

**RAKAMAZ VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2025.**  
**Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5**  
**hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömb TRT.**  
**és a Helyi Építési Szabályzat módosítása**

**Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és  
elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési  
sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) Korm.  
rendelet 68. § (1) bekezdésében meghatározott  
egyszerűsített eljárás keretein belül, a 2/2005. Korm.  
rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének  
eldöntéséhez, az államigazgatási és partneri egyeztetéshez**

**ALÁÍRÓLAP****RAKAMAZ VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS 2025.**

Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömb TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítása

Településtervező: Mészáros Ákos  
Címe: 4400. Nyíregyháza, Bocskai u. 18.  
Telefon/fax: +36 (30) 307-7371  
E-mail: [szabolcsterv@gmail.com](mailto:szabolcsterv@gmail.com)  
Jogosultság száma: TT 14-0258  
Tervszám: DE-26/1.  
Településrendező tervező:

.....  
**Mészáros Ákos**  
okl. településmérnök  
TT-14-0258

**TARTALOMJEGYZÉK**

CÍMLAP  
ALÁÍRÓLAP  
TARTALOMJEGYZÉK  
TERVEZŐI NYILATKOZAT  
I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK  
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS  
MÓDOSÍTÁSA  
III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA  
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK  
V. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA  
MELLÉKLET: TERVDOKUMENTÁCIÓ

**TERVEZŐI NYILATKOZAT**

Alulírott Mészáros Ákos településrendező tervező kijelentem, hogy Rakamaz Város településrendezési eszközök módosítása (2025.) során magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) előírásait, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a Településtervezési Szabályzat, és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Nyíregyháza, 2026. április hó



Mészáros Ákos  
okl. településmérnök  
TT-14-0258

## I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

### *Tervezési előzmények , Képviselő-testületi előterjesztés szükségességének okai*

A megbízó megrendelte Rakamaz Város közigazgatási területén, Kabalás településrész területét érintő településrendezési tervdokumentációját megalapozó dokumentum – tanulmányterv – elkészítését, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv). A tanulmányterv alapján Rakamaz Város Önkormányzata, Rakamaz hatályos településrendezési eszközeinek Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömb területén történő módosítása iránti kérelem tárgyában, támogató döntéseket hozott. A tervezés során a módosítást és az eljárásrendet tekintve tárgyi dokumentáció készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésben (továbbiakban rendelet) meghatározott egyszerűsített eljárás keretein belül. A tervezett módosítás az alábbiak szerint foglalható össze:

A TIM River Residence Kft. – 4465 Rakamaz, Horgász u. 1. – Tarnainé Dr. Ináncsy Mária ügyvezető képviseletében megrendelte Rakamaz Város közigazgatási területén, egy területet érintő telepítési tanulmányterv és településrendezési tervdokumentációjának elkészítését, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv) alapján.

2022. évben a Waldzell Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Mátyás király sétány 8.) a saját tulajdonában lévő Rakamaz hrsz: 2421 kivett üdülőépület, udvar művelési ágú 3654 m<sup>2</sup> területű telken a meglévő épületek elbontásával többlakásos lakóépület építését tervezte meg. Az akkori egyeztetések szerint a területet a hatályos helyi építési szabályzat [28/2005. (XII.02.) önk. rendelet] alapján Üü 400040 üdülőházas üdülőzóna, üdülő városépítési karakter, kialakult kategória, adottságtól függő kialakult beépítési móddal, adottságtól függő kialakult beépítési minimális telek mérettel, 30%-os legnagyobb beépítettséggel és a telken meglévő legmagasabb épület magasságával megegyező építménymagassággal. A telken leromlott állagú üdülő épület volt található. Az épület és építmények bontása után az üres telken a terepviszony részleges megváltoztatásával 18 db lakás tartalmazó lakóépület építését valósította meg a beruházó. Az épület megvalósításhoz a terület átsorolása megtörtént különleges beépítésre szánt helyi sajátosságot hordozó területté, melyet Rakamaz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2022. (XII.21.) sz. önkormányzati rendelettel fogadott el.

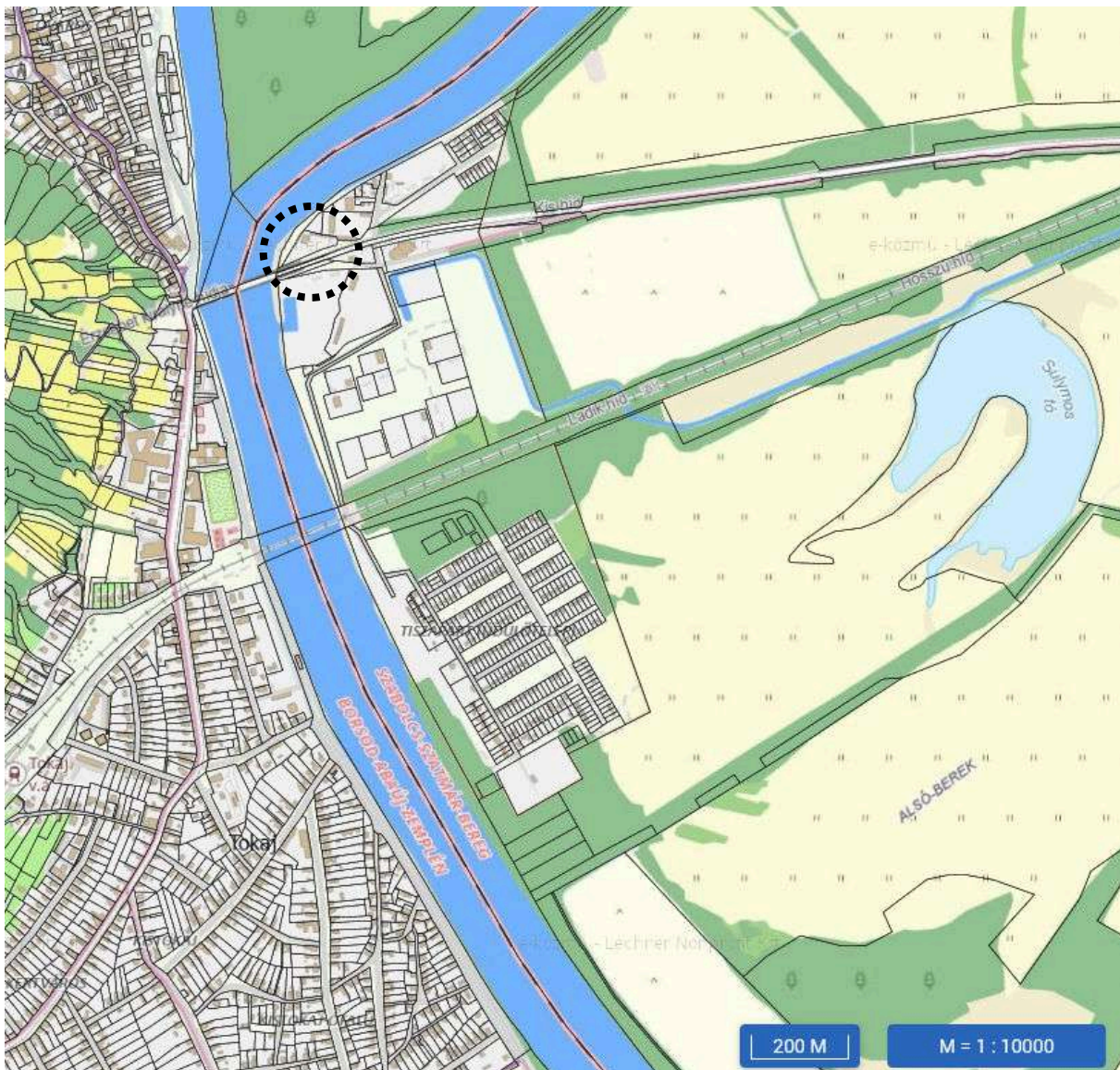


Ortofotó, forrás: google.com

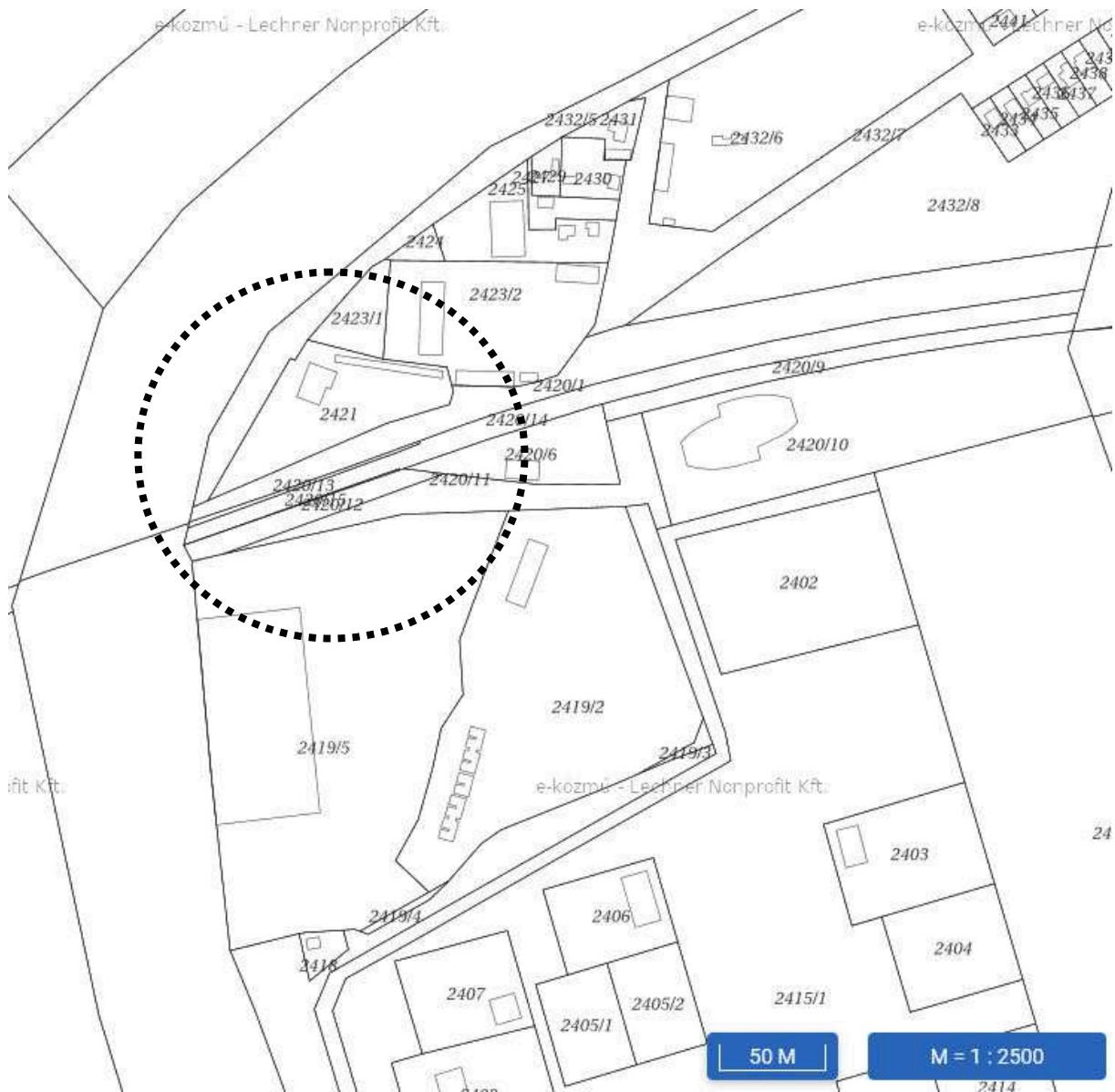
Rakamaz város gazdasági fejlődéséhez elengedhetetlen, hogy kiaknázza természeti adottságaiban rejlő lehetőségeit és helyet biztosítson azon beruházásoknak, melyek a több évtizedes leromlott épített környezet megújításán fáradoznak.

Rakamaz Város Tisza folyóval határos partszakasza hosszú idő óta szerves részét képezi a településnek. A terület az 1960-80-as évek között élte virágkorát, amikor is több szállásépület, kikötő, camping épült. A rendszerváltás után a területet elhagyták, állapota leromlott. A Tisza folyó túloldalán található Tokaj település, ami az elmúlt időszakban nagymértékű fejlesztésen esett át. Ez a fejlesztés húzza magával a túlszéli partszakaszt is. A partszakaszon megindult az apartmanházak építése, szállodák felújítása. Ezen kedvező helyzetet kívánta a beruházó kihasználni. Az üdülőterületek általános problémája, hogy az év 3-4 hónapjában kihasználtak és a többi időszakra üresen állnak, így jogos igény, hogy a területek használatát teljes évre kitolják, ami csak szemléletváltással lehetséges. Mindkét település belvárosa közel található a területhez, ezért alkalmas egy olyan komplexum építésére, mely egész évben biztosítja az ott tartózkodást.

Ehhez elengedhetetlen feltétel, hogy közvetlen kapcsolata legyen az építéssel érintett ingatlan a Tisza-folyóval. A 2432/5 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi, és az építéssel érintett 2421 hrsz-ú ingatlan előtti szakaszát, a beruházó meg kívánja vásárolni. A fejlesztési elképzelést az Önkormányzat is támogatja. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlásához elengedhetetlen a terület átminősítése, mellyel a terület tervezett használatának teszünk eleget, illetve feltétel az is, hogy a telekalakítás is feleljen meg a szabályozási terv előírásainak. Az ingatlanszakasz közterületi kapcsolata a telekalakítás után is megmarad a 2420/1 hrsz-ú közút révén. A hatályos terv szerint a terület vízgazdálkodási terület pihenőpark zónája (övezeti jel: V-Zp). Az új övezeti előírással, különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területen (övezeti jel: Kb-khst) belül kerül megállapításra az épület és a folyó kapcsolata.



Atnézeti térkép – forrás: <https://ekoizmu.e-epites.hu/>



Részletes térkép – forrás: <https://ekoizmu.e-epites.hu/>



A lakóépület és a part nézet a Tisza folyó felől, kivitelezés alatt, forrás: BORD Építész Stúdió Kft.

Általános szempont, hogy az övezeti besorolásának típusa és az építmény-elhelyezés feltételeinek meghatározása, biztosítsa a környezet megfelelő védelmét, valamint lehetővé teszi az épületek lakó funkciójú megvalósítási lehetőségét a hozzá tartozó – jelen módosítás tervezettel biztosítandó – kiegészítő funkciókkal, és az építészeti és természeti értékek figyelembevételével meghatározott léptékű infrastruktúra-fejlesztést. A jelenlegi fejlesztés célja a környezetbarát térszerkezet kialakítása az érintett tömbben. A javasolt TRT. módosítás indokolt, a gazdasági, építészeti, környezetvédelmi és szabályozási szempontok összességének figyelembevételével kialakítható optimális hasznosítás módja, és az új épület építése.

A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRT. módosítást. A tervezési területeknek katasztrófavédelmi érintettsége nincs. A módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított szabályozási terv révén, a területek hasznosításához szükséges terület kijelölés lehetőségével, a lakó- és üdülőfunkció bővíthet a településen, mely javítja a település versenyképességét. Az önkormányzat településrendezési eszközök segítségével tudja a vállalkozói szempontokat erősíteni, Településfejlesztési koncepcióban foglaltakat és a környezetvédelmi szempontokat érvényre juttatni. A szabályozási terv és HÉSZ módosítás feladata a területbiztosítás elsődleges feltételének megteremtése. A beruházások végrehajtásához a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel, a megvalósulásnak jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai.

A tanulmányterv a rendelet 19.§. (1) bekezdés (a) pontja alapján, a felsorolt célok közül településrendezési szerződés megkötése megtörtént, illetve Rakamaz Város Önkormányzatának pozitív döntése alapján Rakamaz Város településrendezési eszközeinek alakítását irányozza elő, melyben biztosítja a fent említett területen, a beruházói elképzeléseknek megfelelő funkciót. A telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklet határozza meg. Az eljárás lefolytatásához, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet előírásait kell alkalmazni.

### **Helyszíni szemle**

A módosításokkal kapcsolatban tervezői helyszíni szemle történt.

### **A településen jelenleg a következő településfejlesztési, -rendezési eszközök vannak hatályban**

- 122/2005. (XII.1.) KT. számú határozat Rakamaz Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 28/2005. (XII.2.) KT.sz. rendelet, Rakamaz Város Szabályozási Terveinek és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról.

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az [njt.hu/önkormányzati-rendeletek](http://njt.hu/önkormányzati-rendeletek) között megtekinthető. Azóta több alkalommal került módosításra, kiegészítésre a hatályos TRT. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés ba) pont felhatalmazásával az Önkormányzat Képviselő-testülete testülete döntésével kiemelt fejlesztési területekké nyilváníthatja a módosítás alá vont területeket beruházás megvalósítása érdekében.

### **Hatályos településképi védelmi eszközök**

- Rakamaz Város Önkormányzata Rakamaz Város településképi védelméről szóló 24/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet lehetővé tette helyi kiemelt fejlesztési területté történő döntéseket, és ennek értelmében a szükséges településrendezési eszközeinek a módosítását az egyszerűsített eljárás előírásainak megfelelően kezdeményezheti és folytathatja le az Önkormányzat.

A lakosság bevonása a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 12/2017. (V.17.) önkormányzati rendelet előírásai szerint történik.

## Fotódokumentáció

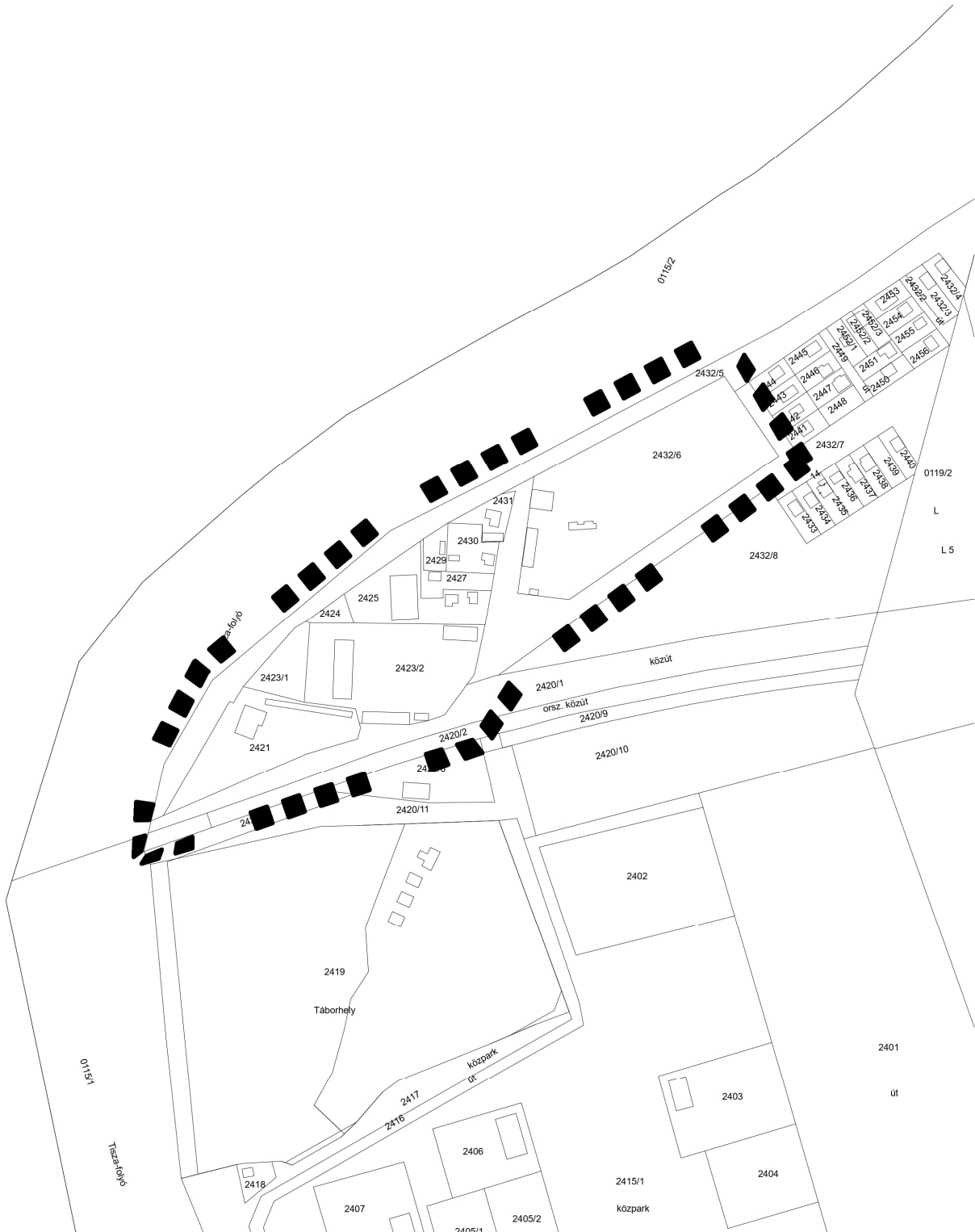


2421 hrsz-ú ingatlan előtti közterület, forrás: korábbi módosítás



Tisza folyó felőli közterület, forrás: korábbi módosítás

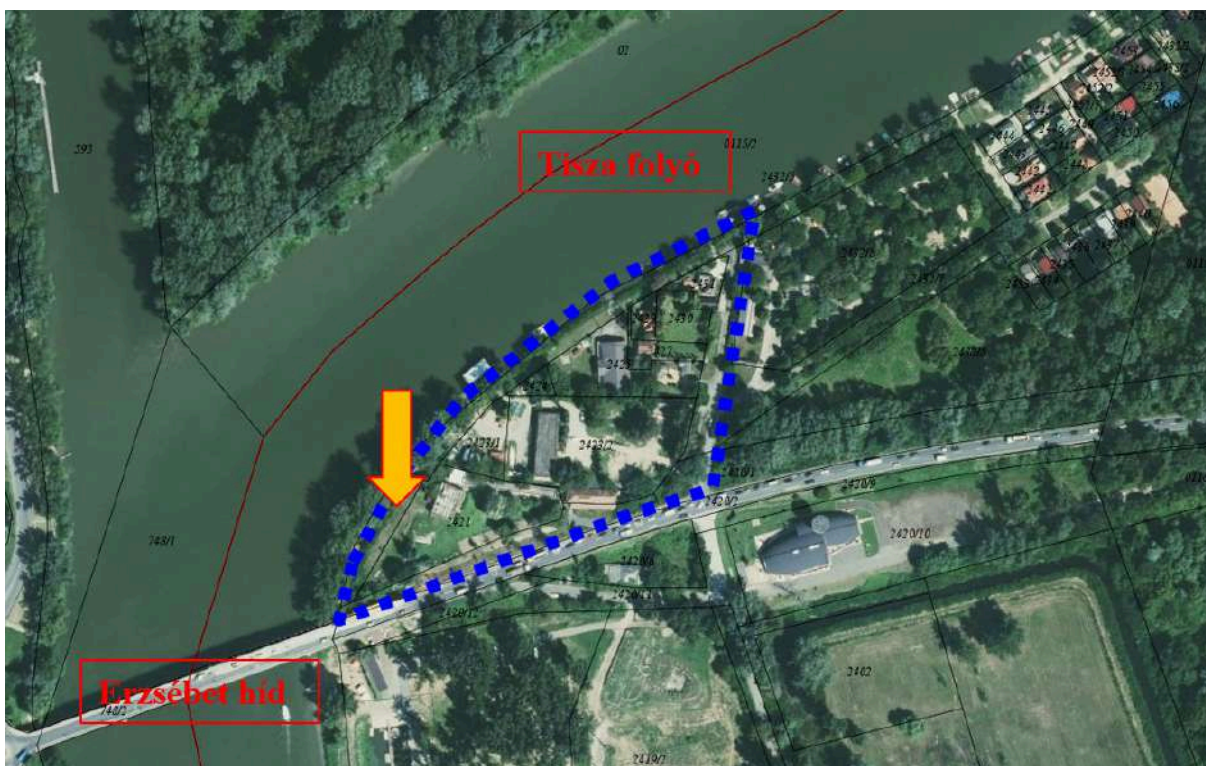
„Alaptérkép”



## Megalapozó vizsgálatok

Rakamaz Város Önkormányzata 2005-ben hagyta jóvá jelenleg hatályos Településszerkezeti tervét és annak leírását. Rakamaz Város Képviselő-testülete 28/2005.(XIII.2.) önkormányzati rendeletével fogadta el Rakamaz Város igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terveit és Helyi Építési Szabályzatát.

A fejlesztési terület tömb jól lehatárolható, mivel közterületek veszik körbe (2420/2 hrsz-ú út, 2432/7 hrsz-ú út és 2432/5 hrsz-ú kivett közterület). Megállapítható, hogy a telektömbben 9 db ingatlan található. Ebből 2 db beépítetlen. 3 db nagyméretű épületeket tartalmaz, a többi területen üdülőépületek találhatóak. A 2421 hrsz-ú ingatlan helyzete a tömbön belül is speciális, településrendezési adottsága egyedi, elhelyezkedése különleges, mivel szélső telekként a Tisza folyó és az Erzsébet-híd határolja. A terület közvetlen közterület kapcsolattal csatlakozik a 38 sz Tarcfal-Nyíregyháza másodrendű főút 9 km 525 m szelvényéhez. Az egyedi elhelyezkedés indokolja a 2421 és a jelen módosítással érintett 2432/5 hrsz-ú telek tömbön belüli eltérő besorolását. Az eltérő besorolás a tömbön belüli többi telket nem érinti hátrányosan, közérdeket nem sért.



Fejlesztéssel érintett terület, forrás: Google és saját szerkesztés

A fejlesztési szándékkal érintett terület a 38 számú Tarcfal-Nyíregyháza másodrendű főút, a Horgász út és a Tisza-folyó határolja. A Tisza-folyó felé található 2432/5 hrsz-ú közterület jelenlegi övezeti besorolás alapján vízgazdálkodási terület parkjaként szegélyezi a telektömböt, ami gyalogos sétányként bejárható, és tervezett fő hasznosítása is ez marad, kiszolgálva a lakóingatlant is.

**Természetvédelem:**

A tervezési terület Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. A tervezési terület Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezete. A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 26. § szerint:

(1) \* Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

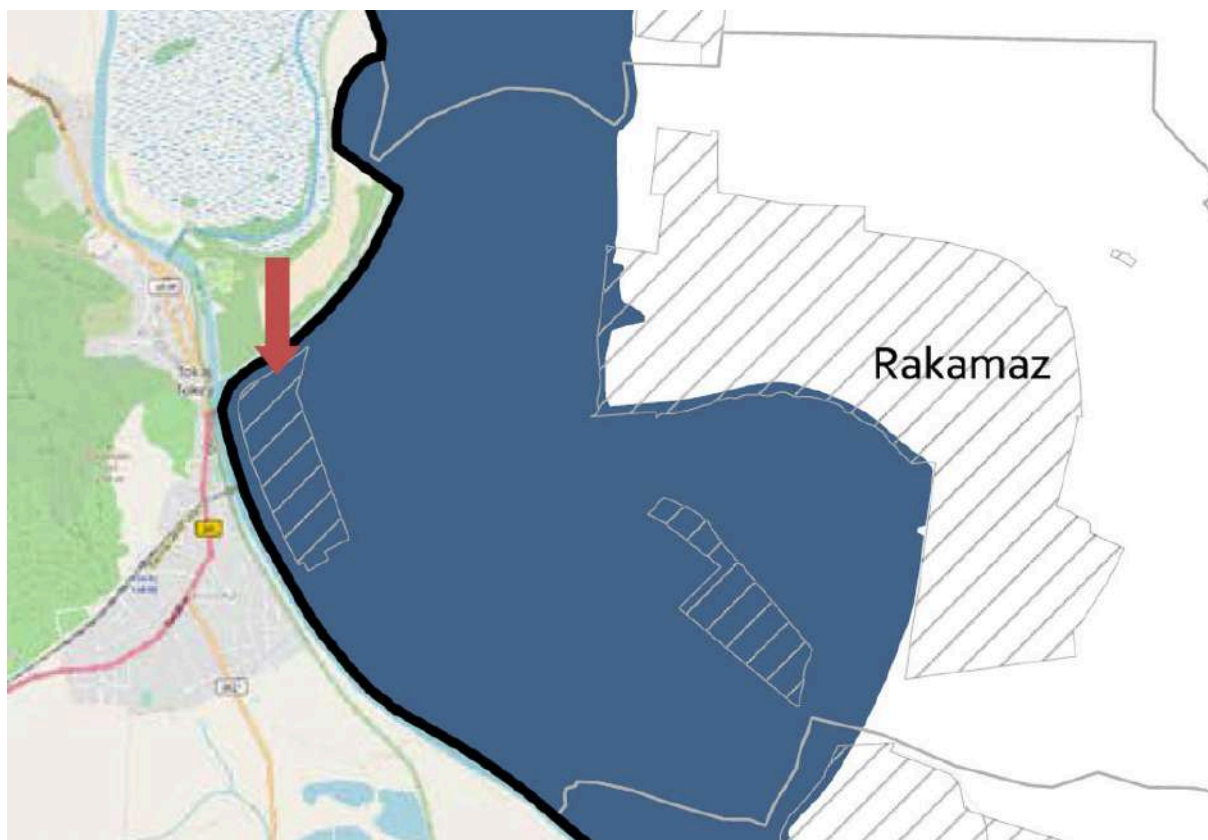
*Mivel a hatályos településrendezési eszköz a területet beépítésre szánt területként tartalmazza új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.*

Az Erzsébet-híd szélesítése megvalósult. A szélesítéshez kapcsolódóan a hatályos szabályozási terv az országos főút 30 m szabályozási szélességűre növelésével számol.

Megtörtént az építési munka megkezdése előtt a terület geodézia felmérése. Megállapítható, hogy a terület nem sík, a folyótól emelkedő terepviszonyt mutat.

A terület nagyvízi meder övezete, ezért az építés fontos szempontja a mértékadó árvízszint meghatározása. A HÉSZ szerint az az érték 99,35 mBf, mely érték az adatszolgáltatóval pontosítandó.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 5/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet alapján a terület nagyvízi meder övezete:



A 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 5. § (6) alapján: A nagyvízi meder területe újonnan beépítésre szánt területbe nem sorolható, továbbá a nagyvízi mederben lévő üdülőterület lakó-, vegyes vagy gazdasági építési övezetbe nem sorolható át.

A terület jelenleg különleges, egyedi elhelyezkedése, adottsága miatt javasolt különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe történő sorolása. A 2432/5 hrsz-ú ingatlanon átsorolással kijelölendő különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó terület kijelölését a jogszabály nem tiltja. A különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területen belül kerül megállapításra a szomszédos lakóépület kiegészítő szolgáltatásainak elhelyezési szabálya. Az ingatlanon a vízi- és pihenőeszközök (SUP, csónak, kenu, kajak, vízbicikli, napágy, napernyő) elhelyezésére nyílhatna lehetőség, bár az elsődleges funkció a pihenőfunkció lenne.

#### **Hatásterület, jelen TRT. módosítással érintett terület**

Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömb

## Képviselőtestületi döntések

Rakamaz Város  
Képviselő-testülete  
4465 Rakamaz, Szent István út 116.  
Telefon: (42) 570-700

Száma: I/182- 6 /2026.

Rakamaz Város Önkormányzatának  
33/2026. (III.26.) KT  
h a t á r o z a t a

Rakamaz Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása kezdeményezésének, a tervezési terület (a rakamazi 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömb) kiemelt fejlesztési területté nyilvánításának, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint feljegyzés elfogadásának megtárgyalásáról

### A Képviselő-testület:

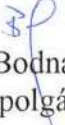
- Kezdeményezi** a hatályos településrendezési eszközök módosítását Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömböt érintően az alábbiak szerint:
  - A 2432/5 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi, és az építéssel érintett 2421 hrsz-ú ingatlan előtti szakaszát, a beruházó meg kívánja vásárolni. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlásához elengedhetetlen a terület átminősítése, mellyel a terület tervezett használatának teszünk eleget, illetve feltétel az is, hogy a telekalakítás is feleljen meg a szabályozási terv előírásainak. Az ingatlanszakasz közterületi kapcsolata a telekalakítás után is megmarad a 2420/1 hrsz-ú közút révén.
  - A hatályos terv szerint a terület vízgazdálkodási terület pihenőpark zónája (övezeti jel: V-Zp). Az új övezeti előírással, különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területen (övezeti jel: Kb-khst) belül kerül megállapításra az épület és a folyó kapcsolata.
- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésében előírt – jelen határozat 1. melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint feljegyzést **elfogadja**.
- Igazolja**, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) b) pontja szerinti új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva, valamint a településtervek

tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében az 1. pontban foglalt területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja** beruházás megvalósítása céljából.

5. **Felhatalmazza** a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a kérelmezőt, és a további szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Bodnár László polgármester

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

  
Bodnár László  
polgármester



  
Dr. Kóder László  
jegyző

Rakamaz Város  
Képviselő-testülete  
4465 Rakamaz, Szent István út 116.  
Telefon: (42) 570-700

Száma: I/182-7/2026.

Rakamaz Város Önkormányzatának  
34/2026. (III.26.) KT  
h a t á r o z a t a

Rakamaz Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában tervezett fejlesztésre vonatkozó telepítési tanulmányterv jóváhagyásának, és településrendezési szerződés aláírása felhatalmazásának megtárgyalásáról

**A Képviselő-testület:**

1. A Rakamaz Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítására készült telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos előterjesztést és annak mellékleteit **megismerte**.
2. **Tudomásul veszi** a TIM River Residence Kft. (4465 Rakamaz, Horgász u. 1.) Tarnainé Dr. Ináncsy Márta ügyvezető, mint Fejlesztő által a Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt területen belül tervezett fejlesztés megvalósíthatóságával összefüggésben benyújtott telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetéséről adott főépítési tájékoztatást, mely szerint a partnerek részéről érdemi észrevétel, vélemény nem érkezett. A telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezését lezárja.
3. **Elfogadja** a Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömbben, turisztikai fejlesztés érdekében történő településrendezési eszközök módosításával összefüggésben elkészített telepítési tanulmánytervet a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal, mely a településrendezési szerződés mellékletét is képezi.
4. A 2. pontban foglaltakra figyelemmel **megismerte** és **elfogadja** a határozat 2. mellékletét képező főépítési tájékoztatót.
5. A településrendezési szerződés tartalmával **egyetért** és **felhatalmazza** a polgármestert a határozat 3. melléklete szerinti településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: Bodnár László polgármester

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

  
Bodnár László  
polgármester



  
Dr. Kóder László  
jegyző

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

### Határozat-tervezet

**Rakamaz Város  
Önkormányzat  
.../2026.(.... ....) számú határozata  
RAKAMAZ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK  
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Rakamaz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés előírásában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján Rakamaz Város Önkormányzata 122/2005. (XII.1.) KT. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét a jelen határozat 1. számú mellékletét képező „T-2.b” rajzszámú (dátum: 2026.04.)” tervlap és a 2.sz. melléklet szerinti „településszerkezeti terv leírás módosítása” szerint módosítja.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Bodnár László polgármester

Rakamaz, 2026. ....

**Bodnár László**  
polgármester

**Dr. Kóder László**  
jegyző

#### Melléklet:

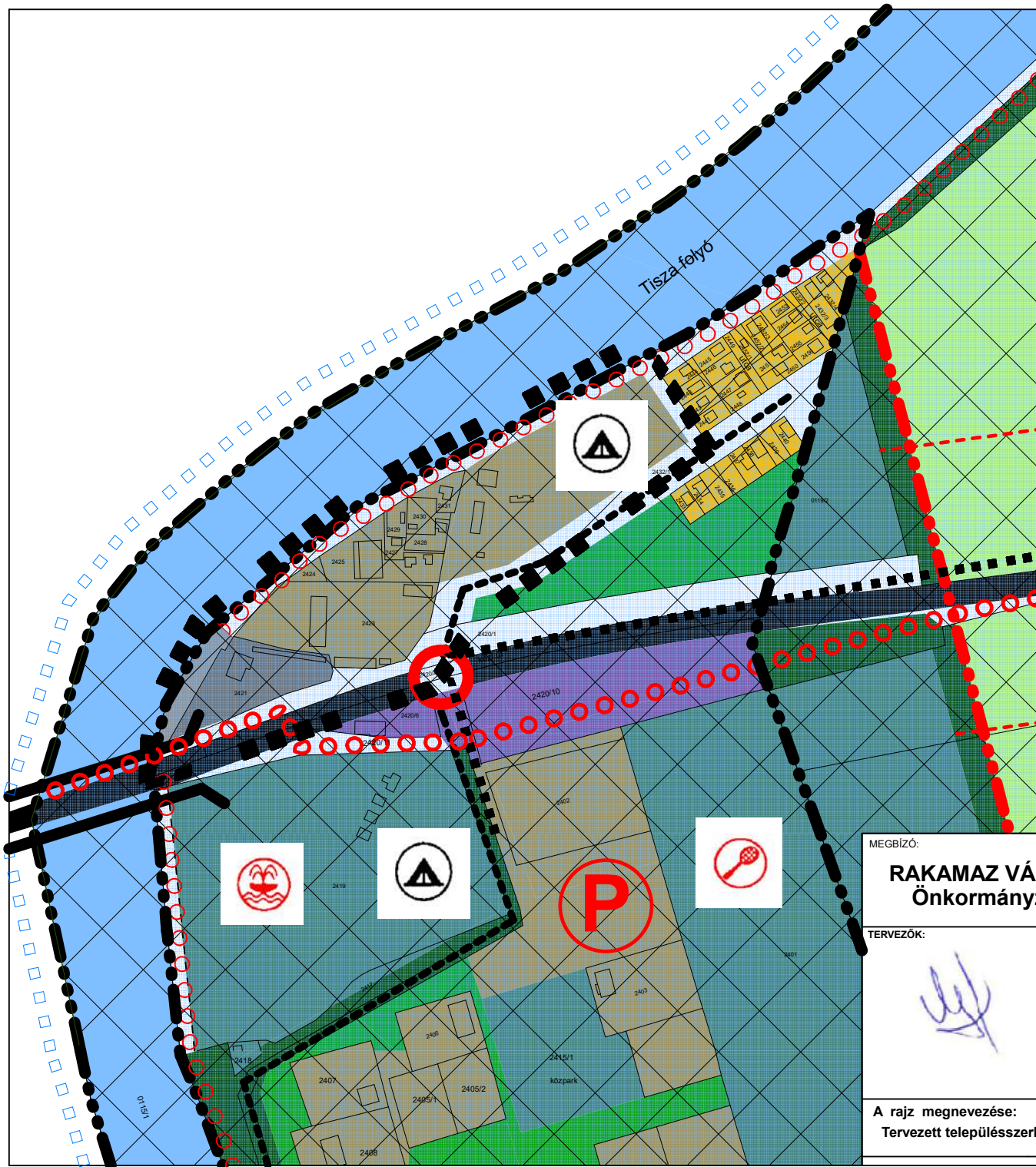
„A ..../2026. (... ..) határozat 1.sz. melléklete”

„A ..../2026. (... ..) határozat 2.sz. melléklete”

---

**„A .../2026. (... ..) határozat 1.sz. melléklete”**  
*T-2.b jelű településszerkezeti terv (M=1:8.000)*

# TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV M=1:4000



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ:

**RAKAMAZ VÁROS  
Önkormányzat**

A MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**Rakamaz Város  
Telpülésrendezési Terv**

TERVEZŐK:

**Mészáros Ákos**  
okl. településmérnök  
TT 14-0258

A rajz megnevezése:  
Tervezett településszerkezeti terv

Dátum:  
2026.04.hó

Törzsszám:  
DE-26/1

Rajzszám:  
T-2.b


## JELMAGYARÁZAT

	Meglévő	Tervezett
Tervezéssel érintett terület határa		
Igazgatási terület		
Belterületi határ		
Beépítésre szánt terület határa		
Védőterület, védőtávolság, védősáv határa		
Országos főút		
Országos mellékút		
Helyi gyűjtőút, összekötő út		
Fontosabb kiszolgáló út		
Gyalogút sétány/kerékpárút		
	<b>Meglévő</b>	<b>Tervezett</b>
Fontosabb szintbeni közúti csomópont		
Jelentősebb közhasználatú parkoló		
Utak száma, út és vasút iránya		
Vasút		
Külön szintű kereszteződés		
Régészeti terület határa		
Országos ökológiai hálózat övezete		
Kiváló termőhelyi erdőterület övezete		
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete		
Szintbeni vasúti kereszteződés		
Kiránduló központ		
Sportközpont, vízisport telep		
Szabadidő központ		
Szabad strand		
Ternál strand		
Kemping		
Víztorony		
Vízműkút		

# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JELMAGYARÁZAT

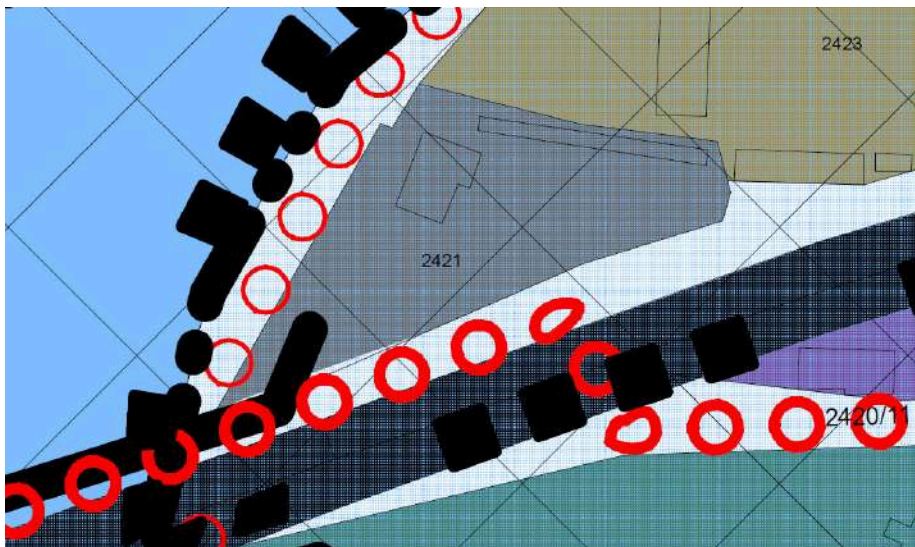
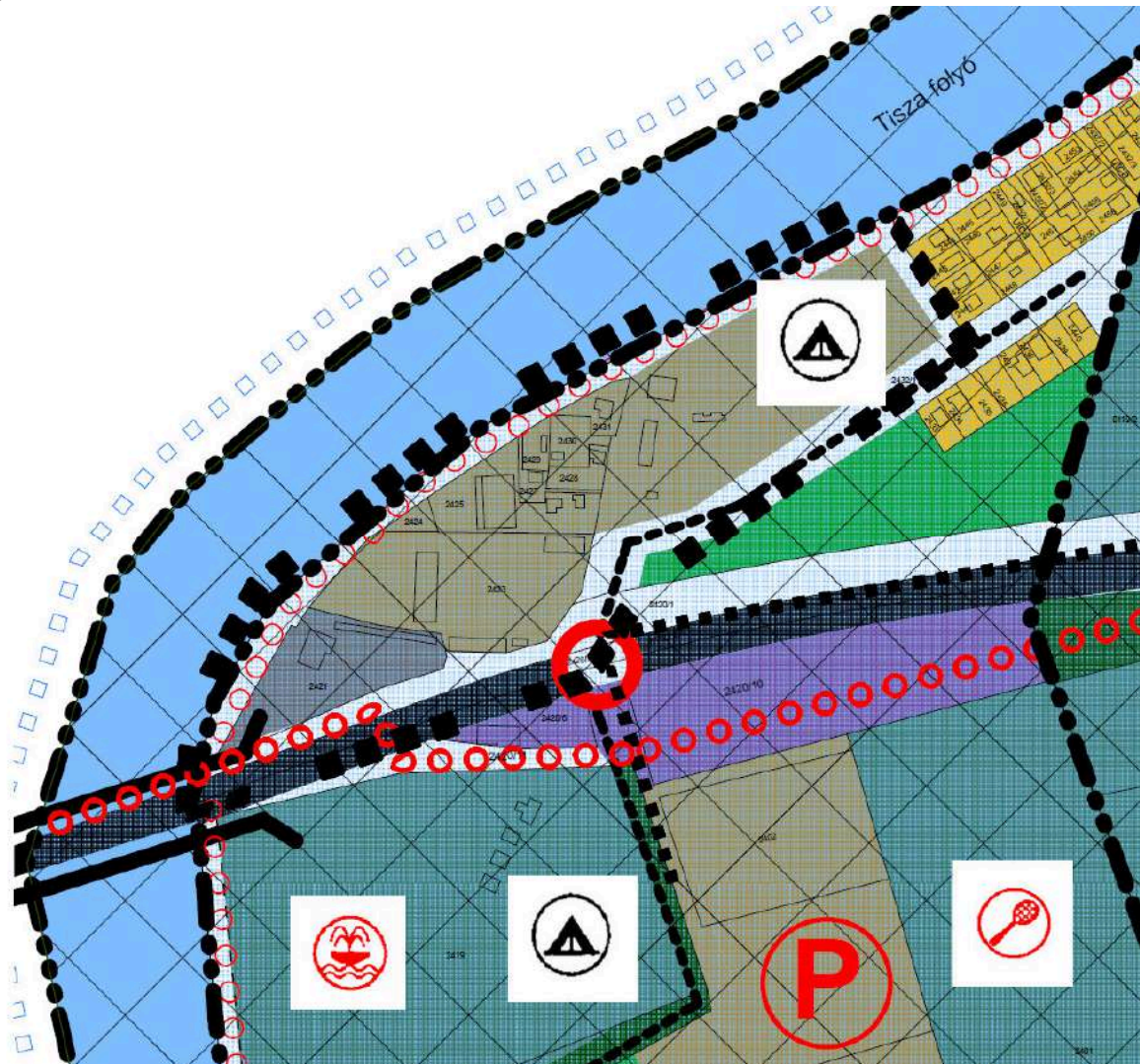
Kertvárosias lakóterület	
Falusias lakóterület	
Településközpont vegyes terület	
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	
Hétfélgiházias üdülőterület	
Üdülőházias üdülőterület	
Különleges intézményi terület	
Általános közlekedési terület	
Vasúti közlekedési terület	
Zöldterület (közpark)	
Erdőterület	
Beépítésre nem szánt különleges helyi sajátosságokat hordozó terület	
Mezőgazdasági korlátozott használatú terület	
- gyeper, rét	
- mocsár	
Vízgazdálkodási terület - vízfelület (folyó, csatorna, tó)	

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ:	A MUNKA MEGNEVEZÉSE:		
<b>RAKAMAZ VÁROS Önkormányzat</b>	<b>Rakamaz Város Településrendezési Terv</b>		
TERVEZŐK:	 <b>Mészáros Ákos</b> okl. településmérnök TT 14-0258		
A rajz megnevezése: Településszerkezeti terv jelmagyarázat	Dátum: 2026.04.hó	Törzsszám: DE-26/1	Rajzszám: T-2.b

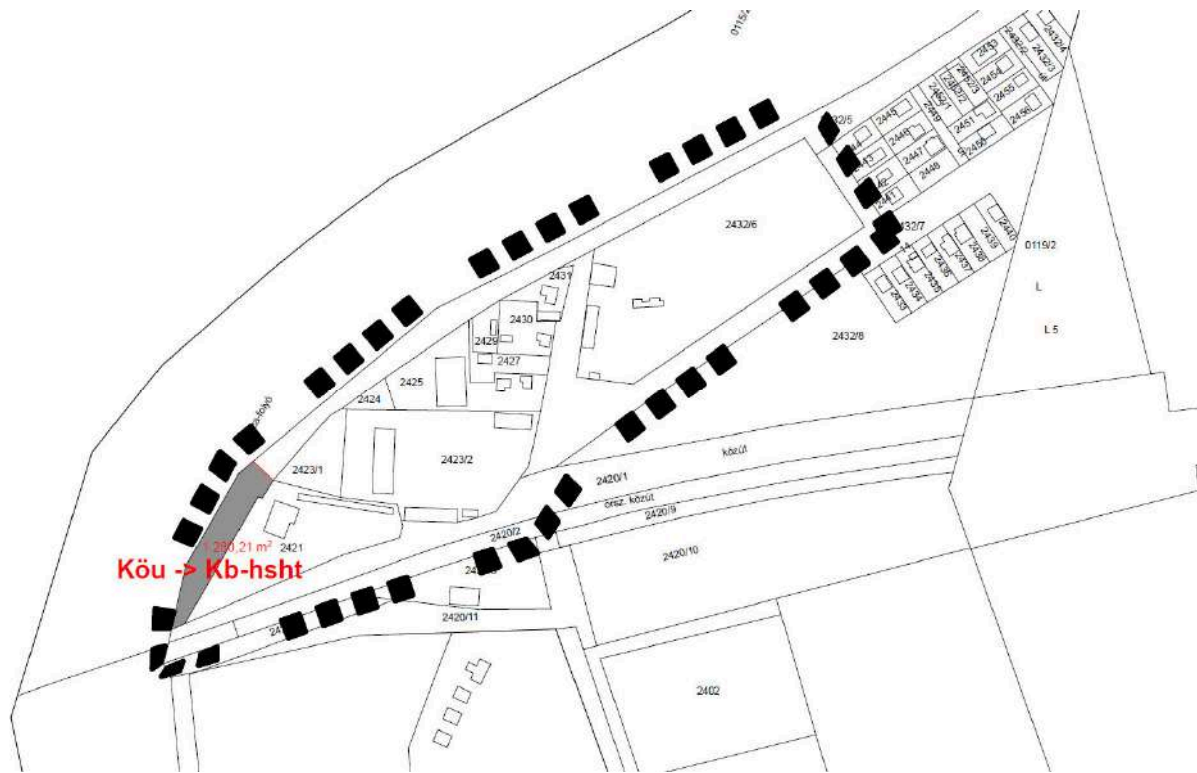
„A .../2026. (... ..) határozat 2.sz. melléklete”  
„Településszerkezeti terv leírás módosítása”

Rakamaz Város Önkormányzata a 122/2005. (XII.1.) KT. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv és leírás



Tervezési terület hatályos településszerkezeti terv





Változások tervlapja

**JELMAGYARÁZAT**

Tervezéssel érintett terület határa

**Meglévő** **Tervezett**

Igazgatási terület

Belterületi határ

Beépítésre szánt terület határa

Védőterület, védőtávolság, védősáv határa

Országos főút

Országos mellékút

Helyi gyűjtőút, összekötő út

Fontosabb kiszolgáló út

Gyalogút sétány/kerékpárút

**Meglévő** **Tervezett**

Fontosabb szintbeni közúti csomópont

Jelentősebb közhasználatú parkoló

Utak száma, út és vasút iránya

Vasút

Külön szintű kereszteződés

Régészeti terület határa

Országos ökológiai hálózat övezete

Kiváló termőhelyi erdőterület övezete

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete

Szintbeni vasúti kereszteződés

Kiránduló központ

Sportközpont, vízisport telep

Szabadidő központ

Szabad strand

Ternál strand

Kemping

Víztorony

Vízműkút


**Megengedett szintterületsűrűség**

Kertvárosias lakóterület	0,4	
Falusias lakóterület	0,3	
Településközpont vegyes terület	1,2	
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,8	
Hétvégházás üdülőterület	0,2	
Különleges intézményi terület	0,6	
Általános közlekedési terület		
Vasúti közlekedési terület		
Zöldterület (közpark)		
Erdőterület		
Mezőgazdasági korlátozott használatú terület		
- gyepek, rétek		
- mocsár		
Vízgyűjtőterület - vízfelület (folyó, csatorna, tó)		

## Hatályos településszerkezeti terv leírása és a javasolt módosítás

**Településrendezési vonatkozású a településfejlesztési koncepció "D" jelű stratégiai programja: a települési komfortosság és az esztétikai minőség javítása. Felöleli az értékvédelmet, a településszerkezet és a humán infrastruktúra fejlesztésének rendezési vonatkozásait is. Ennek keretében az alábbiakkal kell számolni:**

*e.) a gazdasági-, valamint az idegenforgalom fejlesztéséhez kapcsolódóan a különleges intézményi területek iránti igényt az "A" és B" stratégiai programnál leírtak szerint kell biztosítani.*

*Az egyéb különleges területek vonatkozásában: meg kell szüntetni a belterülettől délre üzemelő szeméttelpepet, és területét, valamint a Sirály utca északi végén lévő, már bezárt szeméttelép területének a rekultivációját el kell végezni.*

*Rakamaz Város Tisza folyóval határos partszakasza hosszú idő óta szerves részét képezi a településnek. A terület az 1960-80-as évek között élte virágkorát, amikor is több szállásépület, kikötő, camping épült. A rendszerváltás után a területet elhagyták állapota leromlott. A Tisza folyó túloldalán található Tokaj település, ami az elmúlt időszakban nagymértékű fejlesztésen esett át. Ez a fejlesztés húzza magával a túlparton lévő települést is. a partszakaszon megindult az apartmanházak építése, szállodák felújítása. Ezen kedvező helyzetet kívánta a beruházó kihasználni. Az üdülőterületek általános problémája, hogy az év 3-4 hónapjában kihasználtak és a több időszakban üresen állnak, így jogos igény, hogy a területek használatát teljes évre kitolják, ami csak szemléletváltással lehetséges. Mindkét település belvárosa közel található a területhez, ezért alkalmas egy olyan komplexum építésére, mely egész évben biztosítja az ott tartózkodást.*

*Ehhez elengedhetetlen feltétel, hogy közvetlen kapcsolata legyen az építéssel érintett ingatlanak a Tisza-folyóval. A 2432/5 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi, és az építéssel érintett 2421 hrsz-ú ingatlan előtti szakaszát, a beruházó meg kívánja vásárolni. A fejlesztési elképzelést az Önkormányzat is támogatja. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlásához elengedhetetlen a terület átminősítése, mellyel a terület tervezett használatának teszünk eleget, illetve feltétel az is, hogy a telekalakítás is feleljen meg a szabályozási terv előírásainak. Az ingatlanszakasz közterületi kapcsolata a telekalakítás után is megmarad a 2420/1 hrsz-ú közút révén. A hatályos terv szerint a terület vízgazdálkodási terület pihenőpark zónája (övezeti jel: V-Zp). Az új övezeti előírással, különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területen (övezeti jel: Kb-khst) belül kerül megállapításra az épület és a folyó kapcsolata.*

### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

*HÉSZ tervezet*

#### **Rakamaz Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete Rakamaz Város helyi építési szabályzatáról szóló 28/2005.(XIII.2.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet célja a Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömbben a valós fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával, az ingatlanszakasz közterületi kapcsolata a telekalakítás után is megmarad a 2420/1 hrsz-ú közút révén, illetve a terület vízgazdálkodási terület pihenőpark zónája

[2] Rakamaz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízügyi Hatóság), Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízügyi Hatóság), Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütűgyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütűgyi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I., Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Önkormányzata, Timár Község Önkormányzata, Balsa Község Önkormányzata, Gávavencsellő Nagyközség Önkormányzata, Tiszanagyfalu Község Önkormányzata, Tokaj Város Önkormányzata, továbbá a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, valamint a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítészeti hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## 1. §

A Rakamaz Város helyi építési szabályzatáról szóló 28/2005.(XIII.2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

1. § (1) Az előírások hatálya Rakamaz város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt elhelyezni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás és rajzi mellékletei, valamint a T-2b, és a T-3.b-I., T-3.b-II., T-3b-III., T-3.b-IV, T-3.b-V., T-3.b-VI.-B, T-3.b-VII-K, T-3.b-VIII, T-3.b-IX, és e rendelet 8. melléklete szerinti T-3.b-X rajzszerű, a 9. melléklete szerinti T-3.b-XI. rajzszerű, a 10. melléklete szerinti T-3.b-XI. rajzszerű, a 11. melléklete szerinti T-4.b. rajzszerű és a 12. melléklete szerinti T-4.b-I. rajzszerű, és a 13. melléklete szerinti T-3.b-XII. Szabályozási Tervek szerint szabad.

## 2. §

Az Ör. 10. §-a (4) bekezdéssel egészül ki:

10. § (4) Különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területű építési övezet (Kb-hsht)

a) Az övezet területén a vízi- és pihenőeszközök (SUP, csónak, kenu, kajak, vízbicikli, napágy, napernyő) tárolóépületek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk alapján, a lakó- és üdülőkör tartózkodásának kiszolgálására valósíthatók meg.

b) Az övezet beépítési paraméterei:

ba) az övezet jele: Kb-hsht

bb) a beépítés módja: szabadonálló

bc) a megengedett legnagyobb beépítettség: 1%

bd) a legkisebb kialakítható telekterületméret: 1000 m<sup>2</sup>

be) a legkisebb zöldfelület: 60%

bf) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,0 m

bg) az előkert legkisebb mélysége: OTÉK szerint

bh) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.

bi) a hátsókeret legkisebb mérete: OTÉK szerint.

bj) közműellátás mértéke: közművesítetlen.

c) A telken melléképületek nem helyezhetők el. A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgya, a terepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakó hely, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 10 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő. Az övezet területén parkolóhely kialakítható.

d) Ahol a terepszint 99,37 mBf (MÁSZ) szintnél alacsonyabb, ott ezt a magasságot kell a +- 0,00 szintnek tekinteni, s ehhez képest kell az építménymagasságot megtartani. A pontban foglaltakat a vonatkozó vízügyi jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

e) A természetes terepszintet építési engedély nélkül 0,5 m-nél nagyobb mértékben megváltoztatni nem lehet.

## 3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Rakamaz, 2026. ....

Bodnár László  
polgármester

Dr. Kóder László  
jegyző

---

**„1.sz. Melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez”**  
*Szabályozási terv külterületre és jelmagyarázat T-3.b-XII. tervlapja M=1:8.000*

# TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

## M=1:4000

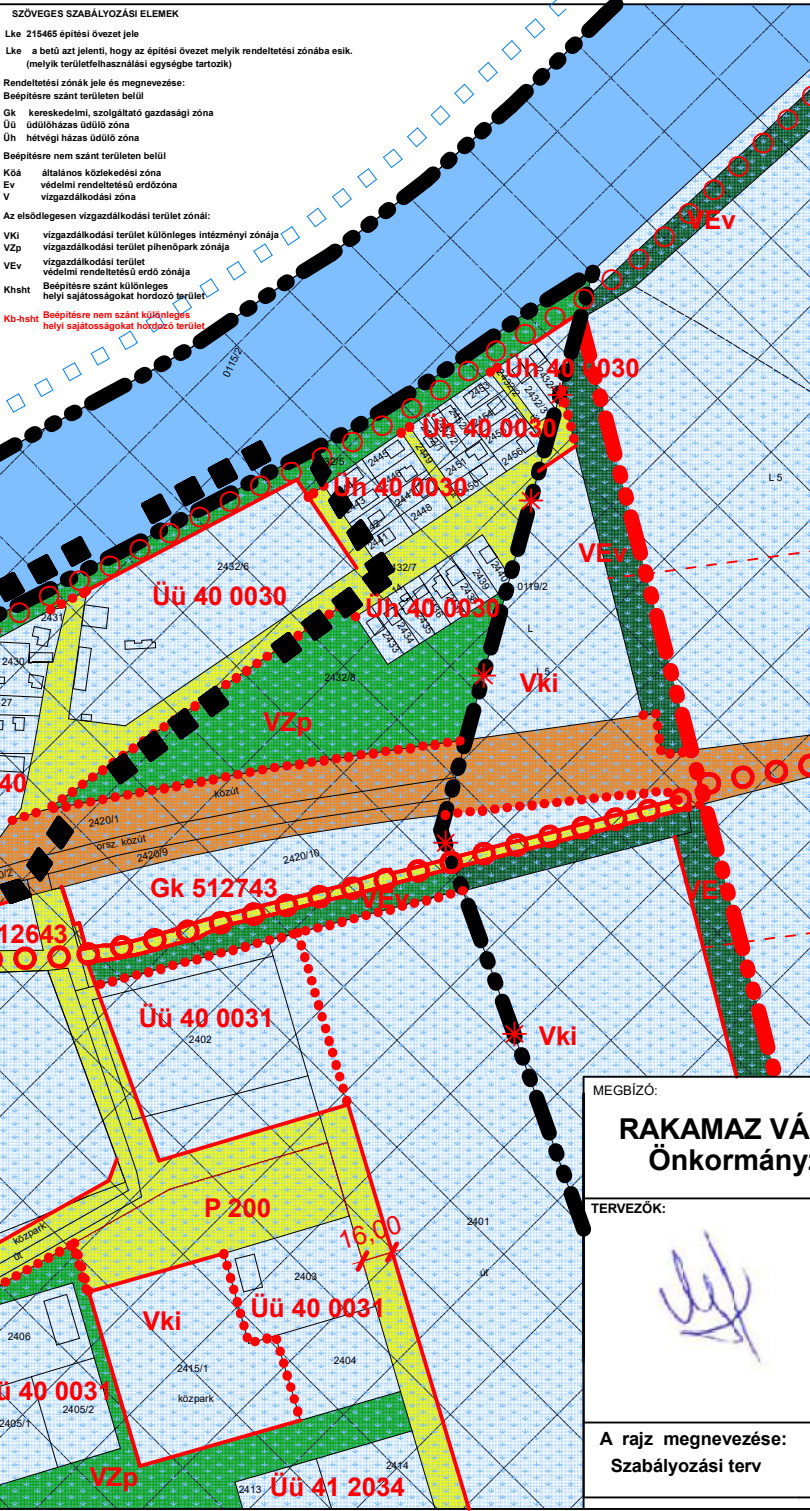
1.sz. melléklet a 11/2024. (VI.21.) számú KT. rendelethez  
"28/2005. (XII.02.) sz. önk. rendelet 12.sz. melléklete"

### JELMAGYARÁZAT

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS	■ ■ ■ ■ ■
VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
IGAZGATÁSI TERÜLET	● ● ● ● ●
BELTERÜLETI HATÁR	— ● ● ● ● —
ÖVEZETI VÉDŐTERÜLETEK HATÁRA	- - - - -
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETI HATÁRA (A SZÍNEK HATÁRA EGYBEN ÖVEZETI HATÁR)	● ● ● ● ●
SZABÁLYOZÁSI VONAL	— — — — —
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG	32,00 ↔ ↔
GYALOGÚT/SÉTÁNY, KERÉKPÁRÚT	○ ○ ○ ○ ○
FELÜLETEK	
I. RENDŰ KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET	■
II. RENDŰ KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET	■
KÖZPARK (ZÖLDTERÜLET)	■
ERDŐTERÜLET	■
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	■
MEGLÉVŐ HÍD	— — —
MEGSZÜNTETŐ JEL	*
HULLÁMTÉR HATÁRA	□ □ □ □ □
NAGYVIZI MEDER ÖVEZETE	— — — — —
ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE	— — — — —
ELŐKERT ÉRTÉKE	Ek=1,5m

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

- Övezetek kódja:**
- Lke 1.... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karaktertbe tartozik
1. Polgári
  2. Kertszéki
  3. Külsőségi
  4. Üdülő
  5. Egyéb
- Lke 2.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult, vagy nem kialakult kategóriába tartozik
0. kialakult
  1. nem kialakult
- Lke 3.... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezet milyen beépítési mód alkalmazható
1. szabdonálló-teljeskörű
  2. szabdonálló-áttalános
  3. oldalhatáron álló
  4. ikros
  5. zártkörű-áttalános
- Lke 4.... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a minimálisan kialakítható telekterület
1. 300 m<sup>2</sup>
  2. 450 m<sup>2</sup>
  3. 600 m<sup>2</sup>
  4. 720 m<sup>2</sup>
  5. 900 m<sup>2</sup>
  6. 1100 m<sup>2</sup>
  7. 2000 m<sup>2</sup>
  8. 4000 m<sup>2</sup>
  0. adottságtól függő, kialakult
- Lke 5.... az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítési %
1. 5 %
  2. 15 %
  3. 20 %
  4. 30 %
  5. 40 %
  6. 50 %
  7. 60 %
  8. 80 %
- Lke 6.... a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
1. <= 4,5 m
  2. <= 6,0 m
  3. 4,5 - 7,5 m
  4. 7,0 - 9,5 m
  5. 7,0 - 12,5 m
  6. szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának átlaga +1,5 m
  0. legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága



MEGBÍZÓ: <b>RAKAMAZ VÁROS</b> Önkormányzat	A MUNKA MEGNEVEZÉSE: <b>Rakamaz Város</b> Településrendezési Terv		
TERVEZŐK: 	Mészáros Ákos okl. településmérnök TT 14-0258		
A rajz megnevezése: Szabályozási terv	Dátum: 2026.04.hó	Törzsszám: DE-26/1	Rajzszám: T-3.b-XII.

## Hatásvizsgálat

### 1.

A 2011 január 1.-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 17. §-a szerint:

*17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületet tájékoztatni kell [...]*

*(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell*

*a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen*

*aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,*

*ab) környezeti és egészségi következményeit,*

*ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint*

*b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit,*

*c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi es pénzügyi feltételeket”.*

### 2.

„A Helyi Építési Szabályzatról” szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

#### I. A végrehajtás és az alkalmazhatóság feltételei

A végrehajtás során szükséges az, hogy a köz-, illetve a szakigazgatás rugalmasan, gyorsan, szakszerűen alkalmazza, teljesítse a tervben szereplő lehetőségek figyelembe vételével az elvárt és teljesíthető lakossági, és befektetői igényeket. Rövidtávon célszerű a település szabályozási elemeinek teljes felülvizsgálata. Mindezen célok megvalósításához az állami, az önkormányzati és a szolgáltató szereplők rugalmas, gyors együttműködése szükséges.

#### II. Társadalmi hatások összefoglalása

Elsődleges hatások:

Az elvárt eredmény az, hogy az üdülőterület megtörténjenek, az ezekkel kapcsolatos előírások megjelenjenek a rendeletben, illetve azok pontosítása megtörténjen.

Másodlagos hatások:

Az elvárt eredmény az infrastruktúra fejlesztés révén, a Városban az Önkormányzati és vállalkozói érdekek érvényesüljenek.

#### III. Társadalmi költségek

Nincs olyan konkrét társadalmi csoport, amelyekre nézve hátrányt okozna a szabályozás módosítása. A tervezett módosítás intenzitásnövekedést alapvetően nem okoz.

#### IV. Költségvetési hatások

Nincs azonnal jelentkező kötelező költségvetési kiadás. Bevételek tekintetében a helyi IPA, építmény és egyéb adóbevételek nőnek. A foglalkoztatás javításával javulnak a Község gazdasági ellátó-szolgáltató szerepei, javítandó a Község e településrészt érintő kommunális-szolgáltató szerepe.

#### V. Egészségügyi hatások

A tervezett módosítások egészségügyi hatása nem releváns.

#### VI. Környezeti hatások

Nincsenek káros környezeti hatások.

## IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### A településrendezési terv módosításának várható hatásai – környezetvédelmi és természetvédelmi munkarész

A településrendezési terv a település fejlődésének jogi kerete, feladata, hogy a táj-és a településfejlesztési célkitűzések, feladatok és eszközök, s ezáltal a konkrét fejlesztések összhangját elősegítse. A településrendezési tervben lehetővé tett fejlesztések esetében a társadalmi hasznosságot is kell vizsgálni. Nem lehet a társadalom számára hasznos az a tevékenység, amely a társadalom egészét – bizonyos érdekcsoportok érdekeinek kiszolgálása miatt – az általa okozott környezeti problémák megoldására kényszeríti.

A környezetvédelem szempontjainak a tervezési folyamatba való beépülési módjáról a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban Kt.) 43. és 44. §-a rendelkezik. A Kt. 43. § (4) bek. a) pontja és az (5) bek. a) pontja alapján azokra a tervekre, illetve programokra, melyek kidolgozását jogszabály, illetve országgyűlési, kormány- vagy helyi önkormányzati határozat írja elő, külön jogszabály alapján környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni. A településrendezési tervek módosításának esetében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) kormányrendelet környezeti vizsgálat és értékelés készítését írja elő, amely a településrendezési eszközök módosítása kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része. A környezeti vizsgálat feladata, hogy a településrendezési terv készítésének folyamatát, kimenetelét ellenőrizze, szükséges esetben megváltoztassa, s a jövőbeli környezeti problémák megelőzésének eszköze legyen.

#### a) a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület)

Cím:

Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömb TRT. módosítása

Típusa:

TRT. módosítás, egyszerűsített eljárás keretében

Tartalma:

Településrendezési terv módosítás

Tervezési terület:

Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömb

Rakamaz Város Tisza folyóval határos partszakasza hosszú idő óta szerves részét képezi a településnek. A terület az 1960-80-as évek között élte virágkorát, amikor is több szállásépület, kikötő, camping épült. A rendszerváltás után a területet elhagyták állapota leromlott. A Tisza folyó túloldalán található Tokaj település, ami az elmúlt időszakban nagymértékű fejlesztésen esett át. Ez a fejlesztés húzza magával a túlparton lévő települést is. a partszakaszon megindult az apartmanházak építése, szállodák felújítása. Ezen kedvező helyzetet kívánta a beruházó kihasználni. Az üdülőterületek általános problémája, hogy az év 3-4 hónapjában kihasználtak és a több időszakban üresen állnak, így jogos igény, hogy a területek használatát teljes évre kitolják, ami csak szemléletváltással lehetséges. Mindkét település belvárosa közel található a területhez, ezért alkalmas egy olyan komplexum építésére, mely egész évben biztosítja az ott tartózkodást.

Ehhez elengedhetetlen feltétel, hogy közvetlen kapcsolata legyen az építéssel érintett ingatlan a Tisza-folyóval. A 2432/5 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi, és az építéssel érintett 2421 hrsz-ú ingatlan előtti szakaszát, a beruházó meg kívánja vásárolni. A fejlesztési elképzelést az Önkormányzat is támogatja. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlásához elengedhetetlen a terület átminősítése, mellyel a terület tervezett használatának teszünk eleget, illetve feltétel az is, hogy a telekalakítás is feleljen meg a szabályozási terv előírásainak.

#### b) A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége

Az ingatlanszakasz közterületi kapcsolata a telekalakítás után is megmarad a 2420/1 hrsz-ú közút révén. A hatályos terv szerint a terület vízgazdálkodási terület pihenőpark zónája (övezeti jel: V-Zp). Az új övezeti előírással, különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területen (övezeti jel: Kb-khst) belül kerül megállapításra az épület és a folyó kapcsolata.

Általános szempont, hogy az övezeti besorolásának típusa és az építmény-elhelyezés feltételeinek meghatározása, biztosítsa a környezet megfelelő védelmét, valamint lehetővé teszi az épületek lakó funkciójú megvalósítási lehetőségét a hozzá tartozó – jelen módosítás tervezettel biztosítandó – kiegészítő funkciókkal, és az építészeti és természeti értékek figyelembevételével meghatározott léptékű infrastruktúra-fejlesztést. A jelenlegi fejlesztés célja a környezetbarát térszerkezet kialakítása az érintett tömbben. A javasolt TRT. módosítás indokolt, a gazdasági, építészeti, környezetvédelmi és szabályozási szempontok összességének figyelembevételével kialakítható optimális hasznosítás módja, és az új épület építése.

A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint a korrekció.

A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRE-módosításokat. A tervezési területeknek katasztrófavédelmi érintettsége nincs. A módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított szabályozási terv révén, a területek hasznosításához szükséges terület kijelölés lehetőségével, az önkormányzati és egyéb vállalkozói tevékenység bővíthet a településen, mely újabb munkahelyeket teremtve javítja a település versenyképességét.

**c) a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésre álló és általa adható információ**

A tervezett módosítás során a településszerkezeti terv és leírás, illetve a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása indokolt. Tárgyi TRT. módosítás, az épített környezet, tájrendezés alátámasztó munkarészeit érintheti, de nem módosítja azokat.

A tervezett módosítások során, az alábbi szempontokat kell érvényesíteni:

- a településen és a területen nyilvántartott régészeti helyek, a tájhasználat egységes védelme biztosítható,
- az építésre vonatkozó közműellátási kötelezettségek biztosítják a levegő, a talajfelszín, a talaj, a víz, a talajvíz védelmét, a természet, a táj zavartalanságát, az épített környezet, a műemlékek, helyi értékek védelmét, nem váltanak ki a környezetre káros hatást, megőrzik, fenntartják a környezet jelenlegi minőségét a jövő generációi számára.
- tulajdonos köteles a terület, az épületek, építmények biztonságos használatáról gondoskodni.

A táj és település egymáshoz viszonyított kapcsolata harmonikus, a Város kiváló környezetminőséggel rendelkezik, ahol védett természeti értékek, régészeti területek, műemlékek találhatóak. A tervezési területen nagy kiterjedésű régészeti területek nem találhatóak.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti országos, kiemelt térségi és a megyei övezetek érintettségének meghatározásához készített dokumentáció Rakamaz Város Önkormányzatának megrendelése alapján.

1. a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

- Negatív hatása nincs.

b) befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

- Egyéb tervet vagy programot nem befolyásol.

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

- Nem. Figyelembe lett véve, a fenntartható fejlődés elősegítése.

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

- Nem.

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

- Nem.

2. A várható környezeti hatások

- a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;
  - Minimális állandósult hatást vált ki.
- b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;
  - Nem jelentős a hatás, felerősítés, összeadódó hatás nem várható.
- c) az országhatáron áttérjednek;
  - Nem.
- d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);
  - Nem.
- e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);
  - Csak a tervezéssel érintett ingatlanok, vagy a szomszédos külterületi részek.
- f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;
  - Nem.
- g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;
  - Nem.
- h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása meghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.
  - Nem.

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

- Figyelembe lett véve, nem sérülékeny terület

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

- Nem.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

- Nincs

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

- Visszafordítható hatás, a fenntartási időszak végén.

A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi megállapítás tehető:

- a tevékenység a lehetőségekhez képest természetvédelmi szempontból megfelelő rendszerben történik, ugyanis a Natura 2000 területek esetében jelentős értékeket őrző részeket NEM érint;
- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található közösségi jelentőségű (Natura 2000) fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;
- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található nem közösségi jelentőségű (Natura 2000) védett fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;

### **Hatásterület és jellemzése**

A közvetlen hatásterület az egyes hatótényezőkhöz hozzárendelhető területek, amelyek lehetnek a földbe, vízbe, levegőbe való egyes anyag- vagy energiakibocsátások terjedési területei, valamint közvetlen igénybevételének területei. A közvetett hatásterület a közvetlen hatások területein bekövetkező környezeti állapotváltozások miatt továbbterjedő hatásváltozások terjedési területe. Tárgyi módosítás esetén a TRT. módosítás hatásterülete: az alaptérképen körülhatárolt területek. A közvetlen hatásviselő terület a szabályozással érintett telkek.

### **Levegőtisztaság-védelem**

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet intézkedik, mely szerint Rakamaz település a 10. zónába tartozik. A tervezett tevékenység kapcsán a határértékek átlépésével nem kell számolni.

### **Hulladékgazdálkodás**

A hulladékgazdálkodás szabályait a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szabályozza. A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet rendelkezik.

### **Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem**

A vízgazdálkodással kapcsolatos általános előírásokat a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szabályozza. A területen végzendő munkákhoz kapcsolódó, a terület felszíni, felszín alatti vizeinek védelmét a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet; a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet szabályozza. A talajéletet és a talajszerkezetet érintő közvetlen hatásként jelentkezik a munkaterület kialakítása (legfeljebb kajak-kenutároló épület), a kitermelt termőföld és az alapkőzet átmeneti deponálása. A tereprendezés alá vont területről mind a kevert föld, mind a humuszréteg külön fog deponálásra kerülni. A módosítások a felszíni vizek minőségére nem lesznek hatással. A terület közelében vízgazdálkodási terület ugyan található, de a terület csapadékvizei nincsenek hatással a vízfolyások mennyiségi, minőségi viszonyaira. A vizsgált terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § és 2. számú mellékletével összhangban, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében Rakamaz település fokozottan érzékeny kategóriába tartozik. A beruházási területek a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet 5. §-a és a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer (Mepar) szerint, továbbá az 5. § (1) e) pontja szerint nitrátérzékeny terület.

### **Természetvédelem**

Természetvédelmi vonatkozásban a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet előírásait kell figyelembe venni.

### **Natura 2000**

A vizsgált tömbök területe NATURA 2000-es területek közé tartozik.

### **Nemzeti Ökológiai Hálózat**

A módosítás érinti a Nemzeti Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezetét, bár arra hatást nem fog gyakorolni, új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A jogszabályi háttér az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet adja. A tervezett módosítás az ökológiai hálózatot nem érinti. A beruházás során a tájalkotó tényezőkben érdemi mennyiségi változás nem következik be, tájrészlet viszont kiegészül néhány újabb tájelemmel (burkolt terület, épület, zöldfelületek,) azonban a nanochorban végbemenő ilyen mértékű és minőségű változás a tájrészlet egészének tájkarakterét – a környező kialakult települési karakter miatt – nem befolyásolja. A rendezési terv módosításával valószínűsíthetően természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki. A tervezési folyamatban az alábbi elveket rögzítettük:

- a tervezendő létesítmények nem szolgálhatnak a természetvédelemmel ellentétes érdekeket,
- védett területeken történő beavatkozások esetén a természetvédelmi működtetés szempontjai prioritást élveznek,
- úgy tekintettük, hogy a tájgazdálkodási létesítmények megfelelő működtetéssel és karbantartással már önmagukban teljesítik, de egyben elő is segítik a környezetileg kedvezőbb gazdálkodási gyakorlat kialakulását.

### **Zaj- és rezgésvédelem**

A közvetlen hatásterületet, vagy a tevékenység zajvédelmi szempontú hatásterületét a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. §-a definiálja. Határértéket meghaladó zajterheléssel nem kell számolni.

### **Hatások**

Társadalmi hatása, hogy a területen csak olyan tevékenységek folytathatók, melyek során a zavaró jellegű területektől való védelem, táji környezet jelentős többlet terhelését nem eredményező beruházások megvalósulása biztosított. Gazdasági hatása, hogy a jelenlegi tervek által megengedett fejlesztés turisztikai jellegű hatása elmarad, lényeges szempont ezen hatásokat inkább megfelelő mederbe terelni a módosítások által. Költségvetési hatása az esetleges vállalkozói tevékenységből adódóan, a helyi adóbevételek elmaradása, bár az csak további, konkrét vizsgálatokkal állapítható meg, hogy ennek mekkora része a más, helyi vállalkozásoktól elszívott rész.

### **A környezet igénybevételének hatása a környezeti elemekre**

A környezet igénybevételének a minimalizálása a cél, azaz olyan környezetbarát beépítés kialakítása, amely a fenntartható fejlődést is biztosítja.

#### A talajt érő közvetlen hatások

A beruházások során be kell tartani a 2007. évi CXXIX. tv. (a termőföld védelméről) 43. § (1) bekezdésének előírásait.

#### Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezetségi agglomerációk és zónák kijelöléséről a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet intézkedik, mely szerint Rakamaz település a 10. zónába tartozik.

#### Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

Amennyiben építési munka történik, a talajéletet és a talajszerkezetet érintő közvetlen hatásként jelentkeznek a munkaterület kialakítása, a kitermelt termőföld és az alapkőzet átmeneti deponálása. A tereprendezés alá vont területről mind a kevert föld, mind a humuszréteg külön fog deponálásra kerülni. A földmunkákat úgy kell megtervezni és végrehajtani, hogy a kivitelezés közben a csapadék és egyéb víz a földműben és környezetében kárt ne okozzon.

A talajba csak olyan anyagok (beton, homokos kavics) kerülnek elhelyezésre, melyek nem tartalmaznak káros vagy mérgező összetevőket, csak olyan komponensei vannak – kavics, cement, víz – amelyek a természetben is megtalálható szervesanyagok. Mindezek az anyagok a környezetet, talajt, élő vizeket, levegőt, élővilágot nem szennyezik, a természet biológiai folyamatait nem befolyásolják.

Az építési munkák minimális mértékben várhatóak, de a felszíni vizek minőségére nem lesznek hatással. Mivel a vonatkozó magasabb szintű rendeletek és helyi előírások szerint is a meglévő közmű hálózatokra kötelező rácsatlakozni, illetve területhasználatától függően legalább részleges (településközpontban teljes) közműellátottságot kell biztosítani, így a különböző vízfolyások, talajvíz szennyezése minimalizálódik.

#### A terület érzékenységi besorolása

A vizsgált terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § és 2. számú mellékletével összhangban, a felszín alatti víz állapotát szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében Rakamaz település az „érzékeny” kategóriába tartozik. A kivitelezésnél és a végleges üzembe helyezést megelőző munkálatoknál stb. a felszín alatti vizek védelmében a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani. A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében a létesítmények kivitelezésénél, üzembe helyezésénél úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg szennyezettsége a 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket ne haladja meg.

#### Zaj- és rezgésvédelem

A közvetlen hatásterületet, vagy a tevékenység zajvédelmi szempontú hatásterületét a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. §-a definiálja. Megállapítható, hogy terület zajvédelmi szempontból nem számít terhelésnek, ezáltal a zajterhelés külön vizsgálata nem indokolt.

### **Összegzés**

A településrendezési terv olyan fejlesztéseket nem tartalmaz, amelyek közvetlenül, vagy közvetve olyan hatást okozhatnának, amely a környezetterhelést fokozná, vagy a természeti erőforrásra kedvezőtlenül hatna.

Olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következményekkel járhatnak (különösen azok, amelyek olyan, befektetői, termelői vagy fogyasztói magatartást váltanak ki, vagy ösztönöznek, illetve egyéb olyan tendenciákat erősítenek, amelyek természeti erőforrás igénybevételéhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybevevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek, vagy ha kumulatív hatások lépnek fel);

- A településrendezési terv olyan nagyarányú fejlesztéseket nem jelöl ki, amelyek fenti folyamatokat kiválthatnák.

Az előző pontok szerinti meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése;

- A fent említett pontok alapján ilyen következményekkel nem számol a terv.

A környezeti elemre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre);

- A településrendezési terv fő alappilléreinek tekinti a kialakult környezeti elemek megőrzését, legalább szinten tartását, hosszútávon pedig mindezek javítását irányozza elő.

Környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra településre, klímára, természeti (ökológiai rendszerre), a biodiverzitásra;

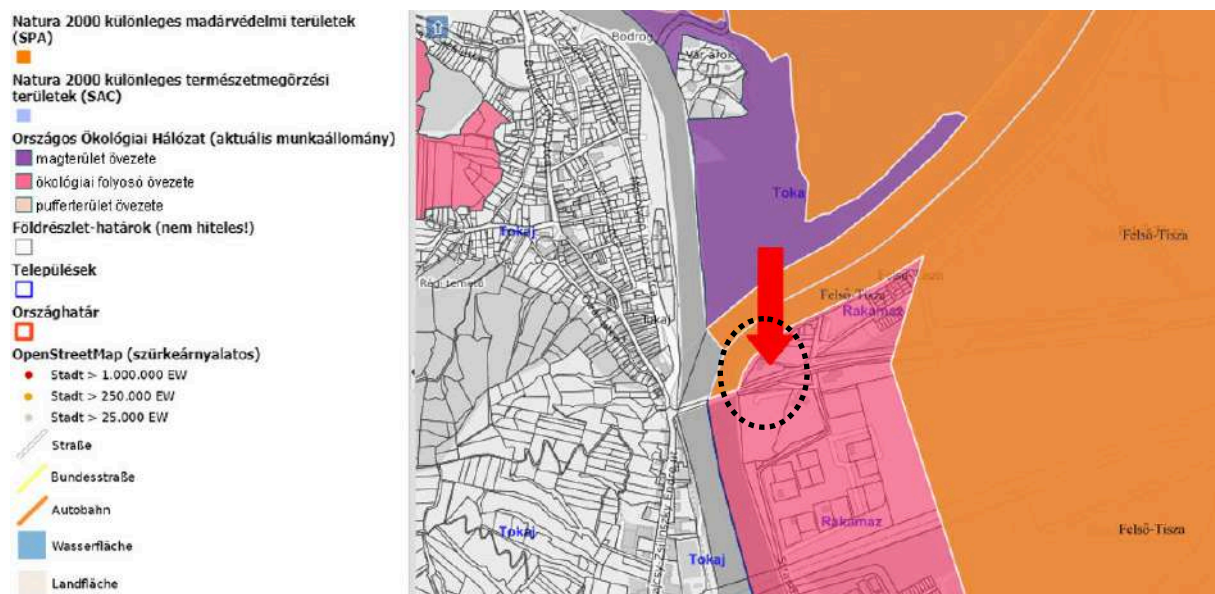
- A rendezési terv olyan léptékű fejlesztést nem tartalmaz, mely a fent leírtakra hatással lenne.

Ökológiai Hálózat állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire;

- A településrendezési terv az országosan és helyileg védett területeket jelöli a terv készítése során mindazokat figyelembe veszi, valamint azok megőrzését, fenntartását fő feladatának tekinti. A terv olyan fejlesztéseket nem tartalmaz, mely a védett területeket érintené, az ott lévő kialakult életterre káros hatással lenne.

Az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra, a terv nem számol fent leírtak negatív hatásával.

A tervezési terület Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. A tervezési terület Országos Ökológiai Hálózat ökológia folyosó övezete.



Országos ökológiai hálózat érintettsége, forrás: OKIR

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti örökségre) csökkennek. A régészeti lelőhelyen történő bármely beavatkozás visszafordíthatatlan következményekkel jár a lelőhelyre nézve. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan. A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. A környező régészeti területekre negatív hatást nem gyakorol. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.




Nyilvántartott erdők elhelyezkedése, forrás: Erdészeti Információs rendszer


Erdészeti információs rendszer szerint a területen nincs nyilvántartott erdő.

A tervezett módosítás nem érint ivóvízbázist.

Felszín alatti vízbázis védőterület

 Felszín alatti védőterület


Felszíni vízbázis védőterület


 Felszíni védőterület


Települések

 Település határvonala

OSM GRAY WMS


 Stadt > 1.000.000 EW

 Stadt > 250.000 EW

 Stadt > 25.000 EW

 Straße

 Bundesstraße

 Autobahn


 Wasserfläche

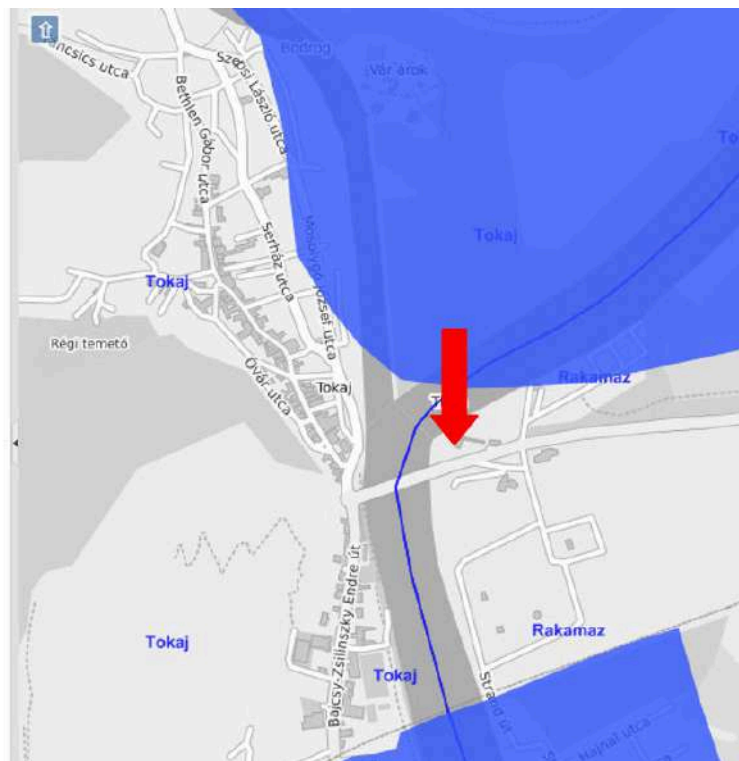
 Landfläche

 Wald

 Wiese / Acker

 Gebäude

 Krankenhaus



Tervezési terület érintettsége, forrás: Vízügyi Információs rendszer

A tervezett módosítások a módosítással érintett területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében a területek jelenlegi hasznosítását megváltoztatja, de a terület hasznosítása vonatkozásában, a környezetükre negatív hatást nem gyakorolnak.

**Amennyiben környezeti értékelés szüksége, a javasolt tematika****Tematika**

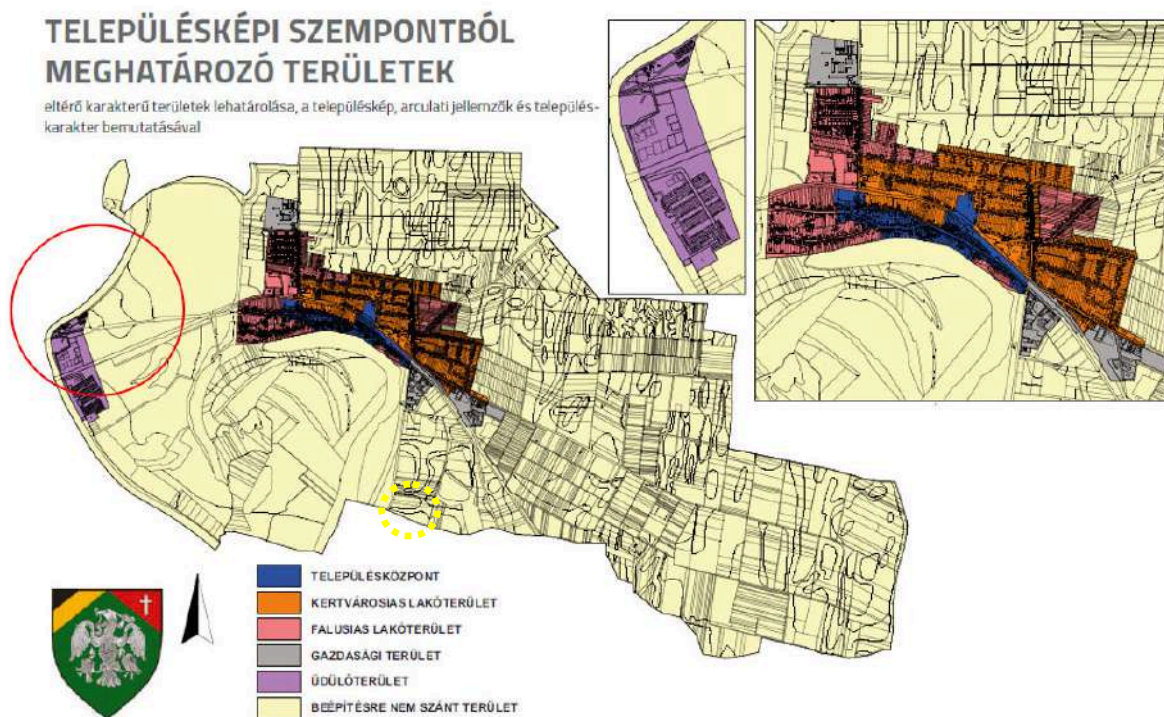
1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése
  - 1.1. előzmények, különösen a tematika tartalma
  - 1.2. a tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása
  - 1.3. a környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv, illetve program alakulására
  - 1.4. a környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétel, az indokok összefoglalása;
  - 1.5. a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok.
2. A terv, illetve program és a kidolgozásukkor vizsgált változatok (a továbbiakban: változatok) rövid ismertetése:
  - 2.1. a terv, illetve program céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket;
  - 2.2. a terv, illetve program összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal;
  - 2.3. a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása.
3. A terv, illetve program, valamint a változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása
  - 3.1. a terv, illetve program céljainak összevetése a terv, illetve program szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal;
  - 3.2. környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétel a tervben, illetve programban;
  - 3.3. a terv, illetve program céljainak egymás közötti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból;
  - 3.4. a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése;
    - 3.4.1. földrajzilag lehatárolt tervezési terület esetén, illetve, ha a hatásterület földrajzilag lehatárolható, a terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv, illetve program megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol,
    - 3.4.2. a környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképesség, terhelhetőség),
    - 3.4.3. a fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv, illetve program nem valósulna meg;
  - 3.5. a terv, illetve program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:
    - 3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidőzését jelentik,
    - 3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak;
  - 3.6. az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése:
    - 3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel:
      - 3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre),
      - 3.6.1.2. a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra,
      - 3.6.1.3. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra;
    - 3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:
      - 3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,
      - 3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására,
      - 3.6.2.3. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására,
      - 3.6.2.4. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására;
  - 3.7. a környezeti következmények alapján a terv, illetve program és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.
4. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben, illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv, illetve program által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni.
6. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben, illetve programban szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
7. Közérthető összefoglaló.

**Az alátámasztó munkarészek érintettsége**

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, 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 kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Településszerkezeti tervet érint a módosítás, a TRT. módosítás dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra kerül.
7.	Biológiai aktivitási érték	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt, számítás nem készült.

**Településképi Arculati Kézikönyvvel és a Településképi rendelettel való összhang**

RAKAMAZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 24/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelete Rakamaz Város településképeinek védelméről szól. Rakamaz településképi arculatának vizsgálatakor több eltérő karakterű településrészt határoztak meg, melyből tárgyi terület az üdülőterület besorolású területek tartozik, tehát nem meghatározó terület.



Településképi szempontból meghatározó területek – forrás: rendelet 2.sz. melléklet

**A módosítással érintett területek nem tartoznak a településképi szempontból meghatározó területek közé.**

**Szabályozást érintő általános elvek**

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE
	Övezeti előírások és szabályozási terv módosítása
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLAP
Rakamaz Város 2420/2 hrsz-ú út – 2432/7 hrsz-ú út – 2432/5 hrsz-ú kivett közterület – Tisza folyó által határolt tömb TRT. módosítása.	Szabályozási terv Jóváhagyva: Rakamaz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 28/2005.(XIII.2.) önkormányzati rendelete
A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA	
<p>2022. évben a Waldzell Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Mátyás király sétány 8.) a saját tulajdonában lévő Rakamaz hrsz: 2421 kivett üdülőépület, udvar művelési ágú 3654 m2 területű telken a meglévő épületek elbontásával többlakásos lakóépület építését tervezte meg. Az épület és építmények bontása után az üres telken a terepviszony részleges megváltoztatásával 18 db lakás tartalmazó lakóépület építését valósította meg a beruházó. Az épület megvalósításhoz a terület átsorolása megtörtént különleges beépítésre szánt helyi sajátosságot hordozó területté, melyet Rakamaz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2022. (XII.21.) sz. önkormányzati rendelettel fogadott el.</p> <p>Rakamaz Város Tisza folyóval határos partszakasza hosszú idő óta szerves részét képezi a településnek. A terület az 1960-80-as évek között élte virágkorát, amikor is több szállásépület, kikötő, camping épült. A rendszerváltás után a területet elhagyták állapota leromlott. A Tisza folyó túloldalán található Tokaj település, ami az elmúlt időszakban nagymértékű fejlesztésen esett át. Ez a fejlesztés húzza magával a túlsáron lévő települést is. a partszakaszon megindult az apartmanházak építése, szállodák felújítása. Ezen kedvező helyzetet kívánta a beruházó kihasználni. Az üdülőterületek általános problémája, hogy az év 3-4 hónapjában kihasználtak és a több időszakban üresen állnak, így jogos igény, hogy a területek használatát teljes évre kitolják, ami csak szemléletváltással lehetséges. Mindkét település belvárosa közel található a területhez, ezért alkalmas egy olyan komplexum építésére, mely egész évben biztosítja az ott tartózkodást.</p> <p>Ehhez elengedhetetlen feltétel, hogy közvetlen kapcsolata legyen az építéssel érintett ingatlan a Tisza-folyóval. A 2432/5 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi, és az építéssel érintett 2421 hrsz-ú ingatlan előtti szakaszát, a beruházó meg kívánja vásárolni. A fejlesztési elképzelést az Önkormányzat is támogatja. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlásához elengedhetetlen a terület átminősítése, mellyel a terület tervezett használatának teszünk eleget, illetve feltétel az is, hogy a telekalakítás is feleljen meg a szabályozási terv előírásainak. Az ingatlanszakasz közterületi kapcsolata a telekalakítás után is megmarad a 2420/1 hrsz-ú közút révén. A hatályos terv szerint a terület vízgazdálkodási terület pihenőpark zónája (övezeti jel: V-Zp). Az új övezeti előírással, különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területen (övezeti jel: Kb-khst) belül kerül megállapításra az épület és a folyó kapcsolata. Ez egy új övezeti előírás lesz.</p> <p><b>Javasolt előírások:</b>  <i>„Kb-hshf” jelű különleges beépítésre szánt helyi sajátosságot hordozó terület építési övezet</i>  <i>Az övezet területén a vízi- és pihenőeszközök (SUP, csónak, kenu, kajak, vízbicikli, napágy, napernyő) tárolóépületek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk alapján, a lakó- és üdülői kör tartózkodásának kiszolgálására valósíthatók meg. Az övezet területén parkolóhely is kialakítható.</i></p>	

## HATÁLYOS BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV

### Övezetek kódjai:

- Lke 1..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karakterbe tartozik
1. Polgári
  2. Kertszéki
  3. Külsőségi
  4. Üdülő
  5. Egyéb
- Lke 2..... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult, vagy nem kialakult kategóriába tartozik
0. kialakult
  1. nem kialakult
- Lke 3..... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezet milyen beépítési mód alkalmazható
1. szabadonálló-teljeszerű
  2. szabadonálló-általános
  3. oldalhatáron álló
  4. ikres
  5. zártsorú-általános
  0. adottságoktól függő, kialakult
- Lke 4..... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a minimálisan kialakítható telekterület
1. 300 m<sup>2</sup>
  2. 450 m<sup>2</sup>
  3. 600 m<sup>2</sup>
  4. 720 m<sup>2</sup>
  5. 900 m<sup>2</sup>
  6. 1100 m<sup>2</sup>
  7. 2000 m<sup>2</sup>
  8. 4000 m<sup>2</sup>
  0. adottságoktól függő, kialakult
- Lke 5..... a ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítési %
1. 5 %
  2. 15 %
  3. 20 %
  4. 30 %
  5. 40 %
  6. 50 %
  7. 60 %
  8. 80 %
  0. adottságoktól függő, kialakult
- Lke 6..... a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
1. <= 4,5 m
  2. <= 6,0 m
  3. 4,5 - 7,5 m
  4. 7,0 - 9,5 m
  5. 7,0 - 12,5 m
  6. szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának átlaga +/- 1,5 m
  0. legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága

### SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Lke 215465 építési övezet jele

Lke a betű azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.  
(melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Rendeltetési zónák jele és megnevezése:

Beépítésre szánt területen belül

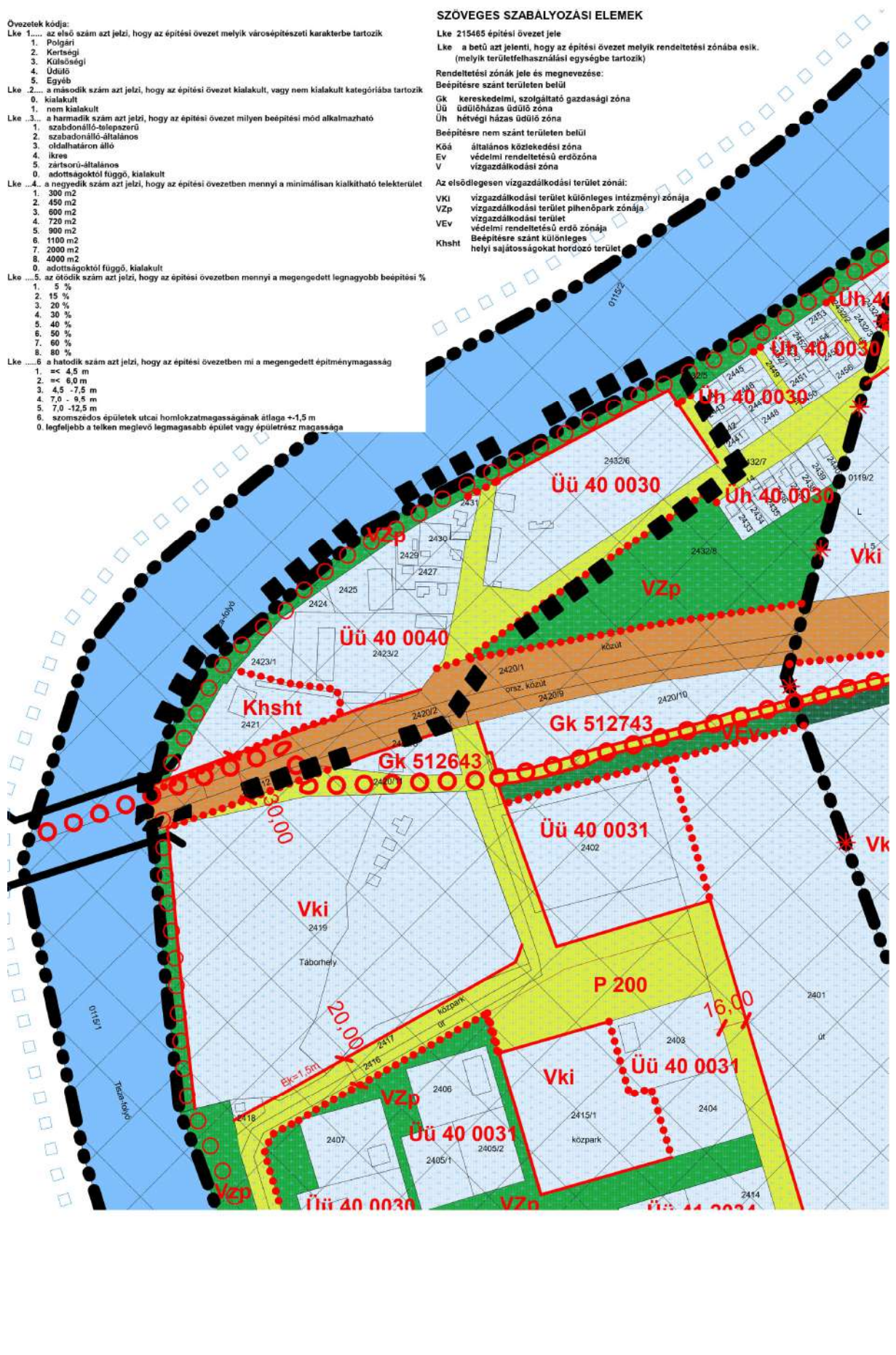
Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna  
Üü üdülőházhas üdülő zóna  
Üh hétvégi házhas üdülő zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

Köá általános közlekedési zóna  
Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna  
V vizgádkodási zóna

Az elsődlegesen vizgádkodási terület zónái:

Vki vizgádkodási terület különleges intézményi zónája  
VZp vizgádkodási terület pihenőpark zónája  
VEv vizgádkodási terület védelmi rendeltetésű erdő zónája  
Khsht Beépítésre szánt különleges helyi sajátosságokat hordozó terület



**MÓDOSÍTOTT BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV (T-3.b-XII.)**

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Övezetek kódja:

Lke 1.... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karakterbe tartozik

1. Polgári
2. Kertvárosi
3. Külsőségi
4. Üdülési
5. Egyfű

Lke 2.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult, vagy nem kialakult kategóriába tartozik

0. kialakult
1. nem kialakult

Lke 3.... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezet milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló-telepesszerű
2. szabadonálló-általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártkörű-általános
6. adottságoktól függő, kialakult

Lke 4.... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a minimálisan kialakítható telekterület

1. 300 m<sup>2</sup>
2. 450 m<sup>2</sup>
3. 600 m<sup>2</sup>
4. 720 m<sup>2</sup>
5. 900 m<sup>2</sup>
6. 1100 m<sup>2</sup>
7. 2000 m<sup>2</sup>
8. 4000 m<sup>2</sup>

Lke 5.... a ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítési %

1. 5 %
2. 10 %
3. 20 %
4. 30 %
5. 40 %
6. 50 %
7. 60 %
8. 80 %

Lke 6.... a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság

1. <= 4,5 m
2. <= 6,0 m
3. 4,5 - 7,5 m
4. 7,0 - 9,5 m
5. 7,0 - 12,5 m
6. szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának átlaga +1,5 m
0. legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága

Lke 215465 építési övezet jele

Lke a betű azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik. (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Rendeltetési zónák jele és megnevezése:

Beépítésre szánt területen belül

Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna

Üü üdülőkörzetségi zóna

Üh hétvégi házas üdülő zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

KÁÁ általános közlekedési zóna

Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna

V vízgazdálkodási zóna

Az elsődlegesen vízgazdálkodási terület zónái:

VKk vízgazdálkodási terület különleges intézményi zónája

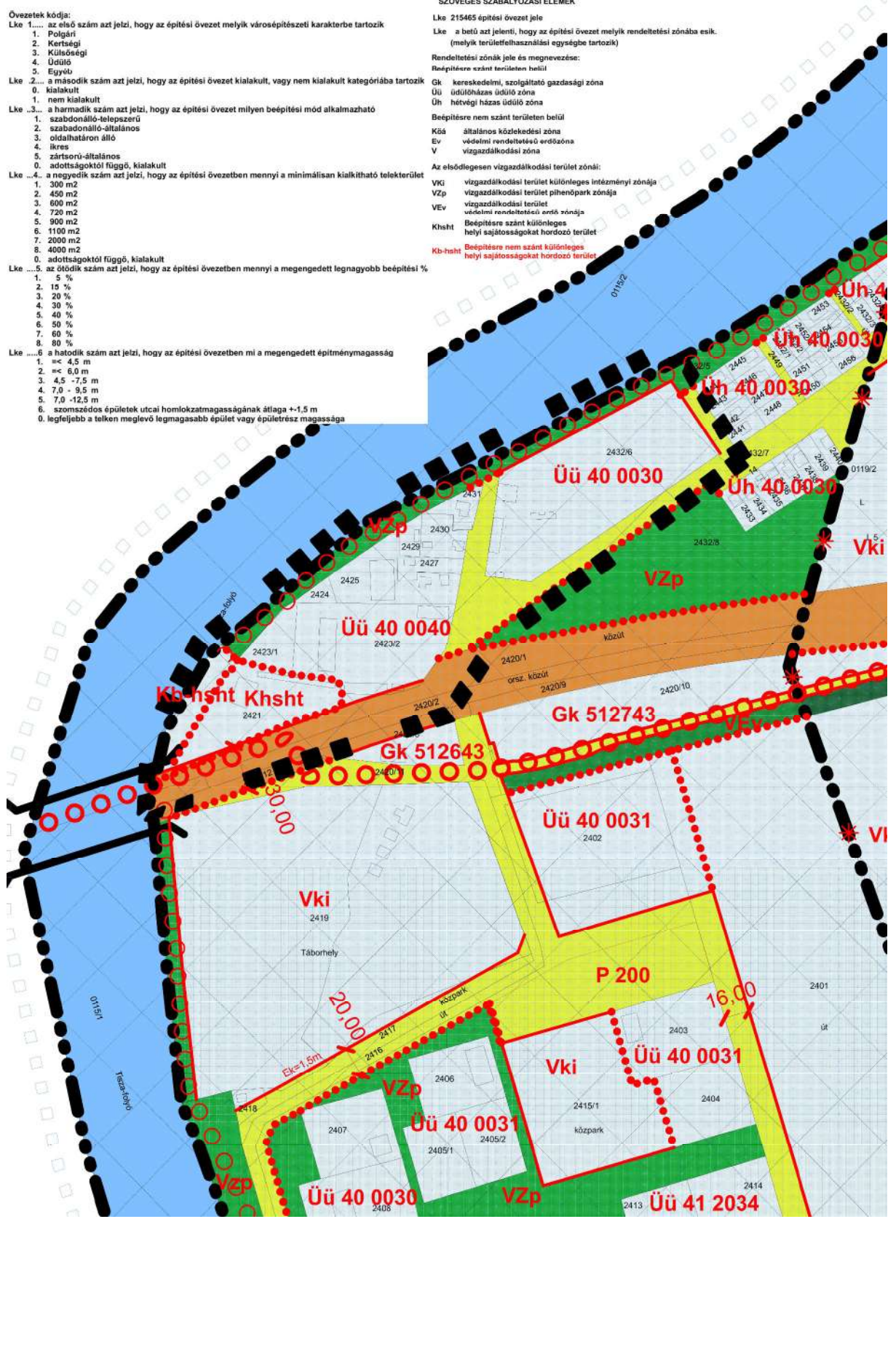
VZp vízgazdálkodási terület pihenőpark zónája



VZv vízgazdálkodási terület védett vízgazdálkodási terület zónája

VVv vízgazdálkodási terület védett vízgazdálkodási terület zónája

Khsht Beépítésre szánt különleges helyi sajátosságokat hordozó terület

Kb-hsht Beépítésre nem szánt különleges helyi sajátosságokat hordozó terület



**JELMAGYARÁZAT****JELMAGYARÁZAT**TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS **VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**GAZGATÁSI TERÜLET BELTERÜLETI HATÁR ÖVEZETI VÉDŐTERÜLETEK HATÁRA ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETI HATÁRA  
(A SZÍNEK HATÁRA EGYBEN ÖVEZETI HATÁR) SZABÁLYOZÁSI VONAL SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG GYALOGÚT/SÉTÁNY, KERÉKPÁRÚT **FELÜLETEK**I. RENDŰ KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET II. RENDŰ KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET KÖZPARK (ZÖLDTERÜLET) ERDŐTERÜLET VIZGAZDALKODÁSI TERÜLET MEGLÉVŐ HID MEGSZÜNTETŐ JEL HULLÁMTÉR HATÁRA NAGYVIZI MEDER ÖVEZETE ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE ÉLŐKERT ÉRTEKE 

## Tájrendezés

### Tájképvédelem – tájba illesztés

A tájba illesztés fogalmát a jelenleg érvényben levő MSZ- 20376-1 szabvány tartalmazza. E szerint „a tájban elhelyezésre kerülő létesítményeknek vagy befolyásolt létesítmény-együtteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, mely az összhang megteremtését szolgálja.” Más megfogalmazásban „tájba illesztésnek a létesítményeknek, az építményeknek a táji adottságok messzemenő figyelembevételével történő, funkcionális és esztétikai szempontok szerinti, azaz tájértéknövelő célú elhelyezését és környezetalakítását értjük.” Valamennyi, a tájat, a tájképet befolyásoló tevékenységet tulajdonképpen tájba-illesztési feladatnak is lehet tekinteni. Mindenféle beavatkozást tájba illesztési szempontok szerint kellene megoldani, a lakótelepek, az ipari üzemek, szélkerekek, adótornyok elhelyezésétől a gáztartályok helyének kiválasztásáig.

A tájba illesztés célja a tájban bekövetkező antropogén eredetű változásoknak a természeti adottságokhoz való igazítása, közelítése, a meglévő természeti, táji értékekkel való összhang megteremtése, valamint az értékek károsodásainak mérséklése, kiküszöbölése. A cél értelmében a tájba illesztés az alábbi feladatok megoldására hivatott:

- az élettelen környezeti elemek (közegek) állapotának megőrzésével, helyreállításával biztosítja a tájháztartás működését, fenntartását;
- biztosítja az élő természeti értékek és élőhelyeik védelmét, megőrzését, valamint az ökológiai kapcsolatok fennmaradását;
- biztosítja az élettelen természeti értékek és egyedi tájértékek védelmét, megőrzését;
- mérsékli a változások környezetre gyakorolt káros hatásait, törekszik a környezeti közegek állapotának javítására, a biológiailag aktív felületek arányának fenntartására;
- biztosítja a természeti erőforrások fenntartható használatát, hasznosítását;
- biztosítja a hagyományos, illetve az adott tájegységre jellemző táj- és településszerkezet megőrzését;
- optimalizálja a természeti területek és művi elemek arányát;
- törekszik a tájképi adottságok és esztétikai értékek megőrzésére, a tájképbe nem illő tájelemek vizuális hatásának csökkentésére.

### Épületek tájba illesztése

Épületek esetében, valamint telekalakításkor a természeti és művi elemek összhangjának megteremtése érdekében leginkább az adott tájban történelmileg kialakult hagyományokat célszerű figyelembe venni. Jellemző lehet a telek alakja, az építmények elhelyezkedése a telken belül, az anyag- és színhasználat, az építmény és részeinek szerkezete, magassága, szélessége, stílusa.

### Összegzés

A módosítás miatt sem a környezeti zaj, levegőtisztaság-védelem, hulladékgazdálkodás, földtani közeg védelem, vízvédelem vagy településképvédelem tekintetében nem fogja kedvezőtlenül befolyásolni a környezetét, vagy a közeli lakóterületeket. Összességében megállapítható, hogy kevés frekvencián fog látszódnia az épület a feltételezett elhelyezkedésén, és ezen területek is legfőképpen a lokális nézőpontokra korlátozódnak, a táj karakterét nem változtatja meg, így a hatás elviselhető. A tervezett beruházás vizuális hatását a tájba illesztési javaslatok mérsékelni tudják.

## Környezetvédelem

A tervezési terület, a módosítások a településképet-karaktert nem befolyásolják, mivel kismértékű korrekciókat jelentenek, melyek a területek jelenlegi jellegével összhangban állnak, a Város településszerkezeti tervét, a település kialakult szerkezetét kismértékben, de úthálózati és morfológia szerkezetét nem változtatja meg. A javasolt fejlesztések az országos fejlesztési tervek és lehetőségek alapján beleesik a településfejlesztési koncepció és a településrendezési tervek által befogott időtávlatba, így ebben az időszakban a terület további átalakulásával nem kell számolni. A jelölt fejlesztési területek morfológiailag olyan helyzetben vannak, amelyek a településképet, a település megjelenését, kompaktságát nem zavarják.

A TIM River Residence Kft. – 4465 Rakamaz, Horgász u. 1. – Tarnainé Dr. Ináncsy Mária ügyvezető képviselőjében megrendelte Rakamaz Város közigazgatási területén, egy területet érintő telepítési tanulmányterv és településrendezési tervdokumentációjának elkészítését az Méptv. alapján.

Az üdülőterületek általános problémája, hogy az év 3-4 hónapjában kihasználtak és a több időszakban üresen állnak, így jogos igény, hogy a területek használatát teljes évre kitolják, ami csak szemléletváltással lehetséges. Mindkét település belvárosa közel található a területhez, ezért alkalmas egy olyan komplexum építésére, mely egész évben biztosítja az ott tartózkodást. Ehhez elengedhetetlen feltétel, hogy közvetlen kapcsolata legyen az építéssel érintett ingatlanok a Tisza-folyóval. A 2432/5 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi, és az építéssel érintett 2421 hrsz-ú ingatlan előtti szakaszát, a beruházó meg kívánja vásárolni. A fejlesztési elképzelést az Önkormányzat is támogatja.

A környezetvédelmi követelmények teljesülése érdekében a szerkezeti és szabályozási terv előírásait be kell tartani, illetve a beépítés és környezethasználatot az elvárható legjobb technika (BAT) alapján kell megvalósítani. A felmerülő környezetvédelmi igényeket, követelményeket az övezeten, ingatlanon belül kell biztosítani. Az építési helyeken biztosítani kell a rendelkezésre álló infrastrukturális ellátottságot (víz, energiaellátás, közlekedési szerkezet, településgazdálkodás, szenny-, és csapadékvíz elhelyezés). A település-környezeti feltételek biztosítottak, a hatások nem jelentősek. Rakamaz közigazgatási területére vonatkozó környezetvédelmi szempontú értékelést igénylő tervi változás nem jelentős mértékű.

#### A környezet igénybevételének hatása a környezeti elemekre

A környezet igénybevételének a minimalizálása a cél, azaz olyan környezetbarát beépítés kialakítása, amely a fenntartható fejlődést is biztosítja.

### **Közlekedés**

A rendezési terv nem érinti a közlekedésfejlesztést. A tömb megközelítése továbbra önkormányzati közútról történik. A szabályozási területen kialakított közlekedési létesítmények műszaki paramétereit a tervezéskor érvényben levő Útügyi Műszaki Előírások és hatályos törvények, jogszabályok előírásainak megfelelően kell megvalósítani. A közlekedési utak az UT 2-1.201:2008 Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírás alapján kerültek tervezési osztályba sorolásra, a környezeti körülmény és tervezési sebesség az adott fejlesztés megvalósításakor határozandó meg.

A terület közvetlen közterület kapcsolattal csatlakozik a 38 sz Tarcfal-Nyíregyháza másodrendű főút 9 km 526 m szelvényéhez.



Közlekedési kapcsolat, forrás: KIRA

### **Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés**

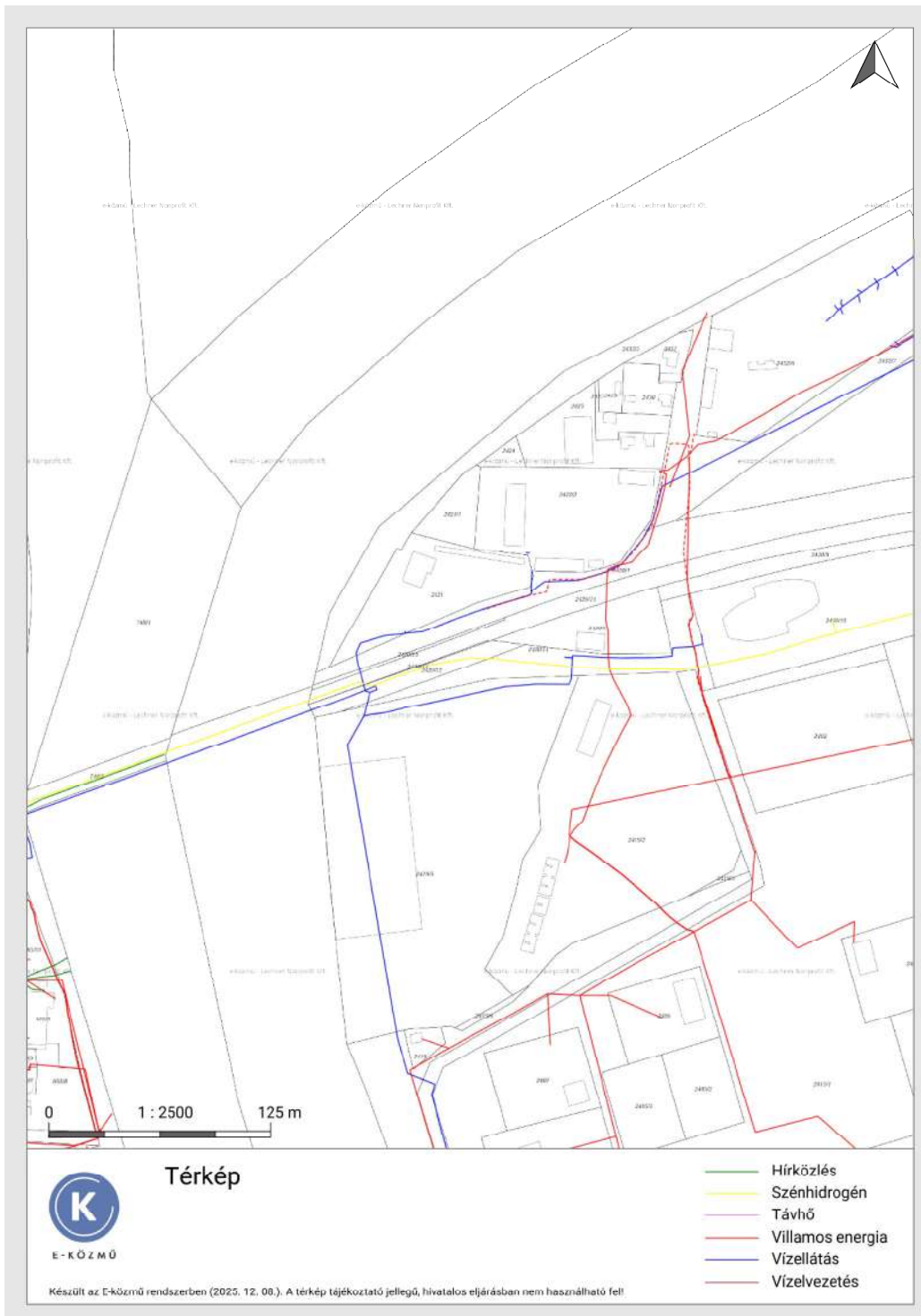
A rendezési terv módosítás nem érinti a vízrendezés kérdését, a hatályos tervhez képest változás nem lesz. A területen a csapadékvíz döntően elszikkad, a közút burkolt felület, a tervezési terület füves, parkosított jellegű terület, és jellemzően sík.

## Vízellátás

A rendezési terv módosítás nem érinti a vízellátás kérdését Rakamaz területén az ivóvízhálózat kiépült. A közműves vízellátásról kijelenthető, hogy a megfelelő vízminőség biztosítása mellett a mennyiségi igények a településen, település és a tervezési területek vonatkozásában, továbbra is kielégíthetők.

## Szennyvíz-elvezetés

Szennyvíz hálózat a híd túloldalán minegy 230 m távolságra Tokaj belterületen található. A szennyvízhálózat kiépítése szükséges, addig is közműpótlóval szükséges megoldani. Közművesítés jelenlegi mértéke: részleges közmű.



Közműtérkép – forrás: E-közmű

## Örökségvédelem

Rakamaz Város Örökségvédelmi hatástanulmánya 2020. évben készült el, a településrendezési terv akkori készítésével egy időben. A Város örökségvédelmi hatástanulmányának jelen módosítással összefüggő kiegészítésére szintén nem volt szükség. A tervezési területen nem található nyilvántartott régészeti lelőhely, műemlék, műemléki környezet, egyedi vagy területi helyi védelem. A tervezési terület nem érinti világörökségi terület.



Tervezési terület régészeti érintettsége, forrás: Internet

## Termőföld védelme

A módosítással érintett tömb a hatályos terv szerint beépítésre nem szánt terület. Figyelembe vette az Önkormányzat „a termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX tv. (továbbiakban Tftv) előírásait is. A tervezési területek művelés alatt nem álló, kivont területek, tehát a módosítás termőföldet nem érint.

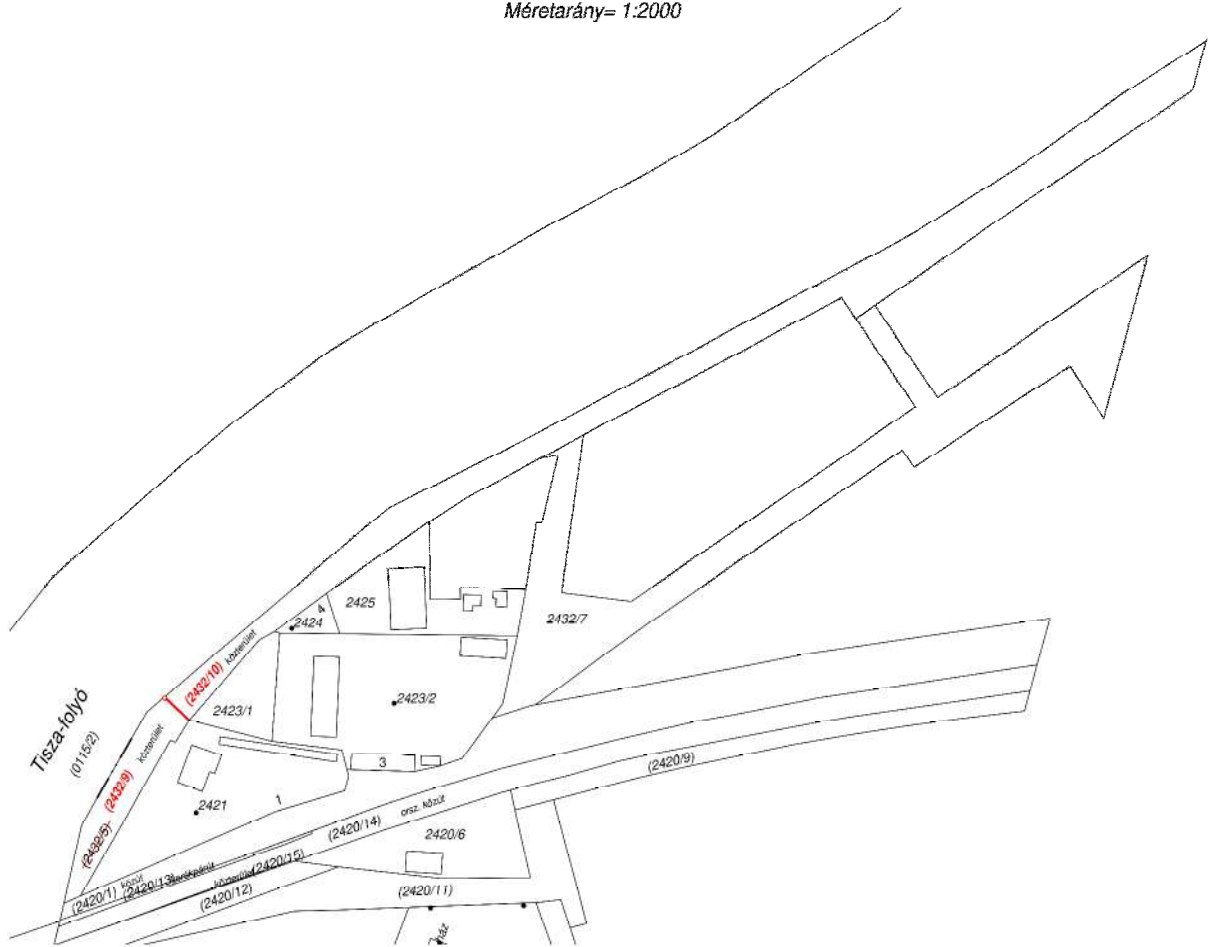
## Katasztrófavédelmi javaslat

A tűzvédelmi tervfejezet az 1996 évi XXXI. törvény alapján készült. Valamennyi területen be kell tartani a tűzvédelmi jogszabályok, valamint a helyi Tűzvédelmi Szabályzat előírásait.



## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2432/5 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról  
Méretarány= 1:2000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mln.o	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Mln.o	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2432/5	-	Kivett, közterület	-	0.7826	-	2432/9	-	Kivett, közterület	-	0.1280	-		
						2432/10	-	Kivett, közterület	-	0.6534	-		
						községi gyűjtőbe				0.0012	-		
Összesen:				0.7826	-					0.7826	-		

Javasolt telekalakítás, forrás: földmérő

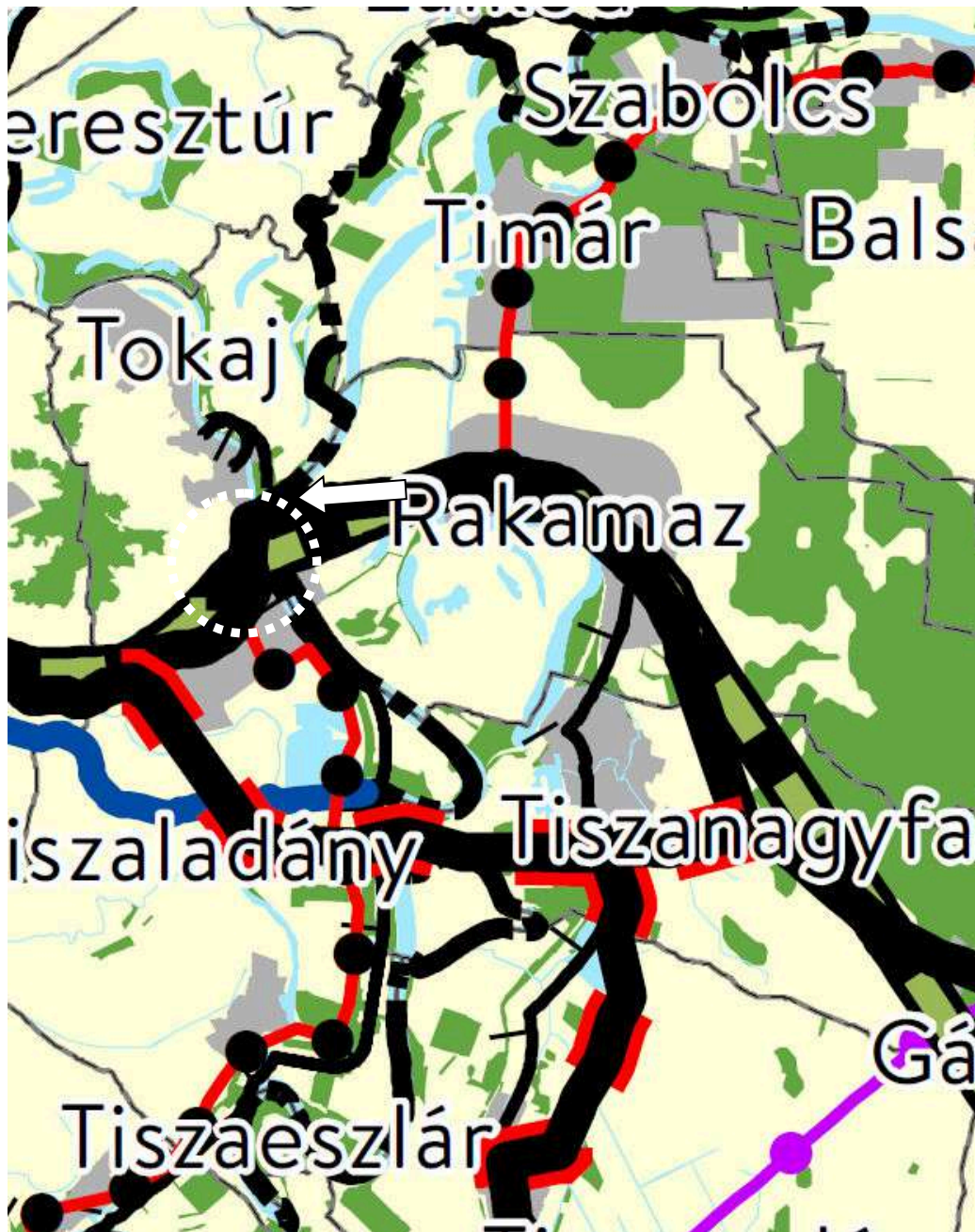
## V. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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 és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - vármegyei területrendezési tervről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete (továbbiakban MTrT)





### Az MaTrT és a tervezett módosítások kapcsolata

A település közigazgatási területére vonatkozó kivonat az Ország Szerkezeti Tervéből, jelmagyarázattal:  
(tervezett módosítás piktogrammal jelölve): ⇨



kivonat az OTRT tv 2. mellékletéből, az Ország Szerkezeti Tervéből

## Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség










## Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszhető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárút
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)




## Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)




## Vízi létesítmények

	VTT-tározó (meglévő)
	VTT-tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

## Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

## Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

**Az igazgatási területet az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:**

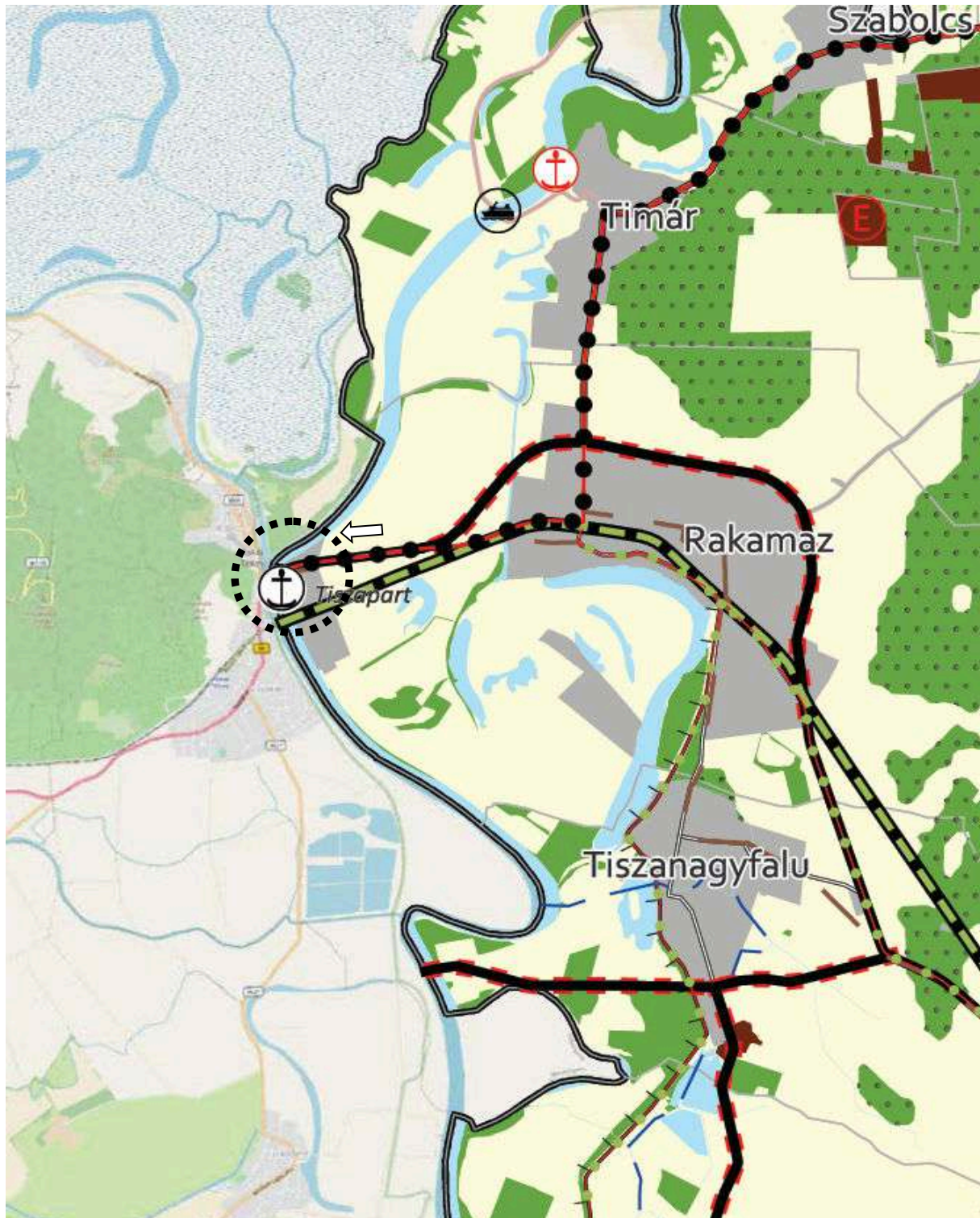
1. erdőgazdálkodási térség
2. mezőgazdasági térség
3. vízgazdálkodási térség
4. települési térség (a tervezési terület által érintett)

**Települést érintő országos műszaki infrastruktúra hálózatok**

- főút meglévő
- országos törzshálózat vasúti pálya
- elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

## Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési Terv és a tervezett módosítások kapcsolata

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Megyei Tervei szerkezeti tervének Rakamaz Város közigazgatási területét érintő kivonata jelmagyarázattal (tervezett módosítás piktogrammal jelölve): ⇒








### Az igazgatási területet az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

1. erdőgazdálkodási térség
2. mezőgazdasági térség
3. sajátos területfelhasználású térség
4. vízgazdálkodási térség
5. települési térség (a tervezési terület által érintett)






## Jelmagyarázat:

## Térségi területfelhasználási kategóriák









-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Sajátos területfelhasználású térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség













## Műszaki infrastruktúra elemek



Országos jelentőségű  
műszaki infrastruktúra-hálózatok  
és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út - tervezett
-  Főút - meglévő
-  Főút - tervezett
-  Nagysebességű vasútvonal - tervezett
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő





-  Országos kerékpárút törzshálózati vonal - meglévő
-  Országos kerékpárút törzshálózati vonal - tervezett
-  Határkikötő
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
-  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  Földgázszállító vezeték
-  Kőolajszállító vezeték
-  Termékvezeték
-  A Vészhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségátározó - meglévő
-  A Vészhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségátározó - tervezett

-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény
-  Országos jelentőségű csatorna - meglévő
-  Országos jelentőségű csatorna - tervezett
-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
-  Veszélyeshulladék-égető mű
- Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmények**
-  Térségi szerepű összekötő út - meglévő
-  Térségi szerepű összekötő út - tervezett
-  Egyéb mellékút
-  Országos vasúti mellékvonal - meglévő
-  Országos vasúti mellékvonal - tervezett
-  Térségi repülőtér
-  Térségi kerékpárútvonal - meglévő
-  Térségi kerékpárútvonal - tervezett



-  Térségi kikötő - meglévő
-  Térségi kikötő - tervezett
-  Kompátkelőhely - meglévő
-  Kompátkelőhely - tervezett
-  Térségi logisztikai központ
-  Kiserőmű - tervezett
-  Kiserőmű - meglévő
-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő
-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett
-  Földgázelosztó vezeték - meglévő
-  Földgázelosztó vezeték - tervezett
-  Térségi hulladékkezelők

-  1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 10 millió m<sup>3</sup>-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő
-  1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 10 millió m<sup>3</sup>-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett

## Alaptérképi elemek

-  Egyéb burkolt út
-  Településhatár
-  Megyehatárok
-  Országhatár

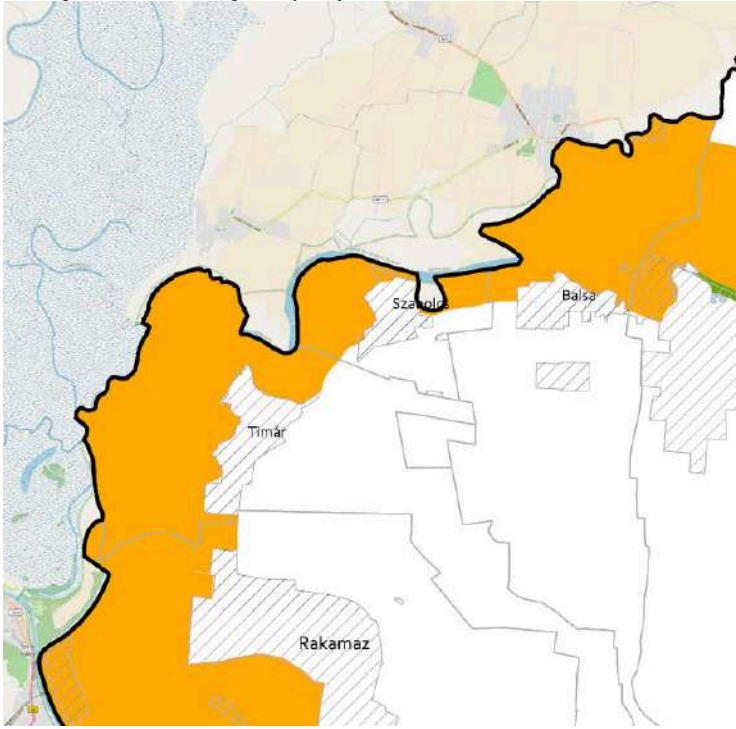
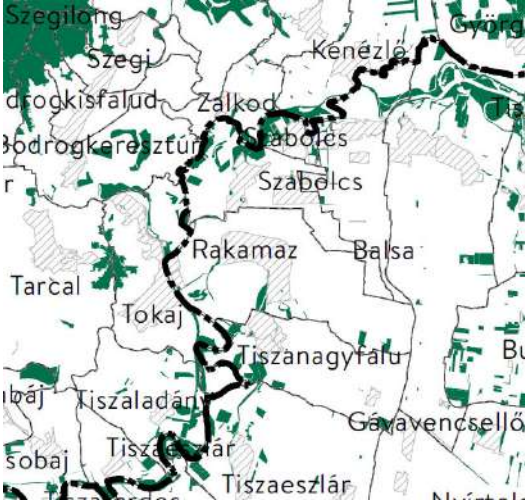
## Tájékoztató elemek






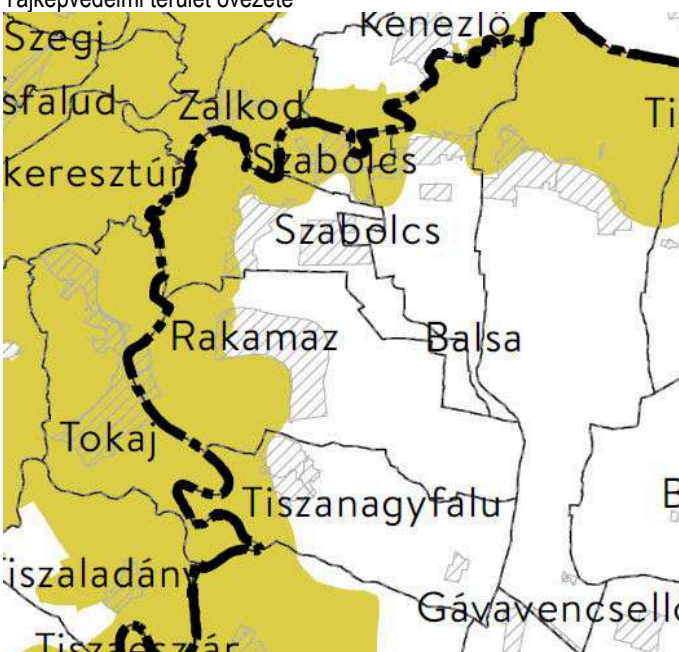




-  Erdőtelepítésre javasolt terület
-  Tervezett településközi összekötő utak

**Összefoglaló táblázat a térségi övezetekkel való érintettség vizsgálatról**

(településrendezési eszköz készítése a 2018. évi CXXXIX. tv. összhangban álló megyei területrendezési terv esetén)

**Az 5/2020. (VI.26.) Önkormányzati határozat 4. sz. melléklete: települések 4. melléklet országos és vármegei övezetekkel való érintettsége**

ÖVEZETEK	Rakamaz Város
Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 	Közigazgatási terület érintett, tervezési területek érintettek Teendő nincs
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Erdők övezete 	Közigazgatási terület érintett, tervezési területek nem érintettek

<p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>  <p>Alaptérképi elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Országhatár</li> <li> Megyehatár</li> <li> Település közigazgatási határa</li> <li> Települési térség</li> </ul>	<p>Közigazgatási terület érintett, tervezési területek nem érintettek</p>
<p>Tájképvédelmi terület övezete</p>  <p>Alaptérképi elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Országhatár</li> <li> Megyehatár</li> <li> Település közigazgatási határa</li> <li> Települési térség</li> </ul>	<p>Közigazgatási terület és az I. tervezési terület érintett, II. tervezés terület nem érintett.</p> <p>MVM rendelet) 4. § (1) alapján:  „A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.”  - a hatályos terv tartalmazza  „(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása</p>

alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,”

- a hatályos terv tartalmazza

„b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.”

- a hatályos településképi rendelet tartalmazza

„(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

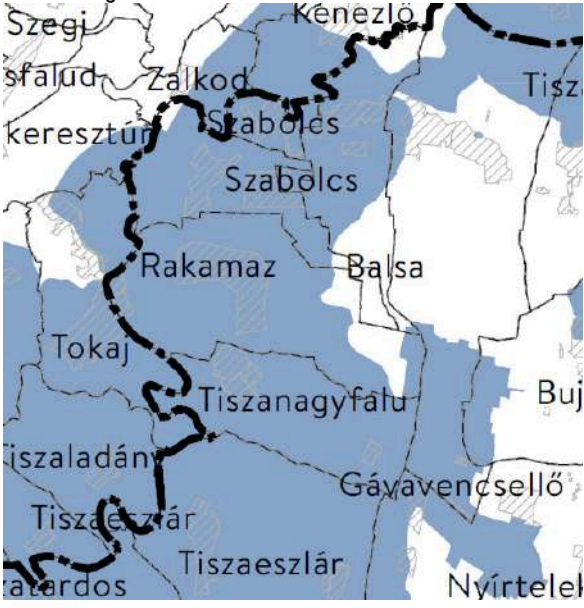
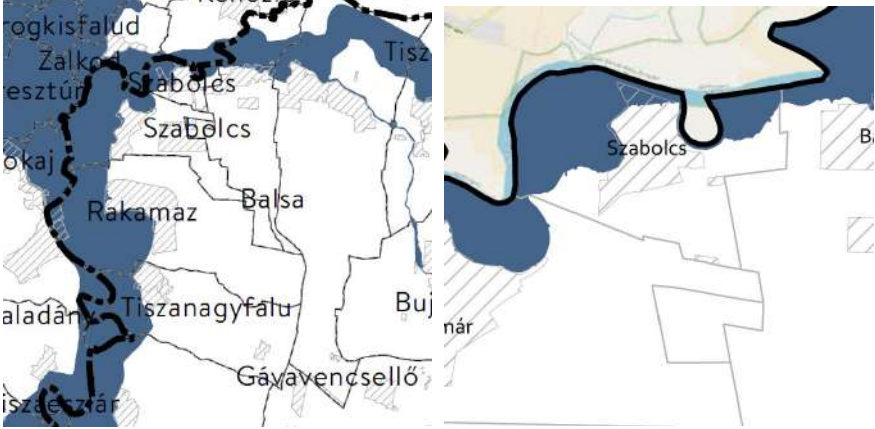
- a tervezési terület vonatkozásában nem releváns

„(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

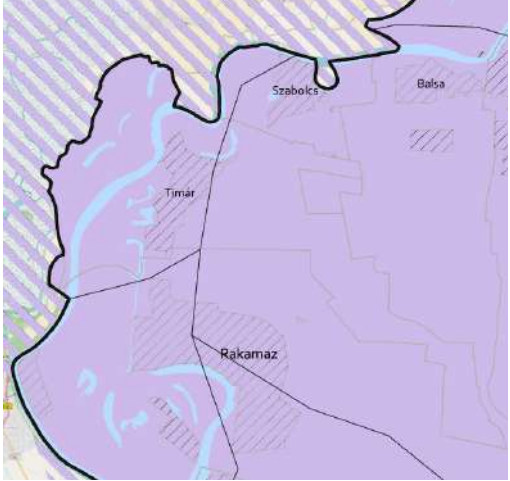
- a tervezési terület vonatkozásában nem releváns

„17. § (5) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ nem alakítható ki az ökológiai hálózat magterületének övezetében, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a kertés mezőgazdasági terület övezetében, valamint a Balaton szabályozási partvonalától számított 1000 méteren belül.”

- a tervezési terület vonatkozásában nem releváns

<p>Világörökség és világörökség várományos terület övezete</p> <p>Vízminőségvédelmi terület övezete</p>  <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4a86e8; border: 1px solid black;"></span>     Vízminőség-védelmi terület övezete   </p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red;"></span> Országhatár  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black;"></span> Megyehatár  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Település közigazgatási határa  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></span> Települési térség   </p>	<p>nem érintett</p> <p>A tervezési terület érintett. A hatályos HÉSZ előírásai vannak érvényben. A tervezett módosítás nincs hatással az adott övezetre.</p>
<p>Nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete</p>  <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #1a3d54; border: 1px solid black;"></span>     Nagyvízi meder övezete  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #6a3d9a; border: 1px solid black;"></span>     VTT-tározók övezete   </p> <p>Alaptérkép elemei</p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></span> Települési terület  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black;"></span> Vízfolyás, vízfelszín  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red;"></span> Országhatár  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black;"></span> Megyehatár  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Településhatár  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black;"></span> Megyehatár  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red;"></span> Országhatár   </p>	<p>Tervezési terület érintett, teendő nincs</p>

Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érintett
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érintett
Rendszeresen belvizjárta területek övezete	nem érintett
Tanyás területek övezete	nem érintett
Térszervező városok övezete	Érintett, teendő nincs
<p><b>JELMAGYARÁZAT</b></p> <p><b>Térségi szerepkör</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regionális jelentőségű térszervező város</li> <li>Térségi jelentőségű térszervező város</li> <li>Helyi jelentőségű térszervező város</li> <li>Egyéb város</li> <li>Hagyományosan vidéki település övezete</li> </ul> <p><b>Alaptérkép elemei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gyorsforgalmi út</li> <li>Tervezett főút</li> <li>Országos vasútvonal</li> <li>Települési terület</li> <li>Vízfolyás, vízfelület</li> <li>Településhatár</li> <li>Megyehatár</li> <li>Országhatár</li> </ul> <p><b>Tájékoztató elem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nyírségi városgyűrű keleti íve</li> </ul>	Érintett, teendő nincs
Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely térségi együttműködések övezete	Érintett, teendő nincs
<p><b>JELMAGYARÁZAT</b></p> <p><b>Térségi együttműködések</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely</li> <li>Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport</li> <li>Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport hatásterülete</li> <li>Záhony-Kisvárdai térség</li> <li>Aprófalvas térség</li> <li>Várospárok</li> <li>Szomszédváros</li> </ul> <p><b>Alaptérkép elemei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Települési terület</li> <li>Vízfolyás, vízfelszín</li> <li>Gyorsforgalmi út</li> <li>Tervezett főút</li> <li>Nagysebességű vasút</li> <li>Országos vasútvonal</li> <li>Településhatár</li> <li>Megyehatár</li> <li>Országhatár</li> </ul> <p><b>Tájékoztató elem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nyíregyháza-Debrecen megálló együttműködés</li> </ul>	Érintett, teendő nincs
Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport térségi együttműködések övezete	nem érintett
Záhony-Kisvárdai térség térségi együttműködések övezete	nem érintett
Aprófalvas térség térségi együttműködések övezete	nem érintett
Szomszédváros és várospárok térségi együttműködések övezete	nem érintett
Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érintett
Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	Érintett, teendő nincs
<p><b>JELMAGYARÁZAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete</li> </ul> <p><b>Alaptérkép elemei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Települési terület</li> <li>Vízfolyás, vízfelület</li> <li>Településhatár</li> <li>Megyehatár</li> <li>Országhatár</li> </ul>	Érintett, teendő nincs

<p>Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</p> <p>Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet</p>  <p><b>JELMAGYARÁZAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 3px double #000; margin-right: 5px;"></span> Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</li> </ul> <p><b>Alaptérkép elemei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed #000; margin-right: 5px;"></span> Települési terület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; margin-right: 5px;"></span> Vízfolyás, vízfelület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Településhatár</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Megyehatár</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid #a52a2a; margin-right: 5px;"></span> Országhatár</li> </ul> <p><b>Tájékoztató elem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed #000; margin-right: 5px;"></span> Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet megyehatáron kívüli kapcsolódásai</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Megyét érintő kistájak</li> </ul>	<p>nem érintett</p> <p>Érintett. A hatályos HÉSZ előírásai vannak érvényben. A tervezett módosítás nincs hatással az adott övezetre.</p>
--	--

A településrendezési eszközök tervezett módosítása településszerkezeti tervet érint, megfelel Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Közgyűlésének, „Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről” szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendeletének.

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény  
Új beépítésre szánt terület kijelölése**

<b>követelmény:</b>	<b>MaTrT.12. § (1):</b> Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
<b>követelmény teljesülés:</b>	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
<b>követelmény:</b>	<b>MaTrT.12. § (2):</b> 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.
<b>követelmény teljesülés:</b>	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
<b>követelmény:</b>	<b>MaTrT.12. § (3):</b> 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>követelmény teljesülés:</b>	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
<b>követelmény:</b>	<b>MaTrT.12. § b):</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.
<b>követelmény teljesülés:</b>	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
<b>követelmény:</b>	<b>MaTrT.12. § (4):</b> 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.
<b>követelmény teljesülés:</b>	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
<b>követelmény:</b>	13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
<b>követelmény teljesülés:</b>	Nem érintett a település.
<b>követelmény:</b>	(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
<b>követelmény teljesülés:</b>	Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet nem lett kijelölve beépítésre szánt területté.

---

## **A magyar építészettről 2023. évi C. törvény megfelelés**

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(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 közkerületi vagy közparki funkció ellátására.

**Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, megfelel**

---

**A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet megfelelés**

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<sup>2</sup>, és

b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától, kivéve, ha az az új beépítésre szánt terület védőtávolságán belülre esne.

**Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, megfelel**