



Ibrány Város Településrendezési Tervének módosításához

Telepítési
tanulmányterv



„Módosítások I. –
2026.”

Tervező:

Labancz András
e.v.
(C-15-4790)

2026.

Aláírólap

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Tartalomjegyzék

Telepítési tanulmányterv

„Módosítások I. – 2026.”

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1.	A megbízás tárgya	4
1.2.	A telepítési tanulmány célja	5
2.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	6
2.1.	A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	6
2.2.	Településszerkezeti terv	8
2.3.	HÉSZ és szabályozási terv	9
2.4.	Védelmi és korlátozó elemek	12
2.5.	Rendezési alapelvek	14
2.6.	A településképi követelmények	17
3.	A BEÉPÍTÉSI TERV	18
4.	INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	19
4.1.	Közlekedés	19
4.2.	Elektromoshálózat	19
5.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	20
6.	A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	21
7.	SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	29
7.1.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása	29
7.2.	Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	29
8.	NYILATKOZATOK	32
9.	ÖSSZEGZÉS	33

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni célmegvalósítóként az Önkormányzat.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához. A módosítást kezdeményező célmegvalósító ebben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait és fejt ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

A Korm.rendelet szerinti telepítési tanulmányterv célja tehát az, hogy megalapozza és rögzítse a célmegvalósító által elérni kívánt célokat. A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést lekepező beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat.

A fejlesztést befolyásoló területrendezési követelmények, fejlesztési terület településszerkezeti, környezeti-természeti adottságai, környezetre gyakorolt hatásai és annak települési környezetének környezeti hatásoktól való védelme a fejlesztés jelen szakaszában még nem tisztázott. Ezen környezeti hatások és területrendezési követelmények egyértelmű feltárása olyan részletesebb előzetes vizsgálatokat és helyzetelemzést és értékelést kíván.

Erre is tekintettel megállapodás született egy a Telepítési tanulmány elkészítésére. A vizsgálati dokumentáció feltárja a még elemzésre nem került problémákat a terület adottságai és jogszabályi meghatározottságára figyelemmel és javaslatot ad a megváltozott jogszabályi feltételekkel és a szükséges intézkedésekkel kapcsolatban. Kiemelt figyelemmel az új beépítésre nem szánt különleges terület kijelölésére vonatkozó jogszabályi megfelelések igazolásával összefüggő lehetőségének elemzésére és a természetvédelmi érintettséggel összefüggő megoldási lehetőségeket is összegzi, mely alkalmas lehet arra, hogy Ibrány Város önkormányzatának főépítésze a Korm. rendelet szerinti telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos döntését is meg tudja hozni.

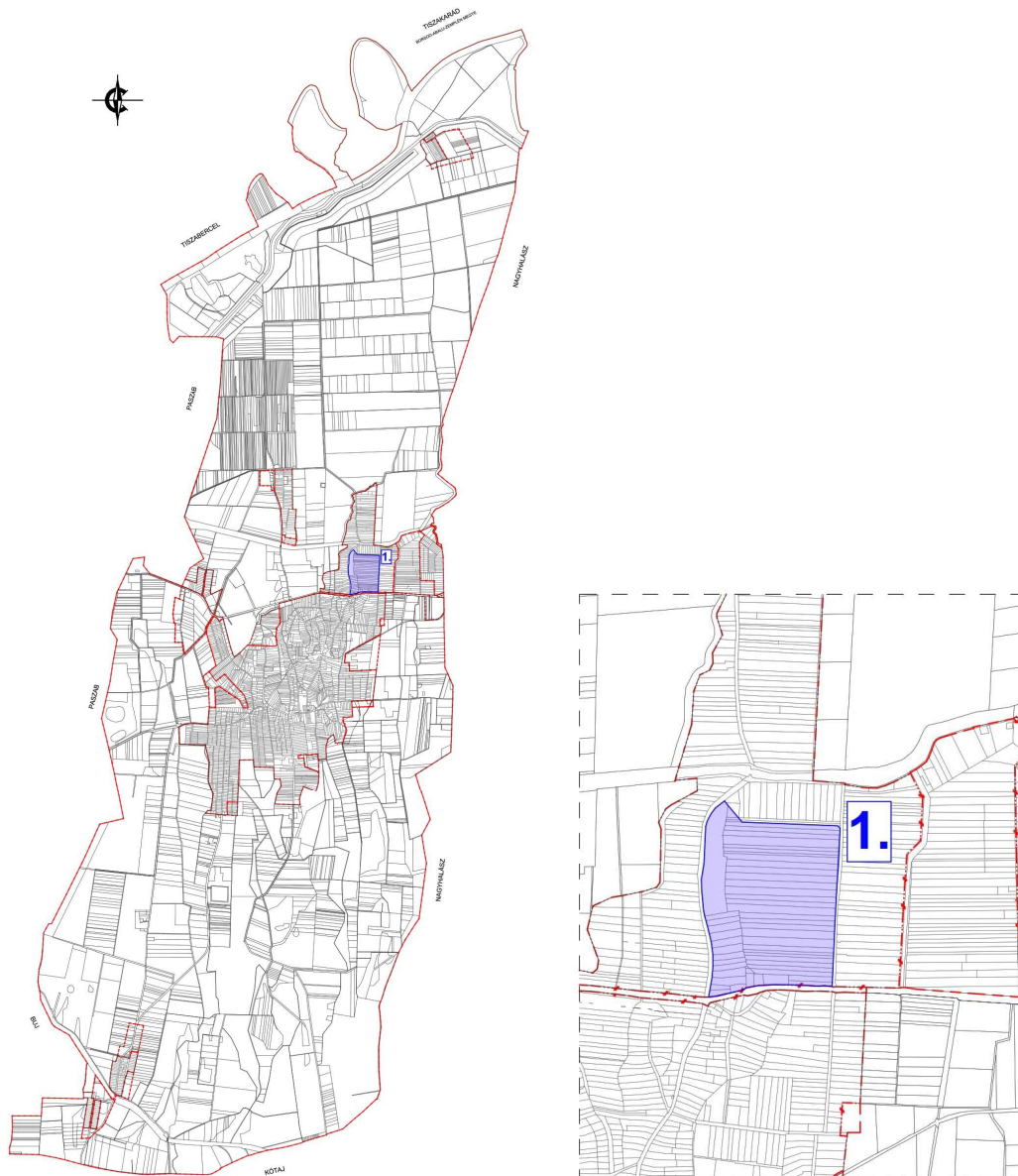
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Ibrány Város Magyarország északkeleti részén, az Észak-alföldi régióban, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében található. A vízi utat leszámítva ma csak közúton érhető el: Rakamaz-Gávavencsellő-Paszab, illetve Nagyhalász felől is a 3821-es, Kótaj és a 3823-as út felől pedig a 38 149-es számú mellékút; utóbbi szolgálja ki Nagytanyát és Kertvárost is. Nagyerdővel a 38 031-es számú mellékút köti össze, Tiszapart pedig csak egy számozatlan, alsóbbrendű úton érhető el.

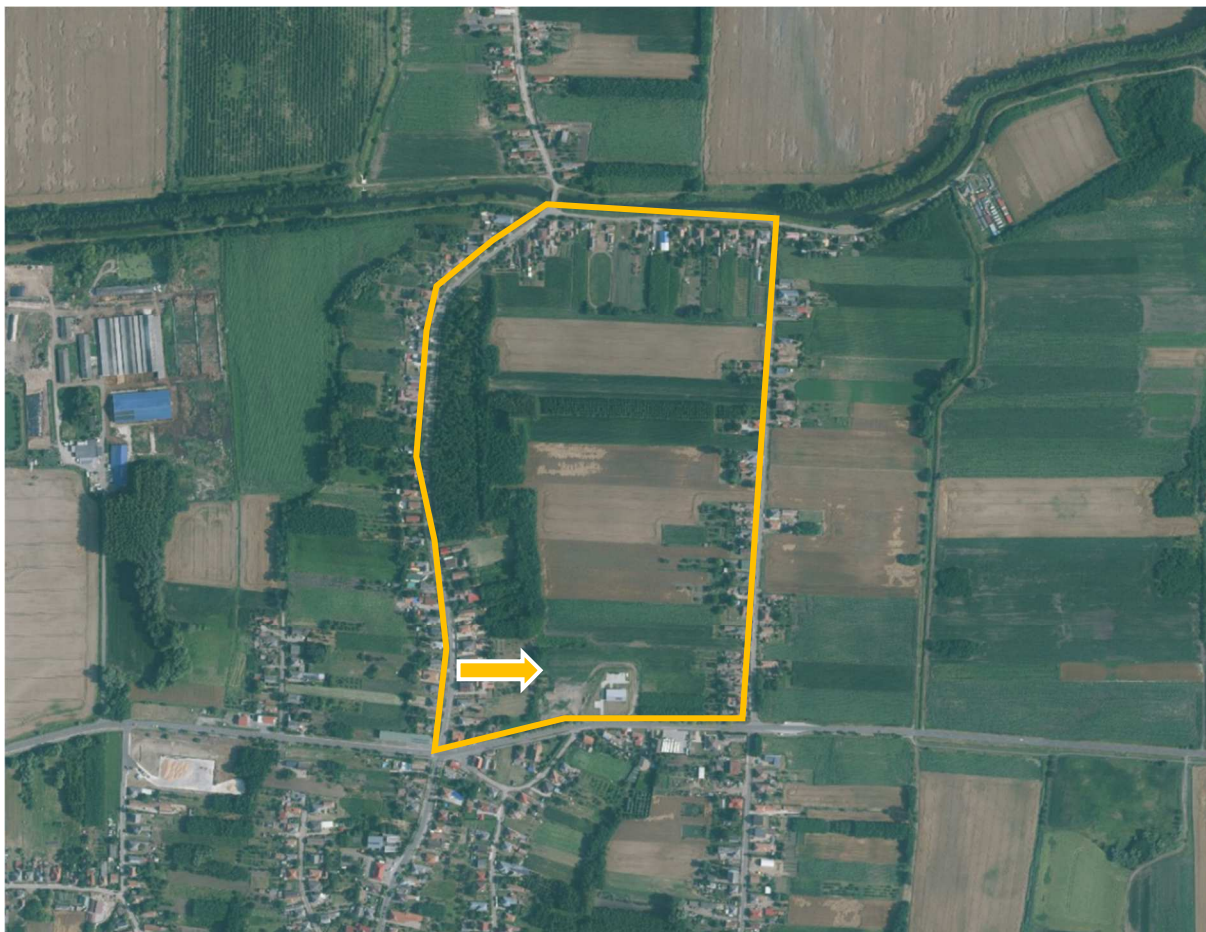
A település a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 25 kilométerre északra, a Tisza mentén, a Rétköz nyugati felén. Teljes lakott területe és közigazgatási területének döntő többsége a folyó bal parti oldalán helyezkedik el.

Átnézeti rajz



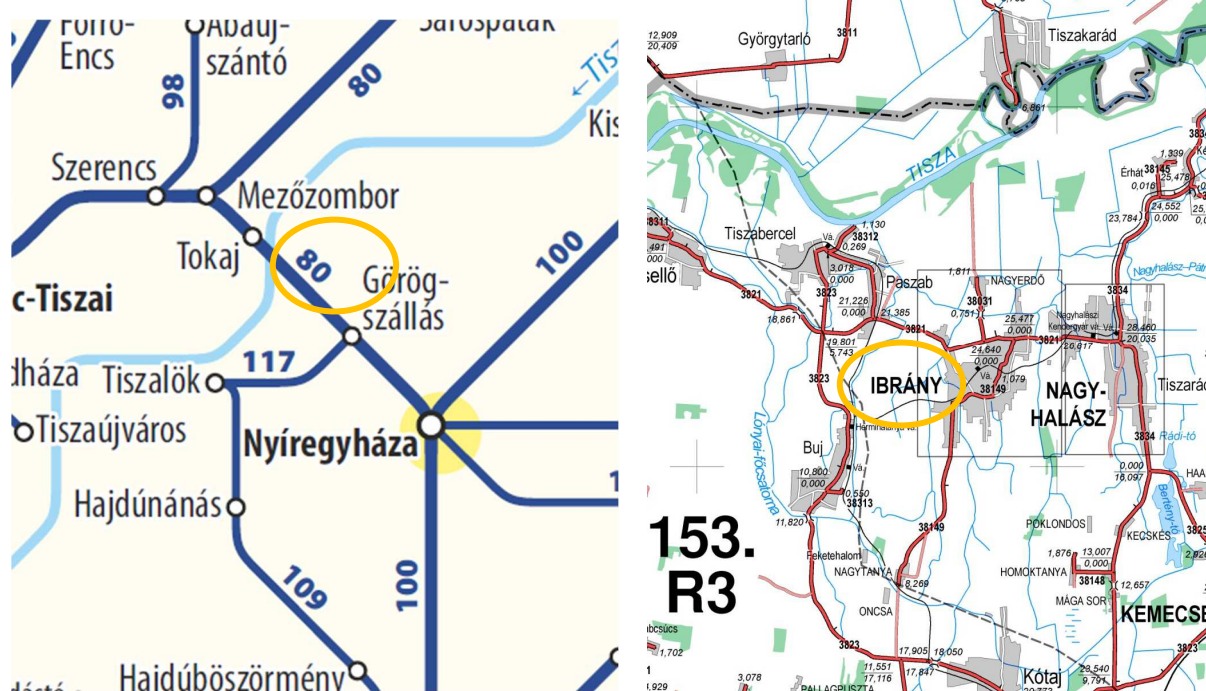
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés belterületen, Zrínyi Miklós utca, Rozmaring utca, Tisza utca, a 2154 és 2153 hrsz-ú telkek, valamint a 2151 hrsz-ú telek által határolt területre került tervezésre.



(Forrás: <https://ekoizmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 198/2008 (XII. 09.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Ibrány Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

Hatályos településszerkezeti terv kivágata (a tervezett fejlesztés helye vörös sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Ibrány Város Önkormányzata)

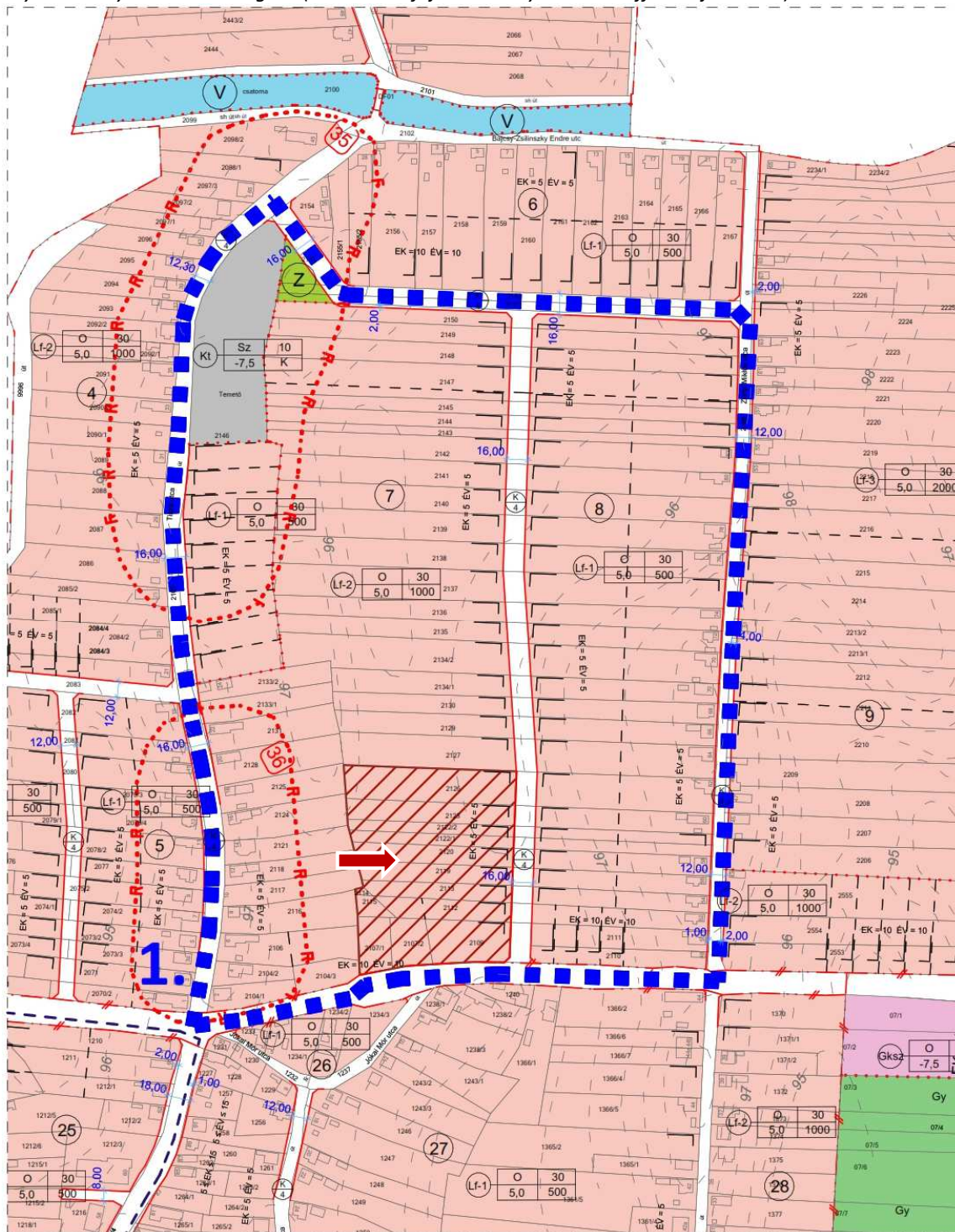
A tervezett fejlesztés beépítésre szánt terület-felhasználásba tartozó területet érint:

- falusias lakóterület (Lf)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 23/2023 (IX. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Ibrány Város Helyi Építési Szabályzata hatályos.

Hatályos szabályozási terv kivágata (a tervezett fejlesztés helye vörös sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Ibrány Város Önkormányzata)

A tervezett fejlesztés beépítésre szánt építési övezetbe tartozó terület érint:

- falusias lakóterület építési övezet (Lf-2)

A hatályos HÉSZ övezetekre vonatkozó előírásai:

„9. § [Falusias lakóterület]

(1) A falusias lakóterület maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. Ez alól kivételt képeznek a sport, az egyházi, az oktatási rendeltetésű építmények, amelyeknek a megengedett max. építménymagassága legfeljebb 7,50 méter.

a) A falusias lakóterület építési helyén belül elhelyezhető épületek:

aa) Lakóépület

ab) Mező és erdőgazdasági építmény

ac) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület

ad) Szálláshely szolgáltató épület

ae) Kézműipari építmény

af) Sportépítmény

ag) Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

b) Melléképületek közül a terület építési helyén belül elhelyezhető:

ba) Járműtároló

bb) Tároló építmények (szerszám, tüzelőanyag, kisgép)

c) Melléképítmények közül az övezetben elhelyezhető:

ca) Közmű becsatlakozási műtárgy

cb) Közműpótló műtárgy

cc) Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

cd) Háztartási célú kemence, jégverem, zöldséges verem

ce) Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, kerti grill, kerti pavilon, terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyzó, kerti napkollektor, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő)

cf) Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

(2) Az falusias lakóterületen a 2. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.

(3) Falusias lakóterületen az építési telek 1000 m²-t meghaladó részére, csak az adott övezet legnagyobb beépítettségi mutatójának 10%-kal csökkentett értéke számítható (pl. övezeti 30% esetén, 20%). A telek 2500 m² feletti része a beépíthetőség mértékébe nem számítható be. A sport, az egyházi, az egészségügyi, az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előírás nem kötelező.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni

(5) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 22,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(6) Az elő-, oldal-, hátsókert előírásai:

a) Az előkertek mélységét az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terveken feltüntetettek másként nem rendelkeznek – az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. (EK= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is) Ez alól kivételt képeznek a sport, az

egyházi, az oktatási rendeltetésű építmények, amelyeknek az előkerti mérete 1,0-10,0 méter közötti, a szabályozási terven rögzítettektől függetlenül.

b) Az oldalkertek legkisebb szélessége:

ba) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 6. § (10) bekezdés b) pontja szerint;

bb) szabadon álló beépítési mód esetén a 6. § (10) bekezdés b) pontja szerinti, de legalább 3,0 méter,

bc) a sport, az egyházi, az egészségügyi, az oktatási rendeltetésű építmények szabadon álló beépítési épület elhelyezése esetén 3,0 méter; amennyiben a tényleges építménymagasság nem haladja meg a 6,0 métert. A hátsókert legkisebb mérete 5 méter. Ez alól kivételt képeznek azok az építési övezetek, ahol a szabályozási terveken kivételesen feltüntetésre kerültek a hátsókert építési határvonalai. (HK= hátsókert kötelező, szabályozási terv szerinti mérete)

c) A hátsókert legkisebb mérete 5 méter . Ez alól kivételt képeznek azok az építési övezetek, ahol a szabályozási terveken kivételesen feltüntetésre kerültek a hátsókert építési határvonalai. (HK= hátsókert kötelező, szabályozási terv szerinti mérete)

(7) Az övezetben az utcafronti telekhatártól számított 35,0 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.

(8) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztérium rendelete szerinti területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettség zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

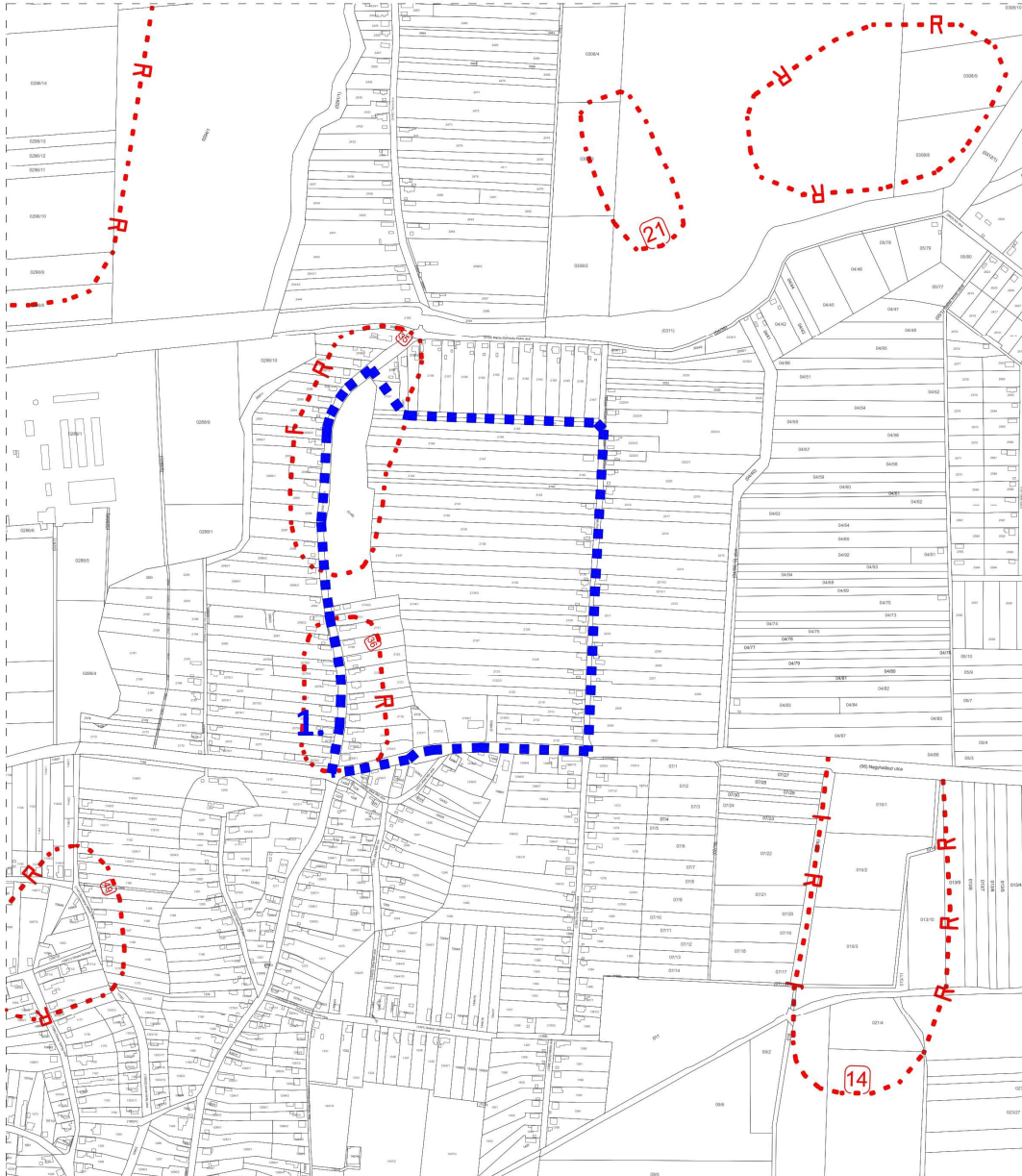
(9) A tároló épületek építésénél a következőket is be kell tartani. Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl. Különálló tároló épület építménymagassága legfeljebb 7,50 méter .

(10) Falusias lakóterületen maximum egy lakóépület építhető, melyben maximum két rendeltetési egység – új építés esetén - helyezhető el.”

2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel érintett a tervezési terület, azonban a terület-felhasználás változással érintett területeket nem érintik.



(Forrás: saját szerkesztés)

2.4.2. Természetvédelem

A fejlesztési terület belterületi helyrajzszámú, nincs természetvédelmi érintettsége.

2.4.2. Országos Erdészeti Adattár

A fejlesztési terület belterületi helyrajzszámú, nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.

2.4.4. Jogsabályi előírások

2018. évi CXXXIX. törvény

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(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.

(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.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A tervezett módosítás során a közigazgatási határtól számított 250 m-es sávot területfelhasználás változással nem érintett.

2.4.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

A fejlesztési területre nem tartozik védelmi övezet, közigazgatási határon átnyúló környezeti hatása nincs, így szomszédos települési érintettsége sincs.

2.5. Rendezési alapelvek

2.5.1. 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(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.

(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.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

2.5.2. 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről

7.§ [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

(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 közkerti vagy közparki funkció ellátására.

(3) Az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására.

(4) A jogszabályokban és a hatósági eljárások során a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési előírások betartásával kell az építésügyi előírásokat meghatározni.

(5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.

A módosítás során új beépítésre szánt terület és különleges beépítésre nem szánt terület

2.5.3. 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

„12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

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.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zóldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zóldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépíttségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településtervezési alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervezési tervben és a megvalósítás során biztosítani kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezési szabályai szerint kell eljárni.

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendelet, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt és új lakóterület nem alakul ki.

2.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Ibrány Város Önkormányzata képviselő-testületének 24/2017. (X.31.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez. Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, az alábbiak szerint:

1. melléklet a 24/2017 (X.31.) Önkormányzati rendelethez A településképi szempontból meghatározó karakterű területek



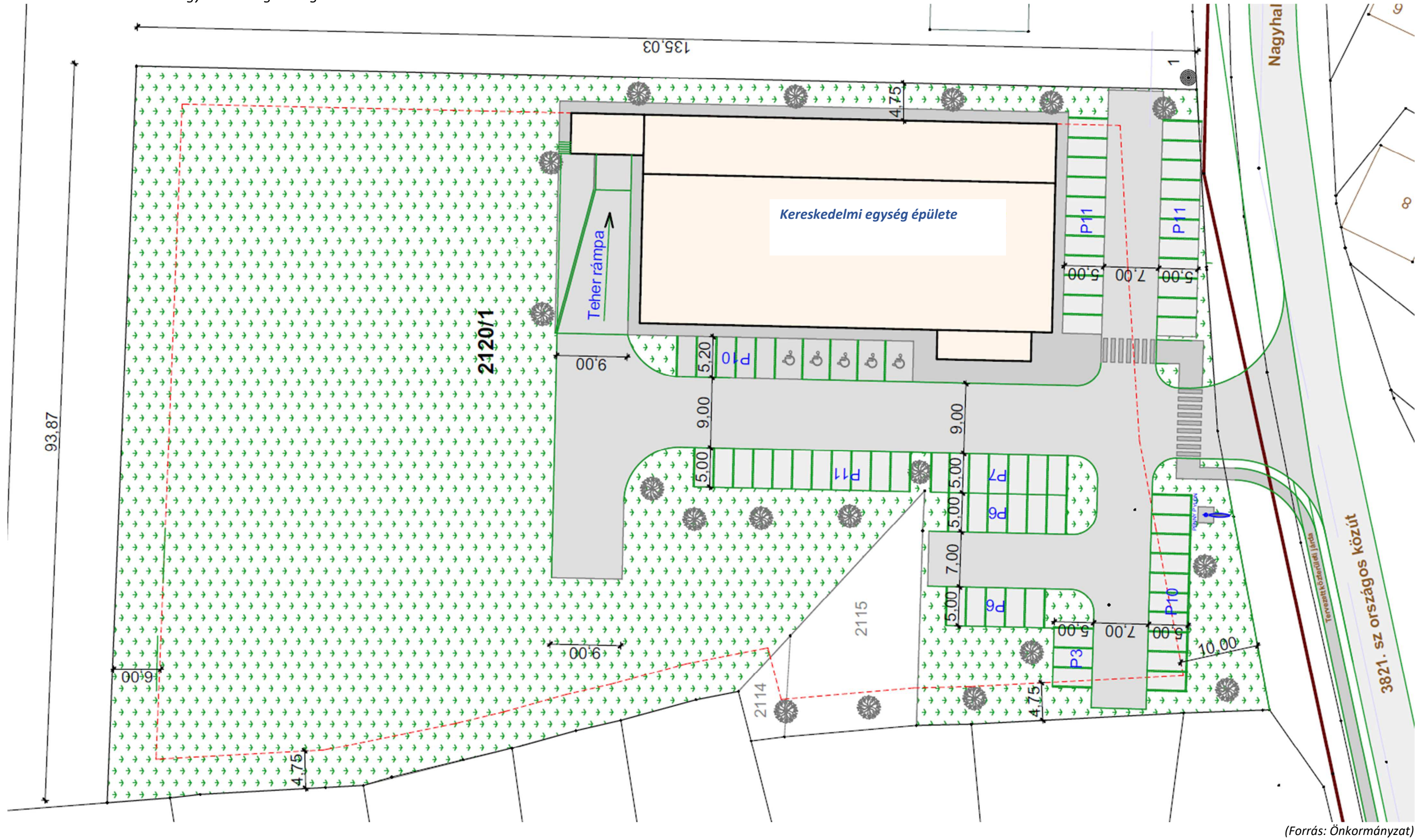
„Általános építészeti követelmények

11. § A település közigazgatási területén belül az építmények homlokzati színezésére a pasztell árnyalatú színek alkalmazhatók”

A tervezés során az utcaképben is megjelenő épületek színezésre vonatkozó előírásokat kell betartani

3. A BEÉPÍTÉSI TERV

A terület hasznosításának egyik lehetséges megoldása



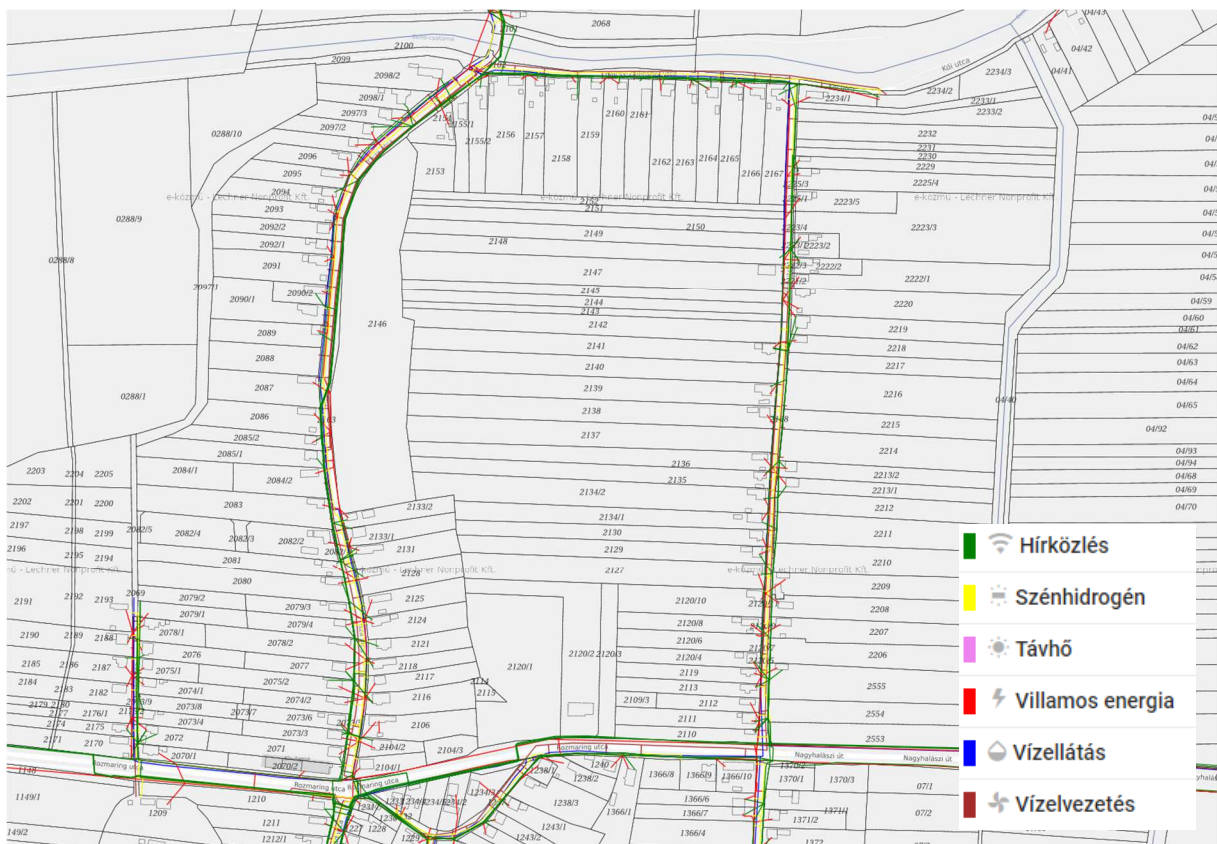
4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

4.1. Közlekedés

A tervezett fejlesztés új közlekedési infrastruktúra fejlesztést nem igényel. A területen elhelyezni tervezett rendeltetések parkolási területének igényét az adott ingatlan területén kell biztosítani.

4.2. Ivóvíz-, csapadékvíz-, gáz-, szennyvíz-, elektromoshálózat

A tervezett változás többlet infrastrukturális kapacitás kiépítését nem igényli a tervezett fejlesztés támogatására. A jelenlegi kapacitások kiszolgálhatják az elhelyezhető rendeltetéseket, melyek a terület előtt elhelyezkedő 3821. sz. összekötő úton haladnak.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan, a társadalom és a foglalkoztatottság, munkahelyteremtés szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából a helyi építési szabályzat módosítását követően a környezeti állapotban számottevő változás a módosítás végrehajtását követően nem történik. Az épített környezeti elemek szempontjából jelentős változást nem jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új beépítésre szánt területként nem jelenik meg a települési szerkezetben. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése a közvetlen és közvetett környezetében egyáltalán jelentős mértékben nem várható. A terület irányába kialakuló közlekedési kényszerekből kialakuló terhelések jelenthetnek számottevőbb terhelést.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	
a hatásterületen belül hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	erdő és mezőgazdasági területek elemei
Zaj, rezgés	-1
levegő	-1
víz	0
föld	0
növény és élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	+1

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás

0= nincs környezeti hatás, változás

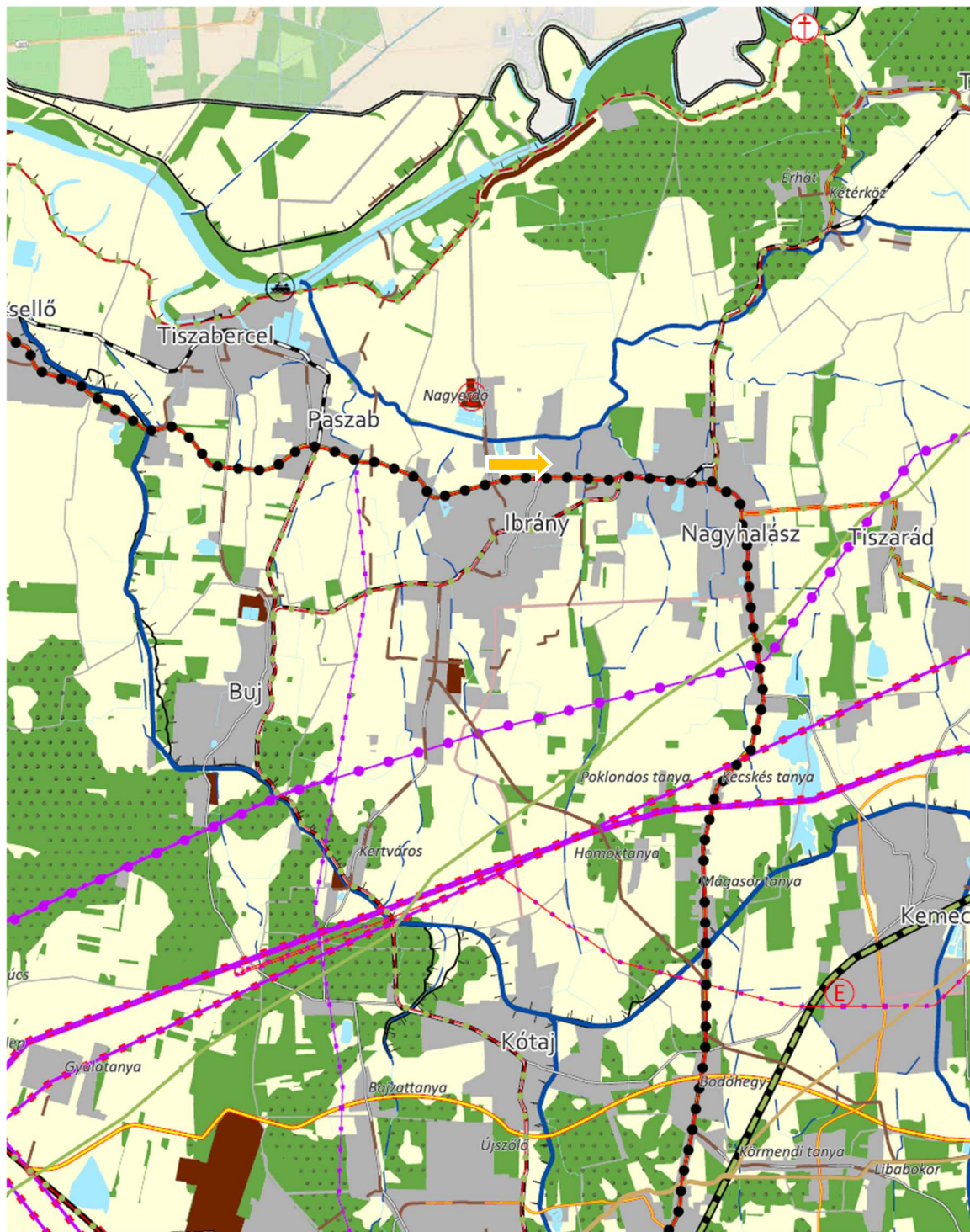
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

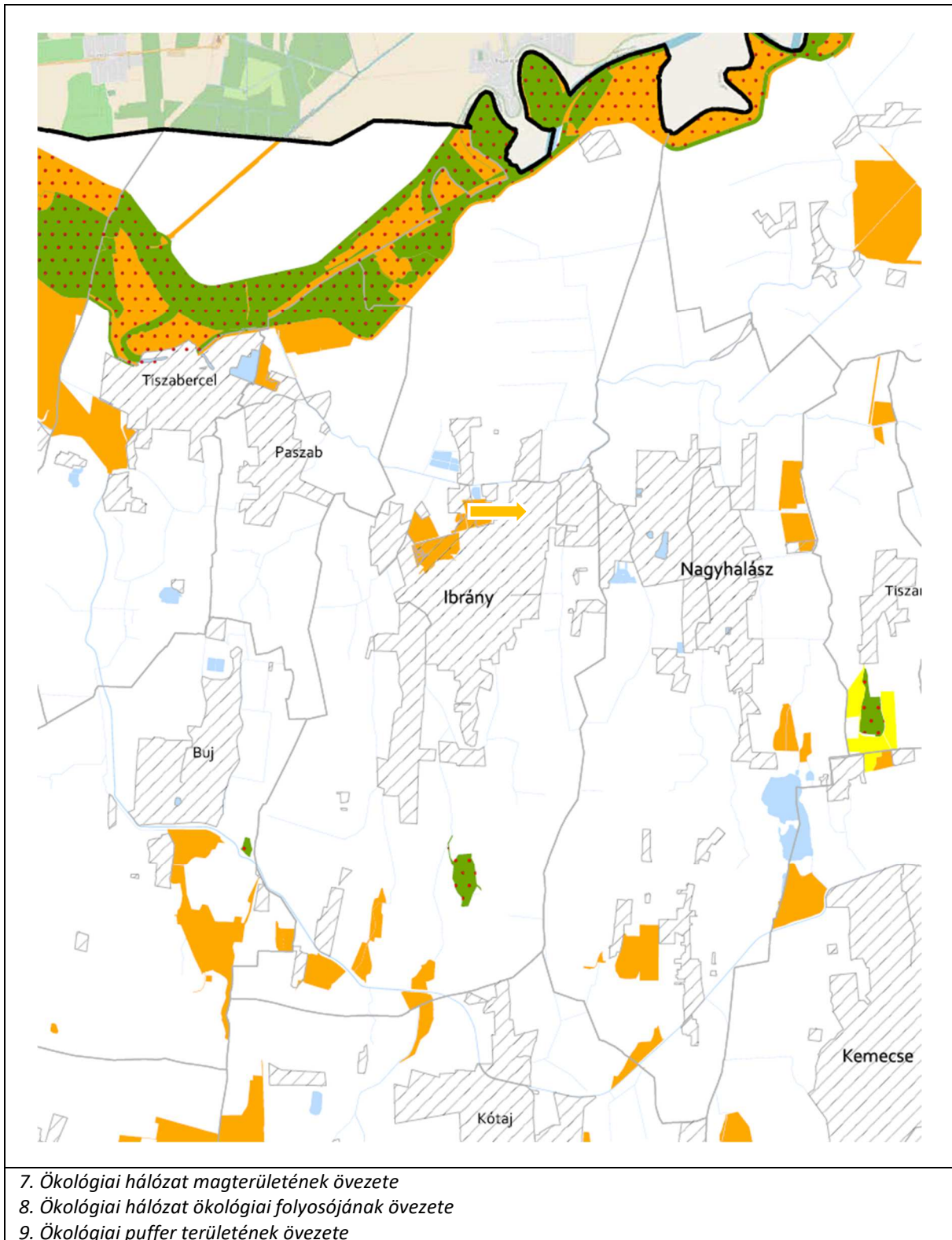
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	érinti
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti
17.	Nagy vízi meder övezete	érinti	nem érinti
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	érinti
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti

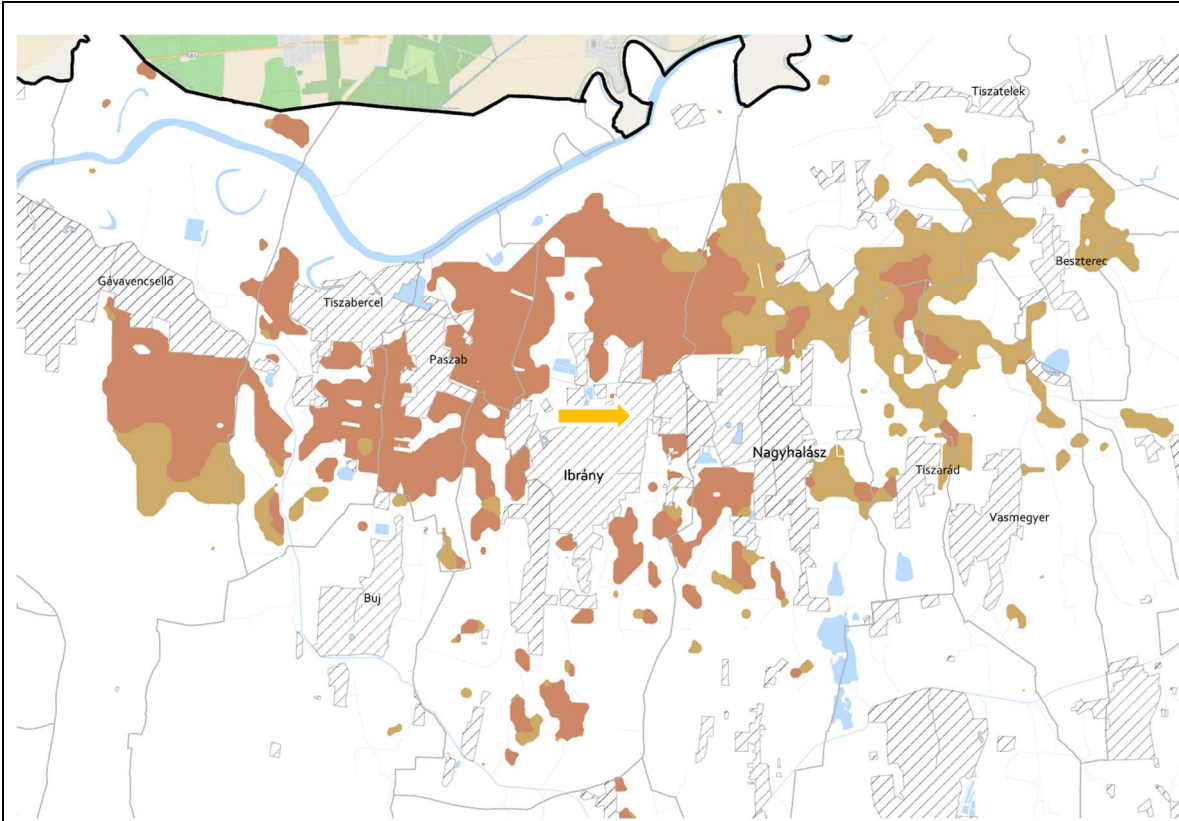
Térségi Szerkezeti Terv



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

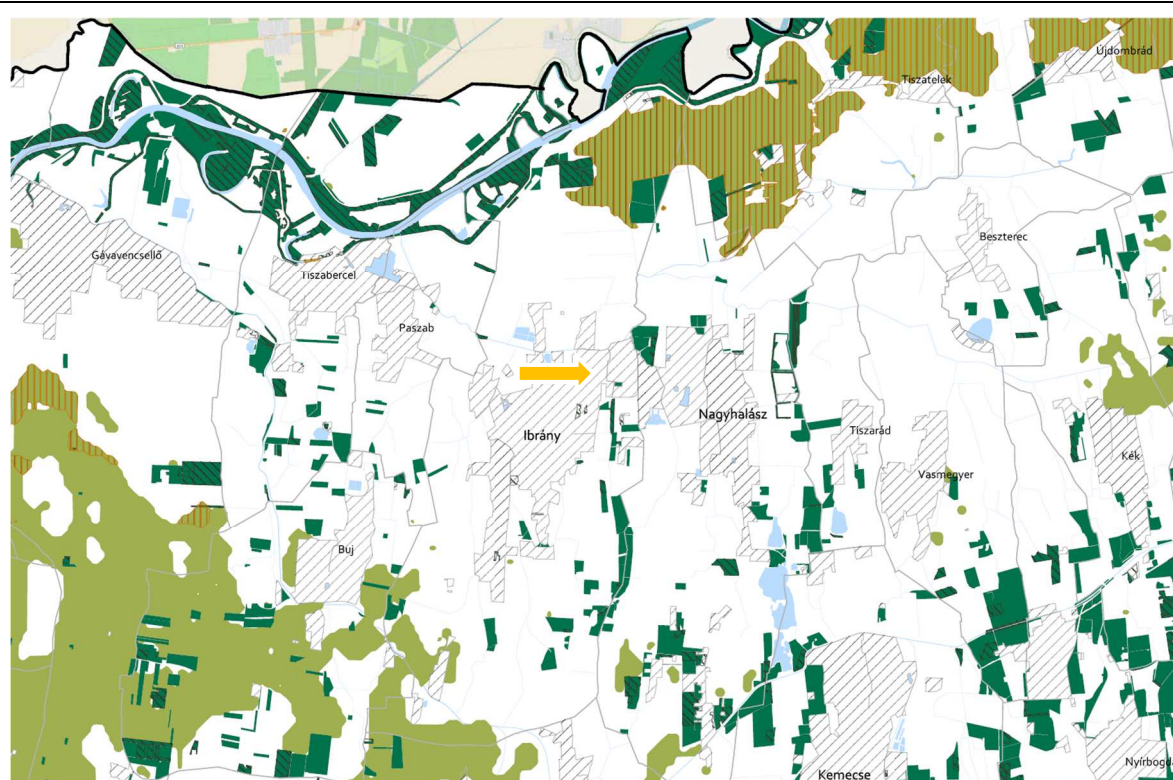


Ibrány Város Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



10. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

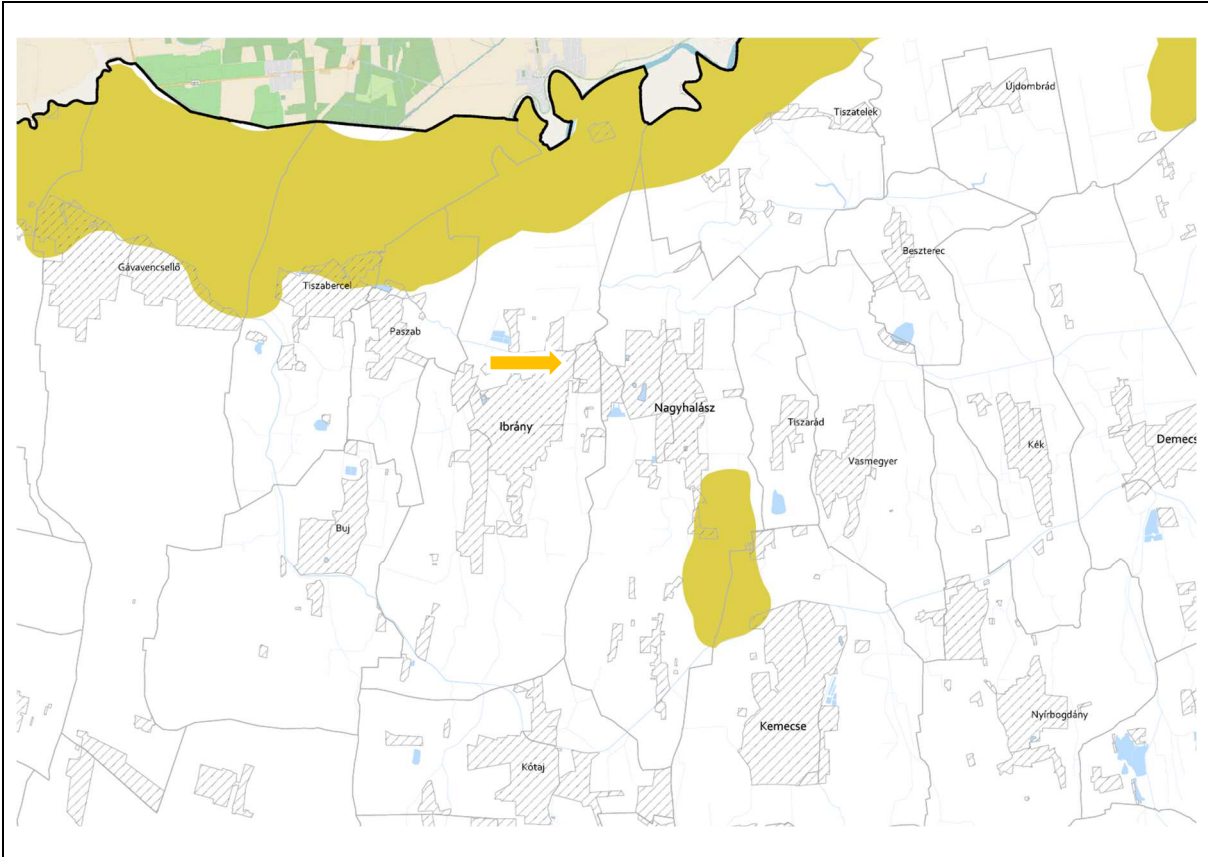
11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



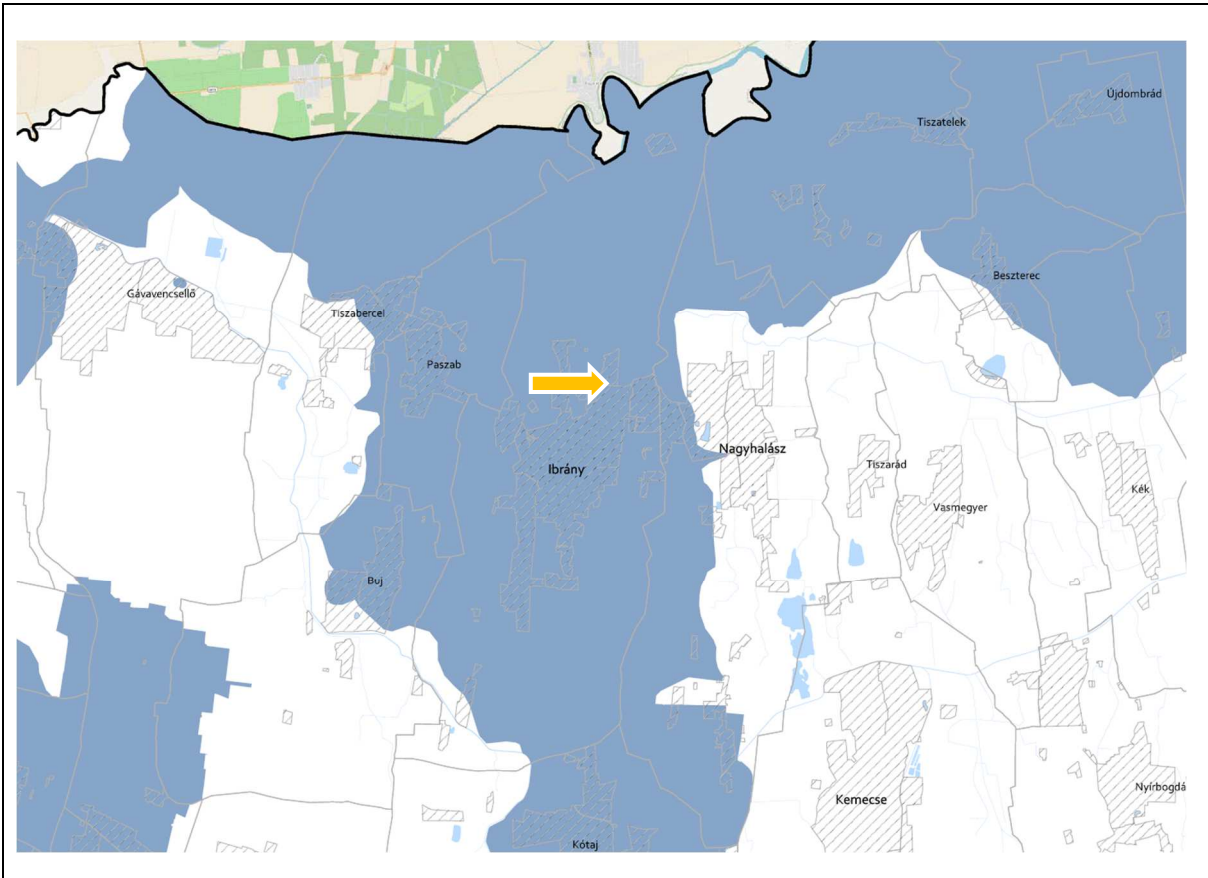
12. Erdők övezete

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Ibrány Város Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

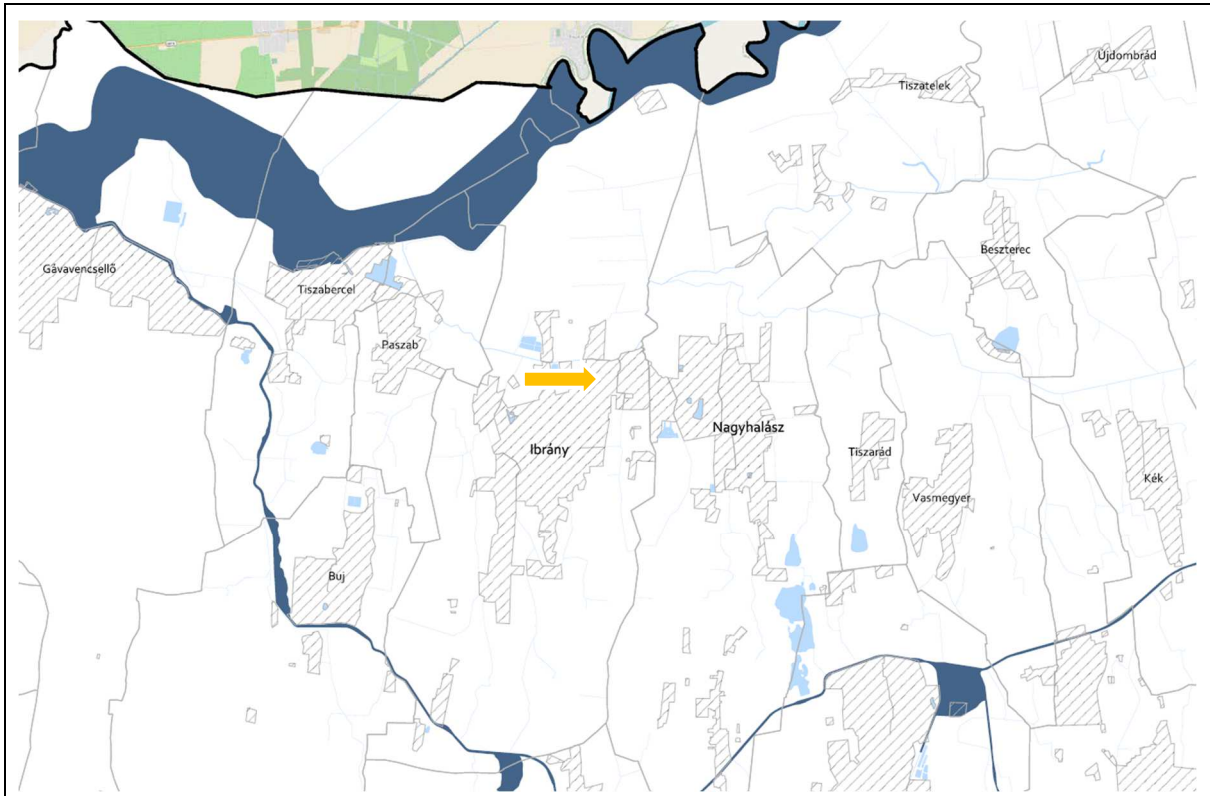


14. Tájképvédelmi terület övezete

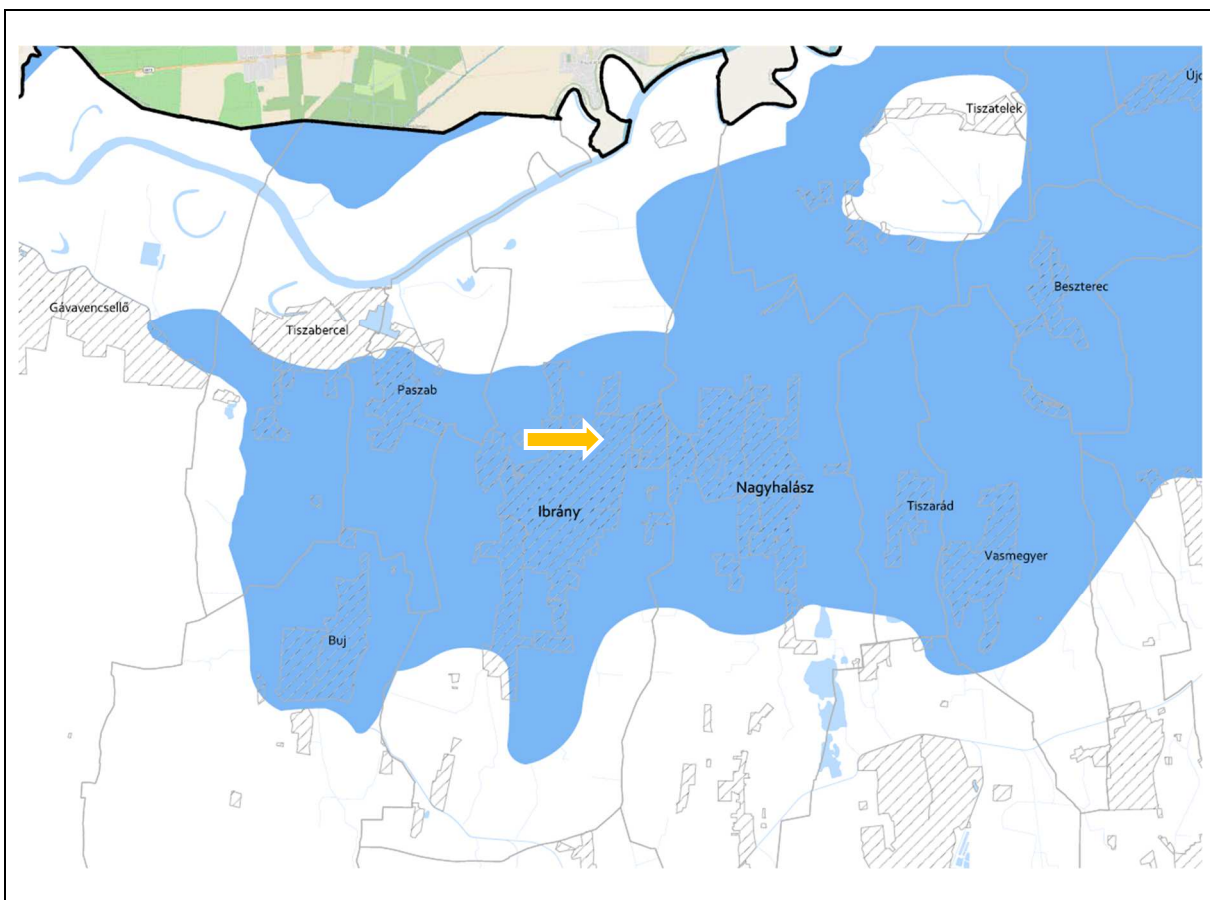


16. Vízminőség-védelmi terület övezete

Ibrány Város Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

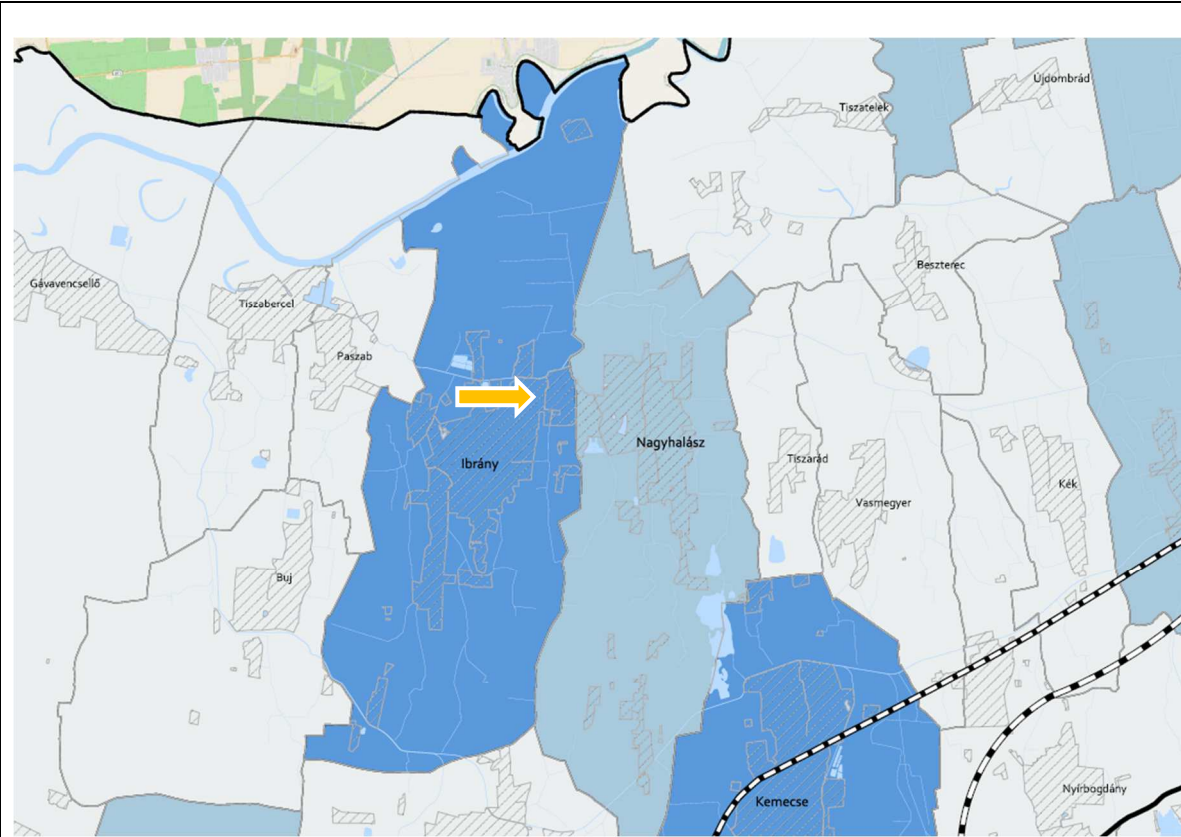


17. Nagy vízi meder övezete

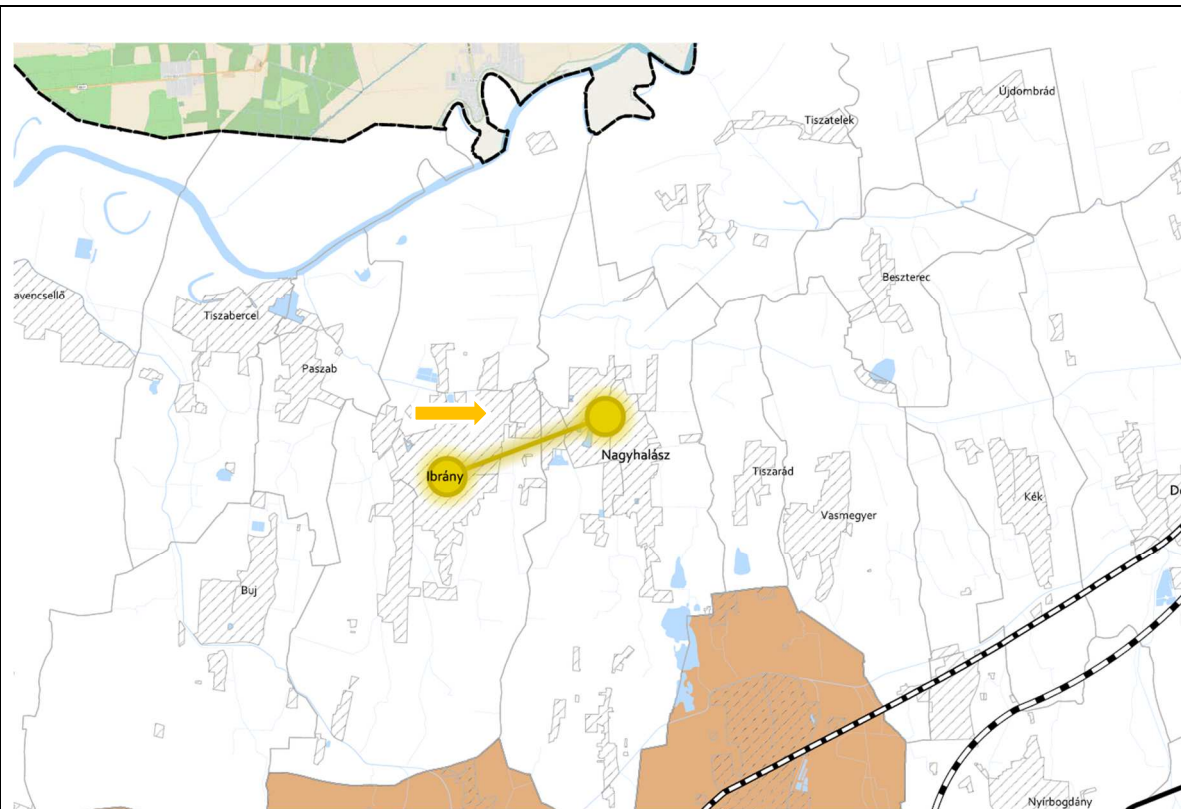


21. Rendszeresen belvívjárta terület övezete

Ibrány Város Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

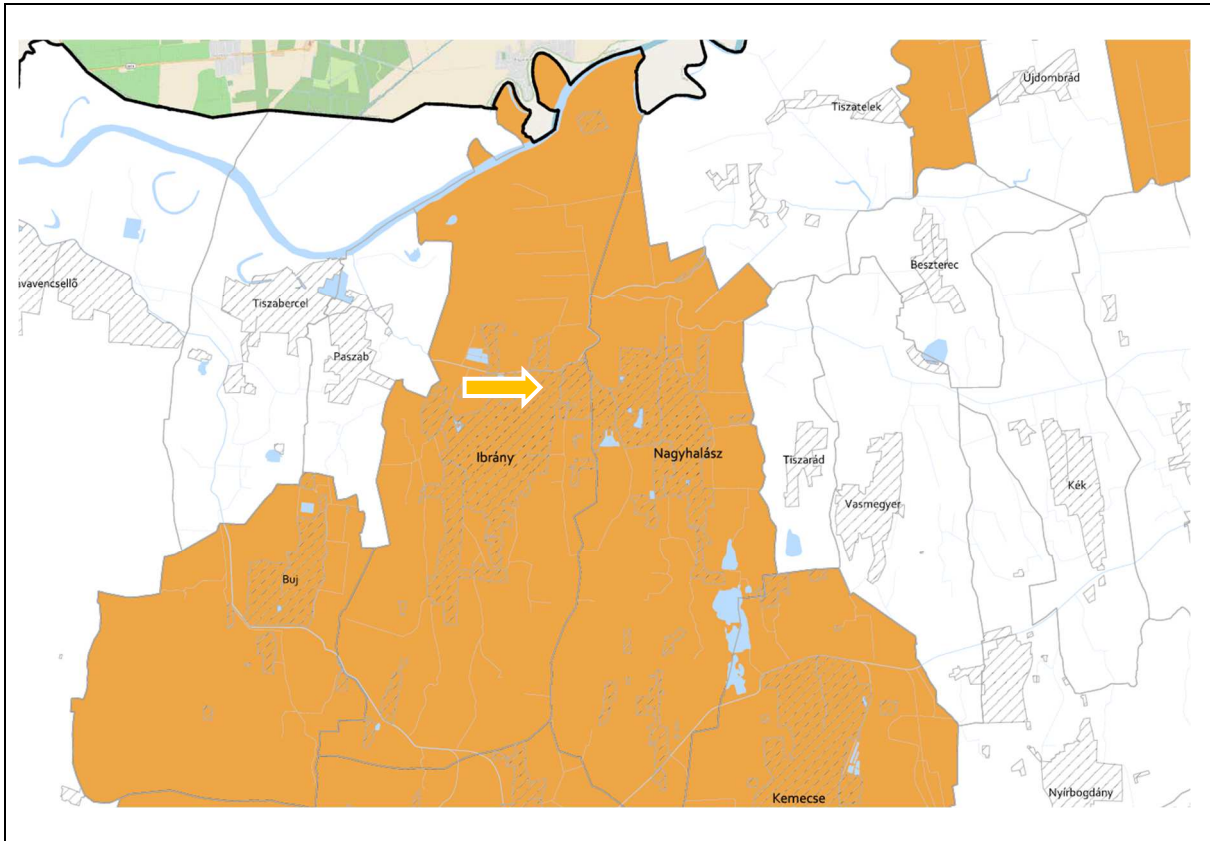


23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete

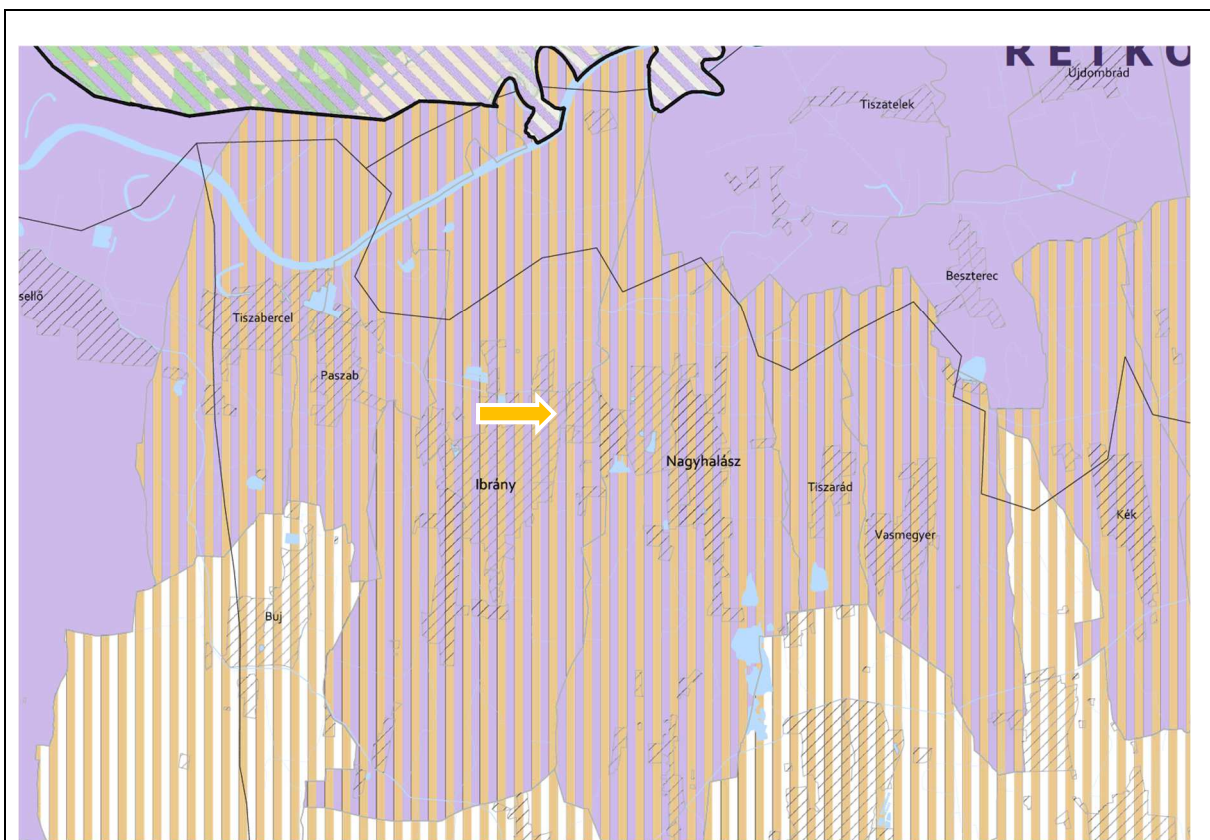


24. Térségi együttműködések övezete

Ibrány Város Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

Az Önkormányzat Ibrány Város közigazgatási területén – belterületen – a Zrínyi Miklós utca, Rozmaring utca, Tisza utca, a 2154 hrsz-ú és 2153 hrsz-ú telkek, valamint a 2151 hrsz-ú telek által határolt területrészen belül telekalakítást, telekrendezést, építési övezeti átsorolást, terület előkészítést kíván végrehajtani építési beruházás támogatására, az érintett terület fejlesztésére. A fejlesztés kiszolgáltatására terület-felhasználás / építési övezet átsorolás tervezett.

A területrész nem áll természetvédelmi besorolás alatt, adattári erdőterülettel nem érintett. Közvetlenül csatlakozik a települést meghatározó főbb közlekedési folyosóhoz.

A szabályozás módosításának célja, hogy megvizsgálja és javaslatot adjon olyan terület-felhasználás és övezeti, építési övezeti szabályozásra, mely a vonatkozó, a tanulmányban ismertetett jogszabályok betartásával a megvalósítás településrendezési hátterét biztosítani tudja.

7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az övezet módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik. A vegyes terület kijelölésénél további kiegészítő előírásoknak is meg kell felelni. Az előírások (oldalkert mérete, parkolók elhelyezése, telepítendő fák, ...stb.) teljesíthetőek, a kiválasztott ingatlanokon belül kialakításra tervezett „településközpont vegyes terület” kijelölésével:

- a tervezett beépítésre szánt településközpont vegyes terület kialakításakor új beépítésre szánt terület nem jön létre, kompenzációja nincs;
- védelmi övezet, védelmi intézkedés kialakítása nem szükséges, mivel a szomszédos lakóterületekkel telekvégeken kapcsolódik;

A tervezet építési övezet rendeleti előírására tett javaslat a következő:

A Rendelet kiegészül a 10/A.§ előírásaival:

„10/A.§ [A Vt-7 jelű településközpont vegyes terület]

(1) Az építési övezetében elsősorban olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a szomszédos lakó építési övezetekre.

(2) Az építési övezetben elhelyezhetőek a következő rendeltetésű épületek:

- a) igazgatási, iroda,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató,*
- c) oktatási, egészségügyi, szociális,*
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,*
- e) sport.*

(3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény kialakítható, gépjármű tárolására is.

(4) Az építési övezetben az igazgatási, oktatási rendeltetésekhez szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

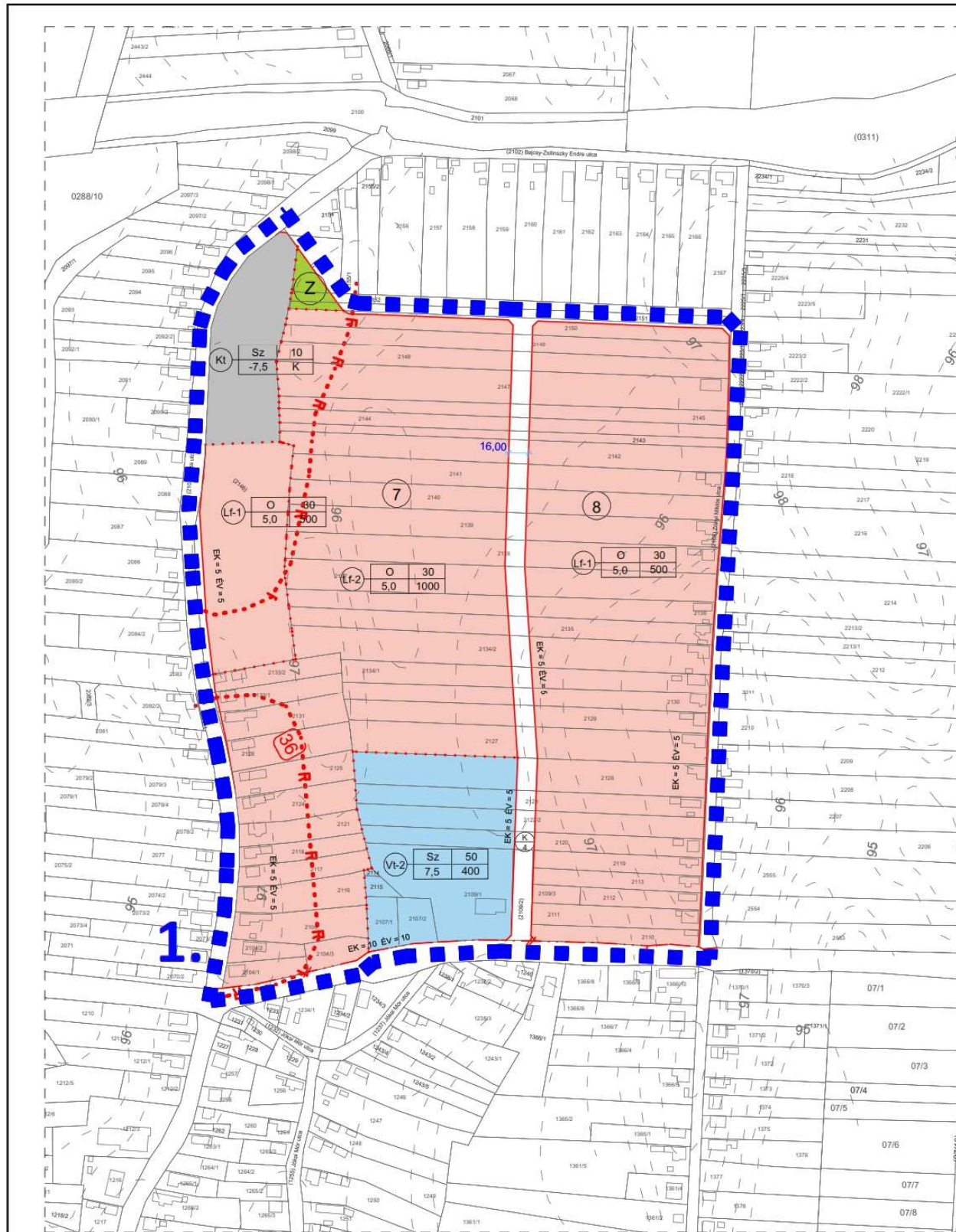
(5) A „Vt-7” jelű építési övezetben szabadon álló beépítési mód mellett 500 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 8,0 méter, a legnagyobb beépítettség 50 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 10 % lehet.

(6) Az építési övezetben az előkert mérete 10,0 méter, az oldalkert legkisebb mérete 4,0 méter. Az elő-, oldal-, és hátsókert vonala által meghatározott építési hely határvonala, egyben nem kötelező építési vonal.

(7) Az előkertben 3,5 tonnánál nem nehezebb gépjárművek számára parkoló kialakítható.

(8) Az építési övezet területén kialakítani tervezett, legalább négy gépjármű befogadóképességű felszíni parkolókat fásítani kell úgy, hogy legalább minden 2 db parkolóhelyre 1 db lombos fa telepítése kell jusson, vagy az ingatlanon már meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolattal el nem látott felületnek - a fa törzse körül minden irányban legalább 1,0 m szélességben - legalább 4m²/fa méretűnek kell lennie, a talajszint alatt is.”

A szabályozási terv módosításának tervezete



Ibrány Város Településrendezési Terv Szabályozási terv - Belterület Fedvényterv M = 1:4000



Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek:

- Lf-1** Falusias lakóterület építési övezete
- Vt** Településközponti vegyes terület építési övezete
- Kü** Különleges területek építési övezete
- Működő temető; Kegyelet park; lezárt temető területe; (Kt)

Beépítésre nem szánt területek:

- Z Kp** Zöld terület (közpark) övezete

- Belterület határvonal
- Megszűnő belterületi határ
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet határ, övezet határ
- Régészeti terület határa
- EK=..... Előkert mérete
- ÉV=..... Építési vonal
- || Útszélesítés
- ①6 Tömbszám
- Tervezési terület határa

területfelhasználás jele	beépítési mód építmény mag.	beépítési % alakítható legkisebb telekterület

LA

Labbancz András e.v.
H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10.
Tel.: 04-20/437-2144.
em@l.labbancz.a@gmail.com

MEGRENDŐ: IBRÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4484 Ibrány, Hősök tere 3.	MUNKASZÁM: T-03/2026
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: IBRÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	DÁTUM: 2026.03.hó
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET FEDVÉNYTERV	TERVFAJTA: szabályozási terv
TERVEZŐ - TT-15-0378: <i>Labancz András</i> Labancz András	MÉRETARÁNY: M=1:4000
ÜGVEZETŐ IGAZGATO: <i>Labancz András</i> Labancz András	RAJZSZÁM: T-4m

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

8. NYILATKOZATOK

8.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A hatályos területrendezési tervek által támasztott követelmények a településrendezési eszközök tervezett módosítása során maradéktalanul teljesülnek. (Térségi szerkezeti terv szerinti települési térség)

8.2 A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

Negatív előjelű biológiai aktivitási érték változás a módosítás során nem jön létre.



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

9. ÖSSZEGRÉS

A tervezett új építési övezet, meglévő építési övezet átsorolásával jön létre, meglévő lakóterület építési övezetének átsorolásával. A terület a határoló közlekedési folyosó megléte miatt lakó ingatlanok kiszolgálására nem ideális. Ezért mint korlátozó tényező a rendeltetések behatárolása mellett a lehetséges rendeltetéseket befolyásolja.

A módosítással tervezett terület határa műszaki infrastruktúrával közvetlenül érintett terület, új kapacitások kiépítését nem vonja maga után. Termőföld bevonását, természetvédelmi területek nem érint. A települési térség területén elhelyezkedő módosítás elsődlegesen a meglévő helyzeti energiák kihasználására épít elsősorban, de a fejlesztéssel lehetséges további közlekedési kényszerek kialakulása a terület irányába.

Az ingatlanokon belüli parkolási feladatok megoldásakor a kor szellemének megfelelően, a mikroklimatikus viszonyok negatív előjeles változásának ellensúlyozására az aktív, értékes zöldfelületek arányát növelni szükséges.

A jelenlegi szabályozás megváltoztatható a tervezett terület előkészítés / fejlesztés megvalósítására, a jelenleg fennálló jogszabályi keretek között.



Hatályos terv részlete! Módosított terv részlete!

