Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat

Polgármesterétől

4531 Nyírpazony, Arany János utca 14.
☎: (42) 530-030 (30) 826-6731 Fax:42/230-583
E-mail:nyirpazony@nyirpazony.hu Honlap: www.nyirpazony.hu

Ügyirat szám: NYP/1304-6/2026
Ügyintéző: Dudás Ede önkormányzati főépítész

Tárgy: Települési tanulmányterv jóváhagyása, településrendezési szerződés

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

Nyírpazony Nagyközség hatályos településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról és településrendezési szerződés megkötéséről

Előadó:

.....

Dubay László
polgármester

Törvényességi és szakmai ellenőrzést végző személy:

.....

Dr. Dancs János
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Jáger Anikó 4400 Nyíregyháza, Viktória út 16. szám alatti lakos kezdeményezte Nyírpazony Nagyközség Kabalás településrészén, a beépítésre szánt terület határa – 0131 hrsz.-ú út – beépítésre szánt terület határa által határolt tömbben a 0130/1 és 0130/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő önkormányzati út nyomvonalának korrekcióját. A hatályos szabályozási terv szerinti önkormányzati út átkötése a 0130/2 hrsz.-ú ingatlant keresztezi és azt két ingatlanrészre osztja. A javasolt módosítás célja az út nyomvonalának korrekciója oly módon, hogy a közlekedési terület a 0130/1 hrsz.-ú ingatlan terhére kerüljön kijelölésre, ezáltal a 0130/2 hrsz.-ú ingatlan egy telektestként megmaradhasson, és a szabályozás a kialakult, illetve tervezett közlekedési viszonyokhoz igazodjon.

A módosítás célja a közlekedési terület szabályozásának korrekciója, valamint a telekalakítás és az ingatlan-nyilvántartási rendezés településrendezési feltételeinek biztosítása.

A településrendezési terv módosításának teljes tervezési, egyeztetési és az eljárással összefüggő valamennyi indokolt költségét a kérelmező és költségviselő Jáger Anikó viseli; a módosítás az Önkormányzat számára tervezési költséget nem keletkeztet.

A településrendezési terv módosításának megvalósításához szükséges tervezési és egyeztetési feladatokat a költségviselő finanszírozza. A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges a költségviselés, a tervdokumentáció elkészíttetése és az egyeztetési eljárással összefüggő együttműködés feltételeit.

A tervezett módosítás a hatályos településszerkezeti tervet és leírást, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érinti. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó területrendezési és zöldterületi kompenzációs követelmények alkalmazása nem válik szükségessé.

A településrendezési terv módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66–67. §-ai szerinti általános eljárásban kerül lefolytatásra.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak szerint a településrendezési szerződés megalapozásához elkészült telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése megtörtént.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 19. § (1) bekezdése előírja, hogy a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A Fejlesztő a tanulmánytervben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületével a fejlesztési céljait és fejti ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.
A partnerségi véleményezést megelőzően, a Korm. rendelet 56./A. § (2) bekezdése értelmében, az önkormányzati főépítészként nyilatkozott, hogy:

- a telepítési tanulmányterv a feljegyzésem szerinti tartalommal készült,
- a telepítési tanulmánytervet településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező készítette, mely felhasználható a településrendezési eszköz módosítása során,
- - a telepítési tanulmányterv a rendelkezésre álló információk alapján összhangban áll Nyírpazony Nagyközség településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a területrendezési szabályokkal;
- - a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, ezért az ehhez kapcsolódó külön jogszabályi követelmények vizsgálata nem szükséges;
- - a településrendezési szerződésben Jáger Anikó költségviselőként vállalja a módosítás teljes tervezési és egyeztetési költségét.

A benyújtott telepítési tanulmányterv megfelelő.

A telepítési tanulmányterv és a településrendezési terv módosítás partnerségi véleményezésére 2026. október 7. és 2026. október 22. között került sor. A lakossági fórumot 2026. október 15-én 9:00 órakor Nyírpazony Nagyközség Polgármesteri Hivatalban tartották meg.

A 2026. október 15-én megtartott lakossági fórumon vélemény, észrevétel nem hangzott el. A partnerségi egyeztetés lezárását követően a telepítési tanulmányterv elfogadható és a településrendezési terv módosításának további egyeztetése megindítható.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, a határozat-tervezetet fogadja el.

Nyírpazony, 2026. október 26.

Dubay László
polgármester

1. melléklet az előterjesztéshez

FŐÉPÍTÉSZI TÁJÉKOZTATÓ

Nyírpazony Nagyközség hatályos településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában, a telepítési tanulmányterv jóváhagyása és településrendezési szerződés megkötése

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 19. § (1) bekezdése előírja, hogy a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A Fejlesztő a tanulmánytervben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületével a fejlesztési céljait és fejti ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

Jáger Anikó 4400 Nyíregyháza, Viktória út 16. szám alatti lakos kezdeményezte Nyírpazony Nagyközség Kabalás településrészén, a beépítésre szánt terület határa – 0131 hrsz.-ú út – beépítésre szánt terület határa által határolt tömbben a 0130/1 és 0130/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő önkormányzati út nyomvonalának korrekcióját. A hatályos szabályozási terv szerinti önkormányzati út átkötése a 0130/2 hrsz.-ú ingatlant keresztezi és azt két ingatlanrészre osztja. A javasolt módosítás célja az út nyomvonalának korrekciója oly módon, hogy a közlekedési terület a 0130/1 hrsz.-ú ingatlan terhére kerüljön kijelölésre, ezáltal a 0130/2 hrsz.-ú ingatlan egy telektestként megmaradhasson, és a szabályozás a kialakult, illetve tervezett közlekedési viszonyokhoz igazodjon.

A módosítás célja a közlekedési terület szabályozásának korrekciója, valamint a telekalakítás és az ingatlan-nyilvántartási rendezés településrendezési feltételeinek biztosítása.

A településrendezési terv módosításának teljes tervezési, egyeztetési és az eljárással összefüggő valamennyi indokolt költségét a kérelmező és költségviselő Jáger Anikó viseli; a módosítás az Önkormányzat számára tervezési költséget nem keletkeztet. A településrendezési terv módosításának megvalósításához szükséges tervezési és egyeztetési feladatokat a költségviselő finanszírozza. A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges a költségviselés, a tervdokumentáció elkészíttetése és az egyeztetési eljárással összefüggő együttműködés feltételeit.

A tervezett módosítás a hatályos településszerkezeti tervet és leírást, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érinti. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó területrendezési és zöldterületi kompenzációs követelmények alkalmazása nem válik szükségessé.

A partnerségi véleményezés 2026. október 7-től 2026. október 22-ig tartott; a lakossági fórum 2026. október 15-én 9:00 órakor került megtartásra Nyírpazony Nagyközség Polgármesteri Hivatalban. A lakossági fórumon vélemény, észrevétel nem hangzott el. A 2026. október 15-én megtartott lakossági fórumon vélemény, észrevétel nem hangzott el. A partnerségi egyeztetés lezárását követően a telepítési tanulmányterv elfogadható és a településrendezési terv módosításának további egyeztetése megindítható.

Dudás Ede sk.
főépítész

Határozat-tervezet

NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

../2026. (X. ...) határozata

Nyírpazony Nagyközség hatályos településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról és településrendezési szerződés megkötéséről

A Képviselő-testület:

1. Nyírpazony Nagyközség Kabalás településrészén, a 0130/1 és 0130/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő önkormányzati út nyomvonal-korrekciójához készült telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos előterjesztést és annak mellékleteit megismerte.
2. tudomásul veszi a partnerségi véleményezésről adott főépítészi tájékoztatást, mely szerint a 2026. október 15-én megtartott lakossági fórumon érdemi észrevétel, vélemény nem hangzott el, és a partnerségi egyeztetés lezárását követően a telepítési tanulmányterv elfogadható.
3. elfogadja a Nyírpazony Nagyközség Kabalás településrészén, a beépítésre szánt terület határa – 0131 hrsz.-ú út – beépítésre szánt terület határa által határolt tömbben, a 0130/1 és 0130/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő önkormányzati út nyomvonal-korrekciójára készített telepítési tanulmánytervet, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.
4. megismerte és elfogadja az előterjesztés 1. mellékletét képező főépítészi tájékoztatót.
5. a településrendezési szerződés tartalmával egyetért, és felhatalmazza Dubay László polgármestert a Jáger Anikó költségviselővel megkötendő településrendezési szerződés aláírására.

Dubay László
polgármester

Dr. Dancs János
jegyző

Felelős: Dubay László polgármester

Határidő: folyamatos

Nyírpazony, 2026. október ..

A határozatot kapják:
1. Képviselő-testület tagjai
2. Polgármester
3. Jegyző

1. melléklet a .../2026. (X. ...) határozathoz

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név:	**Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat**
Székhelye:	4531 Nyírpazony, Arany János utca 14.
Adószáma:	15732358-2-15
Számlavezető pénzintézete:	MBH Bank Nyrt.
Számlaszáma:	68500139-11048596-00000000
Képviseli:	Dubay László polgármester

mint önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről a

Név:	Jáger Anikó
Lakcíme:	4400 Nyíregyháza, Viktória út 16.
Születési hely, idő:	.....
Anyja neve:	.....
Adóazonosító jele:	.....

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

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

Előzmények

Az Önkormányzat képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a ..... határozatával (a továbbiakban: Határozat) döntött a Célmegvalósító által Nyírpazony Nagyközség Kabalás településrészén, a beépítésre szánt terület határa – 0131 hrsz.-ú út – beépítésre szánt terület határa által határolt tömbben, a 0130/1 és 0130/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő önkormányzati út nyomvonal-korrekció érdekében benyújtott telepítési 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 Nyírpazony Nagyközség hatályos településrendezési eszközeit a Kabalás településrészen, a 0130/1 és 0130/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő önkormányzati út nyomvonal-korrekciója érdekében, továbbá arról is, hogy a módosítás költségviselésére Jáger Anikó Célmegvalósítóval településrendezési szerződést köt.

Mindezen előzmények alapján a Felek a magyar építészetről 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 településrendezési terv módosításának a főépítészi feljegyzésben foglaltaknak megfelelő kidolgoztatása az Önkormányzat helyett a Célmegvalósító által, a Célmegvalósító költségére. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

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.) KT.sz. 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 elhúzódásából 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 szerződésszerű 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 vállalja, hogy a településrendezési terv módosításával, az önkormányzati út nyomvonal-korrekciójával, a szükséges telekalakítással és az ezekhez kapcsolódó tervi, szakági, egyeztetési és egyéb eljárási feladatokkal összefüggő, jogszerűen felmerülő költségeket saját költségén viseli.

4.2. A Célmegvalósító által vállalt költségviselés közvetlenül kapcsolódik a kezdeményezett településrendezési cél megvalósításához, és az Önkormányzatot a módosítás tervezési és egyeztetési költsége nem terheli.

a) a 4.1. pontban felsorolt Célmegvalósító által vállalt infrastruktúra megvalósítása a szerződés szerinti fejlesztéstől nem elidegeníthető, a fejlesztés lehetőségét biztosító közterület tényleges igénybevételének 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 teljesítéséről a Célmegvalósító gondoskodik, és szükség szerint 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 – a településrendezési terv módosításának jóváhagyása után a hatáskörébe tartozó szükséges intézkedéseket megteszi.

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

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 Ede főépítész
tel.: + 30-606-4245, email.: nyirsegterv@gmail.com

b) a Célmegvalósító részéről: Jáger Anikó
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, 2026. ……. Nyírpazony 2026. …….

…….	…….
Dubay László	**Jáger Anikó**
polgármester	költségviselő
Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat	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 keleti területén településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása 2026.

ALÁÍRÓLAP

NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG TRT. MÓDOSÍTÁSHOZ 2026.

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

Településtervező:	**Mészáros Ákos**
Címe:	**4400. Nyíregyháza, Bocskai u. 18.**
Telefon/fax:	**+36 (30) 307-7371**
E-mail:	**szabolcsterv@gmail.com**
Munkaszám:	**SZT-TRT-7/2027**
Jogosultság száma:	**TT 14-0258**
Településrendező tervező:	



.....

Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények

1. A településí 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 településí 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.

Nyírpazony, 2026. április hó

Előzmények

A megbízás tárgya

A településí tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselőtestület dönt, a Nagyközség közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A településí 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 településí tanulmányterv, Nyírpazony Nagyközség beépítésre szánt terület határa – 0131 hrsz-ú út – beépítésre szánt terület határa 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:

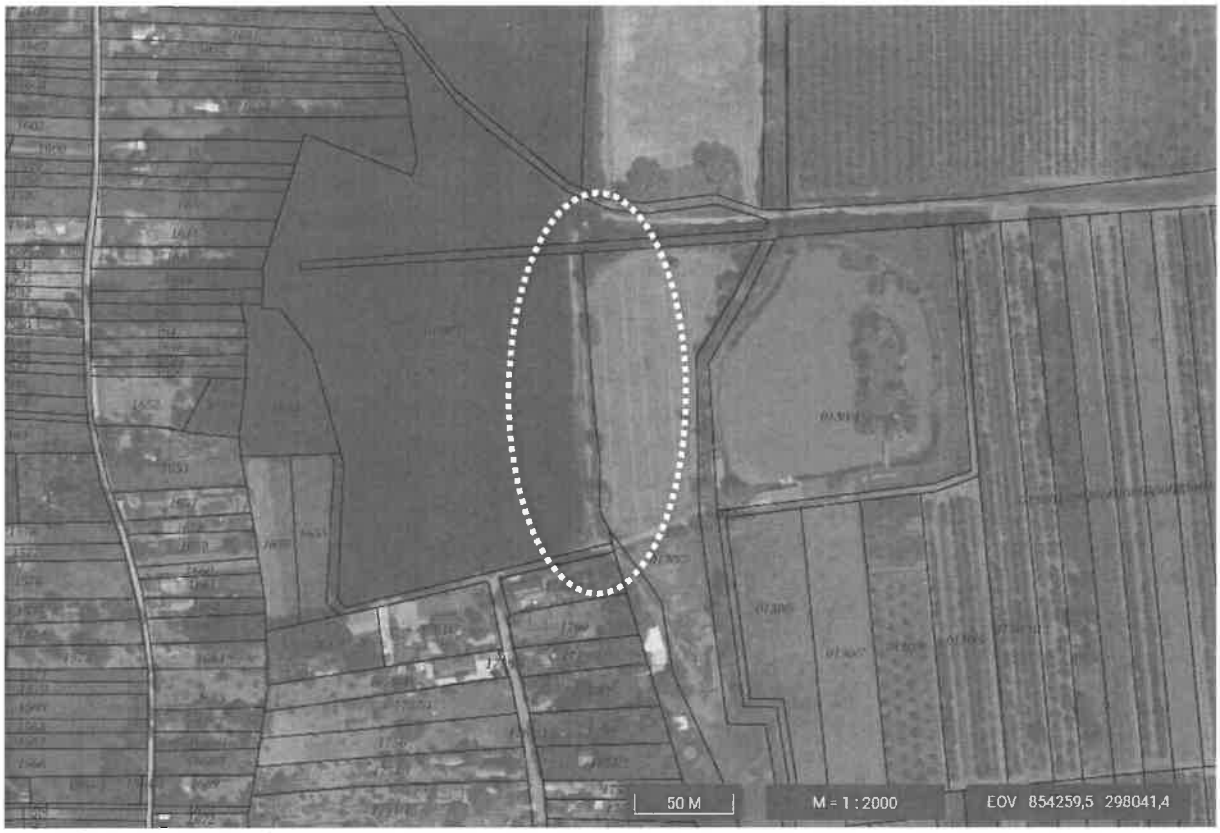
Jáger Anikó 4400 Nyíregyháza, Viktória út 16.sz. alatti lakos a beépítésre szánt terület határa – 0131 hrsz-ú út – beépítésre szánt terület határa által határolt tömbrészen, az önkormányzati út nyomvonalának korrekciójára tett javaslatot. A 0130/2 hrsz-ú ingatlant keresztül szeli az önkormányzati út átkötése, a beépítésre szánt terület irányába, nyugatra. Ezzel kérelmező ingatlanát kettévágja, aminek következtében az a két visszamaradó ingatlantest beépíthetősége jelentősen lecsökken. A 0130/1 hrsz-ú ingatlan terhére jelölt útterület révén a 0130/2 hrsz-ú ingatlan egy telektestként megmarad, annak 1,5%-os beépíthetősége kérelmező számára már megfelelő.



Átnézeti térkép, forrás: E-közmű

A tervezett településrendezési terv módosítással a hatályos településszerkezeti terv is változik, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Mindezek alapján a „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről" szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTrT) 12.§-a az irányadó.

Ez a terület a 0130/1 hrsz-ú ingatlan, mely az Országos Erdészeti Adattár adati alapján erdőterület.



Ortofotó, forrás: E-közmű



Részletes ortofotó, forrás: E-közmű

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 településkép védelmi eszközök

- Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2019 (X.1.). önkormányzati rendelete, Nyírpazony Nagyközség településképének 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.

A telepítési tanulmányterv célja a tömbben a hatályos településrendezési eszközök módosítása, az érintett az érintett közlekedési terület, a tényleges használatnak megfelelő kiszabályozása érdekében.

Fotódokumentáció







A 0130/1 hrsz-ú ingatlan keleti részén húzódó útként használt terület

Az útterület kijelöléséhez, telekalakítás végrehajtásához a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi hátteret, a megvalósulásnak jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai. A településí 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.

A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

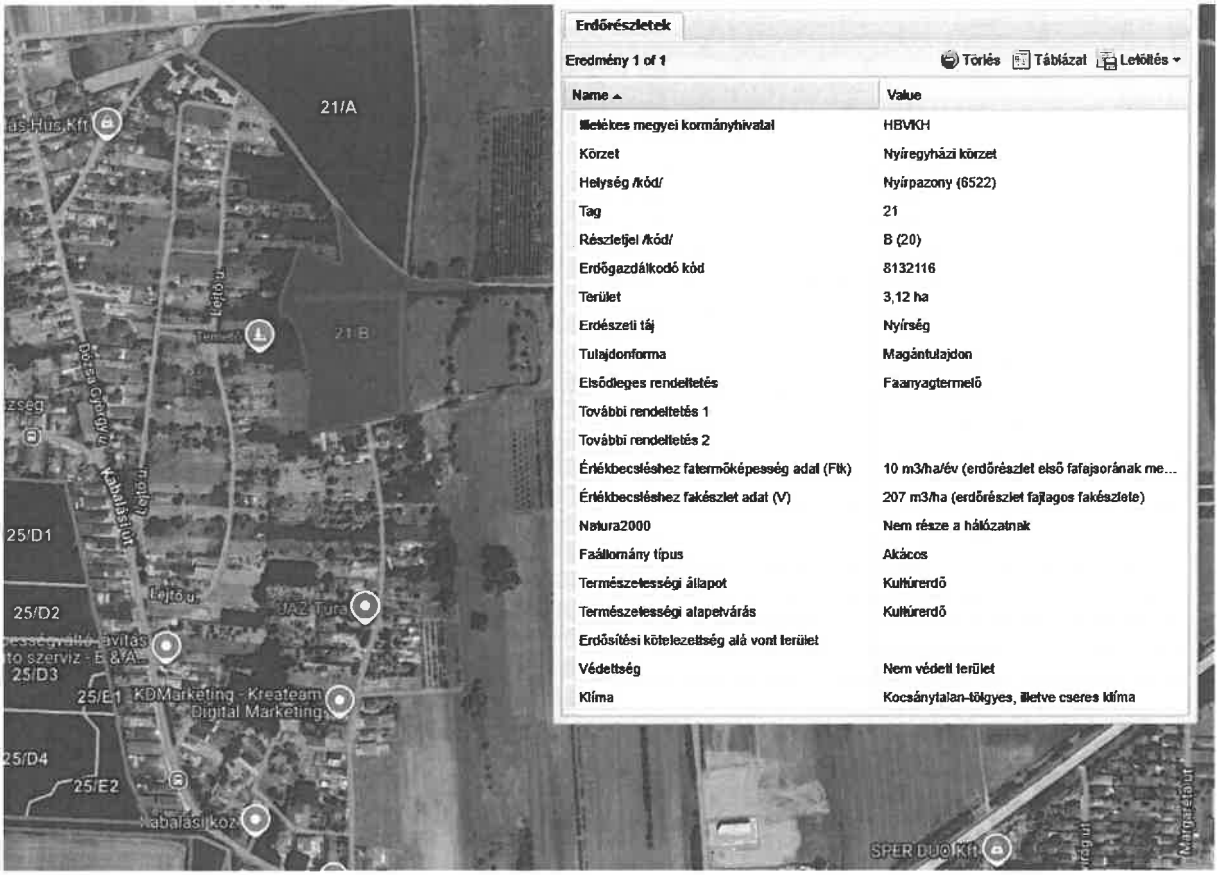
Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (XII.28.) KT.sz. önkormányzati rendelete, Nyírpazony Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről tartalmazza Nyírpazony település közigazgatási területre vonatkozó építési szabályokat Az önkormányzati rendelet módosítását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



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

Tervezési terület lehatárolása: Nyírpazony Nagyközség beépítésre szánt terület határa – 0131 hrsz-ú út – beépítésre szánt terület határa 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, Törpés, és Dózsa Gy. utcákon keresztül.

A tervezési terület a 0130/1 hrsz-ú ingatlan erdőterület E4 minőségi osztályba tartozik, a 0130/2 hrsz-ú ingatlan R4, rét művelési ág, 4-es minőségi osztályba tartozik.



Adattári erdő, forrás: Erdőtérkép

Keleti oldalról mezőgazdasági művelésű területek, gyümölcsös területek találhatóak, Gy1 minőségi osztályba tartozik, művelés alatt állnak. Tekintettel a nem jelentős közúti forgalmat lebonyolító közútra, illetve a lakóterületektől való kis távolságra, maga a tervezési terület gyalogosan, kerékpárúton is megközelíthető.

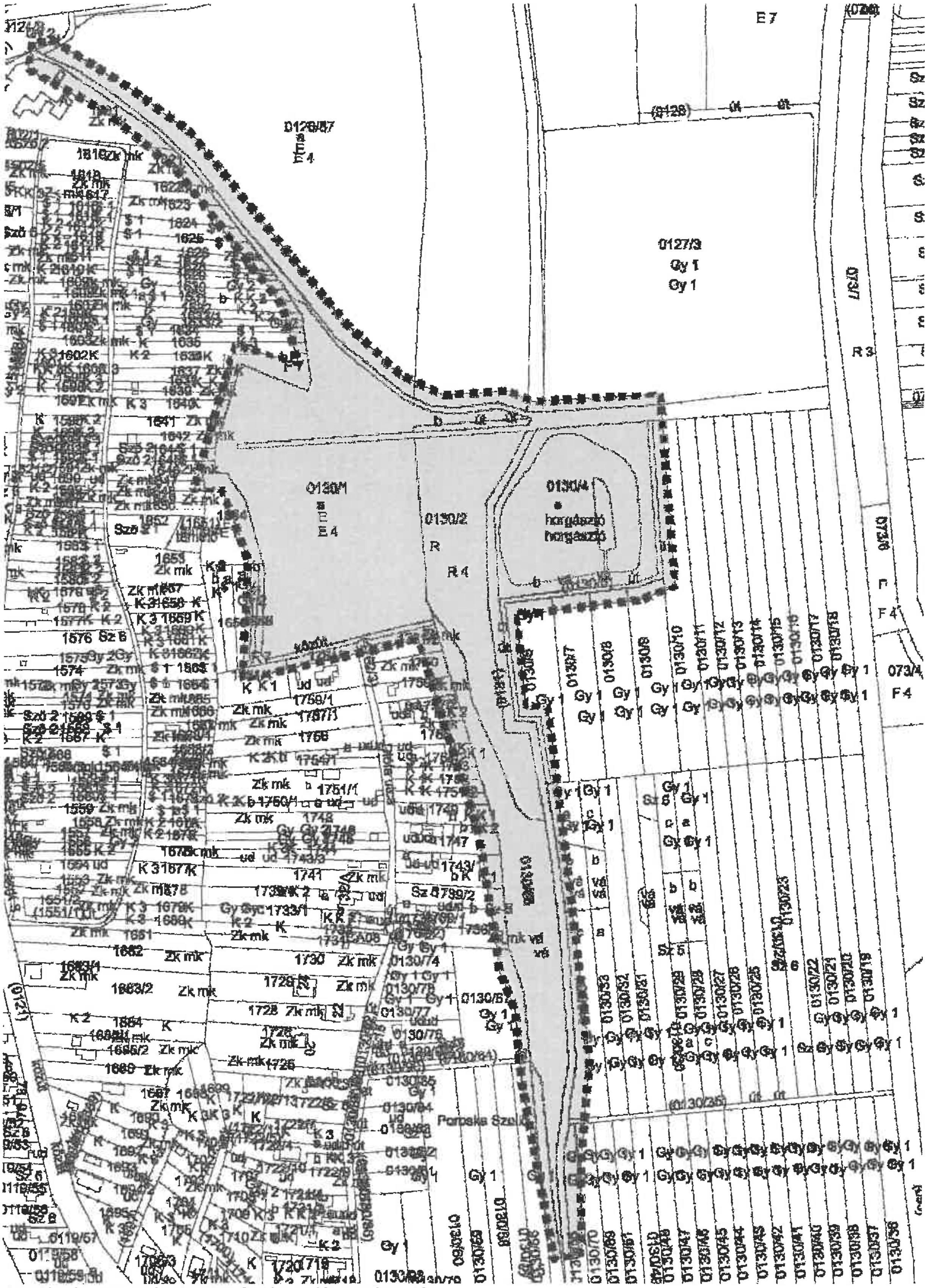


Országos ökológiai hálózat érintettség, forrás:OKIR

A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a településrendezési terv módosítást.

Hatásterület, jelen településfejlesztési tanulmánnyal érintett terület

Nyírpazony Nagyközség beépítésre szánt terület határa – 0131 hrsz-ú út – beépítésre szánt terület határa által határolt tömbrészen által határolt tömb



Alaptérkép, tervezési terület, forrás: saját szerkesztés

A fejlesztési cél, változást szemléltető beépítési terv



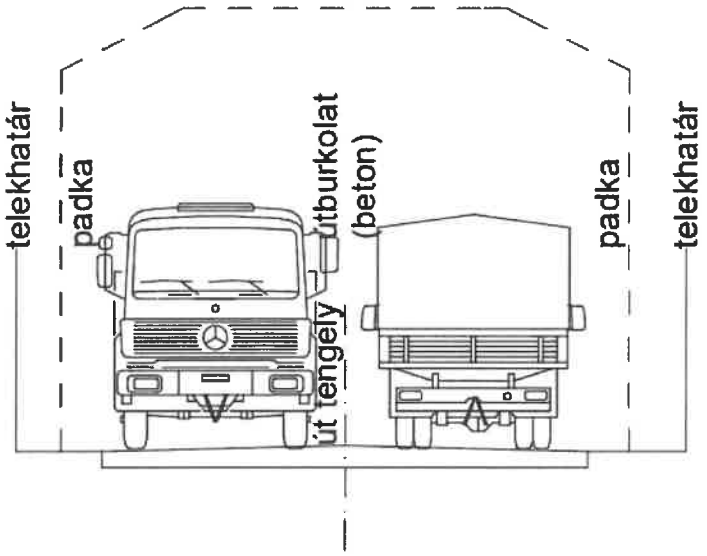
Javasolt telekalakítás, forrás: saját szerkesztés

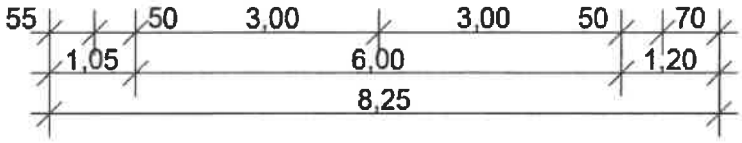
A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Közlekedés

A rendezési terv módosítás alapjaiban 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.

KÖu-Mg
Közúti közlekedési terület - mezőgazdasági feltárút





Javasolt minta-keresztszelvény, forrás: saját szerkesztés

Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

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

A terület belvíz-veszélyeztetettsége

- Pálfai-index: mérsékelten belvízveszélyes (2-es) veszélyeztetettségi kategória.
- Évi átlagos belvizes napok száma: 9 nap/év. (Az elmúlt 10 évre viszonyítva)
- Belvízvédelmi készültség gyakorisága1: 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 vezeték 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 gerincvezetékről csápszerűen ágaznak le a településen található 22/0,4 kV-os transzformátor állomásokat ellátó un. leágazó vezetékek. Ezen leágazások néhány (1-3 db) transzformátor állomást látnak el egyszerre.

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

Vízellátás

A település közüzemű ivóvízzel ellátott. A vízelosztó hálózat üzemeltetője a Nyírségvíz Zrt. A kezelt ivóvizet nyomásfokozó segítségével juttatják a fogyasztói hálózatba. A nyomástartást víztorony biztosítja. A vízvezeték hálózaton szakaszoló tolózárak, illetve tűzoltóvíz kivétel és vezetékmosatás részére tűzcsapok, vízkivétel céljából közkutak 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.

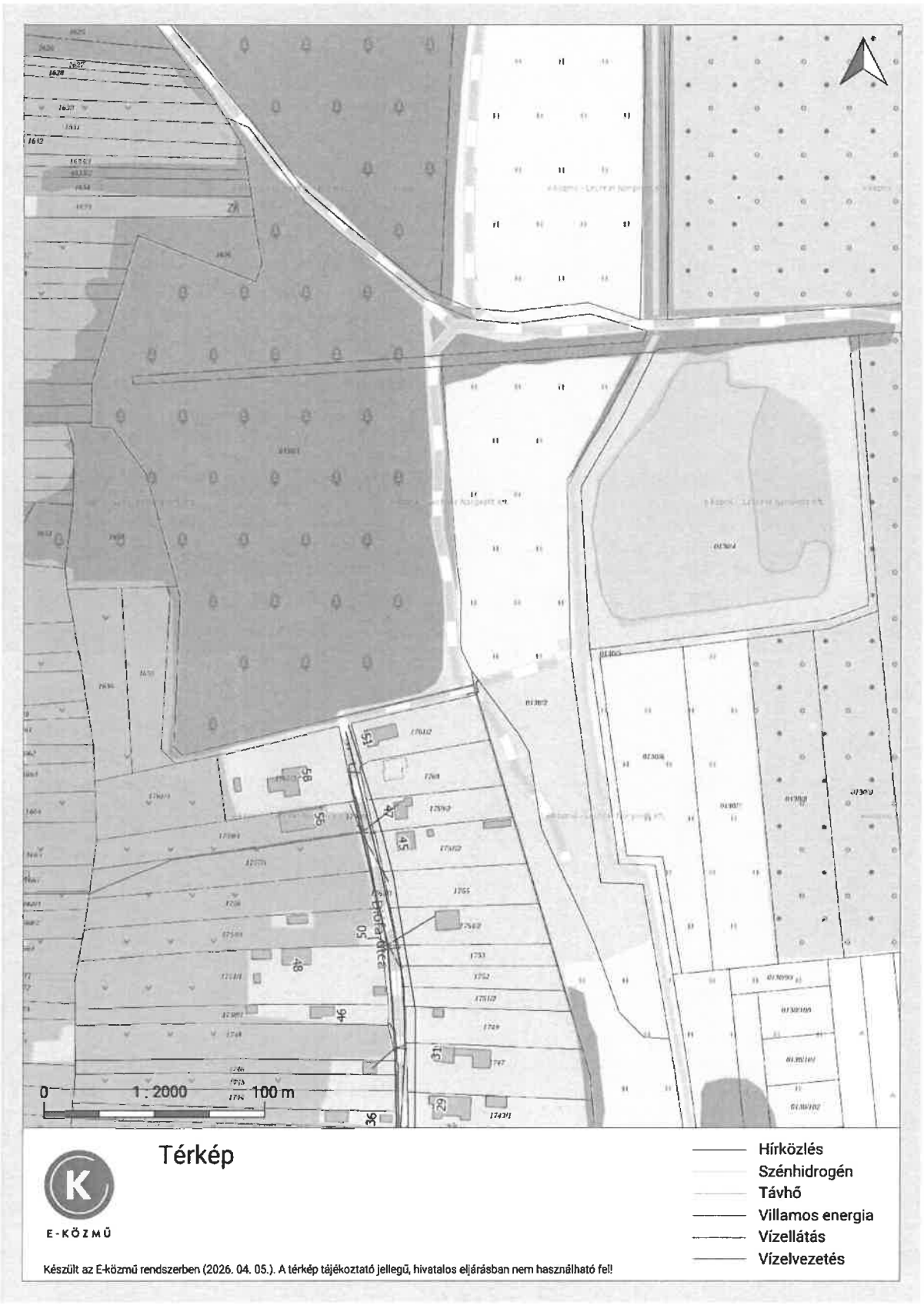
Gázellátás

A területen jelenleg a OPUS TIGÁZ Zrt. működik, mint gázszolgáltató. A településre a DN160 KPE méretű nagy-középnyomású gázvezeték vezet a gázfogadó állomásra. A településen középnyomású (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-középnyomású vezetékről közvetlenül, illetve a középnyomású elosztóhálózatról bekötött telkeken, telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni.

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.



Közműellátás, forrás: E-közmű

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
Nyírpazony Nagyközség beépítésre szánt terület határa – 0131 hrsz-ú út – beépítésre szánt terület határa által határolt tömbrészen által határolt tömb TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítása.

b) A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége
Jáger Anikó 4400 Nyíregyháza, Viktória út 16.sz. alatti lakos a Nyírpazony Nagyközség beépítésre szánt terület határa – 0131 hrsz-ú út – beépítésre szánt terület határa által határolt tömbrészen, a kialakult állapotnak megfelelően kéri az úthálózat kialakítását.

Jáger Anikó 4400 Nyíregyháza, Viktória út 16.sz. alatti lakos a beépítésre szánt terület határa – 0131 hrsz-ú út – beépítésre szánt terület határa által határolt tömbrészen, az önkormányzati út nyomvonalának korrekciójára tett javaslatot. A 0130/2 hrsz-ú ingatlant keresztül szeli az önkormányzati út átkötése, a beépítésre szánt terület irányába, nyugatra. Ezzel kérelmező ingatlanát kettévágja, aminek következtében az a két visszamaradó ingatlantest beépíthetősége jelentősen lecsökken. A 0130/1 hrsz-ú ingatlan terhére jelölt útterület révén a 0130/2 hrsz-ú ingatlan egy telektestként megmarad, annak 1,5%-os beépíthetősége kérelmező számára már megfelelő.

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 településkép 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 ingatlantulajdonos 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 átterjednek;

- Nem.

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

- Nem.

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

- Csak a tervezéssel érintett ingatlanok, vagy külterületi lakotthelyek.

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

- Nem.

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

- Nem.

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

- Nem.

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

- Figyelembe lett véve, nem sérülékeny terület

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

- Nem.

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

- Nincs

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

- Visszafordítható hatás, a fenntartási időszak végén.

A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi megállapítás tehető:

- a tevékenység a lehetőségekhez képest természetvédelmi szempontból megfelelő rendszerben történik, ugyanis a Natura 2000 területek esetében jelentős értékeket őrző részeket NEM érint;
- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található közösségi jelentőségű (Natura 2000) fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;
- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található nem közösségi jelentőségű (Natura 2000) védett fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;

Hatásterület lehatárolása és rövid jellemzése

Hatásterület, jelen módosítással érintett tömb területe. A teljes hatásterület a közvetlen és közvetett hatások területeinek összessége. A közvetlen hatásterület az egyes hatótényezőkhöz 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: nem várható, 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.

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 földrészletekről 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 hátteret 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 településképének védelméről szóló Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének 17/2017.(XII.15.) önkormányzati rendelete tartalmazza a településkép 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 településképének 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 településkép szempontjából meghatározó és az egyéb besorolású területeket a Településképi Arculati Kézikönyv és az 1. melléklet szerint kell beazonosítani. Településképi szempontból meghatározó terület az alábbi:

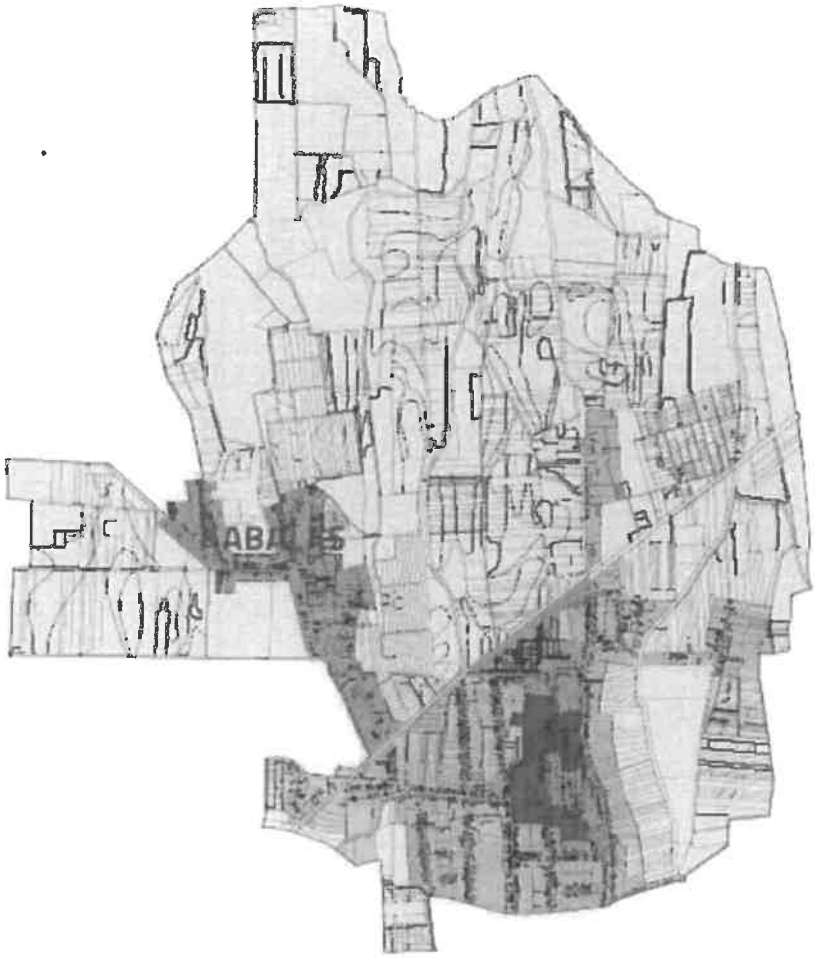
a) Településközpont
b) Beépítésre nem szánt területek

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.

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



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

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 földrészletekről 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 hátteret 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 ősfolytonos. 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 keményfaligetek és pusztai tölgyesek származékai. A mélyedésekben jellemzők a lápi jellegű mocsárrétek és sásosok, kisebb zsombékosokkal, kékperjés rétekkel, magaskórósokkal és leromlott, elnádasodott 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 találhatók. 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 indokolttá. A Megyei Településrendezési Terv nem sorolja Nyírpazonyt sem az országos tájképvédelmi értékkel bíró települések, vagy területek közé, így a terület ilyen jellegű értéke nem sérül.

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

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

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

A tervezési terület nagy részén a valódi biológiai potenciál értékek, a biodiverzitás alacsony. A változtatással elvárható fejlesztés növelheti a valódi biológiai potenciált. A tervezett módosítás erdőterület területi növekedést nem jelent, nem érint megújuló természeti erőforrásokat. A módosítások élőhely-csökkenést érdemben nem eredményeznek. A faállomány csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását.

A kistáj területén az évi átlagos csapadék összege 550 – 600 mm közötti, ebből a vegetációs időszakra mindössze 350 mm várható. A javasolt módosítások esetében a tervezési területek kicsi tájképi értékkel bírnak, nem jelentős településképi értéket képviselnek. Ettől függetlenül, ezeknek az értékeknek a védelme fontos, elsősorban hagyományőrzési és kulturális szempontból. A tervezési terület alapvetően homogén megjelenésű, mind fenntartásában, mind kialakításában jellegzetes terület. Megfelelő kísérő 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.

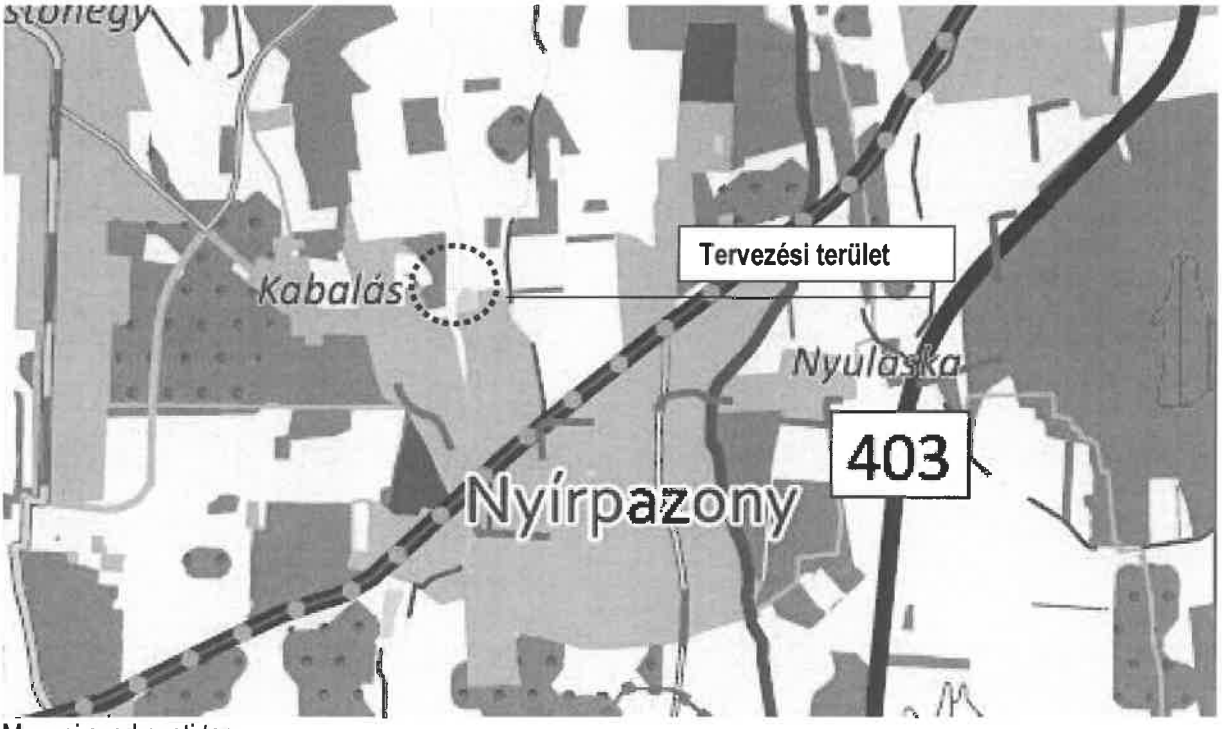
Termőföld védelme

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



Megyei szerkezeti terv

1. Erdőgazdálkodási térség (tervezéssel érintett terület)
2. Mezőgazdasági térség (tervezéssel érintett terület)
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

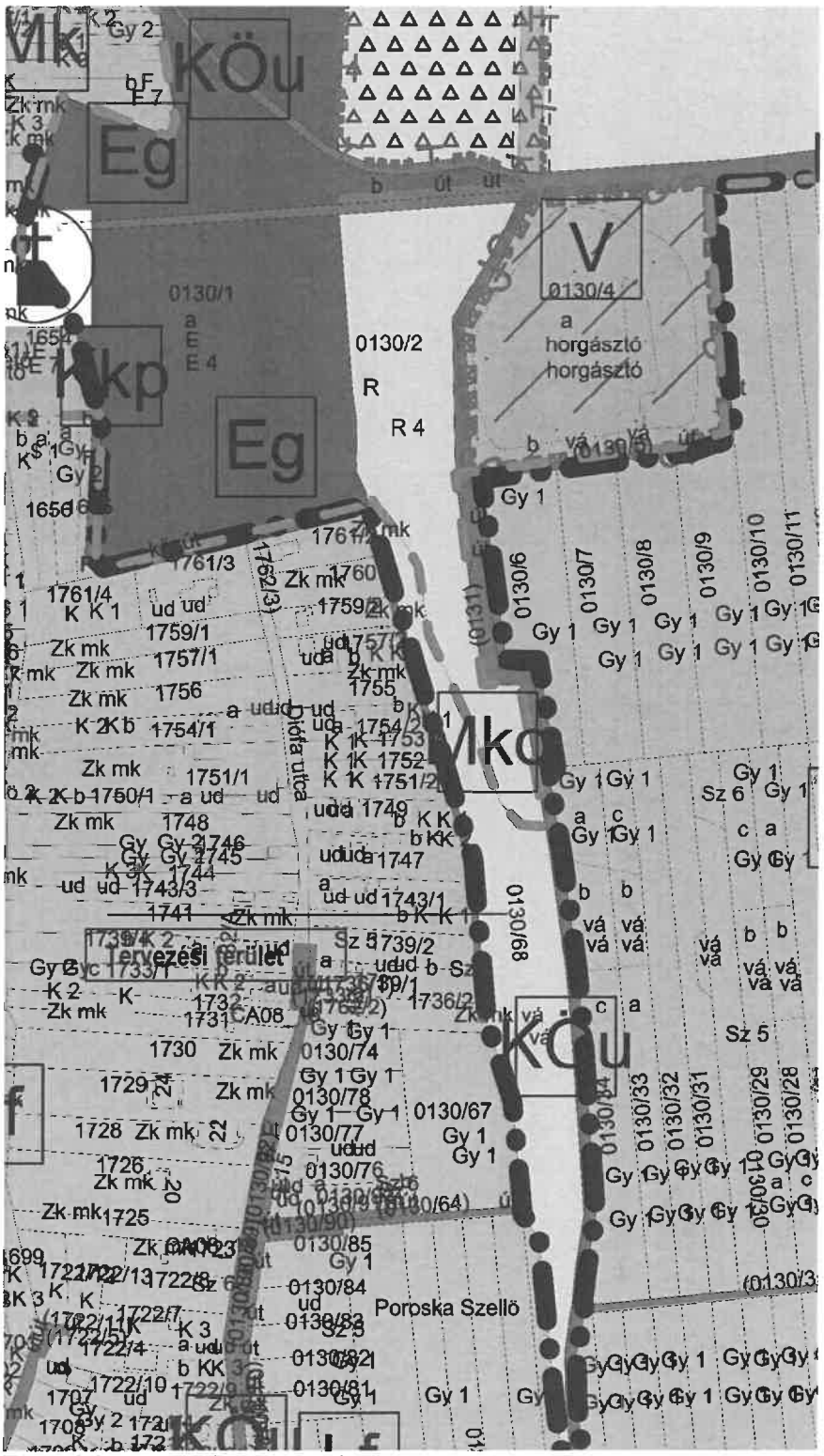
A településrendezési eszközök tervezett módosítása településszerkezeti tervet érint, megfelel Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Közgyűlésének, „Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről" szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendeletének.

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 hatályos településszerkezeti terv

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:	Nem releváns
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:	Nem releván

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

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

A tervmódosítás célja, tervezési terület

Jáger Anikó 4400 Nyíregyháza, Viktória út 16.sz. alatti lakos a beépítésre szánt terület határa – 0131 hrsz-ú út – beépítésre szánt terület határa által határolt tömbrészen, az önkormányzati út nyomvonalának korrekciójára tett javaslatot. A 0130/2 hrsz-ú ingatlant keresztül szeli az önkormányzati út átkötése, a beépítésre szánt terület irányába, nyugatra. Ezzel kérelmező ingatlanát kettévágja, aminek következtében az a két visszamaradó ingatlantest beépíthetősége jelentősen lecsökken. A 0130/1 hrsz-ú ingatlan terhére jelölt útterület révén a 0130/2 hrsz-ú ingatlan egy telektestként megmarad, annak 1,5%-os beépíthetősége kérelmező számára már megfelelő.

Szabályozási elvek

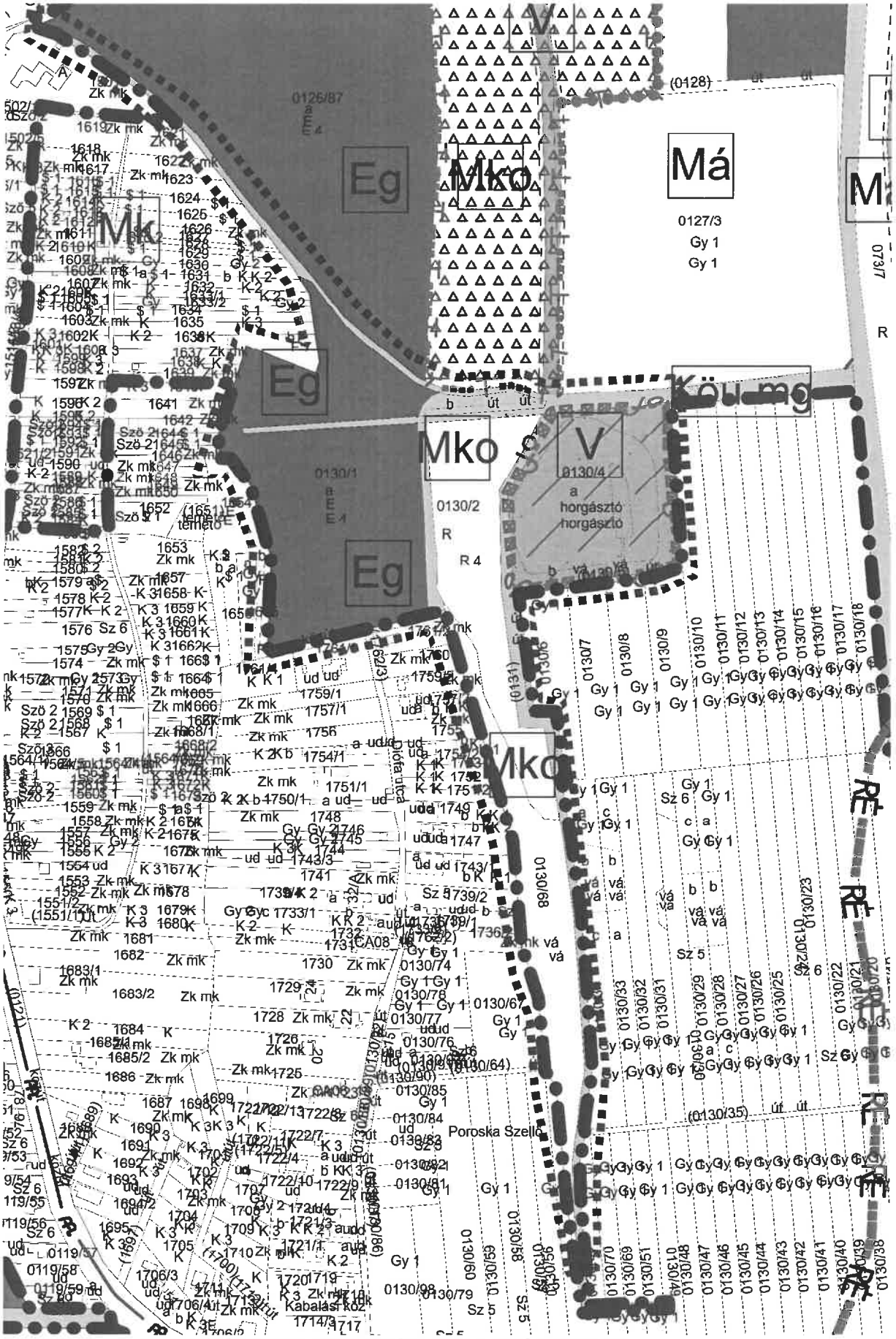
A hatályos településrendezési eszközökben fontos elem a leszakadó területek felzárkóztatása, melyhez hozzájárul az épített és társadalmi környezet által kínált életminőség javítása, ennek elősegítése az egyik alapvető cél. Olyan fejlesztések valósuljanak meg, amelyek a magas színvonalú életminőség elérése érdekében biztosítsák a lakosság számára az egészséges és biztonságos lakókörnyezetet, a megfelelő minőségű közszolgáltatások elérését, lehetővé teszik a gazdasági fejlődést és munkahelyteremtést megalapozó funkciógazdag településhálózat kialakulását.

A módosítás alapján, a közlekedési terület engedélyezési tervhez, továbbá a jogi végrehajtáshoz elengedhetetlen a szabályozási tervben történő megszüntetése, vagy megjelenítése. A szabályozási tervmódosítás elsődleges célja a kialakítandó közlekedési út engedélyeztetési, kivitelezési kérdéseinek rendezése, szükség szerint ingatlan-nyilvántartási átvezetésének jogszabályi előkészítése, amennyiben szükséges területbiztosítás elsődleges feltételének megteremtése. (pl. a kisajátításhoz a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi hátteret.) A nyomvonal telekalakításának jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások, a telekalakítás végrehajtható lesz. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai. Végeredményben létrejöhet egy olyan nyomvonal, amely a fenntartó, kezelő számára biztonságos közlekedési feltételeket teremt. Jelenlegi módosítás célja a tervezett tevékenységek kereteinek véglegesítése, illetve az ehhez szükséges építészeti, építéshatósági feltételek biztosítása.

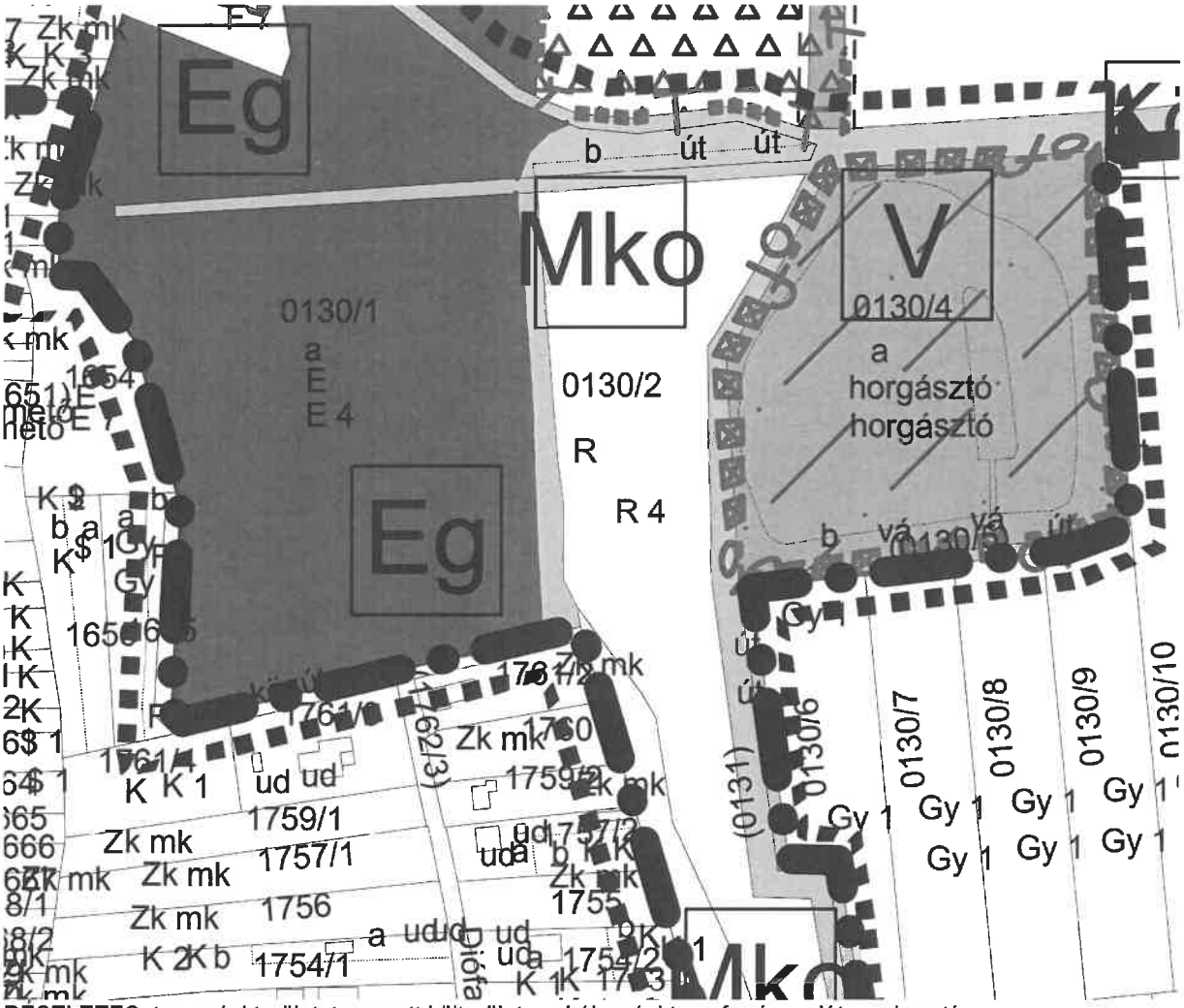
Az utak környezetében található ingatlanok további beépítésének feltétele, továbbá a jogi végrehajtáshoz elengedhetetlen a szabályozási elemek, terven történő megjelenítése. A szabályozási tervmódosítások célja még a javasolt közterületek végleges területigényének biztosítása, a területbiztosítás elsődleges feltételeinek megteremtése. Kisajátításhoz is a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi hátteret. Ismertté válik a szabályozási tervből történő leszüntetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai.



Tervezési terület, hatályos külterület szabályozási terv, forrás: saját szerkesztés



Tervezési terület, tervezett külterület szabályozási terv, forrás: saját szerkesztés



RÉSZLETES, tervezési terület, tervezett külterület szabályozási terv, forrás: saját szerkesztés

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

2. melléklet
1. melléklet a .../2026. (X. ...) határozathoz

FELJEGYZÉS

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

Jáger Anikó 4400 Nyíregyháza, Viktória út 16. szám alatti lakos kezdeményezte Nyírpazony Nagyközség Kabalás településrészén, a beépítésre szánt terület határa – 0131 hrsz.-ú út – beépítésre szánt terület határa által határolt tömbben a 0130/1 és 0130/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő önkormányzati út nyomvonalának korrekcióját. A hatályos szabályozási terv szerinti önkormányzati út átkötése a 0130/2 hrsz.-ú ingatlant keresztezi és azt két ingatlanrészre osztja. A javasolt módosítás célja, hogy a közlekedési terület a 0130/1 hrsz.-ú ingatlan terhére kerüljön kijelölésre, ezáltal a 0130/2 hrsz.-ú ingatlan egy telektestként megmaradhasson, és a szabályozás a kialakult, illetve tervezett közlekedési viszonyokhoz igazodjon.

A módosítás tervezési területe: Nyírpazony Nagyközség Kabalás településrészén, a beépítésre szánt terület határa – 0131 hrsz.-ú út – beépítésre szánt terület határa által határolt tömb, a 0130/1 és 0130/2 hrsz.-ú ingatlanokkal érintetten.

A terv típusa: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66–67. §-ai szerinti általános eljárásban készülő településrendezési tervmódosítás.

A településrendezési terv módosítása során a teljes közigazgatási területre készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek felhasználhatók; a módosítással közvetlenül összefüggő részek szükség szerint kiegészítendők és aktualizálandók.

A településrendezési eszközök módosításához a jóváhagyott településszerkezeti terv és leírás, valamint a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv szükséges mértékű módosítása indokolt. A módosítás közlekedési terület nyomvonalának korrekciójára irányul.

A településképi rendelet módosítása nem válik szükségessé.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

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

A módosítással összefüggő általános és szakági fejezetek felhasználhatók, kiegészíthetők és 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 közlekedési munkarész a nyomvonal-korrekcióval összefüggő szükséges tartalommal kidolgozandó, illetve aktualizálandó.
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, mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Dudás Ede sk.
önkormányzati főépítész

Mészáros Ákos sk.
településtervező