

# Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához

Tárgyalásos  
eljárás –  
Jóváhagyott  
dokumentáció



„Gazdaságfejlesztési  
terek – 2017”

**Tervező:**

**Art Vital  
Tervező, Építő és  
Kereskedelmi Kft.**  
(Kamarai reg.szám: C-15-1062)

**2017.**

## KÜLZETLAP

Nyírgyulaj Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

### Tárgyalásos eljárás - Jóváhagyott dokumentáció

#### „Gazdaságfejlesztési terek - 2017”

Település tervező/ Építész vezető tervező



.....  
Végh József  
TT-15-0023  
É/1-15-0124

Település tervező / projektvezető:



.....  
Labbancz András  
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



.....  
Pánczél Zsófia

## TARTALOMJEGYZÉK

Nyírgyulaj Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

### Tárgyalásos eljárás - Jóváhagyott dokumentáció

#### „Gazdaságfejlesztési terek - 2017”

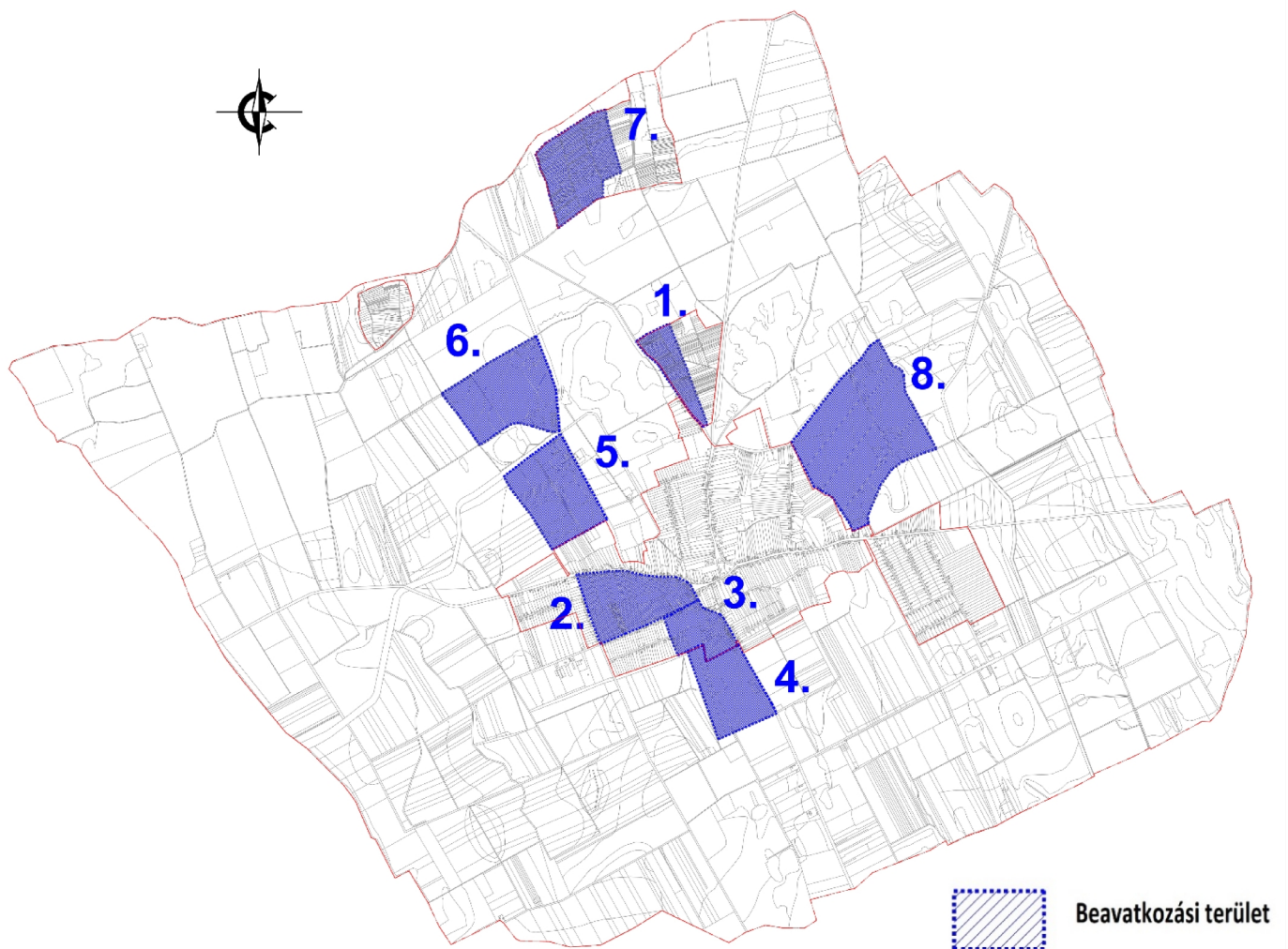
1.	Előzmények	3.
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	3.
1.2.	Átnézeti térkép	3.
1.3.	A beavatkozási terület leírása	4.
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	16.
3.	Településszerkezeti módosítások	25.
3.1.	Településszerkezeti terv leírásának határozat tervezete	25.
3.2.	Településszerkezeti terv	27.
4.	Alátámasztó munkarészek	27.
5.	Szabályozási módosítások	36.
5.1.	Helyi építési szabályzat módosító rendelet tervezete	36.
5.2.	Szabályozási tervlapok	40.
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	41.
6.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	41.
6.2.	Övezeti lehatárolás	42.
7.	Biológiai aktivitásérték számítás	54.
	Rajzi mellékletek	58.

## 1. Előzmények

### 1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 24/2007. (IV. 12.) számú határozat, Nyírgyulaj Község módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 4/2007. (IV.12.) rendelet, Nyírgyulaj Község módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

### 1.2. Átnézeti térkép

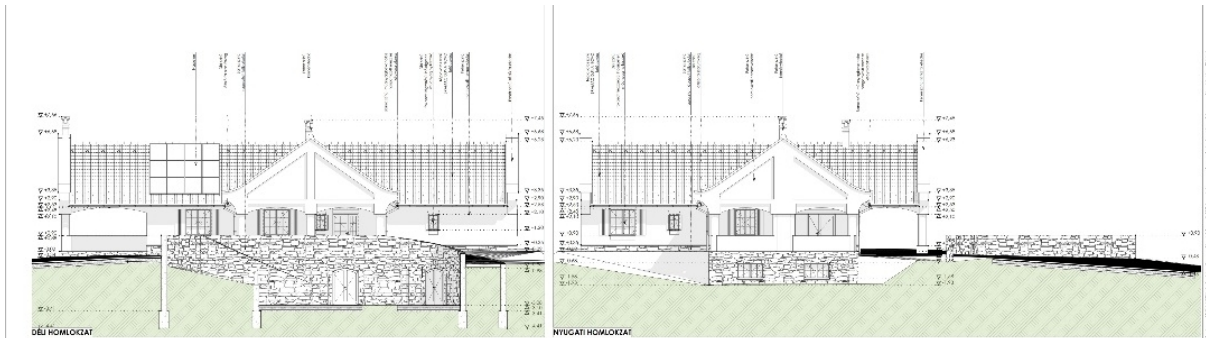


### 1.3. A beavatkozási terület leírása:

#### 1. beavatkozási terület:

Nyírgyulaj külterületén, a Bajcsy-Zsilinszky utca keleti oldalán található zártkerti terület. A területen belül falusi turisztikai célú szállás épület és attrakció elhelyezését tervezik. A terület határán, a Bajcsy-Zsilinszky utca nyugati oldalán a település belterülete, előtte kiszolgáló közművek húzódnak.

A tervezett beruházás jellegében, építészeti megjelenésében illeszkedik a falusias környezethez.

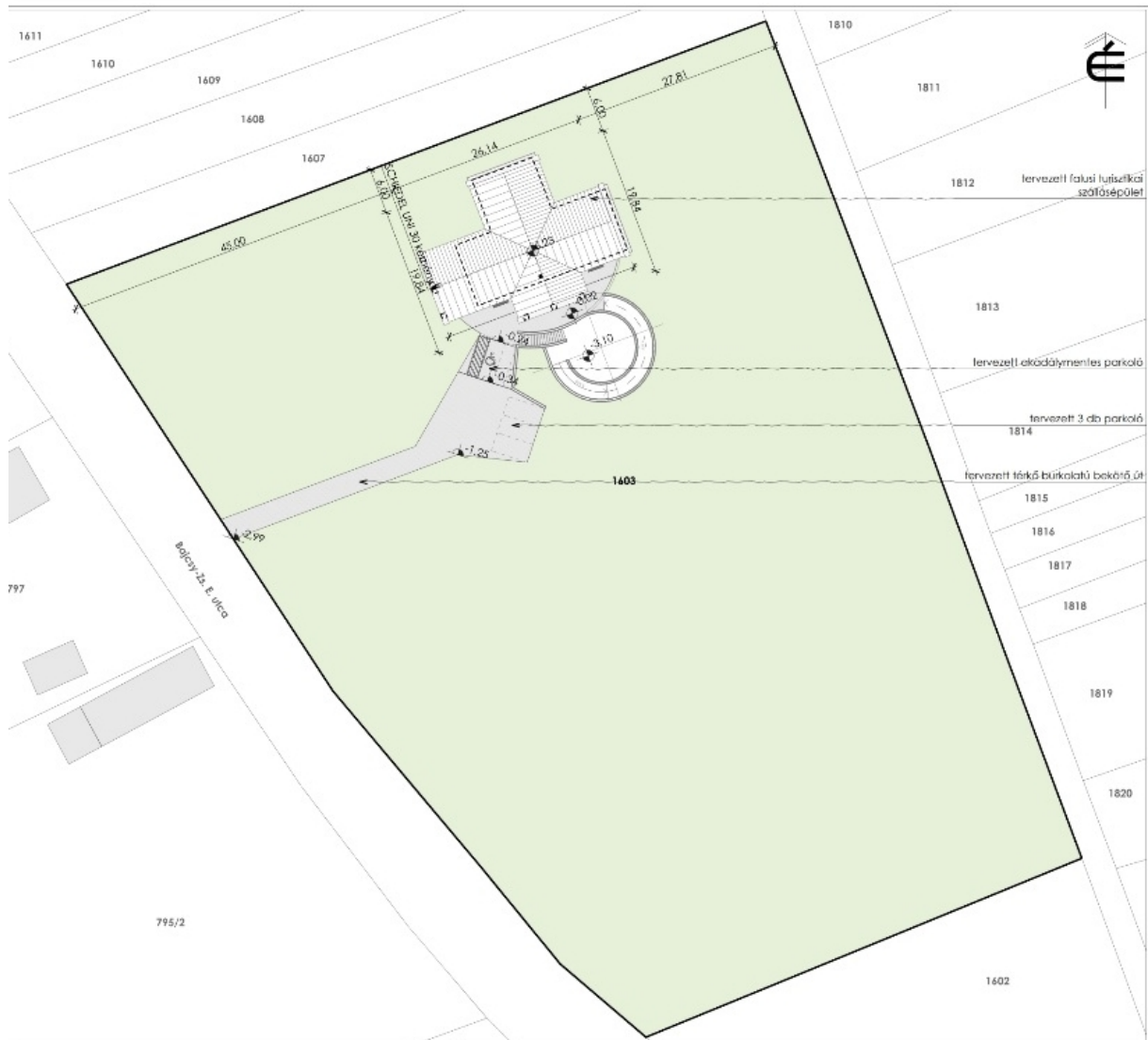


A terület jelenleg mezőgazdasági kertes övezetbe sorolt, melyen egy része – a gazdaság fejlesztést támogató – különleges beépítésre szánt turisztikai célú építési övezetbe kerülne átsorolásra.



(Forrás: Google Earth)

Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához  
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



2. beavatkozási terület:

Nyírgyulaj belterületén, a Mártírok – Pipacs – Rákóczi utca nyugati oldalán elhelyezkedő falusias lakóterület építési övezete.

A területen a „Szabolcsi Fiatalok a Vidékért Egyesület” közösségi épület együttese kerül bővítésre. Az ingatlan folyamatos fejlesztése történik, így a jövőben is számolni kell további közösségi célú beruházással.

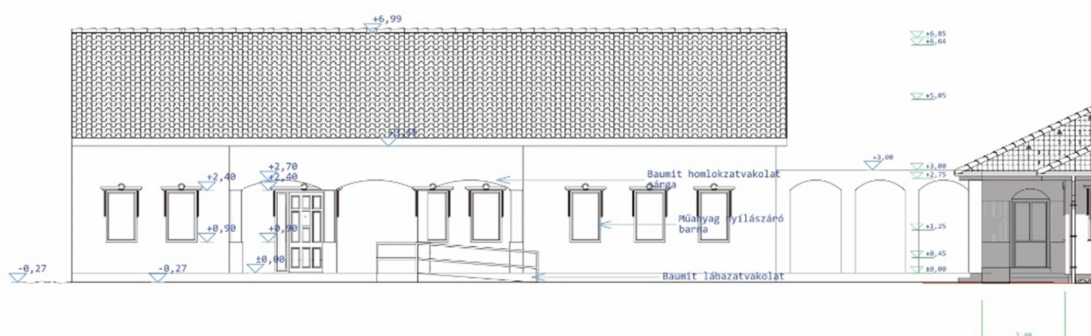
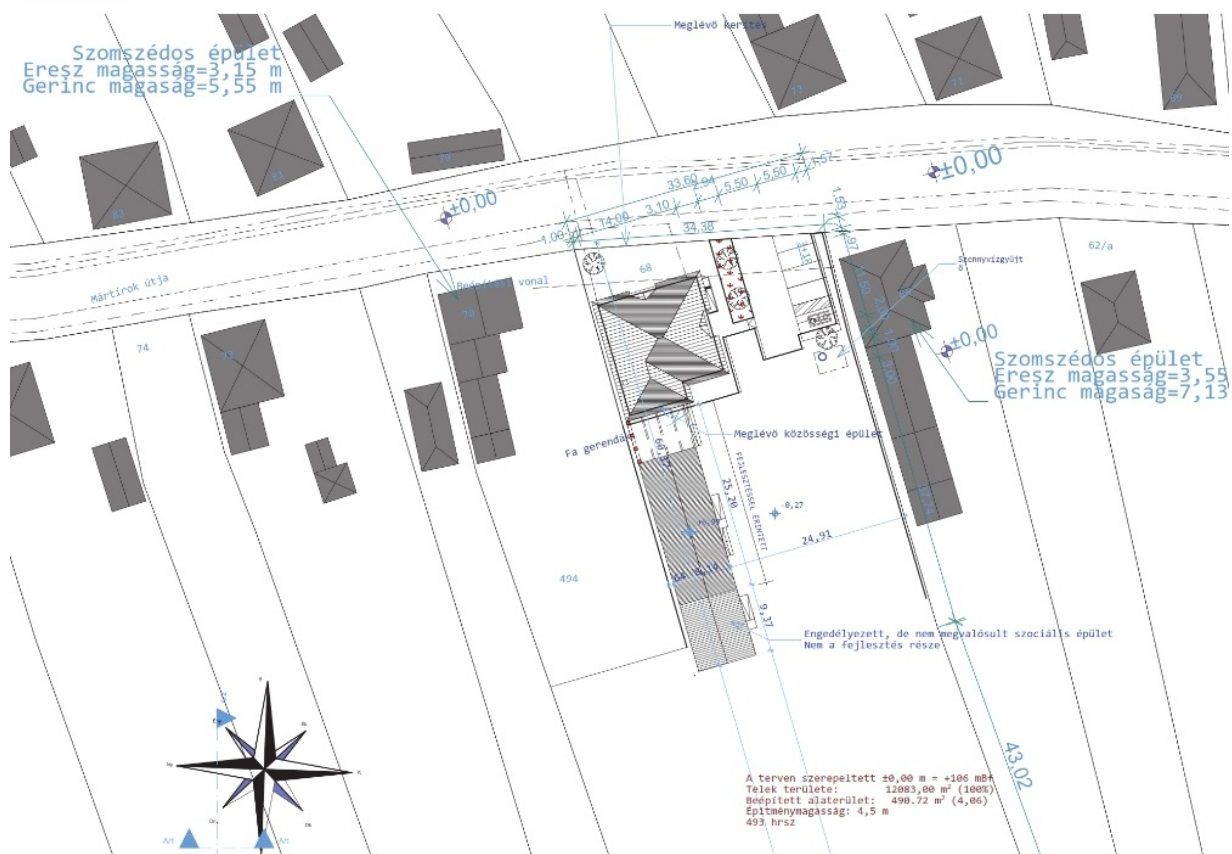
A hosszú szalagtelkes szerkezet miatt az ingatlan arányai nem a leg ideálisabbak, azonban a tömbbelsőök hasznosítását célozza, ezzel új beépítésre nem szánt területek bevonását nem igényli. A terület közművekkel és szilárd burkolatú úttal ellátott.

A terület jelenleg falusias lakó építési övezetbe tartozik, a mely a módosítás során településközponti vegyes építési övezetbe tartozna, amely a szomszédos vegyes terület irányából húzódna az érintett ingatlanig.



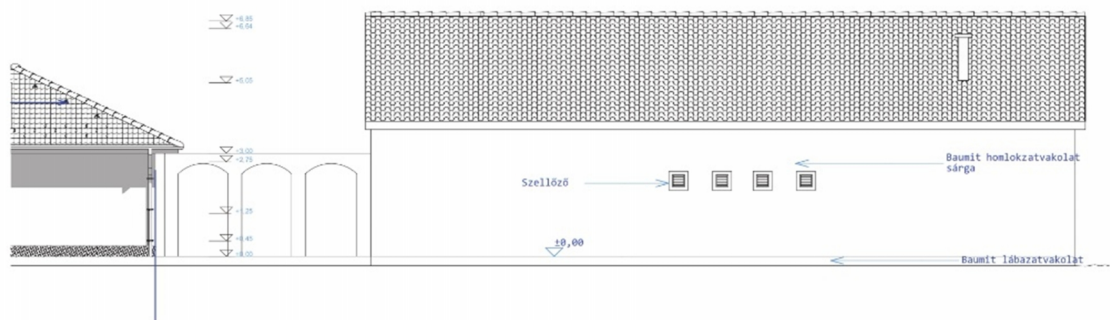
(Forrás: Google Earth)

Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához  
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



Keleti homlokzat

1:100



Nyugati homlokzat

1:100

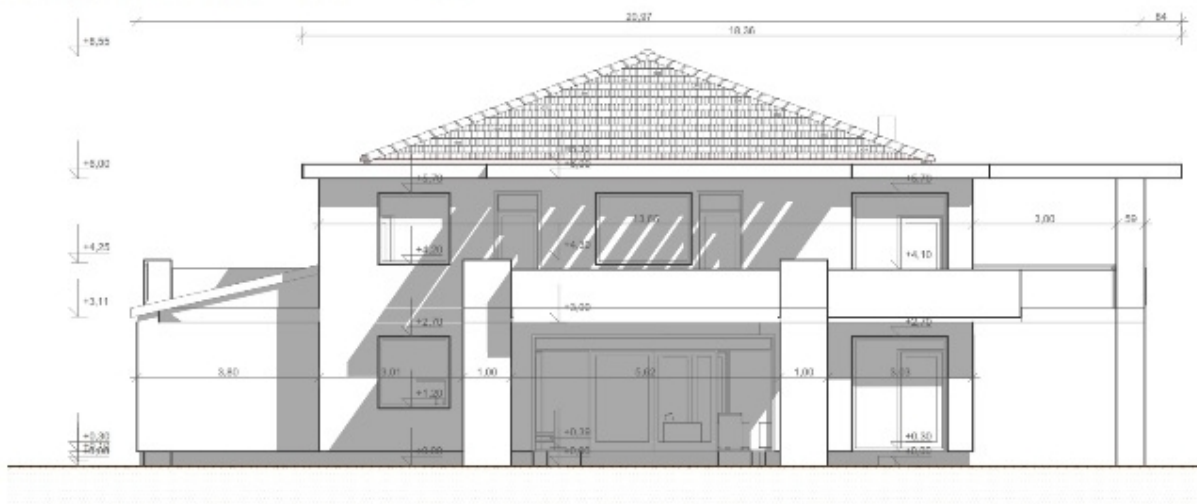


3. beavatkozási terület:

Nyírgyulaj belterületén, a Bátori – Rákóczi – Gyöngyvirág utcák, valamint a belterületi határvonal közötti tömb déli részén elhelyezkedő falusias lakóterület.

A területen turisztikai célú szállásépület fejlesztése tervezett, amely megjelenésében, és kapacitásában túlmutat a falusias lakóterületen. A gazdaság fejlesztési célzatú beruházás a jelenlegi infrastrukturális hálózatról kiszolgálható, többletkapacitás kiépítésére nincs szükség. Az építészeti megjelenés az utcaképbe – figyelembe véve az utca túloldalán lévő épületeket is – illeszkedik.

Déli nyugati Homlokzat M=1:100



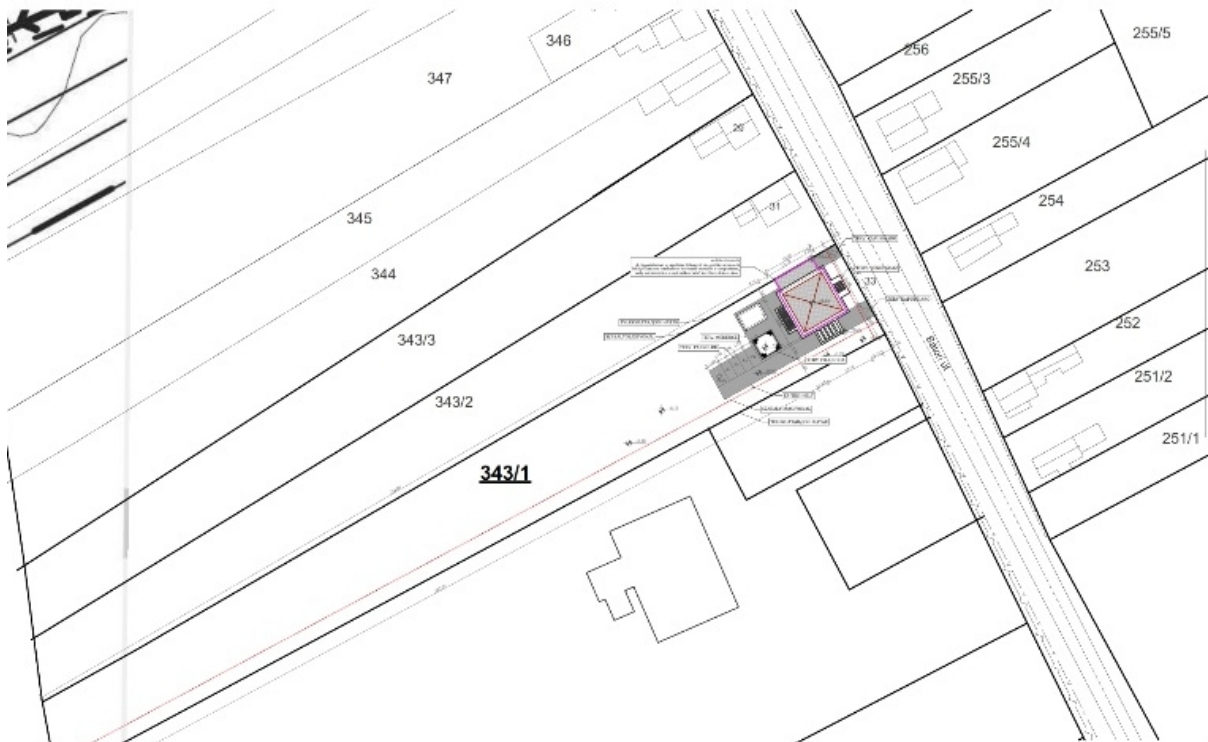
Északkeleti Homlokzat M=1:100



A terület jelenleg falusias lakó építési övezetbe tartozik, a mely a módosítás során településközponti vegyes építési övezetbe tartozna, amely a szomszédos vegyes terület irányából húzódna az érintett ingatlanig.



(Forrás: Google Earth)

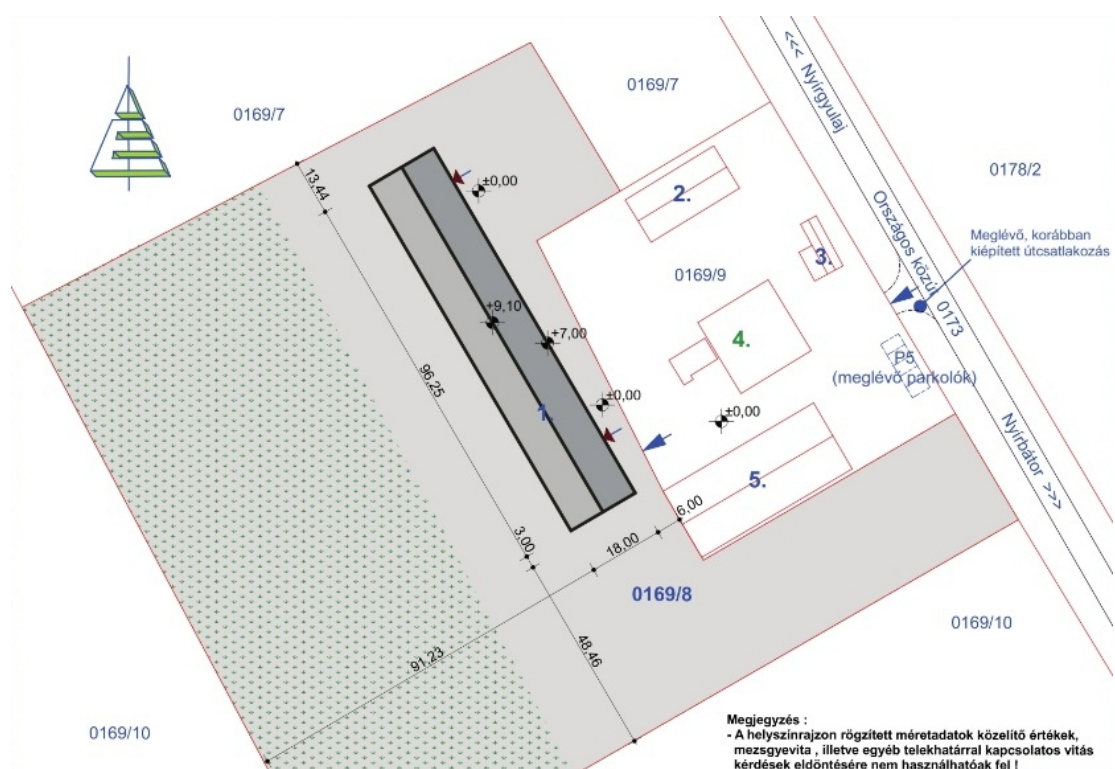


4. beavatkozási terület:

Nyírgyulaj külterületén, a Bátori út (4105. sz. összekötő út Nyírgyulaj és Nyírbátor közötti szakaszán) nyugati oldalán. A területen jelenleg egy kisméretű mezőgazdasági üzemi terület helyezkedik el, ami a jelenlegi fejlesztést követően tovább bővülne a saját tulajdonú mg. általános terület irányába. A fejlesztés elsősorban gazdaság fejlesztés célzattal jönne létre, kapacitásnövelésként. A terület infrastruktúrával ellátott, közútról jól megközelíthető.



(Forrás: Google Earth)



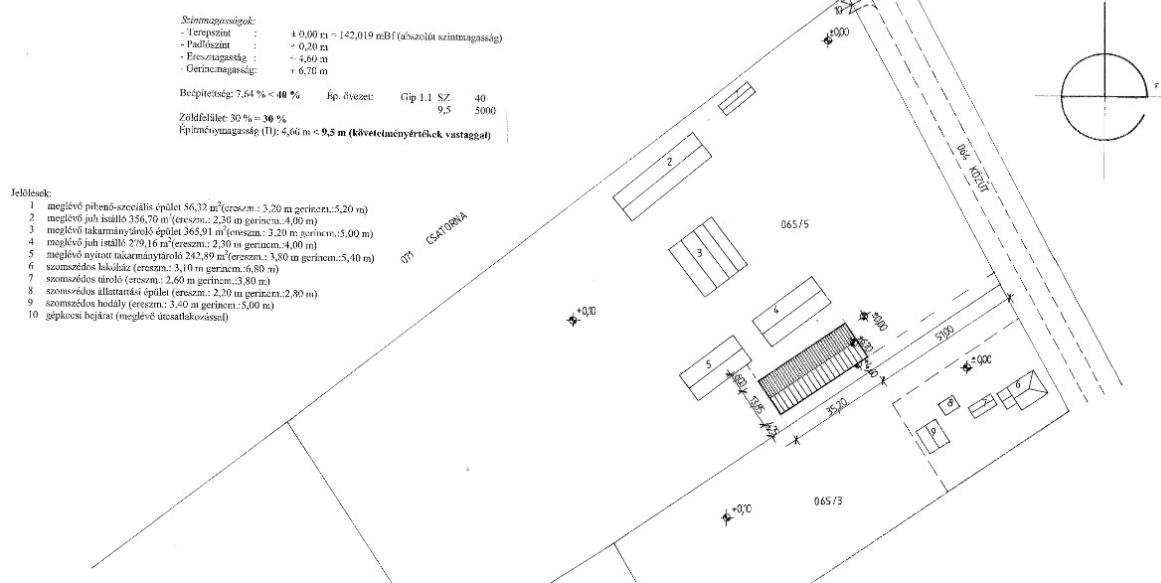
5. beavatkozási terület:

Nyírgyulaj külterületén, a Bátori út (4105. sz. összekötő út Nyírgyulaj és Ófehértó közötti szakaszán) nyugati oldalán. A területen jelenleg egy kisméretű mezőgazdasági üzemi terület helyezkedik el, ami a jelenlegi fejlesztést követően tovább bővülne a saját tulajdonú mg. általános terület irányába. A fejlesztés elsősorban gazdaság fejlesztés célzattal jönne létre, kapacitásnövelésként. A terület infrastruktúrával ellátott, közútról jól megközelíthető.



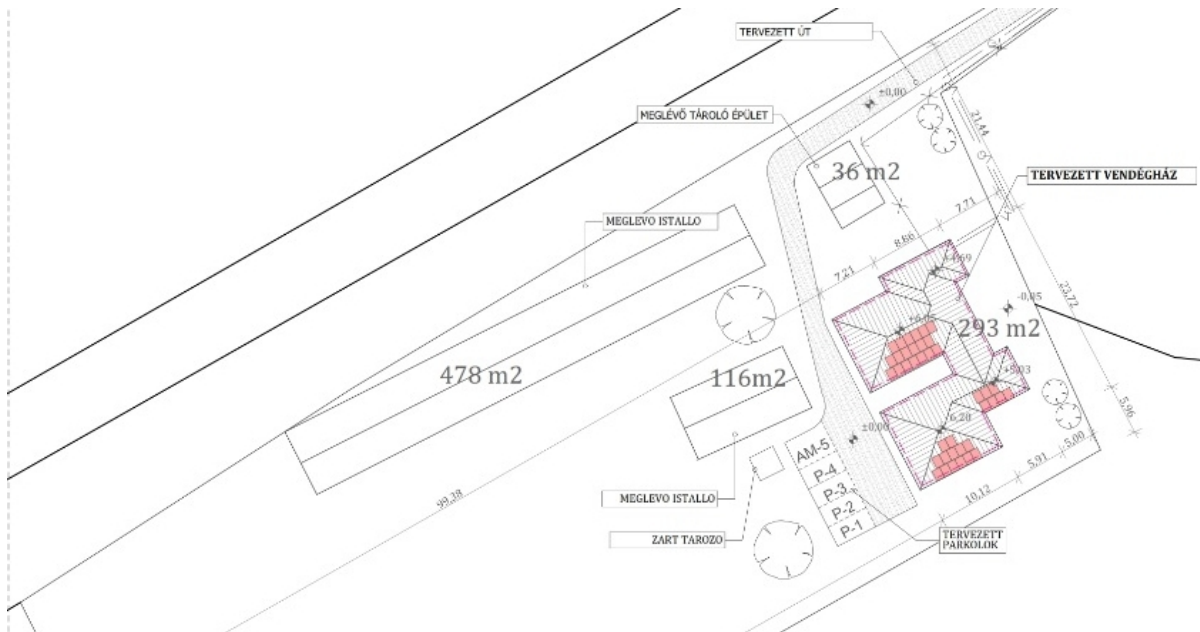
(Forrás: Google Earth)

HELYSZÍNRAJZ M 1:1000



6. beavatkozási terület:

Nyírgyulaj külterületén, a Bátori út (4105. sz. összekötő út Nyírgyulaj és Ófehértó közötti szakaszán) nyugati oldalán 080 hrsz-on. A területen jelenleg egy kisméretű rendezett területű mezőgazdasági üzemi terület helyezkedik el, ami a jelenlegi fejlesztést követően átalakulna turisztikai szállás céljára kialakítandó célterületté.



A fejlesztés elsősorban gazdaság fejlesztés célzattal jönne létre, szerkezet átalakítással, terület más célú hasznosításával. A terület infrastruktúrával ellátott, közútról jól megközelíthető, határoló területein kettős fasor kifejlett állományaival rendelkezik. A módosítás során a mg. üzemi terület turisztikai területté kerül átminősítésre.



(Forrás: Google Earth)



7. beavatkozási terület:

Nyírgyulaj külterületén, a belterülettől északra, az Ófehértóval közös közigazgatási határ közelében.

A tervezett fejlesztések során létrejövő aktivitás értékcsökkenés kompenzációjára, a mezőgazdasági kertes – volt zártkert – terület egy részének, erdő területbe való átsorolása tervezett.



(Forrás: Google Earth)

8. beavatkozási terület:

Nyírgyulaj külterületén, a belterülettől keletre, a Nyírgyula –Nyírderzs mg. összekötő út északi oldalán.

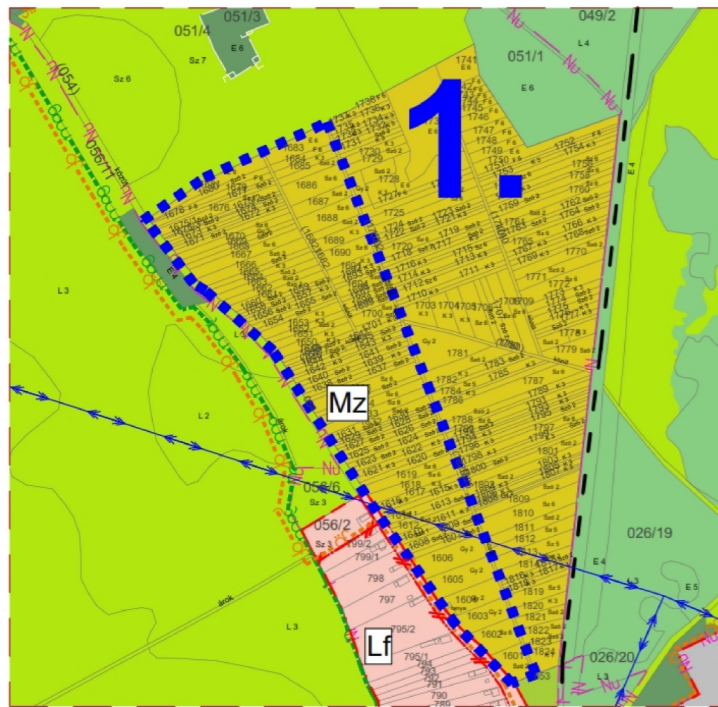
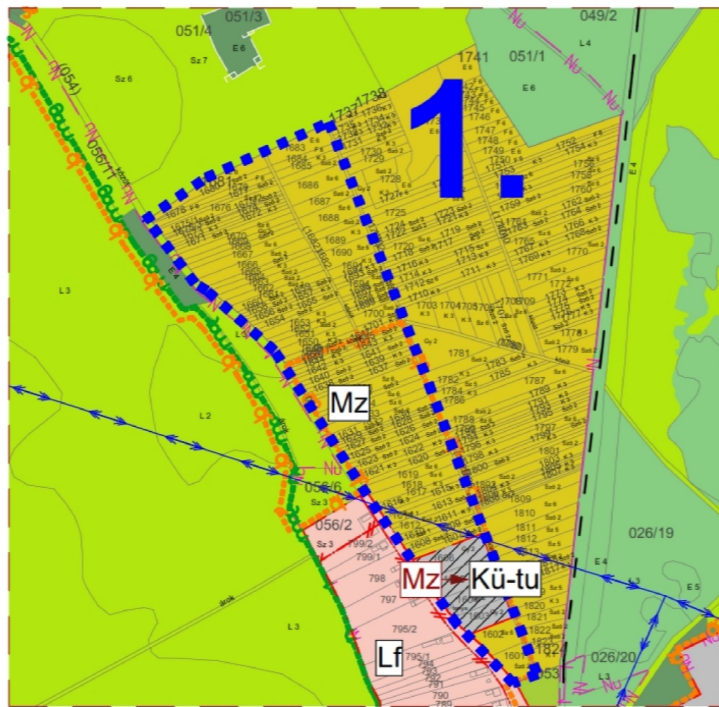
A tervezett fejlesztések során létrejövő aktivitás értékcsökkenés kompenzációjára, a mezőgazdasági korlátozott felhasználású terület egy részének, erdő területbe való átsorolása tervezett.




(Forrás: Google Earth)




2. Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés						
1.	Külterületen, a Bajcsy – Zsilinszky utca keleti oldalán, a belterületről kifelé vezető szakaszon található tömb.	Turisztikai célú fejlesztés támogatása, különleges beépítésre szánt turisztikai építési övezet kialakítása. (gazdaság fejlesztés)	- beépítésre nem szánt terület - gyümölcsös	- mezőgazdasági terület – zártkert (Mz)	0,99	4,95	- különleges beépítésre szánt terület – turisztikai terület (Kü-tu)	0,99	1,48	-						
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Gazdaságfejlesztési célzatú beruházás, az idegenforgalom területén kapacitás növeléssel</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Részben megváltozik, a települési sziluett bővül.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A terület művelés alól kivont.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Alacsony intenzitású terület-használat mellett nagy zöldfelület biztosított.</p>									
 <p>Joghatályos terv részlete!</p>							 <p>Módosított terv részlete!</p>					<p><b>HATÁSOK</b></p>				

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)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés		
	Belterületen a Mártírok útja – Rákóczi u. – Pipacs utcák által határolt tömb	A civil szolgáltatói tevékenység fejlesztésének támogatása, a vegyes terület kibővítése a lakó terület rovására.	- beépítésre szánt terület	- falusias lakóterület (Lf)	3,58	8,59	- településközpont vegyes terület (Vt)	3,58	1,79	-		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="231 743 863 1199"> <p>Joghatályos terv részlete!</p> </div> <div data-bbox="940 743 1573 1199"> <p>Módosított terv részlete!</p> </div> </div>							<b>HATÁSOK</b>				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: A fejlesztést végző egyesület tevékenységének bővítésével a társadalmi egyenlőtlenségek is kiegyenlítettebbek lehetnek.	
											Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
											Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
											Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.	
											Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs.
											Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
											Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beépítésre szánt területek intenzívebb használatával újabb területek nem kerülnek bevonásra.	
											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.											

	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						
<b>3.</b>	Belterületen a Gyöngyvirág u. – Rákóczi u. – Bátori út és a belterület határ által körbezárt tömb	Turisztikai célú fejlesztés támogatása, a lakó terület kibővítése. (gazdaság fejlesztés)	- beépítésre szánt terület	- falusias lakóterület (Lf)	3,0	7,2	- településközpont vegyes terület (Vt)	3,0	1,5	-						
 <p>Joghatályos terv részlete!</p> <p>Módosított terv részlete!</p>							<b>HATÁSOK</b>									
							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: Gazdaságfejlesztési célzatú beruházás, az idegenforgalom területén kapacitás növeléssel.									
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs									
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs									
							Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs									
							Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.									
							Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.									
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.									
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beépítésre szánt területek intenzívebb használatával újabb területek nem kerülnek bevonásra.									
							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.																

	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						
4.	Külterületen Bátori út nyugati oldalán lévő tömb	A meglévő gazdasági törzs terület bővítése, a terület intenzívebb használatának elősegítése, gazdaságfejlesztési támogatása.	- beépítésre nem szánt terület	- általános mezőgazdasági terület	5,28	19,53	- különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület	5,28	3,69	-						
 <p>Joghatályos terv részlete!</p> <p>Módosított terv részlete!</p>							<b>HATÁSOK</b>									
							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: A fenntartható működés és fejlesztés, további munkahelyek megteremtését biztosíthatja.									
							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 érintett területet.									
							Környezet-, természet- és tájképvédelem: A terület bővülésével részben megváltozik.									
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A terület bővülésével részben megváltozik.									
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítására sor kerül a módosítás során.									
							Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs									
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs									
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs																
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.																
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A bővítési területen a zöldfelületi intenzitás csökken.																

	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	
5.	Külterületen Ófehértói út nyugati oldala	A meglévő gazdasági törzs terület bővítése, a terület intenzívebb használatának elősegítése, gazdaságfejlesztési támogatása.	- beépítésre nem szánt terület	- általános mezőgazdasági terület	1,62	5,99	- különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület	1,62	1,13	-	
							<b>HATÁSOK</b>	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: A fenntartható működés és fejlesztés, további munkahelyek megteremtését biztosíthatja.			
								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:			A terület bővülésével részben megváltozik.
								Tájhasználat, tájszerkezet védelme:			A terület bővülésével részben megváltozik.
								Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A bevonásra tervezett terület művelés alól már kívánása került, így termőföld igénybevételére nem kerül sor..			
								Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:			Nem változik, hatása nincs
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:			Nem változik, hatása nincs	
							Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:			Nem változik, hatása nincs	
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása:			Nem változik, hatása nincs.	
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A bővítési területen a zöldfelületi intenzitás csökken.				

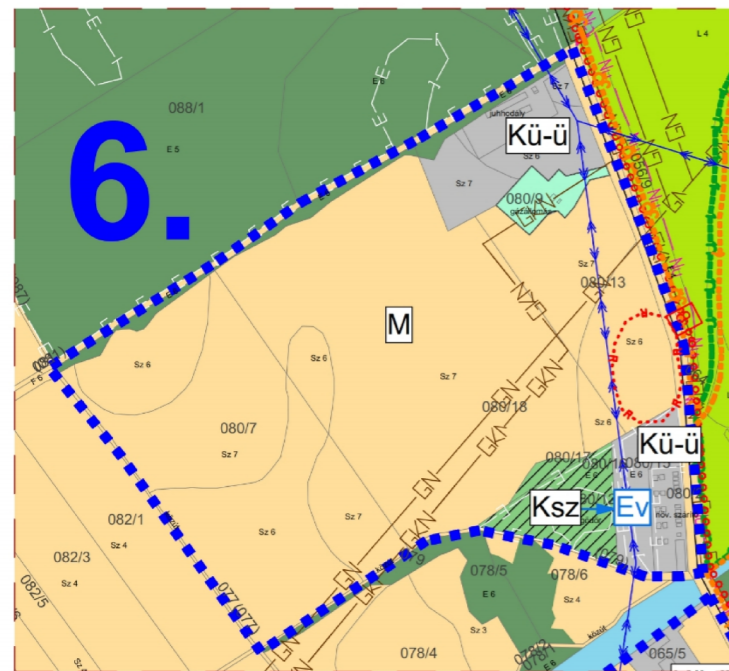


Joghatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

	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
6.	Külterületen Ófehértói út nyugati oldala	Turisztikai célú fejlesztés támogatása, különleges beépítésre szánt turisztikai építési övezet kialakítása tevékenység változtatása mellett. (gazdaság fejlesztés)	- beépítésre szánt terület	- különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü)	2,6	1,82	- különleges beépítésre szánt terület – turisztikai terület (Kü-tu)	2,6	3,9	-



Joghatályos terv részlete!

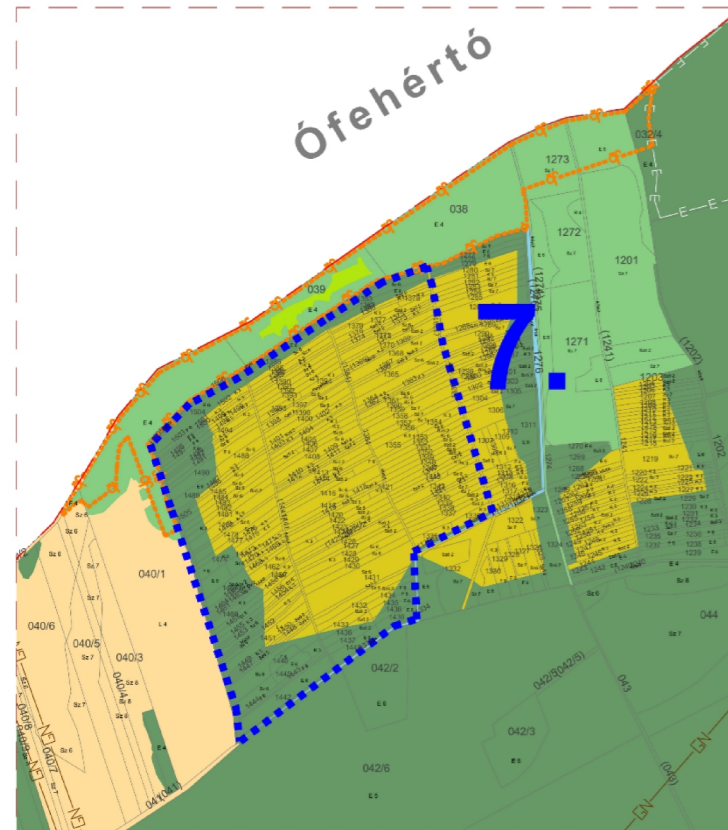


Módosított terv részlete!

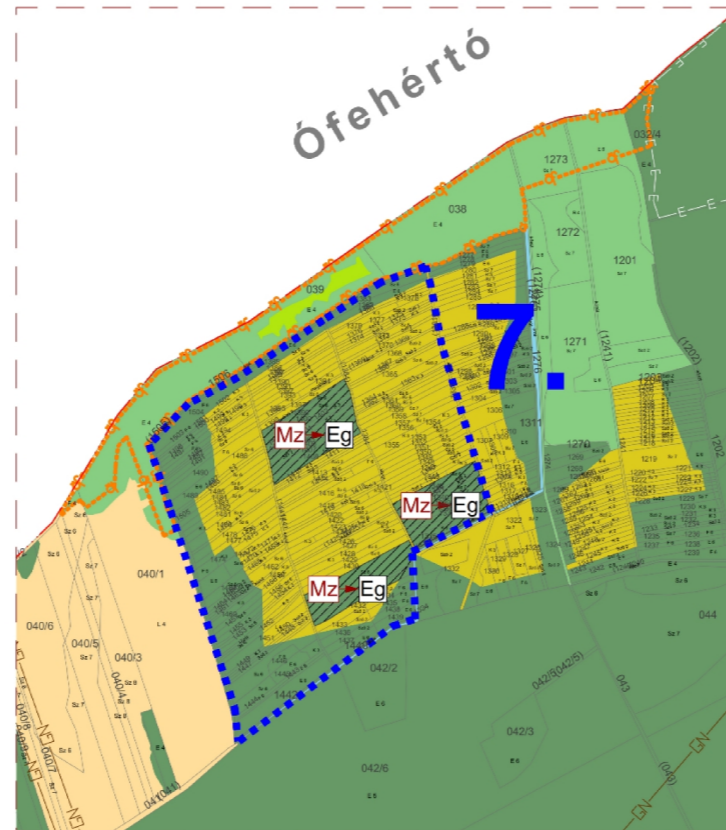
**HATÁSOK**

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: Gazdaságfejlesztési célzatú beruházás, az idegenforgalom területén kapacitás növeléssel	
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 érintett területet.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beépítésre szánt területek más célú használatával újabb területek nem kerülnek bevonásra.	
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.

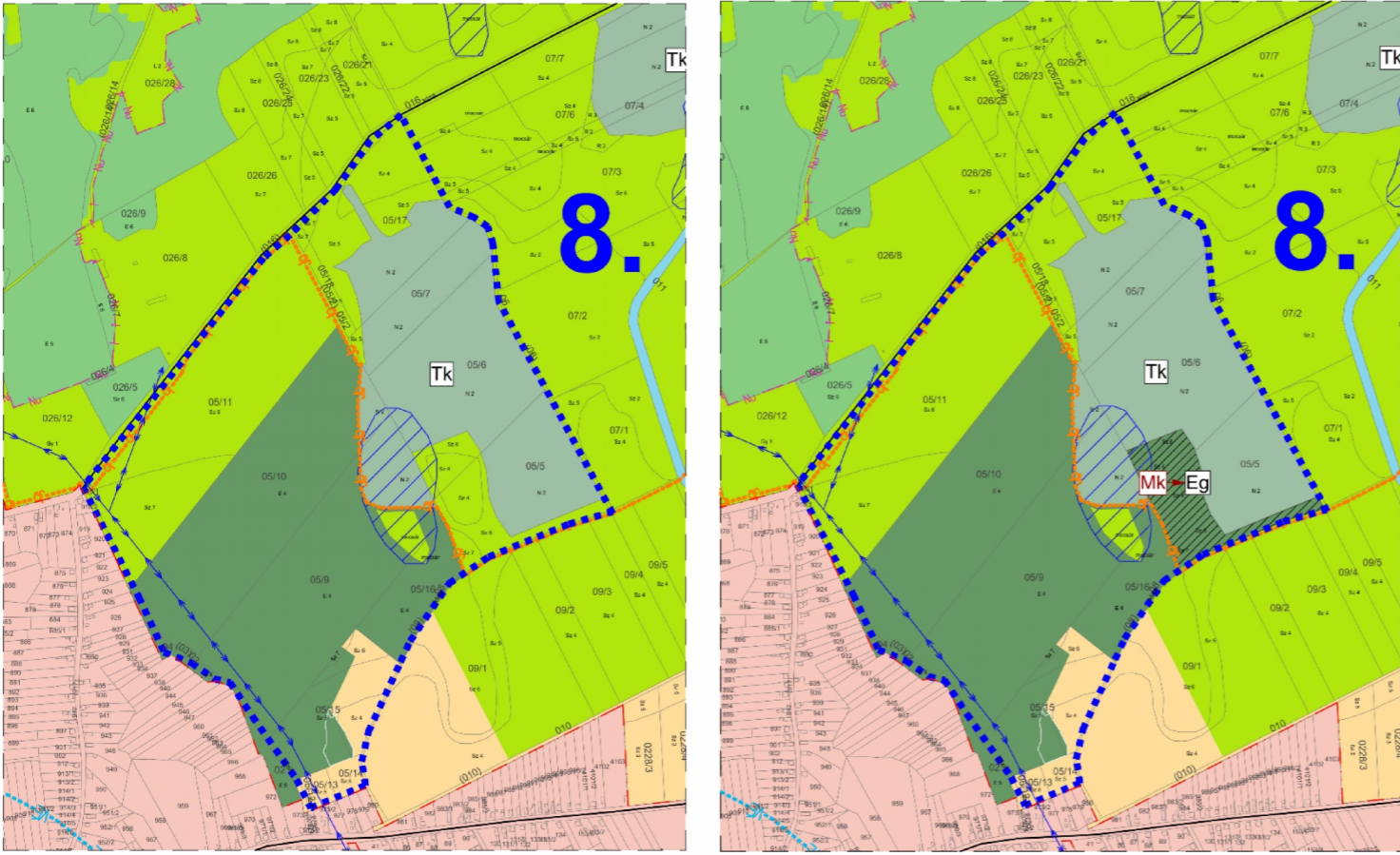
	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés		
7.	Nyírgyulaj külterületén, Ófehértói úttól keletre, a közigazgatási határ mentén található zárkerti tömb	A fejlesztések során létrejövő biológiai aktivitásértéksökkenés kompenzációja erdősítéssel.	- szántó - kertés	- mezőgazdasági terület – zártkert (Mz)	4,35	21,75	- gazdasági erdőterület (Eg)	4,35	39,15	-		
							<b>HATÁSOK</b>	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:				Nem változik, hatása nincs
								A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:				Nem változik, hatása nincs
								A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:				Nem változik, hatása nincs
								A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:				Nem változik, hatása nincs
								A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:				Nem változik, hatása nincs
								Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs
								Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs
								Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.				
								Környezet-, természet- és tájképvédelem:				Nem változik, hatása nincs.
								Tájhasználat, tájszerkezet védelme:				Nem változik, hatása nincs.
								Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:				Termőföld felhasználásra kerül.
								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 természetkimélő fejlesztések támogatása:				Nem változik, hatása nincs.	



Joghatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

8.	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						
	Külterületen, a belterülettől nyugatra, a Petőfi utcától északra elterülő tömb	A fejlesztések során létrejövő biológiai aktivitásértéksökkenés kompenzációja erdősítéssel.	- szántó	- mezőgazdasági terület – korlátozott (Mk)	3,25	12,02	- gazdasági erdőterület (Eg)	3,25	29,25	-						
 <p>Joghatályos terv részlete!</p> <p>Módosított terv részlete!</p>							<b>HATÁSOK</b>									
							A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs									
							A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs									
							A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs									
							A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs									
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs									
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs									
							Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs									
							Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.									
							Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.									
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.									
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld felhasználásra kerül.									
							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.																



## 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.	Külterületen, a Bajcsy – Zsilinszky utca keleti oldalán, a belterületről kifelé vezető szakaszon található tömb.	Turisztikai célú fejlesztés támogatása, különleges beépítésre szánt turisztikai építési övezet kialakítása. (gazdaság fejlesztés)	- beépítésre nem szánt terület - gyümölcsös	- mezőgazdasági terület – zártkert (Mz)	0,99	4,95	- különleges beépítésre szánt terület – turisztikai terület (Kü-tu)	0,99	1,48	-
2.	Belterületen a Mártírok útja – Rákóczi u. – Pipacs utcák által határolt tömb	A civil szolgáltatói tevékenység fejlesztésének támogatása, a vegyes terület kibővítés a lakó terület rovására.	- beépítésre szánt terület	- falusias lakóterület (Lf)	3,58	8,59	- településközpont vegyes terület (Vt)	3,58	1,79	-
3.	Belterületen a Gyöngyvirág u. – Rákóczi u. – Bátori út és a belterület határ által körbezárt tömb	Turisztikai célú fejlesztés támogatása, a vegyes terület kibővítés a lakó terület rovására. (gazdaság fejlesztés)	- beépítésre szánt terület	- falusias lakóterület (Lf)	3,0	7,2	- településközpont vegyes terület (Vt)	3,0	1,5	-
4.	Külterületen Bátori út nyugati oldalán lévő tömb	A meglévő gazdasági törzs terület bővítése, a terület intenzívebb használatának elősegítése, gazdaság-fejlesztési támogatása.	- beépítésre nem szánt terület	- általános mezőgazdasági terület	5,28	19,53	- különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület	5,28	3,69	-
5.	Külterületen Ófehértói út nyugati oldala	A meglévő gazdasági törzs terület bővítése, a terület intenzívebb használatának elősegítése, gazdaság-fejlesztési támogatása.	- beépítésre nem szánt terület	- általános mezőgazdasági terület	1,62	5,99	- különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület	1,62	1,13	-
6.	Külterületen Ófehértói út nyugati oldala	Turisztikai célú fejlesztés támogatása, különleges beépítésre szánt turisztikai építési övezet kialakítása tevékenység változtatása mellett. (gazdaság fejlesztés)	- beépítésre szánt terület	- különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü)	2,6	1,82	- különleges beépítésre szánt terület – turisztikai terület (Kü-tu)	2,6	3,9	-
7.	Nyírgyulaj külterületén, Ófehértói úttól keletre, a közigazgatási határ mentén található zárkerti tömb	A fejlesztések során létrejövő biológiai aktivitás értékcsökkenés kompenzációja erdőszítéssel.	- szántó - kertés	- mezőgazdasági terület – zártkert (Mz)	4,35	21,75	- gazdasági erdőterület (Eg)	4,35	39,15	-
8.	Külterületen, a belterületről nyugatra, a Petőfi utcától északra elterülő tömb	A fejlesztések során létrejövő biológiai aktivitás értékcsökkenés kompenzációja erdőszítéssel.	- szántó	- mezőgazdasági terület – korlátozott (Mk)	3,25	12,02	- gazdasági erdőterület (Eg)	3,25	29,25	-
<b>Összesen:</b>					<b>24,67</b>	<b>81,85</b>		<b>24,67</b>	<b>81,89</b>	

### 3. Településszerkezeti módosítások

#### 3.1 Településszerkezeti terv leírásának határozat tervezete

**Nyírgyulaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
15/2018 (V. 30.) számú  
Önkormányzati határozata**

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

#### A Képviselő-testület

1. A község közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti tervleírást az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Art Vital Kft. által T-30/2017. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a szerkezeti terv módosított leírását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Nyírgyulaj, 2018. május 31.

K.m.f.

.....  
Becsei György  
polgármester

.....  
Barkaszi Judit  
jegyző

**a 24/2007. (IV. 12.) számú határozattal elfogadott, Nyírgyulaj Község Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló 15/2018.(V. 30.)KT. sz. határozat melléklete**

#### 1.

**A leírás I. fejezet 7. pont (6) bekezdése helyébe az alábbi lép:**

(6) Tervezett jellemző funkcióváltozások:

- Belterületen:- lakóterület településközponti vegyes terület  
- településközponti vegyes területből gazdasági terület
- Külterületen: - mezőgazdasági terület lakóterület  
- mezőgazdasági területből mezőgazdasági üzemi terület  
- gazdasági területből mezőgazdasági üzemi terület  
- mezőgazdasági területből erdőterület  
- lakó területből mezőgazdasági terület  
- mezőgazdasági területből turisztikai terület  
- mezőgazdasági üzemi területből turisztikai terület

A fenti területek pontos helye a Településszerkezeti terven fel van tüntetve.

**4.**

**A leírás III. fejezet 19. pont helyébe az alábbi lép:**

Beépítésre szánt területek

(1) A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső terület beépítésre szánt területei az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódnak:

- Lakóterület, ezen belül  
Falusias lakóterület **Lf**
- Vegyes terület, ezen belül  
Településközpont vegyes terület **Vt**
- Gazdasági terület, ezen belül  
Kereskedelmi, szolgáltató terület **Gksz**  
Egyéb iparterület **Gip**
- Különleges terület, ezen belül  
Temetőterület **Kü-ü**  
Sport és szabadidős terület **Kü-s**  
mezőgazdasági üzemi terület **Kü-ü**  
turisztikai terület **Kü-tu**

**6.**

**A leírás III. fejezet 21. pont helyébe az alábbi lép:**

A terület-felhasználási egységek szintterület sűrűsége

- Falusias lakóterület (Lf)	<b>0,4</b>
- Településközpont vegyes terület (Vt)	<b>0,8</b>
- Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)	<b>1,2</b>
- Egyéb iparterület (Gip)	<b>1,2</b>
- Különleges terület (K..)	
Temetőterület	<b>0,2</b>
Sport és szabadidős terület	<b>0,3</b>
Mezőgazdasági üzemi terület	<b>0,3</b>
Turisztikai terület	<b>0,8</b>

**7.**

**A leírás IV. fejezet kiegészül a 23A. ponttal:**

23A.

„Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-30/2017 munkaszámú, T-1 jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.”

### 3.2 Településszerkezeti terv

A T-33/2015 munkaszámú, T-1 jelű településszerkezeti terv tervlapját lásd, jelen dokumentáció „Rajzi mellékletében”.

### 4. Alátámasztó munkarészek:

1.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
3.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, kidolgozásra került.

#### 4.1 Az idegenforgalom helyzete

A turizmus a legfontosabb társadalmi-gazdasági szektorává és nemzetközi kereskedelem fontos tényezőjévé vált a 21. századra. A 20. század második felének folyamán fokozatosan lett tömegjelenség (évente 4-5%-al nő), gazdasági szerepe az elmúlt évtizedekben fokozatosan és dinamikusan növekedett, mára a gazdaságban betöltött szerepe vitathatatlan. A növekedés egyebek mellett a számottevő GDP-előállító funkciójának, munkaigényes jellegének és fontos beruházás-gerjesztő hatásának köszönhető. Ma a turizmus a világ bruttó nemzeti össztermékének mintegy 12%-át adja és 200 millió ember számára biztosít munkalehetőséget.

1. táblázat: Magyarország megyéinek idegenforgalmi teljesítménymutatói az ágazat gazdaság hatásai alapján

	2000			2009		
	Regisztrált vállalkozások száma	Alkalmazásban állók száma	Önkormányzatoknak befolyt idegenforgalmi adó tartozás és építés után (eFt)	Regisztrált vállalkozások száma	Alkalmazásban állók száma	Önkormányzatoknak befolyt idegenforgalmi adó tartozás és építés után (eFt)
Bács-Kiskun	2488	3164	69 019	2486	3453	179 692
Baranya	3469	3200	80 068	3089	3201	149 892
Békés	1804	2081	59 446	1936	2177	134 430
Borsod-Abaúj-Zemplén	3210	3944	68 099	3539	3952	199 705
Budapest	13756	23241	819 287	12274	33015	1 349 505
Csongrád	1773	3137	12 897	1774	3957	105 358
Fejér	2547	2457	111 787	2384	2942	237 006
Győr-Moson-Sopron	2598	4158	65 747	2568	4237	239 612
Hajdú-Bihar	2727	4214	220 011	3084	4764	383 858
Heves	1749	1970	77 093	2396	2075	247 444
Jász-Nagykun-Szolnok	1823	1715	40 803	1887	2038	135 646
Komárom-Esztergom	1653	1672	69 665	1617	2073	86 687
Nógrád	704	1035	3 877	867	1100	16 401
Pest	4858	4021	174 157	5875	7777	304 063
Somogy	13390	3153	774 918	9005	2855	1 030 746
<b>Szabolcs-Szatmár-Bereg</b>	<b>2109</b>	<b>2665</b>	<b>7 041</b>	<b>2183</b>	<b>2759</b>	<b>29 316</b>
Tolna	1545	957	18 665	1464	1125	64 097
Vas	2459	2711	116 652	2275	2668	328 625
Veszprém	7912	3892	607 966	6239	3630	926 393
Zala	6657	4042	437 870	5555	3324	654 152

Forrás: KSH és Magyar Államkincstár adatai alapján saját szerkesztés

Magyarországon a turizmus a nemzetgazdaságban betöltött szerepe miatt hosszú idő óta kiemelt jelentőségű területe a gazdaságnak. Nem jellemezhető hagyományos ágazatként, mivel az általa igénybe vett szolgáltatások és termékek heterogének. 2007-es adatok szerint

(ez tekinthető a legfrissebb adatközlésnek) a turizmusra jellemző ágazatokból összesen 1.322 milliárd forint realizálódott, amely a magyar gazdaság által előállított GDP 5,9%-a. Az ágazatban foglalkoztatottak száma 323.000 fő volt, amely a teljes foglalkoztatottak létszám 8,4%-a. Ezek az adatok egyértelműen alátámasztják a turizmus gazdasági szerepét és jelentőségét.

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye idegenforgalmi adottságai, bár sokszínűek (kulturális örökség, természeti értékek, attrakciók), általában nem jelentenek nemzetközileg is versenyképes vonzerőt, és elsősorban a belföldi, illetve a szomszédos országokból érkező turizmushoz nyújtanak lehetőséget. A turisztikai infrastruktúra és szolgáltatások egy része az ágazatba történt jelentős beruházások ellenére még mindig hiányos.

A turizmus szerepe a megye gazdaságában az adottságokhoz képest szerény, bár az elmúlt tíz évben növekedést mutatott az ágazat. 2000 és 2009 között állnak rendelkezésre teljes körűen olyan adatok, amellyel a turizmus gazdasági teljesítményét tudjuk megyei szinten mérni (lásd 1.táblázat). 2000-ben 2109 db vállalkozást regisztráltak az ágazatban (szálláshely szolgáltatás, vendéglátás nemzetgazdasági ág), 2009-ben 2183 vállalkozást, a növekedést elsősorban a tőkeerősebb társas vállalkozások adták. A foglalkoztatottak száma 4%-al növekedett. Az önkormányzatok idegenforgalomból származó adóbevétele esett át a legnagyobb növekedésen, közel 80%-al. Országos összehasonlításban a regisztrált vállalkozások tekintetében a megye a 14., a foglalkoztatottak számát tekintve 13. helyen áll, sajnos az önkormányzati idegenforgalmi adóbevételek alapján csak Nógrád megye teljesít rosszabbul.

A megye turisztikai potenciálja alatt értjük mindazokat a dolgokat, tevékenységeket, szellemi, épített természeti örökséget, amely az adott területhez köthető és vendégforgalmat generál. Ide tartozik a megye turisztikai vonzerőleltára.

#### **4.2 Egészség és gyógy turizmus**

Az egészség és gyógy turizmus világ szinten az egyik legfeltörekvőbb turisztikai ágazat, hosszú tartózkodási időt, magas jövedelmet generál, továbbá magas hozzáadott értéket képvisel. Balneológiai szempontból azok a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei területek, ahol gyógyfürdők, termálfürdők, iszapfürdők működnek wellness célokat is szolgálnak. Legtöbbjük összefügg a termálvizekkel (mély kutak), ahol lehetségessé válhat a hulladék hő jövőbeli felhasználása. Ahol már működnek termálfürdők, ott jó a lehetőség wellness központok, egészségügyi központok, hotelek létesítésére, annak érdekében, hogy hópiacot létesítsünk a feltárt geotermikus készletekre.

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye balneológiai helyzete alapján elmondható, hogy meleg gyógyvizes kutakkal Nyíregyháza, Kisvárd, Mátészalka, Fehérgyarmat, Nagykálló, Tiszavasvári rendelkezik. Termál és gyógyfürdő már működik Kisvárdán, Fehérgyarmaton és Nyírbátorban, illetve minősítése már folyamatban van Nyíregyházán is. A wellness és egészségturizmus évente jelentős számú vendégforgalmat generál a megyében, a legtöbb vendéget a Nyíregyházi (több mint 400 000 látogató), a Nyírbátori (150 000 látogató), a Kisvárdai (110 000 látogató) és a Vásárosnaményi (50 000 látogató) fürdők vonzzák.

### 4.3 Kulturális és vallás turizmus

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye turisztikai kínálatában fontos szerepet játszanak az épített értékek, lényegében ezek képezik a kulturális és örökségturizmusnak az alapját. Országos léptékben mérve is kiemelt jelentőségű kulturális örökséggel rendelkezik (a megyében 357 db műemlék található). Kiemelendő, hogy az egész Alföldön Szabolcs-Szatmár-Bereg megye őrizte meg legtöbb műemlékét. A megyén belül a legtöbb műemlék a beregi és a szatmári térségben található. A megyei kulturális turizmuson belül kiemelkedik, az egyházi örökségre alapozott vallásturizmus.

Az egyházi örökség két részre különíthető el, egyrészt azok az országos nivó feletti művészettörténeti és műemléki értéket képviselő középkori templomok, amelyek elsősorban a szatmári és beregi térségben, a Középkori templomok útja megnevezés tematikus útvonal mentén koncentrálnak, másrészt a Dél-Nyírség területén áthaladó Mária-út által érintett templomok. Ez utóbbi közül elsősorban Máriapócs emelhető ki, amely a Kárpát-medence egyik legnagyobb búcsújáró helye (évente több mint 600 000 hívő zarándokol ide). Fontos kiemelni, hogy a motiváció tekintetében a turizmus egyik legjelentősebb megjelenési formája a vallásturizmus, bizonyítja ezt a WTO felmérése is, mely szerint a századfordulón a világ turizmusának 32 %-át tette ki a vallási indíttatású idegenforgalom. Az elmúlt években jelentős fejlődésnek indult Magyarországon az ágazat, amelyhez a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében megvalósuló vallásturisztikai fejlesztések is hozzájárultak.

Kastélyok, várak, kúriák. A Szabolcsi földvár Közép-Európa legnagyobb és legimpozánsabb épségben fennmaradt földvára, a Kisvárdai vár pedig Gyula után az alföld legnagyobb vára. Tiszadobon található Magyarország egyetlen Loir-menti stílusban épült kastélya, amely kétségtelenül a régió egyik legértékesebb és legmonumentálisabb épített öröksége. A Vay várkastély az Alföld egyetlen reneszánsz kori várkastélya és egyben a régió egyik legnagyobb kastélymúzeuma, amely páratlan muzeális értékekkel rendelkezik. A Nyírbátori Báthori várkastély történelmi panoptikumával szintén kiemelkedő turisztikai vonzerőt képvisel, csakúgy, mint a Magyarban lévő Luby kastély, amely Szatmár rendkívül gazdag irodalmának és kultúrájának állít emléket. A vásárosnaményi Tomcsányi kastély szintén Szabolcs-Szatmár-Bereg megye egyik legjelentősebb múzeumának, a Bereg múzeumnak ad otthont. A Szabolcsban lévő Mudrány kúria páratlan műkincs állománnyal rendelkezik. Tuzséron páratlan szépségű barokk kori kastély található.

Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében 11 múzeum található (Nyíregyházán, Nyírbátorban, Mátészalkán, Vásárosnaményban, Tiszavasváriban, Kisvárdán, Vaján), amelyek funkciójukat tekintve folyamatosan fejlődnek és elsősorban a fent említett kastélyok épített örökségére épültek rá. A kulturális attrakciók számának bővülése, kreatív és fogyasztói igényeknek való megfeleltetése a turizmus piacán – megye szinten – komoly lehetőségeket rejt. A leglátogatottabb örökségturisztikai attrakciók a megyében a Sóstói Múzeumfaló (látogatottsága meghaladja a 60 000 főt), a Nyírbátori minorita és református templom (40 000 fő évente), a vajai Vay várkastély (15 000 fő évente), a Szabolcsi földvár (10 000 fő évente).

A megyében számos kulturális rendezvény rendszeresen megrendezésre kerül. 2012-ben közel 60 kiemelt és további 80 kulturális esemény volt a megyében. A fesztiválok egy jelentős része épít a megye gasztronómia sokszínűségére. A gasztronómia egyedülálló térségi

megjelenése újabb turisztikai termékfejlesztést feltételez (pl. pálinkaturizmus), amelyre tematikus útvonal is épült (Szilvaút).

#### **4.4 Természetjáró és öko turizmus**

A megye természeti szépsége és változatossága alkalmassá tesz, hogy az öko és az aktív turizmus ezekre a potenciálokra épüljön. A Tisza, a holtágak, a különböző természeti adottságok gazdag látnivalót és még kihasználatlan turisztikai kínálatot jelentenek. A Tisza és a Túr a vízi turizmusnak nyújt kedvező feltételeket. A Szatmár-beregi térség sűrű településhálózata mentén és a töltéskoronákon kiépülő kerékpárutakon, valamint a Nyíregyháza-Tokaj közötti rétköz kerékpárúton a kerékpáros turizmus kibontakozásának megvannak a kedvező adottságai. Az ökoturizmus szintén a feltörekvő turisztikai ágak közé tartozik, azonban fejlesztésére a megyében csak kevés helyen tettek lépéseket (a legintenzívebb fejlesztések a Szatmár-beregi Natúrpark területén történtek).

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye turizmusában kimutatható egy rendkívül markáns idegenforgalmi tengely. A tengely Nyíregyháza, Nagykálló, Kállósemjén, Máriapócs, Nyírbátor településeket érinti, amely egyértelműen körvonalazza egy potenciális desztináció magját (nyírségi desztináció). A Nyíregyháza-Nyírbátor turisztikai tengely a megyei turizmusforgalom közel kétharmadát bonyolítja le. A tengely fejlődésének az elmúlt években több nagy idegenforgalmi beruházás is komoly lendületet adott (ebből Nyíregyházát, Máriapócsot, Nyírbátort és Kállósemjént kiemelt projekt érintette/érinti).

A megye turizmusának másik kiemelkedő desztinációja a szatmári és beregi térség. Az Észak-kelet magyarországi határmenti perifériális területekről általánosságban elmondható, hogy kiemelt történeti, kulturális és természeti értéket hordoznak magukon. A történetileg is jellemző szegénység, az intenzív iparosítás hiánya lehetővé tette, hogy konzerválódjanak ezeknek a területeknek a történelmi és természeti értékek egyaránt. Jellemző a középkori templomok magas koncentrációja, amely részben azzal magyarázható, hogy a helyi falusi közösségeknek nem volt akkora vagyonuk, hogy a régi templom helyén új, nagyobb templomokat építsenek valamint a kedvezőtlen vízrajzi viszonyok távol tartották a támadó seregeket. Jellemző továbbá az épségben maradt régészeti leletek gazdagsága. Az épített örökség mellett ezeken a területen konzerválódott a szellemi örökség is, erőteljesen tovább éltek a népi hagyományok (ezeknek a területeknek az elszigeteltsége lehetővé tette, hogy a néprajzi kultúrájuk konzerválódjon).

Területileg a harmadik kiemelt desztináció a Nyíri Mezőség területe, a jelenlegi Tiszavasvári kistérség. Itt szintén jelentős a kulturális és természeti vonzerők koncentrációja (szabolcsi földvár, tiszadobi Andrassy kastély, a rakamazi Tiszapart).

#### **4.5 Szolgáltatás kapacitások**

Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében az ország összes kereskedelmi szállás férőhelyének 3,1%-a, az egyéb szállás férőhelyeinek 1%-a található. A megyében a kereskedelmi szállások férőhelyeinek száma ez elmúlt években csökkent (miközben országosan és a két szomszédos megyében növekedett). A megyében található kereskedelmi szálláshelyek szobakihasználtsága 26,4% (2010), amely elmarad az országos átlagtól. Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a gyógy szállodát kivéve minden egyéb szálláshely típus megtalálható. Legnagyobb számban a panziók képviseltetik magukat (40%), a legtöbb férőhellyel pedig a kempingek rendelkeznek (50%). A magán szálláshelyek száma a megyében 320 db, melyből a



falusi szálláshelyek száma 184 db, a fizetővendég szolgáltatás 136 db (lásd 2.táblázat). A kereskedelmi és magán szálláshelyek száma összesen 445 db, amely összes 12.883 db férőhellyel rendelkezik.

2. táblázat: Szállások száma, kapacitása a megyében

Szállás típusa	Száma	Arányuk	Férőhelyek (db)	Arányuk
Gyógy-szállodák	0	0%	0	0%
Ifjúsági szállók	10	8%	1301	12%
Kempingek	17	14%	5200	50%
Nyarálóházak	15	12%	578	6%
Panziók	50	40%	1475	14%
Szállodák	22	18%	1142	11%
Turistaszállások	11	9%	743	7%
<b>Összes kereskedelmi szálláshely</b>	<b>125</b>	<b>100%</b>	<b>10439</b>	<b>100%</b>
Falusi szállásadás	184	58%	1386	57%
Fizetővendéglátás	136	43%	1058	43%
Magánszállás	320	100%	2444	100%

*Forrás: TEIR, T-MER*

A vendégéjszakák száma mind a kereskedelmi, mind az egyéb szálláshelyeken csupán 1,2-1,3%-a az országosnak, és az átlagos tartózkodási idő is rövidebb az országos átlagnál (a kereskedelmi szálláshelyeken 1,9 nap, az egyéb szálláshelyeken 2,6 nap, míg a megyék átlaga 2,7 és 3,8 nap) (lásd 3.ábra). A megye átlagos tartózkodási ideje 2,1-2,4 átlagérték között szóródik az elmúlt tíz évben, 2006 óta csökkenő tendenciát mutat.

3. ábra: Átlagos tartózkodási idő a megyében

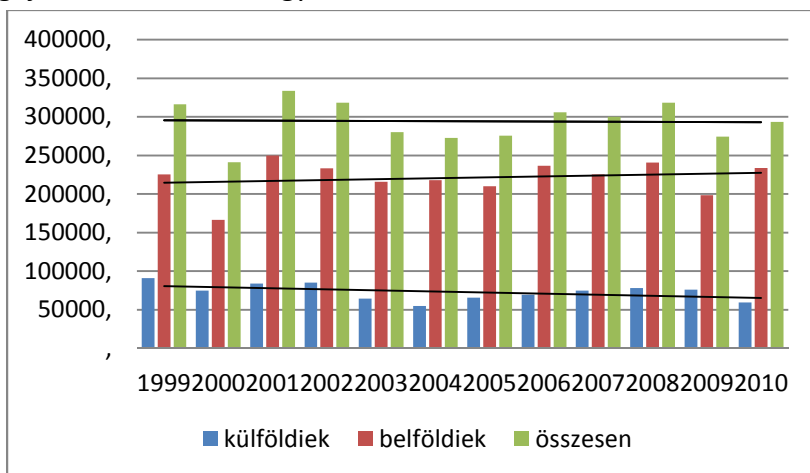


*Forrás: TEIR, T-MER*

A külföldi vendégek és vendégéjszakák aránya szintén alacsonyabb az országos átlagnál. Az idősoros adatokat vizsgálva elmondható, hogy a külföldiek vendégéjszakáinak száma lassú csökkenő tendenciát mutat, amit a belföldi vendégéjszakák számának lassú növekedési dinamizmusa ellentételez. Az összes vendégéjszakákat tekintve így egy stagnáló lineáris trend

figyelhető meg. A megyébe a legtöbb külföldi Ukrajnából (18,8%), Szlovákiából (14,9%), Romániából (11%), Lengyelországból (10,1%) és Németországból (9,4%) érkezett 2010-ben.

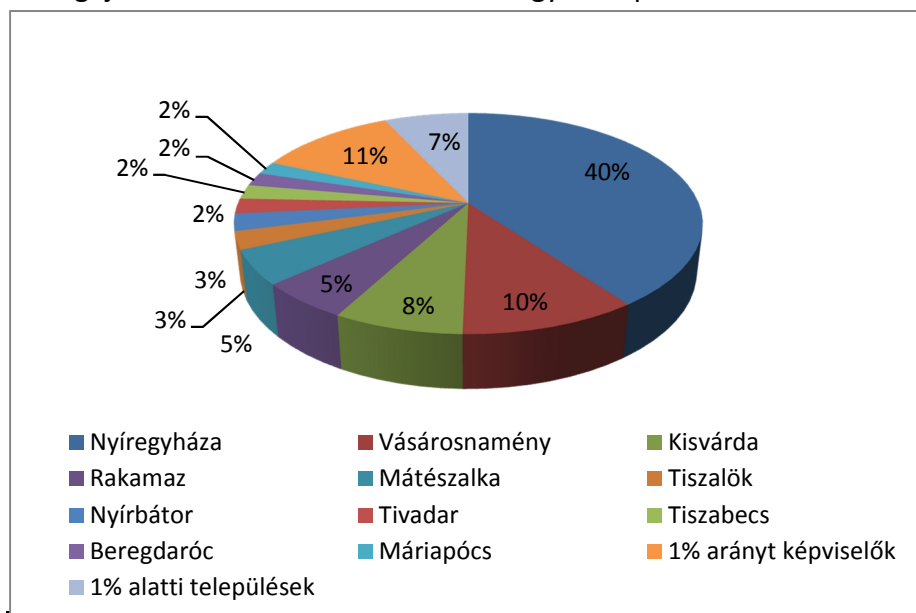
4. ábra: Vendégéjszakák száma a megyében, lineáris trendekkel



Forrás: TEIR T-MER és KSH

A vendégéjszakák számának a megye település/területi szintű elemzése alapján elmondható, hogy a vendégéjszakák 40%-a Nyíregyházán, 10% Vásárosnaményban, 8% Kisvárdán, 5-5% Rakamaz és Mátészalka településeken realizálódik. Tiszalök és Nyírbátor emelkedik még ki vendégéjszakákat tekintve. A többi település 3% alatti részarányú.

5. ábra: A vendégéjszakák számának alakulása a megye településeken



Forrás: TEIR, T-MER

A vendéglátóhelyek lakosságarányos száma (tízezer lakosra 55,2 db) elmarad az országos átlagtól és a megyék átlagától is, ugyanakkor a szomszédos két megye mutatójánál magasabb).

#### 4.6 Attrakciók elhelyezkedése és kihasználtságuk

	Attrakciók száma	Attrakciók látogatottsága	Vendégéjszaka szám	Száz lakosra jutó vendégéjszaka	Tartózkodási idő
1	Nyíregyháza	Nyíregyháza	Nyíregyháza	Tivadar	Nagyvarsány
2	Nyírbátor	Máriapócs	Vásárosnamény	Garbolc	Gyüre
3	Tarpa	Nyírbátor	Kisvárd	Beregdaróc	Nyírtass
4	Mátészalka	Kisvárd	Rakamaz	Tiszabecs	Kispalád
5	Nagyar	Mátészalka	Mátészalka	Túristvádi	Barabás
6	Csaroda	Vásárosnamény	Tiszalök	Vásárosnamény	Papos
7	Fehérgyarmat	Szatmárcseke	Nyírbátor	Rakamaz	Nyírpazony
8	Kisvárd	Tiszavasvári	Tivadar	Szatmárcseke	Petneháza
9	Szabolcs	Tizacsécse	Tiszabecs	Máriapócs	Kisnamény
10	Tizadob	Tivadar	Beregdaróc	Tizamogyorós	Gelénes
	<b>n.a. - Nyírgyulaj</b>	<b>n.a. - Nyírgyulaj</b>	<b>n.a. - Nyírgyulaj</b>	<b>n.a. - Nyírgyulaj</b>	<b>n.a. - Nyírgyulaj</b>
	Turisztikai vendéglátóhelyek száma	Száz lakosra jutó turisztikai vendéglátóhelyek száma	Szállásférőhelyek száma	Száz lakosra jutó szállásférőhelyek száma	Regisztrált vállalkozások száma a szálláshelyszolgáltatás, vendéglátás nemzetgazdasági ágban
1	Nyíregyháza	Tivadar	Nyíregyháza	Tivadar	Nyíregyháza
2	Mátészalka	Csengersima	Vásárosnamény	Tiszabecs	Kisvárd
3	Vásárosnamény	Tizacsécse	Rakamaz	Túristvádi	Mátészalka
4	Tiszavasvári	Vásárosnamény	Tiszabecs	Tizamogyorós	Vásárosnamény
5	Nagykálló	Tiszabecs	Kisvárd	Garbolc	Tiszavasvári
6	Tiszalök	Nagyhódos	Tivadar	Rakamaz	Újfehértó
7	Nagyecsed	Jánd	Túristvádi	Vásárosnamény	Nyírbátor
8	Rakamaz	Nyíregyháza	Tizamogyorós	Bátorliget	Fehérgyarmat
9	Gávavencsellő	Csaroda	Tiszalök	Tizacsécse	Nagykálló
10	Levelek	Tizakóród	Dombrád	Nagyhódos	Rakamaz
	<b>n.a. - Nyírgyulaj</b>	<b>n.a. - Nyírgyulaj</b>	<b>n.a. - Nyírgyulaj</b>	<b>n.a. - Nyírgyulaj</b>	<b>n.a. - Nyírgyulaj</b>

#### 4.7 Fejlesztések

Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében az elmúlt években 5 kiemelt turisztikai projekt futott, fut. 2008-ban kapott kiemelt státuszi rangot Nyírbátor Város Önkormányzatának a Hit és Egészség című programja, amely Nyírbátorban és Máriapócsban indított el a térség vallási, és épített örökségére alapozott turizmusfejlesztési programot, bevonva a termékfejlesztésbe az egészségturizmust is. Nyíregyházán a Nyíregyházi Állatpark fejlesztésére szintén ebben az évben ítélték meg kiemelt projektet. 2008-ban még egy attrakciófejlesztést támogatott a magyar kormány kiemelt projektként, amely a Tizadobi Andrassy kastély teljes körű rekonstrukcióját és turisztikai attrakcióvá történő fejlesztését indította el a kastélynak.

Fontos minőségi változás az elmúlt években, hogy a megye több desztinációjában elindult a turizmus szervezeti feltételrendszerének javulása is a turisztikai desztinációs menedzsment rendszer kiépülésével. Összességében Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében 2007-2011 között 12 268 357 668 Ft beruházás valósult meg turizmus fejlesztésre az Új Magyarország Fejlesztési terv finanszírozásával. A regionális operatív program mellett jelentős forrásokat biztosítottak a turizmus fejlesztésére az Új Magyarország Fejlesztési Terv II. tengelye, illetve a megyét érintő határ menti programok.

## 5. Szabályozási módosítások:

### 5.1. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelete

**NYÍRGYULAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**4/2018 (V. 30.)**  
**Önkormányzati rendelete**

Nyírgyulaj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- külön önkormányzati rendeletben partnerségi egyeztetésre megjelölt partnerek, valamint
- az állami főépítési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal

véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

**1.§ A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 4/2007. (IV. 12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„1. §

A rendelet hatálya

(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, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a T-30/2017 törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1, S-2) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad."

**2.§ A Rendelet 4.§ (1) bekezdésének d) pontja helyébe a következő lép:**

„4. §.

A terv területének felhasználása

(1)A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint, a beépítésre szánt területek:

(.....)

- d.) különleges terület, ezen belül
  - da. sport és szabadidős területek - Kü-s
  - db. temető területek - Kü-t
  - dc. mezőgazdasági üzemi területek - Kü-ü

dd. turisztikai területek - Kü-tu”

**3.§ A Rendelet 11.§ (5) bekezdése helyébe a következő lép:**

„11. §.

A településközponti vegyes területek funkcionális szabályozása

(5) Az övezet építési telkein belül összesen 9 db lakó rendeltetésű egység helyezhető el.”

**4.§ A Rendelet 15.§ 4. bekezdés a) és f) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek, illetve kiegészül az (5) bekezdés rendelkezéseivel:**

„15. §.

Különleges területek

(4) a) az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás (kivéve Kü-ü\* jelű építési övezetben) vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.

(4) f) Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetőek el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától. A Kü-ü\* jelű építési övezetben trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetőek el.

(5) Turisztikai terület (továbbiakban: Kü-tu)

a) Az építési övezet területén az aktív szabadidős tevékenységhez, idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató, rekreációs létesítmények helyezhetőek el.

b) Elhelyezhető továbbá kereskedelmi szálláshely céljára szolgáló, bemutató valamint oktatási rendeltetésű épület.

c) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági célú tevékenység céljára szolgáló épület, kézműves ipari létesítmény, hűtőház, állattartó épület (max. nettó 100m<sup>2</sup> alapterületig) – akár önállóan is -, min. 20,0 méteres védőtávolságon kívül és legalább kettős fasorral elválasztva, a lakó, vendéglátó és szálláshely jellegű épületektől.

d) Az építési övezetben közösségi szórakoztató rendeltetésű épület nem helyezhető el.

e) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

f) Az építési övezet területén a 1. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.

g) Az építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 30,0 méter széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak.

h) Terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.”

**5.§ A Rendelet 20.§ kiegészül az (3) bekezdés rendelkezéseivel:**

„20. §.

Erdőterületek

(3) A 05/5/a és 05/6/a helyrajzi számú gazdasági erdő övezetében a telepítést őshonos fafajokkal kell elvégezni.”

**6.§ A R. 1. melléklete helyébe ezen rendelet 1. melléklete lép**

**7.§ A R. 5. melléklete helyébe ezen rendelet 2. melléklete lép**

**8.§ A R. 6. melléklete helyébe ezen rendelet 3. melléklete lép**

**9.§ Záró rendelkezés**

Ez a rendelet a 2018. május hó 31. napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

P.H.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

**1. melléklet a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló  
4/2018. (V. 30.) önkormányzati rendelethez**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max építménymagasság (m)
2.				Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	Településközponti vegyes	Vt	oldalhatáron álló	450	-	20	40	7,5
4.	Falusias lakó	Lf 1.1	oldalhatáron álló	800	16	40	30	5,0
5.		Lf 1.2	oldalhatáron álló	1120	14	40	30	5,0
6.		Lf 1.3	oldalhatáron álló	1500	20	40	30	5,0
7.	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz	oldalhatáron álló	800	-	20	30	7,5
8.	Ipari gazdasági	Gip	szabadon álló	5000	-	30	40	9,5
9.	Különleges - sport	Kü-s	szabadon álló	12000	-	40	20	7,5
10.	Különleges - temető	Kü-t	szabadon álló	2000	-	40	35	7,5
11.	Különleges - üzemi	Kü-ü	szabadon álló	2500	-	40	40	7,5
12.	Különleges – turisztikai terület	Kü-tu	oldalhatáron álló	2500	-	40	30	5,5

**2. melléklet a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló  
4/2018. (V. 30.) önkormányzati rendelethez**

*T-30/2017 munkaszámú, S-1 jelű külterületi szabályozási tervlap*

**3. melléklet a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló  
4/2018. (V. 30.) önkormányzati rendelethez**

*T-30/2017 munkaszámú, S-2 jelű belterületi szabályozási tervlap*



## **5.2 Szabályozási tervlapok**

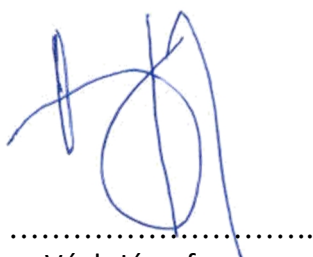
*A T-30/2017 munkaszámú, S-1 és S-2 jelű szabályozási tervek tervlapjait lásd, jelen dokumentáció „Rajzi mellékletében”.*

## **6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása**

### **6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat**

A 282/2009 (XII.11) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2017. november 07.



.....  
Végh József  
településtervező



.....  
Labbancz András  
településtervező

## 6.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT),
  - 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 19/2011.(XII.1.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Mivel a hatályos megyei területrendezési terv legutóbbi módosítása óta az országos területrendezési terv változott, azaz a megyei területrendezési terv rajzi munkarészei ellentétesek az országos területrendezési terv tervlapjaival, ezért a településrendezési eszközök készítése, módosítása során – e helyzet fennállásáig - szükséges az országos területrendezési terv tervlapjainak vizsgálata, és a megyei területrendezési terv rajzi munkarészeivel való összevetés.

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti terület	Hatályos terv szerinti terület		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha
				ha						
1.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	528,18	496,82	94%	-	-	-	-
2.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	-	-	-	-
3.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség	érinti	érinti	2749,47	2566,77	94%	2558,86	93 %	- 7,89	0,2 %
4.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
5.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	37,48	33,75	90%	-	-	-	-
6.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti építmények által igénybevett térség	érinti	nem érinti	36,95	33,73	91%	-	-	-	-
7.	A magterület övezet	érinti	nem érinti	72,74	72,74	100%	-	-	-	-
8.	Az ökológiai folyosó övezet	érinti	érinti	741,41	741,41	100%	736,41	99%	-5,0	1 %
9.	A pufferterület övezet	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	-	-	-	-
10.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	275,11	275,11	100%	-	-	-	-
11.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	-	-	-	-
12.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	érinti	érinti	191,56	191,56	100%	-	-	-	-
13.	Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	34,71	34,71	100%	-	-	-	-
14.	Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	-	-	-	-
15.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Országos vízminőség-védelmi terület	érinti	nem érinti	56,24	56,24	100%	-	-	-	-
17.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	-	-	-	-
18.	Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	-	-	-	-
19.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	-	-	-	-
20.	A földtani veszélyforrás területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	-	-	-	-
21.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	-	-	-	-
22.	A honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	-	-	-	-
23.	A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	-	-	-	-

## 1. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség

<b>követelmény:</b>	<p><b>OTrT 6.§ (2) bekezdés:</b> <i>A kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási kategóriákon belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:</i></p> <p><b>a) pont:</b> <i>az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolni;</i></p> <p><b>OTrT 7.§ (1) bekezdés:</b> <i>Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a területrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolni.</i></p>	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén  (lásd 1. sz. rajzi melléklet)	a MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	528,18 ha
	az OEA szerint erdőterületnek minősülő terület (B)	385,41 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	496,82 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	0 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (C)	496,82 ha
<b>(A) x 0.85 ≤ (C), és (B) x 0.95 ≤ (C), tehát a követelmény teljesül.</b>		

3. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség		
<b>követelmény:</b>	<p><b>OTrT 6.§ (2) bekezdés:</b> A kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási kategóriákon belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:</p> <p><b>c) pont:</b> a vegyes terület-felhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;</p> <p><b>jogszabály-értelmezés:</b> A rendelkezés a települési terület-felhasználási kategóriák közül itt kizárólag a nagyvárosias lakóterület kijelölését tiltja, minden más települési terület-felhasználási egység kijelölhető a vegyes terület-felhasználású térség területén.</p>	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén  (lásd 3. sz. rajzi melléklet)	a MTrT vegyes terület-felhasználású térségének a területe összesen (A)	2749,47 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a vegyes terület-felhasználású térségterületén	
	- mezőgazdasági területbe sorolt terület	2100,86 ha
	- erdőterületbe sorolt terület	648,61 ha
	a tervezett módosítással a vegyes terület-felhasználású térség területén	
- mezőgazdasági területbe sorolt terület csökkenése/növekedése	-15,49 ha	
- erdőterületbe sorolt terület csökkenése/növekedése	+7,6 ha	
tervezett módosítás után a vegyes terület-felhasználású térség területén		
- mezőgazdasági területbe sorolt terület (B)	2085,37 ha	
- erdőterületbe sorolt terület (C)	656,21 ha	
<b>(A) x 0.85 ≤ (B+C), és a vegyes területfelhasználású térségben nagyvárosias lakóterület nem került kijelölésre, tehát a követelmény teljesül.</b>		

<b>4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 6.§ (2) bekezdés:</b> <i>A kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási kategóriákon belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:</i>  <b>d) pont:</b> <i>a települési térség bármely települési terület-felhasználási egységbe sorolható;</i>
<b>a lehetőség kihasználása:</b>  (lásd 4. sz. rajzi melléklet)	<b>A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe került besorolásra:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Településközponti vegyes terület</li><li>- Falusias lakóterület</li><li>- Ipari gazdasági terület</li><li>- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</li><li>- Különleges területek</li></ul>

<b>8. Az ökológiai folyosó övezet</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT. 12/A § (4) bekezdés:</b> A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt ökológiai folyosó övezet  (lásd 8. sz. rajzi melléklet)	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	741,41 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	741,41 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	-5,0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	736,41 ha
<b>(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05, tehát a követelmény teljesül.</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 18. § (1) bekezdés:</b> Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: <b>a) pont:</b> a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és <b>b) pont:</b> a kijelölést más jogszabály nem tiltja. <b>OTrT 18. § (2) bekezdés:</b> Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természet közeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése	
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 8. sz. rajzi melléklet)	<b>Az övezetben új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 18. § (4) bekezdés:</b> Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 8. sz. rajzi melléklet)	<b>Az OTrT 18. § (4) bekezdés szerinti követelmény teljesítését a helyi építési szabályzat alábbi pontja biztosítja:</b> <b>24. § (4) és (5) bekezdése</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 18. § (5) bekezdés:</b> Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 8. sz. rajzi melléklet)	<b>Jelen módosítás során új bánya terület nem létesült.</b>	

<b>12. A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete</b> (MTrT 3.3. sz. mell.)		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT. 12/A § (4) bekezdés:</b> <i>A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.</i>	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezet  (lásd 12. sz. rajzi melléklet)	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	191,56 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben, a tervezési területen belül	1,92 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással, a tervezési területen belül	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B), a tervezési területen belül	191,56 ha
<b>(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05, tehát a követelmény teljesül.</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 14. §. (1) bekezdés:</b> <i>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</i>	
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 12. sz. rajzi melléklet)	<b>Az övezetben új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 14. §. (2) bekezdés:</b> <i>Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</i>	
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 12. sz. rajzi melléklet)	<b>Jelen módosítás során új bánya terület nem létesült.</b>	



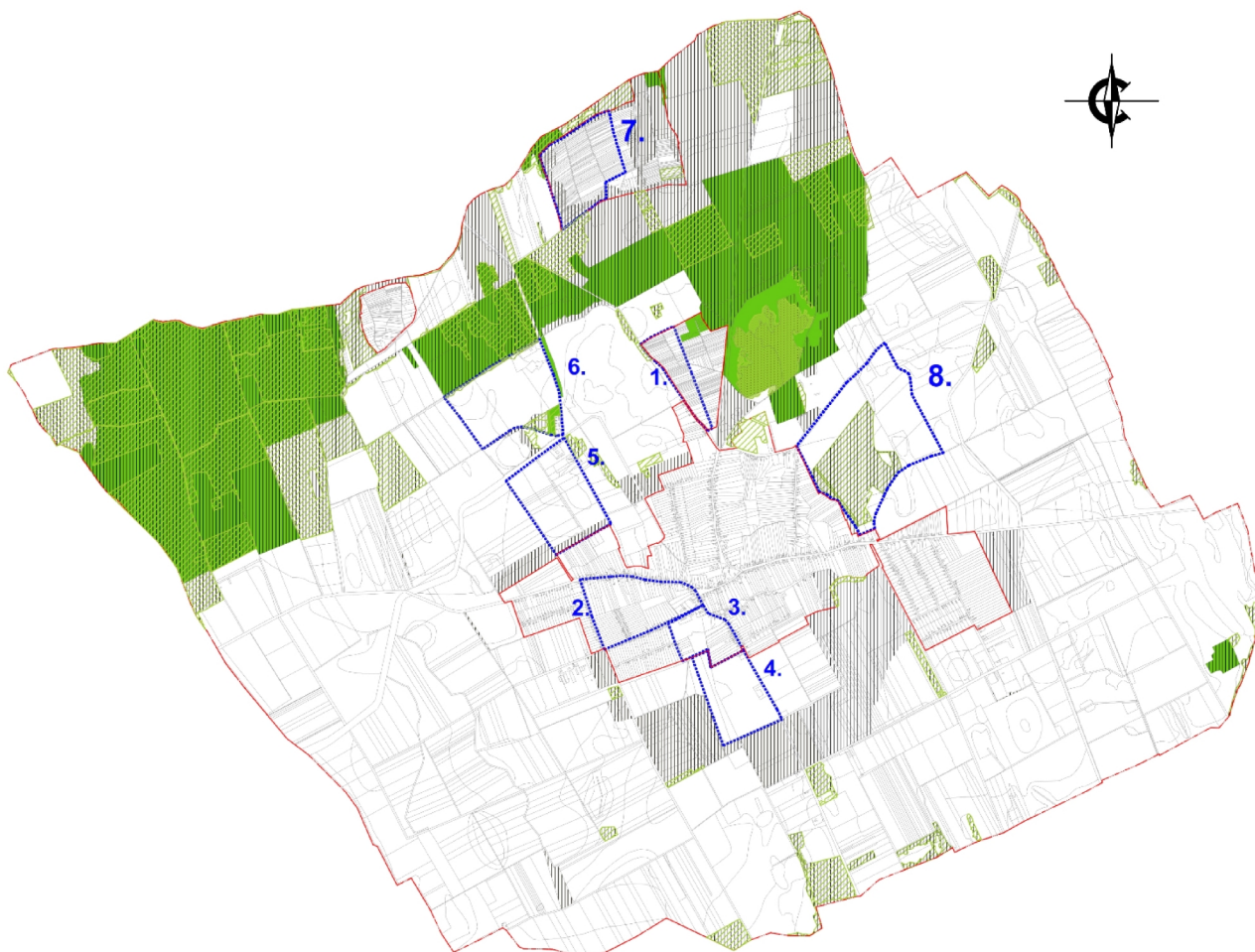
### RAJZI MELLÉKLETEK





*Javasolt a változással érintett terület-felhasználási egység, illetve övezet*

- *MTrT-ben szerinti kiterjedésének,*
- *hatályos TrT szerinti kiterjedésének,*
- *TrT tervezett módosítása szerinti kiterjedésének térképi bemutatása.*

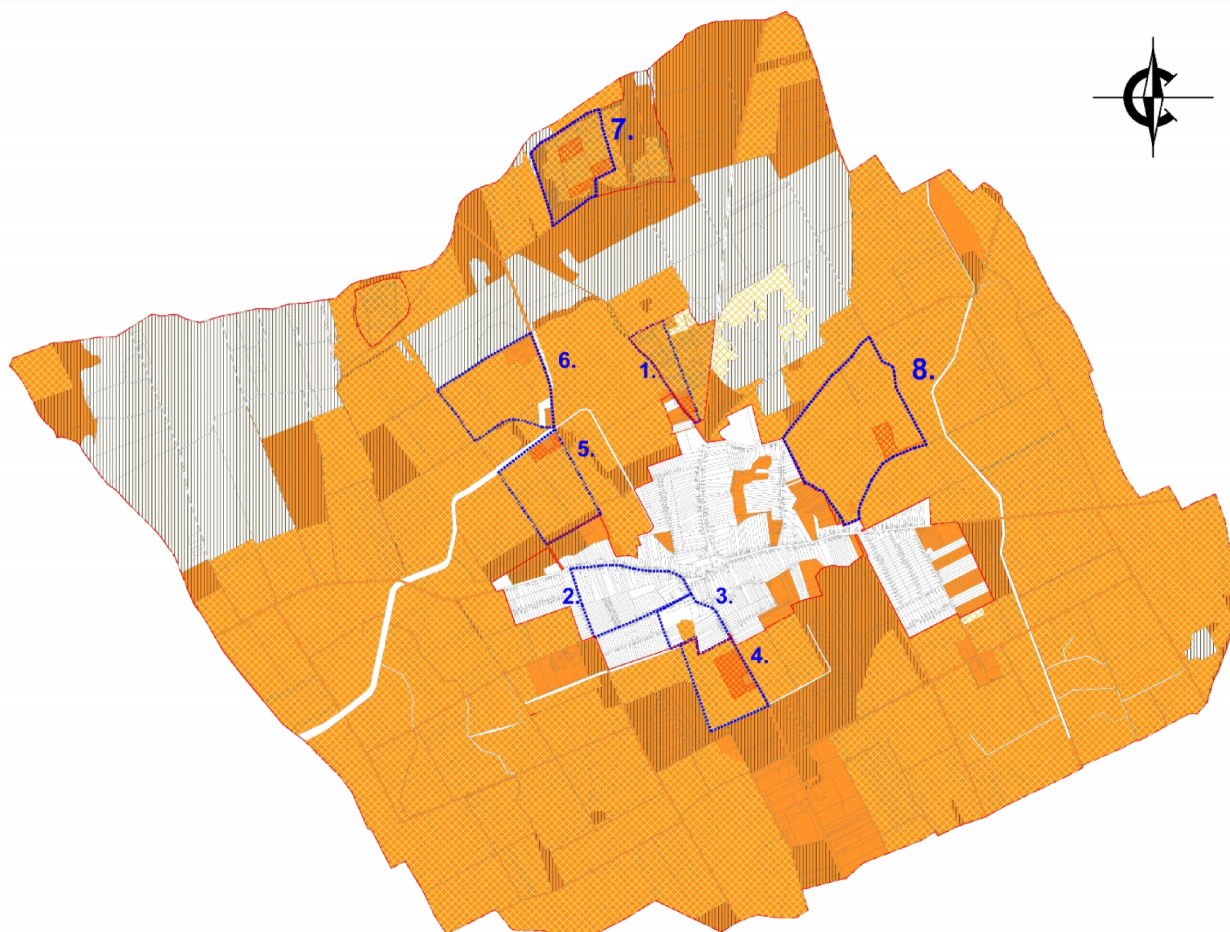
<b>Ssz.</b>	<b>Övezetek megnevezése</b>
1. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség
3. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség
4. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség
8. melléklet	Az ökológiai folyosó övezet
12. melléklet	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete






## 1. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség



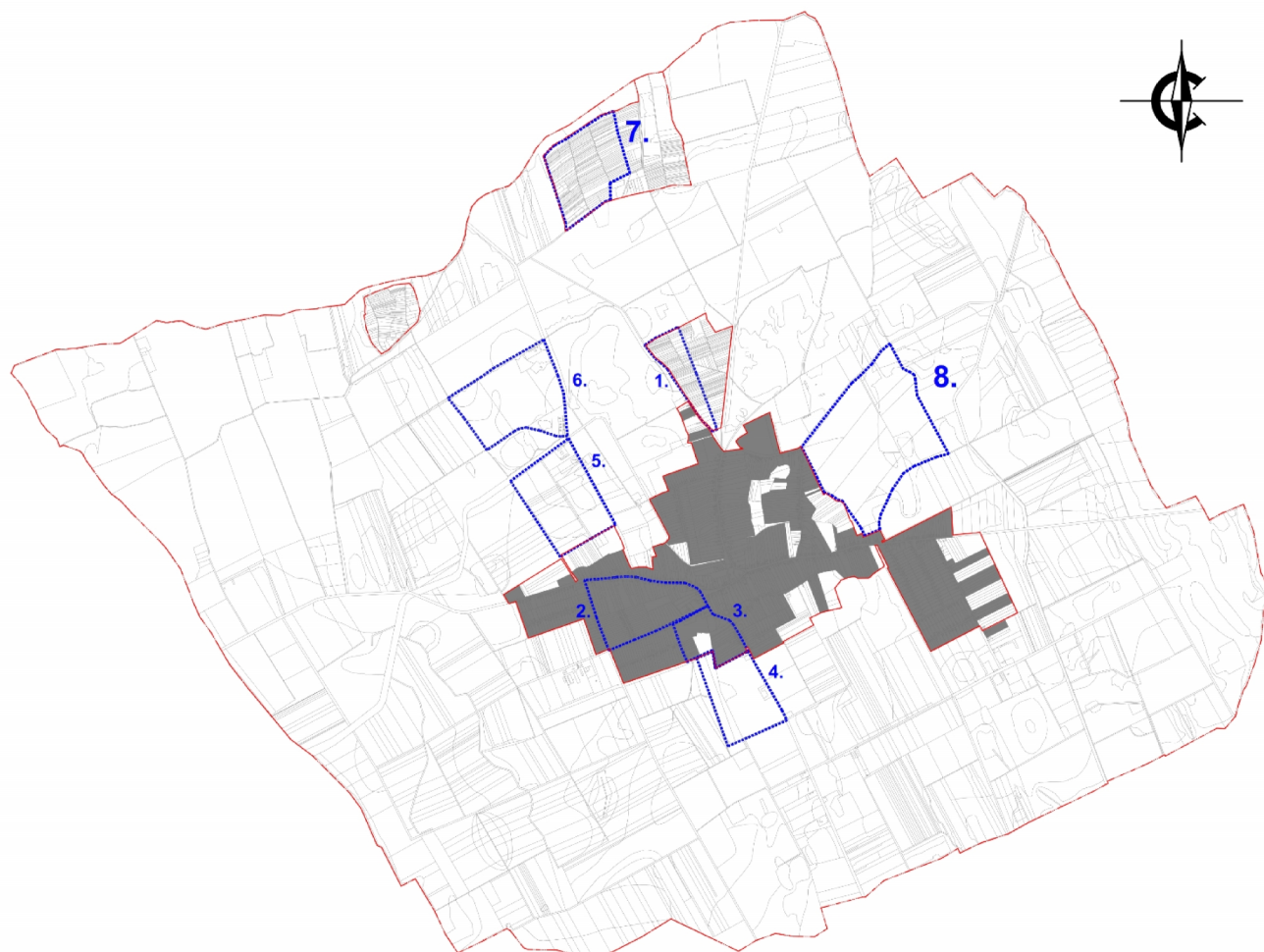
-  MRT szerinti erdőgazdálkodási térség
-  TSZT szerinti erdőgazdálkodási térség
-  OEA szerinti erdőgazdálkodási térség
-  Beavatkozási terület határa

### 3. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség



-  MTRT szerinti vegyes területfelhasználású térség
-  TSZT szerinti mezőgazdasági térség
-  TSZT szerinti erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági területbe sorolt terület csökkenése
-  Beavatkozási terület határa

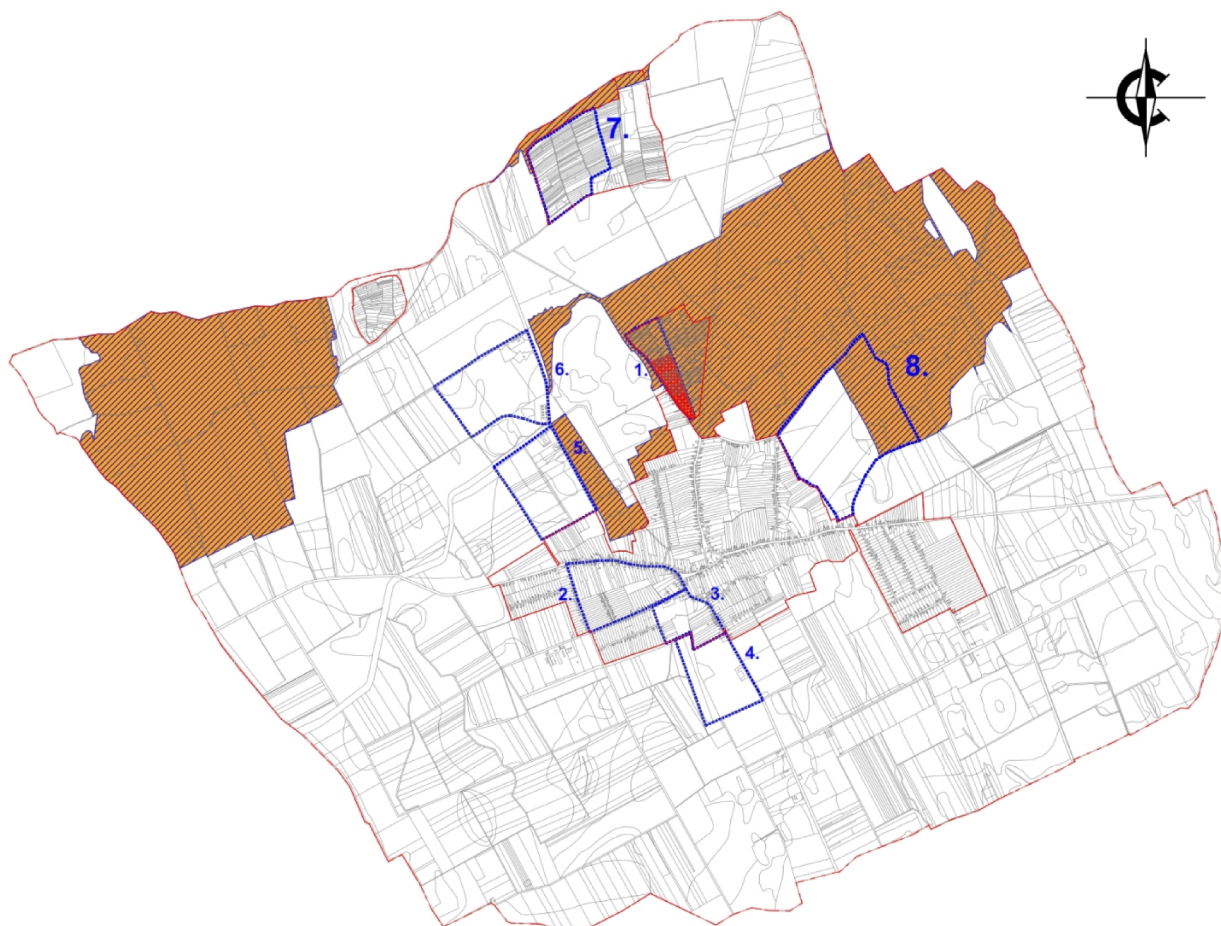
#### 4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség







■ MTRT szerinti települési térség

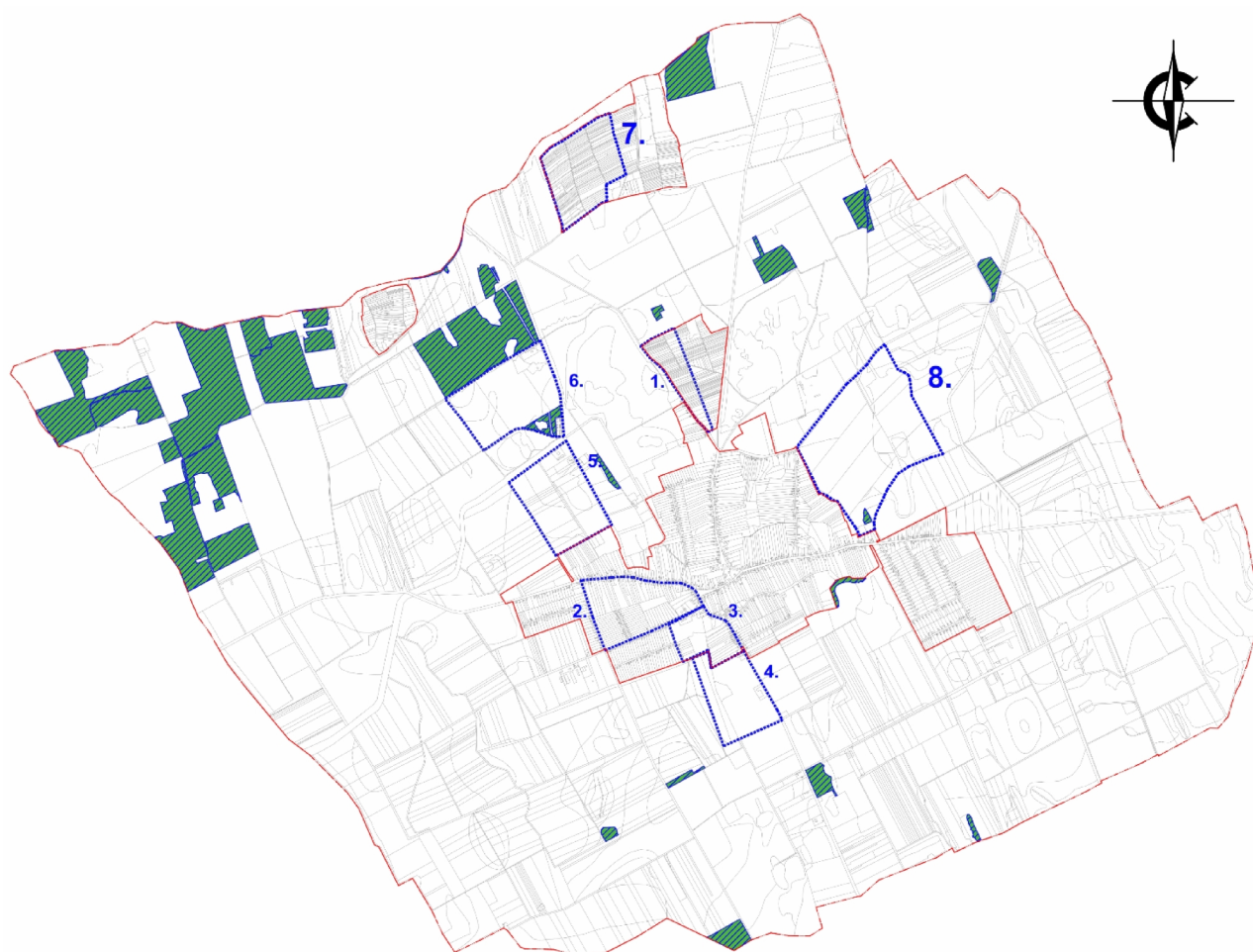
■ ■ ■ ■ Beavatkozási terület határa





## 8. Az ökológiai folyosó övezet



-  MTRT szerinti ökológiai folyosó övezete
-  TSZT szerinti ökológiai folyosó övezete
-  Ökológiai folyosó övezetébe sorolt terület csökkenése
-  Beavatkozási terület határa

## 12. A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete



-  MTRT szerinti erdőgazdálkodási térség
-  TSZT szerinti erdőgazdálkodási térség
-  OEA szerinti erdőgazdálkodási térség
-  Beavatkozási terület határa

## 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:** **81,86 érték**
- **Területváltozást követő érték:** **81,89 érték**

Az aktivitási érték a beavatkozást követően nem csökkent, így a terület biológiai aktivitási értéke a területek változásával fenn tartható.

### Nyírgyulaj község jelenlegi biológiai aktivitásérték – teljes közigazgatási terület

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Területhasználat	értékmutató		
<b>2.</b>	<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
3.	Lakóterület			
4.	Nagyvárosias lakóterület	0,6	0	0
5.	Kisvárosias lakóterület	1,2	0	0
6.	Kertvárosias lakóterület	2,7	0	0
7.	Falusias lakóterület	2,4	6,58	15,79
<b>8.</b>	<b>VEGYES TERÜLET</b>			
9.	Településközpont	0,5	0	0
10.	Intézményterület 10% zöldfelülettel	0,5	0	0
<b>17.</b>	<b>KÜLÖNLEGES TERÜLET</b>			
18.	Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület	1,5	0	0
19.	Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	1,5	0	0
20.	Vásár, kiállítás és kongresszus területe	1,5	0	0
21.	Oktatási központok területe	3,0	0	0
22.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	3	0	0
23.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	3	0	0
24.	A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	2,2	0	0

Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához  
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

25.	Állat- és növénykertek területe	3	0	0
26.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,1	0	0
27.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	1,5	0	0
28.	Hulladékkezelő, - lerakó területe	0,1	0	0
29.	Épületnek minősülő közlekedési építmény területe, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint repülőtér területe	0,5	0	0
30.	Temető területe	3	0	0
31.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	2,6	1,82
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület-idegenforgalmi terület	1,5	0	0
<b>33. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>				
<b>40. ERDŐTERÜLET</b>				
41.	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
43.	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
<b>44. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET</b>				
45.	Kertes mezőgazdasági terület	5	5,34	26,7
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	10,15	37,55
47.	Vízgazdálkodási területek	6,0	0	0
<b>Összesen:</b>				<b>81,86</b>



**Nyírgyulaj község változott biológiai aktivitásérték – teljes közigazgatási terület**

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Területhasználat	értékmutató		
<b>2.</b>	<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
3.	Lakóterület			
4.	Nagyvárosias lakóterület	0,6	0	0
5.	Kisvárosias lakóterület	1,2	0	0
6.	Kertvárosias lakóterület	2,7	0	0
7.	Falusias lakóterület	2,4	0	0
<b>8.</b>	<b>VEGYES TERÜLET</b>			
9.	Településközpont	0,5	6,59	3,29
10.	Intézményterület 10% zöldfelülettel	0,5	0	0
<b>17.</b>	<b>KÜLÖNLEGES TERÜLET</b>			
18.	Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület	1,5	0	0
19.	Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	1,5	0	0
20.	Vásár, kiállítás és kongresszus területe	1,5	0	0
21.	Oktatási központok területe	3,0	0	0
22.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	3	0	0
23.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	3	0	0
24.	A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	2,2	0	0
25.	Állat- és növénykertek területe	3	0	0
26.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,1	0	0
27.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	1,5	0	0
28.	Hulladékkezelő, - lerakó területe	0,1	0	0
29.	Épületnek minősülő közlekedési építmény területe, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint repülőtér területe	0,5	0	0
30.	Temető területe	3	0	0

Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához  
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

31.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	6,9	4,83
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület - idegenforgalmi terület	1,5	3,58	5,37
<b>33. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>				
<b>37. ZÖLDTERÜLET</b>				
38.	Zöldterület 3 ha felett	8,0	0	0
39.	Zöldterület 3 ha alatt	6,0	0	0
<b>40. ERDŐTERÜLET</b>				
41.	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	7,6	68,4
43.	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
<b>44. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET</b>				
45.	Kertes mezőgazdasági terület	5	0	0
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
47.	Vízgazdálkodási területek	6,0	0	0
<b>Összesen:</b>			<b>81,89</b>	

## **Rajzi mellékletek**

# Nyírgyulaj Község - Településszerkezeti terv Jelmagyarázat

## Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

	Közigazgatási határvonal
	Belterület határvonal
	Belterület módosítás határvonal
	Megszűnő belterületi határvonal
	Beépített és beépítésre szánt terület határvonala
	Országos mellék út
	Út: -belterületen települési mellékút -külterületen egyéb közút
	Dűlőutak
	Tervezett kerékpárút vonal
	Elektromos vezeték
	Nagy-középnomású gázvezeték
	Nagynomású gázvezeték
	Régészeti terület határa
	Műemléki környezet határa
	Beavatkozási terület határa
	Vízállásos terület
	Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek
	Funkciójában megváltozó a tevékenység felhagyását követő területfelhasználás
Országos Területrendezési Terv, MTrT szerinti, a települést érintő szerkezeti elemek - OTÉK-ot kiegészítő jelkulcs:	
	Ökológiai folyosó területének határa
	Magterület határa
	NATURA2000 - különleges madárvédelmi övezet
	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete
	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

## Beépítésre szánt területek:

	Falusias lakóterület
	Településközponti vegyes terület
	Ipari gazdasági terület
	Kereskedelmi szolgáltató terület
	Különleges területek - Temető (Kü-t) - Sport és szabadidős területek; (Kü-s) - Mezőgazdasági üzemi terület; (Kü-ü) - Turisztikai terület; (Kü-tu)

## Beépítésre nem szánt területek:

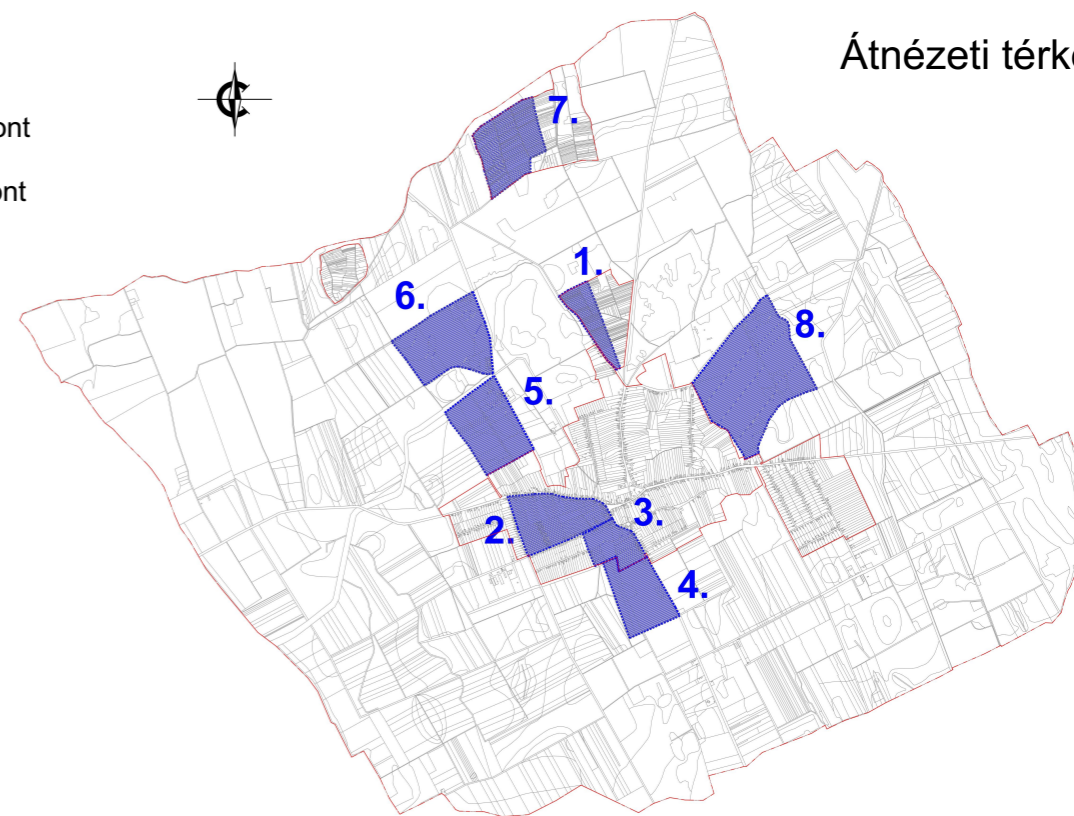
	Zöld terület (közpark)
	Gazdasági erdő terület
	Védelmi erdő terület
	Általános mezőgazdasági terület
	Mezőgazdasági terület - zártkert
	Mezőgazdasági terület - korlátozott
	Természetközeli terület
	Különleges területek övezete - Kegyeleti park területe (Kkegy) - Nagy kiterjedésű közmű területek (Kinf)
	Vízgazdálkodási területek

## Szimbólumok

	Oktatási központ
	Egyházi központ
	Sport központ
	Posta
	Temető
	Kegyeleti park
	Víztározó



## Átnézeti térkép



NYÍRGYULAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 15/2018 (V. 30.) SZÁMÚ HATÁROZATTAL MÓDOSÍTVA

P.H.

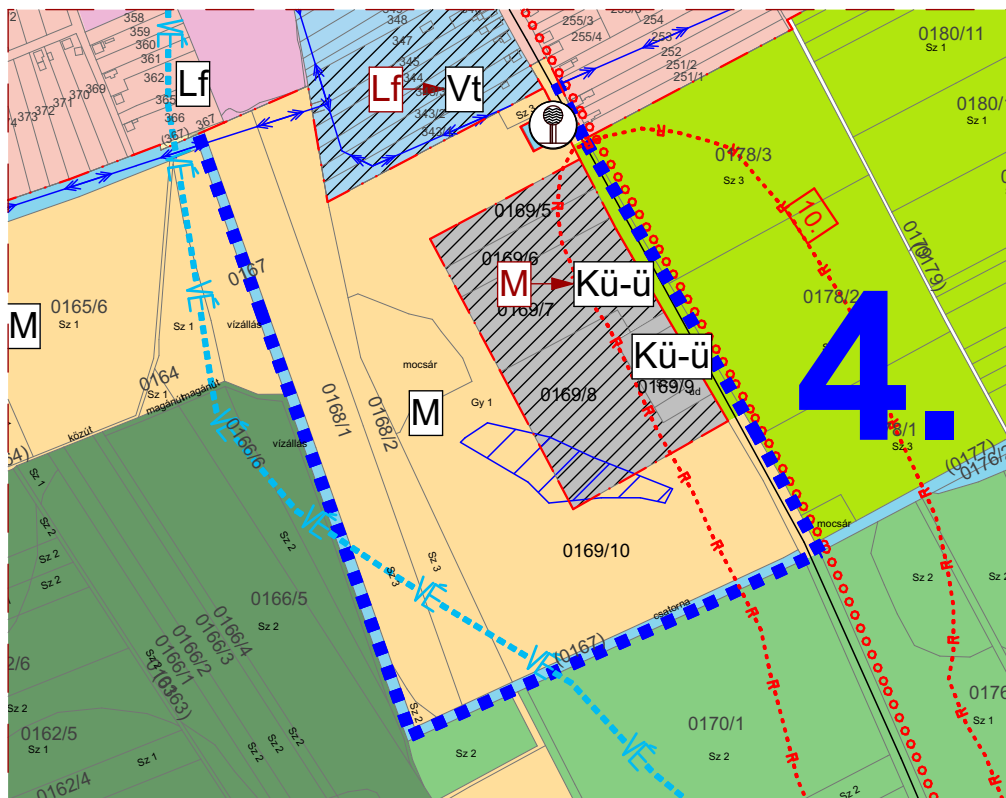
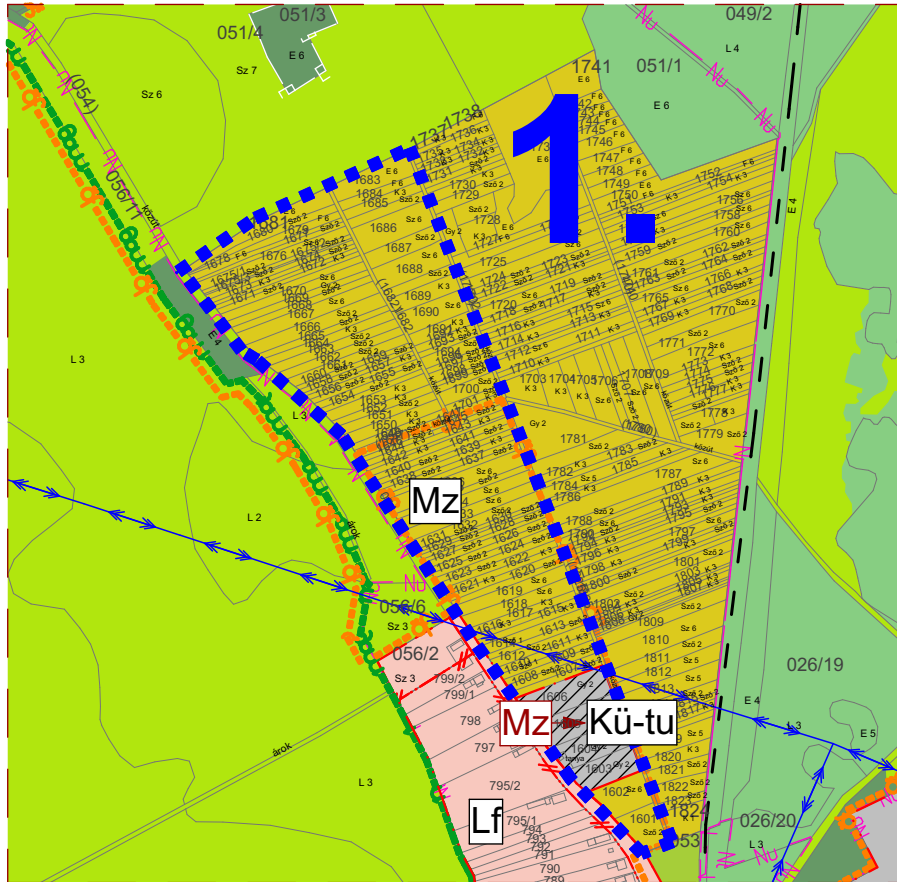
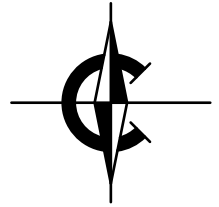
.....  
polgármester

.....  
jegyző

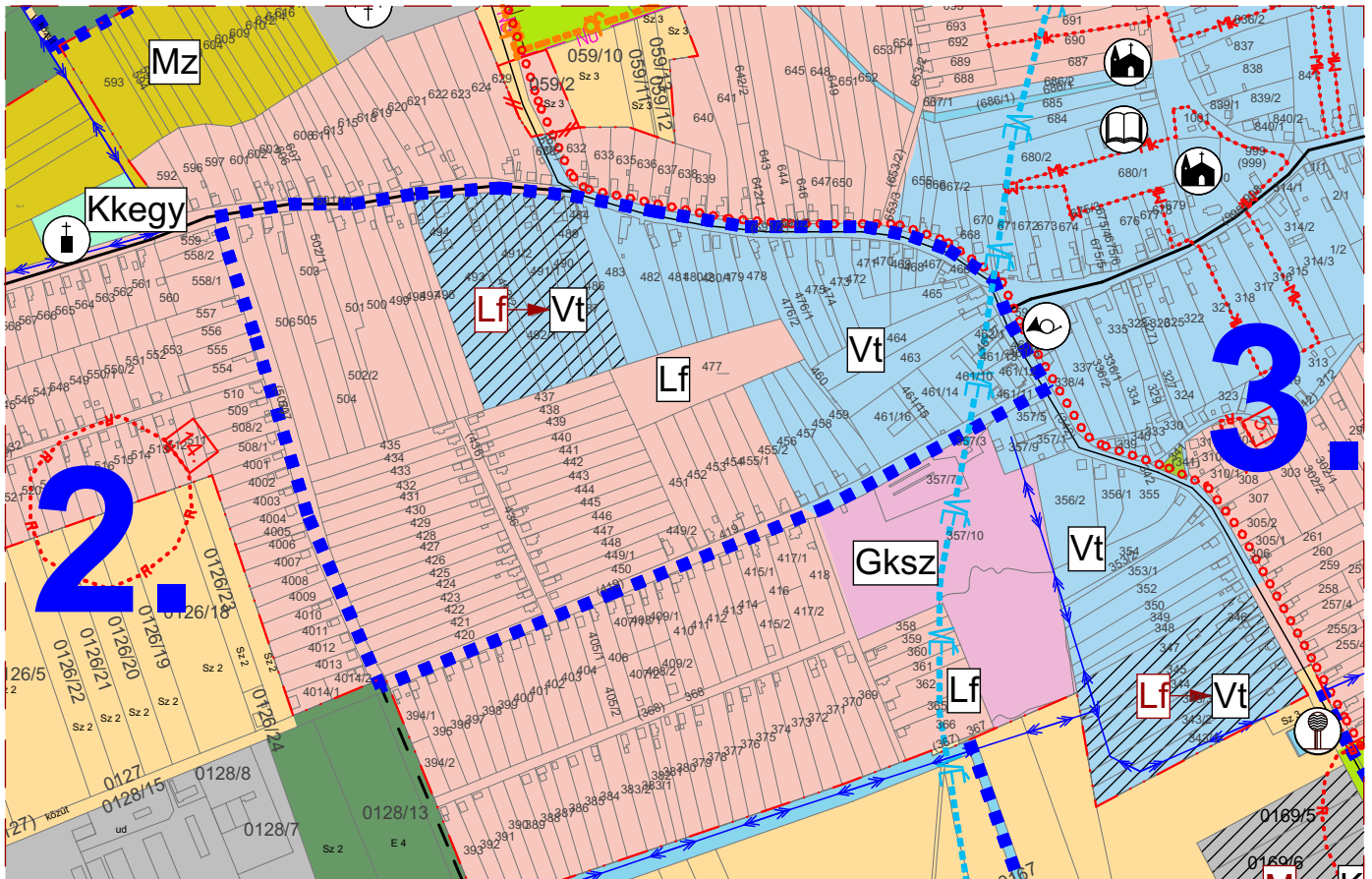
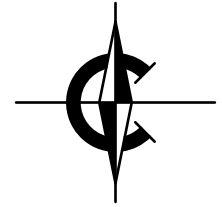
 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. C-15-1062 Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677	MEGRENDELŐ:	NYÍRGYULAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4311 Nyírgyulaj, Kossuth tér 1.	MUNKASZÁM: T-30/2017
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	NYÍRGYULAJ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2018. május
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b>	TERVFAJTA: tel.szerkezeti terv
TERVEZŐ MUNKATÁRS:  Pánczél Zsófia	TERVEZŐK: Végh József településtervező vezető tervező TT-15-0023 	Labbancz András településtervező TT-15-0378 	RAJZSZÁM: <b>T-1/A-E</b>
		ÜGYVEZETŐ IG: Végh József	

# Nyírgyulaj Község - Településszerkezeti terv - részlet - M = 1:8000

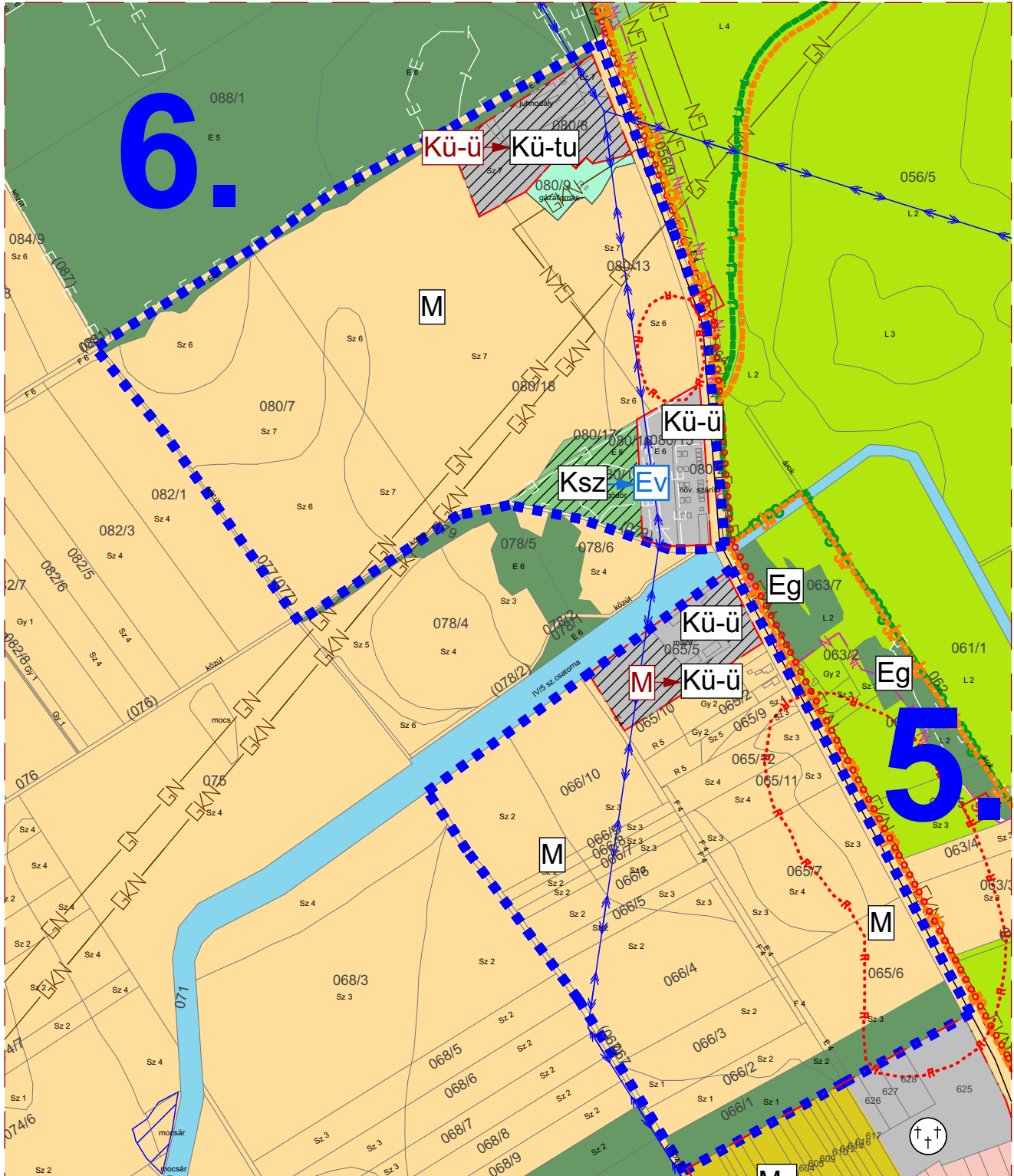
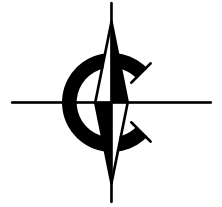
## 1. és 4. beavatkozási pontok



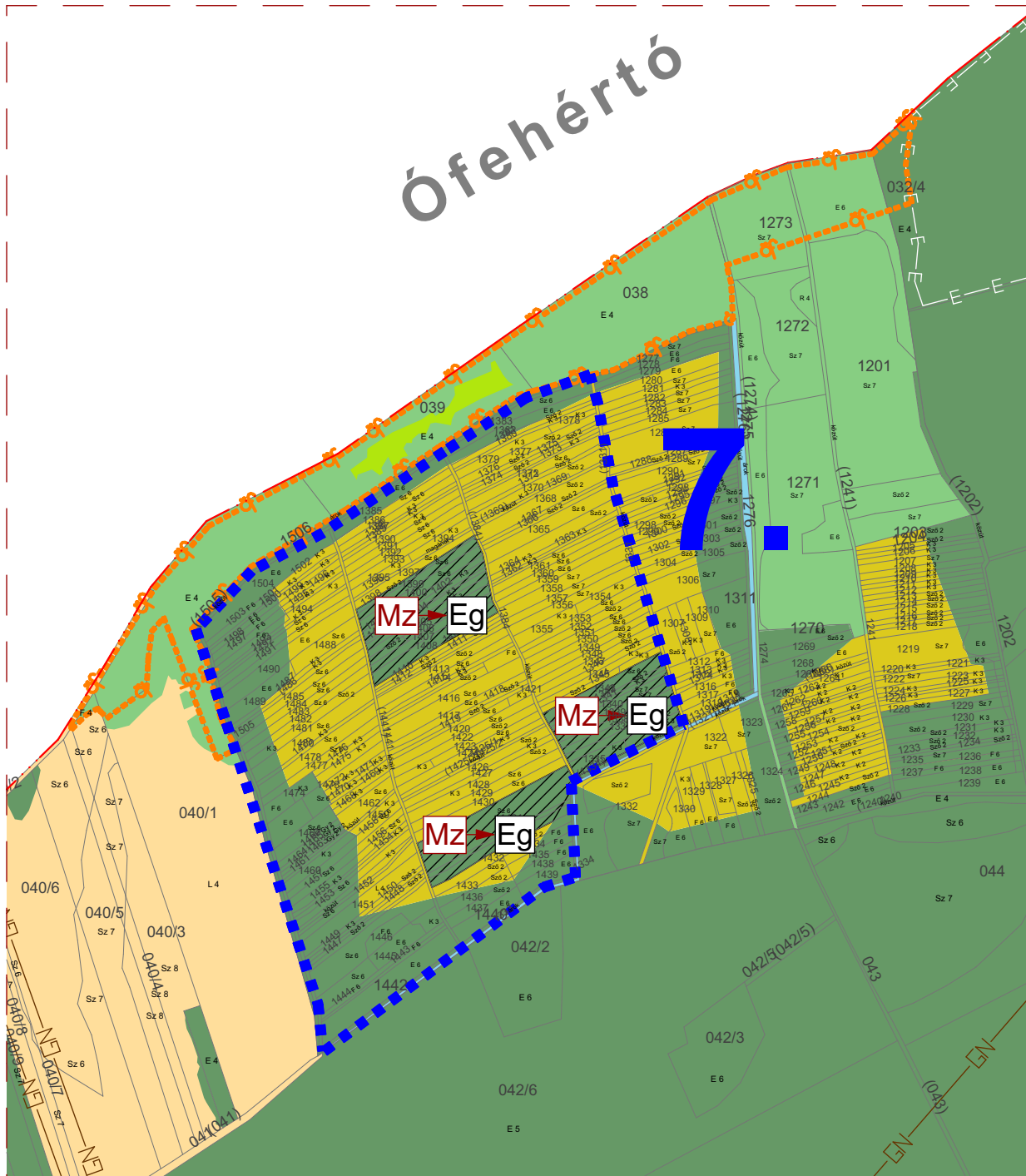
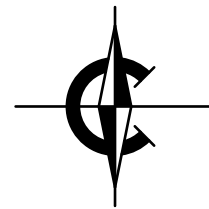
Nyírgyulaj Község - Településszerkezeti terv  
- részlet - M = 1:8000  
2. és 3. beavatkozási pontok



Nyírgyulaj Község - Településszerkezeti terv  
- részlet - M = 1:8000  
5. és 6. beavatkozási pontok

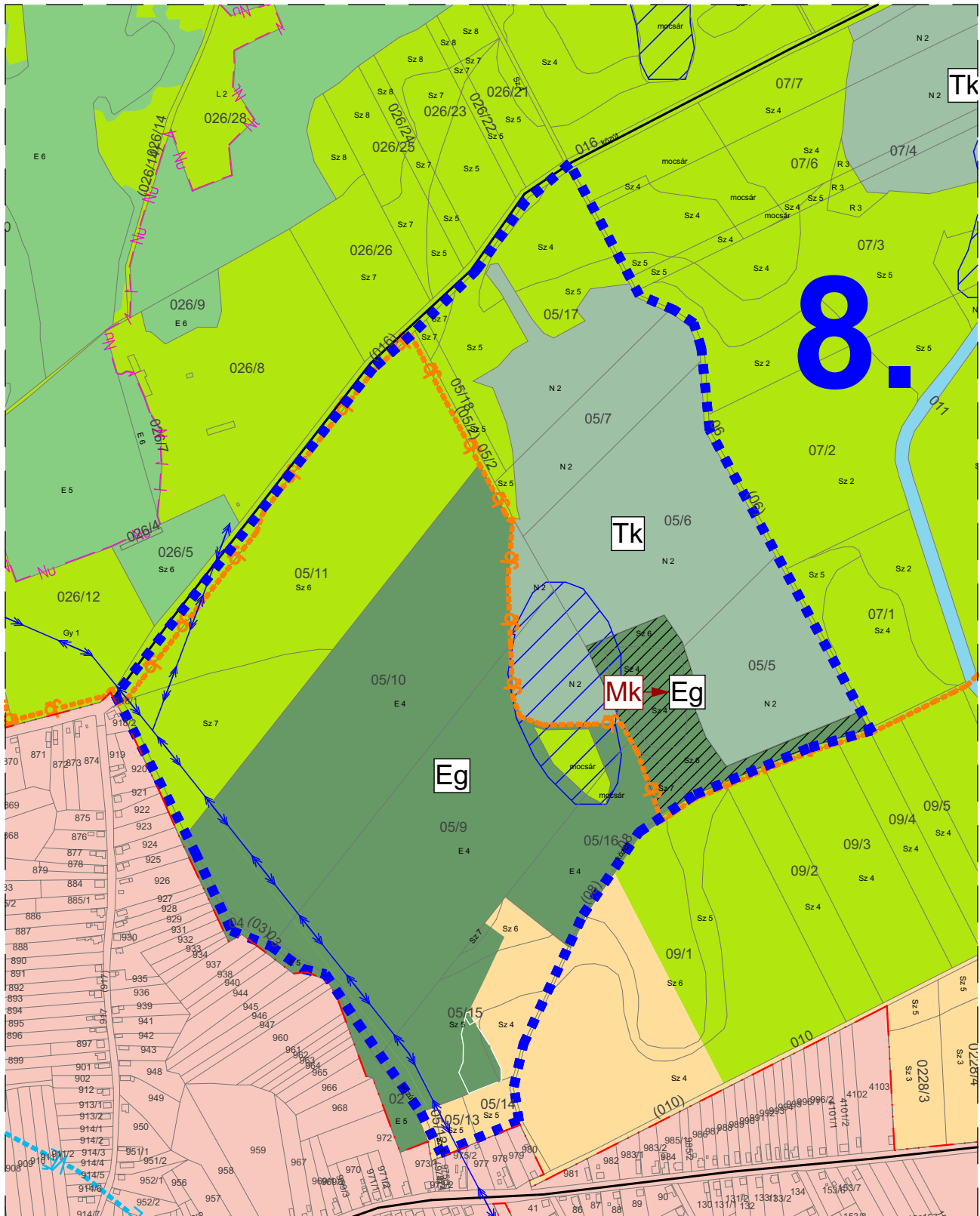
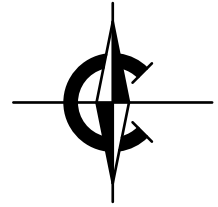


Nyírgyulaj Község - Településszerkezeti terv  
 - részlet - M = 1:8000  
 7. beavatkozási pont





Nyírgyulaj Község - Településszerkezeti terv  
- részlet - M = 1:8000  
**8. beavatkozási pontok**



# Nyírgyulaj Község - Szabályozási terv Jelmagyarázat

## Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

- Közigazgatási határvonal
- Belterület határvonal
- Belterület módosítás határvonal
- Megszűnő belterületi határ
- Építési övezet határa, övezet határ
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- Védőtávolságok
- Régészeti terület határa
- Természeti terület határa
- Terv érvényességi határa
- Elektromos vezeték és védőtávolsága  
külterületen: 5-5m,  
belterületen: 3,5-3,5m
- Nagy-középnomású gázvezeték
- Nagynyomású gázvezeték
- Országos jelentőségű védett művi érték
- Védett helyi művi érték
- Műemléki épület
- Helyi jelentőségű védett természeti érték

- Megyei Területrendezési Terv szerinti,  
a települést érintő szerkezeti elemek
- Ökológiai hálózat területének határa
  - NATURA2000 - különleges madárvédelmi övezet
  - Kiemelten érzékeny felszín alatti  
vízminőségvédelmi terület
  - Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

## Beépítésre szánt területek:

- Falusias lakóterület építési övezete
- Mezőgazdasági terület - zártkert övezete
- Ipari gazdasági terület építési övezete
- Közlekedési célú terület övezete - I. rendű: országos főút  
országos mellékút  
helyi gyűjtőút külterületen
- Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete
- Kötőpályás közlekedési terület övezete
- Különleges területek övezete  
- Hulladékkezelő területe (Kü-h)  
- Műemléki terület (Kü-m)  
- Sport terület (Kü-s)  
- Turisztikai terület (Kü-tu)
- Vasúti terület védőtávolsága
- Belvízzel veszélyeztetett terület

## Beépítésre nem szánt területek:

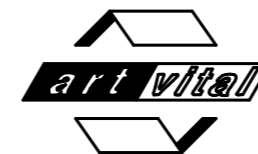
- Gazdasági erdőterület övezete
- Védelmi erdőterület övezete
- Egészségügyi erdőterület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete
- Mezőgazdasági korlátozott terület övezete
- Vízgazdálkodási terület övezete
- Csapadékvíz tározók
- Különleges területek övezete  
- Bányászati terület (Kü-b)  
- Hulladékkezelő területe (Kü-d)  
- Megújuló energiaforrások hasznosításának  
céljára szolgáló terület (Kü-e)  
- Temető területe; (Kü-t)
- Bányatelek terület
- Építési hely

NYÍRGYULAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 4/2018. (V. 30.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MÓDOSÍTVA

P.H.

.....  
polgármester

.....  
jegyző



Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.  
H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.  
C-15-1062  
Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677

TERVEZŐ MUNKATÁRS:  
  
Páncsél Zsófia

TERVEZŐK: Végh József  
településtervező  
vezető tervező  
TT-15-0023

MEGRENDELŐ: NYÍRGYULAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
H-4311 Nyírgyulaj, Kossuth tér 1.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:  
NYÍRGYULAJ KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:  
**SZABÁLYOZÁSI TERV**

Labbancz András  
településtervező  
TT-15-0378

ÜGYVEZETŐ IG:  
  
Végh József

MUNKASZÁM:  
T-30/2017

DÁTUM:  
2018. május

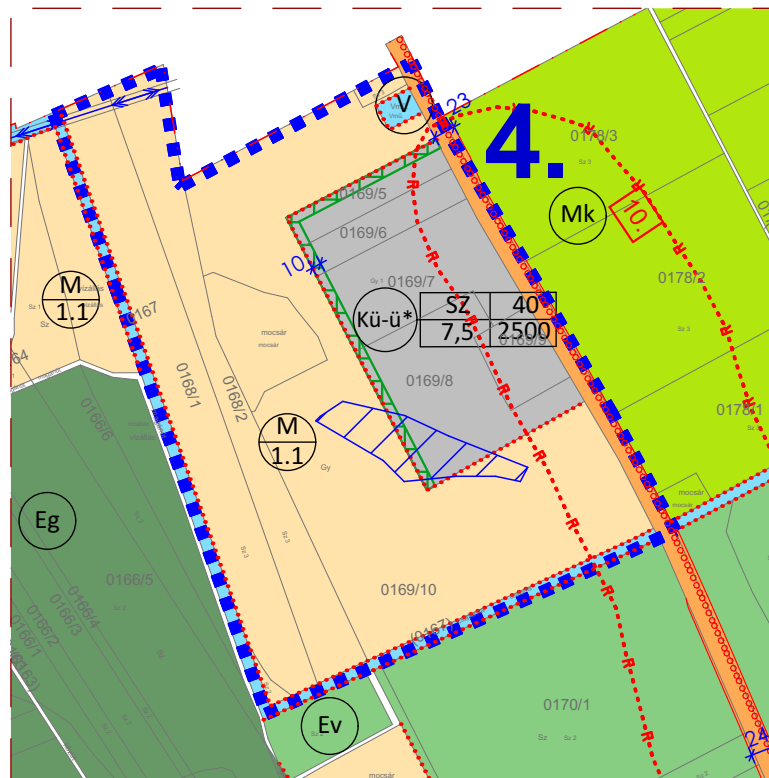
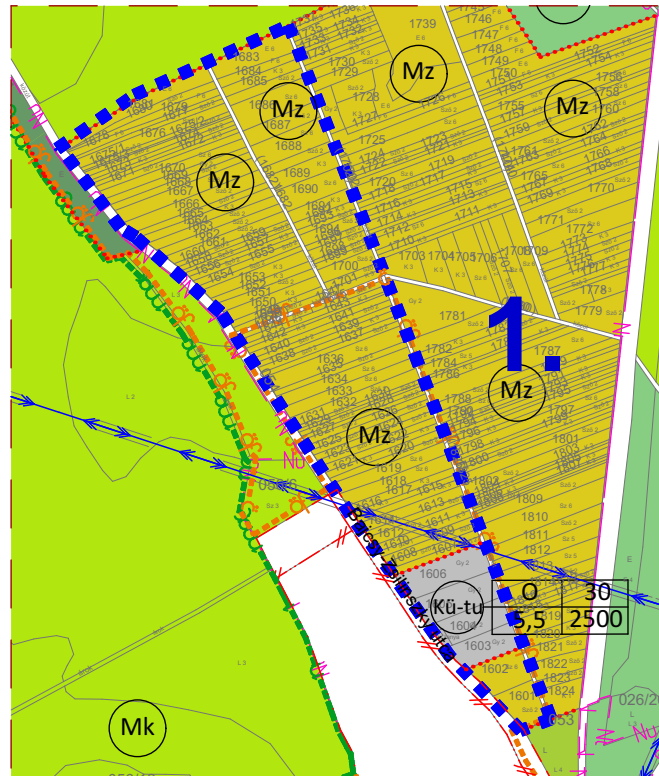
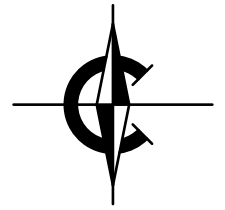
TERVFAJTA:  
szabályozási terv

MÉRETARÁNY:  
M=1:8.000

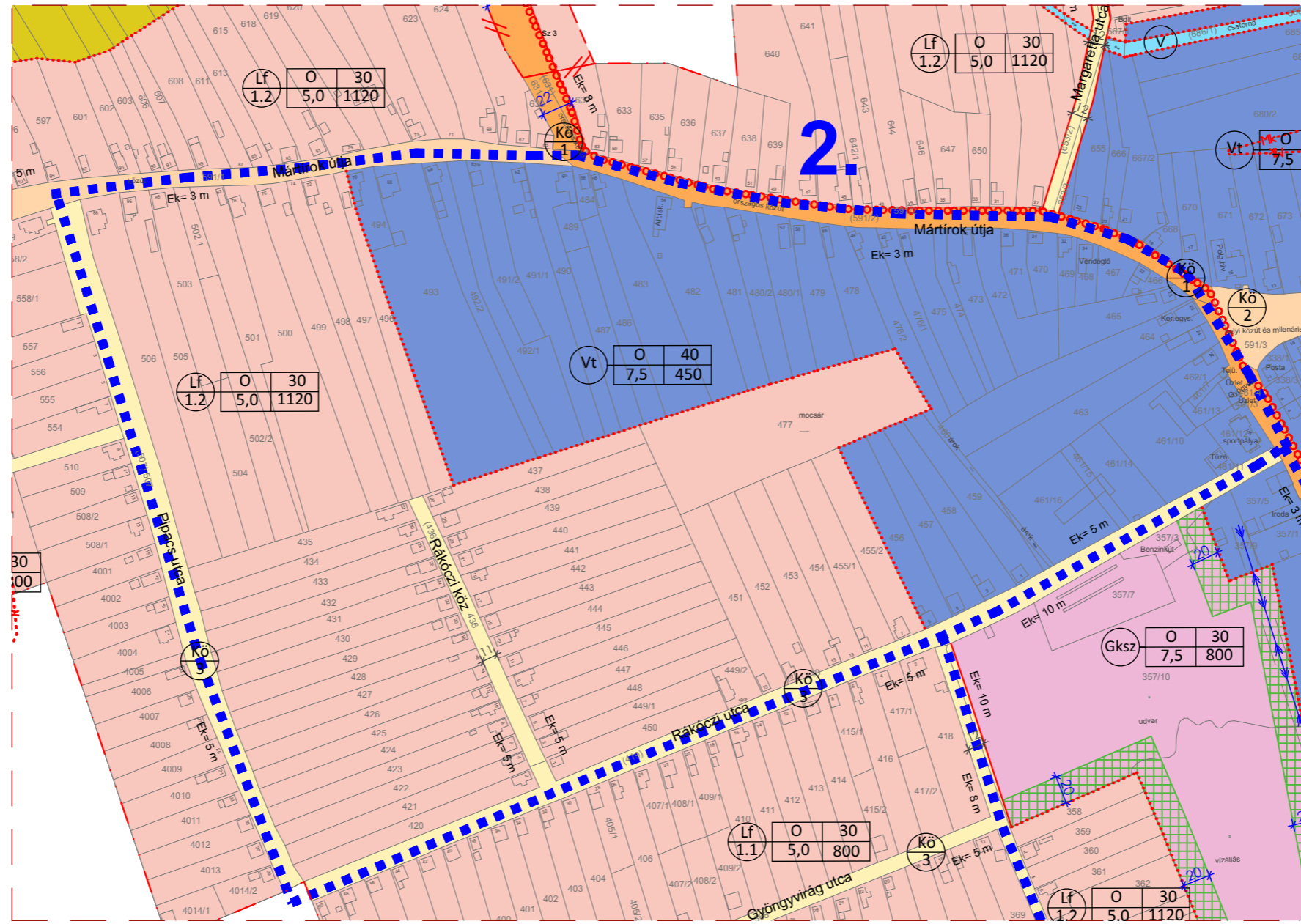
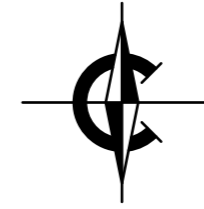
RAJZSZÁM:

**S-2**

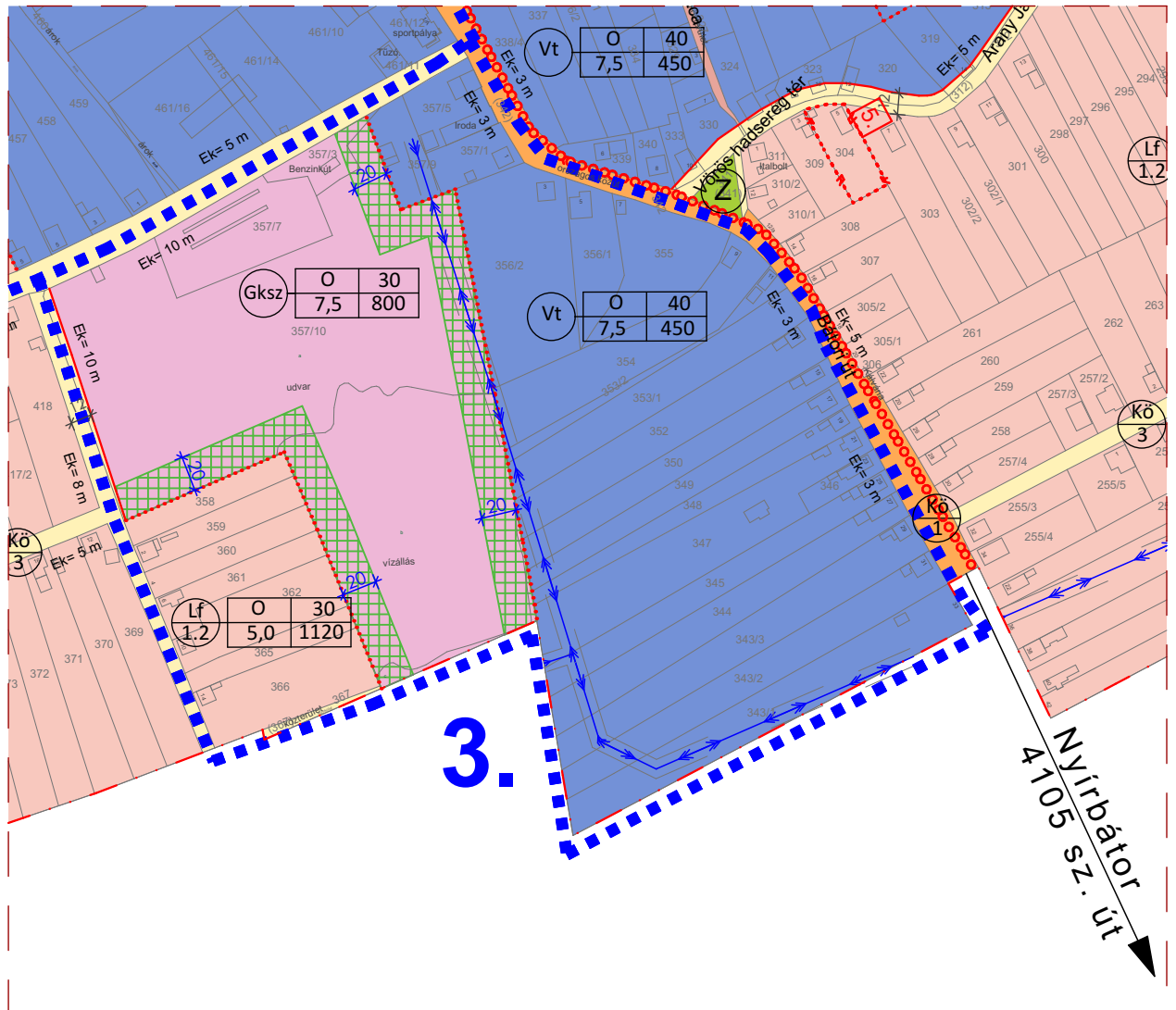
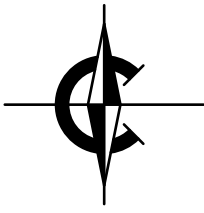
Nyírgyulaj Község - Szabályozási terv  
- részlet - M = 1:8000  
1. és 4. beavatkozási pontok



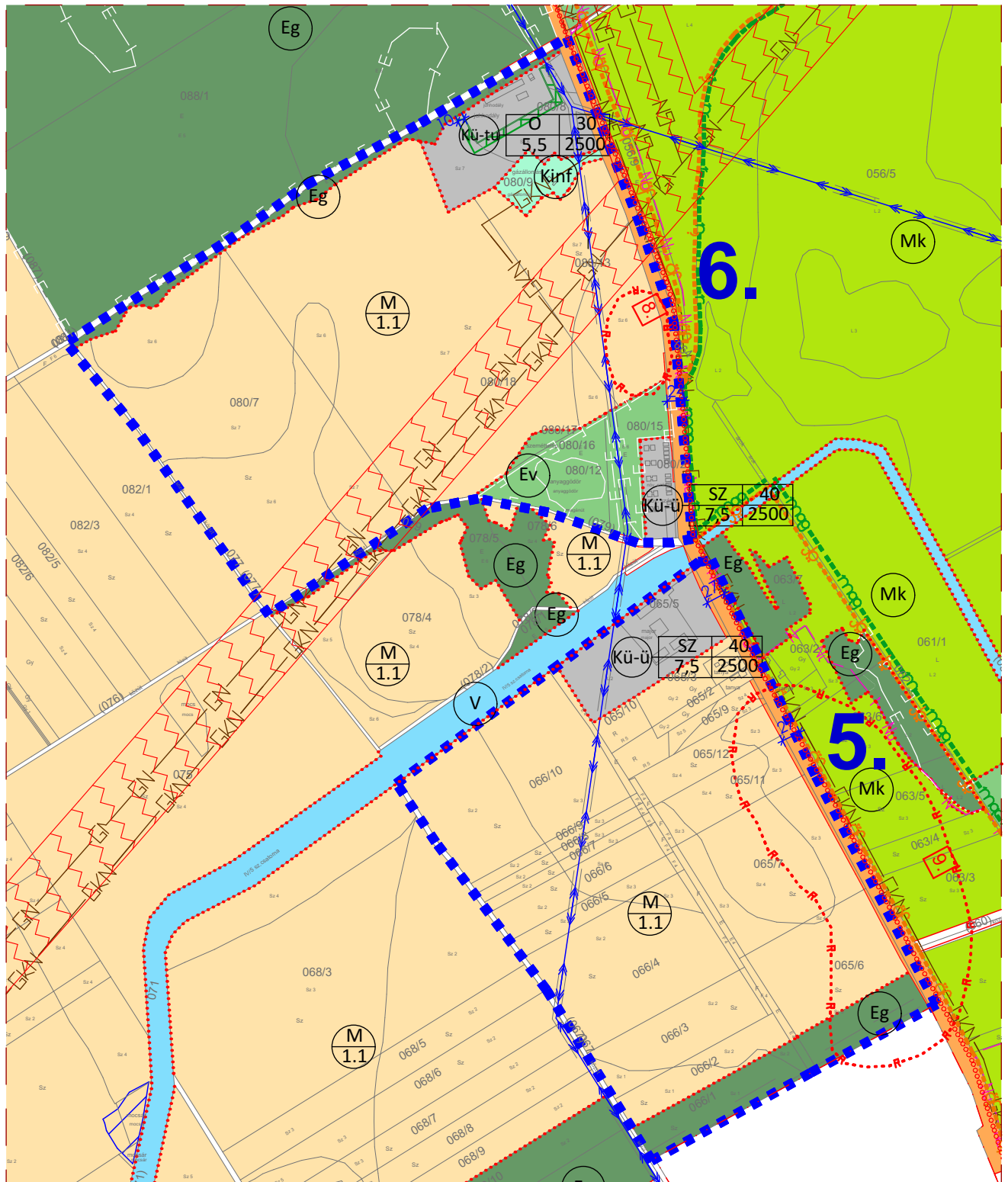
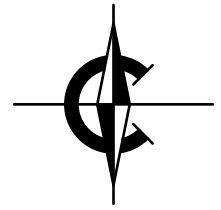
Nyírgyulaj Község - Szabályozási terv  
 2. beavatkozási terület  
 M=1:4000



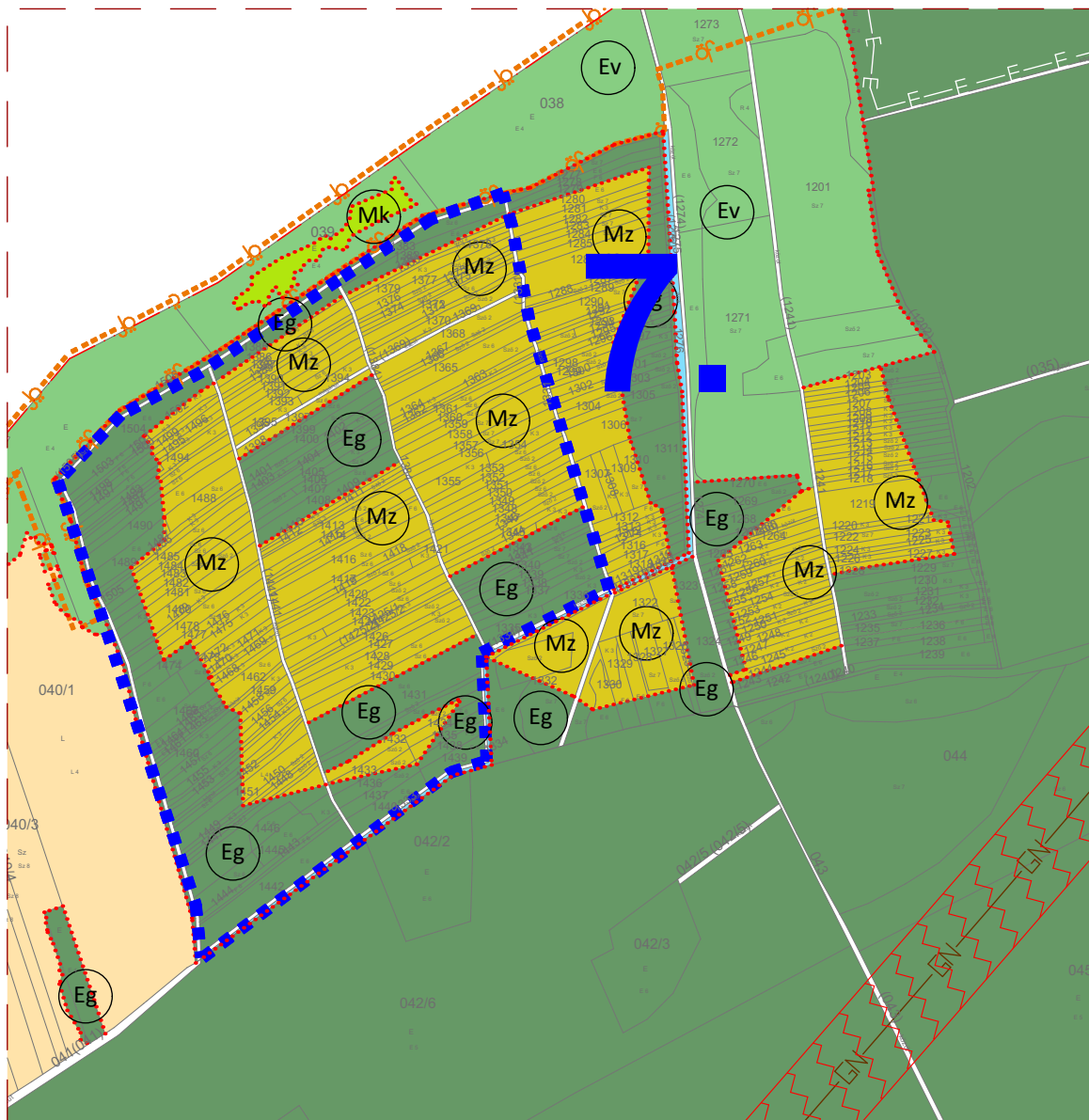
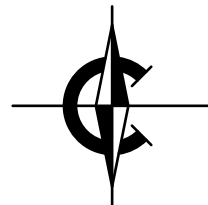
# Nyírgyulaj Község - Szabályozási terv 3. beavatkozási terület M=1:4000



Nyírgyulaj Község - Szabályozási terv  
- részlet - M = 1:8000  
5. és 6. beavatkozási pontok



Nyírgyulaj Község - Szabályozási terv  
- részlet - M = 1:8000  
7. beavatkozási pont



Nyírgyulaj Község - Szabályozási terv  
- részlet - M = 1:8000  
8. beavatkozási pont

