

**NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

79/2025. (X. 21.) határozata

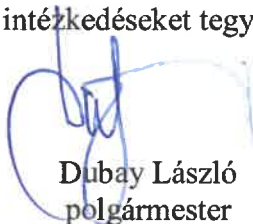
**Nyírpazony Nagyközség hatályos településrendezési eszközeinek módosításának
kezdeményezéséről, főépítési feljegyzés elfogadásáról, valamint új beépítésre szánt
terület kijelöléséről**

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 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 alkalmazunk. Ez a terület a 0103/16 hrsz-ú ingatlan, melyet gazdasági erdőterületbe sorolja át a Képviselő-testület.
2. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésében előírt – jelen határozat 1. melléklete szerinti – feljegyzést **elfogadja**.
3. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) b) pontja szerinti új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó jogszabályi követelményeknek való megfelelés igazolását az határozat 2. melléklete szerinti tartalommal megismerte, és **elfogadja**.
4. **igazolja**, hogy a tervezett új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölésével a terület ezen felhasználási célú mértéke olyan használati célra fog növekedni, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területein nincs megfelelő terület.
5. a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (2)

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

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



Dubay László
polgármester



Dr. Dancs János
jegyző

Felelős: Dubay László polgármester

Határidő: folyamatos

Nyírpazony, 2025. október 21.

A határozatot kapják:

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

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

Dudás Ede sk.
önkormányzati főépítész

Mészáros Ákos sk.
településtervező

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 $4,2970 \text{ ha} \times 0,25 = 1,0742 \text{ ha}$ <u>Eg -> Lf 0,1084 ha $0,1084 \text{ ha} \times 1,0 = 0,1084 \text{ ha}$</u> Má -> Eg 1,3046 ha > 1,1826 ha Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 25%-os (és erdőterület kivánsa esetén a 100%-ot) zöldterületi kompenzáció küszöbértéke: 1,1826 ha. A 1,3046 ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket ezért a feltétel teljesül.