

**BIHARNAGYBAJOM KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**

**- belterületi határ, a tervezett 10,0 méter szélességű kiszolgáló út, a Várkert utca, Gyalogér utca és a 1574/7 és a 1574/8 helyrajzi számú beépítésre nem szánt terület, a 1575 hrsz-ú árok és a 1574/5 hrsz-ú terület által határolt területre vonatkozó -
2020. ÉVI MÓDOSÍTÁSA**

(A véleményezési eljárás típusa a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás)

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

*A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez,
a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti térségi övezetek érintettségének meghatározásához.*

Törzsszám: P2/2020

Megrendelő:

BIHARNAGYBAJOM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
4172 Biharnagybajom, Rákóczi utca 5.
email: hivatal@biharnagybajom.hu

Tervező:

PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési BT.

Felelős tervező:



Palotás Lajos

Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök,
vezető településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT/1 09-0127

2020. június hó

Tartalomjegyzék:

Előzmények

1. Módosítással érintett terület
2. Módosítással érintett településrendezési eszközök
3. A módosítás hatása várható környezeti hatása és infrastrukturális igényei
4. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata
5. Településkép alakítása – településképi dokumentumok
6. A településrendezési eszközök módosítási javaslata
7. Beépítési javaslat és az alátámasztó munkarészek felhasználhatóságának vizsgálata

Előzmények

Biharnagybajom Község Önkormányzata Polgármestere a **belterületi határ, a tervezett 10,0 méter szélességű kiszolgáló út, a Várkert utca, Gyalogér utca és a 1574/7 és a 1574/8 helyrajzi számú beépítésre nem szánt terület, a 1575 helyrajzi számú árok és a 1574/5 helyrajzi számú terület által határolt területet a 27/2020. (VI.12.) polgármesteri határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.** Ezen területen belül található a telekösszevonással kialakított 1570 hrsz-ú ingatlan, mely a sportpálya 1574/4 hrsz-ú, a művelődési központ 1570 hrsz-ú és a volt vízmű telep 1571 hrsz-ú telkéből alakult ki. A volt vízmű telep területén egy szabadtéri színpad és közösségi tér kialakításáról döntött az Önkormányzat, mely beruházásokat a Magyar Falu program pályázat keretében szeretnék megvalósítani. Ezen fejlesztési elképzelés megvalósíthatósága indokoltá teszi a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

Jelen dokumentáció a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti térségi övezetek érintettségének meghatározásához készült Biharnagybajom Község Önkormányzata (4172 Biharnagybajom, Rákóczi u.5. - képviseli: Szító Sándor polgármester) megrendelése alapján.

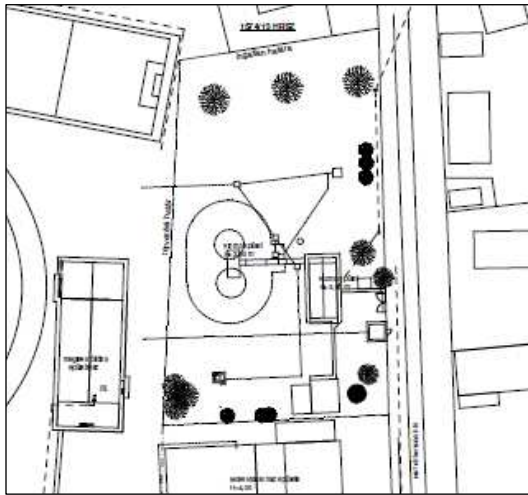
1. Módosítással érintett terület

A módosítással érintett 1570 helyrajzi számú terület (korábban a 1571 hrsz-ú vízmű terület) a belterület részén - a tervezett 10,0 méter szélességű kiszolgáló út, a Várkert utca, Gyalogér utca és a 1574/7 és a 1574/8 helyrajzi számú beépítésre nem szánt terület, a 1575 helyrajzi számú árok és a 1574/5 helyrajzi számú terület által határolt területen – helyezkedik el.



Műholdas felvétel

A meglévő – már nem üzemelő - vízmű területén két darab épület egy a víztározót magában foglaló vízmű domb és az épületeket összekötő járdák, lépcsők, térburkolatok, valamint több a vízmű működése során a víz kezeléséhez szükséges 6 db beton akna és 2 db kút helyezkedett el a következő helyszínrajz szerint. A létesítmények elbontásra kerültek.

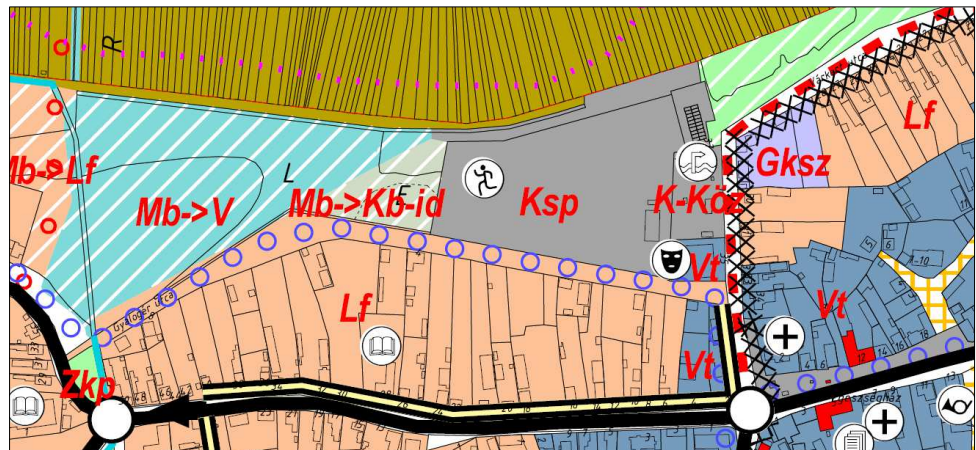


A vízmű korábbi helyszínrajza, melyen még láthatóak a vízmű telep már elbontott létesítményei.

2. Módosítással érintett településrendezési eszközök

Biharnagybajom Község jelenleg hatályos Településszerkezeti tervét 45/2015.(IV.23.) sz. Öh. sz. határozatával fogadta el az Önkormányzat Képviselő-testülete.

Hatályos
Településszerkezeti
terv részlete

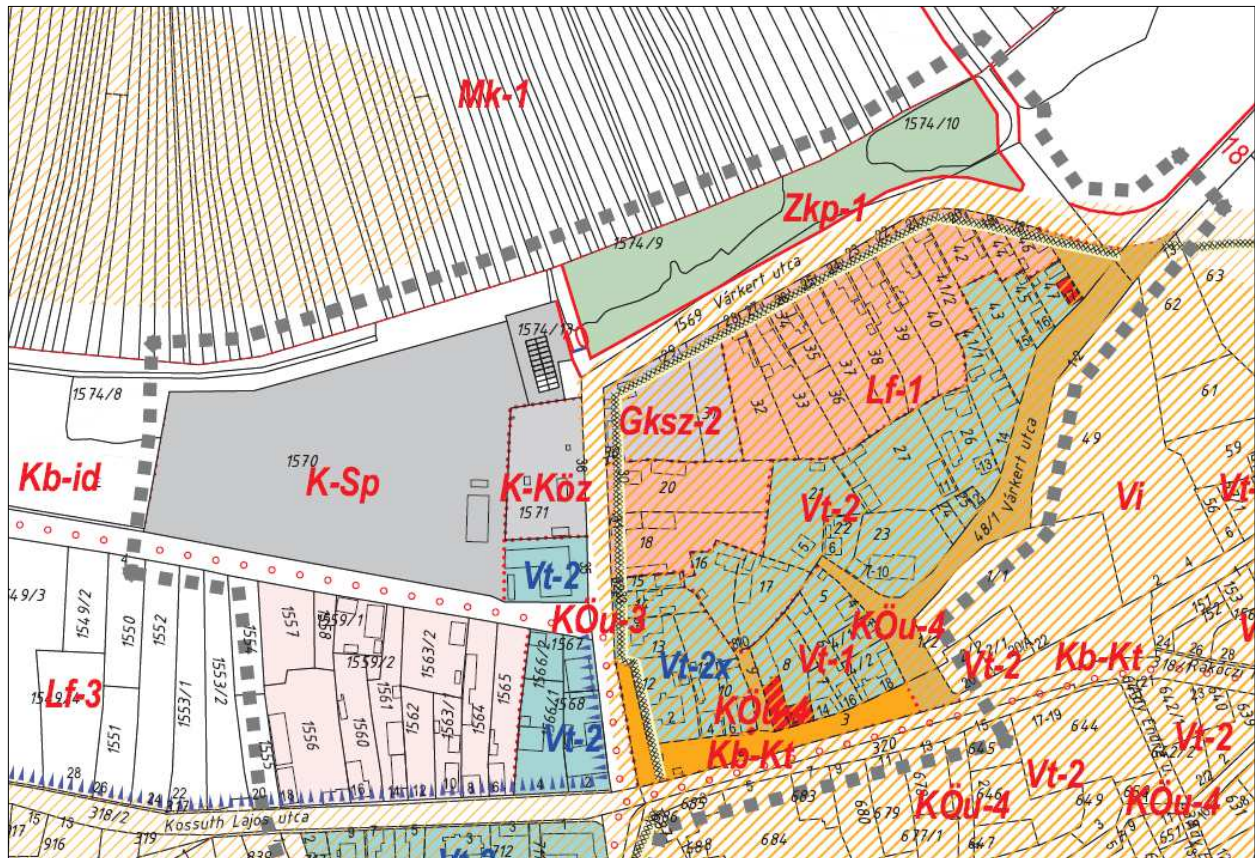


BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

- Lf Lakóterület - Falusias
- Lf Lakóterület - Falusias - tervezett
- Vt Vegyes terület - Településközpont
- K-Sp Különleges terület - Sportterület
- K-Kp Különleges terület - Kegyeleti park
- K-T Különleges terület - Temető területe
- K-Szt Különleges terület - Szennyvíztisztító
- K-ld Különleges terület - Idegenforgalmi célú
- K-.... Különleges terület - tervezett
- K-Mü Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület
- K-Mü Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület - tervezett
- Gksz Gazdasági terület - Kereskedelmi
- Gksz Gazdasági terület - Kereskedelmi - tervezett
- Gip Gazdasági terület - Ipari
- Gip Gazdasági terület - Ipari - tervezett

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

- KÖk Közúti közlekedési terület - Kötőpályás (vasút)
- KÖ Közúti közlekedési terület - Szerkezeti jelentőségű
- KÖgy Közúti közlekedési terület - Gyalogos terület
- Zkp Zöldterület - Közpark
- Zkp Zöldterület - Közpark - tervezett
- Eg Erdőterület - Gazdasági
- Ev Erdőterület - Védelmi
- E... Erdőterület - tervezett
- Má-e Mezőgazdasági terület - MT:T erdőgazdasági előírás/ visszavonásra vonatkozó javaslattal!
- Má Mezőgazdasági terület - általános
- Mko Mezőgazdasági terület - Korlátozott felhasználással
- Mb Mezőgazdasági terület - Belterületi
- Mk-1 Mezőgazdasági terület - Kertes
- V Vízgyűjtőterület
- V Vízgyűjtőterület - tervezett
- Kb-Sp Különleges beépítésre nem szánt - Nagyterjedésű sportolási
- Kb-Kt Különleges beépítésre nem szánt - Burkolt vagy fásított köztér
- Kb-ld Különleges beépítésre nem szánt - Idegenforgalmi
- Kb-.... Különleges beépítésre nem szánt- tervezett



Hatályos szabályozási terv részlete

Biharnagybajom Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 9/2015.(IV.23.) sz. rendeletével hagyta jóvá a település helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét. A szabályozási terv 2016 évben módosításra került, mely módosítás a jelen tervezési területet is érintette. A Képviselő-testület a 23/2016. (XII.20.) önkormányzati rendeletével fogadta el a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet.

JELMAGYARÁZAT

- ■ Érvényes szabályozási terv határa
- Belterületi határ
- meglévő
- tervezett
- megszűnő
- Szabályozási vonal - tervezett
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Kiegészítő településközponti szabályozás - Egykori erősített palánk helye
- Kiegészítő szabályozás - Egykori belső várfal
- Helyvédett épület
- Kerékpárút - térségi
- Régészeti lelőhely
- Területhasználat szabályozás 2016

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

- Lf-1 Lakóterület - Falusias
- Vf-1 Vegyes terület - Településközpont
- Vf-2 Vegyes terület - Településközpont
- Gksz-2 Gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató-lakókörnyezet közelében

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

- KÖU-1 Közúti közlekedési és közmű terület - Országos főút
- KÖU-2 Közúti közlekedési és közmű terület - Helyi gyűjtőút
- KÖU-3 Közúti közlekedési és közmű terület - Kiszolgáló út
- KÖU-4 Közúti közlekedési és közmű terület - Vegyeshasználatú út
- Zkp-1 Zöldterület - Közpark
- Kb-Kt Különleges terület - Burkolt vagy fásított köztér, sétány

A hatályos előírás:

A 28.§ (2) A Hész az adottságokat és elvárásokat figyelembe véve, a vegyes területeket további övezetekre bontja:

„a.) Vf-1 Településközponti vegyes terület zárt sorú beépítéssel

b.) Vf-2 Településközponti vegyes terület oldalhatáron álló beépítéssel” - jelen módosítás esetén releváns.

A Vf-2 építési övezetre vonatkozó beépítési paramétereket a 2. táblázat tartalmazza.

2. táblázat*
Vegyes építési övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb-legnagyobb épületmagasság (m)*
3							
4	Településközpont terület övezetei						
5	Vt-1	Zárt sorú /Z-Hz/	1000	-	-	50	7,5
6	Vt-2	oldalhatáron álló /O/	500	14	25	40	6,0
7	Vt-2x	oldalhatáron álló /O/	500	14	-	60	6,0
8	Intézmény terület övezete						
9	Vi	Szabadon álló /SZ/	2 000	-	-	35	K

*A legkisebb épületmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.”

3. A módosítás várható környezeti hatása és infrastrukturális igényei

A javaslat szerint a tervezési területen belül a terület-felhasználások változásán túl a szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak. Ebből eredően a területre vonatkozó településszerkezeti terv módosításának kedvezőtlen hatásával nem kell számolni. A rendelkezésre álló adatok, információk alapján az övezeti változás a környezeti elemekre, rendszerekre negatív hatást nem fog gyakorolni.

A terület infrastruktúra ellátása jelenleg is biztosított, többlet igény nem merül fel.

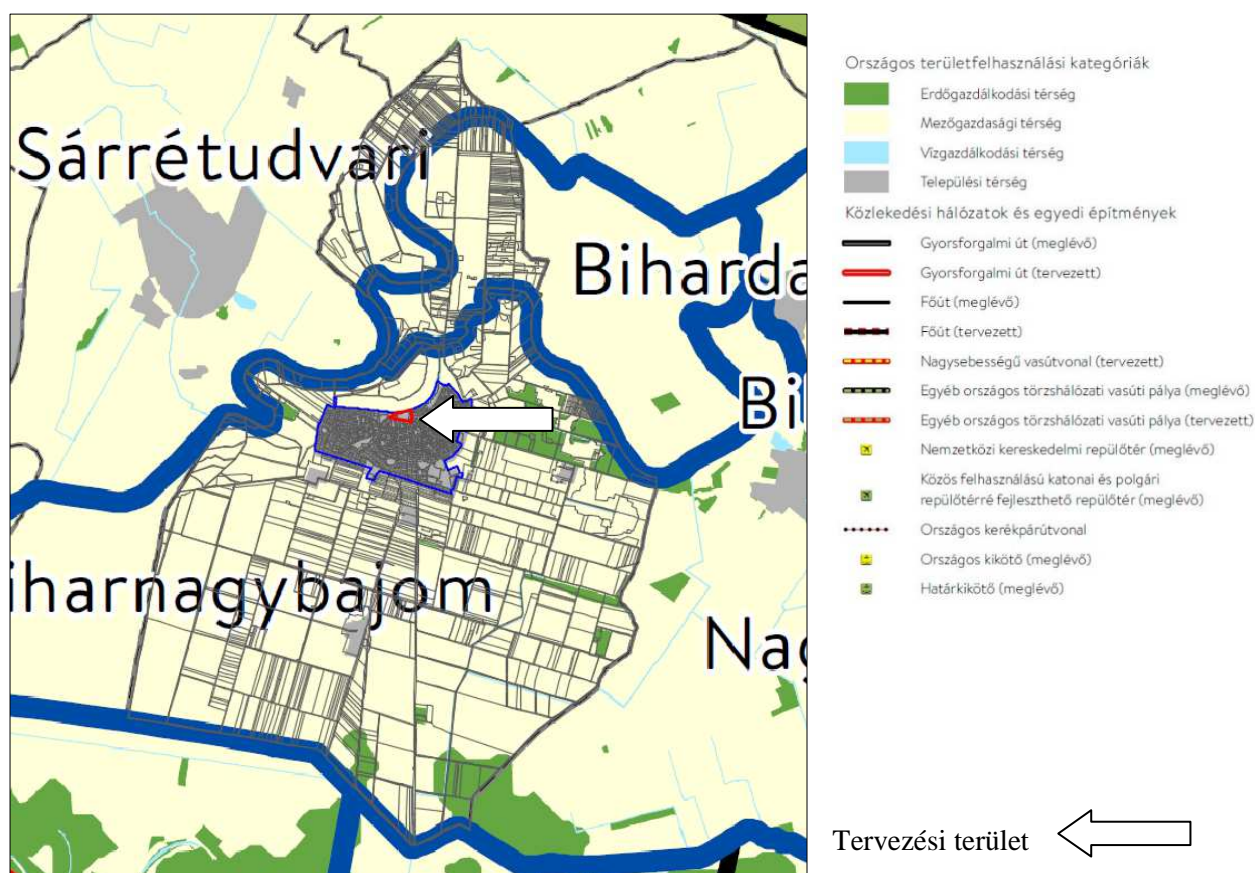
4. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

Jelen elemzés Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a 13/2010. (IX.17.) Ör. rendelettel jóváhagyott) Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési terv (MTrT) alapján készült.

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: Törvény), melynek a területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től léptek hatályba.

A Törvény 91. § átmeneti szabályokat állapított meg azon átmeneti időszakra, amikor a Megyei Önkormányzatok még nem fogadták el a felülvizsgált OTTrT-vel összhangba hozott megyei területrendezési terveiket. A tárgyi módosítás során ezen átmeneti előírásokhoz kell alkalmazkodni.

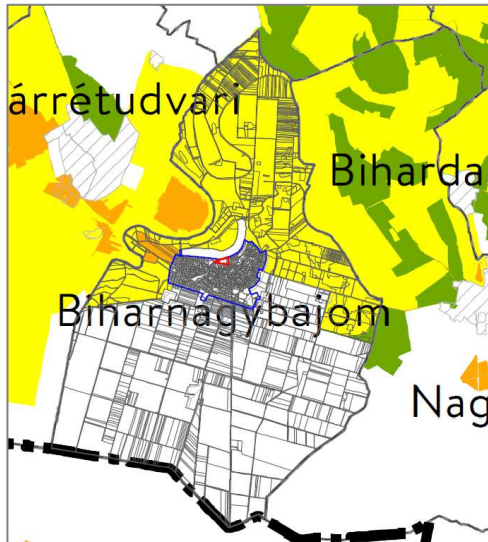
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének szerkezeti tervlapja szerint a **tervezési terület (a kiemelt fejlesztési terület) települési térség övezetébe tartozik.**



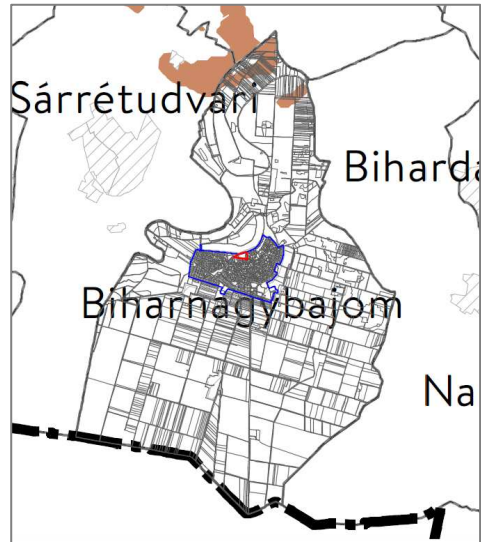
Részlet az Országos Területrendezési Terv Szerkezeti Tervéből (2. számú melléklet)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény **19. §** (1) szerint az országos övezetek települési érintettsége a következő:

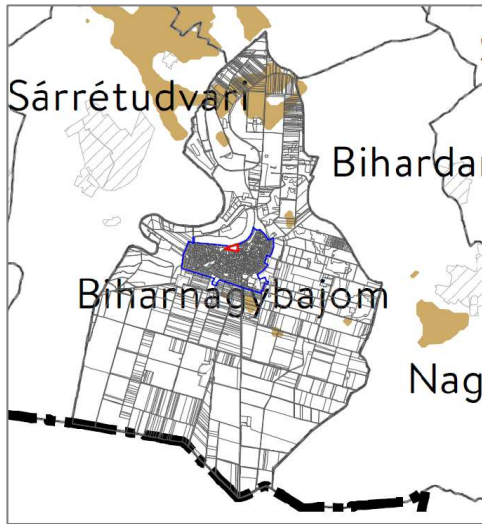
- az ökológiai hálózat magterületének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának, az ökológiai hálózat puffer területének övezete által - a település érintett, de **a tervezési terület nem érintett,**
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete – a település érintett, de **a tervezési terület nem érintett,**
- jó termőhelyi adottságú szántó övezete – a település érintett, de **a tervezési terület nem érintett,**
- erdők övezete - a település érintett, de **a tervezési terület nem érintett,**
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete – a település érintett, **a tervezési terület nem érintett,**
- tájképvédelmi terület övezete – a település közigazgatási területének északi része a teljes belterület, így **a tervezési terület is érintett**
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével érintett települések – **a település igazgatási területe nem érintett,**
- vízminőség-védelmi terület övezete – a település igazgatási területe a keleti részen kismértékben érintett, de **a tervezési terület nem érintett,**
- nagyvízi meder övezetével és a VTT tározók övezetével - **a település igazgatási területe nem érintett,**
- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések – **a település igazgatási területe nem érintett.**



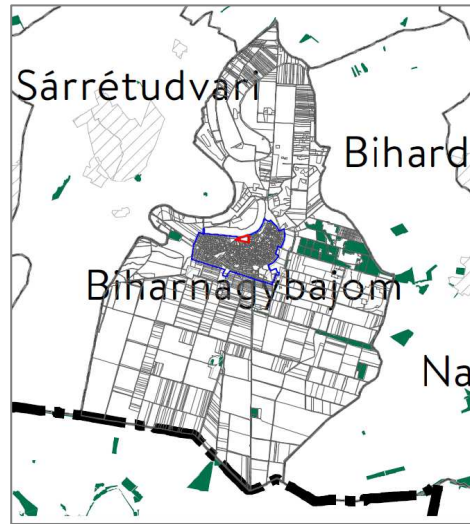
Ökológiai hálózat övezete



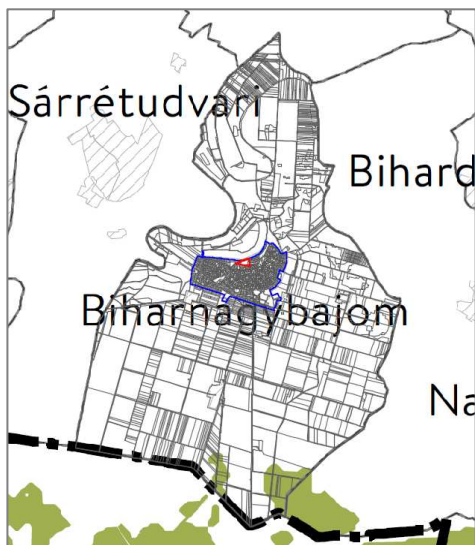
Kiváló termőhelyi adottságú szántó övezete



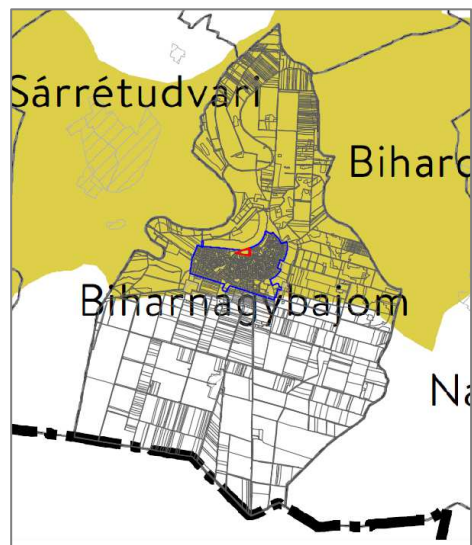
Jó termőhelyi szántó övezete



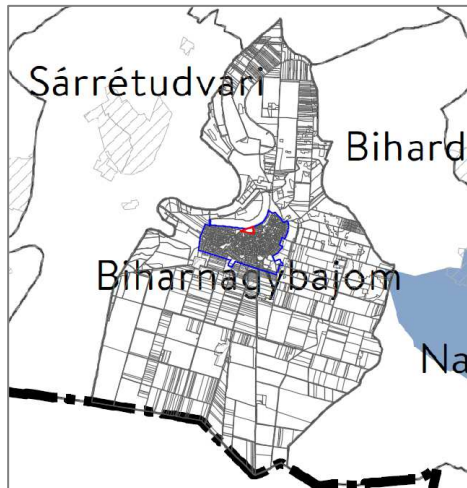
Erdők övezete



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete

Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési terv részlet. (Az új terv készítése folyamatban van.)



TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

- Erőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Városias települési térség
- Helyomlányosan működő települési térség

ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG

KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEK

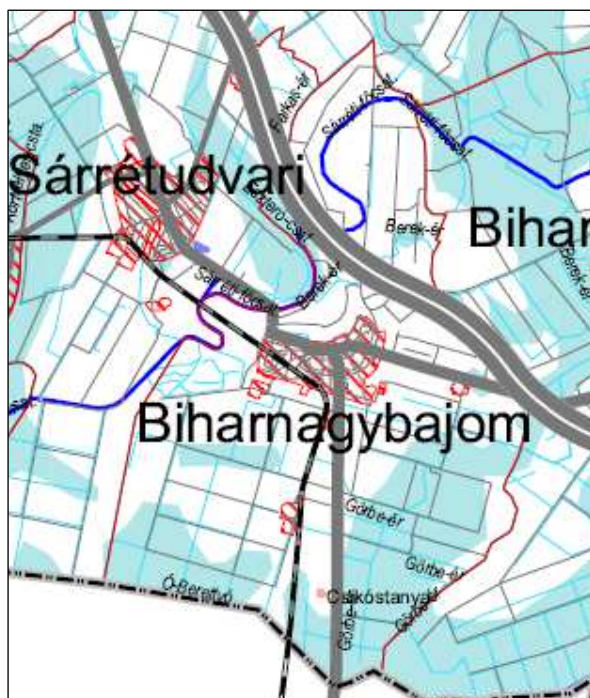
- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Térségi jelentőségű mellékút
- Gyorsforgalmi út csomópontja
- Gyorsforgalmi úton, főúton és vasúti törzshálózaton lévő nagy híd
- Térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő híd
- Nagybemutató vasútvonal
- A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- Egyéb országos törzshálózati vasútvonal
- Vasúti mellékvonat
- Kiskerék nyomtávú vasútvonal
- Országos kerékpárút törzshálózat eleme
- Térségi kerékpárút-hálózat eleme
- Gyorsforgalmi- és főúthálózaton lévő határátkelő / határátépítési pont
- Vasúti törzshálózaton lévő határátkelő / határátépítési pont
- Térségi határátépítési pont
- Országos jelentőségű pogári repülőtér
- Egyéb nyilvános és nem nyilvános polgári repülőtér
- Térségi jelentőségű kompátkötőhely
- Személyforgalmi kikötő

A megyei övezetek a következők:

1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.

A település közigazgatási területét nem érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, és a földtani veszélyforrás övezete. A tanyás terület övezete és az egyedileg meghatározott megyei övezeti kategória új térségi övezet, melyek még a megyei tervekben nem kerültek megállapításra.

A rendszeresen belvízjárta terület övezete érinti a települést. A rendelkezésre álló adatok alapján a kiemelt fejlesztési területet nem érinti.



Rendszeresen belvízjárta terület

A fejlesztési terület a rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti, jelenleg is a beépítésre szánt terület része. A helyi építési szabályzatban előírások rögzítése (közműellátás fokára vonatkozó feltételek) nem indokolt azokat a jelenlegi szabályzat tartalmazza.

A 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti térségi övezetek érintettségének szerinti térségi övezetek érintettségének meghatározásához szükséges államigazgatási szervi adatszolgáltatás alapján (jelen dokumentáció ezen érintettségek meghatározásához szükséges adatszolgáltatás kérésre is irányul) állapítható meg és rögzíthető a magasabb szintű tervekkel való összhang.

5. Településkép alakítása – településképi dokumentumok

Biharnagybajom Község Képviselő-testülete a 197/2017. (XII. 15.) számú KT számú határozatával fogadta el a Község Településképi Arculati Kézikönyvét és a 22/2017. (XII.21.) sz. önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a településkép-védelmi rendeletét.

A tervezési terület a beépítésre szánt falusias településrész részét képezi.

Országosan, vagy helyileg védett épület a település központjában található, a módosítással érintett területen nem.

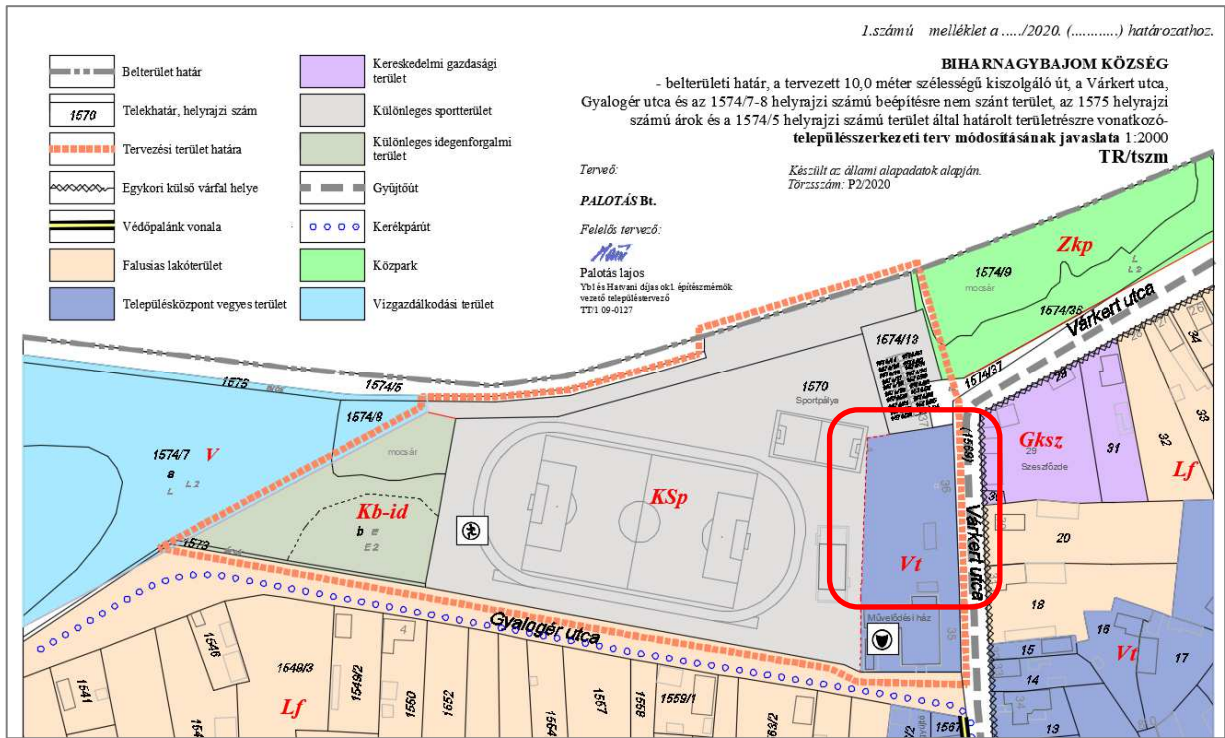
6. A településrendezési eszközök módosítási javaslata

Településszerkezeti terv

Az érvényben lévő településszerkezeti tervhez képest

- a 1570 hrsz-ú ingatlan egy részének (a korábbi 1571 hrsz ingatlan területnagyságának megfelelő) különleges közmű terület (K-köz) területfelhasználása 3262,26 m² nagyságban beépítésre szánt településközpont vegyes terület (Vt) területfelhasználásra módosul.

A településközponti vegyes terület nagysága 3262,26 m² bővítéssel 4929,38 m² nagyságú lesz.



A volt vízmű telep területre K-köz → **Vt**

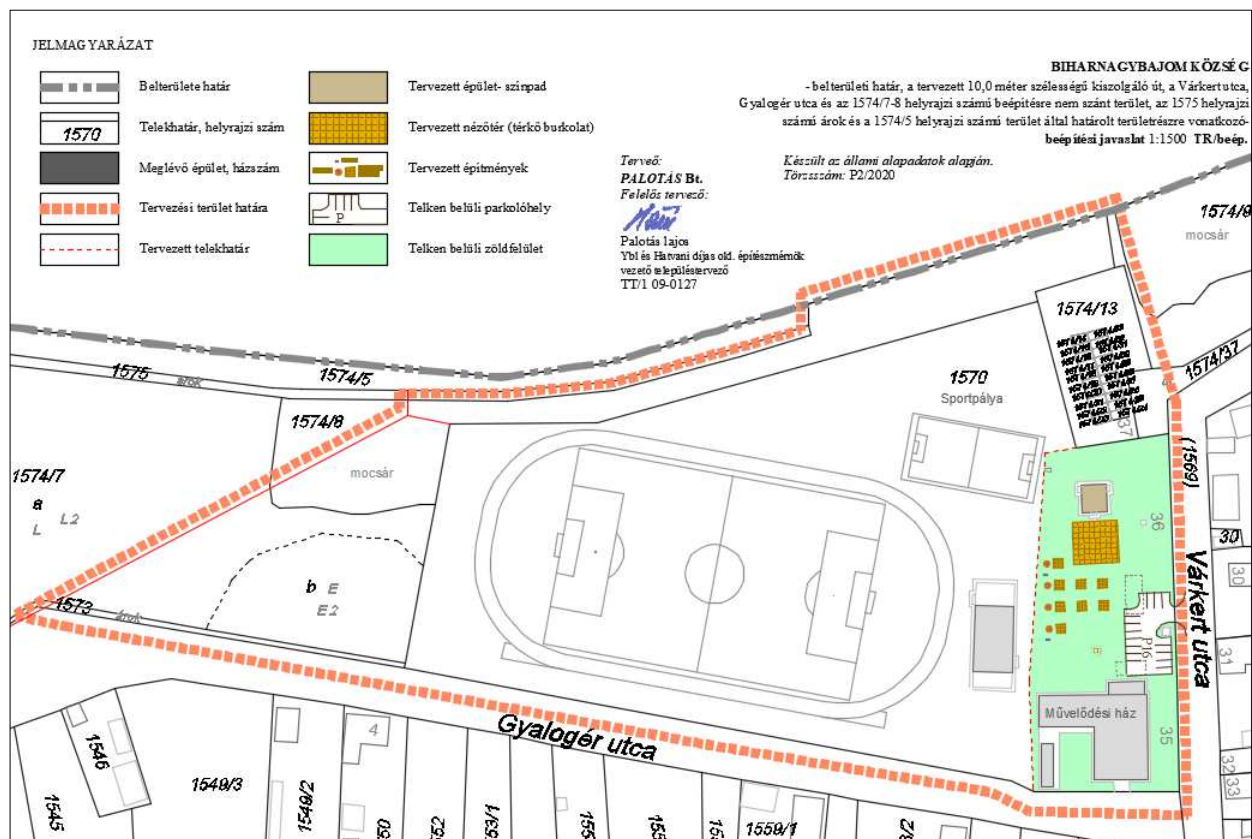
Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

A településszerkezeti tervvel összhangban a helyi építési szabályzat és szabályozási terv javaslata településközponti vegyes építési övezetet rögzít.

Vt-2 Településközponti vegyes terület oldalhatáron álló beépítéssel



7. Beépítési javaslat és az alátámasztó munkarészek felhasználhatóságának vizsgálata



Beépítési javaslat

A közösségi téren belül egy szabadtéri színpad, 4 db főzőhely, 2db kültéri vízvételi hely, 8 db faanyagú pihenőhely - egyenként 9 m² térburkolattal - nézőtérként kialakított 200 m² térburkolattal kerül kialakításra megfelelő zöldfelülettel. A beépített terület: 69 m².

Alátámasztó munkarész készítése, aktualizálása nem szükséges, mivel a közműellátás tekintetében változás nem történik. A terület rész ellátása biztosított.