

NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2025.

Nyírpazony Nagyközség településszerkezeti terv és leírásának, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási tervének módosítása Nyírpazony Nagyközség Kabalás településrész területén

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) Korm. rendelet 66. § (1) bekezdésében meghatározott ÁLTALÁNOS eljárás keretein belül, a 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez, az államigazgatási és partneri egyeztetéshez.

ALÁÍRÓLAP**NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2025.**

Nyírpazony Nagyközség településszerkezeti terv és leírásának, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási tervének módosítása Nyírpazony Nagyközség Kabalás településrész területén

Településtervező: Mészáros Ákos
Címe: 4400. Nyíregyháza, Bocskai u. 18.
Telefon/fax: +36 (30) 307-7371
E-mail: szabolcsterv@gmail.com
Jogosultság száma: TT 14-0258
Településrendező tervező:

.....
Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP
ALÁÍRÓLAP
TARTALOMJEGYZÉK
TERVEZŐI NYILATKOZAT
I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA
III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
V. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
MELLÉKLET: TERVDOKUMENTÁCIÓ

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Mészáros Ákos településrendező tervező kijelentem, hogy Nyírpazony Nagyközség településrendezési eszközök módosítása (2025.) során magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) előírásait, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a Településtervezési Szabályzat, és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Nyíregyháza, 2025. december hó

Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

Tervezési előzmények , Képviselő-testületi előterjesztés szükségességének okai

A megbízó megrendelte Nyírpazony Nagyközség közigazgatási területén, Kabalás településrész területét érintő településrendezési tervdokumentációját megalapozó dokumentum – tanulmányterv – elkészítését, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv). A tanulmányterv alapján Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata, Nyírpazony hatályos településrendezési eszközeinek Nyírpazony Nagyközség Kabalás településrész területén történő módosítása iránti kérelem tárgyában, támogató döntéseket hozott. A tervezés során a módosítást és az eljárásrendet tekintve tárgyi dokumentáció készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (1) bekezdésben (továbbiakban rendelet) meghatározott általános eljárás keretein belül. A tervezett módosítás az alábbiak szerint foglalható össze:

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselőtestület dönt, a Város közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Az elfogadott telepítési tanulmányterv, Nyírpazony Nagyközség 0116 hrsz-ú út – 0119/77 hrsz-ú út – Dózsa Gy. u. – 0102 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömb településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása tárgyában készült, a korábban lefolytatott egyeztetés alapján szükséges Nyírpazony Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítási javaslata, Nyírpazony Nagyközség közigazgatási terület észak-nyugati részére terjed ki, az alábbiak szerint:

Roma Attila Nyírpazony, Petőfi. u. 63.sz. alatti lakos a Sóstói u. – 0116 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út által határolt tömbrészen, a 0115/52 és 0115/54 hrsz-ú ingatlanokon falusias lakóterület kialakítását tervezi. Az érintett területről északra eső Sóstói u. mentén fekvő, és már kialakult területrészen szintén a falusias lakóterület (övezeti jel: Lf-1) övezet előírásai vannak érvényben. Ezen területhez relatíve kis minimális telekterület érték (700m²) van beállítva. Az általa javasolt ingatlanokat, egységben kezelve az Lf-1 övezettel, szintén az Lf-1 övezet előírásai szerint szeretné felosztani és beállítani, ezért kéri a beépítésre szánt terület kijelölését, az övezetváltás jóváhagyását. **(továbbiakban: tervezési terület)**



Ortofotó, forrás: E-közmű (fent a BAÉ csereterület, lent a tervezési terület)

A településen lakásépítést szeretnék ösztönözni, teljes közművel kiépített építési telkekkel, lakásépítési beruházással. Az ide tervezett kis lakópark elsődleges célcsoportját a városból kiköltöző, illetve a településen maradó többgyermekes fiatal családok alkotják majd, ami kézzelfogható demográfiai utánpótlást jelent: több gyermek fogja látogatni a bölcsődét, óvodát és iskolát, erősítve ezzel a helyi intézmények fenntarthatóságát. A projekt stratégiai összhangban áll a magyar állam és a Kormány vidékfejlesztési, az urbanizáció ütemét lassító törekvéseivel. Az ehhez szükséges infrastrukturális feltételek biztosításához, az építési engedélyek és kiviteli tervek elkészítéséhez, valamint az engedélyeztetési folyamatok megindításához elengedhetetlen a hatályban lévő rendezési terv módosítása a fent jelzett indokok alapján.

A rendezési tervekben meg kell határozni a településfejlesztési projektek működési feltételeit. Amikor ezek a feltételek nem önkormányzati beruházással, vagy önkormányzati szolgáltatással, illetve önkormányzati feladat átvállalásával teljesülnek, akkor a teljesülés bizonyítására a teljesítés alanyaival településfejlesztési megállapodást kell kötni. A megkötött megállapodásokról az építési hatóságot és az önkormányzat érintett szerveit értesíteni kell. Jelen településfejlesztési döntést megalapozó dokumentum támogatása esetén elkészíthető a településszerkezeti terv- és szabályozási terv módosítása a Korm. rendeletben rögzített államigazgatási eljárás keretében. A tervezési terület szabályozási tervének készítését követően közművesítési-közelkedési és építészeti-építési engedélyezési tervdokumentációt kell készíteni. A tervekben fel kell sorolni azokat a feltételeket, melyek megvalósulása szükséges a tervezett létesítmények megfelelő működéséhez.

A tervezett településrendezési terv módosítással a hatályos településszerkezeti terv is változik, új beépítésre szánt terület – különleges terület bővítése kerül kijelölésre. Mindezek alapján a „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTRT) 12.§-a az irányadó. Mivel új beépítésre szánt területet jelölünk ki, ezért az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület övezetbe sorolunk vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését. A Nagyközség közigazgatási területén tervezett beépítésre szánt, de fel nem használt ilyen típusú és rendeltetésű területek nincsenek. A módosítás során ezért ilyen csereterület nem áll rendelkezésre. Az OTRT 12. § b) szerint, az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható. Mivel különleges beépítésre nem szánt terület kerül bővítésre, ezért az új beépítésre szánt terület méretére vetített 25%-os zöldterületi kompenzációt alkalmazunk. Ez a terület a 0103/16 hrsz-ú ingatlan, mely az Országos Erdészeti Adattár adatai alapján erdőterület. **(továbbiakban: BAÉ csereterület)**

Tehát a tervezett módosítás 2 ponton érinti a település területét.



Átnézet térkép, forrás: E-közmű, (fent a BAÉ csereterület, lent a tervezési terület)

A tanulmányterv a rendelet 19.§. (1) bekezdés (a) pontja alapján, a felsorolt célok közül településrendezési szerződés megkötése megtörtént, illetve Nyírpazony Nagyközség Önkormányzatának pozitív döntése alapján Nyírpazony Nagyközség településrendezési eszközeinek alakítását irányozza elő, melyben biztosítja a fent említett területen, a beruházói elképzeléseknek megfelelő funkciót. A telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklet határozza meg. Az eljárás lefolytatásához, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet előírásait kell alkalmazni.

Hatályos településrendezési eszközök

- 77/2018. (XII.20.) KT.sz. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció
- 78/2018. (XII.20.) KT.sz. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és leírás,
- 10/2018. (XII.28. KT.sz. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv és helyi építési szabályzat.

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető.

Hatályos településkép védelmi eszközök

- Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2019 (X.1.). önkormányzati rendelete, Nyírpazony Nagyközség településképeinek védelméről szóló 17/2017. (XII.15.) számú rendelet módosításáról

A módosítással érintett településrendezési eszközök

- a településszerkezeti terv és annak leírása, valamint
- a helyi építési szabályzat és szabályozási terv

A fejlesztéssel elérni kívánt településpolitikai cél

A település Önkormányzata vállalkozói beruházás alapján a térség vállalkozásait, a település lakóit segítő fejlesztést határozott el, és TRT. módosítást kezdeményez. Ezzel gazdaságfejlesztés, lakóterületfejlesztés témakörében kíván a térségi és települési fejlesztési terveknek megfelelni.

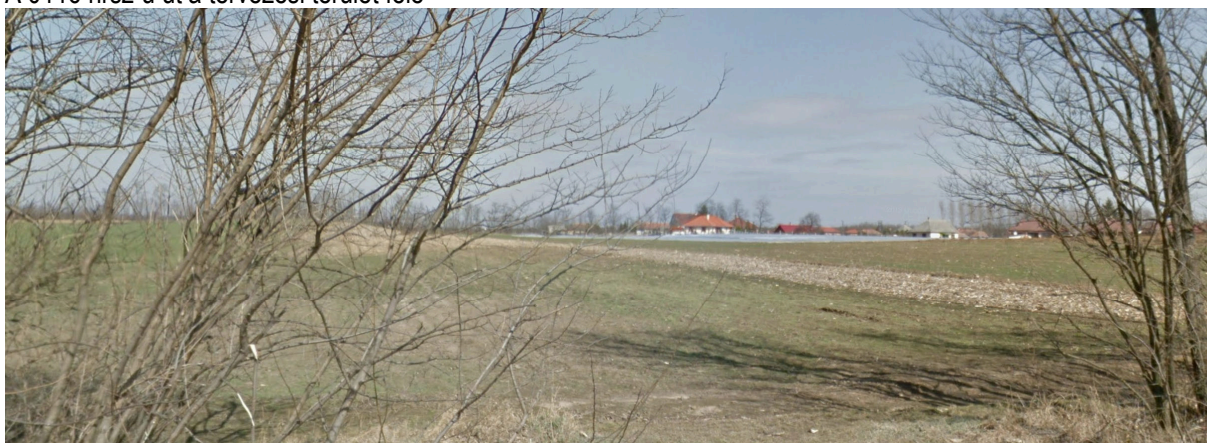
A beruházások végrehajtásához a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi hátteret, a megvalósulásnak jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai. A telepítési tanulmányterv a hatályos településrendezési terv módosítás, a Helyi Építési Szabályzat és külterület szabályozási terv módosítása tárgyában készült. Ehhez Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata 10/2018. (XII.28. KT.sz. rendelet – mely a Nagyközség igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Tervei és a Helyi Építési Szabályzatról szól – módosítása, ezáltal megalapozó tanulmány készítése indokolt volt.

Fotódokumentáció

Sóstói u. és a 0116 hrsz-ú út kereszteződése, a terület megközelítése



A 0116 hrsz-ú út a tervezési terület felé



Tervezési terület délről a 0116 hrsz-ú útról



Tervezési terület északról 0114 hrsz-ú útról

Megalapozó vizsgálatok

A Nyíregyházáról Nyírpazonyba való kiköltözés a szuburbanizáció tipikus esete, ami a városból a periferiára, az agglomerációba költözést jelenti: olcsóbb, nyugodtabb élet, saját ház, zöldövezet vonz, miközben Nyíregyháza a munkahelyeket és szolgáltatásokat nyújtja, kialakítva ezzel egy szoros, de átrendeződött kapcsolatot a két település között, ami a térség fejlődését is befolyásolja. A kiköltözés elsődleges okai:

- Életminőség javítása: nyugodtabb, csendesebb környezet, nagyobb telek, saját kert.
- Lakásárak: A városi ingatlanok magasabb áraival szemben kedvezőbb áron lehet házat venni.
- Városi zsúfoltság elkerülése: a városi forgalom, zaj, stressz elől menekülnek.
- A központi város vonzereje: Nyíregyháza Megyei Jogú Város közelsége miatt a munkahelyek, szolgáltatások (iskolák, boltok, egészségügy) könnyen elérhetőek maradnak.

A szuburbanizáció jellemzői Nyírpazony Nagyközség esetében:

- Város-nagyközség kapcsolat megerősödése: Szorosabb lesz az ingázás a munka és lakóhely között (napi ingázás).
- Infrastruktúra fejlődése: A megnövekedett igények miatt fejlesztések indulnak (út, közmű, helyi szolgáltatások) a peremtelepüléseken is.
- A térség átalakulása: A korábbi kistelepülés lassan „külső kerületté” válik, miközben megtartja egyedi jellegét

A Nyíregyháza körül elhelyezkedő belső agglomerációs gyűrű határainak megvonása nem egyszerű feladat, a statisztikák egy külső (10 település) és egy belső gyűrűs elrendeződés szerint adták meg az adatokat, mely 2004-re 4 településre szűkült. A Kótajt, Nyírpazont, Nyírtelket és Nyírturát magába foglaló településeggyüttes adatai szignifikánsan jelzik az agglomerálódás területi különbségeit és a folyamat erősségét. Az agglomeráció négy településén – Nyírpazony Nagyközségben különösen – a lakosságszám mintegy folyamatosan gyarapodott a rendszerváltozás óta napjainkig.

NÉPESSÉG, LAKÁSÁLLOMÁNY, TERÜLET

Időpont	Lakónépesség ■■	Lakások száma ■■	Területnagyság (hektár) ■■
2025.01.01.	3 752	1 406	1 505
2024.01.01.	3 719	1 387	1 505
2023.01.01.	3 695	1 367	1 504
2022.10.01. (a népszámlálás időpontjában)	3 597	1 351	1 505
2021.01.01.	3 494	1 347	1 506
2020.01.01.	3 473	1 311	1 506
2019.01.01.	3 453	1 297	1 506
2018.01.01.	3 425	1 293	1 506
2017.01.01.	3 369	1 279	1 505
2016.01.01.	3 343	1 277	1 505
2015.01.01.	3 316	1 274	1 505
2014.01.01.	3 334	1 270	1 505
2013.01.01.	3 396	1 268	1 505
2012.01.01.	3 404	1 267	1 505

VÁROSRESZEK, TELEPÜLÉSRESZEK

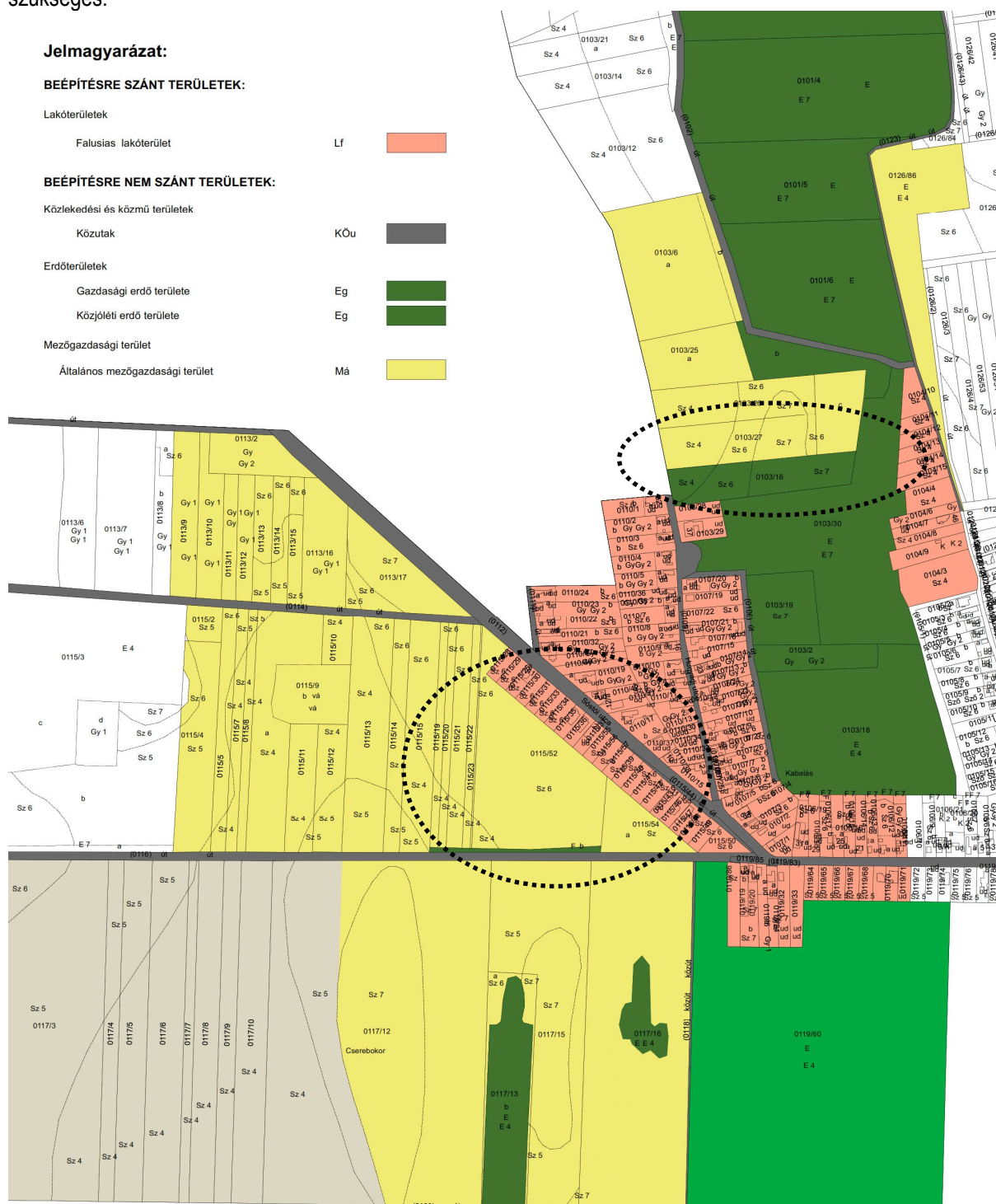
A helység városrészei, a helységhez tartozó településrészek jellege és megnevezése	A népszámlálási lakónépesség	A lakások	A lakott egyéb lakóegységek	Postai irányítószám	A külterület települési jellege	A településrész távolsága a központi belterület centrumától (km)
	száma 2022. október 1-jén, a 2025. január 1-jei közigazgatási állapot szerint					
Központi belterület	2 789	1 030	0	4531	–	–
Külterület						
Bárczi	51	20	0	4531	Mgl.	3,0
Erdőföld	17	6	0	4531	Mgl.	1,5
Kabalás	752	257	0	4531	Mgl.	3,0
Kistanya	2	1	0	4531	Mgl.	1,5
Liszkai tanya	36	12	1	4531	Mgl.	2,5
Nyulaska	72	25	0	4531	Mgl.	1,0

Mgl. = mezőgazdasági jellegű (készenléti, szolgálati) lakótelep, illetve lakóhely, mezőgazdasági jellegű tanyák

Statisztikai adatok, Helységnévtár, forrás: <https://www.ksh.hu/>

Összefoglalva: a jelenség a modern urbanizáció része, ahol a városlakók a jobb életminőség reményében a várost körülvevő kisebb településekre költöznek, kihasználva mind a városi, mind a vidéki élet előnyeit.

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (XII.28.) KT.sz. önkormányzati rendelete, Nyírpazony Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről tartalmazza Nyírpazony település közigazgatási területre vonatkozó építési szabályokat. Az önkormányzati rendelet módosítását településfejlesztési döntés útján történik. A tervezési helyszín Nyírpazony Nagyközség külterületén található. A tervezési helyszínen a tervezési munkákat, az azokkal való kapcsolatot és az összhangot megteremteni szükséges.

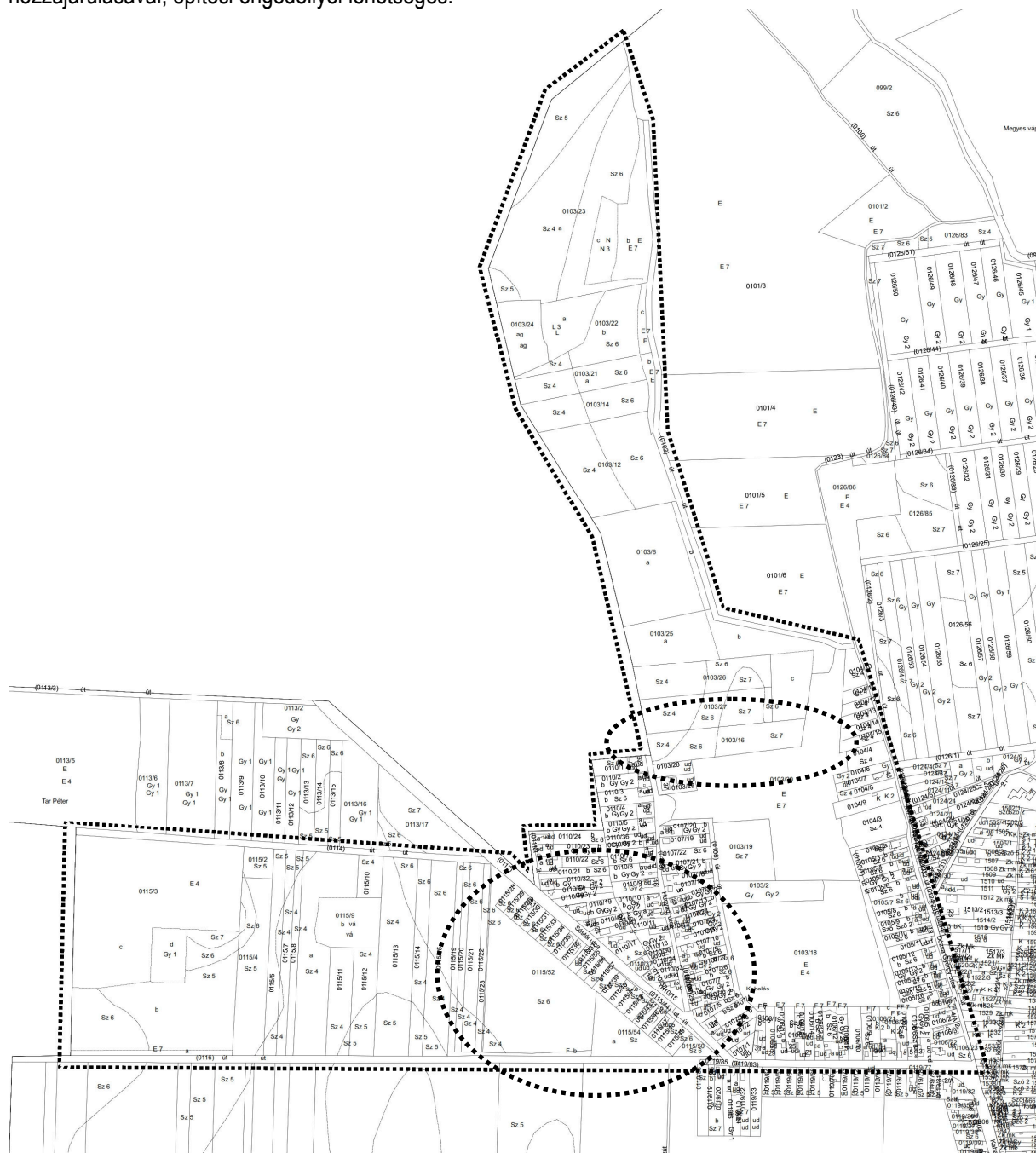


Településszerkezeti vizsgálat – saját szerkesztés (fent a BAÉ csereterület, lent a tervezési terület)

Tervezési terület lehatárolása: Nyírpazony Nagyközség Sóstói u. – 0116 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út által határolt tömbrészen, a 0115/52 és 0115/54 hrsz-ú ingatlanokon falusias lakóterület kialakítását tervezi. A terület megközelítése a 4 - Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút szelvényszám: 281 km 330 m-ről történik, az önkormányzati Kabalási, és Rákóczi utakon keresztül.

A tervezési terület jelenleg szántó művelés alatt áll, művelésből történő kivonása indokolt és szükséges. A tervezési terület szántóterület, 4, 6 minőségi osztályba tartozik, illetve a tömb déli részén erdősáv-fásított terület található.

Nyugati oldalról mezőgazdasági művelésű területek, szántók találhatók, melyek művelés alatt állnak. Erdőterületek szintén megtalálhatóak a terület közvetlen környezetében. Tekintettel a nem jelentős közúti forgalmat lebonyolító közútra, illetve a lakóterületektől való kis távolságra, maga a tervezési terület gyalogosan, kerékpárúton is megközelíthető. Útsatlakozás, burkolt út létesítése közlekedési terv alapján, útkezelő hozzájárulásával, építési engedéllyel lehetséges.

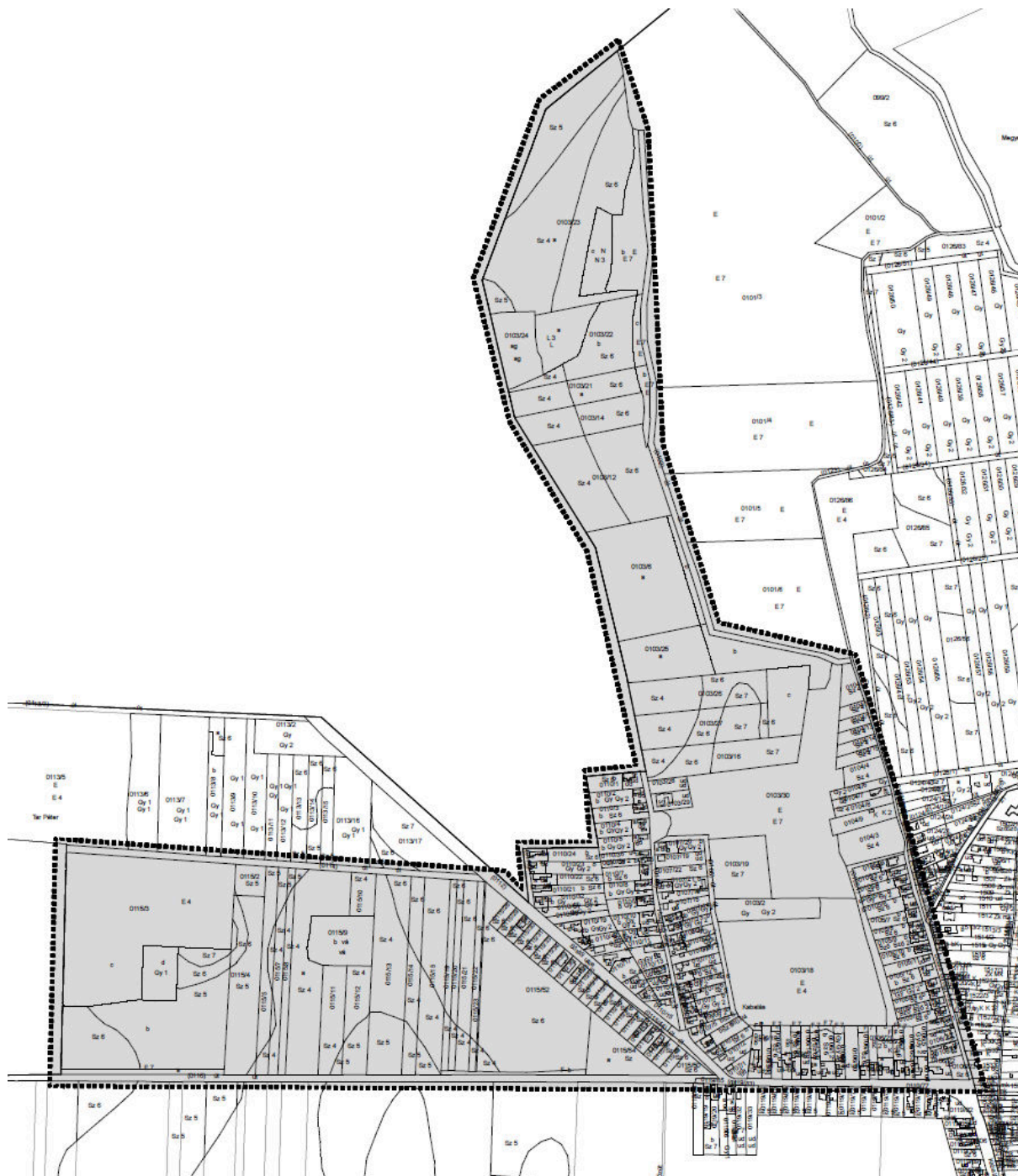


Alaptérkép, tervezési terület, forrás: saját szerkesztés (fent a BAÉ csereterület, lent a tervezési terület)

A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a településrendezési terv módosítást. A tervezési területnek katasztrófavédelmi érintettsége nincs. Az OTÉK (OTÉK alapú településrendezési terv) és a módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított HÉSZ módosítás révén, a területek hasznosításához szükséges terület kijelölés lehetőségével, az érintett telektömb felértékelődik, mely javítja a település versenyképességét is.

Hatásterület, jelen telepítési tanulmánnyal érintett terület

Nyírpazony Nagyközség 0116 hrsz-ú út – 0119/77 hrsz-ú út – Dózsa Gy. u. – 0102 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömb



A BAÉ csereterület terület megközelítése a 4 - Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút szelvényszám: 281 km 330 m-ről történik, az önkormányzati Kabalási, Rákóczi, és Sóstói utakon keresztül. A közvetlen környezetében jelentős mértékű mezőgazdasági területek, zömében erdőterülettel vegyes szántóterületek találhatóak, melyet a hatályos településrendezési eszközök általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolnak.

Képviselőtestületi döntések

NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

79/2025. (X. 21.) határozata

Nyírpazony Nagyközség hatályos településrendezési eszközeinek módosításának kezdeményezéséről, főépítési feljegyzés elfogadásáról, valamint új beépítésre szánt terület kijelöléséről

A Képviselő-testület

1. Kezdeményezi a hatályos településrendezési eszközök módosítását Nyírpazony Nagyközség 0116 hrsz-ú út – 0119/77 hrsz-ú út – Dózsa Gy. u. – 0102 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömböt érintően az alábbiak szerint:
 - Roma Attila Nyírpazony, Petőfi. u. 63.sz. alatti lakos a Sóstói u. – 0116 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út által határolt tömbrészen, a 0115/52 és 0115/54 hrsz-ú ingatlanokon falusias lakóterület kialakítását tervezi. Az érintett területről északra eső Sóstói u. mentén fekvő, és már kialakult területrészen szintén a falusias lakóterület (övezeti jel: Lf-1) övezet előírásai vannak érvényben. Az általa javasolt ingatlanokat, egységben kezelve az Lf-1 övezettel, szintén az Lf-1 övezet előírásai szerint sorolja át a Képviselő-testület.
 - A Nagyközség közigazgatási területén tervezett beépítésre szánt, de fel nem használt ilyen típusú és rendeltetésű területek nincsenek. A módosítás során ezért ilyen csereterület nem áll rendelkezésre. Az OTTrT 12. § b) szerint, az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható. Mivel falusias lakóterület kerül bővítésre, ezért az új beépítésre szánt terület méretére vetített 25%-os zöldterületi kompenzációt alkalmazunk. Ez a terület a 0103/16 hrsz-ú ingatlan, melyet gazdasági erdőterületbe sorolja át a Képviselő-testület.
2. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésében előírt – jelen határozat 1. melléklete szerinti – feljegyzést **elfogadja**.
3. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) b) pontja szerinti új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó jogszabályi követelményeknek való megfelelés igazolását az határozat 2. melléklete szerinti tartalommal megismerte, és **elfogadja**.
4. **igazolja**, hogy a tervezett új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölésével a terület ezen felhasználási célú mértéke olyan használati célra fog növekedni, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területein nincs megfelelő terület.
5. a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (2)

bekezdésében biztosított jogkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében elhatározza, hogy az 1. pontban foglalt területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja** beruházás megvalósítása céljából.

6. felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a kérelmezőt, és a további szükséges intézkedéseket tegye meg.



Dubay László
polgármester



Dr. Dancs János
jegyző

Felelős: Dubay László polgármester

Határidő: folyamatos

Nyírpazony, 2025. október 21.

A határozatot kapják:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Polgármester
3. Jegyző

1. melléklet a 79/2025. (X. 21.) határozathoz

FELJEGYZÉS

**Nyírpazony Nagyközség Önkormányzatának Képviselő – testülete részére
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet
7.§ (7) bekezdése szerint**

Roma Attila Nyírpazony, Petőfi. u. 63.sz. alatti lakos a Sóstói u. – 0116 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út által határolt tömbrészen, a 0115/52 és 0115/54 hrsz-ú ingatlanokon falusias lakóterület kialakítását tervezi. Az érintett területről északra eső Sóstói u. mentén fekvő, és már kialakult területrészen szintén a falusias lakóterület (övezeti jel: Lf-1) övezet előírásai vannak érvényben. Ezen területhez relatíve kis minimális telekterület érték (700m²) van beállítva. Az általa javasolt ingatlanokat, egységben kezelve az Lf-1 övezettel, szintén az Lf-1 övezet előírásai szerint szeretné felosztani és beállítani, ezért kéri az övezetváltás jóváhagyását.

A módosítás tervezési területe: Nyírpazony Nagyközség 0116 hrsz-ú út – 0119/77 hrsz-ú út – Dózsa Gy. u. – 0102 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömb.

A terv típusa: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) rendelet 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárás.

A településrendezési terv módosítása során a teljes közigazgatási területére készült településrendezési eszközök részét képező megalapozó vizsgálat jelen tervmódosítás során felhasználható. A megalapozó vizsgálat környezetalakítási munkarészének kiegészítése szükséges.

A településrendezési eszközök módosításhoz a tervezés tárgyával kapcsolatban szükséges a jóváhagyott településszerkezeti terv és leírása, valamint helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása. Szerkezeti jelentőségű nyomvonalas elem módosítása nem tervezett. A tervezett módosítás beépítésre szánt és nem szánt terület egyaránt érint.

Településképi rendeletet módosítása nem válik szükségessé.

A tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület övezetekbe tartozó területeket érint, így a módosítás során új beépítésre szánt terület alakul ki.

A jelenleg hatályos településrendezési tervhez elkészült örökségvédelmi hatástanulmány jelen tervmódosítás során nem kerül módosításra.

A módosítással összefüggő általános és szakági fejezetek felhasználhatók, kiegészíthetők, aktualizálhatók.

1.	Tájérendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész:	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz kidolgozásra kerül
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz kidolgozásra nem kerül

Dudás Ede sk.
önkormányzati főépítész

Mészáros Ákos sk.
településtervező

2. melléklet a 79/2025. (X. 21.) határozathoz

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

követelmény:	MaTrT.12. § (2): <i>Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.</i>
követelmény teljesülés:	Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület falusias lakóterület besorolású A módosítás során: - + 4,4054 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - + 1,3046 ha új erdőterület jön létre
követelmény:	OTrT.12. § b): <i>az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.</i>
követelmény teljesülés:	Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület falusias lakóterület besorolású A módosítás során: - + 12,7358 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - + 7,4863 ha új erdőterület jön létre Má -> Lf 4,2970 ha 4,2970 ha x 0,25 = 1,0742 ha Eg -> Lf 0,1084 ha 0,1084 ha x 1,0 = 0,1084 ha Má -> Eg 1,3046 ha > 1,1826 ha Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 25%-os (és erdőterület kívánsa esetén a 100%-ot) zöldterületi kompenzáció küszöbértéke: 1,1826 ha. A 1,3046 ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket ezért a feltétel teljesül.

**NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

100/2025. (XI. 25.) határozata

Nyírpazony Nagyközség hatályos településrendezési eszközeinek módosításának tárgyában, a tervezett fejlesztésre vonatkozó telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról, és településrendezési szerződés aláírásának felhatalmazásáról

A Képviselő-testület

1. a Nyírpazony Nagyközség hatályos településrendezési eszközeinek módosítására készült telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos előterjesztést és annak mellékleteit megismerte.
2. tudomásul veszi, hogy Roma Attila Nyírpazony, Petőfi. u. 63.sz., mint Fejlesztő által a Nyírpazony Nagyközség 0116 hrsz-ú út – 0119/77 hrsz-ú út – Dózsa Gy. u. – 0102 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt területen belül tervezett fejlesztés megvalósíthatóságával összefüggésben benyújtott telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetéséről adott főépítészti tájékoztatást, mely szerint a partnerek részéről érdemi észrevétel, vélemény nem érkezett. A telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezését lezárja.
3. elfogadja a Nyírpazony Nagyközség 0116 hrsz-ú út – 0119/77 hrsz-ú út – Dózsa Gy. u. – 0102 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömbben, lakóterület fejlesztés érdekében történő településrendezési eszközök módosításával összefüggésben elkészített telepítési tanulmánytervet, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.
4. a 3. pontban foglaltakra figyelemmel megismerte és elfogadja a főépítészti feljegyzést, illetve az előterjesztés 1.sz mellékletét képező főépítészti tájékoztatót.
5. a településrendezési szerződés tartalmával egyetért és felhatalmazza Dubay László polgármestert az 1. melléklet szerinti településrendezési szerződés aláírására.



Dubay László
polgármester



Dr. Dancs János
jegyző

Felelős: Dubay László polgármester

Határidő: azonnal

Nyírpazony, 2025. november 25.

A határozatot kapiák:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Polgármester
3. Jegyző

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

Határozat-tervezet

**Nyírpazony Nagyközség
Önkormányzat
.../2026.(....) számú határozata
NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS A SZERKEZETI TERV
LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés előírásában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata 78/2018. (XII.20.) KT.sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét a jelen határozat 1. számú mellékletét képező „T-2.b” rajzszámú (dátum: 2025.12.)” tervlap és a 2.sz. melléklet szerinti „településszerkezeti terv leírás módosítása” szerint módosítja.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Dubay László polgármester

Nyírpazony, 2026.

Dubay László
polgármester

Dr. Dancs János
jegyző

Melléklet:

„A/2026. (... ..) határozat 1.sz. melléklete”

„A/2026. (... ..) határozat 2.sz. melléklete”

„A/2026. (... ..) határozat 1.sz. melléklete”
T-2.b jelű településszerkezeti terv (M=1:8.000)



Változások tervlapja

INTÉZMÉNYEK (JELEK):

Közigazgatási központ



Egyházi központ



Oktatási központ



Kereskedelmi központ



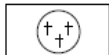
Egészségügyi központ



Szociális otthon



Temető



Sport központ



Gyógyszertár



Kegyeleti park



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterület

Kertvárosias lakóterület

Lke



Falusias lakóterület

Lf



Vegyes terület

Településközpont vegyes terület

Vt



Gazdasági terület

Gazdasági kereskedelmi terület

Gkszt



Egyéb ipari gazdasági terület

Ge



Különleges terület

Nagykiterjedésű sportolási és szabadidős terület

Ksp



Temető területe

Kt



Kegyeleti park terület

Kkp

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:**

Közlekedési és közmű területek

Közutak

KÖu



Közmű- és hírközlési létesítmények területe

Kkő



Zöldterületek

Közkertek területe

Zkk



Erdőterületek

Gazdasági erdő területe

Eg



Közföldi erdő területe

Ek



Védelmi erdő területe

Ev



Mezőgazdasági terület

Kertés mezőgazdasági terület

Mk



Általános mezőgazdasági terület

Má



Mezőgazdasági terület (korlátozott)

Mko



Vízgazdálkodással összefüggő terület

Természetközeli terület

Tk



Különleges terület

Vadspark, arborétum területe

Karb

Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület
Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

Kb



Ken

**NYOMVONALAS ELEMOK, OBJEKTUMOK ÁBRÁZOLÁSA**

Közigazgatási határ

MEGLÉVŐ TERVEZETT



Belterületi határ



Beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa



Közüti közlekedés

Főút (I. és II. rendű)



Országos mellékút



Helyi gyűjtőút



Fontosabb szintbeni közüti csomópont



Kerékpárút

**KÖRNYEZETVÉDELEM**

Talaj- és vízvédelem

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa



Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület területe



Belvízjárta terület határa



Belvízzel veszélyeztetett terület határa



Egyéb

Bányatelek határa



Bányatelek területe



Védőterület, védőtávolság, védősáv határa



Védőterület, védőtávolság területe



Területfelhasználási rendszer határa



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület



Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete



Országos vízminőség védelmi terület



A település teljes közigazgatási területe:

- szélerózióknak kitett terület övezetében tartozik

- erózió-veszélyeztetett terület

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem

Műemlék



Műemléki környezet határa



Műemléki környezet területe



Régészeti érdekű terület határa



Mária út

**TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa



Országos jelentőségű természetvédelmi terület



Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa



Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területe



Egyedi tájérték

**KÖZMŰVEK, HÍRADÁS**

Víziközművek

Víztorozó



Ívóvíz-gerincvezeték



Szennyvízközművek

Szennyvíz foggyűjtő csatorna



Villamos energia közművek

Villamosenergia átviteli hálózat (biztonsági övezettel)



Villamosenergia transzformátor állomás



Gázközművek

Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték (4-25 bar)



Gázfogadó állomás



Hírközlés

Vezetékes távközlési hálózat (föld alatt)



Hatályos településszerkezeti terv leírása és a javasolt módosítás**2.1 Területfelhasználás****Falusias lakóterületek** Lf

Ezen területek a Nagyközség legjellemzőbb területfelhasználását teszik ki, melyek elsősorban a belterület határán, mintegy külső gyűrűt képezve a település körül helyezkednek el. A falusias lakóterületek nagysága összességében nő.

A falusias lakóterületek aránya, mértéke:

- nő, az alábbi telkek vonatkozásában:
 - (01) 012/14, 012/16012/22; 012/24; 012/48-012/51; 012/60 hrsz.-ú ingatlanok gazdasági erdő területből átsorolva (3,937 ha)
 - (02) 742/1; 742/3; 742/4; 743; 744/2; 744/3; 744/4 hrsz.-ú ingatlanok gazdasági erdőterületből átsorolva (4,276 ha)
 - (03) 0104/3; 0104/6-0104/9 hrsz.-ú ingatlanok mezőgazdasági általános területből átsorolva (1,373 ha)
 - **Nyírpazony Nagyközség Sóstói u. – 0116 hrsz.-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz.-ú út által határolt tömbrészen, a 0115/52 és 0115/54 hrsz.-ú ingatlanokon**
- csökken, az alábbi telkek vonatkozásában:
 - (16) 338/3 hrsz.-ú ingatlan kereskedelmi gazdasági területté átsorolva (0,4658 ha)

Összességében: 9,1202 hektárral nő.

A falusias területfelhasználás szerinti tömbökben a telekméret, az építménymagasság, a beépítettség lehetővé teszi a vidéki életformához kötődő építmények megvalósítását, a család szükségleteit kielégítő haszonállattartás lehetővé tételét.

3. VÁLTOZÁSOK fejezet**Lakóterületek****Falusias lakóterületek** Lf

- (01) 012/14; 012/16-012/22; 012/24; 012/48-012/51; 012/60 hrsz. alatti ingatlanok gazdasági erdőterületekből átsorolva
- (02) 742/1; 742/3; 742/4; 743; 744/2; 744/3; 744/4 hrsz. alatti ingatlanok gazdasági erdőterületekből átsorolva
- (03) 0104/3; 0104/4; 0104/6-15 hrsz. alatti ingatlanok általános mezőgazdasági területekből átsorolva
- (16) 338/3 hrsz. alatti ingatlanból kereskedelmi gazdasági területté átsorolva
- **Nyírpazony Nagyközség Sóstói u. – 0116 hrsz.-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz.-ú út által határolt tömbrészen, a 0115/52 és 0115/54 hrsz.-ú ingatlanokon általános mezőgazdasági területekből átsorolva**

Biológiai aktivitásérték számítás

Területfelhasználás	Hatályos terv terület(ha)	Ért. Mutató	Pontszám	Területfelhasználás	Tervezett állapot terület(ha)	Ért. Mutató	Pontszám
Tervezett módosítás							
Mezőgazdasági ter. Általános Má	4,297	3,7	15,8989	Lakóterület Falusias Lf	4,297	2,4	10,3128
Erdőterület Gazdasági Eg	0,1084	9	0,9756	Lakóterület Falusias Lf	0,1084	2,4	0,26016
Erdőterület Gazdasági Eg	0,038	9	0,342	Mezőgazdasági ter. Általános Má	0,038	3,7	0,1406
OTRT tv. alapján kompenzáció							
Mezőgazdasági ter. Általános Má	1,3046	3,7	4,82702	Erdőterület Gazdasági Eg	1,3046	9	11,7414
Összegzés	5,748		22,04352	Összegzés	5,748		22,45496

101,8664896 %, azaz megfelel!

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

HÉSZ tervezet

NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2026. (... ..) önkormányzati rendelete

**Nyírpazony Nagyközség szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló
10/2018. (XII.28.) számú önkormányzati rendelet módosításáról**

1) Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés előírásában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, (2) valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján a 11.sz. mellékletben meghatározott feladatkörében eljáró: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízügyi Hatóság), Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízügyi Hatóság), Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogysztóvédelmi Főosztály Ütőgyi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I., Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Önkormányzat Hivatala, Nyíregyháza M. J. V. Önkormányzata, Kemece Város Önkormányzata, Nyírtura Község Önkormányzata, továbbá a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, valamint a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

E rendelet 1. sz. melléklete - „T-3.b-K” jelű (dátum: 2025.12.hó) külterület szabályozási tervlap a 10/2018. (XII.28.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (a továbbiakban: Rendelet) mellékletét képezi.

2.§

E rendelet 2. sz. melléklete - „T-3.b-B” jelű (dátum: 2025.12.hó) belterület szabályozási tervlap a 10/2018. (XII.28.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (a továbbiakban: Rendelet) mellékletét képezi.

3. §

Záró rendelkezések

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Nyírpazony, 2026. hónap

Dubay László
polgármester

Dr. Dancs János
jegyző

„1.sz. Melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez”

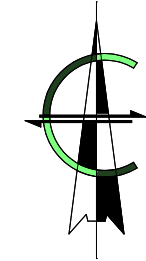
Szabályozási terv külterületre és jelmagyarázat T-3.b-K tervlapja M=1:8.000

NYÍRPAZONY



KÜLTERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:8000

KEMECSE NYÍRTURA
NYÍREGYHÁZA



JELMAGYARÁZAT:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Gazdasági terület

Egéb ipari gazdasági terület

Különleges terület

Nagy kiterjedésű sportolási és szabadidős terület

Községek és közmű területek

Községek

Közmű- és hírközlési létesítmények területe

Erdőterületek

Gazdasági erdő területe

Községi erdő területe

Mezőgazdasági terület

Kertészeti terület

Általános mezőgazdasági terület

Mezőgazdasági terület (korlátozott)

Vízgazdálkodással összefüggő terület

Természeti terület

Különleges terület

Nyersanyag-kiemelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület

Vadpark, arborétum területe

Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

Kb

Karb

Ken

KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ ELEMOK

I. rendű közlekedési célú közterület

II. rendű közlekedési célú közterület

Országos fő- és mellékút

Kiszolgáló út

Mezőgazdasági kiszolgáló út

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

Közigazgatási határ

Batárterületi határ

Beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa

Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)

Szabályozási szélesség

Építési övezet, övezet határa

Építési övezet, övezet jel (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)

Kötelező megvezető jel

Keretkötő

Híd

Térsegek határa

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

Villamos energia közművek

Villamosenergia átviteli hálózati (25 kV feszültségig, biztonsági övezettel)

Gázvezetők

Nagy-köznyomású földgáz gerincvezető vezeték (4-25 bar)

KÖRNYEZETVÉDELME

Táj- és vízvédelem

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület területe

Belvízjárta terület határa

Belvízzel veszélyeztetett terület határa

Egyéb

Védőterület, védőhatárolás, védőhatár

Védőterület, védőhatárolás területe

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

Országos vízminőség védelmi terület

Bánya terület

Telken belüli kötelező zöldfelület

A település teljes közigazgatási területét érinti:

- szelvényozónak kiírt terület övezete

- egyrét tervezhető térségek övezete

ÖRÖKSÉGVÉDELME

Országos (nemzetközi) művelési értékvédelem

Régészeti érdekű terület határa

Mária út

TÁJ-ES TERMÉSZETVÉDELME

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa

Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe

Egyedi tájegység

Telken belüli kötelező zöldfelület (védőhatárolás területe)

ÖVEZETI JELEK

Országos és térségi táj- és természetvédelem

„1.sz. Melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez”

Szabályozási terv belterületre és jelmagyarázat T-3.b-B tervlapja M=1:4.000

NYÍRPAZONY



**BELTERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:4000**

JELMAGYARÁZAT:

BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterület	Lke
Kertvárosias lakóterület	Lke
Falusias lakóterület	Lf
Vegyes terület	Vt
Településközpont vegyes terület	Vt
Gazdasági terület	Gk
Gazdasági kereskedelmi terület	Gk
Egyéb ipari gazdasági terület	Ge
Különleges terület	
Nagykiterjedésű sportolási és szabadidős terület	Ksp
Temető terület	Kt
Kegyeleti park terület	Kkp

BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Közeledési és közmű területek	Kö
Közutak	Kö
Közmű- és hírközlési létesítmények területe	Kk
Zöldterületek	Zk
Közkert területe	Zk
Közeledési és közmű területek	Kö
Közutak	Kö
Közmű- és hírközlési létesítmények területe	Kk
Erdőterületek	Eg
Gazdasági erdő területe	Eg
Védelmi erdőterület	Ev
Vízgazdálkodással összefüggő terület	V

KÖZLEKÉSI CÉLÚ ELEM

I. rendű közlekedési célú közterület	
II. rendű közlekedési célú közterület	
Országos fő- és mellékút	Kö
Kiszolgáló út	Kö

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEM

Meglévő	Tervezett
Belterületi határ	
Belterületi határ	
Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)	
Szabályozási szélesség	
Építési övezet, övezet határa	
Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)	
Kötelező megszüntető jel	
Gyalogút	
Kerékpárút	
Előírt mérete	

ÖRÖKSÉGVÉDEL

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem	
Műemlék	
Műemlék környezet határa	
Műemlék környezet területe	
Régészeti érdeklő terület határa	
Mária út	
Helyi művi értékvédelem	
Helyi védelemre javasolt érték	

KÖRNYEZETVÉDEL

Talaj- és vízvédelen	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület területe	
Belvízzel veszélyeztetett terület területe	
Egyéb	
Védőterület, védőtávolság, védőszáv határa	
Védőterület, védőtávolság határa	
Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)	
A település teljes közigazgatási területét érinti:	
- a tájképvédelmi terület	
- a történelmi település terület	

Az alapterkép az állam által megadott feltételekkel készült.

NYÍRPAZONY KÖZMŰVÉDELMI ÉRTÉKVÉDELMI TERV

NYÍRPAZONY KÖZMŰVÉDELMI ÉRTÉKVÉDELMI TERV

NYÍRPAZONY KÖZMŰVÉDELMI ÉRTÉKVÉDELMI TERV

NYÍRPAZONY KÖZMŰVÉDELMI ÉRTÉKVÉDELMI TERV

NYÍRPAZONY KÖZMŰVÉDELMI ÉRTÉKVÉDELMI TERV

NYÍRPAZONY KÖZMŰVÉDELMI ÉRTÉKVÉDELMI TERV

NYÍRPAZONY KÖZMŰVÉDELMI ÉRTÉKVÉDELMI TERV

NYÍREGYHÁZA

NYÍRTURA

NYÍREGYHÁZA

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

Villamos energia közművek
Villamosenergia átviteli hálózat (25 kV feszültségig, biztonságos övezettel)
Gázközművek
Nagy-középfeszültségű földgáz gerincelvezető vezeték (4-25 bar)

ÖVEZETI JELEK

Lke	O	30	50
Lf1	O	30	40
Lf1*	O	30	40
Lf2	O	30	40
Vt1	O	40	30
Vt2	O	50	30
Gk	O	30	25
Ge1	O	35	30
Ge3	O	30	30
Ksp	O	25	50
Kt	O	10	40
Kkp	O	15	40
Kk	O	30	40

Hatásvizsgálat**1.**

A 2011 január 1.-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületet tájékoztatni kell [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,*
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,*
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint**
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit,*
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.*

2.

„A Helyi Építési Szabályzatról” szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegeezhetők.

I. A végrehajtás és az alkalmazhatóság feltételei

A végrehajtás során szükséges az, hogy a köz-, illetve a szakigazgatás rugalmasan, gyorsan, szakszerűen alkalmazza, teljesítse a tervben szereplő lehetőségek figyelembe vételével az elvárt és teljesíthető lakossági, és befektetői igényeket. Rövidtávon célszerű a település szabályozási elemeinek teljes felülvizsgálata. Mindezen célok megvalósításához az állami, az önkormányzati és a szolgáltató szereplők rugalmas, gyors együttműködése szükséges.

II. Társadalmi hatások összefoglalása

Elsődleges hatások:

Az elvárt eredmény az, hogy a lakóterületek kialakítási lehetőségei javuljanak, az ezekkel kapcsolatos előírások megjelenjenek a rendeletben, illetve azok pontosítása megtörténjen.

Másodlagos hatások:

Az elvárt eredmény az infrastruktúra fejlesztés révén, a Nagyközségben az Önkormányzati és vállalkozói érdekek érvényesüljenek.

III. Társadalmi költségek

Nincs olyan konkrét társadalmi csoport, amelyekre nézve hátrányt okozna a szabályozás módosítása. A tervezett módosítás intenzitásnövekedést alapvetően nem okoz.

IV. Költségvetési hatások

Nincs azonnal jelentkező kötelező költségvetési kiadás. Bevételek tekintetében a helyi IPA, építmény és egyéb adóbevételek nőnek. A foglalkoztatás javításával javulnak a Község gazdasági ellátó-szolgáltató szerepei, javítandó a Község e településrészt érintő kommunális-szolgáltató szerepe.

V. Egészségügyi hatások

A tervezett módosítások egészségügyi hatása nem releváns.

VI. Környezeti hatások

Nincsenek káros környezeti hatások.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A településrendezési terv módosításának várható hatásai – környezetvédelmi és természetvédelmi munkarész

A településrendezési terv a település fejlődésének jogi kerete, feladata, hogy a táj- és a településfejlesztési célkitűzések, feladatok és eszközök, s ezáltal a konkrét fejlesztések összhangját elősegítse. A településrendezési tervben lehetővé tett fejlesztések esetében a társadalmi hasznosságot is kell vizsgálni. Nem lehet a társadalom számára hasznos az a tevékenység, amely a társadalom egészét – bizonyos érdekcsoportok érdekeinek kiszolgálása miatt – az általa okozott környezeti problémák megoldására kényszeríti.

A környezetvédelem szempontjainak a tervezési folyamatba való beépülési módjáról a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban Kt.) 43. és 44. §-a rendelkezik. A Kt. 43. § (4) bek. a) pontja és az (5) bek. a) pontja alapján azokra a tervek, illetve programokra, melyek kidolgozását jogszabály, illetve országgyűlési, kormány- vagy helyi önkormányzati határozat írja elő, külön jogszabály alapján környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni. A településrendezési tervek módosításának esetében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) kormányrendelet környezeti vizsgálat és értékelés készítését írja elő, amely a településrendezési eszközök módosítása kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része. A környezeti vizsgálat feladata, hogy a településrendezési terv készítésének folyamatát, kimenetelét ellenőrizze, szükséges esetben megváltoztassa, s a jövőbeli környezeti problémák megelőzésének eszköze legyen.

a) a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület)

Cím:

Nyírpazony Nagyközség 0116 hrsz-ú út – 0119/77 hrsz-ú út – Dózsa Gy. u. – 0102 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömb TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítása.

Típusa:

TRT. módosítás, általános eljárás keretében

Tartalma:

Településrendezési terv módosítás

Tervezési terület:

Nyírpazony Nagyközség 0116 hrsz-ú út – 0119/77 hrsz-ú út – Dózsa Gy. u. – 0102 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömb

b) a terv, illetve program célja

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata döntött a Településrendezési terv módosításáról, egy módosítási pont tekintetében, a Méptv. figyelembevételével. A tervezés során az eljárásrendet tekintve dokumentáció, mely készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésben meghatározott általános eljárás keretein belül, az alábbiak szerint:

Roma Attila Nyírpazony, Petőfi. u. 63.sz. alatti lakos a Sóstói u. – 0116 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út által határolt tömb részen, a 0115/52 és 0115/54 hrsz-ú ingatlanokon falusias lakóterület kialakítását tervezi. Az érintett területről északra eső Sóstói u. mentén fekvő, és már kialakult terület részen szintén a falusias lakóterület (övezeti jel: Lf-1) övezet előírásai vannak érvényben. Ezen területhez relatíve kis minimális telekterület érték (700m²) van beállítva. Az általa javasolt ingatlanokat, egységben kezelve az Lf-1 övezettel, szintén az Lf-1 övezet előírásai szerint szeretné felosztani és beállítani, ezért kéri az övezetváltás jóváhagyását.

A tervezett településrendezési terv módosítással a hatályos településszerkezeti terv is változik, új beépítésre szánt terület – különleges terület bővítése kerül kijelölésre. Mindezek alapján a „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTRT) 12.§-a az irányadó. Mivel új beépítésre szánt területet jelölünk ki, ezért az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület övezetbe sorolunk vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését.

A Nagyközség közigazgatási területén tervezett beépítésre szánt, de fel nem használt ilyen típusú és rendeltetésű területek nincsenek. A módosítás során ezért ilyen csereterület nem áll rendelkezésre. Az OTRT 12. § b) szerint, az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható. Mivel különleges beépítésre nem szánt terület kerül bővítésre, ezért az új beépítésre szánt terület méretére vetített 25%-os zöldterületi kompenzációt alkalmazunk. Ez a terület a 0103/16 hrsz-ú ingatlan, mely az Országos Erdészeti Adattár adatai alapján erdőterület.

Roma Attila Nyírpazony, Petőfi. u. 63.sz. alatti lakos a Sóstói u. – 0116 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út által határolt tömbrészen, a 0115/52 és 0115/54 hrsz-ú ingatlanokon falusias lakóterület kialakítását tervezi. Az érintett területről északra eső Sóstói u. mentén fekvő, és már kialakult területrészen szintén a falusias lakóterület (övezeti jel: Lf-1) övezet előírásai vannak érvényben. Ezen területhez relatíve kis minimális telekterület érték (700m²) van beállítva. Az általa javasolt ingatlanokat, egységben kezelve az Lf-1 övezettel, szintén az Lf-1 övezet előírásai szerint szeretné felosztani és beállítani, ezért kéri az övezetváltás jóváhagyását.

A településen lakásépítést szeretnék ösztönözni, teljes közművel kiépített építési telkekkel, lakásépítési beruházással. Az ide tervezett kis lakópark elsődleges célcsoportját a városból kiköltöző, illetve a településen maradó többgyermekes fiatal családok alkotják majd, ami kézzelfogható demográfiai utánpótlást jelent: több gyermek fogja látogatni a bölcsődét, óvodát és iskolát, erősítve ezzel a helyi intézmények fenntarthatóságát. A projekt stratégiai összhangban áll a magyar állam és a Kormány vidékfejlesztési, az urbanizáció ütemét lassító törekvéseivel. Az ehhez szükséges infrastrukturális feltételek biztosításához, az építési engedélyek és kiviteli tervek elkészítéséhez, valamint az engedélyeztetési folyamatok megindításához elengedhetetlen a hatályban lévő rendezési terv módosítása a fent jelzett indokok alapján.

A településen lakásépítést szeretnék ösztönözni, teljes közművel kiépített építési telkekkel, lakásépítési beruházással. Az ide tervezett kis lakópark elsődleges célcsoportját a városból kiköltöző, illetve a településen maradó többgyermekes fiatal családok alkotják majd, ami kézzelfogható demográfiai utánpótlást jelent: több gyermek fogja látogatni a bölcsődét, óvodát és iskolát, erősítve ezzel a helyi intézmények fenntarthatóságát. A projekt stratégiai összhangban áll a magyar állam és a Kormány vidékfejlesztési, az urbanizáció ütemét lassító törekvéseivel. Az ehhez szükséges infrastrukturális feltételek biztosításához, az építési engedélyek és kiviteli tervek elkészítéséhez, valamint az engedélyeztetési folyamatok megindításához elengedhetetlen a hatályban lévő rendezési terv módosítása a fent jelzett indokok alapján.

A településrendezési terv megalapozását szolgálták a korábban feltárt vizsgálatok, melynek részeként mind az épített környezet és táji környezet feltérképezésével, mind a környezetvédelemmel, ökológiával, infrastruktúrával mint meglévő állapottal elemzések, leírások, helyszíni bejárások során foglalkoztunk. A település fejlesztési elképzeléseit, adottságaira épített jövőképét a településfejlesztési koncepció tartalmazza, mely közép- és hosszútávon, mintegy 15 évre előre tekintve meghatározza a fejlesztés fő irányait, és mindazokat a lépéseket, melyek a tudatosan felépített településképp eléréséhez nélkülözhetetlenek. A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRE-módosítást.

c) a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésére álló és általa adható információ

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti országos, kiemelt térségi és a megyei övezetek érintettségének meghatározásához készített dokumentáció az ingatlan tulajdonos megrendelése alapján.

1. a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

- Nem, hatása nincs.

b) befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

- Egyéb tervet vagy programot nem befolyásol.

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

- Nem. Figyelembe lett véve, a fenntartható fejlődés elősegítése.

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

- Nem.

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

- Nem.

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

- Minimális állandósult hatást vált ki.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

- Nem jelentős a hatás, felerősítés, összeadódó hatás nem várható.

c) az országhatáron áttérjednek;

- Nem.

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

- Nem.

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

- Csak a tervezéssel érintett ingatlanok, vagy külterületi lakotthelyek.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;

- Nem.

g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;

- Nem.

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.

- Nem.

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

- Figyelembe lett véve, nem sérülékeny terület

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

- Nem.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

- Nincs

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

- Visszafordítható hatás, a fenntartási időszak végén.

A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi megállapítás tehető:

- a tevékenység a lehetőségekhez képest természetvédelmi szempontból megfelelő rendszerben történik, ugyanis a Natura 2000 területek esetében jelentős értékeket őrző részeket NEM érint;

- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található közösségi jelentőségű (Natura 2000) fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;

- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található nem közösségi jelentőségű (Natura 2000) védett fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;

Hatásterület lehatárolása és rövid jellemzése

Hatásterület, jelen módosítással érintett tömb területe. A teljes hatásterület a közvetlen és közvetett hatások területeinek összessége. A közvetlen hatásterület az egyes hatótényezőkhez hozzárendelhető területek, amelyek lehetnek a földbe, vízbe, levegőbe való egyes anyag- vagy energiakibocsátások terjedési területei, valamint közvetlen igénybevételének területei. A közvetett hatásterület a közvetlen hatások területein bekövetkező környezeti állapotváltozások miatt továbbterjedő hatásfolyamatok terjedési területe. Tárgyi módosítás esetén a TRT. módosítás hatásterülete: az alaptérképen körülhatárolt területek. A közvetlen hatásviselő terület a közúthálózat, és a szabályozással érintett telkek.

Környezeti hatása: A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változnak. 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. A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése van tervezve, és nem történik meglévő, valós zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Társadalmi hatása: a településen népességmegtartó képessége javul.

Gazdasági hatása: nem várható.

Költségvetési hatása: minimális mértékben várható, mivel a magánberuházás történik.

Hatások összegzés

A tervezett módosítások a módosítással érintett területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében a területek jelenlegi hasznosítását alapvetően nem változtatja meg, a település életében, és a visszafordíthatóság tekintetében, a terület hasznosítása vonatkozásában javulás várható, a környezetükre negatív hatást nem gyakorolnak.

A tervezési terület, a módosítások a településképet-karaktert nem befolyásolják, mivel kismértékű korrekciókat jelentenek, melyek a területek javasolt övezeti besorolásával nem állnak ellentétben, a nagyközség településszerkezeti tervét, a település kialakult szerkezetét, úthálózati és morfológia szerkezetét alapjaiban nem változtatja meg. A javasolt fejlesztések az országos fejlesztési tervek és lehetőségek alapján beleesik a településfejlesztési koncepció és a településrendezési tervek által befogott időtávtáblába, így ebben az időszakban a terület további átalakulásával nem kell számolni. A jelölt fejlesztési területek morfológiailag olyan helyzetben vannak, amelyek a településképet, a település megjelenését, kompaktságát nem zavarják. A környezetvédelmi követelmények teljesülése érdekében a szerkezeti és szabályozási terv előírásait be kell tartani, a felmerülő környezetvédelmi igényeket, követelményeket az övezeten, ingatlanon belül kell biztosítani. Az építési helyeken biztosítani kell a rendelkezésre álló infrastrukturális ellátottságot (víz, energiaellátás, közlekedési szerkezet, településgazdálkodás, szenny-, és csapadékvíz elhelyezés). A település-környezeti feltételek biztosítottak, a hatások nem jelentősek.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítások az érintett területeken nem lesznek hatással a levegő minőségére.

Hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodás szabályait a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szabályozza. A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet rendelkezik. A területen felmerülő, illetve a területhasználatból eredő hulladék kezelését a hulladékról szóló törvény, valamint a törvény végrehajtásáról szóló rendeletek előírásai szerint kell megvalósítani.

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A vízgazdálkodással kapcsolatos általános előírásokat a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szabályozza. A meglévő létesítmények csapadékvíz elvezetése a települési ellátó rendszerekhez kapcsolt fejlesztésekkel biztosított továbbra is.

Zaj- és rezgésvédelem

Zajvédelmi vonatkozásban a 27/2008 (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelete (a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmaz előírásokat, illetve a településrendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007 (X.29.) Korm. rendeletet kell figyelembe venni. A környezeti zaj tekintetében változás nem várható.

A beruházás tervezett területe nem érint Natura 2000 vagy egyéb "ex lege" védett természeti területeket. A beruházással érintett terület részben az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének része. Jelenleg rendelkezésünkre álló adatok alapján természetvédelmi szempontból nincs kizáró oka a beruházásnak. A hatályos településrendezési eszközökben lehatárolásra került természeti terület is a beruházással érintett terület középső, illetve nyugati részén helyezkedik el. A természeti területek körének meghatározásáról a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezik.

Tájhasználat értékelése

A településrendezési terv települési-táji környezetre gyakorolt hatása nem minősül jelentősnek. A környezeti hatások a módosítások után szinten tartó, vagy az átminősítéseknek köszönhetően kedvezőbb környezeti állapotot eredményeznek. A módosítások nem eredményeznek az eredeti állapottól kedvezőtlenebb környezeti, tájképi változást. A változtatások lokálisan az eredeti települési, táji környezetben a tájkép lényeges megváltoztatása nélkül valósítható meg és tartható fenn. A tájrendezési vizsgálatot, illetve értékelést a jelenlegi szerkezeti terv terület felhasználási és szabályozási elemeiben bekövetkező változtatási igény tette indokolttá. A Megyei Településrendezési Terv nem sorolja Nyírpazont sem az országos tájképvédelmi értékkel bíró települések, vagy területek közé, így a terület ilyen jellegű értéke nem sérül.

Gyakorlatilag a tervezett új területhasználat és a környezetben lévő területhasználatok között konfliktust eredményező tényező nem merül fel.

Az előírásokat a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv (Tvt.) § (1) bekezdése alapján tettem, mely szerint: tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínozása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása, valamint a Tvt. 7. § (2) a) pontja alapján, mely szerint: a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

Gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről, e) pontja alapján, biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez.

A tervezési terület nagy részén a valódi biológiai potenciál értékek, a biodiverzitás alacsony. A változtatással elvárható fejlesztés növelheti a valódi biológiai potenciált. A tervezett módosítás erdőterület területi növekedést nem jelent, nem érint megújuló természeti erőforrásokat. A módosítások élőhely-csökkenést érdemben nem eredményeznek. A faállomány csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását. A kistáj területén az évi átlagos csapadék összege 550 – 600 mm közötti, ebből a vegetációs időszakra mindössze 350 mm várható. A javasolt módosítások esetében a tervezési területek kicsi tájképi értékkel bírnak, nem jelentős településképi értéket képviselnek. Ettől függetlenül, ezeknek az értékeknek a védelme fontos, elsősorban hagyományőrzési és kulturális szempontból. A tervezési terület alapvetően homogén megjelenésű, mind fenntartásában, mind kialakításában jellegzetes terület. Megfelelő kisértő intézkedésekkel az esetleges kedvezőtlen hatások nemcsak feloldhatók, hanem a növényállomány gyarapításával kedvező irányba fordíthatók. Nagyobb mennyiségű faállomány telepítésével a tájban megjelenő, azt gazdagító szegélyhatások nagymértékben növelhetők. A faállomány ráadásul csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását.

Összességében:

A módosítás miatt sem a környezeti zaj, levegőtisztaság-védelem, hulladékgazdálkodás, földtani közeg védelem, vízvédelem vagy településkép-védelem tekintetében nem fogja kedvezőtlenül befolyásolni a környezetét, vagy a közeli lakóterületeket.

A tervezett módosítások a módosítással érintett területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében a területek jelenlegi hasznosítását megváltoztatja, de a terület hasznosítása vonatkozásában, a környezetükre negatív hatást nem gyakorolnak.

Amennyiben környezeti értékelés szüksége, a javasolt tematika**Tematika**

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése
 - 1.1. előzmények, különösen a tematika tartalma
 - 1.2. a tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása
 - 1.3. a környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv, illetve program alakulására
 - 1.4. a környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétel, az indokok összefoglalása;
 - 1.5. a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok.
2. A terv, illetve program és a kidolgozásukkor vizsgált változatok (a továbbiakban: változatok) rövid ismertetése:
 - 2.1. a terv, illetve program céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket;
 - 2.2. a terv, illetve program összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal;
 - 2.3. a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása.
3. A terv, illetve program, valamint a változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása
 - 3.1. a terv, illetve program céljainak összevetése a terv, illetve program szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal;
 - 3.2. környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétel a tervben, illetve programban;
 - 3.3. a terv, illetve program céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból;
 - 3.4. a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése;
 - 3.4.1. földrajzilag lehatárolt tervezési terület esetén, illetve, ha a hatásterület földrajzilag lehatárolható, a terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv, illetve program megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol,
 - 3.4.2. a környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképeség, terhelhetőség),
 - 3.4.3. a fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv, illetve program nem valósulna meg;
 - 3.5. a terv, illetve program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:
 - 3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidőzését jelentik,
 - 3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak;
 - 3.6. az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése:
 - 3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel:
 - 3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre),
 - 3.6.1.2. a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra,
 - 3.6.1.3. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra;
 - 3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:
 - 3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,
 - 3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására,
 - 3.6.2.3. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására,
 - 3.6.2.4. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására;
 - 3.7. a környezeti következmények alapján a terv, illetve program és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.
4. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben, illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv, illetve program által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni.
6. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben, illetve programban szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
7. Közérthető összefoglaló.

Az alátámasztó munkarészek érintettsége

1.	Tájérendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás érinti a szakterületet, de a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kiegészítésre, a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Új beépítésre szánt terület kijelölése történt, számítás mellékelve.

Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

Nyírpazony Nagyközség településképiének védelméről szóló Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének 17/2017.(XII.15.) önkormányzati rendelete tartalmazza a településképi alakításának szabályait.

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Nyírpazony Nagyközség településképiének védelméről szóló Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017.(XII.15.) önkormányzati rendelete alapján megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetők a tervezett módosítás során változatlanul maradó településszerkezeti elemekhez. Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

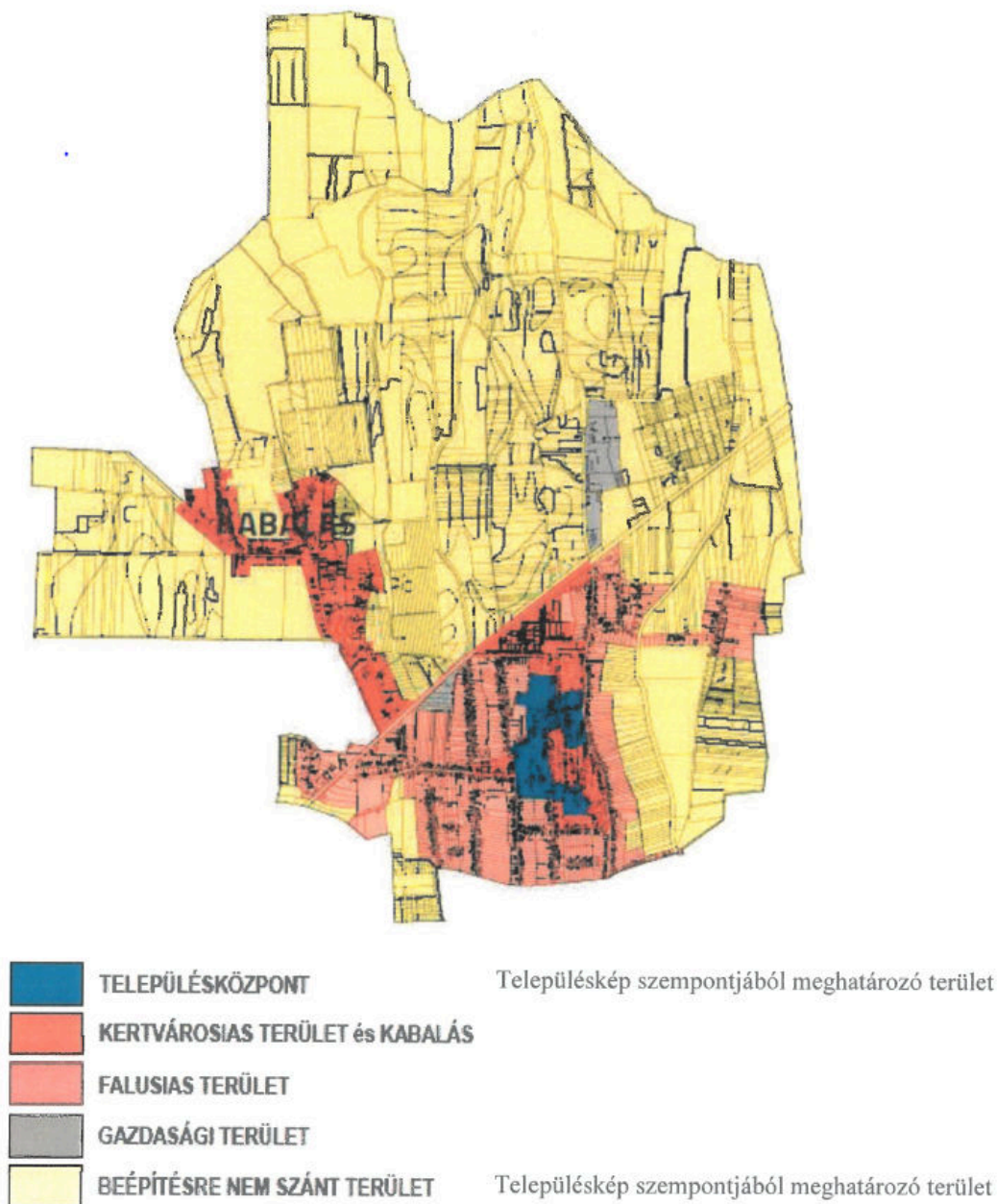
*21/B. Településképi szempontból meghatározó és az egyéb besorolású területek***28. §**

(1) *A településképi szempontjából meghatározó és az egyéb besorolású területeket a Településképi Arculati Kézikönyv és az 1. melléklet szerint kell beazonosítani. Településképi szempontból meghatározó terület az alábbi:*

- a) *Településközpont*
- b) *Beépítésre nem szánt területek*

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2017(XII.30.) önkormányzati rendelete alapján a tervezési terület településképi szempontból meghatározó területnek minősül, de a tervezett módosítás az Önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelel.

1. melléklet a 17/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez



A rendelet 1.sz. melléklete alapján a tervezési terület a „beépítésre nem szánt terület” övezetébe tartozik.

Tájképvédelem

Tájképvédelmi terület övezet nem érinti a tervezett módosításokat. A beavatkozás a jelenlegi – a terület használata szerinti - is fennálló hatásokat érdemben nem változtatja meg. Környezeti és természeti szempontból negatív hatások nem lépnek fel. A tájkép megjelenése jelentős mértékben nem változik.

A tervezett TrT. módosítás, a fenti szempontoknak megfelel, a jóváhagyott Településképi Arculati Kézikönyv, és a jóváhagyott Településképi rendelet előírásai szerint készült el. Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

Szabályozást érintő általános elvek

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata 10/2018. (XII.28.) KT.sz. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető. Azóta több alkalommal került módosításra a hatályos TRT. A tervezett TRT. módosítás a hatályos Helyi Építési Szabályzatot és szabályozási tervet érinti.

A tervmódosítás célja, tervezési terület

Roma Attila Nyírpazony, Petőfi. u. 63.sz. alatti lakos a Sóstói u. – 0116 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út által határolt tömbrészen, a 0115/52 és 0115/54 hrsz-ú ingatlanokon falusias lakóterület kialakítását tervezi. Az érintett területről északra eső Sóstói u. mentén fekvő, és már kialakult területrészen szintén a falusias lakóterület (övezeti jel: Lf-1) övezet előírásai vannak érvényben. Ezen területhez relatíve kis minimális telekterület érték (700m²) van beállítva. Az általa javasolt ingatlanokat, egységben kezelve az Lf-1 övezettel, szintén az Lf-1 övezet előírásai szerint szeretné felosztani és beállítani, ezért kéri az övezetváltás jóváhagyását.

A javasolt HÉSZ előírások a tervezési terület vonatkozásában

19. Falusias lakóterület

23. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb kétlakásos lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterület építési övezetben elhelyezhető épület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:

- a) lakó,
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- g) kulturális, közösségi szórakoztató,
- h) sport.

(3) A falusias lakóterületen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- g) állatól, állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztáló,
- i) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- j) 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) Az övezetben a 1. melléklet szerinti kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenység csoportjai kivételesen sem helyezhetők el.

(5) Az Lf építési övezetek beépítési előírásai a következők:

- a) Övezet jele: Lf1
 - aa) Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - ab) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - ac) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
 - ad) Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m²
 - ae) Legkisebb telekszélesség (m): 14 m
 - af) Legkisebb telekmélység (m): 30 m
- b) Övezet jele: Lf2
 - ba) Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - bb) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - bc) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
 - bd) Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m²
 - be) Legkisebb telekszélesség (m): 16 m
 - bf) Legkisebb telekmélység (m): 40 m

c)⁵ Övezet jele: Lf1*

ca) Beépítési mód: oldalhatáron álló, amennyiben a legkisebb telekszélesség értéke két szomszédos telek esetén 14-14 m alatt van, az ikres beépítési mód is megengedett.

cb) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

cc) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%

cd) Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m²

ce) Legkisebb telekszélesség (m): 12 m

cf) Legkisebb telekmélység (m): 30 m

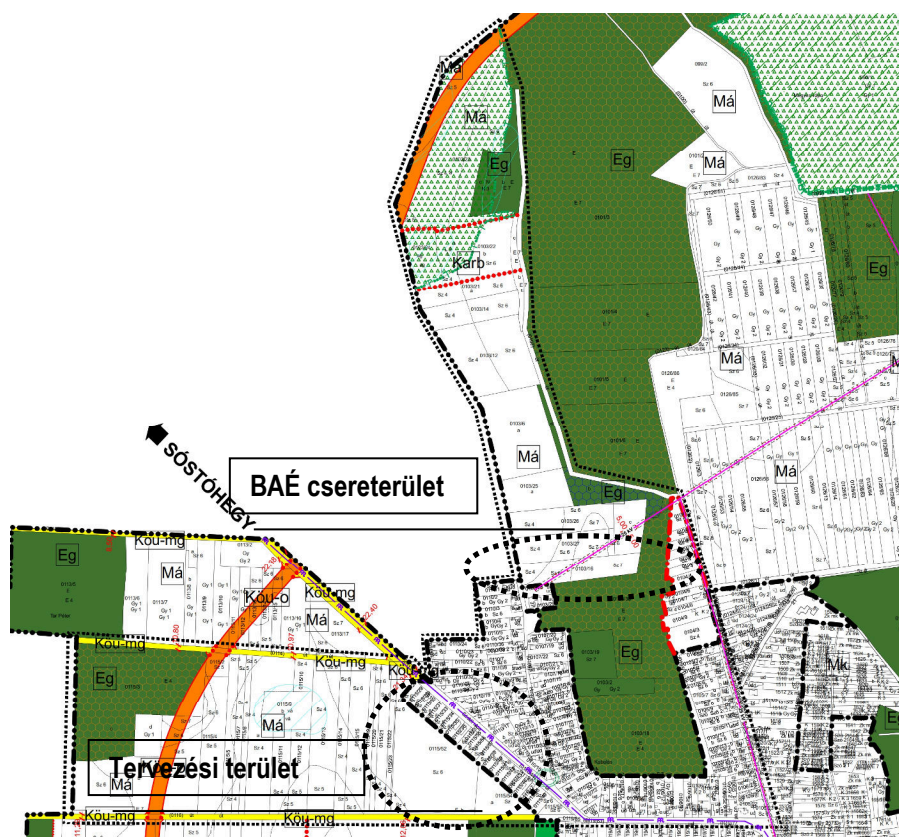
(6) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 40%.

(7) Közterületi szabályozással lecsökkentett méretű, kialakult építési telek amennyiben nem éri el az övezetre előírt minimális teleknagyságot, a minimális közbenső telekszélességet, vagy a minimális telekmélységet, akkor a közterületi szabályozás nélküli, de legfeljebb az övezetileg meghatározott minimális teleknagyságra vagy telekméretekre vonatkozó paraméterekkel beépíthető, amennyiben a minimálisan szükséges épülettávolságok tarthatók.

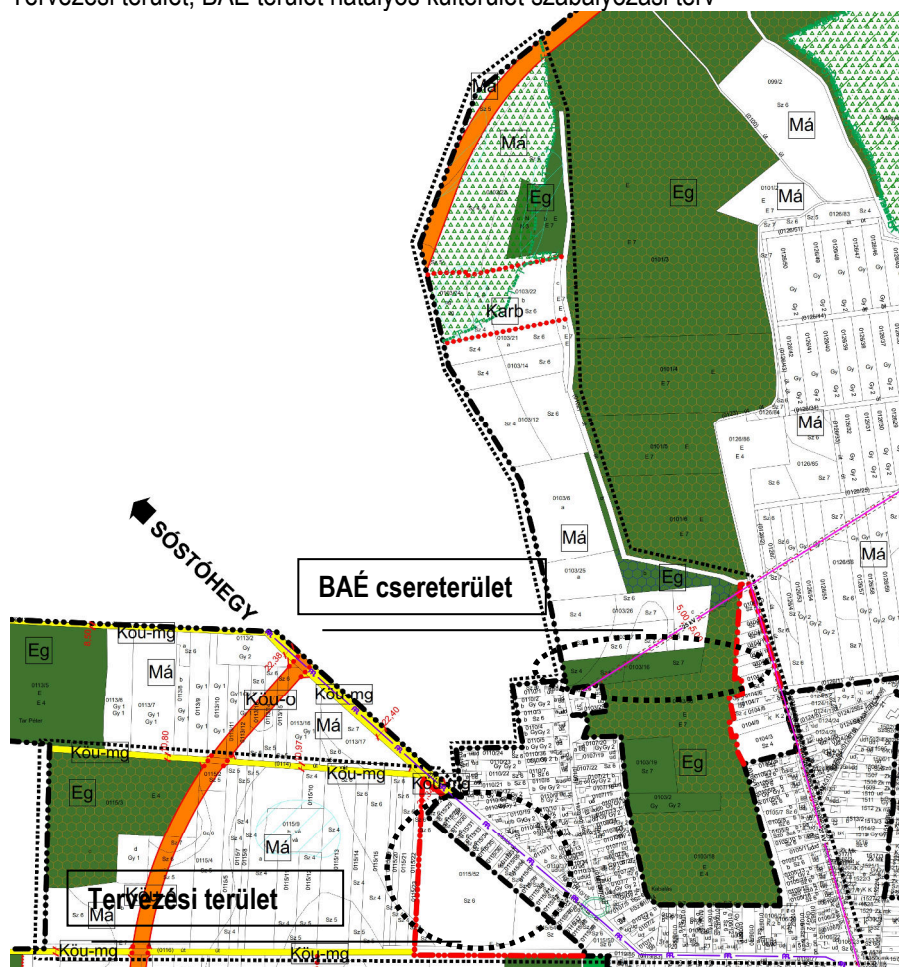
(8) Azokban az építési övezetekben, amelyekben olyan átmenő építési telkek is vannak, amelyek két utcára nyílnak, az építési telkek megoszthatók, ha az újonnan kialakítandó telekmélység legalább 25 m. A fentiek szerint megosztott, minimális méretekkel rendelkező építési telek az övezetileg meghatározott paraméterekkel beépíthető, amennyiben a szükséges épülettávolságok betarthatók.

(9) Kialakult környezetben a két utcára nyíló átmenő építési telkek megoszthatóak abban az esetben is, ha az övezetben előírt minimális telekszélesség nem teljesíthető, de egyébként minden egyéb a telekalakításra és az övezetre vonatkozó előírás betartható.

(10) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető, illetve ahol még hiányzik szennyvízelvezetés és -tisztítás, illetve csapadékvíz-elvezetés közüzemi szolgáltatással történő elvezetése, a rendszer kiépítéséig a részleges közművesítettség is elfogadható.



Tervezési terület, BAÉ terület hatályos külterület szabályozási terv



Tervezési terület, BAÉ terület tervezett külterület szabályozási terv

Közlekedés

A rendezési terv módosítás nem érinti a közlekedésfejlesztést. A szabályozási területen kialakított közlekedési létesítmények műszaki paramétereit a tervezéskor érvényben levő Ütügyi Műszaki Előírások és hatályos törvények, jogszabályok előírásainak megfelelően kell megvalósítani. A közlekedési utak az UT 2-1.201:2008 Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírás alapján kerültek tervezési osztályba sorolásra, a környezeti körülmény és tervezési sebesség az adott fejlesztés megvalósításakor határozandó meg.

Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

A módosítással érintett területek belvízmentes szakaszon helyezkednek el. A terület víztelenítése megoldott, abban változás nem lesz.

A terület belvív-veszélyeztetettsége

- Pálfai-index: mérsékelten belvízveszélyes (2-es) veszélyeztetettség kategória.
- Évi átlagos belvizes napok száma: 9 nap/év. (Az elmúlt 10 évre viszonyítva)
- Belvízvédelmi készség gyakorisága: 2 elrendelt készség / 10 év (I. és II. fok).

A belvízcsatornák mentén a parti sávot, kezelői sávot biztosítani kell, azt beépíteni nem lehet, mely Igazgatósági kezelésű csatornák és Társulati kezelésű csatornák esetében egyaránt a partélektől számított 3,0 - 3,0 m.

Táv-, és hírközlés

A településen a vezetékek nélküli szolgáltatók (Magyar Telekom, Vodafone, Yettel és a One) megfelelő vételi lehetőséget tudnak biztosítani. A szolgáltatáshoz szükséges antennákat részben a településen belül, részben a környező településeken helyezték el. A módosítások egyéb tekintetben nem érintik a közmű, táv- és hírközlés kérdését. A módosítással érintett területek távlati igénye továbbra is biztosítva van.

Elektromos ellátás

A település villamos energia ellátása 22 kV-os hálózatról van ellátva. A hálózat alapvetően szabadvezetékes, de a belterületi részen földkábeles hálózat is előfordul. Nyírpazony belterülete és Kabalás településrész körül ki van építve egy gerincvezeték, ami a 132/22 kV-os állomásból indul és oda is tér vissza. Ezen gerincvezetékéről csápszerűen ágaznak le a településen található 22/0,4 kV-os transzformátor állomásokat ellátó ún. leágazó vezetékek. Ezen leágazások néhány (1-3 db) transzformátor állomást látnak el egyszerre.

A terület ellátásában változás nem következik be, a terület ellátása továbbra is biztosítva van.

Vízellátás

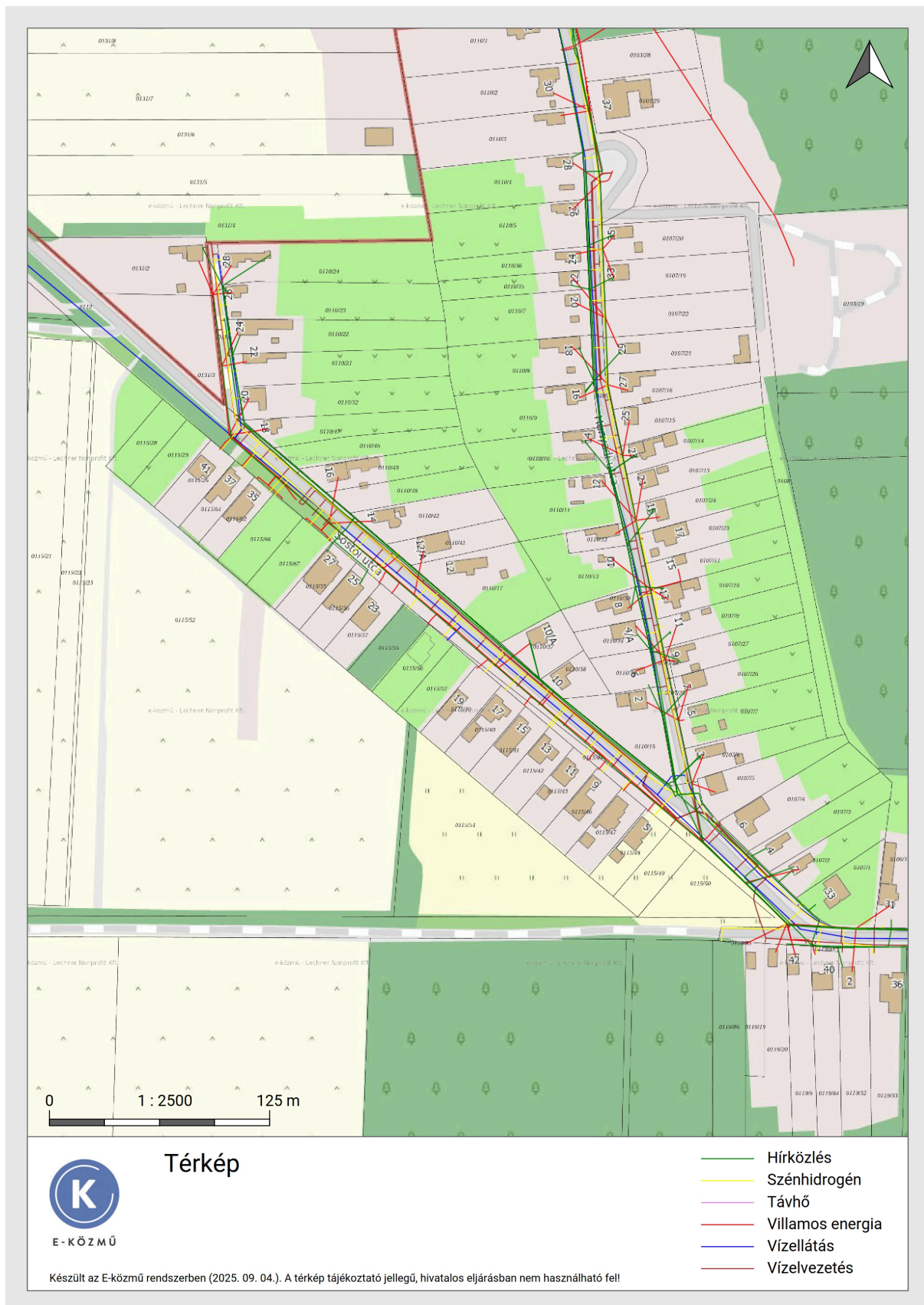
A település közüzemű ivóvízzel ellátott. A vízelosztó hálózat üzemeltetője a Nyírségvíz Zrt. A kezelt ivóvizet nyomásfokozó segítségével juttatják a fogyasztói hálózatba. A nyomástartást víztorony biztosítja. A vízvezeték hálózaton szakaszoló tolózárok, illetve tűztöltővíz kivétel és vezetékmosás részére tűzcsapok, vízkivétel céljából közutak kerültek elhelyezésre. A Nagyközség közüzemi vízellátása a saját vízellátási alközpont kezelésében lévő vízműről történik.

A terület ellátásában változás nem következik be, a terület ellátása továbbra is biztosítva van.

Szennyvízelvezetés

A településen üzemel közüzemi szennyvízelvezető csatornahálózat. A szennyvízhálózatba bekötött fogyasztók száma a beruházásoknak, támogatásoknak köszönhetően évről-évre nő.

A terület ellátásában változás nem következik be, a terület ellátása továbbra is biztosítva van.



Közműellátás, forrás: E-közmű

Gázellátás

A területen jelenleg a OPUS TIGÁZ Zrt. működik, mint gázszolgáltató. A településre a DN160 KPE méretű nagy-középnomású gázvezeték vezet a gázfogadó állomásra. A településen középnomású (3 bar) hálózat épült KPE csőből, D32 – D90 mm mérettel. Az ingatlanok nagyon nagy részébe van bevezetve a vezetékes gáz. A gázszolgáltató tájékoztatása alapján elmondható, hogy a meglévő hálózatban vannak tartalékok, melyek az igénynövekedést kielégíthetik. Az elosztóvezetékek a burkolt útfelület melletti zöldsáv alatt haladnak. A nagy-középnomású vezetékről közvetlenül, illetve a középnomású elosztóhálózatról bekötött telkeken, telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Nyírpazony Nagyközség belterületén a gázelosztó hálózat szinte minden utcában megtalálható. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi még be nem épített, így el nem látott ingatlan beépítése esetén ráköthető legyen. A meglévő hálózat a település a jelenlegi, és a várható beépítés-fejlesztéseinek többlet gáz- igényeit megfelelően képes ellátni. A gázhálózat a teljes ellátás biztosítására lett kiépítve.

A terület ellátásában változás nem következik be, a terület ellátása továbbra is biztosítva van.

Katasztrófavédelmi javaslat

A tűzvédelmi tervfejezet az 1996 évi XXXI. törvény alapján készült. Valamennyi területen be kell tartani a tűzvédelmi jogszabályok, valamint a helyi Tűzvédelmi Szabályzat előírásait.

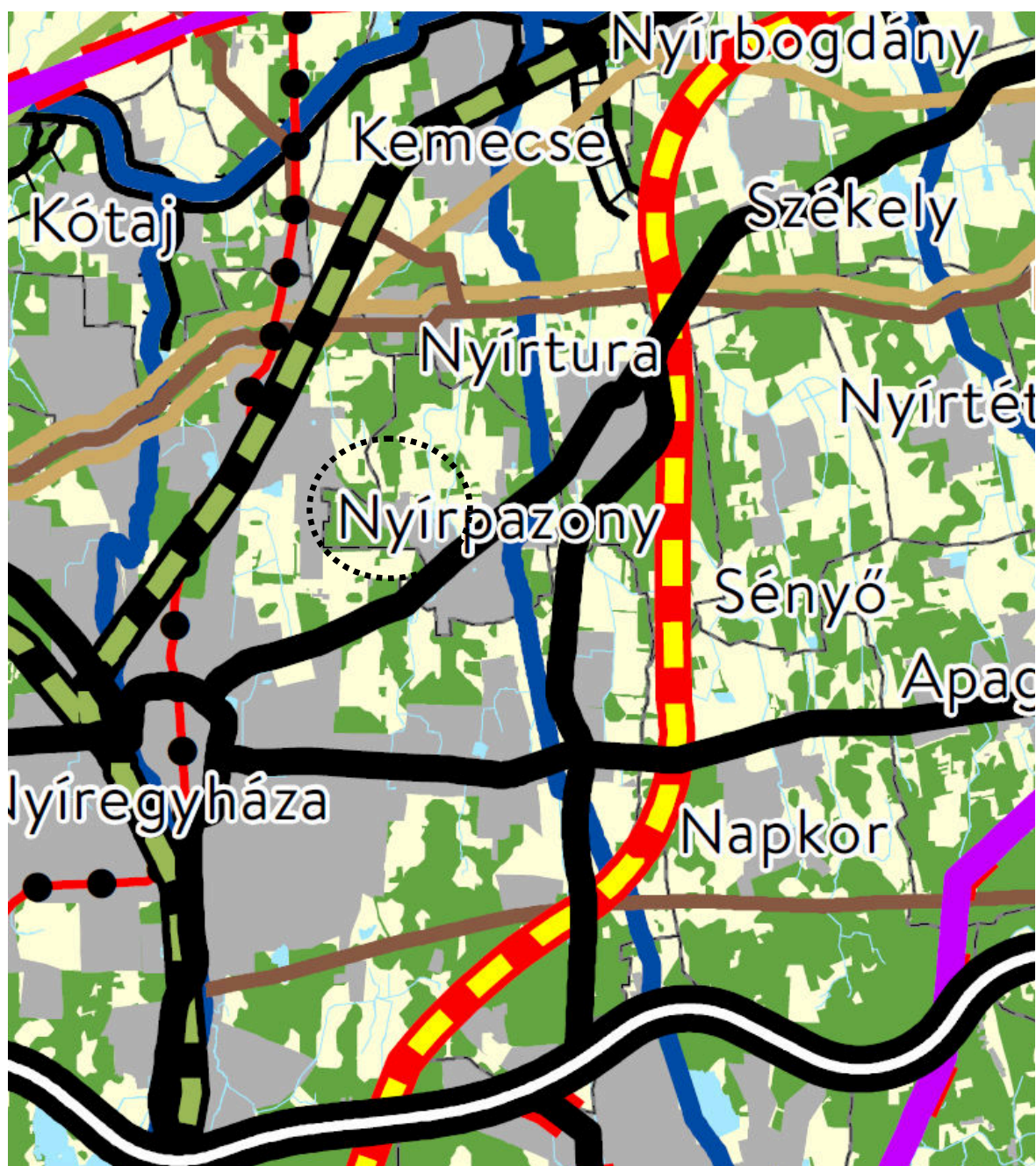
V. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - vármegyei területrendezési tervről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete (továbbiakban MTrT)

Az MaTrT és a tervezett módosítások kapcsolata

A település közigazgatási területére vonatkozó kivonat az Ország Szerkezeti Tervéből, jelmagyarázattal:
(tervezett módosítás piktogrammal jelölve): ➡



kivonat az OTRT tv 2. mellékletéből, az Ország Szerkezeti Tervéből

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési 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 fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárút
	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

Az igazgatási területet az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

1. erdőgazdálkodási térség (tervezési terület érintett)
2. mezőgazdasági térség
3. vízgazdálkodási térség
4. települési térség

Települést érintő országos műszaki infrastruktúra hálózatok

- főút meglévő
- országos jelentőségű csatorna (meglévő)

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési Terv és a tervezett módosítások kapcsolata

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Térségi szerkezeti tervének Nyírpazony Nagyközség közigazgatási területét érintő kivonata jelmagyarázattal (tervezett módosítás piktogrammal jelölve): ➡



Az igazgatási területet az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

1. erdőgazdálkodási térség (tervezési terület érintett)
2. mezőgazdasági térség
3. sajátos területfelhasználású térség
4. vízgazdálkodási térség
5. települési térség

Jelmagyarázat:

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Főút - meglévő
- Főút - tervezett
- Nagysebességű vasútvonal - tervezett
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő

- Országos kerékpárút törzshálózati vonal - meglévő
- Országos kerékpárút törzshálózati vonal - tervezett
- Határkikötő
- 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
- Földgázszállító vezeték
- Kőolajszállító vezeték
- Termékvezeték
- A Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározó - meglévő
- A Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározó - tervezett

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- Országos jelentőségű csatorna - meglévő
- Országos jelentőségű csatorna - tervezett
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
- Veszélyeshulladék-égető mű

Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmények

- Térségi szerepű összekötő út - meglévő
- Térségi szerepű összekötő út - tervezett
- Egyéb mellékút
- Országos vasúti mellékvonal - meglévő
- Országos vasúti mellékvonal - tervezett
- Térségi repülőtér
- Térségi kerékpárútvonal - meglévő
- Térségi kerékpárútvonal - tervezett

- Térségi kikötő - meglévő
- Térségi kikötő - tervezett
- Kompátkelőhely - meglévő
- Kompátkelőhely - tervezett
- Térségi logisztikai központ
- Kiserőmű - tervezett
- Kiserőmű - meglévő
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett
- Földgázelosztó vezeték - meglévő
- Földgázelosztó vezeték - tervezett
- Térségi hulladékkezelők

- 1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő
- 1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett

Alaptérképi elemek

- Egyéb burkolt út
- Településhatár
- Megyehatárok
- Országhatár

Tájékoztató elemek

- Erdőtelepítésre javasolt terület
- Tervezett településközi összekötő utak

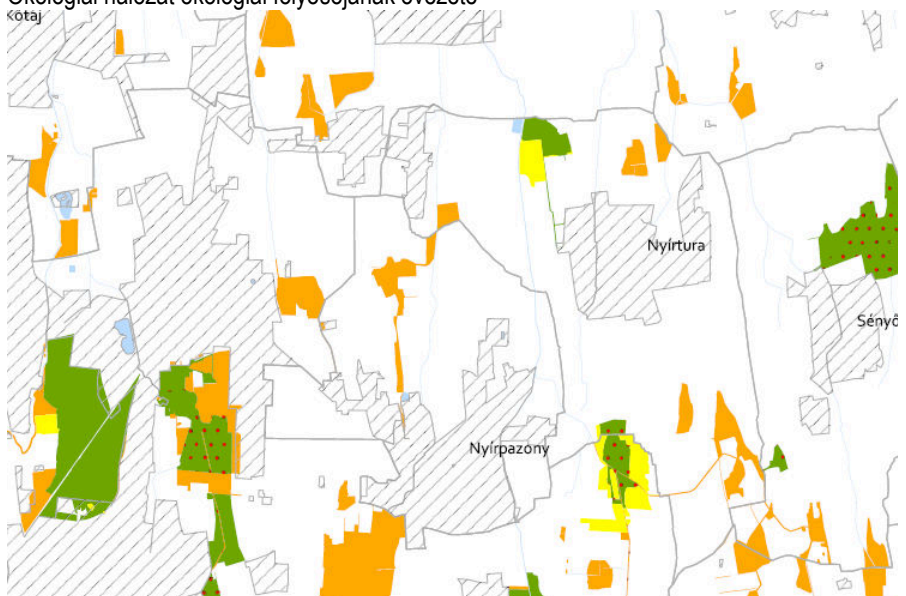
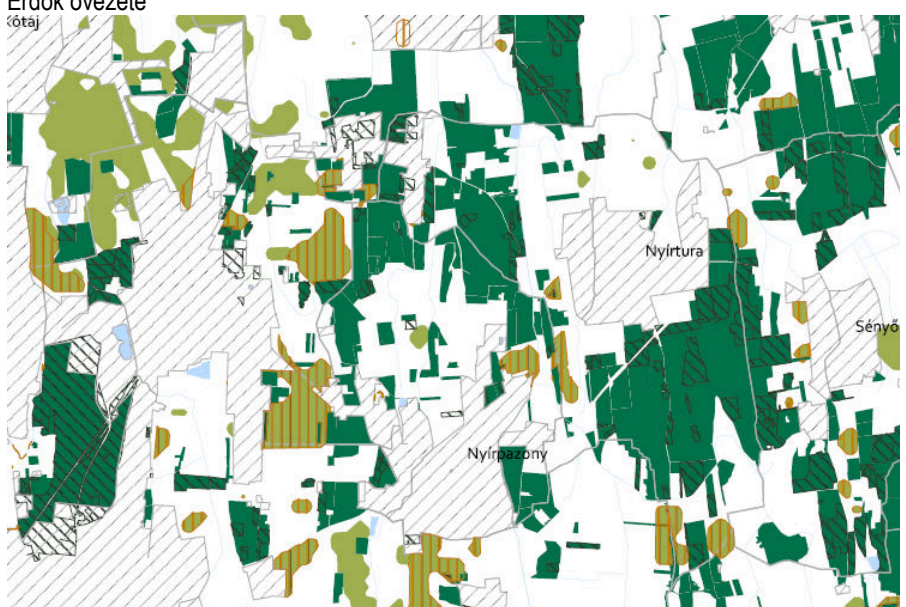
Az MTrT módosítását követően:

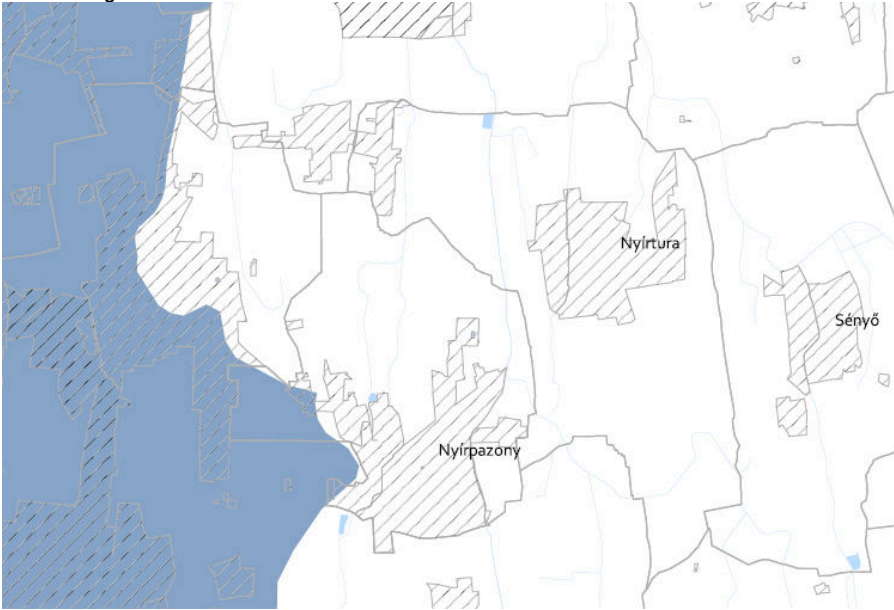
OTrT terület-felhasználás térségei	Jelenlegi területnagyság MTrT szerint (ha)	Jelenlegi területnagyság hatályos TRT szerint (ha)	Tervezett területnagyság új TRT szerint (ha)	Változás (ha)
Erdőgazdálkodási térség	296,2707	268,7294	255,9936	-12,7358
Mezőgazdasági térség	664,9844	685,9078	685,9078	0
Sajátos területfelhasználású térség	20,9234	48,4707	48,4707	0
Települési térség	492,3841	492,3841	505,1199	+12,7358
Vízgazdálkodási térség	30,853	30,853	30,853	0
Összesen:	1505,4156	1505,4156	1505,4156	0

Összefoglaló a térségi övezetekkel való érintettség vizsgálatról

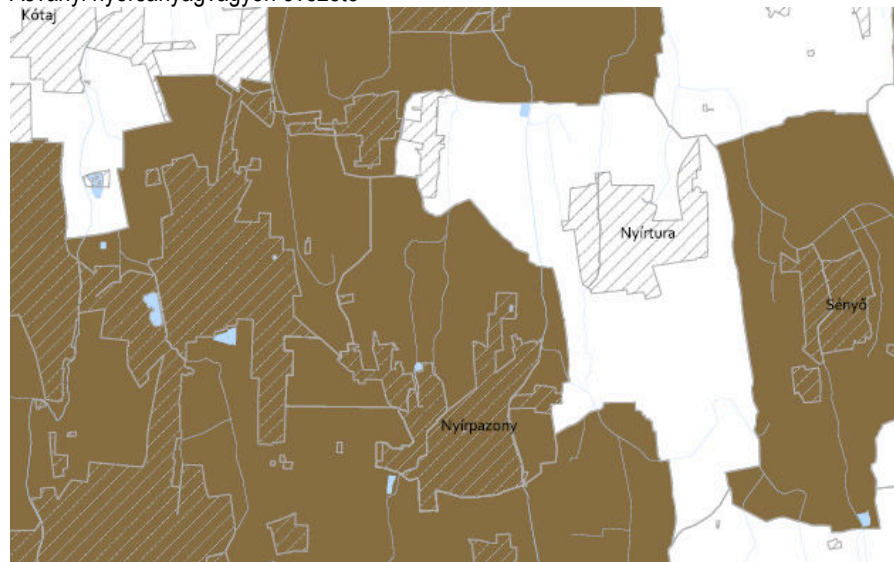
(településrendezési eszköz készítése a 2018. évi CXXXIX. tv. összhangban álló megyei területrendezési terv esetén)

Az 5/2020. (VI.26.) Önkormányzati határozat 4. sz. melléklete: települések 4. melléklet országos és megyei övezetekkel való érintettsége

ÖVEZETEK	Nyírpazony
Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete  Közigazgatási terület érintett, tervezési területek nem érintettek	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Erdők övezete  Közigazgatási terület érintett, tervezési terület érintett, tennivaló nincs	

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Alaptérképi elemek Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa Települési térség	Közigazgatási terület érintett, tervezési területek nem érintettek
Tájképvédelmi terület övezete	nem érintett
Világörökség és világörökség várományos terület övezete	nem érintett
Vízminőségvédelmi terület övezete 	Érintett. A hatályos HÉSZ előírásai vannak érvényben. A tervezett módosítás nincs hatással az adott övezetre.
Nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete	nem érintett
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érintett

Ásványi nyersanyagvagyon övezete



JELMAGYARÁZAT

■ Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérkép elemei

▨ Települési terület

■ Vízfolyás, vízfelszín

□ Településhatár

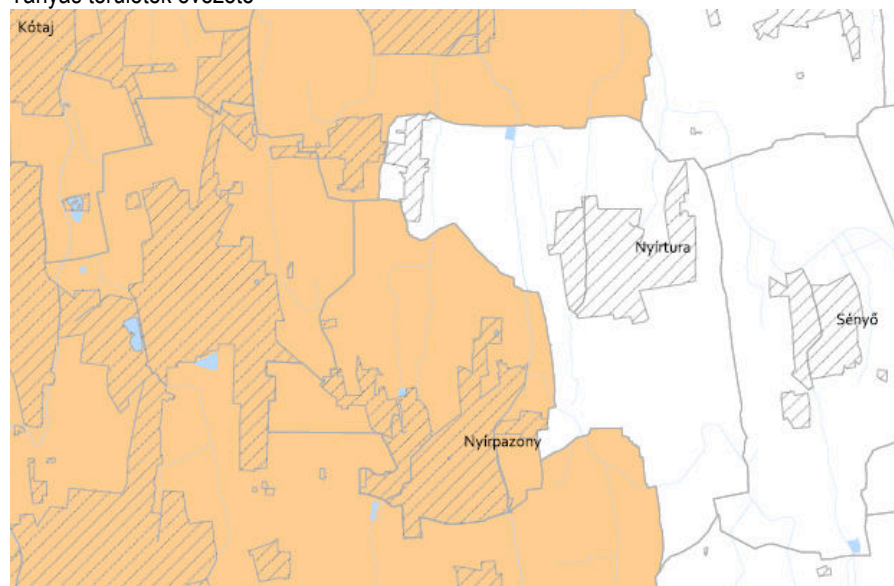
▬ Megyehatár

▬ Országhatár

Érintett. A hatályos HÉSZ előírásai vannak érvényben. A tervezett módosítás nincs hatással az adott övezetre.

Rendszeresen belvízjárta területek övezete

Tanyás területek övezete



JELMAGYARÁZAT

■ Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

▨ Települési terület

■ Vízfolyás, vízfelszín

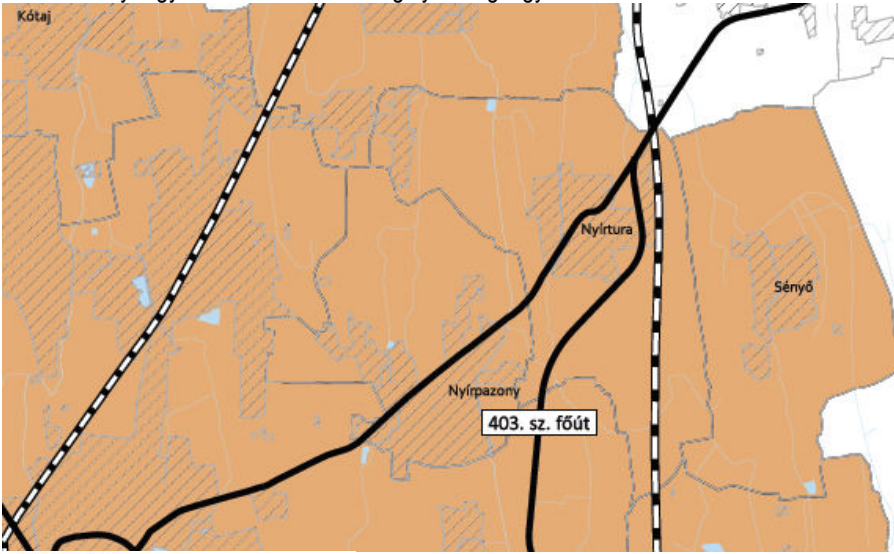
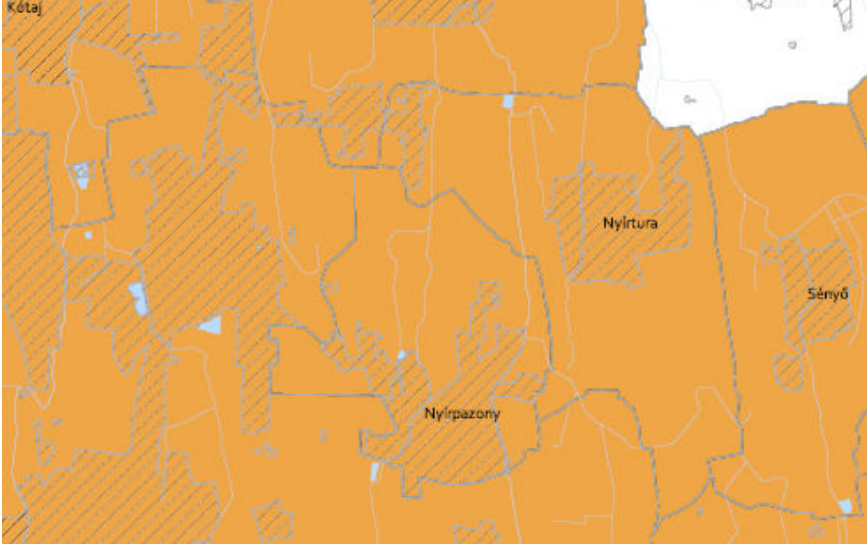
□ Településhatár

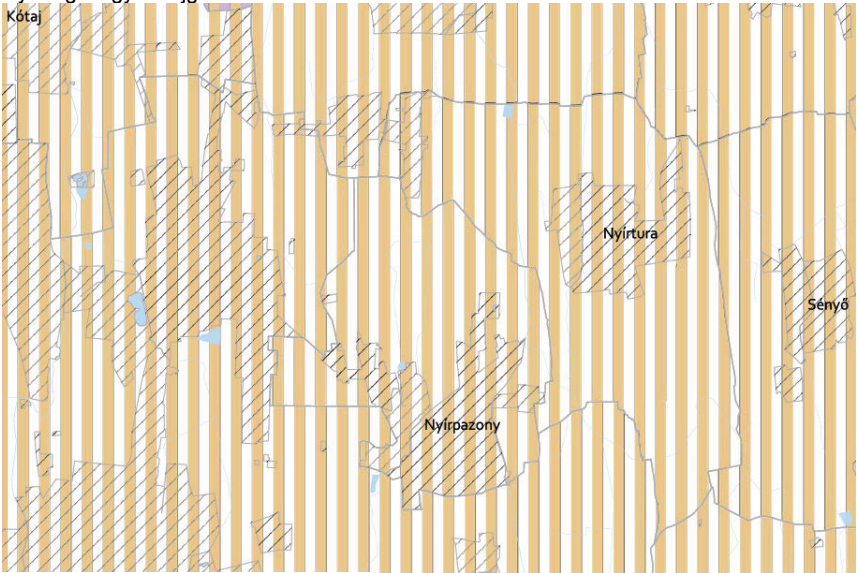
▬ Megyehatár

▬ Országhatár

nem érintett

Érintett. A hatályos HÉSZ előírásai vannak érvényben. A tervezett módosítás nincs hatással az adott övezetre.

Térszervező városok övezete Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely térségi együttműködések övezete  JELMAGYARÁZAT Térségi együttműködések - Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely - Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport - Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport hatásterülete - Záhony-Kisvárdai térsége - Aprófalvas térség - Várospárok - Szomszédváros Alaptérkép elemei - Települési terület - Vízfolyás, vízfelszín - Gyorsforgalmi út - Tervezett főút - Nagysebességű vasút - Országos vasútvonal - Településhatár - Megyehatár - Országhatár Tájékoztató elem Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés	nem érintett Érintett. A hatályos HÉSZ előírásai vannak érvényben. A tervezett módosítás megfelel az adott övezet előírásainak.
Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport térségi együttműködések övezete	nem érintett
Záhony-Kisvárdai térsége térségi együttműködések övezete	nem érintett
Aprófalvas térség térségi együttműködések övezete	nem érintett
Szomszédváros és várospárok térségi együttműködések övezete	nem érintett
Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érintett
Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete 	Érintett. A hatályos HÉSZ előírásai vannak érvényben. A tervezett módosítás nincs hatással az adott övezetre.

JELMAGYARÁZAT  Gyümölcs termesztés térségi jelentőségű övezete Alaptérkép elemei  Települési terület  Vízfolyás, vízfelület  Településhatár  Megyehatár  Országhatár	
Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet  JELMAGYARÁZAT  Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet  Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet Alaptérkép elemei  Települési terület  Vízfolyás, vízfelület  Településhatár  Megyehatár  Országhatár Tájékoztató elem  Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet megyehatáron kívüli kapcsolódásai  Megyét érintő kistájak	Érintett. A hatályos HÉSZ előírásai vannak érvényben. A tervezett módosítás nincs hatással az adott övezetre.
Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érintett

A településrendezési eszközök tervezett módosítása településszerkezeti tervet érint, megfelel Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Közgyűlésének, „Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről” szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendeletének.

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény
Új beépítésre szánt terület kijelölése**

követelmény:	MaTrT.12. § (1): Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
követelmény teljesülés:	Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem került kijelölésre.
követelmény:	MaTrT.12. § (2): Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
követelmény teljesülés:	Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges besorolású A módosítás során: - + 4,4054 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - + 1,3046 ha új erdőterület jön létre
követelmény:	MaTrT.12. § (3): A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként jelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
követelmény teljesülés:	A nagyközség közigazgatási területén tervezett beépítésre szánt, de fel nem használt ilyen típusú és rendeltetésű területek nincsenek. A módosítás során ezért ilyen csereterület nem áll rendelkezésre.
követelmény:	MaTrT.12. § b): az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
követelmény teljesülés:	Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges besorolású A módosítás során: - + 12,7358 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - + 7,4863 ha új erdőterület jön létre Má -> Lf 4,2970 ha 4,2970 ha x 0,25 = 1,0742 ha Eg -> Lf 0,1084 ha 0,1084 ha x 1,0 = 0,1084 ha Má -> Eg 1,3046 ha > 1,1826 ha Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 25%-os (és erdőterület kivánsa esetén a 100%-ot) zöldterületi kompenzáció küszöbértéke: 1,1826 ha. A 1,3046 ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket ezért a feltétel teljesül.
követelmény:	MaTrT.12. § (4): A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.
követelmény teljesülés:	Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egy időben zöldterület nem kerül kijelölésre.
követelmény:	13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
követelmény teljesülés:	Nem érintett a település.
követelmény:	(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
követelmény teljesülés:	Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet nem lett kijelölve beépítésre szánt területté.