

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSE

A településrendezési terv módosítás célja Nyírpazony Nagyközség hatályos településrendezési eszközeinek – a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv – egyes területekre vonatkozó módosítása.

Jelen településrendezési terv módosítás, Nyírpazony Nagyközség Sóstói u. – 0116 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út által határolt tömbrészen településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása tárgyában készült, 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 az övezetváltás jóváhagyását. (továbbiakban: tervezési terület)

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 falusias lakóterület kerül bővítésre, ezért az új beépítésre szánt terület méretére vetített 25%-os zöldterületi kompenzációt alkalmazzuk. Ez a terület a 0103/16 hrsz-ú ingatlan, mely az Országos Erdészeti Adattár adatai alapján erdőterület. (továbbiakban: BAÉ csereterület)

A tervezett településrendezési terv módosítással a településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és a szabályozási terv változik.

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 56/A. §-ban foglaltak alapján a településrendezési terv módosítást az Önkormányzatnak partnerségi véleményezésre kell bocsátania. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

A településrendezési terv módosítás tárgya:

Nyírpazony Nagyközség 0116 hrsz-ú út – 0119/77 hrsz-ú út – Dózsa Gy. u. – 0102 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömb településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítására, lakossági észrevétel alapján átdolgozott anyaga

A terv elérhetősége:

A terv megtekinthető ügyfélfogadási időben a Községháza hirdetőtábláján kifüggesztve, vagy letölthető itt: <https://nyirpazony.hu/rendezesi-terv/>

A véleményezés módja:

A Településrendezési terv módosításával kapcsolatban a partnerek javaslatot és véleményt adhatnak az alábbi elérhetőségek valamelyikére történő megküldésével:

Levélben: Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata, 4531. Nyírpazony, Arany J. u. 14.

E-mail: nyirpazony@nyirpazony.hu

Véleményezésre lakossági fórum keretében is van lehetőség melynek helye és időpontja:

Nyírpazonyi Polgármesteri Hivatal, 4531 Nyírpazony, Arany János u. 14.

2026. október 15. csütörtök, 9:00 óra

A véleményezés határideje:

A véleményezési időszak: 2026. október 7-től 2026. október 22-ig.

A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan adhat véleményt, vagy tehet javaslatot. A partner véleménye a véleményezett településrendezési terv módosítás dokumentációjának tartalmára terjedhet ki. A partner kifogást emelő véleményét indoklással kell alátámasztania.

A beérkezett partnerségi észrevételeket az Önkormányzat Képviselőtestülete érdemben vizsgálja és dönt a Településrendezési terv módosítás elfogadhatóságáról, azaz a bemutatott fejlesztés támogatásáról és ezzel a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosításáról.

Nyírpazony, 2026. október 7.




Dubay László
polgármester