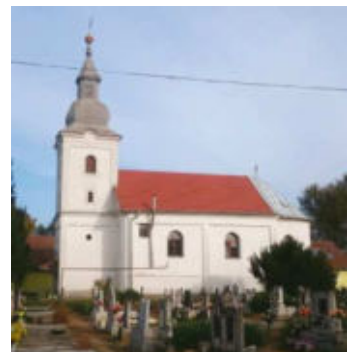


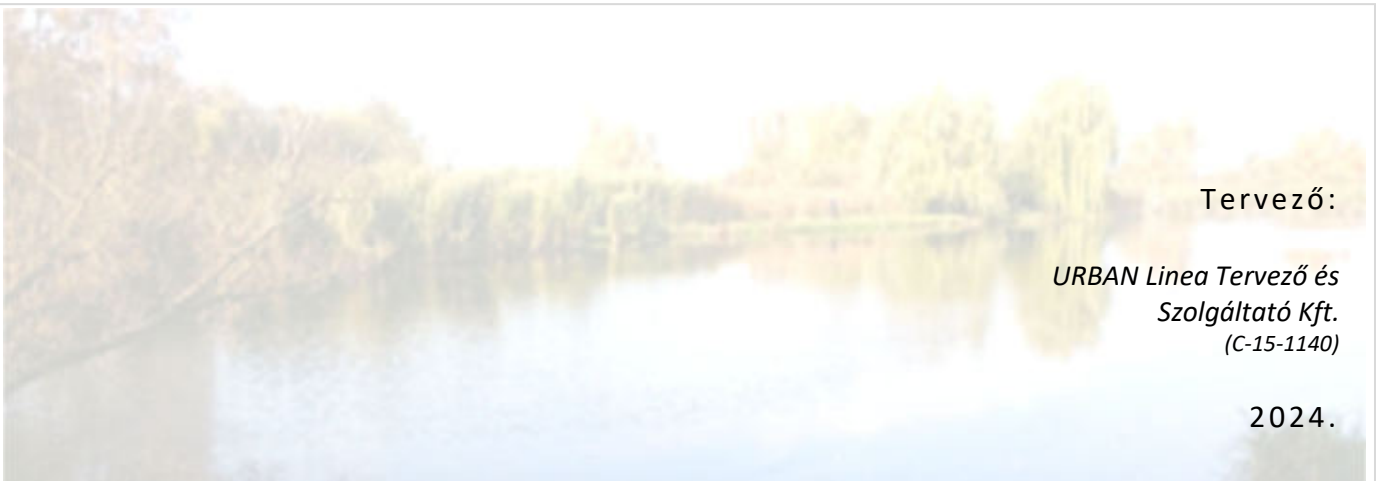


Nyírbácsa Község Településrendezési Tervének módosításához

Partnerségi
dokumentáció



*„Mezőgazdasági
üzemi terület
bővítés.”*



Tervező:

*URBAN Linea Tervező és
Szolgáltató Kft.
(C-15-1140)*

2024.

Külzetlap

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési szakértő
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési szakértő

Környezetmérnök:



.....
Eichinger Edina
környezetgazdálkodási-
környezetvédelmi szakmérnök
K-9/2003
Levegőtisztaság-védelem szakértő
SZKV-1.2.
Víz-és földtani közeg védelmi szakértő
SZKV-1.3.
Zaj- és rezgésvédelem szakértő
SZKV-1.4

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Nyírfákó Község
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Partnerségi dokumentáció

„Mezőgazdasági üzemi terület bővítés”

Tartalomjegyzék

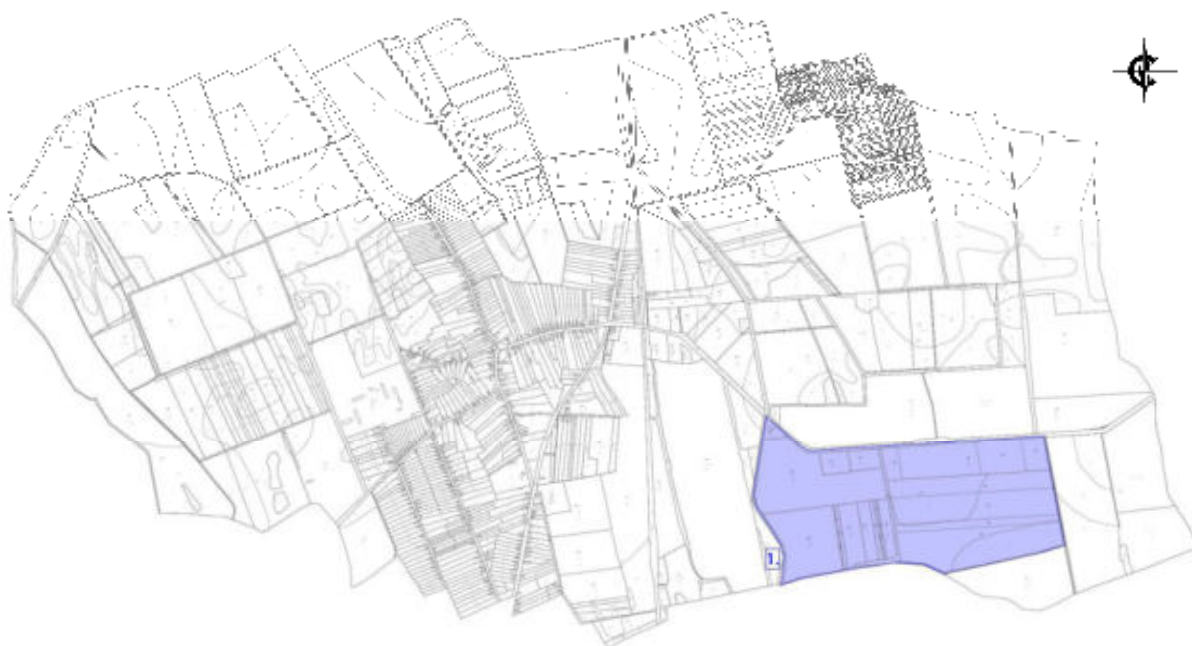
1.	Előzmények	4
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	11
3.	Településszerkezeti módosítások	12
4.	Alátámasztó munkarészek	14
5.	Szabályozási módosítások	17
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	22
7.	Biológiai aktivitásérték számítás	31

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

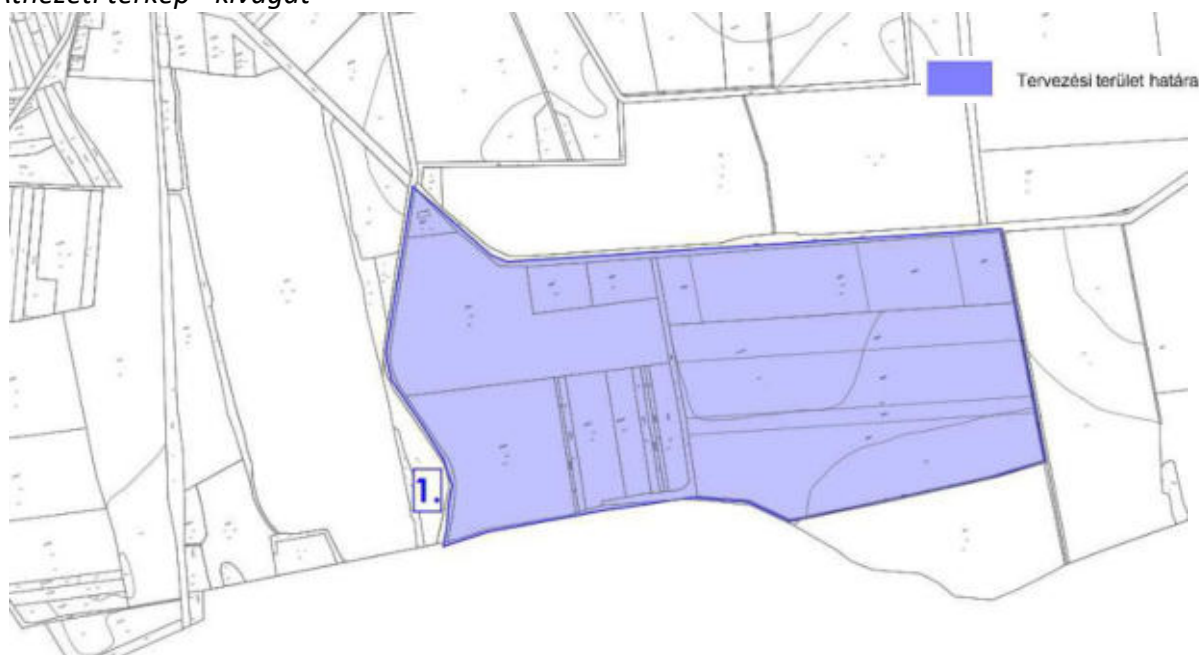
- 199/2006 (IX.27.) számú határozat, Nyírájkó Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 10/2006 (IX.27.) számú rendelet, Nyírájkó Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



(Forrás: saját szerkesztés)

Átnézeti térkép - kivágat



(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

A tervezett beavatkozás külterületen, Bakta-tói (III/3.)-folyás – a 084 hrsz-ú út – 086 hrsz-ú út – a 088 hrsz-ú út és a Baktalórántházával közös közigazgatási határvonal által közrezárt tömbben helyezkedik el.

Konkrét igényként felmerült a trágya feldolgozására alkalmas telep bővítése (fermentor), építése céljából.

A tervezett módosítás során a 092/7 hrsz-ú fel nem használt részterület és a 092/23-24 hrsz-ú terület mezőgazdasági üzemi építési övezetbe kerül mezőgazdasági általános övezetéből, új beépítésre szánt terület kialakításával.

A tervezési területen belül, a 092/21 hrsz-ú ingatlanon tervezett módosítás (mezőgazdasági általános területből gazdasági erdő területe) a bővítés során létrejövő biológiai aktivitás érték csökkenést hivatott kompenzálni, az Országos Erdő Adattár nyilvántartásában rögzített területként.

A területen és annak környezetében, védendő településszerkezeti elem (pl.: lakóterület) nem található. A tevékenységből adódóan azonban szükséges a min. 500,0 méteres védőtávolság betartásának HÉSZ-ben történő szabályozása.

A beavatkozási terület érintett ismert régészeti területtel (51386 számú régészeti lelőhely-Jegyző-tag északi része), épített örökség nem található.

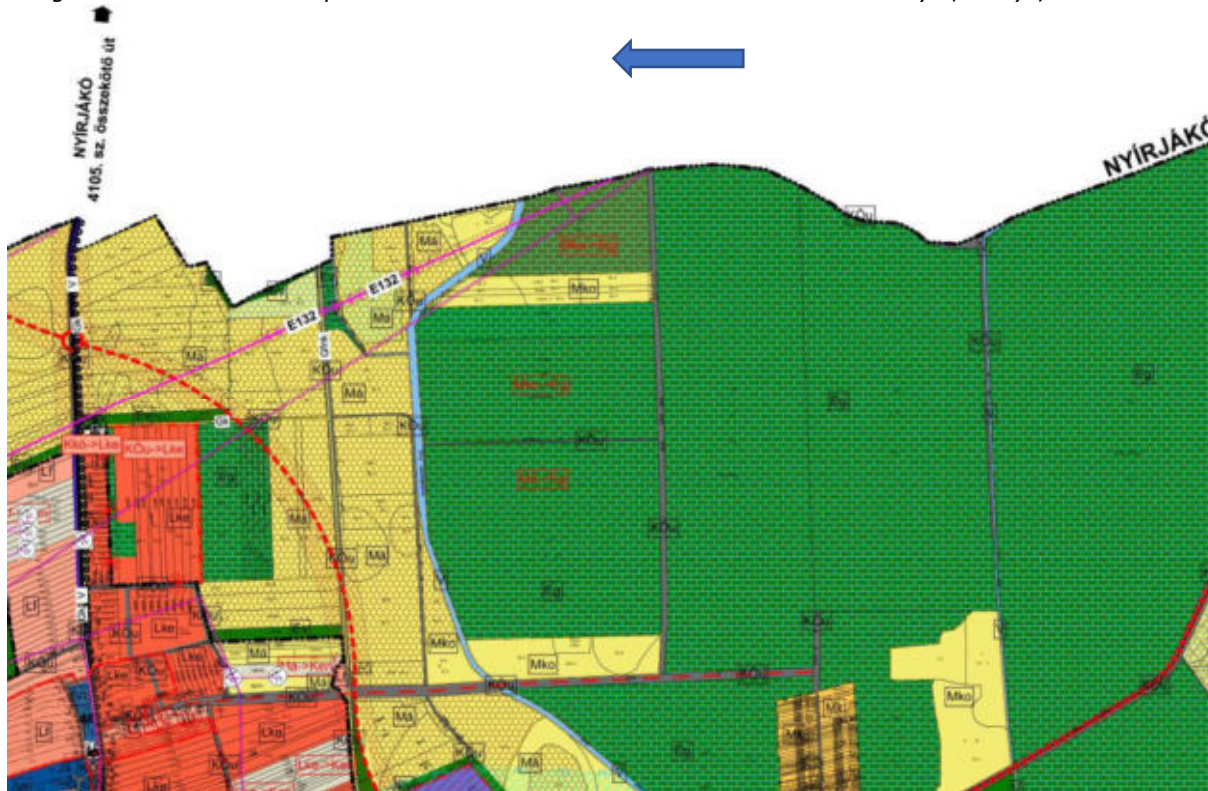
Az üzemi terület bővítés (kék nyíl) és az BAÉ pótlási terület (sárga nyíl)



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)

Természetvédelmi érintettsége a területnek nincs. A terület nem érintett és nem határos a Nemzeti Ökológiai Hálózat elemeinek területével, illetve NATURA2000 területekkel sem.

Kivágat Baktalórántháza Településszerkezeti tervéből és az üzemi terület bővítési helye (kék nyíl)



Az építési övezetre vonatkozó szabályozási előírásokat a HÉSZ már tartalmazza:

„8/A.§

A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete

- (1) Az övezet zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú mezőgazdasági-ipari építmények, valamint a védőtávolságot igénylő mezőgazdasági üzemi (telepek) telephelyek, majorok, állattartó telepek elhelyezésére szolgál.
- (2) A mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében kialakíthatók a tulajdonos, a működést felügyelő személyzet számára szolgáló lakás is.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) terménytárolást szolgáló épület (pajta, szín),
 - b) állattartó épület,
 - c) trágyafermentáló, trágyatároló,
 - d) mezőgazdasági építmény,
 - e) az állattartó telep és a mezőgazdasági üzemi létesítmények működéséhez kapcsolódó technológiai jellegű (pld: hullatároló) építmény, szolgálati lakás, és a telephely működését felügyelő, irányító épület.
- (4) Az övezetben nem építhető lakóépület, csak kizárólag egy „szolgálati” lakás telephelyenként.
- (5) A terv területén jelölt 6 m szélességű telken belüli fásítási kötelezettségű területen legalább kétszintes növényállomány telepítése kötelező a használatbavételi engedélyig. A növényállománynak 1 fasorból és cserjeszintből vagy gypeszintből kell állnia. A fafajokat a tájjellegnek valamint a talajadottságoknak megfelelően kell megválasztani. Az adottságoknak leginkább megfelelő fás erdő-társulás állományalkotó fajaiból kiválasztott fafajok (tölgy – kőris

- szil ligeterdő – kocsányos tölgy, csertölgy, magas kőris, kislevelű szil, mezei juhar, nagylevelű szil, vadkörte, fehér nyár, stb.) fajából, illetve fajtáikból és különböző termetű - alapvetően lombhullató - fákól és cserjékből álló, tervszerűen összeállított állomány telepítése javasolt.

(6) A tervlapon rögzített védelmi övezeten belül lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület nem helyezhető el, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.

(7) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetében az építmény elhelyezés feltételei a következők:

8/A. számú táblázat

Sajátos használat ill. rendeltetés	Alkalmazható		Az építési telek			
	beépítési mód	építési övezet jele	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építmény magassága (m)	legkisebb zöldfelülete (%)	legkisebb területe (m ²)
különleges mezőgazdasági üzemi terület	SZ	Kmü	50*	4,5-9,5	30*	10000
	SZ	Kmü-1	40	9,5	40	10000

„*” az Állami Főépítész az SZ/151/00728-1/2016 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre

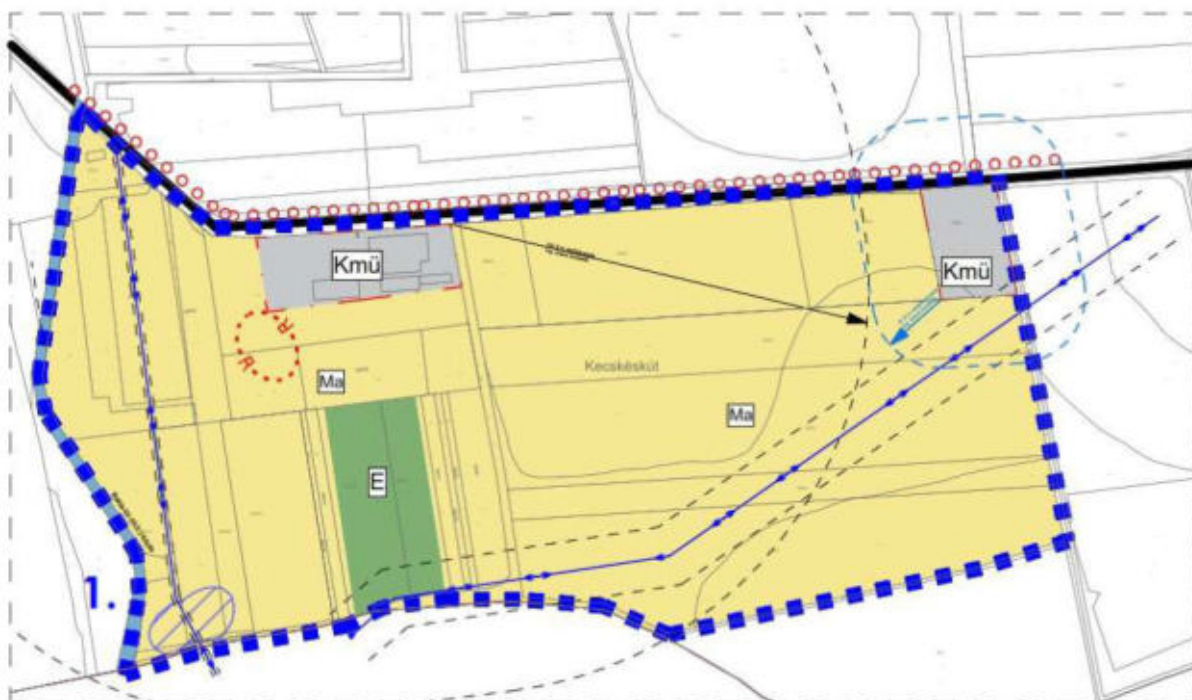
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Kmü	különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
50	50 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
10000	10000 m ² – a minimálisan kialakítható telekméret
4,5-9,5	4,5-9,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
Ma	mezőgazdasági általános terület övezete

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Kmü	különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
50	40 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
10000	10000 m ² – a minimálisan kialakítható telekméret
15,0	15,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
Ev	Védelmi erdőterület övezete

Hatályos szerkezeti tervi állapot és tervezett állapot



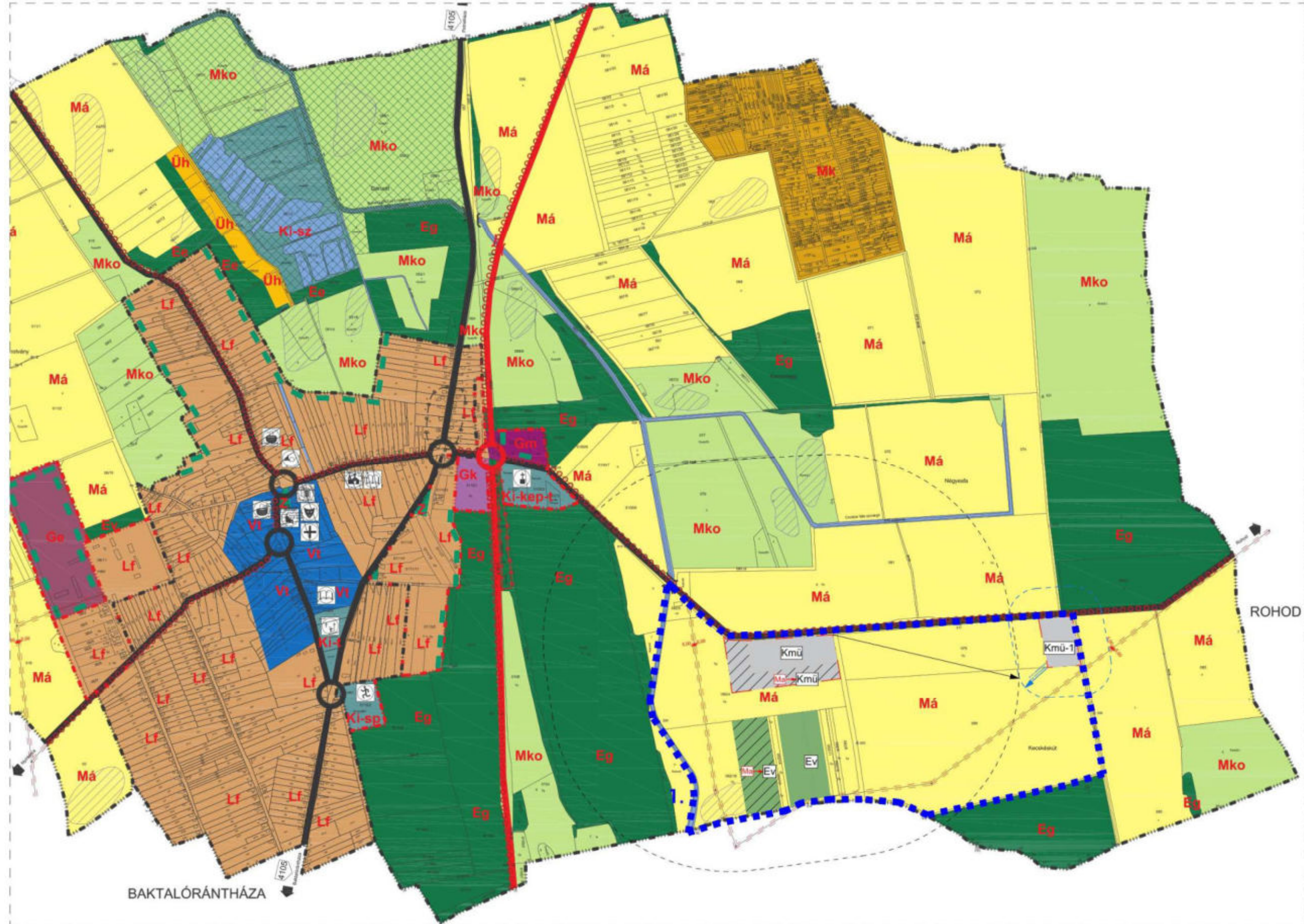
Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!


A tervezés során új beépítésre szánt terület jön létre.

A módosítás az eredeti szerkezeti tervbe illesztve



Forrás: saját szerkesztés

2. Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
1.	Külterületen, Baktatói (III/3.)-folyás – a 084 hrsz-ú út – 086 hrsz-ú út – a 088 hrsz-ú út és a Baktalórántházával közös közigazgatási határvonal által közrezárt tömbben	Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területének bővítés, új beépítésre szánt terület kialakításával (övezeti átsorolással mezőgazdasági általános övezetéből különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetébe) és BAÉ pótlás erdő övezetének kialakításával	- telephely - legelő (L3)	- Mezőgazdasági általános terület (Ma)	5,37	19,87	- Mezőgazdasági üzemi terület (Kmű) - Védelmi erdő területe (E)	2,37 3,00	1,66 27,00	-	
							HATÁSOK				A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
							A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs				
							A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs				
							A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs				
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs				
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.				
							Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs				
							Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.				
							Környezet-, természet- és tájképvédelem: Környezetvédelmi és tájképvédelmi okokból kétsoros fasor létesítése javasolt az övezet határán.				
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A hagyományos mezőgazdasági tevékenységet gazdasági célú terület használat váltja fel, ezzel a tájszerkezet részben megváltozik.				
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.				
							Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs				
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs				
							Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs				
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő kapacitások és kapcsolatok kihasználására épül, hatása nincs				
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A területen a beépítési intenzitás növekszik. A terület környezetének zaj, szag és por terhelése növekedhet.											

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

Nyírfákó Község Önkormányzata Polgármesterének
...../2024 (.....) számú önkormányzati határozata

**Nyírfákó Község Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának
jóváhagyásáról**

Nyírfákó Község Önkormányzata Polgármestere:

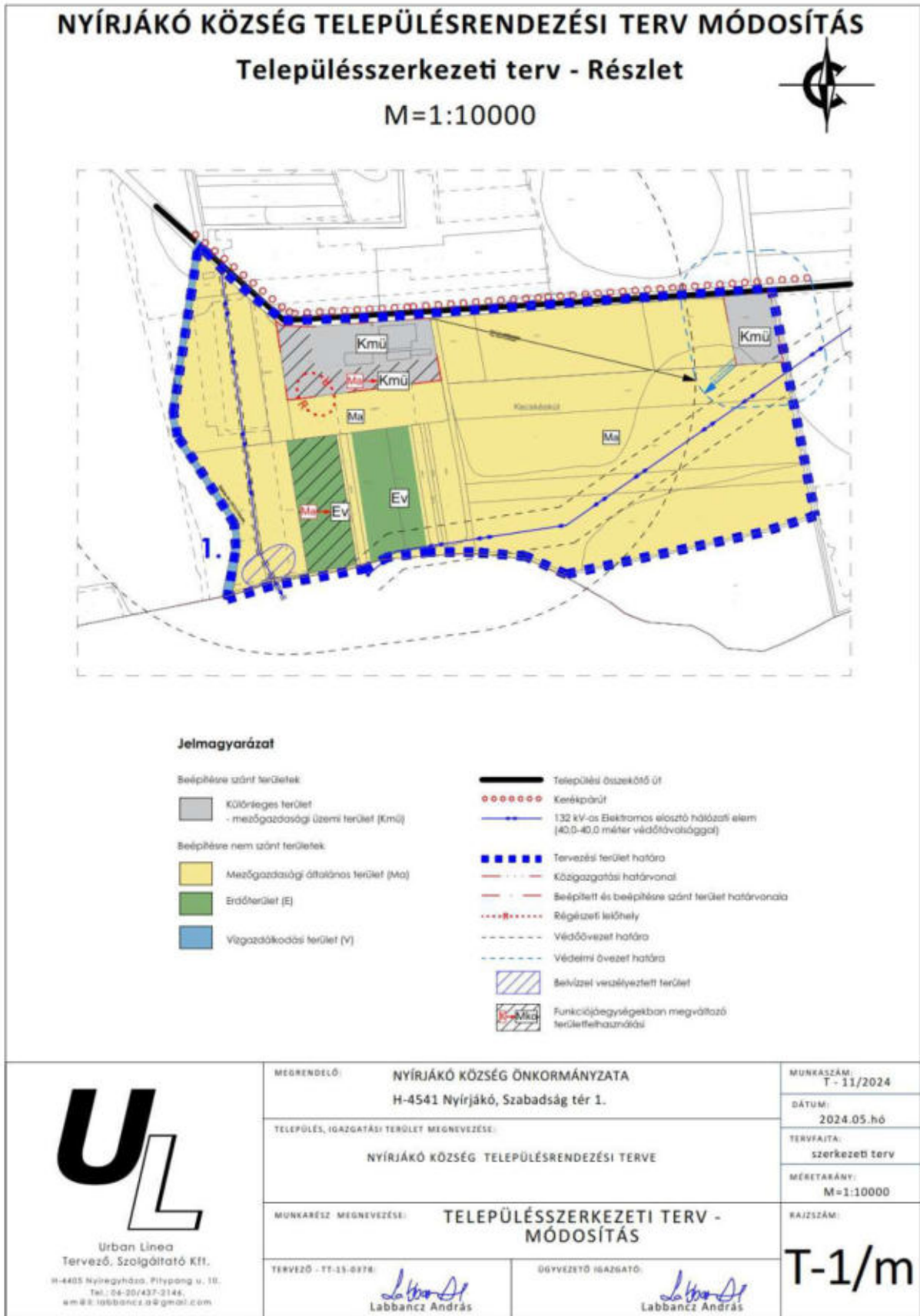
1. A település közigazgatási területére az URBAN Linea Kft. által T-11/2024. munkaszámon készített T-1/m rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti tervleírást az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. az 199/2006 (IX. 27) számú határozattal elfogadott, Nyírfákó Község Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás kiegészül a IV. fejezettel: „Településszerkezeti tervlap megállapítása - A T-11/2024 munkaszámú, T-1/m jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.”

Nyírfákó, 2024. november. hó

.....
polgármester

.....
jegyző

1. melléklet a/2024. (.....) önkormányzati határozathoz



4. Alátámasztó munkarész

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 kidolgozásra kerül.
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 a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra kerül.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra kerül.

4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítás – területi elhelyezkedése és kiterjedése alapján – érdemben nem befolyásolja a településképi kialakult jellegét. A Nyírájkó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2019. (IX.13.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szabályozáshoz.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
12.§ (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A tervezett terület a Nyírájkó/Baktalórántháza közigazgatási határhoz cca. 276,0 méterre helyezkedik el.
(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.	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor nem került igénybevétele sem zöldterület, sem erdőterület.
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszaszorult terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy	A község külterületén tervezett beépítésre szánt, de fel nem használt ilyen típusú és rendeltetésű területek nincsenek. A módosítás során ezért ilyen csereterület nem áll rendelkezésre. A település teljes új beépítésre szánt fejlesztési területe, melyet a hatályos eszközök is tartalmaznak, a belterület 5%-át sem éri el: - 5,4ha lakóterület, melyre helyi tulajdonosi fejlesztési/építési igény van, - 1,7ha gazdasági terület, melyre tulajdonosi tervek alapján tervezett fejlesztés célterülete;
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.	Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges besorolású A módosítás során: - +2,37ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - +3,0 ha új erdőterület jön létre Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 25%-os erdőterületi kompenzáció küszöbértéke: 0,59 ha A 3,0 ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket (0,59 ha) ezért a feltétel teljesül.
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egy időben zöldterület nem kerül kijelölésre.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.

Nyírájkó Község Településrendezési Terv Módosításához
PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ

<p>(2) <i>Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</i></p>	<p>A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I-II. osztályú területeibe.</p>
--	--

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§ a közigazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terveinek elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 10/2006 (IX. 27) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. §. (3) bekezdés a) pontjának helyébe a következő lép:

1.§

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Nyírájkó község teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. Tv. (a továbbiakban: Étv.) és a törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm Sz. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.
- (3) A rendeletet és az alábbi szabályozási terveket és fedvényeiket együtt kell alkalmazni:
 - a) Külterületi szabályozási terv és fedvényei: T-3, ~~T-1/m~~ T-3m
 - b) Belterületi szabályozási terv és fedvényei: T-2.

2. §. A Rendelet 8/A.§ kiegészül a (6A) bekezdés előírásaival:

8/A.§

A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete

- (1) Az övezet zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú mezőgazdasági-ipari építmények, valamint a védőtávolságot igénylő mezőgazdasági üzemi (telepek) telephelyek, majorok, állattartó telepek elhelyezésére szolgál.
- (2) A mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében kialakíthatók a tulajdonos, a működést felügyelő személyzet számára szolgáló lakás is.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) terménytárolást szolgáló épület (pajta, szín),
 - b) állattartó épület,
 - c) trágyafermentáló, trágyatároló,
 - d) mezőgazdasági építmény,
 - e) az állattartó telep és a mezőgazdasági üzemi létesítmények működéséhez kapcsolódó technológiai jellegű (pld: hullatároló) építmény, szolgálati lakás, és a telephely működését felügyelő, irányító épület.
- (4) Az övezetben nem építhető lakóépület, csak kizárólag egy „szolgálati” lakás telephelyenként.
- (5) A terv területén jelölt 6 m szélességű telken belüli fásítási kötelezettségű területen legalább kétszintes növényállomány telepítése kötelező a használatbavételi engedélyig. A növényállománynak 1 fasorból és cserjeszintből vagy gypszintből kell állnia. A fajajokat a tájjellegnek valamint a talajadottságoknak megfelelően kell megválasztani. Az adottságoknak leginkább megfelelő fás erdő-társulás állományalkotó fajáiból kiválasztott fajajok (tölgy – kőris - szil ligeterdő – kocsányos tölgy, csertölgy, magas kőris, kislevelű szil, mezei juhar, nagylevelű szil, vadkörte, fehér nyár, stb.) fajáiból, illetve fajtaikból és különböző termetű - alapvetően lombhullató - fákból és cserjékből álló, tervszerűen összeállított állomány telepítése javasolt.

(6) A tervlapon rögzített védelmi övezeten belül lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület nem helyezhető el, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.

(6A) a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett építménymagassága max. 45,0 méter lehet.

3. §. A Rendelet 8/A.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(7) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetében az építmény elhelyezés feltételei a következők:

8/A. számú táblázat

Sajátos használat ill. rendeltetés	Alkalmazható		Az építési telek			
	beépítési mód	építési övezet jele	legnagyobb beépítettség (%)	építményének legnagyobb építmény magassága (m)	legkisebb zöldfelülete (%)	legkisebb területe (m ²)
különleges mezőgazdasági üzemi terület	SZ	Kmü	50*	4,5-9,5 15,00	30*	10000
	SZ	Kmü-1	40	9,5	40	10000

„*” az Állami Főépítész az SZ/151/00728-1/2016 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

NYÍRJÁKÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2024. (.....) önkormányzati rendelete

Nyírfákó Község helyi építési szabályzatáról szóló 10/2006 (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nyírfákó Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A3. pontjára

Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A5. pontjára

Nemzeti park igazgatóságának 11. melléklet táblázatának A6. pontjára

Területi vízvédelmi hatóságnak a 11. melléklet táblázatának A7. pontjára

Területi Vízügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A8. pontjára

Területi vízügyi igazgatási szervnek 11. melléklet táblázatának A10. pontjára

Fővárosi és vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 11. melléklet táblázatának A11. pontjára

Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A12. pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A13. pontjára

Közlekedésért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A14. pontjára

Légiközlekedési hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15a. pontjára

Katonai légügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15b. pontjára

Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A16. pontjára

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A17. pontjára

Talajvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet A18. pontjára

Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A19. pontjára

Erdészeti hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 11. melléklet táblázatának A20. pontjára

Honvédelemért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A21. pontjára

Fővárosi és vármegyei rendőr-főkapitányságnak a 11. melléklet táblázatának A22. pontjára

Bányafelügyeletnek a 11. melléklet táblázatának A23. pontjára

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 11. melléklet táblázatának A24. pontjára

Országos Atomenergia Hivatalnak a 11. melléklet táblázatának A25. pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A26. pontjára hivatkozva,

valamint Nyírfákó Község Képviselő Testületének 10/2017 (V. 30.) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ a közigazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terveinek elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 10/2006 (IX. 27) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. §. (3) bekezdés a) pontjának helyébe a következő lép:

[A rendelet hatálya és alkalmazása]

„(3) A rendeletet és az alábbi szabályozási terveket és fedvényeiket együtt kell alkalmazni:

a) Külterületi szabályozási terv és fedvényei: T-3, T-3m”

2. §. A Rendelet 8/A.§ kiegészül a (6A) bekezdés előírásaival:

[A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete]

„(6A) a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett építménymagassága max. 45,0 méter lehet.”

3. §. A Rendelet 8/A.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

[A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete]

„(7) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetében az építmény elhelyezés feltételei a következő:

8/A. számú táblázat

Sajátos használat ill. rendeltetés	Alkalmazható		Az építési telek			
	beépítési módja	építési övezeti jele	legnagyobb beépítettség (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)	legkisebb zöldfelülete (%)	legkisebb területe (m ²)
különleges mezőgazdasági üzemi terület	SZ	Kmü	50*	15,0	30*	10000
	SZ	Kmü-1	40	9,5	40	10000

„*” az Állami Főépítési az SZ/151/00728-1/2016 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre”

4.§. A Rendelet 1. melléklete ezen rendelet 1. mellékletével egészül ki.

5.§ Ez a rendelet a 2024. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

P.H.

.....
polgármester

.....
jegyző

ZÁRADÉK:

A rendelet 2023. hó napján került kihirdetésre.

.....
jegyző

1. melléklet a/2024. (.....) önkormányzati rendelethez



6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására

6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2024. november hó 20 nap.



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

6.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
 - o a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019/(VI.14.) MvM rendelet.
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága a tervezési területen		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Beavatkozási területen		ha	ha	%	ha	%	ha
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	41,9	38,04	90,79	32,67	77,97	-5,37	-12,82
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
5.	Települési térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
14.	Tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-

2. Mezőgazdasági térség		
követelmény:	OTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;</i>	
a követelmény teljesítése: a tervezési területen belül	az OTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	41,90 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	38,04 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	-5,37 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	32,67 ha
(A)x0,75 ≤ (B), így a feltétel teljesül		

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	9/2023.(II.24.) 5.§ (1) b): A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: <i>b) térségi jelentőségű térszervező város,</i>
követelmény:	9/2023.(II.24.) 5.§ (2) a): A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében: <i>a) településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítése során a térszervező szerepre figyelemmel kel a jövőképet és célrendszeret kidolgozni,</i>
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	9/2023.(II.24.) 5.§ (2) b): a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új falusias lakóterület nem került kijelölésre.
követelmény:	9/2023.(II.24.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).
a követelmény teljesítése:	A beépítetlen fejlesztési területek aránya nem éri el a beépítésre szánt területek 20%-át.
követelmény:	9/2023.(II.24.) 6.§ (2): A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.
a követelmény teljesítése:	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.
követelmény:	9/2023.(II.24.) 6.§ (3): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.
a követelmény teljesítése:	Közös tervezés nem történik az eljárás során.

Nyírákó Község Településrendezési Terv Módosításához
PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ

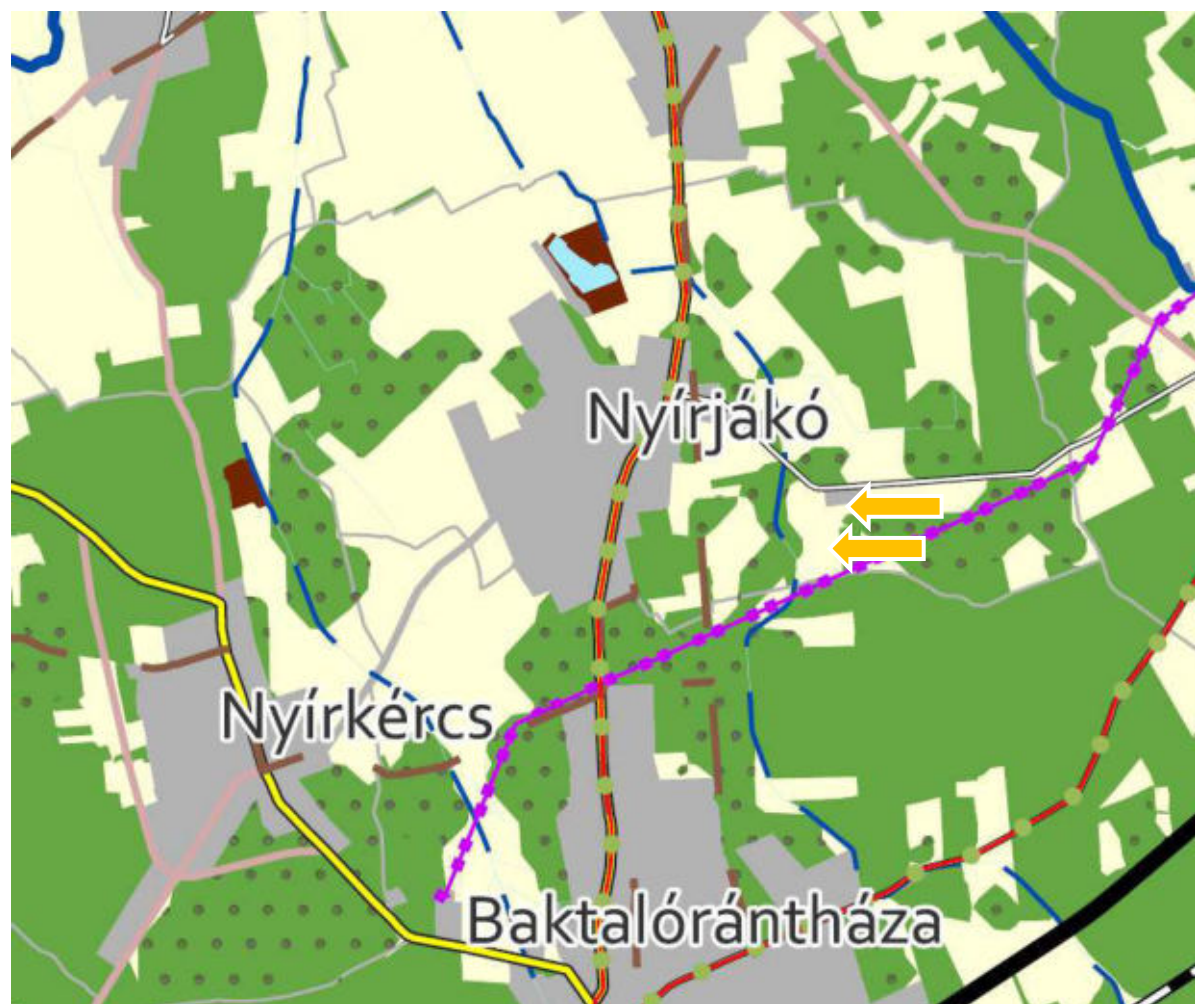
követelmény:	9/2023.(II.24.) 6.§ (4): Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.
követelmény:	9/2023.(II.24.) 6.§ (5): A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.
a követelmény teljesítése:	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.
követelmény:	9/2023.(II.24.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertes területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023.(II.24.) 7.§ (1): Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahaznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023.(II.24.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőtérület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során beépítésre szánt mg-i üzemi terület került kialakításra, melyek a meglévő infrastrukturális elem, kiépített közút mellett jön létre. Ezek a helyeken a működéshez szükséges infrastrukturális elemek már rendelkezésre állnak.
követelmény:	9/2023.(II.24.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
a követelmény teljesítése:	A település a hagyományosan vidéki település övezetébe tartozik. A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023.(II.24.) 7.§ (4)-(5): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségébe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére. (5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során a követelményektől eltérő előírások és normatív értékek nem kerültek alkalmazásra.

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (1) A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során kialakításra kerülő új, beépítésre nem szánt terület (erdő) adattári erdőként igazodik a helyi természetvédelmi és táji adottságokhoz.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (2) Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során, az újonnan kijelölt erdőterület nem érintett természetvédelmi célokkal. Adattári erdőként nyilvántartott.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (3) Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (4): A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül.

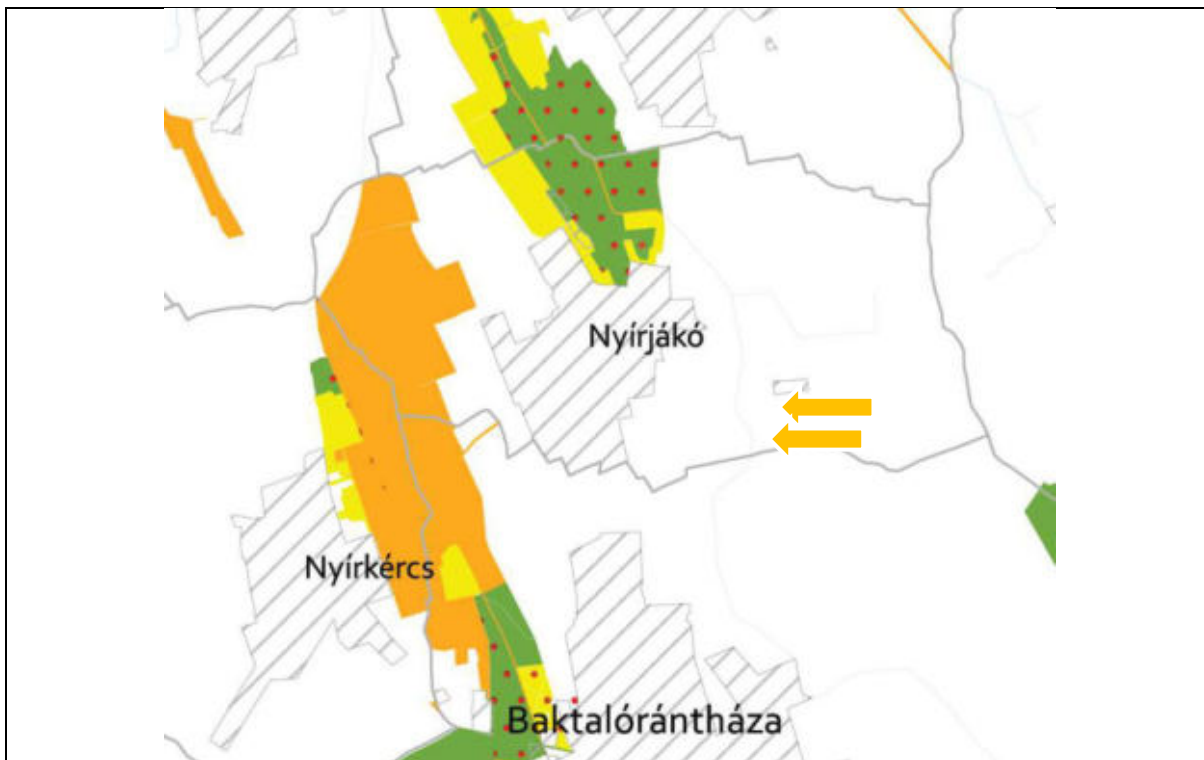
RAJZI MELLÉKLETEK

9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet mellékleteinek kivágatai

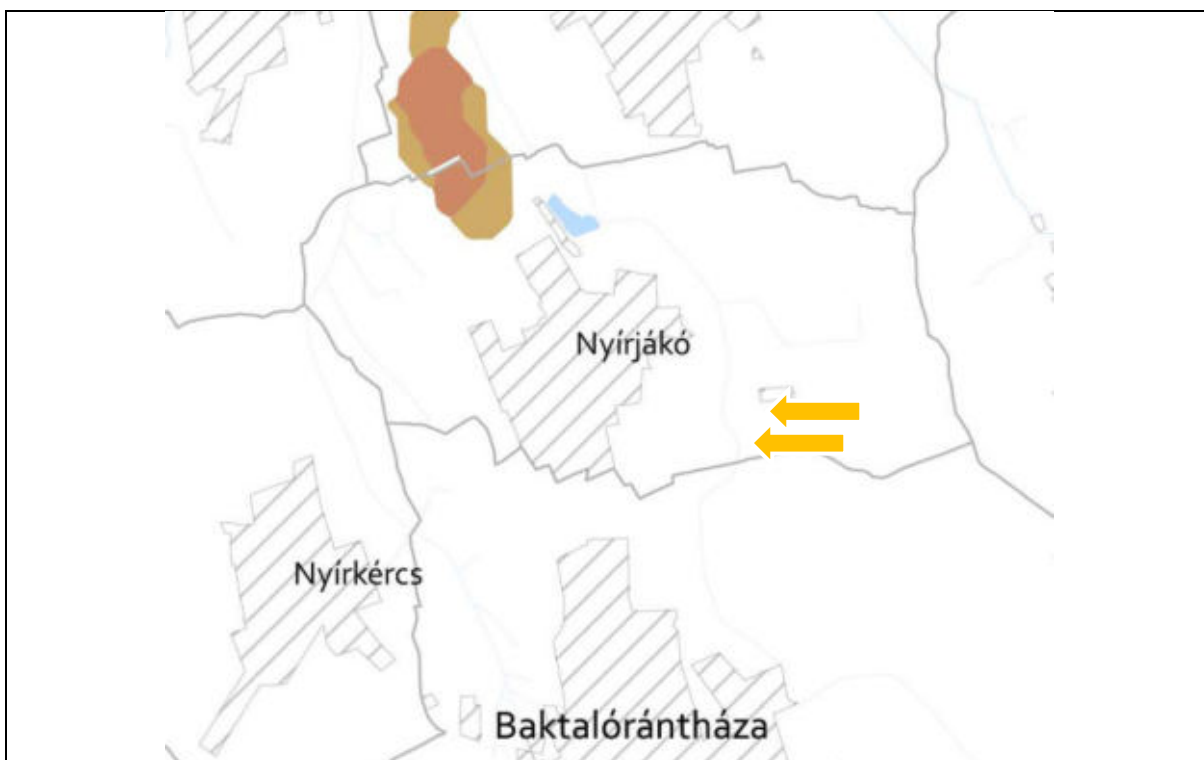
Az Ország Szerkezeti Terve



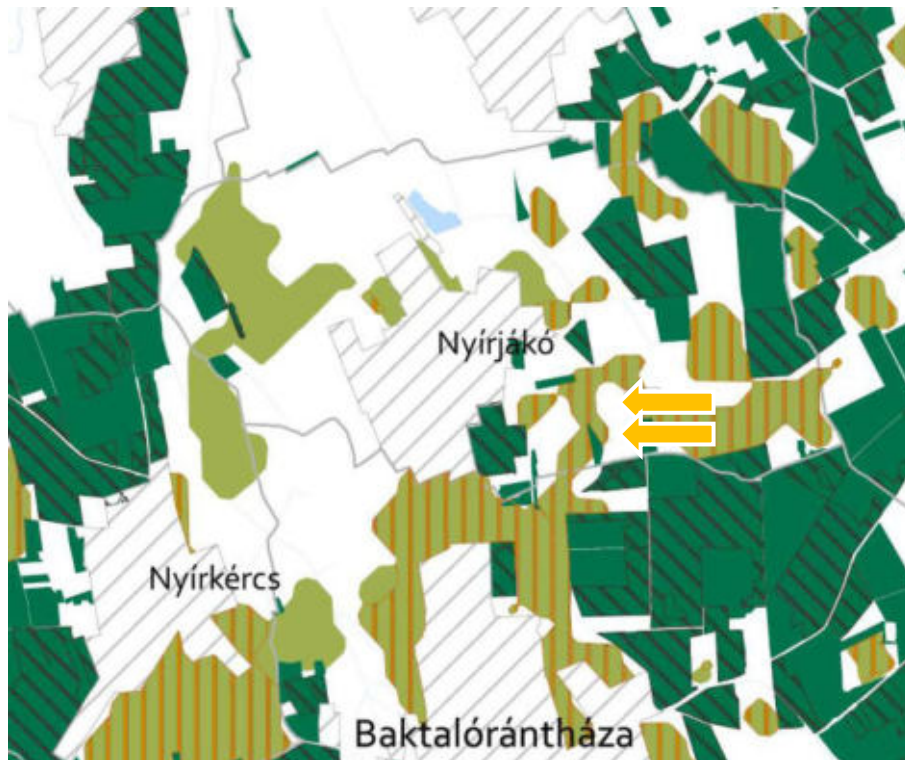
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



- 7. Ökológiai hálózat magterületének övezet
- 8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet
- 9. Ökológiai hálózat puffer-területének övezet

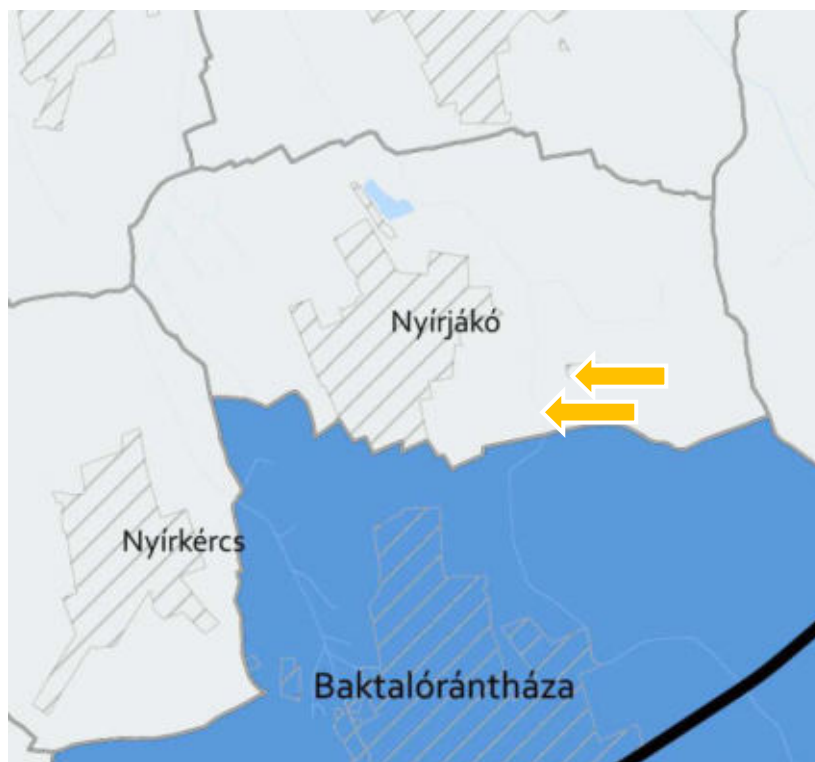


- 10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- 11. Jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezete

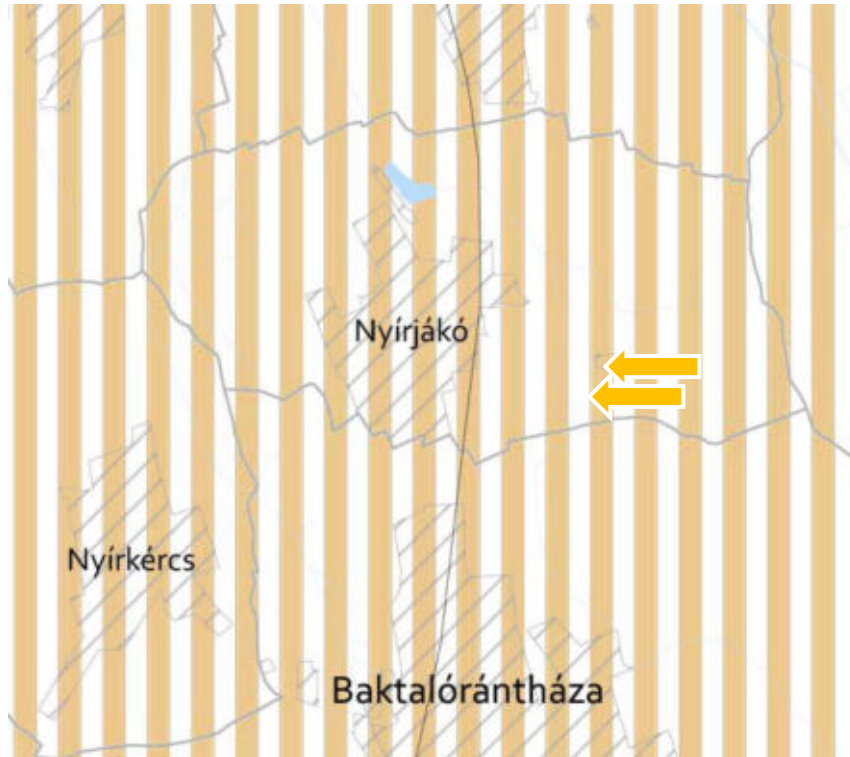


12. Erdők övezete

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet
28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

7. Biológiai aktivitásérték számítás

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- *Jelenlegi aktivitási érték:* -19,87 érték
- *Területváltozást követő érték:* +28,66 érték
- *Az aktivitás érték változása összességében és előjele* + 8,79 érték

Nyírájkó Község jelenlegi biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Általános használat típusa	értékmutató (pont/hektár)		
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0	0
33.	Védelmi célú erdő	9,0	0	0
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	5,37	19,87
Összesen:				19,87

Nyírájkó Község változott biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Általános használat típusa	értékmutató (pont/hektár)		
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	2,37	1,66
33.	Védelmi célú erdő	9,0	3,00	27,00
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
Összesen:				28,66

