



MÁTRANOVÁK
ÚJ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
2019.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA



MEGBÍZÓ:

Mátranovák Önkormányzata

Cím: 3143 Mátranovák, Szabadság út 38.

Tel.: +32-363-419

E-mail: hivatal@matranovak.hu



TERVEZŐ:

Z.É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező Kft.

Cím: 3123 Cered, Vörösmarty M. u. 4.

Tel.: +36-70- 943-6246

E-mail: ze.muhely@gmail.com

ALÁÍRÓLAP

Megbízó képviselője	Bodor Ernőné	Polgármester
Megbízó kapcsolattartója		
Projektfelelős	Czene Éva településmérnök 	településrendezési szakterület TT/1 12-0160
Településrendezés	Kovács Beáta településmérnök 	településrendezési szakterület TT/1 10-0231
Tájrendezés, zöldfelület	Tóthné Pocsok Katalin 	településrendezési szakterület TT/1T 01-5086 TK 01-5086 okl. kertészmérnök - táj- és kertépítész
Közlekedés	Heckenast Judit 	településrendezési szakterület 01-5295, KÉ-KK, Tkö
Közműellátás, hírközlés	Bíró Attila 	településrendezési szakterület 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T

Tartalomjegyzék

1	A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE.....	4
1.1	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	4
1.1.1	Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	4
1.1.2	A településszerkezeti változások bemutatása.....	6
1.1.3	A területfelhasználási rendszer eseti területfelhasználás változásai.....	9
1.1.4	A területfelhasználás változás javaslatai részletesen	12
2	A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	26

Tervlapok

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS
TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS

1 A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A településszerkezeti terv területfelhasználási rendszere az OTÉK hatályos előírásai szerint került meghatározásra.

1.1.1 Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

1.1.1.1 A területfelhasználási rendszer megújítása az OTÉK előírásai alapján

A hatályos TSZT-ben a területfelhasználások megnevezése és jele nem felelt meg az OTÉK előírásainak, így azok felülvizsgálatát követően, az OTÉK előírásainak figyelembevétel új területfelhasználási rendszer került meghatározásra, a TSZT és HÉSZ területfelhasználási és övezeti rendszerben lévő ellentmondások feloldásának figyelembevételével is.

Az általános használat szerinti területfelhasználási egységek jelölésében nem vált szükségessé az építési övezetek szerinti differenciálás, a területfelhasználási egységek területeire vonatkozó beépítési sűrűség meghatározása viszont jogszabályi követelmény. Az egyes településszerkezeti egységekre vonatkozó beépítési sűrűség mértéke a HÉSZ -ben meghatározott beépítési paraméterek kidolgozását követően került meghatározásra.

A szerkezeti tervlap a Tr mellékletben meghatározott jelkulcs figyelembevételével került kidolgozásra.

1.1.1.2 A szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

A szerkezeti terv meglévő, illetve tervezett nyomvonalas elemként tartalmazza a közlekedéshálózat elemeit.

Tervezett elemként kerülnek meghatározásra:

- II. rendű főút nyomvonala,
- a helyi gyűjtőúthálózat tervezett elemei, és
- a kerékpár-hálózat tervezett elemei

A terv tartalmazza továbbá a meglévő és tervezett

- jelentősebb közhasználatú parkolóhelyeket,
- fontosabb szintbeli közúti csomópontokat,
- autóbusz fordulókat.

A szerkezeti terv tartalmazza a közmű-hálózat főbb meglévő, illetve tervezett nyomvonalas és egyéb elemeit a vonatkozó védőtávolságok feltüntetésével.

1.1.1.3 Védelmi és korlátozó elemek

A településszerkezeti tervnek „magasabb szintű jogszabállyal megállapított elemként” tartalmaznia kell a magasabb szintű jogszabályokból következő védelmi és korlátozó elemeket illetve egyéb elemként az egyéb építést korlátozó elemeket.

A településszerkezeti terv szakterületenként tartalmazza a fent jelzett védelmi, korlátozási elemeket, az alábbiak szerint:

Örökségvédelem

műemléki jelentőségű területek határa

műemléki környezet határa

régészeti lelőhely határa

műemlék telke

Talaj és vízvédelem

vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet határa

fakadó vízzel veszélyeztetett terület határa

belvízzel közepesen veszélyeztetett terület

vízgyújtó terület mederkarbantartó sávja

Közművek, hírközlés

A terv tartalmazza a vízellátáshoz, az energiaellátáshoz kapcsolódó védőtávolságokat és elemeket, illetve jelentős hírközlési berendezéseket.

Táj – és természetvédelem

országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

NATURA 2000 terület határa

országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa

országos ökológiai hálózat – pufferterület határa

A terv lehatárolással tartalmazza a bányatelkek és a tanyatelkek területeit, a HÉSZ ezekre a területekre egyedi előírásokat határoz meg.

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.1.2 A településszerkezeti változások bemutatása

1.1.2.1 Az alaptérképből és a földhivatali alapadatokból adódó változások

A hatályos TSZT és SZT alaptérképe feltehetően nem a földhivatali alaptérkép készült. Az új digitális alaptérkép alapján megállapítható, hogy a telekhatárok nem egyeznek meg a TSZT-n és a SZT-n jelölt telekhatárokkal, és így az egyes területfelhasználási egységek határaival, valamint azok övezeteivel.

Az új digitális alaptérkép hatályos TSZT és SZT-re történő ráillesztésével megállapítható volt, hogy a területfelhasználások lehatárolásait pontosítani szükséges.

A mellékelt szerkezeti terv a földhivatali alapadatok maradéktalan figyelembevételével határozza meg Mátranovák területfelhasználásának rendszerét.

Az esetek többségében, amennyiben egy adott terület nem fejlesztésre vagy változásra kijelölt, a területfelhasználás meghatározása a hatályos településrendezési eszközök, a földhivatali alapadatok és az adatszolgáltatás figyelembevételével történt.

Fentiek alapján a „Változásokat” rögzítő fejezet a főbb Változások részletezését, a koncepcionális módosításokat tartalmazza.

1.1.2.2 A területfelhasználási rendszert érintő - a hatályos tervekből – következő koncepcionális javaslatok

A területfelhasználási rendszert érintő koncepcionális javaslat az **ütemezett területfelhasználási rendszer** alkalmazása:

A szerkezeti terv tartalmazzon „távlati” fejlesztési területeket, ez azt jelenti, hogy az érintett területek olyan változásra kijelölt területek, ahol a helyi építési szabályzat kidolgozása során az építési jogok meghatározása még nem a távlati területfelhasználásnak megfelelően történik, hanem a kialakult rendeltetésnek és (szerkezeti tervben rögzített) használatnak megfelelően.

Ezen területek a szerkezeti tervlapon a későbbiekben tervezett (sraffozott) elemként jelennek meg.

A területfelhasználások lehatárolásának a pontosítása minden területfelhasználási egység tekintetében indokolt, a digitális alaptérkép ingatlan lehatárolásai szerint.

Beépítésre szánt területek

A területfelhasználási rendszer általános felülvizsgálata az OTÉK, a TR. alapján és a kialakult rendeltetéseknek megfelelően (kiemelten a vegyes, a gazdasági és a különleges területfelhasználású területek).

A közlekedési célú területek meghatározása, és funkció szerint történő differenciálása a TSZT és a HÉSZ-SZT vonatkozásában egyaránt szükséges.

Beépítésre nem szánt területek

A területfelhasználási rendszer általános felülvizsgálata az OTÉK, a TR. alapján és a kialakult rendeltetéseknek illetve adatszolgáltatásoknak megfelelően (kiemelten az erdő és a vízgazdálkodási területek).

Koncepcionális, a magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés miatt szükséges változtatások:

- az erdőterületek lehatárolása felülvizsgálatra került az OTrT-ben meghatározott Erdők övezete alapján figyelembe véve a földrészlet és alrészlet határokat;
- az erdőterületek differenciálásra kerültek az erdészeti üzemtervben szereplő elsődleges rendeltetés alapján: gazdasági (Eg) és védelmi erdőterületként (Ev).

1.1.3 A területfelhasználási rendszer eseti területfelhasználás változásai

MÁTRANOVÁK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - SZERKEZETI TERVLAP KONCEPCIÓ

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER ESETI TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSAI

- a táblázat csak az eseti módosításokat tartalmazza, az általános, illetve koncepcionális, területfelhasználási rendszert érintő változásokat nem
- a „távlati” területfelhasználás, amely a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek közötti sajátos használatot módosítja, a szabályozási terv kidolgozásakor kerül meghatározásra
- az országos területrendezési követelményekhez kapcsolódó feltételek teljesítése (pl. az új beépítésre szánt területekhez kapcsolódó kötelező zöldterületek kijelölése, az új beépítésre szánt területek térmértékének önkormányzati egyeztetését követően kerül meghatározásra)

MÓDOSÍTÁS TÍPUSA:

ÚJ BSZT	új beépítésre szánt terület kijelölése
BNSZT	beépítésre nem szánt területbe való visszasorolás
BSZTV	beépítésre szánt terület területfelhasználás váltása
BNSZTV	beépítésre nem szánt terület területfelhasználás váltása
egyéb	szerkezeti tervlap változtatással, de területfelhasználás módosításával nem járó kérelem (pl. új közlekedéssel kapcsolatos elemek feltüntetése)
	TSZT módosítás nem indokolt


MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐ JE	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	KÉPVISELŐ - TESTÜLETI DÖNTÉS	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERÜLET (m ²)	MEGJEGYZÉSEK
1	Szabadság út	HATÁROZAT	egyéb	-	-		gyűjtő út nyomvonal módosítása
2	397; 1084 hrsz	HATÁROZAT	-	Lf	Lf		-
3	962/1 és 962/1 hrsz	HATÁROZAT	egyéb	Lf	Lf		gyűjtő út nyomvonal módosítása

4		836/1 és 836/2 hrsz	HATÁROZ AT	BNSZT	Kh (házikert különleges terület)	Má és bt. határ módosítása		BIA +
5		369/1 hrsz	HATÁROZ AT	-	Lf	Lf		-
6		496 hrsz	HATÁROZ AT	BNSZT	Lf	Zkk		BIA +
				BSZTV	Lf	Vt		-
7		79 hrsz alaptérképen: (079)	HATÁROZ AT	-	Má	Má		-
8		020/1 és 020/2 hrsz	tervezői javaslat	ÚJ BSZT	Mm	Kmü		BIA -
9		0116/11 hrsz	tervezői javaslat	ÚJ BSZT	Mm	Kmü		BIA -
10		02,03,04,05 hrsz	tervezői javaslat	egyéb	-	Má		-
11		021/21 hrsz	tervezői javaslat	ÚJ BSZT	Mm	Kmü		BIA -
12		1429/1 hrsz	tervezői javaslat	egyéb	Kh	Kh		-

13		1039 hrsz	tervezői javaslat	BNSZT	Lf	Zkk		BIA +
14		1703/6 hrsz	tervezői javaslat	ÚJ BSZT	V	Kf		BIA -

1.1.4 A területfelhasználás változás javaslatai részletesen

Önkormányzati döntés alapján

Kérelemmel érintett terület határa: 

sorszám	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
1	Szabadság út	V, Gipe, Köu	Köu

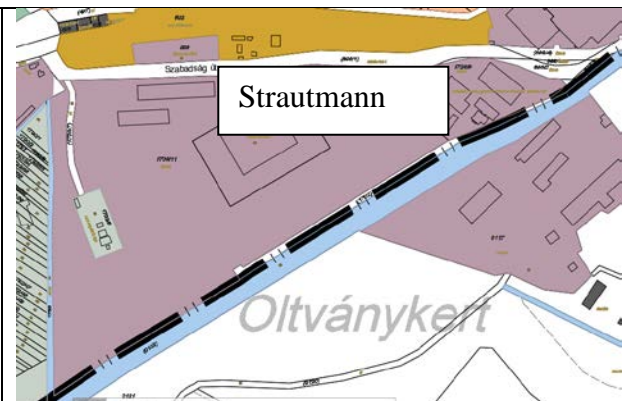
Szabadság út nyomvonalának módosítsa a Strautmann Kft. telephelynek a megkerülésével.

A Szabadság út gyűjtőútként történő meghatározása javasolt, a TSZT – ben a meglévő, és - a tervezett új szakaszt érintően - tervezett nyomvonallal.

Amennyiben a tervezett szabályozás is meghatározható a Szabályozási Terv módosítása is szükségessé válik, a tervezett Köu-gy övezet meghatározásával, tervezett szabályozási vonal jelölésével.



hatályos TSZT



tervezett TSZT



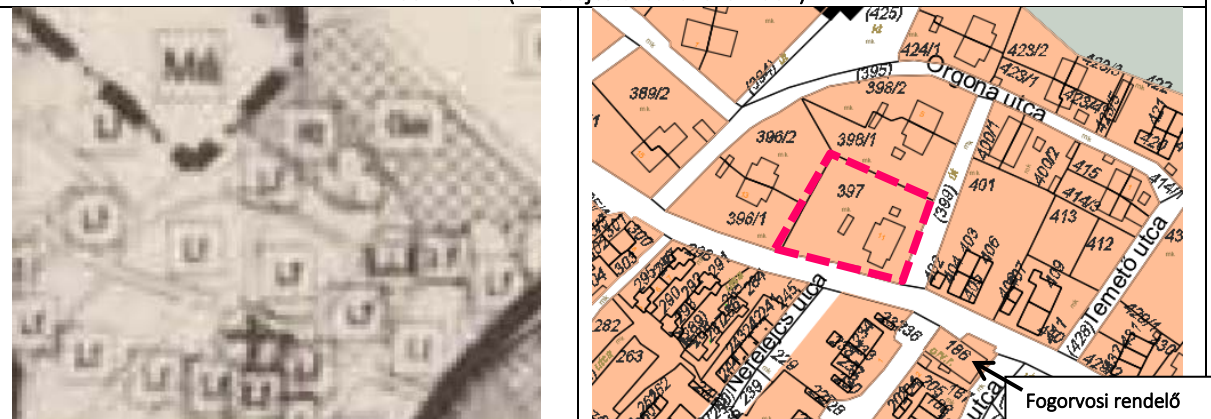
sorszám	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
2	397; 1084 hrsz	Lf	Lf és Vt , SZT-n: Köu vagy Zkk

Közterület kialakítása a fogorvosi rendelővel szemben a 397. hrsz-ú telket érintően, illetve a faluközpontban a 1084. hrsz-ú és a 1099 hrsz-ú telket érintően.

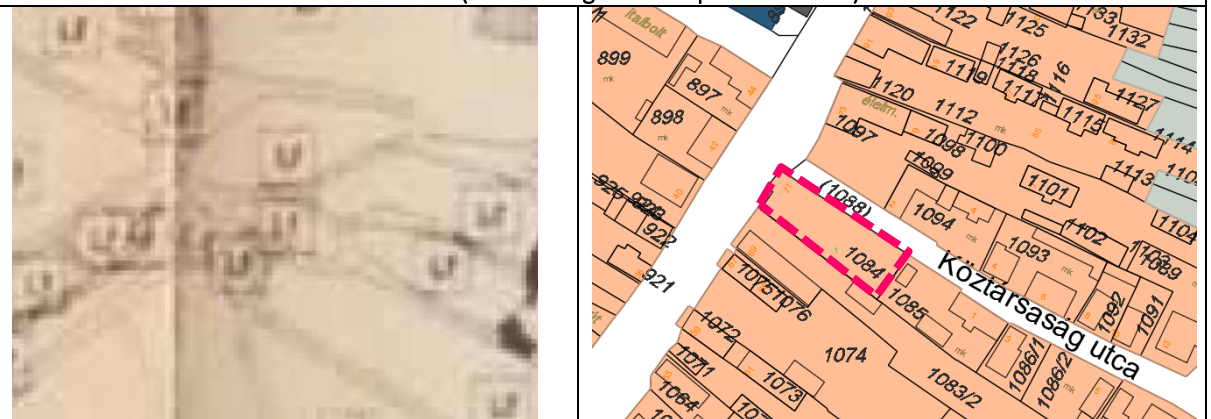
(397. hrsz: Önkormányzatok területe, lakóház, udvar, gazdasági épület, 1084. hrsz: Önkormányzatok területe, beépítetlen terület)

A kérelem a TSZT módosítását nem teszi szükségessé, amennyiben Köu övezet kerül meghatározásra, Zkk övezet meghatározása esetén indokolt a TSZT módosítása. Vizsgálat tárgyát képezi a tervezett szabályozás meghatározását követően az érintett Lf területek Vt területfelhasználásban történő meghatározása.

397. hrsz. (Nefelejcs utcával szemben)



1084. hrsz (Köztársaság utca – Árpád utca sarka)

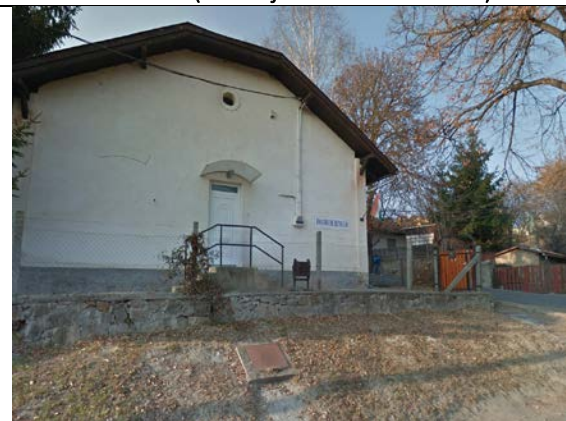


hatályos TSZT

tervezett TSZT

397. hrsz. (Nefelejcs utcával szemben)

1084. hrsz (Köztársaság utca – Árpád utca sarka)



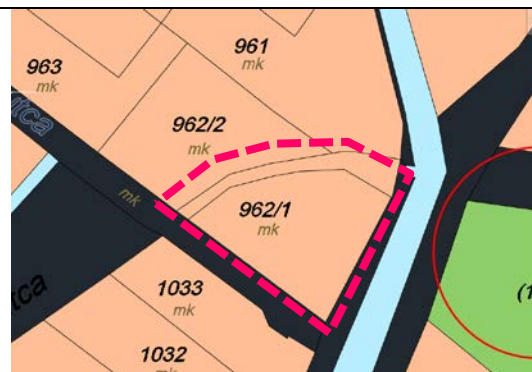
sorszám	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
3	962/1 és 962/1 hrsz	Lf, tervezett Köu-gy nyomvonal	Lf, tervezett Köu-gy nyomvonal módosítása

A 962/1 és 962/1 hrsz-ok közötti útszakasz megszűnt, kivett udvarra történő minősítése szükséges.

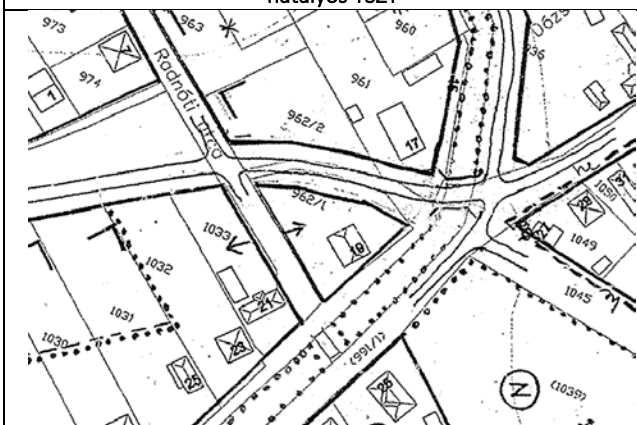
A földhivatali átvezetéshez az SZT módosítása szükséges, a tervezett szabályozási vonalak törlésével. A hatályos TSZT a tervezett nyomvonalon tervezett gyűjtőútvezetést tervez, a módosítás során a nyomvonal módosítása szükséges, az Lf területfelhasználás megtartása javasolt.



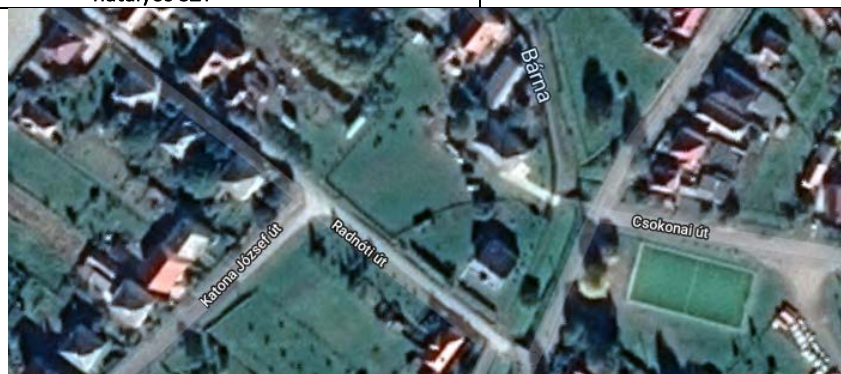
hatályos TSZT



tervezett TSZT



hatályos SZT



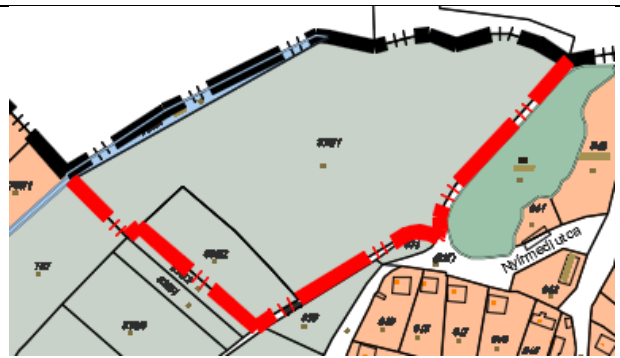
4	836/1 hrsz. és 836/2 hrsz	Kh (házikert különleges terület)	Má és bt. határ módosítása
---	---------------------------	----------------------------------	----------------------------

Kapás Zoltán 836/1 hrsz. és 836/2 hrsz. ingatlanok vonatkozásában a jelenleg termőföldnek minősülő területek kikerülése belterületről külterületbe.

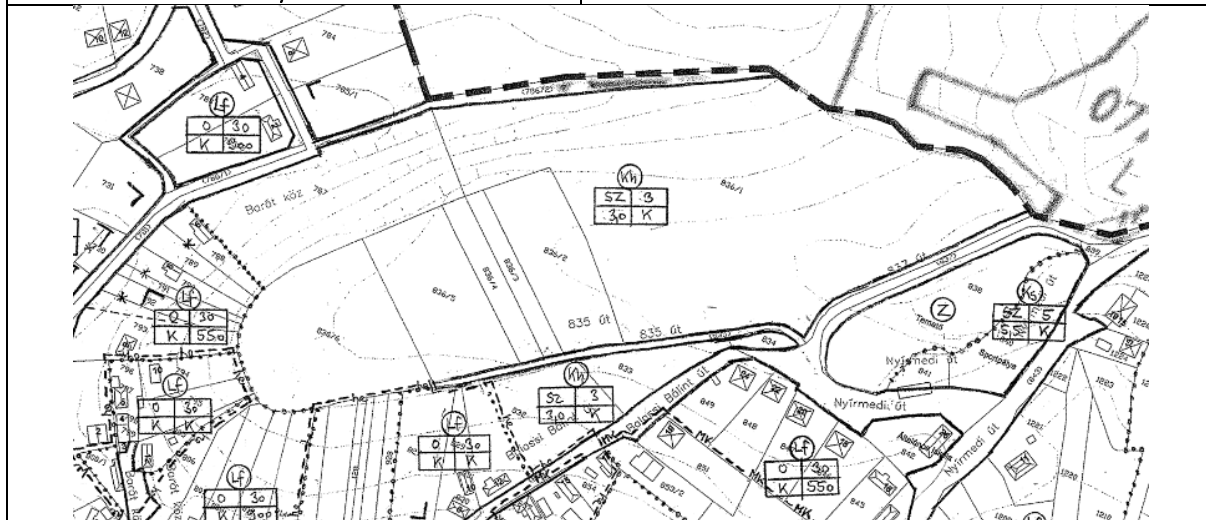
A 382/2 hrsz-ú ingatlan művelésből kivett. A 836/1 hrsz-ú telek legelő. A 386/1 hrsz-ú telek területfelhasználásnak módosítása javasolt Kh – ből Má területfelhasználásba. A területeket a TSZT és az SZT is belterületként határozza meg, az adatszolgáltatásként megkapott földhivatali adatok is. A terület külterületként történő meghatározásához a TSZT – és az SZT-n tervezett belterülethatár meghatározása javasolt.



hatályos TSZT



tervezett TSZT



hatályos SZT



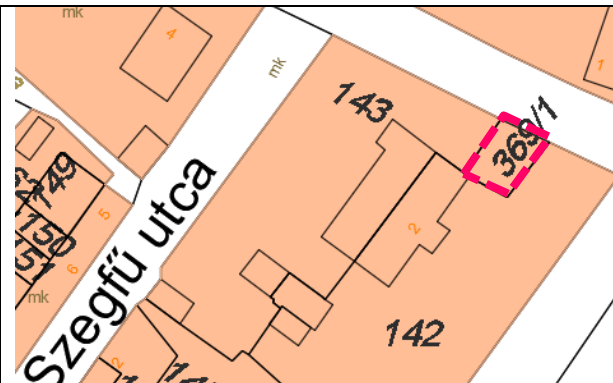
sorszám	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
5	369/1 hrsz	Lf	Lf

369/1 hrsz. (Szabadság út – Rózsa utca sarok) közterületből kivett udvarrá történő minősítése.

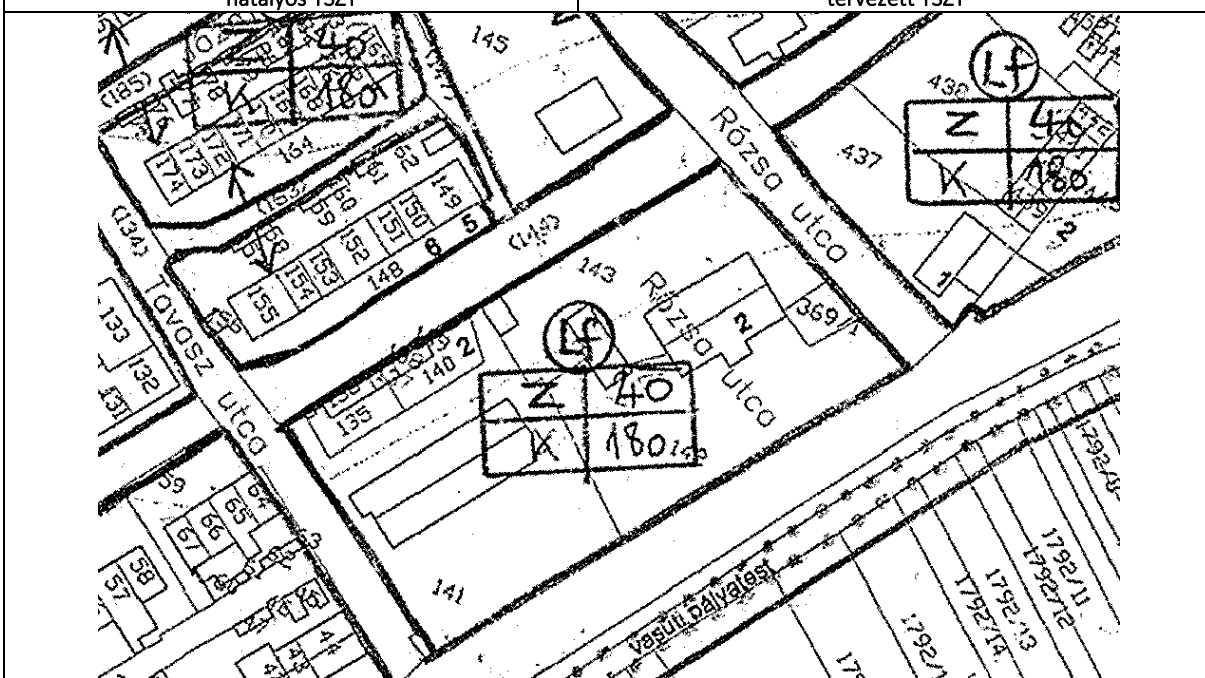
A szóban forgó telek a hatályos TSZT szerint beépítésre szánt terület, a hatályos SZT szerint Lf övezetbe sorolt építési övezetben van, a földhivatali átminősítéshez a TSZT és az SZT módosítása nem indokolt.



hatályos TSZT



tervezett TSZT



hatályos SZT



6	496 hrsz	Lf	Vt, Zkk
---	----------	----	---------

496 hrsz-ú ingatlan közterületté minősítése.

A telek 0,57 ha (5746 m²), az épületek: (művház 967 m² + épületek: 66+157 m²) 1190m², a beépítettség 21%. (Gazdasági társaságok területe, kivett kultúrház).

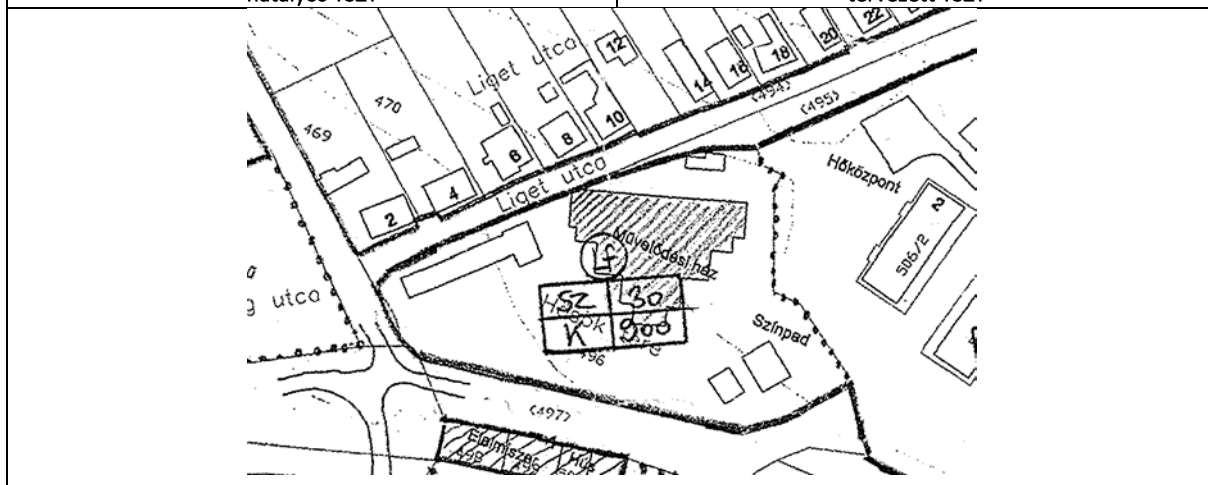
A telek teljes területének Z területfelhasználásba sorolása OTÉK engedménnyel történhet a beépítettség miatt. A telek egy részének (~ 1400 m² átsorolása javasolt Zkk, és a fennmaradó területek Vt területfelhasználásba történő átsorolása javasolt.



hatályos TSZT





tervezett TSZT

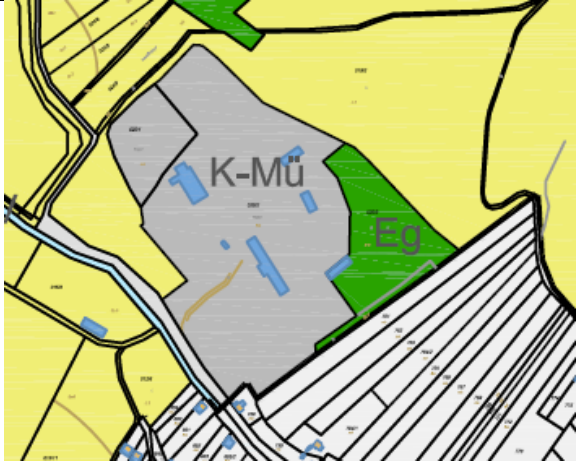


hatályos SZT



7	79 hrsz alaptérképen: (079)	Má	Má, SZT-n közterület megszüntetése.
<p>A 079 hrsz. kivett saját út, közterület átminősítése forgalomképesé.</p> <p>A TSZT és SZT módosítása nem indokolt, a közterület megszüntetésének lehetőségére egyedi HÉSZ előírás javasolt.</p>			
			
hatályos TSZT		tervezett TSZT	

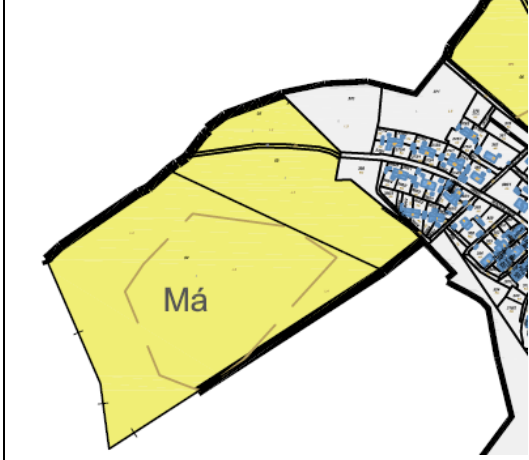
Tervezői javaslatok

8	020/1 és 020/2 hrsz	Mm	K-Mü
<p>A Petői utcai major területének beépítésre nem szánt „mezőgazdasági major” területfelhasználási kategória való átsorolása beépítésre szánt, „különleges mezőgazdasági üzem” területfelhasználási kategóriába. Az OTÉK módosítás miatt szükséges inkább technikai jellegű módosítás, a hatályos HÉSZ-ben szereplő 5%-os beépíthetőséghez képest legfeljebb 10% javasolt.</p>			
			
hatályos TSZT		tervezett TSZT	
			

9	0116/11 hrsz	Mm	K-Mü
<p>A Faluhely major területének (0116/11 hrsz egy része) beépítésre nem szánt „mezőgazdasági major” területfelhasználási kategória való átsorolása beépítésre szánt, „különleges mezőgazdasági üzem” területfelhasználási kategóriába. Az OTÉK módosítás miatt szükséges inkább technikai jellegű módosítás, a hatályos HÉSZ-ben szereplő 5%-os beépíthetőséghez képest legfeljebb 10% javasolt.</p>			
			
hatályos TSZT		tervezett TSZT	
			

10	02,03,04,05 hrsz	-	Má
----	------------------	---	----


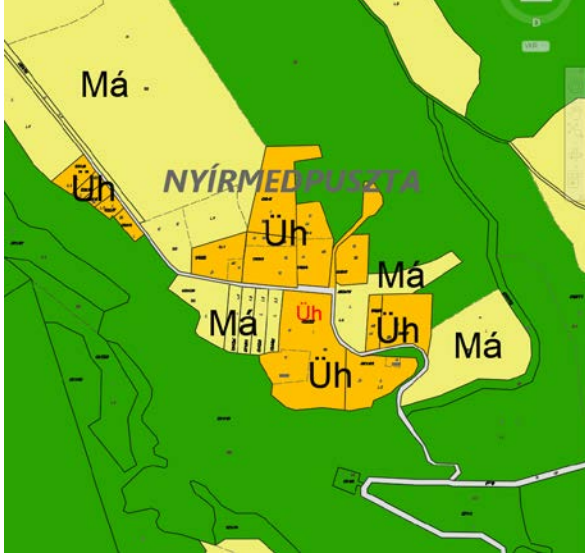

A település közigazgatási területének módosításával Mátránovákhoz sorolt terület általános mezőgazdasági területi besorolást kap a művelési ágnak (legelő) megfelelően.



hatályos TSZT

tervezett TSZT



11	021/21	Má	Üh
<p>A hatályos TSZT a telek egy részét Üh területfelhasználásban, másik részét Má területfelhasználásban határozza meg. Az egységes szabályozás érdekében Üh területfelhasználás meghatározása javasolt a teljes területen.</p>			
 <p>hatályos TSZT</p>		 <p>tervezett TSZT</p>	
			

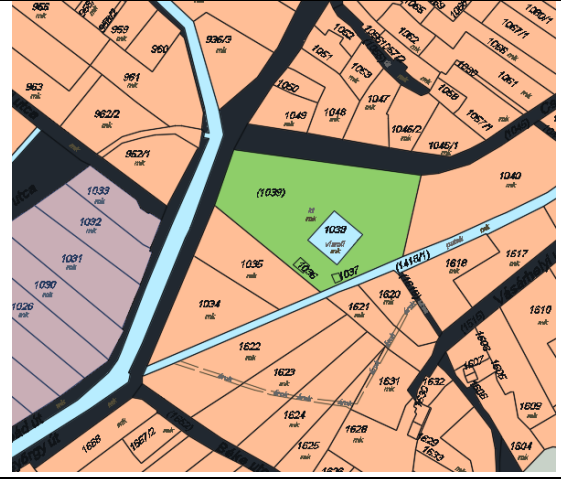
12	1429/1	Kh, Má	Kh, vagy Má
<p>A telek a belterületi TSZT-n Kh, a külterületin Má, az SZT-n Kh, az ellenmondás feloldása szükséges, az építési jogok alapján.</p>			
			
<p>hatályos TSZT</p>		<p>tervezett TSZT</p>	
			

13	1039	Lf	Zkk
----	------	----	-----

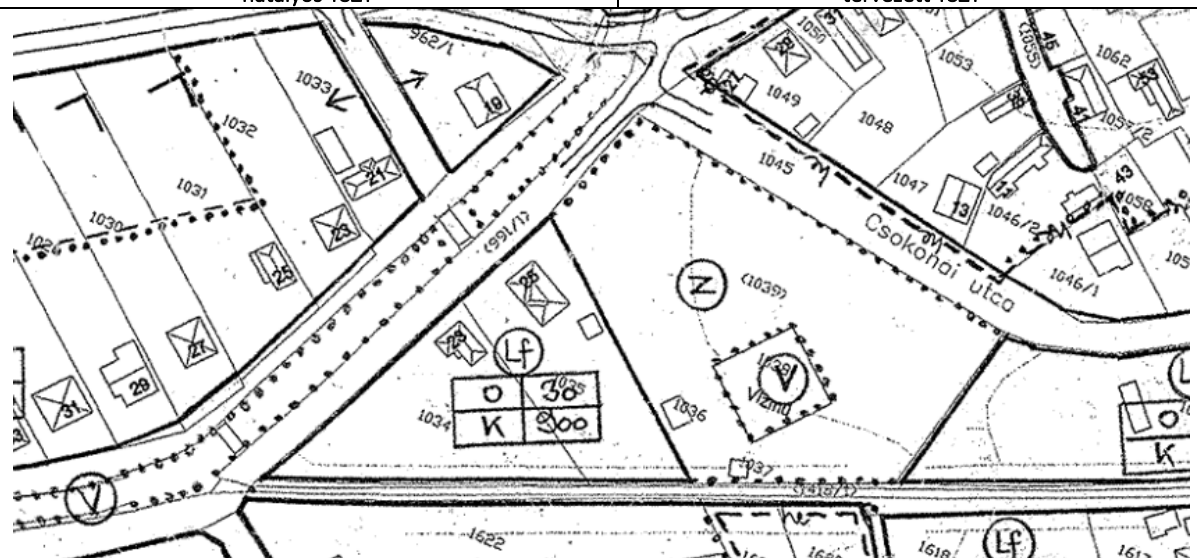
A hatályos TSZT és SZT között ellentmondás áll fenn. A TSZT módosítása szükséges az SZT -ben megállapított övezetnek megfelelően, Zkk területfelhasználás kijelölésével.



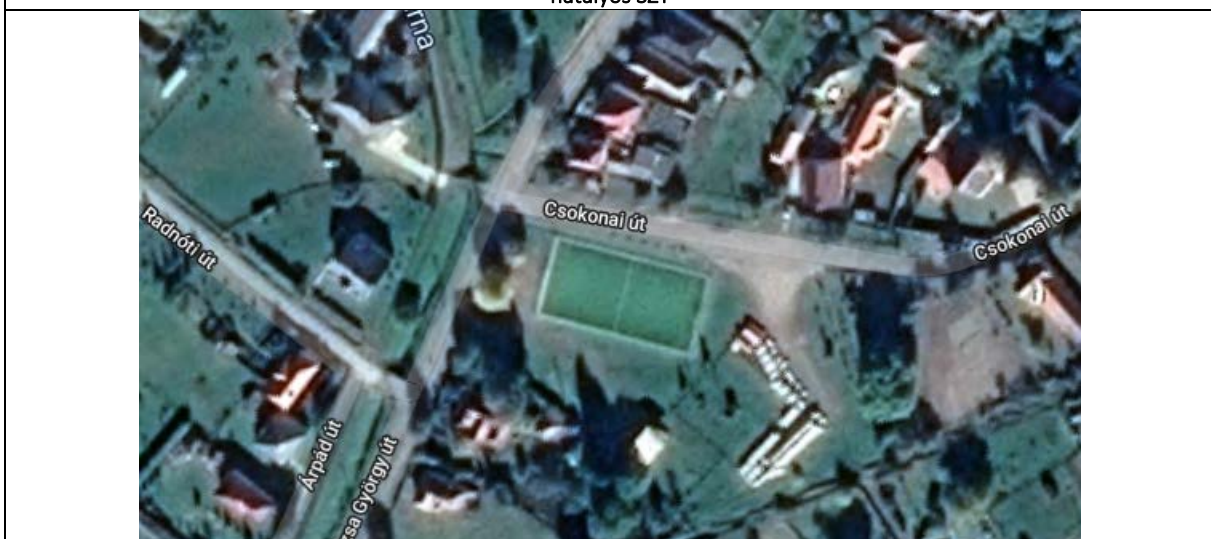
hatályos TSZT



tervezett TSZT



hatályos SZT



14	1703/6	V	Kf
----	--------	---	----

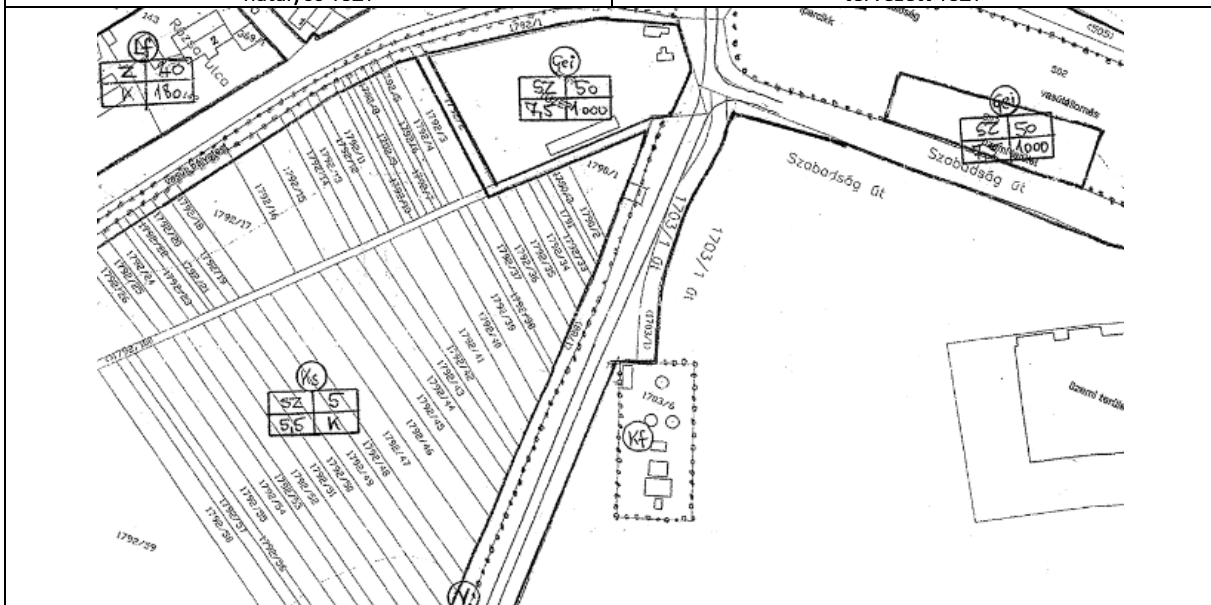
A telek a hatályos TSZT-ben V területfelhasználás, az SZT-ben Kf építési övezetbe sorolt. Az ellentmondás feloldására a Kf területfelhasználás meghatározása javasolt.



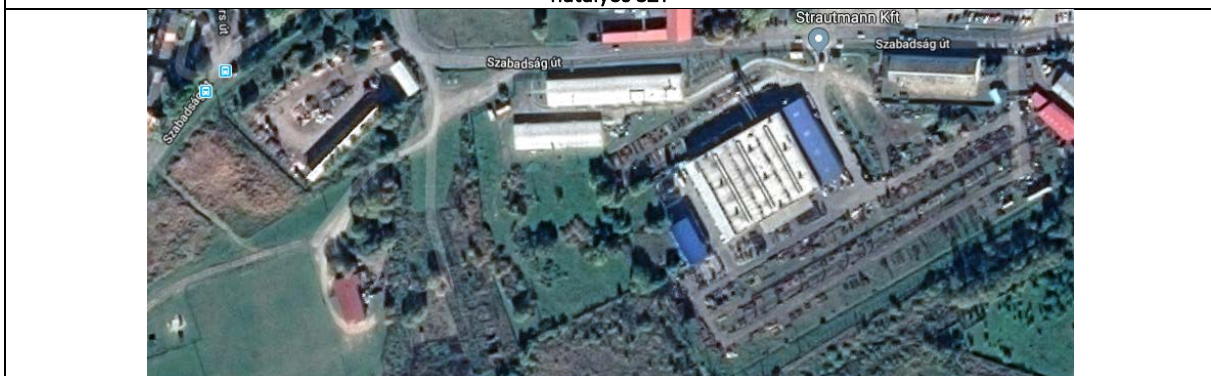
hatályos TSZT

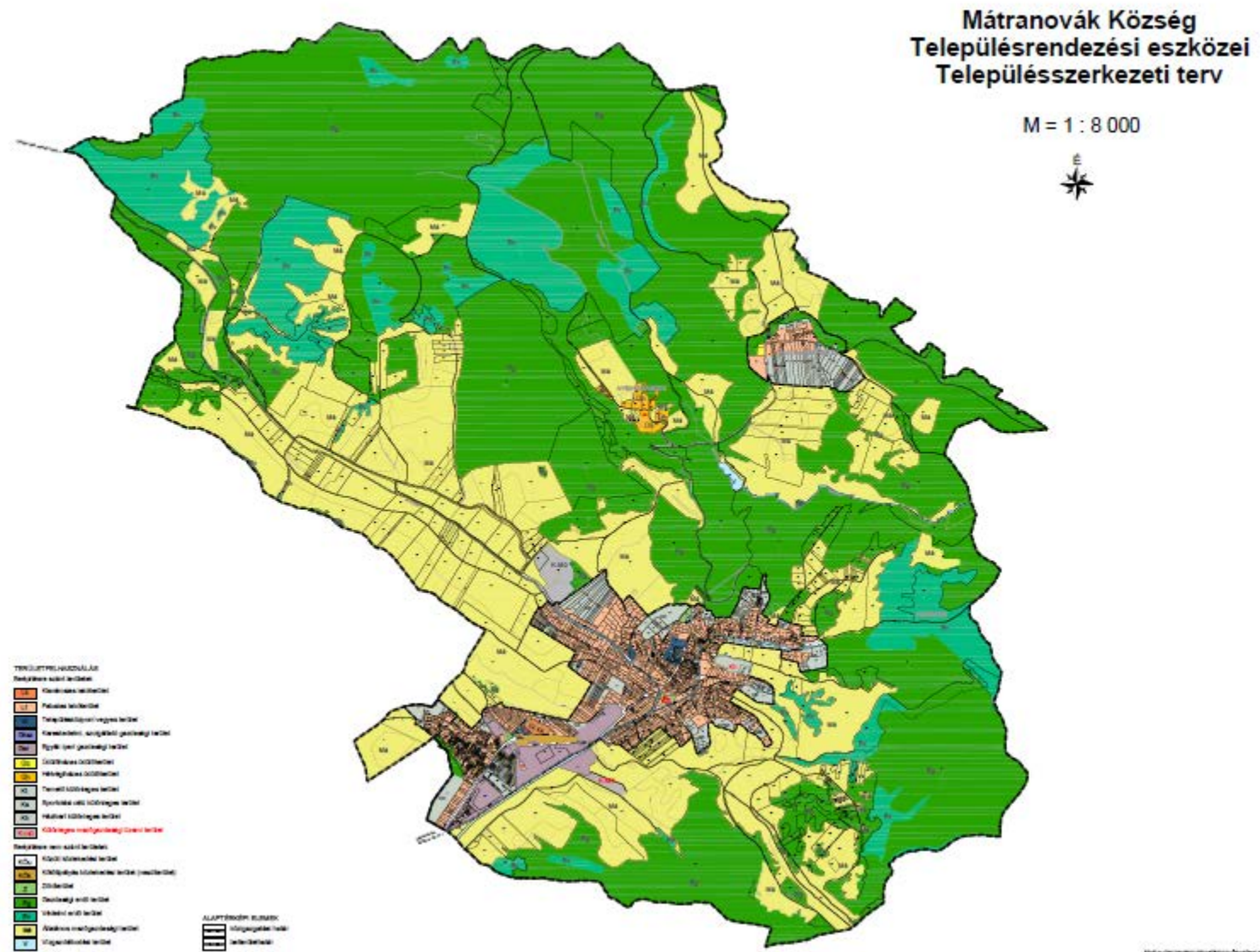


tervezett TSZT



hatályos SZT





2 A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás célja a valós területhasználatnak is megfelelő építésjogi környezet megteremtése. Ennek érdekében **a szabályozás koncepciójának legfőbb elemei:**

- **a tervezett szabályozási vonalak felülvizsgálata**
 - o a racionálisan nem megvalósítható tervezett szabályozási vonalak törlése
 - o a tömbök feltárására, - a helyi adottságokat figyelembe tartó – egyedi szabályozási megoldás meghatározása
 - o a szerkezeti tervben alkalmazott ütemezett területfelhasználási rendszer figyelembevételével az átmeneti hasznosítási lehetőségek biztosítása
- **az építési övezeti és övezeti rendszer felülvizsgálata**
 - o a kialakult használat, rendeltetés és beépítési adottságoknak megfelelő övezeti besorolás, és övezeti lehatárolás
 - o a kialakult övezeti rendszer felhasználása, és a szerzett építési jogok maradéktalan figyelembevétele az új övezetek képzésénél
 - o a védelmi és korlátozó elemek bemutatása a kapcsolódó követelmények egyértelmű meghatározása
 - o az építési övezetek, övezetek jogfolytonosságának biztosítása
- **a helyi adottságoknak megfelelő egyedi szabályozók bevezetése**
 - o egyedi helyi sajátos jogintézmény bevezetése a tömbbelső feltárására
 - o sajátos jogintézmények kiterjedt alkalmazása
- **a településképi követelmények alkalmazását segítő szabályozás meghatározása**
 - o az építési övezeti rendszer olyan módon történő meghatározása, amely segíti a településképi feladatok ellátását, a településképi rendelettel való összhang megteremtését
 - o a településképi érvényesítési eszközökkel való együttműködést biztosító egyedi szabályok meghatározása
 - o a főépítési feladatok egyértelműsítése

2019. szeptember