

HIRDETMÉNY

**Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése beérkezett vélemények kiértékelése alapján
Ibrány Város közigazgatási területét érintő – 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 belüli településrendezési tervének módosításához**

Tájékoztatatom az érintett Partnereket, hogy Ibrány Város közigazgatási területét érintő – 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 belüli településrendezési tervének módosítását kezdeményezte. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) kormányrendeletben (továbbiakban: R.) rögzítettek szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló eljárás során a R. 4. § (4) bekezdésében előírtak alapján R-ben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) beérkezett véleményei alapján Ibrány Város Képviselő-Testülete döntött arról, hogy várható-e a környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően jelentős környezeti hatás.

R. 5. § (2) alapján nyilvánossági tájékoztatást ad a döntésről.

8. § (3) b)-nak megfelelően tájékoztatjuk a következőkről:

ba) a terv, illetve program célja:

A település Önkormányzata a tervezési területen belül - 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 kereskedelmi építési beruházás fejlesztés előzetes támogatására, az érintett terület fejlesztésére.

bb) a terv, illetve program környezeti értékelést is tartalmazó egyeztetési dokumentációja hol és mikor tekinthető meg:

Ibrány Város hivatalos honlapján, a hirdetmény közzétételétől számított 30 napon belül.

bc) milyen módon és időpontig lehet észrevételeket tenni

R. 8. § (3a) alapján a vélemények és az észrevételek megadására a véleménykéres nyilvánosságra hozatala időpontjától számítva 30 napos határidőt biztosít. Az eljárás során határidőre **hivatal@ibrany.hu** emailcímmre beérkezett véleményeket és észrevételeket vesszük figyelembe.

bd) a terv, illetve program szempontjából releváns és rendelkezésre álló környezeti információk, valamint azok megismerhetősége.

Ibrány Város Honlapján feltüntetett dokumentumokban található

Ibrány, 2026. szeptember 28.


Trencsényi Imre
Polgármester
Ibrány Város Önkormányzata

Kifüggesztés napja: 2026. 09. 29.
Kifüggesztés vége: 2026. 10. 29.
A közlés kezdő napjától számított: 30
napos határidő jogvesztő
Ibrány, 2026. 09. 28.
jegyző

KIVONAT

Ibrány Város Képviselő-testületének 2026. szeptember 10-én megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

IBRÁNY VÁROS KÉPVISELŐ TESTÜLETE

198/2026. (IX.10.) KT számú

h a t á r o z a t a

Ibrány Város 23/2023(IX.26.) Kt. számú rendelettel jóváhagyott, Ibrány Város Helyi Építési Szabályzata és Rendezési Terv módosítása-című napirendi ponthoz

A K É P V I S E L Ő - T E S T Ű L E T

Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. §, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak alapján az alábbi határozatot hozza:

Ibrány Város Képviselő testülete a közigazgatási területét érintő – belterületen – a Zrínyi Miklós utca, Rozmaring utca, Tisza utca, a 2154 hrsz-ú és 2153 hrsz-ú telkek, valamint a 2151 hrsz-ú telkek által határolt telektömb területrezt érintő környezeti vizsgálatának szükségessége tárgyában készült előterjesztést megtárgyalta.

- A határozat mellékletében foglalt szakvélemények ismeretében a 2/2005. (I.11) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása helyett a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészben való kidolgozása mellett dönt, figyelembe véve a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét.
- Felhatalmazza Ibrány Város Polgármesterét a 2/2005. (I.11) Korm. rendelet 5. § (2) alapján a testület döntését hivatalos értesítőjében és Ibrány Város honlapján hozza nyilvánosságra.
- Felhatalmazza Ibrány Város Polgármesterét, hogy a 2/2005. (I.11) Korm. rendelet (3) alapján döntéséről és indokairól értesítse a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.
- Felhatalmazza Ibrány Város Polgármesterét a véleményezési szakasz megindítására.

Trencsényi Imre sk.
polgármester

Dr. Dóka Zoltán sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

2026. szeptember 10.



Dr. Dóka Zoltán
jegyző



KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK KIÉRTÉKELÉSE				
Egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet 4 § alapján				
Ibrány Város közigazgatási területét érintő – 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				
ssz.	Érintett szerv megnevezése	Hiv.szám	Vélemény/észrevétel	Főépítési válasz
1	Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	SZ/4ÁF/00145-2/2026	Tervezett módosítások környezeti hatása jelentős, ami a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné, ugyanakkor a dokumentációban ismertetett tematika megfelelő, alátámasztó munkarészben az épített környezet szempontjából részletes kidolgozást kéri.	Köszönjük a véleményt, az alátámasztó munkarész az épített környezet szempontjából részletesen kidolgozásra kerül.
2	Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	4986-1/2026	Környezeti vizsgálati eljárás nem tartja szükségesnek.	Köszönjük a véleményt.
3	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága	2231-15	Környezeti vizsgálati eljárás nem tartja szükségesnek.	Köszönjük a véleményt.
4	Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	SZ/TIV/05237-3/2026	A módosítás jellege folytán környezeti vizsgálat készítése nem szükséges. "...véleményezési eljárásban a továbbiakban is részt kívánunk venni és a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kérjük megküldeni."	Köszönjük a véleményt. Kérését figyelembe vesszük.
5	Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	SZ/NEF/01065-2/2026	Település és környezetegészségügyi szempontból részletes környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.	Köszönjük a véleményt.
6	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	BP/2602/00626-3/2026	Nem szükséges a környezeti értékelés elkészítéssel, a véleményben rögzített feltétel mellett: aktualizálni szükséges a régészeti lelőhelyek műemlékek és műemléki területek adatait. Nagyberuházás esetén Előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.	Köszönjük a véleményét, észrevételét. Figyelembe fogjuk venni.

Főépítési javaslat:

A beérkező vélemények alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. Az alátámasztó munkarész az észrevételek figyelembevételével készülnek el.

Ibrány, 2026. szeptember

Összeállította:


Pankotai Judit
Ibrány Város települési főépítésze



Ibrány Város Településrendezési Tervének módosításához

Környezeti vizsgálat
szükségességének
lefolytatásához
egyeztetési
dokumentáció



„Módosítások I. –
2026.”

Tervező:

Labbancz András
e.v.
(C-15-4790)

2026.

Ibrány Város Településrendezési eszközeinek
- módosítása belterületen, Zrínyi Miklós utca, Rozmaring utca, Tisza utca, a 2154 és 2153
hrsz-ú telkek, valamint a 2151 hrsz-ú telek által közre zárt területre –

Környezeti vizsgálat szükségességének lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

„Módosítások I. – 2026.”

Aláírólap

Településrendező tervező:


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

Ügyvezető igazgató:


.....
Labbancz András

Tartalomjegyzék

Környezeti vizsgálat szükségességének lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

„Módosítások I. – 2026.”

1. ELŐZMÉNYEK	4
1.1. A megbízás tárgya	4
1.2. A hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök	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. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés	17
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK	19
3.1. Határozat tervezet	19
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	22
4.1. A településképi követelmények	23
4.2. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelmények	24
4.3. Infrastrukturális fejlesztések	24
5. SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK	25
5.1. A szabályozás kialakítása	25
5.2. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	28
5.3. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete	30
6. NYILATKOZATOK	33
6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	33
6.2. A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat	33
7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	34

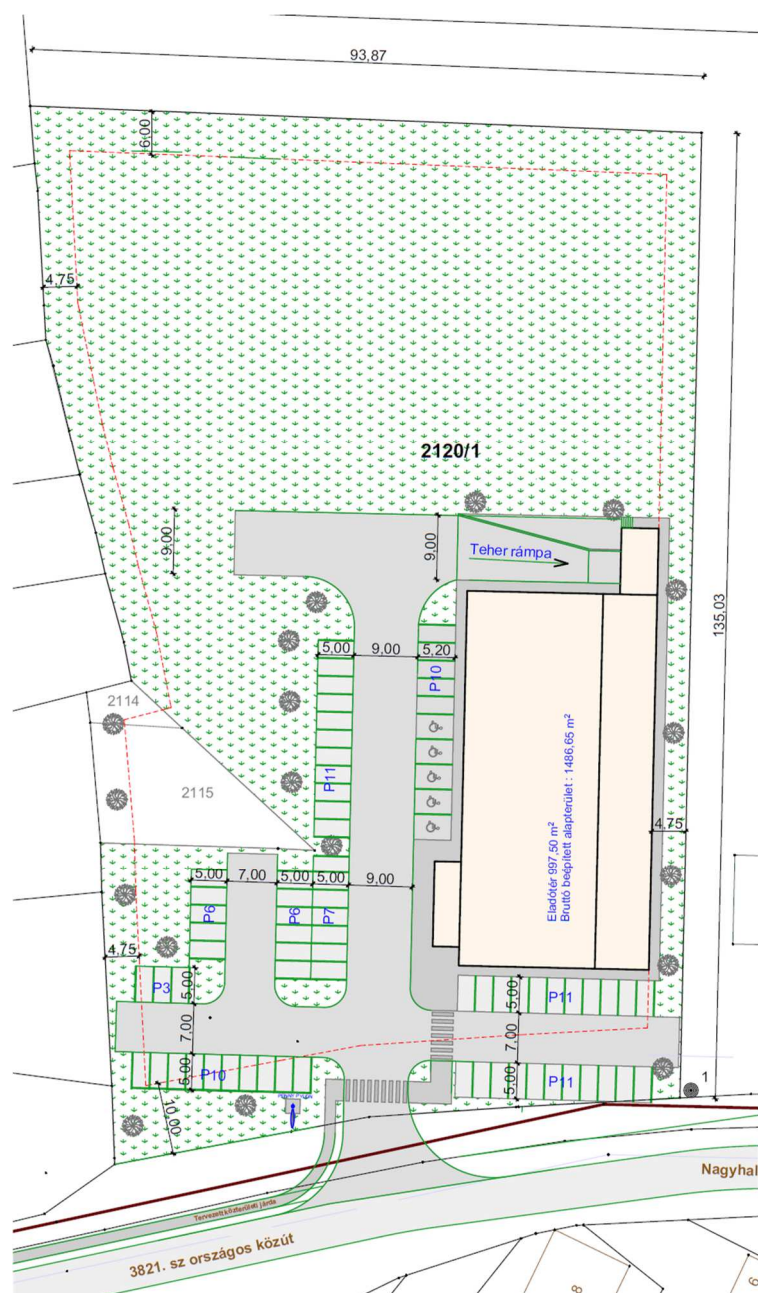
1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

A település Önkormányzata a tervezési területen belül - 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 területén belül - telekalakítást, telekrendezést, építési övezeti átsorolást, terület előkészítést kíván végrehajtani kereskedelmi építési beruházás fejlesztés előzetes támogatására, az érintett terület fejlesztésére.

A tervezett fejlesztés előkészítésére a szükséges telekalakítási feladatok támogatásán túl, az elhelyezhető rendeltetések rögzítésére – vagy az el nem helyezhető rendeltetések kizárására – építési övezet megváltoztatása is szükséges.

Átnézeti helyszínrajz



(Forrás: Önkormányzat.)

1.2. A hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök

A település közigazgatási területére a:

- 198/2008 (XII. 09.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Ibrány Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos;
- 23/2023 (IX.26.) számú rendelettel jóváhagyott, Ibrány Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

1.3. A dokumentáció jogszabályi meghatározottságai, a véleményezési eljárás típusa

rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) VIII. és IX. fejezete tartalmazza.

A 68.§-ra figyelemmel **a településrendezési eszköz módosításának egyszerűsített eljárás szerint történik**, mivel:

- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése,

az építési övezet átsorolásának kialakítása során.

A fenti előírásban rögzített feltételeknek jelen módosítás elemei megfelelnek, így a véleményezési eljárás egyszerűsített eljárásként folytatható le.

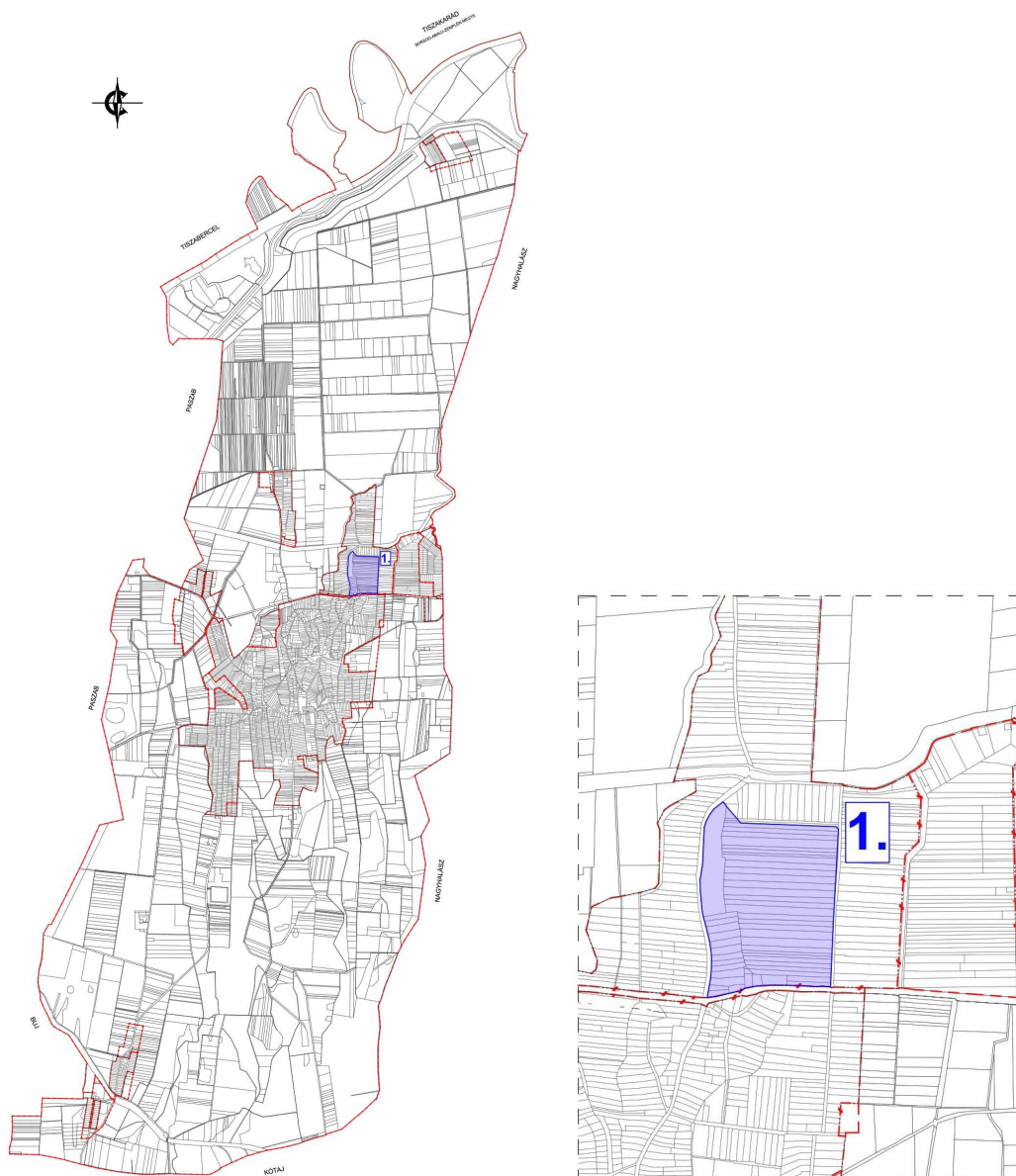
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

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 mellékúton; 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.

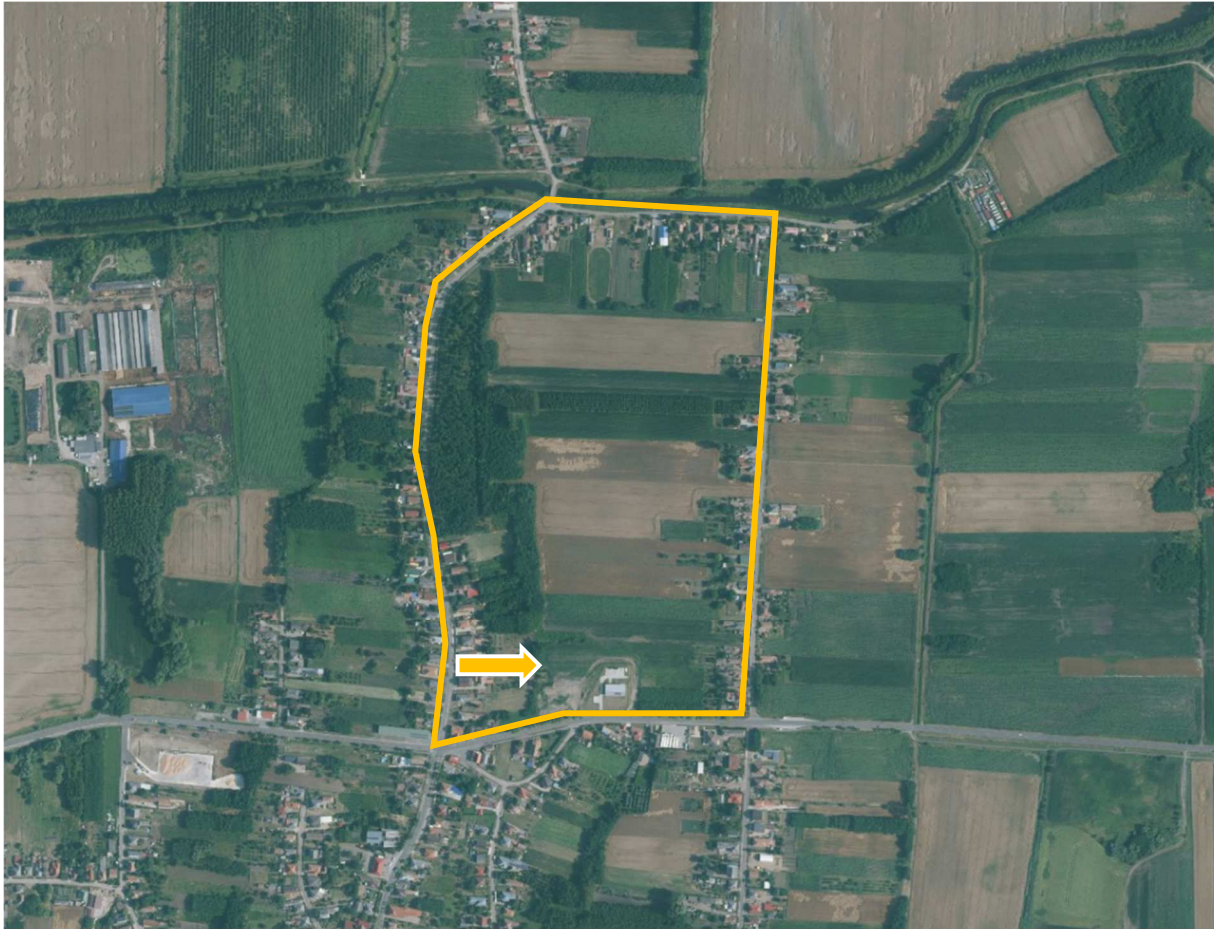
A település a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 25 kilométerre északra, a Tisza mentén, a Rétköz nyugati felén. Teljes lakott területe és közigazgatási területének döntő többsége a folyó bal parti oldalán helyezkedik el.

Átnézeti rajz



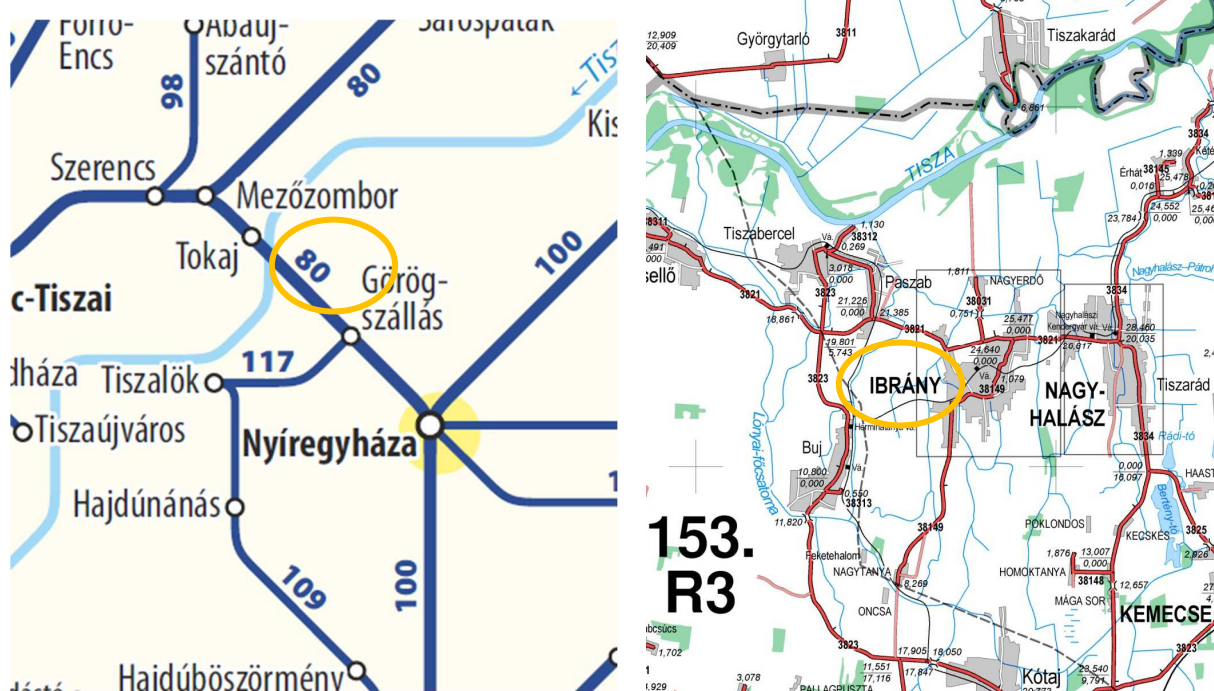
(Forrás: saját szerkesztés)

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://ekozmu.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)

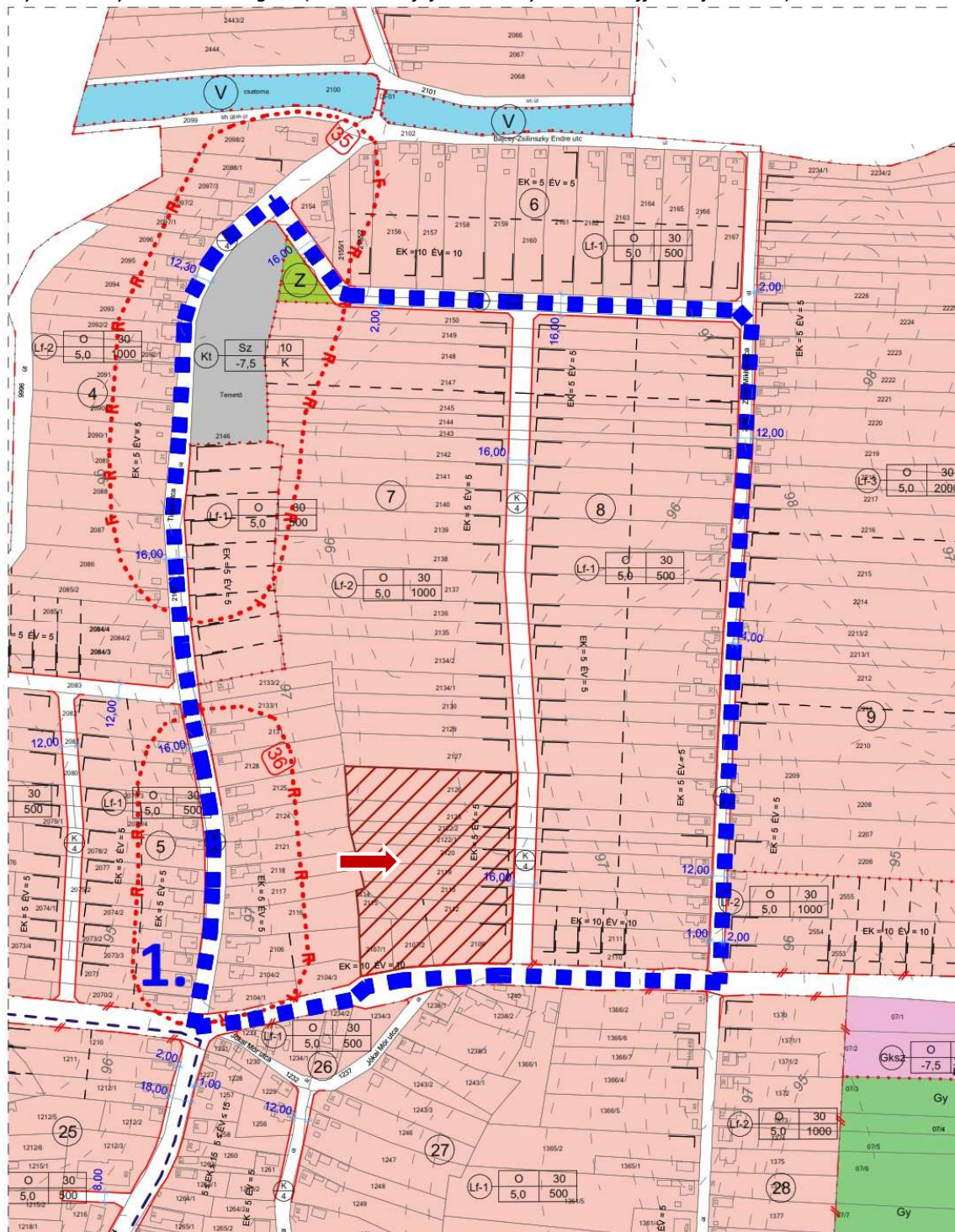
A tervezett fejlesztés beépítésre szánt terület-felhasználásba tartozó területet érint:

- 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 területet 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.

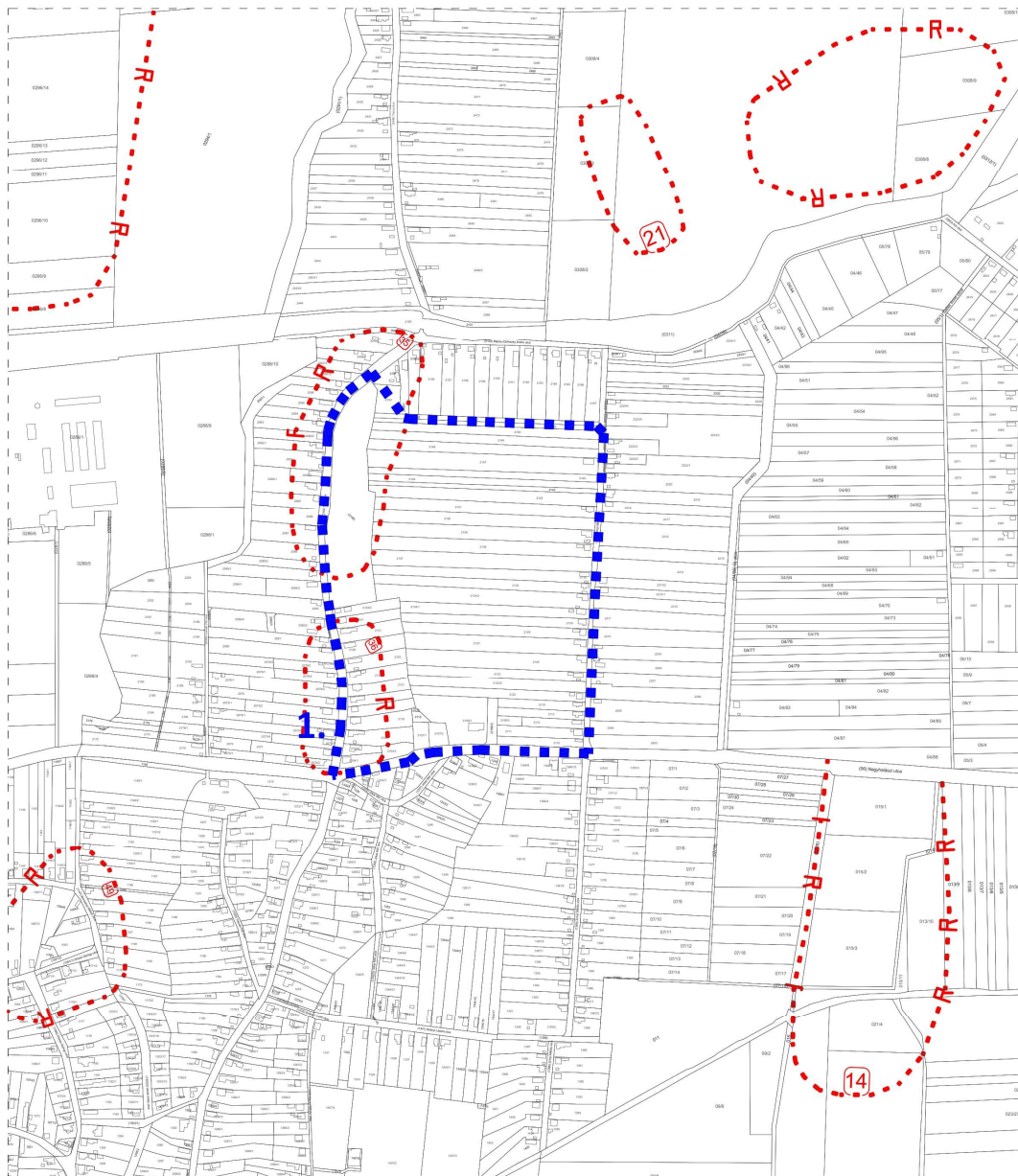
(9) A tároló épületek építésénél a következőket is be kell tartani. Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát 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 Termőhely 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 építészetről

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 nem jön létre.

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 zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban 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 beépítettségének 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 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-rendezerés, 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. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés

74. § a településtervek készítése, módosítása során alkalmazandó alapvető településrendezési követelmények:

A településfejlesztés és a **településrendezés célja** a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat a Méptv. 74.§. (2) bekezdés részletezi.

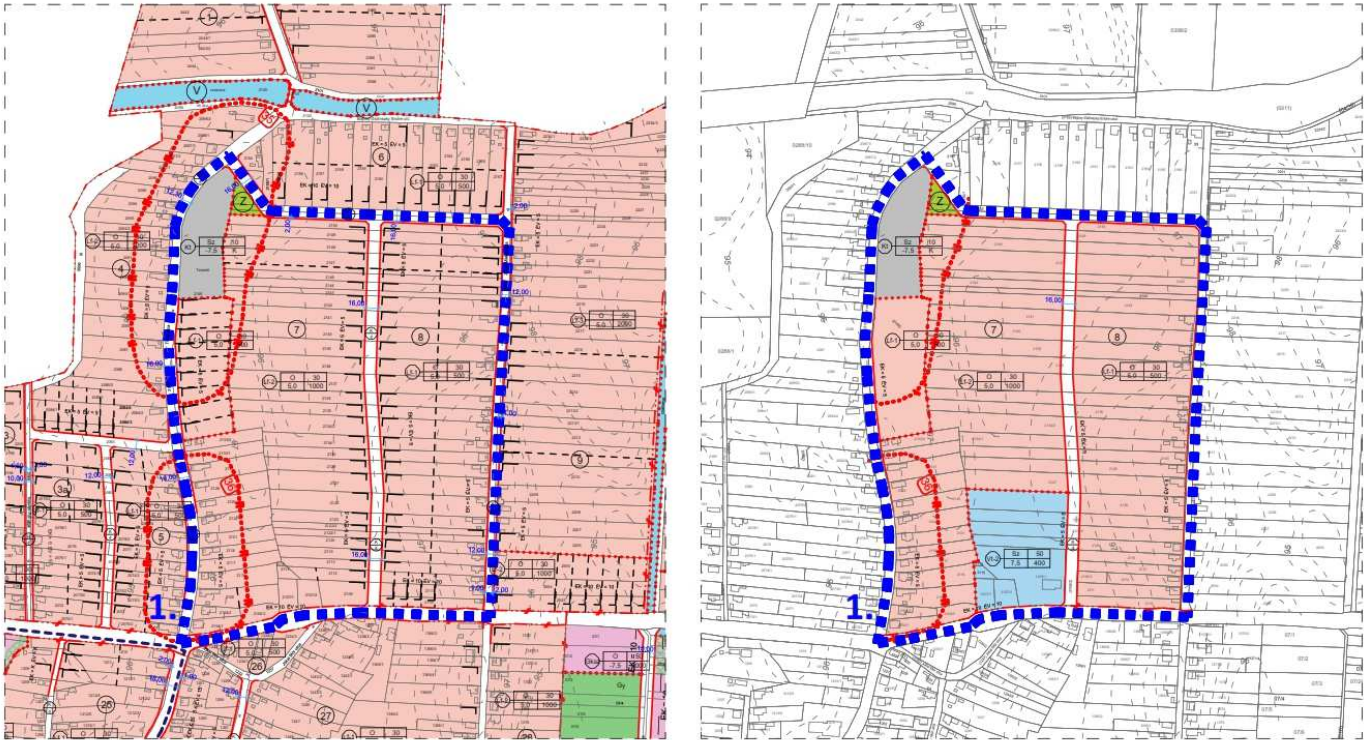
Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható. Az érintettség miatt településrendezési intézkedés nem szükséges.

74. § (2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni		a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossgal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,	b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,	c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,	d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,	e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,	f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,	g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,	h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.
1.	Módosítás érintettsége	0	0	0	1	1	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítással új munkahelyek kialakítása biztosított. A fejlesztés meglévő infrastrukturális szabad erőforrás kapacitások felhasználásával.	A közlekedési terület a szükséges mértékben, a biztonságos közlekedés érdekében alakul át.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.

A módosítás és a megvalósításból adódó várható környezeti hatások összefoglaló ismertetése

	A tervezési terület	A terv célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége	Jelenlegi terület-használat, (műv. ág)	Jóváhagyott általános és sajátos-építési használat, (területfelhasználás, építési övezet) HÉSZ
1.	Belterületen, Zrínyi Miklós utca, Rozmaring utca, Tisza utca, a 2154 és 2153 hrsz-ú telkek, valamint a 2151 hrsz-ú telek által határolt telektömbben helyezkedik el.	Övezeti átsorolás, falusias lakóterület építési övezetéből településközpont vegyes terület építési övezetébe, kereskedelmi egység létesítésének biztosítására.	1,88	A város ellátási igényit kiszolgáló terület kialakítása a jobb települési szolgáltatások elérhetőségét biztosítja, a programnak megfelelően.	-beépítettlen terület	- falusias lakóterület építési övezete (Lf-2)
						
		A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA		Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem.		
				Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem		
				Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem		
				Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem		
				Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nem		
		VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK		Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.		
				Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: Nem		
				Az országhatáron áterjednek: Nem		
				Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem		
				Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A program nagyságrendje a település léptékéhez képest átlagos, a beépítési hatások lokális jellegűek.		
				Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek: Nem		
				Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem		
		TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE		A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: A közvetlen környezetben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területe.		
				A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nem		
				A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület tervezett hasznosítása változik, a használat intenzitása a változással együtt emelkedik.		

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK

3.1 Határozat tervezet

Ibrány Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.... /2026. (.....) KT. számú határozata

Ibrány Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról

A Képviselő-testülete

a Polgármester előterjesztésére a 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján,

2026. napjával módosítja Ibrány Város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **198/2008 (XII. 09.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét:**

a) belterületen, Zrínyi Miklós utca, Rozmaring utca, Tisza utca, a 2154 és 2153 hrsz-ú telkek, valamint a 2151 hrsz-ú telek által határolt területen területet érintően,
jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.

A terv leírása szerinti mértékben az falusias lakóterület módosul, településközpont vegyes terület-felhasználásra.

1. számú melléklet: T-1 rajzszámú, T-03/2026 munkaszámú tervlap

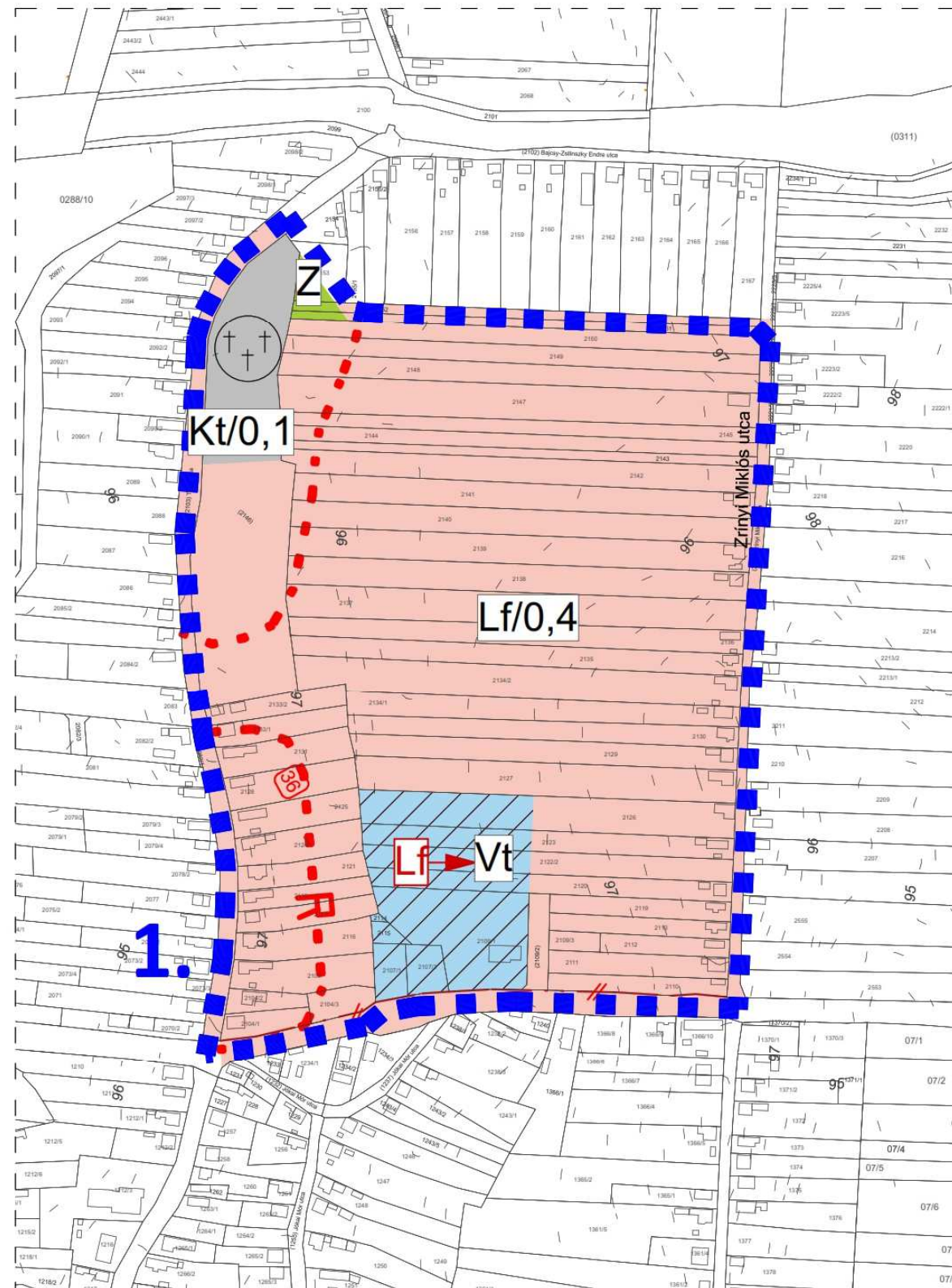
2. számú melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Ibrány, 2026hónap

.....
Trencsényi Imre
polgármester

.....
Dr. Dóka Zoltán
jegyző



Ibrány Város Településrendezési Terv
Településszerkezeti terv
Fedvényterv
M=1:4000



Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek:

- | | | | |
|--|---|---|----------------------------|
|  | Falusias lakóterület |  | Megszűnő belterületi határ |
|  | Településközpont vegyes terület |  | Régészeti terület határa |
|  | Különleges területek
- Működő temető; Kegyelet park;
lezárt temető területe; (Kt) |  | Tervezési terület határa |

Beépítésre nem szánt területek:

-  Zöld terület (közpark)
-  Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

LA Labbancz András e.v. H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146, em@l: labbancz.a@gmail.com	MEGRENDELŐ: IBRÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4484 Ibrány, Hősök tere 3.	MUNKASZÁM: T - 03/2026
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: IBRÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2026.03.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FEDVÉNYTERV	TERVEFAJTA: szabályozási terv
		MÉRÉTARÁNY: M=1:4000
TERVEZŐ - TT-15-0378:  Labbancz András	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:  Labbancz András	RAJZSZÁM: T-1m

2.számú melléklet a/2026. (.....) önkormányzati határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

1. A Leírás IV. fejezete helyébe a következő lép:

„IV. Fejezet

Településszerkezeti tervet érintő megállapítások

4.1. Ibrány igazgatási területén a terület-felhasználási változások a következők, prioritási sorrend szerint (a meglévő, valamint az azokat kiegészítő erőforrások és eszközök rendelkezésre állásától függően):

1. Belterületen falusias lakóterületből településközpont vegyes terület kialakítása (2114-2115; 2120/1-2120/2 hrsz-ú telkeken hrsz-ú telkeken)

Terület mérete: 5,22 ha

4.2. A településszerkezeti terv tervlapjaira vonatkozó tervérvényességi területek megállapításai:

1. A T-64/2017 munkaszámú, T-1 jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.
2. T-06/2023. munkaszámon készített T-1m rajzszámú módosított településszerkezeti fedvényterv tervezési területével módosítja az 1. pont szerinti tervet.
3. T-03/2026 munkaszámon készített T-1m rajzszámú módosított településszerkezeti fedvényterv tervezési területével módosítja az 1. pont szerinti tervet.

4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel nem jön létre a módosítás során új beépítésre szánt terület.

4.1. 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

4.2. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

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

4.3. Infrastrukturális fejlesztések

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

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.

5. SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK

5.1. A szabályozás kialakítása

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 kiszolgálására terület-felhasználás / építési övezet átsorolás tervezett.

A területrészt 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.

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.

Az önállóan, szigetszerűen elhelyezkedő építési övezet befogadható rendeltetései és azok egyéb feltételei kerülnek rögzítésre.

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

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

A jogszabályban rögzített rendeltetések szűkített, alkalmazható listája.

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

A terepszint alatti beépítés és használat előírásai.

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

Parkolás egyéb szabályai.

(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.

Az újonnan létrejövő építési övezet normatív paramétereinek szöveges rögzítése.

(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.

Az építési hely kialakításának és létrejövő határvonalának részletszabályai.

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

A nem személygépjárművek elhelyezésének egyedi szabálya, a településképpen közvetlenül megjelenő területre vonatkozóan.

(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 létesítményt kiszolgáló nagyméretű, összefüggő, a mikroklimatikus viszonyokat jelentősen befolyásoló burkolt felületek kialakításának egyedi részlet szabályai.

5.2. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§ Ibrány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 23/2023 (IX. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1.§-a kiegészül a d) ponttal:

„1. § [A rendelet hatálya]

A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1999. évi CXV. Törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv), valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 37/2008. (III.7.) Korm. Rendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint:

- a) a T-64/2017. munkaszámú S-1 jelű külterületi szabályozási terv,*
- b) a T-70/2019. munkaszámú S-2 jelű belterületi szabályozási terv,*
- c) valamint a T-3.b-I., T-3.b-III-1, T-3.b-III-2., T-3.b-IV-1, T-3.b-IV-2, T-3.b-IV-3, T-3.b-IV-4, T-3.b-IV-5, T-3.b-IV-6, T-3.b-IV-7., T-3.b-V, T-3m jelű szabályozási tervlap fedvények,*
- d) továbbá a T-03/2026 munkaszámú T-4m jelű belterületi szabályozási terv – fedvényterv és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.*

2.§ 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.”

5.3. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

IBRÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2026. (.....) önkormányzati rendelete

Ibrány Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2023 (IX.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Ibrány Város Önkormányzata Képviselő-testülete, - belterületen, Zrínyi Miklós utca, Rozmaring utca, Tisza utca, a 2154 és 2153 hrsz-ú telkek, valamint a 2151 hrsz-ú telek által határolt területen belül – településközpont vegyes terület építési övezetének kialakítása kereskedelmi egység kialakításának érdekében;

[2] a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, vízügyi és közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal,
erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal,
bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság
Nemzeti földügyi Központ,
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat,
honvédelmért felelős miniszter
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Felső-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr főkapitányság,
véleményének kikérésével,
továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével,
valamint Ibrány Város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2017 (V.31.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

1.§ Ibrány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 23/2023 (IX. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1.§-a kiegészül a d) ponttal:

„1. § d) továbbá a T-03/2026 munkaszámú T-4m jelű belterületi szabályozási terv - fedvényterv és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.”

2.§ 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 rendeltetésekhöz 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.”

3.§ A Rendelet kiegészül a 22. melléklettel, mely jelen rendelet 1. mellékletét képezi

4.§ Ez a rendelet a 2026. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

.....
Trencsényi Imre
polgármester

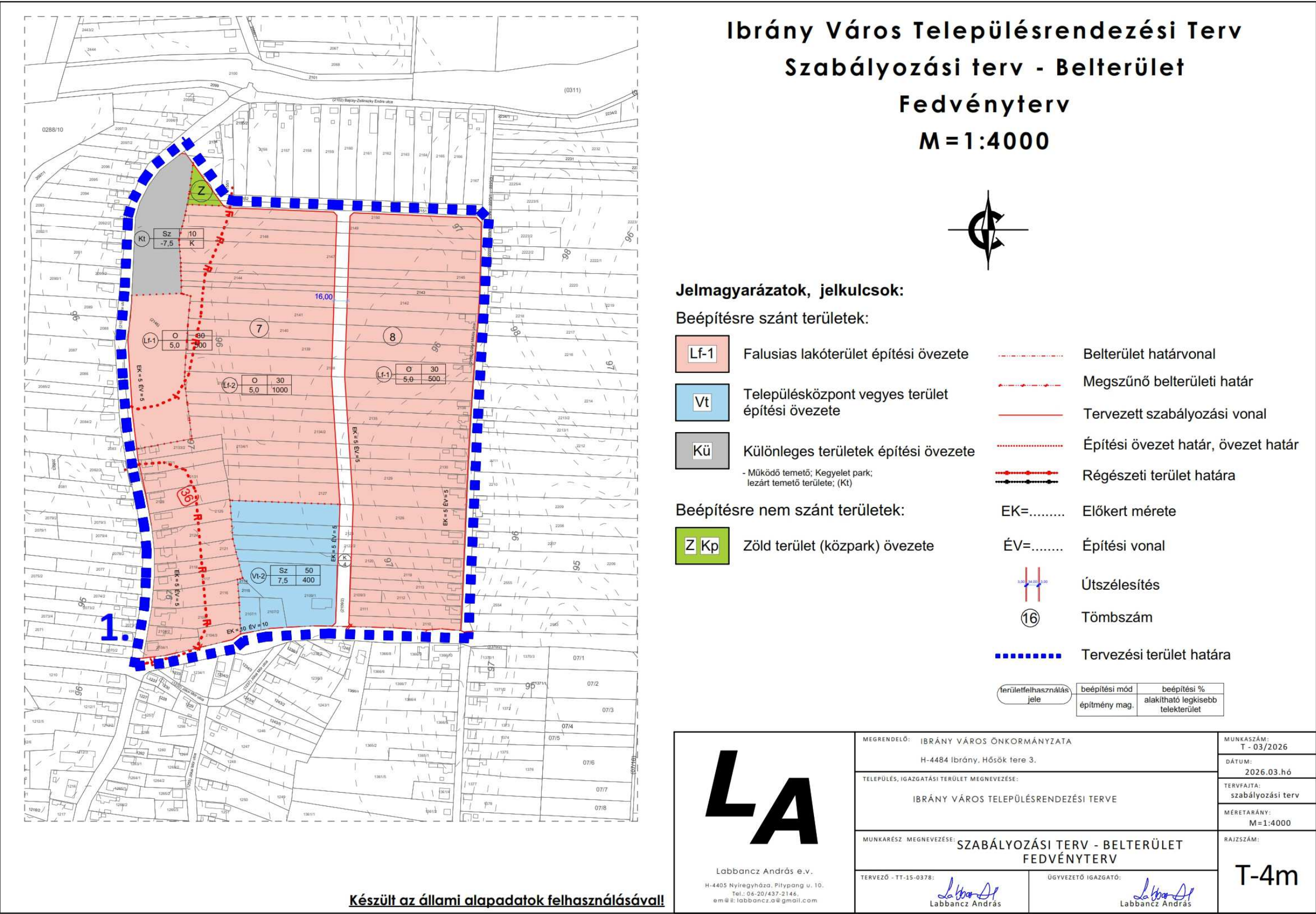
.....
Dr. Dóka Zoltán
jegyző

ZÁRADÉK:

A rendelet 2026. hó napján került kihirdetésre.

.....
Dr. Dóka Zoltán
jegyző

1. Melléklet a/2026. (.....) ön kormányzati rendelethez



6. NYILATKOZATOK

6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

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

6.2 A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

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

Kelt.: Nyíregyháza, 2026. augusztus hó 03. nap.



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

7. Környezeti értékelés

A környezeti vizsgálatot - szükségessége esetén - a következő tematika alapján kívánjuk lefolytatni. A vázolt tematika a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletével megegyező tartalmú, azonban attól kismértékben eltérő formai szerkezetben.

1. Bevezetés

- 1.1. Tematika, tartalomjegyzék
- 1.2. A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése
- 1.3. A terv és a változatok rövid ismertetése
- 1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság előzetes véleményeinek és észrevételeinek figyelembe vétele, az indokok összefoglalása

2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, programokkal

- 2.1. A terv koncepcionális alapját jelentő településfejlesztési koncepció és fejlesztési határozatok bemutatása és elemzése a környezeti értékelés szempontjából
- 2.2. A terv összefüggése más egyéb releváns tervekkel és programokkal
- 2.3. A releváns tervek és programok összevetése, ütköztetése a terv koncepciójával és céljával, környezeti szempontú konzisztencia vizsgálata

3. A környezeti állapot feltárása (a terv megvalósulása előtti vagy a terv meg nem valósulása esetén)

- 3.1. A település környezeti elemeinek és rendszereinek ismertetése, a környezetállapot ismertetése, természeti területek bemutatása
- 3.2. A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása
- 3.3. A fennálló környezeti konfliktusok, tájhasználati konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg

4. A terv megvalósítása esetén a várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése (közvetlen és közvetett környezeti következmények)

- 4.1. Jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel, a környezeti elemek és rendszerek megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire
- 4.2. A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén
- 4.3. Értékelési módszer alkalmazása
- 4.4. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok

5. A környezeti következmények alapján a terv és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása, a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása

6. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

7. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv által befolyásolt más tervben illetve programban figyelembe kell venni

8. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

9. Összefoglaló

A környezeti vizsgálat lefolytatásáról szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat kéri a környezet védelméért felelős szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről és a tervezett tematikáról. A környezet védelméért felelős szervek véleményének kikéréséhez a 2/2005. (I.11.) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló kormányrendelet alapján állítottuk elő a tervmódosításra vonatkozó tájékoztatást.

A kormányrendelet 4. § (4) bekezdése szerint az önkormányzat **15 napos véleményadási határidőt** állapít meg és döntéséhez az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

