

Nyírlövő Község Településrendezési Tervének módosításához

Teljes eljárás -
Előzetes
tájékoztatási
dokumentáció



„Módosítások I.-
2020”

Tervező:

URBAN Dimensio Tervező és
Szolgáltató Bt.
(C-15-1139)

2020.

KÜLZETLAP

Nyírlövő Község
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás - Előzetes tájékoztatási dokumentáció

„Módosítások I. – 2020”

Településrendező tervező:



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

Ügyvezető:



.....
Labbancz András

KÜLZETLAP

Nyírlövő Község
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás - Előzetes tájékoztatási dokumentáció

„Módosítások I. – 2020”

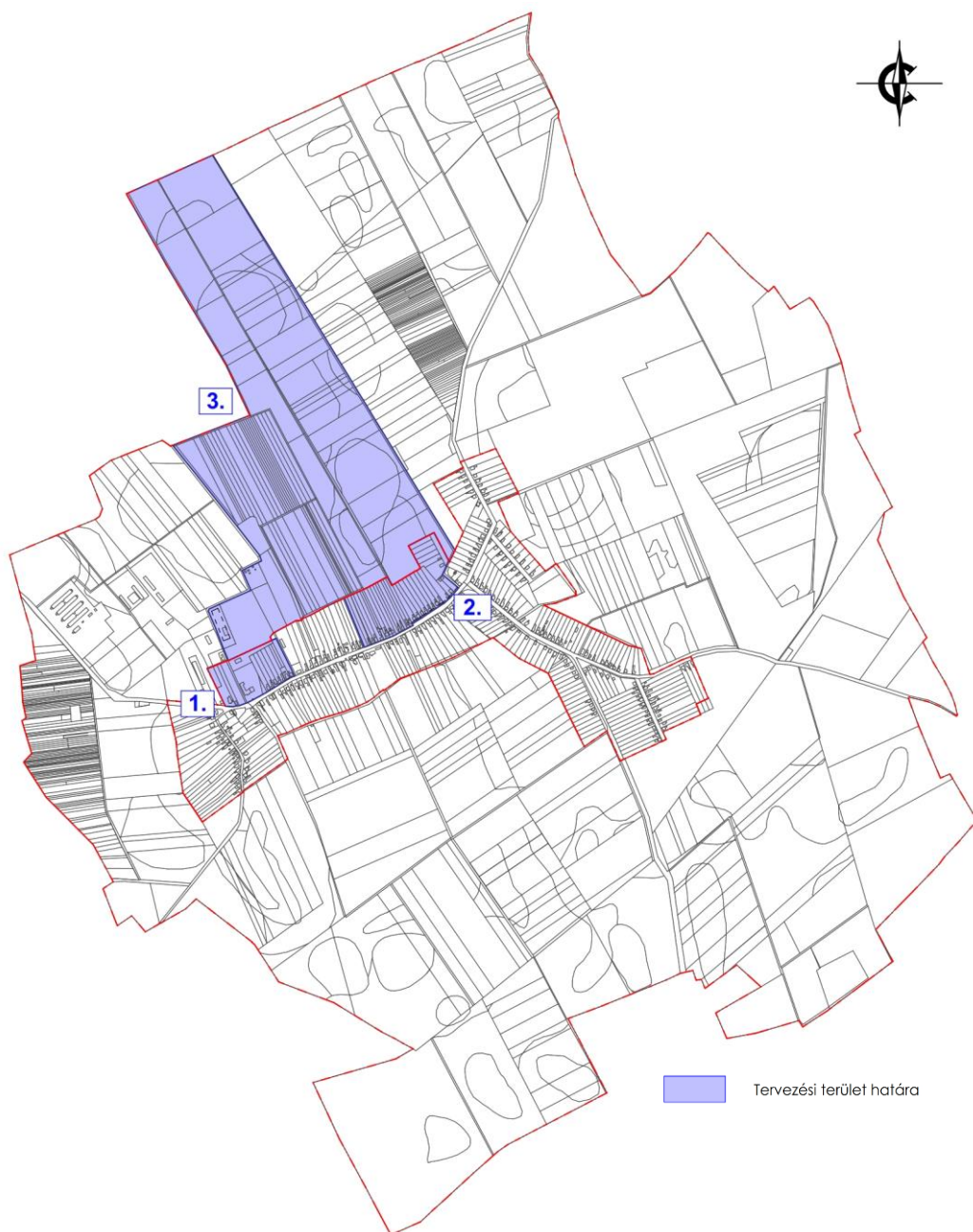
1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	5
2. Beavatkozási pontok ismertetése	12
3. Képviselőtestületi határozat	16

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 14/2006 (V. 29.) számú határozat, Nyírlövő Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 8/2006 (VI. 01.) számú önkormányzati rendelet, Nyírlövő Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

Belterületen, az Árpád utca – Jékei utca belterületi határvonal által közrezárt telektömb alkotja a tervezési terület határát.



(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

A módosítással érintett tömböt kettészelő 320 hrsz-ú „Kis utca” közterületi jellege megszűnik, magánkézből van évek óta. Az utca két oldalán elhelyezkedő telektömbök így egyesülnek.

A módosítás során az új tömb keleti oldala, az iskola telkéig megőrzi az eddigi szabályozási előírásokat. A nyugati oldala, az iskola ingatlanával egyetemben, új építési alövezetbe kerül átsorolásra, amely a kialakult beépítési jellemzőkhöz jobban igazodik (előkert mélysége, építmény magasság, ...stb.).

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Lf-1	falusias lakóterület építési övezete
K	kialakult beépítési mód
30	30 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
4,5	4,5m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
K	kialakult, a jelenlegi telekszerkezethez igazodó telekméret

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

<i>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</i>	
Lf-2	falusias lakóterület építési övezete
O	Oldalhatáron álló
30	30 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
700	700 m ² – a minimálisan kialakítható telekméret
7,5	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

2. Beavatkozási pont

Belterületen, az Új utca - Kossuth Lajos utca – Sugár utca – Belterületi határvonal által közrezárt telektömb alkotja a tervezési terület határát.



(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

Az érintett telektömb keleti végén, az Új utca nyugati oldalán, beépítésre szánt területen a 327/3-6 hrsz-ú ingatlanok Önkormányzati tulajdonban vannak. Az érintett ingatlanok, lakóépületek elhelyezésére tervezettek, azonban nem kerültek felhasználásra és távlati felhasználási igény sem merült fel.

A település demográfiai adatai, valamint az építési szándék adatok alapján inkább a már meglévő ingatlan állomány felhasználására (átépítés, új építés) van igény. Ezért az Önkormányzat a fel nem használt 4 ingatlanon kisméretű gazdasági célú telephelyek kialakítását célozza, helyi vállalkozók lakóterületről történő kimozdítására, illetve betelepülő vállalkozások területének biztosítására.

A 4 ingatlanon – cca. 0,6 ha – a védelmi rendeltetésű zöldsáv biztosítása mellett, akár 2-3 vállalkozás részére lehet kialakítani telephelyet.

A módosítás során falusias lakó építési övezetből, kereskedelmi szolgáltató építési övezetébe kerül átsorolásra, új beépítésre szánt terület bevonása nélkül.

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

<i>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</i>	
Lf-1	falusias lakóterület építési övezete
K	kialakult beépítési mód
30	30 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
4,5	4,5m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
K	kialakult, a jelenlegi telekszerkezethez igazodó telekméret

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

<i>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</i>	
Gksz	kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete
O	Oldalhatáron álló
60	60 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
800	800 m ² – a minimálisan kialakítható telekméret
7,5	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

3. Beavatkozási pont

Külterületen, a 030 hrsz-ú út – a közigazgatási határvonal – a 024 hrsz-ú út – a 020 hrsz-ú út – belterületi határvonal által közrezárt telektömbök alkotják a tervezési terület határát.



(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

A módosítás során, az érintett telektömbben, közvetlenül csatlakozva a 2. beavatkozási ponthoz, külterületen a 029/5 hrsz-ú ingatlanon telephely kialakítása tervezett. A tervezet telephely meglévő belterületi mező és erdőgazdálkodással foglalkozó vállalkozásnak biztosítana területet.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerülne kialakításra, mezőgazdasági általános övezetből, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetébe. Az övezet, építési övezet váltásakor fellépő biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzációja a tervezési területen belül, mezőgazdasági általános övezetből erdő övezetébe történő átsorolással.

A módosítás során kialakítása kerülő üzemi terület felhasználása, az arra vonatkozó rendeleti előírások kialakításakor korlátozásra kerül, hogy nagyüzemi állattartás építményei és kapcsolódó létesítményei (pl.: trágyatároló) elhelyezésre ne kerülhessenek.

Az üzemi terület déli oldalán belterületi lakóingatlanok telekvégéhez kapcsolódik. Ez alól kivétel a 2. beavatkozási pontban kialakításra tervezett kereskedelmi szolgáltató területtel határos szakasz.

A lakóterületek irányába és az azokkal határos szakaszokon, az üzemi területen, telken belüli kötelező zöldfelületi védősáv kialakítását tervezzük, min. 15 méter szélességben. Ez az Új utca keleti oldalán, külterületen szélesebb sávot jelent, hogy a 2. pontban tervezett védelmi sáv, valamint jelen pontban tervezett védelmi sávok egy vonalat képezzenek. A tervezett építési övezet nyugati, északi és keleti oldalán gazdasági erdő övezete helyezkedik el, vagy tervezett.

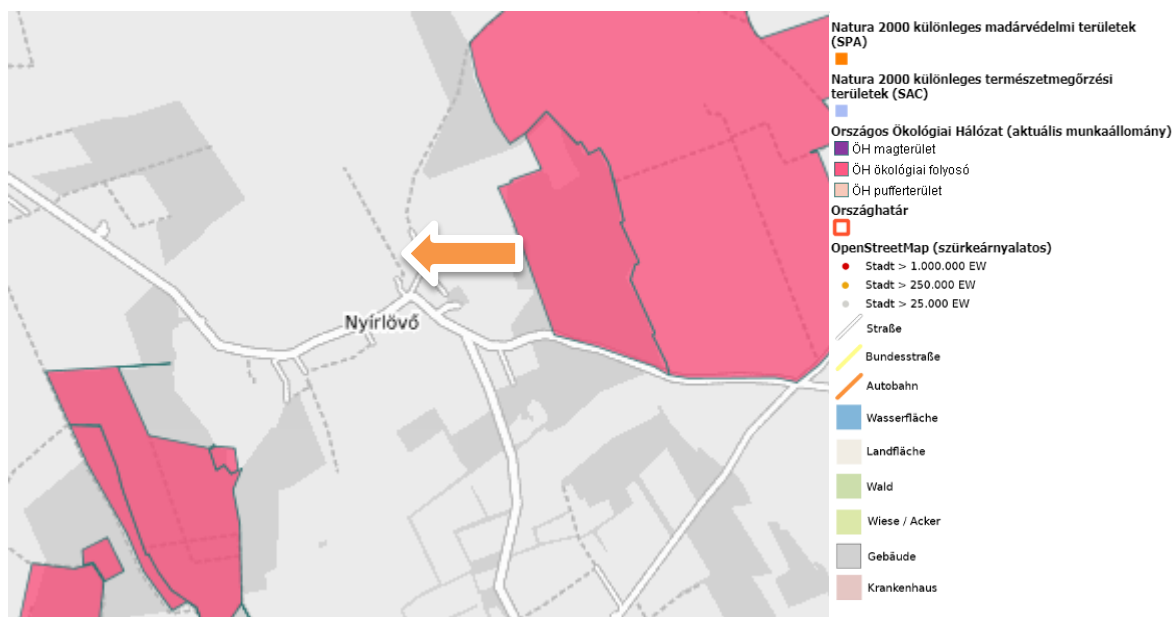
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
M	mezőgazdasági általános terület övezete

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Kü-ü	különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete
Sz	Szabadon álló
40	40 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
1000	1000 m ² – a minimálisan kialakítható telekméret
9,0	9,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
E	erdőgazdálkodási terület övezete

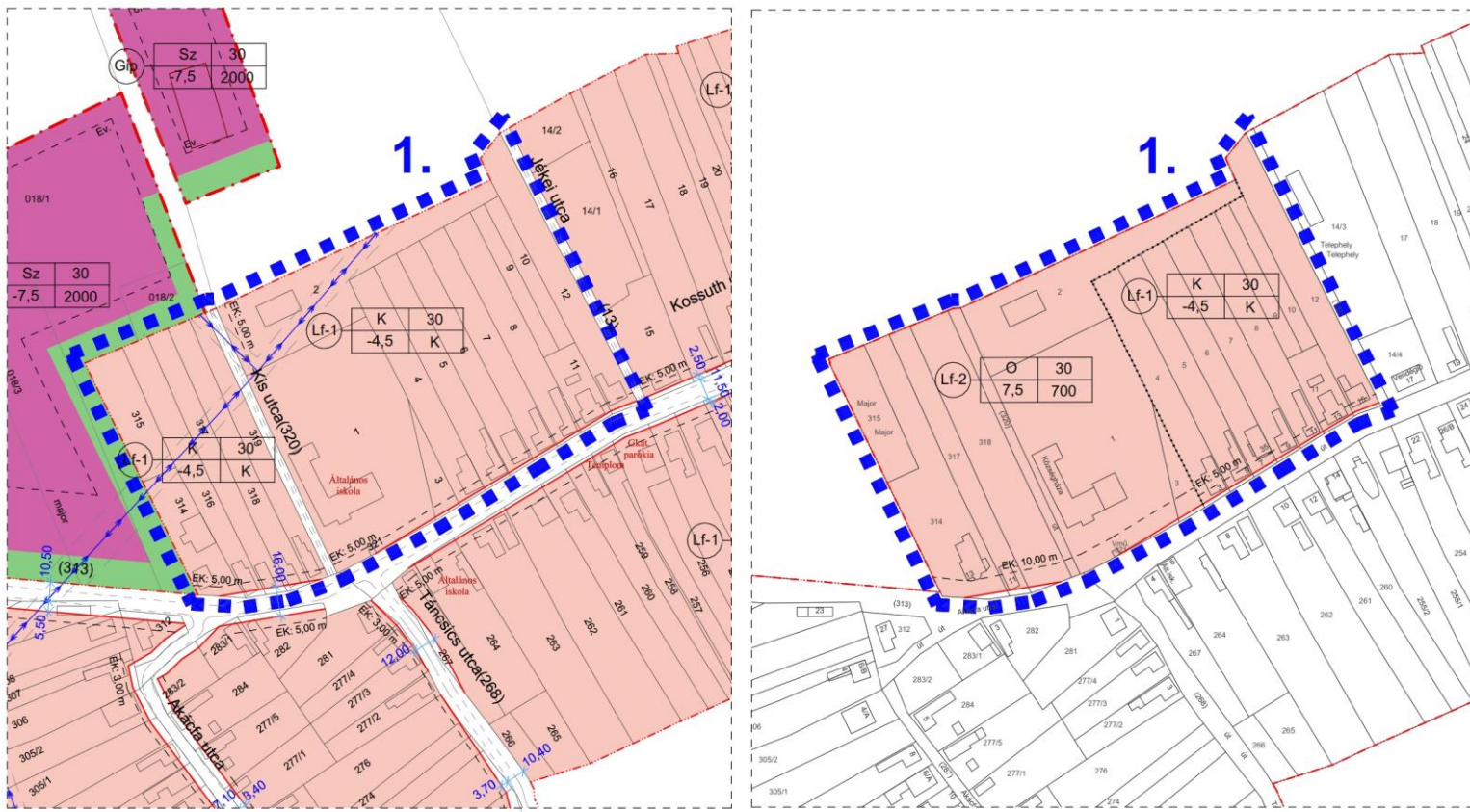
A módosítással érintett terület nem érintett NATURA2000 és az Ökológiai Hálózat területeivel sem.



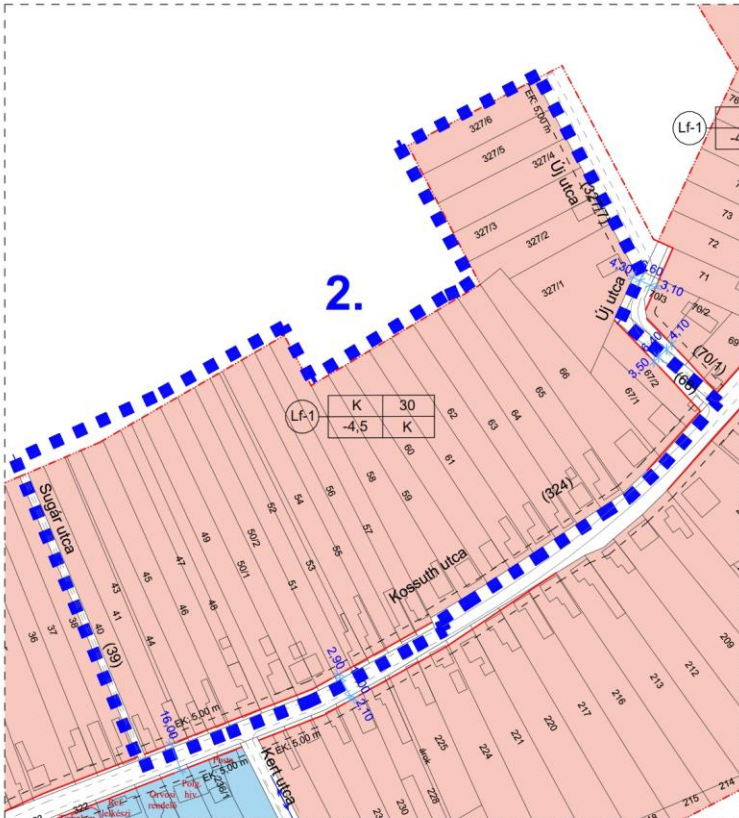
(Forrás: OKIR Természetvédelmi Információs Rendszer)

A terület ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett.

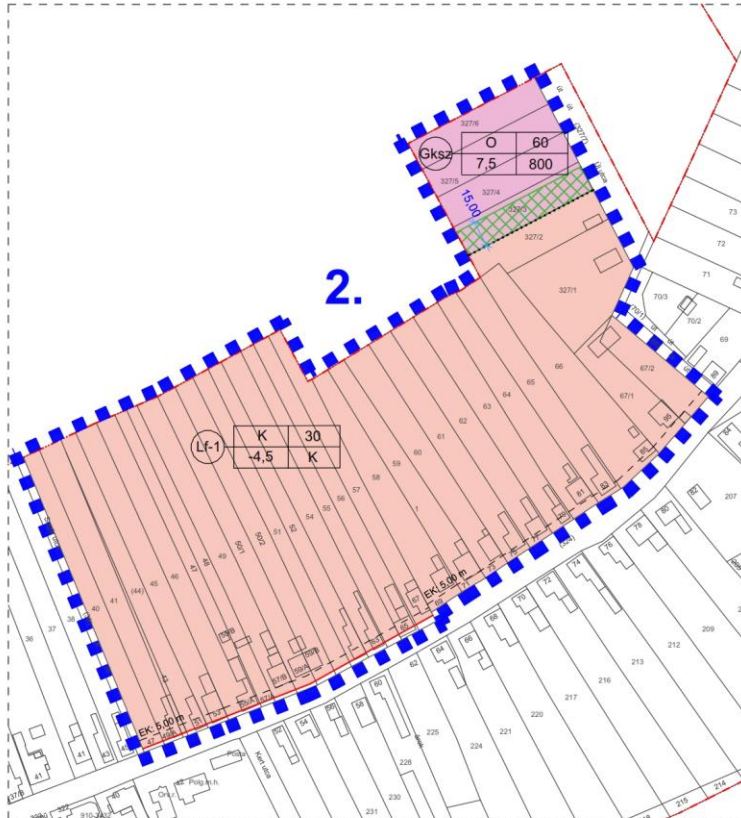
2. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

	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)	Aktivitás i érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Belterület keleti részén a belterületi határ, Pap felé vezető út mentén (4109 sz. út)	Út területének (Kis utca – 320 hrsz.) beolvasztása szomszédos építési övezetbe, illetve közterületi besorolásának megszüntetése.	- út területe - beépített terület	- út területe - falusias lakóterület (Lf)	n.a.	n.a.	- falusias lakóterület (Lf)	n.a.	n.a.	-
	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:									
	A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.									
Környezet-, természet- és tájképvédelem:										
Nem változik, hatása nincs.										
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:										
A telephely jelenleg is áll, így ténylegesen nem változik, hatása nincs.										
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:										
A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem 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:										
Nem változik, hatása nincs.										
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:										
Nem változik, hatása nincs.										

2.	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)	Aktivitás i érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
	Belterületen, az Új utca mentén, a 327/3-6 hrsz- ú telkeken	Gazdasági terület kialakítása lakóterületből, átmenti zónával a lakóterületek irányába.	- beépített terület	- falusias lakóterület (Lf)	0,58	1,40	- kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)	0,58	0,23	Védelmi rendeltetésű zöldsávok kialakítása.



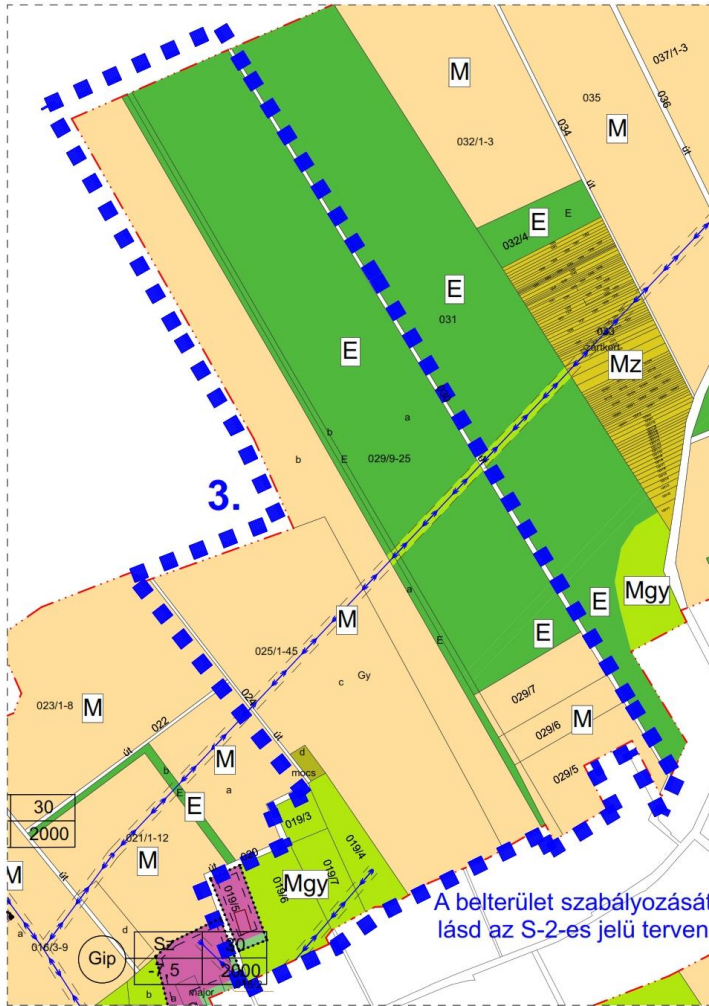
Joghatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

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: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.	
	Környezet-, természet- és tájképvédelem: Belterületi változások a természetvédelem és tájképvédelemben hatást nem váltanak ki.	
	Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
	Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem 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 haladó infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A terület használati intenzitása jelentősen megnő, a már meglévő közlekedési kényszerek a terület irányába tovább bővülnek.		

	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)	Aktivitás i érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Külterületen, északon a belterületi határ mentén, a 029/5 hrsz- ú telken	Mezőgazdasági üzemi terület kialakítása beépítésre nem szánt területen. A tervezett fejlesztések aktivitásérték csökkenésének pótlására tervezett erdőterületek kijelölése.	- szántó (Sz3, Sz4) - erdő terület (E4) - gyepterület	- általános mezőgazdasági terület (M) - mezőgazdasági terület – zömében gyepterület (Megy)	4,31 0,89	15,95 3,29	- különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü) - gazdasági erdő terület (E)	2,97 2,23	2,08 20,07	Védelmi rendeltetésű zöldsávok kialakítása, valamint tájba illesztési kérdések rendeleti szintű rögzítése szükséges.



A belterület szabályozását
lásd az S-2-es jelű terven!

Joghatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

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: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.		
	Környezet-, természet- és tájképvédelem: Környezeti és tájképvédelmi okokból szükség van a határoló zöldfelületek kialakítására és azok állandósult fenntartására. Szükséges a terület határán már meglévő fásított területek, fasorok figyelembe vétele a terület felhasználásakor.		
	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, melynek közepes a minőségi osztálya (Sz3, Sz4).		
	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:		Nem változik, hatása nincs.
	Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A terület használati intenzitása jelentősen megnő, a már meglévő közlekedési kényszerek a terület irányába tovább bővülnek.		

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT										
	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.	Belterület keleti részén a belterületi határ, Pap felé vezető út mentén (4109 sz. út)	Út területének (Kis utca – 320 hrsz.) beolvasztása szomszédos építési övezetbe, illetve közterületi besorolásának megszüntetése.	- út területe - beépített terület	- út területe - falusias lakóterület (Lf)	n.a.	n.a.	- falusias lakóterület (Lf)	n.a.	n.a.	-
2.	Belterületen, az Új utca mentén, a 327/3-6 hrsz-ú telkeken	Gazdasági terület kialakítása lakóterületből, átmenti zónával a lakóterületek irányába.	- beépített terület	- falusias lakóterület (Lf)	0,58	1,40	- kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)	0,58	0,23	Védelmi rendeltetésű zöldsávok kialakítása.
3.	Külterületen, északon a belterületi határ mentén, a 029/5 hrsz-ú telken	Mezőgazdasági üzemi terület kialakítása beépítésre nem szánt területen. A tervezett fejlesztések aktivitásérték csökkenésének pótlására tervezett erdőterületek kijelölése.	- szántó (Sz3, Sz4) - erdő terület (E4) - gyepterület	- általános mezőgazdasági terület (M) - mezőgazdasági terület – zömében gyepterület (Megy)	4,31 0,89	15,95 3,29	- különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü) - gazdasági erdő terület (E)	2,97 2,23	2,08 20,07	Védelmi rendeltetésű zöldsávok kialakítása, valamint tájba illesztési kérdések rendeleti szintű rögzítése szükséges.
Összesen:					5,78	20,65		5,78	22,38	

3. Képviselő-testületi határozat

**Nyírlövő Község Önkormányzat
Polgármesterének
102/2020. (V.19.)
önkormányzati határozata**

településrendezési eszközök módosításáról

a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, figyelemmel a koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvényben foglaltakra, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Nyírlövő Község Önkormányzata Képviselő-testülete feladat-és hatáskörét gyakorolva a következő határozatot hozom:

1. Nyírlövő község közigazgatási területére vonatkozó, jelenleg hatályban lévő, érvényes településrendezési eszközök módosításának előkészítését határozom el.
2. A településrendezési eszközök módosításának célja:
 - a) belterületen a „Kis utca” (320 hrsz) területének beolvasztása a szomszédos építési övezetekbe, közterületi besorolásának megszüntetése;
 - b) belterületen, az Új utcán, a 327/3-6 hrsz-ú ingatlanok területén gazdasági terület kialakítása falusias lakóterületből, átmeneti zónával a lakóterületek irányába;
 - c) külterületen, a 029/5 hrsz-ú ingatlanon gazdasági célú telephely létrehozásához (belterületi tevékenység áthelyezésére) új beépítésre szánt terület kialakítása mezőgazdasági általános övezetéből különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetébe) valamint biológiai aktivitás értéksökkenés kompenzáció helykijelölésével és az érintett további ingatlan övezet váltásával;
3. A határozat c) pontjában szereplő cél megvalósításával kapcsolatos költségek viseléséről a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal településrendezési szerződést kötök Répási Miklós 4632 Nyírlövő, Kossuth út 72. szám alatti lakossal.
4. A határozat 2. mellékletét képező tartalommal tervezési szerződést kötök az URBAN Dimensio Tervező és Szolgáltató Bt.vel (4404 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.) A szerződés megkötésének feltétele, hogy Répási Miklós a településrendezési eljárás lefolytatásához szükséges díjból- Ft összegű díjat megfizeti Nyírlövő Község Önkormányzata számlájára.
5. A határozat 3. mellékletét képező tartalommal megbízási szerződést kötök Marosán Andrea 4400 Nyíregyháza, Lengyel u. 60. szám alatti lakos főépítésszel. A szerződés megkötésének feltétele, hogy Répási Miklós a településrendezési eljárás lefolytatásához szükséges bruttó- Ft összegű díjat megfizeti Nyírlövő Község Önkormányzata számlájára.

**Durbák Ferenc
polgármester**