

Egyeztetési dokumentáció  
a 314/2012.(XI.8.) Kr. 31.§(1) d) szerinti „állami főépítési” eljáráshoz  
- 2019. augusztus 26. -

# NAGYRÁBÉ NAGYKÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK 2019. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

**A SZABÁLYOZÁSI VONAL VONALVEZETÉSÉNEK MÓDOSÍTÁSA A 431/1  
HRSZ-Ú INGATLAN MENTÉN**





**CÍVISTERV**  
**VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA**  
**BETÉTI TÁRSASÁG**

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245  
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.  
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732  
Email: civisterv @ civisterv.hu

# NAGYRÁBÉ NAGYKÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK 2019. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

**A SZABÁLYOZÁSI VONAL VONALVEZETÉSÉNEK MÓDOSÍTÁSA A 431/1  
HRSZ-Ú INGATLAN MENTÉN**

(Dokumentáció a314/2012.(XI.8.) Kr. 31.§(1) d) szerinti „állami főépítési” eljáráshoz)

Vezető településtervező:

Zsemberi István  
TT/1-09-0016

Debrecen, 2019. augusztus

/ Zsemberi István /

ügyvezető

# TARTALOMJEGYZÉK

- I. BEVEZETÉS
- II /1. BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA SZ-2019/1
- II /2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZÉSI FELADATOKKAL ÖSSZEFÜGGŐ MÓDOSÍTÁSA
- III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:
  - 1. A 2019. évi módosítás felsőbb szintű tervekkel való összhangjának igazolása
  - 2. Környezeti hatások és feltételek
  - 3. Tájrendezés, biológiai aktivitásérték számítás
  - 4. Örökségvédelem
  - 5. Közlekedésfejlesztés
  - 6. Vízi közművek fejlesztése
  - 7. Energia közművek fejlesztése

## JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ TERVLAPOK JEGYZÉKE:

Jele	tervlap megnevezése	léptéke
Sz-2019/1	Belterület – 5. sz. területegység szabályozási terve	M=1:4 000

\* Változással egybeszerkesztendő tervek, melyek csak a képviselő-testületi jóváhagyást követően kerülnek dokumentálásra. E tervek jelen egyeztetési tervdokumentációnak nem részei.

# I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## Előzmények:

Nagyrábé Nagyközség jelenleg hatályos, 2005. évben elfogadott településrendezési tervének belterülettel kapcsolatos módosítása 2012. évben kezdődött el, melynek jóváhagyására 2014 évben került sor.

## A településrendezési tervmódosítás célja:

Jelen szabályozási tervmódosítás célja Nagyrábé nagyközség Rétszentmiklósi utca 12. sz. alatti 431/2 Hrsz-ú ingatlan nyugati oldalához csatlakozó 431/1 Hrsz-ú ingatlanhoz történő csatolását lehetővé tevő szabályozás kidolgozása. Ennek módja, hogy a korábban ugyancsak a 431/2 Hrsz-ú üzlet ingatlanához tartozó, később tulajdon fedezeti okokból közterülethez csatolt 431/1 Hrsz-ú ingatlan KÖu-3 övezetből „Vt-3” településközpont vegyes építési övezetbe történő átsorolása.

## A tervmódosítás folyamatának meghatározása:

Jelen településrendezési tervmódosítás, a vonatkozó 314/2012.(XI.8.) Kormányrendeletben meghatározott eljárási folyamatok közül, „állami főépítész” lehet. Erre lehetőséget ad a vonatkozó kormányrendelet, amikor a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítását, bizonyos feltételek teljesítése esetén ebbe az eljárás típusba sorolja. (Az eljárás típusával kapcsolatosan az állami főépítész az önkormányzat kérésére, írásos megerősítést is adott.)

## A módosítással érintett terület lehatárolása:

A szabályozási tervmódosítással érintett terület Nagyrábé központjában, a Rétszentmiklósi- Feszi Árpád- Liszt Ferenc utcák- kastélypark által határolt tömb. A szabályozási tervmódosítás a tömb nyugati szélén elhelyezkedő 431/1 Hrsz-ú ingatlant érinti.



**A módosítással érintett terület adottságai:**

A Rétszentmiklósi és Liszt Ferenc utca sarkán levő, üresen, hasznosítatlanul álló431/1 Hrsz-ú telket a hatályos szabályozási terv közterületként szabályozza. A telekrész korábban a szomszédos üzlethez tartozott, de később leválasztásra került. A Liszt Ferenc- Rétszentmiklósi utcák csomópontja kiépítésre került, Az érintett telekrész a közlekedési területnek nem része, de rajta értékesebb zöldterület sem került még kialakításra.



*Légi felvétel és utcakép a módosítással érintett területről. (Forrás: Google Earth)*

## II./1. BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

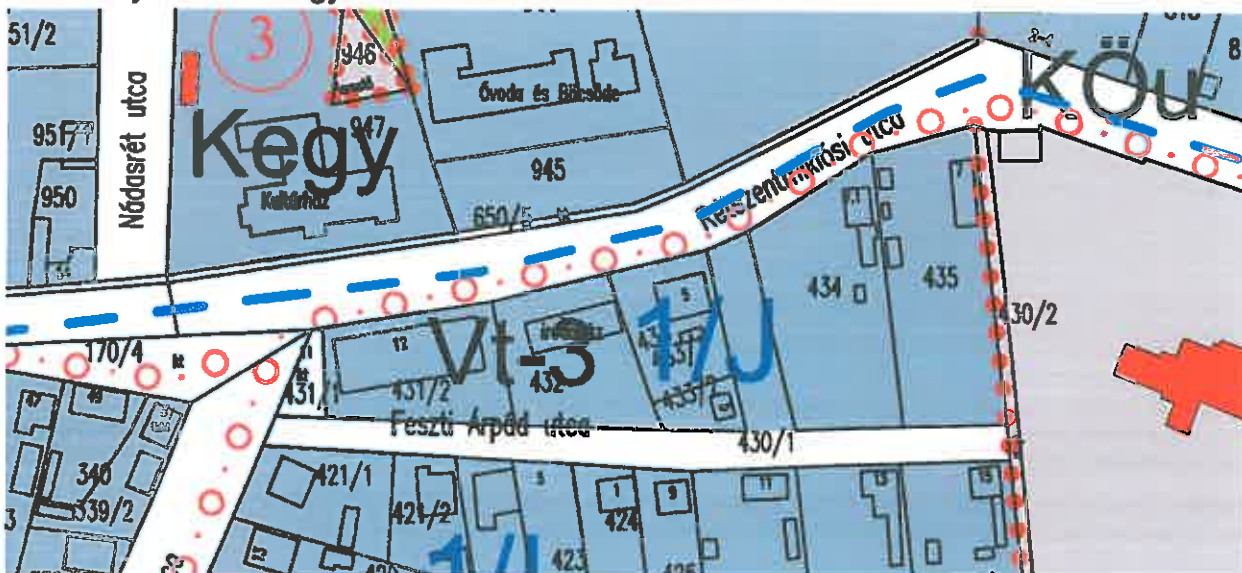
Jelen szabályozási tervmódosítás során Nagyrábé nagyközség Rétszentmiklósi utca 12. sz. alatti 431/2 Hrsz-ú ingatlan nyugati oldalához csatlakozó 431/1 Hrsz-ú ingatlan a korábban ugyancsak a 431/2 Hrsz-ú üzlet ingatlanához tartozó, később tulajdon fedezeti okokból közterülethez csatolt 431/1 Hrsz-ú ingatlan KÖu-3 övezetből „Vt-3” településközpont vegyes építési övezetbe kerül átsorolása.

A módosítással érintett terület egység szabályozási terve az egyeztetés idejére:

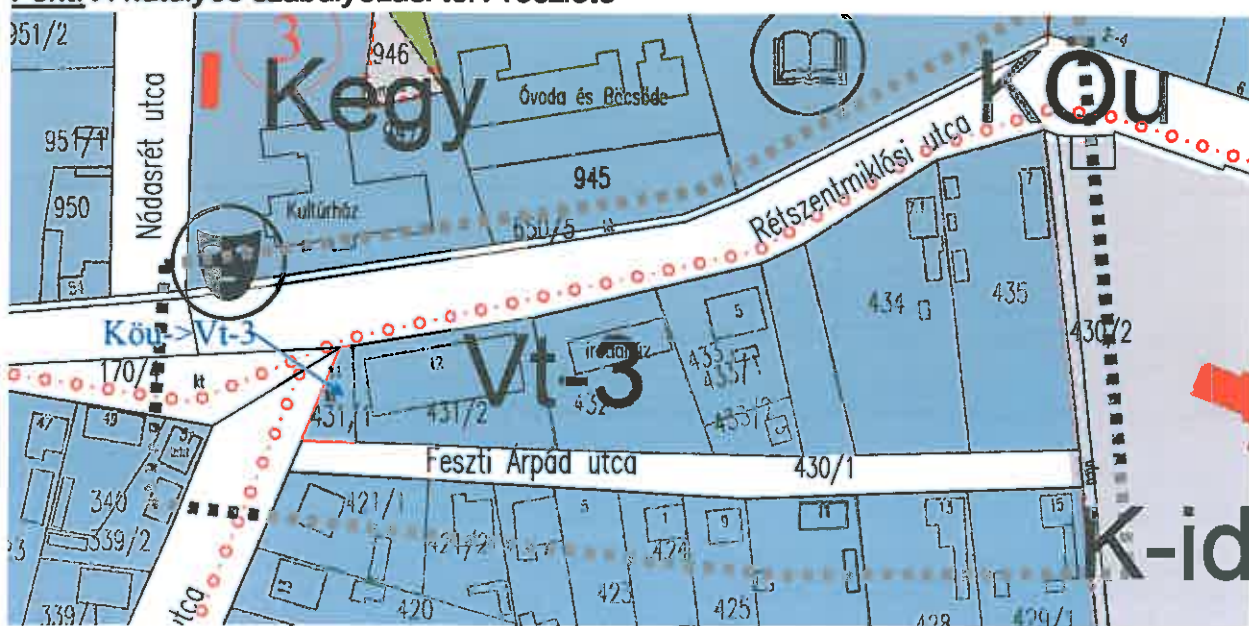
**Sz-2019/1 Liszt F.- Feszt Á.- Rétszentmiklósi úti tömb szabályozási terve M=1:2 000**

A képviselő-testületi jóváhagyást követően a módosítás átvezetésre (egybeszerkesztésre) kerül a belterület szabályozási tervén.

A szabályozási terv egyéb vonatkozásban nem módosul.



**Fent:** A hatályos szabályozási terv részlete



**Lent:** A szabályozási terv tervezett módosítása (szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása).

# NAGYRÁBÉ NAGYKÖZSÉG

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2011. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

Nagyrábé Község Önkormányzat Képviselő-testületének..../2014.(.....) sz. rendelete

a 24/2005. (XII.23.) sz. rendeletével jóváhagyott, többször módosított Helyi építési szabályzat módosításáról

(rendelet tervezet)

Nagyrábé nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kabinet Iroda állami főépítész
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdészeti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- Hajdú-Bihar Megyei Rendőr- Főkapitányság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, valamint Berettyóújfalu Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével továbbá a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerint az állami főépítész végső véleményének figyelembevételével az Önkormányzat a rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

(Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

## 1.§.

**Hész 1.§.(4) A szabályzat mellékleteit képező tervlapok közül a 2019. 1. sz. évi módosítással érintett belterület szabályozási terv jelölése „x”- index jellel egészül ki.**

### A rendelet hatálya

#### 1. §

(4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.

- |                              |  |             |
|------------------------------|--|-------------|
| 1. sz. melléklet:            | - Sz-1m Külterület szabályozási terv                 | M= 1:10 000 |
| 2. sz. melléklet:            | - Sz-2mx Belterület szabályozási terv                | M= 1: 4 000 |
| <del>3. sz. melléklet:</del> |  |             |
| 4. sz. melléklet:            | - Sz-1/3 Külterület 3. sz. területegység szab. terve | M= 1: 4 000 |
| 5. sz. melléklet:            | Országos- és térségi övezetek lehatárolása           | A/3         |
| 6. sz. melléklet:            | - Sz-1/5 Külterület 5. sz. területegység szab. terve | M= 1: 4 000 |

## 2.§.

- (1) Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről az SZMSZ-ben foglaltaknak megfelelően, helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni. E rendelet hatálybalépése előtt benyújtott, folyamatban lévő ügyek esetén az építető számára kedvezőbb előírás alkalmazható.

E rendelet 2019.....-án lép hatályba.

Nagyrabé, 2019. ....

polgármester

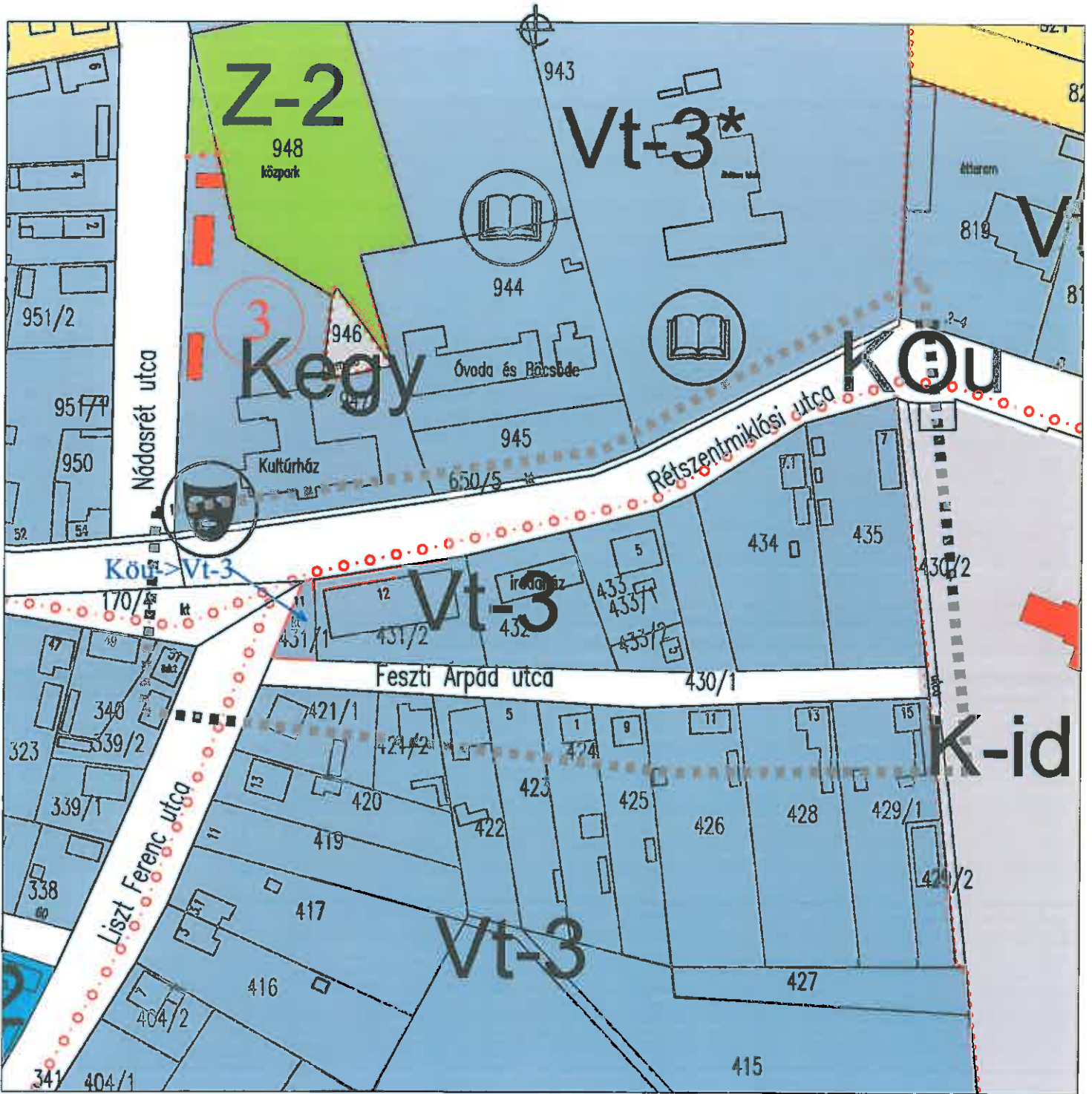
Peténé Majoros Emese  
jegyző



# NAGYRÁBÉ NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2019. ÉVI MÓDOSÍTÁS

LISZT F.-FESZTI Á.- RÉTSZENTMIKLÓSI ÚTI TÖMB  
SZABÁLYOZÁSI TERVE

M=1:2000



- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
- Vt-3 GAZDASÁGI TERÜLET (KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ)
- Vt-3\* GAZDASÁGI TERÜLET (KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ)
- Z-2 SZABADIDŐPARK
- KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET
- Msz MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET- TÖBBSÉGÉBEN SZÁNTÓ

Tervező:		<b>CIVISTERV</b>		
		<b>VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT.</b>		
		<small>Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz.    Tel:(32) 531-732, (30) 9818-172</small>		
Munka:	<b>NAGYRÁBÉ NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2019. évi módosítás</b>			Dátum: 2019.08. Lépték: M=1:2 000
Munkakör:	<b>Liszt F.-Feszti Á.- Rétszentmiklósi úti tömb SZABÁLYOZÁSI TERVE</b>			<b>SZ-2019/1</b>
CGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN			
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1É-09-0016		
KÖRNYEZETALAK. TÁJREND.				
KÖRNYEZETVÉDELEM				
KÖZLEKEDÉS				
VÍZKÖZMŰ				
ENERGIA KÖZMŰ				

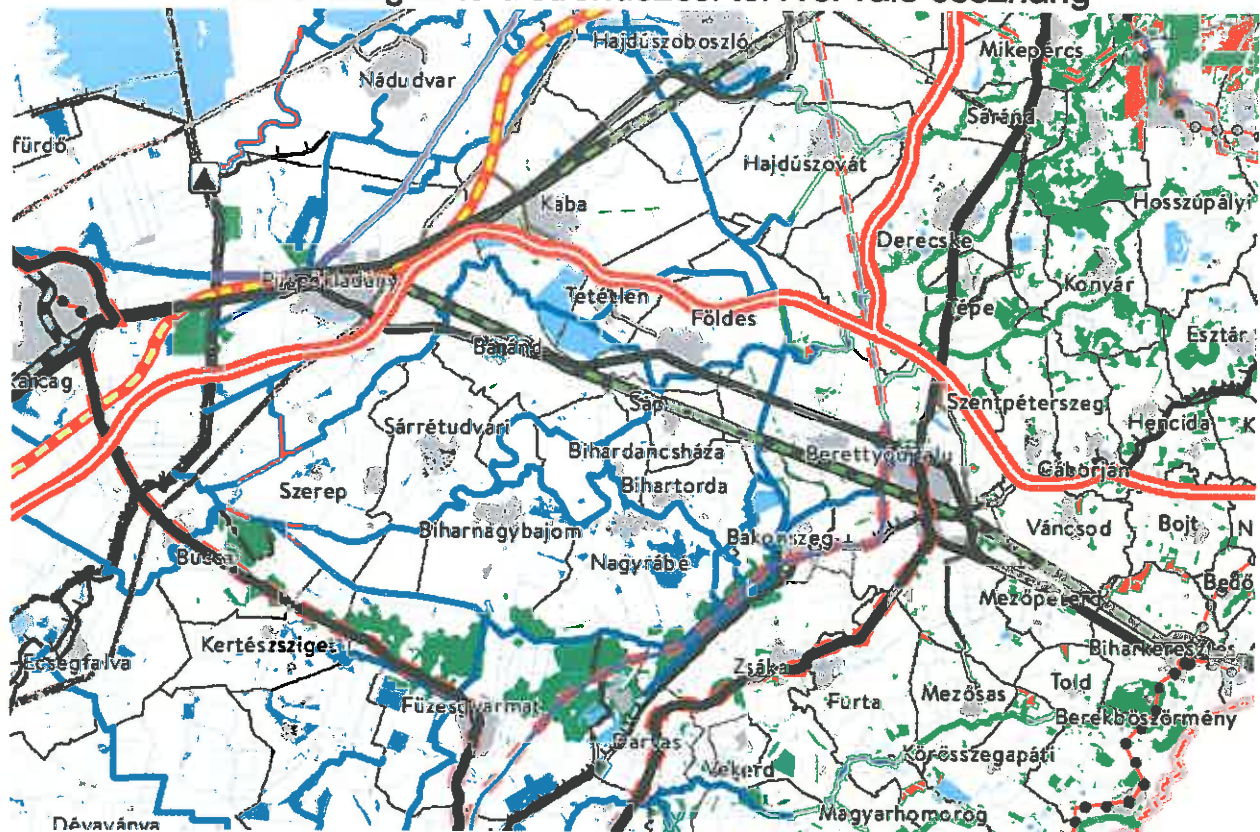
## IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A módosítás felsőbb szintű tervekkel való összhangjának igazolása
2. Környezeti hatások és feltételek
3. Tájrendezés, biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása \*
4. Örökségvédelem
5. Vízi közművek fejlesztése \*
6. Energia közművek fejlesztése \*
7. Közlekedés fejlesztés \*

\* A módosítás jellege szakági tervező bevonását nem tette szükségessé.

# 1. A MÓDOSÍTÁS FELSŐBBSZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

## Az Országos területrendezési tervvel való összhang



*A hatályos OTRT kivonata*

Nagyrábé közigazgatási területét érintően nem tartalmaz fejlesztéseket, az országos infrastruktúra hálózat meglévő és tervezett elemei nem érinti. A 2019. évi 1. sz. módosítással érintett terület, települési térségen belül helyezkedik el.

## A Megyei Területrendezési Tervvel való összhang



A megyei területrendezési Terv Nagyrábé közigazgatási területét érintően, a gyorsforgalmi utak fejlesztését tekintve már nem aktuális. Ebben a vonatkozásban az OTrT az irányadó.

A megyei TrT. a 2019. évi 1. sz. szabályozási tervmódosítást tekintve, mely valójában „szabályozási vonal vonalvezetésének korrekciója” nem tartalmaz olyan elemet, melyet a módosítás során figyelembe kellene venni.

Nagyrábé hatályos településszerkezeti tervében jelen módosítás során nem történik változtatás. A módosítással érintett terület a településszerkezeti terven jelenleg is a településközpont vegyes felhasználású terület.

### Az országos- és térségi övezetekkel való összhang vizsgálata:

Az országos- és megyei területrendezési tervben meghatározott térségi övezetek vonatkozásában vizsgálni szükséges, hogy a Településrendezési terv módosítása során tervezett változások nem ellentétesek- e az országos és térségi övezeti előírásokkal (kötelező szabályokkal és irányelvekkel). Igazolni szükséges továbbá, hogy az övezetek tervezésre előírt feltételei is betartásra kerültek.

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

(Nagyrábé községet az aláhúzással megjelölt térségi övezetek érintik.)

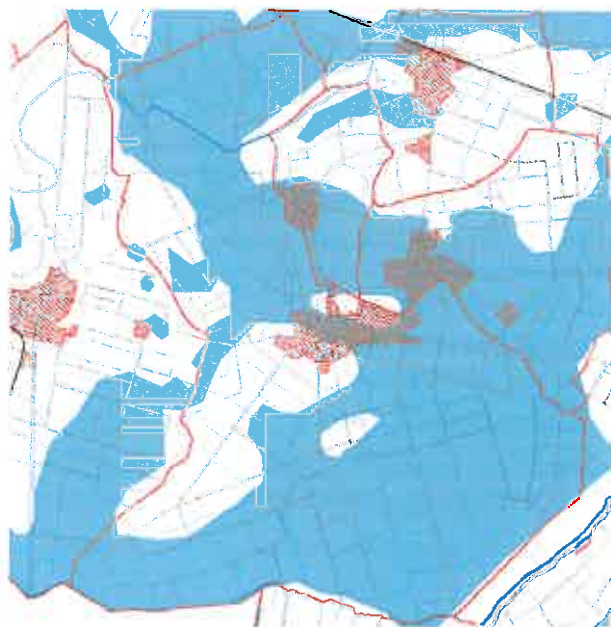
- 3/1. Ökológiai hálózat övezetei  
(magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, puffer terület övezete)
- 3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/4. Erdők övezete
- 3/5. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3/6. Tájképvédelmi terület övezete
- 3/7. Világörökség és világörökség-várományos terület övezete
- 3/8. Vízminőségvédelmi terület övezete
- 3/9. VTT-tározók övezete
- 3/10. Nagyvízi meder övezete
- 3/11. Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- 3/12. Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- 3/13. Rendszeresen belvízjárta területe övezete
- 3/14. Földtani veszélyforrás terület övezete

A Nagyrábé Nagyközség közigazgatási területét érintő térségi övezetek közül kettő érint a településrendezési tervmódosítás során módosuló területet. Ezek esetében szükséges a vizsgálatot elvégezni.



#### Vízminőségvédelmi terület övezete:

Az övezetre vonatkozó új szabályok még nem kerültek megállapításra, de a módosítással érintett terület települési térségben helyezkedik el.

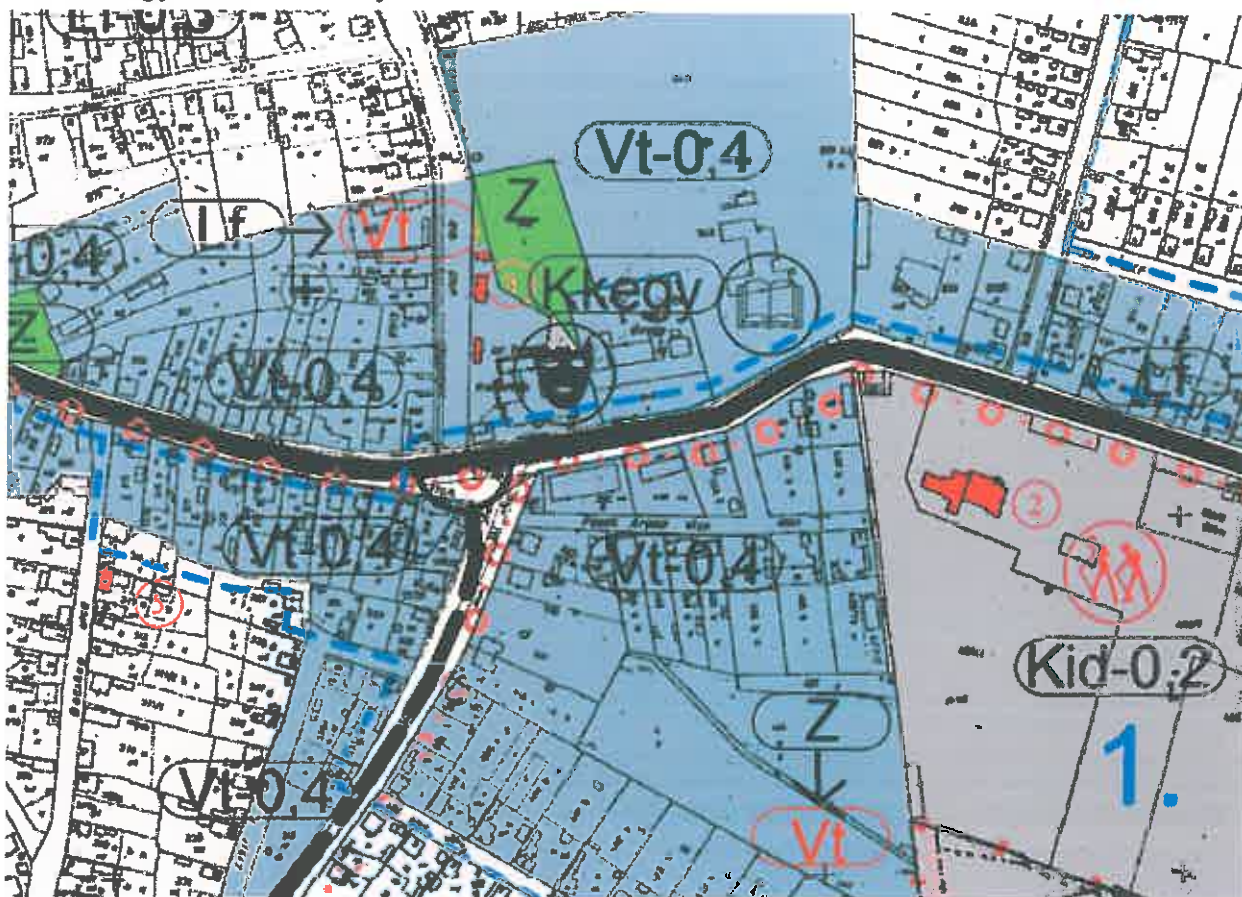


#### Rendszeresen belvíziárta terület övezete

Az övezetre vonatkozó új szabályok még nem kerültek megállapításra. A módosítással érintett terület a település központjában helyezkedik el, korábban beépítésre szánt terület volt. Most a módosítás következtében ismét azzá válik. belvízelvezető rendszer eleme nem érinti, a terület nem mély fekvésű.

## 2. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A 2019. évi 1. sz. szabályozási tervmódosítással érintett terület a hatályos településszerkezeti tervben jelenleg is „Vt”-jelű településközpont vegyes felhasználásba tartozik, így csak a szabályozási terv módosul.



*A hatályos településszerkezeti terv részlete*

A szabályozási tervmódosítás valójában szabályozási vonal vonalvezetésének módosítását jelenti, melynek során a 431/1 Hrsz-ú ingatlan közlekedési célú területből Településközpont vegyes építési övezetbe kerül átsorolásra. Az ingatlan korábban a 431/2 Hrsz-ú ingatlan részét képezte, mely nem településrendezési céllal került leválasztásra, és az önkormányzat részére átadásra, mint közterület, így a 431/2 Hrsz-ú területen lévő üzlet ingatlanához történő visszacsatolás a településrendezési célokat tekintve nem jelent változást.

A 431/1 Hrsz-ú jelenlegi közterület lényegét tekintve nem került még parkosításra, így valós zöldterület sem szűnik meg.

A közlekedési csomópont kialakult, kiépült, így az ingatlan eredeti telekhez történő visszacsatolása, közlekedési szempontból sem jelent problémát.

Az itt tervezett kerékpárút sem érinti a módosuló, és ezáltal ismét az üzlet ingatlanának részévé váló sarki ingatlant.

### 3. TÁJRENDEZÉS, ZÖLDTERÜLETRENDEZÉS

A tervezett módosításnak, tekintettel arra, hogy a közterületből településközpont- vegyes építési övezetbe visszakerülő kis területen nincs értékes zöldterület (parkosított terület) kialakítva, zöldterületi vonzata nincs. A Településkép védelméről szóló helyi rendelet, a településképi jelentőségű terület közterületi megjelenését megfelelő módon szabályozza.

### 4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartásában szereplő, régészeti szempontból figyelmet érdemlő területek a hivatal adatszolgáltatása alapján a tervlapokon pontosításra, aktualizálásra kerültek. Jelen módosítás régészeti nyilvántartásba vett területet nem érint. A területet műemléki környezet sem érinti.

A tervezett módosításnak a település örökségi értékeire káros hatása nem lesz.

### 5. KÖZMŰVEK FEJLESZTÉSE

Tekintettel arra, hogy a szabályozási tervmódosítással érintett terület korábban a 431/2 Hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő üzlethez tartozott, a környezet közművesítése a terület érintése nélkül valósult meg. A terület visszacsatolásnak feltételeit megteremtő szabályozási határvonal módosításnak a közművekre vonatkozóan hatása nincs.

### 6. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

A közlekedési csomópont kialakult, kiépült, így az ingatlan eredeti telekhez történő visszacsatolása, közlekedési szempontból sem jelent problémát.

Az itt tervezett kerékpárút sem érinti a módosuló, és ezáltal ismét az üzlet ingatlanának részévé váló sarki ingatlant.