



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

SÁP KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
(településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv)
2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA
a település belterületének az északi területén,
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



ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

A 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez,
a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti térségi övezetek érintettségének
meghatározásához,
és a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás keretén belüli
29/A. §. szerinti partneri véleményezéshez készített dokumentáció

Felelős tervező:



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

2021. február

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 infrastrukturális 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 paramétereknek a telephely jelenlegi és tervezett épületállománya a beépíthetőség a min. telekterület, a telephelyi sajátosságokat, az azon belüli telephelyi manipulációs terület biztosítását figyelembe véve az előírt zöldfelület mértéke (min.20%), szempontjából is megfeleltethető, de a csarnoképületek nagyobb belmagasságának biztosíthatósága miatt az építménymagasság értéke (6,0m) nem 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 terület rész

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 területrészt 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 véleményezteteti 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. - (képviseleti: Karacs Imre polgármester) megrendelése alapján.

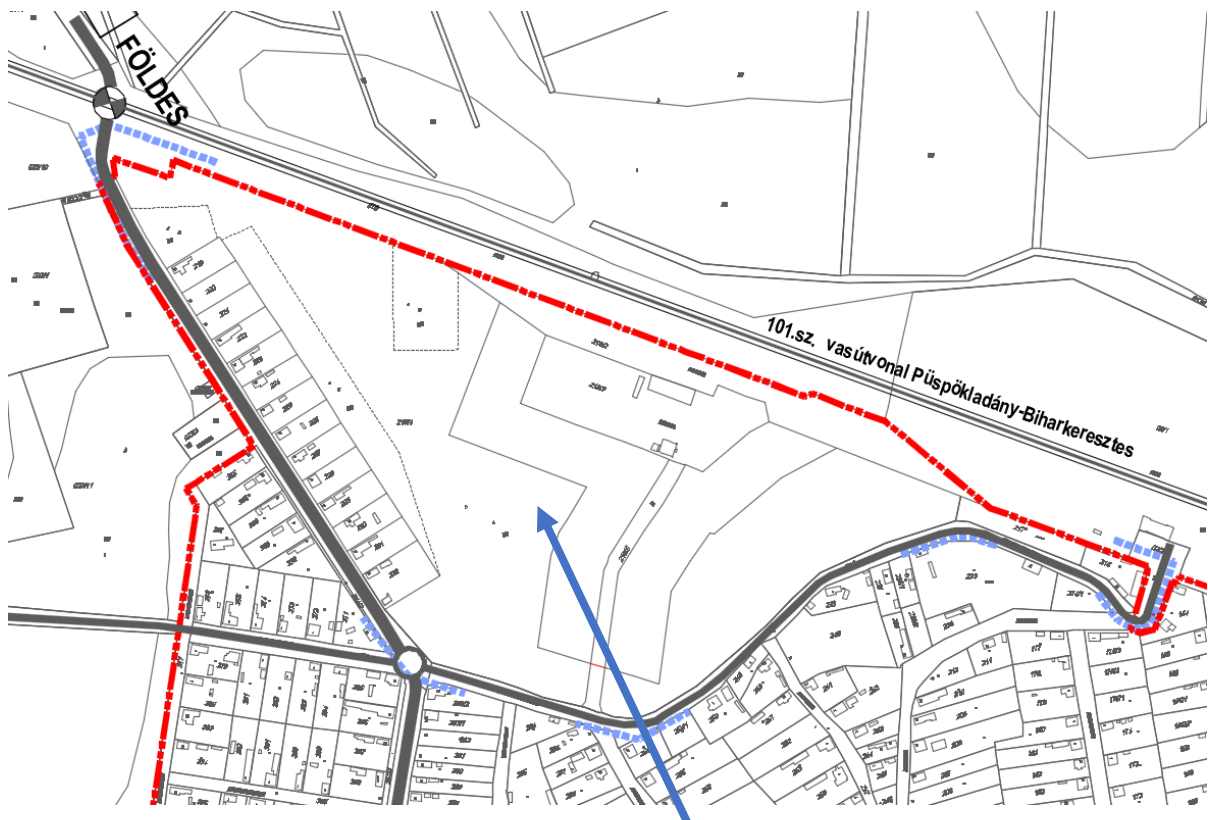
A módosítással érintett településrendezési eszközök:

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.

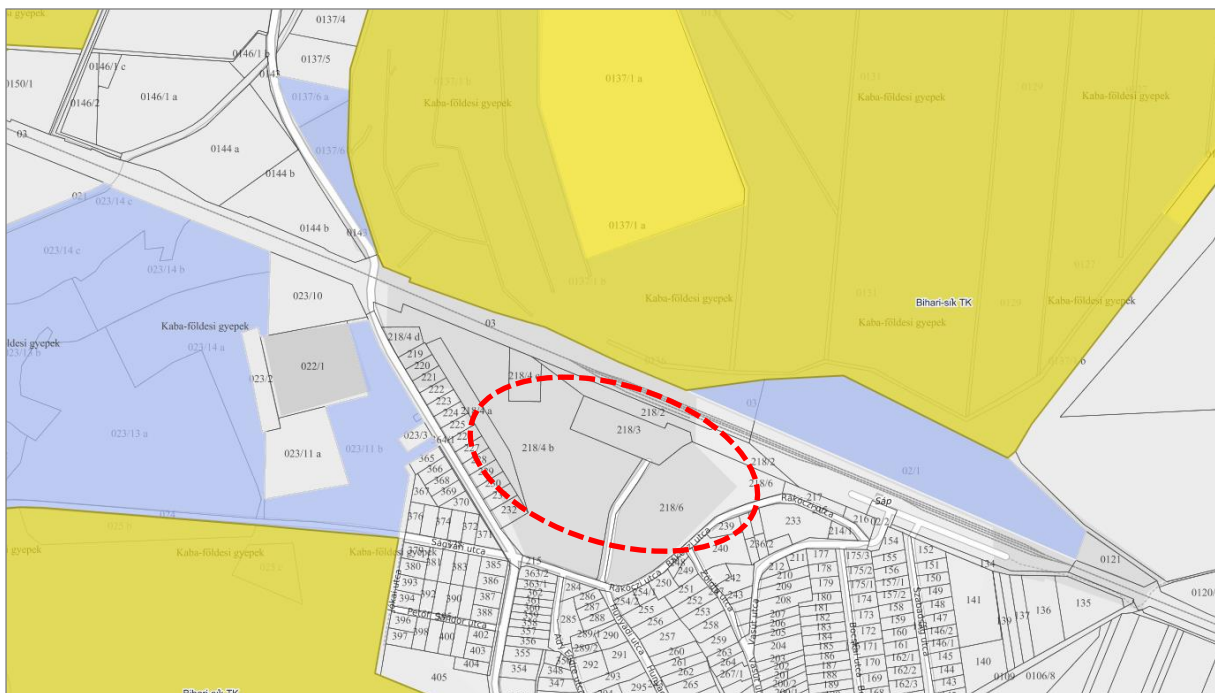
2. A TERVEZETT FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT, RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA



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:



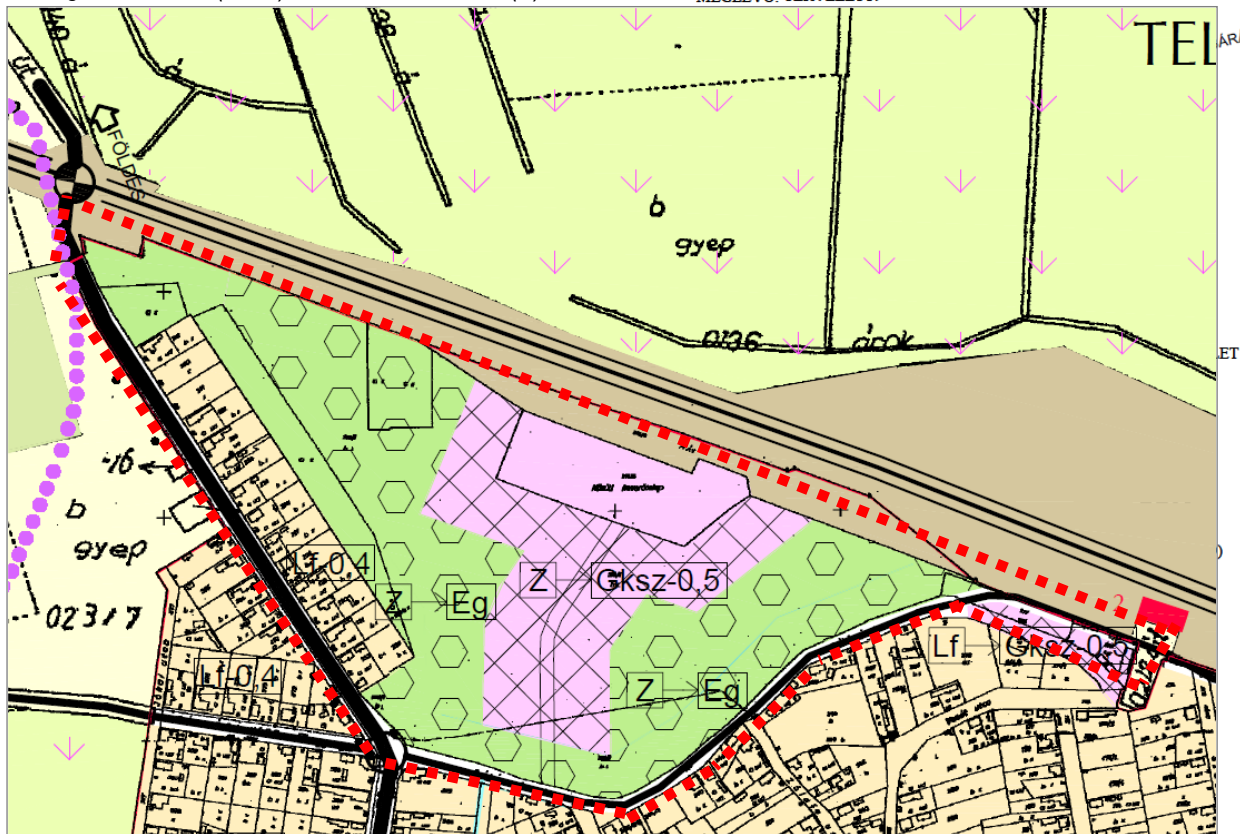
*Az új portaépület és az Irodaépület a bejárati kapunál,
alsó képen a telephelyi bekötőút a Rákóczi utca felől*





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 lakókételek 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 vasúterületől 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:

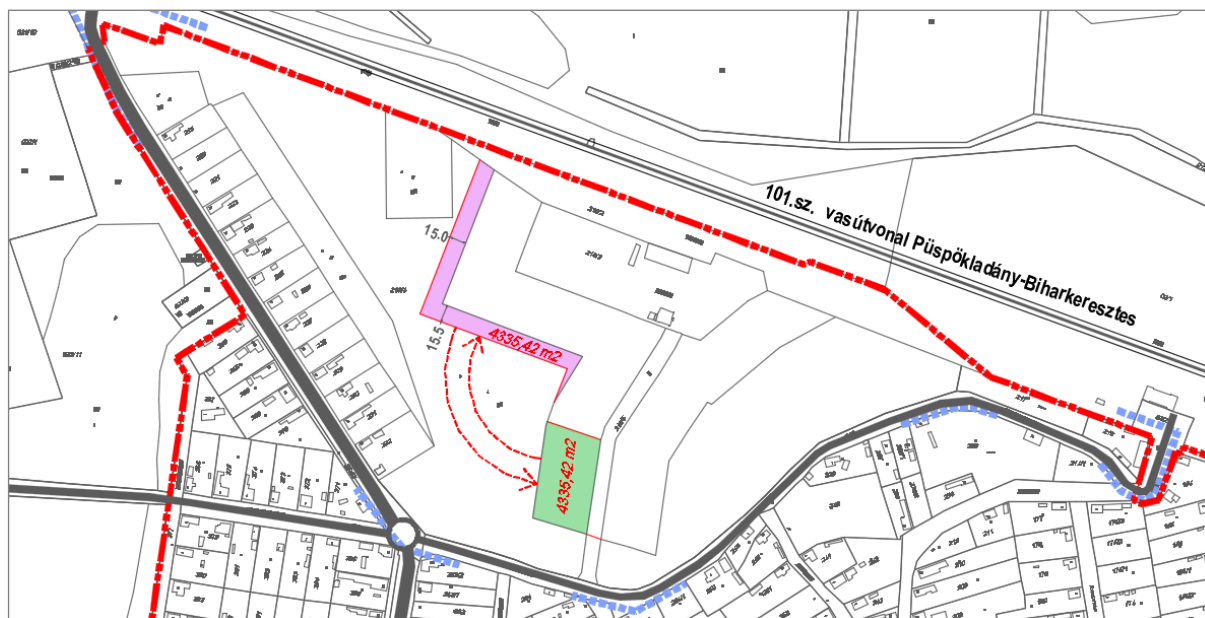
2.2. Vasút:

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 területnagyságú erdőterület, illetve kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület pozíciója változik meg, a területnagyság 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)

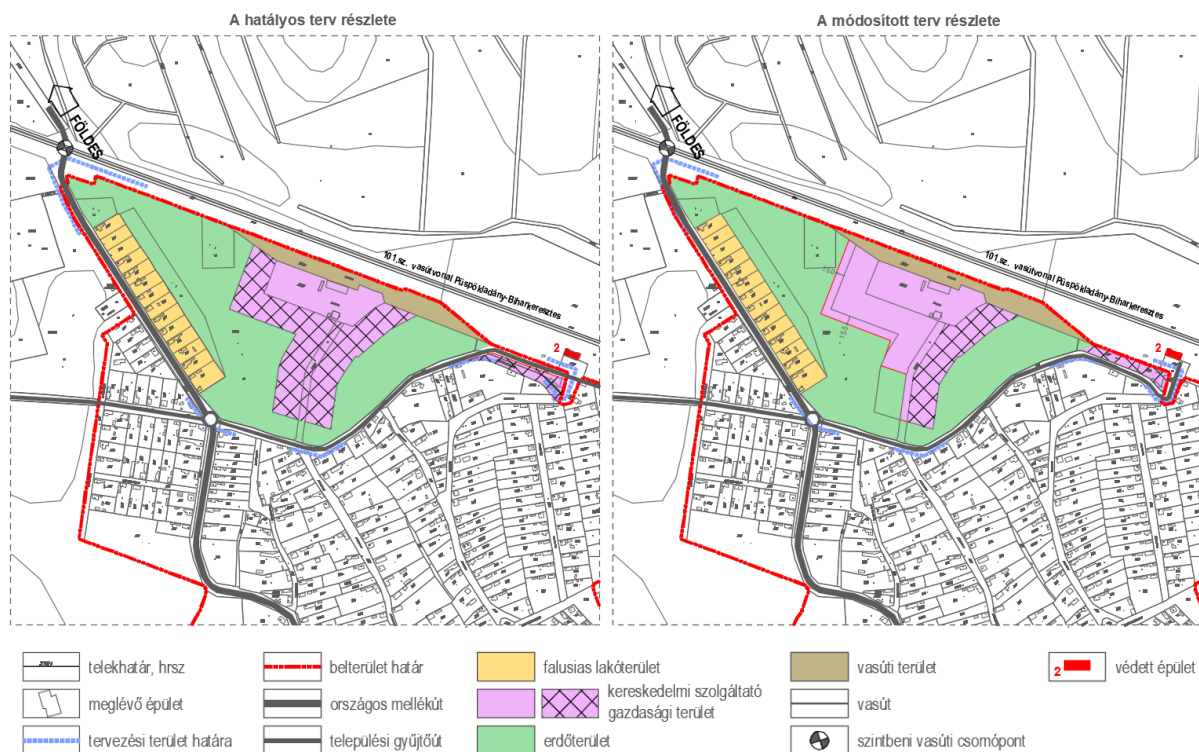
Sajátos használat megnevezése	Terület-felhasználás szerinti bruttó terület nagyság		
	érvényben lévő szerkezeti terv szerint (ha)	módosítási javaslat szerint (ha)	változás
Falusias lakóterület (Lf)	2,12	2,12	0
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	5,16 + 0,37=5,53	5,53	0
Erdő terület (E)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

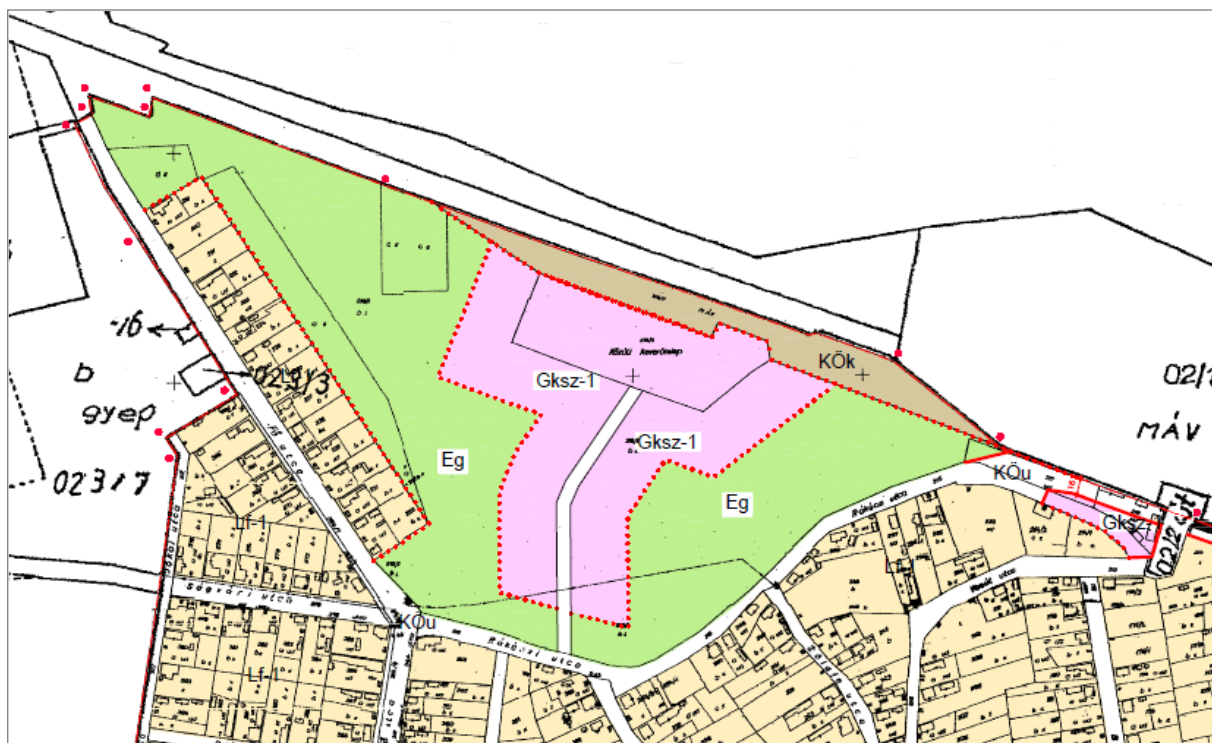
	Területfelhasználás	Hatályos terv			Módosítás szerinti			Eredmény (aktivitási érték + -)
		érték	vizsgált terület (ha)	vizsgálati érték	érték	vizsgált terület (ha)	tervi érték	
40.	Erdő terület	9	9,70	87,30	9	9,70	87,30	0
36.	Vasút terület	0,6	1,35	0,81	0,6	1,35	0,81	
12.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági 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
--	--	----------

0	30
5,5	1200

VEGYES TERÜLETEK:

		TELEPÜLKÖZPONT VEGYES (JELENKÖZÖN INTÉZMÉNY ÉS LAKÓ FUNKCIÓ)
--	--	---

0	40
5,5-7,0	900

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

		KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
--	--	----------------------------------

SZ	40
6,0	90

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:

		SPORTTERÜLET
--	--	--------------

0	15
6,0	2000

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

Hatályos előírások:

**„Általános előírások
10.§**

(1) A község területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,

Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Gmg: Mezőgazdasági 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 elhelyezhető 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.”

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

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.

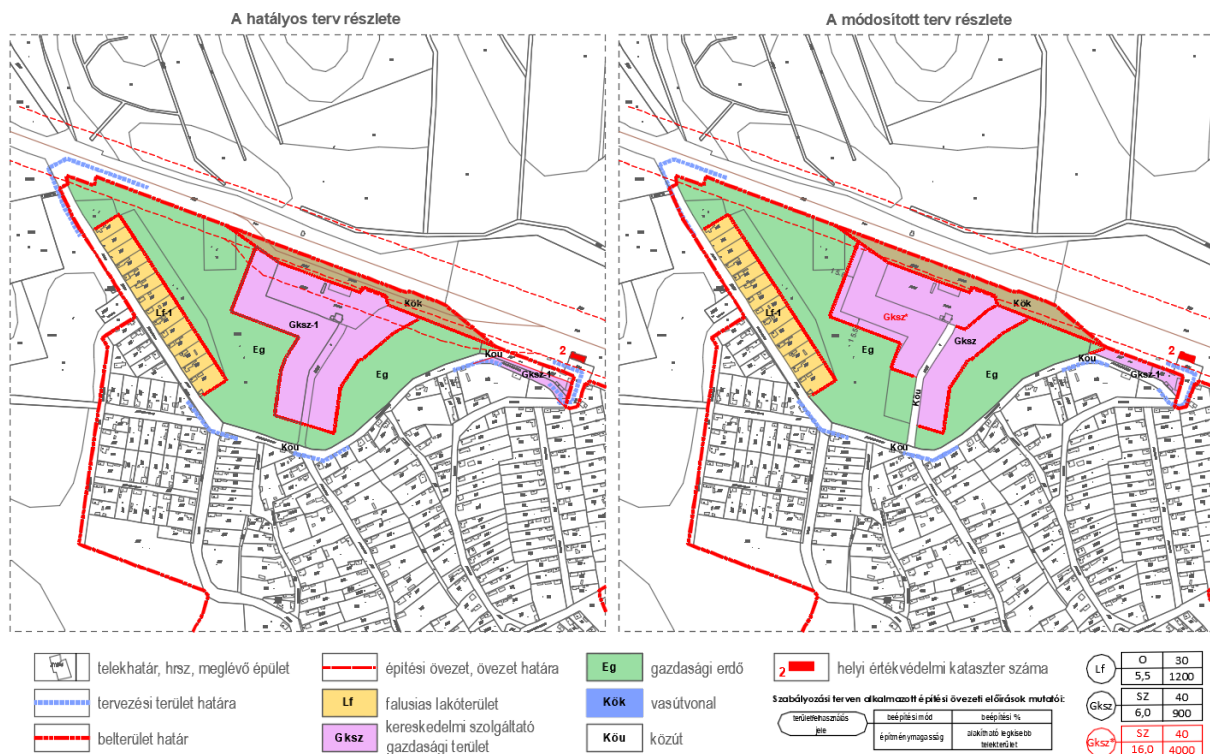
A jelenlegi Gksz építési övezet mellett bevezetésre kerül egy Gksz* építési övezet melyen belül a hatályos terv szerinti Gksz építési övezetre meghatározott beépíthetőség 40%-os mértéke, a legkisebb zöldfelület 20%-os mértéke megmarad. Az alakítható legkisebb telekméret 900 m², mely egy lakóterületi telekméretnek feleltethető meg, így annak növelése indokolt 4000m²-re. A tervezett raktárépületek magassága: 16 m, így a jelenlegi 6,0 m -es magasság módosítása indokolt.

A telephelyen jelenleg meglévő épületek területe: 962 m². A tervezett épületek területe: 6000 m². A meglévő és a tervezett épületek területe: 6962 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.

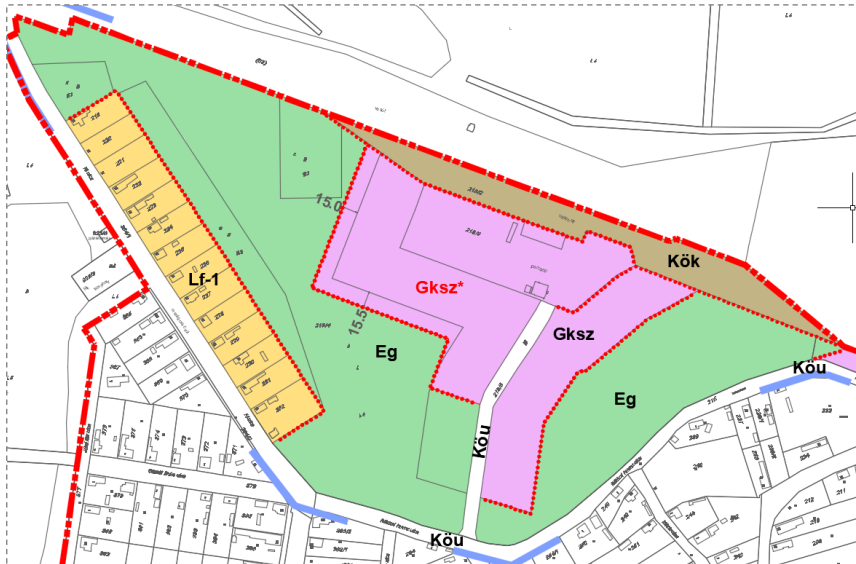
Az általános előírás szerint a teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. A településen nincs kiépített szennyvízhálózat így az ezzel egyenértékű rendszerekkel történő szennyvíz kezelési lehetőségek szabályozásával esetlegesen a közművesítettség 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	40	16,0

1. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA ÉS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

Sáp Község településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás kapcsán a várható környezeti hatás eldöntéséhez az alábbi tájékoztatást adom:

1. A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének a) pontjában foglaltak szerint a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

Sáp Község 22/2009. (III.04.) számú Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének, valamint a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 3/2009. (III.04.) ÖKT. rendelettel (HÉSZ) módosítása – a TT Sped Kft. tulajdonában lévő 218/4 hrsz-ú ingatlan érintő terület kiegészítéssel érintett területrészen és a jelenlegi 218/3 hrsz-ú telephelyi területén történő logisztikai fejlesztés megvalósíthatósága érdekében történő módosítás.

2. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének b) pontjában foglaltak szerint a terv, illetve a program célja:

A fejlesztési elképzelésekkel való összhang megteremtése érdekében történő településszerkezeti terv és HÉSZ és szabályozási terv módosítás.

3. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének c) pontjában foglaltak szerint a módosítás esetén annak lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége:

A fejlesztéssel (bővítéssel) érintett 218/4 hrsz-ú ingatlanon részben pályázati útján megvalósuló logisztikai telephely fejlesztés keretében elsőként egy 1000 m² cross-dock/átrakó raktárat, majd további I. fázisban egy 2500 m²-es raktárépületet tervezünk építeni, majd a II. fázisban egy további 2500 m² raktár blokk elhelyezését tervezi a fejlesztő cég, melyhez a telephely területét bővíteni, valamint az építménymagasság értékét növelni szükséges.

A Gksz építési övezet beépítési paraméterei változnak, oly módon, hogy bevezetésre kerül egy Gksz * építési övezet melyen belül a beépíthetőség mértéke (40%) a min. zöldfelület mértéke (20%) nem változik a Gksz építési övezethez képest. Az építménymagasság értéke 6,0 méterről 16,0 méterre módosul.

Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének d) pontjában foglaltak szerint a rendelet 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához rendelkezésre álló és adható információ:

1.

- a) *terv kijelöli a tervezet fejlesztés telepítési helyét a telep technológiája figyelembevételével. Természeti erőforrás felhasználására, méretére és eloszlására nincs hatással,*
- b) *a módosítás más tervet, programot nem befolyásol*
- c) *A környezet állapotának rendezésével elősegíti a településrendezés releváns, fenntarthatóságot biztosító előírásai közül a biológiai aktivitás szinten tartását és területtel való takarékos bánást követelményeinek teljesülését.*
- d) *környezeti problémák a gazdasági terület kismértékű bővítésével nem merülnek fel.*
- e) *A környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok tekintetében releváns.*

Az előzőek értékelése alapján nem jelentős a tervezett szabályozási módosítás hatása a tervezési terület (hatásterület) szempontjából. A területfelhasználás változással járó mezőgazdasági terület igénybevételét követően várható környezeti hatások a hatályos tervhez képest nem változnak meg hátrányosan.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	
	gazdasági terület területének bővítése
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
élelvilág	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 telephely területének a bővítését tervezi, mely területen raktár csarnokokat kíván elhelyezni. A telepítés az északi területén a gazdasági terület nyugati és déli irányú	Helyi településfejlesztési elhatározás, hogy támogatja a terménytároló megvalósítását tervező a fejlesztő cég fejlesztési elképzelését. A fejlesztés megvalósításához az érintett 218/4 hrsz-ú ingatlanon 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 fejlesztés a társadalmi fenntarthatóság fontos megnyilvánulása. A telek megközelítése, közlekedési feltárása nem változik. A külső településkép átalakul, mivel északon a

bővítését igényli.	vasúterület 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.
--------------------	---

2. 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.

3. Az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – a módosítás tekintetében nem releváns. (a módosítással helyhez kötöten 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.

4. 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.



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 adatok 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.

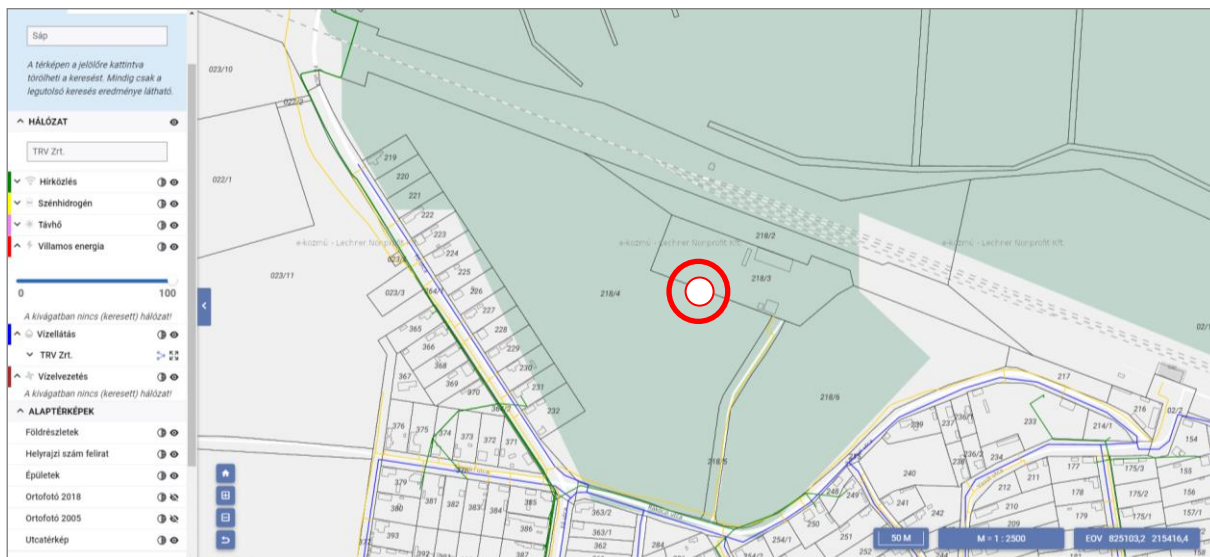
A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan. A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

2. Infrastruktúra igények

A módosítással érintett terület rész utcsatlakozásai 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 vezetékes hálózatról történik, a szennyvíz zárt szennyvízvezetékben van tárolva majd innen szállítják el. A szociális és iroda helyiségek fűtése szilárd tüzelésű kazánnal radiátoros hőleadókkal történik, a telephelyi vezetékes 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 jelentős a módosítás, hiszen a jelenlegi beépítési jelleget váltja fel egy a meglévő beépítési jellegtől nagyságrendben eltérő beépítés.



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.

Az egyes módosítások e követelményekkel való érintettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

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
e)	a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,	0
f)	a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú	0

	közlekedés kialakítását,	
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 feltároló 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
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 kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,	0
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 körülvenni, 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, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.	1

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 termőfölddel való takarékos bánásmód elve tekintettel arra, hogy a lehető legkisebb igénybevétel történik meg. 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 infrastrukturális 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: Tájji, 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 területrész 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 TERVEKSEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

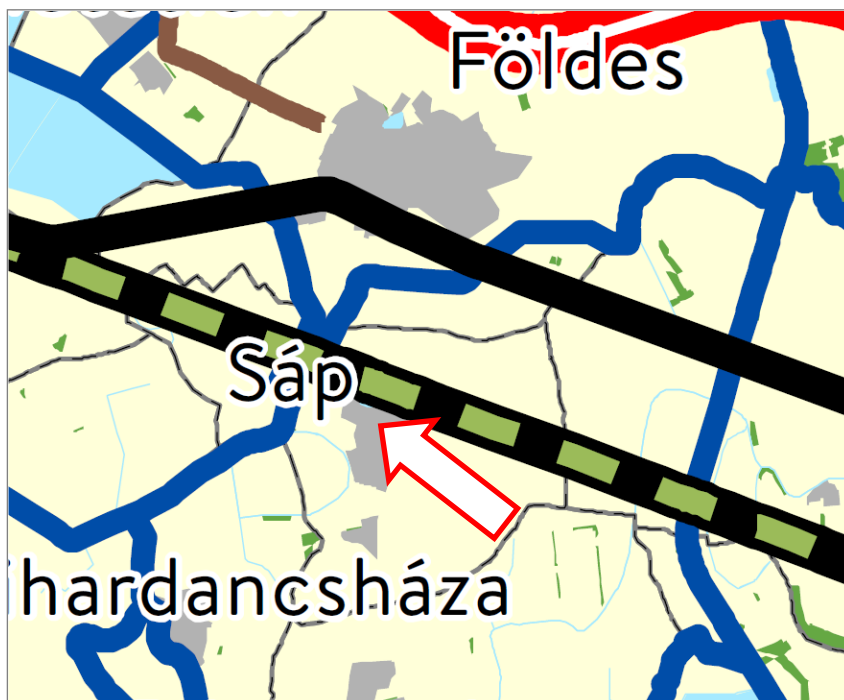
Magasabb szintű tervek elhatározásai, övezetei

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.

OTrT - az ország szerkezeti tervének részlete a település és környezetére vonatkozóan



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
 - Mezőgazdasági térség
 - Vízgazdálkodási térség
 - Települési térség
- Közelekedési hálózatok és egyedi építmények
- Gyorsforgalmi út (meglévő)
 - Gyorsforgalmi út (tervezett)
 - Főút (meglévő)
 - Főút (tervezett)
 - Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
 - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
 - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
 - Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
 - Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejlesztendő repülőtér (meglévő)
 - Országos kerékpárútvonal
 - Országos kikötő (meglévő)
 - Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
 - VTT-tározó (tervezett)
 - Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
 - Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
 - Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
 - Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
 - Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
 - Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
 - Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)
- Hulladékgazdálkodási létesítmények
- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
 - Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
 - Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
 - Megyehatár
 - Település közigazgatási határa

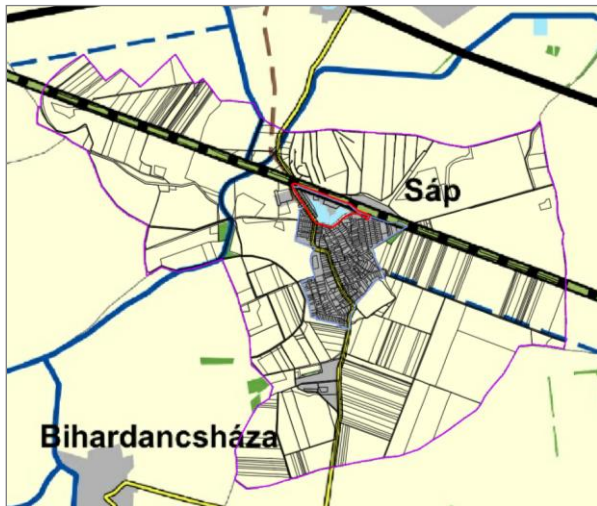
MTRT szerinti megfelelés:

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
 - Tervezett
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér**
- Meglévő
- Országos kerékpárútvonal**
- Tervezett
- Térségi kerékpárútvonal**
- Tervezett térségi kerékpárútvonal
- Közüti híd**
- Meglévő
- Közüi határátkelő**
- Meglévő
 - Tervezett
- Vasúti határátkelő**
- Meglévő
- Kompátkelőhely**
- Meglévő
- Térségi logisztikai központ**
- Meglévő 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
 - Tervezett
- Térségi csatorna**
- Meglévő
 - Tervezett
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal**
- Meglévő
- Energetikai hálózatok és egyéb építmények**
- Egyéb 50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítő-képességű erőmű
 - Meglévő
 - Tervezett
- 5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű
 - Meglévő
 - Tervezett
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték
 - Meglévő
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
 - Meglévő
 - Tervezett
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték
 - Meglévő
- Átvittelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat
 - Meglévő
 - Tervezett
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
 - Meglévő
 - Tervezett

a hatályos megyei terv térségi szerkezeti tervének részlete és jelmagyarázata

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

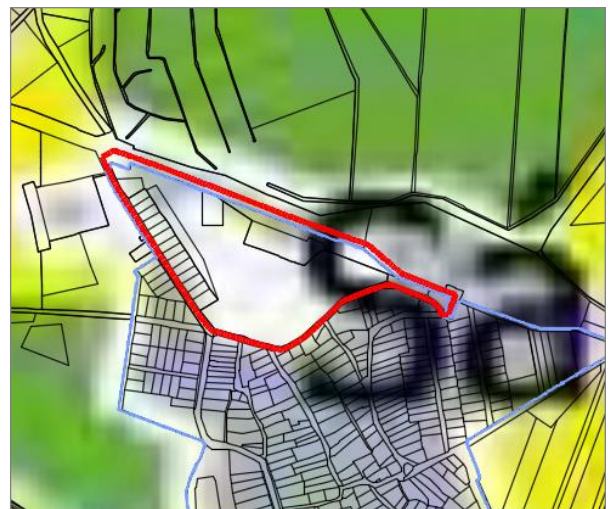
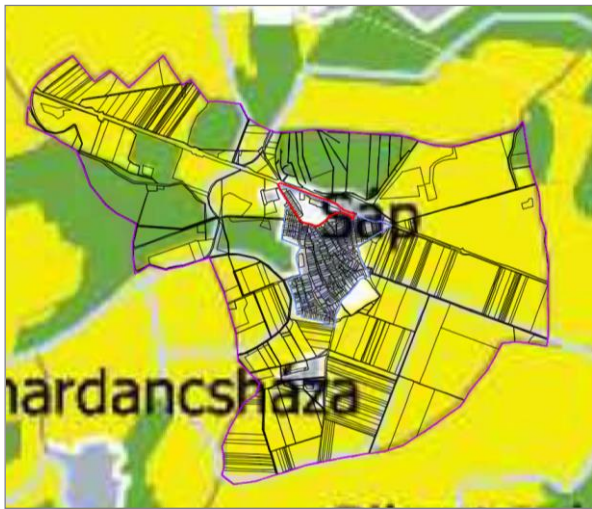
„OTRT 10.§(2) A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.”

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;**

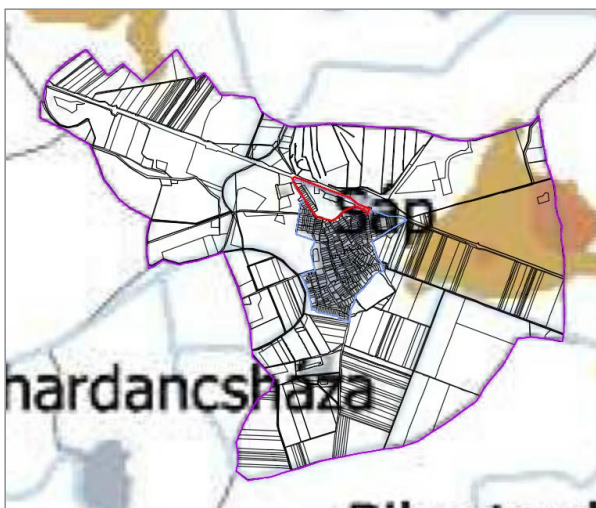
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrT) 19. § (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek közül:

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

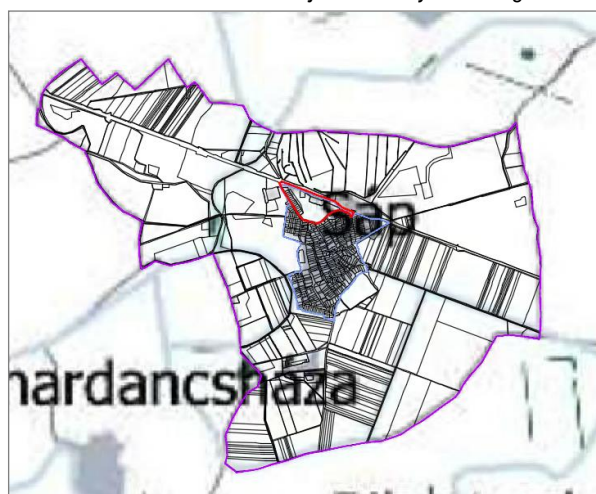
f) a vízminőség-védelmi terület övezete a 3/6. melléklet;	érintett	nem érintett
g) nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete 3/7. melléklet;	nem érintett	nem érintett
h) a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések 3/8. melléklet	nem érintett	nem érintett



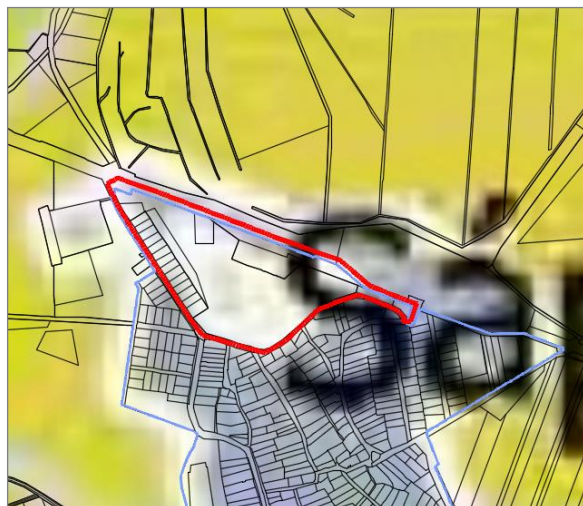
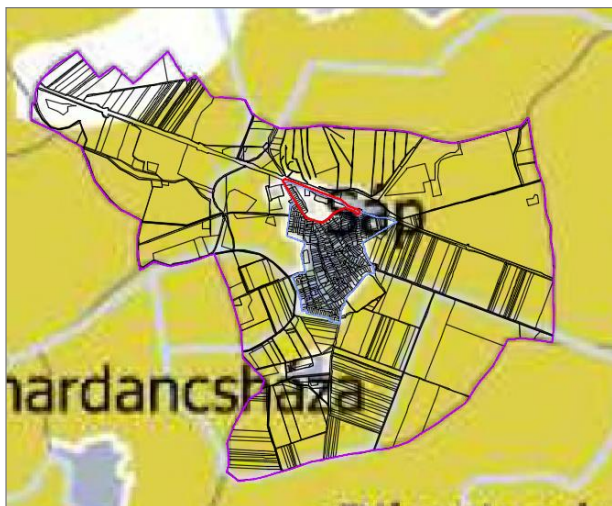
az országos ökológiai hálózat övezete – nem érintett a fejlesztési terület



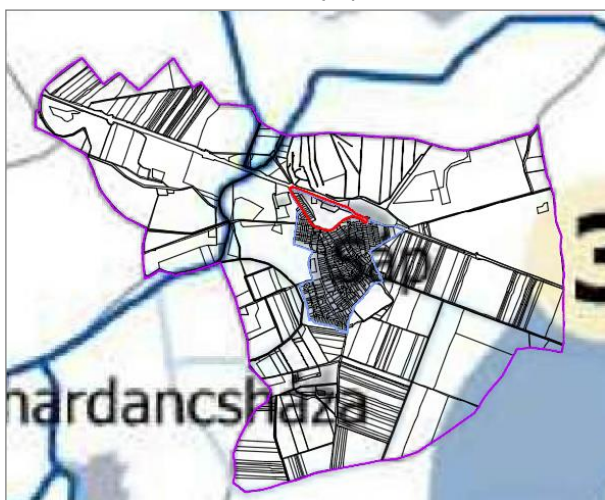
a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete – nem érintett a fejlesztési terület



az erdő övezete – nem érintett a fejlesztési terület



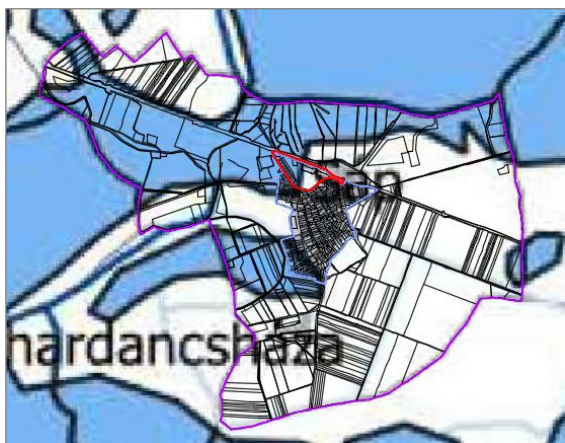
tájképvédelmi terület övezete – nem érintett a fejlesztési terület



vízminőségvédelmi terület övezete – nem érintett a fejlesztési terület

(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:

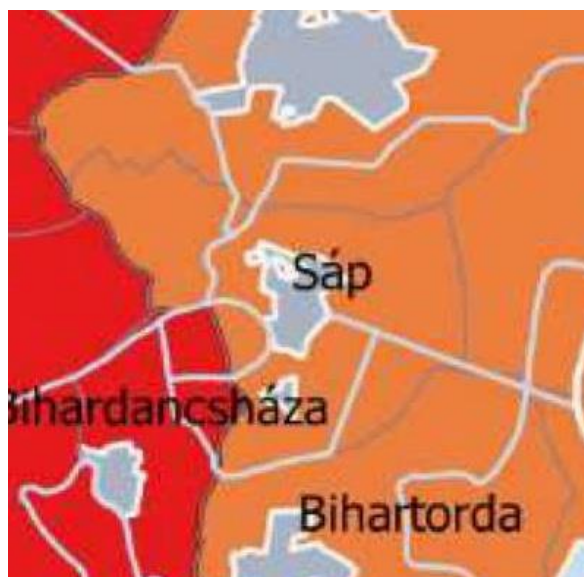
övezet neve	település érintettsége	a tervezési terület érintettsége
a) az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a 3/9. melléklet;	nem érintett	nem érintett
b) a rendszeresen belvízjárta terület övezetét a 3/10. melléklet;	érintett	nem érintett
c) a tanyás területek övezetébe tartozó települések a 3/11. melléklet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

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

övezet neve	település érintettsége	a tervezési terület érintettsége
a) a városkörnyéki településegységek övezetébe tartozó településeket a 3/12. melléklet,	érintett – a Berettyóújfalui településegységek övezete	érintett – Berettyóújfalui településegységek övezete
b) a gyógytényezőkkel 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 településegységek 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.

9. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

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 településkép-védelmi 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. Országosan és helyileg védett épület is található a tervezési területen belül, de jelen módosítás ezen védett épületet és annak telkét nem érinti.

A beépítésre nem szánt területeken lévő (és a beékelődő) gazdasági területre fogalmaz meg előírásokat a Telepítésre, magasságra, tetőformára, tetőhajlásszögre, anyaghasználatra a Településképi Arculati Kézikönyv.



a fejlesztés helyszíne

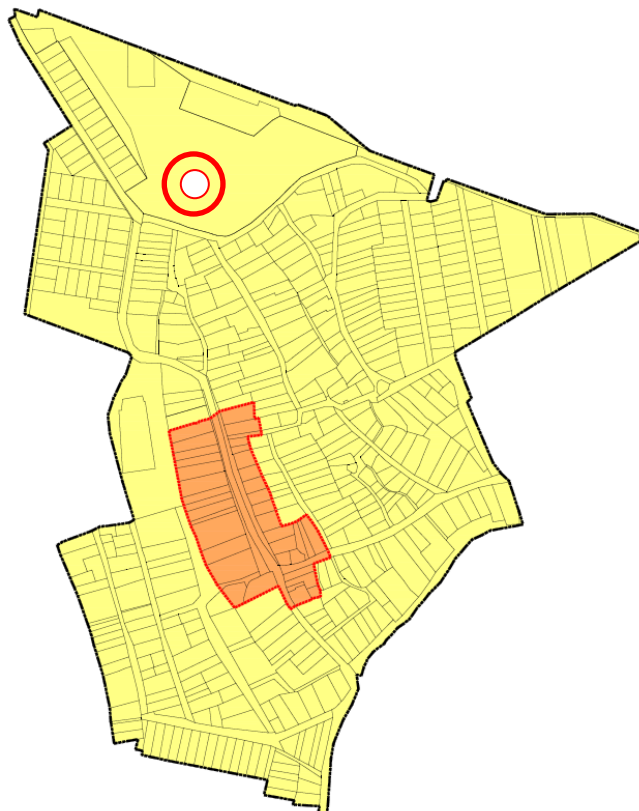
településképi szempontból meghatározó karakterű területek lehatárolása



SÁP Község

TELEPÜLÉSKÉP SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEI

M=1: 10.000



Településközponti településrész



Átépülő falusias településrész



TAK - Településkép

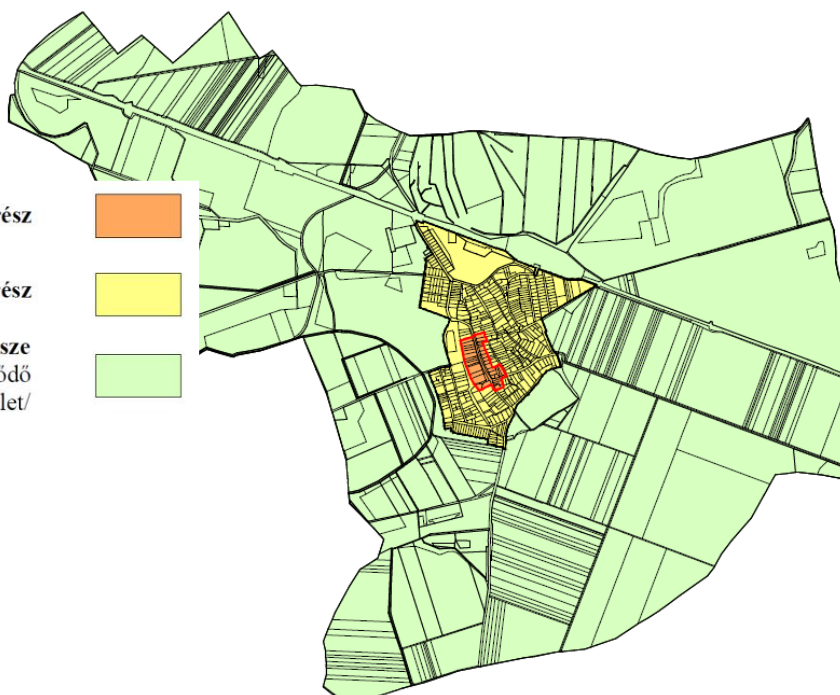
Településközponti településrész



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 ríktó 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.

10. A TERVEZETT FEJLESZTÉS ÜTEMEZÉSE - BEÉPÍTÉSI, TELEPÍTÉSI JAVASLAT

