Ibrány Város Településrendezési Tervének módosításához

Véleményezési dokumentáció (partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)





„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 –

Véleményezési dokumentáció
(partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)
„Módosítások I. – 2026."

Aláírólap

Településrendező tervező:

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

Ügyvezető igazgató:

.....
Labbancz András

Települési főépítész:

.....
Pankotai Judit

Tartalomjegyzék

Véleményezési dokumentáció
(partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)
„Módosítások I. – 2026."

1.	**ELŐZMÉNYEK**	**4**
2.	**A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA**	**6**
3.	**TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK**	**20**
4.	**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**	**23**
5.	**SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK**	**36**
6.	**NYILATKOZATOK**	**48**
7.	**A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA ÉS A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÖZÖTTI KAPCSOLAT BEMUTATÁSÁRA**	**49**

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 területrészen 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.

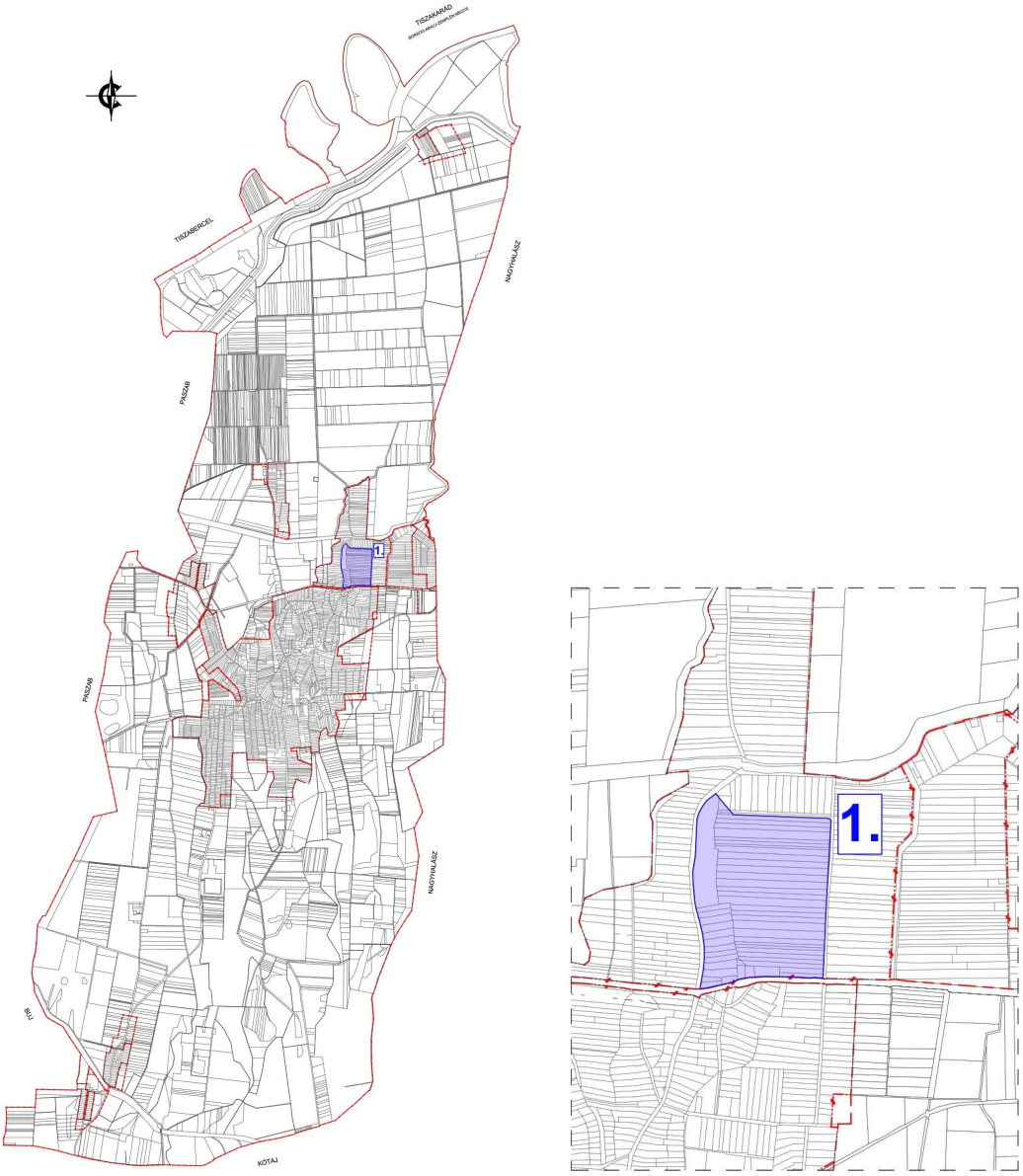
A fenti előírásban rögzített feltételeknek jelen módosítás elemei megfelelnek, így a véleményezési eljárás egyszerűsített eljárásként folytatható le.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

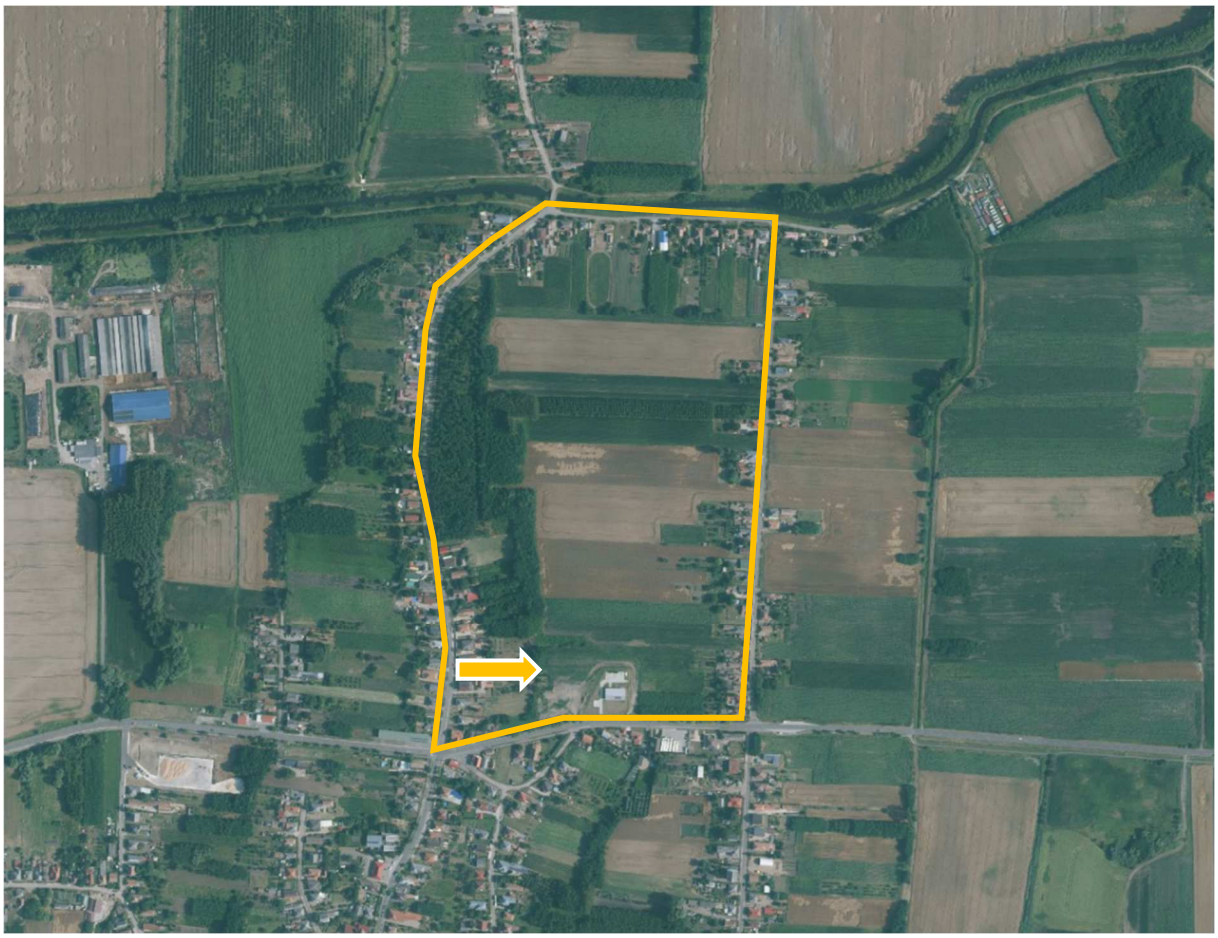
Ibrány Város Magyarország északkeleti részén, az Észak-alföldi régióban, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében található. A vízi utat leszámítva ma csak közúton érhető el: Rakamaz-Gávavencsellő-Paszab, illetve Nagyhalász felől is a 3821-es, Kótaj és a 3823-as út felől pedig a 38 149-es számú mellékúton; utóbbi 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)

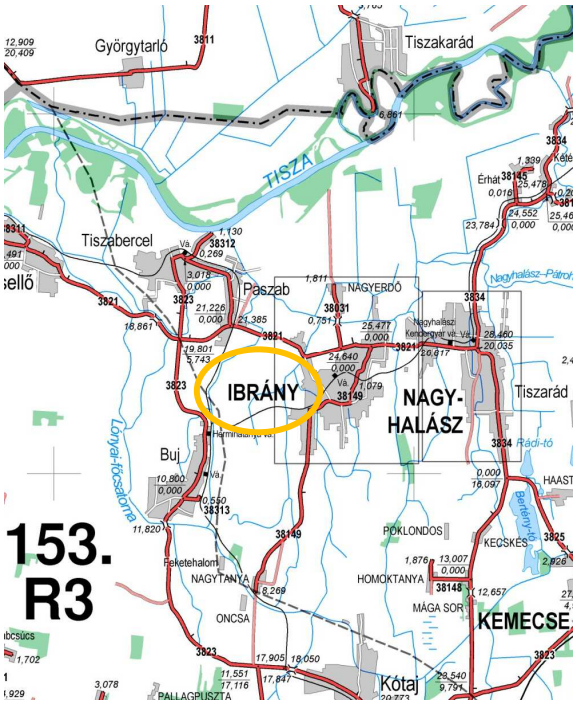
A tervezett fejlesztés belterületen, Zrínyi Miklós utca, Rozmaring utca, Tisza utca, a 2154 és 2153 hrsz-ú telkek, valamint a 2151 hrsz-ú telek által határolt területre került tervezésre. A Vt-7 jelű építési övezetbe sorolni tervezett, összesen 18 769 m² területű telekcsoport (2114, 2115, 2120/1 és 2120/2 hrsz.) a telektömb déli részén, a Nagyhalászi utca (3821. sz. országos közút) mentén helyezkedik el.



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

A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz

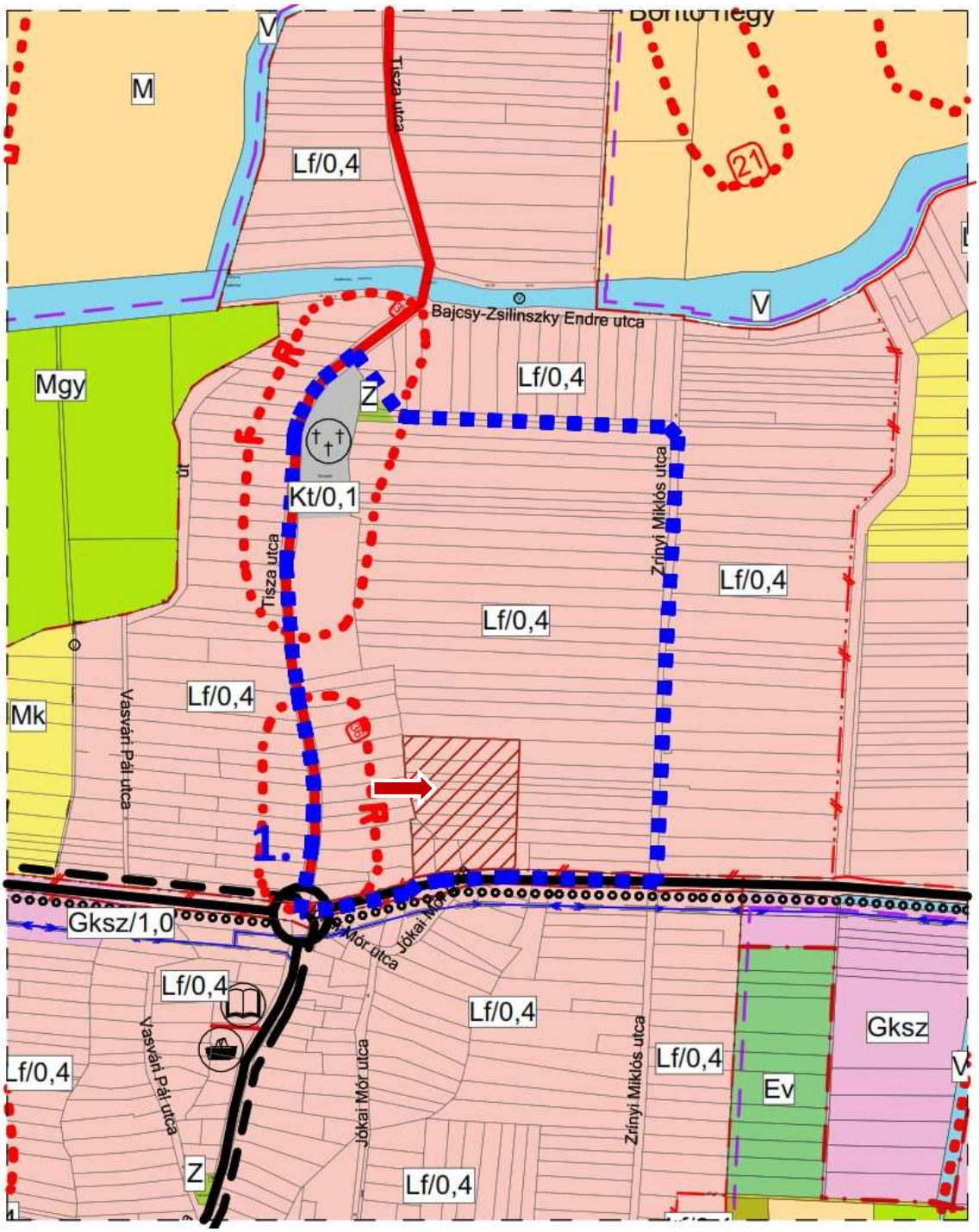




2.2. Településszerkezeti terv

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)

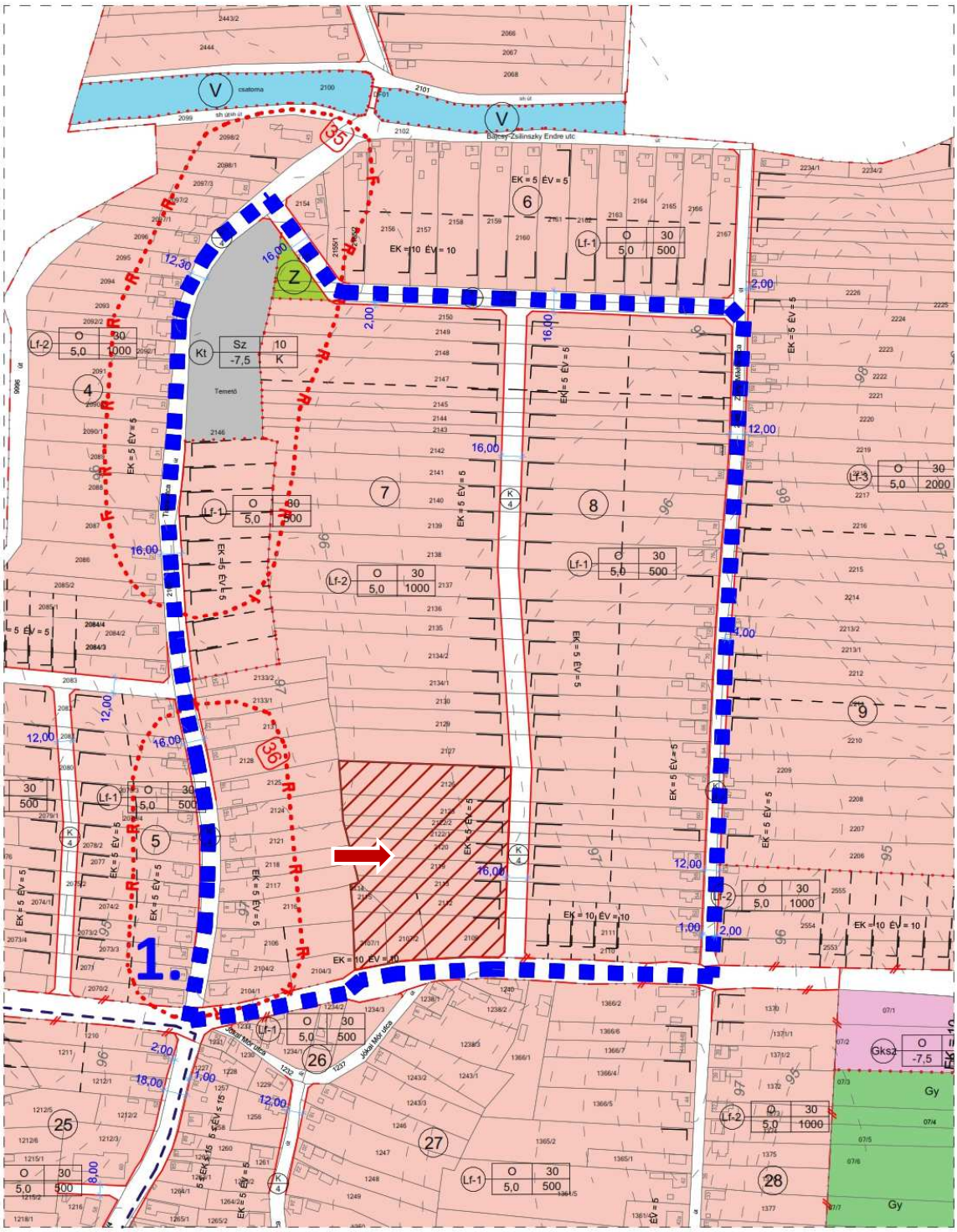
A tervezett fejlesztés beépítésre szánt terület-felhasználásba tartozó területet érint:

- 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 zuhanyozó, kerti napkollektor, legfeljebb 20 m^2 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 helyrajziszámú, nincs természetvédelmi érintettsége.

2.4.2. Országos Erdészeti Adattár

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

2.4.4. Jogszabályi 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 Termőhely 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 területhez 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 kataszter 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 m^2, 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 településterv 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 m^2 nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.
(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.
(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés 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-rendezés, 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.

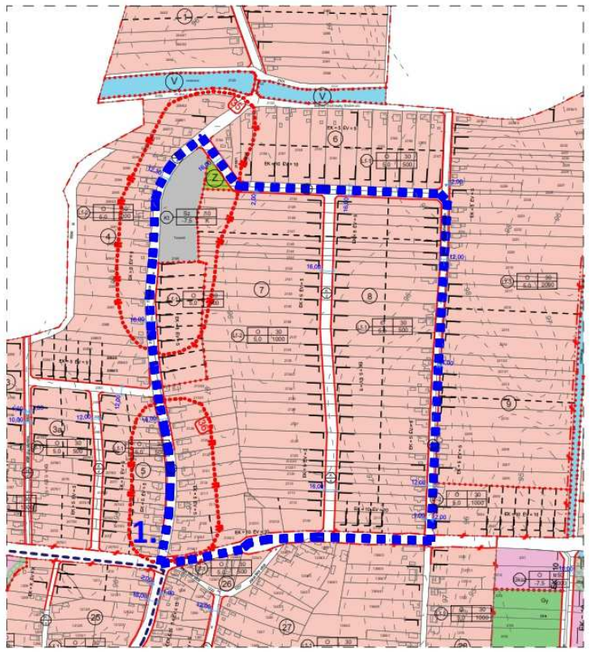
Jelmagyarázat:

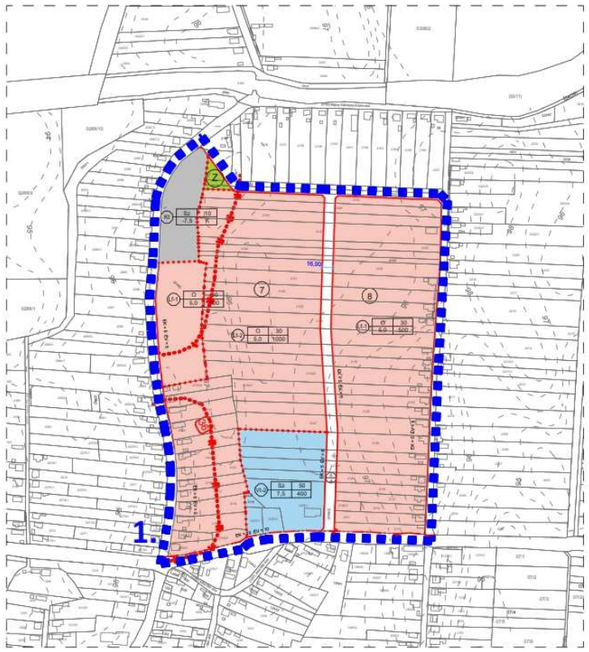
0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

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 fogyatékossággal 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.*
	Módosítás érintettsége	0	0	0	1	1	0	0	0
1.	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.

2023. évi C. tv: 3.§ (2) Az (4. – 15. §-ok szerinti) építészeti alapelveket a településtervek készítése, módosítása során figyelembe kell venni:

<table>
<tr><th rowspan="2">1.</th><th>Módosításra kijelölt területek</th><th>Rendezés célja és oka</th><th>Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés</th><th>Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ</th><th>Terület (ha)</th><th>Aktivitási érték</th><th>Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ</th><th>Terület (ha)</th><th>Aktivitási érték</th><th>Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés</th></tr>
<tr><td>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.</td><td>Övezeti átsorolás, falusias lakóterület építési övezetéből településközpont vegyes terület építési övezetébe, kereskedelmi egység létesítésének biztosítására.</td><td>- beépített terület</td><td>- falusias lakóterület építési övezete (Lf-2)</td><td>1,8769</td><td>4,50</td><td>- településközpont vegyes terület építési övezete (Vt-7)</td><td>1,8769</td><td>0,94</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="6"> 

Hatályos terv részlete!


Módosított terv részlete!</td><td>Alapvető településrendezési követelmények és hatásai</td><td colspan="3">A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve:
meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra épívet, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.
A szükséges minimum elve:
valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.
A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve:
a településtervezés elősegíti a helyi gazdaság erősítését figyelemmel a telektömbön belüli kialakult állapotra.
A természeti rendszerek megőrzésének elve:
természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.
Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények:
a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.
A barnamezős területek elsődlegességének elve:
a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.
Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve:
a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.
Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve:
a módosítás védi és javítja a már meglevő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat
Akadálymentességre vonatkozó követelmények:
nem releváns.
A hazai ellátásbiztonság elve:
nem releváns.
A digitalizáció elve:
a módosítás során a nyilvánosság biztosított.
A szabályozó felelősségének elve.
a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezeik.</td></tr>
</table>

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.

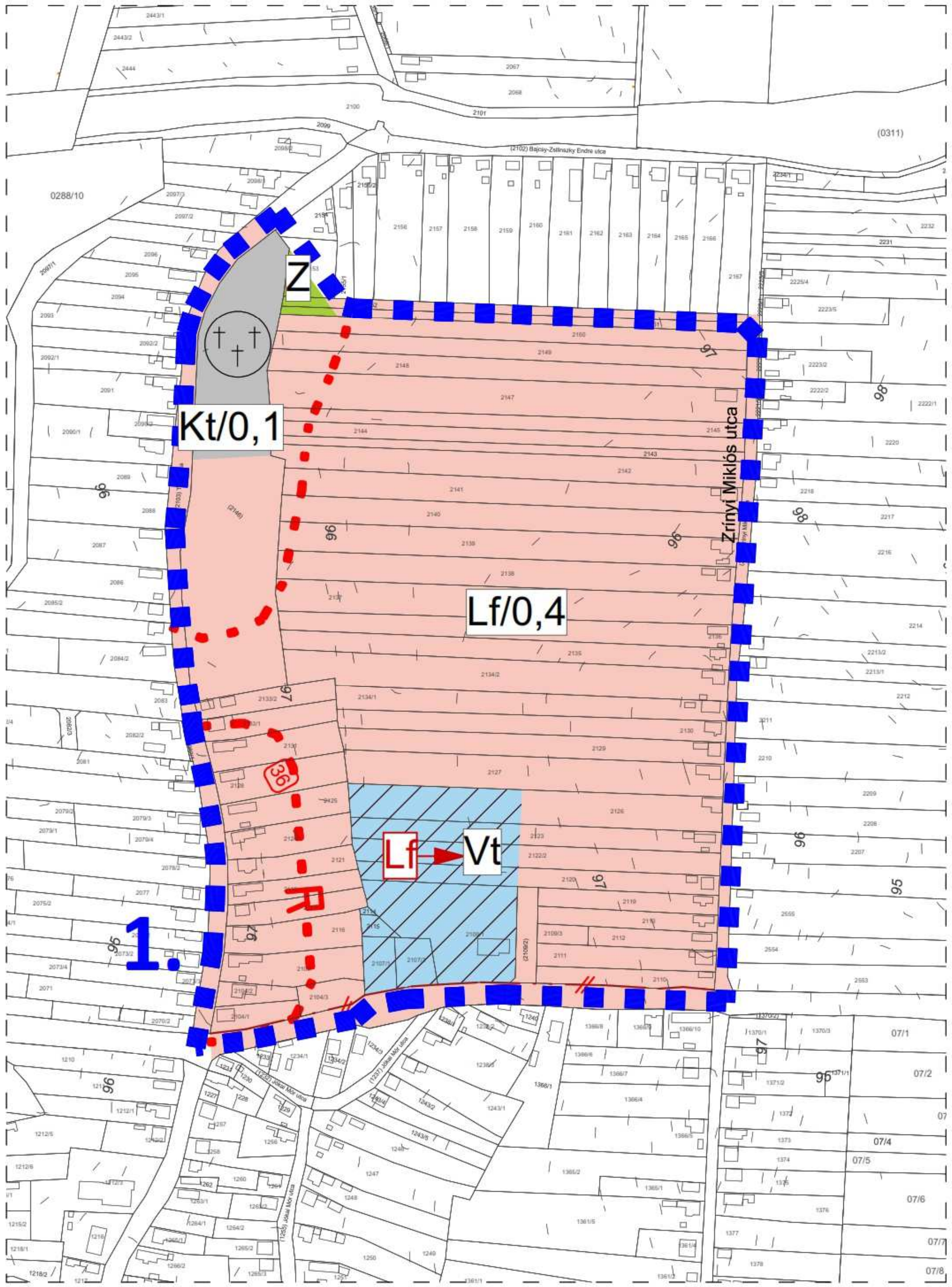
1. számú melléklet: T-1 rajzszámú, T-03/2026 munkaszámú tervlap
2. számú melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Ibrány, 2026 ……..hó ….nap

…… …….
Trencsényi Imre Dr. Dóka Zoltán
polgármester jegyző

1.számú melléklet a ……./2026. (……………….) önkormányzati határozathoz



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

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

Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek:

- Lf-1 — Falusias lakóterület
- Vt — Településközpont vegyes terület
- K — Különleges területek
  - Működő temető; Kegyelet park; lezárt temető területe; (Kt)

Beépítésre nem szánt területek:

- Z Kp — Zöld terület (közpark)
- M→E — Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

- Megszűnő belterületi határ
- R — Régészeti terület határa
- Tervezési terület határa

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

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)
   Terület mérete: 1,88 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 környezet elemeire gyakorolt hatásokat – az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00145-2/2026. számú véleményében foglalt kérésnek megfelelően – a 4.2.1–4.2.9. pontok részletesen bemutatják. 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

4.2.1. A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése – előzmények

Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának előkészítése során – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. §-a alapján – 2026. augusztus 11-én megkereste a környezet védelméért felelős szerveket a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez. A megkereséshez csatolt tájékoztató dokumentáció 7. fejezete a környezeti értékelés tervezett tematikáját is tartalmazta, amely az R. 4. mellékletével megegyező tartalmú. A beérkezett vélemények összefoglalása:

Véleményező szerv (ügyiratszám, kelt)	**Álláspont a környezeti vizsgálatról**	**Lényeges megállapítás, felhívás**
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda (SZ/4ÁF/00145-2/2026., 2026.08.25.)	Az épített környezet védelme szempontjából jelentős hatás – a vizsgálat szükséges; a tematika megfelelő.	Az alátámasztó munkarészben az épített környezet védelme szempontjából részletes kidolgozást kér. Az R. 5. § (3) bekezdése szerint önkormányzati döntés szükséges; a döntést és indokolását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti záró szakaszban meg kell küldeni.

Véleményező szerv (ügyiratszám, kelt)	Álláspont a környezeti vizsgálatról	Lényeges megállapítás, felhívás
SZSZBVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (4986-1/2026., 2026.08.25.)	Nem tartja szükségesnek.	Felhívja a figyelmet a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. melléklet 128. pontjára (2 ha területfoglalás, illetve 300 parkolóhely küszöb).
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság (HNPI-03943-2/2026.)	Nem tartja szükségesnek.	Védett természeti terület, Natura 2000 terület nem érintett; természetvédelmi szempontból elfogadható.
SZSZBVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (SZ/TIV/05237-3/2026., 2026.08.14.)	Nem tartja szükségesnek.	Ivóvízbázis védőövezete nem érintett; a felszíni és felszín alatti vizek védelmére, a vízjogi engedélyezésre és a tűzvédelemre vonatkozó előírások betartandók.
SZSZBVKH Népegészségügyi Főosztály (SZ/NEF/01065-2/2026.)	Nem tartja szükségesnek.	Jelentős környezet-egészségügyi terhelésre nem kell számítani.
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (BP/2602/00626-3/2026., 2026.08.26.)	Megjegyzéssel nem tartja szükségesnek.	A módosítási részterületen (2120/1–2 és 2114–2115 hrsz.) nyilvántartott régészeti lelőhely nincs; attól közvetlenül nyugatra a 51590 azonosítójú Dergitag D. I. lelőhely található. Nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentáció szükséges. A régészeti lelőhelyek tervi ábrázolását a Nyilvántartás aktuális adataihoz kell igazítani.

(Megjegyzés: A környezet védelméért felelős szervek közül – az Állami Főépítész kivételével – egyik sem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. Az Állami Főépítész a módosítás hatását kizárólag az épített környezet védelme szempontjából ítélte jelentősnek, a tervezett tematikát elfogadta, és annak kidolgozását a településrendezési eszköz alátámasztó munkarészében kérte. Ennek megfelelően a környezeti értékelés – az R. 7. § (1) bekezdése szerinti, a véleményekben meghatározott tartalommal és részletezettséggel – az épített környezet védelmére szűkítve, a 4.2.2–4.2.9. pontokban, az alátámasztó munkarész részeként készült el, és az R. 8. §-a szerint a tervvel együtt kerül véleményeztetésre. A környezeti vizsgálat lefolytatásáról és annak tartalmáról az R. 5. § (3) bekezdése szerint a Képviselő-testület dönt; a döntést és indokolását a záró szakasz során meg kell küldeni.)

4.2.2. A környezeti értékelés tárgya, módszere és hatásterülete

A környezeti értékelés tárgya Ibrány belterületén, a 2114, 2115, 2120/1 és 2120/2 hrsz-ú ingatlanokon (összesen 18 769 m^2) a falusias lakóterület (Lf-2) építési övezetből a településközpont vegyes terület (Vt-7) építési övezetbe történő átsorolás, valamint a településszerkezeti tervben a falusias lakóterület településközpont vegyes területté történő módosítása. A terület a telektömb déli részén, a Nagyhalászi utca (3821. sz. országos közút) mentén helyezkedik el.

A tematika az R. 4. mellékletét követi, az Állami Főépítész véleményének megfelelően az épített környezet elemeire szűkítve: településszerkezet és terület-felhasználás, telek- és beépítési szerkezet, település- és utcakép, épített és régészeti örökség, közlekedés és az abból eredő zaj- és levegőterhelés, zöldfelületi rendszer és mikroklíma, csapadékvíz-gazdálkodás, közműellátás, valamint a társadalmi-gazdasági hatások. Az értékelés a módosítás által lehetővé tett legnagyobb beépítést (a rendelettervezet 10/A. § (5) bekezdése szerinti határértékeket) veszi alapul.

Hatásterület:

- **közvetlen hatásterület:** a Vt-7 építési övezet és az azzal határos lakótelkek (nyugaton a 2104/3, 2106, 2116, 2117 hrsz., északon a 2124–2131 hrsz. körüli telkek), mintegy 50 m-es sávban;
- **közvetett hatásterület:** a Nagyhalászi utca (3821. sz. országos közút) csatlakozó szakasza és a szemközti utcai telekfront, a telektömb egésze, valamint a település vevőköre, amelynek alapellátását a létesítmény szolgálja.

4.2.3. A terv céljai és a vizsgált változatok

A módosítás célja a település keleti lakóterületeinek kereskedelmi-szolgáltató alapellátását szolgáló, a 3821. sz. országos közútról jól megközelíthető építési övezet kialakítása. A vármegyei területrendezési terv (9/2023. (II. 24.) vármegyei önk. rendelet 5. § (6) bekezdés a)–b) pont) a hagyományosan vidéki települések számára a helyi alapszolgáltatások, valamint a lakókörnyezet és a településközpont minőségi fejlesztését rögzíti célként, amellyel a módosítás összhangban van.

Vizsgált változatok:

- **„0" változat** – a hatályos Lf-2 építési övezet megtartása. A HÉSZ 9. § (3) bekezdése szerint az 1000 m^2-t meghaladó telekrészen csak csökkentett, a 2500 m^2 feletti telekrészen semmilyen beépítés nem számítható be, így az összevont 11 880 m^2-es telken legfeljebb kb. 600 m^2 beépített alapterület érhető el, 5,0 m-es építménymagassággal. A település ellátását szolgáló korszerű kereskedelmi egység nem helyezhető el.
- **„A" változat (javasolt)** – a Vt-7 építési övezet kijelölése a rendelettervezet szerinti paraméterekkel: szabadon álló beépítés, 500 m^2 legkisebb telekterület, legfeljebb 50% beépítettség, 8,0 m építménymagasság, legalább 10% zöldfelület, 10,0 m előkert, 4,0 m oldalkert, szűkített rendeltetési kör.

Paraméter	Hatályos: Lf-2	Tervezett: Vt-7
Terület-felhasználás (TSZT)	falusias lakóterület	településközpont vegyes terület
Beépítési mód	oldalhatáron álló (O)	szabadon álló (SZ)
Legkisebb kialakítható telekterület	1000 m^2	500 m^2
Legnagyobb beépítettség	30%, a HÉSZ 9. § (3) szerinti csökkentéssel	50%
Építménymagasság	5,0 m (sport, egyházi, oktatási: 7,5 m)	8,0 m
Legkisebb zöldfelület	a HÉSZ 2. melléklete szerint	10%
Előkert / oldalkert	kialakult beépítéshez igazodó / HÉSZ 6. § szerint	10,0 m / 4,0 m
Beépíthető alapterület az összevont 11 880 m^2-es telken	kb. 600 m^2	5 940 m^2
Beépíthető alapterület a teljes, 18 769 m^2-es övezetben	–	9 384,5 m^2

A hatályos és a tervezett építési övezet fő paraméterei

4.2.4. Az épített környezet jelenlegi állapota

Településszerkezet, telekszerkezet. A terület a belterület keleti (északkeleti) részén, a városközponttól kelet–északkeleti irányban, a Nagyhalász felé vezető 3821. sz. országos közút belterületi szakasza (Nagyhalászi utca) mentén fekszik. A telektömböt a közútra merőleges, mély szalagtelkek alkotják, amelyek utcai részén a lakóépületek oldalhatáron állóan, az

utcavonalra merőlegesen sorakoznak, a telkek hátsó része jellemzően beépítetlen, kerti-mezőgazdasági hasznosítású. A tömb északnyugati részén a temető (Kt) és egy kisebb tervezett közpark (Z) található. A Vt-7 övezetbe sorolni tervezett telekcsoport keleti részén, a 2120/2 hrsz-ú ingatlanon már áll az Ibrányi Önkormányzat tulajdonában lévő, gazdasági jellegű, földszintes csarnoképület, amely szociális foglalkoztató műhelyként működik; az ingatlant keletről a 2120/3 hrsz-ú (út) ingatlan határolja. A 2114, 2115 és 2120/1 hrsz-ú telkek jelenleg beépítetlenek.



A módosítással érintett terület és környezete a legfrissebb ingatlan-nyilvántartási adatokkal, ortofotón (Forrás: e-közmű, Lechner Nonprofit Kft., saját kiegészítéssel)

Településkép. Ibrány Településképi Arculati Kézikönyve (2017) és a településképi rendelet (24/2017. (X. 31.) önk. rendelet) szerint a terület a „kertvárosias, falusias lakóterületi településrész” része, amely a település egyéb területének minősül, településképi szempontból meghatározó területnek nem. A karaktert a földszintes, illetve földszint + tetőteres, magastetős családi házak, a semleges színhasználat és az áttört kerítések határozzák meg. A TAK a gazdasági jellegű létesítmények telepítésére a lakóterületen a lakosság alapfokú ellátását szolgáló, a szomszédokat nem zavaró tevékenységet, a homlokzat utcafront felé fordítását, a semleges színek használatát, valamint a burkolt felületek fásítását, zöld környezet kialakítását ajánlja.
A Nagyhalászi utca érintett szakaszának utcaképét a kialakult lakóépületek mellett a 2120/2 hrsz-ú ingatlanon álló önkormányzati csarnok is meghatározza: a világos homlokzatú, alacsony

hajlásszögű nyeregtetős, napelemekkel fedett, áttört kerítéssel lehatárolt földszintes épület az utcafronttól hátrahúzva, szabadon állóan helyezkedik el. Ezzel a tömb utcai sávjában már jelen van egy, a lakóépületeknél nagyobb léptékű, nem lakó rendeltetésű épülettömeg, amely a lakóterület és a tervezett településközpont vegyes terület közötti átmenetet előkészíti.

Épített és régészeti örökség. A módosítással érintett területen műemlék, műemléki terület, helyi védett érték és nyilvántartott régészeti lelőhely nincs. A Budapest Főváros Kormányhivatala tájékoztatása szerint a részterülettől közvetlenül nyugatra a 51590 azonosítójú, Dergitag D. I. elnevezésű régészeti lelőhely található; a hatályos HÉSZ szerinti 35. és 36. számú régészeti terület a tömb nyugati szélén húzódik.

Közlekedés. A terület közvetlenül a 3821. sz. országos közúthoz csatlakozik, amely Ibrányt Nagyhalásszal, illetve Paszab–Rakamaz irányával köti össze, és a település keleti részének gyűjtő szerepét is ellátja. A Magyar Közút Nonprofit Zrt. közzétett adatai szerint a 3821. sz. összekötő út Ibrány belterületi átkelési szakaszát is magában foglaló, 10+000–28+435 km szelvények közötti érvényességi szakaszának (8308 kódú számlálóállomás, 14+600 km szelvény, utolsó számlálás: 2014, felszorzott adat, ±30% pontosság) évi átlagos napi forgalma 2024-ben 3999 egységjármű/nap (4181 jármű/nap), 2025-ben az előzetes adatok szerint 4263 egységjármű/nap volt. A mértékadó óraforgalom 2024-ben 392, 2025-ben 435 egységjármű/óra; a szakasz kapacitása 1200 egységjármű/óra, a kapacitáskihasználtság 2024-ben 33%, 2025-ben kb. 36%. A forgalom döntő része személygépkocsi; a nehézgépjármű- és autóbuszforgalom aránya kb. 5–6%, a kerékpárforgalom (542–582 kerékpár/nap) jelentős, ami a lakóterületi kiszolgáló szerepre utal.

Megnevezés	2024	2025 (előzetes)
Személygépkocsi és kistehergépkocsi (jármű/nap)	3406	3635
Autóbusz – egyes + csuklós (jármű/nap)	78	84
Szóló tehergépkocsi (jármű/nap)	76	79
Pótkocsis tehergépkocsi (jármű/nap)	11	12
Nyerges szerelvény (jármű/nap)	36	37
Motorkerékpár (jármű/nap)	32	34
Kerékpár (jármű/nap)	542	582
Átlagos napi forgalom (egységjármű/nap)	3999	4263
Mértékadó óraforgalom, MOF (egységjármű/óra)	392	435
Kapacitás (egységjármű/óra)	1200	1200
Kapacitáskihasználtság (%)	33	kb. 36

A 3821. sz. összekötő út forgalma a 10+000–28+435 km szelvények közötti szakaszon – 8308 kódú számlálóállomás (Forrás: Magyar Közút Nonprofit Zrt.: Az országos közutak 2024. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma; Előzetes ÉÁNF táblázat 2025)

Vízgazdálkodás, közművek. A terület a vármegyei területrendezési terv szerinti vízminőség-védelmi terület és rendszeresen belvízjárta terület övezetébe tartozik; ivóvízbázis védőövezetét nem érinti. A Nagyhalászi utcában a közműhálózatok (víz, szennyvíz, gáz, villamos energia, hírközlés) kiépítettek.

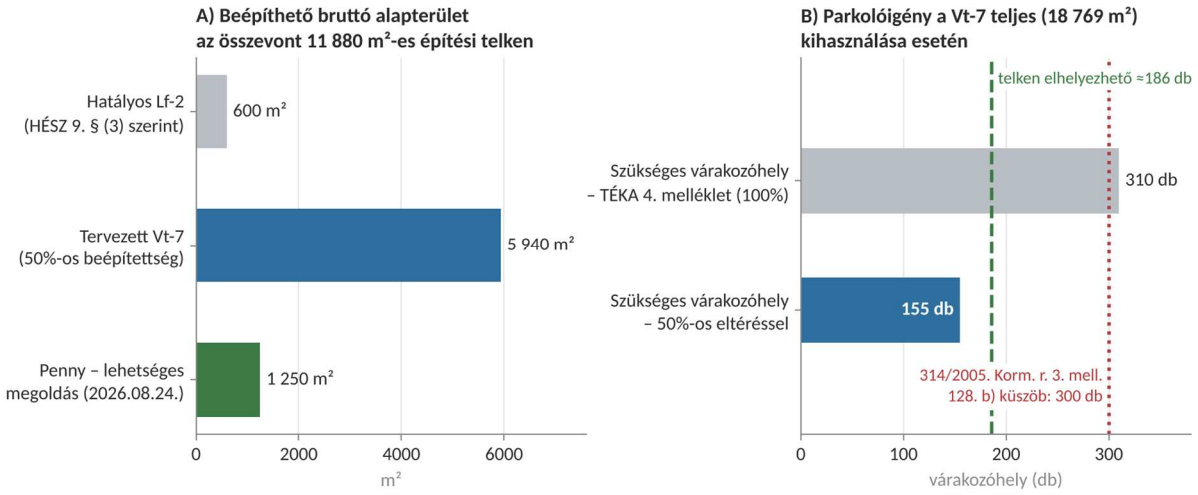
A terv elmaradásának következményei („0” változat). A terület jellemzően kertként hasznosított, alulhasznosított telekrész marad; a keleti városrész kereskedelmi alapellátása továbbra is a városközpont felé irányuló gépjárműforgalommal biztosítható; a közút menti, jól megközelíthető fejlesztési lehetőség kihasználatlan marad.

4.2.5. A terv megvalósítása esetén várható hatások az épített környezetre

a) Településszerkezet és terület-felhasználás. A módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, a beépítésre szánt terület kiterjedése nem változik. A falusias lakóterületen belül, a

közút mentén szigetszerű településközpont vegyes terület jön létre, amely a keleti lakóterület számára alközponti (ellátó) szerepet tölt be. A tömb belseje felé a lakóterület folytonossága megmarad, a lakóterület-tartalék kb. 1,88 ha-ral csökken. A hatás közvetlen, tartós, mértéke a település egészét tekintve kicsi, helyben mérsékelt.

b) Telek- és beépítési szerkezet, beépítési intenzitás. A 2114, 2115 és 2120/1 hrsz-ú telkek összevonásával egy 11 880 m^2-es építési telek jön létre, a szalagtelkes szerkezet itt megszűnik. A beépíthető alapterület az összevont telken kb. 600 m^2-ről 5 940 m^2-re nő, a megengedett építménymagasság 5,0 m-ről 8,0 m-re. A tömeg a környező földszintes lakóépületekhez képest jelentősen nagyobb léptékű lesz; ezt mérsékli a szabadon álló beépítési mód, a 10,0 m-es előkert és a 4,0 m-es oldalkert. A lehetséges megoldás szerinti Penny áruház 1250 m^2 bruttó alapterülettel (10,5%-os beépítettség) a megengedett intenzitás töredékét veszi igénybe; a telek északi része további fejlesztésre vagy zöldfelületként marad. A 2120/2 hrsz-ú ingatlanon álló önkormányzati csarnok rendeltetése (szociális foglalkoztatás) a Vt-7 övezetben elhelyezhető rendeltetések körébe tartozik, így az övezeti átsorolás a meglévő használatot nem korlátozza, annak bővítését pedig a településközponti paraméterek mellett lehetővé teszi.



A beépíthető alapterület (A) és a parkolóigény (B) alakulása a hatályos és a tervezett szabályozás szerint (saját szerkesztés)

c) Település- és utcakép. A Nagyhalászi utca mentén a kialakult, magastetős családi házas utcaképbe egy nagy alapterületű, lapostetős, nagy fesztávú kereskedelmi épület és előtte (a tervezett (7) bekezdés szerint az előkertben is) felszíni parkoló kerül. Az új épület nem előzmény nélküli elemként jelenik meg: keleti szomszédságában, a 2120/2 hrsz-ú ingatlanon már áll az önkormányzati csarnok, így a két, szabadon álló, nagyobb léptékű épület a Nagyhalászi utca mentén összefüggő, nem lakó rendeltetésű épületcsoportot alkot, és a nagyobb tömeg az utcaképben nem elszigetelten jelentkezik. A két épület megjelenésének összhangja a településképi véleményezési, illetve bejelentési eljárásban érvényesíthető. A beruházó látványtervein szereplő, a cég arculatához igazodó élénk piros homlokzati elemek, a pilon-jellegű reklámfelület és a parkolóvilágítás oszlopai az utcaképben hangsúlyosan jelennek meg. A hatás közvetlen, tartós és mérsékelten terhelő. Mérséklését a hatályos településképi rendelet (homlokzatszínezés, reklámhordozók) előírásai, a településképi véleményezési, illetve bejelentési eljárás, a rendelettervezet (8) bekezdése szerinti parkolófásítás (minden 2 várakozóhelyre 1 lombos fa) és a 4.2.7. pont szerinti védőfásítás biztosítja. Mivel a terület nem

településképi szempontból meghatározó terület, és műemléki környezetet, helyi védett értéket nem érint, a településkép egészére gyakorolt hatás nem jelentős.

d) Épített örökség és régészet. Épített örökségi elem nem érintett. A szomszédos 51590 azonosítójú lelőhely miatt a földmunkák során régészeti jelenség előkerülése nem zárható ki; a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) szerint nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni, egyéb esetben a régészeti örökségelem előkerülésekor a munkát fel kell függeszteni és a bejelentést meg kell tenni. A további hatósági eljárásokban az örökségvédelmi hatóság állásfoglalását a Kötv. 62. § a) pontja szerint ki kell kérni. A BFKH felhívására a régészeti lelőhelyek tervi ábrázolását a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján a végső szakmai véleményezési szakaszra aktualizálni szükséges.

e) Közlekedés és az abból eredő terhelések. A kereskedelmi rendeltetés a 3821. sz. országos közúton célforgalmat generál. Hazai tapasztalati értékek alapján egy 800–1000 m^2 eladóterű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet napi vevőszáma jellemzően 800–1500 fő, amelynek gépjárművel érkező része a csúcsórában mintegy 60–120 járműmozgást jelent; az áruszállítás napi 1–3 tehergépjárművel történik. Az új forgalom jelentős része a településen belül már ma is jelen lévő, a városközpont felé irányuló bevásárlóforgalom átrendeződése, így a hálózati szintű többletterhelés kisebb a létesítmény forgalmánál. A forgalom egy önálló csatlakozáson keresztül, a telken belül kialakított parkolóban bonyolódik; a rakodórámpa a lehetséges megoldás szerint az épület északkeleti sarkánál, a közúttól és a lakótelkektől távolabb helyezkedik el. A zaj- és légszennyező hatás a csatlakozás és a parkoló környezetében lokális, a határértékek (a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, illetve a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet) betartása mellett a hatás mérsékelten terhelő. A csatlakozás kialakításához a közútkezelő hozzájárulása szükséges. A 4.2.4. pont szerinti forgalmi adatokhoz viszonyítva a lehetséges megoldás szerinti létesítmény csúcsórai 60–120 járműmozgása a 435 egységjármű/óra mértékadó óraforgalom mintegy 14–28%-a, napi 800–1800 járműmozgása a 4263 egységjármű/nap átlagos napi forgalom mintegy 19–42%-a. A tényleges hálózati többletterhelés ennél kisebb, mivel a vásárlók jelentős része (tapasztalati értékek szerint 30–50%) az úton egyébként is áthaladó, útba ejtő forgalomból kerül ki, illetve a városközpont felé irányuló bevásárlóforgalom átrendeződéséből adódik. A csúcsórai terhelés a növekménnyel együtt legfeljebb kb. 555 egységjármű/óra, ami az 1200 egységjármű/óra kapacitás mintegy 46%-a, így az útszakasz kapacitástartaléka a fejlesztés után is jelentős marad; a csatlakozás forgalomtechnikai kialakítását a közútkezelői eljárásban kell meghatározni.

f) Zöldfelületi rendszer, mikroklíma, fényhatás. A beépítés és a burkolt parkolófelületek növelik a hőszigethatást és csökkentik a biológiailag aktív felületet. A lehetséges megoldás szerint a burkolt felület 3960 m^2, a zöldfelület 6670 m^2 (56%), a telepítendő fák száma 51 db (a kötelező 49 db felett). A teljes kihasználás esetén a zöldfelület a 10%-os minimumig csökkenhet; ezt ellensúlyozza a (8) bekezdés szerinti parkolófásítás, a javasolt védőfásítás, valamint a várakozóhelyek számára vonatkozó 50%-os eltérés (5.1. pont), amely a szükséges burkolt felületet érdemben csökkenti. A parkoló és a homlokzati reklámok közvilágítása a szomszédos lakótelkek felé fényhatást okozhat; ezt a védőfásítás részben árnyékolja.

g) Csapadékvíz-gazdálkodás, belvíz. A burkolt felületek növekedésével nő a lefolyó csapadékvíz mennyisége, ami a rendszeresen belvízjárta övezetben kiemelt jelentőségű. A HÉSZ 6. § (11) és 28. § (3) bekezdése, valamint a vízügyi hatóság véleménye szerint a csapadékvíz-elvezetés, belvízrendezés vízjogi létesítési és üzemeltetési engedély birtokában

valósítható meg; a parkolófelületekről lefolyó vizek olajfogón keresztül vezethetők el. A hatás kezelhető.

h) Közműellátás. A Nagyhalászi utcában kiépített hálózatok a tervezett rendeltetéseket többlet gerinchálózat-fejlesztés nélkül kiszolgálhatják; a bekötések az egyedi engedélyezés során határozhatók meg.

i) Társadalmi-gazdasági hatások. A módosítás a keleti városrész (és részben Nagyhalász nyugati részének) kereskedelmi alapellátását a lakóterülethez közel, gyalogosan és kerékpárral is elérhető módon javítja, csökkenti a városközpont felé irányuló ellátási célú utazásokat, és helyi munkahelyeket teremt. A hatás kedvező.

4.2.6. Értékelési módszer és összesítő értékelés

Az értékelés szakértői (kvalitatív) módszerrel, hatásmátrixban történt. A hatás iránya: + kedvező, 0 semleges, – terhelő; mértéke: kicsi / mérsékelt / jelentős. Jelentős terhelő hatás az, amely a meglévő épített környezet értékeit tartósan, mérséklő intézkedéssel sem kezelhető módon károsítja.

Épített környezeti elem	Hatás jellege	Irány, mérték	Mérséklő intézkedés, eszköz
Településszerkezet, terület-felhasználás	közvetlen, tartós	– / +, kicsi	szigetszerű övezet, szűkített rendeltetési kör (10/A. § (1)–(2))
Telek- és beépítési szerkezet, intenzitás	közvetlen, tartós	–, mérsékelt	szabadon álló beépítés, előkert 10 m, oldalkert 4 m, 8,0 m (10/A. § (5)–(6))
Település- és utcakép	közvetlen, tartós	–, mérsékelt	településképi rendelet, településképi eljárás, parkolófásítás, védőfásítás
Épített örökség	–	0	–
Régészeti örökség	közvetett, a kivitelezés idején	0 (kockázat)	Kötv. szerinti eljárás, örökségvédelmi hatóság állásfoglalása
Közlekedés (forgalom)	közvetett, tartós	–, mérsékelt	önálló csatlakozás, telken belüli parkolás, közútkezelői hozzájárulás
Zaj, rezgés	közvetett, tartós	–, kicsi–mérsékelt	határértékek betartása, rámpa távolsága, védőfásítás
Levegőminőség	közvetett, tartós	–, kicsi	fásítás
Zöldfelület, mikroklíma, fényhatás	közvetlen, tartós	–, mérsékelt	10% zöldfelület, 1 fa / 2 várakozóhely, védőfásítás, 50%-os parkolóeltérés
Csapadékvíz, belvíz	közvetlen, tartós	–, kicsi	vízjogi engedélyezés, HÉSZ 6. § (11), 28. § (3)
Közműellátás	közvetlen	0	–
Ellátás, foglalkoztatás	közvetlen, tartós	+, mérsékelt	–

Az épített környezetet érő hatások összesítő mátrixa

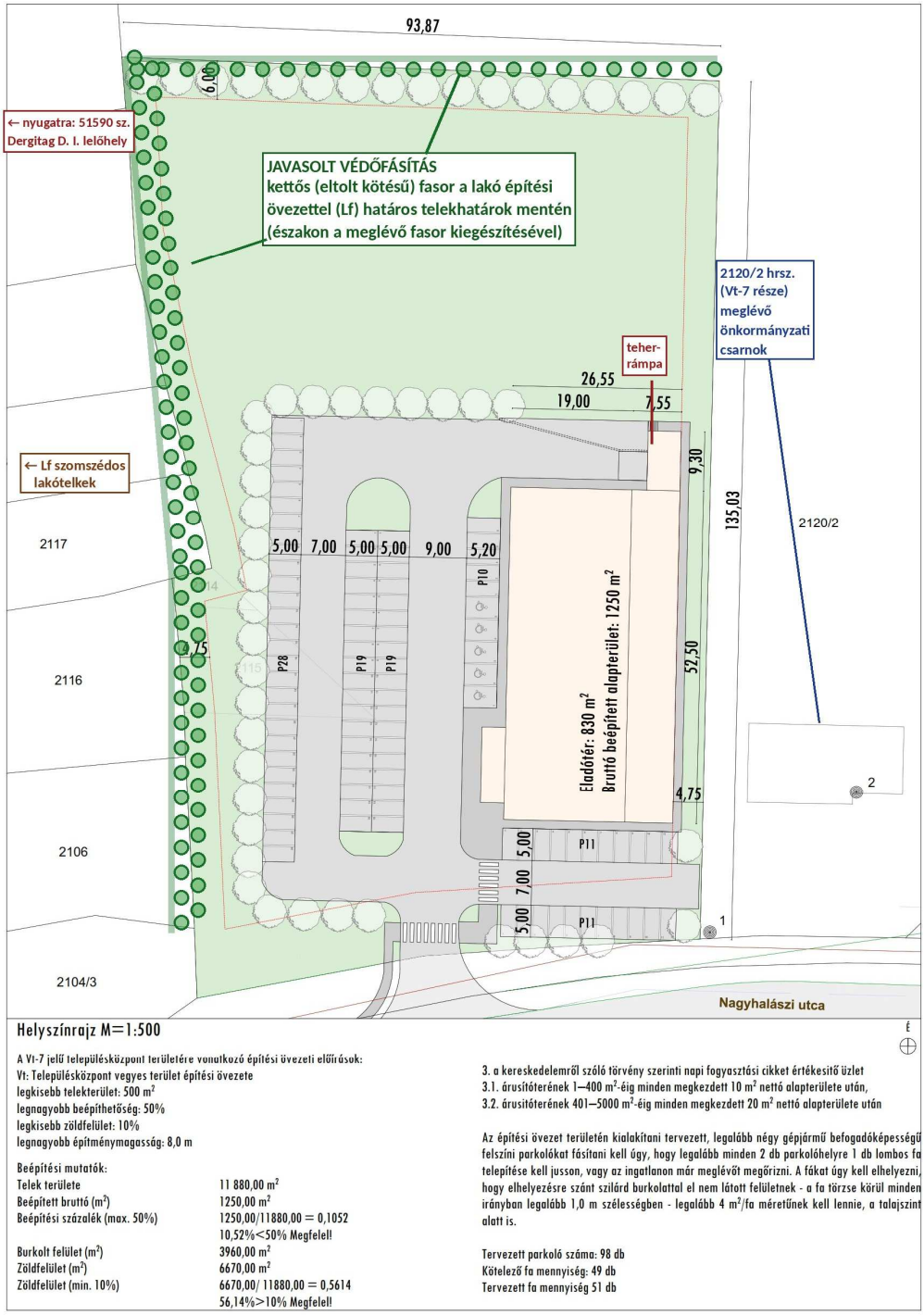
Az értékelés korlátai. Zajmérési adat nem állt rendelkezésre. A közút forgalmi adatai a Magyar Közút Nonprofit Zrt. felszorzott (±30% pontosságú) értékei, amelyek a település több átkelési szakaszát magában foglaló érvényességi szakaszra vonatkoznak; a létesítmény által keltett forgalom tapasztalati értékeken alapuló becslés. A beépítés végleges kialakítása az építési engedélyezés során dől el; az értékelés ezért a rendelettervezet szerinti legnagyobb beépítést veszi alapul, amely a hatások felső becslésének tekinthető.

4.2.7. A változatok értékelése, a kedvezőtlen hatások mérséklése

A „0” változat az épített környezetet nem terheli, de a fejlesztési célt nem teszi lehetővé, és a terület alulhasznosított marad. Az „A” változat az utcakép léptékében és a közlekedési terhelésben mérsékelt, helyi szintű változást okoz, amely a rendelettervezet előírásaival és a

településképi rendelet érvényesítésével kezelhető; jelentős, mérséklő intézkedéssel sem kezelhető hatás nem azonosítható. Környezeti szempontból az „A” változat elfogadható.
A rendelettervezet a kedvezőtlen hatásokat a következő elemekkel mérsékli: szűkített rendeltetési kör és a szomszédos lakóterületekre nem zavaró hatás követelménye ((1)–(2) bekezdés); a beépítés intenzitásának és magasságának korlátozása, szabadon álló beépítés ((5) bekezdés); az előkert és az oldalkert rögzítése ((6) bekezdés); a 3,5 tonnánál nehezebb járművek előkerti parkolásának kizárása ((7) bekezdés); a parkolók kötelező fásítása ((8) bekezdés); a várakozóhelyek számának 50%-os eltérése, amely a burkolt felület arányát csökkenti ((9) bekezdés, 5.1. pont).

Javaslat – védőfásítás. A szomszédos lakótelkek látvány-, zaj- és fényterhelésének mérséklésére javasolt, hogy a Vt-7 építési övezet lakó építési övezettel (Lf) határos telekhatárai mentén kettős, egymáshoz képest eltolt (háromszög-kötésű) fasor kerüljön telepítésre, lombos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, lehetőleg őshonos fafajokból. A javaslat elhelyezését a lehetséges megoldás helyszínrajzán az alábbi ábra mutatja.



A javasolt védőfásítás elhelyezése a beruházói helyszínrajzon (Forrás: beruházói adatszolgáltatás, saját kiegészítéssel)

4.2.8. Más tervekben, programokban figyelembe veendő szempontok és monitorozás

Az építési engedélyezés és a településképi eljárás során érvényesíteni kell a településképi rendelet homlokzatszínezésre és reklámhordozókra vonatkozó előírásait, a közútkezelői hozzájárulást, a vízjogi engedélyezést és az örökségvédelmi hatóság állásfoglalását. Önálló környezeti monitorozás nem szükséges; a hatások a hatósági (építésügyi, vízügyi, közlekedési) eljárásokban és a településképi eljárásban nyomon követhetők. A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. melléklet 128. pontja szerinti küszöbértékeket (2 ha területfoglalás, 300

parkolóhely) a Vt-7 övezet – 18 769 m^2-es kiterjedésével és a (9) bekezdés szerinti várakozóhely-számmal – nem éri el; ettől eltérő beruházás esetén az előzetes vizsgálati eljárást a környezetvédelmi hatóságnál kell kezdeményezni.

4.2.9. Összefoglaló

A módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, természeti, táji és épített örökségi értéket közvetlenül nem érint. Az épített környezetre gyakorolt hatása elsősorban a beépítési intenzitás és lépték, az utcakép, valamint a közlekedési terhelés változásában jelentkezik, amely helyi, mérsékelt mértékű és a rendelettervezet előírásaival, a hatályos településképi rendelettel, valamint a javasolt védőfásítással kezelhető. Az épített környezet védelme szempontjából a módosítás – a fenti intézkedések mellett – elfogadható.

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. Az ingatlan közúti kapcsolata a Nagyhalászi utca (3821. sz. országos közút) felől, önálló útcsatlakozással biztosítható, amelynek kialakításához a közútkezelő hozzájárulása szükséges. A szükséges várakozóhelyek számát a rendelettervezet 10/A. § (9) bekezdése – az 5.1.1. pont szerinti indokolással – az országos előírás szerinti szám 50%-ában határozza meg.

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 Nagyhalászi utcában (3821. sz. országos közút) 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 területrész nem áll természetvédelmi besorolás alatt, adattári erdőterülettel nem érintett. Közvetlenül csatlakozik a települést meghatározó főbb közlekedési folyosóhoz, a Nagyhalászi utcához (3821. sz. országos közút).

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 terület hasznosításának egyik lehetséges megoldása



Helyszínrajz M=1:500

A Vt-7 jelű településközpont területére vonatkozó építési övezeti előírások:
Vt: Településközpont vegyes terület építési övezete
legkisebb telekterület: 500 m²
legnagyobb beépíthetőség: 50%
legkisebb zöldfelület: 10%
legnagyobb építménymagasság: 8,0 m

Beépítési mutatók:	
Telek területe	11 880,00 m²
Beépített bruttó (m²)	1250,00 m²
Beépítési százalék (max. 50%)	1250,00/11880,00 = 0,1052 10,52%<50% Megfelel!
Burkolt felület (m²)	3960,00 m²
Zöldfelület (m²)	6670,00 m²
Zöldfelület (min. 10%)	6670,00/ 11880,00 = 0,5614 56,14%>10% Megfelel!

3. a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesitő üzlet
3.1. árusítóterének 1—400 m²-éig minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után,
3.2. árusitóterének 401—5000 m²-éig minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után

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 elhelyezésre szánt szilárd burkolattal el nem látott felületnek - a fa törzse körül minden irányban legalább 1,0 m szélességben - legalább 4 m²/fa méretűnek kell lennie, a talajszint alatt is.

Tervezett parkoló száma: 98 db
Kötelező fa mennyiség: 49 db
Tervezett fa mennyiség 51 db

(Forrás: Önkormányzat)

Látványtervek









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 elhelyezhetőek 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 m^2 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 településképben 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 4m^2/fa méretűnek kell lennie, a talajszint alatt is.

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

(9) Az építési övezetben az épületek, rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-várakozóhelyek számát a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4. mellékletében meghatározott várakozóhely-szám 50%-ában kell megállapítani; a számítás során a törtszámot felfelé kell kerekíteni."

A gépjármű-várakozóhelyek számának állami főépítészi eltéréssel megállapítható helyi szabálya a megengedett beépítési intenzitás kihasználhatósága és a burkolt felületek arányának mérséklése érdekében (indokolását az 5.1.1. pont tartalmazza).

5.1.1. A gépjármű-várakozóhelyek számától való eltérés (50%) indokolása

Ibrány Város Önkormányzata és a beruházó között létrejött megállapodás a településrendezési eszközökben elérhető legnagyobb mértékű parkolási könnyítés biztosítását rögzíti. A rendelettervezet ennek megfelelően a 10/A. § (9) bekezdésében a Vt-7 építési övezetben a szükséges személygépjármű-várakozóhelyek számát az országos előírás szerinti szám 50%-ában határozza meg.

Jogszabályi háttér. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) átmeneti rendelkezései szerint 2025. június 30-át követően az OTÉK alapján készült helyi építési szabályzat hatálya alá tartozó területen is a TÉKA várakozóhelyekre vonatkozó előírásait (59. §, 4. melléklet) kell alkalmazni. A napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet esetén a 4. melléklet 3. pontja szerint az árusítótér 1–400 m^2-ig minden megkezdett 10 m^2, 401–5000 m^2-ig minden megkezdett 20 m^2, 5000 m^2 felett minden megkezdett 30 m^2 nettó alapterülete után 1 várakozóhelyet kell biztosítani. A településterv a TÉKA előírásaitól állami főépítészi eltéréssel térhet el, amelyhez részletes indokolás szükséges, és amelyhez az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt ad ki; az eltérés kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet. Az építési engedélyezés során egyedi eltérés (TÉKA 4. §) is kérhető, de a rendeleti szintű rögzítés a fejlesztés tervezhetőségét és az építési övezet valamennyi telkére azonos feltételeket biztosít.

Az eltérés indokai:

- **A megengedett beépítési intenzitás kihasználhatósága.** A Vt-7 övezet teljes (18 769 m^2) területén az 50%-os beépítettség 9384,5 m^2 bruttó alapterületet tesz lehetővé, amely 66%-os árusítótér-arány mellett kb. 6190 m^2 eladóteret jelent. Ehhez a TÉKA szerint 310 várakozóhely szükséges. A lehetséges megoldás tényleges arányával (3960 m^2 burkolat / 98 várakozóhely ≈ 40 m^2/várakozóhely, közlekedőkkel) a beépítés és a 10%-os zöldfelület után fennmaradó 40% területen legfeljebb kb. 186 várakozóhely helyezhető el. Az övezeti paraméterek tehát a 100%-os parkolószám mellett nem teljesíthetők, 50%-os eltéréssel (155 várakozóhely) igen (lásd a 4.2.5. pont ábráját).
- **Környezeti és zöldfelületi szempontok.** A kisebb parkolószám a burkolt felület arányát, ezzel a hőszigethatást és a lefolyó csapadékvíz mennyiségét csökkenti, ami a rendszeresen belvízjárta övezetben kiemelt jelentőségű; a fennmaradó terület zöldfelületként, illetve védőfásításra használható.
- **Léptékhatár.** Az eltéréssel a teljes övezet várakozóhely-igénye a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. melléklet 128. b) pontja szerinti 300 parkolóhelyes küszöb alatt, a település léptékének megfelelő nagyságrendben marad, és elkerülhető a parkoló-dominált utcakép.
- **Valós igény és közös használat.** A létesítmény a környező lakóterület alapellátását szolgálja, jelentős gyalogos és kerékpáros elérhetőséggel. A több rendeltetési egység esetén a várakozóhelyek közös, időben eltolt csúcsú használata a tényleges igényt az egyedi összegzésnél alacsonyabban tartja. A bérlők üzemeltetési igénye a ténylegesen kiépülő parkolószámot a rendeleti minimum fölött tartja (a lehetséges megoldásban 98 várakozóhely, a 100%-os igény 62 db).

– **Kompenzáció.** A rendelettervezet (8) bekezdése szerinti parkolófásítás (minden 2 várakozóhelyre 1 lombos fa), a 10%-os legkisebb zöldfelület és a javasolt védőfásítás a burkolt felületek hatását ellensúlyozza.

Megnevezés	Lehetséges megoldás (Penny)	Vt-7 teljes kihasználás
Bruttó beépített alapterület	1250 m²	9384,5 m²
Eladótér (nettó)	830 m²	kb. 6190 m²
Szükséges várakozóhely – TÉKA 4. melléklet (100%)	62 db	310 db
Szükséges várakozóhely – 50%-os eltéréssel	31 db	155 db
Tervezett / elhelyezhető várakozóhely	98 db (tervezett)	kb. 186 db (elhelyezhető)

A várakozóhely-igény alakulása az 50%-os eltéréssel

5.1.2. Javaslat – védőfásítás

A környezeti értékelés (4.2.7. pont) alapján javasolt a Vt-7 építési övezet lakó építési övezettel határos telekhatárai mentén kettős fasor telepítése. Amennyiben a Képviselő-testület a javaslat rendeleti rögzítését támogatja, a 10/A. § a következő bekezdéssel egészíthető ki:

„(10) Az építési övezetben a lakó építési övezettel határos telekhatárok mentén, az oldal- és hátsókert területén kettős, egymáshoz képest eltolt fasort kell telepíteni lombos, lehetőleg őshonos fafajokból.”

A szomszédos lakótelkek látvány-, zaj- és fényterhelésének mérséklését szolgáló, javasolt kiegészítő előírás.

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 m^2 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 4m^2/fa méretűnek kell lennie, a talajszint alatt is.

(9) Az építési övezetben az épületek, rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-várakozóhelyek számát a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4. mellékletében meghatározott várakozóhely-szám 50%-ában kell megállapítani; a számítás során a törtszámot felfelé kell kerekíteni.

(10) Az építési övezetben a lakó építési övezettel határos telekhatárok mentén, az oldal- és hátsókert területén kettős, egymáshoz képest eltolt fasort kell telepíteni lombos, lehetőleg őshonos fafajokból.”

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 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 főépítészi, 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 rendeltetésekhez szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

(5) A „Vt-7” jelű építési övezetben szabadon álló beépítési mód mellett 500 m^2 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 4m^2/fa méretűnek kell lennie, a talajszint alatt is.

(9) Az építési övezetben az épületek, rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-várakozóhelyek számát a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4. mellékletében meghatározott várakozóhely-szám 50%-ában kell megállapítani; a számítás során a törtszámot felfelé kell kerekíteni.

(10) Az építési övezetben a lakó építési övezettel határos telekhatárok mentén, az oldal- és hátsókert területén kettős, egymáshoz képest eltolt fasort kell telepíteni lombos, lehetőleg őshonos fafajokból.”

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

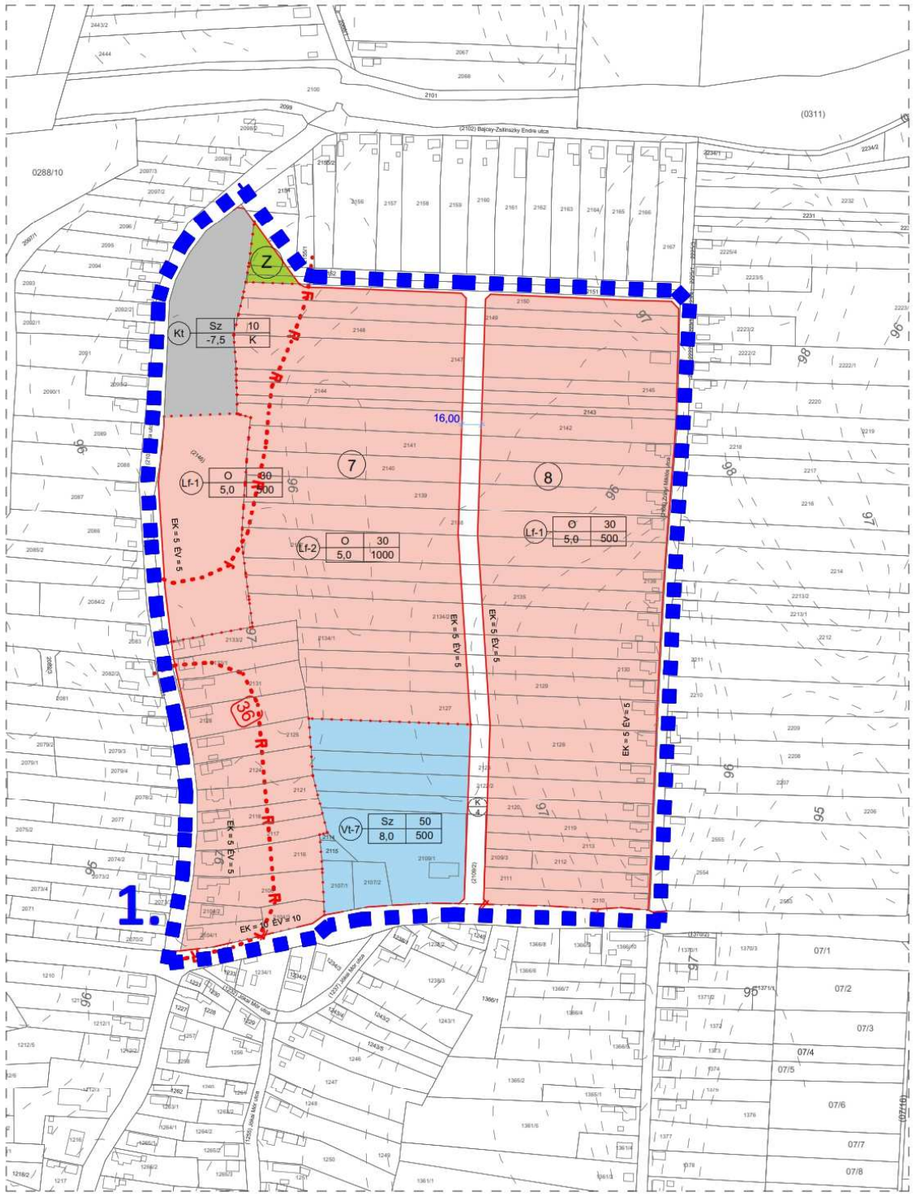
4.§ Ez a rendelet a 2026. …… hó …….. napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

…… ……..
Trencsényi Imre Dr. Dóka Zoltán
polgármester jegyző

ZÁRADÉK:
A rendelet 2026. …….. hó …… napján került kihirdetésre.

……
Dr. Dóka Zoltán
jegyző

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



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

Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek:

- Lf-1 — Falusias lakóterület építési övezete
- Vt — Településközpont 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	beépítési %
	építmény mag.	alakítható legkisebb telekterület

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Labbancz András e.v.
H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
email: labbancz.a@gmail.com

MEGRENDELŐ:	IBRÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4484 Ibrány, Hősök tere 3.
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	IBRÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET FEDVÉNYTERV
TERVEZŐ - TT-15-0378:	Labbancz András
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	Labbancz András

MUNKASZÁM:	T - 03/2026
DÁTUM:	2026.10.hó
TERVFÁJTA:	szabályozási terv
MÉRETARÁNY:	M=1:4000
RAJZSZÁM:	T-4m

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. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA ÉS A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÖZÖTTI KAPCSOLAT BEMUTATÁSÁRA

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
  - a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv),
  - a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019/(VI.14.) MvM rendelet.
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - vármegyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) sz. megyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága a tervezési területen		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
5.	Települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	21,27	21,27	100	21,27	100	**0**	**0**
17.	Nagy vízi meder övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
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	21,27	21,27	100	21,27	100	**0**	**0**
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.	Gyümölcstermesztés 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	-	-	-	-	-	**-**	**-**

5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	
követelmény:	**MaTrT 11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során *d)* a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
a követelmény teljesítése:	**A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerület besorolásra:** - Falusias lakóterület - Településközpont vegyes terület

16. Vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTrT -ben (A)	21,27 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	21,27 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	21,27 ha
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*	
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.**	

21. A rendszeresen belvízjárta terület övezete		
követelmény:	-	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt rendszeresen belvízjárta terület övezet	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	21,27 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	21,27 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	21,27 ha
követelmény:	*A rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.*	
a követelmény teljesítése:	**A belvízzel érintett területekre vonatkozó építési szabályokat a HÉSZ tartalmazza.**	

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete		
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 5.§ (1) e:** *A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következőek lehetnek:* *e) hagyományosan vidéki település*	
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 5.§ (6):** *A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják:* *a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését,* *b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését,* *c) a felhagyott lakóterületek újrahasznosítását,* *d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott vármegyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.*	
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítási eljárás során településfejlesztési koncepció nem készül.**	
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (1):** *Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).*	
a követelmény teljesítése:	belterület és a beépítésre szánt területek (A):	-
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	-
	új fejlesztési területek (C):	-
A módosítás során új fejlesztési terület nem jön létre.		
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (2):** *A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.*	
a követelmény teljesítése:	települési térség területe (A):	-
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	-
A módosítás során új fejlesztési terület nem jön létre.		
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (3):** *Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.*	
a követelmény teljesítése:	**Közös tervezés nem történik az eszközök készítése során.**	
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (4):** *Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha* *a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel,* *b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi,* *c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.*	
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.**	
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (5):** *A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.*	

a követelmény teljesítése:	**Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (6):** *A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha* *a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és* *b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 7.§ (1):** *Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újra hasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.*
a követelmény teljesítése:	**Ilyen terület nincs, így nem került lehatárolásra.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 7.§ (2):** *1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépítési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 7.§ (3):** *Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 7.§ (4)-(5):** *Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárda térségébe" tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek:* *a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy* *b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.* *(5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás nem érintett ilyen terület-felhasználással.**

24. Térségi együttműködések övezete	
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 8.§ (2):** *A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen:* *a) a lakóterületek minőségi fejlesztését,* *b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását,* *c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbusz állomások),* *d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és* *e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.*
a követelmény teljesítése:	**Az urbanizációs tengely nem érinti a települést.**

26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 10.§ (1):** *A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelésszerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcsturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 10.§ (2):** *A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 10.§ (3):** *A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.**

27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	**9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (2)** *A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.**
követelmény:	**9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (3)** *A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, mely a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.**
követelmény:	**9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (4)** *Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj-, és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.**
követelmény:	**9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (5)** *Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokat és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell sorolni.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.**
követelmény:	**9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (6)** *Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.**
követelmény:	**9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (7)** *A VTT tározók területén a valós használatnak megjelelő területfelhasznlási egységeket kell megállapítani.*
a követelmény teljesítése:	**VTT-tározó területével a módosítás nem érintett.**

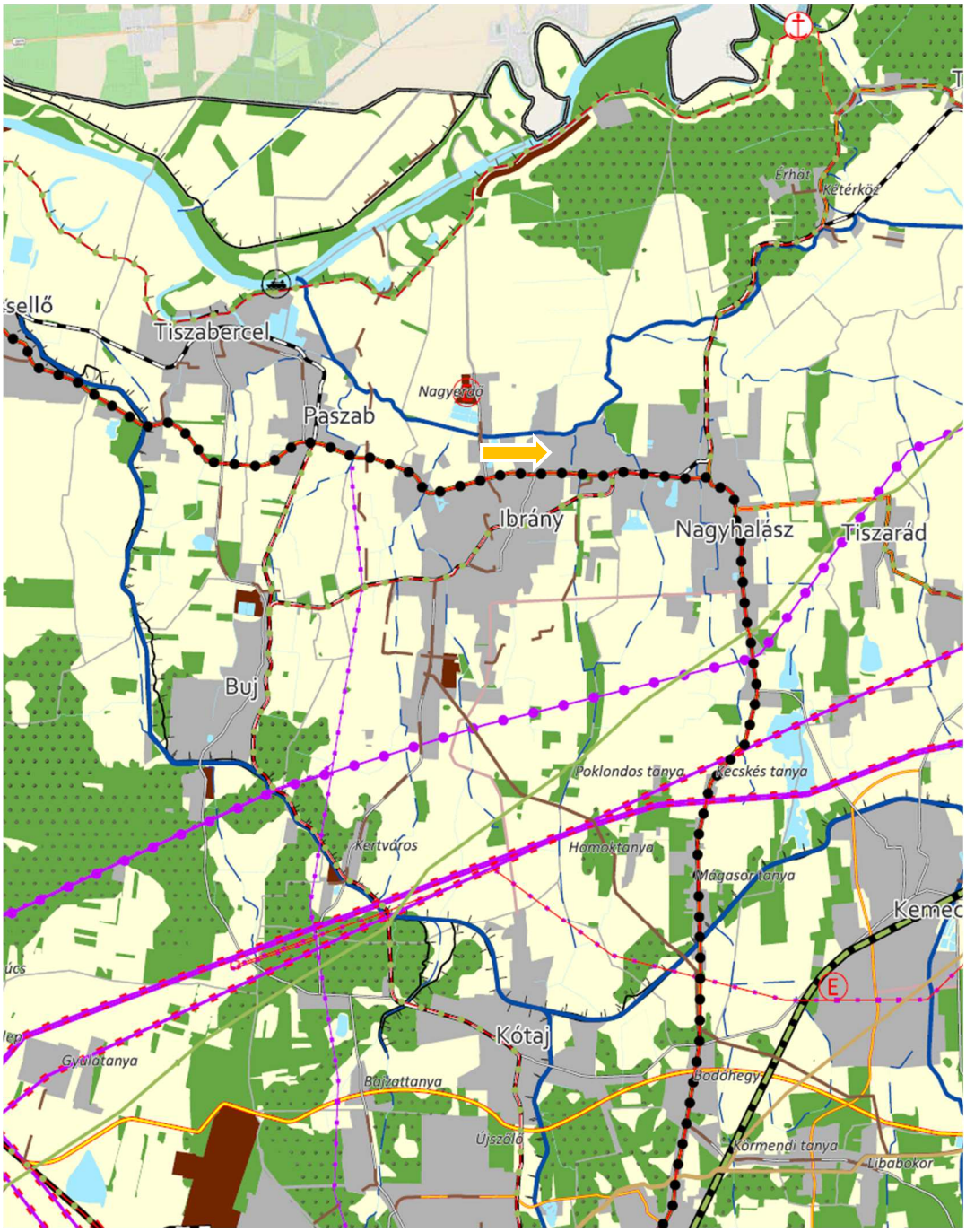
követelmény:	**9/2023.(II.24.) X. fejezet 12.§ (2)** *Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12. § (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és szélerózió hatásának csökkenését. A kijelölést a biotóphálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.**
követelmény:	**9/2023.(II.24.) X. fejezet 12.§ (3)** *Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági terület-felhasználást (állandó gyepek) kijelölni.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.**

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (1)** *A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (2)** *Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (3)** *Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (4):** *A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül.**

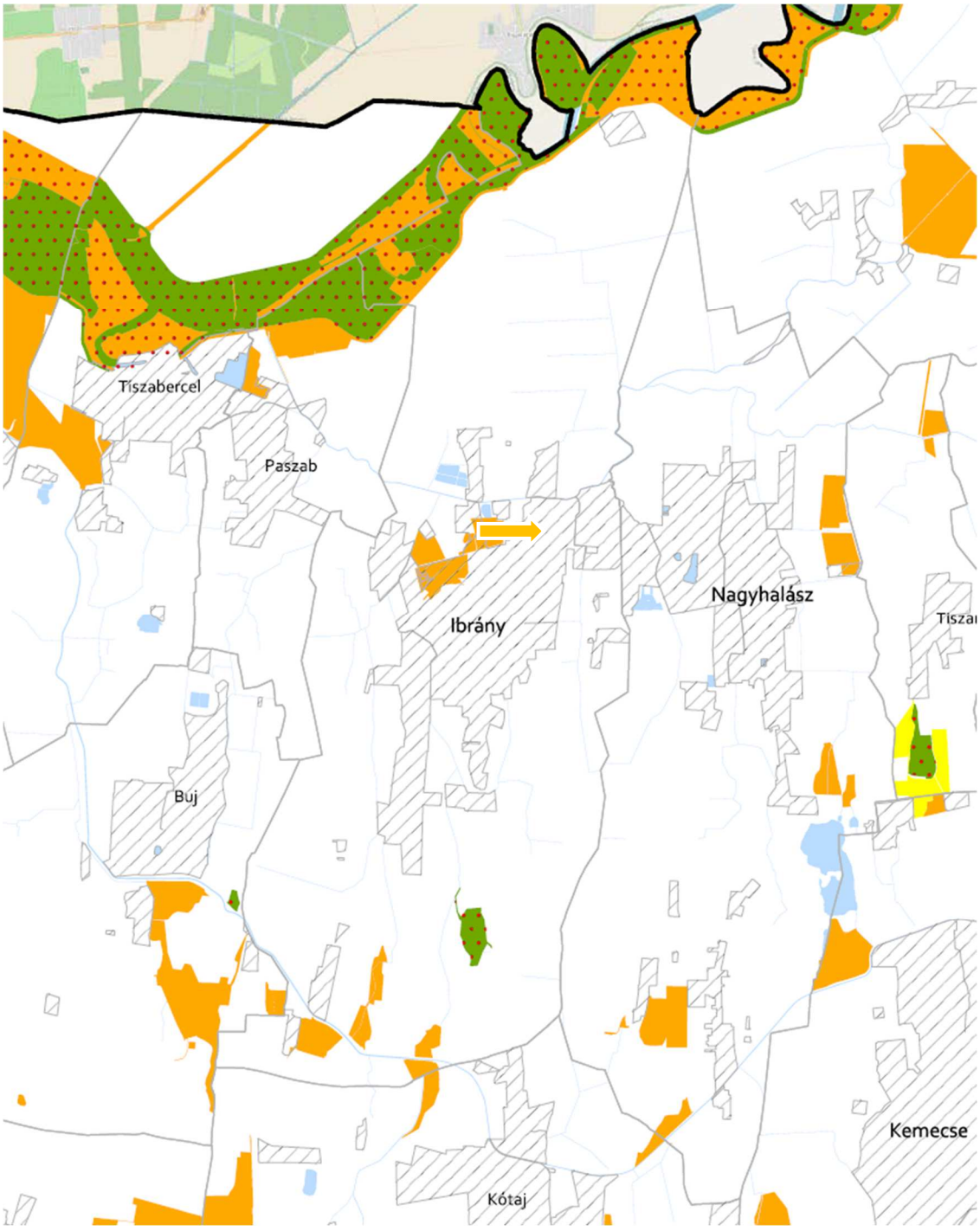
RAJZI MELLÉKLETEK

9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet mellékleteinek kivágatai

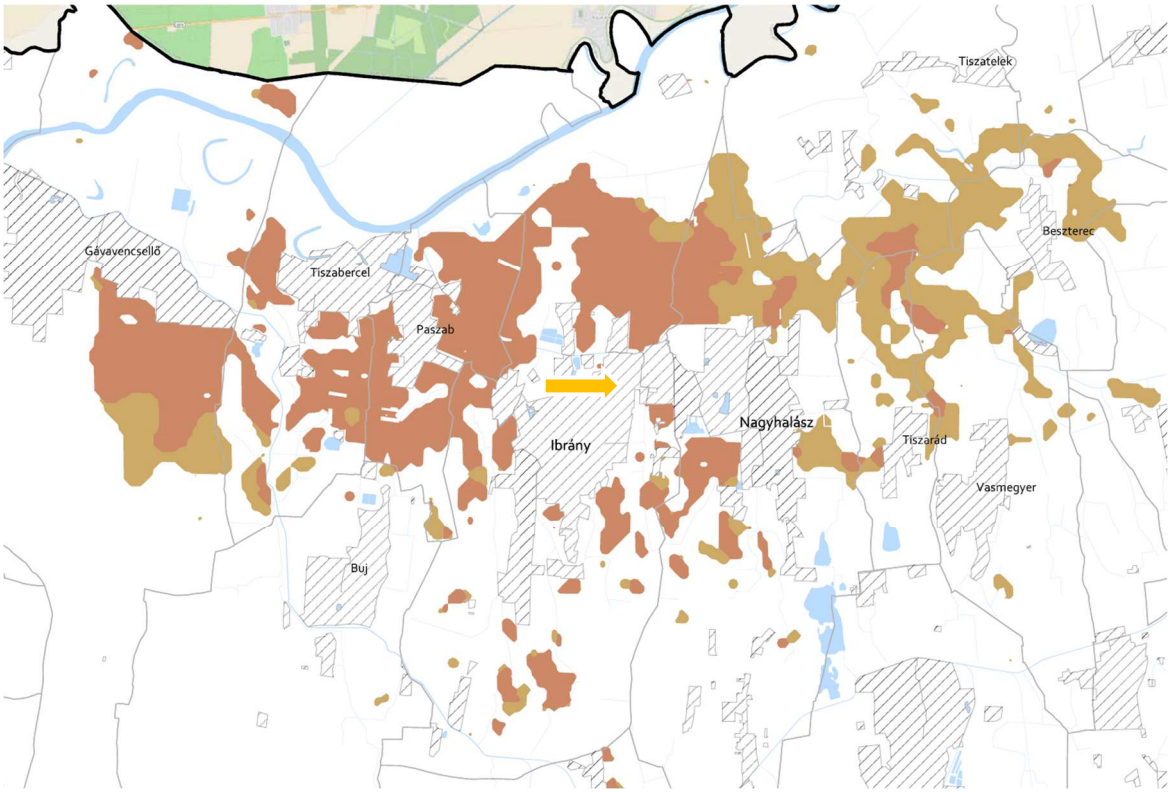
Térségi Szerkezeti Terv



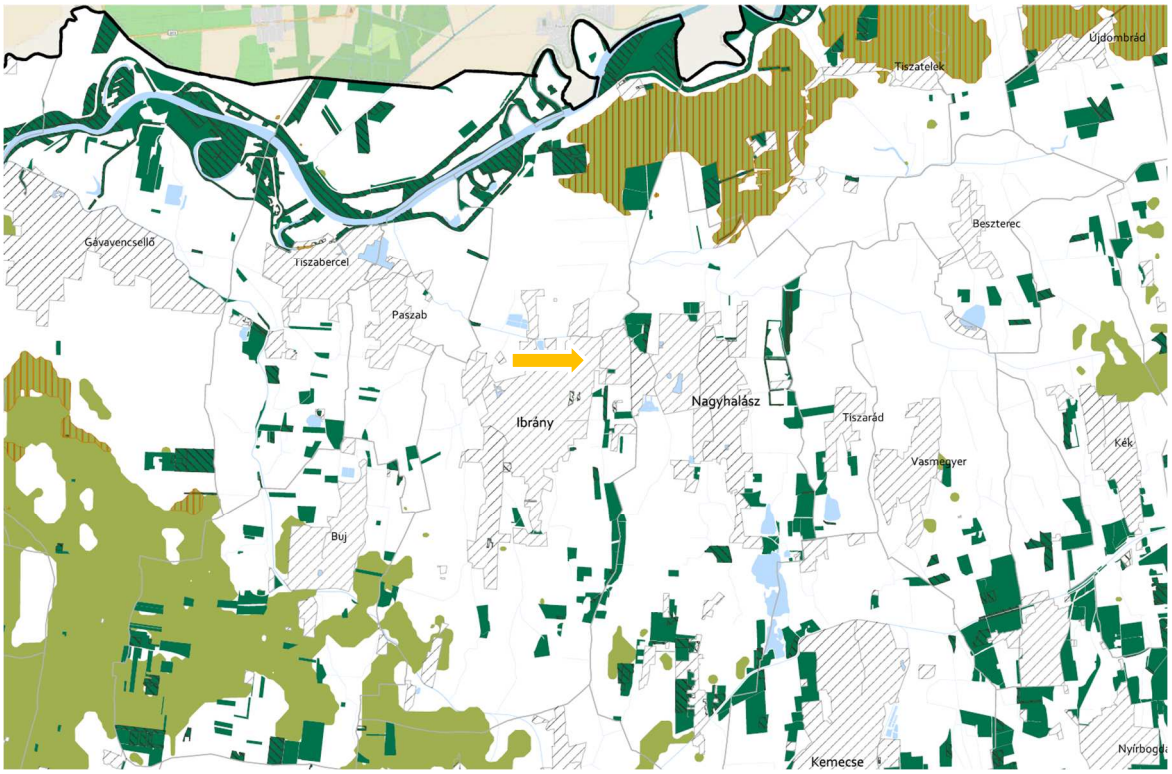
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



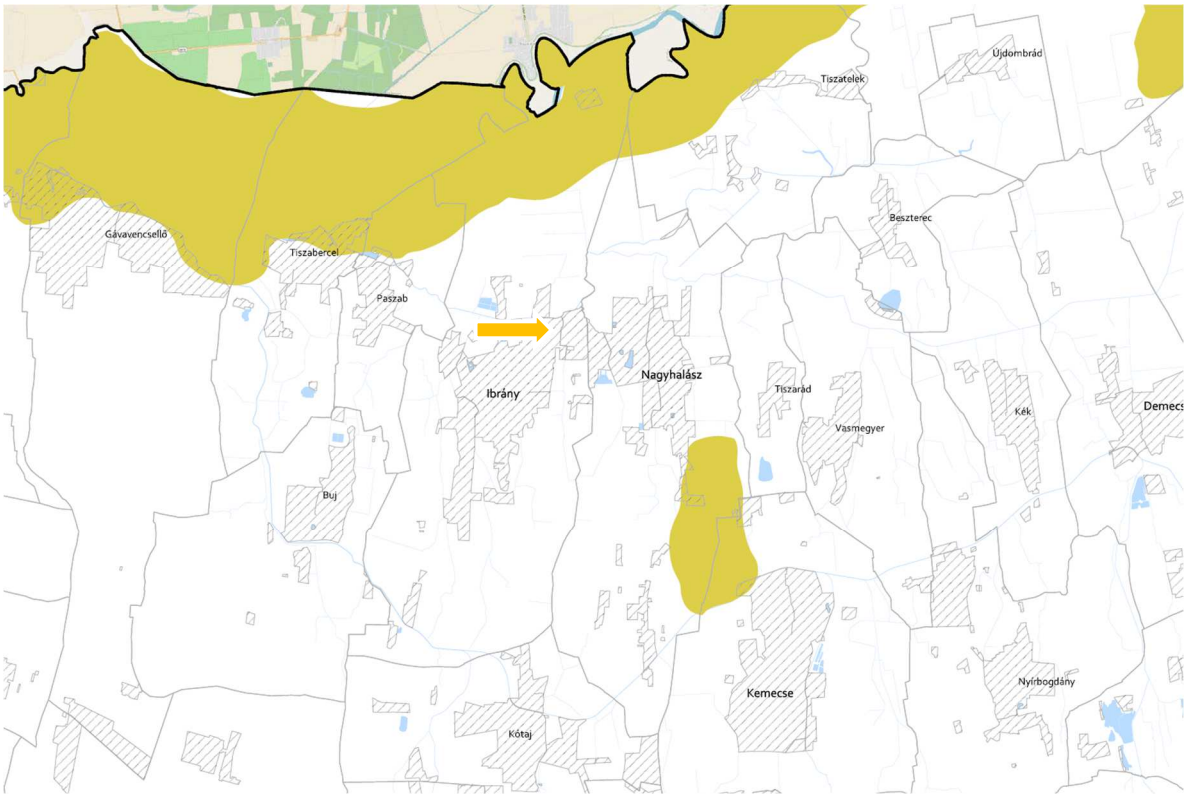
7. Ökológiai hálózat magterületének övezete
8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
9. Ökológiai puffer területének övezete



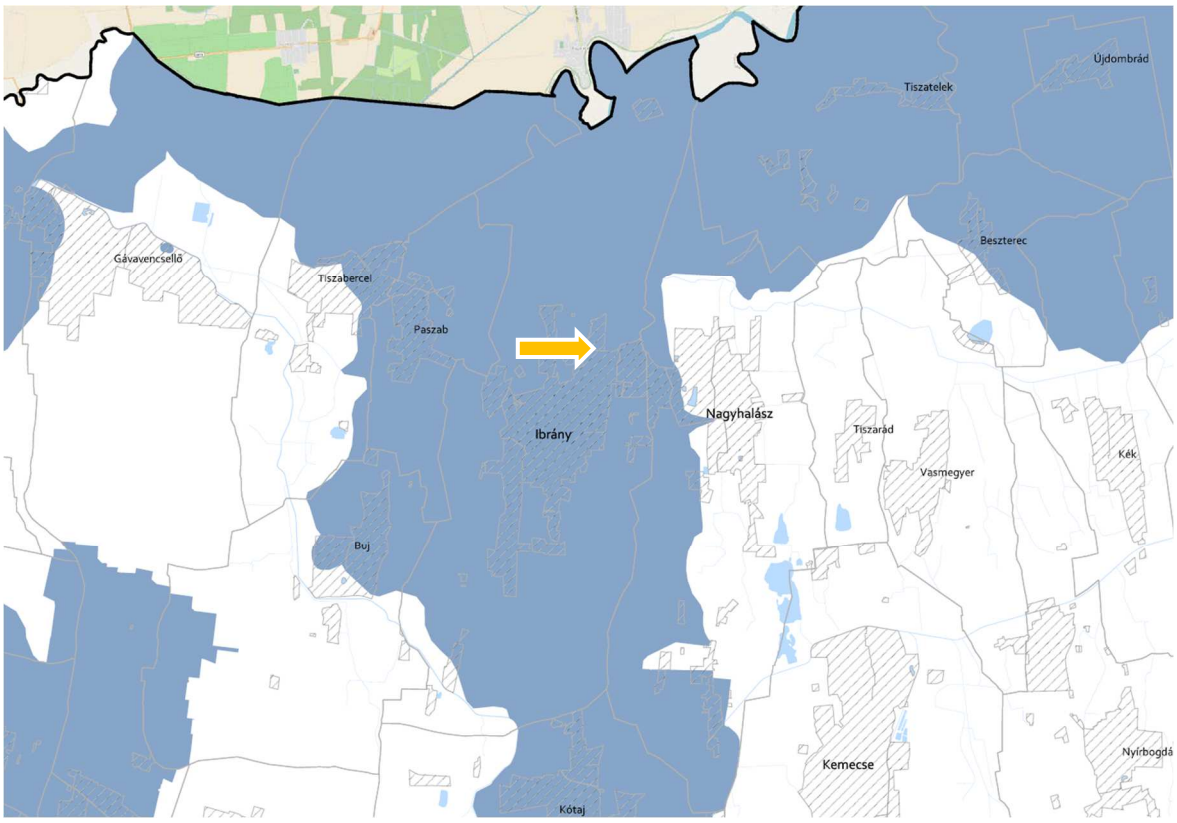
10. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



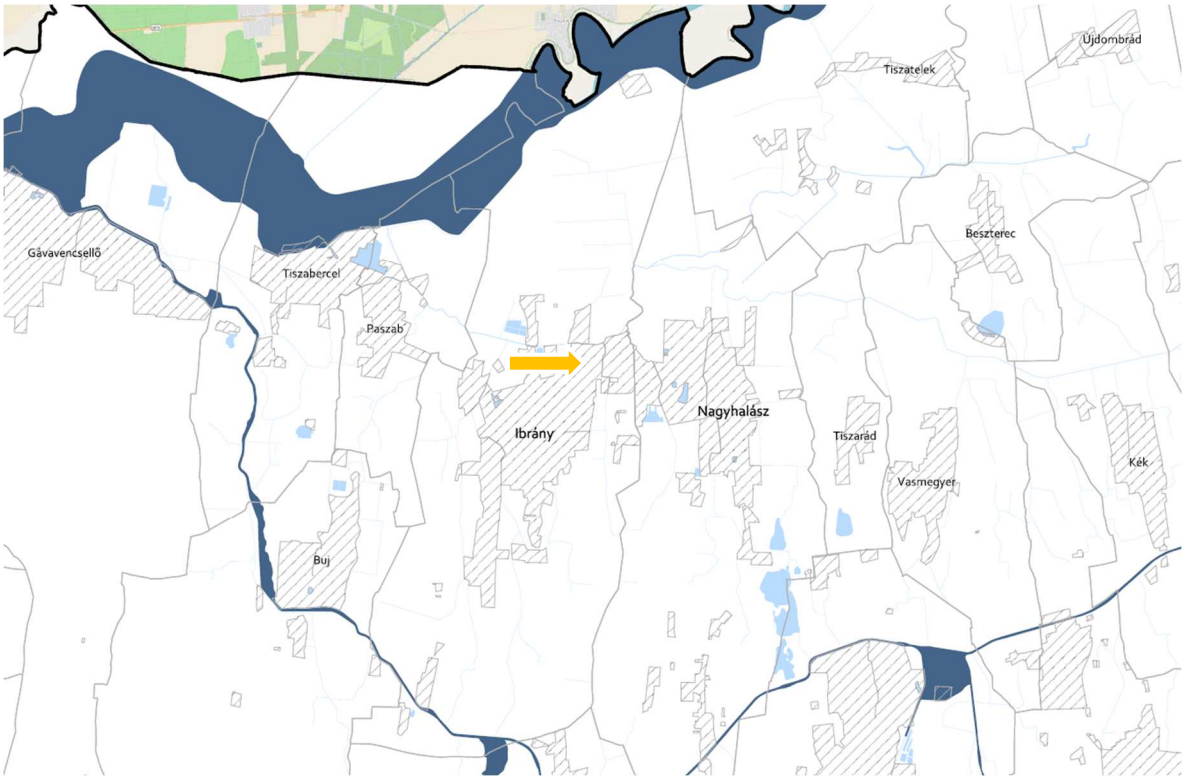
12. Erdők övezete
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



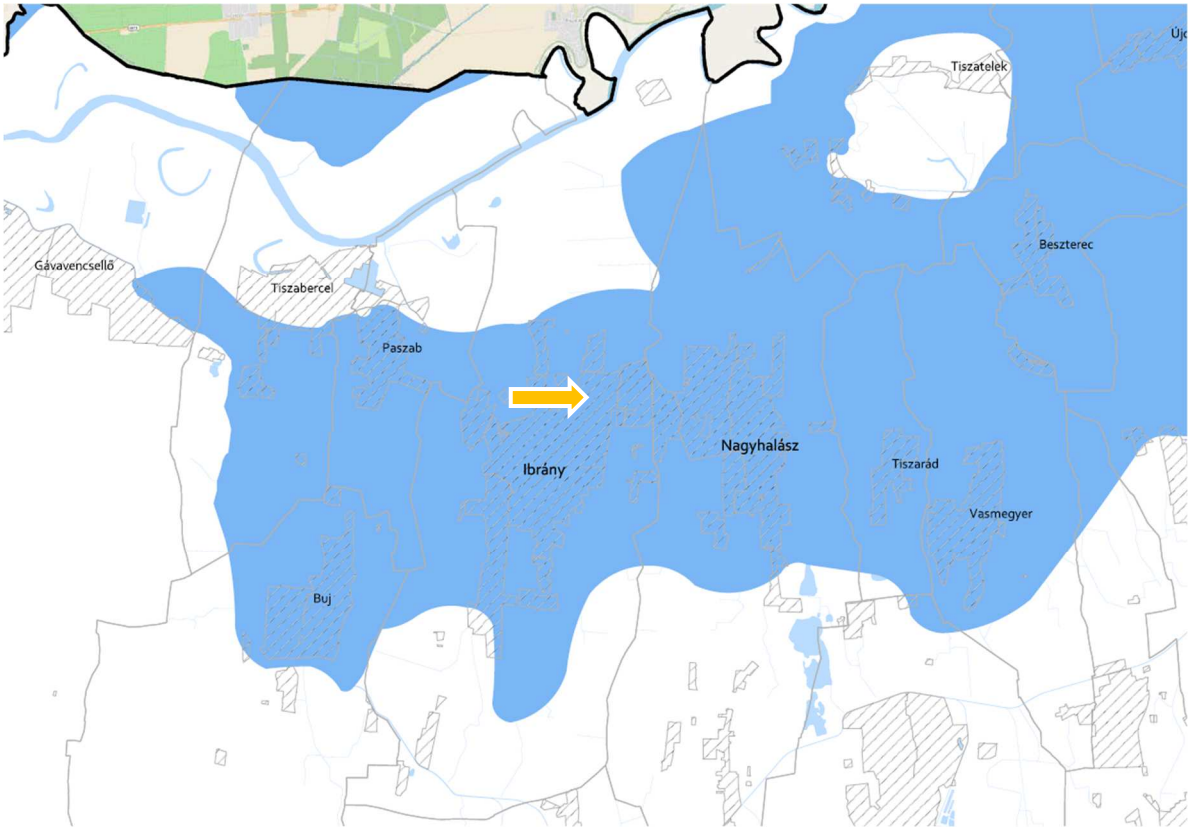
14. Tájképvédelmi terület övezete



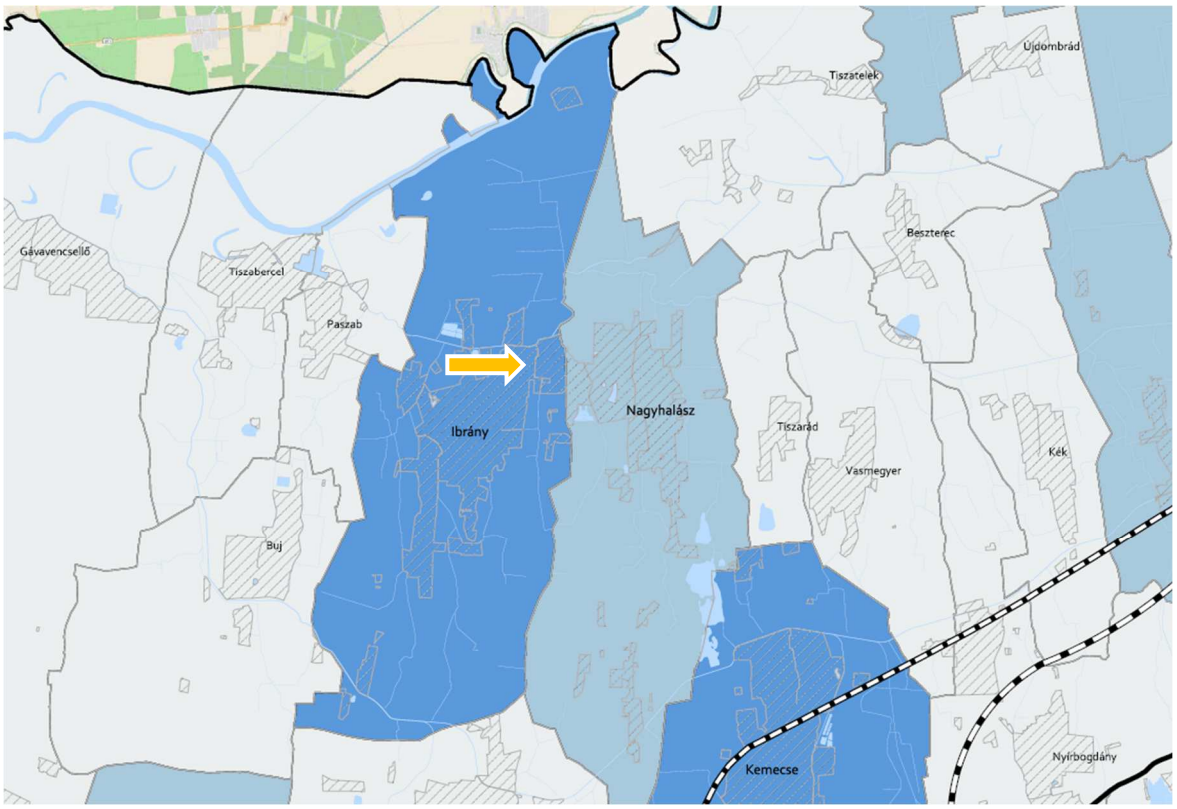
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



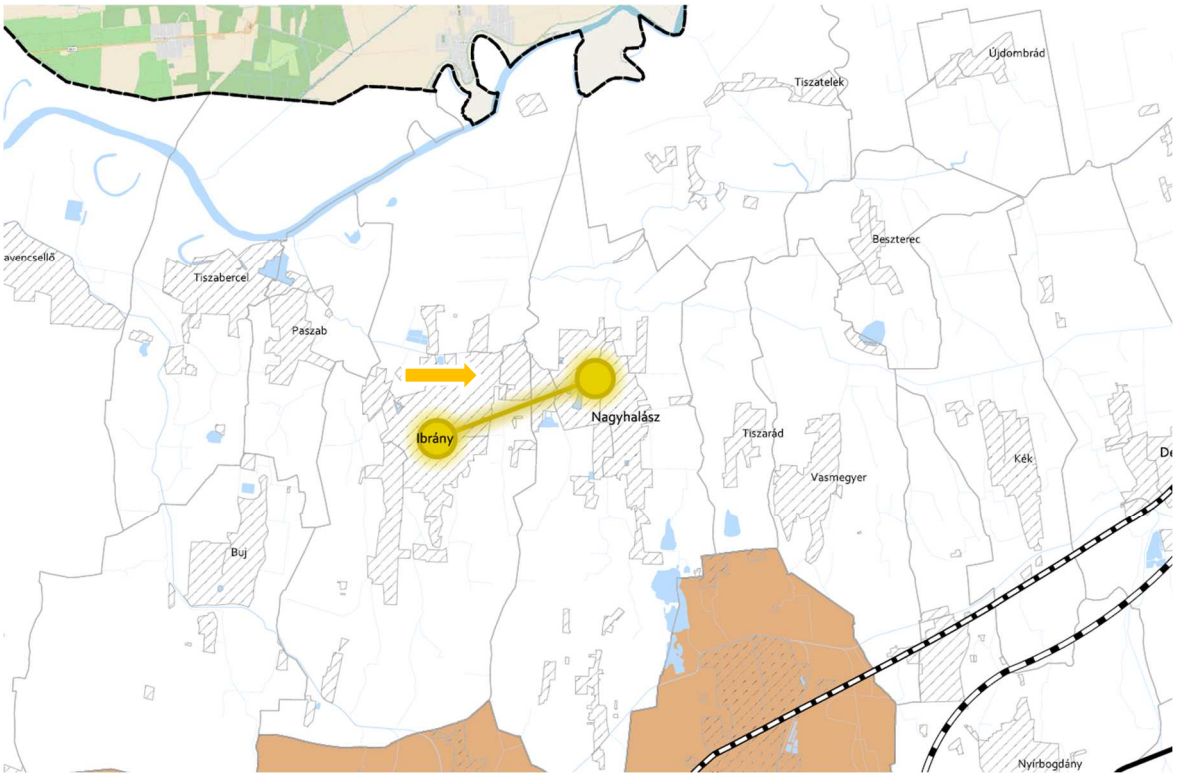
17. Nagy vízi meder övezete



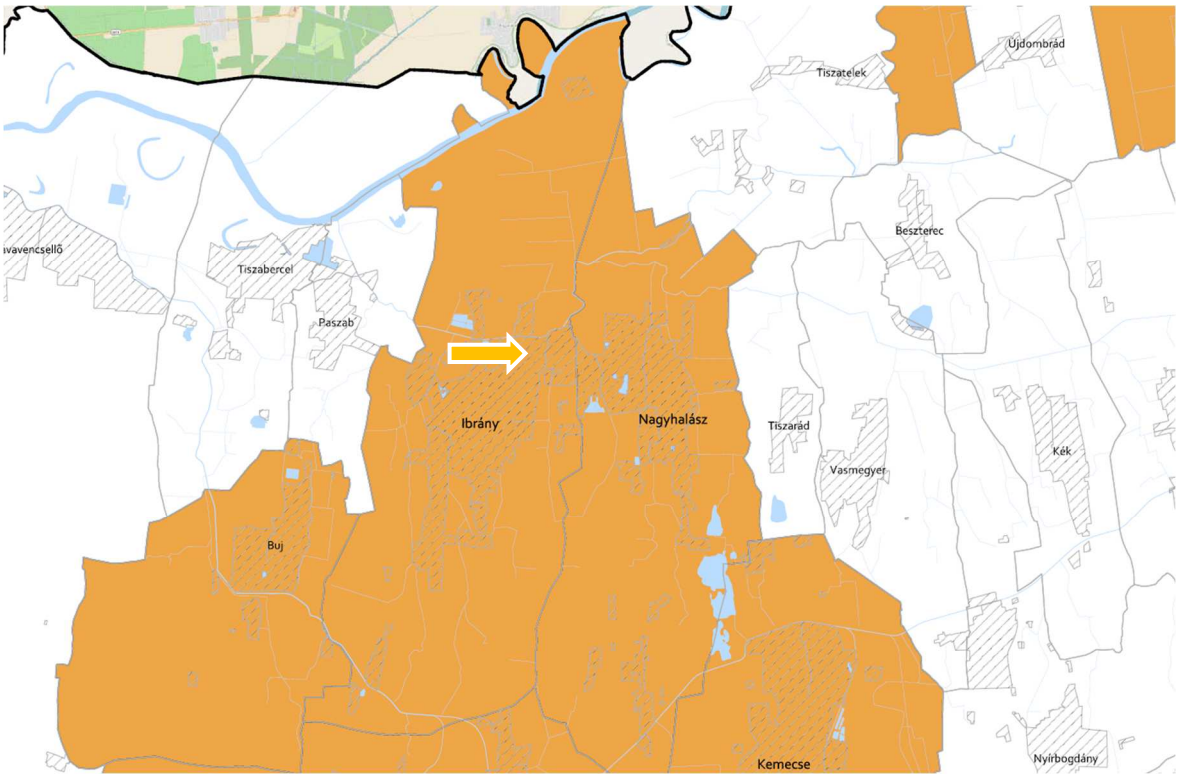
21. Rendszeresen belvízjárta terület övezete



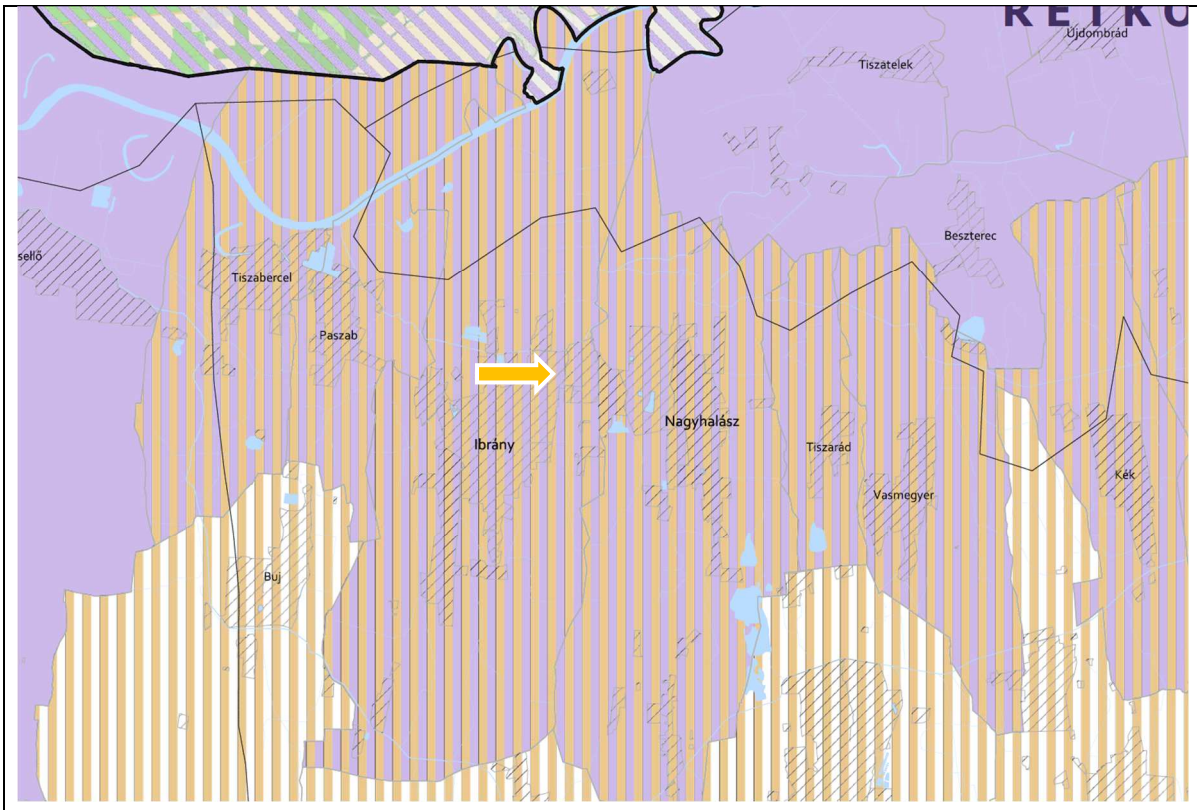
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



24. Térségi együttműködések övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet
28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet