

**NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

100/2025. (XI. 25.) határozata

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

A Képviselő-testület

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


Dubay László
polgármester




Dr. Dancs János
jegyző

Felelős: Dubay László polgármester

Határidő: azonnal

Nyírpazony, 2025. november 25.

A határozatot kapják:

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

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név: **Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat**
Székhelye: **4531 Nyírpazony, Arany János utca 14.**
Adószáma: **15732358-2-15**
Számlavezető pénzüintézete: **MBH Bank Nyrt.**
Számlaszáma: **68500139-11048596-00000000**
Képviseli: **Dubay László polgármester**
mint önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről a

Név: **Roma Attila Miklós**
Lakcím: **4531. Nyírpazony, Petőfi. u. 63.sz.**
Anyja neve: **Buszlai Erzsébet**
Születési hely, idő: **Nyíregyháza, 1968. 02. 27**
Adóazonosító: **8369460992**

mint célmegvalósító (a továbbiakban: **Célmegvalósító**)

(a továbbiakban együtt: Felek) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Előzmények

Az Önkormányzat képviselőtestülete (a továbbiakban: Képviselőtestület) a határozatával (a továbbiakban: Határozat) döntött a Célmegvalósító 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 tömböt érintő fejlesztés érdekében benyújtott, a Nyírpazony Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2010. (XII.22.) KT.sz önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására irányuló, a jelen szerződés 1. mellékletét képező telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) elfogadhatóságáról.

A határozat alapján Nyírpazony Nagyközség Polgármestere a Tanulmánytervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A. § (3) bekezdése alapján véleményeztette a partnerekkel.

A határozatával döntött arról, hogy módosítani kívánja a HÉSZ-t 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 tömbre vonatkozóan, továbbá a határozatával döntött arról is, hogy ezen HÉSZ módosítás érdekében a Célmegvalósítóval településrendezési szerződést köt.

Mindezen előzmények alapján a Felek a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi településrendezési szerződést kötik.

I. A szerződés tárgya, hatálya

A. A szerződés tárgya

1.1. A Méptv. 92. § (4) bekezdés a) pontja alapján a HÉSZ módosításának a Határozat mellékletét képező főépítési feljegyzésben (a továbbiakban: Feljegyzés) – mely jelen szerződés 2. mellékletét képezi – foglaltaknak megfelelő kidolgoztatása az Önkormányzat helyett a Célmegvalósító által, a Célmegvalósító költségére, továbbá

1.2. a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja alapján azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a Célmegvalósító általi átvállalása, amelyek az Önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

1.3. Jelen szerződés mindkét fél általi aláírása napján lép hatályba és a szerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan megvalósulása napjáig tart.

II. A Felek vállalásai az 1.1. pontban meghatározottak tekintetében

A. Célmegvalósító vállalásai

2.1. A Célmegvalósító vállalja, hogy az 1.1. pontban megjelölt feladat végrehajtása érdekében saját költségén elkészítteti a HÉSZ módosításához szükséges, azt megalapozó dokumentumokat (a továbbiakban: Tervdokumentáció), és az E-TÉR felületén lefolytatásra kerülő egyeztetési eljáráshoz megküldi azokat az Önkormányzat részére. Ennek részeként a jelen szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül megküldi az Önkormányzat részére a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntését megalapozó dokumentumot.

2.2. A 2.1. pontban foglaltak szerződésszerű teljesítése érdekében a Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a Tervdokumentációt a Feljegyzésben és a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően – 78/2018. (XII.20.) határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban: TSZT) meghatározott területfelhasználással összhangban – a Tanulmányterv szerinti szabályozási tartalommal és a beérkező, jogszabályon alapuló véleményekre figyelemmel kell elkészítenie.

2.3. A Célmegvalósító vállalja, hogy a Tervdokumentáció elkészítéséhez a Méptv. 77. § (2) bekezdésében és az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező(ke)t (a továbbiakban: tervező) vesz igénybe.

2.4. A Célmegvalósító a tervezővel kötött szerződésben érvényesíti az Önkormányzat azon igényét, hogy a Tervdokumentáció felhasználására az Önkormányzat térítésmentes, területi korlátozás nélküli, a Tervdokumentáció teljes védelmi idejére szóló, kizárólagos, harmadik személynek átengedhető felhasználási jogot szerezzen az alábbiak szerint:

- a) Az Önkormányzat részére átengedett felhasználási jog kiterjed a Tervdokumentáció átdolgozására, valamint tetszőleges példányban, analóg vagy digitális hordozón, tetszőleges alkalommal történő többszörözésére és a többszörözött példányok terjesztésére. A többszörözés joga magában foglalja a Tervdokumentáció nyomtatásban, továbbá számítógéppel, illetve elektronikus adathordozóra való

másolásának jogát is.

- b) A terjesztési jog magában foglalja a többszörözött példányok bármely ismert módon történő nyilvánosság számára történő hozzáférhetővé tételét.
- c) Az Önkormányzat az elfogadott Tervdokumentáción – az átdolgozás keretei között – bármely, a tervezőnek a Tervdokumentáció egységéhez fűződő jogát nem sértő változtatást végrehajthat.

2.5. A Célmegvalósító a Tervdokumentáció Önkormányzathoz való benyújtásával egyidejűleg csatolja a tervezőnek a 2.4. pontban foglaltakról tett nyilatkozatát.

2.6. A Célmegvalósító Tervdokumentációt az alábbiak szerint köteles átadni az Önkormányzatnak:

- a) az egyeztetési eljárás típusának megfelelően a Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszokhoz tartozóan elektronikus úton.pdf/A fájl formátumban,
- b) a jóváhagyást követően átvezetett és záradékolt teljes tartalmú Tervdokumentáció elektronikus úton.pdf/A fájl formátumban.

2.7. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a tervező részére az egyeztetési eljárásban résztvevők által jogszabály alapján előírt tanulmányok, vizsgálatok, szakértői dokumentumok anyagait és a szakági alátámasztó munkarészeket (indokolt esetben a környezeti értékelési dokumentációt is) ő köteles szolgáltatni.

2.8. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy amennyiben az Önkormányzatnak szakmai indokok alapján a Tervdokumentációra vonatkozóan a Tanulmánytervben meghatározott céllal összhangban lévő módosítási javaslata van, és azokkal a Célmegvalósító előzetesen egyetért, úgy a Tervdokumentációt a szakmai követelményeknek megfelelően köteles átdolgoztatni és az átdolgozott tervet, dokumentációt az Önkormányzat számára átadni.

2.9. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás során felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételek következtében esetlegesen szükségessé váló, a HÉSZ-en végrehajtandó változtatási kötelezettségek a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás ismételt lefolytatását vonhatják maguk után.

2.10. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a 2.8. és a 2.9. pontban foglalt esetben a Tervdokumentáció esetlegesen szükségessé váló módosításának költségeit, valamint az eljárás elhúzódasából eredő költségeket, károkat kizárólagosan a Célmegvalósító viseli, e körben az Önkormányzatot semmiféle felelősség nem terheli.

2.11. Célmegvalósító vállalja, hogy a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárásban beérkezett vélemények Önkormányzat által történő megválaszolása, összegzése érdekében az Önkormányzat felhívására 14 napon belül írásban megküldi az Önkormányzat részére az azokkal kapcsolatos válaszát.

B. Az Önkormányzat vállalásai

3.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a HÉSZ módosítása elfogadásához szükséges eljárást a Korm. rendelet szerinti E-TÉR digitális egyeztető felületre feltöltött dokumentációval a legrövidebb időn belül megindítja, és azt a vonatkozó előírások alapján lefolytatja.

3.2. Az egyeztetési eljárás lefolytatásának kezdeményezőjeként az Önkormányzat hozzáférést biztosít a tervező számára a hozzá beérkező dokumentumokhoz. Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a tervezőnek és Célmegvalósítónak közvetlenül

- a) megadja a Tervdokumentációval kapcsolatos elvárásokat, valamint
- b) átadja a Korm. rendelet szerinti eljárás során, továbbá az egyeztetési eljárás során beérkezett véleményeket, illetve a
- c) véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolását, összegzését elvégzi, a Célmegvalósító és a tervező fejlesztői és szakmai előzetes értékelését követően.

3.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy soron következő rendes képviselőtestületi ülésre, de legkésőbb 60 napon belül a döntéshozó elé terjeszti a HÉSZ módosítására irányuló előterjesztést. E körben az Önkormányzat kifejezetten rögzíti, hogy nem vállal kötelezettséget a HÉSZ módosítására irányuló előterjesztés alapján azok elfogadására. A HÉSZ módosítás el nem fogadásából eredő kárért az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terheli.

3.4. Amennyiben az Önkormányzat a 3.3. pontban foglaltakat alapos ok nélkül az eljárás megindítását követő 12 hónapon belül, a Célmegvalósító szerződés szerinti teljesítése ellenére nem teljesíti, úgy köteles megtéríteni a Célmegvalósítónak az eljárás során a záró szakmai vélemény időpontjáig felmerült, számlával igazolt költségeit.

3.5. Az Önkormányzat vállalja, hogy a szabályozással érintett területre vonatkozó HÉSZ módosítással kapcsolatos eljárás aktuális állásáról a Célmegvalósítónak kérésére tájékoztatást ad.

III. Felek vállalásai az 1.2. pontban foglaltak keretében

A. A Célmegvalósító vállalásai

4.1. Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a HÉSZ a szabályozással érintett területen a telek beépítésének feltételeként teljes közművesítettséget ír elő. Erre tekintettel a Célmegvalósító vállalja, hogy a HÉSZ hatálybalépését követően a fejlesztéssel közvetlenül összefüggő valamennyi szükséges infrastruktúra fejlesztési feladatot saját költségén elvégez, elvégeztet, beleértve az érintett tömb megközelítését, feltárását biztosító útépitési, valamint a közvilágítási, csapadékvíz elvezetési és közműbekötési feladatokat.

4.2. A Méptv. 92. § (6) bekezdése szerinti Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél közötti településfejlesztési vagy településrendezési összefüggések igazolása:

- a) a 4.1. pontban felsorolt Célmegvalósító által vállalt infrastruktúra megvalósítása a szerződés szerinti fejlesztéstől nem elidegeníthető, a fejlesztés lehetőségét biztosító közterület tényleges igénybevételek kialakítása közvetlen összefüggésben van a beruházási cél megvalósításával;
- b) a vállalt kötelezettség nem aránytalanul nagymértékű tekintettel arra, hogy a beépítési és forgalmi intenzitás növelésével összhangban áll;
- c) a vállalt kötelezettség a szükséges infrastruktúra-fejlesztés megvalósulását szolgálja figyelemmel arra, hogy a fejlesztéssel összefüggő intenzitás növekedés ezt szükségessé

teszi.

4.3. A vállalt kötelezettségek megvalósításáról a Célmegvalósító gondoskodik, melyről tájékoztatja az Önkormányzatot.

B. Az Önkormányzat vállalásai

5.1. Az Önkormányzat az egyeztetési eljárás lefolytatása keretében szükséges hirdetményi közzététel iránt a vonatkozó jogszabályok alapján gondoskodik.

5.2. Az Önkormányzat – a Célmegvalósító finanszírozása mellett – vállalja, hogy a hatáskörrel rendelkező szervezeteknél eljár a HÉSZ-ben már szereplő, megközelítést biztosító

- a) szükséges és elégséges számú telek esetében – a telekalakítást követően – a közlekedési út ingatlanrész megszerzésében, kisajátítás vagy megállapodás érdekében.

5.3. Az Önkormányzat az 5.2. pont szerinti vállalásának teljesítése érdekében a kisajátítás előkészítése iránti intézkedését a Célmegvalósító jelzését követő 30 napon belül megkezdi.

IV. Vegyes rendelkezések

6.1. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítésében együttműködnek, a szerződés teljesítése érdekében egymást minden lényeges körülményről írásban tájékoztatják.

6.2. A szerződés végrehajtásával, illetve szerződésben rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartásra és felelős nyilatkozattételre jogosult személyek:

- a) az Önkormányzat részéről: Dudás Edefőépítész
tel.: + 30-606-4245, email.: nyirsegterv@gmail.com
- b) a Célmegvalósító részéről: Roma Attila Miklós
tel.: +....., email.:

6.3. A jelen szerződést mindkét fél beleegyezésével kizárólag írásban lehet módosítani. Nem minősül szerződésmódosításnak a Felek közhiteles nyilvántartásba bejegyzett adataiban, így különösen a székhelyében, képviselőiben, bankszámlaszámában bekövetkező változás, továbbá a szerződéskötés és teljesítés során eljáró szervezet és a kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás. Az említett változásokról az érintett fél a másik felet – az eset körülményeitől függően – vagy előzetesen írásban vagy a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 5 munkanapon belül köteles értesíteni.

6.4. A Célmegvalósító azonnali hatályú felmondással élhet abban az esetben, ha a környezeti hatásvizsgálat eredményének ismeretében már nem állna érdekében a szerződés további teljesítése.

6.5. Az Önkormányzat a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Célmegvalósító

- a) az egyeztetési eljárásban nem tesz határidőre eleget - írásban történő legalább 15 napos póthatáridőre sem - a szükségessé váló hiánypótlásoknak, vagy a módosításra irányuló kötelezettségeinek;
- b) a HÉSZ másik eljárásban történt módosítása miatt a Tanulmánytervben foglaltak megvalósítása már nem egyezik az Önkormányzat céljaival.

6.6. A 6.5. pont a) alpontjában foglalt okból történő azonnali hatályú felmondás esetén az Önkormányzatot fizetési, megtérítési kötelezettség nem terheli. A 6.5. pont b) alpontban foglalt esetben az Önkormányzat köteles megtéríteni a Célmegvalósítónak az azonnali hatályú felmondás időpontjáig felmerült, számlával igazolt költségeit.

6.7. Amennyiben jelen szerződés egy rendelkezése teljes egészében vagy részben érvénytelenné válna, a szerződés érvényessége egyebekben fennmarad, kivéve, ha e rész nélkül a Felek a szerződést nem kötötték volna meg.

Jelen szerződés rendelkezései érvényesek a felek mindenkori jogutódaira is. A Célmegvalósító vállalja, hogy jelen szerződés tartalmáról, a vállalt kötelezettségekről tájékoztatja esetleges jogutódjait is. Ennek elmaradása esetén az ezzel kapcsolatos kártalanítási vagy kártérítési igények megtérítéséért kötelezettséget vállal.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Mellékletek:

- 1. melléklet: Telepítési tanulmányterv
- 2. melléklet: Feljegyzés

Nyírpazony, 2025.

.....

Nyírpazony 2025.

.....

.....

Dubay László

polgármester

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat

.....

Roma Attila Miklós

Célmegvalósító

NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG

Döntéselőkészítő dokumentáció, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével, az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalommal
A Nyírpazony Nagyközség Kabalás településrész területén településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása

ALÁÍRÓLAP

NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG TRT. MÓDOSÍTÁSHOZ

Döntéselőkészítő dokumentáció Nyírpazony Nagyközség Kabalás településrész területén
településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási
terv) módosítása

Településtervező: Mészáros Ákos
Címe: 4400. Nyíregyháza, Mező u. 6.
Telefon/fax: (42) 798-754
E-mail: szabolcsterv@gmail.com
Munkaszám: KE-25/5.
Jogosultság száma: TT 14-0258

Településrendező tervező



Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv,

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

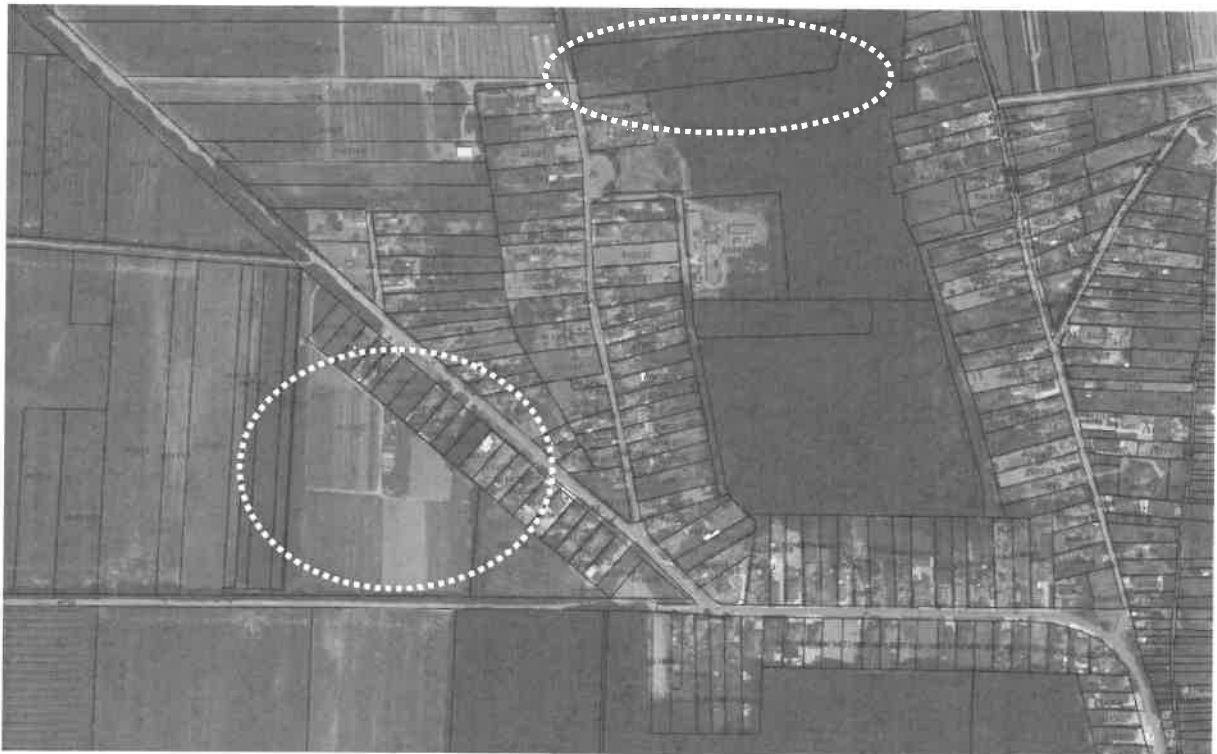
- a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

Előzmények

A megbízás tárgya

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselőtestület dönt, a Nagyközség 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. Jelen telepítési tanulmányterv, Nyírpazony Nagyközség 0116 hrsz-ú út – 0119/77 hrsz-ú út – Dózsa Gy. u. – 0102 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0114 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömb településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása tárgyában készült, a korábban lefolytatott egyeztetés alapján szükséges Nyírpazony Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítási javaslata, Nyírpazony Nagyközség közigazgatási terület északnyugati 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 relative 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)**



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

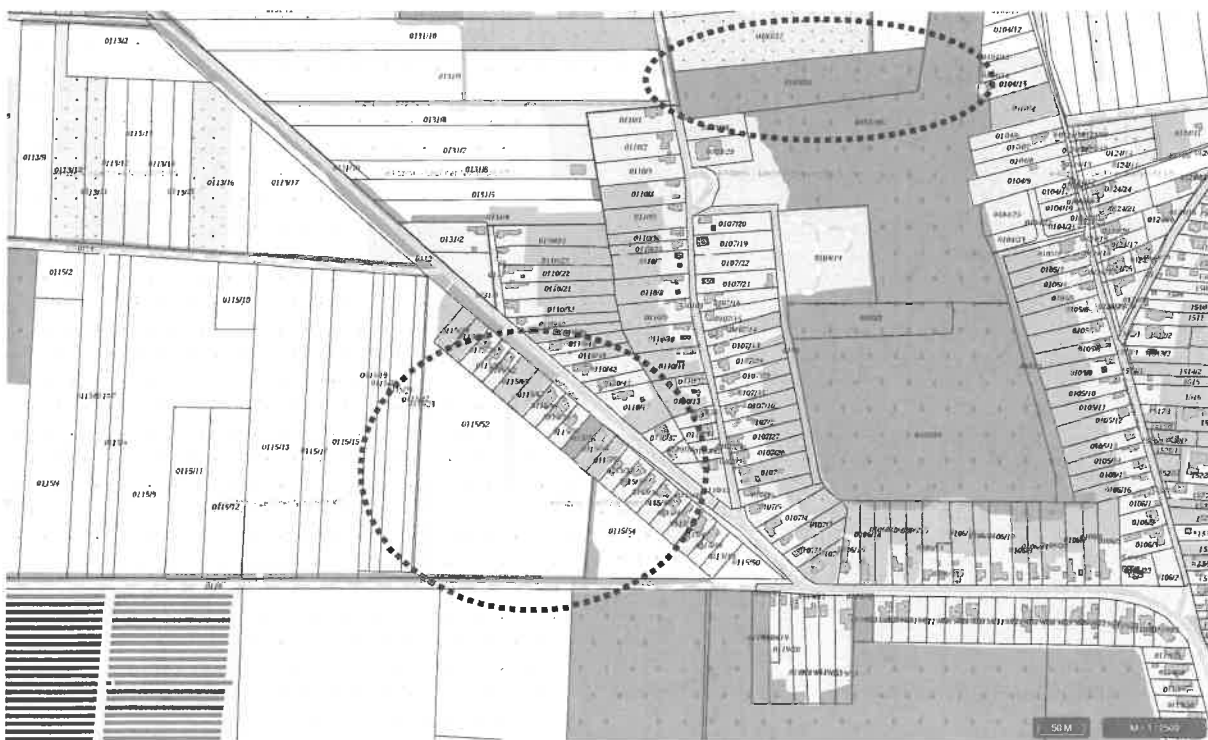
A településen lakásépítést szeretnék ösztönözni, teljes közművel kiépített építési telkekkel, lakásépítési beruházással. Az ide tervezett kis lakópark elsődleges célcsoportját a városból kiköltöző, illetve a településen maradó többgyermekes fiatal családok alkotják majd, ami kézzelfogható demográfiai utánpótlást jelent: több gyermek fogja látogatni a bölcsődét, óvodát és iskolát, erősítve ezzel a helyi intézmények fenntarthatóságát.

A projekt stratégiai összhangban áll a magyar állam és a Kormány vidékfejlesztési, az urbanizáció ütemét lassító törekvéseivel. Az ehhez szükséges infrastrukturális feltételek biztosításához, az építési engedélyek és kiviteli tervek elkészítéséhez, valamint az engedélyeztetési folyamatok megindításához elengedhetetlen a hatályban lévő rendezési terv módosítása a fent jelzett indokok alapján.

A rendezési tervekben meg kell határozni a településfejlesztési projektek működési feltételeit. Amikor ezek a feltételek nem önkormányzati beruházással, vagy önkormányzati szolgáltatással, illetve önkormányzati feladat átvállalásával teljesülnek, akkor a teljesülés bizonyítására a teljesítés alanyaival településfejlesztési megállapodást kell kötni. A megkötött megállapodásokról az építési hatóságot és az önkormányzat érintett szerveit értesíteni kell. Jelen településfejlesztési döntést megalapozó dokumentum támogatása esetén elkészíthető a településszerkezeti terv- és szabályozási terv módosítása a Korm. rendeletben rögzített államigazgatási eljárás keretében. A tervezési terület szabályozási tervének készítését követően közművesítési-közfelvezési 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 OTvT) 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 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, mely az Országos Erdészeti Adattár adatai alapján erdőterület. (továbbiakban: BAÉ csereterület)

Tehát a tervezett módosítás 2 ponton érinti a település területét.



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

A telepítési tanulmányterv célja a tömbben a hatályos településrendezési eszközök módosítása, az érintett az érintett falusias lakóterület kiszabályozása érdekében.

Helyszíni szemle

A módosításokkal kapcsolatban tervezői helyszíni szemle történt.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmazza a telepítési tanulmányterv fogalmát és a készítésének szükségét:

„10. A telepítési tanulmányterv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A tanulmányterv a rendelet 19.§. (1) bekezdés (a) pontja alapján, a felsorolt célok közül településrendezési szerződés előkészítését, illetve Nyírpazony Nagyközség Önkormányzatának pozitív döntése esetén Nyírpazony 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. Pozitív döntés esetén, az eljárás lefolytatásához, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet előírásait kell alkalmazni.

Hatályos településrendezési eszközök

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

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

Hatályos településképi védelmi eszközök

- Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2019 (X.1.). önkormányzati rendelete, Nyírpazony Nagyközség településképi 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 kezdeményezhet. Ezzel gazdaságfejlesztés, lakóterületfejlesztés témakörében kíván a térségi és települési fejlesztési terveknek megfelelni.

Fotódokumentáció



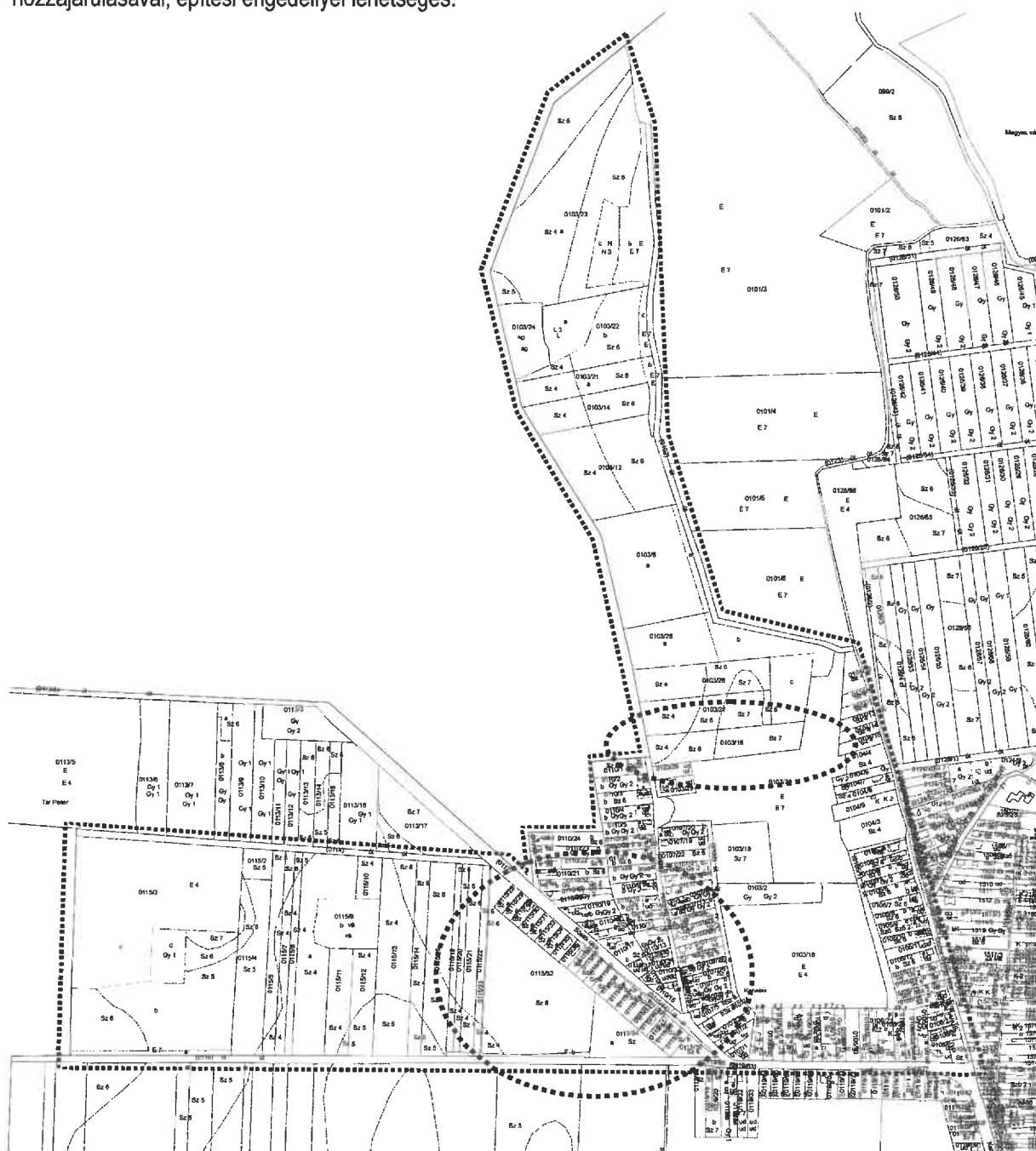
A beruházások végrehajtásához a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel, a megvalósulásnak jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési 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.

Jelen tanulmányterv alapján a településrendezési terv módosítása javasolható a Képviselőtestület számára. A terv a módosítás hatásait a környezetre, valamint a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítás javaslatát is tartalmazza.

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.

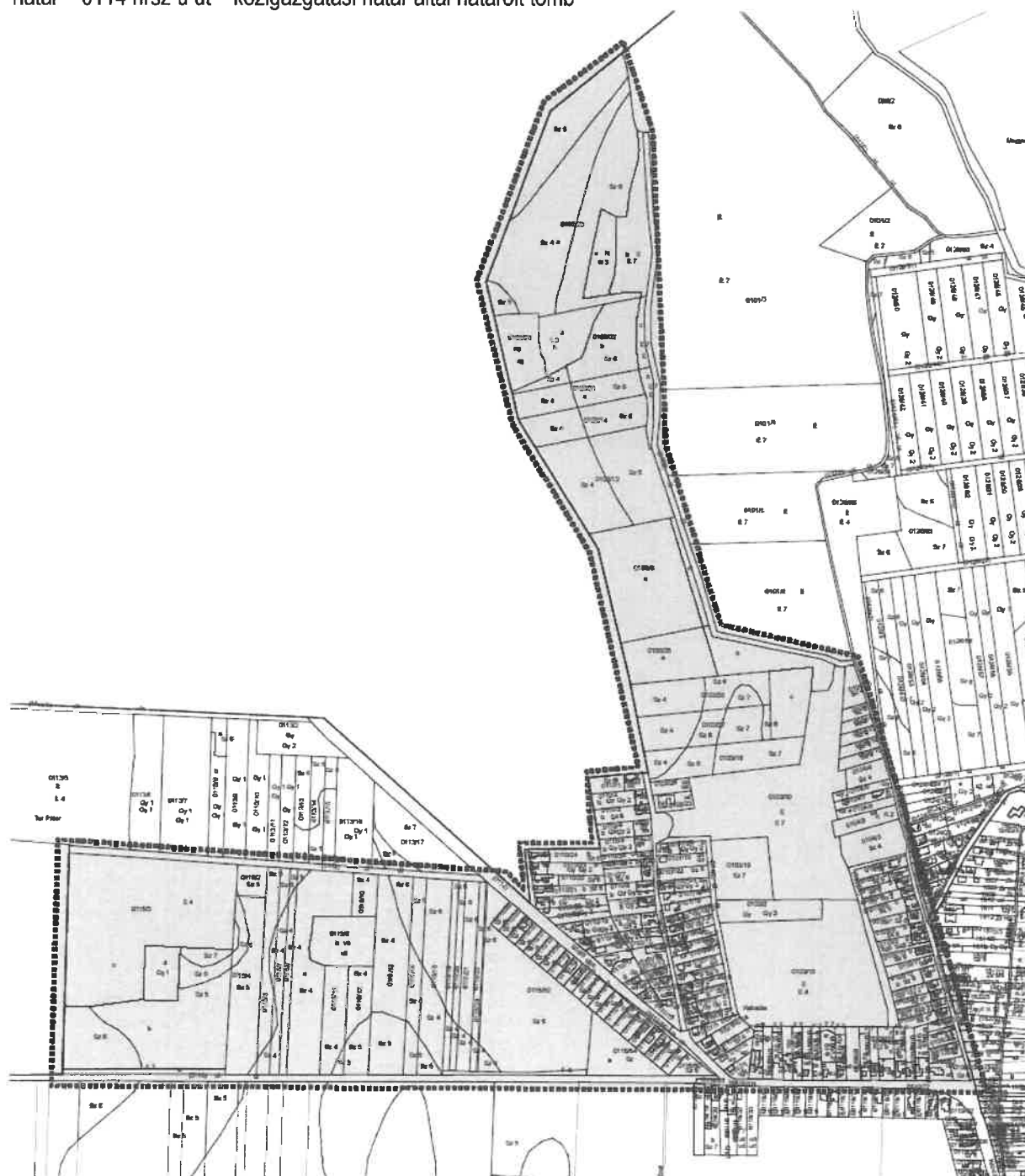
Nyugati oldalról mezőgazdasági művelésű területek, szántók találhatóak, melyek művelés alatt állnak. Erdőterületek szintén megtalálhatóak a terület közvetlen környezetében. Tekintettel a nem jelentős közúti forgalmat lebonyolító közútra, illetve a lakóterületektől való kis távolságra, maga a tervezési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



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

Hatásterület, jelen telepítési tanulmánnyal érintett terület

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

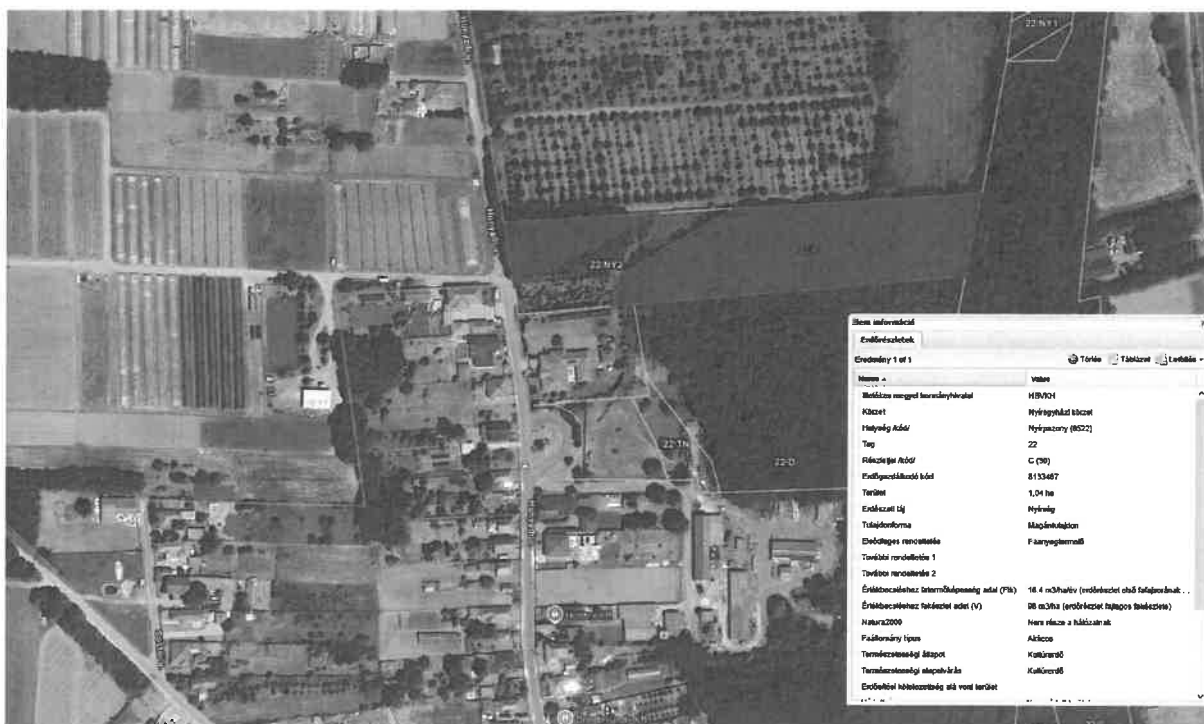


A BAÉ csereterület terület megközelítése a 4 - Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút szelvényszám: 281 km 330 m-ről történik, az önkormányzati Kabalási, Rákóczi, és Sóstói utakon keresztül. A közvetlen környezetében jelentős mértékű mezőgazdasági területek, zömében erdőterülettel vegyes szántóterületek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



Ortofotó, tervezési terület, forrás: E-közmű

A területek művelési ága szántó, minőségi osztály 4,6,7. Az érintett 0103/16 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



Javasolt telekosztás, forrás: saját szerkesztés

A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Közlekedés

A rendezési terv módosítás nem érinti a közlekedésfejlesztést. A szabályozási területen kialakított közlekedési létesítmények műszaki paramétereit a tervezéskor érvényben levő Útügyi 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: mérsékelt belvízveszélyes (2-es) veszélyeztetettségű kategória.
- Évi átlagos belvizes napok száma: 9 nap/év. (Az elmúlt 10 évre viszonyítva)
- Belvízvédelmi készültség gyakorisága: 2 elrendelt készültség / 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 alállomásból 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 hálózatra. A nyomástartást víztorny biztosítja. A vízvezeték hálózaton szakaszoló tokozások, illetve tűzoltóvíz kivétel és vezetékmossatás 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.



Gázellátás

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

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

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

Katasztrófavédelmi javaslat

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

A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei (tervezési terület)

Környezetvédelmi érintettség

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén.

a) A tervezési feladat, a terv, illetve program célja

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

b) A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége

Roma Attila Nyirpazony, 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 relative kis minimális telekterület érték (700m²) van beállítva. Az általa javasolt ingatlanokat, egységben kezelve az Lf-1 övezettel, szintén az Lf-1 övezet előírásai szerint szeretné felosztani és beállítani, ezért kéri az övezetváltás jóváhagyását.

A településen lakásépítést szeretnék ösztönözni, teljes közművel kiépített építési telkekkel, lakásépítési beruházással. Az ide tervezett kis lakópark elsődleges célcsoportját a városból kiköltöző, illetve a településen maradó többgyermekes fiatal családok alkotják majd, ami kézzelfogható demográfiai utánpótlást jelent: több gyermek fogja látogatni a bölcsődét, óvodát és iskolát, erősítve ezzel a helyi intézmények fenntarthatóságát.

A projekt stratégiai összhangban áll a magyar állam és a Kormány vidékfejlesztési, az urbanizáció ütemét lassító törekvéseivel. Az ehhez szükséges infrastrukturális feltételek biztosításához, az építési engedélyek és kiviteli tervek elkészítéséhez, valamint az engedélyeztetési folyamatok megindításához elengedhetetlen a hatályban lévő rendezési terv módosítása a fent jelzett indokok alapján.

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

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

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

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

1. a terv, illetve program milyen mértékben

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

- Nem, hatása nincs.

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

- Egyéb tervet vagy programot nem befolyásol.

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

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

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

- Nem.

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

- Nem.

2. A várható környezeti hatások

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

- Minimális állandósult hatást vált ki.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

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

c) az országhatáron áttérjednek;

- Nem.

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

- Nem.

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

- Csak a tervezéssel érintett ingatlanok, vagy külterületi lakothelyek.

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

- Nem.

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

- Nem.

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

- Nem.

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

- Figyelembe lett véve, nem sérülékeny terület

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

- Nem.

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

- Nincs

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

- Visszafordítható hatás, a fenntartási időszak végén.

A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi megállapítás tehető:

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

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

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

Hatásterület lehatárolása és rövid jellemzése

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

Környezeti hatása: A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változnak. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan. A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható. A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése van tervezve, és nem történik meglévő, valós zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Társadalmi hatása: a településen népességmegtartó képessége javul.

Gazdasági hatása: nem várható.

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

Összegzés

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

Környezetvédelmi javaslat

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

Levegőtisztaság-védelem

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

Hulladékgazdálkodás

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

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

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

Zaj- és rezgésvédelem

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

Természetvédelem

Természetvédelmi vonatkozásban a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet előírásait kell figyelembe venni.

Natura 2000

A módosítással érintett ingatlanok területe nem természeti, nem természetvédelmi, nem ex-lege terület, nem tartozik a NATURA 2000-es területek közé sem madárvédelem, sem pedig élőhelyvédelem szempontjából jelentős területeket. A területen és a környezetében tájképi értékek vagy egyedi tájértékek nincsenek.

Nemzeti Ökológiai Hálózat

A biológiai sokféleség megőrzését szolgáló összefüggő európai ökológiai hálózatrészét képező területek biztosítják a természetes élőhely-típusok és a vadon élő állat- és növényfajok védelmét. A jogszabályi háttér az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet adja. A Nemzeti Ökológiai Hálózat övezeteit nem érinti.

Összegzés

A javasolt módosítások környezetre gyakorolt hatása a környező ingatlanok környezeti állapotában változást nem eredményez.

Településképi előírások vizsgálata

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

Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Nyírpazony Nagyközség településképeinek védelméről szóló Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017.(XII.15.) önkormányzati rendelete alapján megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetőek 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*

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



	TELEPÜLÉSKÖZPONT	Településkép szempontjából meghatározó terület
	KERTVÁROSIS TERÜLET és KABALÁS	
	FALUSIAS TERÜLET	
	GAZDASÁGI TERÜLET	
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	Településkép szempontjából meghatározó terület

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

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.

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.

Környezetvédelemi javaslat

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

Levegőtisztaság-védelem

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

Hulladékgazdálkodás

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

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

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

Zaj- és rezgésvédelem

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

Természetvédelem

Természetvédelmi vonatkozásban a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet előírásait kell figyelembe venni.

Natura 2000

A módosítással érintett ingatlanok területe nem természeti, nem természetvédelmi, nem ex-lege terület, nem tartozik a NATURA 2000-es területek közé sem madárvédelem, sem pedig élőhelyvédelem szempontjából jelentős területeket. A területen és a környezetében tájképi értékek vagy egyedi tájértékek nincsenek.

Nemzeti Ökológiai Hálózat

A biológiai sokféleség megőrzését szolgáló összefüggő európai ökológiai hálózatrészét képező területek biztosítják a természetes élőhely-típusok és a vadon élő állat- és növényfajok védelmét. A jogszabályi háttér az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet adja. A Nemzeti Ökológiai Hálózat övezeteit nem érinti.

Tájrendezési, természetvédelmi javaslat

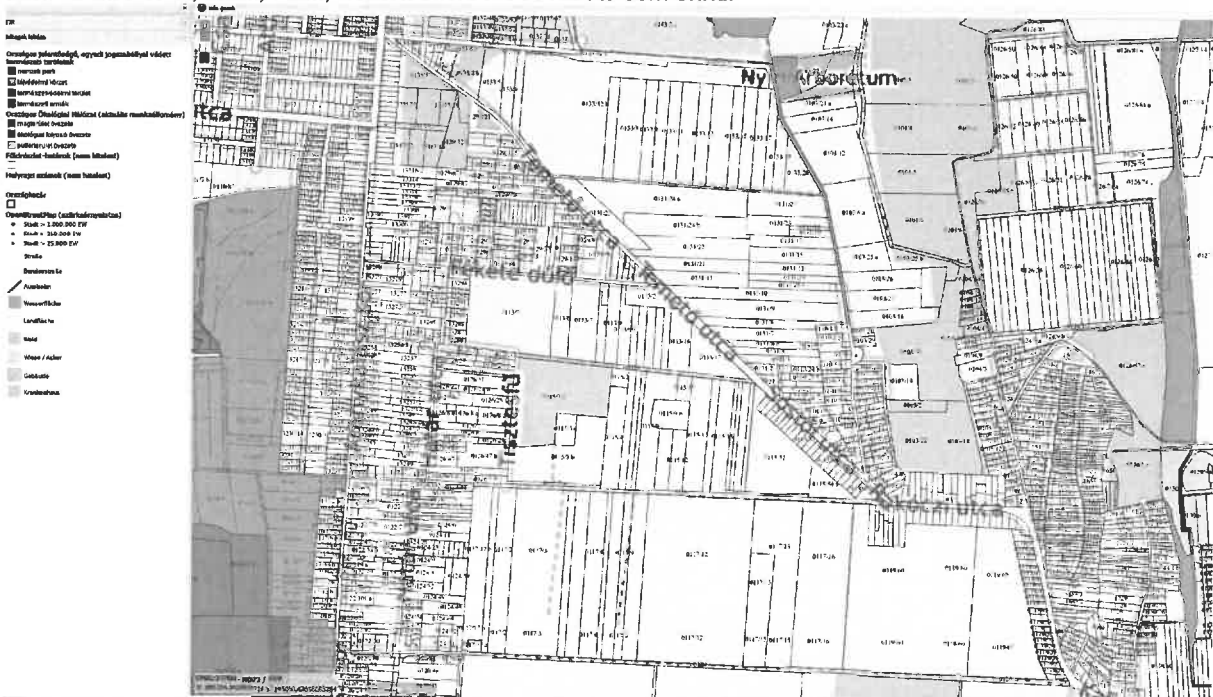
A táj túlnyomórészt mezőgazdaságilag művelt, helyenként potenciális erdőterület. Az évszázados használat során szinte teljesen eltűnt lomboserdők mellett a legszárazabb buckahátak nyílt gyepi vegetációja, valamint a mélyedések lápmedencéinek és vízhatású völgyeinek, és a táj nyugati felében jellemző szikesek növényzete ösfolytonos. Erdei kevés kivétellel ültetvényszerűek (akác). A ritkán lakott területekre jellemző parlagokon a száraz és üde gyepek regenerációja korlátozott. A természetszerű homoki erdőmaradványok gyöngyvirágos- és gyertyános-kocsányos tölgyesek, kisebb részben keményfalistékek és pusztai tölgyesek származékai. A mélyedésekben jellemzők a lápi jellegű mocsárrétek és sásosok, kisebb zsombékosokkal, kékperjés rétekkel, magaskórósokkal és leromlott, elnádásodott származékaikkal. A táj nyugati felének tómedreiben a szoloncsák sziki vegetáció teljes zonációja megtalálható.

Bár a táj a változások ellenére sokat megőrzött ősi képéből, az erdők, legelők, rétek és szántók változatos hangulatából, az eredeti természet – a homokpuszták, láprétek, fűzlápok, keményfás ligetek, pusztai és gyöngyvirágos tölgyesek – a fent leírt folyamatok hatására szigetszerű maradványfoltokra húzódott vissza. Ennek következménye a tájvédelmi körzet szétszórt, mozaikos jellege. Az utóbbi évtizedben újabb veszélyek öltöttek aggasztó méretet. A természetes élővilág megmaradt apró szigeteit a többnyire amerikai származású özönnövények fokozódó inváziója szorongatja. A gyepek rohamos pusztulását okozza, hogy az állattartás feltételei igen rosszak, ezért egyre kevesebb legelőre és kaszálóra van szükség.

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

Természeti környezet

A tervezett módosítások területe védett természeti területet nem érint. Ex-lege védett területek, NATURA 2000 területek, tervezett természeti területek, érzékeny természeti területek, egyedi tájértékek a terület környezetében nem találhatóak. Tájképi értékek vagy egyedi tájértékek a vizsgált területen és környezetében szintén nem találhatóak. A terület nem tartozik a Hortobágyi Nemzeti Park övezeteibe, nem található rajta semmilyen védett természeti terület, érték, elem, s ivóvízbázis védőövezete sem érinti.



Az övezetben a környezetére negatív hatást gyakorló, bűzös vagy fertőzésveszélyes anyagot kibocsátó rendeltetés nem létesíthető. Tűz és robbanásveszélyes rendeltetés csak a tűzvédelmi előírások maradéktalan teljesítése mellett telepíthető.

Tájhasználat értékelése

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

22

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

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

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

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

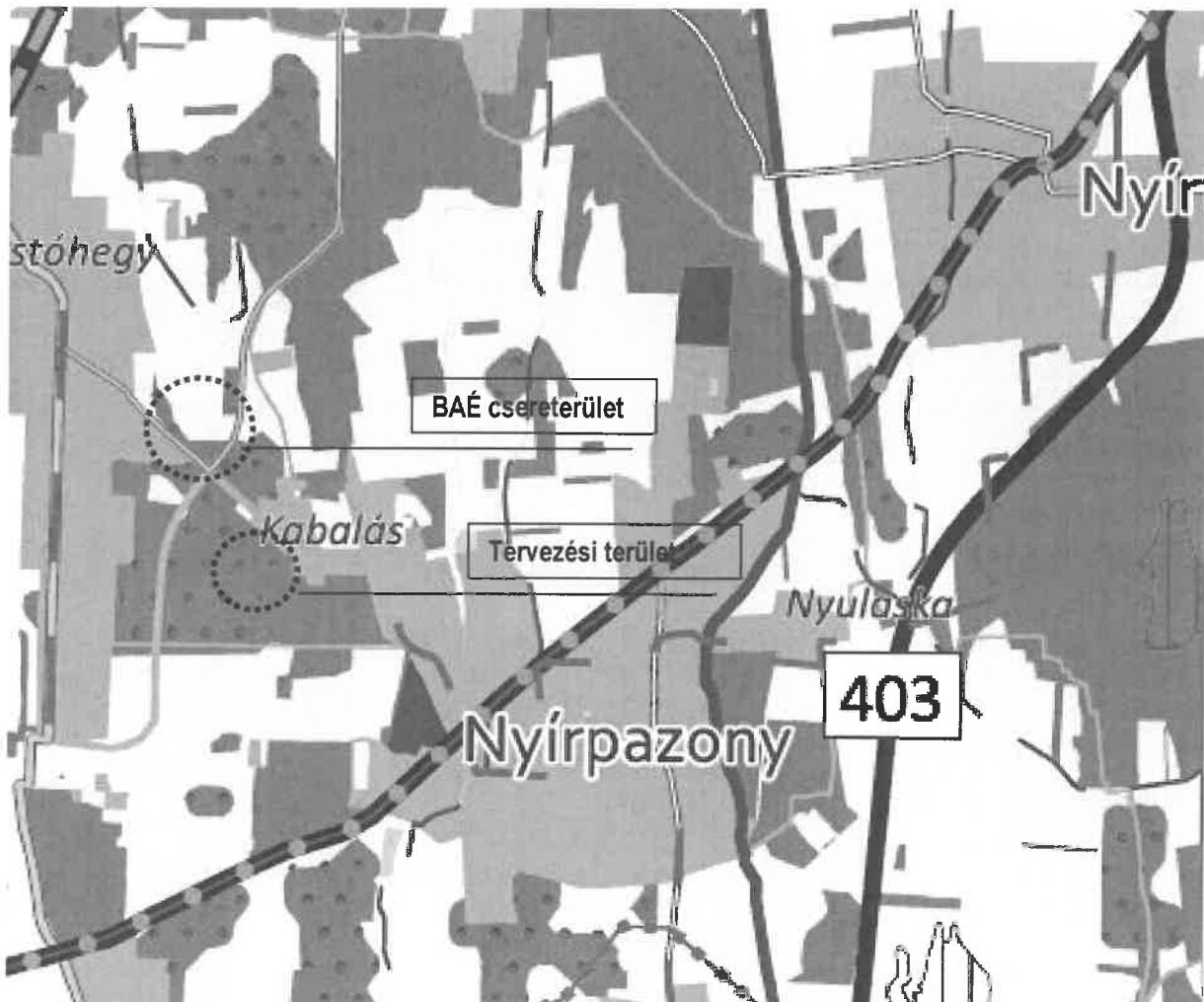
Termőföld védelme

A módosítással érintett tömb a hatályos terv szerint beépítésre nem szánt terület. Figyelembe vette az Önkormányzat „a termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX. tv. (továbbiakban Tfv) előírásait is. A tervezési területek művelés alatt álló, nem kivont területek, tehát a módosítás termőföldet érint. A beruházás során be kell tartani a 2007. évi CXXIX. tv. 43. § (1) bekezdésének előírásait, amely szerint az érintett és a szomszédos mezőgazdaságilag hasznosított területen a talajvédő gazdálkodás feltételei nem romolhatnak, a termőföld talajidegen anyagokkal nem szennyeződhet. A Tfv.11 § (1) bekezdése értelmében „Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni, míg A (2) bekezdés alapján „Az átlagosnál jobb a minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet, melynek a javaslat megfelel.

Magasabb rendű tervek előírásai

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 tervéről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete (továbbiakban MTrT)



Megyei szerkezeti terv

1. Erdőgazdálkodási térség (tervezéssel érintett terület, BAÉ csereterület)
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

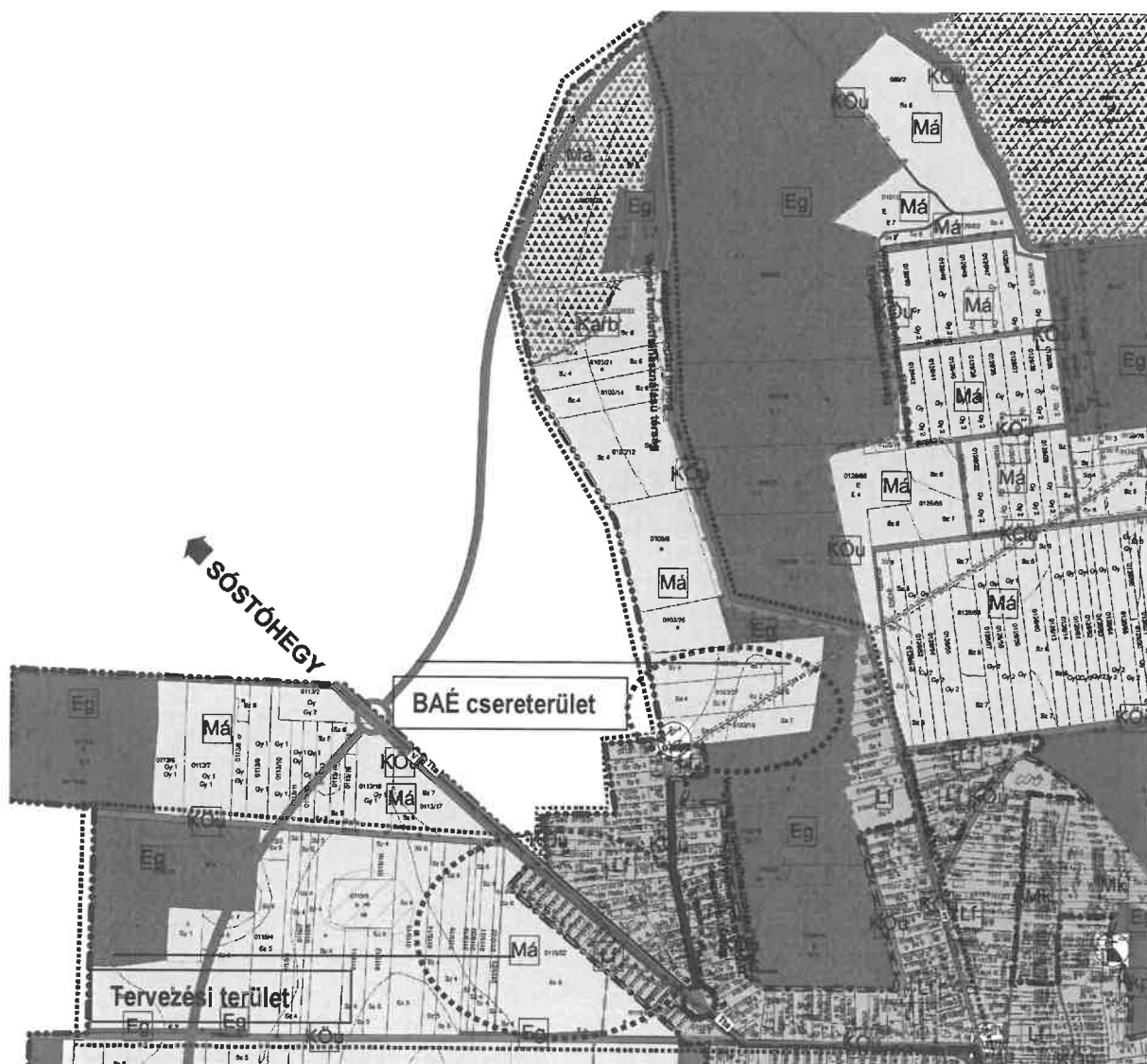
A településrendezési eszközök tervezett módosítása településszerkezeti tervet érint, megfelel Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Közgyűlésének, „Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről” szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendeletének.

A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

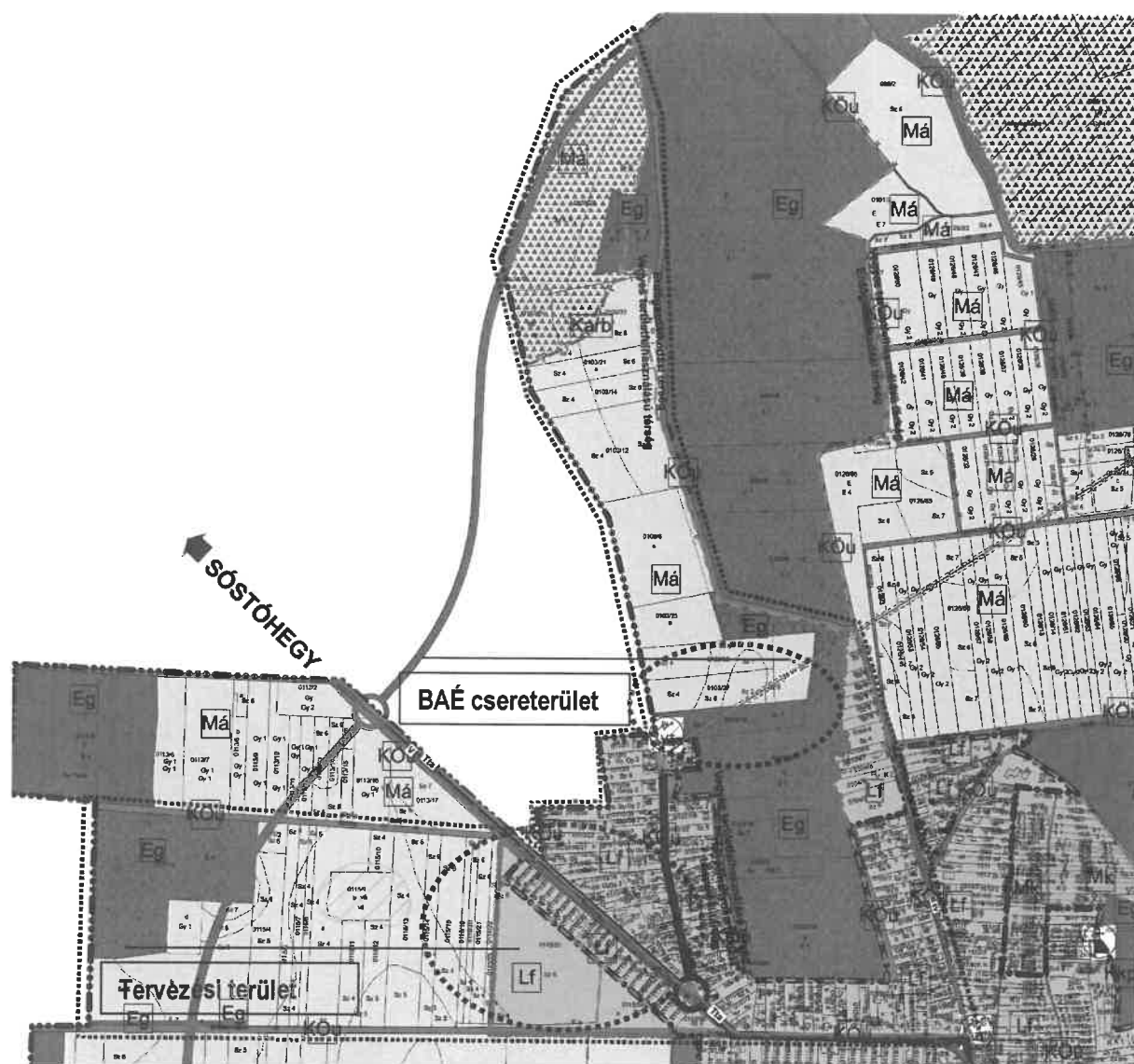
A hatályos jogszabályi környezet

A településen jelenleg a következő településfejlesztési, -rendezési eszközök vannak hatályban:

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata a 78/2018. (XII.20.) KT.sz. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és leírásnak elfogadásáról



Tervezési terület, BAÉ terület hatályos településszerkezeti terv



Tervezési terület, BAÉ terület tervezett állapot településszerkezeti terv



Tervezési terület, BAE terület változások tervlapja

Biológiai aktivitásérték számítás

Területfelhasználás	Hatályos terv terület(ha)	Ert. Mutató	Pontszám	Területfelhasználás	Tervezett állapot terület(ha)	Ert. Mutató	Pontszám
Tervezett módosítás							
Mezőgazdasági ter.	4,297	3,7	15,989	Lakóterület	4,297	2,4	10,3128
Általános				Falusias			
Má				Lf			
Erdőterület	0,1084	9	0,9756	Lakóterület	0,1084	2,4	0,26016
Gazdasági				Falusias			
Eg				Lf			
Erdőterület	0,038	9	0,342	Mezőgazdasági ter.	0,038	3,7	0,1406
Gazdasági				Általános			
Eg				Má			
OTRT tv. alapján kompenzáció							
Mezőgazdasági ter.	1,3046	3,7	4,82702	Erdőterület	1,3046	9	11,7414
Általános				Gazdasági			
Má				Eg			
Osszegzés	5,748		22,04352	Osszegzés	5,748		22,45496

101,8664896 %, azaz megfelel!

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

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 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): 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 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 kívánsa esetén a 100%-ot) zöldterületi kompenzáció küszöbértéke: 1,1826 ha. A 1,3046 ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket ezért a feltétel teljesül.

Nyirpazony 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 Nyirpazony, 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) állat ól, állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztáló,
- i) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- j) 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

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

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

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

c)⁵ Övezet jele: Lf1*

- ca) Beépítési mód: oldalhatáron álló, amennyiben a legkisebb telekszélesség értéke két szomszédos telek esetén 14-14 m alatt van, az ikres beépítési mód is megengedett.
- cb) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- cc) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- cd) Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m²
- ce) Legkisebb telekszélesség (m): 12 m
- cf) Legkisebb telekmélység (m): 30 m

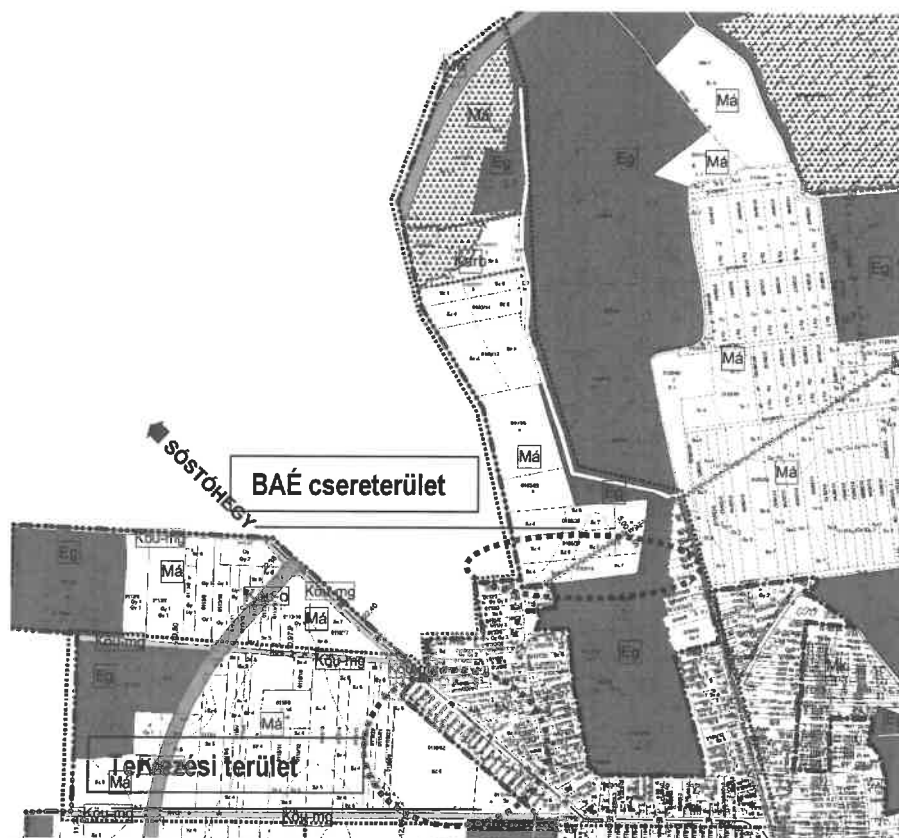
(6) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 40%.

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

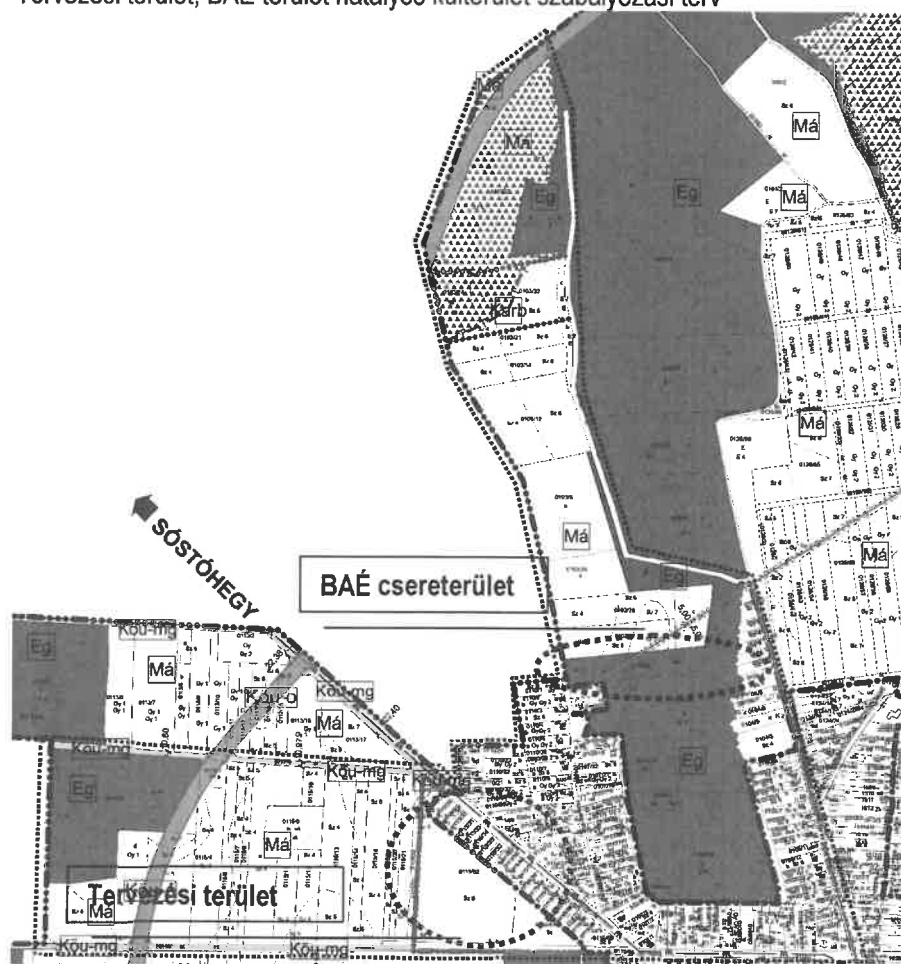
(8) Azokban az építési övezetekben, amelyekben olyan átmenő építési telkek is vannak, amelyek két utcára nyílnak, az építési telkek megoszthatók, ha az újonnan kialakítandó telekmélység legalább 25 m. A fentiek szerint megosztott, minimális méretekkel rendelkező építési telek az övezetileg meghatározott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

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

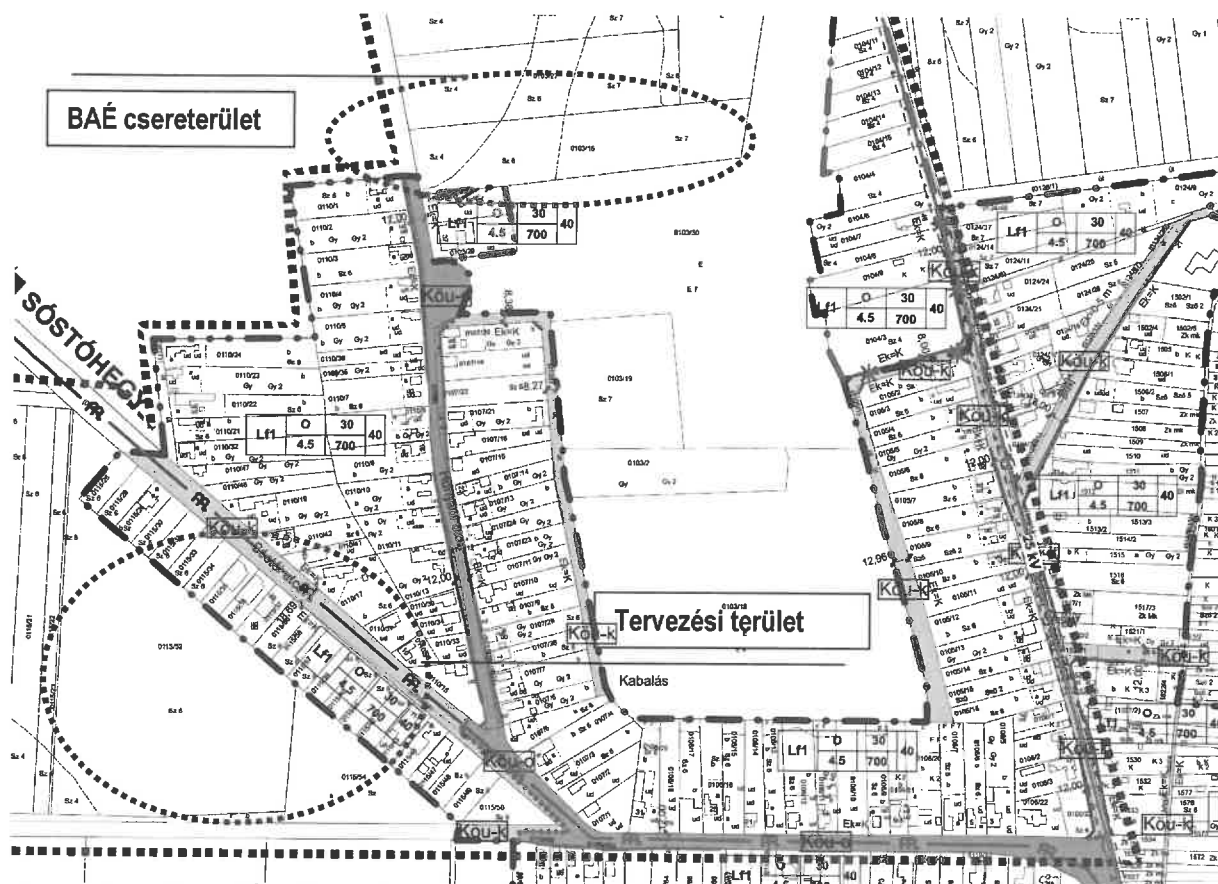
(10) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető, illetve ahol még hiányzik szennyvízelvezetés és -tisztítás, illetve csapadékvíz-elvezetés közüzemi szolgáltatással történő elvezetése, a rendszer kiépítéséig a részleges közművesítettség is elfogadható.



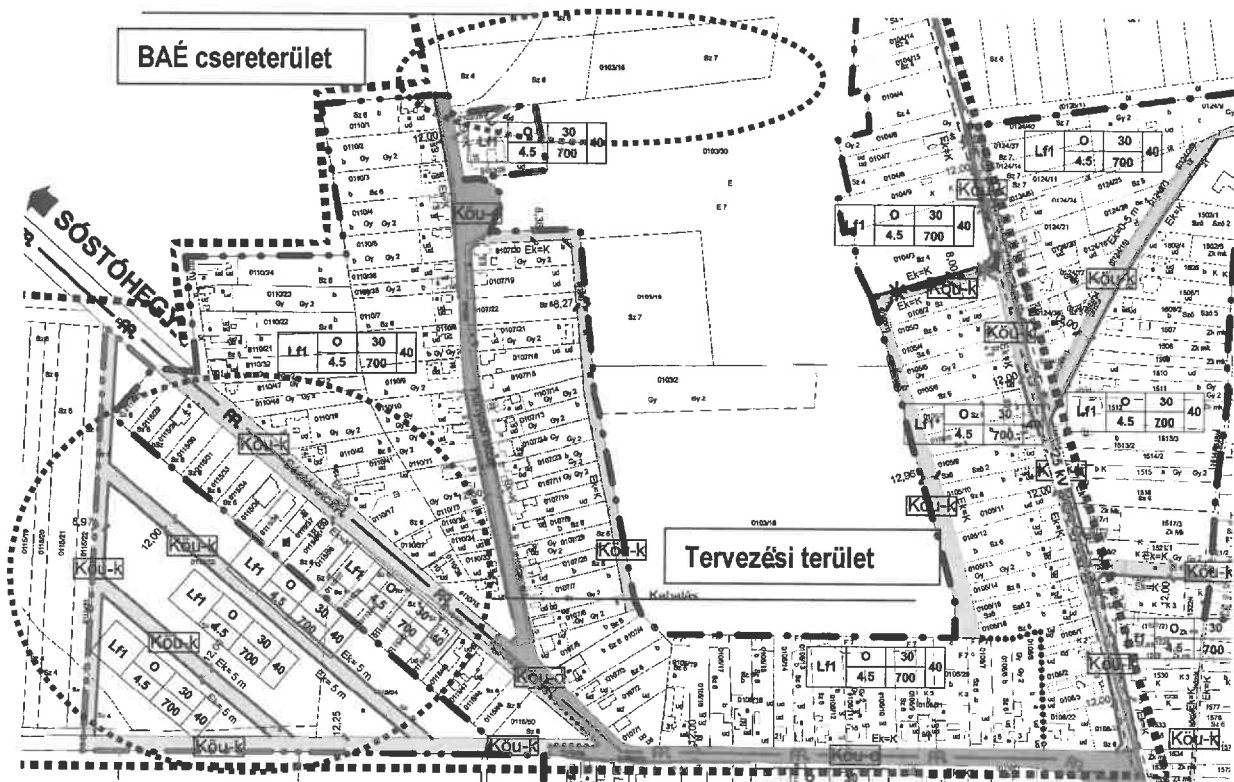
Tervezési terület, BAÉ terület hatályos külterület szabályozási terv



Tervezési terület, BAÉ terület tervezett külterület szabályozási terv



Tervezési terület, BAÉ terület hatályos belterület szabályozási terv



Tervezési terület, BAÉ terület tervezett belterület szabályozási terv

A kérelemben leírt észrevételek elfogadhatóak a Képviselőtestület számára, KT támogatásra javasolható a módosítás.

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