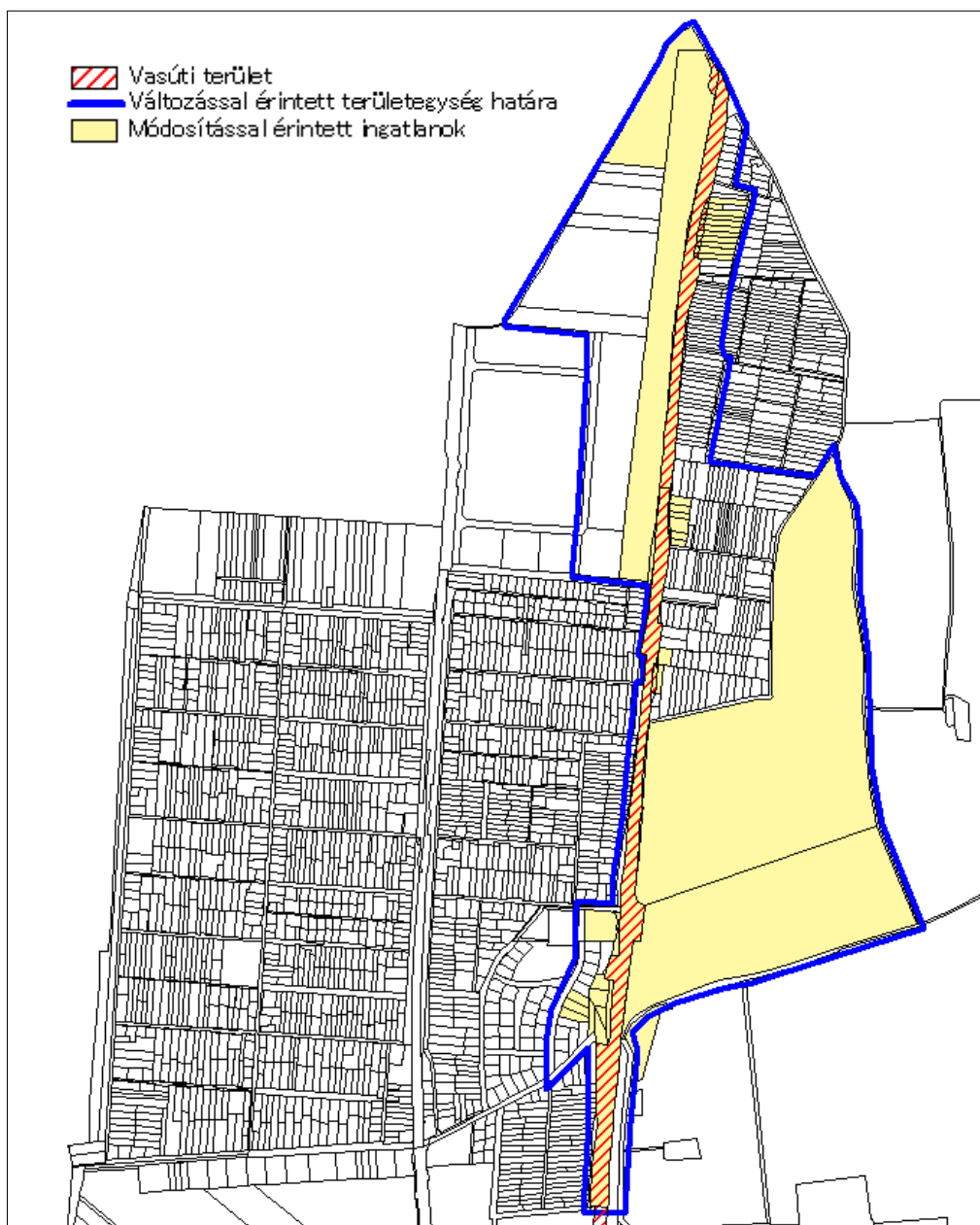


BOCSKAIKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERV

„Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és
kapcsolódó létesítmények korszerűsítése”
Beruházáshoz kapcsolódó „M1” számú módosítása





CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4 /3.
Iroda: Debrecen, Antall József u. 26-28. I.em. 4.
Email: civisterv @ civisterv.hu
Tel:(30) 9818-172

BOCSKAIKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERV

**„Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz
és kapcsolódó létesítmények korszerűsítése”
Beruházáshoz kapcsolódó „M1” számú módosítása**

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Tájrendezés, zöldterületek alakítása:

Zsila László
TK-09-0583/26

Közlekedés tervező:

Vasas Károly
Tkö / 09-0285

Térinformatikus:

Zsemberi Márk

Debrecen, 2025. május

Bíró- Balogh Anikó
Bocskai kert mb. főépítésze

Zsemberi István okl. építésmérnök
Cívisterv Bt. ügyvezetője

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalom

TARTALOMJEGYZÉK	3
I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
1.) Tervezési feladat (terv címe, típusa, tartalma), tervezési terület meghatározása:	4
2.) A tervmódosítás célja:	6
3.) Tervezési terület lehatárolása:	6
4.) A módosítások lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége, az érintett területek rövid bemutatása.	9
II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA	18
HATÁROZATI JAVASLAT:.....	18
III. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	21
III/1. Szabályozási koncepció, a szabályozási terv módosítása	21
III/2. A Helyi Építési szabályzat módosításának rendelet tervezete	26
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	27
IV/1. A Környezeti hatások és feltételek	27
IV/2. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	30
IV/3. Örökségi- és természeti értékekkel való érintettség.....	38
IV/4. Közlekedésfejlesztés	39
IV/5. Tájrendezés, zöldterületek fejlesztése.....	43

I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.) Tervezési feladat (terv címe, típusa, tartalma), tervezési terület meghatározása:

Terv címe:

Bocskai kert Településtervének (Településfejlesztési tervének, Településrendezési tervének/szabályozási tervének) „Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítése” Beruházáshoz kapcsolódó „M1” számú módosítása
(Nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás része!)

Terv típusa:

a 419/2021.(VII.15.) korm. Rendelet 68.§. szerinti egyszerűsített eljárás

Előzmények:

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklet „2. Vasúti projektek” alcím alatt, „2.1. Országos vasúti közlekedési projektek” cím alatti pontjában, 2.1.34. alpontként nevesített „2.1.34. A 100. számú vasútvonal, Debrecen – Nyíregyháza szakasz korszerűsítésének tervezése és kivitelezése” projekt (továbbiakban: Projekt) kapcsán folyamatban vannak a tervezési munkálatok. A tervezési feladatok elvégzésére az Építési és Közlekedési Minisztérium (jogelődje: NIF Nemzeti Infrastruktúra Zrt.) és a Költségviselő között tervezési szerződés jött létre.

A fentiekben nevesített kiemelt jelentőségű projekthez kapcsolódóan a Költségviselő korábban kezdeményezte a vasúti fejlesztés Bocskai kert Község közigazgatási területét érintő szakaszán Bocskai kert Község településrendezési eszközeinek módosítását. 2024. májusban lezárult a folyamat, a Szabályozási Tervet 2024.05.31-én hagyta jóvá a Képviselő-testület.

A kisajátítási vonal időközbeni változására tekintettel a Szabályozási Terv ismételt módosítása vált szükségessé, melynek költségét a Költségviselő közvetlenül vállalja viselni.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 19. § (2) bekezdése szerint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja. A fentiekben nevesített kiemelt jelentőségű projekthez kapcsolódóan az előzményekre való tekintettel, az önkormányzat külön „Telepítési tanulmányterv” készítését indokolatlannak tartotta.

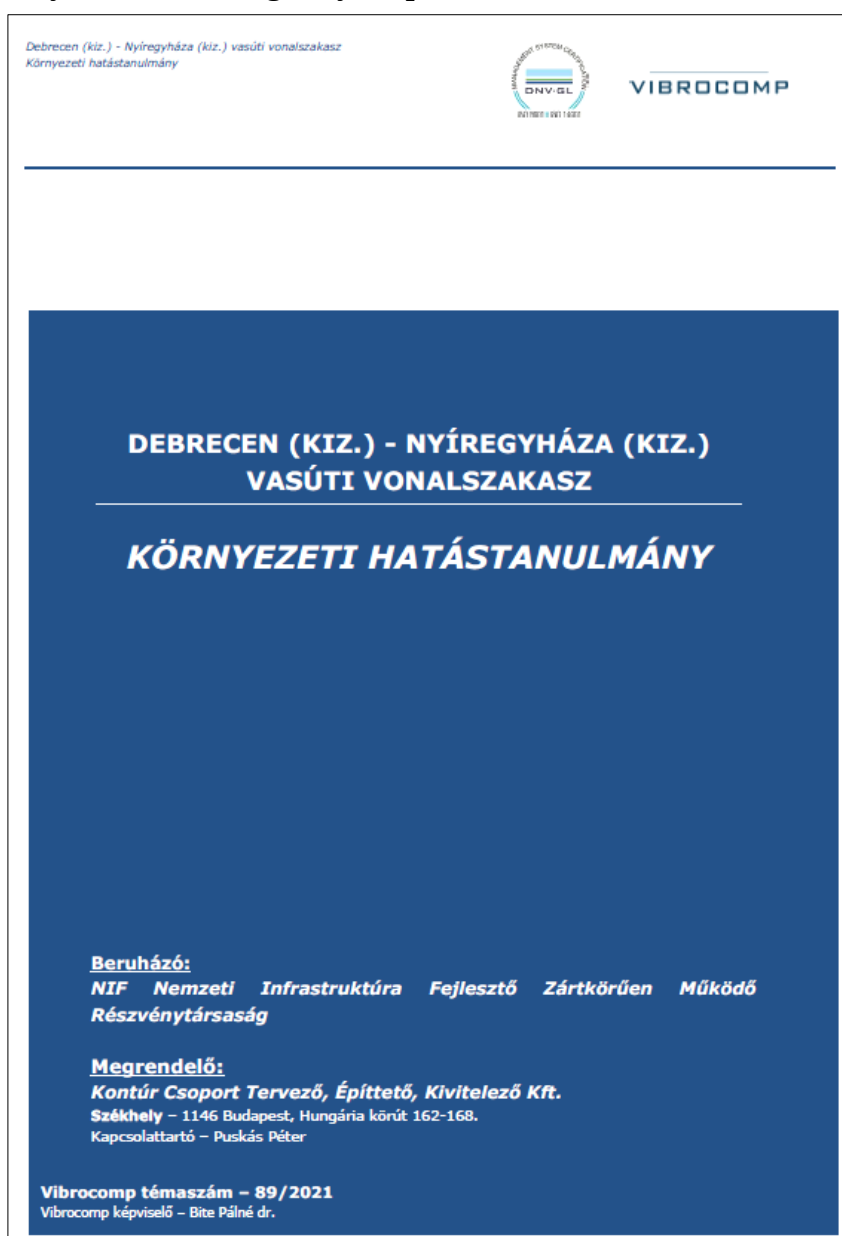
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §. (1) alapján „Egyszerűsített eljárás” szerint történhet a módosítás.

a Megrendelő kezdeményezte a vasúti fejlesztés Bocskaiakert közigazgatási területét érintő szakaszán Bocskaiakert Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési eszközeinek módosítását.

A NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság beruházó megbízásából, a Kontúr Csoport Tervező, Építető, Kivitelező Kft. megrendelésére 2021. évben készült el, a „Debrecen (KIZ.) – Nyíregyháza (KIZ.) vasúti vonalszakasz” Környezeti Hatástanulmánya.

Készítője: Vibrocomp Akusztikai és Számítástechnikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. volt.
Felelőstervezője: Bite Pálné dr. okl. környezetvédelmi szakmérnök

A „100 sz. vasútvonal Debrecen(kiz.) –Nyíregyháza(kiz.) ~47 km hosszú, egybefüggő kétvágányú villamosított vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítése” megnevezésű beruházás Hajdú-Bihar Vármegye területére eső szakasz megvalósítása érdekében lefolytatott környezeti hatásvizsgálati eljárásban, 2022. 04. 29.-én **HB/17-JHNY/00253-33/2022 ügyirat-számmal, környezetvédelmi engedélyt kapott.**



2.) A tervmódosítás célja:

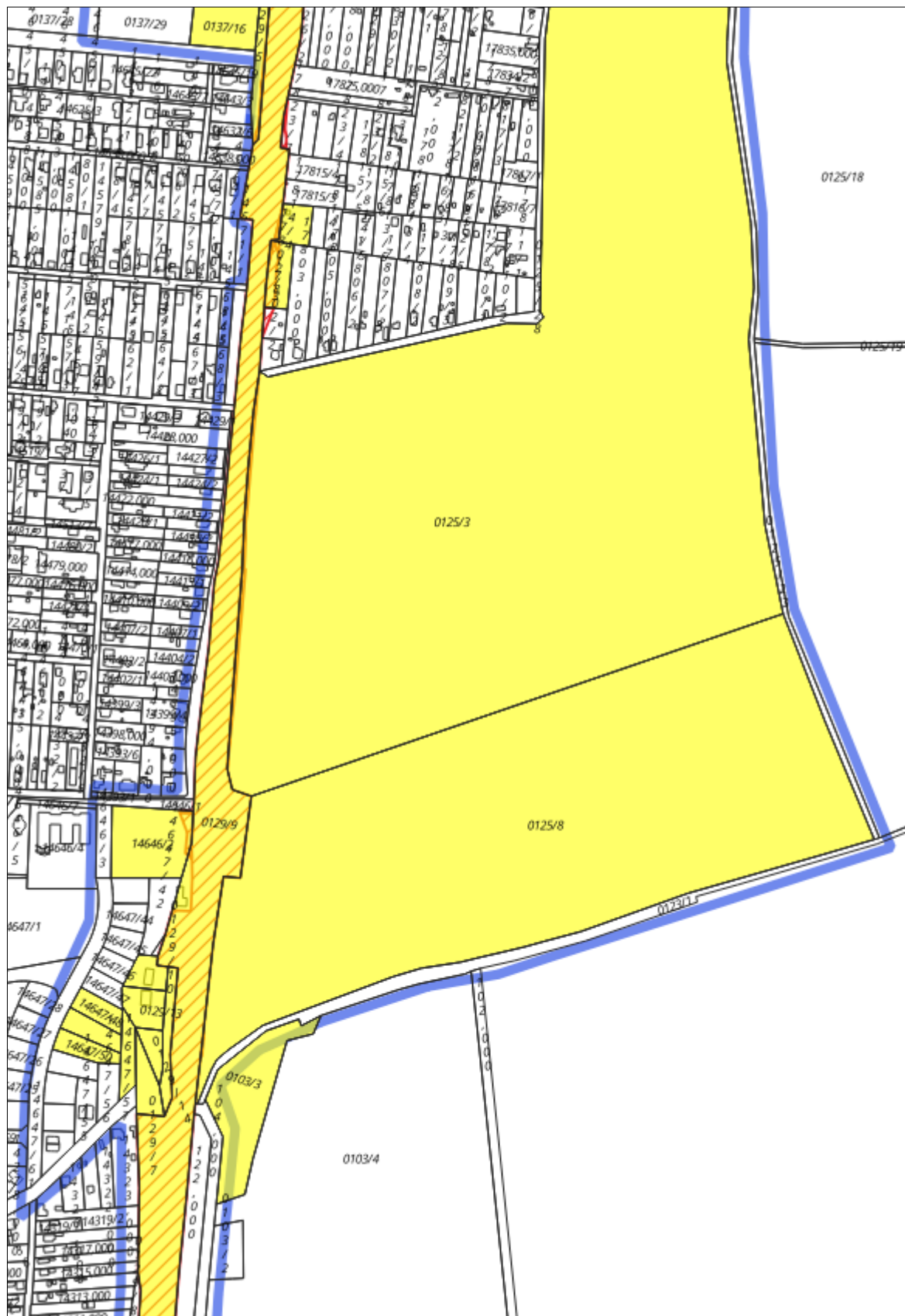
A Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítése szükségessé tette a vasúti terület és a hozzá csatlakozó területek vizsgálatát, lehatárolásának újra gondolását. Ennek keretében egyrészt biztosítani kell a műszaki berendezések, közúti átjárók, aluljáró, terület igényét, továbbá eleget kellett tenni a MÁV arra vonatkozó kérésének, hogy a vasúti közlekedési szempontból feleslegesnek ítélt területek, kerüljenek ki a közlekedési célú övezetből, és kapjanak más felhasználást. A szükséges telekalakítás engedélyezéséhez is soron kívül szükség van a szabályozási terv módosítására.

3.) Tervezési terület lehatárolása:

A módosítással érintett területegység lehatárolása:



Hajdúhadház felőli közigazgatási határ- 0125/28 hrsz-ú mezőgazdasági út - Hadházi út- Rigó út- Lepke út- Kerektó út- 0125/23 hrsz „erdei” út- 0123/1 hrsz mezőgazdasági út- Állomás út- 14647/1, 14646/3 hrsz-út – Baross Gábor út- Budapest-Záhony vasútvonal- 0137/24 hrsz út- által határolt területegység.

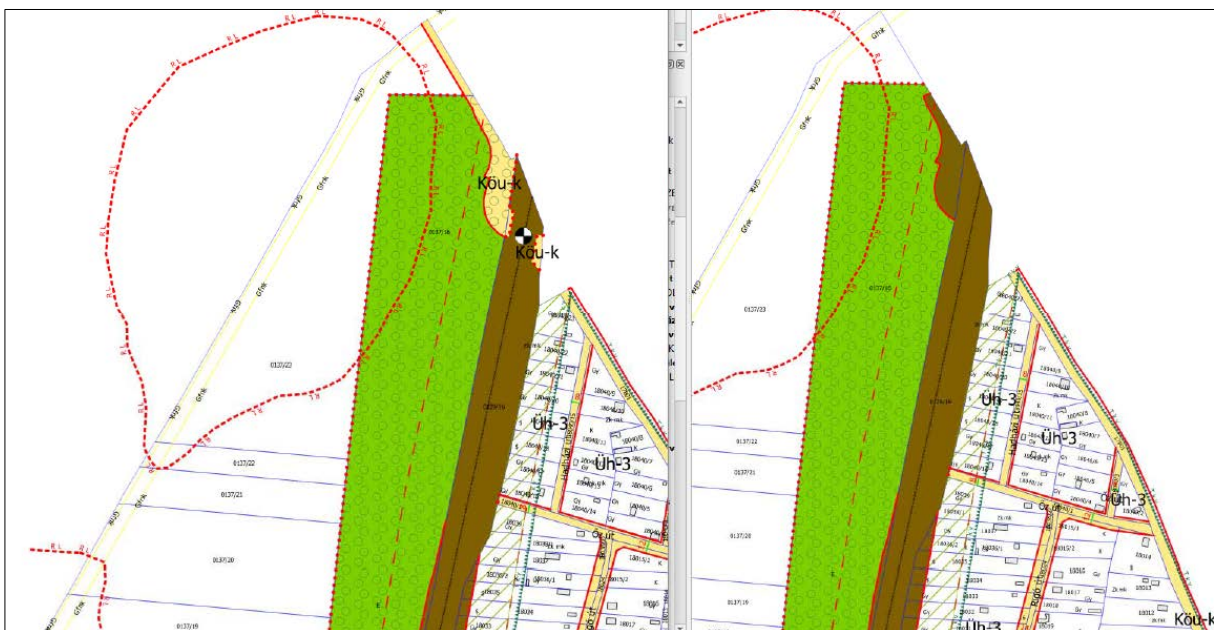


4.) A módosítások lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége, az érintett területek rövid bemutatása.

Bocskai kert Településtervének (Településfejlesztési tervének, Településrendezési tervének/ szabályozási tervének) „Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítése” Beruházáshoz kapcsolódó „M1” számú módosítása (Nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás része!)

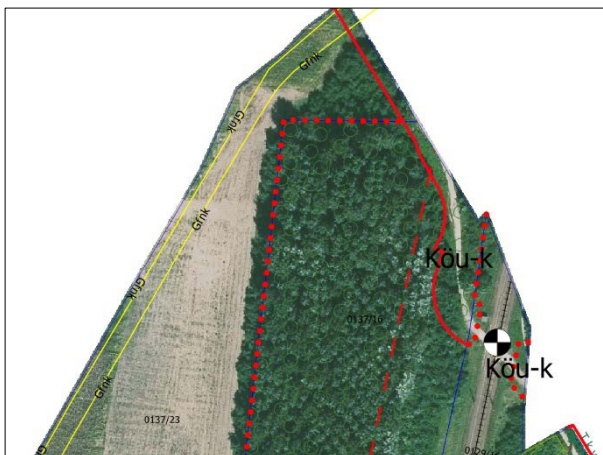
A módosítással érintett terület egységekre vonatkozó szabályozási tervi változások, északról déli irányba haladva, 4 területrészre bontva kerülnek bemutatásra/ ismertetésre.

- 1) A közigazgatási terület északi, Hajdúhadház felőli szélén, haladó külterületi dűlőút- vasút kereszteződés korszerűsítésére/ kiépítésére kerül sor. Az ehhez szükséges közlekedési területek kerülnek kiszabályozásra.



Javasolt új szabályozás

Hatályos (jelenlegi) szabályozás



Légifotó a tervezett szabályozással

Légi fotó Forrás: Google Earth

JELMAGYARÁZAT

Vasúti pálya

	tervezett vágánytengely
	tervezett vágányszabályozás
	megmaradó vágánytengely
	bontandó vágánytengely
	körömvonal
	távlati vágánytengely
	szivárgó
	zárt csatorna
	szikkasztó borda tengely
	életvédelmi kerítés
	korlát
	zajárnyékoló fal
	MÁV határ
	javasolt kisajátítási határ
	javasolt elidegenítési határ
	tervezett műanyagfésűs kábelaléptípmény
	tervezett utasperon

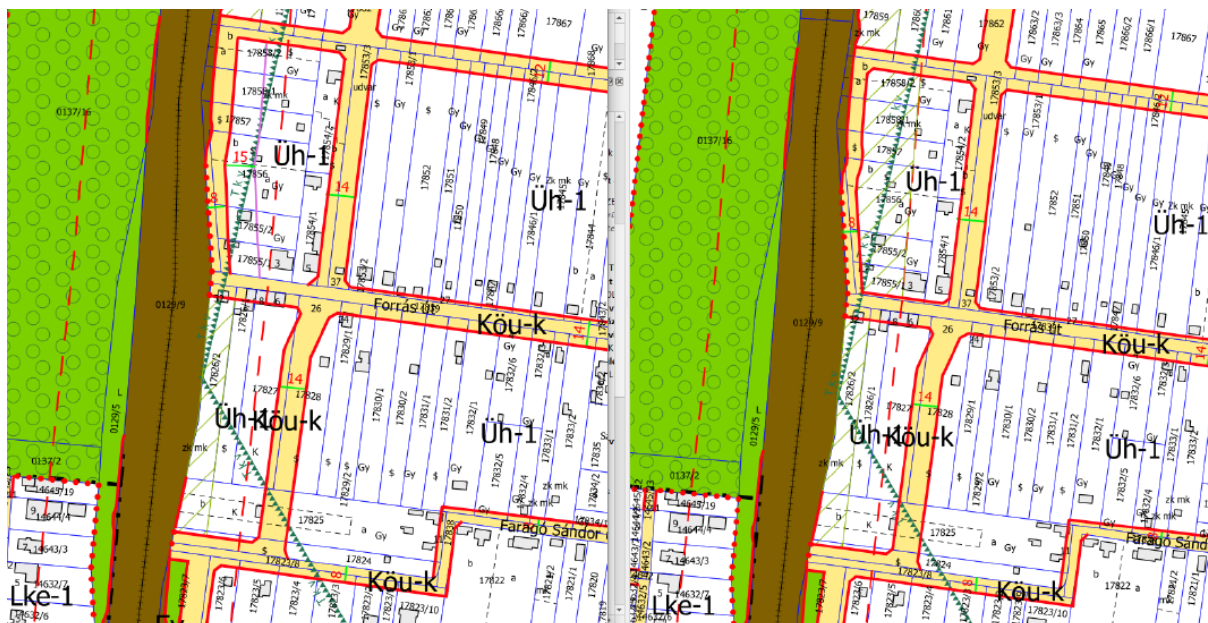
	tervezett kitérő
	tervezett kitérőszabályozás
	megmaradó kitérő
	bontandó kitérő
	távlati kitérő

tervezett	megmaradó	bontandó	
			biztonsági határjelző
			fényjelző
			tolatásjelző
			törpe tolatásjelző
			kisiklasztó saru
			vágányzáró földkúp
			egyszerű ütközőbak
			térvilágítási oszlop
			útátjáró gumielemekek
			labirint korlát
			felsővezeték oszlopok
			félisorompó, fénsorompó

Közművek

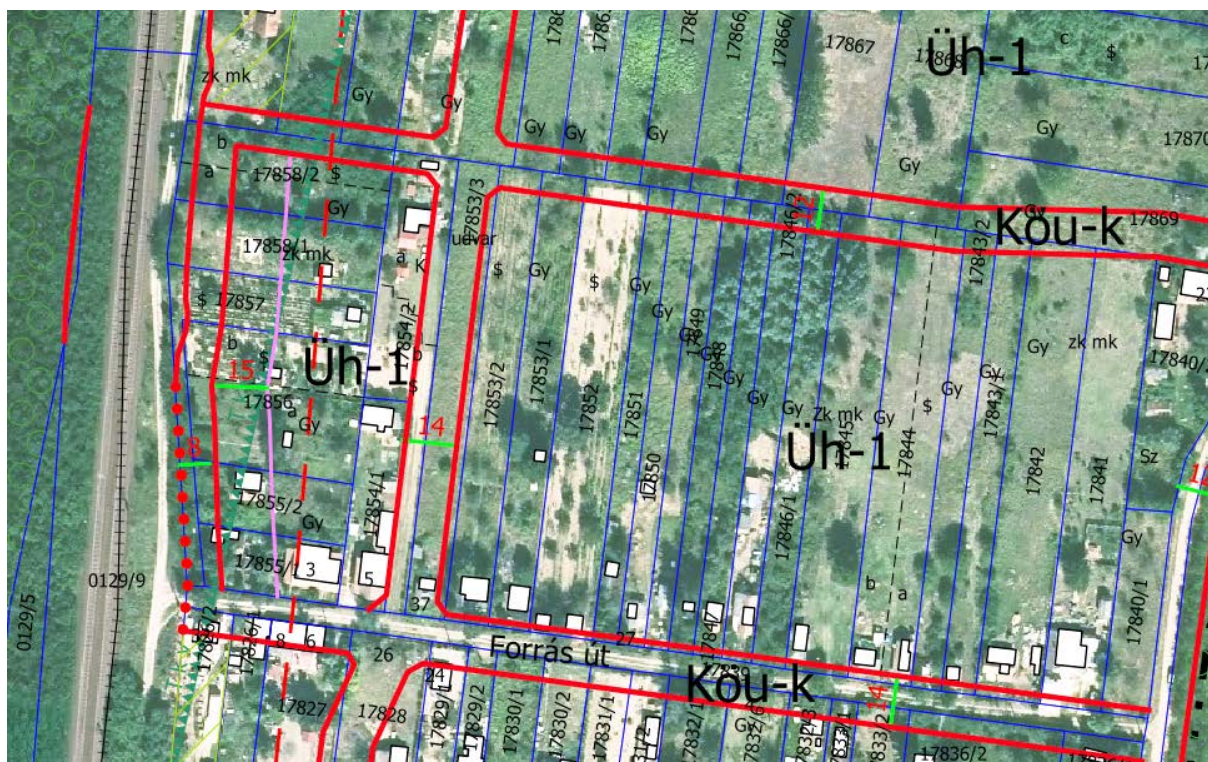
Meglévő	CS	CS	CS	csapadék csatorna
	SZ	SZ	SZ	szennyvíz csatorna
	Csny	Csny	Csny	csapadék nyomott
	DIGI	DIGI	DIGI	DIGI földkábel
	DIGI	DIGI	DIGI	DIGI légkábel
	DV-Info	DV-Info	DV-Info	DV-INFO földkábel
	DV-Info	DV-Info	DV-Info	DV-INFO légkábel
	KZV	KZV	KZV	közvilágítás földkábel
	KIF	KIF	KIF	Elektromos kisfeszültségű földkábel
	KIF	KIF	KIF	Elektromos kisfeszültségű légkábel
	KÖF	KÖF	KÖF	Elektromos közép feszültségű földkábel
	KÖF	KÖF	KÖF	Elektromos közép feszültségű légkábel
	NAF	NAF	NAF	Elektromos nagyfeszültségű légkábel
	FGSZ-G	FGSZ-G	FGSZ-G	FGSZ Zrt. gázvezeték
	BHK	BHK	BHK	FGSZ Zrt. bányászati hírközlő földkábel
	Gf	Gf	Gf	kisnyomású gázvezeték
	Gfk	Gfk	Gfk	középnomású gázvezeték
	Gfrik	Gfrik	Gfrik	nagyközépnomású gázvezeték
	INVITECH	INVITECH	INVITECH	INVITECH* földkábel
	INVITECH	INVITECH	INVITECH	INVITECH* légkábel
	T-COM	T-COM	T-COM	TELEKOM földkábel
	T-COM	T-COM	T-COM	TELEKOM légkábel
	MVM	MVM	MVM	MVM földkábel
	MVM	MVM	MVM	MVM légkábel
	e	e	e	egyesített csatorna
	Szny	Szny	Szny	szennyvíz nyomott
	MAV-SZV	MAV-SZV	MAV-SZV	MÁV szennyvíz csatorna
	Th	Th	Th	távhő vezeték
	Th	Th	Th	távhő föld felett
	V	V	V	vízvezeték
	MAV-V	MAV-V	MAV-V	MÁV vízvezeték
	VOD	VOD	VOD	VODAFONE földkábel
	VOD	VOD	VOD	VODAFONE légkábel
	TA	TA	TA	távközlési aléptípmény
	T	T	T	távközlési földkábel
	T	T	T	védőcső
	VK	VK	VK	MÁV meglévő vonalkábel
	VK	VK	VK	MÁV bontandó vonalkábel
	ID-VK	ID-VK	ID-VK	MÁV ideiglenes vonalkábel
	GSM-R	GSM-R	GSM-R	MÁV bontandó GSM-R földkábel
	GSM-R	GSM-R	GSM-R	MÁV tervezett GSM-R földkábel
	VK + GSM-R	VK + GSM-R	VK + GSM-R	MÁV tervezett vonalkábel és GSM-R

- 2) A Kerektó és Forrás utcák között, a vasúti terület mellett meglévő keskeny földutat a hatályos szabályozási terv 8 méter, míg a tervezett módosítás 10 méter szabályozási szélességűre tervezi. A tervezett módosítás a tervezett vasút felőli közterület határtól 15 méter mélységű előkertet jelöl ki, egy kötelező építési vonal bevezetésével. Ezzel biztosítva a létesülő lakóépületek megfelelő távolságot a vasúti területtől. A hatályos szabályozási terven itt kijelölt „telken belüli zöldfelületként alakítandó terület” korlátozás ezzel egyidőben, ezen a szakaszon elhagyásra kerül. A vasúti terület ezen szakaszán zajvédőfal kerül kialakításra.

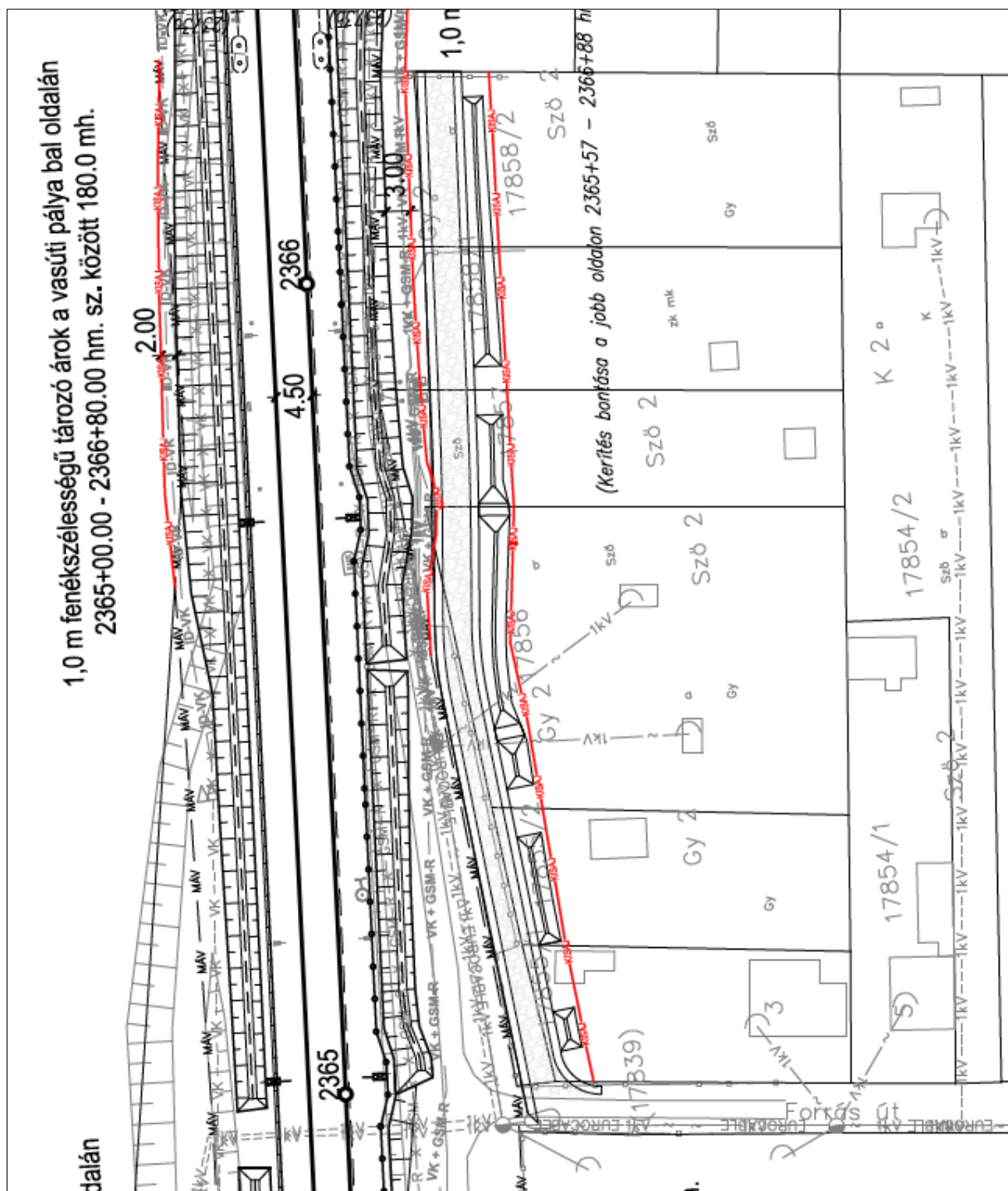


Javasolt új szabályozás

Hatályos (jelenlegi) szabályozás



Légi fotó a tervezett szabályozással.

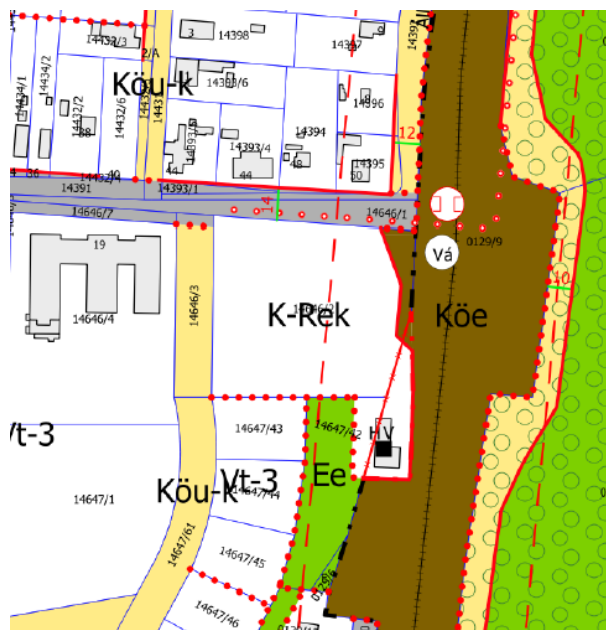


Részlet az engedélyezési tervből

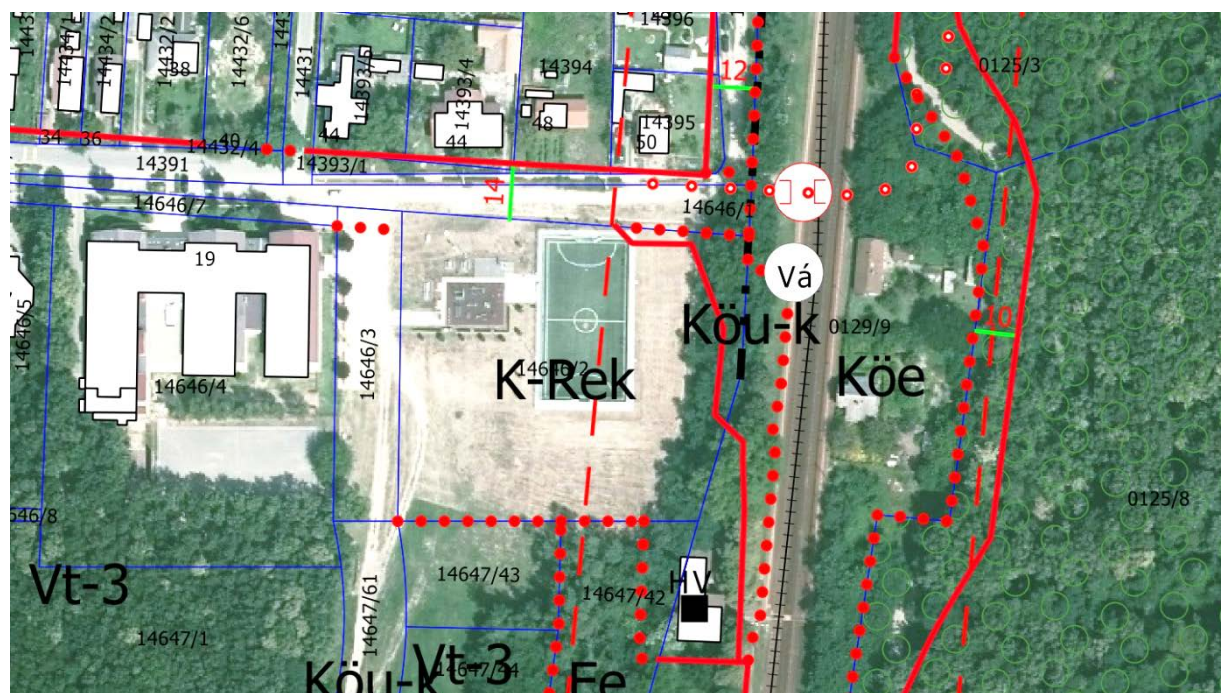
- 3) A Baross Gábor utca keleti, vasúti terület felőli végének és környezetének szabályozása módosításra kerül. Egyrészt a „K-Rek” építési övezetbe sorolt sportolási és rekreációs célú terület és vasúti terület között kiszolgáló út- parkoló terület kerül kialakításra. Továbbá a vasúti terület túlsó oldalán Rákóczikert és Központi belterület között tervezett összekötő (kiszolgáló) utca nyomvonala javításra kerül, a vasúti terület „rovására”. E területtől északi irányba, a tervezett vasút melletti utca szabályozási szélessége, a korábban tervezett 10 méterről 12 méterre növekszik. Ez lehetővé teszi távlatban, egy önálló kerékpárút kiépítését is! A MÁV rekonstrukciós terve egyelőre a létesítendő kiszolgáló úton javasolja a kerékpáros forgalmat vezetni, de távlatban a település, a Településfejlesztési tervében kerékpárút kiépítését határozta el. Ehhez szükséges a 12 méteres szabályozási szélesség biztosítása. További változás, hogy a vasúti terület nyugati oldalán a régi állomásépülettől délre elhelyezkedő vasúti terület biztonsági zónán kívüli része Erdő övezetbe kerül átsorolásra.



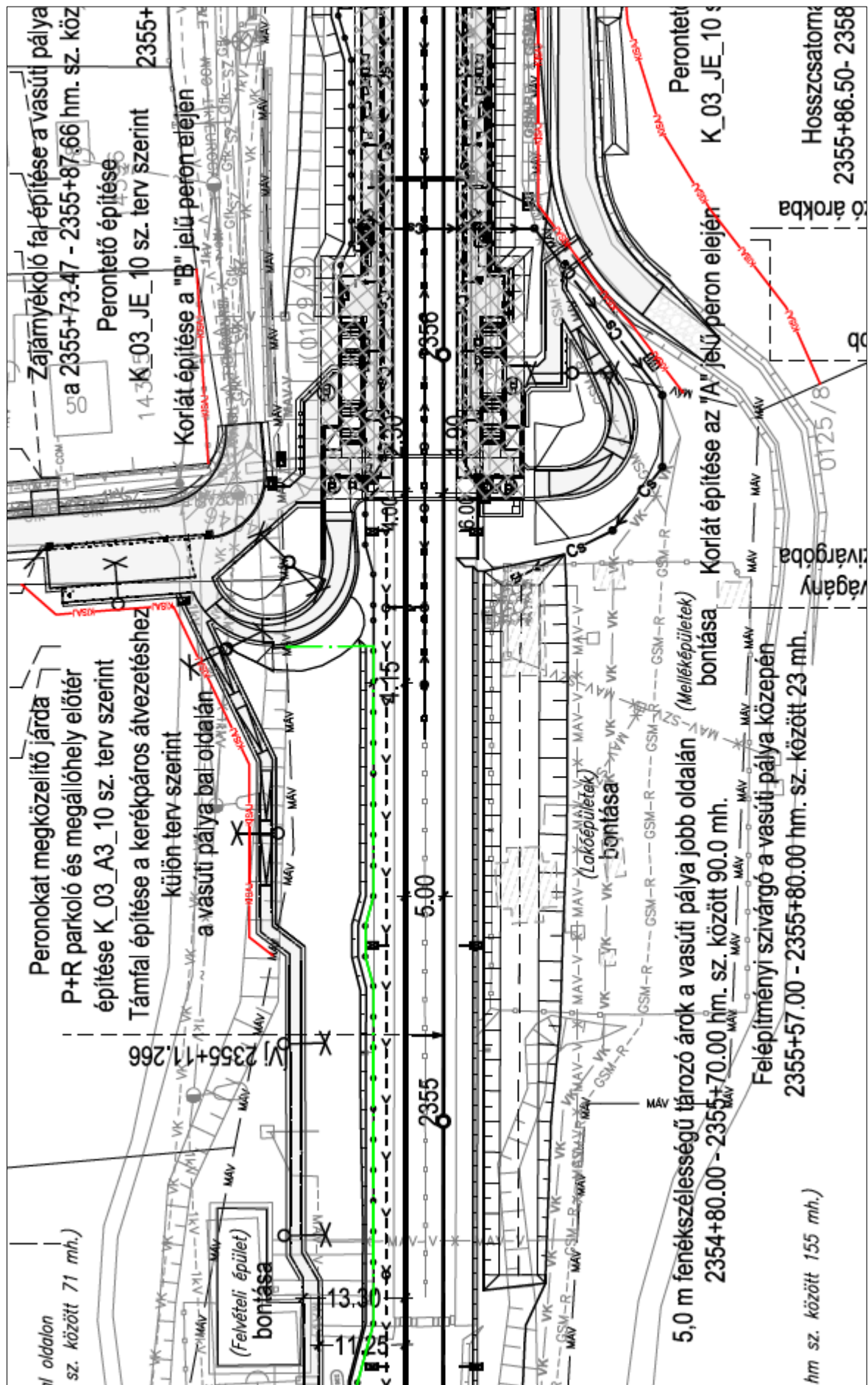
Javasolt új szabályozás



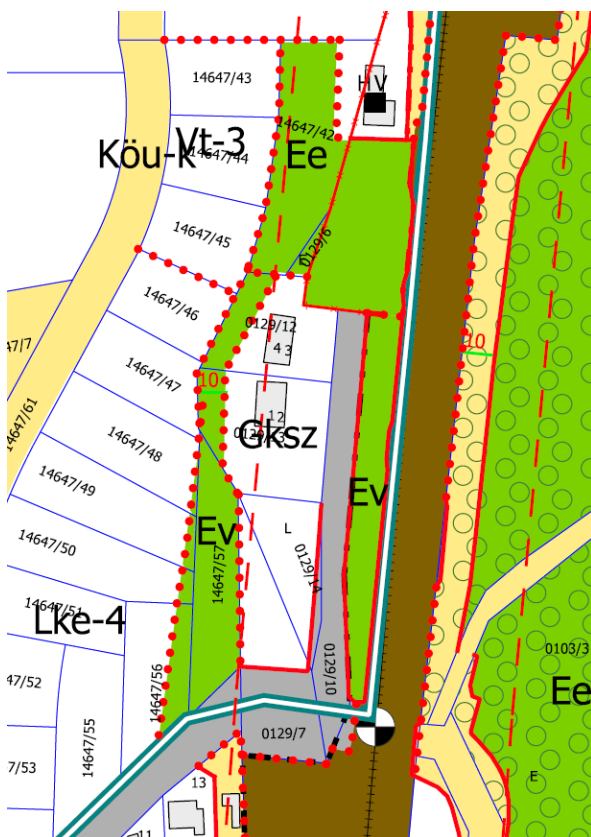
Hatályos (jelenlegi) szabályozás



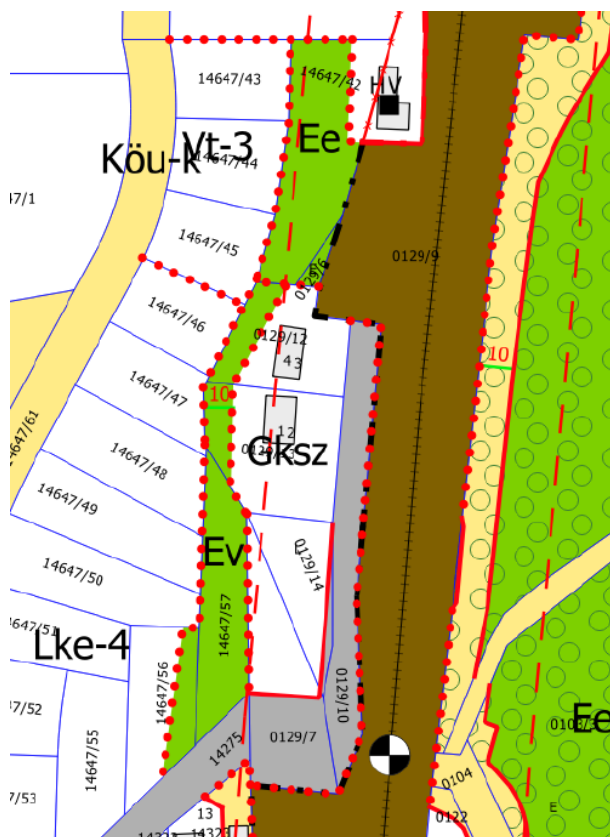
Légi fotó a tervezett szabályozással



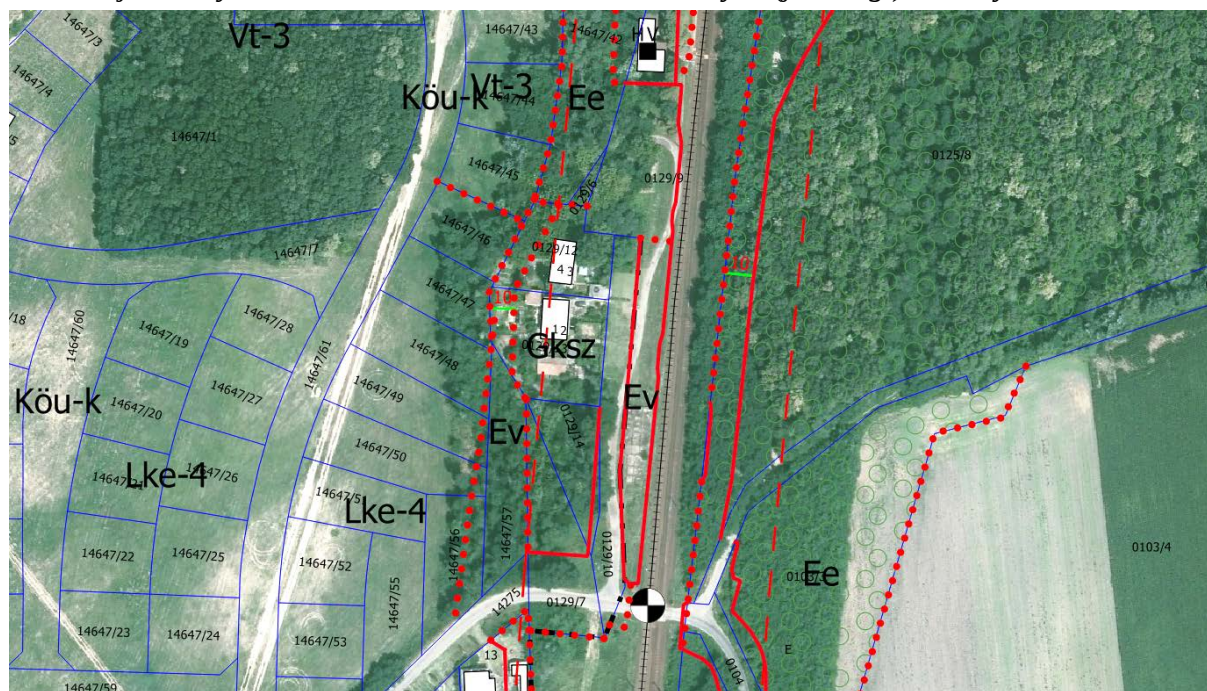
- 4) A vasúti terület nyugati oldalán elhelyezkedő vasúti terület biztonsági zónán kívüli része Erdő övezetbe kerül átsorolásra
További változás, hogy a 14647/48-49-50 hrsz-ú ingatlanok keleti vége, a korábbi (új településterv készítése előtt hatályos) szabályozási terv szerinti szélességben, a vasúti terület melletti védőerdő részeként lesz szabályozva. (Az állami főépítész a településterv elfogadásához kiadott záró szakmai véleményébe, az Országos főépítész véleménye alapján kérte ezt. Ezt indokolatlan és felesleges korlátozásnak tekintettük akkor, így nem szerepel a jelenleg hatályos szabályozási tervben)



Javasolt új szabályozás



Hatályos (jelenlegi) szabályozás



Légi fotó a tervezett szabályozással

II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

HATÁROZATI JAVASLAT:

*.. /2025. (.....) számú önkormányzati határozat
Bocskai kert Község Önkormányzati Képviselő-testületének 75/2024.(V.30.) sz. határozattal
jóváhagyott, településfejlesztési terv 2025. évi M1. sz. módosításának elfogadásáról*

- a) Bocskai kert Község Önkormányzati Képviselő-testületének 75/2024.(V.30.) sz. határozattal jóváhagyott Településfejlesztési tervének 2025. évi M1 számú módosítását, a határozat melléklete szerint fogadja el.
- b) A településfejlesztési terv rajzi mellékletét képező „F-1” jelű településszerkezeti tervlapokon átvezetésre kerülnek a határozat 1. melléklete szerinti változások. A tervlap számozása a változás átvezetés után „F-1/m1” -re változik. Határozat 2. melléklete.
- c) A Településfejlesztési terv szöveges munkarész 3. „Cselekvési program” c. fejezet 2.) „Új lakóterület fejlesztési akcióterület” akcióterületen belül megvalósítandó projektek felsorolása, kiegészítésre kerül az”M1” sz. módosítással összhangban, így a felsorolás helyére az alábbi lép:

„A tematikus célok és megvalósítandó projektek az akcióterületen belül:

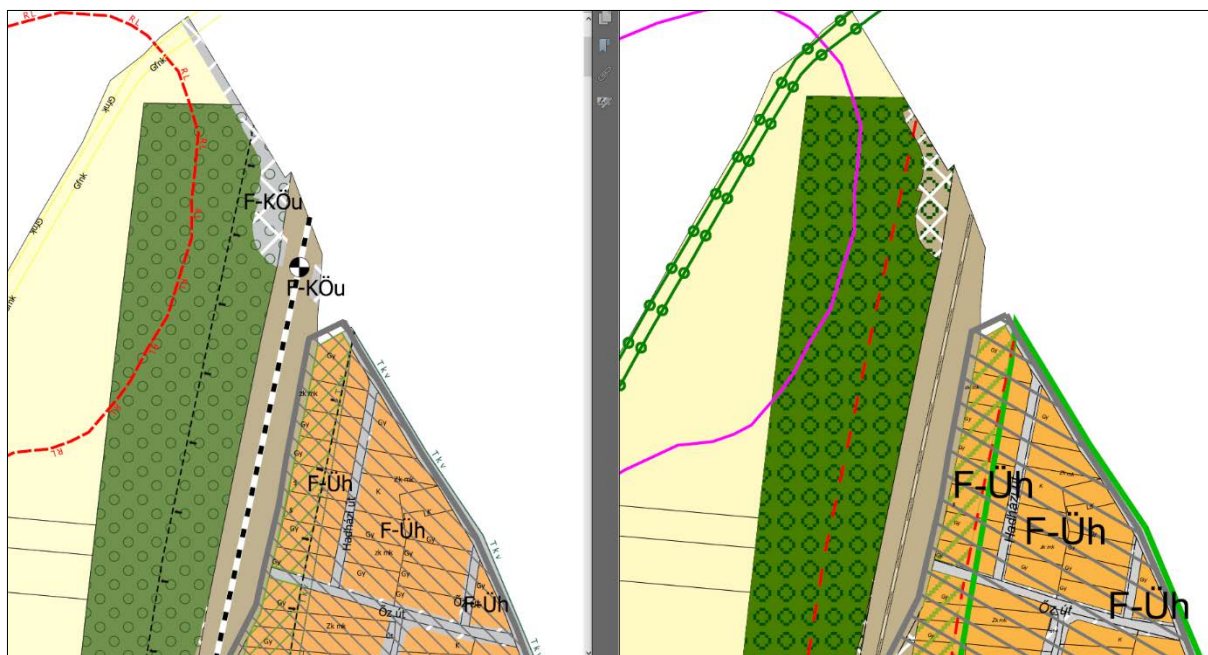
- T.1.2 Vonzó gazdasági környezet és erősödő helyi gazdaság
 - A vasúti pályatest melletti magántulajdonú területek kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területként történő hasznosítása
- T2.4 A népesség növekedés minőségi ellátás feltételéhez igazított, ütemességének biztosítása.
 - Közmű hálózatok kiépítése, kapacitás bővítése
- T.3.1 A növekvő lakónépesség számára szükséges lakóterületek ütemezett, szabályozott keretek között történő biztosítása.
- T3.2 Fenntartható közlekedésfejlesztés, hálózatépítés
 - Kiszolgáló utcák, járdák építése
- T3.3 Klímataudatos vízgazdálkodás és zöldfelületi rendszer
 - Utcafásítás megvalósítása, kiemelten kezelve a Állomás út, mint települési gyűjtőút kétoldali fásítását.
 - A vasúti közlekedés számára szükségtelen és így az önkormányzat számára átadott területek fásítása, ezáltal növelve a közeli lakóterületek védelmét, bővítve a település zöldfelületi rendszerét.”

(F-1 jelű településfejlesztési tervlap)

Bocskai kert Község jelenleg hatályos Településfejlesztési tervét 75/2024.(V.30.) sz.. Határozatával fogadta el az önkormányzat.

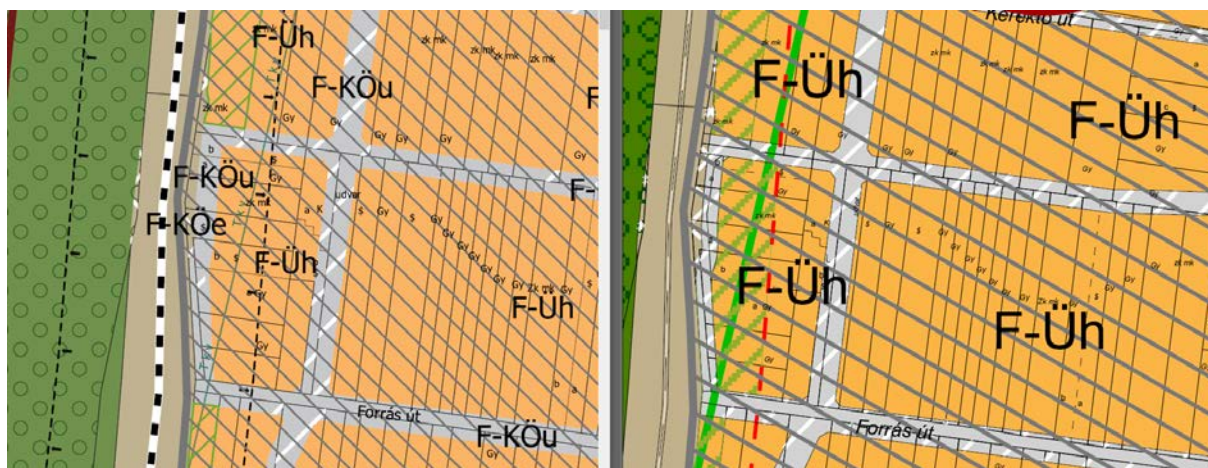
A településfejlesztési terv változásainak bemutatása, a javasolt módosítások indoka:

- 1) A közigazgatási terület északi, Hajdúhadház felőli szélén, haladó külterületi dűlőút- vasút kereszteződés korszerűsítésére/ kiépítésére kerül sor. Az ehhez szükséges közlekedési területek kerülnek kialakításra.



A Településfejlesztési terv tervezett módosítása Hatályos Településfejlesztési terv részlete

- 2) A Kerektő és Forrás utcák között, a vasúti terület mellett a hatályos szabályozási terven itt kijelölt „telken belüli zöldfelületként alakítandó terület” korlátozás ezen a szakaszon elhagyásra kerül. A vasúti terület ezen szakaszán zajvédőfal kerül kialakításra, így az itt elhelyezkedő telkek beépíthetősége, ezáltal lehetővé válik. (Szükséges azonban, egy átlagosnál nagyobb előkertet szabályozni az érintett ingatlanokon, tovább növelve ezzel a lakóépületek vasúti területtől való távolságát.)



A Településfejlesztési terv tervezett módosítása Hatályos Településfejlesztési terv részlete

- 3) A Baross Gábor utca keleti, vasúti terület felőli végének és környezete módosításra kerül. Egyrészt a „K-Rek” építési övezetbe sorolt sportolási és rekreációs célú terület és vasúti terület között kiszolgáló út- parkoló terület kerül kialakításra.

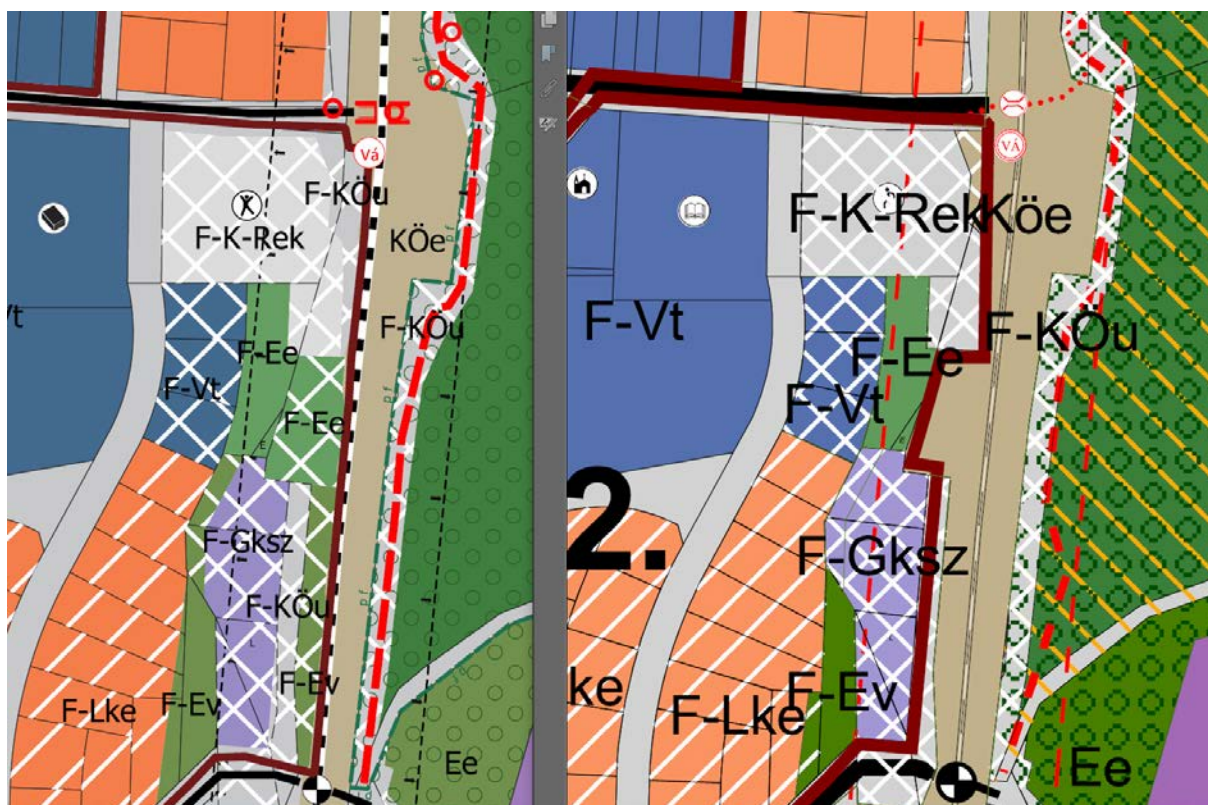
A vasúti terület túlsó oldalán Rákóczi kert és Központi belterület között tervezett összekötő (kiszolgáló) utca nyomvonala javításra kerül, a vasúti terület „rovására”.

A vasúti terület nyugati oldalán a régi állomásépülettől délre elhelyezkedő vasúti terület biztonsági zónán kívüli része Erdő övezetbe kerül átsorolásra.

Az akcióterület keleti határa, a módosuló (csökkenő) vasúti területhez igazodik.

- 4) A vasúti terület nyugati oldalán elhelyezkedő vasúti terület biztonsági zónán kívüli része Erdő övezetbe kerül átsorolásra

További változás, hogy a 14647/48-49-50 hrsz-ú ingatlanok keleti vége, a korábbi (új településtervezés készítése előtt hatályos) szabályozási terv szerinti szélességben, a vasúti terület melletti védőerdő részeként lesz szabályozva. (Az állami főépítész a településtervezés elfogadásához kiadott záró szakmai véleményébe, az Országos főépítész véleménye alapján kérte ezt. Ezt indokolatlan és felesleges korlátozásnak tekintettük akkor, így nem szerepel a jelenleg hatályos szabályozási tervben)



A Településfejlesztési terv tervezett módosítása

Hatályos Településfejlesztési terv részlete

BOCSKAIKERT KÖZSÉG

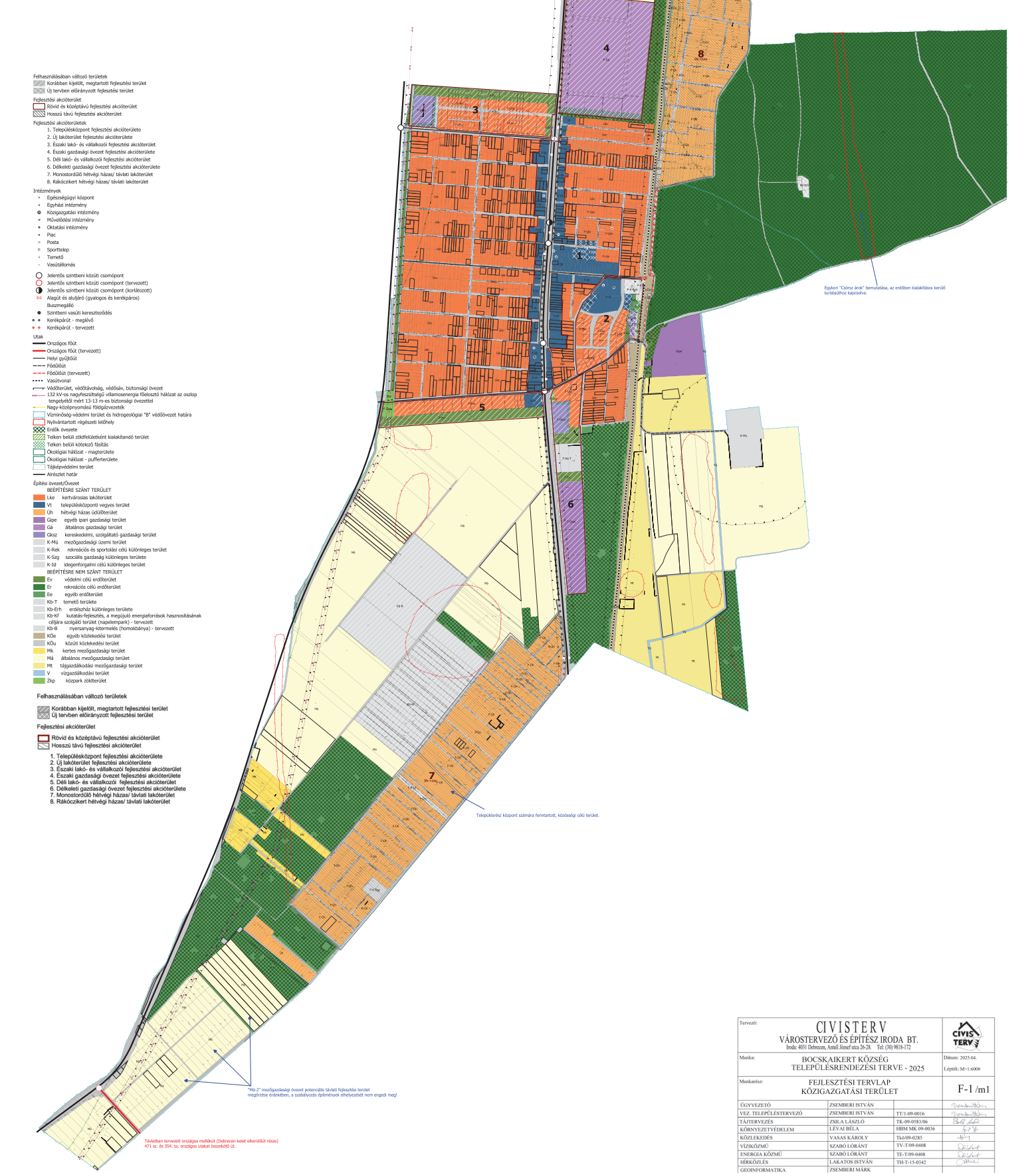
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

FEJLESZTÉSI TERV LAP

KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET

M=1:6000

A 2025. évi 'M1' számú módosítással egybeszerkesztve



Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4011 Debrecen, Árpád János utca 26-28. Tel: (36) 9818-112		
Munka:	BOCSKAIKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSENDEZÉSI TERVE - 2025		Dátum: 2025.04. Lépték: M=1:6000
Munkafűzet:	FEJLESZTÉSI TERV LAP KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET		F-1/ml
ÖVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT1-09-0016	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-0016	
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0016	
KÖRNYEZETTERVEZÉS	LEVAY BÉLA	HBM MK 09-0016	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK-09-0016	
VÍZKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-109-0016	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-109-0016	
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-1-15-0042	
GEONFORMATIKA	ZSEMBERI MÁRK		

III. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

III/1. Szabályozási koncepció, a szabályozási terv módosítása

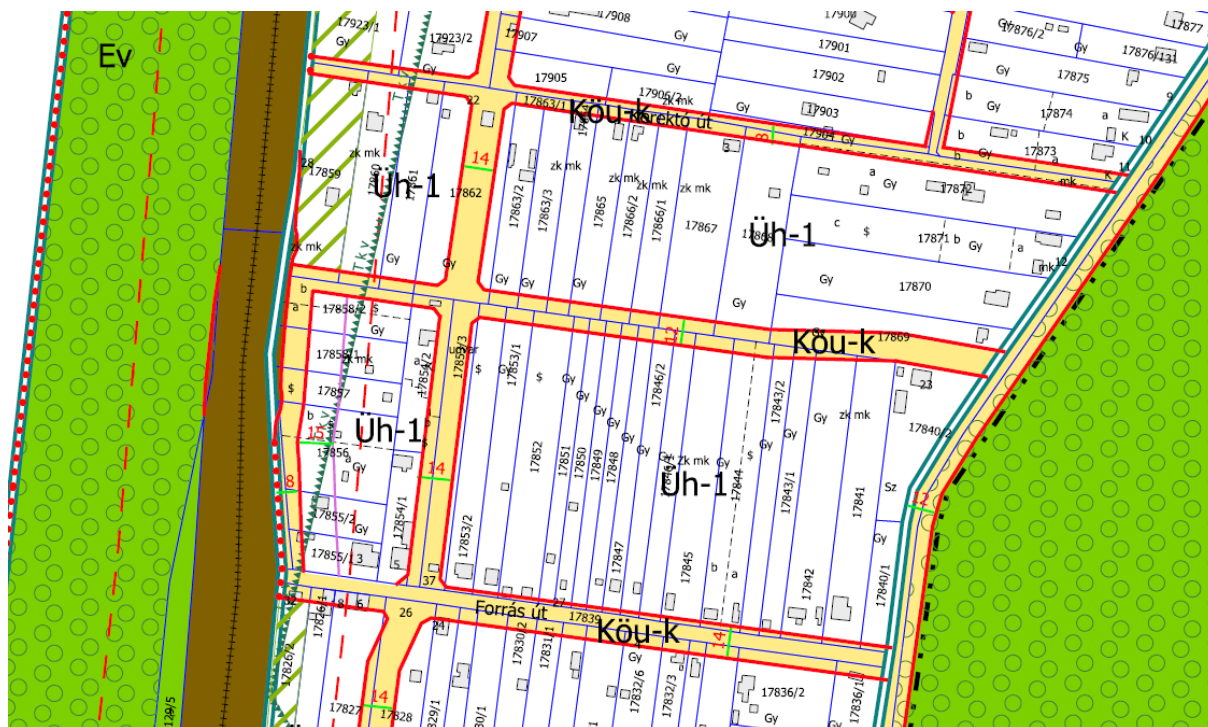
Bocskai kert szabályozási tervének 2025. évi „M1” számú módosítása egy területegységet érint, a Budapest- Záhony vasútvonal rekonstrukciójával érintett pályaszakaszt és közvetlen környezetét.

A tervezett változások négy részterületre bontva kerülnek bemutatásra.

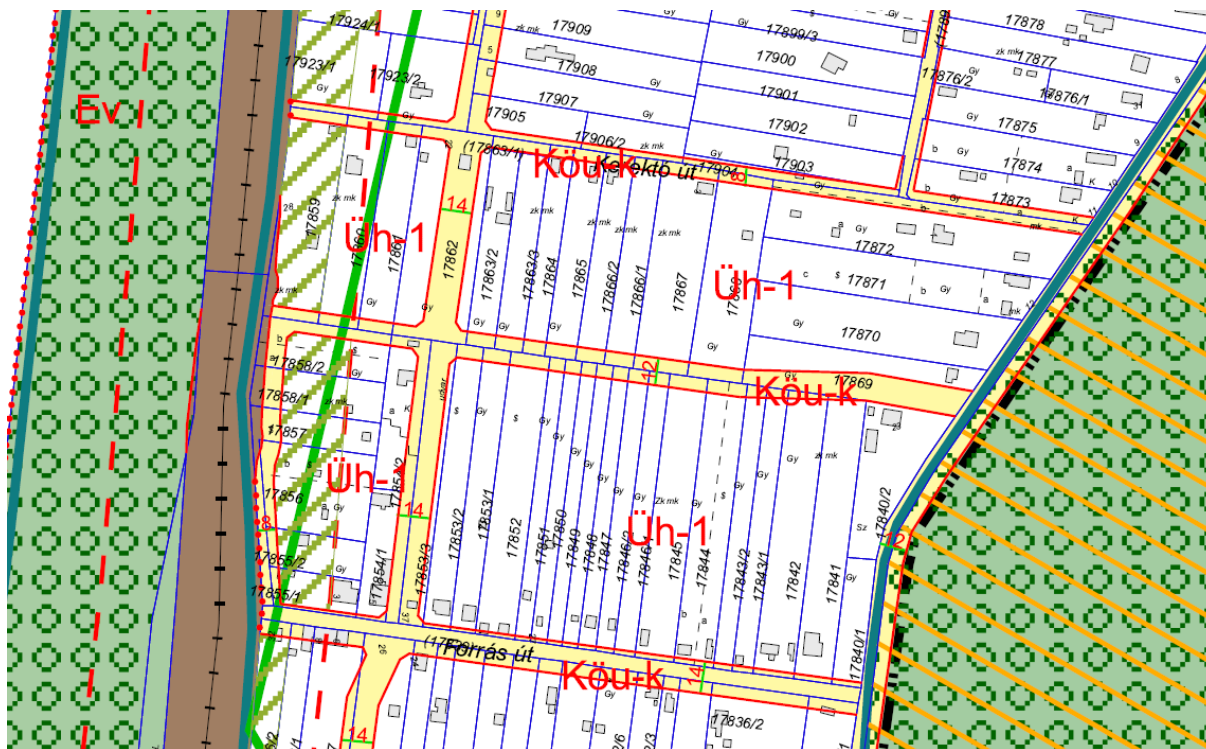
- [illegible]

22

- 2) A Kerekő és Forrás utcák között, a vasúti terület mellett meglévő keskeny földutat a hatályos szabályozási terv 8 méter, míg a tervezett módosítás 10 méter szabályozási szélességűre tervezi. A tervezett módosítás a tervezett vasút felőli közterület határtól 15 méter mélységű előkertet jelöl ki, egy kötelező építési vonal bevezetésével. Ezzel biztosítva a létesülő lakóépületek megfelelő távolságot a vasúti területtől. A hatályos szabályozási terven itt kijelölt „telken belüli zöldfelületként alakítandó terület” korlátozás ezzel egyidőben, ezen a szakaszon elhagyásra kerül. A vasúti terület ezen szakaszán zajvédőfal kerül kialakításra.

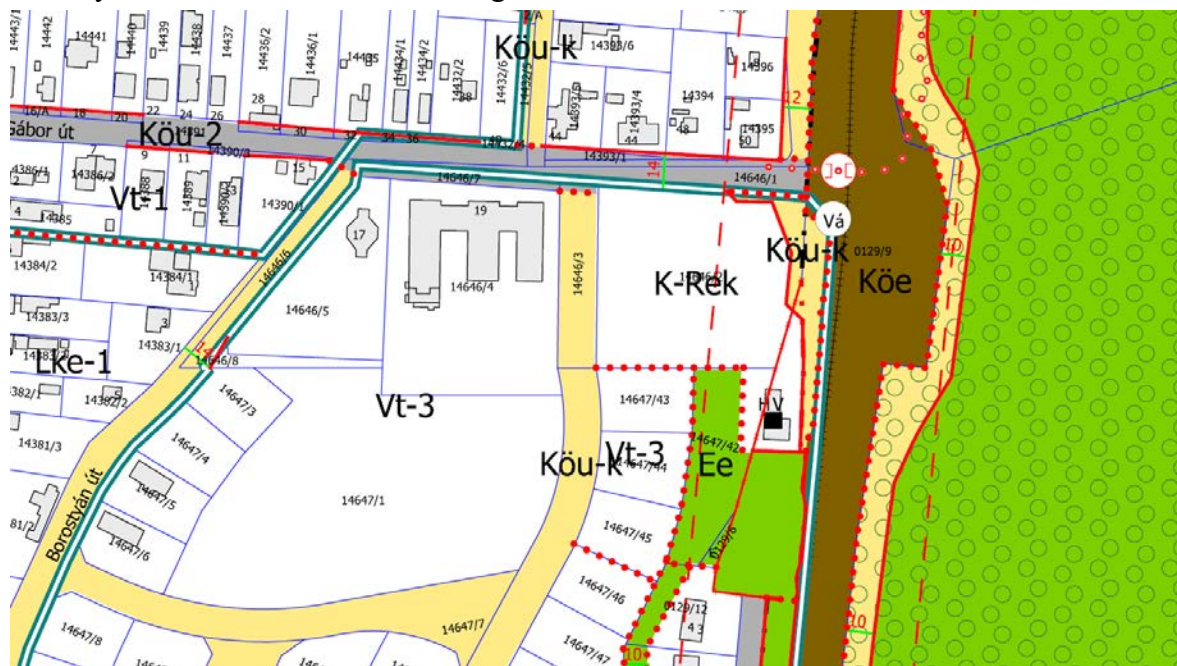


Javasolt új szabályozás

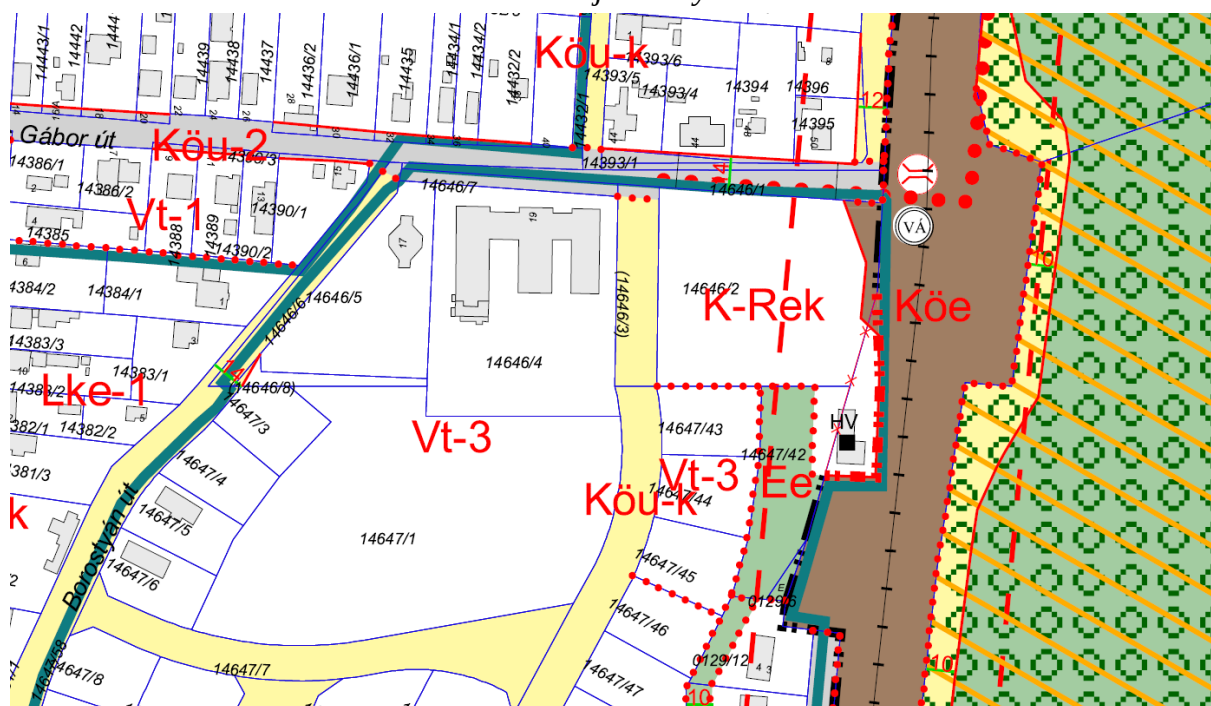


Hatályos (jelenlegi) szabályozás

- 3) A Baross Gábor utca keleti, vasúti terület felőli végének és környezetének szabályozása módosításra kerül. Egyrészt a „K-Rek” építési övezetbe sorolt sportolási és rekreációs célú terület és vasúti terület között kiszolgáló út- parkoló terület kerül kialakításra. Továbbá a vasúti terület túlsó oldalán Rákóczi és Központi belterület között tervezett összekötő (kiszolgáló) utca nyomvonala javításra kerül, a vasúti terület „rovására”. E területtől északi irányba, a tervezett vasút melletti utca szabályozási szélessége, a korábban tervezett 10 méterről 12 méterre növekszik. Ez lehetővé teszi távlatban, egy önálló kerékpárút kiépítését is! A MÁV rekonstrukciós terve egyelőre a létesítendő kiszolgáló úton javasolja a kerékpáros forgalmat vezetni, de távlatban a település, a Településfejlesztési tervében kerékpárút kiépítését határozta el. Ehhez szükséges a 12 méteres szabályozási szélesség biztosítása. További változás, hogy a vasúti terület nyugati oldalán a régi állomásépülettől délre elhelyezkedő vasúti terület biztonsági zónán kívüli része Erdő övezetbe kerül átsorolásra.



Javasolt új szabályozás



Hatályos (jelenlegi) szabályozás

III/2. A Helyi Építési szabályzat módosításának rendelet tervezete

**Bocskaiert Község Önkormányzati Képviselő-testületének
.../2025.(.....) sz. rendelete a 8/2024.(V.31.) rendeletével jóváhagyott**

Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Bocskaiert Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében és a 66. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró:

419/2021.(VII.15.) Kor. rendelet 11. mellékletében meghatározott, véleményezésre jogosult szervek, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdésének a.) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, és a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§.

A Bocskaiert Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2024. (V. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Hész) 1. melléklete (Szabályozási terv), az M1 számú módosítás területegységére kidolgozott, jelen rendelet 1. melléklete „SZ-1/2025/M1 módosuló területegység szabályozási terve” szabályozási tartalma beépül a Hész. 1. mellékletébe.

Fentieknek megfelelően:

- a) a Hész. 1. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép,
- b) a Hész. 2.§ (5) pont 1. sor helyére az alábbi lép.

„1. melléklete: Sz-1/**m1** Szabályozási terv (M= 1: 6 000);”

2.§.

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezései a már benyújtott, folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben is alkalmazhatók.

BOCSKAIKERT KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
SZABÁLYOZÁSI TERV
'M1' SZ. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT
TERÜLETEGYSÉG
M=1:2500



- JELMAGYARÁZAT**
- I. SZABÁLYOZÁSI ALAPELEM**
- Szabályozási vonal
Építési övezet/Övezet határ
Művelési vonal
- Építési övezet/ Övezet
- BEEPÍTÉSRE SZÁNT ÖVEZETEK**
- Lke-1 Kertvárosias lakóterület
Lke-2 Kertvárosias lakóterület
Lke-3 Kertvárosias lakóterület
Lke-4 Kertvárosias lakóterület
Vt-1 Településközponti vegyes terület
Vt-1x Településközponti vegyes terület
Vt-2 Településközponti vegyes terület (1-2 emeletes)
Vt-3 Településközponti vegyes terület
Uh-1 Helyi házias udvarterület
Uh-2 Helyi házias udvarterület
Uh-3 Helyi házias udvarterület
Gipe-1 Egyéb ipari gazdasági terület
Gá Általános gazdasági terület
Gks-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
K-MG Mezőgazdasági üzemi terület
K-Rsk Rekreációs és sportolási célú különleges terület
K-Sag Szociális gazdasági különleges területe
K-Id-1 Idegenforgalmi célú különleges terület
- BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK**
- Ee Értékvédelmi terület
Ev Védelmi célú erdőterület
Uh-Kó Helyi házias udvarterület (magánút)
Kou-1 Községi közterületi terület - országos főút
Kou-2 Községi közterületi terület - gyűjtőút
Kou-k Községi közterület
Koe Egyéb közterületi terület
K-T Termelői terület
K-Eh Erdészeti különleges terület
K-MF Kereskedelmi, szolgáltató, energiatermelési hasznosítású terület
K-MG Mezőgazdasági üzemi terület
K-Rsk Rekreációs és sportolási célú különleges terület
K-Sag Szociális gazdasági különleges területe
K-Id-1 Idegenforgalmi célú különleges terület
Má-1 Általános mezőgazdasági terület
Má-2 Általános mezőgazdasági terület
Mt Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
Mk Kertészeti mezőgazdasági terület
Vg Vízgazdálkodási terület
Zpk Zöldpark terület
- II. SZABÁLYOZÁSI ELEM**
- II.1. SZABÁLYOZÁSI ELEM**
- Építési vonal
Tervezett területi elhatárolás (kiszármazási terület)
- II.2. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM**
- Építési vonal
Tervezett területi elhatárolás (kiszármazási terület)
- III. MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM**
- III.1. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELME**
- Nyilvánított régészeti lelőhely
- III.2. HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELME**
- Helyi művelési terület
Helyi védett egyedi érték
Helyi védelemre javasolt egyedi érték
- III.3. ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME**
- Ökológiai hálózat - magterület
Ökológiai hálózat - pufferterritória
Tájképvédelmi terület
- IV. KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK**
- IV.1. A VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE, A TERMÉSZETI CSAPÁSOK ELLENI VÉDELMEKRE, A KATASTROFÁVÉDELMEKRE, VALAMINT A HONVÉDELMI ÉS A KATONAI CÉLÚ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÓ TENZELŐK**
- Vízvédelmi terület
Vízvédelmi területi elhatárolás
- IV.2. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLASOK, VÉDŐSÁVOK**
- Védőterület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet
Nagy-közüzemi területi elhatárolás
132 kV-os nagyteljesítményű villamosenergia-felosztó hálózat az országos tervvel mért 13-13 m-es biztonsági övezettel
- V. EGYÉB SZÁNTÓ JOGINTÉZMÉNYEK**
- Értékvédelmi terület
Értékvédelmi területi elhatárolás
- VI. FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK FEJLESZTÉSI CÉL SZERINT**
- AZ IDŐBELI ÜTEMZÉS ALAPJÁN MEG NEM SZABÁLYOZOTT BEEPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEI
Érvényes szabályozási terv határa
- VII. EGYÉB RAJZI ELEM**
- Tekintetbe nem vett terület
Környezeti infrastruktúra
Környezeti infrastruktúra - tervezett
- Vasútvonal
Vasútvonal
Szentpályi vasúti kereszteződés
Állomás és pályaudvar
Erdős övezet
Környezeti infrastruktúra
- VIII. ALAPTERKÉPI ELEM**
- Általános határ
Földterület
Épület

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Döbrente, Antal József utca 28-30. Tel: (36) 9038-472	
Munka:	BOCSKAIKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - 2023	Dátum: 2025.04. Lépték: M=1:2500
Munkatárs:	SZABÁLYOZÁSI TERV 2025 'M1' SZ. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEGYSÉG	SZ-1/2025/M1
FOYVETŐ	ZSOMBORI ISTVÁN	TT-1-09-0016
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSOMBORI ISTVÁN	TT-1-09-0016
TERVEZŐ	ZSOMBORI ISTVÁN	TT-1-09-0016
KÖRNYEZETVÉDELME	LÉNÁI IRÉNA	HM-1-09-0016
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TM-09-0016
VÍZKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-1-09-0016
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-1-09-0016
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-1-15-0042
GEINFORMATIKA	ZSOMBORI MARK	

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

IV/1. A Környezeti hatások és feltételek

1.1 a várható környezeti hatások, jogszabályt figyelembe véve

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;
Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;
Nem várható egymással összeadódó, felerősítő hatások.

c) az országhatáron áttérjednek;
Az országhatáron áttérjedő hatással nem jelentkezik.

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);
Emberi egészségre, valamint környezetre kockázatot jelentő hatással, a környezetvédelmi intézkedéseket is figyelembe véve, nem kell számolni.

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);
Területi kiterjedés a lehatárolt vasúti terület és környezetét magába foglaló területegységre terjed ki.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;
A módosítások a településen található természeti értékekben, a védett területekben és a védettségre tervezett területekben.
Nem okoznak változást, azokra ráhatásuk nincs.

g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;
A tervezett módosításoknak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása, a környezetvédelmi intézkedéseket (zajvédő fal létesítése, védelmi célú erdősítés növelése), és a vasúti átjárók korszerűsítését, gyalogos- és kerékpáros aluljáró létesítését is figyelembe véve, nem várható.

h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása meghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.
Ilyen hatás nem várható.

4.3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;
Nem különlegesek.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;
Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás keletkezik, de a tervezett zajvédő falak létesítésével az érintett területek védelme megvalósul.

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).
Intenzitás növekedés nem várható.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás szerinti fejlesztések megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron áttérjedően.

1.2. A várható környezeti hatások:

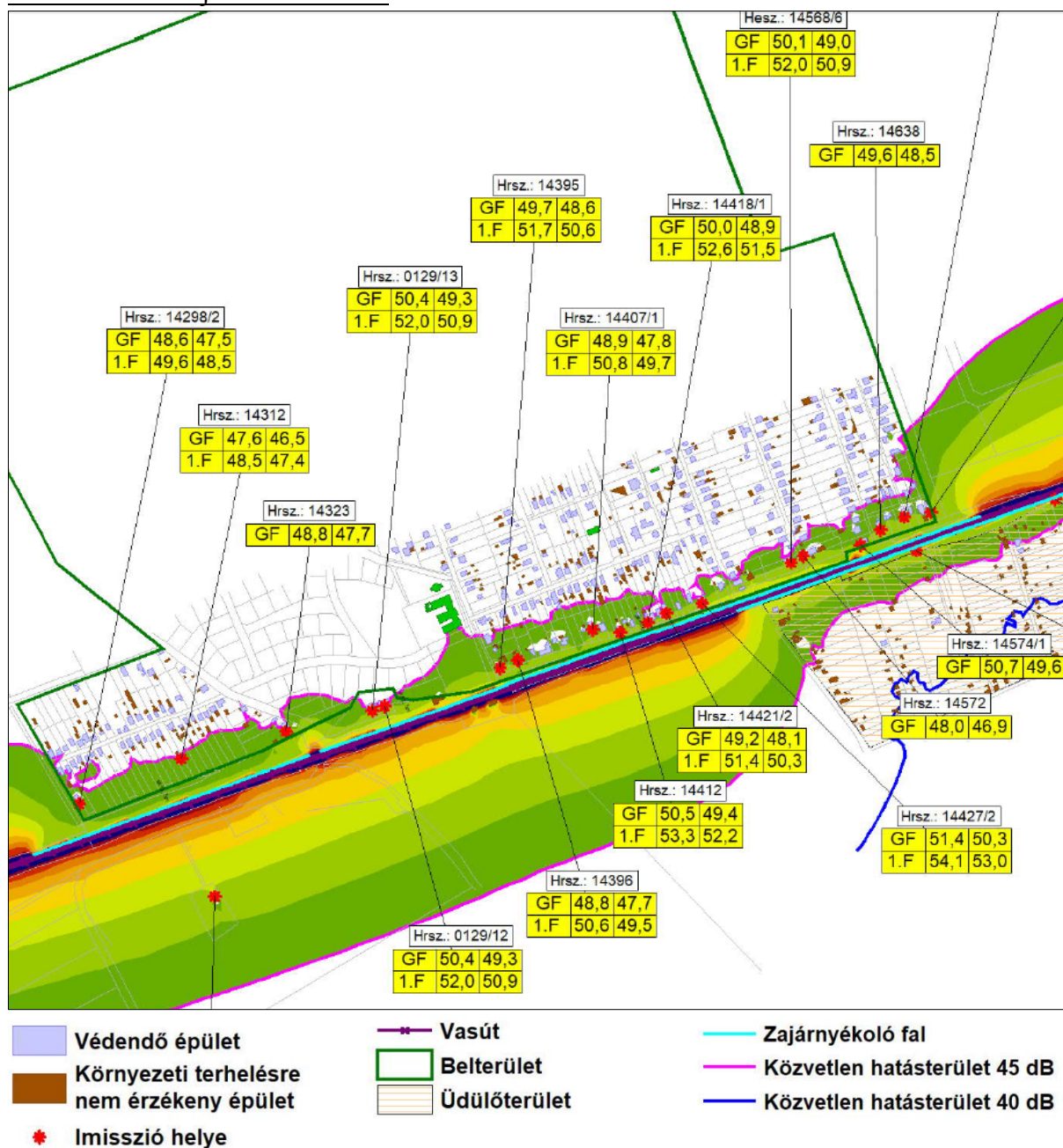
A NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság beruházó megbízásából, a Kontúr Csoport Tervező, Építető, Kivitelező Kft. megrendelésére 2021. évben készült el, a „Debrecen (KIZ.) – Nyíregyháza (KIZ.) vasúti vonalszakasz” Környezeti Hatástanulmánya.

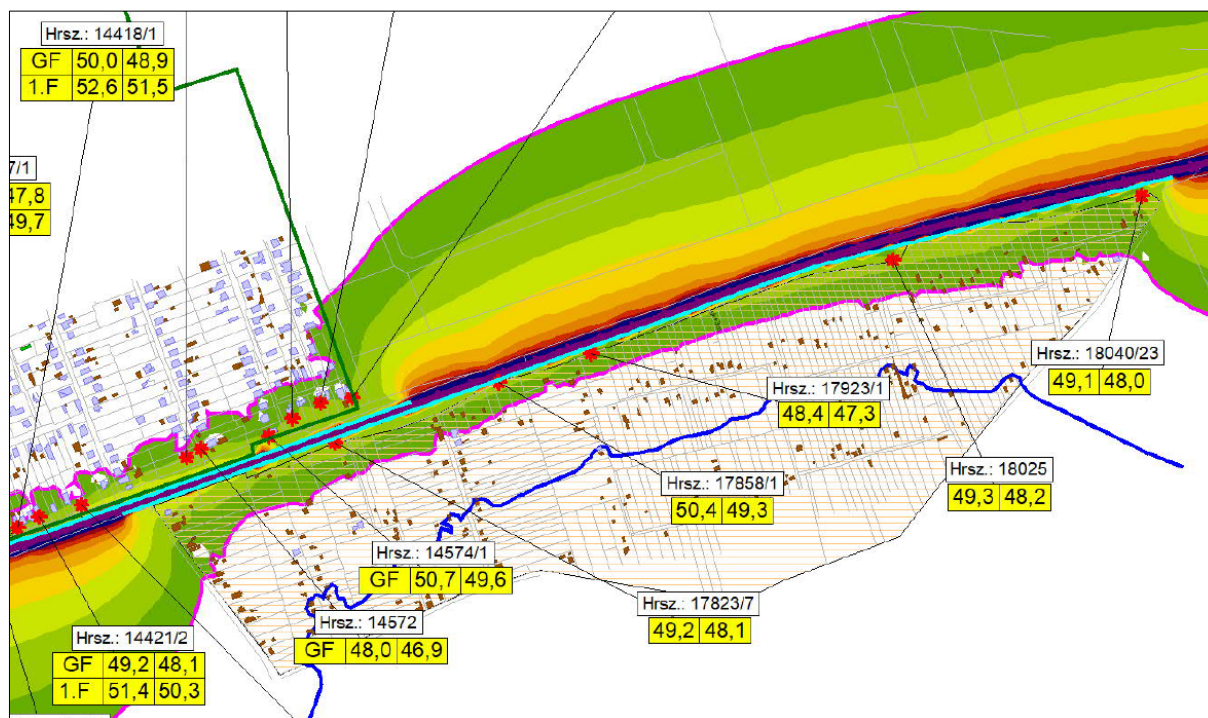
Készítője: Vibrocomp Akusztikai és Számítástechnikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. volt.

Felelőstervezője: Bite Pálné dr. okl. környezetvédelmi szakmérnök

A „100 sz. vasútvonal Debrecen(kiz.) –Nyíregyháza(kiz.) ~47 km hosszú, egybefüggő kétvágányú villamosított vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítése” megnevezésű beruházás Hajdú-Bihar Vármegye területére eső szakasz megvalósítása érdekében lefolytatott környezeti hatásvizsgálati eljárásban, 2022. 04. 29.-én HB/17-JHNY/00253-33/2022 ügyirat-számmal, környezetvédelmi engedélyt kapott.

A környezeti hatástanulmány elkészült dokumentációjában meghatározott helyeken, a vasúti terület mentén zajvédő fal létesül.





Vasúttól származó zajterhelés Távlati intézkedéssel

Forrás: Debrecen (kiz) – Nyíregyháza (kiz) Környezeti hatástanulmány

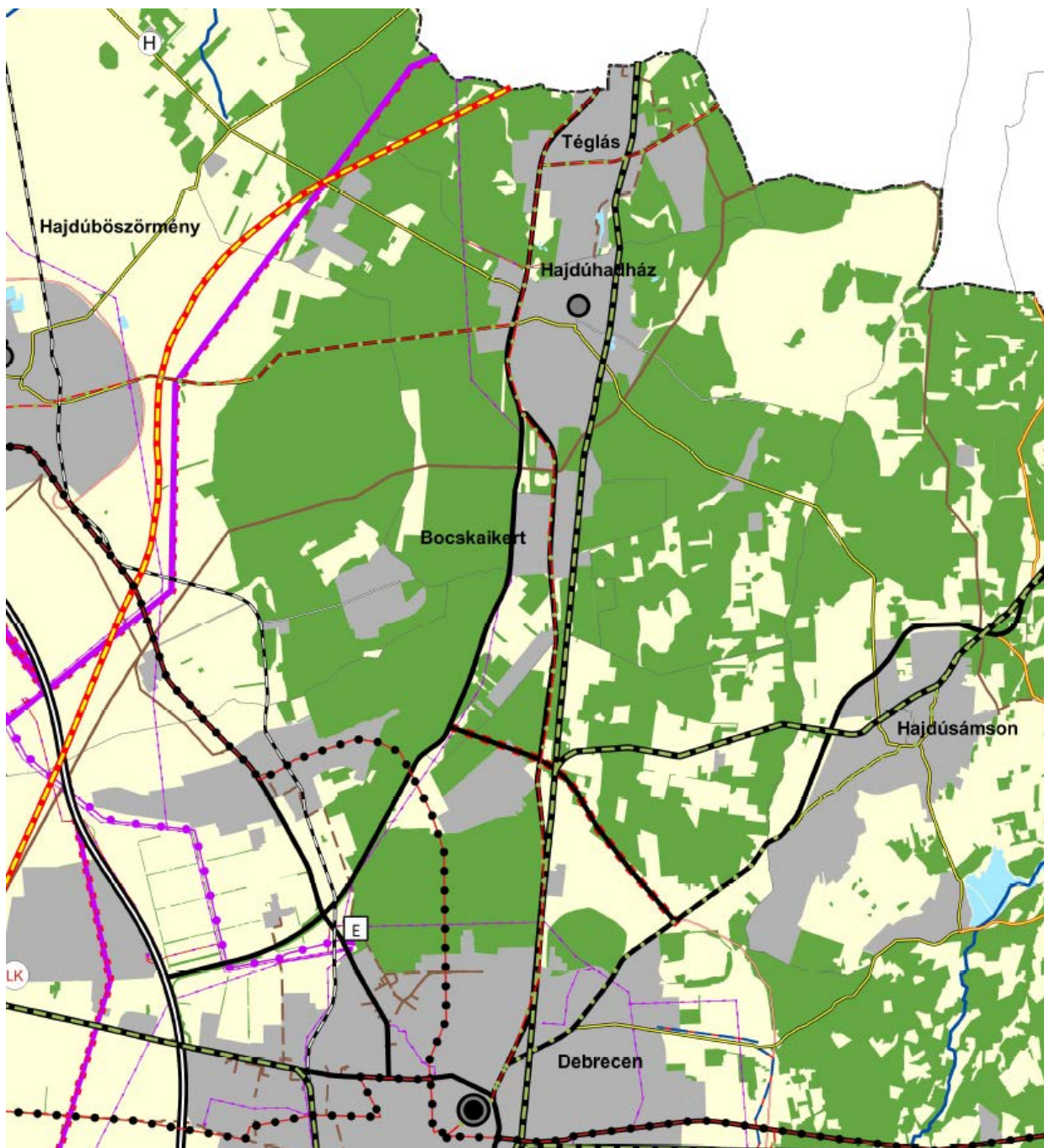
Bocskai kert 2024. évben elfogadott új Településterve már számolt a vasútvonal rekonstrukciójával, de a fejlesztések részleteiben bekövetkezett kisebb változások szükségessé tették a szabályozási terv módosítását. Mindez kiegészült azzal az igénnyel, hogy a vasúti közlekedés számára szükségtelen területszámok, kerüljenek ki a közlekedési övezetből, és kapjanak más hasznosítást.

A tervezett módosítások környezeti hatásait tekintve, egyértelműen kedvezőek.

- A közigazgatási határ északi szélén kiépülő vasúti átjáró biztonsága javul, az érintett mezőgazdasági út szabályozott területe egységesebb lesz.
- A vasút keleti oldalán tervezett (Rákóczi kert megközelítését szolgáló) kiszolgáló út szabályozási szélessége 10 méterről 12 méterre növekszik, lehetőséget adva távlatban kerékpárút kiépítésére is, továbbá nyomvonalvezetése is javul.
- Az állomás környezete, parkolási és gyalogos közlekedés lehetőségei javulnak.
- A vasúti közlekedés számára szükségtelen területek erdőövezetbe sorolásával, a közeli lakóterületek védelme javul.

IV/2. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

3/2020.(VI.29.) sz. rendelettel fogadta el a megye közgyűlése, Hajdú- Bihar megye területrendezési tervének módosítását. A megyei területrendezési terv figyelembe vette a települések hatályos településszerkezeti terveit is, melyek tartalmazták a meghatározó, távlati fejlesztési elhatározásokat is.



A hatályos Megyei területrendezési terv (Térségi szerkezeti terv) részlete

A területrendezési terv tartalmazza a Budapest- Záhony vasútvonalat, meglévő- megmaradó nyomvonalon. A tervezett módosítás során ezt érintő változás nem lesz.

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térsvégi területfelhasználási kategóriák

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

Településrendszer elemei

-  Regionális térszervező központ
-  Térsvégi térszervező központ

TÉRSGÉGI JELENTŐSÉGŰ

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

-  Meglévő
-  Tervezett

Főút

-  Meglévő
-  Tervezett

Térsvégi szerepű összekötő út

-  Meglévő
-  Tervezett

Mellékút

-  Meglévő egyéb mellékút
-  Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

-  Meglévő

Közüi határátkelő

-  Meglévő
-  Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

-  Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

-  Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Vasúti határátkelő

-  Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

-  Meglévő

Országos kerékpárútvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Térsvégi kerékpárútvonal

-  Meglévő térsvégi kerékpárútvonal
-  Tervezett térsvégi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

-  Meglévő

Térsvégi logisztikai központ

-  Meglévő térsvégi logisztikai központ
-  Tervezett térsvégi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő
-  Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő

Kőolajszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázelosztó vezeték

-  Meglévő

Termékvezeték

-  Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő
-  Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

Térsvégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

-  Meglévő
-  Tervezett

Átvitt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

-  Tervezett

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

-  Meglévő

Országos jelcnetőségű csatorna

-  Meglévő

Térsvégi csatorna

-  Meglévő
-  Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

VTT-tározó

-  Tervezett

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

-  Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

-  Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térsvégi hulladékkezelő

-  Meglévő térsvégi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

-  Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

-  Országhatár

-  Település közigazgatási határa

-  Megyehatár

Térsvégi repülőtér

-  Meglévő térsvégi repülőtér
-  Tervezett térsvégi repülőtér

A területrendezési terv országos és térségi övezetekre vonatkozó besorolásával, lehatárolásával való összhang:

A szaggatott aláhúzással megjelölt országos, vagy térségi övezetek érintik Bocskai kert igazgatási területét, melyek közül a folyamatos vonallal aláhúzottak, a jelen településrendezési terv-módosítással érintett területet is érintik. A területrendezési tervekkel való egyezőséget e megyei Területrendezési tervben meghatározott övezetek esetében szükséges igazolni.

Bocskai kert község igazgatási területét a vonallal aláhúzással megjelölt országos és térségi övezetek érintik.

(Az országos- és megyei területrendezési tervben meghatározott övezetekre vonatkozó általános előírásokat az OTrT, az ajánlásokat a megyei TrT tartalmazza.)

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

Országos övezetek:

- 3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat puffertérületének övezete
- 3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. Erdők övezete
- 3/3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3/4. Tájképvédelmi terület övezet
- 3/5. Világörökség és világörökség-várományos terület övezete
- 3/6. Vízminőség-védelmi terület övezete
- 3/7. Nagyvízi meder övezete
- 3/7. VTT-tározók övezete
- 3/8. Honvédelmi- és katonai célú terület övezete

Vármegyei övezetek:

- 3/9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- 3/10. Rendszeresen belvízjárta területe övezete
- 3/11. Tanyás területek övezete
- 3/12. Földtani veszélyforrás terület övezete

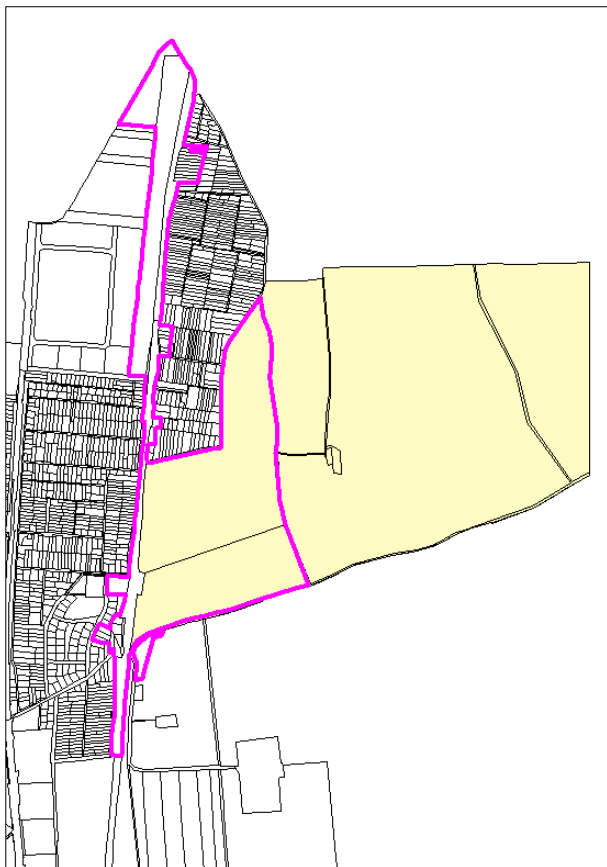
Egyedileg meghatározott Vármegyei övezetek

- 3/13. A városkörnyéki településegységek övezete (Hajdúböszörmény Hajdúnánási)
- 3/14. A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete
- 3/15. Klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete („erősen aszályos”)
- 3/16. Csillagos égbolt park övezete

OTrT 90.§ (2)

(2) * A vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1–4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.

Országos ökológiai hálózat:



„Országos területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségi természetes, illetve természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a puffer területek.” (OTrT)

Pufferterület övezet előírásai (OTrT törvény)

(sárga színnel jelölt területek)

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét,

valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

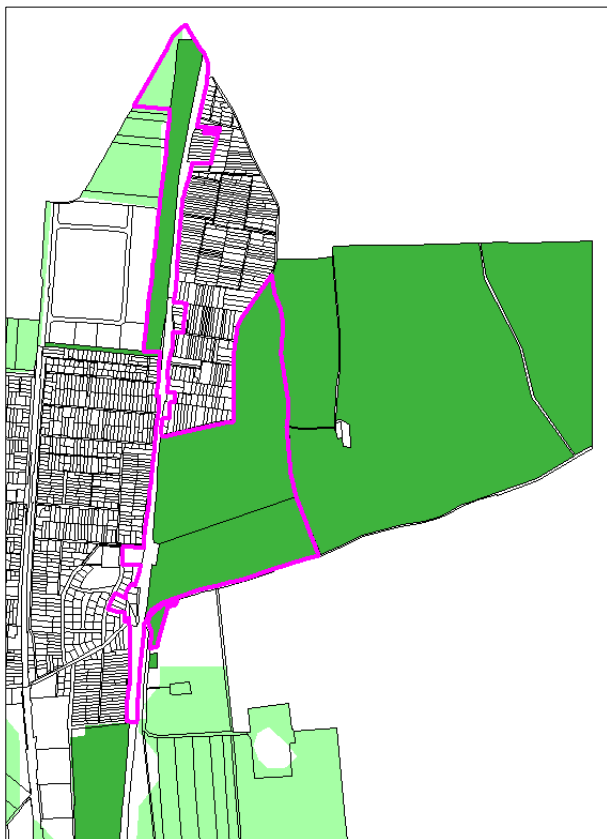
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

Megfelelőség:

Bocskai kert közigazgatási területét, ezen belül a MÁV területének módosítsa kapcsán érintett területeket, a Nemzeti ökológiai hálózat övezetei közül, a „Pufferterület” övezete a közigazgatási terület északkeleti részén érinti.

Az övezetben beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A módosítás során az övezet által érintett területen erdő, közlekedési övezet, került kijelölésre. Az övezet területén bányászati célú terület nem lett kijelölve.



Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt területek övezete és előírásai (OTrT törvény)

Erdők övezete: (sötét zöld színű területek)

Az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Megfelelőség:

Bocskai kert közigazgatási területének északkeleti része, valamint a külterület déli oldalának egy része, az erdők övezetébe tartozik.

A Településterv a jogszabályban meghatározott kivétellel, valamennyi erdők övezetébe tartozó területet erdőövezetbe sorolta. Kivétel „A törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek. A bemutatott területrészből (0139/28 Hrsz-ú ingatlan) keleti szélé nem beépítésre szánt terület, hanem közpark és közlekedési célú terület, melynek nagysága 1875 m². (0,1875 ha)

Erdők övezetébe sorolt terület: 313,2497 ha

e terület 5%-a: 15,6625 ha > 0,1875 ha

A fenti számítás alapján, a területi feltétel teljesül, hiszen csak 0,1875, ha nagyságú terület nem lett erdőövezetbe besorolva, ami az 1%-ot sem éri el.

Az övezetben erőmű, nem lett elhelyezve, külfejtéses bányaterület sem lett kijelölve.

Jelen 2025. évi „M1” számú MÁV terület rekonstrukciójához kapcsolódó módosítás során, a hatályos Településrendezési tervben is meghatározott, vasúti terület keleti oldalán tervezett kiszolgáló út szabályozásának kisebb korrekciója érinti az erdők övezetének szélét. Fenti számítás tekintve ez olyan kis kiterjedésű terület jelent, mely a számítás eredményét nem befolyásolja. Fontos továbbá megjegyezni, hogy a vasúti közlekedés számára szükségtelen területrészek erdőövezetbe kerülnek átsorolásra, melye viszont az erdőterületek nagyságát jelentősen növeli

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (OTrT törvény): (világoszöld színű területek)

A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt;

(9/2019.(VI.14.) MvM rendelet előírásai:

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

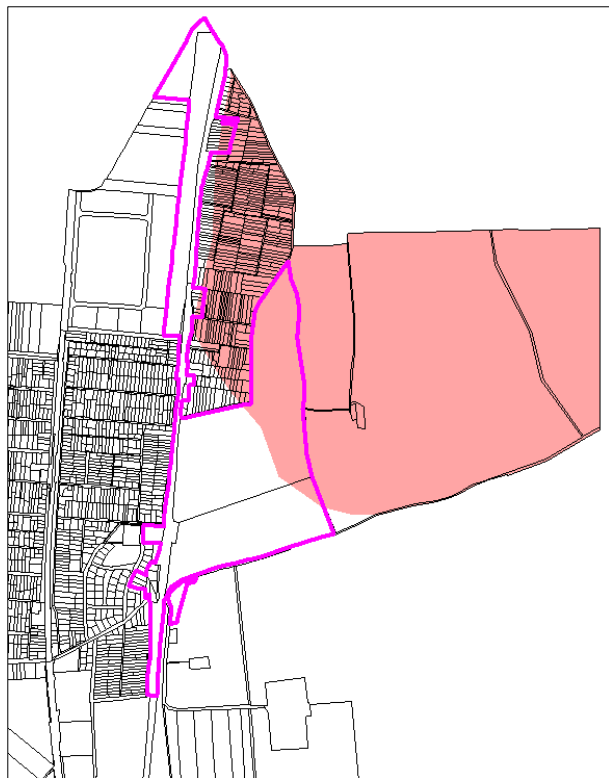
a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni. A megyei TrT térségi területfelhasználás tervében új erdőgazdálkodási térségként ábrázolt területek (valóságban mezőgazdasági hasznosítású területek erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek) „Erdőtelepítésre javasolt terület” övezetébe lettek besorolva.

Megfelelőség:

A belterület északnyugati szélén kijelölt védőerdők az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében helyezkedik el. A 2025. évi „M1” számú módosítással érintett ingatlanok egyikét ugyan érinti az övezet, de az ingatlan azon részét, ahol a közigazgatási határ mellett mezőgazdasági út szabályozása történik már nem érintett, az övezettel!

Tájképvédelmi terület övezete és előírásai (OTrT törvény)



zóit.

A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak;

(9/2019.(VI.14.) MvM rendelet előírásai:

„4. § (1) * A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellem-

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Megfelelőség:

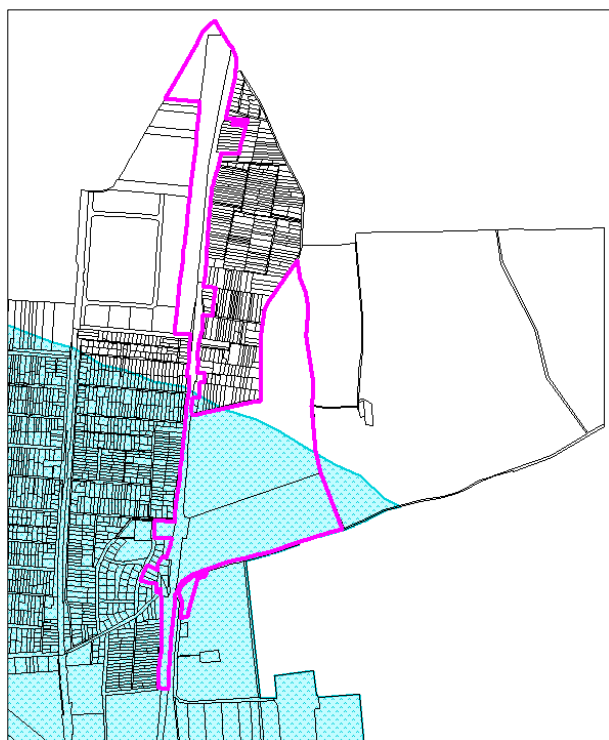
Bocskai kert közigazgatási területének csak északkeleti részét érinti jelentősen e térségi övezet. A belterület északnyugati szélének és a külterület legdélebbi sarkának érintettsége csekély.

A településrendezési készítésekor, az övezeti előírások betartásra kerültek. A tájba illesztés szabályait, jelen jogszabályok alapján, a Településképi rendelet tartalmazza. A Településterv megalapozó vizsgálata a tájképi jellegzetességeket meghatározta. Bányászati tevékenység az érintett területen nem folyik és ilyet a terv nem is irányoz elő. A belterület északnyugati szélén az új Településterv, a hatályban lévő Településrendezési eszközökben elhatározottakhoz változtatást nem javasol. E területsávban (a közlekedési csomópont környezetében) lakó és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület található.

A 2025 évi „M1” számú módosítás által érintett ingatlanok egy kisebb részét érinti ugyan az övezet, de a módosítással érintett területeket nem.

A fent leírtak értelmében, a Településterv elhatározásai az övezeti előírásokkal nem ellentétesek.

„Vízminőség-védelmi terület” övezete és előírásai (OTrT törvény):



Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megővését szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

(9/2019.(VI.14.) MvM rendelet előírásai:

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel

érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Bocskai kert közigazgatási területének meghatározó része (kivéve területének északkeleti részét) a „Vízminőség-védelmi terület” övezetébe tartozik. Ezen belül, „fokozottan érzékeny terület”.

Megfelelőség: A Településrendezési terv vízvédellemmel érintett területeken új fejlesztést nem irányoz elő. E területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Bányászati terület (homokbánya) a hatályos településrendezési eszközökben, a külterület déli részén, Monostordülő-től nyugati irányban került korábban kijelölésre, melyet az új Település-terv továbbra is tartalmaz. A homokbánya működési engedéllyel rendelkezik.

A 2025. évi „M1” számú módosítás az övezet által érintett területen:

- a hatályos településrendezési tervben (szabályozási tervben) már kijelölt, vasúti terület keleti oldalán tervezett kiszolgáló út szabályozásának kisebb korrekciója
- A vasúti közlekedés számára szükségtelen területek erdőövezetbe történő átsorolása.

E tervezett változások az övezeti előírásokkal nem ellentétesek.

IV/3. Örökségi- és természeti értékekkel való érintettség



Bocskai kert Településtervezési 2025. évi „M1” számú módosítással érintett ingatlanjai közül egyedül a közigazgatási határ északi szélén elhelyezkedő ingatlant érint régészeti nyilvántartásba felvett terület. A módosítással (mezőgazdasági út szabályozásával) érintett területrészt azonban nem érinti.

A Hatályos Településtervezési tartalmazza a területen belül elhelyezkedő, helyi védettségű vasútállomás épületét, valamint a helyi védett fák- fasorokat. Ezeket a tervezett módosítás nem érinti.

(A vasútállomás környezetének tervezett átépítését bemutató tervrészlet, még bontandónak jelöli a funkciójában megszűnő állomás épületét, de azóta az épület helyi védelem alá került, és megállapodást született az épület és az érintett telekrész önkormányzati tulajdonba kerüléséről.

A védett értékeket a tervezett módosítás nem érinti!



Vasútállomás mai, helyi védett épülete 0129/9 hrsz

IV/4. Közlekedésfejlesztés

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklet „2. Vasúti projektek” alcím alatt, „2.1. Országos vasúti közlekedési projektek” cím alatti pontjában, 2.1.34. alpontként nevesített „2.1.34. A 100. számú vasútvonal, Debrecen – Nyíregyháza szakasz korszerűsítésének tervezése és kivitelezése” projekt (továbbiakban: Projekt) kapcsán folyamatban vannak a tervezési munkálatok. A tervezési feladatok elvégzésére az Építési és Közlekedési Minisztérium (jogelődje: NIF Nemzeti Infrastruktúra Zrt.) és a Költségviselő között tervezési szerződés jött létre.

A fentiekben nevesített kiemelt jelentőségű projekthez kapcsolódóan a Költségviselő korábban kezdeményezte a vasúti fejlesztés Bocskai-kert Község közigazgatási területét érintő szakaszán Bocskai-kert Község településrendezési eszközeinek módosítását. 2024. májusban lezárult a folyamat, a Szabályozási Tervet 2024.05.31-én hagyta jóvá a Képviselő-testület.

A kisajátítási vonal időközbeni változására tekintettel a Szabályozási Terv ismételt módosítása vált szükségessé.

A NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság beruházó megbízásából, a Kontúr Csoport Tervező, Építető, Kivitelező Kft. megrendelésére 2021. évben készült el, a „Debrecen (KIZ.) – Nyíregyháza (KIZ.) vasúti vonalszakasz” Környezeti Hatástanulmánya.

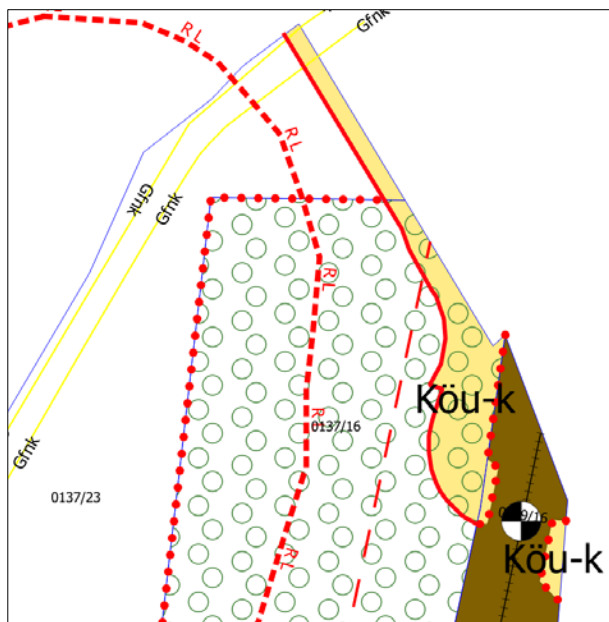
Készítője: Vibrocomp Akusztikai és Számítástechnikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. volt.
Felelőstervezője: Bite Pálné dr. okl. környezetvédelmi szakmérnök

A „100 sz. vasútvonal Debrecen(kiz.) –Nyíregyháza(kiz.) ~47 km hosszú, egybefüggő kétvágányú villamosított vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítése” megnevezésű beruházás Hajdú-Bihar Vármegye területére eső szakasz megvalósítása érdekében lefolytatott környezeti hatásvizsgálati eljárásban, 2022. 04. 29.-én HB/17-JHNY/00253-33/2022 ügyirat-számmal, környezetvédelmi engedélyt kapott.

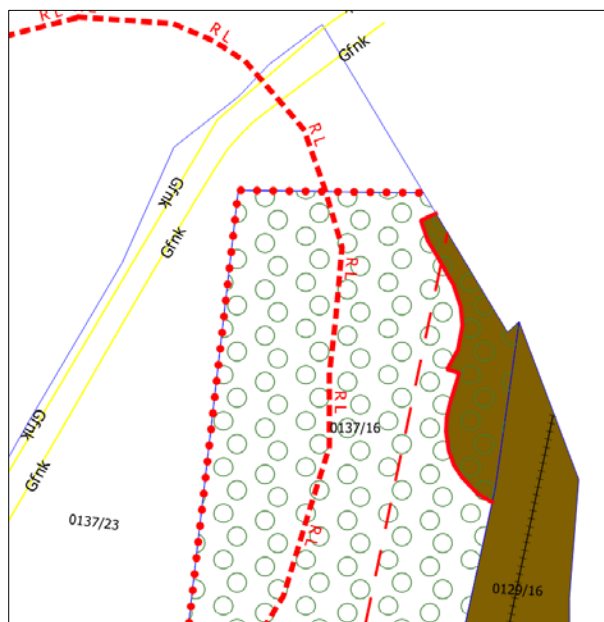
A Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítése szükségessé tette a vasúti terület és a hozzá csatlakozó területek vizsgálatát, lehatárolásának újra gondolását. Ennek keretében egyrészt biztosítani kell a műszaki berendezések, közúti átjárók, aluljáró, terület igényét, továbbá eleget kellett tenni a MÁV arra vonatkozó kérésének, hogy a vasúti közlekedési szempontból feleslegesnek ítélt területek, kerüljenek ki a közlekedési célú övezetből, és kapjanak más felhasználást. A szükséges telekalakítás engedélyezéséhez is soron kívül szükség van a szabályozási terv módosítására.

A módosítással érintett területegységre vonatkozó közlekedésfejlesztési változások, északról déli irányba haladva, 4 területrészre bontva kerülnek bemutatásra/ ismertetésre.

- 1) A közigazgatási terület északi, Hajdúhadház felőli szélén, haladó külterületi dűlőút- vasút kereszteződés korszerűsítésére/ kiépítésére kerül sor. Az ehhez szükséges közlekedési területek kerülnek kiszabályozásra.

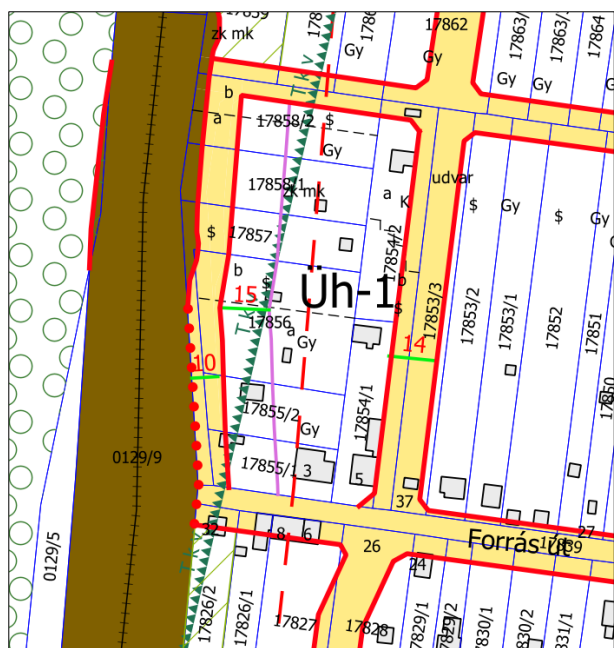


Javasolt új szabályozás

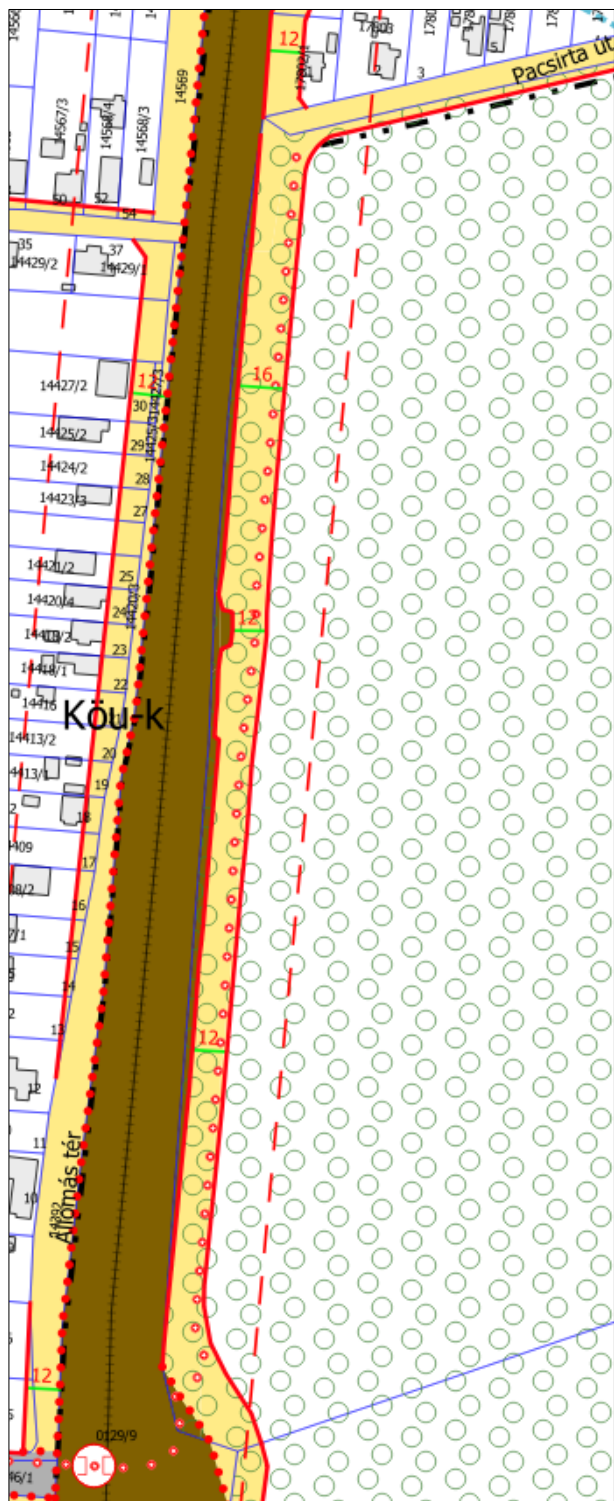


Hatályos (jelenlegi) szabályozás

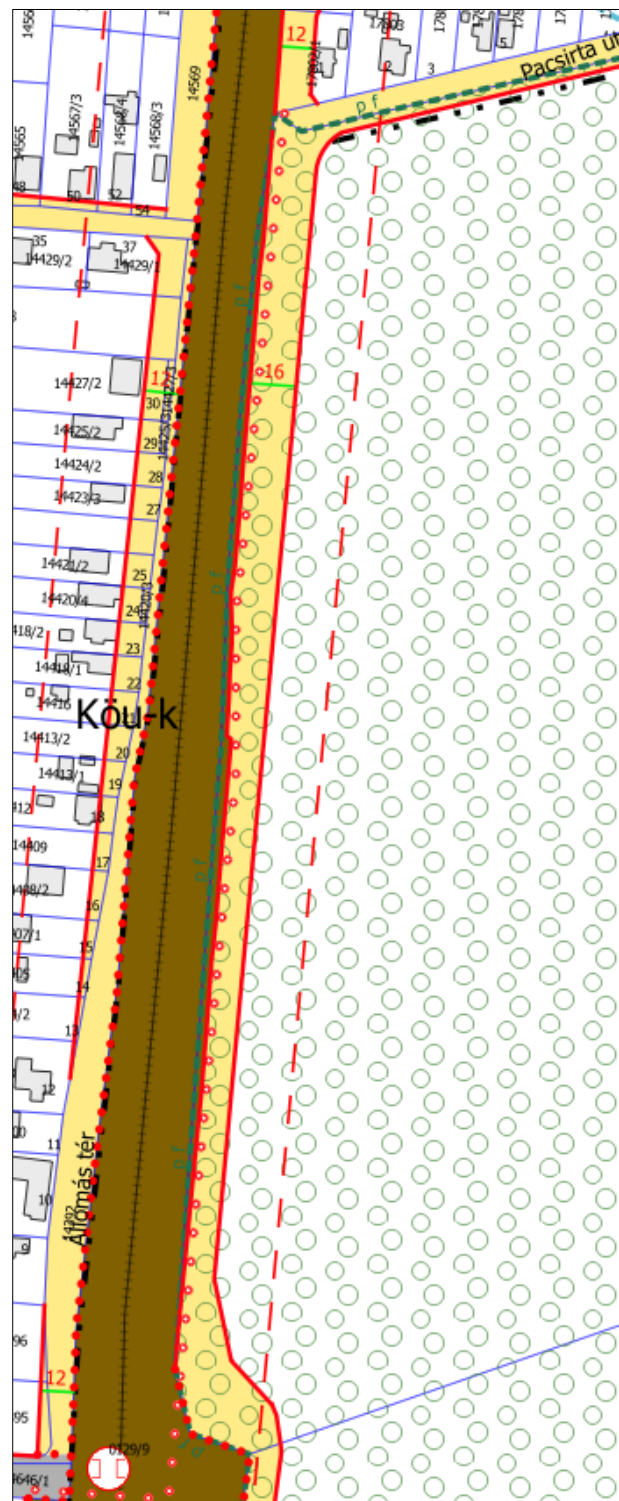
- 2) A Kerektó és Forrás utcák között, a vasúti terület mellett meglévő keskeny földutat a hatályos szabályozási terv 8 méter, míg a tervezett módosítás 10 méter szabályozási szélességűre tervezi. A tervezett módosítás a tervezett vasút felőli közterület határtól 15 méter mélységű előkertet jelöl ki, egy kötelező építési vonal bevezetésével. Ezzel biztosítva a létesülő lakóépületek megfelelő távolságot a vasúti területtől. A vasúti terület ezen szakaszán zajvédőfal kerül kialakításra. A Forrás utca északi oldalán, a vasút melletti tömbben a tervezett szabályozási vonal elhagyásra kerül.



- 3) A tervezett vasút melletti utca szabályozási szélessége, a korábban tervezett 10 méterre tervezett szakaszokon 12 méterre növekszik. Ez lehetővé teszi távlatban, egy önálló kerékpárút kiépítését is! A MÁV rekonstrukciós terve egyelőre a létesítendő kiszolgáló úton javasolja a kerékpáros forgalmat vezetni, de távlatban a település, a Településfejlesztési tervében kerékpárút kiépítését határozta el. Ehhez szükséges a 12 méteres szabályozási szélesség biztosítása. A kerékpárút a közlekedési terület keleti szélére kerül áthelyezésre.

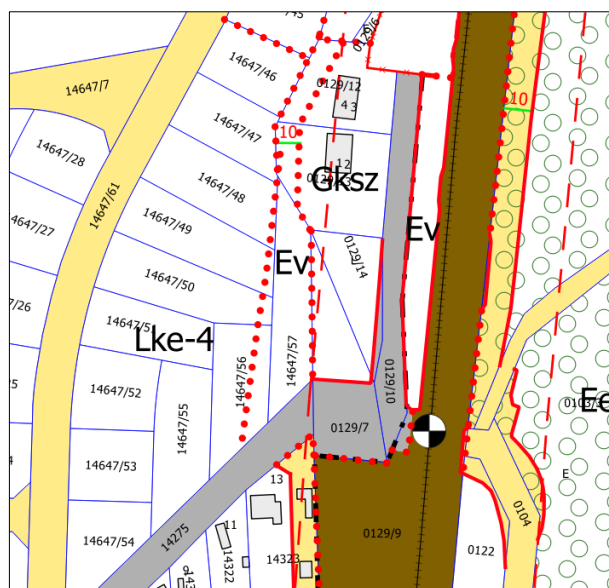


Javasolt új szabályozás



Hatályos (jelenlegi) szabályozás

4) A vasúti terület nyugati oldalán elhelyezkedő vasúti terület biztonsági zónán kívüli része Erdő övezetbe kerül átsorolásra. A területegység ezen részén, a közlekedési területek vonatkozásában lényegi változás nem lesz. A vasút átjáró keleti oldalán, a szabályozási vonal (közlekedési terület lehatárolása) kisebb korrekciója jelent csak változást.



Bocskai kert Község Településterveinek „Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítése” Beruházáshoz kapcsolódó „M1” számú módosítása

IV/5. Tájrendezés, zöldterületek fejlesztése

A Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítése szükségessé tette a vasúti terület és a hozzá csatlakozó területek vizsgálatát, lehatárolásának újra gondolását. Ennek keretében egyrészt biztosítani kell a műszaki berendezések, közúti átjárók, aluljáró, terület igényét, továbbá eleget kellett tenni a MÁV arra vonatkozó kérésének, hogy a vasúti közlekedési szempontból feleslegesnek ítélt területek, kerüljenek ki a közlekedési célú övezetből, és kapjanak más felhasználást. A szükséges telekalakítás engedélyezéséhez is soron kívül szükség van a Településtervezési módosítására.

Bocskai kert új Településterve nemrégiben került kidolgozásra, ahol a Budapest-Záhony vasútvonal tervezett rekonstrukciója már figyelembevételre került. Így jelen módosítás a település zöldfelületi rendszerét, viszonylag korlátozott mértékben érinti.

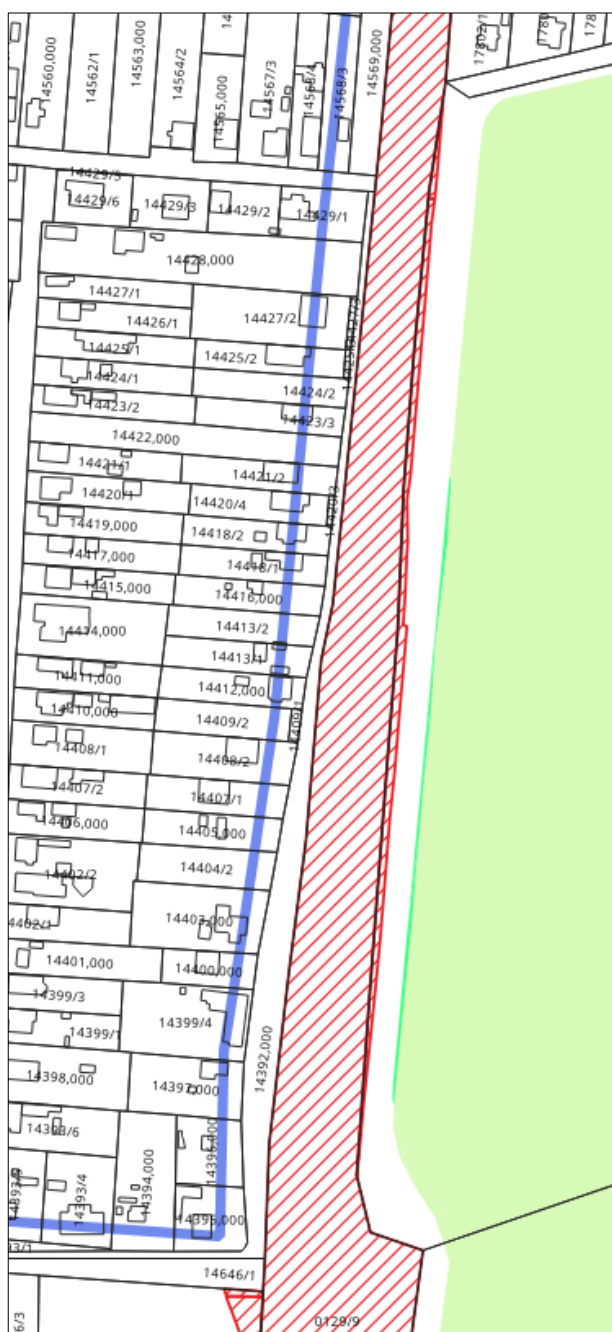
Legjelentősebb változásnak, a vasúti közlekedés szempontjából szükségtelennek ítélt területek más célú hasznosítása jelenti, mert ezeket a területeket a Településtervezési módosítás Erdő felhasználásba sorolja át.



Tervezett, zöldfelületet érintő változások:

1) A közigazgatási terület északi, Hajdúhadház felőli szélén, haladó külterületi dűlőút-vasút kereszteződés korszerűsítésére/ kiépítésére kerül sor. Az ehhez szükséges közlekedési területek kerülnek kiszabályozásra, mely során a 0137/16 hrsz-ú erdőterületből 65 m² nagyságú terület kerül át közlekedési területbe.

A változás a valóságban adminisztratív jellegű, ugyanis meglévő dűlőút melletti keskeny sávról van szó, ahol szikkasztó árok kerül kialakításra, amely gyepszintű növényekkel fog betelepülni, így mind a termett talaj állapota, mind a biológiai aktivitása fennmarad.



2) A tervezett vasút melletti utca szabályozási szélessége, a korábban tervezett 10 méterről 12 méterre növekszik. Ez lehetővé teszi távlatban, egy önálló kerékpárút kiépítését is! A MÁV rekonstrukciós terve egyelőre a létesítendő kiszolgáló úton javasolja a kerékpáros forgalmat vezetni, de távlatban a település, a Településfejlesztési tervében kerékpárút kiépítését határozta el. Ehhez szükséges a 12 méteres szabályozási szélesség biztosítása.

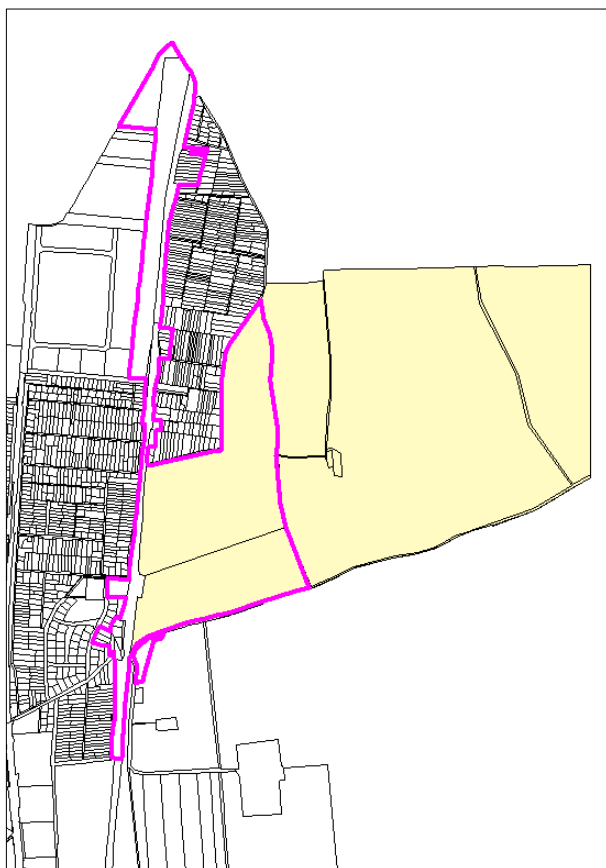
A módosítás során, a 0125/3 hrsz-ú erdő nyugati széléből (elenyésző kiterjedésű) 292 m² nagyságú erdősáv kerül átsorolásba közlekedési területbe.

Javasolt a szabályozási szélesség módosításához fasor telepítését kapcsolni, mely élő elválasztás képezhetne a vasút és a lakó területek között. A fasor számára mezei juhar választása lenne a legcélszerűbb.

A tervezett módosítás során az erdőterületek változása összesítve:

s. szám	Érintett ingatlan (hrsz)	erdőterület változás (m ²)
1.	0137/16	- 65 m ²
2.	0125/3	- 292 m ²
3.	1464/48, 1464/49, 1464/50	+ 159 m ²
4.	1464/48, 1464/49, 1464/50	+ 163 m ²
4/b	0129/9	+ 3430 m ²
összesen		+ 3236 m ²

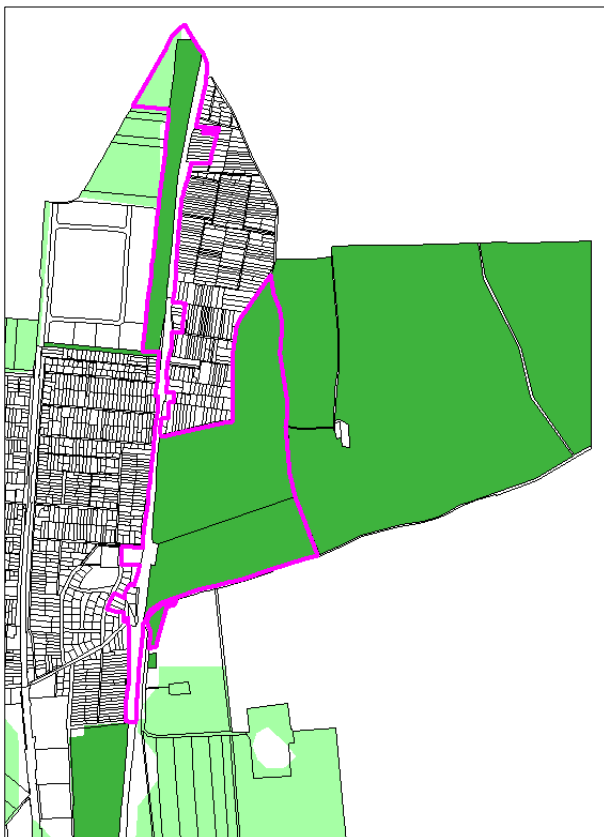
Tájvédelem vonatkozásában, a vonatkozó területrendezési övezetek, vizsgálatára van szükség:



Bocskai kert közigazgatási területét, ezen belül a MÁV területének módosítsa kapcsán érintett területeket, a Nemzeti ökológiai hálózat övezetei közül, a „Pufferterület” övezete a közigazgatási terület északkeleti részén érinti.

Az övezetben beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A módosítás során az övezet által érintett területen erdő, közlekedési övezet, került kijelölésre. Az övezet területén bányászati célú terület nem lett kijelölve.

A kijelölés során a legnagyobb mértékben erdő terület lett kijelölve, nagyobb terület, mint amennyi kikerült az erdő terület övezetéből, így a biológiai aktivitás növekszik.

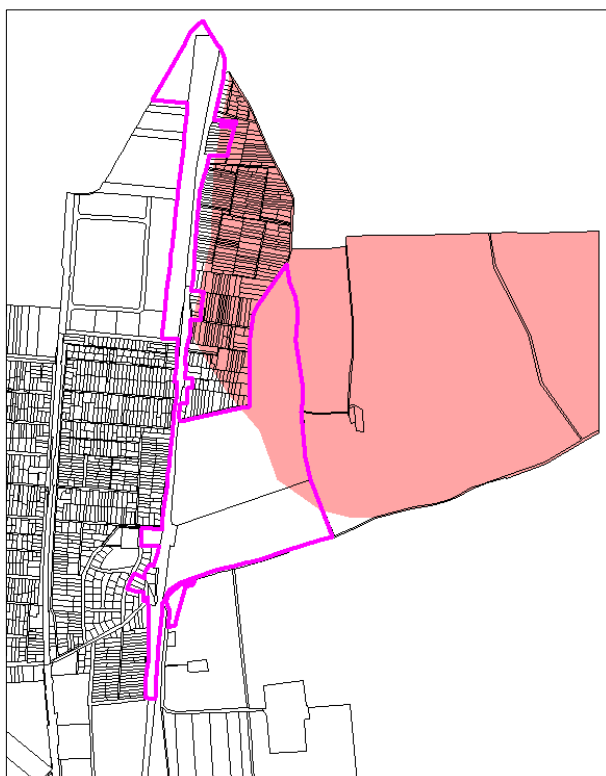


Erdők övezete:

Bocskai kert közigazgatási területének északkeleti része, valamint a külterület déli oldalának egy része, az erdők övezetébe tartozik.

Jelen 2025. évi „M1” számú MÁV terület rekonstrukciójához kapcsolódó módosítás során, a hatályos Településrendezési tervben is meghatározott, vasúti terület keleti oldalán tervezett kiszolgáló út szabályozásának kisebb korrekciója érinti az erdők övezetének szélét. Fenti számítás tekintve ez olyan kis kiterjedésű terület jelent, mely a számítás eredményét nem befolyásolja. Fontos továbbá megjegyezni, hogy a vasúti közlekedés számára szükségtelen területszomsorok erdőövezetbe kerülnek átsorolásra, melyek viszont az erdőterületek nagyságát jelentősen növelik.

A kijelölés során a legnagyobb mértékben erdő terület lett kijelölve, nagyobb terület, mint amennyi kikerült az erdő terület övezetéből, így a biológiai aktivitás növekszik.



Tájképvédelmi terület övezete:

Bocskai kert közigazgatási területének csak északkeleti részét érinti jelentősen e térségi övezet. A belterület északnyugati szélének és a külterület legrégebbi sarkának érintettsége csekély.

A településrendezési terv készítésekor, az övezeti előírások betartására kerültek. A tájba illesztés szabályait, jelen jogszabályok alapján, a Településképi rendelet tartalmazza. A Településterv megalapozó vizsgálata a tájképi jellegzetességeket meghatározta.

A 2025 évi „M1” számú módosítás által érintett ingatlanok egy kisebb részét érinti ugyan az övezet, de a módosítással érintett területeket nem.

A fent leírtak értelmében, a Településterv elhatározásai az övezeti előírásokkal nem ellentétesek.

Ügyelni kell a fa telepítésekor, hogy a használt fajok csak a tájra jellemzők közül legyenek kiválasztva: kocsányos tölgy, csertölgy, mezei juhar, fehér nyár, magas kőris, vadkörte.

Természetvédelem:

A tervezett módosítás természetvédelmi területet nem érint, de az érintett területegységen belül, helyi védettségű fák, fasor található. Ezeket a tervezett módosítás nem érinti.

A helyi védelem alatt álló fák- fasor a következőkben kerül bemutatásra.

2. Árnyékot adó fasor a vasútállomás és vasúti peron között (0129/9 hrsz-ú ingatlan)

A vasútállomás előtt és a vasúti peron felszállást biztosító része mellett település belterületén található 6 db vadgesztenye-, 2 db platán-, 3 db hárs nagy lombkoronával, melynek megőrzése szintén települési érdek. A vasútállomás épülete és az állomás előtt és a peron mellett 13 idős fa szintén helyi védelem alá került. A helyi védett hársfák 1,14- 0,45 méter közötti törzsátmérőjük. A vonatra várva a fasor szép látvány, enyhet adó a nyugati nap ellen. Javasolt a fasorhoz zöldsávot kapcsolni, melybe talajtakaró cserjék telepítésével tovább segíthetjük a fasori fák virolenciáját, valamint megóvhatjuk az esetleges fűnyírás általi törzs károsodástól.



3,4 Hárs fák



11,12,13 Hársfa és Vadgesztenye fák



5,6 Platán fák



3. Különálló fa (0129/9 hrsz-ú ingatlan, állomástér mellett)



4. Különálló fa (14646/2 hrsz-ú ingatlan keleti széle)



A *Celtis occidentalis* / Nyugati osterfa egy 25 méteres magasságig megnövő, terebélyes, boltozatos koronájú fa, nagytermetűvé csak jó vízellátású talajon fejlődik. Kérge középszürke, idősebb korában a több éven át növekedő paralecektől rücskösen barázdálttá válik. Vesszője vékony, sötétbarna, rügyei a vesszőtől kissé elálló. Átellenesen szórt állású levelei tagolatlanok, tojásdadok, aszimmetrikusak, 6–12 cm hosszúak, fűrészes szélűek, színi oldaluk középzöld, reszelősen szőrös, fonákuk világosabb. Lombja ősszel citromsárgára színeződik. Virágai aprók, világoszöldek, a levélhónaljakban magányosan fejlődnek. Rövid (1-1,5 cm-es) kocsányú, apró (kevesebb mint 1 cm átmérőjű) csonthéjas terméseinek húsa éretten narancssárga, édes datolyaízű, vastagsága azonban nem éri el az egy millimétert. Vízigénye alacsony, jól viseli a szárazságot. A termést madarak és kisemlősök (például a nyestek) terjesztik. Jól bírja a szennyezett városi levegőt.

Javasolt a fák töve körül zöldfoltot kapcsolni, melybe talajtakaró cserjék telepítésével tovább segíthetjük a fatori fák virulenciáját, valamint megóvhatjuk az esetleges fűnyírás általi törzs károsodástól.