

# Nyírlövő Község Településrendezési Tervének módosításához

Teljes eljárás –  
Jóváhagyott  
dokumentáció



„Módosítások I. -  
2020”

Tervező:

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

2020.

## KÜLZETLAP

Nyírlövő Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

**Teljes eljárás – Jóváhagyott dokumentáció**

„Módosítások I. – 2020”

Településrendező tervező:



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

Ügyvezető:

.....  
Labbanczné Lengyel Andrea

## KÜLZETLAP

Nyírlövő Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

### Teljes eljárás – Jóváhagyott dokumentáció

„Módosítások I. – 2020”

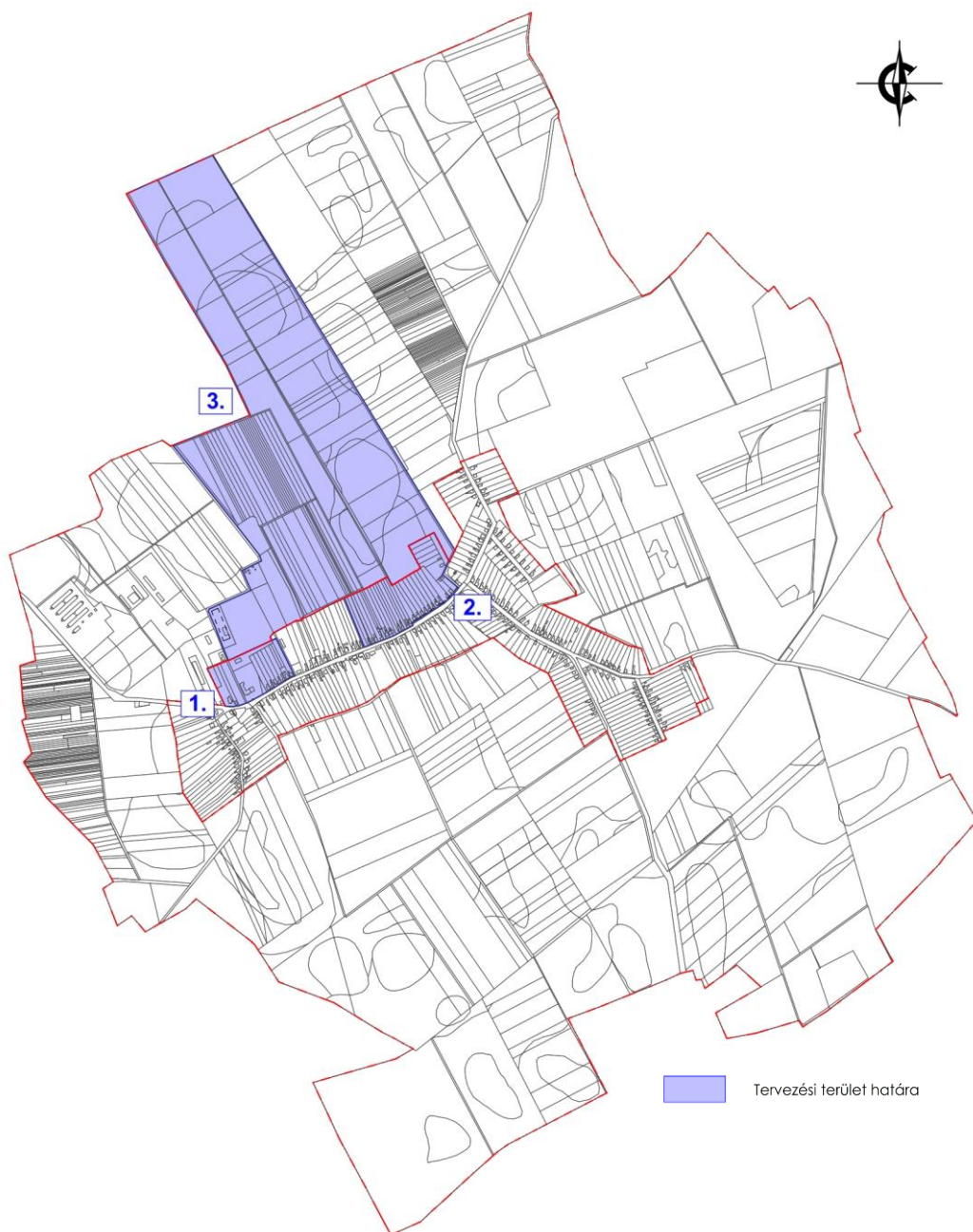
|                                                                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Előzmények</b>                                                                                                              | <b>4</b>  |
| 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         |
| <b>2. Beavatkozási pontok ismertetése</b>                                                                                         | <b>12</b> |
| <b>3. Településszerkezeti módosítások</b>                                                                                         | <b>16</b> |
| <b>4. Alátámasztó munkarészek</b>                                                                                                 | <b>19</b> |
| <b>5. Szabályozási módosítások</b>                                                                                                | <b>21</b> |
| 5.1. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete                                                                                  | 26        |
| <b>6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása</b> | <b>28</b> |
| 6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat                                                            | 28        |
| 6.2. Övezeti lehatárolás                                                                                                          | 29        |
| <b>7. Biológiai aktivitásérték számítás</b>                                                                                       | <b>41</b> |

## 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:

| <b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b> |                                                             |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 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:

| <b><i>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</i></b> |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Lf-2                                                                  | falusias lakóterület építési övezete                       |
| O                                                                     | Oldalhatáron álló                                          |
| 30                                                                    | 30 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke       |
| 700                                                                   | 700 m <sup>2</sup> – 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 övezetbe kerül átsorolásra, új beépítésre szánt terület bevonása nélkül.

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

| <b><i>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</i></b> |                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 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:

| <b><i>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</i></b> |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Gksz                                                                  | kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete           |
| O                                                                     | Oldalhatáron álló                                          |
| 60                                                                    | 60 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke       |
| 800                                                                   | 800 m <sup>2</sup> – 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.

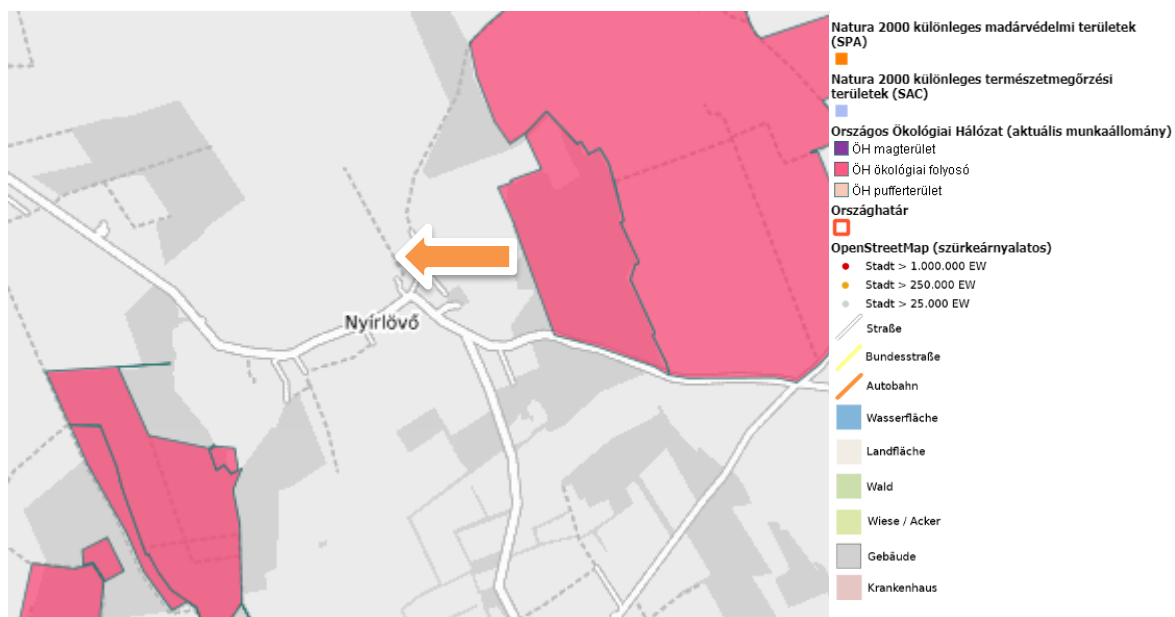
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

| <b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b> |                                         |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| M                                                              | mezőgazdasági általános terület övezete |

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

| <b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b> |                                                                         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Kü-ü                                                           | különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete |
| Sz                                                             | Szabadon álló                                                           |
| 40                                                             | 40 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke                    |
| 1000                                                           | 1000 m <sup>2</sup> – 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.



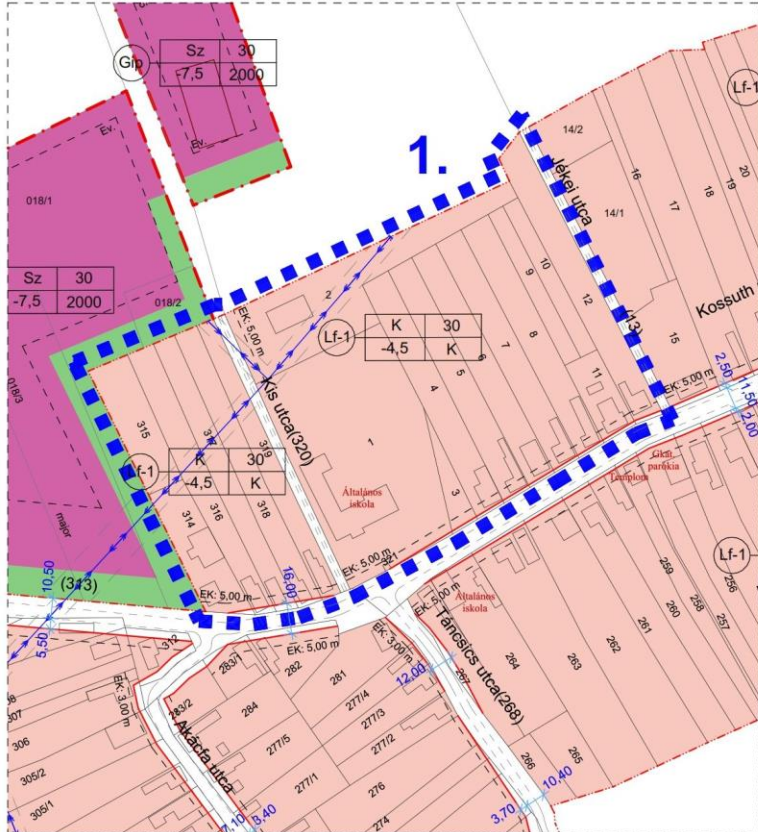
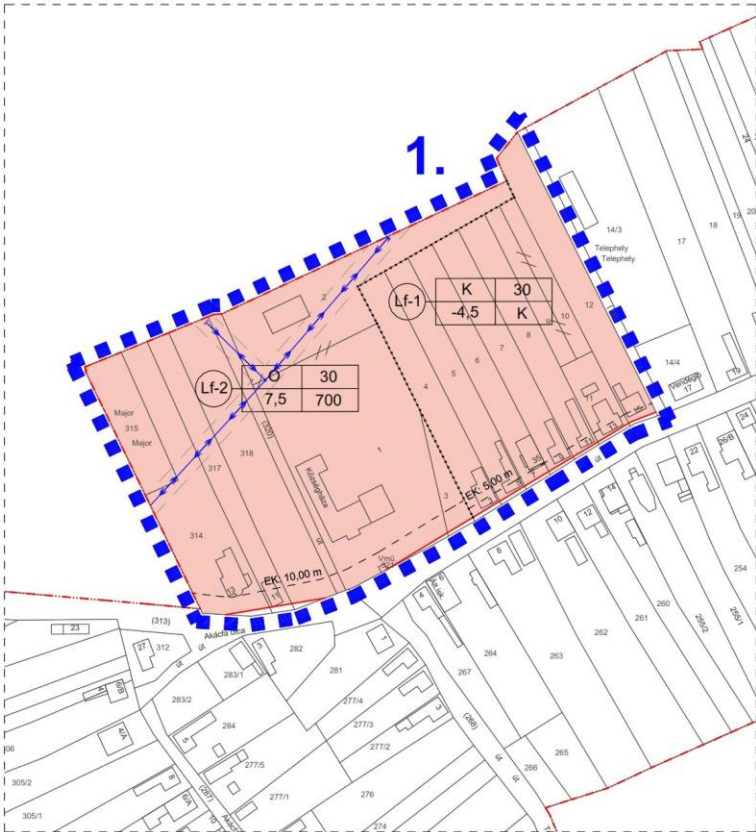
(Forrás: OKIR Természetvédelmi Információs Rendszer)

A terület ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett.



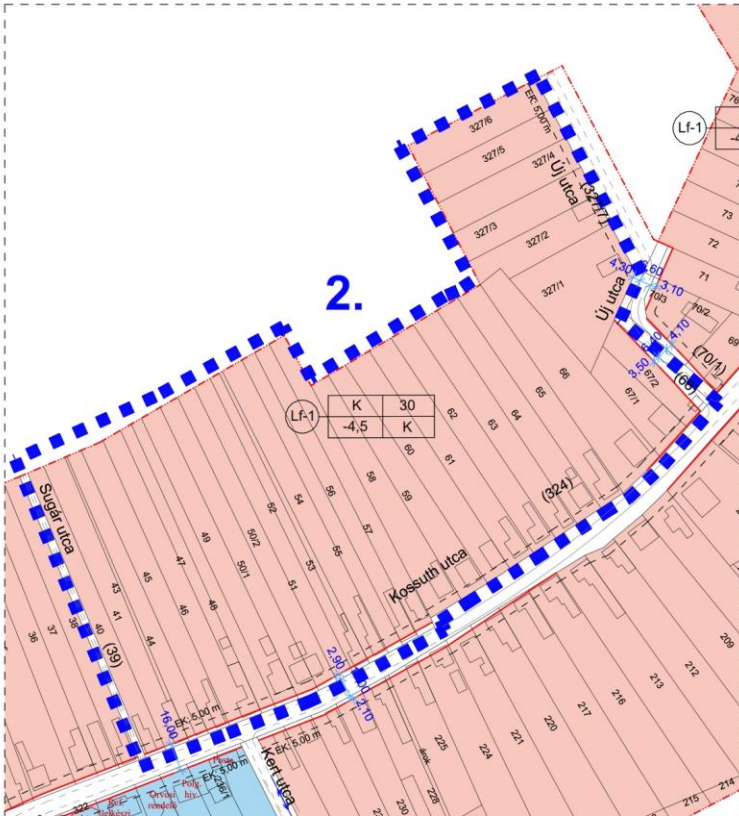
2. Beavatkozási pontok ismertetése

|    | 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<br>- beépített terület                    | - út területe<br>- falusias lakóterület (Lf) | n.a.         | n.a.             | - falusias lakóterület (Lf)              | n.a.         | n.a.              | -                                        |

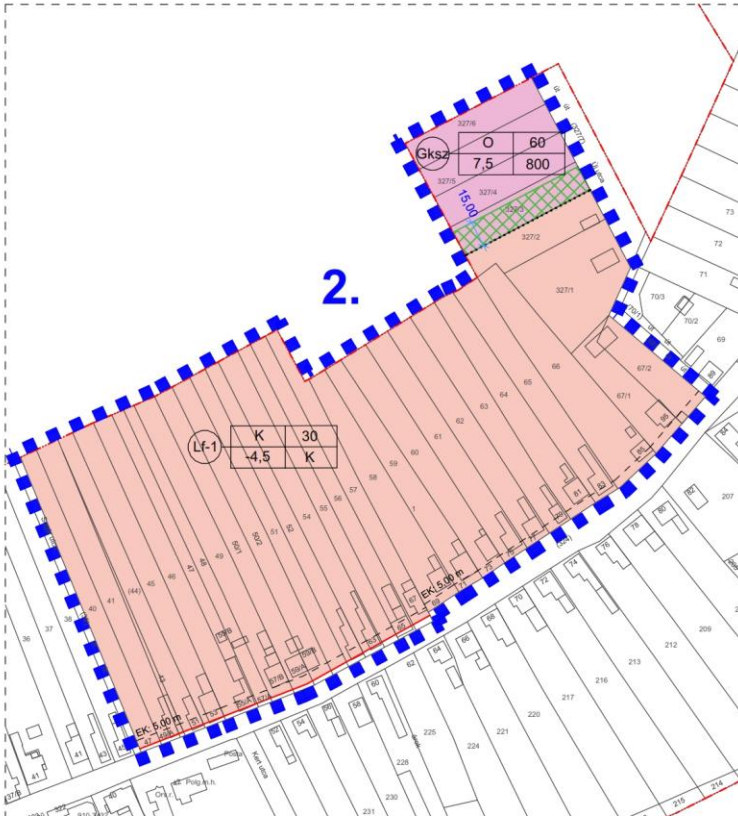
|                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                               |  |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------|
| <div><div><p>Joghatályos terv részlete!</p></div><div><p>Módosított terv részlete!</p></div></div> | 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:<br>A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület. |  |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                         | Környezet-, természet- és tájképvédelem:                                                                                                      |  | Nem változik, hatása nincs. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                         | Tájhasználat, tájszerkezet védelme:<br>A telephely jelenleg is áll, így ténylegesen nem változik, hatása nincs.                               |  |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                         | Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:<br>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. |                                                                                                     |





| 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<br>- beépített terület                        | - út területe<br>- 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.<br>A tervezett fejlesztések aktivitásérték csökkenésének pótlására tervezett erdőterületek kijelölése. | - szántó (Sz3, Sz4)<br>- erdő terület (E4)<br>- gyepterület | - általános mezőgazdasági terület (M)<br>- mezőgazdasági terület – zömében gyepterület (Megy) | 4,31<br>0,89 | 15,95<br>3,29    | - különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü)<br>- gazdasági erdő terület (E) | 2,97<br>2,23 | 2,08<br>20,07    | Védelmi rendeltetésű zöldsávok kialakítása, valamint tájba illesztési kérdések rendeleti szintű rögzítése szükséges. |
| Összesen:          |                                                                                       |                                                                                                                                                                                |                                                             |                                                                                               | 5,78         | 20,65            |                                                                                 | 5,78         | 22,38            |                                                                                                                      |

### 3. Településszerkezeti módosítások

#### 3.1. Településszerkezeti tervmódosítás határozata

**Nyírlövő Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
98/2021. (VII.26.)**

**önkormányzati határozata**

**Nyírlövő Község Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításáról**

A Képviselő-testület:

1. Az Urban Dimensio Tervező és Szolgáltató Bt. T-04/2020. munkaszámon készített T-1m rajzszámú módosított településszerkezeti tervet a határozat 2. melléklete, a szerkezeti terv leírás módosítását a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Nyírlövő, 2021. július 26.

Durbák Ferenc  
polgármester

dr. Dolhai Edina  
jegyző

#### **1. melléklet a 98/2021/2021 (VII.26.) önkormányzati határozathoz**

**a 14/2006. (V. 29.) számú határozattal elfogadott, Nyírlövő Község Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírásának módosításáról**

##### **1. A leírás III. fejezet 3.1 pontja a következők szerint módosul:**

„3.1 Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

A település építésre szánt meglévő területei:

- falusias lakóterület
- településközponti vegyes terület
- különleges területe (temető, sportpálya, mezőgazdasági üzemi)
- ipari-gazdasági terület
- kereskedelmi, szolgáltató terület

Tervezett beépítésre szánt területek:

- Lakóterület az Aranyosapáti út északi oldalán”

##### **2. A leírás III. fejezet 3.2.3 pontja a következők szerint módosul:**

„3.2.3 Gazdasági terület

Ipari-gazdasági terület

Gip jelű (mezőgazdasági) Ipari-gazdasági terület

Ebbe a terület-felhasználásba tartoznak a mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó – meglévő majoros - ipari területek.

Szintterület-sűrűség: 0,3

Kereskedelmi, szolgáltató terület

Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató terület

Szintterület-sűrűség: 0,9”



### 3. A leírás III. fejezet 3.2.4 pontjainak helyébe a következők lépnek:

#### „3.2.4 Különleges terület

Azok a területek, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt a fenti területektől eltérő terület-felhasználásúak.

Nyírlövői különleges területek:

|           |                             |       |
|-----------|-----------------------------|-------|
| Kü-t jelű | Temető területe             | - 0,1 |
| Kü-s jelű | Sport terület               | - 0,1 |
| Kü-ü jelű | Mezőgazdasági üzemi terület | - 0,6 |

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei:

| A településszerkezeti tervbe a terület-felhasználási egységekre meghatározandó: |                                    |                                             |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|
| Általános használat szerinti terület                                            | Sajátos használat szerinti terület | Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség | Közüemi közművesítettség mértéke |
| Lakóterület                                                                     | Falusias Lf                        | 0,3                                         | teljes                           |
| Vegyes terület                                                                  | Településközponti vegyes Vt        | 0,3                                         | teljes                           |
| Gazdasági terület                                                               | Ipari gazdasági Gip                | 0,3                                         | teljes                           |
|                                                                                 | Kereskedelmi szolgáltató Gksz      | 0,9                                         | teljes                           |
| Különleges terület                                                              | Kü-t (temető)                      | 0,1                                         | részleges közmű                  |
|                                                                                 | Kü-s (sport terület)               | 0,1                                         | teljes                           |
|                                                                                 | Kü-ü (mezőgazdasági üzemi)         | 0,6                                         | részleges közmű                  |

### 4. A leírás III. fejezet 3.4 alpontja a következők szerint módosul:

#### „3.4 Terület-felhasználási változások

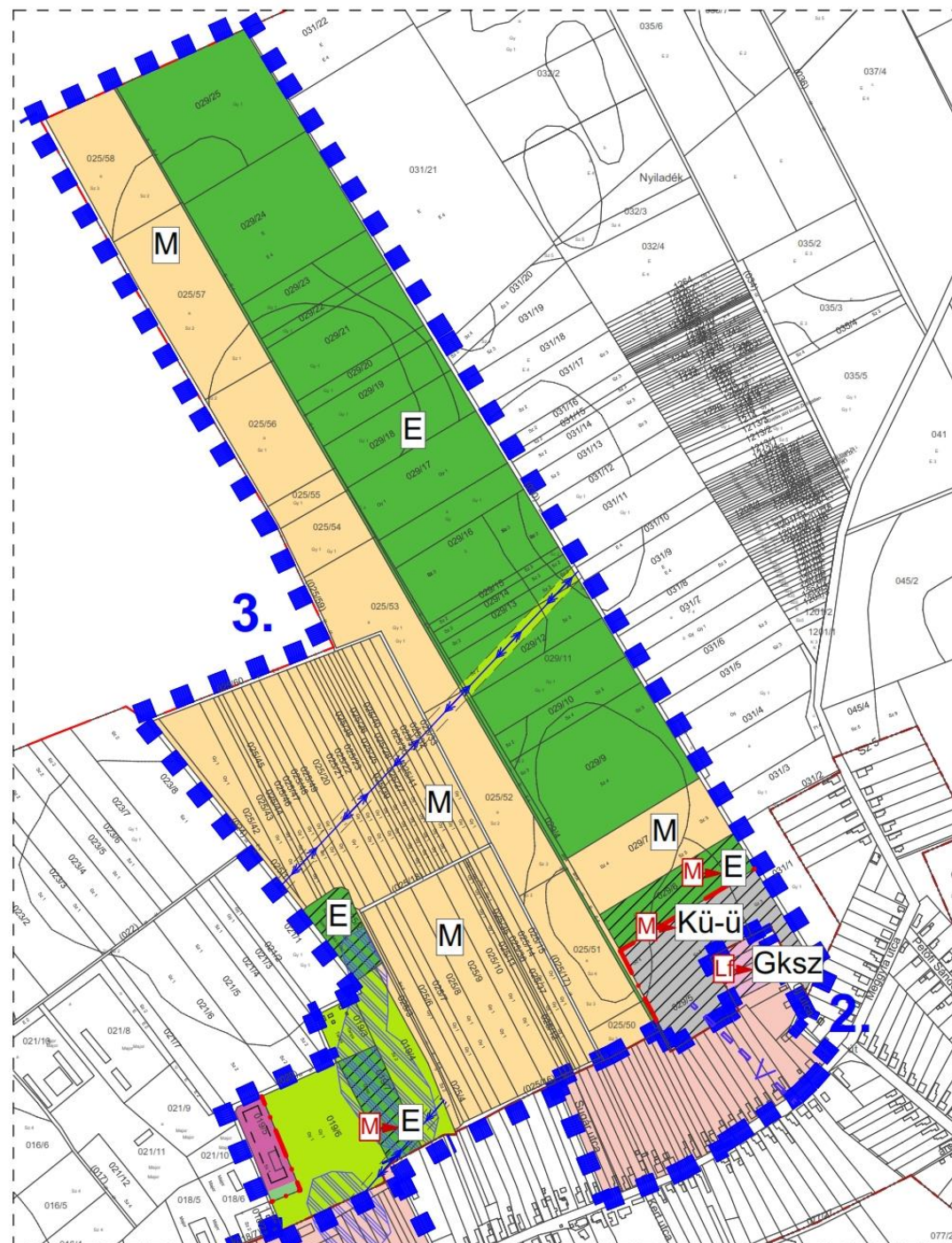
Nyírlövő igazgatási területén a terület-felhasználási változások a következők, prioritási sorrend szerint (a meglévő, valamint az azokat kiegészítő erőforrások és eszközök rendelkezésre állásától függően):

1. Zöldfelület rendezése a polgármesteri hivatal mögött, a település központjában.  
Terület mérete: 0,6 ha
2. Gyepes területek kialakítása külterületen, mezőgazdasági területből.  
Terület mérete: 41,3 ha
3. Erdősítés a külterületen.  
Terület mérete: 54,2 ha
4. Falusias lakóterület kialakítása.  
Terület mérete: 0,9 ha
5. Rekultiválandó (erdősített) terület.  
Terület mérete: 1,7 ha
6. Kereskedelmi, szolgáltató terület kialakítása a belterülete falusias lakóterületből  
Terület mérete: 0,58 ha
7. Különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítása külterületen általános mezőgazdasági területből  
Terület mérete: 2,97 ha
8. Erdő terület kialakítása a külterületen általános mezőgazdasági területből  
Terület mérete: 2,23 ha”

# Nyírlövő Község Településrendezési Terv Módosítás

Településszerkezeti terv - Fedvényterv

2.,3. Beavatkozási pontok - M = 1:8000



## Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek:

- Lf-1** Falusias lakóterület
- Gksz** Kereskedelmi szolgáltató terület
- Gip-1** Ipari gazdasági terület
- Kü** Különleges területek  
Mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü)

Beépítésre nem szánt területek:

- E** Gazdasági erdő terület
- Ev** Védelmi erdő terület
- M** Általános mezőgazdasági terület
- Mgy** Mezőgazdasági terület - zömében gyepek
- Lápos, mocsaras terület
- Belvízzel elöntött terület

- Közigazgatási határvonal
- Belterület határvonal
- Beépített és beépítésre szánt terület határvonala
- Elektromos vezeték és védőtávolsága külterületen 10-10m, belterületen: 5-5m
- Védőtávolság

- M-E** Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

Országos Területrendezési Terv szerinti, a települést érintő szerkezeti elemek:

- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa



Urban Dimensio  
Tervező, Szolgáltató Bt.  
H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10.  
Tel.: 06-20/437-2146  
em@i: urbandimensio@chello.hu

|                                            |                                                                  |             |                 |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| MEGRENDELŐ:                                | NYÍRLÖVŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA<br>H-4632 Nyírlövő, Kossuth u. 46. | MUNKASZÁM:  | T-04/2020       |
| TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: | NYÍRLÖVŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRÉNDÉZÉSI TERVE                         | DÁTUM:      | 2020.09.hó      |
| MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:                     | TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV<br>MÓDOSÍTÁS - FEDVÉNYTERV              | TERVFAJTA:  | szerkezeti terv |
| TERVEZŐ - TT-15-0378:                      | Labbancz András                                                  | MÉRÉTHATÁR: | M=1:8000        |
| ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:                        | Labbancz András                                                  | RAJZSZÁM:   | T-1m            |

## 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 nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 3. | Közlekedési munkarész        | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 4. | Közművek                     | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 5. | Hírközlési munkarész         | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 6. | MTrT                         | Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.                                                                                                        |
| 7. | Biológiai aktivitási érték   | A módosítás keretén belül létrejövő terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.                                                                    |

### 4.1. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Nyírlövő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2017 (IX. 22.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

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

### 4.2. Szabályozás kialakításának elve

A szabályozás során, a 2. és a 3. beavatkozási pont során létrejövő építési övezetek között, a szabályozási terv és a mezőgazdasági üzemi terület építési övezeti előírása is un. kötelező többszintes zöld sávot tartalmaz és rögzít. Az üzemi terület építési övezetében korlátozásra került a nagyüzemi állattartás és a trágyatárolás, így jelentős konfliktus forrás szűnik meg. A két gazdasági funkció ez által kevésbé zavarhatja egymást.

A kereskedelmi szolgáltató építési övezet szintén elválasztásra került a szomszédos, megmaradó lakó építési övezettől, a szabályozási terven ábrázolt un. kötelező többszintes zöld sávval.

Az 1. beavatkozási pont által érintett telekstruktúrában – irányadó telekosztással – a közterületről nem megközelíthető ingatlanok elvi megoldása javaslatra kerül.

#### 4.3 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

| 2018. évi CXXXIX törvény                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Igazolás/megfelelés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12. § (1)</b> Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:<br><b>a)</b> az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1. pont: az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez, azon belül van;<br>3. pont: az új beépítésre szánt terület csatlakozik a települési területhez;                                                                                                                                                                                     |
| <b>b)</b> az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1. pont: az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel történő, beépítésre szánt területeinek összenövését, mert belterületen jön létre<br>3. pont: az új beépítésre szánt terület kialakításával nem közelíti meg jobban Pap községgel közös közigazgatási határt, mint a már meglévő beépítésre szánt terület (cca.:1090 méter).                 |
| <b>c)</b> új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.                                                                                                                                                                                                                                      | 1. pont: a település közigazgatási területén belül a tervezett rendeltetésnek megfelelő, már beépítésre szánt, beépítetlen terület közvetlenül az érintett terület mellett található, annak minimális bővítménye.<br>3. pont: a település közigazgatási területén belül a tervezett rendeltetésnek megfelelő, már beépítésre szánt, beépítetlen terület nem található. |
| <b>(2)</b> Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1. pont: az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő azonos rendeltetésű területhez, kijelölése a közigazgatási területen belül egyéb helyen értelmetlen, helyhez kötött.<br>3. pont: az új beépítésre szánt terület-felhasználás még nincs a közigazgatási területen, ezért a c) pont szerinti feltétel teljesül                                             |
| <b>(3)</b> Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdőt területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. | 1.-3. pont: A módosítás során új erdőterület kerül kijelölésre (3. pont), ami kiterjedésében meghaladja az 5%-os minimális pótlás kiterjedését.                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>13. § (1)</b> 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.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>(2)</b> Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.                                                                                                                                                                                                                                                         |



## 5. Szabályozási módosítások

### 5.1. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

#### **Nyírlövő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII.27.) önkormányzati rendelete**

#### **A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 8/2006 (VI. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Nyírlövő Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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, Nyírlövő Község településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott feladatkörében eljáró

- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Országos Atomenergia Hivatal
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság-rendészeti Igazgatóság
- Országos Vízügyi Főigazgatóság véleményének
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. §-a szerinti véleményezési jogkörében eljáró

*Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével,*

*- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat*

*- Tornyospálca Község Önkormányzata*

*- Aranyosapáti Község Önkormányzata*

*- Lövőpetri Község Önkormányzata*

*- Pap Község Önkormányzata*

*véleményének kikérésével a következőket rendeli el:*

**1. § Nyírlövő Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2006 (VI. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet.) 1. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:**

„1. § (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, mely módosításra került a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelettel (továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a T-04/2020 törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1m, S-2m) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.”

**2. § A Rendelet 5.§ (2) bekezdése a) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

„5. § (2) a). A település igazgatási területének beépítésre szánt területei:

aa) Lakóterületek: falusias lakóterület (Lf)

ab) Vegyes területek: a településközpont vegyes területek (Vt)

ac) Gazdasági területek: kereskedelmi szolgáltató (Gksz); ipari gazdasági területek (Gip)

ad) Különleges területek: temető területek (Kü-t); sportterület (Kü-s); mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü)”

**3. §. A Rendelet kiegészül az 11/A.§ előírásaival:**

„11/A. §.

Kereskedelmi szolgáltató területek

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeti jele: Gksz.

a) Az építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:

aa) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,

ac) egyéb irodaépület,

ad) sportlétesítmény,

(2.) Oldalhatáron álló beépítési módon szabályozott építési övezetben a 25,0 m-nél szélesebb építési telek esetén az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetséges

minimum 3,0 m távolságra az építési oldal telekhatárától. Az oldalkert mérete a szabadon álló épület elhelyezéssel nem csökkenthető.

(3.) A kereskedelmi szolgáltató területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni:

|    | A                                       | B              | C                 | D                                         | E                             | F                               | G                                 | H                                       |
|----|-----------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| 1. | Sajátos                                 | Építési        | Beépítési         | Az építési telek                          |                               |                                 |                                   | Megengedett<br>max.<br>építménymagasság |
| 2. | használat<br>szerinti<br>terület        | övezet<br>jele | mód               | Legkisebb<br>terület<br>(m <sup>2</sup> ) | Legkisebb<br>szélesség<br>(m) | Legkisebb<br>zöldfelület<br>(%) | Legnagyobb<br>beépítettség<br>(%) |                                         |
| 3. | kereskedelmi,<br>szolgáltató<br>terület | Gksz           | oldalhatáron álló | 800                                       | -                             | 20                              | 60                                | 7,5                                     |

#### 4. § A Rendelet 12. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„12. §.

Különleges területek

(1.) Nyírlövő különleges területei sajátos használatuk szerint:

- a.) működő temető (övezeti jel Kü-t)
- b.) sportlétesítmény (övezeti jel Kü-s)
- c.) mezőgazdasági üzemi (övezeti jel Kü-ü)

(2.) A különleges területek célja és használatuk fajtája:

a.) működő temető (övezeti jel Kü-t) Nyírlövő község köztemetője, a temetőben ravatalozó épület helyezkedik el, a terület célja a község temetkezési területének biztosítása a temető parcellázási tervnek megfelelően. A temető használatát temetkezési rendelet szabályozza. A temetőre temető-rendezési tervet kell készíteni a temetőrendelet felülvizsgálatával. A temető területének legalább 30 %-át növényzettel kell beültetni a terület mindenkori üzemeltetőjének, jelen rendelet érvénybelépésétől számított 24 hónapon belül.

b.) sportlétesítmény (övezeti jel Kü-s) Nyírlövő község sporttelepe, amely a község rangjának, elvárásainak megfelelő színvonalon alakítandó ki. A sportlétesítmény fejlesztésére, kialakítására sportterület fejlesztési tanulmányterv készítendő, amely tartalmazza a létesítményeket, zöldterületi kialakítást, tereprendezést, vízelvezetést.

c.) Mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jel Kü-ü):

ca) az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas. Az övezetben elhelyezhető településgazdálkodási tevékenység céljára szolgáló épület.

cb) Az övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

cc) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak felszín feletti, vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.

cd) Az építési övezetben pince szint létesítése lehetséges.

ce) Az építési övezetben nagyüzemi állattartás és trágyatárolás kivételesen sem engedhető meg..

cf) Az építési telken belül, annak határán legalább 15,0 méter szélességben háromszintes növényállományt kell telepíteni. A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható. A telek kötelező zöldfelülete, illetve a fasorok közműsávokkal és közlekedési felületekkel keresztezhető a legrövidebb úton.

cg) Az építési övezetben a megengedett max. építmény magasság értékén túl, a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) megengedett legnagyobb építménymagassága 20,0 méter.”

(3.) A különleges területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni:

|    | A                                | B              | C                | D                                         | E                             | F                               | G                                 | H                                       |
|----|----------------------------------|----------------|------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| 1. | Sajátos                          | Építési        | Beépítési        | Az építési telek                          |                               |                                 |                                   | Megengedett<br>max.<br>építménymagasság |
| 2. | használat<br>szerinti<br>terület | övezet<br>jele | mód              | Legkisebb<br>terület<br>(m <sup>2</sup> ) | Legkisebb<br>szélesség<br>(m) | Legkisebb<br>zöldfelület<br>(%) | Legnagyobb<br>beépítettség<br>(%) |                                         |
| 3. | különleges<br>területek          | Kü-t           | szabadon<br>álló | -                                         | -                             | 40                              | 10                                | 7,5                                     |
| 4. |                                  | Kü-s           | szabadon<br>álló | (K)                                       | -                             | 40                              | 10                                | 4,5                                     |
| 5. |                                  | Kü-ü           | szabadon<br>álló | 1000                                      | -                             | 40                              | 40                                | 9,0                                     |

**5. § A Rendelet az 1. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.**

**6. §. A Rendelet a 2. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.**

**7. §. A Rendelet a 3. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.**

**8. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.**

**(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.**

Durbák Ferenc  
polgármester

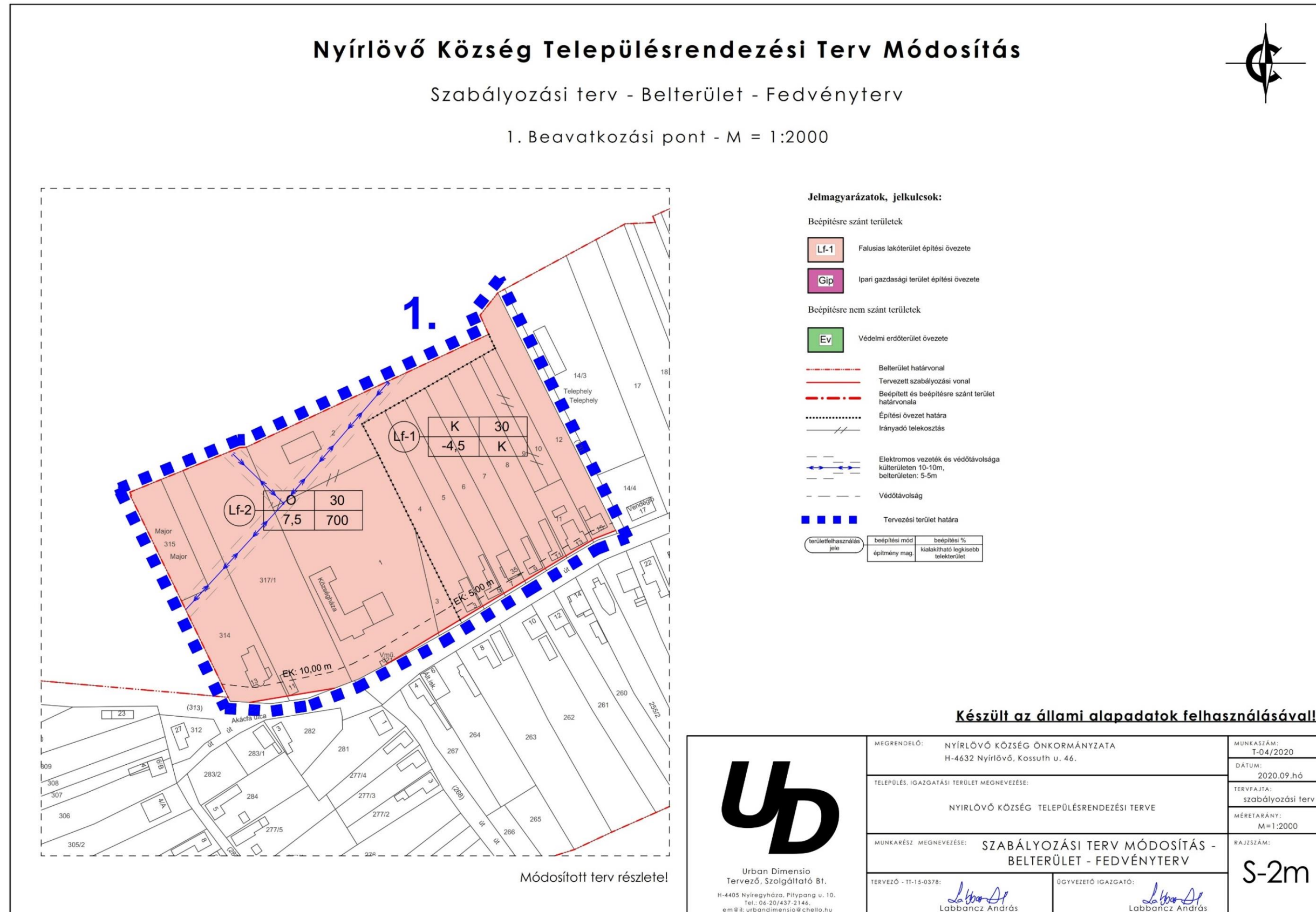
dr. Dolhai Edina  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2021. július 27. napján

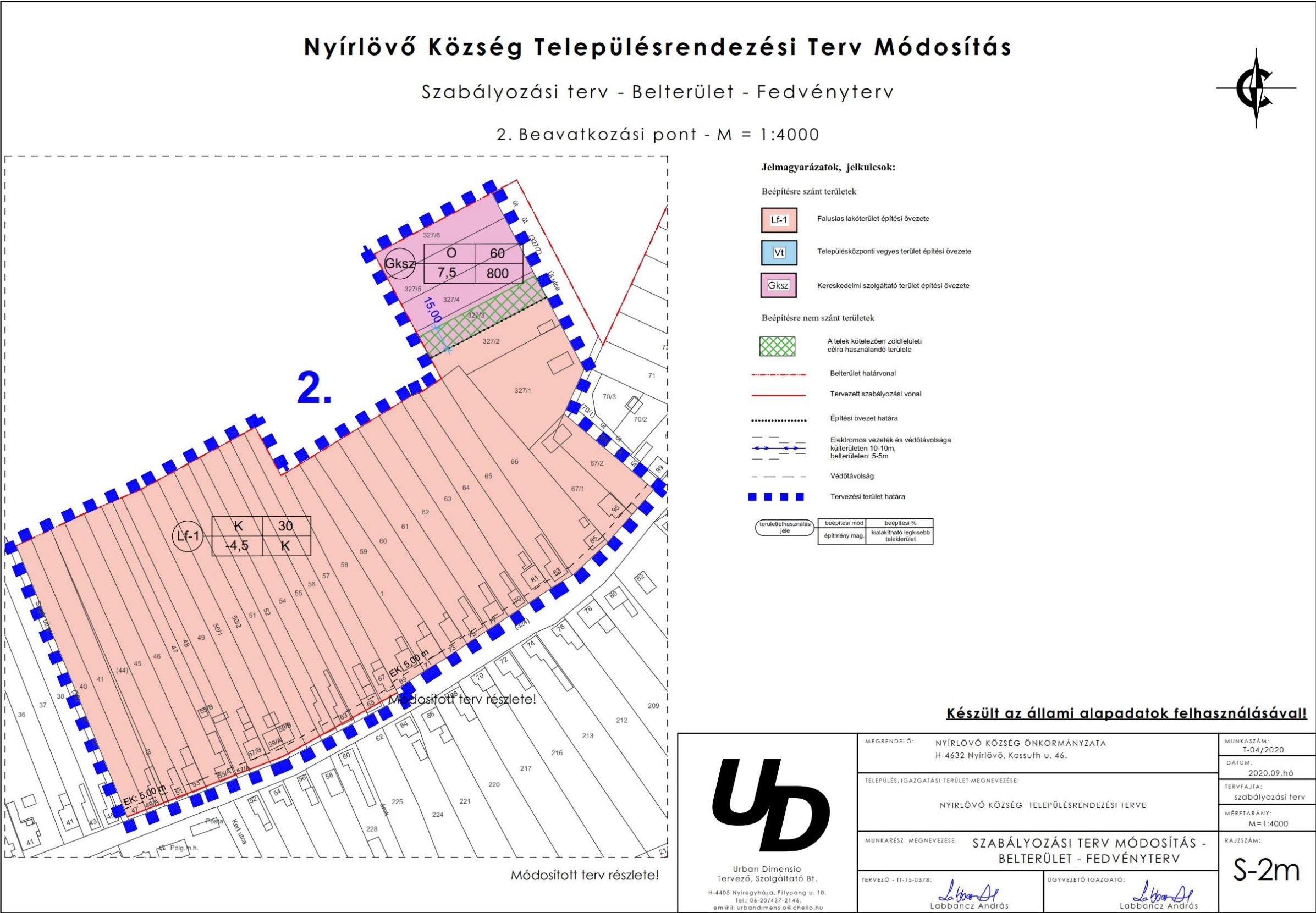
dr. Dolhai Edina  
jegyző



T-04/2020 törzsszámú melléklet

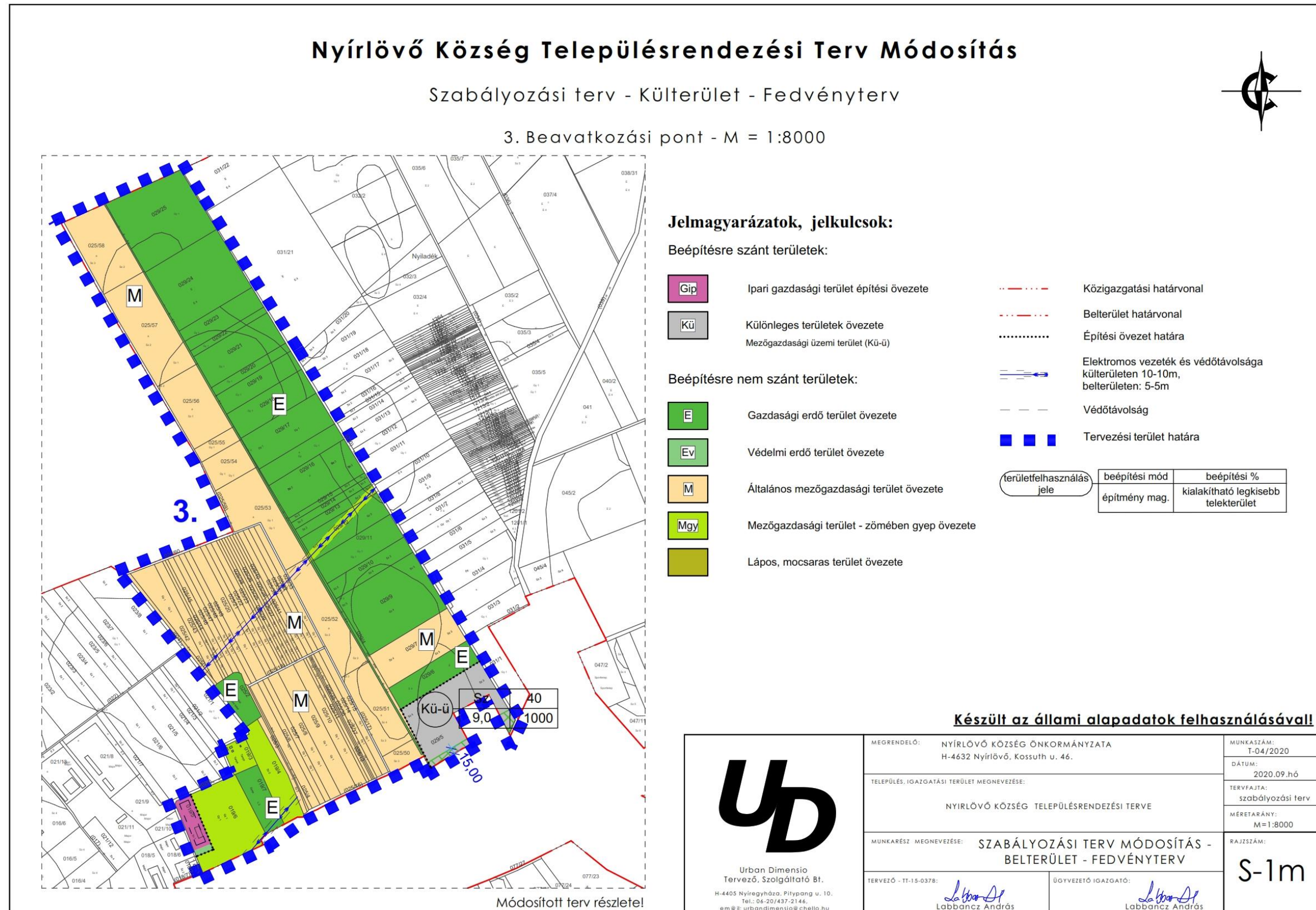


T-04/2020 törzsszámú melléklet





T-04/2020 törzsszámú melléklet



## **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, 2021. február. hó 15 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),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - o megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet

| Ssz. | Övezetek megnevezése                                                                                                               | Övezeti érintettség        |                        | MTrT szerinti<br>tervezési<br>területen | Hatályos terv<br>szerinti tervezési<br>területen |       | Módosítás után<br>a terület nagysága |       | Változás mértéke |       |   |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|-------|--------------------------------------|-------|------------------|-------|---|
|      |                                                                                                                                    | Közigazgatási<br>területen | Tervezési<br>területen |                                         | ha                                               | ha    | %                                    | ha    | %                | ha    | % |
|      |                                                                                                                                    |                            |                        |                                         |                                                  |       |                                      |       |                  |       |   |
| 1.   | Erdőgazdálkodási térség                                                                                                            | érinti                     | érinti                 | 539,46                                  | 180,03                                           | 33,37 | 182,26                               | 33,79 | +2,23            | +0,41 |   |
| 2.   | Mezőgazdasági térség                                                                                                               | érinti                     | érinti                 | 171,08                                  | 129,46                                           | 75,67 | 129,46                               | 75,67 | 0                | 0     |   |
| 3.   | Sajátos területfelhasználású térség                                                                                                | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 4.   | Vízgazdálkodási térség                                                                                                             | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 5.   | Települési térség                                                                                                                  | érinti                     | érinti                 | -                                       | -                                                | -     | -                                    | -     | -                | -     |   |
| 6.   | Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek | érinti                     | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 7.   | Ökológiai hálózat magterületének övezete                                                                                           | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 8.   | Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete                                                                                   | érinti                     | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 9.   | Ökológiai hálózat puffer területének övezete                                                                                       | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 10.  | Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete                                                                                | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 11.  | Jó termőhelyi adottságú szántók övezete                                                                                            | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 12.  | Erdők övezete                                                                                                                      | érinti                     | érinti                 | 305,33                                  | 198,56                                           | 65,03 | 200,79                               | 65,76 | +2,23            | +0,73 |   |
| 13.  | Erdőtelepítésre javasolt terület övezete                                                                                           | érinti                     | érinti                 | 215,00                                  | 215,00                                           | 100,0 | 215,00                               | 100,0 | 0                | 0     |   |
| 14.  | Tájképvédelmi terület övezete                                                                                                      | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 15.  | Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete                                                                        | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -     | -                                    | -     | -                | -     |   |
| 16.  | Vízminőség-védelmi terület övezete                                                                                                 | érinti                     | érinti                 | 790,51                                  | 790,51                                           | 100,0 | 790,51                               | 100,0 | 0                | 0     |   |
| 17.  | Nagy vízi meder övezete                                                                                                            | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 18.  | VTT-tározók övezete                                                                                                                | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 19.  | Honvédelmi és katonai célú terület övezete                                                                                         | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 20.  | Ásványi nyersanyagvagyon övezete                                                                                                   | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 21.  | Rendszeresen belvízjárta terület övezete                                                                                           | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 22.  | Tanyás területek övezete                                                                                                           | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 23.  | Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete                                                                    | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 24.  | Térségi együttműködések övezete                                                                                                    | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 25.  | Határon átnyúló együttműködés övezete                                                                                              | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 26.  | Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete                                                                                    | érinti                     | érinti                 | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 27.  | Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet                                                                    | nem érinti                 | nem érinti             | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |
| 28.  | Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet                                                                              | érinti                     | érinti                 | 0                                       | 0                                                | 0     | 0                                    | 0     | 0                | 0     |   |

| 1. Erdőgazdálkodási térség                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                             |           |                                                        |           |                                                             |          |                                                |           |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------|-----------|
| követelmény:                                   | <b>OTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során<br><i>a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;</i><br><br><b>OTrT. 29.§</b> Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                             |           |                                                        |           |                                                             |          |                                                |           |
|                                                | a követelmény teljesítése:<br>A tervezési területen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <table><tr><td>az OTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)</td><td>539,46 ha</td></tr><tr><td>a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület</td><td>180,03 ha</td></tr><tr><td>tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése</td><td>+2,23 ha</td></tr><tr><td>a tervezett módosítása után az erdőterület (B)</td><td>182,26 ha</td></tr></table> | az OTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A) | 539,46 ha | a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület | 180,03 ha | tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése | +2,23 ha | a tervezett módosítása után az erdőterület (B) | 182,26 ha |
|                                                | az OTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 539,46 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |           |                                                        |           |                                                             |          |                                                |           |
|                                                | a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 180,03 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |           |                                                        |           |                                                             |          |                                                |           |
|                                                | tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | +2,23 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |           |                                                        |           |                                                             |          |                                                |           |
| a tervezett módosítása után az erdőterület (B) | 182,26 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                             |           |                                                        |           |                                                             |          |                                                |           |
|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                             |           |                                                        |           |                                                             |          |                                                |           |
| követelmény:                                   | <b>OTrT 30. §:</b> Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                             |           |                                                        |           |                                                             |          |                                                |           |
| a követelmény teljesítése:                     | A módosítás során az övezetben új külszíni bánya nem került tervezésre, tehát a követelmény teljesül.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                             |           |                                                        |           |                                                             |          |                                                |           |

| 2. Mezőgazdasági térség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| követelmény:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>OTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során<br><br><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> |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>a követelmény teljesítése:</b><br>A tervezési területen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | az OTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 171,08 ha |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 129,46 ha |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0 ha      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 129,46 ha |
| <b>(A) x 0.75 ≤ (B); és a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével, beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységen túl más terület-felhasználási egység nem került kijelölésre.</b><br><br><b>Az OTrT 11.§ b) bekezdés szerinti 75%-os területi mutatónak megfelel a tervezett módosítás.</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |

| 5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| követelmény:                                            | <b>OTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során<br><br>d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;                      |
| a lehetőség kihasználása:                               | <b>A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra:</b><br><br><ul style="list-style-type: none"><li>- Falusias lakóterület</li><li>- Különleges terület</li><li>- Ipari gazdasági terület</li><li>- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</li></ul> |



| 12. Erdők övezete                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>követelmény:</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>OTrT. 29.§</b> Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. |           |
| <b>a követelmény teljesítése:</b><br>A település közigazgatási területén belül a tervezési területen az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezet | az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő összesen (A)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 305,33 ha |
|                                                                                                                                                                                                                                                | a hatályos településszerkezeti tervben a terület                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 198,56 ha |
|                                                                                                                                                                                                                                                | a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | + 2,23 ha |
|                                                                                                                                                                                                                                                | a tervezett módosítás után a terület (B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 200,79 ha |
|                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| <b>követelmény:</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>OTrT 30. §:</b> Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>                                                                                                                                                                                                              | A módosítás során az övezetben új külszíni bánya nem került tervezésre, tehát a követelmény teljesül.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |

| 13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>követelmény:</b>                                        | <b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):</b> A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. |           |
| <b>a követelmény teljesítése:</b><br>A tervezési területen | területe az OTrT -ben (A)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 215,00 ha |
|                                                            | területe a hatályos településszerkezeti tervben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 215,00 ha |
|                                                            | területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0 ha      |
|                                                            | a területe tervezett módosítás után (B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 215,00 ha |
|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |

## 16. Vízminőség-védelmi terület övezete

|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>követelmény:</b>                                                                                                                                                                                 | <b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. |           |
| <b>a követelmény teljesítése:</b><br>A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet | területe az OTTrT -ben (A)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 790,51 ha |
|                                                                                                                                                                                                     | területe a hatályos településszerkezeti tervben                                                                                                                                                                                                                                                                               | 790,51 ha |
|                                                                                                                                                                                                     | területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0 ha      |
|                                                                                                                                                                                                     | területe a tervezett módosítás után (B)                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 790,51 ha |
| <b>követelmény:</b>                                                                                                                                                                                 | <b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.                                                                                                                        |           |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>                                                                                                                                                                   | Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.                                                                                                                                                                                                             |           |

## 26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

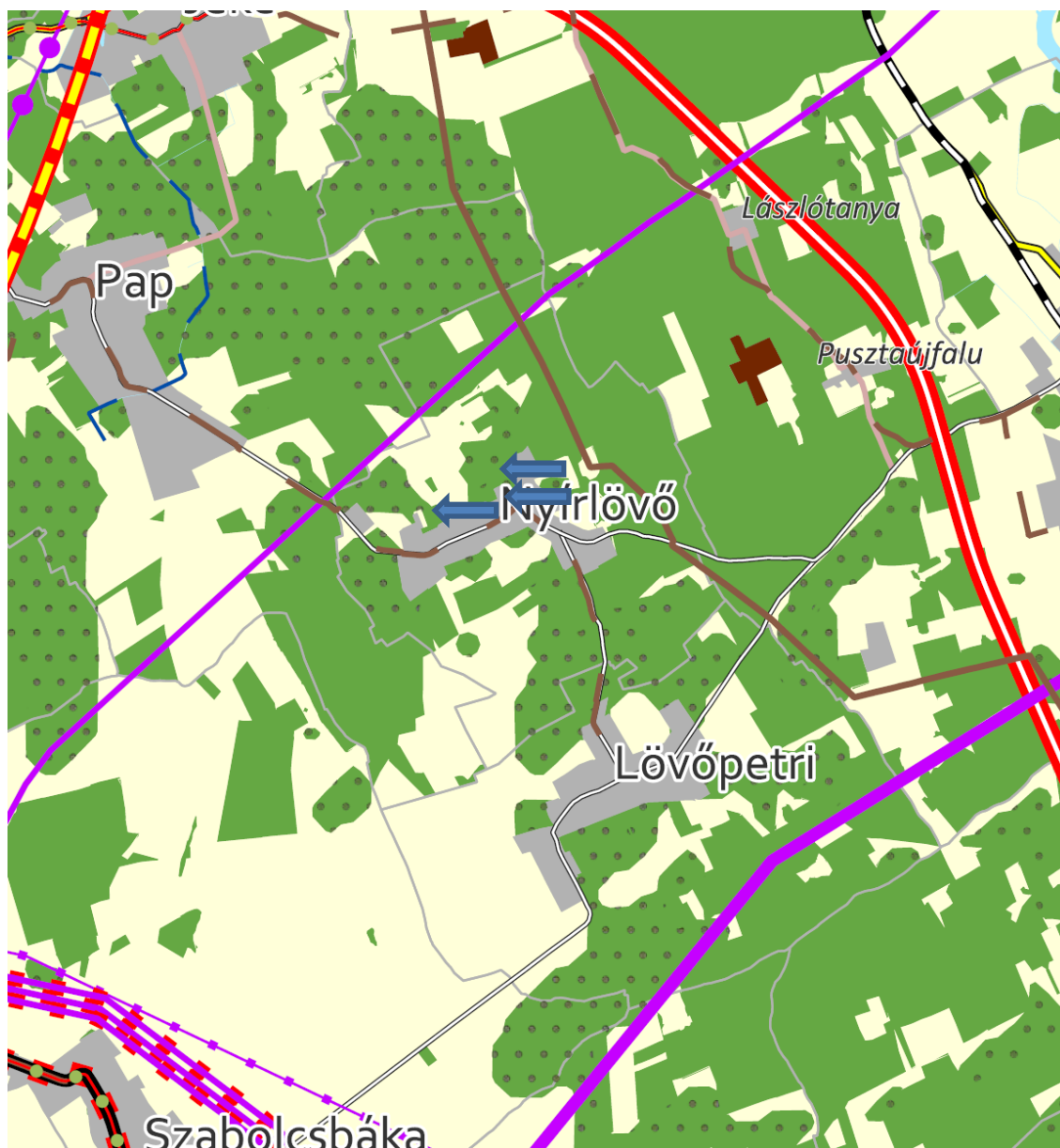
|                     |                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>követelmény:</b> | A településrendezési eszközökre vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere. |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>követelmény:</b>                                              | <b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (1)</b> A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>                                | <b>A tervezett, új beépítésre szánt területek tájba illesztése a meglévő és a tervezett új elemekkel (Rendelet tervezetben előírt fásítások, 3 szintes zöldfelületek valamint szabályozási terven ábrázolt zöldfelületek), eszközökkel igazodik a már meglévő területi adottságokhoz.</b>                                                                                                                                                         |
| <b>követelmény:</b>                                              | <b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (2)</b> Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>                                | <b>Erdőterület az Országos Erdőállomány kataszter nyilvántartása alapján került kijelölésre.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>követelmény:</b>                                              | <b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (3)</b> Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.                                                                                                                                                           |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>                                | <b>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>követelmény:</b>                                              | <b>5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (4)</b> 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. |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>                                | <b>A módosítás során településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia nem készül.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

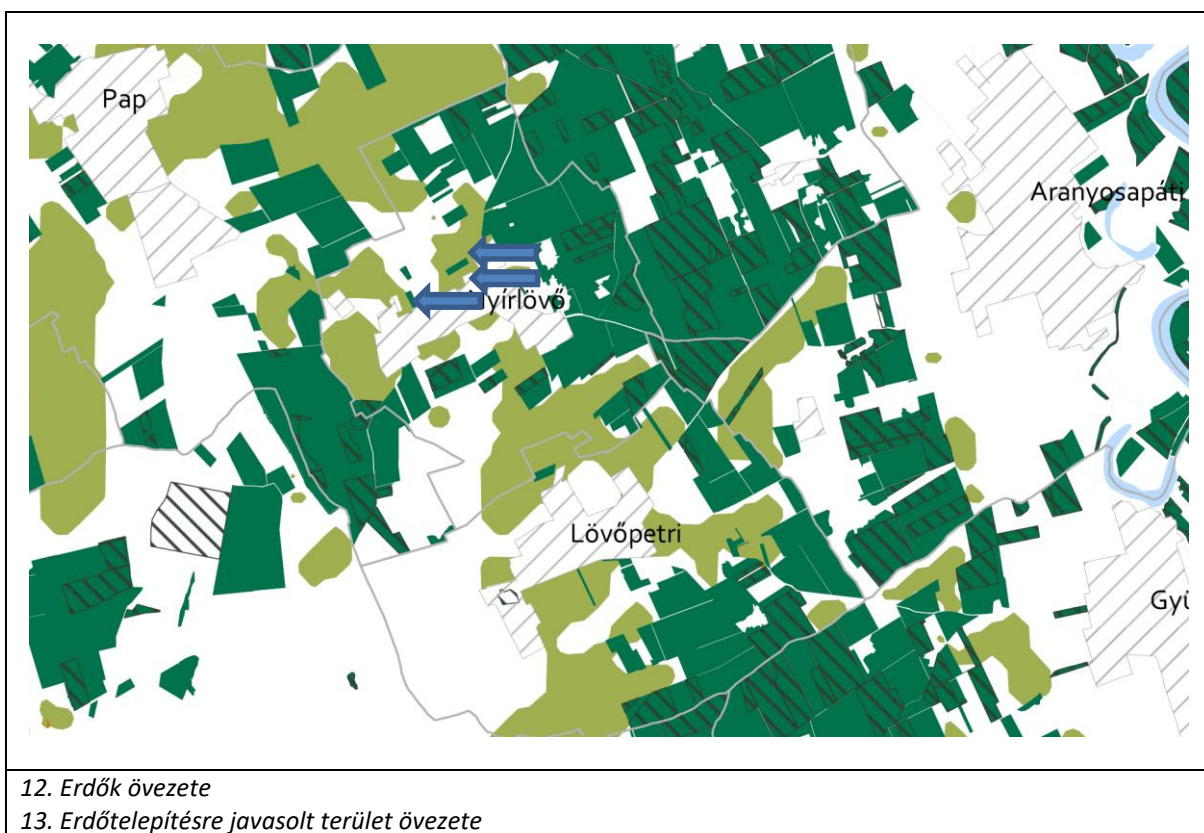
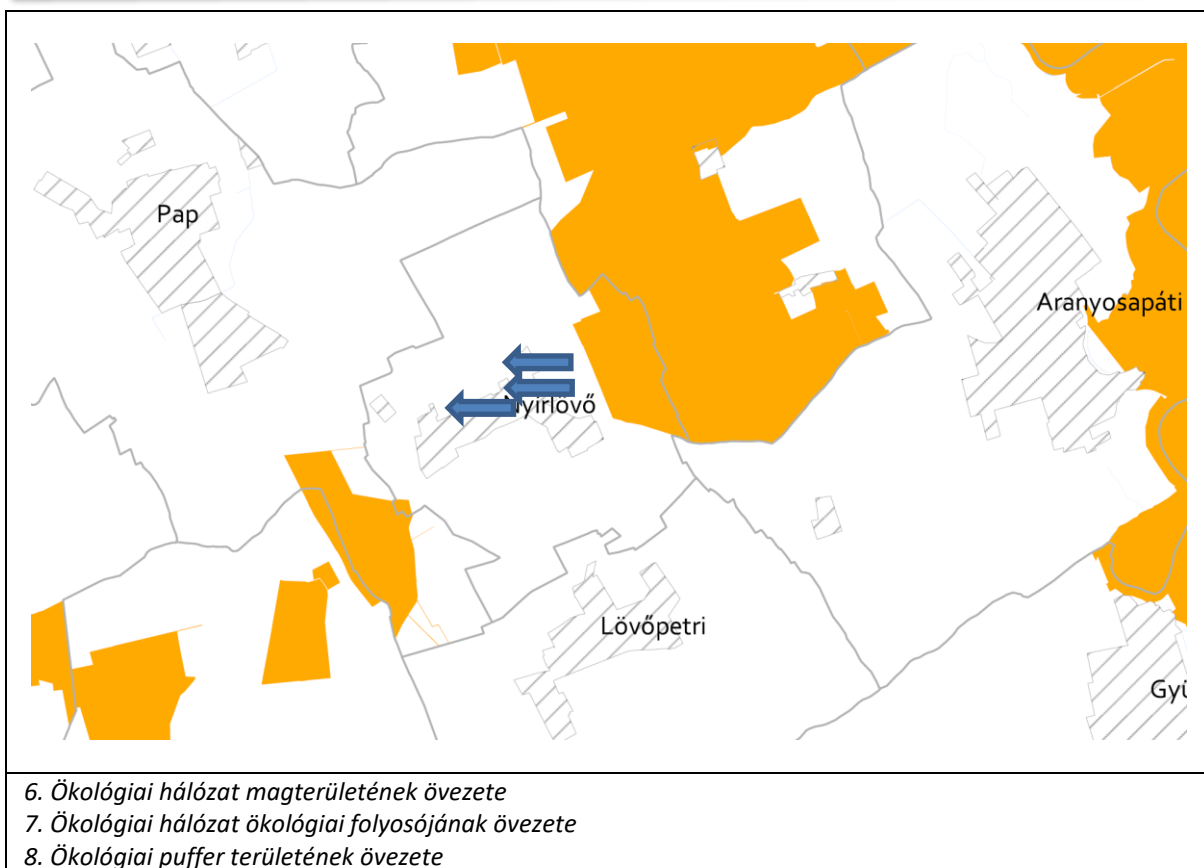


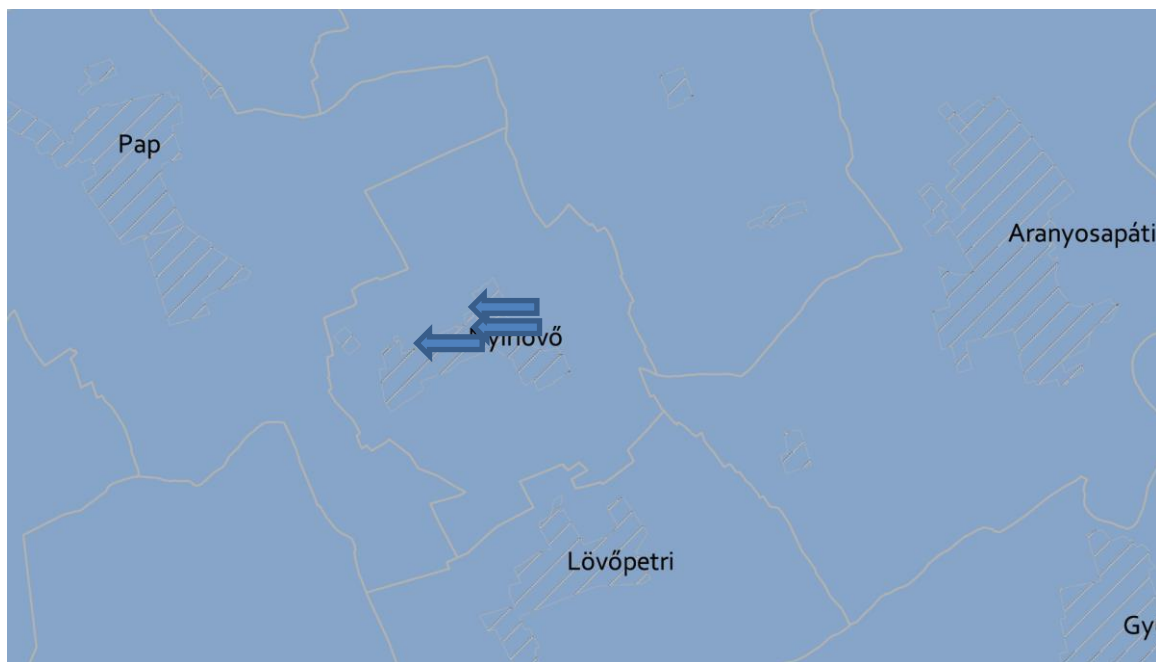
RAJZI MELLÉKLETEK

**Térségi Szerkezeti Terv**



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

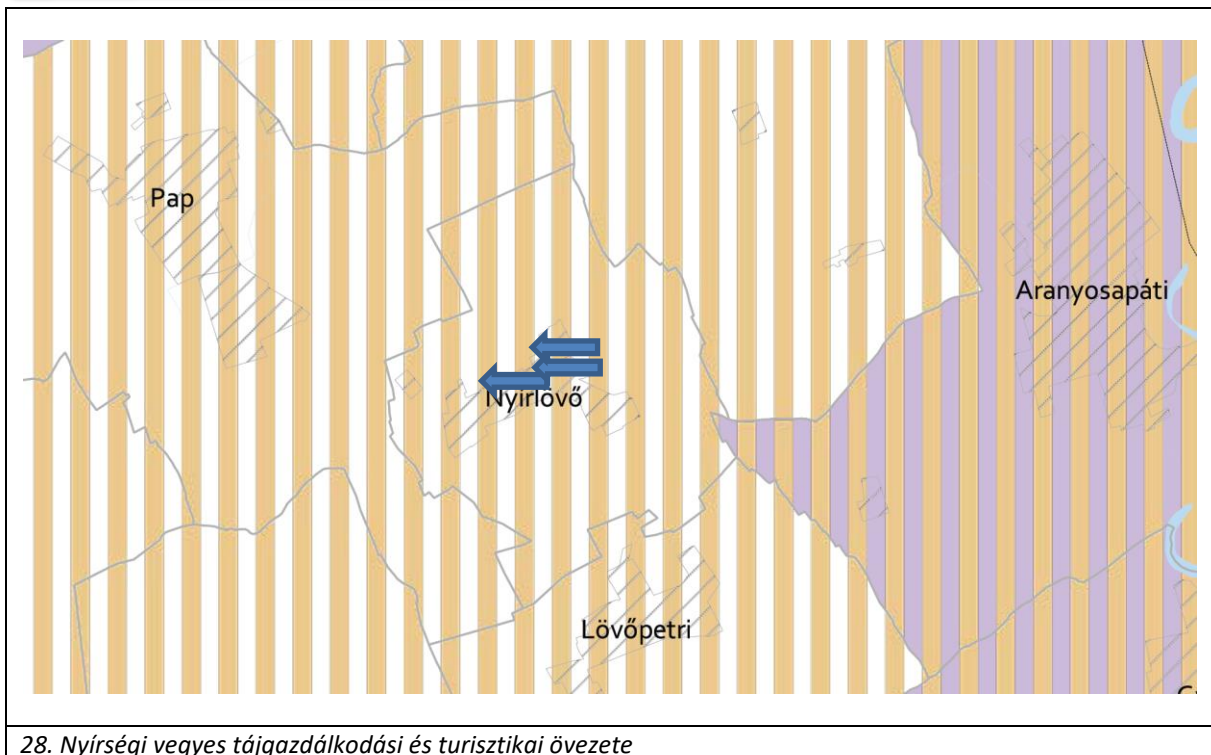




16. Vízminőség-védelmi terület övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete





## 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:* **20,64 érték**
- *Területváltozást követő érték:* **22,38 érték**

### Nyírlövő Község jelenlegi biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

| Ssz.             | Megnevezés                            | Érték              | Terület mérete (ha) | Terület aktivitási értéke |
|------------------|---------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1.               | <i>Területhasználat</i>               | <i>értékmutató</i> |                     |                           |
| 2.               | <b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>     |                    |                     |                           |
| 3.               | <b>Lakóterület</b>                    |                    |                     |                           |
| 7.               | Falusias lakóterület                  | 2,4                | 0,58                | 1,40                      |
| 11.              | <b>Gazdasági terület</b>              |                    |                     |                           |
| 12.              | Kereskedelmi, szolgáltató terület     | 0,4                | 0                   | 0                         |
| 17.              | <b>Különleges terület</b>             |                    |                     |                           |
| 31.              | Mezőgazdasági üzemi terület           | 0,7                | 0                   | 0                         |
| 33.              | <b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b> |                    |                     |                           |
| 40.              | <b>Erdőterület</b>                    |                    |                     |                           |
| 42.              | Gazdasági rendeltetésű erdőterület    | 9,0                | 0                   | 0                         |
| 44.              | <b>Mezőgazdasági terület</b>          |                    |                     |                           |
| 46.              | Általános mezőgazdasági terület       | 3,7                | 5,20                | 19,24                     |
| <b>Összesen:</b> |                                       |                    |                     | <b>20,64</b>              |

### Nyírlövő Község változott biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

| Ssz. | Megnevezés                        | Érték              | Terület mérete (ha) | Terület aktivitási értéke |
|------|-----------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1.   | <i>Területhasználat</i>           | <i>értékmutató</i> |                     |                           |
| 2.   | <b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b> |                    |                     |                           |
| 3.   | <b>Lakóterület</b>                |                    |                     |                           |
| 7.   | Falusias lakóterület              | 2,4                | 0                   | 0                         |

Nyírlövő Község Településrendezési Tervének módosításához  
TELJES ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

|                  |                                       |     |      |              |
|------------------|---------------------------------------|-----|------|--------------|
|                  |                                       |     |      |              |
| <b>11.</b>       | <b>Gazdasági terület</b>              |     |      |              |
| 12.              | Kereskedelmi, szolgáltató terület     | 0,4 | 0,58 | 0,23         |
|                  |                                       |     |      |              |
| <b>17.</b>       | <b>Különleges terület</b>             |     |      |              |
| 31.              | Mezőgazdasági üzemi terület           | 0,7 | 2,97 | 2,08         |
|                  |                                       |     |      |              |
| <b>33.</b>       | <b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b> |     |      |              |
|                  |                                       |     |      |              |
| <b>40.</b>       | <b>Erdőterület</b>                    |     |      |              |
| 42.              | Gazdasági rendeltetésű erdőterület    | 9,0 | 2,23 | 20,07        |
|                  |                                       |     |      |              |
| <b>44.</b>       | <b>Mezőgazdasági terület</b>          |     |      |              |
| 46.              | Általános mezőgazdasági terület       | 3,7 | 0    | 0            |
| <b>Összesen:</b> |                                       |     |      | <b>22,38</b> |