



Megrendelő:
SÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
4176 Sáp, Fő u.24.
Telefonszám: (54) 707-060
email: sapph@foldesinet.hu

1

SÁP KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

(településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv)

2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

a település belterületének az északi területrészen,

A 218/3 és 218/4 HRSZ-Ú TELEPHELY TERÜLETÉNEK ÁTPOZICIONÁLÁSA ÉS EZEN GAZDASÁGI TERÜLETRE MEGHATÁROZOTT SZABÁLYOZÁS FELÜLVIZSGÁLATA

Logisztikai telephely fejlesztés – raktár csarnokok elhelyezése - biztosítása érdekében



ZÁRADÉKOLT DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervező:

Vég József

okl. építésmérnök, településtervező,
a Magyar Építész Kamara tagja TT-15-0023

Tartalomjegyzék:

- 1. Előzmények, előzetes egyeztetések, önkormányzati döntések
- 2. A tervezett fejlesztéssel érintett, rendezés alá vont terület és környezetének bemutatása
- 3. A hatályos településrendezési eszközök és a módosítással érintett terület szabályozási koncepciója
- 4. A módosítás várható környezeti hatásai és infrastruktúrális igénye
- 5. Az Étv. 7 § szerinti, a fenntartható fejlődést biztosító előírásoknak való megfelelés vizsgálata
- 6. Az önkormányzati főépítész tartalmat megalapozó feljegyzése az alátámasztó munkarészek aktualizálásáról és a vizsgálatok során felhasználható és elkészítendő tartalomról
- 7. Az alátámasztó szakági munkarészek aktualizálásáról készült vizsgálat és értékelés
- 8. Magasabb szintű tervekkel (területrendezési tervek) való összhang vizsgálata
- 9. A Településkép alakítása – településképi dokumentumokkal való összhang vizsgálata
- 10. A tervezett beépítés helyszínrajza

1. ELŐZMÉNYEK

Tervezési feladat, a módosítás célja:

A település belterületének északi területén található a hazai és nemzetközi fuvarozással foglalkozó TT Sped Kft. telephelye, (H-4176 Sáp, 218/3 hrsz) mely cég 1997 óta van jelen a magyar logisztikai piacon. 2000-ben vásárolta meg a cég Sáp településen az iparvágány (a stratégia jelentőségű vasútvonal Püspökladány-Biharkeresztes vonal) kapcsolattal is rendelkező telephelyét, melynek kismértékű bővítését tervezi a fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához szükséges mértékben.

Az áru fuvarozás mellett komplexebb, értéknövelő logisztikai tevékenységet szeretnének folytatni, mely keretén belül különböző iparági termékek raktározásával, az ehhez kapcsolódó anyagmozgatással, valamint igény szerinti csomagolással, címkézéssel, átcsomagolással foglalkoznának. Ezzel is szeretnék a cég jövőbeni versenyképességét és stabilitását növelni és ezáltal munkahelymegőrzést és munkahelyteremtést biztosítani.

2020-ban, a központi 218/3 hrsz-ú telephely közvetlen szomszédságában egy 9 hektáros területet (218/4 hrsz) vásároltak. Ezen a területen szeretnének **regionális raktár logisztikai központot létrehozni**, ezzel is támogatni a közeli települések ipari parkjainak fejlődését, és részt venni ill. kiszolgálni Debrecen növekvő logisztikai igényét azzal, hogy hasonló magas színvonalú és minőségű logisztikai tevékenységét kínálnak versenyképes áron.

Elsőként egy 1000 m² cross-dock/átrakó raktárat, majd ezt követően I. fázisban **egy 2500 m²-es raktárépületet** terveznek építeni, melyet II. fázisban **egy további 2500 m² nagyságú raktár blokk** követne, modern technikai eszközökkel, (targoncával, emelőgéppel) valamint fejlett informatikai háttérrel, illetve környezetkímélő megoldásokkal, (a zöld energia egyre nagyobb mértékű felhasználásával, hőszivattyús rendszerek kiépítésével, hogy a fűtést, illetve hűtést igénylő termékek raktározását is a lehető legmagasabb színvonalon tudják biztosítani) **Ezen fejlesztési elképzelés indokolja, a településrendezési eszközök módosítását**, mely révén a gazdasági terület növelése és az építménymagasság emelése a feladat a tervezett raktárépületek és átrakó épület megvalósíthatósága érdekében. A jelenlegi telephely használati és technológiai kötöttségek a telephelyi terület bővítését igényli. Az előírt beépítési paraméterek közül a telephelyi manipulációs terület biztosítását figyelembe véve az előírt zöldfelület mértéke (min.20%), szempontjából megfeleltethető, de a tervezett épületek és s későbbi jövőbeni fejlesztési elképzelések a jelenlegi 40%-os beépíthetőség 45%-ra történő emelését igényli, mindemellett a csarnoképületek nagyobb belmagasságának biztosíthatósága miatt az építménymagasság értéke (6,0m) sem feleltethető meg az elvárásoknak.

Ismervén Sáp település, illetve a térség foglalkoztatási és munkanélküliségi adatait, a vállalkozás folyamatos fejlesztése hozzájárulna a foglalkoztatás növeléséhez, ezzel együtt a munkanélküliségi ráta csökkentéséhez, mivel szakképzetlen, szakmunkás és felsőfokú végzettséggel rendelkező, akár pályakezdő, tartósan munkanélküli, vagy fogyatékkal élő munkavállalót is alkalmaznának. Terveik szerint ezen tervek megvalósulása esetén 8-20 db munkahelyet tudnának létrehozni és fenntartani.

A tervezési terület = Kiemelt fejlesztési terület: a Fő utca – Rákóczi u – 02/2 hrsz-ú út – vasútvonal által határolt területrész

Az eljárás típusa: A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ értelmében a településrendezési eszközöket érintő módosítás véleményezési eljárásának lefolytatása, egyeztetése **tárgyalásos eljárás keretén belül** történik.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.Korm. rendelet „32. § (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

Sáp Község Önkormányzata Képviselő-testülete hatáskörében eljáró Polgármester a 6/2021. (II.4.) Pm. határozatában a Fő utca – Rákóczi u – 02/2 hrsz-ú út – vasútvonal által határolt területrész kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a beruházás megvalósíthatósága érdekében.

A Telepítési Tanulmánytervet az 8/2021. (II.4.) Pm. határozattal fogadta el Sáp Község Önkormányzatának Képviselő-testülete.

A 314/2012 Korm. rendelet 42. § (1) szerint tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteti a partnerekkel a 29/A. § szerint a jelen jogszabályi környezetben minden alkalommal kötelező előzetes tájékoztatási szakasz lefolytatásához. Jelen dokumentáció a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, és a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti térségi övezetek érintettségének meghatározásához készült Sáp Község Önkormányzatának – 4176 Sáp, Fő u.24. - (képviseli: Karacs Imre polgármester) megrendelése alapján.

A módosítással érintett településrendezési eszközök:

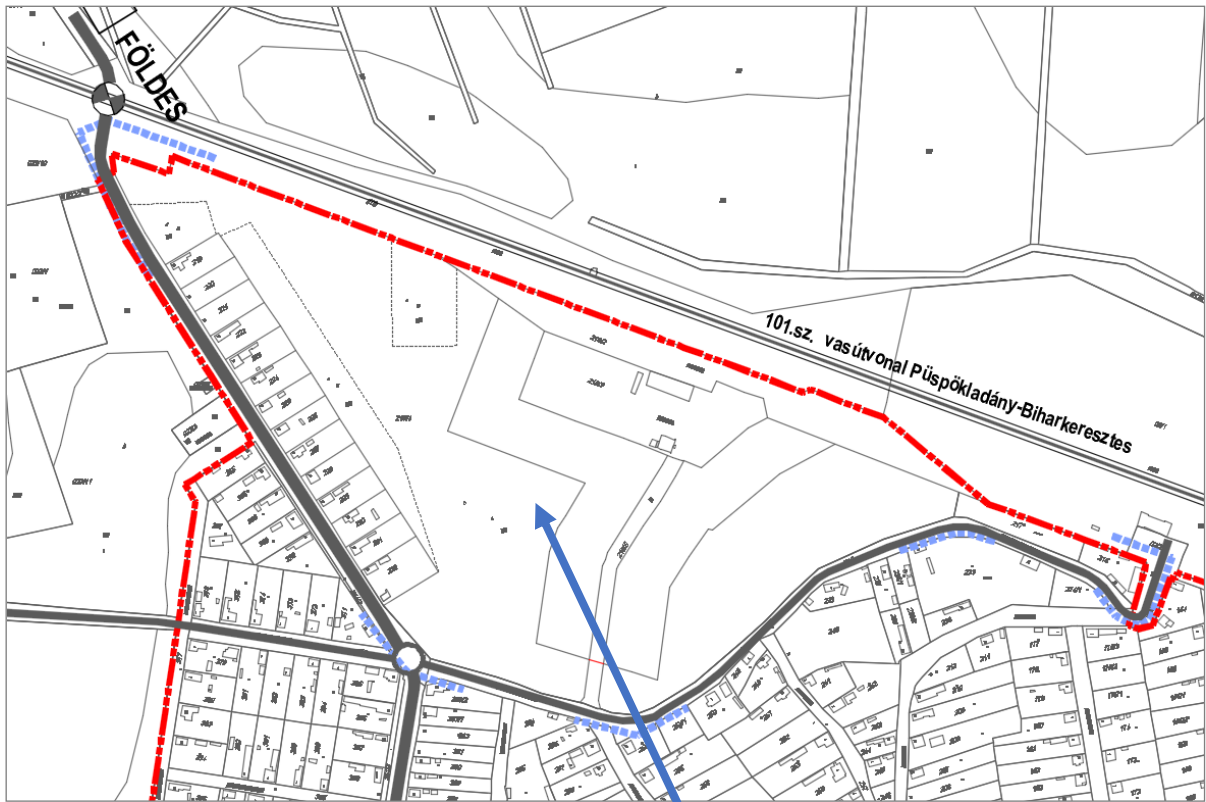
Sáp Község településszerkezeti tervét Sáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 22/2009. (III.04.) Kt. határozatával állapította meg. **Jelen módosítás keretei között a településszerkezeti terv is módosításra kerül.**

A településszerkezeti terv szerint a – telekkiegészítéssel érintett terület beépítésre nem szánt erdőterület (E) besorolású. A településszerkezeti terv alapján elkészült helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet Sáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 3/2009. (III.04.) ÖKT. rendelettel fogadta el.

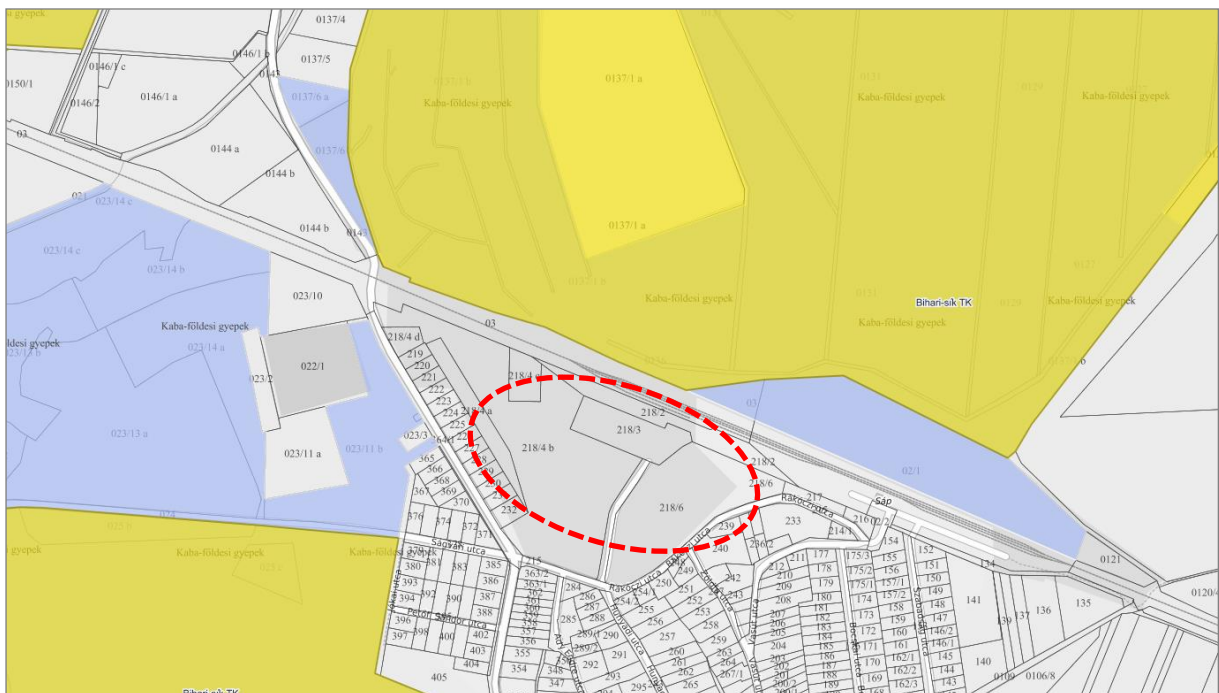
2. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT, RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA



pirossal keretezve a TT Sped Kft. jelenlegi telephelye/ kék a javasolt kiemelt fejlesztési terület határa



TT Sped Kft. telephelye – a fejlesztés helyszíne 218/4 hrsz



a fejlesztési területtől északra és délre a Bihari sík tájvédelmi körzet területe és NATURA 2000 terület

A jelenlegi 218/3 hrsz-ú ingatlan művelési ága telephely, melynek a bővítési területe a 218/4 hrsz-ú terület „a”, c és d” alrészlete erdő, „b” alrészlete legelő művelési ágú, mely ingatlan A TT Sped Kft. tulajdonát képezik. A fejlesztéssel érintett ingatlan a Földes-Bihartorda 4805. számú országos mellékút és a 101.sz. vasútvonal Püspökladány-Berettyóújfalú-Biharkeresztes közelében helyezkedik el. A telephely megközelítését biztosító 218/5 hrsz-ú út terület osztatlan közös tulajdon.



Korábbi változási vázrajz részlete - ezzel a zöld területtel bővült a telephely a hatályos terv szerint

A fejlesztéssel érintett területről készült fotók:



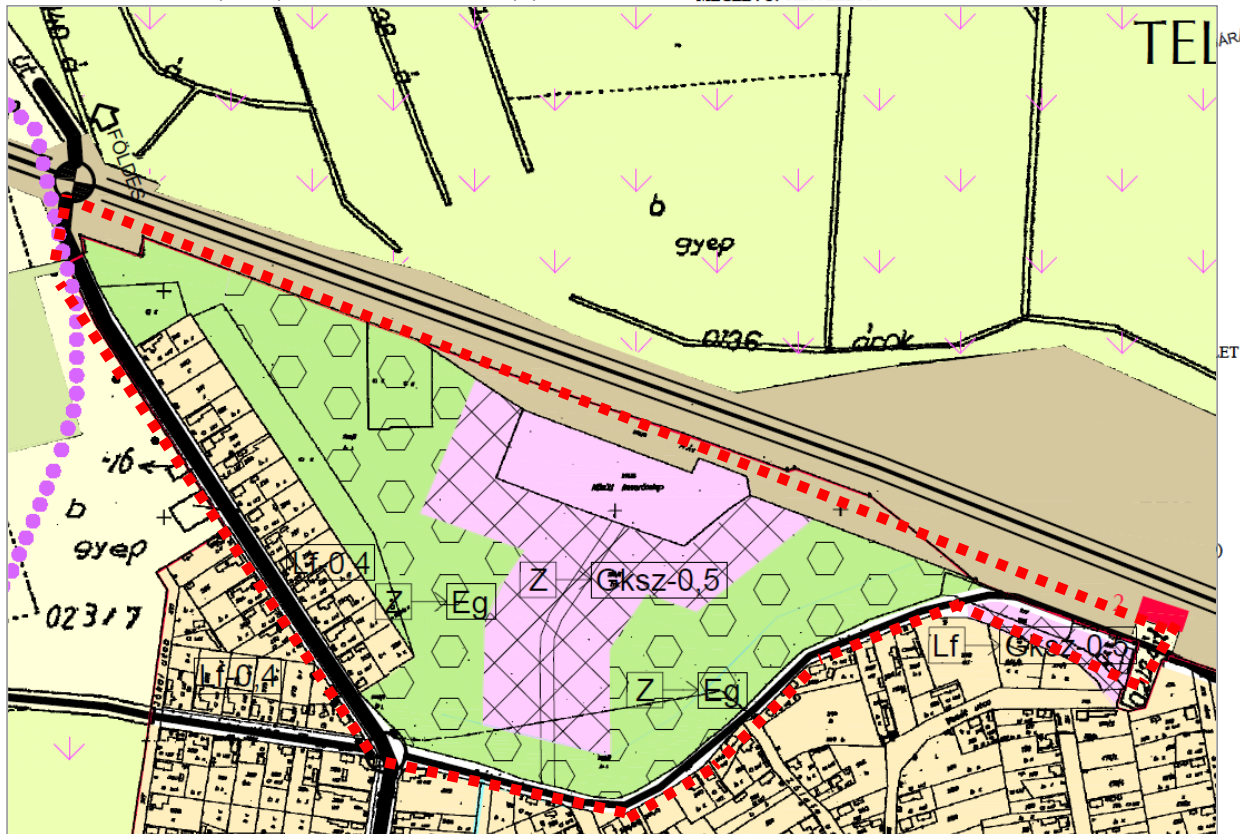
Az új portaépület és az Irodaépület a bejárati kapunál,
alsó képen a telephelyi bekötőtűt a Rákóczi utca felől





3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A településszerkezeti terv: A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület – kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe (Gksz) és erdőterületbe (E) sorolt. A MEGLÉVŐ: TERVEZETT:



hatályos településszerkezeti terv részlete

Tervezési terület határa

A 218/3 hrsz-ú telephely és a körülötte lévő 50 m-es sáv és a 218/5 hrsz-ú út két oldalának 50 m-es sáv kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület besorolású. A fejlesztési terület közelében a Fő utca mentén 14 db falusias lakóterületbe (Lf) sorolt lakókékek helyezkednek el. Ezen lakóterület dél-nyugati oldalán halad a fontos szerkezeti jelentőségű Földes – Bihartorda 4805. számú országos mellékút. A tervezési terület északi oldalán halad a 101. számú Püspökladány - Biharkeresztes vasútvonal.

A fejlesztési terület dél, dél-keleti, keleti oldalát települési gyűjtőút határolja. A fejlesztési területtől északra lévő vasúterülettől északra NATURA 2000 védettségű területek, míg délre falusias lakóterületek találhatóak.

Az állami alapadat melyet a jelen hatályos terv készítésénél használtak a jelen módosítás során állami alapadatként kapott alaptérkép között eltérés tapasztalható a telephely megközelítését biztosító 218/5 hrsz-ú út esetében.

A fejlesztés megvalósíthatóságának biztosítása érdekében a területfelhasználás területi mérlegében nagyságrendi változás nincs, csak a gazdasági területfelhasználás egy racionálisabb, az épületelhelyezés szempontjából történő jobb kihasználást biztosító átstrukturálása (területi határának és pozíciójának módosítása) történik meg.

A hatályos terv leírásának hivatkozása:

2. A szerkezetet meghatározó közterületek és vonalas létesítmények:

2.2. Vasút:

A Püspökladány – Biharkeresztes vasútvonal egyik állomása Sáp, a vasútnak fejleszt_ hatása van a településre, a felértékelődése bizonytalan tényező, nem lehet megbecsülni a vasúti közlekedés fellendülésének, esetleges villamosításának idejét. **A vasúttal kapcsolatban lévő Penny Market telephelye és a mellette kialakítandó kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület a vasúthálózat majdani fejlesztésével logisztikai elosztó szerepet tölthet be.**

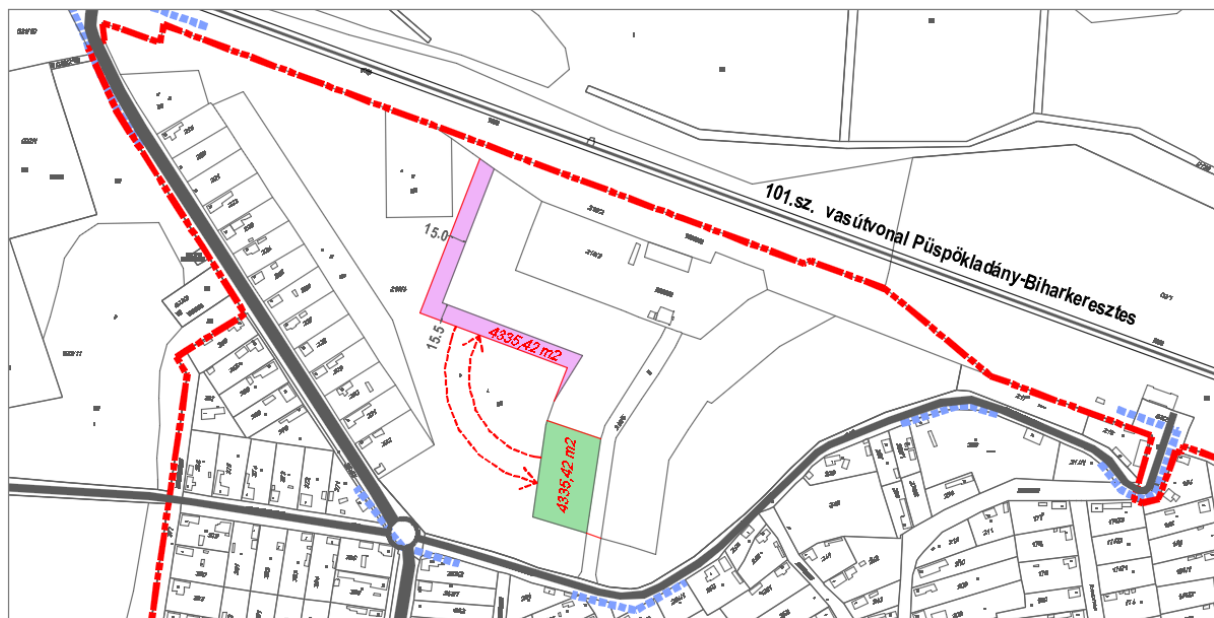
„3. A szerkezet meghatározó területfelhasználási egységek:

3.6 Erdőterületek a következő tagozódással:

- gazdasági célú: meglévő, megmaradó és tervezett

- védelmi: a tervezett és meglévő gazdasági területek és a belterület között, valamint klimatikus és deflációmérséklő funkcióval

- **a tervezett északi kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területet körülvevő erdő gazdasági céllal, átmeneti záportározóként hasznosítva, nedvességtűrő fajták telepítésével”**



4335,42 m² terület nagyságú erdőterület, illetve kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület pozíciója változik meg, a terület nagyság változása nélkül.

A hatályos terv szerint a célmegvalósító tulajdonában lévő gazdasági terület: 3,42 ha nagyságú, plusz a 218/5 hrsz-ú út területének egy része.

Az előzőekben rögzítettek igazolására készült területi mérleg kimutatása: (teljes tervezési területre)

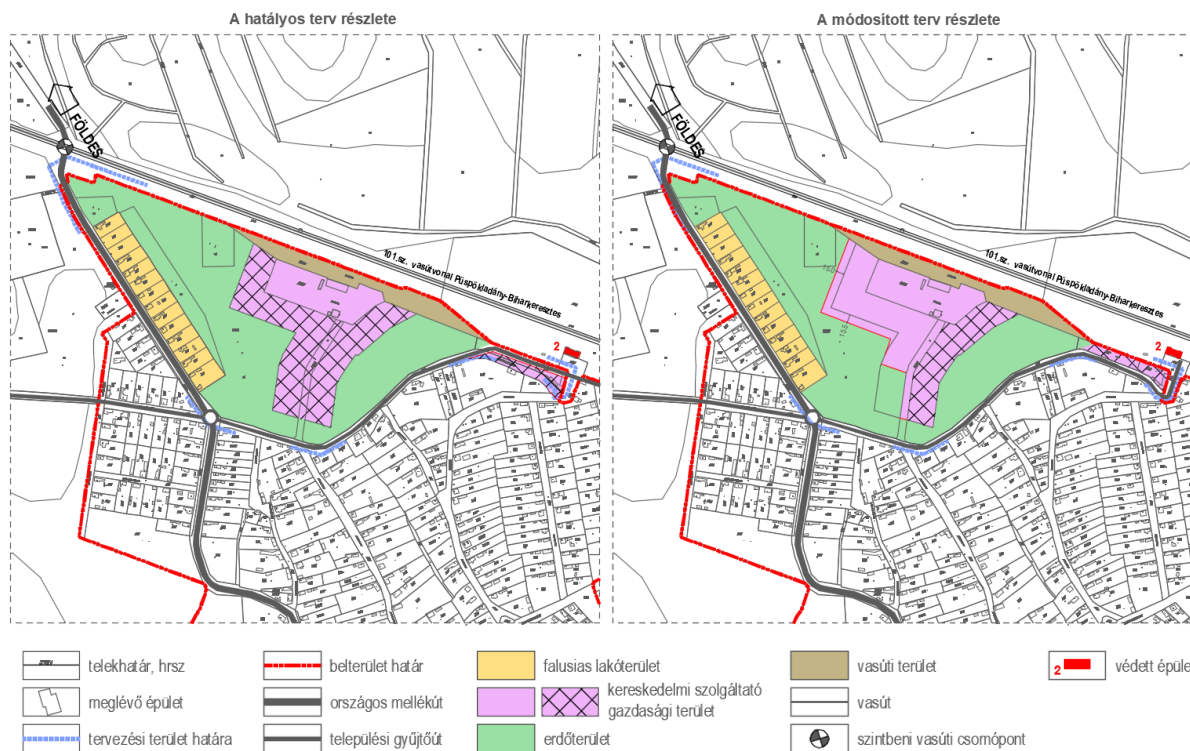
Sajátos használat megnevezése	Terület-felhasználás szerinti bruttó terület nagyság		
	érvényben lévő szerkezeti terv szerint (ha)	módosítási javaslat szerint (ha)	változás
Falusias lakóterület (Lf)	2,12	2,12	0
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	5,16 + 0,37=5,53	5,53	0
Erdő terület (E)	9,70	9,70	0
Vasúterület (Kök)	1,35	1,35	0
Összesen:	18,70	18,70	0

A terület hatályos terv szerinti és a módosítás utáni biológiai aktivitás értéke nem változik, ennek igazoló számítása a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet szerint történik.

A területfelhasználás szerinti számítás: a tervezési terület esetében

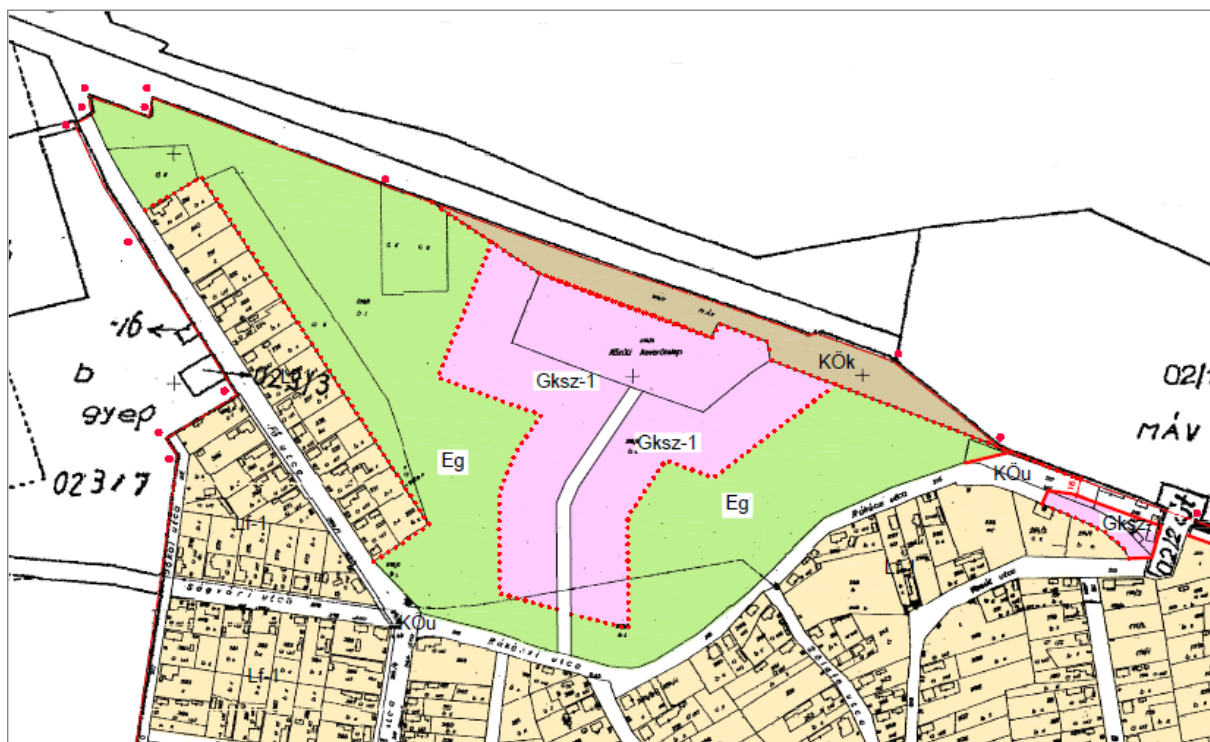
	Területfelhasználás	Hatályos terv			Módosítás szerinti			Eredmény (aktivitási érték + -)
		érték	vizsgált terület (ha)	vizsgálati érték	érték	vizsgált terület (ha)	tervi érték	
40.	Erdő terület	9	9,70	87,30	9	9,70	87,30	0
36.	Vasút terület	0,6	1,35	0,81	0,6	1,35	0,81	
12.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	5,53	2,21	0,4	5,53	2,21	
7.	Falusias lakóterület	2,4	2,12	5,09	2,4	2,12	5,09	
	összesen		18,70	95,41		18,70	95,41	

JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA



A településszerkezeti terv javaslata szerint a tervezési területen belüli, annak keleti oldalán lévő vasútvonal menti kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (216, 217 hrsz) az alaptérkép szerinti telekterületen belül kerül pontosításra. (a hatályos terv szerint a Rákóczi Ferenc utca van gazdasági területnek jelölve viszont a telephelyi területeknek csak egy része)

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv: A helyi építési szabályzat és szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban a fejlesztéssel érintett területrészt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezete és erdő terület övezetként rögzíti.



A hatályos szabályozási terv részlete

JELMAGYARÁZAT:

	BELTERÜLETI HATÁR
	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁRA
	MEGLÉVŐ SZAB. VONAL
	TERVEZETT SZAB. VONAL
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA ÉS JELE
	VÉDŐTÁVOLSÁG
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
	TÁJVÉDELMI KÖRZET HATÁRA
	NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY
	NATURA 2000 - VÉDETTSGŰ TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

MEGLÉVŐ: TERVEZETT:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK:

KÖZÚT

VASÚTVONAL

ERDŐTERÜLETEK:

GAZDASÁGI ERDŐ

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK:

MEZŐGAZDASÁGI KERTSÉG

TÖBBSÉGÉBEN SZÁNTÓ TERÜLET

TÖBBSÉGÉBEN GYEP, LEGELŐ TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK:

VÍZFOLYÁSOK MEDRE, PARTJA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

LAKÓTERÜLETEK:

FALUSIAS

FALUSIAS

VÉGYES TERÜLETEK:

TELEPÜLKÖZPONT VÉGYES
(JELENKÖRÜL INTÉZMÉNY ÉS LAKÓ FUNKCIÓ)

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:

SPORTTERÜLET

SZ	15	BEÉP. MÓD	BEÉP. %
9,0	2000	ÉPÍTM.MAGASSÁG	MIN. TELEKTER.

**„Általános előírások
10.§**

(1) A község területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,
Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Gmg: Mez_gazdasági Ipari gazdasági terület került kijelölésre.

(2) A telkek beépítésének általános szabályai:

- a) A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat 5.§. (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.
- b) A beépítési mód szabadonálló.
- c) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- d) A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.

**„Gksz” építési övezet
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
11.§.**

(1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek (benzinkút, építőanyag kereskedés, tüzeptelep, raktáruházak, stb.) elhelyezésére szolgál.

(2) a) Az övezetben elhelyezhető:

- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- Igazgatási és iroda épület
- Parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
- Sportépítmény

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhet az OTÉK 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Egyéb közösségi szórakoztató épület.

(3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jele	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb-legnagyobb építménymagassága (m)
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)		
Gksz	SZ	900	20	45	40	6,0

(4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

**„Eg” övezet
Gazdasági erdők**

21.§.

(1) Az erdők területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.

(2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.

(3) A megengedett maximális építménymagasság 4,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni. Erdőgazdasági építmények maximális építménymagassága 7,5 m lehet.”

A jelenlegi telephely (218/3 hrsz) területe 13510,40 m² + az 50 méteres sáv 20731,55 m² mely összesen: 34241,95m², melynek 4335,42 m² nagyságú területcserével kialakuló területe nem változik az továbbra is 34241,95m².

A 218/4 hrsz-ú 69244,08 m² nagyságú településszerkezeti terv szerinti gazdasági erdőterületből kerül megvalósításra a nyugati irányú telephelyi kiegészítés (növelés), míg a 218/5 hrsz-ú bekötő út mentén a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület déli területrésze ugyanennyivel csökken. A megközelítést biztosító 218/5 hrsz-ú út továbbra is közterületként kerül rögzítésre, mely biztosítja a telephelyi közterületi kapcsolatot.

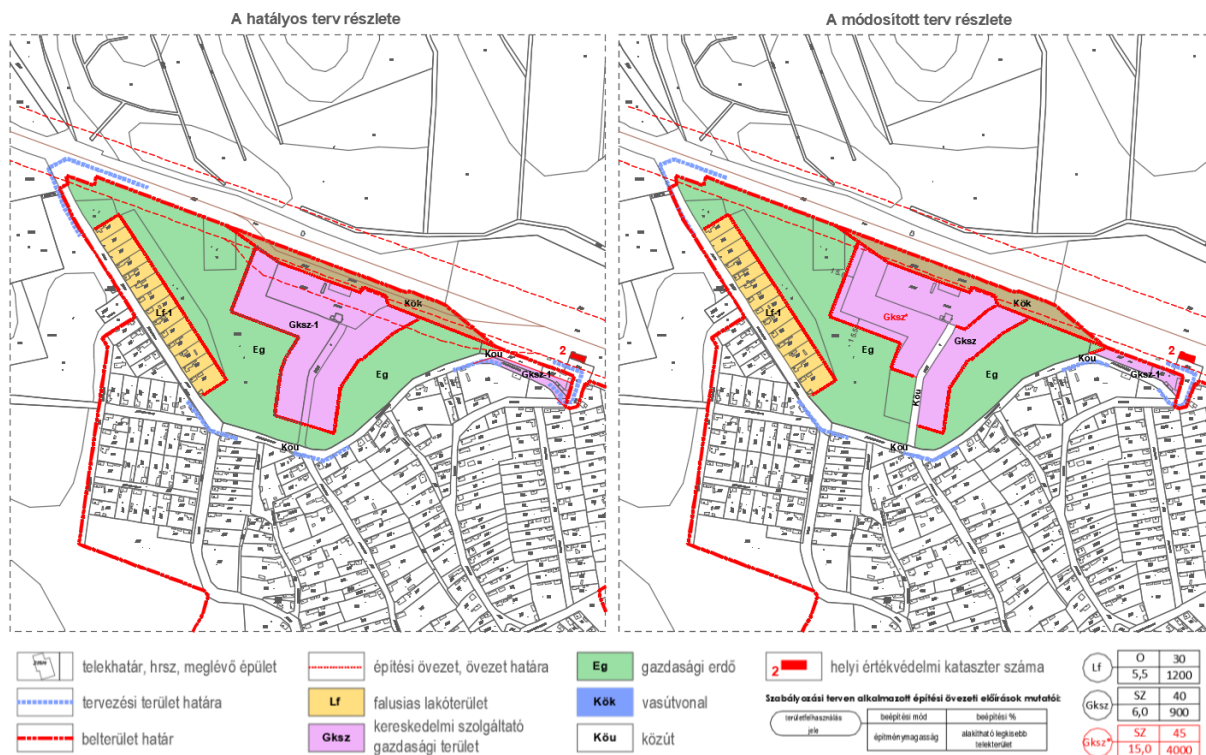
A jelenlegi Gksz építési övezet mellett bevezetésre kerül egy Gksz* építési övezet melyen belül a hatályos terv szerinti Gksz építési övezetre meghatározott beépíthetőség 40%-os mértéke, 45%-ra módosul, a legkisebb zöldfelület 20%-os mértéke megmarad. Az alakítható legkisebb telekméret 900 m², mely egy lakóterületi telekméretnek feleltethető meg, így annak növelése indokolt 4000m²-re. A tervezett raktárépületek magassága: 15 m, így a jelenlegi 6,0 m -es magasság módosítása indokolt.

A telephelyen jelenleg meglévő épületek területe: 970 m². A tervezett épületek területe: 6000 m². A meglévő és a tervezett épületek területe: 6970 m². összesen cca. 7000 m². A meglévő és a tervezett burkolt felületek nagysága: cca. 8883m². A telephelyi terület: 34241,95 m². A burkolt felületek és az épületek által elfoglalt terület alapján számított százalékos arány: 46,27%. A burkolt felületeket és a beépített területeket figyelembe véve cca. 18366,95 m² területen alakítható ki zöldterület, mely százalékos arány: 53,76%. A jelenlegi beépíthetőségre és min. kialakítandó kötelező zöldfelületre figyelemmel ezen előírások módosítása nem indokolt.

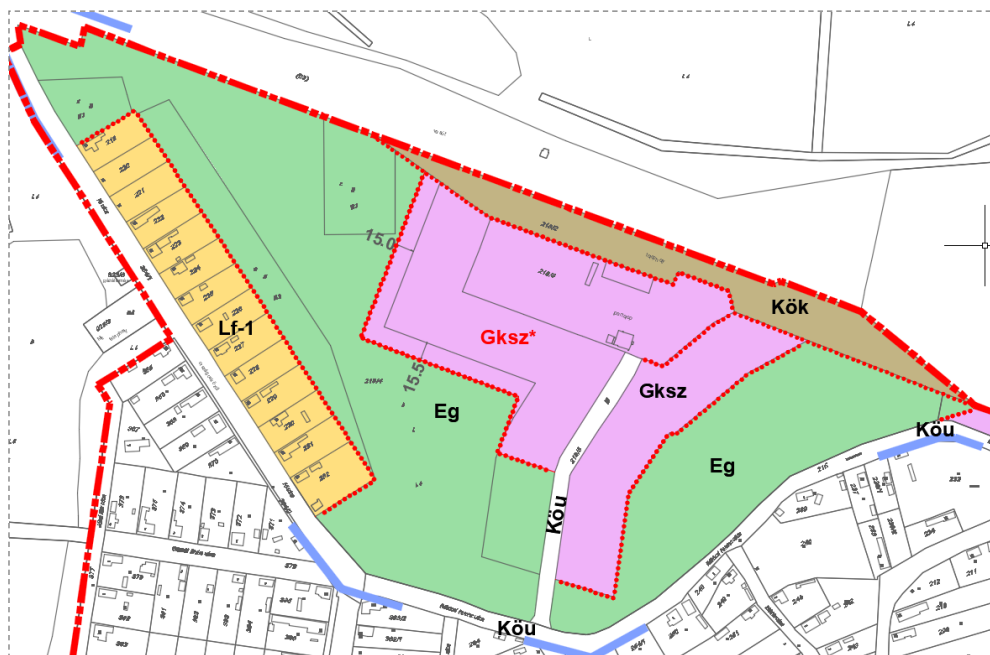
Az általános előírás szerint a teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. A településen nincs kiépített szennyvízhálózat így az ezzel egyenértékű rendszerekkel történő szennyvíz kezelési lehetőségek szabályozásával esetlegesen a közművesítettség fokára vonatkozó előírás módosításával is számolni kell.

Javasolt az építési övezet területén a közművesítettség fokára vonatkozóan a részleges közművesítettséget előírni a teljes közművesítettség helyett.

Az SZ-2.-M. jelű tervlap szabályozási terv módosítását tartalmazza, mint az SZ-2. belterületi szabályozási terv módosítását.



a hatályos terv és a szabályozás javaslata, valamint jelmagyarázat



a szabályozási terv javaslatának részlete

Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jele	beépítés módja	Az alakítható építési telek			
		legkisebb		legnagyobb	
		kialakítható területe (m ²)	zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	építmény magassága (m)
Gksz	SZ	900	20	40	6,0
Gksz*	SZ	4000	20	45	15,0

A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA ÉS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

A 2/2005 Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét eldöntő eljárás során beérkezett vélemények összefoglalása:

Megkeresett államigazgatási szerv/hatóság/hivatali szervezet	Iktatószám / Érdemi észrevétel
HBMKH Állami főépítész	HB/01/ÁF/00073-2/2021 A telephely gazdasági célú használata nem változik, az a településszerkezetbe illeszthető, ezért azok módosítás utáni várható környezeti hatását – az épített környezet védelme szempontjából – nem ítélte olyan jelentősnek, ami a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné.
HBMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály	HB/17-KTF/01458-3/2021. Természetvédelem, tájvédelem, levegő-tisztaság védelem, zaj és rezgésvédelmi szempontból, földtani közeg védelem szempontjából és hulladékgazdálkodási szempontból a módosítás ellen kifogást nem emelt. A benyújtott dokumentáció alapján megállapította, hogy jelentős környezeti hatás nem várható. a környezeti vizsgálatot a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan nem tartotta indokoltnak.

HBM KH. Népegészségügyi Főosztály	HB/NEF/0313-2/2021. Környezet és településegészségügy vonatkozásában nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
Budapest Főváros Kormányhivatala - Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály	BP/2602/00116-2/2021. A rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat lefolytatását. A módosítás örökségi érdeket nem sért.
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága	829-3/2021. A rendelkezésére álló adatok alapján az ügy megítélése szempontjából meghatározó védett vagy fokozottan védett természeti értékről nincs tudomása. A módosítás természetvédelmi kérdéseket nem vet fel. A környezeti vizsgálatot természetvédelmi szempontból nem tartotta szükségesnek. A tájvédelmi követelmények érvényesítése érdekében a HÉSz-ben kiegészítő előírást javasol és tájba illesztési dokumentáció készítését javasolja a 16 méteres építménymagasság miatt.
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal - Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály	18522-2/2021 Földvédelmi szempontból kifogást nem emelt.
HBM Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet	35900/1107-2/2021. ált. Vízügyi, vízvédelmi és katasztrófavédelmi (tűz- és polgári védelmi) szempontból a környezeti vizsgálatot nem tartotta indokoltnak. A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet felszín alatti vizek állapota szempontjából Sáp érzékeny területeken fekvő települések a besorolás alapján. Az érintett terület a vízbázisok, az ivóvízellátást szolgáló vízelékesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelettel, valamint határozattal kijelölt vízbázis védőterületét nem érinti. Tűz és polgárvédelmi és vízügyi -és vízvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat nem indokolt.
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal - Agrárügyi Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály	HB/15-ERD/03894-2/2021. Az erdészeti hatóság a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek. Sáp igazgatási területén belül az Országos Adattár 5,69 ha erdővel borított és 2,82 ha erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet tart nyilván. Az erdőterületek elsődleges rendeltetés szerinti megoszlása a következő védelmi rendeltetés 3,26 ha, gazdasági rendeltetés 2,43 ha, közjóléti rendeltetés 0 ha.
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal - Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály	HB/15-NTO/00547-2/2021. A módosítás talajvédelmi érdekeket nem sért, talajvédelmi szempontból nem kifogásolható.

A 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet alapján Sáp Község Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljáró polgármester **a 14/2021. (II.22.) Pm. határozatában nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését** az érintett területre, továbbá a tervezett módosításokkal egyetértett.

Partnerségi egyeztetés eredménye: A vélemények észrevételek megadására 15 nap állt rendelkezésre - azaz 2021. február 5-től 2021. február 20-ig, volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben. Ezen időszak alatt 1 partneri vélemény érkezett partnerként senki nem jelezte részvételi szándékát a véleményezési eljárásban.

Partneri vélemény: a TT Sped Kft. hosszabb távú fejlesztési elképzeléseinek megalapozására a beépítési százalék 5 %-al történő emelését javasolta.

Az észrevétel fogadható. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében „A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei” – táblázat a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek esetében a

Megengedett legnagyobb beépítettségre 60 (%) -ot határoz meg. Az előzetes tájékoztatási dokumentációban szereplő 40%-os beépíthetőség 45%-ra történő emelése támogatható a fenti előírásoknak való megfelelés biztosított. **Főépítési javaslat: A partneri vélemény kerüljön beépítésre a szakmai dokumentációba.**

A partnerségi egyeztetés tárgyában érkezett partneri vélemény elfogadásáról – mely szerint a TT Sped Kft. hosszabb távú fejlesztési elképzeléseinek megalapozására a beépítési százalék 5 %-al kerüljön megemelésre **és a partnerségi egyeztetés lezárásáról a Sáp Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hatáskörében eljáró polgármester a 15/2021. (II.22.) Pm. határozatában döntött.**

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	gazdasági terület területének bővítése
	Zaj, rezgés
levegő	0
víz	0
föld	0
élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+2
település	+1
településökológia	+1

Jelmagyarázat:

+2 igen kedvező környezeti hatás, változás
+1 kedvező környezeti hatás, változás
0 nincs környezeti hatás, változás
-1 kismértékű kedvezőtlen környezeti hatás, változás

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
A település külterületének északi területén a TT Sped KFT. mely cég logisztikai szolgáltatásokkal foglalkozik, a meglévő telephelyi területének a bővítését tervezi, mely területen raktár csarnokokat kíván elhelyezni. A telepítés az északi területén a gazdasági terület nyugati és déli irányú bővítését igényli.	Helyi településfejlesztési elhatározás, hogy támogatja a logisztikai központ megvalósítását tervező a fejlesztő cég fejlesztési elképzelését. A fejlesztés megvalósításához az érintett 218/4 hrsz-ú ingatlan a meglévő 218/3 hrsz-ú a telephely területét bővíteni szükséges. A fejlesztés megvalósítása a mind a helyi társadalomra, mind a gazdasági szereplőkre pozitív a változás, hiszen valós társadalmi igényeken alapuló a fejlesztés valósulhat meg. A gazdasági

	<p>fejlesztés a társadalmi fenntarthatóság fontos megnyilvánulása. A telek megközelítése, közlekedési feltárása nem változik. A külső településkép átalakul, mivel északon a vasútterület előterében a megvalósuló csarnoképületek látványa veszi át a hangsúlyt a jelenlegi gyepterülettől. A településökológia nem sérül. Összességében a szabályozás által lehetővé váló gazdasági célú fejlesztés pozitív változást eredményezhet mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.</p>
--	---

A gazdasági terület hatályos tervi szabályozásából következő várható környezeti hatásai a nem változnak a gazdasági terület átpozicionálását biztosító módosítással. A módosítás ebből a szempontból nem jelent környezeti változást.

Az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – a módosítás tekintetében nem releváns. (a módosítással helyhez kötött kismértékű új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre úgy, hogy nem történik zöldterület, vízgazdálkodási terület és erdőterület megszüntetése sem – terület nagyság szempontjából, tekintettel arra, hogy annak csak átpozicionálására kerül sor.) A valóságban a területrészen nincs erdő.

A módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. A módosítással kapcsolatosan elmondható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny.

Településkép, táj, és természetvédelem, tájhoz való kapcsolódás, viszony:

A 218/4 hrsz-ú ingatlan közelében található a Bihari sík tájvédelmi körzet, a Bihar különleges madárvédelmi terület, a Kaba-földesi gyepek kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. alapján a nemzeti ökológiai hálózat magterülete és puffertülete. Ettől azonban a vasút területe, az ott lévő vasúti műtárgyak, a nyomvonalas közlekedési terület fizikailag is elválasztja a már beépítésre szánt belterületi gazdasági területet. A gazdasági terület a belterület része és itt így nem beszélhetünk klasszikus, településkép szempontú tájról, hanem belső településképről, ill. a beépített, kompakt települési terület sziluettjéről, annak változásáról.

A Hortobágyi Nemzeti Park észrevétele: A Gksz* építési övezet építménymagasságának a helyi építési szabályzatban történő szabályozásával kapcsolatban tett észrevétel: Az előzetes véleményezési dokumentációban 16 méterben meghatározott tervezett építménymagasság miatt a magasabb építmény a tájban való vizuális megjelenése a lehetőség szerinti tájba illesztését szolgáló intézkedések megvalósítása nélkül zavaró hatást eredményezhet.

Azonban az előzőek szerinti okok miatt a tervezet logisztikai célú épületek nem jelenhetnek meg a tájban, hiszen nem abban létesülnek. A táj felől feltáruló látványként, a települési sziluett részeként értelmezhető csak.

Mivel a vasút területe, az ott lévő vasúti műtárgyak, a nyomvonalas közlekedési terület fizikailag is elválasztja, ezért a látvány sziluetti elemként értelmezve nem zavaró.

A területet magas talajvízszint jellemzi, az előzetes talajmechanikai szakvélemény alapján megállapított, tervezés során figyelembe veendő értéke -0,75 m, ami alapján a logisztikai célú ipari karakterű csarnok épületek padlóvonalának 1,0 m -es kiemelése műszakilag szükséges és indokolt lehet.

A logisztikai raktározás technológiája alapján a tervezett épületek építménymagassága a jelenlegi rendezett terep szintjéhez képest nagy biztonsággal 16,0 m esetén megfelelő. Minimum értéke műszaki kompromisszumok esetén is várhatóan legalább 14,5 m.

Építménymagasság: 1,0 m kiemelés + 12 m tiszta belmagasság + tartószerkezet és a tetőrétegek magasság a szélső sornál kb: 1,0-1,5 m = 14,5 m. A 16 m-es építménymagasság jelentene kellő biztonságot, jelentős csökkenés esetén a tiszta belmagasságot (raklapmagasságot) szükséges csökkenteni. A 15 méteres építménymagassági érték számítások alapján megfeleltethető a tervezett technológiának tekintettel arra, hogy a hatályos hész-ben nincs olyan előírás, hogy az utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építménymagasság értékét.

Fentiek alapján az építménymagasság értéke a technológia és a telephelyi adottságok miatt 15,0 méterben kerül meghatározásra. Ehhez a magasági értékhez azonban a tereprendezést biztosító kiegészítő előírások is szükségesek.

A település a Nagy-Sárrét vidékén, egy viszonylag zárt, gyenge lefolyású, alacsony mélyedésben helyezkedik el. A település múltját, mint a környező településeket is leginkább a sárréti hidrogeológiai viszonyok határozták meg, mely szerint területét mocsaras, lápos, vízjárta övezetként tartották számon, az ország ritkán lakott térségei közé tartozott. A vizes területek rendezése tette lehetővé, hogy a külterület (amelyen jó minőségű, termékeny földek terülnek el) a település megélhetésében, gazdasági életében jelentős szerepet kapott.

A külterület meghatározó szerkezeti eleme az észak-dél irányú a teljes igazgatási területet átszelő 4805-ös számú Földes – Bihartorda közlekedési út, amely természetesen átszeli a belterületet is. Közlekedési szempontból fontos szerkezeti elem az igazgatási területet kelet-nyugat irányban, a települést északon érintő Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonal.

A tervezett építés, új telephelyi környezet belső településképpbe illesztése, annak igényes és a terület funkciójához, a településrész építészeti karakteréhez illeszkedő stílusban történő megformálásával, színezésével, anyaghasználatával, oldható meg. Az épületek és a telek zöldfelületének tervezése során figyelembe kell venni ugyanis a település Településképi arculati kézikönyvében megfogalmazott ajánlásokat és be kell tartani a településképvédelmi rendeletben, a módosításra kerülő Helyi Építési Szabályzatban és Szabályozási tervben, továbbá egyéb vonatkozó jogszabályokban foglalt előírásokat.

A tervezett logisztikai központ és annak telkén a meglévő és tervezett épületeinek településképpbe illesztését, a táj felőli látványának megfelelő feltárulását szolgálja a célmegvalósító tulajdonában lévő, a falusias lakóterület és a gazdasági terület közötti, szabályozási terven eddig is rögzített tervezett erdőterület, mely jelenleg még száraz időben kaszálóként használt.

Ezen erdőtelepítés logisztikai fejlesztést követő megvalósítása megakadályozná az uralkodó szélirány akadálytalan behatolását a településre, valamint kellő takarást biztosítana a vasút és vasút mellett található géptelep és a kialakítandó kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területektől.

A hatályos HÉSZ és szabályozási terv ezen eleme továbbra is megmarad, melyet a településszerkezeti terv is rögzít. A tervezett fejlesztés illeszkedik a tervezési terület beépítésre szánt, gazdasági jellegéhez. A logisztikai épületegyüttes táj felőli látványa a belső településképp eleme.

Összeségében megállapítható, hogy a telephelyi terület északi oldalán húzódó vasúti terület elválasztó hatása érvényesül a területrészt érintően. Ezen mesterséges választóvonal egyben az épített környezet és a táj közötti határvonal is. A telephelyi terület az épített környezet, a belső településképp része. Ahhoz történő építészeti illeszkedés a követelmény a telephelyi fejlesztési tervénél. Ennek során a táj irányú megjelenés a távosságra is tekintettel a települési sziluett feltárulása a legjellemzőbb. Ennek feltárulásánál a vasútvonal fizikai jelenléte marad a meghatározó, és nem válnak egyedüli domináns elemmé a létesítendő csarnok épületek. A terület zöldfelületi tervezésénél a látványtakaró fásítás biztosítása javasolt.

A tervezési területen belül műemlék és helyi egyedi védett épület nem található. **A tervezési terület közelében lévő a 02/1 hrsz-ú telken lévő Állomás épülete helyi védettségű.**



az állomás épülete

Az épület a Tisza vidéki Vasút mentén épített felvételi épület jellegzetességeit, karakterét tartalmazza. Püspökladány – Nagyvárad vasútvonalon építendő pályaudvarokra még 1857-ben kötött szerződést a vasúttársaság a császári, királyi fő kormányzószékkal. Helyi védelem alá vont épület.

Régészeti örökségi érintettség a területrészt érintően a rendelkezésre álló adatk alapján nincs jelen.

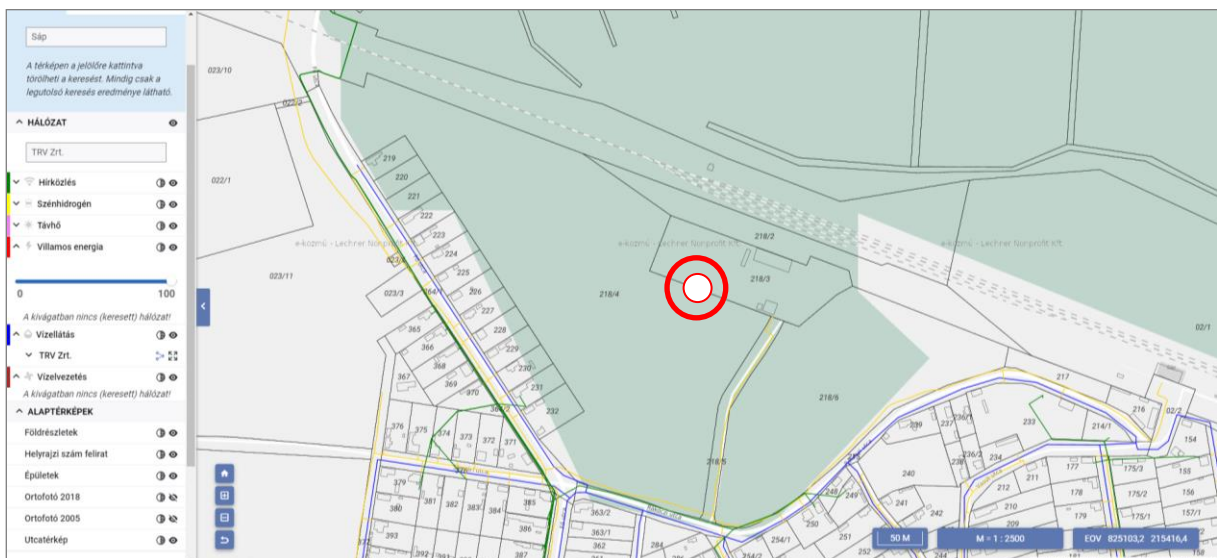
A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változik.

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 közvetlen hatással, mivel a vasút területe, az ott lévő vasúti műtárgyak, a nyomvonalas közlekedési terület fizikailag is elválasztja, ezért a látvány sziluetti elemként értelmezve nem zavaró.

Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

2. Infrastruktúra igények

A módosítással érintett területrész útcsatlakozásai biztosítottak. A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. Infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást. A terület **elektromos energia ellátása megoldott**. A telephelyen belüli **vízellátás közüzemi vezetékes hálózatról történik**, a **szennyvíz zárt szennyvízknában van tárolva majd innen szállítják el**. A szociális és iroda helyiségek fűtése szilárd tüzelésű kazánnal radiátoros hőleadókkal történik, **a telephelyi vezetékes közüzemi gázszolgáltatás biztosított**. A konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező területre vonatkoztatva vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmennyiségben, az érintett közterületek forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben nem jelent magasabb igénybevételt, tekintettel arra, hogy az ingatlan jelenleg is beépített és telephelyként működik. Településképi szempontból értékelhető a módosítás, hiszen a jelenlegi épületek közepes beépítési magasságát fogja kiegészíteni az új logisztikai épületek ipari csarnoki magasabb karaktare.



Részlet az e-kozmu szerinti területet érintő közműellátottságról



a fejlesztés helyszíne

5. AZ Étv. 7 § SZERINTI, A FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS VIZSGÁLATA:

7. § (1)

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése. A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat az Étv. 7.§. (2) bekezdés részletezi.

Étv. 7 § szerinti fenntarthatósági követelmények		a gazdasági terület – telephely bővítése / fejlesztése
a)	a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,	0
b)	a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire	0
c)	a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,	0
d)	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,	1 (akár 20 új munkahely is létrejöhet)
e)	a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,	0
f)	a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,	0
g)	az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,	0
h)	a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az, az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,	0
i)	a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait	0
j)	a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,	0
k)	a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,	1 (intenzív beépítése a már művelésből kivett területnek)
l)	az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,	0
m)	a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,	0
n)	az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,	0
o)	az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint	0
p)	a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.	0

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a)	a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani	0
----	---	---

	kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,	
b)	újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,	0
c)	a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körül venni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,	0
d)	a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben - meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,	1 (csak az indokolt mértékű területnagyságú igénybevétel történt meg)
e)	a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amely célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.	1 (a fejlesztés helyhez kötött beruházásnak minősül)

jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható.

Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése:

A telephelyi fejlesztés lehetővé válik olyan módon, hogy érvényesül a területtel való takarékos bánásmód elve tekintettel arra, hogy intenzív igénybevétel történik, mely 45%-os beépítést is lehetővé tesz. Helyhez kötött beruházás révén a fejlesztés megvalósítása a település más területén gazdaságtalan lenne, növelné a közlekedési kényszert.

6. AZ ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ TARTALMAT MEGALAPOZÓ FELJEGYZÉSE AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL ÉS A VIZSGÁLATOK SORÁN FELHASZNÁLHATÓ ÉS ELKÉSZÍTENDŐ TARTALOMRÓL

Az alátámasztó munkarészek **aktualizálása nem szükséges, de ennek szakmai alátámasztását dokumentálni kell.** Az elkészítendő tartalmat az alábbiak szerint határozom meg:

1. Előzmények, előzetes egyeztetések, önkormányzati döntések
2. A tervezett fejlesztéssel érintett, rendezés alá vont terület és környezetének bemutatása
3. A hatályos településrendezési eszközök és a módosítással érintett terület szabályozási koncepciója
4. A módosítás várható környezeti hatásai és infrastruktúrális igénye
5. Az Étv. 7. § szerinti, a fenntartható fejlődést biztosító előírásoknak való megfelelés vizsgálata
6. Az önkormányzati főépítész tartalmat megalapozó feljegyzése az alátámasztó munkarészek aktualizálásáról és a vizsgálatok során felhasználható és elkészítendő tartalomról
7. Az alátámasztó szakági munkarészek aktualizálásáról készült vizsgálat és értékelés
8. Magasabb szintű tervekkel (területrendezési tervek) való összhang vizsgálata
10. A Településkép alakítása – településképi dokumentumokkal való összhang vizsgálata
11. A tervezett beépítés helyszínrajza

Sáp, 2021. február hó

Nagyhaju Attila sk.
Sáp Község mb. főépítésze

7. AZ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Tájrendezési értékelés: Táji, természeti adottságok tekintetében a tervezési területet nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

Örökségvédelmi értékelés: A településrendezési eszközök módosítása nem érint helyi, vagy országos védelem alatt álló művi értéket. Régészeti lelőhely nem érinti a rendezés alá vont területet.

Közlekedési szempontú értékelés: Adottságok tekintetében a tervezési területet nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

Közművesítési szempontú értékelés: A módosításnak nincs új közművesítési vonzata, a területrészt környezete közművel ellátott, (vezetékes vízellátás, gázellátás és elektromos energiaellátás megoldott, egyedi közműpótlóval – zárt szennyvíztározó a szennyvízkezelés is biztosított) a munkarészek aktualizálása nem szükséges. A Hész előírásainak (teljes közművesítettségre vonatkozó feltétel) felülvizsgálata indokolt.

Hírközlési szempontú értékelés: A módosításnak nincs hírközlési vonzata, a munkarészek aktualizálása nem szükséges.

A fentiek alapján a hatályos településrendezési eszközök készült meglévő alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges.

8. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

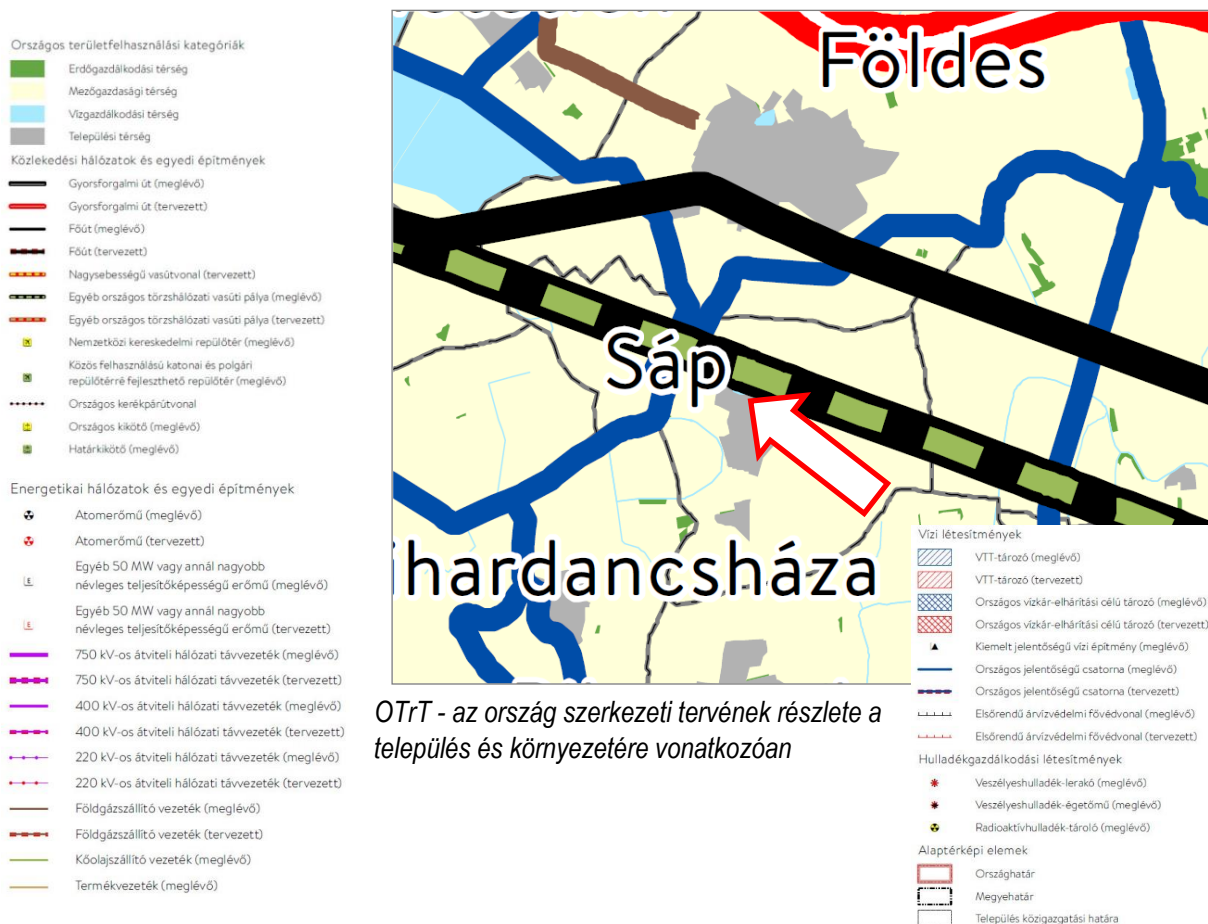
Magasabb szintű tervek elhatározásai, övezetei

Jelen elemzés Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a 3/2020. (VI.29.) Ör. rendelettel jóváhagyott Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési terv (MTrT) alapján készült.

A település igazgatási területét az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség, települési térség

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



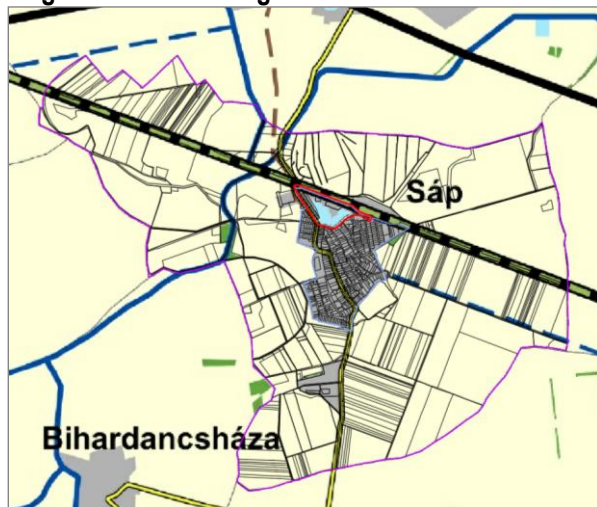
MTRT szerinti megfelelés:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény **22. § A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény **19. § (3) szerint 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 tervezési területen belül a meglévő telephely a települési térség területfelhasználási kategória és a vízgazdálkodási térség részébe tartozik.



TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁL

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Településrendszer elemei

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

- Meglévő
- Tervezett

Főút

- Meglévő
- Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

- Meglévő

Mellékút

- Meglévő egyéb mellékút
- Tervezett egyéb mellékút

Nagysebességű vasútvonal

- Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőter

- Meglévő

Országos kerékpárútvonal

- Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

- Tervezett térségi kerékpárútvonal

Közúti híd

- Meglévő

Közúti határátkelő

- ◆ Meglévő

Vasúti határátkelő

- ◆ Tervezett

Vasúti határátkelő

- ◆ Meglévő

Kompátkelőhely

- ◆ Meglévő

Térségi logisztikai központ

- Meglévő térségi logisztikai központ

Tervezett térségi logisztikai központ

- Tervezett térségi logisztikai központ

Földgázszállító vezeték

- Meglévő

Kőolajszállító vezeték

- Meglévő

Földgázelosztó vezeték

- Meglévő

Termékvezeték

- Meglévő

Vízgazdálkodási hálózatok és létesítmények

VTT-tározó

- Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- ▲ Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

- Meglévő

Térségi csatorna

- Meglévő

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

- Meglévő

Egyéb építmények

- Meglévő

5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű

- Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Átvittelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Tervezett

- Tervezett

Tervezett

- Tervezett

Tervezett

- Tervezett

Tervezett

- Tervezett

Tervezett

- Tervezett

Tervezett

- Tervezett

a hatályos megyei terv térségi szerkezeti tervének részlete és jelmagyarázata

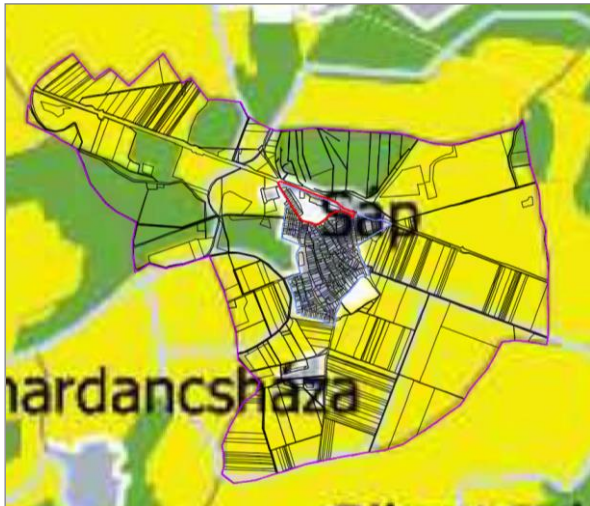
„**ORTT - vízgazdálkodási térség:** országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország vízfolyásai, állóvizei, illetve azok parti sávjai tartoznak”

„**ORTT 10.§.(2) A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.**”

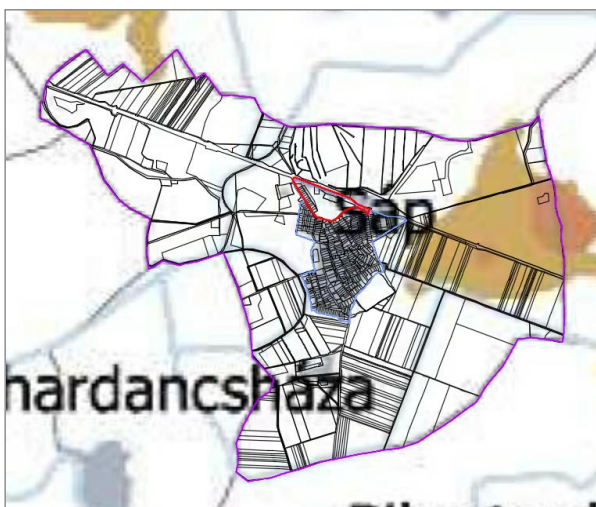
c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és

nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett **vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani**;
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrT) 19. § (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek közül:

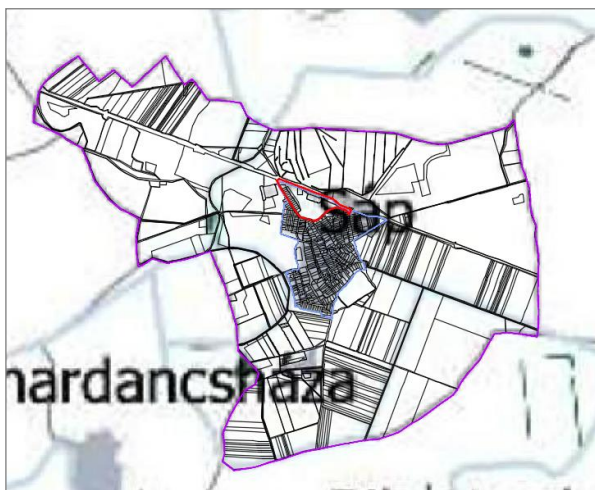
övezet neve	település érintettsége	a terv. ter. érintettsége
a) az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó területének és pufferterületének övezetei 3/1. melléklet;	érintett a magterület és a puffer terület övezetével	nem érintett
b) a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetei 3/2. melléklet;	a település keleti része érintett	nem érintett
c) az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete 3/3. melléklet;	érintett kis mértékben	nem érintett
d) a tájképvédelmi terület övezete 3/4. melléklet;	érintett	nem érintett
e) a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések a 3/5. melléklet;	nem érintett	nem érintett
f) a vízminőség-védelmi terület övezete a 3/6. melléklet;	érintett	nem érintett
g) nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete 3/7. melléklet;	nem érintett	nem érintett
h) a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések 3/8. melléklet	nem érintett	nem érintett



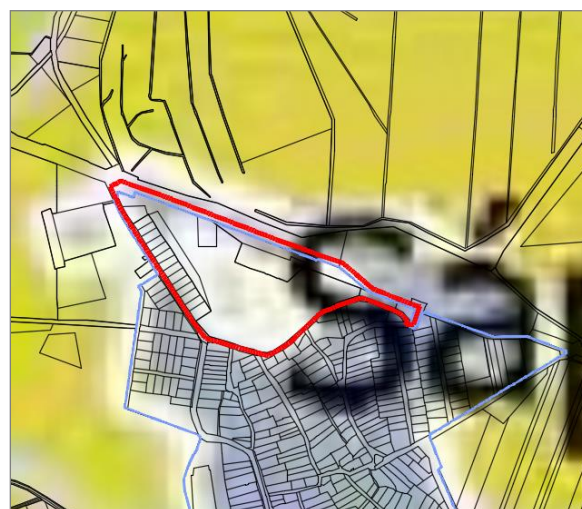
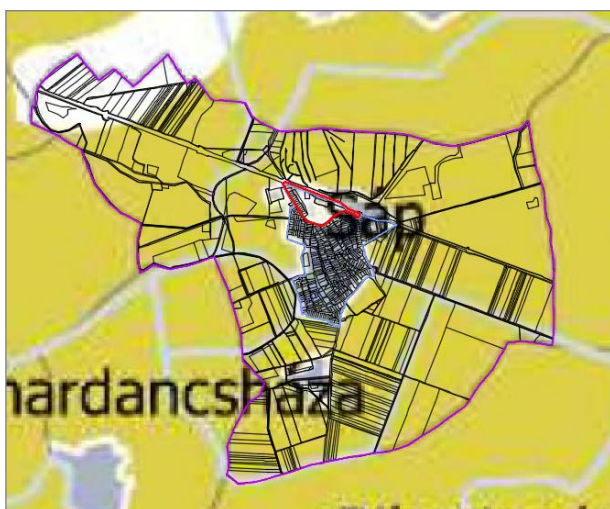
az országos ökológiai hálózat övezete – nem érintett a fejlesztési terület



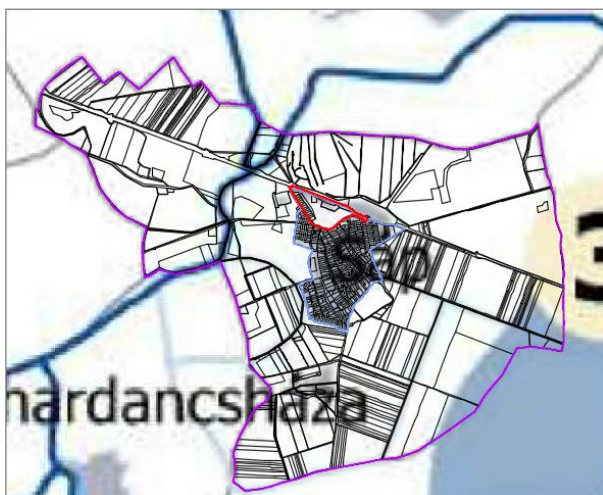
kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete – nem érintett a fejlesztési terület



erdők övezete – nem érintett a fejlesztési terület

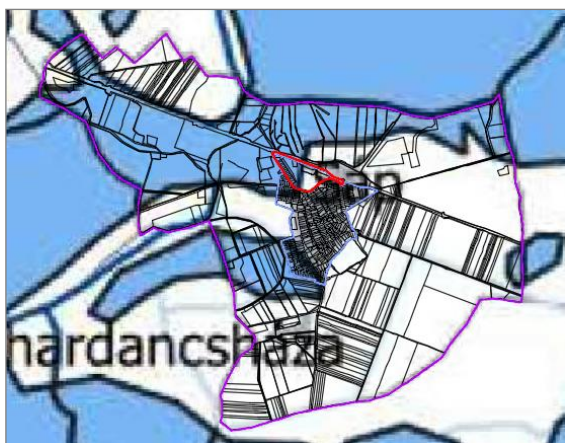


tájképvédelmi ter. övezete, lent: vízminőségvédelmi ter. övezete – nem érintett a fejl. ter. egyik övezet esetében sem



(2) A TrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	a tervezési terület érintettsége
a) az ásványi nyersanyagvagyon övezete a 3/9. melléklet;	nem érintett	nem érintett
b) a rendszeresen belvízjárta terület övezete a 3/10. melléklet;	érintett	nem érintett
c) a tanyás területek övezetébe tartozó települések a 3/11. melléklet	nem érintett	nem érintett
d) a földtani veszélyforrás terület övezete	nem érintett	nem érintett



a rendszeresen belvízjárta terület övezetének részlete – részben érintett a fejlesztési terület

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

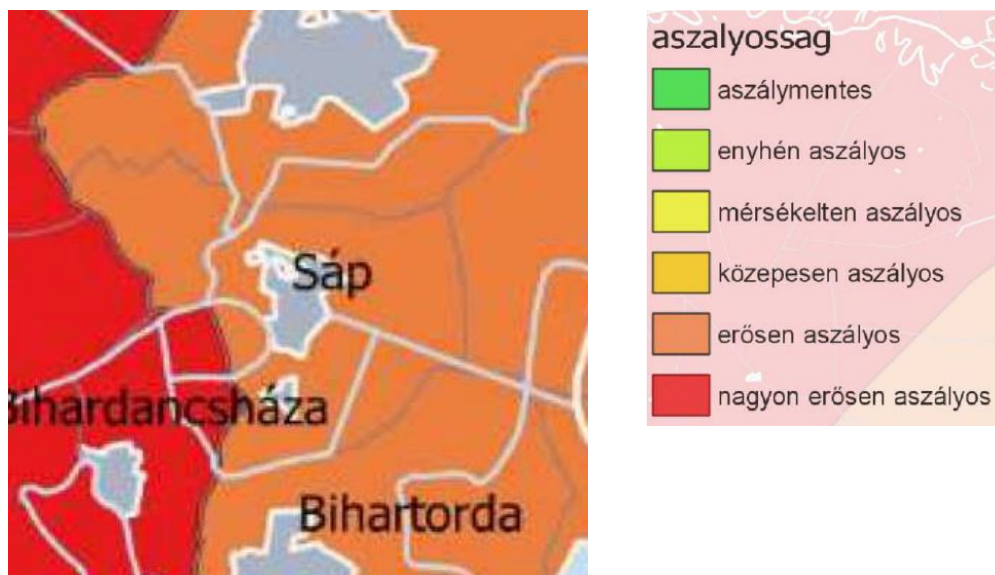
Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság előzetes véleménye: K000546-0004/2021.

Sáp község nem rendelkezik sérülékeny földtani közegű vízbázisra épült vízművel. Távlati ivóvízbázis sincs a területen. A felszín alatti vizek védelmével kapcsolatos szennyeződés érzékenységi besorolásra az érvényes szabályozás a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet. E rendelkezések alapján a módosítani kívánt terület kevésbé érzékeny és érzékeny besorolásúak. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezettséggel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet szerint a területek nitrátérzékenyek. A területet nem érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. melléklete szerinti vízminőségvédelmi terület övezete. A létesítmények kialakítását úgy kell megoldani, hogy a 219/2004. (VII:21.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletében felsorolt anyagok (pl. ammónia, nitritek stb.) a felszín alatti vizekbe történő bevezetése elkerülhető legyen. A talajba és a vízfolyásba szennyezett csapadékvíz vagy egyéb szennyvíz nem kerülhet. A települési csapadékvíz gazdálkodás korszerű műszaki megoldásaira törekedni kell. Javasolta a csapadékvíz elvezetés helyett a fenti szempontok (talajviszonyok, vízbázisvédelem, belvív veszélyeztetettség) figyelembevételével megvizsgálni a lehetőségeket és előtérbe helyezni a csapadékvíz gazdálkodást (gyűjtést, késleltetést, helyben hasznosítást) a kül- és belterületi csapadékvíz -gazdálkodás összhangjának megteremtése, együttes kezelése mellett. Kéri betartani a 147/2010. (IV.29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és egyéb kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános jogszabályok előírásait.

A módosítani kívánt terület az 54. sz. Hamvas -Sárréti belvízrendszeren belül az 54.c. Sárréti belvív öblötben helyezkedik el. A Pálfi féle belvív-veszélyeztetettség besorolás alapján az érintett terület jellemzően belvízzel nem vagy alig (I. kat) ugyanakkor elszórta belvízzel közepesen (III. kat.) és belvízzel mérsékelten (II. kat) veszélyeztetett területek is találhatóak. Sáp község belterülete belvízzel közepesen veszélyeztetett kategóriába tartozik. **A módosítás ellen kifogást nem emelt, a belvízjárta terület övezetéről pontos adatot nem szolgáltatott. A rendelettervezet a részleges közművesítés esetén rögzíti a szennyvíz kezelés és a csapadékvíz elvezetésére vonatkozó előírásokat.**

(3) A TrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	a tervezési terület érintettsége
a) a városkörnyéki településgyűjtések övezetébe tartozó településeket a 3/12. melléklet,	érintett – a Berettyóújfalui településgyűjtés övezete	érintett – Berettyóújfalui tel. együttes övezete
b) a gyógytényezővel rendelkező településeket a 3/13. melléklet tünteti fel;	nem érintett	nem érintett
c) a klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetét a 3/14. melléklet tünteti fel;	érintett – nagyon erősen aszályos	érintett
d) a csillagos égbolt park övezetét a 3/15. melléklet tartalmazza.	nem érintett	nem érintett



a klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete – erősen aszályos

A Megyei Terv az egyedileg meghatározott övezetekre a következőket rögzíti:

6. §

(1) **A városkörnyéki településeggyüttes övezetébe tartozó települések** Településfejlesztési Konceptiójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának tartalmaznia kell:

- a) a várostérség közösen kialakított jövőképét, átfogó közös céljait;
- b) a központi város és a környék települései együttműködésének közösen kialakított lehetőségeit, azok megvalósításának módját;
- c) a közösen használt alapszolgáltatások szükség szerinti fejlesztését, legalább az alap- és középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérségen belüli közlekedési, és szükség szerint más műszaki infrastruktúra tekintetében.

7. §

(1) **A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések** településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.

Az egyedileg meghatározott, a települést érintő három megyei övezetre vonatkozó követelményeket majd az új településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök készítésénél kell alkalmazni. Jelen módosításnál ezek alkalmazása még nem szükségesek.

Sáp Község képviselő-testülete a 86/2017. (IX. 29) ök. határozatával fogadta el a Község Településképi Arculati Kézikönyvét és a 9/2017. (IX.29.) sz. önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a településképvédelmi rendeletét, melyet a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal szakmai észrevételeinek megfelelően módosított és a 7/2019. (IX.27.) sz. önkormányzati rendeletével jóváhagyta.

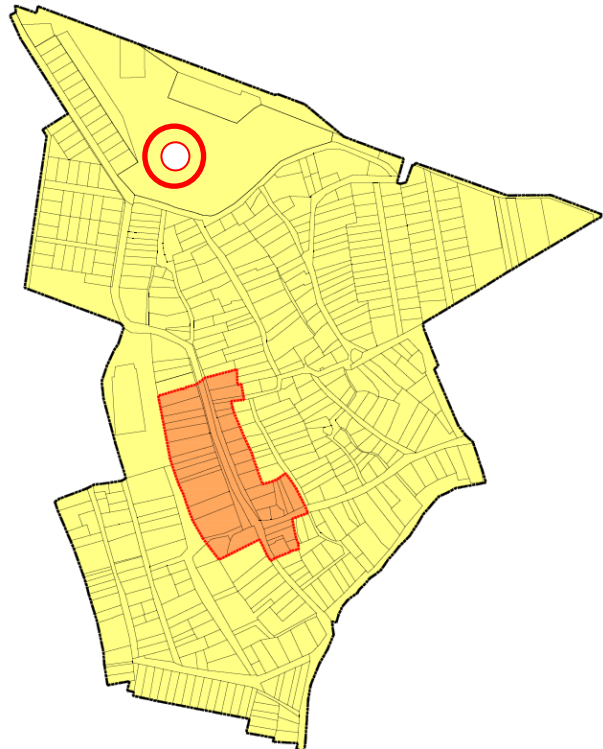
A tervezési terület átépülő falusias településrész része, településképi szempontból nem meghatározó terület. Helyileg védett épület is található a tervezési területen belül, de jelen módosítás ezen védett épületet és annak telkét nem érinti. Csak a beépítésre nem szánt területeken lévő (és a beékelődő) gazdasági területre fogalmaz meg iránymutatásokat a telepítésre, magasságra, tetőformára, tetőhajlásszögre, anyaghasználatra a Településképi Arculati Kézikönyv. A belterületi gazdasági területekre nem. Ezért csak az általános építészeti illeszkedési ajánlásokat lehet és kell figyelembe venni az épületek tervezésekor. Ennek értelmében a tervezett új elemnek arányosan illeszkednie kell a szűkebb tágabb környezetéhez. Ez a követelmény azonban nem zárhatja ki a mai építészet korszerű anyaghasználatának és formavilágának megvalósíthatóságát.



SÁP Község

TELEPÜLÉSKÉP SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEI

M=1: 10.000



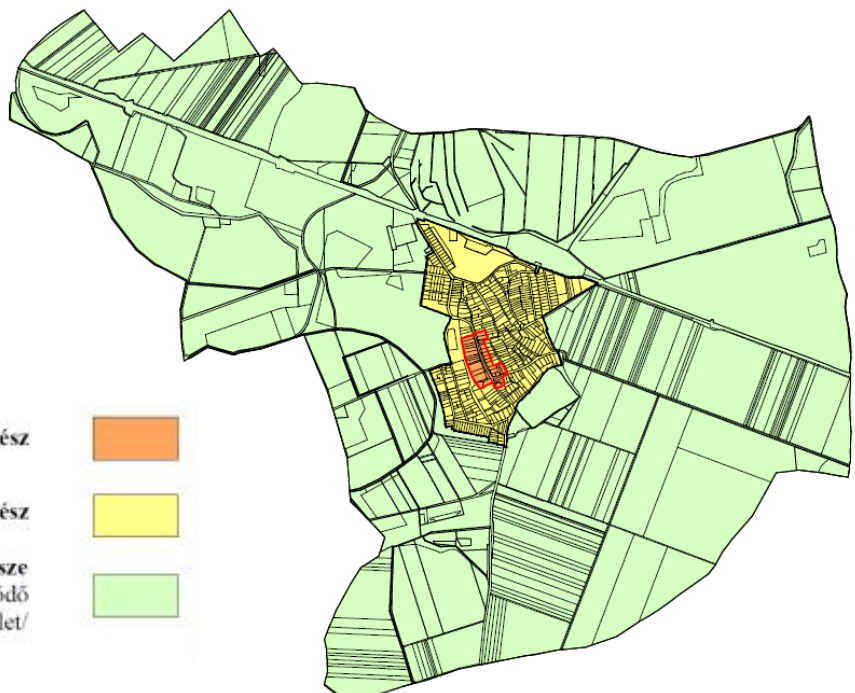
Településközponti településrész
 Átépülő falusias településrész

TAK - Településképvédelmi



a fejlesztés helyszíne

településképi szempontból meghatározó karakterű területek lehatárolása



Településközponti településrész

Átépülő falusias településrész

A közigazgatási terület többi része /beépítésre nem szánt terület és a beékelődő gazdasági, mezőgazdasági üzemi terület/

14. Teljes közigazgatási területen az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

16.§

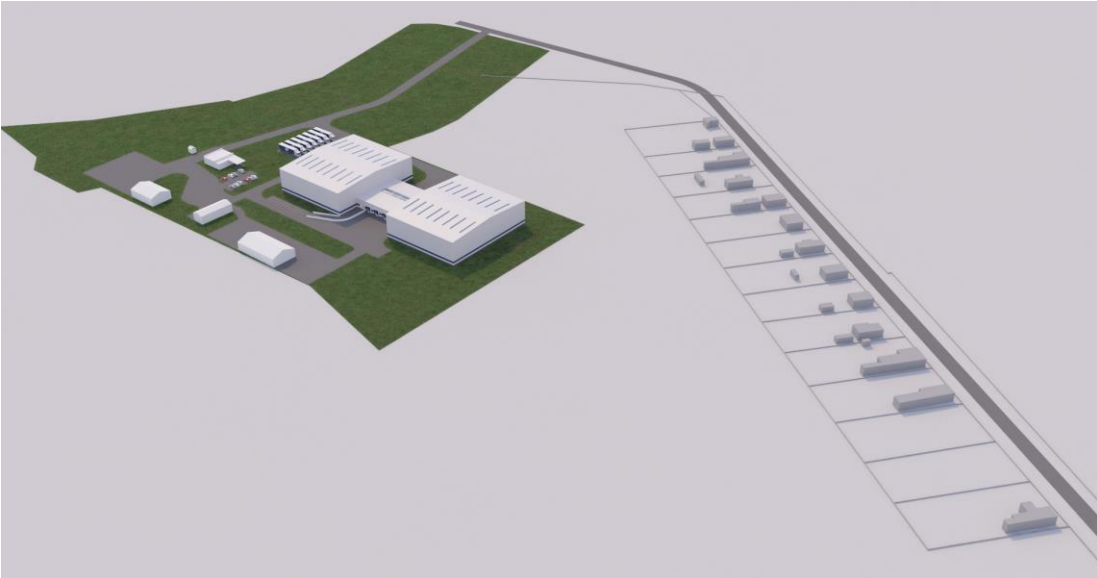
- (1) Az utcaképből közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.
- (2) A tetőfedő anyagok közül a rikító színek, különösen élénkvörös, élénk kék, lila nem helyette a földszínek alkalmazhatók.

A homlokzatok színezésére a pasztell árnyalatú földszíneken túl további színek nem alkalmazhatók. A színek közül nem használható olyan szín, mely nem illeszkedik, nem harmonizál az épület egyéb homlokzati és tetőfedő anyagainak színvilágához.

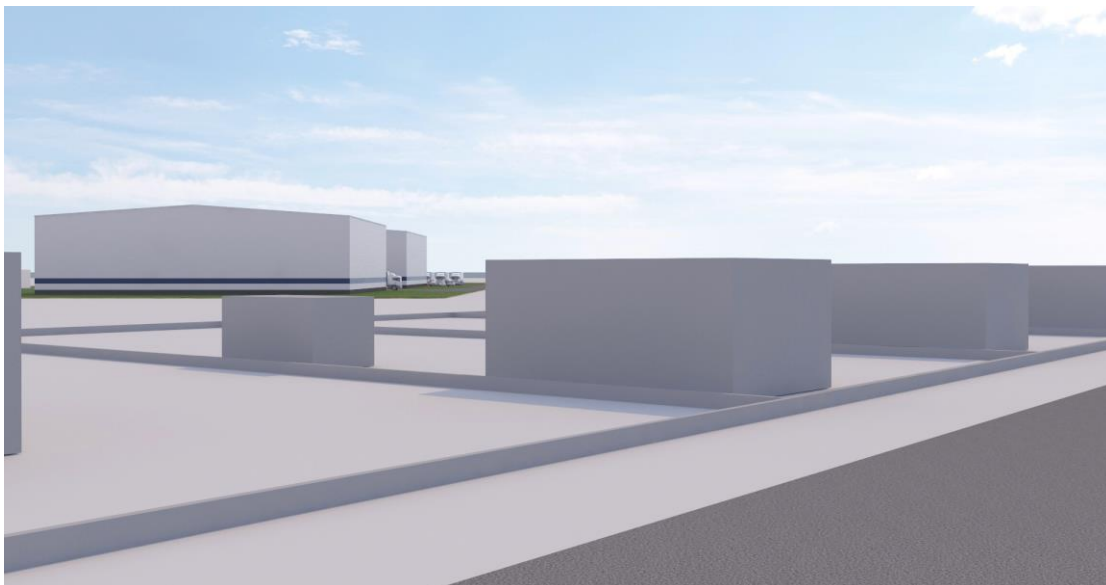
TERVEZETT FEJLESZTÉS ÜTEMEZÉSE - BEÉPÍTÉSI, TELEPÍTÉSI JAVASLAT



A tervezett telephelyi elrendezés a bekötőút felől



telephely a vasút ill. a Bihari sík tájvédelmi körzet irányából



a tervezett telepítés a lakóterület felől

A telephelyi elrendezés egy változatának helyszínrajza



A telek területe: 34241,95 m². A min. zöldfelület mértéke 20%, azaz 6848,07 m².

A beépítési javaslaton ábrázolt zöldfelület mértéke: 17167,97 m².

A beépített terület: meglévő épületek cca. 970m², a tervezett épületek cca. 6000m².

A szabályozási javaslatban rögzített határértékeknek a javaslat megfelel!