



## ROHOD KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI-, ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELKÉSZÍTÉSÉNEK ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA

*A „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ szerinti előzetes egyeztetési dokumentáció*



### **NYÍRSÉGTERV KFT.**

Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6.

Tel/fax: 42/421-303

E-mail: nyirsegherv@gmail.com

Web: www.nyirsegherv.hu

## 2. ALÁÍRÓLAP

# ROHOD KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI-, ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELKÉSZÍTÉSÉNEK ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA

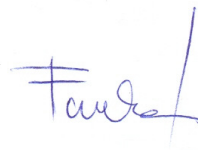
Generál tervező: NYÍRSÉGTERV KFT.  
Székhely: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. sz.  
Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73.sz.  
Telefon/fax: (42) 421-303  
Mobil: (06-30) 307-7371  
E-mail: [nyirsegterv@gmail.com](mailto:nyirsegterv@gmail.com)  
Tervszám: NYT-TRT-.....

Vezető településrendező tervező



.....  
**Dudás Ede**  
építészmérnök, építész tervező szakmérnök  
okl. települmérnök  
TT-15-0303

Témafelelős



.....  
**Fazekasné Jánócsik Zsuzsanna**  
építőmérnök

## 3. TARTALOMJEGYZÉK

1. Címlap
2. Aláírólap
3. Tartalomjegyzék
4. Előzmények
5. Térképek
6. Hatályos településrendezési eszközök

Nyíregyháza, 2019. augusztus hó

## 4. ELŐZMÉNYEK

### A rendezés célja

Rohod Község Önkormányzata a döntött és új településrendezési eszközök készítéséről, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.), az „országos településrendezési és építési követelményekről” szóló szintén többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) figyelembevételével. A tervezés során „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kormányrendelet) előírásait alkalmazzuk.

### A rendezés oka

Az építési jogszabályok az előző településrendezési terv óta számos elemükben, 2013. január 1.-től pedig alapvetően megváltoztak. Módosított építési törvény lépett életbe, amelynek kapcsán megváltoztak a végrehajtáshoz kötődő rendeletek és az OTÉK is. A településrendezési tervek tartalmáról és az egyeztetési eljárásról hatályba lépett „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai új jelkulcsrendszert vezettek be. Az előző jogszabályok szerint készült tervek 2018. december 31.-ig lesznek használhatók. Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt (továbbiakban: OTrT törvény) az Országgyűlés 2003-ban fogadta el. A törvény első átfogó módosítására 2008-ban került sor. Az OTrT törvény 29. §-a úgy rendelkezik, hogy a terv felülvizsgálatát legalább 5 évente el kell végezni. Ennek megfelelően a törvény soron következő módosítása 2013-ban megtörtént: az Országgyűlés a módosító javaslatot 2013. december 9-én elfogadta. Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, amelynek területrendezési és településrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak.

A Sz.-Sz.-B. Megyei Önkormányzat 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési tervét (MTrT). Ennek felülvizsgálata remélhetőleg 2019-2020-ban hatályba léphet. A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot – mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészt (vizsgálati térképet, leírást) – a megyei tervi tervvel összhangban kell elkészíteni. A fenti jogszabályok, valamint a Község életében, lehetőségében – az előző terv óta – történt változások tették szükségessé Rohod Község településrendezési tervnek hatályos jogszabályok szerint történő elkészítését. Az Étv. szerint – a településrendezés alapvető célja, hogy a települési környezet rendezettebbé, azaz komfortosabbá, működőképesebbé, egészségesebbé, biztonságosabbá és esztétikusabbá váljon.

A településrendezés fontos eszközei a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv.

A felsoroltak közül a településfejlesztési koncepció készül, melyet a Képviselőtestület határozattal hagyja jóvá. Az elfogadásra kerülő településfejlesztési koncepció meghatározza a Község hosszú távú fejlesztésének tartalmát és irányait. Felvázolja a Község jövőképét, a fejlesztendő ágazatokat, a fejlesztések mértékét. Mivel a Kormányrendelet 2.sz. melléklete teljesen új tematikát adott ki az elkészítésére, ezért új koncepció elkészítése vált indokolttá.

A településszerkezeti tervet követő Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv célja a településfejlesztési koncepció és településszerkezeti terv átfogó elhatározásainak jogi eszközökkel történő érvényesítése, azaz az egyes telkek használatának, beépítésének, a természeti, táji és épített környezeti értékek védelmének, és a környezetvédelem követelményeinek jogi szabályozása. Helyi Építési Szabályzatot és a szabályozási tervet, a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg. A szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat készítésének célja Rohod Község épített és természeti környezetének megőrzése, az értékvédelem és a fenntartható fejlődés szempontjainak figyelembe vételével. A településrendezés során biztosítani kell a területeknek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét.

A területen műemlékek, helyi védett értékek találhatóak, számos településrész arculata védendő, emellett több lakóház helyi védelemre javasolt, melyet az értékvédelmi rendelet már kezel, illetve a kialakult településszerkezet is megőrzendő, ezek megfelelő kezelése, településrendezési eszközökkel megoldható védelme a területen a helyi építési szabályzattal lesz teljes.

#### Új terv készítés egyéb szempontjai

A területen országosan és helyi szinten védett természeti és építészeti értékek találhatóak, számos településrész arculata védendő, emellett több lakóház helyi védelemre javasolt, melyet az értékvédelmi rendelet már kezel, illetve a kialakult településszerkezet is megőrzendő, ezek megfelelő kezelése, településrendezési eszközökkel megoldható védelme a területen a helyi építési szabályzattal lesz teljes.

- Törekedni kell a településszerkezet hagyományos jellegének megőrzésére, fenntartására. Ennek érdekében a már kialakult utcaszerkezetet, telekszerkezetet kell továbbvinni. Az új fejlesztési területek kialakítása során törekedni kell a meglévő településszerkezet jellegéhez történő illeszkedésre, elsősorban a már kiépült belterületekhez kapcsolódóan. A településszerkezet kialakításánál figyelmet kell fordítani arra, hogy megteremtődjön a település különböző funkciójú területei közötti összhang.
- A településen található épített környezeti értékek védelme érdekében készíteni kell egy részletes elemzést, az arculati kézikönyvre és az értékvédelmi rendeletre alapozva, amely meghatározza az értékvédelemben érintett területeket és épületeket. Ezen területek esetében, a szabályozás során, biztosítani kell a meglévő értékek megmaradását, valamint törekedni kell az esetlegesen megbomlott egyensúly visszaállítására. Az utcakép védelmét is az értékvédelmi és kapcsolódó építészeti vizsgálatban feltárt eredmények szerint szükséges biztosítani az érintett területeken.
- A község központja részleteit tekintve kialakulnak tekinthető, ennek ellenére szükséges a fejlesztése, bővítése, elsősorban a központhoz közel eső, de központi funkciókba mindeddig kevésbé bevont területek kiterjesztése révén.
- A településrendezés eszközeivel is támogatni kell a családi gazdaságok, falusi turizmus fejleszthetőségét.
- Az árutermelésre kevésbé alkalmas mezőgazdasági területeken ösztönözni kell az erdősítéseket.
- Biztosítani kell az országos jelentőségű védett természeti területek védelmét. A helyi jelentőségű védett természeti területek védetté nyilvánítása a községi önkormányzat hatáskörébe tartozik. Ezért a zempléni tájkép, tájkarakter, a még megmaradt természeti értékek védetté nyilvánításával kell bizonyítani a település elkötelezettségét, a természeti környezet védelme, a táj fenntartható fejlesztése iránt.
- A természet védelme mellett ez az ökológiai rendszer a turizmus rekreációs területeként is funkcionálhat, és a település környezetminőségében is meghatározó jelentőségű.
- Idegenforgalmi és turisztikai célú fejlesztésre területeket kell biztosítani a település belterületén, vagy annak közvetlen környezetében. Kiemelten fontos ezek területének biztosítása, valamint az ehhez kapcsolódó szállás és vendéglátó létesítmények elhelyezése.

A Kormányrendelet 28.§ (6) bekezdése alapján:

*„...a koncepció, a stratégia, a településrendezési eszköz egyszerre történő készítése vagy módosítása esetén az egyeztetési eljárás történhet párhuzamosan vagy egy eljárásban. Az egy eljárásban történő véleményeztetés során a településrendezési eszköz egyeztetési szabályai szerint kell az egyeztetési eljárást lefolytatni.”*

**Mindezek alapján a településfejlesztési koncepció és településrendezési terv készítése, és annak egyeztetése egy eljárás keretében történik. Jelen előzetes véleményezési dokumentáció mindkét témakörben releváns.**

## A rendezés várható hatásai

Rohod Község eszközeinek elkészítését követően, a hatályba lépésétől a fentebb említett fő problémacsoportok rendezése várható, azaz településszerkezeti, településképi és épített értékek megfelelő kezelésének, megőrzésének elősegítése, valamint a tervezett fejlesztési elemek kialakítása, az értékes településszerkezet megtartása mellett. A településrendezési terv elkészítését követően, és annak eredményeképpen a Község települési területének szerkezete a korábban jóváhagyott tervekhez képest módosulni fog, ugyanakkor az így kialakuló településszerkezet racionális és rendezett lesz. A település arculata egyedi marad, a települési környezetvédelmi szempontok érvényre juttatásához szükséges településszerkezeti elemek is megvalósulnak.

A fentiekén túl az önkormányzat, településrendezési eszközök segítségével kívánja a munkahelyteremtő vállalkozó funkciót erősíteni a településen, ezért jelenlegi módosítások célja a nemcsak a települési lakosság településrendezési javaslatainak tervi megfogalmazása, hanem a gazdasági célú tevékenység építészeti-műszaki kereteinek véglegesítése, illetve a szükséges infrastrukturális és környezetvédelmi beruházások feltételeinek biztosítása.

Fontos szempont, hogy az önkormányzat, a település lakói és a tervezők szorosan együttműködve, együtt tervezve, közösen készítsék el a településrendezési eszközöket. Igények a lakosság részéről is jelentkeztek, és a tervezés folyamán jelentkezhetnek. A tervezés során a végső cél minden esetben a települési környezet minőségének és a települési lakosság életminőségének javítása legyen. Ez az időszak az egyeztetés időszaka, az önkormányzatnak igen nagy felelőssége és sok feladata van abban, hogy a tervet a település lakói magukénak érezzék, valóban úgy gondolják, hogy a terv értük van, és az ő céljaikat tükrözi. Az igények ütköztetésénél elsődleges cél a közösségi érdek megfogalmazása. Az önkormányzat feladata: A terv készítésének megkezdéséről, és a tervezett fejlesztésekről tájékoztatni az érintett lakosságot (helyi újság, televízió, internet, személyes megkeresés, közmeghallgatás stb.).

**Mindezen fejlesztések megvalósíthatósága érdekében, a település önkormányzata a Község településrendezési eszközeinek készítése mellett döntött.**

## Településrendezési tervek ütemezése

### *I. ütem - Előkészítő feladatok*

Alaptérképek tervi alapanyagok beszerzése, előállítása, előzetes egyeztetési dokumentáció.

### *II. ütem - Vizsgálatok készítése*

A részletes vizsgálat, mely egy-egy szakterület témába vágó eddigi vizsgálati, elemző munkáit gyűjti össze, ill. egészíti ki. Célja a települési adottságok sokoldalú aktuális feltárása, a települési önismeret elősegítése, a terveket befolyásoló elemek, ismeretek – tervezést támogató rendszerezése, valamint a fejlesztési, rendezési szándékok összegyűjtése, rendszerezése.

### *III. ütem – Településfejlesztési koncepció készítése.*

A településfejlesztési koncepciót a képviselőtestület határozattal fogadja el.

### *IV. ütem - Településszerkezeti terv készítése*

Két szakaszban

- az egyeztetési dokumentáció,

- jóváhagyási dokumentáció (az egyeztetések – hatóságok, érdekelt államigazgatási szervek, civil szervezetek stb. – lezárását követően a szükséges, ill. indokolt átvezetéseket tartalmazza) a második szakaszban kerül dokumentálásra. A településszerkezeti tervet a képviselőtestület határozattal fogadja el.

### *V. ütem - Szabályozási tervek és a helyi építési előírás készítése*

Két szakaszban készül,

- egyeztetési dokumentációként,

- jóváhagyási dokumentációként.

Jóváhagyás a testület részéről rendelettel történik.

**A jóváhagyást követően a településnek településfejlesztési koncepciója, településszerkezeti terve és leírása, illetve belterületi és külterületi szabályozási terve és egy helyi építési előírás-rendelete lesz.**

## 5. TÉRKÉPEK



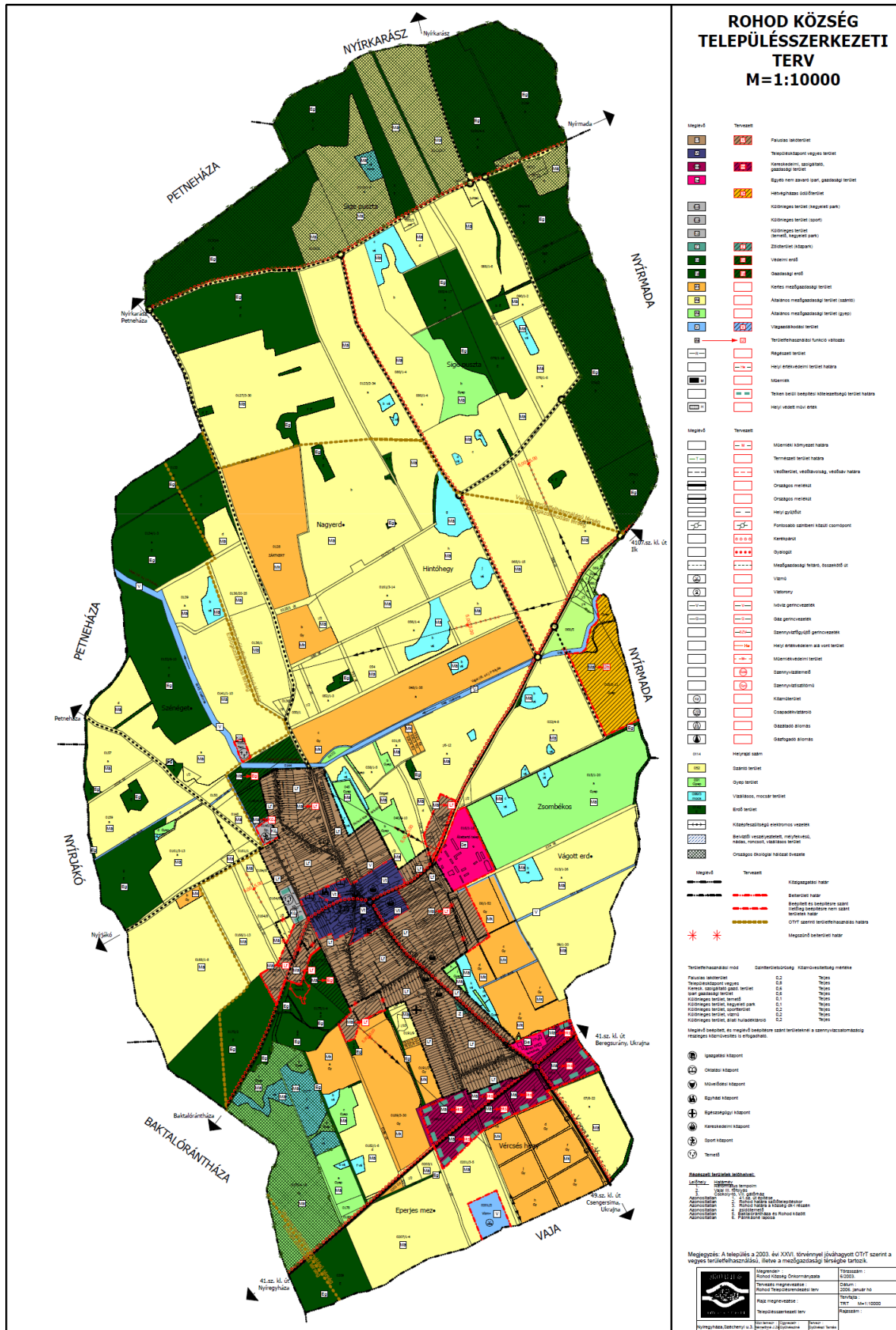
Átnézeti térkép teljes közigazgatási terület (forrás: [www.google.hu](http://www.google.hu))

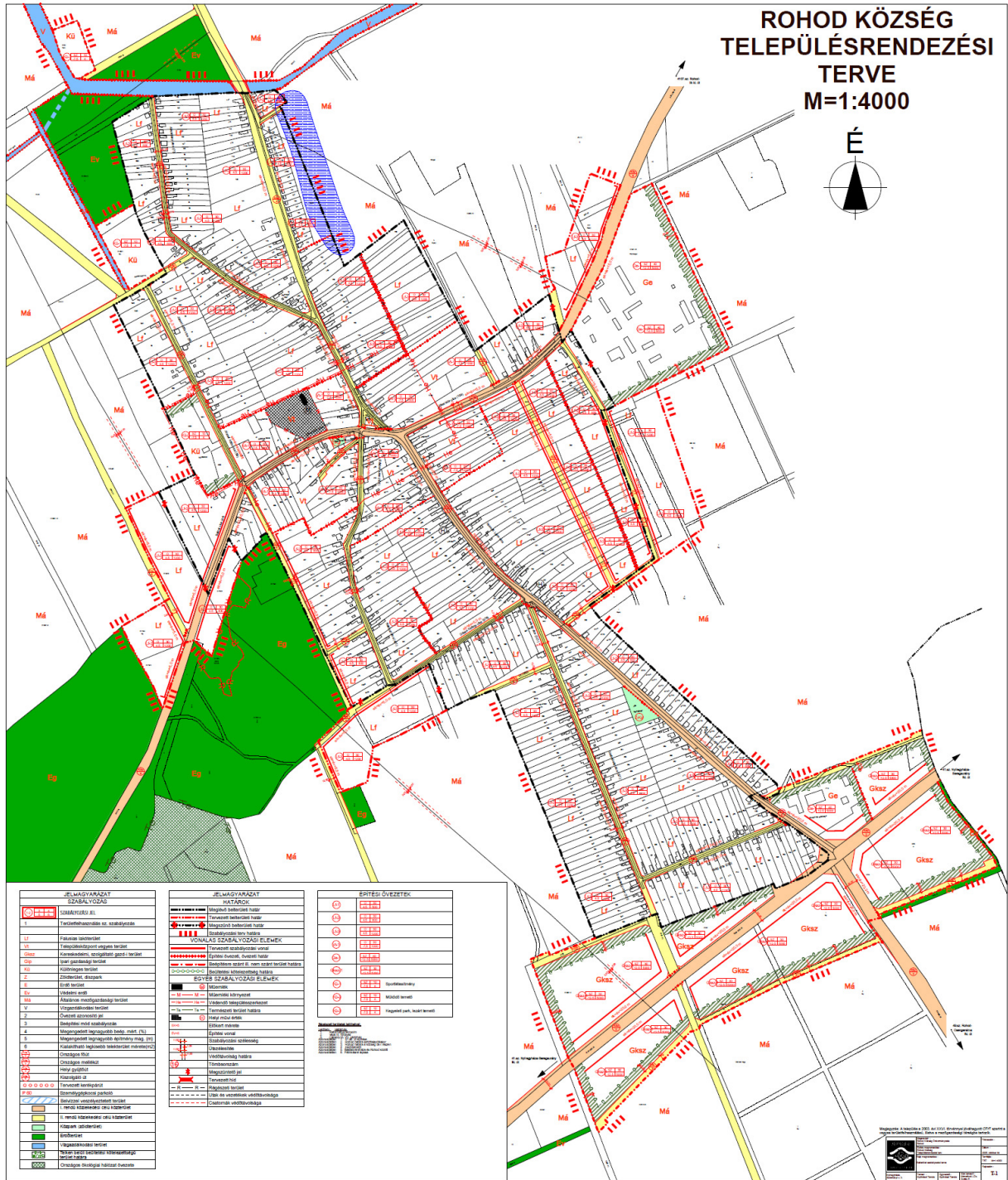


Átnézeti térkép belterület (forrás: [www.google.hu](http://www.google.hu))



## 6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK





Hatályos belterület szabályozási terv

