **Kk-en**, mellyel a területfelhasználási egyégek besorolása kiegészül a település igazgatási területén.

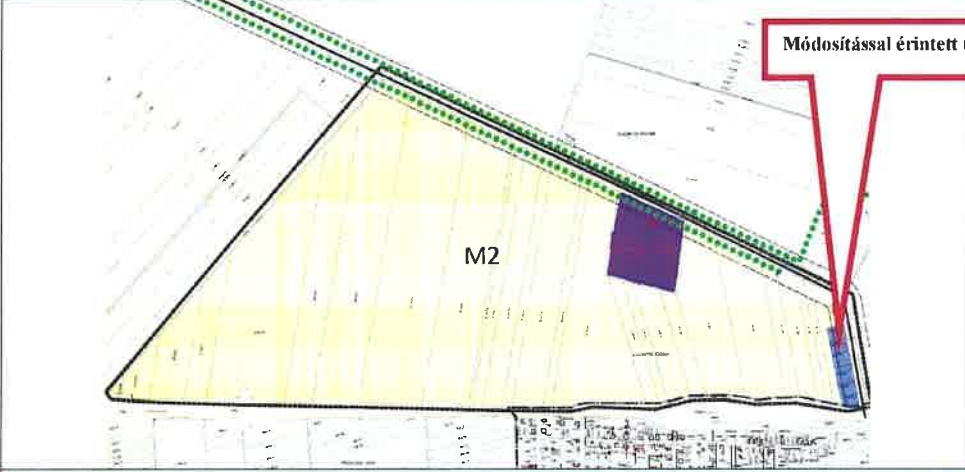

– 2. jelű módosítás területe

Tiszalúc nagyközség belterület 0123/2, 0123/4, 0123/5 helyrajzi számú ingatlanok és környezetük.

Az érintett területfelhasználási egységen belül a területfelhasználás egy része rendeltetésének módosítása, napelempark létrehozásának céljából. A tervezett napelempark különleges beépítésre nem szánt energiatermelő terület besorolást kapja. Jele **Kk-en**, mellyel a területfelhasználási egyégek besorolása kiegészül a település igazgatási területén.

A terv további munkarészei változatlanok maradtak.

A Településszerkezeti Terv módosítás...../2019. () határozatának 2. melléklete

A MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE
2. számú módosítás	A területfelhasználás egy része rendeltetésének módosítása, naplempark létrehozására.
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLAP
Tiszalúc nagyközség külterület 0123/2, 0123/4, és 0123/5 helyrajzi számú ingatlanok és környezete, az érintett területfelhasználási egység.	Településszerkezeti terv Jóváhagyva: 42/2004.(IV.27) Kht. határozattal
A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA	
A Sun Harvest Kft. a birtokában lévő Tiszalúc, külterület 0123/2, 0123/4, 0123/5 helyrajzi számú ingatlanára kiserőművet szándékozik telepíteni. A telepítendő kiserőmű teljesítménye 243 kW. A Beruházó célja, hogy villamos energiát termeljen megújuló energiaforrás felhasználásával. A létesítmény EM-220/2018 számon építési engedélyt kapott a BAZ Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatalától.	
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÁBRÁZOLÁSA A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN	
	
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÁBRÁZOLÁSA A MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN	
	
A Településszerkezeti terv TSZT/ M-4/M2 számú módosítása Tervező Lautner Emőke TT-1-05-0079 Készült az állami alapadatok felhasználásával. Az északi irány lap teteje felé mutat	

Tiszalúc Nagyközség Önkormányzata a Településszerkezeti Terv módosítását 61/2019. (VIII. 27.) sz. határozattal fogadta el.


A 0122 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában kereskedelmi–szolgáltató gazdasági területet, a 0120/31 ingatlan vonatkozásában Má jelű általános mezőgazdasági terület van meghatározva.

2.2.2. A hatályos szabályozási elemek

Tiszalúc Nagyközség Önkormányzata a területre vonatkozó helyi építési szabályzat és szabályozási tervlap módosítását 7/2019. (VII. 27) sz rendeletével fogadta el.

A településszerkezeti tervlappal összhang a HÉSZ 0122 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában kereskedelmi–szolgáltató gazdasági területet, a 0120/31 ingatlan vonatkozásában Má jelű általános mezőgazdasági területet határoz meg.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása 7 /2019. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE
2. számú módosítás	A területfelhasználás egy része rendeltetésének módosítása, napelempark létrehozására.
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLAP
Tiszalúc nagyközség külterület 0123/2, 0123/4, és 0123/5 helyrajzi számú ingatlanok és környezete, az érintett területfelhasználási egység.	Szabályozási terv. Jóváhagyva a 21/2000. (XII.20.) önkormányzati rendelettel.
A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA	
A Sun Harvest Kft. a birtokában lévő Tiszalúc, külterület 0123/2, 0123/4, 0123/5 helyrajzi számú ingatlanára kiserőművet szándékozik telepíteni. A telepítendő kiserőmű teljesítménye 243 kW. A Beruházó célja, hogy villamos energiát termeljen megújuló energiaforrás felhasználásával. A létesítmény EM-220/2018 számon építési engedélyt kapott a BAZ Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatalától.	
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÁBRÁZOLÁSA A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVEN	
	
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÁBRÁZOLÁSA A MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVEN	

vonatkozó hatályos szabályozási tervlap.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása/2019. () önkormányzati rendelet **3. melléklete**

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE																												
Általános módosítás	A Szabályozási terv jelmagyarázatának módosítása																												
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVEN	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT JELMAGYARÁZAT KIEGÉSZÍTÉSE A MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVEN																												
<p>Jelmagyarázat</p> <p>----- Módosítás területének határa</p> <p>----- Igazgatási határ</p> <p>----- Belterületi határ</p> <p>----- Szabályozási vonal - meglévő</p> <p>..... Építési övezet, övezet határa</p> <p>----- Védőtávolság</p> <p>..... Javasolt tájfásítás</p>	<p>Jelmagyarázat</p> <p>----- Módosítás területének határa</p> <p>----- Igazgatási határ</p> <p>----- Belterületi határ</p> <p>----- Szabályozási vonal meglévő/tervezett</p> <p>..... Építési övezet, övezet határa</p> <p>----- Régészeti lelőhely</p> <p>----- Védőtávolság</p> <p>..... Javasolt tájfásítás</p>																												
<p>SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK</p> <p>Rendeltetés jele és megnevezése</p> <p>Beépítésre szánt területen</p> <p>IG-MÜ Ipari gazdasági terület - mezőgazdasági üzemi terület</p> <p>KG Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület</p> <p>Beépítésre nem szánt területen</p> <p>Ev Védelmi rendeltű erdő</p> <p>MI Általános mezőgazdasági terület</p>	<p>SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK</p> <p>Rendeltetés jele és megnevezése</p> <p>Beépítésre szánt területen</p> <p>IG-MÜ Ipari gazdasági terület - mezőgazdasági üzemi terület</p> <p>KG Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület</p> <p>Beépítésre nem szánt területen</p> <p>Ev Védelmi rendeltű erdő</p> <p>MI Általános mezőgazdasági terület</p> <p>KK-en Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területe</p>																												
<p>Ter.felhaszn.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Beépítési mód</th> <th>Max. Beépítési %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Max. Ép. mag.</td> <td>Min. Telekterület</td> </tr> <tr> <td>MI SZ 3</td> <td>IG-MÜ SZ 25</td> </tr> <tr> <td>5,5 2000</td> <td>7,5 3000</td> </tr> <tr> <td>KG SZ 25</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5,5 3000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Beépítési mód	Max. Beépítési %	Max. Ép. mag.	Min. Telekterület	MI SZ 3	IG-MÜ SZ 25	5,5 2000	7,5 3000	KG SZ 25		5,5 3000		<p>Ter.felhaszn.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Beépítési mód</th> <th>Max. Beépítési %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Max. Ép. mag.</td> <td>Min. Telekterület</td> </tr> <tr> <td>MI SZ 3</td> <td>IG-MÜ SZ 25</td> </tr> <tr> <td>5,5 2000</td> <td>7,5 3000</td> </tr> <tr> <td>MI SZ 3</td> <td>KG SZ 40</td> </tr> <tr> <td>5,5 3000</td> <td>7,5 3000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>KK-en SZ 15</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,1 7,5 2000</td> </tr> </tbody> </table>	Beépítési mód	Max. Beépítési %	Max. Ép. mag.	Min. Telekterület	MI SZ 3	IG-MÜ SZ 25	5,5 2000	7,5 3000	MI SZ 3	KG SZ 40	5,5 3000	7,5 3000		KK-en SZ 15		1,1 7,5 2000
Beépítési mód	Max. Beépítési %																												
Max. Ép. mag.	Min. Telekterület																												
MI SZ 3	IG-MÜ SZ 25																												
5,5 2000	7,5 3000																												
KG SZ 25																													
5,5 3000																													
Beépítési mód	Max. Beépítési %																												
Max. Ép. mag.	Min. Telekterület																												
MI SZ 3	IG-MÜ SZ 25																												
5,5 2000	7,5 3000																												
MI SZ 3	KG SZ 40																												
5,5 3000	7,5 3000																												
	KK-en SZ 15																												
	1,1 7,5 2000																												

A Szabályozási terv T-4/b/M-4/M3 számú módosítása Tervező Lautner Emőke TT-1-05-0079



A 0122 hrsz.-ú telek vonatkozásában KG jelű kereskedelmi – szolgáltató terület van kijelölve az alábbi paraméterekkel:

Beépítési mód: szabadon álló

Telek beépíthetősége: 40 %

Építménymagasság: 7,5 m

Kialakítható legkisebb telekterület mérete: 3000 m²

A vonatkozó HÉSZ előírások:

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

10 § (1) A legfeljebb 1,0 színterület sűrűségű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek (kiszármaztatott, szolgáltató, illetve raktározási tevékenység, irodák, stb.) elhelyezésére szolgál. A területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, ezen belül szolgálati lakás, valamint irodaépület és uzemanyagtöltő 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 építési övezetekbe soroltak.

Övezeti jel	min.kialak. telekter.	min.kial. telekszél.	max.beép. arány	min. zöldf. arány	beépítési mód	max. építm.mag.
KG-SZ/K	K	K	40	30	SZ	6,0
KG-SZ/K	K	K	30	30	SZ	6,0
KG-SZ/1ha	1 ha	80	40	30	SZ	6,0
KG-SZ/3000	3000m ²	40	40	20	SZ	7,5
KG-SZ/2500	2500 m ²	40	45	30	SZ	6,0
KG-SZ/2500	2500m ²	40	40	30	SZ	6,0

(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 kialakított telekvízszyonok megőrzendők, telekmegosztás nem engedélyezhető. A telkeken belül a szomszédos lakóterületek felé legalább 5m-es többszintű zóldsáv telepítendő.

(4) A KG-SZ-40-30/6,0-10 000 jelű építési övezetbe a beltérület déli részén lévő gazdasági terület tartozik. A terület a jelenlegi telkekből kialakított feltároló út kialakítása után a kialakítandó útra nyílóan megosztható, legalább 90m-es telekszélesség és 10 000m² 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 zóldsáv 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 ÖTEK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.

3. A tervezett módosítás bemutatása

3.1. Szabályozási szándék bemutatása

A szabályozási szándék alapja tulajdonosi kérelemből fakad, a Tiszalúc község területén található 0122 hrsz.-ú telephelytől északi irányba húsfeldolgozó céljából tervezett beruházást megvalósíthatósága érdekében. A 0122 hrsz.-ú ingatlan a településrendezési tervben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület KG jelű övezeti besorolású ahol szabadon álló beépítési módban 40 % beépíthetőséggel, 7,5 méter építménymagassággal helyezhető el épület. A minimálisan kialakítható telekterület mérete 3000 m². A 0120/31 hrsz.-ú telek jövőbeni megosztásával kialakításra kerülő beruházási célterületet, ami a kapott változási vázrajz szint (120/34 hrsz) 5738 m² területű 16.93 AK értékű szántó terület. Ez a terület a hatályos településrendezési terven mezőgazdasági terület. Módosítási cél az előbb említett terület rész olyan beépítésre szánt területre történő módosítása, melyen a tervezett húsfeldolgozó üzem megvalósítható.

Szakmai véleményünk alapján a 0122 hrsz.-ú ingatlanon meglévő vágóhíd területét, valamint a tőle északra lévő új húszem területét a településrendezési eszközökben mint különleges mezőgazdasági üzemi területeként szükséges kezelni.

Tekintettel arra, hogy a HÉSZ jelenleg nem tartalmaz különleges mezőgazdasági területre vonatkozó előírásokat, így azok részletes megalkotása a - jelenlegi beépítési intenzitások megtartása mellett - jövőben szükségessé válik.

A vonatkozó törvényi előírásokra tekintettel az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt terület esetében az alábbi előírásoknak kell megfelelni.

„Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

12. § (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

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.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

„A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény

7. § (2) Zöldterület övezetből, **mezőgazdasági terület övezetből** és erdőterület övezetből **új beépítésre szánt területet**, vagy különleges beépítésre nem szánt területet **kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű** zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

[...]

8. § (2)

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az **önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:**

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

„a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

- a) annak nagysága legalább 300 m², és
- b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.”

A törvények értelmében több együttes feltételnek is meg kell felelni.

- az új kijelöléssel azonos mértékű mezőgazdasági, zöld, vagy erdő területet kell kijelölni
- az új beépítésre szánt terület kijelölésévé egyidejűleg a területnövekmény legalább 25 %-ának megfelelő kiterjedésű zöld vagy erdőterület kijelölés szükséges aminek minimális nagysága legalább 300 m² és legtávolabbi pontja nem lehet távolabb a kijelölt területet határától 1000 méternél.

Az előírásoknak való megfelelésre több lehetőség is kínálkozik:

1. korábban kijelölt beépítésre szánt területek csereterületként történő visszاسorolása.

A kérelmezőnek nem áll rendelkezésre megfelelő csere terület. Amennyiben van ilyen terület a településen, úgy annak kijelölését az önkormányzatnak szükséges véglegesíteni.

2. Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt új (mezőgazdasági, zöld, vagy erdő terület) csere területként történő kijelölése.

A kérelmezőnek erre a célra csak részlegesen áll rendelkezésre terület.

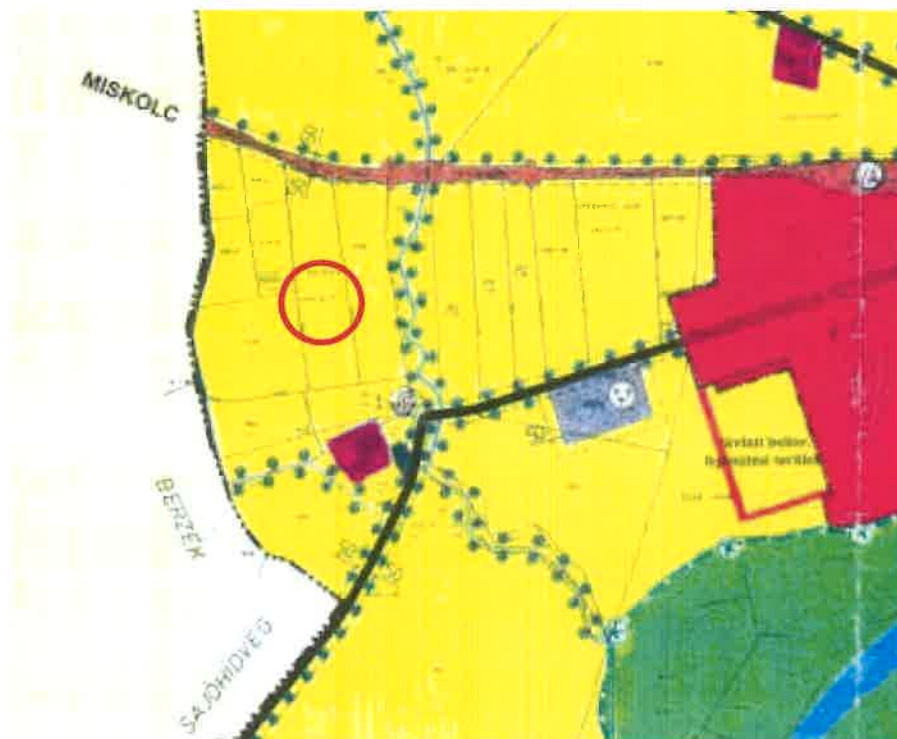
Az előírásoknak való megfelelés érdekében az alábbiakra tesszünk javaslatot. A 1020/31 hrsz.-ú (29.554 m²) terület megosztásból új beépítésre szánt területként különleges mezőgazdasági terület céljára kialakításra kerül egy 4297 m²-es területrész. Az MaTRT 12.§ (3) b) előírásnak megfelelés (25%) érdekében minimum 1074,25 m² zöld vagy erdőterületet kell 1000 méteren belül kijelölni. Erre a célra kijelölésre kerül 1418 m² erdő terület.

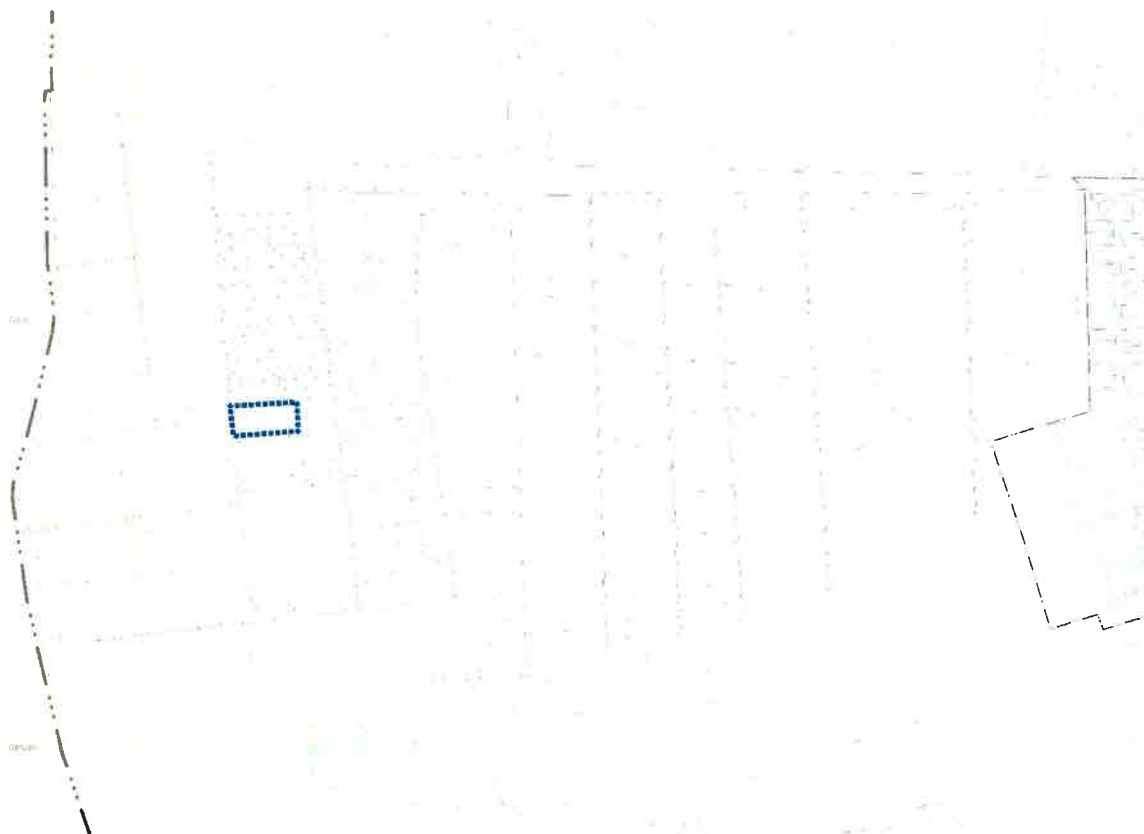


Az Méptv. 7. §-nak való megfelelés érdekében a település közigazgatási területén további minimum 2879 m² új mezőgazdasági, zöld, vagy erdő övezet kijelölése szükséges.

A rendelkezésre álló adatok alapján a település közigazgatási területén több pontos is található olyan, az erdészeti adattárban szereplő erdő terület, melyek a hatályos terveken nem erdő övezetbe vannak sorolva.

Ilyen többek között a 0108/51 hrsz.-ú telek is.





A 0108/51 hrsz.-ú (9118, 46 m2 területű) telek a hatályos településrendezési tervekben általános mezőgazdasági terület. Az erdészeti adattár alapján az ingatlanon védő erdő található.

Jelen eljárás során, a terület településrendezési tervekben történő erdő övezetként való kijelölés érdeksérelem nélkül lehetőséget teremthet annak csere területként történő igénybevételre.

4. Összefoglalás

A módosítás célja húsfeldolgozó létesítése céljából a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

A módosítással összefüggésben fellépő negatív (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatás nem várható.

A törvényi előírásoknak való megfelelés érdekében az új beépítésre szánt területtel azonos mértékű csere területet kell biztosítani. A kérelmező csak korlátozott mértékben tud csere területet felajánlani, azonban önkormányzati támogatással lehetőség van más terület vissza-, vagy átsorolása révén csere terület kijelölésére.

SZERENCSEI KISTÉRSÉG FŐÉPÍTÉSZE

TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Tiszalúc, Hrsz 0120/31 Húsüzem telepítése, Telepítési Tanulmány

Kérelmező: Vágóhíd Kft. Lajos Ádám, tervező: Gergely Péter okl. településmérnök TT 05-0489.

Kérelmező a tárgyi ingatlanon a vágóhíddal kapcsolódóan húsfeldolgozót szeretne létesíteni, amihez kérelmezi a településrendezési eszközök módosítását.

Jelenlegi övezetek, előírások a területen:

Vágóhíd (hrsz 0122): Szerkezeti terven Kereskedelmi, szolgáltató terület. HÉSZ szerint korábban: Hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület, MI/Sz/3%/5,5m/3ha. Jelenleg érvényes besorolás 2019-től: Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, 2019-től: KG/Sz/40%/7,5m/ 3000m².

Mezőgazdasági terület (hrsz. 0120/31): Szerkezeti terven Hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület. HÉSZ szerint korábban: MI/Sz/3%/5,5m/3ha. Jelenleg érvényes besorolás 2019-től: Hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület, MI/Sz/3%/5,5m/3000.

Terven javasolt övezetek, előírások a területen:

Vágóhíd (hrsz 0122): marad a jelenlegi, KG/Sz/40%/7,5m/ 3000m².

Húsfeldolgozó (hrsz. 0120/31 egy része): Különleges Mezőgazdasági üzemi Terület, K-Mü/Sz/40%/7,5m/ 3000m².

Mezőgazdasági terület (hrsz. 0120/31 megmaradó része): marad a jelenlegi, MI/Sz/3%/5,5m/3000.

A beadott Telepítési Tanulmány alapján az alábbi észrevételeket teszem:

- A tárgyi terület beépítésre szánt területté nyilvánítása nem ellentétes a településképvédelmi érdekekkel, hiszen kapcsolódik a meglévő beépítésre szánt területhez, a gazdasági övezethez, azt folytatja.
- A tervezett beépítési paraméterek igazodnak a meglévőhöz, de egy kissé túlzóak, a mezőgazdasági övezet határán alacsonyabb épületmagasságot és beépítési százalékot javaslok a HÉSZ módosítása során (30%/6,0m).
- A kijelölt csereterület (erdőterület) magán ingatlanra esik, mely tényről javaslom egyeztetni a tulajdonosokkal. A csereterület továbbá jelenleg beépítésre nem szánt területeken vannak, javaslom elfogadhatóságukat a szükséges hatóságokkal egyeztetni.



Tiszalúci Polgármesteri Hivatal IKTATÓ	
Beküldés: 2023.06.30.	Szám: PH/1928-2/2023
Melléklet:	Ögyintéző: Székely Lajos

Jelenlegi és javasolt övezeti besorolás.

Salamin Ferenc