

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, 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:

Címe:

Telefon/fax:

E-mail:

Jogosultság száma:

Településrendező tervező:

Mészáros Ákos

4400. Nyíregyháza, Bocskai u. 18.

+36 (30) 307-7371

szabolcsterv@gmail.com

TT 14-0258

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, 2026. szeptember 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. – 0126/2 hrsz-ú út – 0126/25 hrsz-ú út – 0126/26 hrsz-ú út – 098 hrsz-ú út – 0100 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömb 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 (tervezési terület)



Ortofotó, forrás: E-közmű (BAÉ csereterület)

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-közlekedési és építészeti-építési engedélyezési tervdokumentációt kell készíteni. A tervekben fel kell sorolni azokat a feltételeket, melyek megvalósulása szükséges a tervezett létesítmények megfelelő működéséhez.

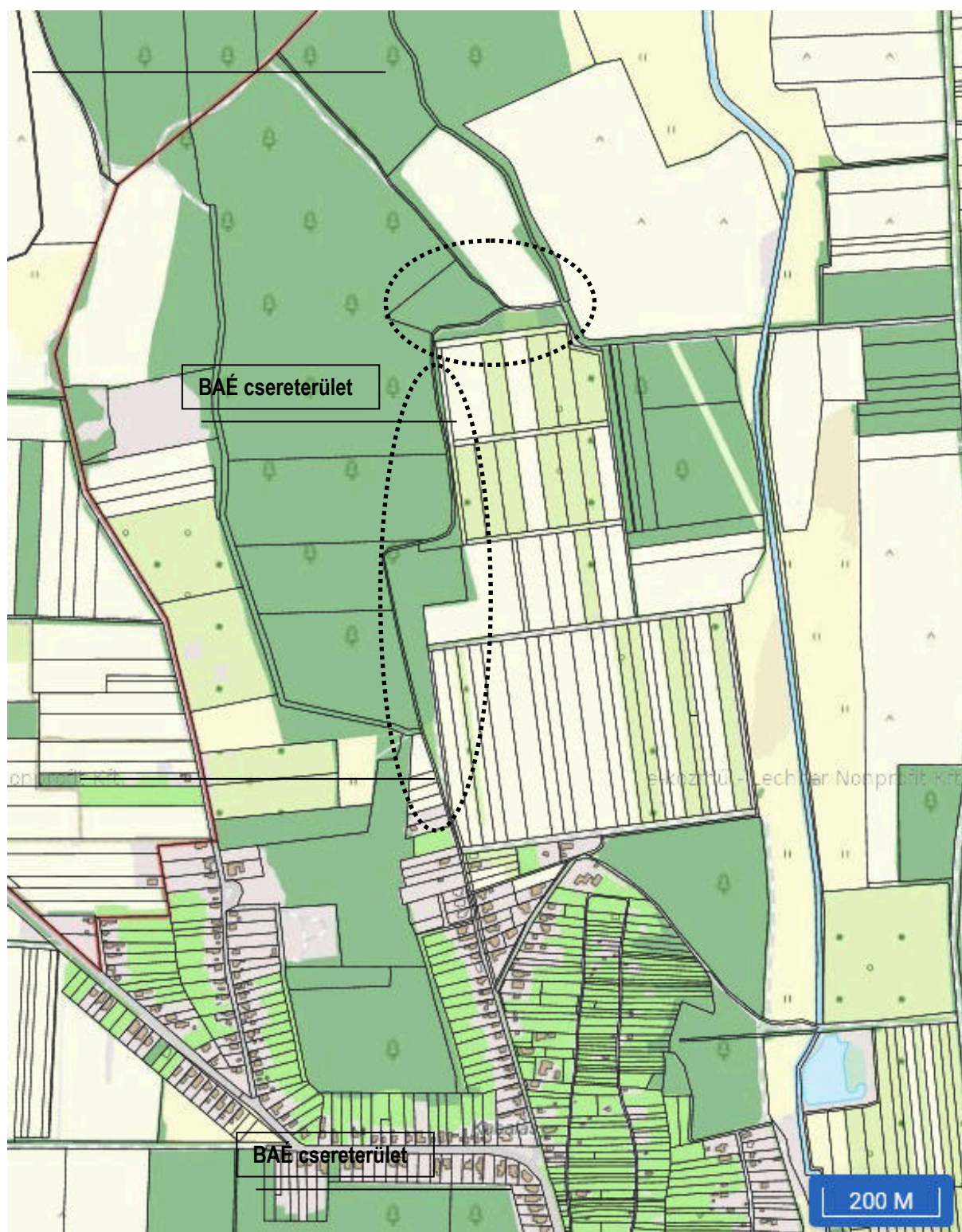
A tervezett településrendezési terv módosítással a hatályos településszerkezeti terv is változik, új beépítésre szánt terület – különleges terület bővítése kerül kijelölésre. Mindezek alapján a „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban 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 0101/2, 0126/83, 0126/84, 0126/86 hrsz-ú ingatlanok, melyből a 0101/2 és a 0126/86 hrsz-ú 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, (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.



Átnézeti térkép, forrás: E-közmű, (BAÉ csereterület)

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 háttérrel, 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



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



0116 hrsz-ú út a tervezési terület felé



Tervezési terület délről a 0116 hrsz-ú útról



Tervezési terület délről a 0116 hrsz-ú útról



Tervezési terület délről a 0116 hrsz-ú útról



Tervezési terület délről a 0116 hrsz-ú útról



Tervezési terület délről a 0116 hrsz-ú útról



Tervezési terület északról 0114 hrsz-ú útról



Tervezési terület északról 0114 hrsz-ú útról



Tervezési terület északról 0114 hrsz-ú útról



Tervezési terület északról 0112 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/>

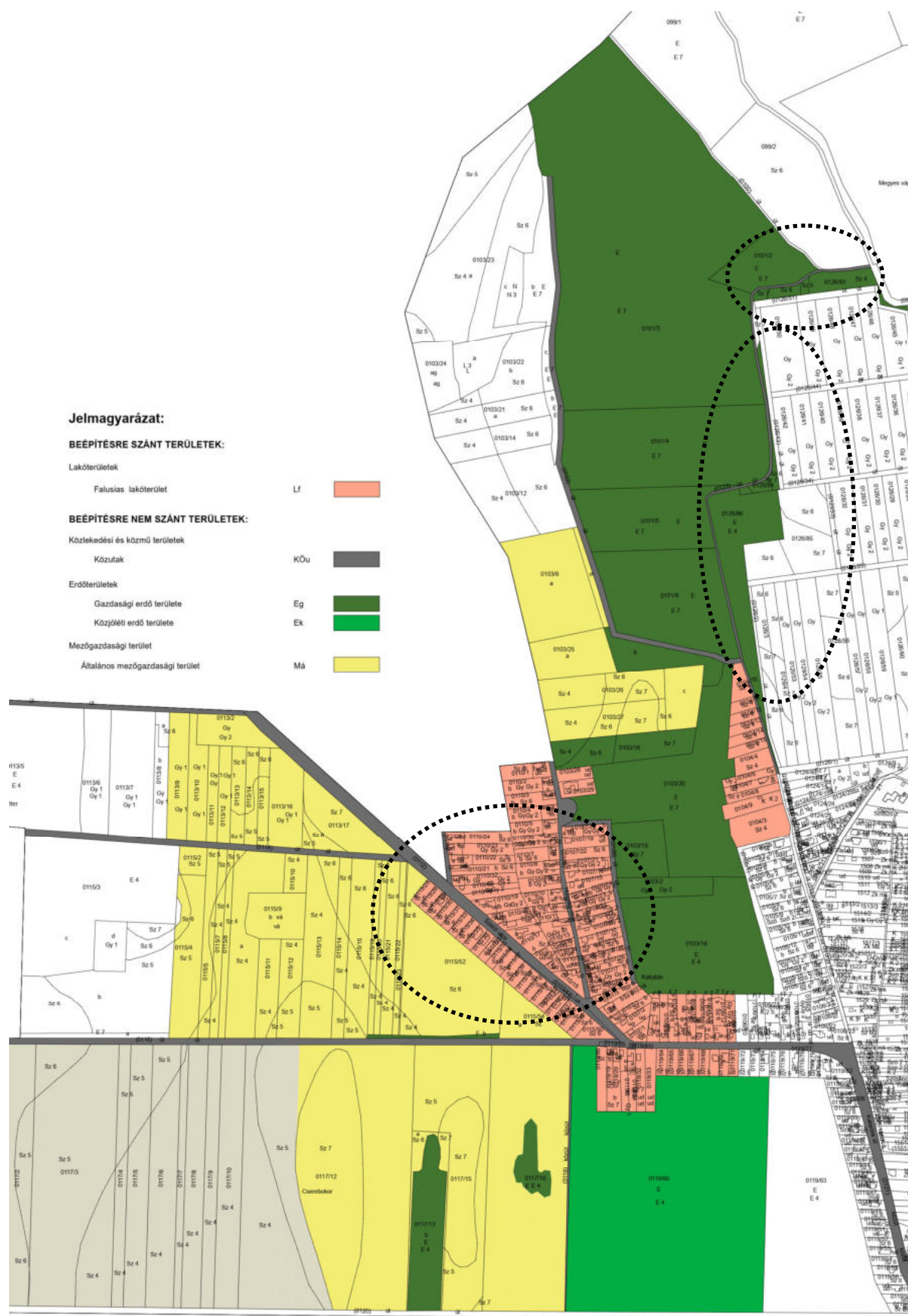
Összefoglalva: a jelenség a modern urbanizáció része, ahol a városlakók a jobb életminőség reményében a várost körülvevő kisebb településekre költöznek, kihasználva mind a városi, mind a vidéki élet előnyeit.

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.

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 találhatóak, 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.



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



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.

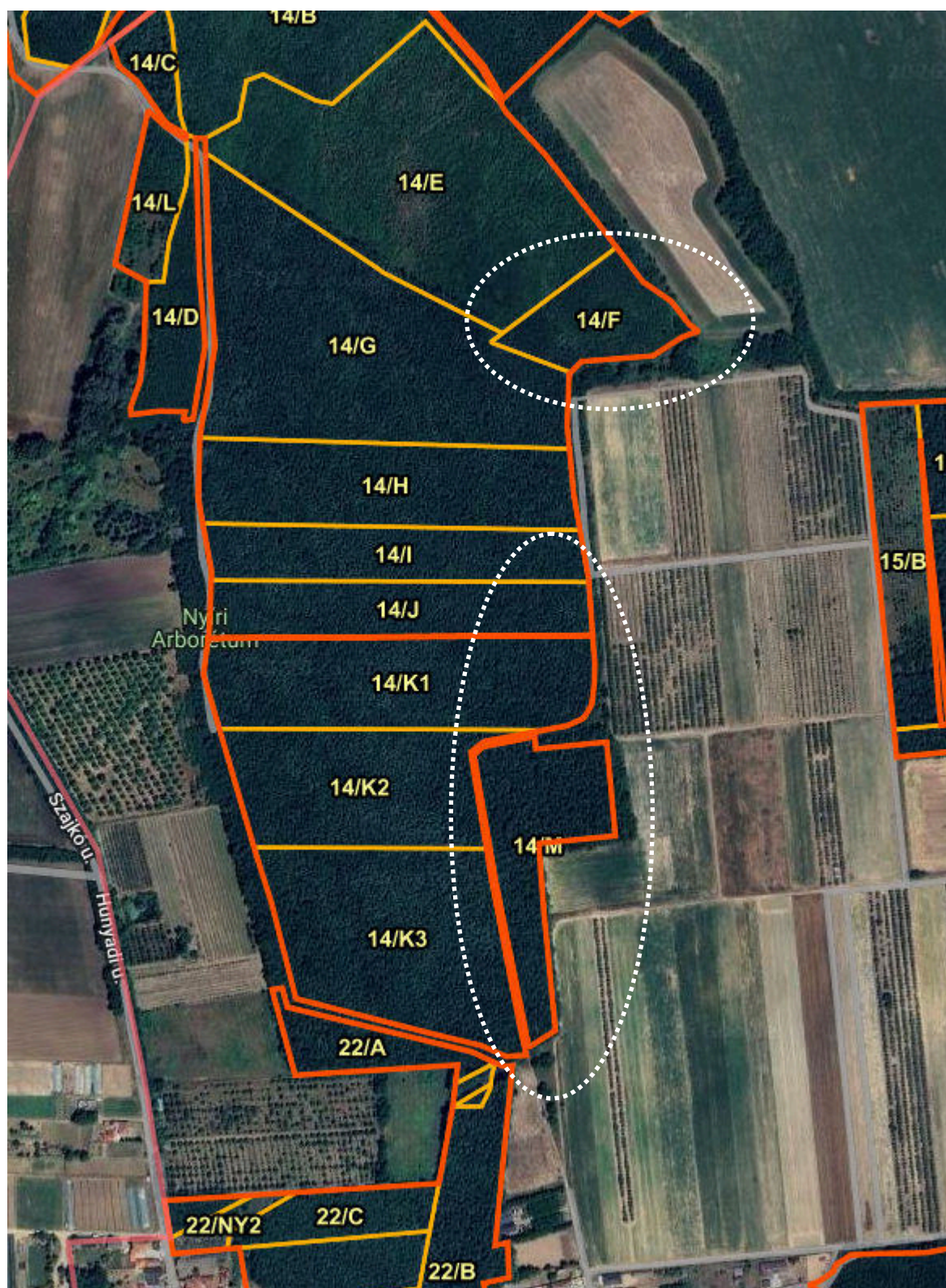
Hatásterület, jelen TRT. módosítással érintett terület

Nyírpazony Nagyközség 0116 hrsz-ú út – 0119/77 hrsz-ú út – Dózsa Gy. u. – 0126/2 hrsz-ú út – 0126/25 hrsz-ú út – 0126/26 hrsz-ú út – 098 hrsz-ú út – 0100 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 találhatók, melyet a hatályos településrendezési eszközök általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolnak.

A területek művelési ága szántó, minőségi osztály 4,6,7. Az érintett 0101/2 hrsz-ú terület a hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági terület besorolás nem felel meg a tényleges használatnak, mivel a terület az Országos Erdészeti Adattár része.



BAÉ csere terület, forrás: Erdőtérkép

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

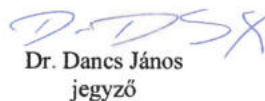
1. Kezdeményezi a hatályos településrendezési eszközök módosítását Nyírpazony Nagyközség 0116 hrsz-ú út – 0119/77 hrsz-ú út – Dózsa Gy. u. – 0102 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömböt érintően az alábbiak szerint:
 - Roma Attila Nyírpazony, Petőfi. 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 OTvT 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 kapiák:

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 munkarésének 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.	Közlékdési 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 főépítési 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 főépítési feljegyzést, illetve az előterjesztés 1.sz mellékletét képező főépítési 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)

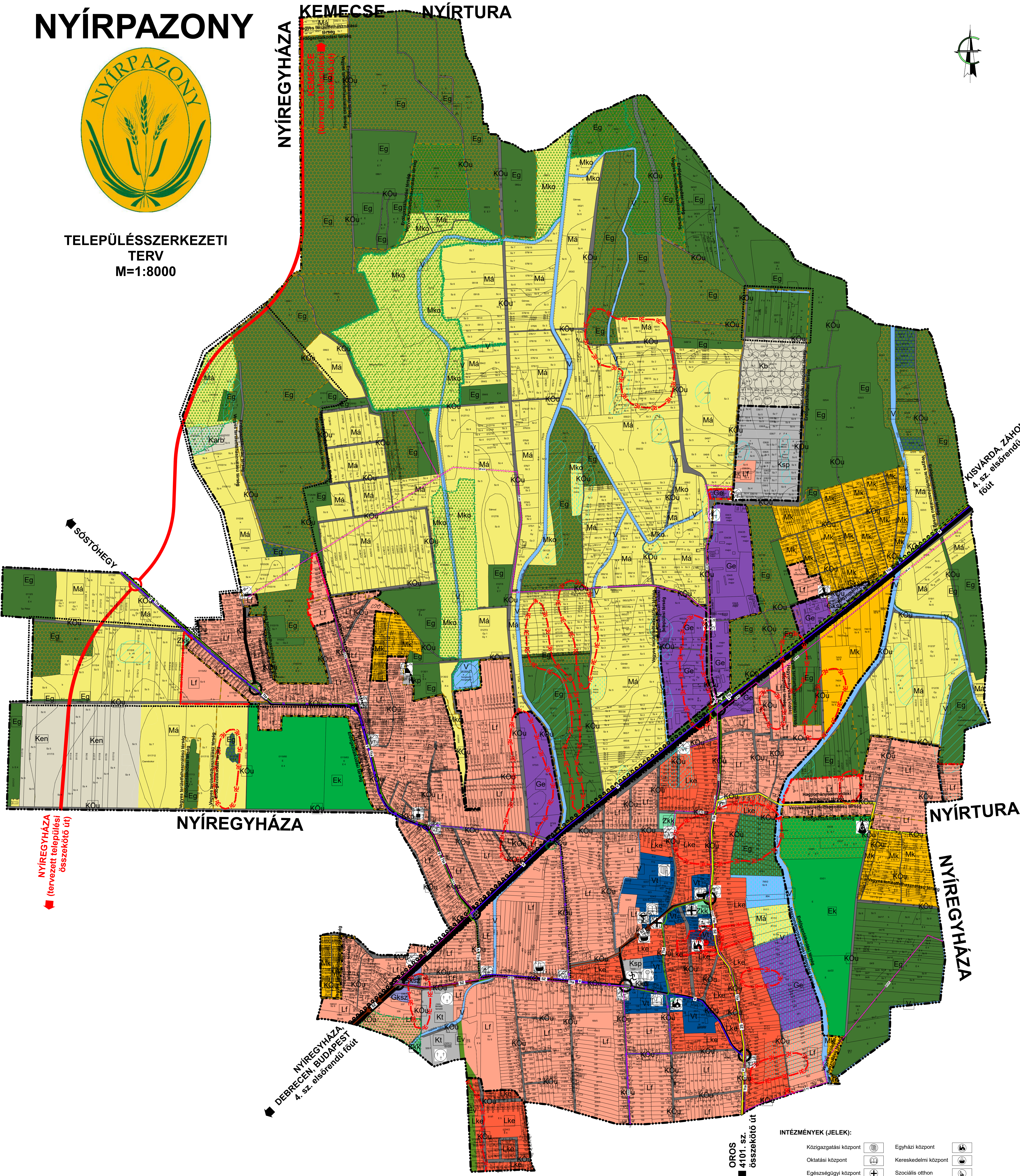
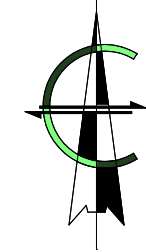
NYÍRPAZONY



TELEPÜLÉSSZERKEZETI
TERV
M=1:8000

KEMECSE NYÍRTURA

NYÍREGYHÁZA



JELMAGYARÁZAT:

BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterület	Lke	
Kertvárosias lakóterület	Lf	
Falusias lakóterület	Vt	
Vegyes terület	Gkz	
Településközponti vegyes terület	Ge	
Gazdasági terület	Ksp	
Gazdasági kereskedelmi terület	Kt	
Egyéb ipari gazdasági terület	Kkp	
Különleges terület		
Nagykereskedelmi sportolási és szabadidős terület		
Termelői terület		
Kegyeleti park terület		

BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Közelítési és közúti területek	KÖu	
Közüti	KÖk	
Közüti- és hirtelkezési létesítmények területe	Zkk	
Zöldterületek		
Közüti terület		
Erdőterületek		
Gazdasági erdő terület	Eg	
Közüti erdő terület	Ek	
Védelmi erdő terület	Ev	
Mezőgazdasági terület		
Kertés mezőgazdasági terület	Mk	
Általános mezőgazdasági terület	Má	
Mezőgazdasági terület (korlátozott)	Mko	
Vízgazdálkodással összefüggő terület	V	
Természetközeli terület	Tk	
Különleges terület		
Vadászpark, arborétum terület	Karb	
Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület	Kb	
Megújuló energiahordozók hasznosításának céljára szolgáló terület	Ken	

NYOMVONALAS ELEMOK, OBJEKTUMOK ÁBRÁZOLÁSA

	MEGLÉVŐ	TERVEZETT
Közigazgatási határ		
Belterületi határ		
Beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa		
Közüti közlekedés		
Fűt (I. és II. rendű)		
Országos mellékút		
Helyi gyűjtőút		
Fontosabb szintbeni közúti csomópont		
Kerékpárút		

KÖRNYEZETVÉDELME

Táj- és vízvédelem	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízművelődési terület határa	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízművelődési terület határa	
Belvízjárta terület határa	
Belvízzel veszélyeztetett terület határa	
Egyéb	
Bányatelek határa	
Bányatelek területe	
Védőterület, védőtávolság, védősáv határa	
Védőterület, védőtávolság területe	
Területfoglalási rendszer határa	
Kiváló természeti adottságú erdőterület	
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	
Országos vízminőség védelmi terület	
A település teljes közigazgatási területe: - szelvézőként kiemelt terület övezetbe tartozik - erőző-veszélyeztetett terület	

ÖRÖKSÉGVÉDELME

Országos (nemzetközi) művelődési emlékek	
Műemlék	
Műemlék környezeti határa	
Műemlék környezeti területe	
Régiészeti érdekű terület határa	
Mérséklet	

TÁJ- ÉS 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 tájterület	

KÖZMŰVEK, HIRADÁS

Vízvezetők	
Vízvezető	
Ívvezető-gerincvezetők	
Szennyvízvezetők	
Szennyvíz gyűjtő csatorna	
Villamos energia közvezeték	
Villamosenergia átviteli hálózat (biztonsági övezettel)	
Villamosenergia transzformátor állomás	
Gázvezetők	
Nagy-köznyomású földgáz gerincvezető vezeték (4-25 bar)	
Gázvezető állomás	
Hirtelkezési	
Vezetékes távközlési hálózat (föld alatt)	

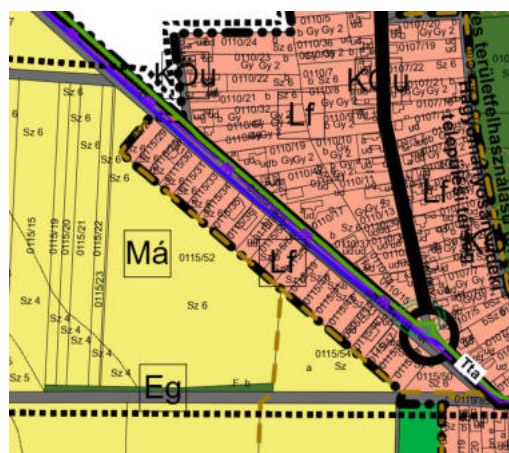
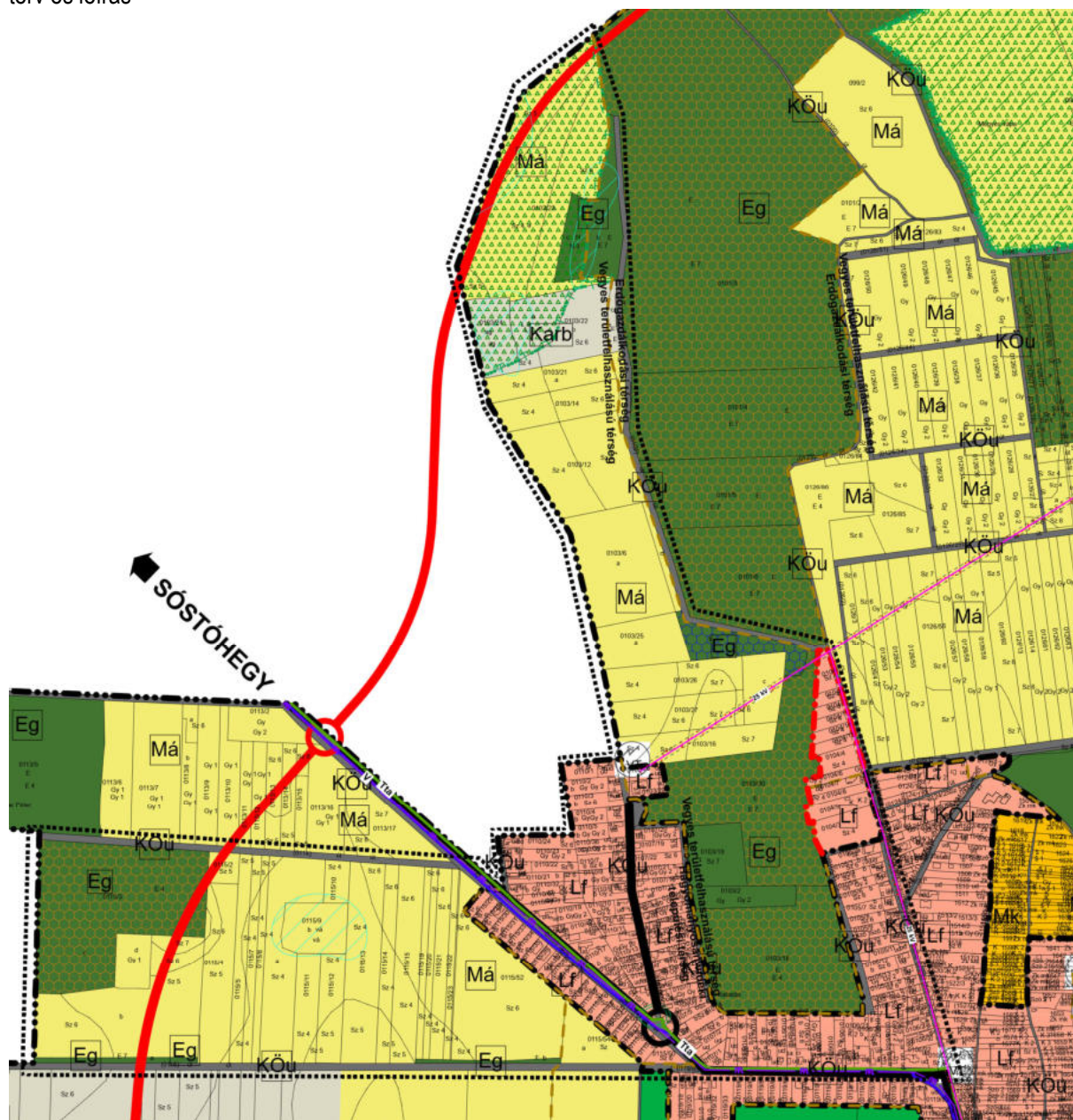
INTÉZMÉNYEK (JELEK):

Közigazgatási központ	Egyszerű központ
Oktatási központ	Kereskedelmi központ
Egészségügyi központ	Szociális otthon
Temető	Sport központ
Gyógyászati	Kegyeleti park

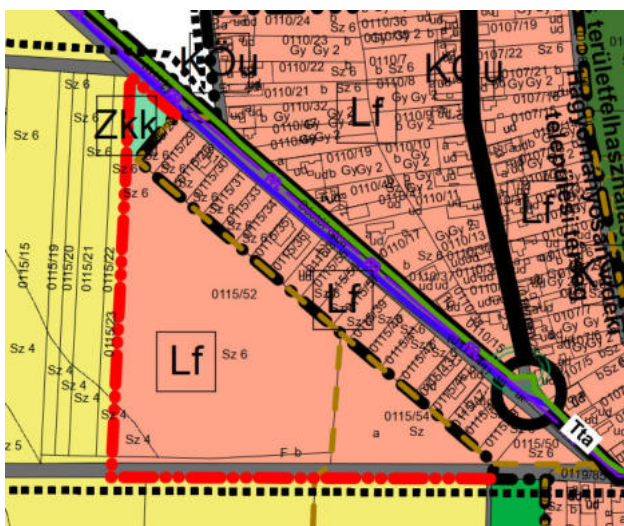
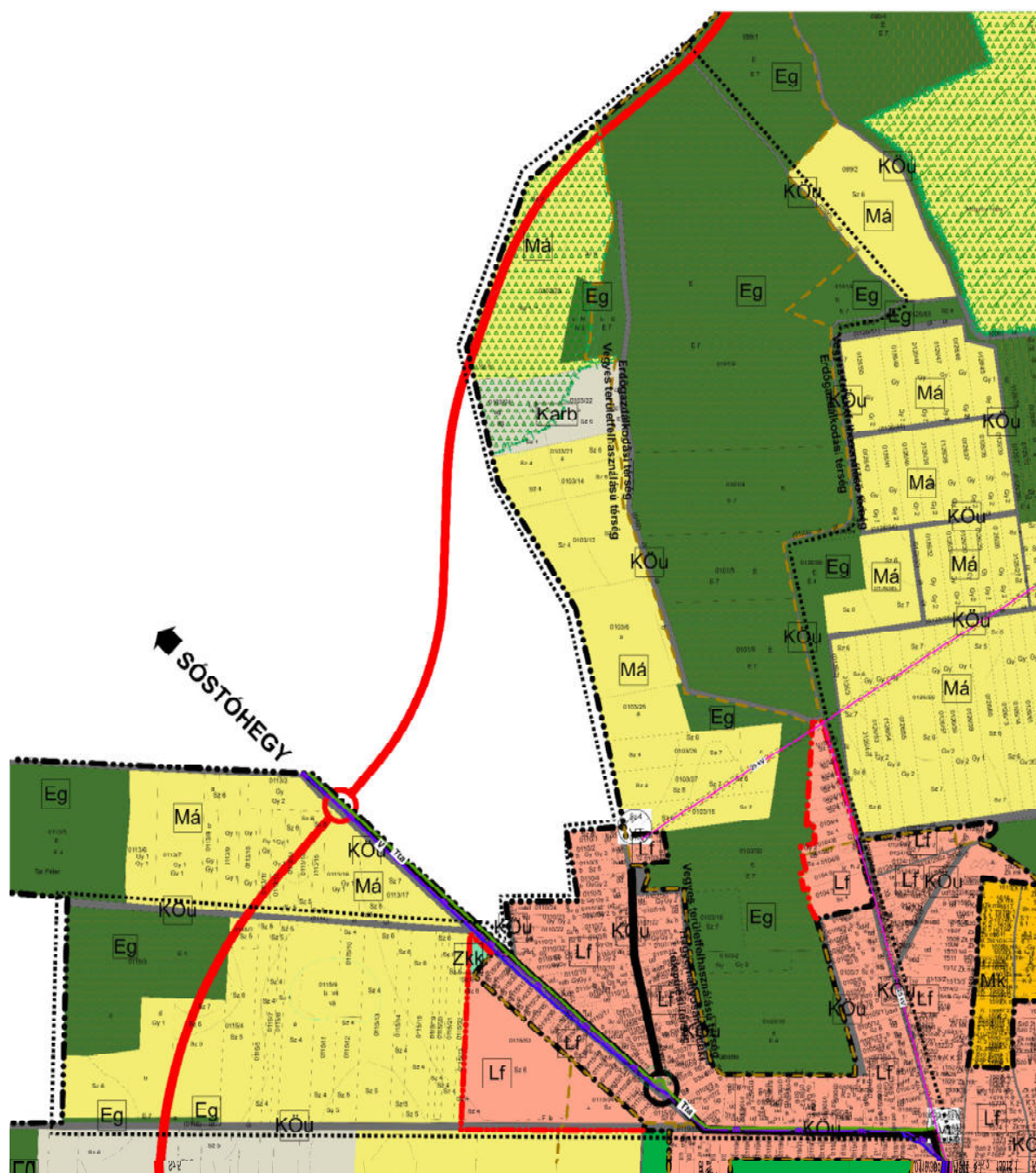
NYÍRPAZONY MEGYEKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	NYÍRPAZONY MEGYEKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
A terv megnevezése: Településszerkezeti terv	A terv megnevezése: Településszerkezeti terv
Dátum: 2023.12.10	Térskészítő: K.É.É.É.
Rajzoló: T.É.É.	Rajzoló: T.É.É.

„A/2026. (... ..) határozat 2.sz. melléklete”
 „Településszerkezeti terv leírás módosítása”

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata a 78/2018. (XII.20.) KT.sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv és leírás



Tervezési terület hatályos településszerkezeti terv



Tervezési terület tervezett állapot településszerkezeti terv

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:**Lakóterület**

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

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:**Közlekedési és közmű területek**

Közutak	KÖu	
Közmű- és hírközlési létesítmények területe	Kkö	

Zöldterületek

Közkertek területe	Zkk	
--------------------	-----	--

Erdőterületek

Gazdasági erdő területe	Eg	
Közléti erdő területe	Ek	
Védelmi erdő területe	Ev	

Mezőgazdasági terület

Kertés mezőgazdasági terület	Mk	
Általános mezőgazdasági terület	Má	
Mezőgazdasági terület (korlátozott)	Mko	
Vízgazdálkodással összefüggő terület	V	

Természeti terület

TK	
----	--

Különleges terület

Vadspark, arborétum területe	Karb	
Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület	Kb	
Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	Ken	

NYOMVONALAS ELEMOK, OBJEKTUMOK ÁBRÁZOLÁSA

	MEGLÉVŐ	TERVEZETT
Közigazgatási határ		
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		

KÖRNYEZETVÉDELME**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:
- szélerózióval kitért terület övezetbe tartozik
- erózió-veszélyeztetett terület

ÖRÖKSÉGVÉDELME**Országos (nemzetközi) művi értékvédelem**

Műemlék	
Műemléki környezet határa	
Műemléki környezet területe	
Régészeti érdekű terület határa	
Mária út	

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME**Országos és térségi táj- és természetvédelem**

Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa	
Országos jelentőségű természetvédelmi terület területe	
Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa	
Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe	
Egyedi tájérték	

KÖZMŰVEK, HIRADÁS**Víziközművek**

Víz tározó	
Ivóvíz-gerincvezeték	

Szennyvízközművek

Szennyvíz gyűjtő 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 alatti)	
--	--

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	4,0489	3,7	14,98093	Lakóterület Falusias Lf	4,0489	2,4	9,71736
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
Mezőgazdasági ter. Általános Má	0,1523	3,7	0,56351	Zöldterület Közkert Zkk	0,1523	6	0,9138
Mezőgazdasági ter. Általános Má	4,484	3,7	16,5908	Erdőterület Gazdasági Eg	4,484	9	40,356
Összegzés	8,8316		33,45284	Összegzés	8,8316		51,38792

153,6130266 %, azaz megfelel!

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

HÉSZ tervezet

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Nyírpazony nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 10/2018. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja a Sóstói u. – 0116 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út által határolt tömbbrészen, a 0115/52 és 0115/54 hrsz-ú ingatlanokon a valós fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával, falusias lakóterület kialakításával, annak érdekében, hogy a településen lévő vállalkozók helyben maradjanak és a helyi adottságokhoz igazodó gazdasági fejlesztéseket valósíthassanak meg.

[2] Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított véleményezési jogkörében 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 Fogyasztóvédelmi 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 Önkormányzata, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata, Kemece Város Önkormányzata, Nyírtura Község Önkormányzata, Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 5/2017. (III. 30.) önkormányzati rendelet 3.§-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Nyírpazony nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 10/2018. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 42. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A Nyírpazony nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 10/2018. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2026. (.. ..) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Módr.) rendelkezéseit a Módr. hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A Módr. hatálybalépését megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben a Módr. akkor alkalmazható, ha a Módr. a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.”

2. §

(1) Az Ör. 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az Ör. 4. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

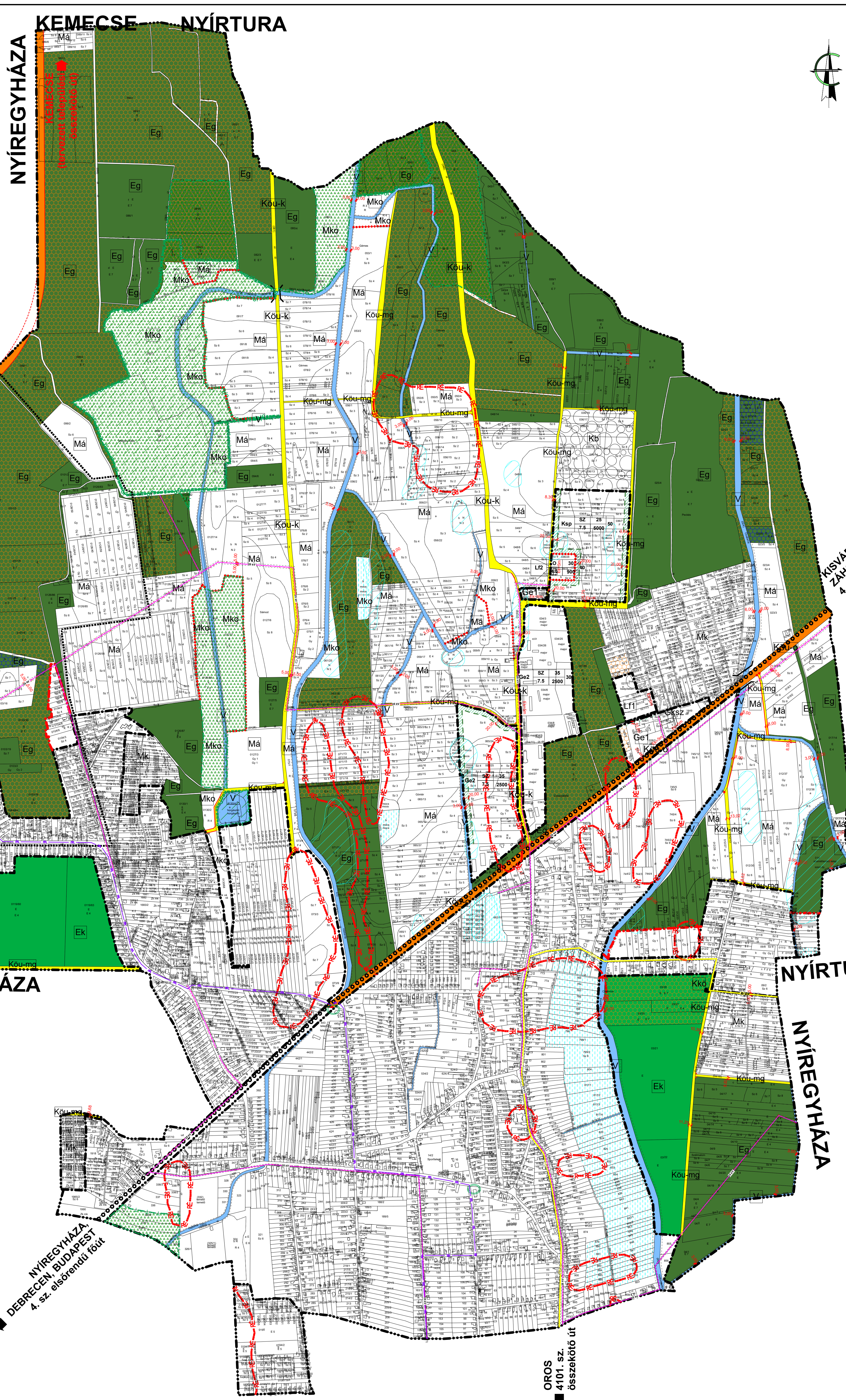
„1.sz. Melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez”

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

NYÍRPAZONY



KÜLTERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:8000



- JELMAGYARÁZAT:**
- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:**
- Gazdasági terület
 - Egéb ipari gazdasági terület
 - Különleges terület
 - Nagy kiterjedésű sportolási és szabadidős terület
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:**
- Közelítési és közúti területek
 - Közütek
 - Közmű- és hírközlési létesítmények területe
 - Erdőterületek
 - Gazdasági erdő területe
 - Közüleli erdő területe
 - Mezőgazdasági terület
 - Kertészmezőgazdasági 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
- KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ ELEM**
- I. rendű közlekedési célú közterület
 - II. rendű közlekedési célú közterület
 - Országos fő- és mellékút
 - Kiszolgáló út
 - Mezőgazdasági kiszolgáló út

- KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ ELEM**
- I. rendű közlekedési célú közterület
 - II. rendű közlekedési célú közterület
 - Országos fő- és mellékút
 - Kiszolgáló út
 - Mezőgazdasági kiszolgáló út

- ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEM**
- Közigazgatási határ
 - Batárterületi határ
 - Batárterületi és beépítésre szánt, illetleg 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
 - Környezetvédelem
 - Híd
 - Térsegek határa

- KÖZMŰVEK, HIRADÁS**
- Villamos energia közművek
 - Villamosenergia átviteli hálózata (25 kV feszültségig, biztonsági övezettel)
 - Gázvezetők
 - Nagy-köznyomású földgáz gerincvezető vezeték (4-25 bar)

- KÖRNYEZETVÉDEL**
- 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, védőövhatóság, védőöv határa
 - Védőterület, védőövhatóság területe
 - Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
 - Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
 - Országos vízminőség védelmi terület
 - Bánya terület
 - Telken belüli kötelező zöldfelület

- A település teljes közigazgatási területét érint:**
- szelvényozónak kiírt terület övezete
 - együlti tervezési területek övezete

- ÖRÖKSÉGVÉDEL**
- Országos (nemzetközi) művi értékvédelem
 - Régészeti érdekű terület határa
 - Mária út

- TÁJ-ES TERMÉSZETVÉDEL**
- 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 tájételek
 - Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)

ÖVEZETI JELEK

Lf1	0	30	40	Ge2	35	30
	4.5	700			7.5	2500
SZ	40	25		Kap	25	50
Gksz	7.5	1000			5000	
Ge1	0	35	30	Kko	6.0	K
	7.5	1500				40

Az alaplétkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGJEGYZÉS:	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:
NYÍRPAZONYI HADTÖRZSÉGI	Nyírpazonyi Hadsereg
ÖRÖKSÉGVÉDEL	Területrendezés
A terv megnevezése:	Dátum:
Jóváhagyott szabványos terv	2025.12.16
	Készítette:
	Rajzolt:
	T.3.3.3.

„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
Köztér 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

KÖZLEKEDÉSI 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	

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

KÖRNYEZETVÉDELEM

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 NAGYKÖZSÉG ÖRÖKSÉGVÉDELMI TERV

NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG ÖRÖKSÉGVÉDELMI TERV

Művelési Állam

A terv megnevezése: NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG ÖRÖKSÉGVÉDELMI TERV

Dátum: 2023.12.04. Tervező: 4. sz. előrendű terv

2023.12.04. 4. sz. előrendű terv

2023.12.04. 4. sz. előrendű terv

2023.12.04. 4. sz. előrendű terv

NYÍREGYHÁZA

NYÍRTURA

NYÍREGYHÁZA

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

Villamos energia közművek
Villamosenergia átviteli hálózat (25 kV feszültségszinttel, biztonsági övezettel)
Gázközművek
Nagy-középfnyomású földgáz gerincelvezető vezeték (4-25 bar)

25 kV

CHK

ÖVEZETI JELEK

Lke	O	30	50
	4.5	700	
Lf1	O	30	40
	4.5	700	
Lf1*	O	30	40
	4.5	700	
Lf2	O	30	40
	4.5	900	
Vf1	O	40	30
	7.5	700	
Vf2	O	50	30
	9.5	1000	
Gk	SZ	40	25
	7.5	1000	
Ge1	O	35	30
	7.5	1500	
Ge3	SZ	30	30
	9.5	10000	
Ksp	SZ	25	50
	7.5	5000	
Kt	SZ	10	40
	7.5	K	
Kkp	SZ	15	40
	7.5	K	
Kk	SZ	30	40
	6.0	K	

Indokolás**Általános indokolás**

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata a településrendezési feladatkörében a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását készíti elő. A módosítás a 0115/52 és 0115/54 hrsz.-ú ingatlanok falusias lakóterületbe sorolását célozza, a környező, már kialakult falusias lakóterületi szerkezethez illeszkedően. A szabályozási beavatkozás a településszerkezeti összefüggések rendezését és a tervezett lakóterületi fejlesztés jogszerű megvalósíthatóságát szolgálja.

A helyi építési szabályzat megalkotására és módosítására a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény ad önkormányzati felhatalmazást. A törvény 22. §-a alapján a települési önkormányzat településrendezési feladata körében meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket. A rendeletalkotási felhatalmazás jogalapját a törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontja biztosítja. A módosítás egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályai szerint kell lefolytatni; annak 62. § (1) bekezdése értelmében a településterv és módosítása az elfogadást megelőzően E-TÉR alapú egyeztetési eljárásban véleményezendő.

A rendelethez előzetes hatásvizsgálat készült a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ának megfelelően. Az indokolás célja annak bemutatása, hogy a módosító rendelkezések milyen településrendezési szükségletet szolgálnak, és miként kapcsolódnak a módosítás műszaki-területi tartalmához.

Részletes indokolás**Az 1. §-hoz**

Az 1. § az alkalmazási és átmeneti szabályokat egészíti ki. A rendelkezés egyértelművé teszi, hogy a módosított helyi építési előírásokat főszabály szerint a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni, ugyanakkor lehetővé teszi a kedvezőbb új szabályok alkalmazását a hatálybalépéskor még folyamatban lévő ügyekben. A szabály célja a jogbiztonság és a kiszámítható hatósági jogalkalmazás biztosítása.

A 2. §-hoz

A 2. § a helyi építési szabályzat szabályozási tervi mellékleteinek cseréjéről rendelkezik. A külterületi és belterületi szabályozási terv módosítása a 0115/52 és 0115/54 hrsz.-ú ingatlanokat érintő falusias lakóterületi kijelölést, valamint a módosításhoz kapcsolódó területrendezési és településrendezési összefüggéseket vezeti át a jóváhagyandó tervlapokon. A mellékletek cseréje azért szükséges, mert a szabályozási terv grafikus tartalma a helyi építési szabályzat normatív részét képezi.

A 3. §-hoz

A 3. § a rendelet hatálybalépését szabályozza. A kihirdetést követő napon történő hatálybalépés biztosítja, hogy az elfogadott településrendezési szabályok rövid időn belül alkalmazhatók legyenek, ugyanakkor a kihirdetés és a hatálybalépés időpontja egyértelműen elkülönüljön.

Hatásvizsgálat

1.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján az önkormányzati rendelet előkészítése során előzetes hatásvizsgálatot kell végezni, és annak eredményéről a képviselő-testületet tájékoztatni kell.

A Jat. 17. § (2) bekezdése alapján vizsgálni kell különösen a társadalmi, gazdasági, költségvetési, környezeti és egészségi következményeket, az adminisztratív terheket, a jogalkotás szükségességét és elmaradásának következményeit, továbbá a végrehajtás személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeit.

2.

A helyi építési szabályzatról szóló módosító rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében meghatározott szempontok szerint – az alábbiakban összegezhetők.

I. A végrehajtás és az alkalmazhatóság feltételei

A módosítás végrehajtása a településrendezési és építésügyi hatósági feladatellátás meglévő szervezeti keretei között biztosítható. A módosított szabályozási terv és helyi építési szabályzat alkalmazása külön szervezeti vagy személyi kapacitás létrehozását nem igényli. A végrehajtás alapfeltétele a jóváhagyott tervlapok és a módosító rendelet egységes, következetes alkalmazása.

II. Társadalmi és gazdasági hatások

Elsődleges hatások:

A módosítás közvetlen társadalmi hatása, hogy a 0115/52 és 0115/54 hrsz.-ú ingatlanokon lehetővé válik a tervezett falusias lakóterületi hasznosítás. Ez bővíti a helyi lakótelek-kínálatot, és a Sóstói út térségében már kialakult lakóterületi szerkezethez illeszkedő fejlesztést tesz lehetővé.

Másodlagos hatások:

Gazdasági szempontból a módosítás elsősorban a magánberuházás megvalósíthatóságát javítja. A tervezett lakóterületi fejlesztés közvetett módon növelheti a helyi ingatlanállomány értékét és a település népességmegtartó képességét. A fejlesztéshez kapcsolódó közmű- és közlekedési igényeket a további tervezés és engedélyezés során kell részletesen kezelni.

III. Költségvetési és adminisztratív hatások

A módosítás közvetlen költségvetési többletkiadást önmagában nem keletkeztet. A településrendezési eljárás adminisztratív terhei az önkormányzat és a közreműködő szervek rendes feladatellátása keretében kezelhetők. A későbbi infrastruktúra-fejlesztések költségviselését az egyes beruházások előkészítése során szükséges rendezni.

IV. A jogalkotás szükségessége és elmaradásának következményei

A módosításra azért van szükség, mert a hatályos területfelhasználási és építési övezeti besorolás a tervezett falusias lakóterületi fejlesztést nem teszi lehetővé. A jogalkotás elmaradása esetén a fejlesztési cél a jelenlegi szabályozási keretek között nem, illetve csak a tervezettől eltérő módon valósítható meg, és a településszerkezeti, valamint szabályozási terv közötti kívánt összhang sem jönne létre.

V. Egészségi és környezeti következmények

A módosítás jellegéből adódóan jelentős közvetlen egészségi hatás nem várható. A lakóterületi használatból eredő környezeti terhelések a falusias lakóterületekre általában jellemző mértékűek lehetnek; a konkrét beépítések során a zaj-, levegő-, víz- és talajvédelmi, valamint közegészségügyi követelményeket az ágazati jogszabályok szerint kell érvényesíteni.

VI. A végrehajtás személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei

A rendelet alkalmazásához új önkormányzati szervezet, létszámbővítés vagy önálló tárgyi eszközbeszerzés nem szükséges. A szükséges szakmai és igazgatási feladatokat az önkormányzat, a főépítész, a tervező és az érintett hatóságok a meglévő feladat- és hatáskörükben látják el.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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

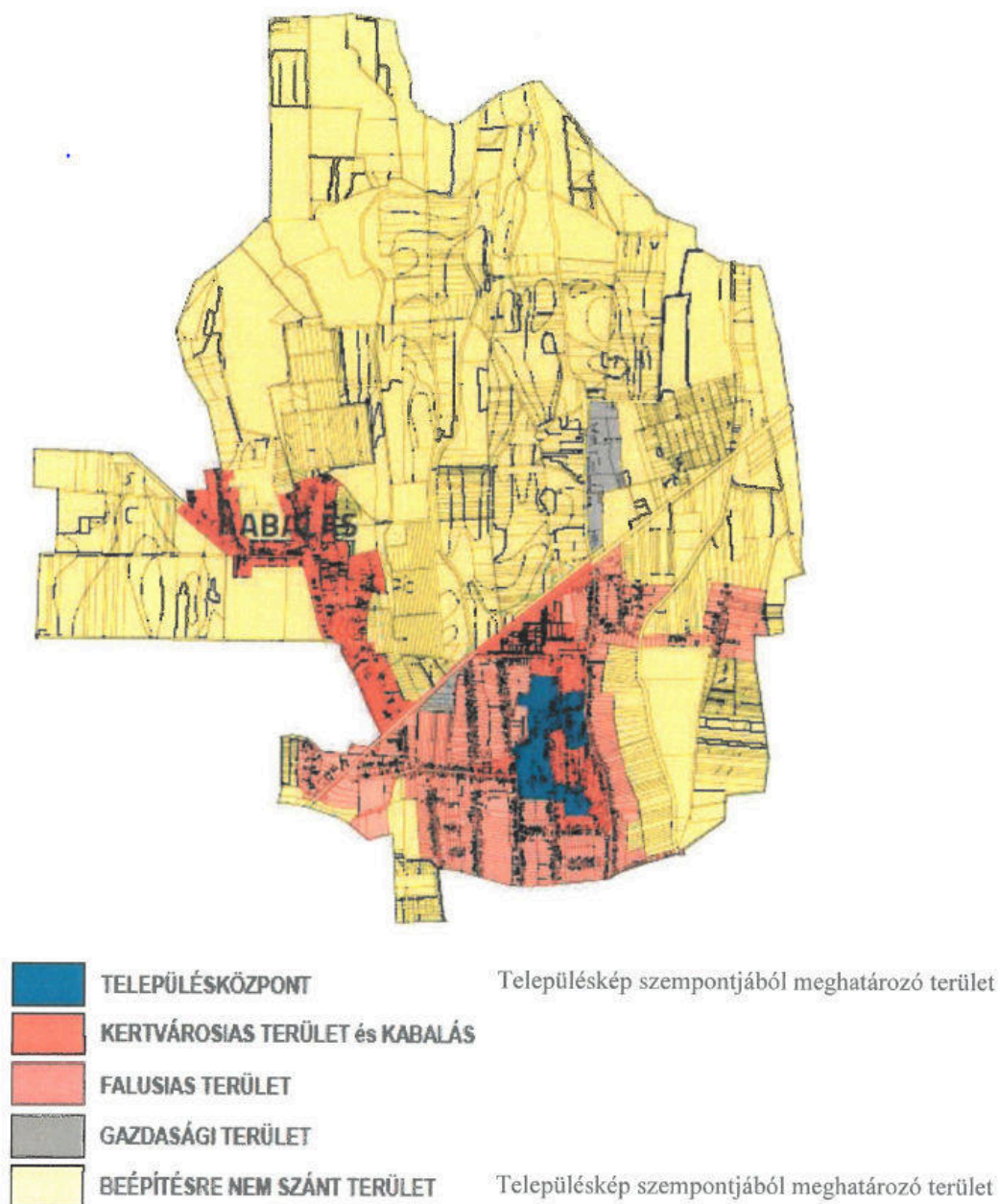
28. §

(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 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 belvíz-veszélyeztetettsége

- Pálfai-index: mérsékelten belvízveszélyes (2-es) veszélyeztetettség kategória.
- Évi átlagos belvizes napok száma: 9 nap/év. (Az elmúlt 10 évre viszonyítva)
- Belvízvédelmi készütség gyakorisága: 2 elrendelt készütség / 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 tokozárak, 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-középnymású gázvezeték vezet a gázfogadó állomásra. A településen középnymású (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-középnymású vezetékről közvetlenül, illetve a középnymású 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 Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályának SZ/TIV/002838-3/2026. ügyiratszámú szakmai véleménye alapján Nyírpazony Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – a Kabalás településrészen tervezett új lakóterület és a kapcsolódó BÁE-csereterület kijelölése – a felszíni és felszín alatti vizek védelme, valamint katasztrófavédelmi és tűzvédelmi szempontból az alábbi feltételek és javaslatok figyelembevételével támogatható:

A tervmódosítás közüzemi ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetét nem érinti. A kivitelezés és a későbbi használat során ugyanakkor biztosítani kell a felszín alatti és felszíni vizek védelmét, különösen a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet előírásainak betartásával. A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezettsége a jogszabályban meghatározott (B) szennyezettségi határértékeket nem haladhatja meg.

A településrész kialakítása során vizsgálni és biztosítani kell a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a csapadékvíz-elvezetés és szükség szerint a belvízrendezés feltételeit és kapacitásait. A vízgazdálkodási létesítmények megvalósítása és használatbavétele csak a szükséges jogerős vízjogi létesítési, illetve üzemeltetési engedélyek birtokában történhet. Vízfolyás, tó, tározó vagy egyéb vízfolyás menti érintettség esetén a parti kezelői sávok szabadon hagyását a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet előírásai szerint biztosítani kell.

A hatósági vélemény rögzíti, hogy Nyírpazony területén a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény IV. fejezete alá tartozó veszélyes üzem nincs. A tervezett módosítás az előírások betartása mellett vízgazdálkodási és vízvédelmi érdeket nem sért, és a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme szempontjából jelentős környezeti hatással nem jár.

A településrendezési terv és a későbbi műszaki tervezés során az alábbi tűzvédelmi és katasztrófavédelmi szempontokat kell érvényesíteni:

1. A tűzjelzés lehetőségét a vonatkozó tűzvédelmi előírások szerint biztosítani kell.
2. A létesítmények közlekedési és tűzoltási felvonulási útvonalait, felvonulási területeit, valamint a vízszervezési helyekhez vezető utakat folyamatosan szabadon kell tartani, és azokat a tűzoltó gépjárművek biztonságos közlekedésére és működtetésére alkalmas állapotban kell kialakítani és fenntartani.
3. A tűzoltási felvonulási területen és a tűzoltói vízszervezési helyeken gépjárműparkoló nem alakítható ki; szükség esetén a parkolási tilalmat táblával és útburkolati jellel kell jelölni.
4. A tűzoltási felvonulási területet megközelítő úthálózat kialakításánál biztosítani kell, hogy a tűzoltó gépjárművek, valamint a magasból mentő járművek a helyszínt biztonságosan, lehetőség szerint tolatás nélkül el tudják hagyni.
5. A tűzoltó vízforrások és tűzcsapok telepítési helyét a tűzvédelmi hatóság előírásainak megfelelően kell meghatározni.

6. Minden vízszérési helyet úgy kell kialakítani, hogy az tűzoltó gépjárművel mindenkor megközelíthető legyen, és az előírt oltóvízmennyiség az időjárási viszonyoktól függetlenül, akadálytalanul kivehető legyen.
7. A mértékadó tűzszakaszhoz szükséges oltóvízmennyiséget közüzemi vagy egyéb megfelelő vízvezeték-hálózatról, ennek hiányában oltóvíztározóból kell biztosítani.
8. A fejlesztési terület egyes ütemeinek használatbavételével egyidejűleg az előírt oltóvíz-ellátást is biztosítani kell.
9. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat méretezését az oltóvíz-intenzitás, a szükséges kifolyási nyomás és a közműrendszer kialakítása alapján kell elvégezni. Egyirányú táplálás esetén legalább NA 100, körvezeték esetén legalább NA 80 belső átmérő biztosítandó.
10. Vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
11. Az oltóvíz-hálózat felújítása vagy átalakítása során érintett meglévő föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokra kell cserélni.
12. A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére megfelelő felállási helyet kell biztosítani úgy, hogy mellettük legalább 2,75 m széles közlekedési út szabadon maradjon.

A fenti szempontokat a részletes közlekedési, közmű- és beépítési tervezés során egymással összehangoltan kell érvényesíteni. Különösen fontos, hogy az új lakóterület úthálózatának szabályozási szélessége, fordulási lehetőségei, az oltóvíz-hálózat kapacitása és a tűzcsapok elhelyezése már a településrendezési és közműfejlesztési koncepcióban olyan módon kerüljön meghatározásra, hogy a későbbi engedélyezés során ne keletkezzen tűzvédelmi vagy katasztrófavédelmi akadály.

Örökségvédelem javaslat

A mellékletet képező Örökségvédelmi hatástanulmány megállapítása alapján a tárgyi beruházással érintett 0115/52 és 0115/54 hrsz.-ú ingatlanok régészeti érdekű területnek tekinthető a 37793 azonosító számú Cserebogárpart régészeti lelőhely közelsége miatt (hatástanulmány 10–13. o.). A nevezett régészeti lelőhely érintettségére tekintettel a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) alábbi, hatályos szakaszai érvényesek:

9. § A régészeti lelőhelyek területét – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy a lelőhelyek állománya ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak.
10. § (1) A régészeti emlékeket és leleteket lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. (2) A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük.
19. § (1) A földmunkával járó beavatkozásokkal, fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is (a továbbiakban együtt: beruházások), a régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon elkerüléssel, bennhagyással vagy elfedéssel meg kell őrizni.
24. § (2) Ha nem régészeti terepmunka keretében kerül elő régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építető vagy a kivitelező köteles a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, b) a régészeti gyűjtőkörrel rendelkező területileg illetékes múzeum vagy a jegyző útján, vagy közvetlenül az örökségvédelmi hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerint jogosult intézményt, valamint c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a mentő feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

A régészeti lelőhelyek, illetve a műemlékek és műemléki területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Szabolcs–Szatmár–Bereg Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) a Kötv. 62. § a) pontja véleményét.

Az épített környezet védelme, az épületek tájba illesztése

Az alátámasztó munkarész jelen kiegészítése a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodájának SZ/4ÁF/00024-4/2026. ügyiratszámú véleményére figyelemmel készült. Az állami főépítész a tervezett I. módosítási pont környezeti hatását az épített környezet védelme szempontjából jelentősnek ítélte, és az alátámasztó munkarészben az épített környezet védelme, valamint az épületek tájba illesztése szempontjából részletesebb kidolgozást tartott szükségesnek.

A vizsgálat a Nyírpazony Nagyközség Sóstói utca – 0116 hrsz.-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz.-ú út által határolt tömb részén fekvő 0115/52 és 0115/54 hrsz.-ú ingatlanokra terjed ki. A terület jelenleg alapvetően mezőgazdasági használatú, ugyanakkor közvetlenül kapcsolódik Kabalás már kialakult, falusias karakterű lakóterületéhez. A tervmódosítás célja a meglévő településszerkezeti elem folytatásaként falusias lakóterület kialakítása.

1. A kialakult épített környezet és a tervezett fejlesztés kapcsolata

A tervezési terület északkeleti–keleti oldalán a Sóstói utca mentén kialakult falusias lakóterületi beépítés található. A meglévő telekstruktúra jellemzően hosszúkás telkekből, oldalhatáron álló beépítésből és földszintes, illetve alacsony épületmagasságú lakóépületekből áll. A módosítás nem idegen településszerkezeti elem létrehozását jelenti, hanem a meglévő lakóterületi szövet nyugati–délnyugati irányú folytatását.

A hatályos és tervezett szabályozás közötti átmenet településképi szempontból kedvező, mert a módosítás az Lf-1 építési övezethez kapcsolódik. Az Lf-1 övezet legfontosabb paraméterei – oldalhatáron álló beépítés, legfeljebb 4,5 m épületmagasság, legfeljebb 30% beépítettség, legalább 700 m² telekterület és legalább 40% zöldfelület – alkalmasak arra, hogy a kialakuló beépítés léptéke a környező falusias karakterhez igazodjon.

Az épített környezet védelmének elsődleges eszköze a kialakult településszerkezeti és beépítési rend folytonosságának biztosítása. A tervmódosítás során ezért a következő szempontokat szükséges érvényesíteni:

- A telekosztás és az új utcák rendszere a Sóstói utca menti kialakult telekstruktúra logikájához igazodjon; kerülendő a környezetben idegen, túlzottan sűrű vagy zárványjellegű beépítés.
- Az épületek tömegformálása maradjon egyszerű, a falusias lakóterület léptékével összhangban. A 4,5 m-es megengedett épületmagasság biztosítja, hogy a beépítés a távoli látványban ne jelenjen meg domináns új térfalként.
- A telek 30%-os maximális beépíthetősége mellett a tényleges beépítésnél törekedni kell a kertvárosias-falusias karaktert erősítő, tagolt zöldfelületek megtartására és kialakítására.
- A közterületek felől egységes, rendezett utcakép kialakítása indokolt. A kerítések, kapuk, előkertek, közműszekrények és egyéb műszaki elemek elhelyezése ne eredményezzen vizuális zsúfoltságot.
- A lakóterületi fejlesztés és a nyugati, illetve déli mezőgazdasági táj találkozásánál a beépítés peremét fokozatos átmenettel kell kialakítani; a telekhatárok mentén őshonos vagy tájhozonyos lombhullató fa- és cserjeállomány telepítése javasolt.
- A közvilágítás, közmű- és hírközlési létesítmények kialakítása során kerülni kell a tájképet indokolatlanul terhelő, nagy magasságú vagy erősen reflektáló műszaki elemeket.

A szabályozási terv javaslata a fejlesztési területet a kialakult Kabalás településrészhez kapcsolja, és a tervezett úthálózattal, valamint az Lf-1 övezeti paraméterekkel a meglévő falusias lakóterületi struktúra folytatását biztosítja.

2. Az épületek tájba illesztése

A tervezett lakóterület településképi és tájba illesztési kialakításánál Nyírpazony Nagyközség Településképi Arculati Kézikönyvében (TAK) és a településképi védelméről szóló 17/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendeletben rögzített helyi karakterjegyekből kell kiindulni. A hatályos településképi térkép Kabalást a kertvárosias területekkel közös karakterterületként kezeli, ezért az új beépítés kialakításánál a meglévő Kabalás lakóterületi arculatához való illeszkedés elsődleges szempont. A településképi megfelelés nem kizárólag az egyes épületek homlokzati megjelenését jelenti, hanem a telepítés, a tömegképzés, a tetőforma, az anyag- és színhasználat, a kerítések, a kertek, valamint az utcakép együttes kezelését.

Telepítés és utcakép

A fejlesztési terület beépítési rendjét úgy indokolt kialakítani, hogy az a meglévő Kabalás településszerkezeti logikáját folytassa. A tervezett telekstruktúra és az oldalhatáron álló beépítés alkalmas arra, hogy a beépítés ne önálló lakóparkként, hanem a kialakult településrész szerves folytatásaként jelenjen meg. Az utcavonal mentén az épületek előkertjei, a kerítések vonala, az épületelhelyezés és a zöldfelületek együttesen alakítsanak rendezett, de nem túlzottan uniformizált utcaképet. Az új utcák karakterében kerülendő a nagyvárosi, zárt térfalat eredményező kialakítás; a falusias-kertvárosias átmenetnek megfelelő, növényzettel tagolt, levegős utcakép kívánatos.

A beépítési javaslatban ezért célszerű az épületeket az utcához következetes módon viszonyítani, és az utcaképet meghatározó fő épülettömeget az utcafront felé egyszerűen megfogalmazni. A TAK ajánlása szerint a kis szélességű, oromfalas utcai homlokzat kedvező megoldás; ennek megfelelően a területen különösen jól alkalmazható az utcafrontra merőleges tetőgerincű, egyszerű nyeregtetős vagy csonkakontyos lakóépület. Az ilyen tömegforma a hosszúkás telkekhez és az oldalhatáron álló beépítési módhoz is jól illeszthető.

Épületmagasság, tömegképzés és tetőforma

A tervezett Lf-1 övezet legfeljebb 4,5 m-es épületmagassága településképi szempontból kedvező, mert biztosítja az alacsony, földszintes vagy visszafogott tetőtér-beépítéses lakóépületek léptékét. Az épületek fő tömege legyen egyszerű, kerülendők a túlzottan tagolt alaprajzból adódó, egymásra halmozott tetőidomok, a tornyok, valamint a környezetben idegen, nagy tömegű tetőfelépítmények.

A TAK a nyeregtetőt, illetve a csonkakontyos nyeregtetőt tekinti a környezetbe jól illeszkedő alapformának, és a hagyományos 38–45° közötti tetőhajlásszöget ajánlja. A tervezett lakóterületen ezért a fő épülettömege a 38–45° közötti hajlásszögű, egyértelmű nyeregtető alkalmazása javasolt. A teraszok, kisebb hátsó épületszárnyak esetében ennél laposabb tető alkalmazható, amennyiben az nem bontja meg az utcáról érzékelhető fő tetőidom egyszerűségét. A manzárd, az erősen tört tető, a mediterrán jellegű alacsony hajlású tető, a toronyszerű tetőkiemelés és a sokszorososan összetett tetőforma kerülendő.

A településképi rendelet szerint a homlokzat és a tetőfedés színének megválasztásánál harsány, élénk színek nem alkalmazhatók, továbbá a homlokzati anyaghasználatban tájidegen anyagok nem jelenhetnek meg. A rendelet nem támogatja a rönkfából készült gerendaházat és a műanyag lambériás homlokzatburkolatot, és kizárja a rikító színű fémlemez vagy cserepeslemez fedést. Ezek az előírások a tervezett lakóterület egységes, nyugodt vizuális megjelenésének alapját adják.

A TAK visszafogott, hagyományos szín- és anyaghasználatot javasol. A környezethez illeszkedő megoldást jelentenek a világos, tört árnyalatú vakolt homlokzatok, a természetes hatású lábazati anyagok, valamint a vörös, barnás vagy visszafogott sötét tónusú tetőfedések. A kirívó homlokzati színek, az erős kontrasztok, a nagy felületű fényes vagy tükröződő burkolatok, valamint a rikító tetőfedések kerülendők. Az egyes épületek lehetnek eltérőek, de az utcakép egészében azonos karaktercsaládba tartozzanak.

Az utcai homlokzat tagolása legyen egyszerű és arányos. Az oromfalas kialakításnál a tető kifutása, a lábazat, az ablakok ritmusa és az esetleges visszafogott vakolatkeretezés adjon rendet a homlokzatnak. A nyílászárók színe és anyaga harmonizáljon a homlokzattal és a tetőfedéssel. A közterületről látható homlokzatokon a gépészeti és hírközlési elemeket úgy kell elhelyezni, hogy azok ne váljanak az utcakép hangsúlyos elemeivé; a településképi rendelet a közterületről látható klímaberendezések és zavaró antennák elhelyezését is korlátozza.

Kerítések és előkertek

A TAK szerint az utcai kerítés a lakóépület arculatának szerves része. A teljesen tömör, átláthatatlan kerítés kerülendő; az áttört kialakítás kedvezőbb, mert a kert növényzete és az épület részben az utcakép részévé válhat. A kerítés anyag- és színhasználatát az épülethez kell igazítani. A kapu lehet hangsúlyosabb elem, de ne legyen hivalkodó. Az új lakóterületen ezért alacsony vagy közepes lábazattal, áttört fém-, fa- vagy igényes pálcás kerítésekkel kialakított utcakép javasolt.

Az előkertekben a zöldfelületi karakter legyen meghatározó. A közműszekrények, mérőórák, hulladéktárolók és egyéb kiszolgáló elemek elhelyezését a kerítéssel és a növényzettel összehangoltan, lehetőség szerint takartan kell megoldani. A településképi rendelet kifejezetten előírja, hogy az energiafogyasztást mérő berendezések az előkertben takarás nélkül ne jelenjenek meg.

Kertek, növényzet és településszegély

A kialakuló lakóterület települési peremhelyzete miatt a növényzet településképi szerepe kiemelt. A nyugati és déli mezőgazdasági táj felőli telekhatárokon többszintű növényállomány kialakítása javasolt, amely lombos fákból, cserjékből és gyepfelületből áll. Ez nem zárt takarósávot, hanem fokozatos vizuális átmenetet hozzon létre a beépített terület és a nyílt táj között. Az utcák mentén egységes ritmusú fasorok, az előkertekben pedig változatos, de rendezett növényzet kialakítása kedvező.

A településképi rendelet zöldfelületi előírása alapján kerülni kell többek között az akác, gyalogakác, zöld juhar, szürke nyár és kanadai nyár telepítését, továbbá a telekhatár menti fás szárú növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy az a szomszédos telek használatát ne korlátozza. A fejlesztési területen ezért a helyi adottságokhoz illeszkedő, hosszú élettartamú lombos fafajok és cserjék alkalmazása indokolt.

A terület tájképvédelmi terület övezetével nem érintett, azonban a beépítés a jelenlegi mezőgazdasági felszín helyén új épített peremet hoz létre. Emiatt a tájba illesztés szempontja a védettségtől függetlenül érdemi tervezési követelmény. A legfontosabb cél, hogy az új lakóterület ne önálló, erőteljesen kirajzolódó lakópark-szigetként, hanem Kabalás szerves folytatásaként jelenjen meg.

A tájba illesztés akkor tekinthető megfelelőnek, ha az épületállomány, az utcakép és a növényzet együttesen mérsékli a mezőgazdasági tájból a beépített területbe történő átmenet vizuális kontrasztját. Ennek érdekében az alábbi építészeti és zöldfelületi elvek javasoltak:

Vizsgált szempont	Tájba illesztési javaslat
Épülettömeg	Földszintes vagy visszafogott, alacsony tömegű épületek; a 4,5 m-es övezeti magasság következetes megtartása.
Tető és sziluett	Egyszerű tetőformák, egymással harmonizáló hajlásszög és ereszmagasság; kerülendők a települési peremen domináns, túlzottan tagolt vagy nagy tömegű tetők.
Homlokzat és anyaghasználat	Visszafogott, természetes hatású homlokzati anyagok és színek; kerülendők a nagy, tükröződő felületek és a tájban erős kontrasztot okozó harsány színek.
Utcakép	Egységes előkert rend, rendezett kerítések és kapuk, a közműelemek lehetőség szerinti takart vagy összehangolt elhelyezése.
Településszegély	A mezőgazdasági területek felőli peremen többszintű növényállomány – lombos fák, cserjék és gye – kialakítása javasolt.
Zöldfelület	Az előírt legalább 40% zöldfelület ne kizárólag gyepfelületként jelenjen meg; a lombkorona- és cserjeszint növelése szükséges a beépítés tájképi tompításához.

A jelenlegi helyszíni állapot alapján a tervezési terület nyitott, mezőgazdasági jellegű térség, amelyet a Kabalás felőli oldalon már kialakult lakóbeépítés, más irányokban szántók, erdősávok és erdőterületek határolnak. A meglévő vegetáció és a tervezett zöldfelületi rendszer összekapcsolása a tájba illesztés egyik legfontosabb eszköze.



Javasolt anyag és színhasználat



- Egységes, kertvárosias utcakép kialakítása alacsony épületmagassággal.
- Oldalhatáron álló beépítés, előkerttel a Sóstói utca mentén.
- Áttetsző kerítések, zöldsávok és fasorok biztosítják a nyitott, zöld karaktert.
- A gépkocsi-behajtók és térburkolatok visszafogott, természetes színekben.

JavaSolt utcakép



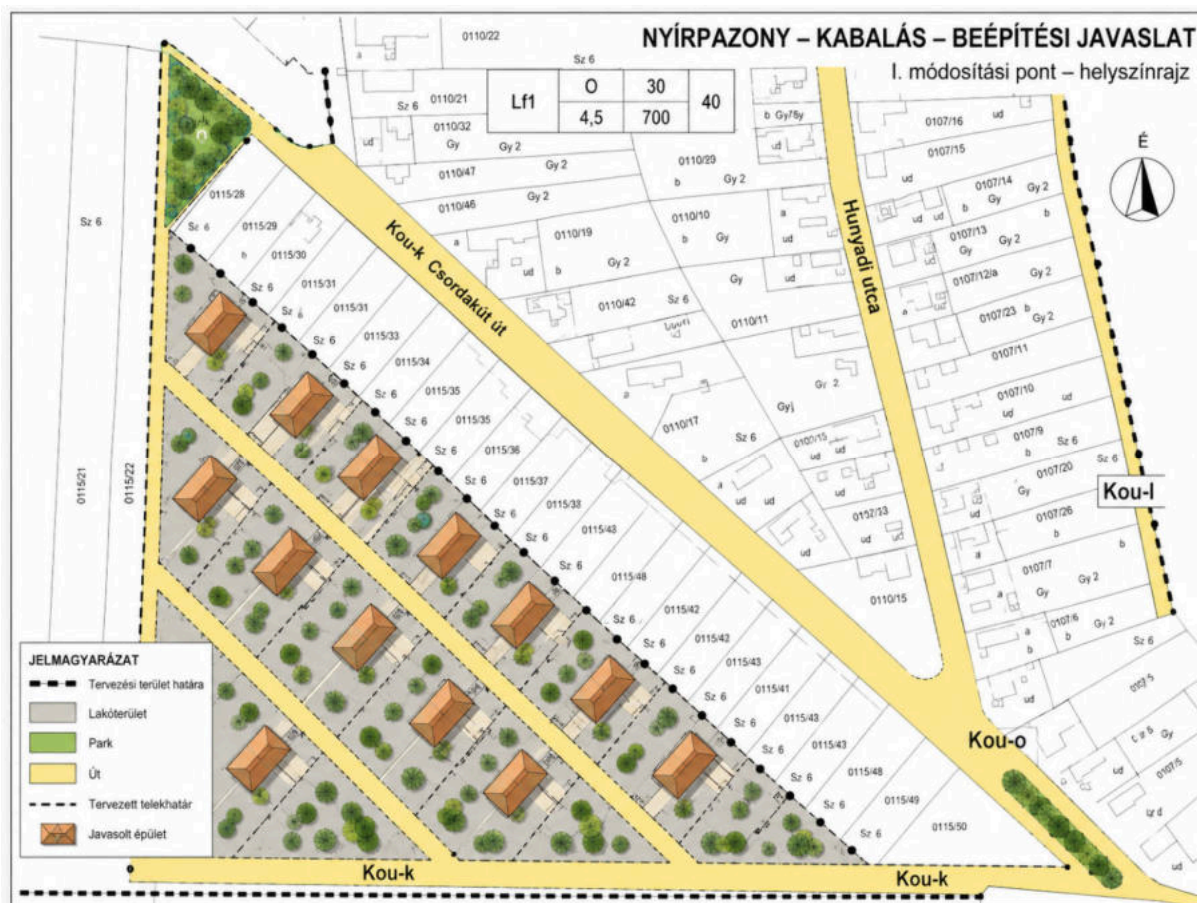
JavaSolt utcaképek



javasolt beépítés, épületterv

Összegzés

A tervezett módosítás az épített környezet védelme szempontjából akkor tekinthető megfelelőnek, ha a kialakuló beépítés a meglévő Kabalás falusias szerkezetének léptékét, oldalhatáron álló beépítési rendjét és alacsony épületmagasságát folytatja. A tervezett Lf-1 övezeti paraméterek ezt alapvetően biztosítják. A tájba illesztés érdekében a részletes építészeti tervezésnél kiemelten szükséges kezelni az épülettömegek egyszerűségét, a visszafogott anyag- és színhasználatot, az egységes utcaképet és a mezőgazdasági táj felőli zöld településszegély kialakítását. E feltételek mellett az új lakóterület nem önálló, tájidegen elemként, hanem a meglévő településrész szerves, fokozatosan tájba simuló bővítéseként alakítható ki.



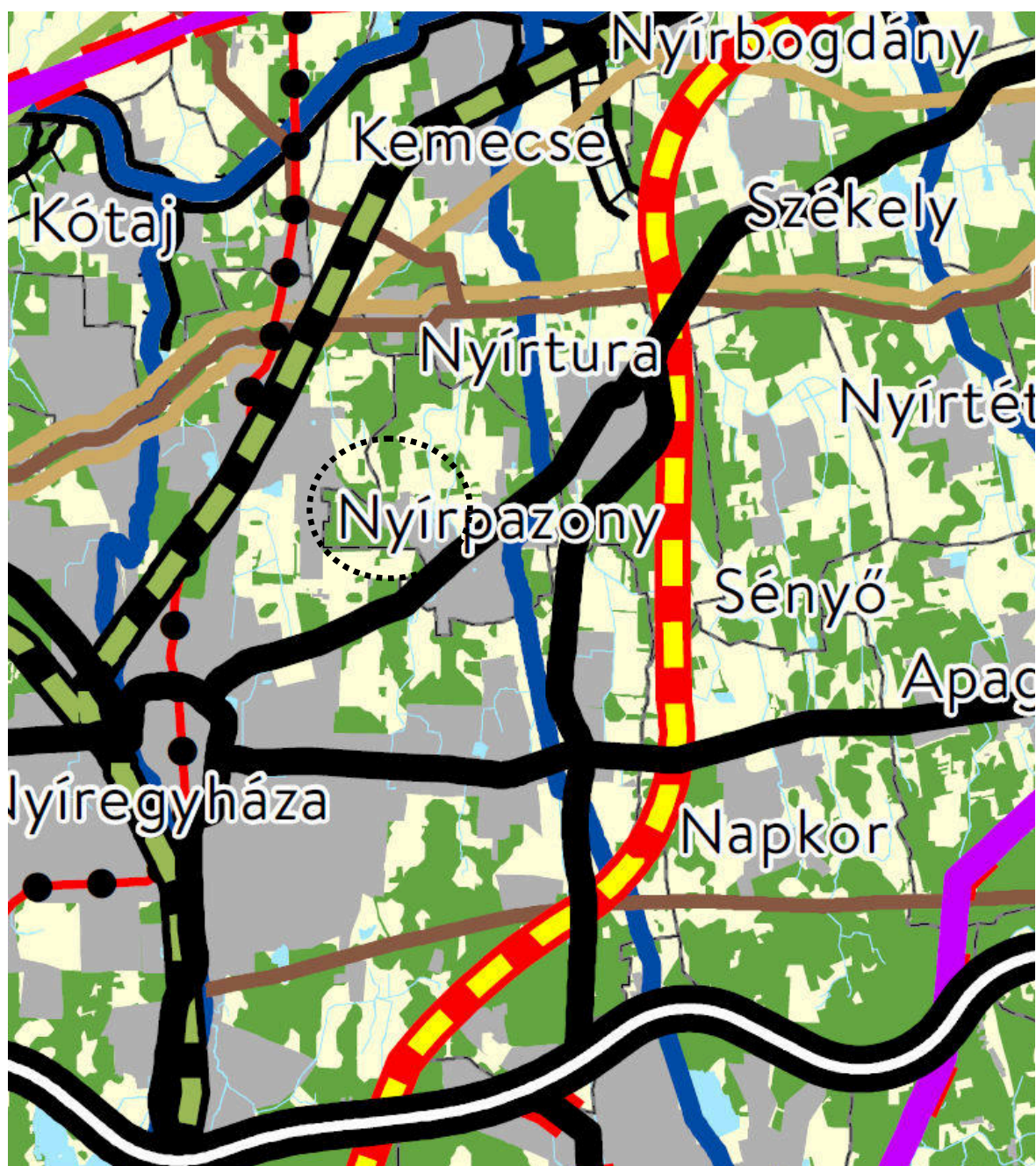
V. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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:

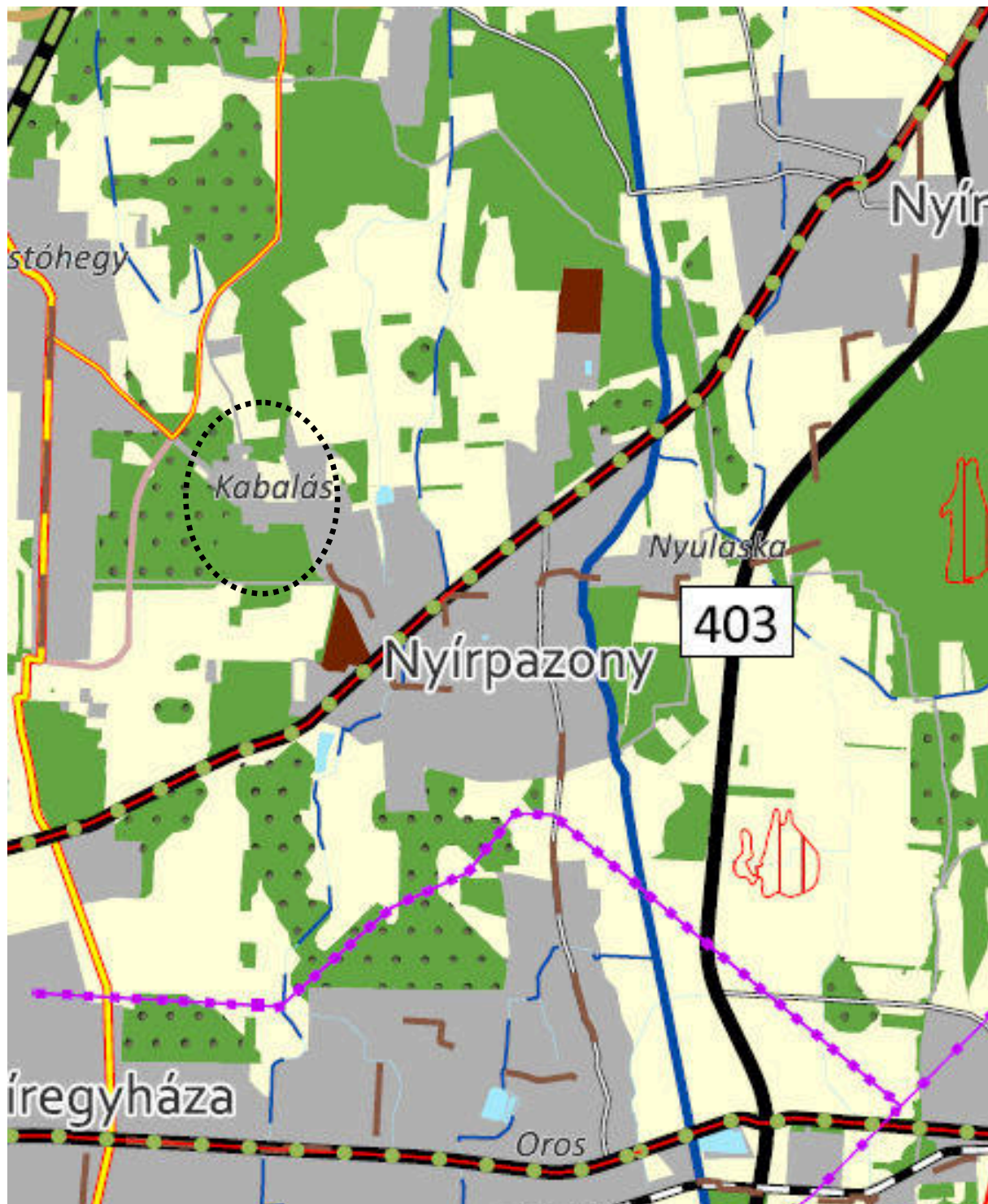
1. erdőgazdálkodási térség (tervezési terület érintett)
2. mezőgazdasági térség
3. vízgazdálkodási térség
4. települési térség

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 szükséggtározó - meglévő
- A Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükséggtározó - 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

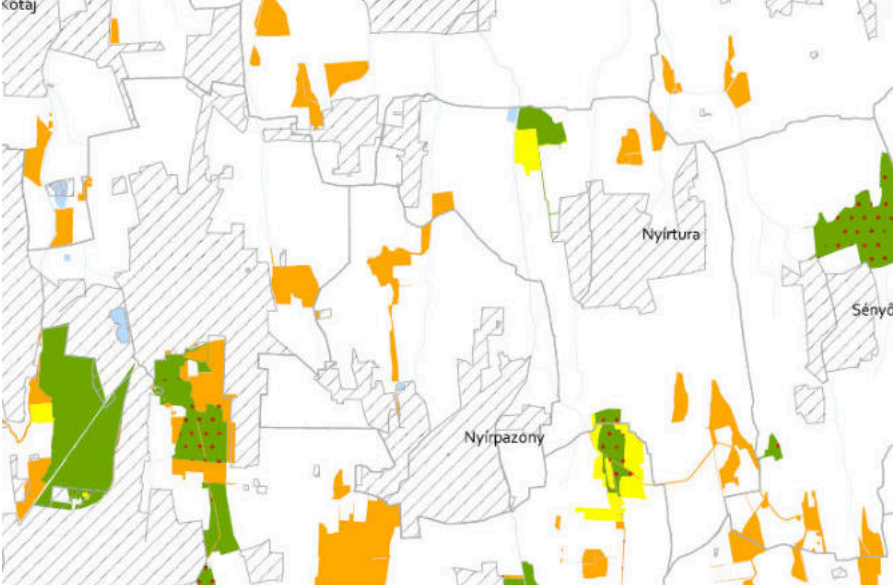
Az MTrT módosítását követően:

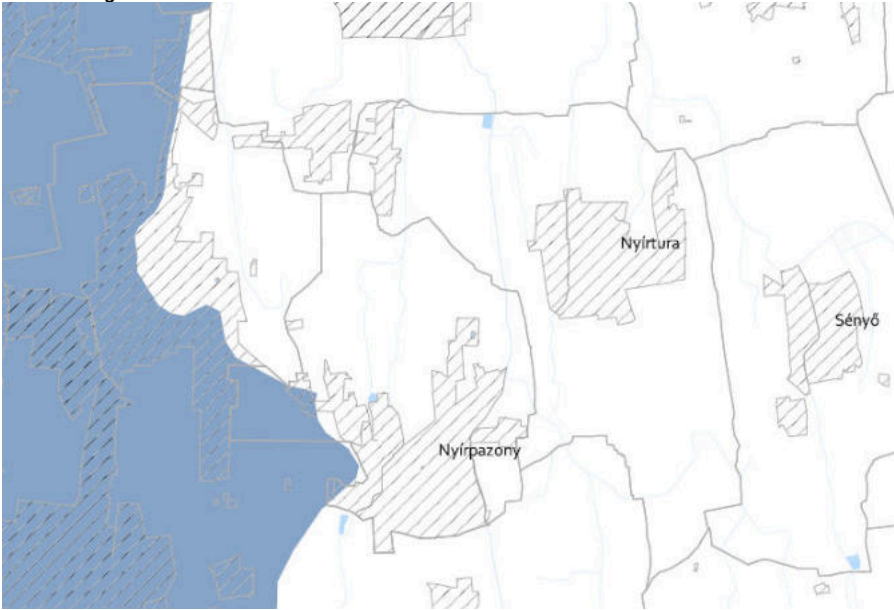
OTrT terület-felhasználás térségei	Jelenlegi területnagyság MTrT szerint (ha)	Jelenlegi területnagyság hatályos TRT szerint (ha)	Tervezett területnagyság új TRT szerint (ha)	Változás (ha)
Erdőgazdálkodási térség	296,2707	268,7294	255,9936	-12,7358
Mezőgazdasági térség	664,9844	685,9078	685,9078	0
Sajátos 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

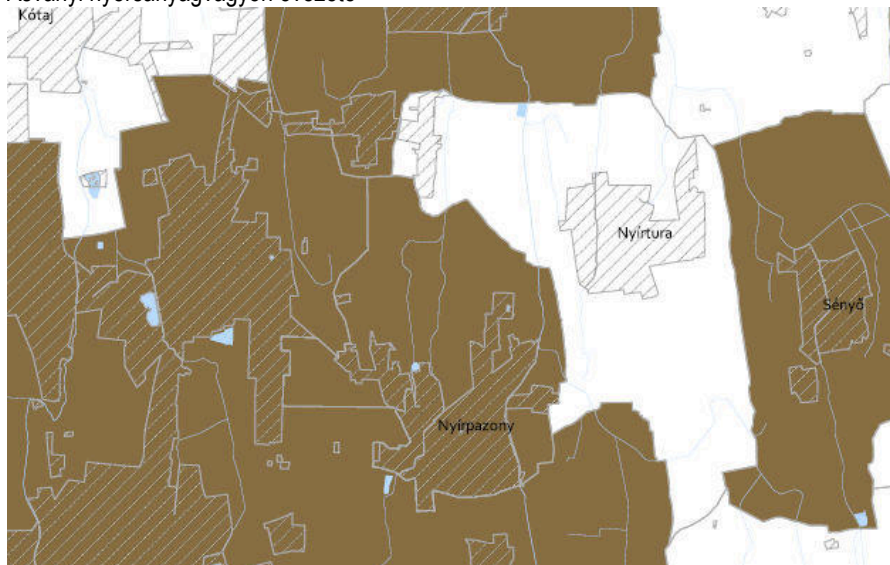
(településrendezési eszköz készítése a 2018. évi CXXXIX. tv. összhangban álló megyei területrendezési terv esetén)

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
 Ökológiai hálózati magterületének övezete Ökológiai hálózati ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózati pufferterületének övezete Alaptérképi elemek: Országhatár Megyehatár Települési közigazgatási határa Település-szélső	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Erdők övezete	Közigazgatási terület érintett, tervezési terület érintett, tennivaló nincs
 Erdők övezete	

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete főút  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

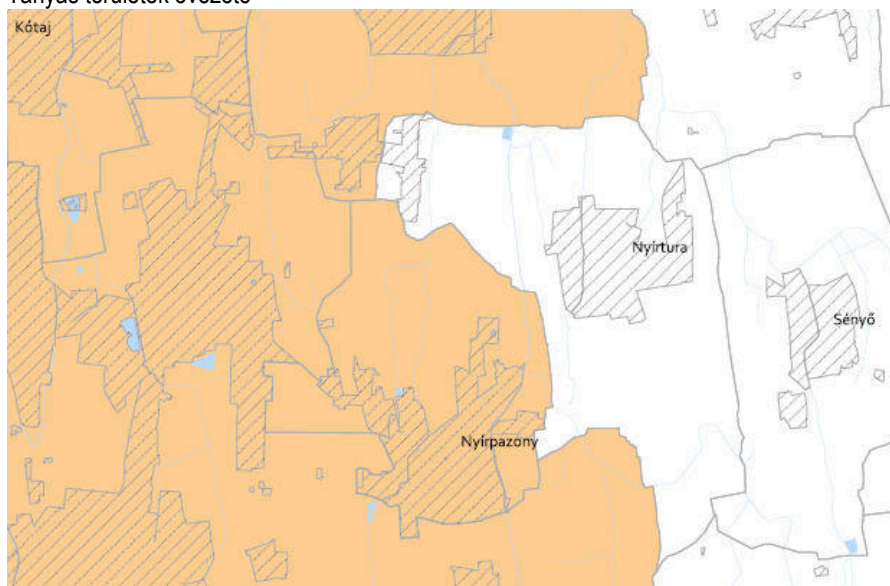
Alaptérkép elemei

- ▨ 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

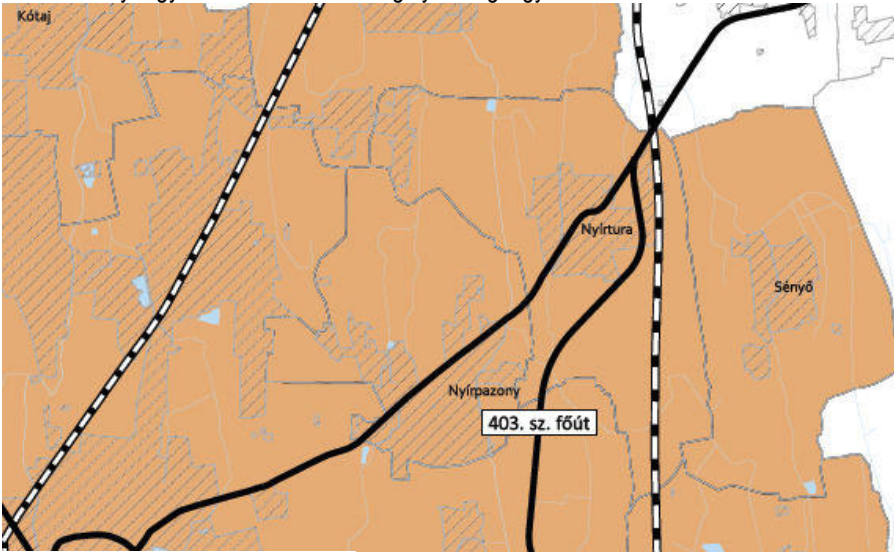
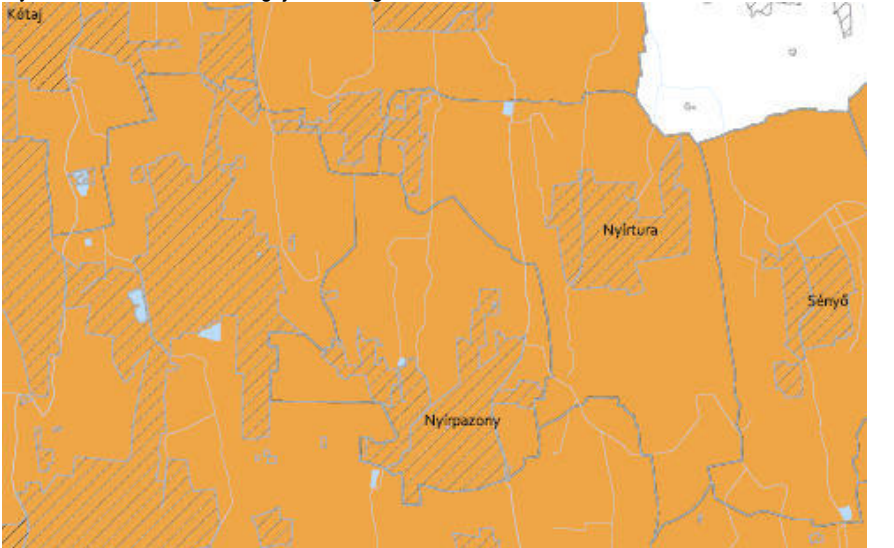
■ Tanyás területek övezete

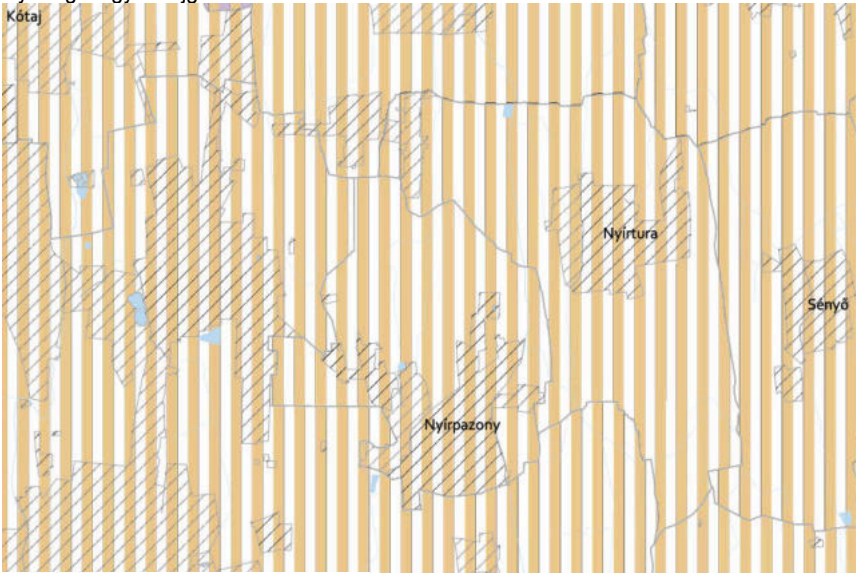
Alaptérkép elemei

- ▨ 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 határterülete - Záhony-Kisvárdai térsége - Aprófalvas térség - Várospárók - Szomszédváros Alaptérkép elemek - Települési terület - Vízfelület, vízfelzár - Gyorsforgalmi út - Tervezett főút - Nagysebességű vasút - Országos vasútvonal - Településhatár - Megyehatár - Országhatár Tájékoztató elem - Nyíregyháza-Debrecen megálló együttműködése	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 várospárók térségi együttműködések övezete	nem érintett
Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érintett
Gyümölcs termesztés térségi jelentőségű övezete 	Érintett. A hatályos HÉSZ előírásai vannak érvényben. A tervezett módosítás nincs hatással az adott övezetre.

JELMAGYARÁZAT  Gyümölcsstermesztés 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 megkezdésén 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): <i>Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.</i>
követelmény teljesülés:	Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata a településrendezési eszközeinek folyamatban lévő módosítása keretében Kabalás településrészen új beépítésre szánt lakóterület kijelölését tervezi. A tervezett módosítás célja Nyírpazony Nagyközség hosszabb ideje fennálló és folyamatosan növekvő lakóterületi igényének kielégítése, a település lakóterületi kínálatának bővítése, valamint a Nyíregyháza Megyei Jogú Város közvetlen agglomerációs térségében jelentkező szuburbanizációs folyamatok településszerkezetileg rendezett keretek közötti kezelése. A Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján Nyírpazony demográfiai fejlődése hosszabb időtávon is eltér a térség településeinek jelentős részére jellemző népességszökkenési tendenciától. A település népessége tartós növekedést mutat, amelyhez a lakásállomány dinamikus bővülése is kapcsolódik. A KSH nyíregyházi nagyvárosi településeggyüttesre vonatkozó vizsgálata szerint már a 2001–2011 közötti időszakban Nyíregyházán és Nyírpazonyban következett be a térség legerőteljesebb, 16–19% közötti lakásállomány-bővülése. A 2011. évi KSH-adatok szerint Nyírpazony népessége 3497 fő volt, míg a település állandó népessége 2022-ben már 3863 főt ért el. A növekedési tendencia az ezt követő években is folytatódott, a település lakosságszáma 2025 elején már meghaladta a 4000 főt. A folyamat nem átmeneti, hanem Nyírpazony Nyíregyháza agglomerációjában elfoglalt helyzetével összefüggő, tartós településfejlődési tendencia. A lakóingatlanok iránt jelentkező kereslet, az új építési telkek iránti folyamatos igény, valamint a népesség növekedése alapján az Önkormányzat álláspontja szerint a település további lakóterületi fejlesztése településfejlesztési szempontból indokolt. A fejlesztésre kijelölt Kabalás településrész sajátos településszerkezeti és közigazgatási előzményekkel rendelkezik. A településrész korábban Nyíregyháza Megyei Jogú Város közigazgatási területének részét képezte, majd közigazgatási területátadással Nyírpazonyhoz került. A közigazgatási határ módosítása során a később hatályba lépett, a közigazgatási határtól számított 250 méteres védőtávolság biztosítására szolgáló területi puffer értelemszerűen nem került kialakításra. Ennek következtében Kabalás településrész további, településszerkezetileg logikus fejlesztési irányának jelentős része a jelenlegi közigazgatási határtól számított 250 méteres sávba esik. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki. A tervezett módosítás e követelményt területi értelemben nem teljesíti. Az Önkormányzat ugyanakkor hangsúlyozza, hogy a jelen esetben a 250 méteres távolságon belüli területkijelölés nem a szomszédos települések beépítésre szánt területeinek egymás irányába történő terjeszkedéséből következik, hanem egy korábbi közigazgatási területátadás eredményeként kialakult sajátos területi helyzetből. Nyíregyháza Megyei Jogú Városnak a módosítási területtel szemben fekvő oldalán olyan, a tervezett lakóterülettel összenövő vagy annak irányába terjeszkedő lakóterület nincs, amely a két település beépített vagy beépítésre szánt területeinek tényleges összenövését eredményezné. A Nyíregyháza irányában kijelölt releváns lakóterületek a módosítással érintett területtől több kilométeres távolságban találhatók. A tervezett kijelölés ezért az Önkormányzat szakmai álláspontja szerint nem idézi elő azt a településszerkezeti konfliktust, amelynek megelőzését a Trtv. 12. § (1) bekezdésében meghatározott távolsági követelmény alapvetően szolgálja. A fejlesztési terület Kabalás meglévő települési struktúrájához kapcsolódik, annak szerves továbbfejlesztését szolgálja. A fejlesztés nem önálló, izolált lakóterületi sziget létrehozását jelenti, hanem meglévő településrész rendezett folytatását, a meglévő és fejlesztendő közlekedési és közmű-infrastruktúrához kapcsolódva. Az Önkormányzat a lakóterület kijelölése során biztosítani kívánja a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény új beépítésre szánt területekre vonatkozó valamennyi további követelményének teljesítését, így különösen a biológiai aktivitásérték megőrzését, a megfelelő közúti megközelítés és közműellátás biztosíthatóságát, továbbá az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás rendelkezésre állását.

	A fentiek alapján Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata tisztelettel kéri az Országos Főépítész szakmai állásfoglalását arra vonatkozóan, hogy a bemutatott sajátos közigazgatás-történeti, településszerkezeti és demográfiai körülmények mellett a Kabalás településrészen tervezett új beépítésre szánt lakóterület kijelölése milyen jogszerű eljárási és területrendezési feltételek mellett támogatható.
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: - + 4,1573 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - + 4,484 ha új erdőterület és 0,1523 ha zöldterület 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 kijelölt, 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: - + 4,1573 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - + 4,484 ha új erdőterület - + 0,1523 ha új zöldterület jön létre Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 25%-os (és erdőterület esetén a 125%-ot) zöldterületi kompenzáció küszöbértéke: $4,1573 \times 0,25 = 1,0393$ ha, $1,084 \text{ ha} \times 1,25 = 1,355$ ha, ami összesen: 2,3943 ha. A 4,484 ha + 0,1523 ha = 4,6363 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 Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
követelmény teljesülés:	Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet nem lett kijelölve beépítésre szánt területté.

A magyar építészetről 2023. évi C. törvény megfelelés**7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]**

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

A módosítás során:

- + 4,1573 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből;
- + 4,484 ha új erdőterület
- + 0,1523 ha új zöldterület jön létre

Megfelel**8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]****(1) A zöldterület övezet nagysága**

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

Megfelel

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

Mértéke tovább nő, megfelel

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

Megfelel

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb került kijelölésre. A kabalási településrész korábban Nyíregyháza M. J. Város közigazgatási területéhez került. A területcseré során pufferzóna nem került kialakításra. A településrész további fejlesztése mindenképp érintett ezzel a távolsággal. Kijelölt nyíregyházi lakóterület a módosítási területtől kellő több kilométeres – távolságra van kijelölve, a beépítésre szánt terület összenövése nem reális.

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

Megfelel

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet megfelelés

12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától, kivéve, ha az az új beépítésre szánt terület védőtávolságán belülre esne.

Megfelel

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

Megfelel

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát, vagy az azt tartalmazó telepítési tanulmányterv elfogadását követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

Megfelel

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark vagy közparki funkciókkal rendelkező közhasználatú zöldterület kialakítását, akár zöldterület övezetbe sorolás nélkül.

Megfelel, zöldterület közkert kerül kijelölésre

ORSZÁGOS FŐÉPÍTÉSZ RÉSZÉRE

Építési és Közlekedési Minisztérium

Tárgy: Nyírpazony Nagyközség – Kabalás településrész új beépítésre szánt lakóterületének kijelölése; országos főépítész szakmai állásfoglalás, illetve a jogszabályi feltételek fennállása esetén felmentés kérése

Szemerey Samu Úr részére!

Tisztelt Országos Főépítész Úr!

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata **tisztelettel kéri az Országos Főépítész szakmai állásfoglalását a településrendezési eszközök folyamatban lévő módosítása keretében, Kabalás településrészen tervezett új beépítésre szánt lakóterület kijelölésének területrendezési megfelelőségével kapcsolatban.**

1. A tervezett módosítás célja és településfejlesztési indoka

Nyírpazony Nagyközség a Nyíregyháza körüli településegységek egyik tartósan növekvő, erős lakófunkciójú települése. A településen jelentős és tartós igény mutatkozik új lakóterületek, illetve építési telkek kialakítására. A tervezett módosítás célja a valós lakóterületi igény rendezett, településszerkezeti kontrollált kielégítése, nem pedig elszigetelt, infrastruktúrától független zöldmezős fejlesztés létrehozása.

A Központi Statisztikai Hivatal adatai a hosszabb távú növekedési tendenciát alátámasztják. A KSH 2011. évi helységnévtára Nyírpazony lakónépességét 3 497 főben, lakásállományát 1 250 lakásban rögzítette. A KSH nyíregyházi nagyvárosi településegységet bemutató elemzése szerint 2001–2011 között Nyírpazonyban a lakásépítési aktivitás kiemelkedő volt; a 2001–2011 között épített lakások aránya meghaladta a 10%-ot. Az önkormányzat 2025. január 1-jei adata szerint a település lakossága már 4 005 fő volt.

Ezek az adatok azt támasztják alá, hogy Nyírpazony nem egy tartósan népességvesztő település mesterséges területbővítését tervezi, hanem a Nyíregyháza térségében jelentkező szuburbanizációs és lakóterületi nyomásra kíván hosszú távon rendezett településszerkezeti választ adni.

A demográfiai és lakásállományi háttér összefoglalása:

Mutató	Időpont / időszak	Adat	Forrás
Lakónépesség	2011	3 497 fő	KSH Helységnévtár 2011
Lakásállomány	2011	1 250 lakás	KSH Helységnévtár 2011
2001–2011 között épített lakások aránya	2001–2011	10% feletti	KSH: Magyarország településhálózata 1.
Lakosságszám	2025. január 1.	4 005 fő	Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata

2. A Kabalás településrész sajátos közigazgatási és településszerkezeti helyzete

Kabalás településrész sajátos közigazgatás-történeti helyzetben van. A településrész korábban Nyíregyháza Megyei Jogú Város közigazgatási területéhez tartozott, majd közigazgatási területátadással Nyírpazony Nagyközséghez került. A közigazgatási határ áthelyezése során olyan határhelyzet alakult ki, amely mellett a településrész természetes, településszerkezeti logikus fejlesztési irányának egy része a jelenlegi közigazgatási határtól számított 250 méteres sávba esik.

A kialakult konfliktus tehát nem abból ered, hogy Nyírpazony a szomszédos település beépített területének irányába kíván terjeszkedni, hanem egy korábbi közigazgatási területátadás következménye. A tervezett lakóterület Nyírpazony – Kabalás meglévő települési struktúrájához kapcsolódik, annak szerves folytatását és rendezett fejlesztését szolgálja.

Nyíregyháza Megyei Jogú Városnak a módosítási területtel szemkötti, illetve annak közelében fekvő területein a két település lakóterületeinek tényleges összenövését előidéző beépítésre szánt lakóterületi fejlesztés nem ismert; a releváns nyíregyházi lakóterületek a módosítási területtől több kilométeres távolságban helyezkednek el. Az Önkormányzat álláspontja szerint ezért a konkrét kijelölés a 250 méteres előírás által védeni kívánt településszerkezeti célt – a szomszédos települések beépített területeinek összenövésének megelőzését – ténylegesen nem veszélyezteti.

3. A jogszabályi konfliktus

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 12. § (1) bekezdése szerint:

„Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”

A tervezett lakóterület kijelölése e követelményt területi értelemben nem teljesíti.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 8. § (3) bekezdés e) pontja előírja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése során igazolni kell a Trtv. új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését. A Méptv. 8. § (4) bekezdése alapján kiemelt közérdek esetében többek között e követelmény teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében, részletes indoklás mellett felmentést adhat.

Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a Méptv. 16. § 67. pontja szerinti „kiemelt közérdek” törvényi fogalma szűk körben meghatározott, ezért a jelen kérelem nem tekinti automatikusan fennállónak a felmentés törvényi feltételeit. A kérelem célja elsődlegesen annak országos főépítési megítélése, hogy a Kabalás településrész sajátos közigazgatás-történeti és településszerkezeti helyzete mellett milyen jogszerű tervezési és eljárási megoldás alkalmazható, illetve fennállhat-e olyan körülmény, amely a Méptv. 8. § (4) szerinti felmentés alkalmazását megalapozhatja.

4. Az Önkormányzat szakmai álláspontja

Az új lakóterület kijelölésének településfejlesztési szükségessége a település népességi és lakásépítési folyamataival, a Nyíregyháza közelségéből eredő tartós szuburbanizációs nyomással, valamint az építési telkek iránt jelentkező helyi igénytel alátámasztható.

A fejlesztési irány Kabalás meglévő településszerkezetéhez kapcsolódik. A tervezés célja a közlekedési és közmű-infrastruktúrához igazodó, kompakt, rendezett lakóterületi bővítés, a szórt vagy településszerkezeti indoklatlan fejlesztések elkerülése mellett.

Az Önkormányzat a településterv kidolgozása során vállalja az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó valamennyi további jogszabályi feltétel vizsgálatát és igazolását, így különösen a biológiai aktivitásérték fenntartását, a közúti megközelítést, a közműkapacitást, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás biztosíthatóságának igazolását, továbbá annak bemutatását, hogy a tervezett rendeltetésnek megfelelő szabad beépítésre szánt vagy barnamezős alternatív terület nem áll rendelkezésre.

5. Kérelem

A fentiek alapján Nyirpazony Nagyközség Önkormányzata tisztelettel kéri az Országos Főépítészt, hogy **a Kabalás településrészen tervezett új beépítésre szánt lakóterület kijelölésével kapcsolatban szakmai állásfoglalását adja meg**, és különösen az alábbi kérdésekben foglaljon állást:

1. A bemutatott sajátos közigazgatás-történeti helyzet – különösen a Kabalás településrészt érintő korábbi közigazgatási területátadás – figyelembevételével van-e lehetőség a Trtv. 12. § (1) bekezdésében foglalt 250 méteres követelménytől való eltérésre?
2. Alkalmazható-e a konkrét esetben a Méptv. 8. § (4) bekezdése szerinti országos főépítési felmentés; ha igen, milyen további tények, dokumentumok és igazolások szükségesek annak megalapozásához?
3. Amennyiben a felmentés törvényi feltételei nem állnak fenn, milyen településrendezési vagy területrendezési megoldás alkalmazható annak érdekében, hogy Kabalás településrész objektíven igazolható lakóterületi fejlesztési igénye jogszerűen biztosítható legyen?
4. Az országos főépítési álláspont szerint a dokumentációban milyen további településszerkezeti, demográfiai, infrastruktúra- vagy területrendezési igazolás szükséges ahhoz, hogy az új beépítésre szánt lakóterület kijelölésének indokoltága teljes körűen megítélhető legyen?

Az Önkormányzat kéri továbbá, hogy amennyiben az országos főépítési vélemény alapján a Méptv. 8. § (4) bekezdése szerinti felmentés jogszabályi feltételei fennállnak, az Országos Főépítész a Trtv. 12. § (1) bekezdésében meghatározott követelmény teljesülése alól – a szükséges részletes indoklás mellett – felmentést megadni szíveskedjen.

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata a településrendezési eljárás további szakaszában az országos főépítési állásfoglalásban meghatározott szakmai és jogszabályi feltételeket a tervdokumentáció kidolgozása során figyelembe veszi.

Nyírpazony, 2026. szeptember 3.



Dubay László
polgármester



Dudás Ede
önkormányzati főépítész