



# Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához

Jóváhagyott  
dokumentáció



*„493 sz. főút  
Baktalórántháza-  
Nyírbátor (41-471 út  
között) közötti  
szakasz 11,5 t-ás  
burkolatmegerősítése”*

Tervező:

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

2023.

## Külzetlap

Nyírgyulaj Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

### Jóváhagyott dokumentáció

*„493 sz- főút Baktalórántháza-Nyírbátor (41-471 út között) közötti  
szakasz 11,5 t-ás burkolatmegerősítése”*

Településrendező tervező:



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

Tervező munkatárs:



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

Közlekedés tervező:



.....  
**Halász István**  
okl. építómérnök, vezető tervező  
Tkö 03-0785, 036477

Ügyvezető igazgató:



.....  
**Labbancz András**

Nyírgyulaj Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

**Jóváhagyott dokumentáció**

*„493 sz- főút Baktalórántháza-Nyírbátor (41-471 út között) közötti  
szakasz 11,5 t-ás burkolatmegerősítése”*

**Tartalomjegyzék**

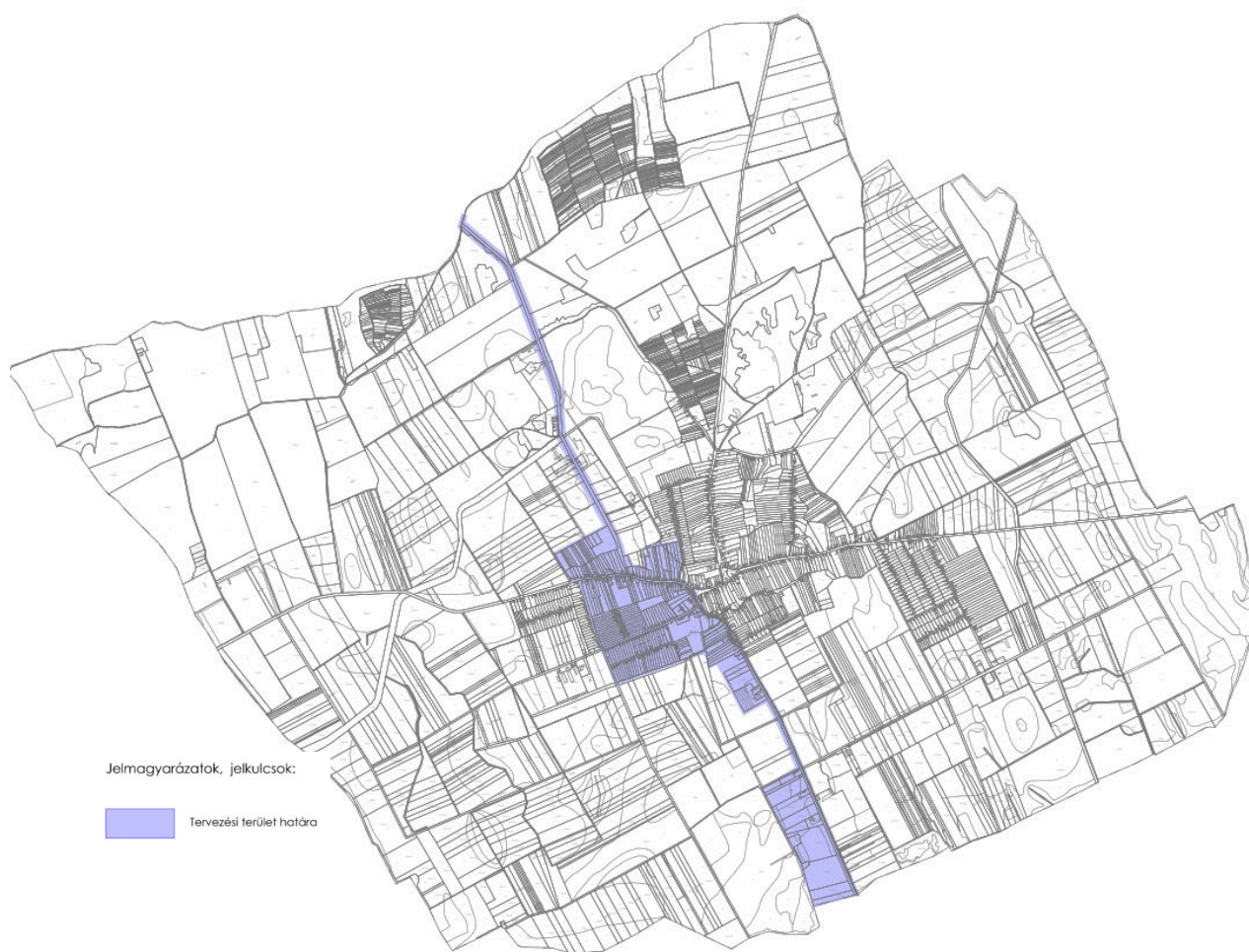
|           |                                                                                                                                |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Előzmények</b>                                                                                                              | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Beavatkozási pontok ismertetése</b>                                                                                         | <b>18</b> |
| <b>3.</b> | <b>Településszerkezeti módosítások</b>                                                                                         | <b>19</b> |
| <b>4.</b> | <b>Alátámasztó munkarészek</b>                                                                                                 | <b>22</b> |
| <b>5.</b> | <b>Szabályozási módosítások</b>                                                                                                | <b>40</b> |
| <b>6.</b> | <b>A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására</b> | <b>47</b> |

## 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 Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

### 1.2 Átnézeti térkép



(Forrás: saját szerkesztés)



### 1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

#### 1. Beavatkozási pont

A tervezett módosítás a közigazgatási területet észak-déli irányba kül- és belterület érinti.



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



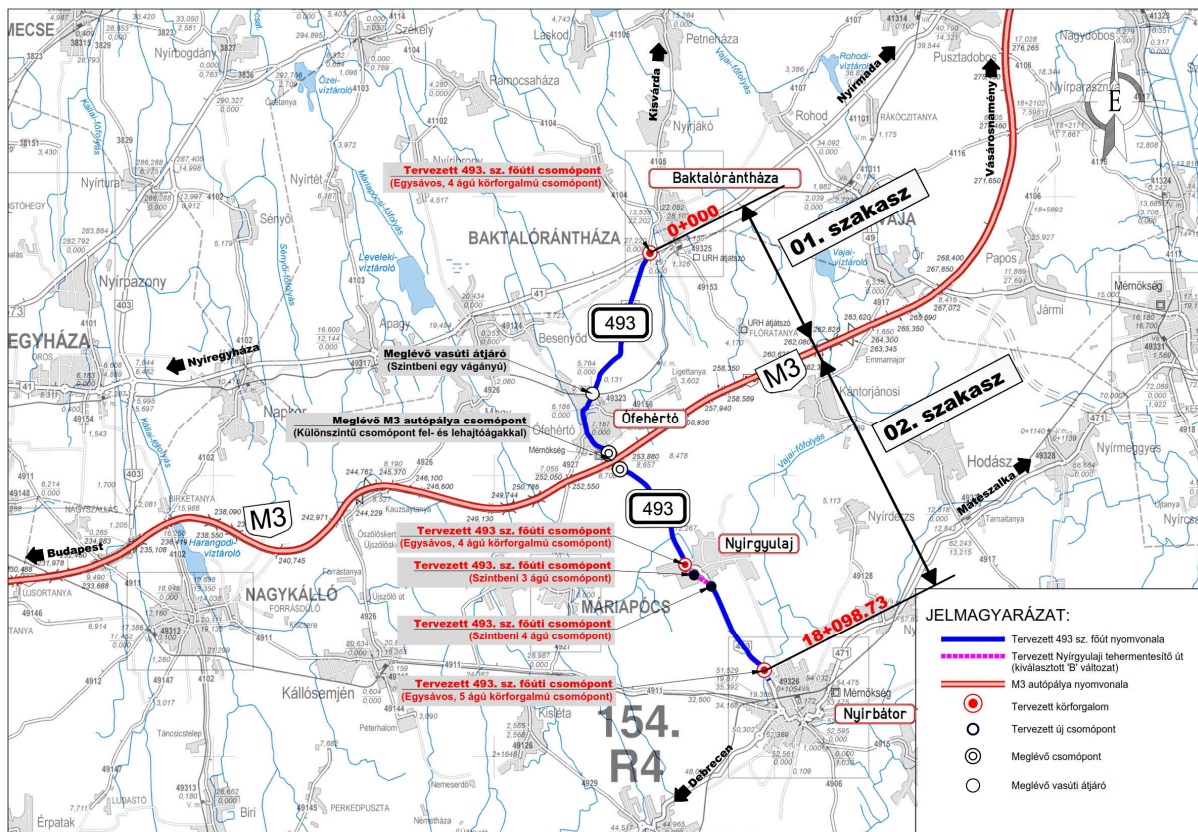
## Részletek a műszaki leírásból:

A tervezési feladat magába foglalja a 493. számú 2x1 sávós országos közút 41. sz. főút – Nyírbátor közötti szakaszának 11,5 t burkolatmegerősítését mintegy 17,0 km hosszon, amelyből 14,4 km külterületi szakasz, 2,6 km belterületi szakasz, 2 db új körforgalmú csomópontot, Ófehértó – Nyírgyulaj települések között új párhuzamos kerékpárutat mintegy 5,2 km-en. A projekt továbbá magába foglalja a 2x1 sávós országos közút vízelvezetésének felülvizsgálatát, megtervezését szükség esetén egészen a befogadóig, továbbá valamennyi szükséges teljeskörű engedélyezési-, kiviteli- és kisajátítási terv elkészítését.

A teljes tervezési területet **2 szakaszra került felosztásra**, úgymint:

**01. szakasz:** 0+000 – 8+237,70 km szelvények között, a Baktalórántházi csomóponttól az M3 autópályáig

**02. szakasz:** 9+000 – 18+088,23 km szelvények között, az M3 autópályától a Nyírbátori csomópontig



(Forrás: Vonalvezető Mérnöki és Gazdaságfejlesztő Kft.)

A beruházás nemzetgazdasági szempontból Kiemelt Állami Beruházásnak minősül, melyet a 345/2012. (XII. 6) Korm. 1.2.126. pontja tartalmaz.

Az érintett terület - Baktalórántháza – Ófehértó - Nyírgyulaj– Nyírbátor települések között – a 493. sz. főút teljes nyomvonalát magába foglalja. A tervezendő szakasz hossza 18+088,23 km.

A tervezési szakasz kezdete (0+000 km szelvény) a 41 sz. elsőrendű főút - 493 sz. másodrendű főút csomópontjától indul. A csomóponttól északra és észak-keletre Baktalórántháza

helyezkedik, csomóponttól dél-nyugatra Besenyőd település található. A csomópont környezetében szálloda, és NATURA 2000 területek találhatóak. A csomópont környezete erdős terület. A csomópont szegély nélküli utak csatlakozásából áll. A csomópont víztelenítése szikkasztással van megoldva.

Ófehértó és Nyírgyulaj között kerékpárút jelenleg nem található. Az út a vizsgált szakaszon Ófehértó (9+060 km sz.) és Nyírgyulaj (13+300 km sz.) közötti szakasz útburkolatának állapota jó, azonban paraméterei nem felelnek meg a (korábban megtett) másodrendű főút által támasztott követelményeknek. Közvilágítás nem található. A terület kisebb része erdővel borított. Közút csapadékvíz elvezetése szikkasztással van megoldva.

Az útvonal Nyírgyulajon keresztül halad. A település belterületi szakaszán a 493. sz. főúthoz egy helyi úthálózati elem (13+400 km sz.) csatlakozik, mely út – Mártírok útja (Jókai utca) – Máriapócs településre vezet. A település nagyobb része beépített. Belterületen a közút víztelenítése padkafolyókákkal, zárt csapadékrendszerrel működik. Az érintett ingatlanok jelenleg magántulajdonban vannak.

Az útburkolat Nyírgyulaj (14+530 km sz.) és Nyírbátor (18+265 km sz.) között megfelelő. A meglévő út nem felel meg a korábban másodrendű főúttá tett út paramétereinek. A szakasz mellett párhuzamosan kerékpárút is halad. A meglévő kerékpárutat nem kell átépíteni, illetve módosítani. Szikkasztó árkokkal biztosított a közút víztelenítése. A terület jellege részben erdős terület. Közvilágítás nincs kiépítve, viszont a tervezési szakasz végén a közvilágítás biztosított.

Az út tervezési szakaszának vége (meglévő szelvényezés szerint: 18+265 km szelvény, tervezett szelvényezés szerint: 18+098,73 km szelvény) a három utat összefoglaló (Fürdő utca – Gyulaji utcam – Ipari Park bevezető útja) csomópontja. A csomópont szegély nélküli utak csatlakozásából áll.

A tervezési szakasz végén a helyszín főként ipari és szolgáltatói jellegű terület, a csomópont térségében apartman, lovas klub, vendéglátó ipari egység található. A csomóponttól Dél-Keletre Ipari Park található, csomóponttól Délre Nyírbátor település helyezkedik. A további szakasz Ipari Park felé jellemzően beépítetlen terület. Nyírbátor felé a beépítettség mértéke egyre növekvő.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki. Az tervezet övezetek a következők szerint változnak:

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

| <b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b> |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Eg                                                             | Gazdasági erdőterület övezete                                                      |
| Ev                                                             | Védelmi erdőterület övezete                                                        |
| Kü-tu                                                          | Különleges terület építési övezete – Turisztikai terület építési övezete           |
| Kinf                                                           | Különleges terület övezete – Nagy kiterjedésű közmű területek övezete              |
| Mk                                                             | Mezőgazdasági korlátozott terület övezete                                          |
| M/1.1                                                          | Általános mezőgazdasági terület övezete                                            |
| Kü-ü                                                           | Különleges területek építési övezete – Mezőgazdasági üzemi terület építési övezete |
| Kü-t                                                           | Különleges területek építési övezete – Temető terület övezete                      |
| V                                                              | Vízgazdálkodási terület övezete                                                    |
| Lf/1.2                                                         | Falusias lakóterület építési övezete                                               |

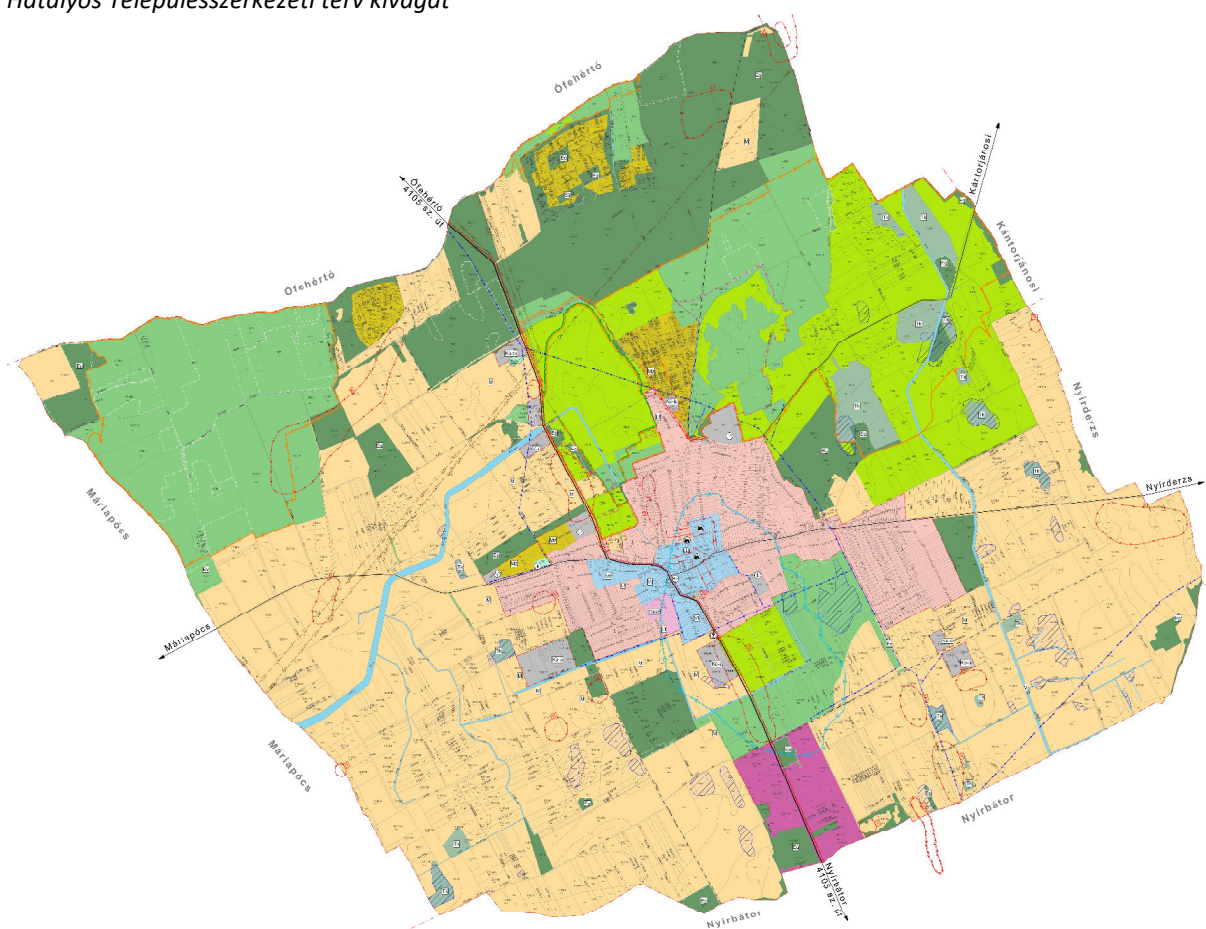
Nyírgyulaj Község Településrendezési Terv Módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

|       |                                                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vt    | Településközponti vegyes terület építési övezete                                   |
| Gks   | Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete                                  |
| Kü-ü* | Különleges területek építési övezete – Mezőgazdasági üzemi terület építési övezete |
| Gip   | Ipari gazdasági terület építési övezete                                            |
| Kö-1  | Országos mellékút övezete                                                          |
| Kö-2  | Gyűjtőút övezete                                                                   |
| Kö-3  | Lakóút övezete                                                                     |

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

| <b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b> |                                       |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Kö-1                                                           | Országos mellékút területének övezete |
| Lf/1.1                                                         | falusias lakóterület építési övezete  |
| Lf/1.3                                                         | falusias lakóterület építési övezete  |

Hatályos Településszerkezeti terv kivágat



(Forrás: Nyírgyulaj Község Településszerkezeti terve)

A hatályos helyi építési szabályzat a falusias lakóterület és a településközpont vegyes terület építési övezetére vonatkozó előírásai:

*„10. §.*

*Falusias lakóterületek*

*(1) A falusias lakóterület maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.*

*a. A falusias lakóterület építési helyén belül elhelyezhető épületek:*

- aa) lakóépület,*
- ab) mező és erdőgazdasági építmény,*
- ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,*
- ad) szálláshely szolgáltató épület,*
- ae) kézműipari építmény,*
- af) sportépítmény,*
- ag) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.*

*b. Melléképületek közül a terület építési helyén belül elhelyezhető:*

- ba) járműtároló,*
- bb) tároló építmények (szerszám, tüzelőanyag, kisgép tárolására)*

*c. Melléképítmények közül az övezetben elhelyezhető:*

- ca) közmű becsatlakozási műtárgy,*
- cb) közműpótló műtárgy,*
- cc) hulladéktartály-tároló -legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal-,*
- cd) háztartási célú kemence, jégverem, zöldséges verem,*
- ce) kerti építmény -hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, kerti grill, kerti pavilon, terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső -terelepcső és lejtő-,*
- cf) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.*

*(2) Az építési övezetek paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.*

*(3) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az adott övezetre vonatkozó értékkel megegyező, az övezetre vonatkozó normatív telekméretig. A normatív telekméret értéke és annak kétszeres értéke közé eső telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, az övezetre vonatkozó normatív érték 50 %-a. A normatív telekméret kétszeresét meghaladó építési telek esetén, a kétszeres normatív telekméret feletti telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, az övezetre vonatkozó normatív érték 0%-a.*

*(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni*

*(5) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 22,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.*



(6) Az előkertek mélységét az építési övezetben az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Ez alól kivételt képeznek a sport, az egyházi, az oktatási rendeltetésű építmények, amelyeknek az előkerti mérete legfeljebb 10,0 méter. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 1/2-e kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.

(7) Az övezetben az utcafronti telekhatártól számított 30,0 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.

(8) A tároló épületek építésénél, amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl. Különálló tároló épület építménymagassága legfeljebb 7,50 méter lehet, ha a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, illetve ha a az utcafronti telekhatártól számított 30,0 méter távolságon túl kerül elhelyezésre.

(9) Az övezet építési telkein belül összesen 2db lakó rendeltetésű egység helyezhető el.

(10) Az Arany János – Bátori út – Rákóczi út vonalától délre elhelyezkedő építési övezetekben kivételesen elhelyezhető mobil távközlési rendszert kiszolgáló építmény és torony, amennyiben a toronytól mért 30,0 méteres körön belül lakóépület nem helyezkedik el. Ilyen esetben az építési telek legkisebb terület 200 m<sup>2</sup>."

#### „11. §.

##### A településközponti vegyes területek funkcionális szabályozása

(1) Településközpont vegyes terület (továbbiakban: Vt) jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

a. A településközponti vegyes terület építési helyén belül elhelyezhető főépületek:

- aa) lakóépület,
- ab) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- ac) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- ad) sportlétesítmény.

b. Az övezet területén kivételesen helyezhető el:

- ba) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- bb) üzemanyagtöltő,
- bc) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló létesítmény.

c. Az övezet területén nem helyezhető el:

- ca) termelő kertészeti építmény,

d. Melléképítmények közül az övezetben elhelyezhető:

- da) közmű becsatlakozási műtárgy,
- db) közműpótló műtárgy,
- dc) hulladéktartály-tároló -legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal-,
- dd) háztartási célú kemence, jégverem, zöldséges verem,
- de) kerti építmény -hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, kerti grill, kerti pavilon, terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyozó, kerti



*napkollektor, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső tereplépcső és lejtő,*

*df) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.*

*(2) Az építési övezetek paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.*

*(3) Az előkertek mélységét az építési övezetben az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Ez alól kivételt képeznek a sport, az egyházi, az oktatási rendeltetésű építmények, amelyeknek az előkerti mérete legfeljebb 10,0 méter. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 1/2-e kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.*

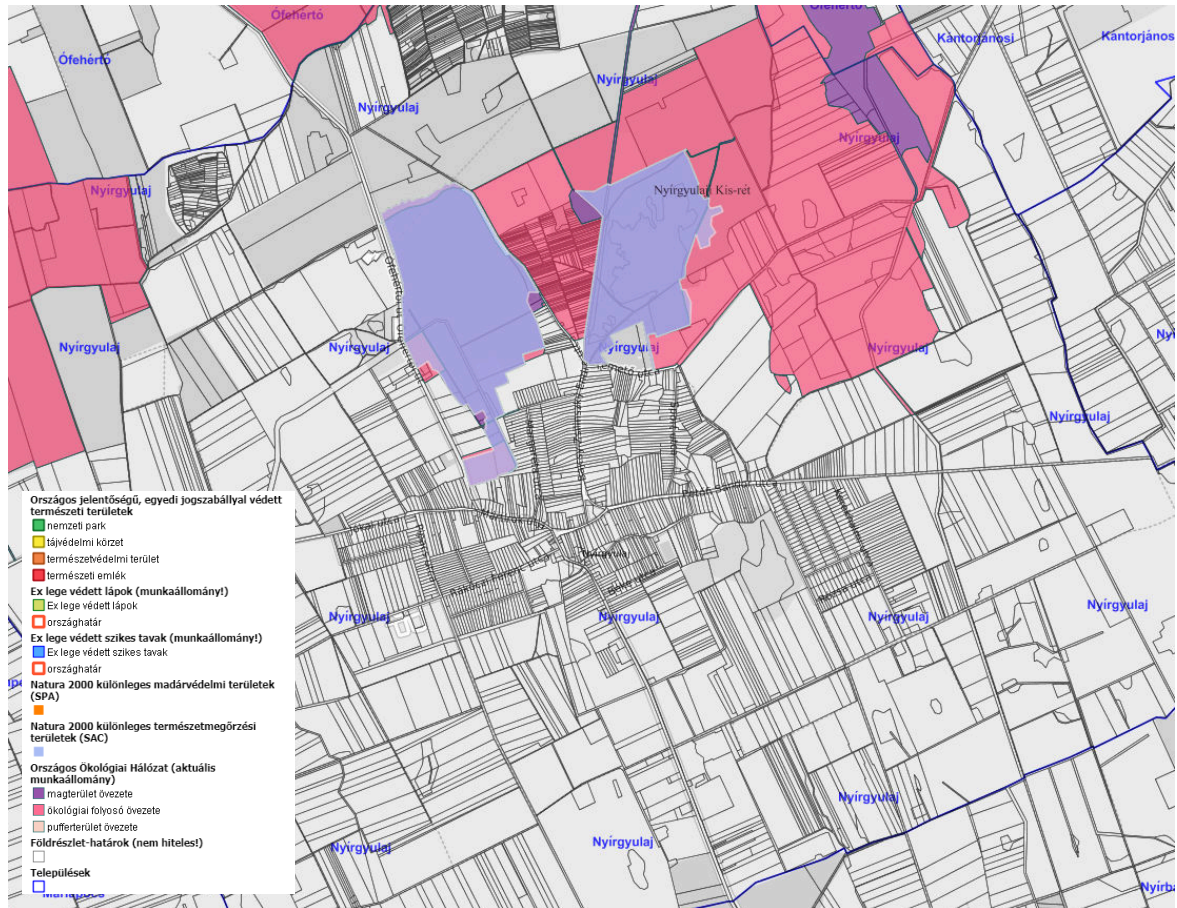
*(4) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 22,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.*

*(5) Az övezet építési telkein belül összesen 6db lakó rendeltetésű egység helyezhető el.”*

Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye területrendezési tervéről - térségi szerkezeti terv részlet



(Forrás: Térségi Szerkezeti Terv)



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

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

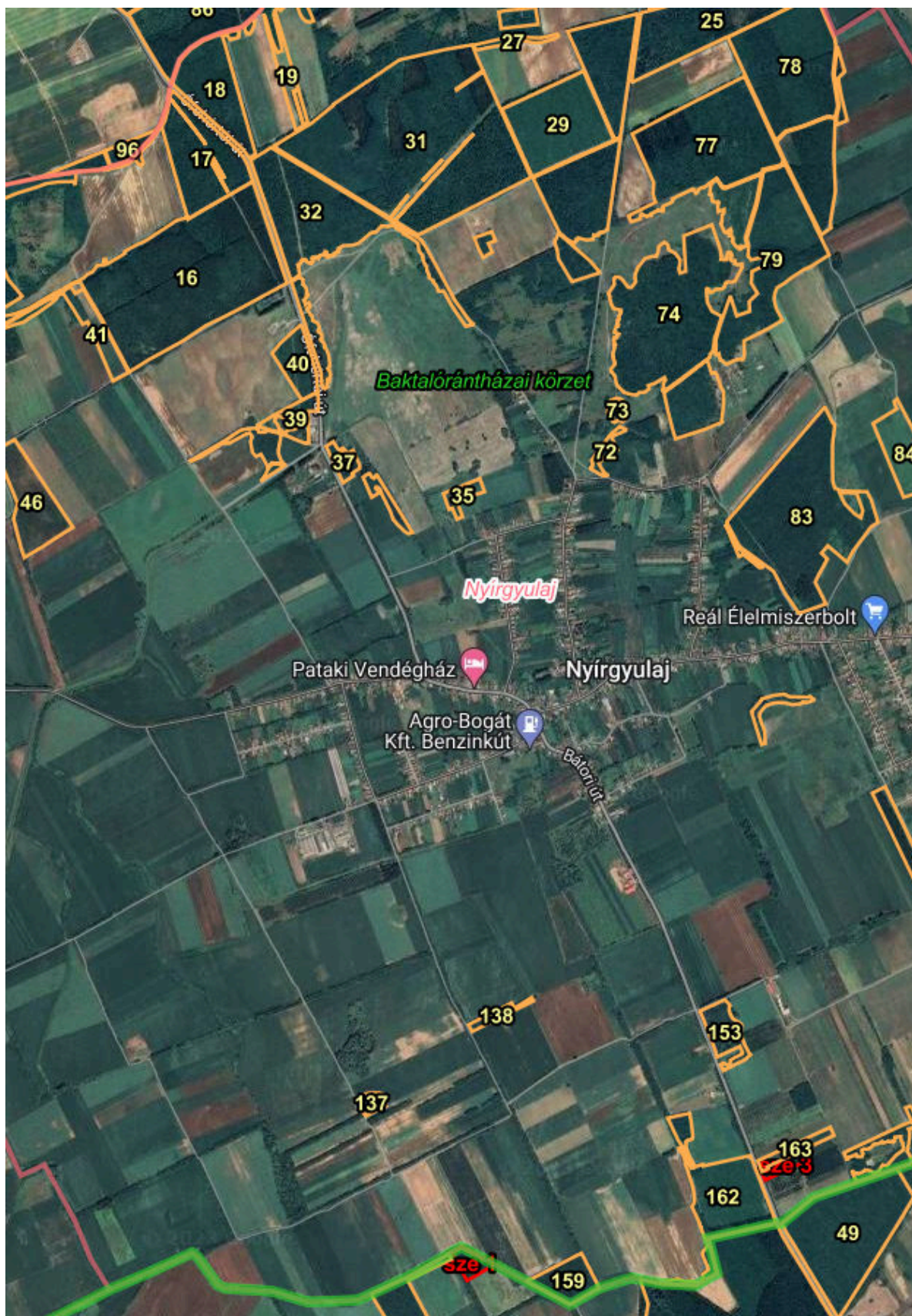
A módosítással új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

A módosítás során a 080/8 és a 0172/10 hrsz-ek érintettek beépítésre szánt területtel valamint erdő területtel egyaránt. A két ingatlan esetén megvizsgálásra került, hogy az erdészeti adatszolgáltatás és a hatályos terv szerinti erdő lehatárolás hogyan illeszkednek egymáshoz. Ennek során igazolt a 080/8 hrsz erdő érintettsége, egyező kiterjedése.

A 0172/10 hrsz-t érintő erdő az adatszolgáltatás és a hatályos terv szerint kis mértékben eltér egymástól. Az erdő terület vonalvezetése kis mértékben megváltozott, területe cca. 350m<sup>2</sup>-rel növekedett a beépítésre szánt terület rovására. A pontosítás – a későbbi telekalakítások miatt – a településrendezési eszközökön átvezetésre kerül.

A szerkezeti és szabályozási terv közötti eltérés – 0712/6 és 0172/13-hrsz-ek erdő övezeti érintettsége kisebb volt a szerkezeti terven a szabályozáshoz és az adatszolgáltatáshoz képest – a módosítás során javításra került. A javítások és a pontosítások során az ipari gazdasági terület kiterjedése csökkent az erdőterület kiterjedése növekedett kis mértékben, új beépítésre szánt terület nem jött létre.





(Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

A módosítás során az országos erdőadattári erdőterület érinti a tervezési területet.

| Érintett helyrajzszám | Az ingatlan teljes területe<br>(m <sup>2</sup> ) | A csökkenés mértéke<br>(m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 040/11                | 69771                                            | 1008                                     |
| 089/18                | 83176                                            | 1309                                     |
| 055/1                 | 89277                                            | 2397                                     |
| 088/1                 | 216535                                           | 2668                                     |
| 088/2                 | 159492                                           | 1766                                     |
| 080/8                 | 289911                                           | 1492                                     |
| 080/15                | 12067                                            | 455                                      |
| 0172/11               | 55149                                            | 1302                                     |
| 0172/12               | 21210                                            | 353                                      |
| 0172/13               | 11903                                            | 139                                      |

### Környezeti hatásvizsgálat

A dokumentum a „493. számú főút burkolatmegerősítés előzetes vizsgálata” tárgyában, 6940-37/2022 ügyiratszámú határozatban hozzájárulást kapott.

Jelen dokumentációhoz – az igen nagy terjedelmére való tekintettel - elektronikusan mellékelésre kerül a környezeti hatásvizsgálat teljes anyaga, valamint a jóváhagyó határozat.

### Idézet az előzetes régészeti dokumentációból

*„2. Régészeti értékvizsgálat, lelőhely-diagnosztikai vizsgálatok*

*2.1. Adattári, szakirodalmi, térképészeti adatgyűjtés*

*A tervezett beruházás helyszíne a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Baktalórántháza, Ófehértó, Nyírgyulaj, illetve Nyírbátor települések bel- és külterületén található.*

*A vizsgált terület természetföldrajzilag a Közép-, valamint az Északkeleti-Nyírség határán heéyezkedik el.*

*Az enyhén észak felé lejtő Közép-Nyírség 95,7 és 163 m közti tszf-i magasságú, félig kötött futóhomokkal, lösszel és löszös homokkal fedett hordalékkúpsíkság. Felszínének északi része kis relatív reliefű, enyhén hullámos síkság, középső és déli része alacsony fekvésű, enyhén tagolt, illetve hullámos síkság orográfiai domborzattípusba sorolható. Jellemző az északkelet-délnyugati csapású löszös homokövezetek és az 5-25 m-rel magasabb futó homok-övezetek váltakozása. Típusos formái a szélbarázdák, a 12-16 m-t is elérő garmadák, maradékgerincek, illetve az észak/északnyugat-dél/délkeleti irányú elzárt medencéket alkotó egykori folyóvölgyek. A főként homok talajképző kőzetten a táj területének több mint felét kovárványos barna erdőtalaj alkotja. A finomszemű kvarcot és kevés szilikátot tartalmazó, mészmentes, ún. savanyú homokon futóhomok talajok vannak. A kistáj északi határa menti löszös üledéken homokos vályog szemcse-összetételű, jó vízgazdálkodású, réti csernozjom talajok fordulnak elő elenyésző kiterjedésben. A csernozjom talajon kívül a magasabb térszín löszös anyagán néhány kisebb foltban a bamaföld is előfordul. A széles mélyedések hidromorf talajképződményei közül az öntésanyagokon, vagy helyenként löszös üledékeken képződött, általában homokos vályog vagy vályog fizikai féleségű, általában meszes réti talajok találhatók a legnagyobb kiterjedésben. A hasonló termőhelyeken kialakult, lényegesen több szervesanyagot tartalmazó lápos réti talajok részaránya elenyésző. A szikes talajvízű területeken kialakult szikes talajok összterülete 1%, amelyet két szikes talajtípus, a szoloncsák*



és néhány kisebb foltban a szolonyeces réti talaj alkot. A szikes talajok is öntésanyagokon képződtek és mechanikai összetételük is a réti talajokéval azonosan vályog és agyagos vályog. Az Északkelet-Nyírség 99,9 és 173 m közötti tszf-i magasságú, szélhordta homokkal fedett hordalékkúpsíkság. Felszíne enyhén észak-északkelet felé lejt. A felszín északi és középső része az alacsony hullámos síksági, déli része a közepes magasságú tagolt síksági orográfiai típusba sorolható. Az eolikus formák (szélbarázda, hosszanti és parabola garmadabucka, maradékgerinc) főként az északi részen találhatók, s magasságuk olykor a 15-20 m-t is eléri. A homok nagy része kötött, a deflációveszély kicsi. A talajok nagy többsége homokon képződött. A szervesanyagot csak nyomokban tartalmazó futóhomok talajok a terület 20%-át teszik ki. A humuszban gazdagabb humuszos homoktalajok kisebb foltokban - főként mélyedésekben - találhatók, összterületük elenyésző. A magasabb térszínek löszös üledékem homokos vályog mechanikai összetételű, gyengén savanyú kémhatású, 1-2% szerves anyagot tartalmazó, kedvező termékenységű barnaföldek fordulnak elő. A homokfelszíneket kb. 1% szervesanyag-tartalmú kovárványos barna erdőtalajok uralják az összterület 49%-án. A löszös üledékek közvetett talajvízhatású térszínein a 2-3% közötti szervesanyag-tartalmú, kedvező termékenységű réti csernozjom talajok találhatók. A mély fekvésű laposok talajvízhatású területeinek öntés és löszös üledékein vályog, homokos vályog szemcse-összetételű, többnyire felszíntől karbonátos réti talajok fordulnak elő a terület 9%-án. A mély fekvésű öntésterületeken található réti öntés, lápos réti talajok, telkesített síklápok és nyers öntéstalajok kiterjedése szintén elenyésző. Termékenységük a réti öntés talajét kivéve gyenge. A közhiteles lelőhely-nyilvántartás, a múzeumi adattári, szakirodalmi, térképészeti kutatások során, a tervezett beruházás által érintett területen és 500 méter széles övezetében 23 ismert (nyilvántartott) régészeti lelőhelyhez kapcsolódó adatot gyűjtöttünk.

*Adatgyűjtés során a fejlesztési területen és pufferzónájában azonosított régészeti lelőhelyek:*

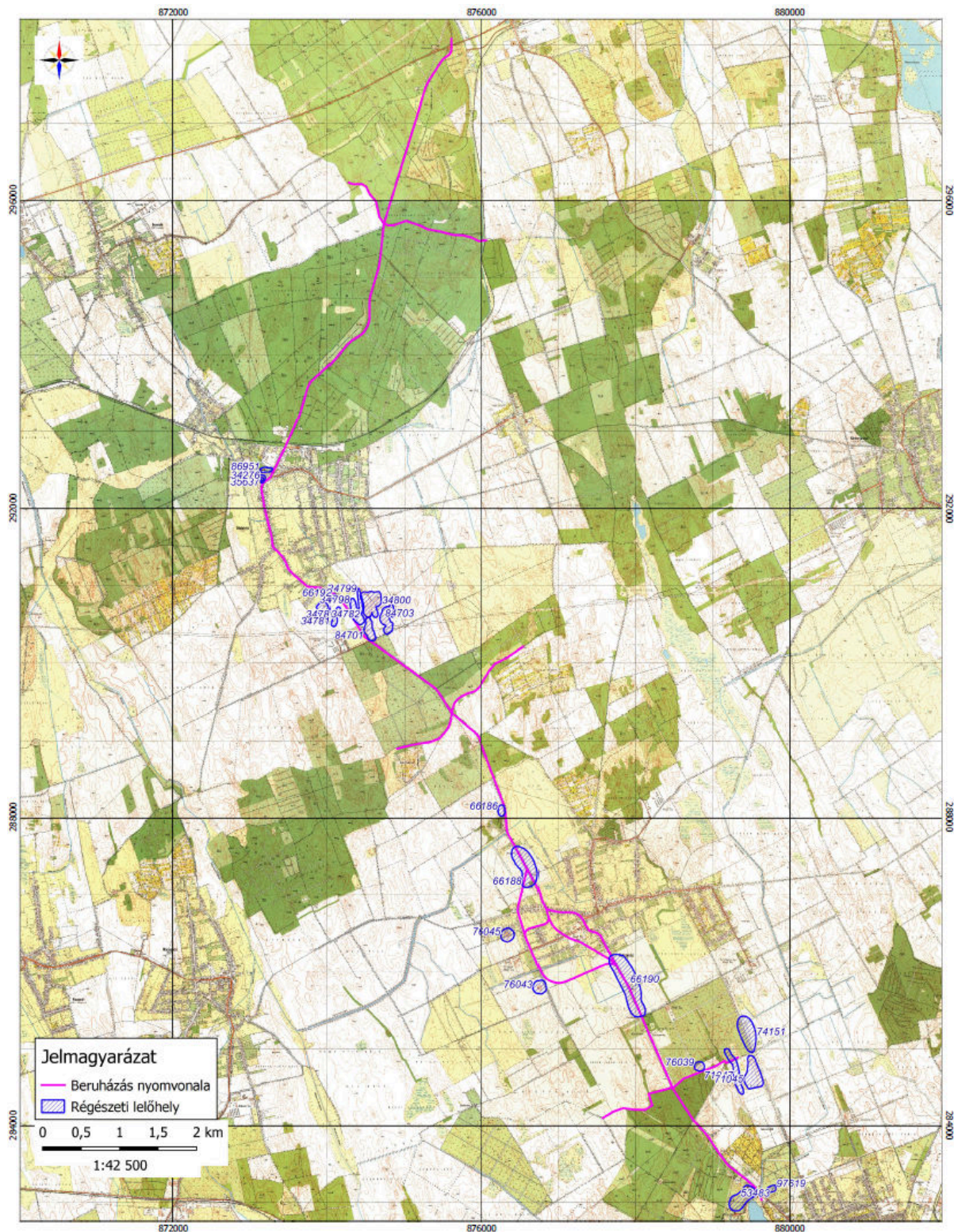
| Név:                                               | Nyilvántartási szám: | Információ forrása:                    | Lelőhely jellege:             | Lelőhely kora:                               | Pozíciója:    |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|---------------|
| Ófehértó – Szállás-kert É, Ófehértó 1. lh.         | 66192                | helyszíni szemle                       | felszíni telepnyom            | kora bronzkor                                | érintett      |
| Ófehértó – Tapasztó-föld                           | 34798                | terepbejárás, helyszíni szemle, ásatás | felszíni telepnyom, telep     | őskor, bronzkor, alföldi vonaldíszes kerámia | érintett      |
| Ófehértó – Szálláskert K, Román gázvezeték 16. lh. | 84701                | terepbejárás                           | felszíni telepnyom            | bronzkor                                     | érintett      |
| Nyírgyulaj – Kis réttől Ny-ra, Nyírgyulaj 2. lh.   | 66186                | helyszíni szemle                       | felszíni telepnyom            | őskor                                        | érintett      |
| Nyírgyulaj – Nyírgyulajtól É-ra, Nyírgyulaj 3. lh  | 66188                | helyszíni szemle                       | felszíni telepnyom            | bronzkor, római kor, Árpád-kor               | érintett      |
| Nyírgyulaj – Nyírgyulajtól D-re, Nyírgyulaj 4. lh  | 66190                | helyszíni szemle                       | felszíni telepnyom            | őskor, római kor, Árpád-kor                  | érintett      |
| Nyírgyulaj – Matika-halom                          | 76039                | helyszíni szemle                       | halomsír                      | késő rézkor – kora bronzkor                  | érintett      |
| Nyírbátor – Pál-kúti-dűlő II.                      | 71047                | helyszíni szemle                       | felszíni telepnyom            | szarmata, őskor                              | érintett      |
| Ófehértó – Iskolaudvar                             | 86951                | helyszíni szemle, ásatás               | temető, szórványlelet (edény) | újkor (XVIII-XIX. sz.), népvándorláskor, hun | pufferzónában |

Nyírgyulaj Község Településrendezési Terv Módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

|                                                   |       |                                             |                    |                               |                |
|---------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|----------------|
| Ófehértó – Belterület                             | 35637 | helyszíni szemle                            | település, temető  | Árpád-kor, középkor           | puffer-zónában |
| Ófehértó – Római katolikus templom                | 34276 | helyszíni szemle                            | templom            | Árpád-kor, középkor           | puffer-zónában |
| Ófehértó – Szálláskert                            | 34780 | terepbejárás, ásatás                        | felszíni telepnyom | őskor                         | puffer-zónában |
| Ófehértó – Szálláskert II.                        | 34781 | terepbejárás, ásatás                        | felszíni telepnyom | újkőkör                       | puffer-zónában |
| Ófehértó – Szálláskert III.                       | 34782 | terepbejárás, ásatás                        | telep, urnasír     | badeni kultúra, kora bronzkor | puffer-zónában |
| Ófehértó – Tapasztó-föld II.                      | 34799 | terepbejárás                                | felszíni telepnyom | bronzkor, újkőkör             | puffer-zónában |
| Ófehértó – Tapasztó-föld III.                     | 34800 | terepbejárás, ásatás                        | telep              | bronzkor                      | puffer-zónában |
| Ófehértó – Szálláskert K, Román gázvezeték 17.lh. | 84703 | terepbejárás                                | felszíni telepnyom | bronzkor                      | puffer-zónában |
| Nyírgyulaj – Ady Endre utca, Bunker-halom         | 76045 | helyszíni szemle                            | halomsír           | késő rézkor – kora bronzkor   | puffer-zónában |
| Nyírgyulaj – Hármashegy, Keleti halom             | 76043 | helyszíni szemle                            | halomsír           | késő rézkor – kora bronzkor   | puffer-zónában |
| Nyírbátor – Pál-kúti-dűlő                         | 71045 | helyszíni szemle                            | felszíni telepnyom | őskor, késő bronzkor          | puffer-zónában |
| Nyírgyulaj – Téglá-Szén-dűlő 1.                   | 74151 | helyszíni szemle                            | felszíni telepnyom | késő bronzkor, római kor      | puffer-zónában |
| Nyírbátor – Ófehértó felé vezető út               | 53483 | helyszíni szemle                            | felszíni telepnyom | gávai kultúra                 | puffer-zónában |
| Nyírbátor – Nagy-Bóni-szőlő                       | 97619 | terepbejárás, próbaásatás, geofizikai mérés | felszíni telepnyom | őskor                         | puffer-zónában |

Az azonosított, illetve vizsgált régészeti lelőhelyek ismert kiterjedését az 1. sz. térképmellékleten ábrázoltuk, a térinformatikai állományok a digitális melléklet „Terinformatika” mappájában érhetők el.”

Nyírgyulaj Község Településrendezési Terv Módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



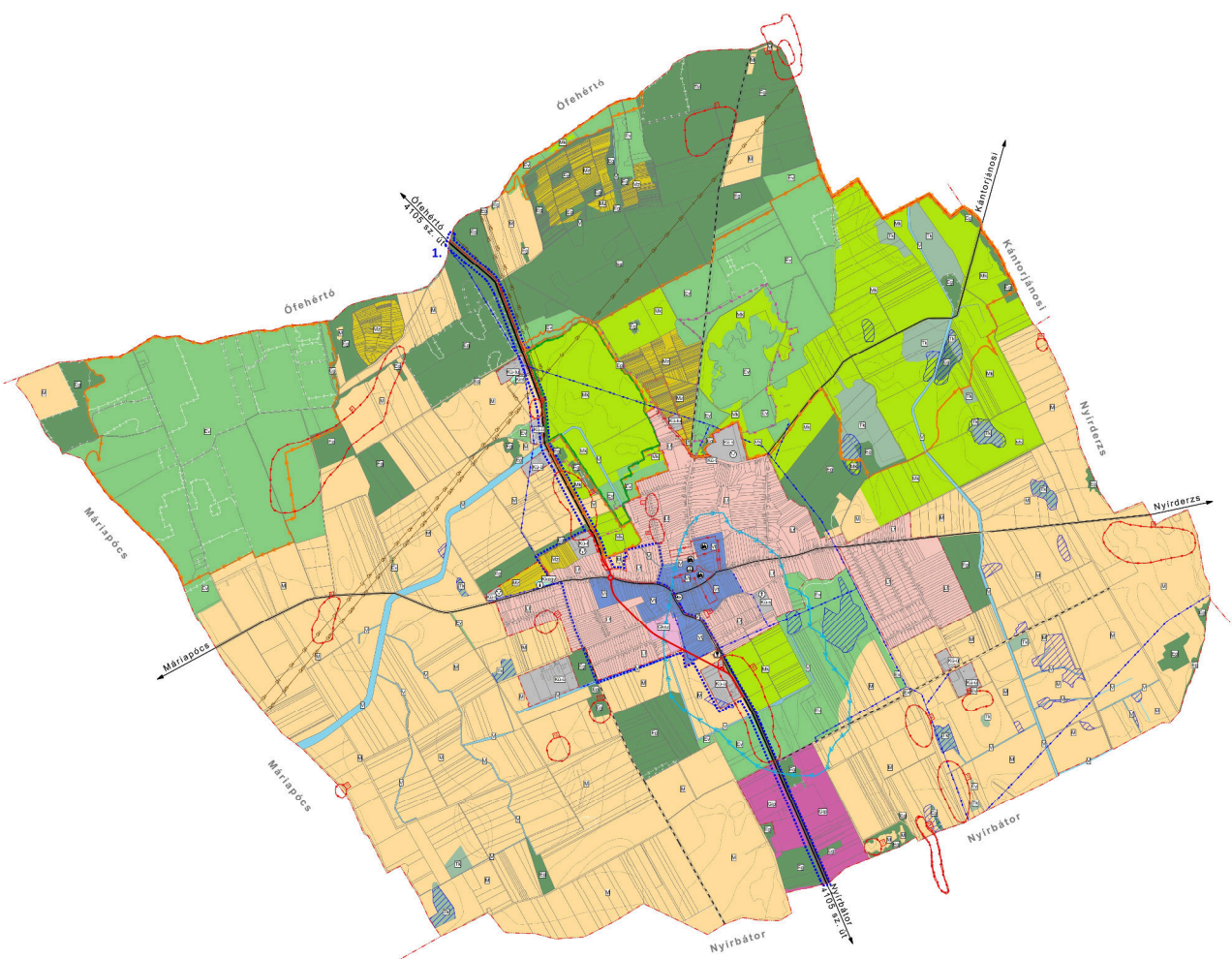
NEMZETI  
RÉGÉSZETI  
INTÉZET

493. sz. főút Baktalórántháza - Nyírbátor (41-471 út között) közötti szakasz 11,5 T-es burkolatmegerősítés (405095)  
Előzetes régészeti dokumentáció  
TM01. (átnézeti) térképmelléklet  
A régészeti adatgyűjtés eredménye  
2022  
EOTR térképszelvény: 810-314,332,334,343; 710-121,123

(Forrás: Egyszerűsített Előzetes Régészeti Dokumentáció, 2022)



2. Beavatkozási pontok ismertetése

|                                                                                     | Módosításra kijelölt területek                                                                | Rendezés célja és oka                                                                                    | Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés                                                                                                                    | Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Terület (ha)                                     | Aktívítási érték                                 | Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ                                                                                                 | Terület (ha)                                          | Aktívítási érték | Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1.                                                                                  | A tervezett módosítás a közigazgatási területet észak-déli irányba kül- és belterület érinti. | 493 sz- főút Baktalórántháza-Nyírbátor (41-471 út között) közötti szakasz 11,5 t-ás burkolatmegerősítése | - erdő (E4, E6),<br>- szántó (Sz2, Sz3, Sz4, Sz5, Sz6, Sz7),<br>- legelő (L2, L4),<br>- fás terület (F4)<br>- gyümölcsös (Gyü1, Gyü2)<br>- rét (R2)<br>- beépített terület | - gazdasági erdőterület övezete (Eg)<br>- védelmi erdőterület övezete (Ev)<br>- különleges turisztikai terület építési övezete (Kü-tu)<br>- különleges nagy kiterjedésű közműterületek ö. (Kinf)<br>- mezőgazdasági korlátozott terület övezete (Mk)<br>- általános mezőgazdasági terület (M/1.1)<br>- különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (Kü-ü, Kü-ü*)<br>- különleges temető terület építési övezete (Kü-t)<br>- vízgazdálkodási terület övezete (V)<br>- falusias lakóterület építési övezete (Lf/1.2)<br>- településközpont vegyes terület építési övezete (Vt)<br>- kereskedelmi szolgáltató terület építési ö. (Gksz)<br>- ipari gazdasági terület (Gip)<br>- országos mellékút övezete (Kö-1)<br>- gyűjtőút övezete (Kö-2)<br>- lakóút övezete (Kö-3)<br>- mezőgazdasági út övezete (Kö-5) | n.a.<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>0,01 | n.a.<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>n.a. | - I. rendű közlekedési terület övezete (Köu-1)<br>- gazdasági erdőterület övezete (Eg)                                                   | n.a.<br>0,01                                          | n.a.<br>n.a.     | - a kisajátítást biztosító szabályozás kialakítása szükséges |
|  |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:                                                                                      | Nem változik, hatása nincs                            |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:                                                                                           | Nem változik, hatása nincs                            |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:                                                                  | Nem változik, hatása nincs                            |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:                                                                                     | Nem változik, hatása nincs                            |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:                                                          | Nem változik, hatása nincs                            |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:                                                                                             | Nem változik, hatása nincs                            |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | Lakó- és munkakörülmények:                                                                                                               | Nem változik, hatása nincs                            |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | Építészeti és régészeti örökség védelme:<br>Ismert régészeti örökség által érintett területet. Épített örökség a közelben nem található. |                                                       |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | Környezet-, természet- és tájképvédelem:                                                                                                 | Nem változik, hatása nincs.                           |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | Tájhasználat, tájszerkezet védelme:                                                                                                      | Nem változik, hatása nincs                            |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:                                                                                     | A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik. |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:                                                                                          | Nem változik, hatása nincs                            |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:                                                                                 | Nem változik, hatása nincs                            |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:                                                                                                        | Nem változik, hatása nincs                            |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | Infrastrukturális erőforrások kihasználása:                                                                                              | Nem változik, hatása nincs                            |                  |                                                              |
|                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                  | Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:                                                                     | Nem változik, hatása nincs                            |                  |                                                              |

### **3. Településszerkezeti módosítások**

#### **3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata**

**Nyírgyulaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
34/2024. (V.13.) önkormányzati határozata**

**Nyírgyulaj Község településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának  
módosításáról**

#### **A Képviselő-testület**

1. A település közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Urban Linea Tervező és Szolgáltató Kft. T-21B/2023. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Nyírgyulaj, 2024. május 14.

.....  
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 34/2024.(V. 13.) KT. sz. határozat melléklete**

**1.**

**A leírás I. fejezet 8. pont (2) bekezdése helyébe az alábbi lép:**

(2) A település szerkezetét meghatározó közterületek:

*Közutak:*

Meglévő:

A település területén a következő országos közutak haladnak át:

- 493.sz. főút Baktalórántháza - Nyírbátor összekötő út

Tervezett:

- Nyírgyulaj - Pócspetri összekötő út

- Nyírgyulaj - Kántorjánosi összekötő út

- Nyírgyulaj - Nyírdersz összekötő út

- Nyírgyulaj – Baktalórántháza (Ligettanya) összekötő út

- Nyírgyulaj – 493. sz. főút belterületi településközpontot elkerülő szakasza

**2.**

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

23A.

„Településszerkezeti tervlap megállapítása

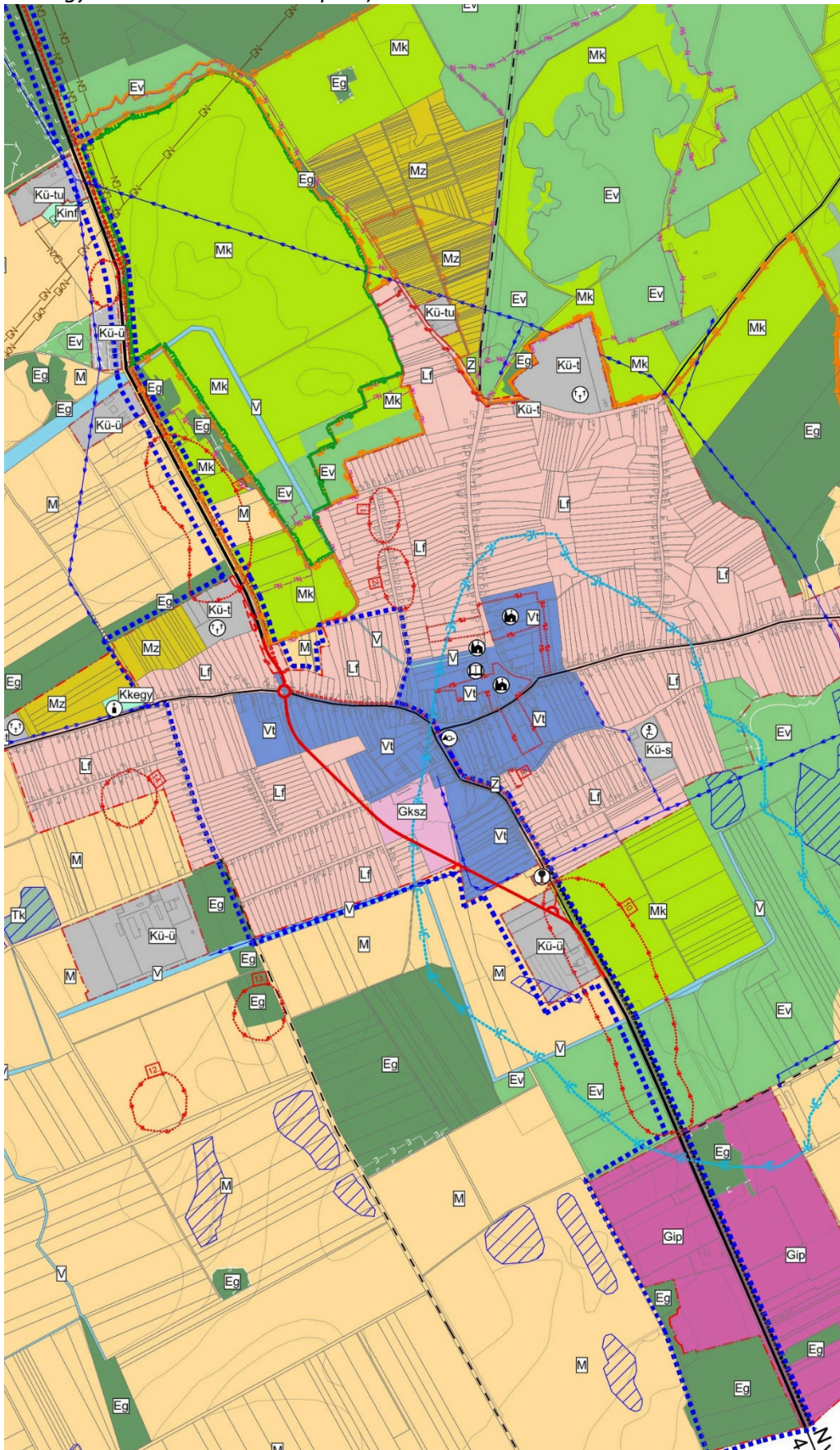
A T-21B/2023 munkaszámú, T-1 jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.”







*A módosított településszerkezeti tervlap beavatkozási területeinek kivágata (megértést segítő nagyítva az eredeti tervlapból) – nem része a határozat mellékletének!*



## 4. Alátámasztó munkarész

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                              |                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Tájrendezési munkarész       | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Környezetalakítási munkarész | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Közlekedési munkarész        | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész – a fejlesztés közlekedési engedélyes/megvalósulási tervezési dokumentációjából kiemelve - kidolgozásra került.                                   |
| 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Közművek                     | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Hírközlési munkarész         | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.             |
| 6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MTrT                         | Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra.                                                                                                                |
| <p><b>A településrendezési eszközök tervezésekor az MTrT. 2. mellékletében rögzített térbeli rend szerint kerültek ábrázolásra az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyei. A módosítás során a 493. számú főút 11,5t-ás burkolat megerősítése.</b></p> <p><b>A 493. számú főút 11,5t-ás burkolat megerősítése az „egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről” szóló 345/2012 (XII. 6.) Korm. rendelet 1. mellékletében, így a rendeletben megfogalmazott, az általánostól eltérő szabályok vonatkoznak rá. (1.2.126. A 493. számú főút, Baktalórántháza és Nyírbátor közötti szakasz fejlesztése, párhuzamos kerékpárút fejlesztéssel)</b></p> <p><b>Ennek alapján, az 5. §. szerint:</b></p> <p><b>„Az 1. mellékletben meghatározott beruházások esetében az országos és megyei területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során - az országos vagy a megyei területrendezési eszközzel való egyezőség hiányában - az 1. mellékletet kell figyelembe venni.”</b></p> |                              |                                                                                                                                                                                                             |
| 7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Biológiai aktivitási érték   | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel nem jön létre a módosítás során új beépítésre szánt terület.                                                       |

### 4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Nyírgyulaj Község Önkormányzata képviselő-testületének 11/2017. (XII.15.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

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

### 4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület nem jön létre.



### 4.3 Szabályozás megalapozása, kialakítása, vizsgálatok, irányelvek

A tervezett módosítás legkisebb alakítható telekméret korláttal rendelkező övezetet nem érint. Ezért a tervezett telekalakítások során kialakuló telekméretet normatív szabályozás alapján vizsgálni nem szükséges. Érintett övezetek:

- gazdasági erdőterület (Eg),
- védelmi erdőterület (Ev),
- vízgazdálkodási terület (V),
- nagy kiterjedésű közműterület (Kinf),
- általános mezőgazdasági terület (M/1.1),
- mezőgazdasági korlátozott terület övezete (Mk)
- országos mellékút (Kö-1),
- gyűjtőút (Kö-2),
- mezőgazdasági út (Kö-5).

A tervezett közlekedési területek az alábbi beépítésre szánt ingatlanokat érinti:

| Helyrajzi számok | Építési övezet jele | Eredeti telek méret (m2) | A csökkentés mértéke (m2) | Visszamaradó telekméret (m2) | az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága (m2) | Megfelel/Nem felel meg |
|------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 080/8            | Kü-tu               | 28912                    | 1492                      | 24622                        | 2500                                                                            | megfelel               |
|                  | Eg                  |                          |                           | 2798                         | -                                                                               | megfelel               |
| 080/2            | Kü-ü                | 6276                     | 13                        | 6263                         | 2500                                                                            | megfelel               |
| 065/5            |                     | 23431                    | 1399                      | 22032                        |                                                                                 | megfelel               |
| 059/2            | Lf/1.2              | 3194                     | 1340                      | 1854                         | 1120                                                                            | megfelel               |
| 0169/5           | Kü-ü*               | 6290                     | 3099                      | 3191                         | 2500                                                                            | megfelel               |
| 0169/6           |                     | 6283                     | 2206                      | 4077                         |                                                                                 | megfelel               |
| 0169/7           |                     | 17909                    | 2327                      | 15582                        |                                                                                 | megfelel               |
| 0169/9           |                     | 5999                     | 432                       | 5567                         |                                                                                 | megfelel               |
| 0169/8           |                     | 22175                    | 178                       | 21997                        |                                                                                 | megfelel               |
| 0172/4           | Gip                 | 6404                     | 374                       | 6030                         | 5000                                                                            | megfelel               |
| 0172/3           |                     | 5949                     | 172                       | 5777                         |                                                                                 | megfelel               |
| 0172/15          |                     | 28993                    | 799                       | 28194                        |                                                                                 | megfelel               |
| 0172/2           |                     | 3307                     | 13                        | 3294                         |                                                                                 | nem felel meg          |
| 0172/14          |                     | 30000                    | 557                       | 29443                        |                                                                                 | megfelel               |
| 0172/16          |                     | 21914                    | 558                       | 21356                        |                                                                                 | megfelel               |
| 0172/18          |                     | 9000                     | 656                       | 8344                         |                                                                                 | megfelel               |
| 0172/10          |                     | 58774                    | 2033                      | 56741                        |                                                                                 | megfelel               |
| 0172/10          | Gip                 | 58750                    | 2033                      | 51401                        | 5000                                                                            | megfelel               |
|                  | Eg                  |                          |                           | 2546                         | -                                                                               | megfelel               |
|                  |                     |                          |                           | 2770                         | -                                                                               | megfelel               |
| 625              | Kü-t                | 22592                    | 1285                      | 21307                        | 2000                                                                            | megfelel               |
| 629              | Lf/1.2              | 4261                     | 596                       | 3665                         | 1120                                                                            | megfelel               |
| 630              |                     | 486                      | 486                       | 0                            |                                                                                 | megfelel               |
| 632              |                     | 1852                     | 1852                      | 0                            |                                                                                 | megfelel               |

Nyírgyulaj Község Településrendezési Terv Módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

|        |        |        |       |       |               |               |
|--------|--------|--------|-------|-------|---------------|---------------|
| 633    |        | 1856   | 130   | 1726  |               | megfelel      |
| 482    | Vt     | 5448   | 95    | 5350  | 450           | megfelel      |
| 483    |        | 5169   | 1155  | 4014  |               | megfelel      |
| 486    |        | 2367   | 2367  | 0     |               | megfelel      |
| 484    |        | 480    | 480   | 0     |               | megfelel      |
| 491/1  |        | 1889   | 25    | 1864  |               | megfelel      |
| 487    |        | 2259   | 2259  | 0     |               | megfelel      |
| 489    |        | 582    | 582   | 0     |               | megfelel      |
| 490    |        | 3039   | 2484  | 555   |               | megfelel      |
| 477    |        | Lf/1.2 | 11797 | 6188  |               | 5609          |
| 452    | 2957   |        | 48    | 2909  | megfelel      |               |
| 453    | 3089   |        | 898   | 2191  | megfelel      |               |
| 454    | 2758   |        | 1819  | 939   | nem felel meg |               |
| 455/1  | 3084   |        | 1862  | 1222  | megfelel      |               |
| 455/2  | 3191   |        | 645   | 2546  | megfelel      |               |
| 418    | Lf/1.1 | 3646   | 867   | 2779  | 800           | megfelel      |
| 357/13 | Gksz   | 42107  | 12012 | 26538 | 800           | megfelel      |
|        |        |        |       | 1371  |               | megfelel      |
|        |        |        |       | 2186  |               | megfelel      |
| 358    | Lf/1.2 | 1493   | 718   | 775   | 1120          | nem felel meg |
| 359    |        | 1689   | 615   | 1074  |               | nem felel meg |
| 360    |        | 1632   | 345   | 1287  |               | megfelel      |
| 361    |        | 1743   | 131   | 1612  |               | megfelel      |
| 367    | Gksz   | 4310   | 412   | 1763  | 800           | megfelel      |
|        | Vt     |        | 0     | 1342  | 450           | megfelel      |
|        | Kö/3   |        | 0     | 1178  | -             | megfelel      |
| 348    | Vt     | 2271   | 4     | 2267  | 450           | megfelel      |
| 347    |        | 6258   | 695   | 5563  |               | megfelel      |
| 345    |        | 3364   | 718   | 2646  |               | megfelel      |
| 344    |        | 4314   | 718   | 3009  |               | megfelel      |
|        |        |        |       | 587   |               | megfelel      |
| 343/3  |        | 4973   | 686   | 3406  |               | megfelel      |
|        |        |        |       | 881   |               | megfelel      |
| 343/2  |        | 4714   | 658   | 2941  |               | megfelel      |
|        |        |        |       | 1115  |               | megfelel      |
| 343/1  |        | 5877   | 827   | 3277  |               | megfelel      |
|        |        |        |       | 1773  |               | megfelel      |

Az érintett „Gip” építési övezet – az út nyugati oldalán, 0721/2 hrsz környezetében – „Gip\*” övezetbe sorolt 3000m<sup>2</sup> alakítható telekméret nagysággal. A 454 hrsz-t magába foglaló 451-454 hrsz építési övezet a korábbi Lf/1.2 építési övezetről leválasztásra kerül és „Lf/1.1” építési övezetbe kerül átsorolásra. A 358 és 359 hrsz-eket magába foglaló építési övezet telektömbje „Lf/1.2” jelű építési övezetből „Lf/1.4” jelű újonnan kialakított építési övezetbe kerül átsorolásra, 700m<sup>2</sup> alakítható telekméret nagysággal.

Az újonnan kialakított építési övezetek alkalmazásával a megfelelőség vizsgálata a következők szerint alakul:

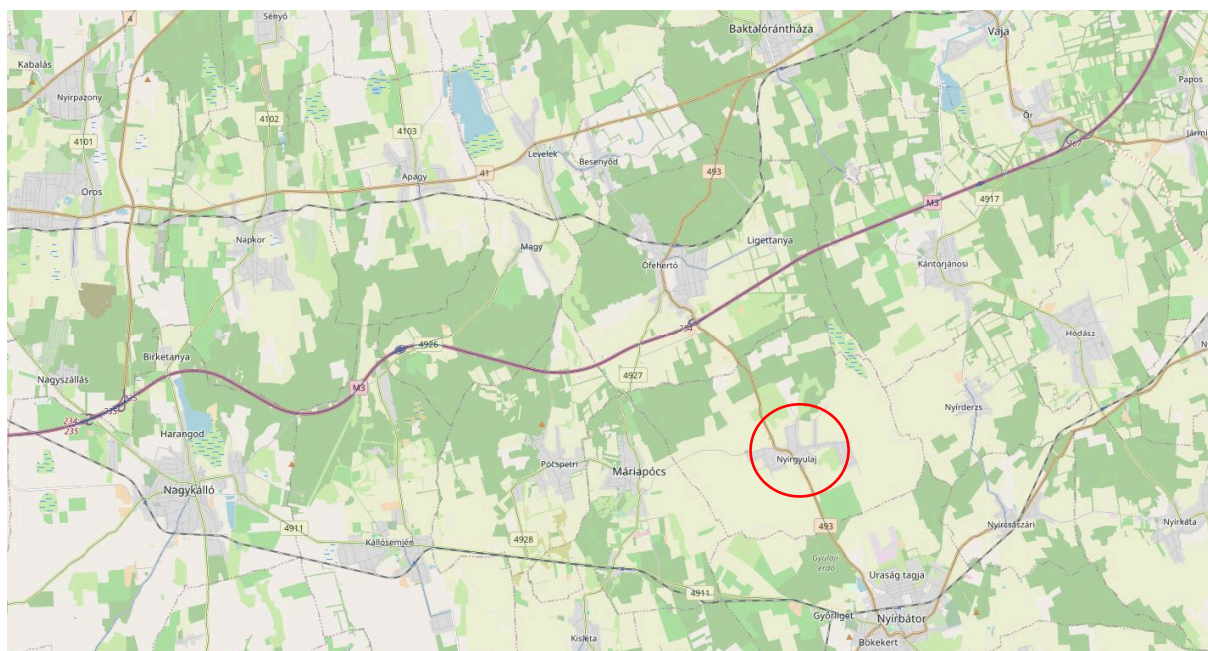
| Helyrajzi számok | Építési övezet jele | Eredeti telek méret (m <sup>2</sup> ) | A csökkentés mértéke (m <sup>2</sup> ) | Visszamaradó telekméret (m <sup>2</sup> ) | az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága (m <sup>2</sup> ) | Megfelel/Nem felel meg |
|------------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 0172/2           | Gip                 | 3307                                  | 13                                     | 3294                                      | 3000                                                                                         | megfelel               |
| 454              | Lf/1.1              | 2758                                  | 1819                                   | 939                                       | 800                                                                                          | megfelel               |
| 358              | Lf/1.4              | 1493                                  | 718                                    | 775                                       | 700                                                                                          | megfelel               |
| 359              |                     | 1689                                  | 615                                    | 1074                                      |                                                                                              | megfelel               |

## 4.4 Közlekedési munkarész

### 4.3.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

#### Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Nyírgyulaj község Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében, Nyíregyházától ~35 kilométerre keletre fekvő település. Fő közlekedési útvonala a 493. sz. Baktalórántháza-Nyírbátor másodrendű főút, amely az M3-as autópályával, a 41. sz. főúttal, valamint a 471. sz. főúttal ad közvetlen kapcsolatot. A közvetlen másodrendű főúti kapcsolat, valamint az autópálya közelsége miatt a település meglévő hálózati kapcsolatai kiválóak.



Ófehértó elhelyezkedése a környező nagyobb városhoz képest (forrás: kira.kozut.hu)

Nyírgyulaj településközpontja az M3-as autópályától 6 kilométeres távolságra fekszik, amelyen keresztül a főváros, valamint az ukrán-magyar határ egyaránt elérhető. A főúton



keresztül a településközpontból 10 percen belül elérhető az autópálya csomópontja. A településhez legközelebb eső határátkelőhely a beregsurányi határátkelő, amely a 41. sz. főút mentén található. A település közvetlen közúti kapcsolattal rendelkezik a szomszédos Máriapóccsal is.

#### 4.3.2. Közúti közlekedés

##### Közúti közlekedés

Nyírgyulaj fő közlekedési útvonala a települést észak-déli irányban átszelő 493. sz. Baktalórántháza-Nyírbátor másodrendű főút, amely ezen a szakaszán jelentős hálózati szereppel is bír. A nyírbátori ipari park fejlődésével együtt a főút teherforgalma is folyamatosan növekszik Nyírbátor és az M3-as autópálya között, így a Nyírgyulaj belterületén áthaladó nehézjármű-forgalom is jelentős. A települést egyéb országos közúthálózati elem nem érinti, az önkormányzati kezelésű utakon a 493-as útnál kisebb forgalom bonyolódik le.

##### 493. sz. Baktalórántháza-Nyírbátor másodrendű főút:

A 41. sz. és a 471. sz. főutakat összekötő országos közút 2018 óta főúti besorolású, azelőtt a 4105. jelű összekötő út részét képezte (ez utóbbi út azóta az Anarcs-Baktalórántháza szakaszra rövidült le). A főút Nyírgyulajon áthaladó szakaszának átlagos napi forgalma a 2022-es adatok szerint 3475 E/nap, melyben a teherforgalom részaránya is jelentős.

A főút utoljára 2018-ban esett át burkolatfelújításon az autópálya és Nyírbátor között, így a meglévő aszfalt burkolat Nyírgyulajon belül is jó állapotú. Az út belterületi szakasza sűrűn beépült, így a keresztmetszeti kialakítás nem felel meg minden esetben a másodrendű főúti paramétereknek: több szakaszon van érvényben 30 km/h értékű sebességkorlátozás, valamint előzési tilalom is a rosszul belátható ívek, valamint a párhuzamos kerékpárút közelsége miatt.

A főút víztelenítése a meglévő gyalog-és kerékpárúttal párhuzamos szakaszon az út és a kerékpárút közötti padkafolyókéval megoldott, a Rákóczi utcától északra a főút vízelvezetése megoldatlan, a lehulló csapadékvíz az útmenti zöldterületeken szikkad. Egyes helyszíneken kapubejárókhoz kerültek elhelyezésre padkafolyókák, ezeknek azonban nincs befogadója, az itt összegyűlő csapadékvíz is az útmenti zöldterületekre kerül.

Nyírgyulaj 3 fő gyűjtőútja a Petőfi utca, a Mártírok útja, valamint a Rákóczi utca. Előbbi a település keleti részét tárja fel, míg utóbbi két utca Nyírgyulaj nyugati részének megközelíthetőségét biztosítja. A gyűjtőutak mindegyike szintbeni, 3 ágú jelzőtáblával szabályozott csomópontokban csatlakozik a 493. sz. főúthoz. A gyűjtőutak jó állapotú aszfalt burkolattal rendelkeznek, szélességük 5-6 méter között változik. A Mártírok útja a települést nyugati irányba elhagyva folytatódik Máriapócsig aszfalt burkolatú útként, míg a Petőfi utca folytatásában Nyírderszig vezet aszfalt burkolatú helyi közút.

A települést feltáró lakóutcák nagyobb része is aszfaltozott, ezek azonban kisebb, 4 méteres burkolatszélességgel rendelkeznek. Egyes lakóutcák csak zúzottkő burkolattal rendelkeznek. A lakóutcák esetében a csapadékvíz jellemzően zöldterületen szikkad, a kiépített szikkasztó árkok több helyszínen is hiányoznak.

Körforgalom, valamint jelzőlámpás csomópont a településen jelenleg nem található.

A meglévő gyűjtőút-hálózat a település minden részével kapcsolatot biztosít az országos közúthálózat részét képező 493. számú másodrendű főúttal.

#### 4.3.3. Közösségi közlekedés

Nyírgyulajon a közösségi közlekedést a VOLÁNBUSZ Zrt. által üzemeltetett helyközi autóbuszok biztosítják. A település közvetlen vasúti kapcsolattal nem rendelkezik.

##### 4.3.3.1. Közúti

A közúti közösségi közlekedést a Volánbusz Zrt. által üzemeltetett, 4370. jelű Nyírbátor – Baktalórántháza – Vásárosnamény viszonylat autóbuszai biztosítják.

A menetrend szerinti járatok a 493. sz. főút belterületi szakaszán közlekednek, és szolgálják ki a települést. A település keleti részének autóbuszos kiszolgálását a Petőfi utcára betérő járatok biztosítják. A 4370. jelű viszonylat járataival Nyírbátor, Ófehértó, Baktalórántháza, valamint Vásárosnamény érhető el átszállásmentesen a településről. Nyírbátorról és Baktalórántházáról egyaránt indulnak közvetlen járatok a megyeszékhely Nyíregyháza felé, ahol számos helyközi járatra biztosított az átszállás.

A 493. sz. főút mentén a 2018-ban elvégzett burkolatfelújítás során a meglévő buszmegállók is átépültek: kiemelt szegéllyel elválasztott, 1,5 méter szélességű peronok kerültek kiépítésre, valamint egyes megállóhelyeken fedett utasváró is kialakításra került. A keresztmetszeti kötöttségek miatt autóbuszöblök a művelődési ház előtti megálló (Nyírgyulaj, autóbusz-váróterem I.) kivételével nem kerültek kialakításra, a járművek a forgalmi sávban állnak meg, és végeznek utascserét. A Petőfi utca és a Rózsa utca mentén meglévő megállók kiépítettsége hiányos, ezek sem peronnal, sem pedig utasváróval nem rendelkeznek.



„Nyírgyulaj, autóbusz-váróterem” megállóhely a 493. sz. főút mentén, a szelvényezés szerinti bal oldalon (forrás: [maps.google.hu](https://maps.google.hu))

#### 4.3.3.2. Kötőtpályás

Nyírgyulaj területét közforgalmú vasútvonal nem érinti, a település kötőtpályás közlekedéssel nem érhető el. A legközelebbi vasúti kapcsolat Nyírbátor, illetve Ófehértó területén található.

#### 4.3.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A 493. sz. főút mentén a település déli határától a Rákóczi utcáig épült ki elválasztás nélküli gyalog-és kerékpárút. A Rákóczi utcát követően a kerékpáros forgalom a 493. sz. főúton haladhat. A településhatártól a létesítmény önálló kerékpárútként folytatódik Nyírbátor irányába, ezen a szakaszon 2x1 haladósáv, külterületi kerékpárútként. Ez a létesítmény Nyírgyulaj és Nyírbátor központjai között biztosít szakadásmentes kapcsolatot.



A 493. sz. főút nyírgyulaji belterületi szakasza az úttal párhuzamos gyalog-és kerékpárúttal (forrás: maps.google.hu)

Egyéb önálló kerékpáros infrastruktúra a településen belül nem található, a kerékpárral közlekedők a meglévő gyűjtő-és lakóutakat használhatják a gépjárműforgalommal közösen.

A gyalogos közlekedést a 493. sz. főút belterületi szakasza mentén a Rákóczi utca és a Mártírok útja között a főúttal párhuzamos, annak szelvényezés szerinti jobb oldalán meglévő, aszfalt burkolattal rendelkező gyalogjárda, a Rákóczi utcától a településhatárig pedig a meglévő elválasztás nélküli gyalog-és kerékpárút biztosítja. A település egyéb útjai mentén nincs összefüggő járdakapcsolat, a lakóutcák járdák hiányában vegyes forgalmú útként működnek.

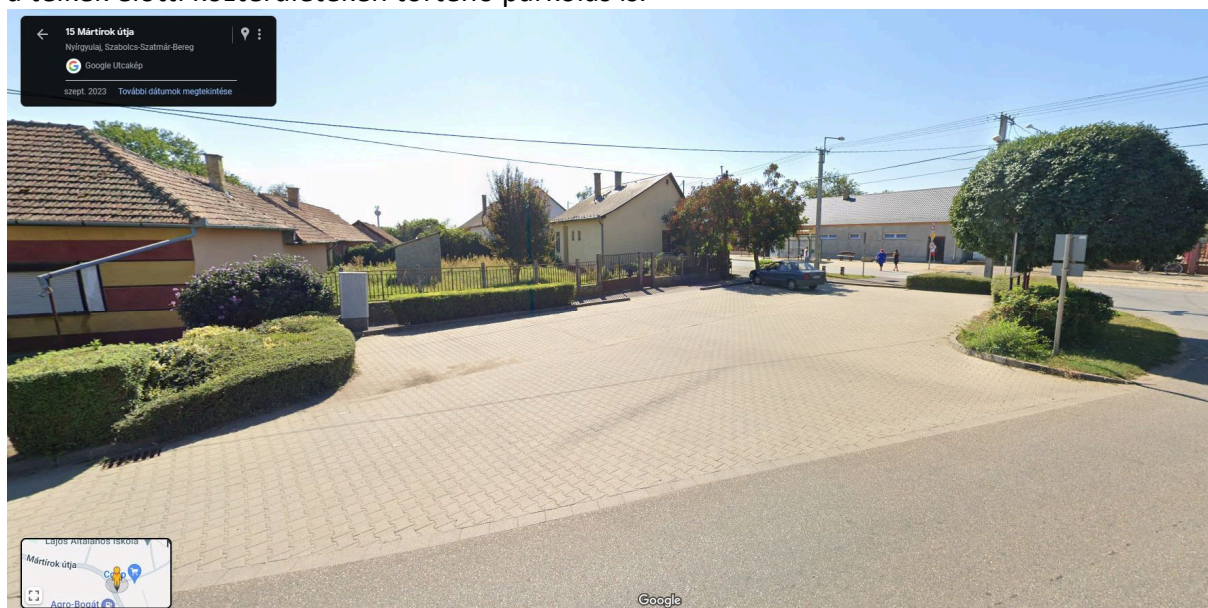
A főbb forgalomvonzó létesítmények (közintézmények, kereskedelmi egységek, vendéglátóhelyek) környezetében kerültek kialakításra gyalogjárdák, ezek között azonban több esetben hiányoznak a kapcsolatok. A településen belül két helyen található kijelölt gyalogos átkelőhely: a Bátori úton a gyalog-és kerékpárút 493. sz. főúti átvezetésével párhuzamosan, valamint a Mártírok útján a posta mellett.

#### 4.3.5. Parkolás

A közterületi parkolók legnagyobb része a településközpontban, a Mártírok útja és a Bátori út (493. sz. főút) mentén található. Térkő burkolattal rendelkező parkoló található a posta



mellett a Mártírok útja mellett, emellett lehetőség van parkolásra a 493-as főút mentén az élelmiszerbolt előtt, illetve a polgármesteri hivatal előtt a Rákóczi utcában. A lakóházak esetében a telken belüli parkolás a legtöbb esetben megoldott, de a lakóutcákban lehetséges a telkek előtti közterületeken történő parkolás is.

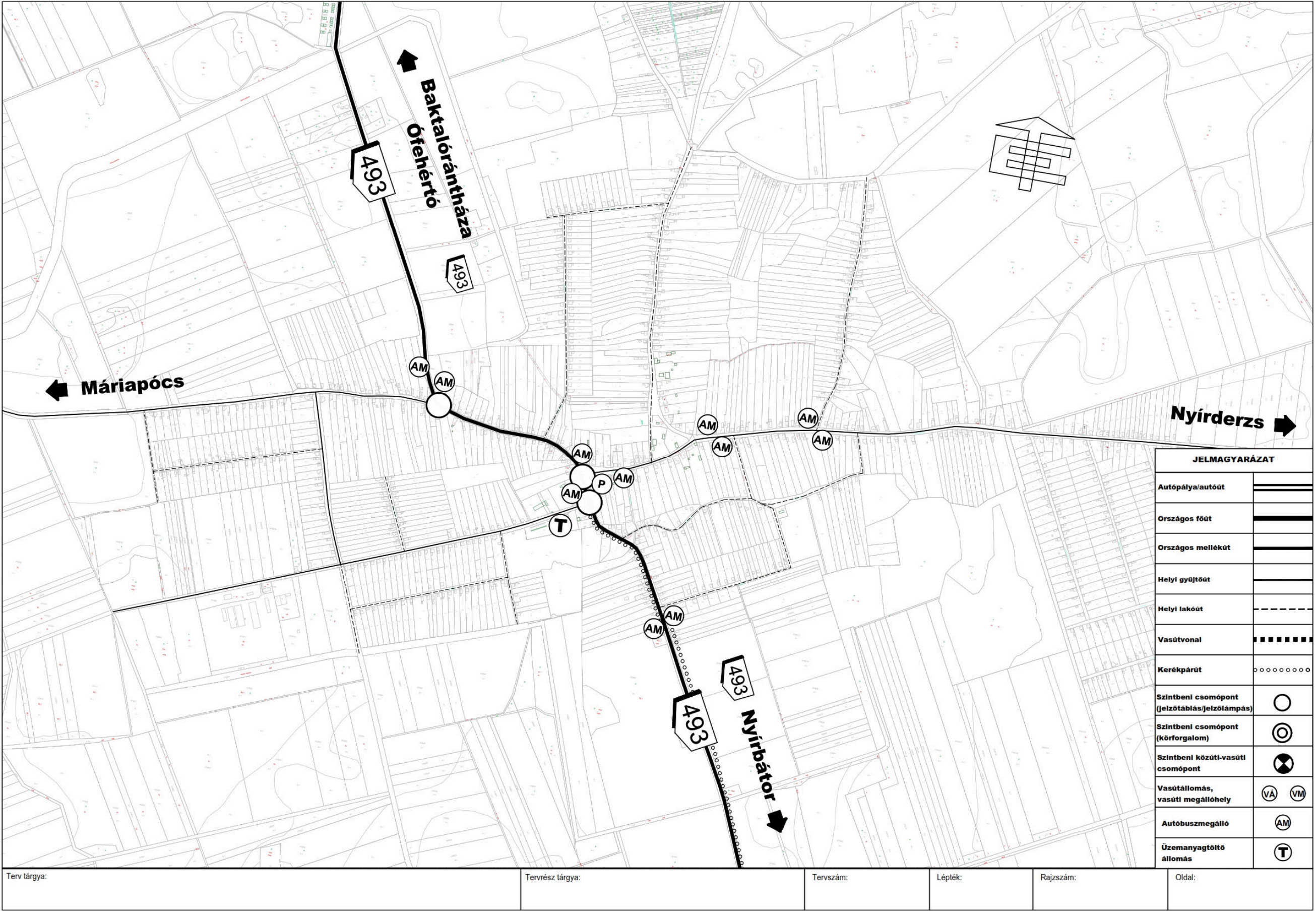


Közterületi parkoló a Posta előtt a Mártírok útja felől (forrás: maps.google.hu)

A közterületi parkolóhelyek száma, illetve azok kiépítettsége az igényeket megfelelően kiszolgálja.



Nyírgyulaj meglévő közlekedési hálózata (Vonalvezető Kft. saját szerkesztés)



#### 4.3.5. Tervezett beavatkozás

##### Részletek a műszaki leírásból:

###### *Tervezési paraméterek*

*A tervezési paraméterek az e-UT 03.01.11 „Közutak tervezése” útügyi műszaki előírás alapján lettek meghatározva, B.IV.b.C (belterületi II. rendű főút) tervezési osztály és  $v_t = 50$  km/h tervezési sebesség figyelembevételével.*

*A külterületi szakaszon K.IV.A. (külterületi II. rendű főút) tervezési osztály és  $v_t = 90$  km/h tervezési sebesség figyelembevételével.*

*Az ÚME által megadott tervezési paraméterektől való eltérés csak egy-egy rövid szakaszon jelenik meg, ahol 60 km/h csökkentettük a megengedett sebességet. A 12+172,68 12+257,39 km szelvények között a jelenlegi  $R=120$  m sugarú ív megtartását a közeli NATURA2000-es védett terület indokolta. A 17+861,12 km szelvénytől kezdődő  $R=3500$  m sugarú domború lekerekítő ívet megelőzően az új tervezett nyírbátori körforgalom miatt 60 km/h-ás megengedett sebességet jelző KRESZ tábla kerül kihelyezésre, így lehetőség volt a meglévő terepet jobban lekövető kisebb ív alkalmazására.*

*A tervezett kialakítás során 7,50 m szélességű, aszfalt burkolatú. 2x1 forgalmi sávós főút létesül, mindkettő oldalon 2,25 m szélességű padkával, 12,00 m koronaszélességgel, kétoldali 2,50 %-os oldaleséssel a meglévő-, illetve tervezett kétoldali szikkasztó árkok irányába.*

*Nyírgyulaj településen belüli forgalmának jelentős növekedését megakadályozva tehermentesítő út fog megvalósulni a korábban elkészített, leegyeztetett, majd jóváhagyott tervezett 'B' változat nyomvonala mentén. Az új útburkolat 7,50 m széles aszfalt burkolattal, mindkét oldalon 2,25 - 2,25 m széles padkával, 12,00 m koronaszélességgel, kétoldali tervezett szikkasztó árkok irányába lejtő 2,50 %-os oldaleséssel épül meg. A változat figyelembe veszi a telkek minél kisebb mértékű érintettségét, illetve az útvonal elkerüli a település belső, sűrűbben lakott részét. A tervezett tehermentesítő útszakasz a Mártírok útja és az Ófehértói út csatlakozásánál, egy tervezett négyágú jelzőtáblás csomópontnál kezdődik. A tehermentesítő útvonal később visszacsatlakozik a meglévő útszakaszhoz a település déli határánál.*

*Belterületen a tervezett út a hálózati szerepkör alapján a B.IV.b.C tervezési osztályába sorolható. Tervezési sebessége  $v_t = 50$  km/h.*

*Külterületi szakaszon a tervezett út a hálózati szerepkör alapján a K.IV.A. tervezési osztályába sorolható. Tervezési sebessége  $v_t = 90$  km/h.*

###### *Közüti csomópontok*

###### *Főbb közúti csomópontok*

*A tervezési szakaszon 4 kiemelt fő közúti csomópontot kell ki-/átépíteni, a várható forgalom áramlás, beépítettség, illetve a Település Rendezési Terv figyelembevételével, melyek az alábbiak*

*1. csomópont: 13+341,18 km szelvény:*

*o Nyírgyulaj, 493 sz. főút – Mártírok útja csomópont: négyágú 1 sávós körforgalom*

*2. csomópont: 13+798,17 km szelvény:*

*o Nyírgyulaj, 493 sz. főút - Rákóczi utca csomópont: négyágú jelzőtáblás csomópont*

*3. csomópont: 14+478,51 km szelvény:*

*o Nyírgyulaj, 493 sz. főút – Bátori út csomópont: háromágú jelzőtáblás csomópont*

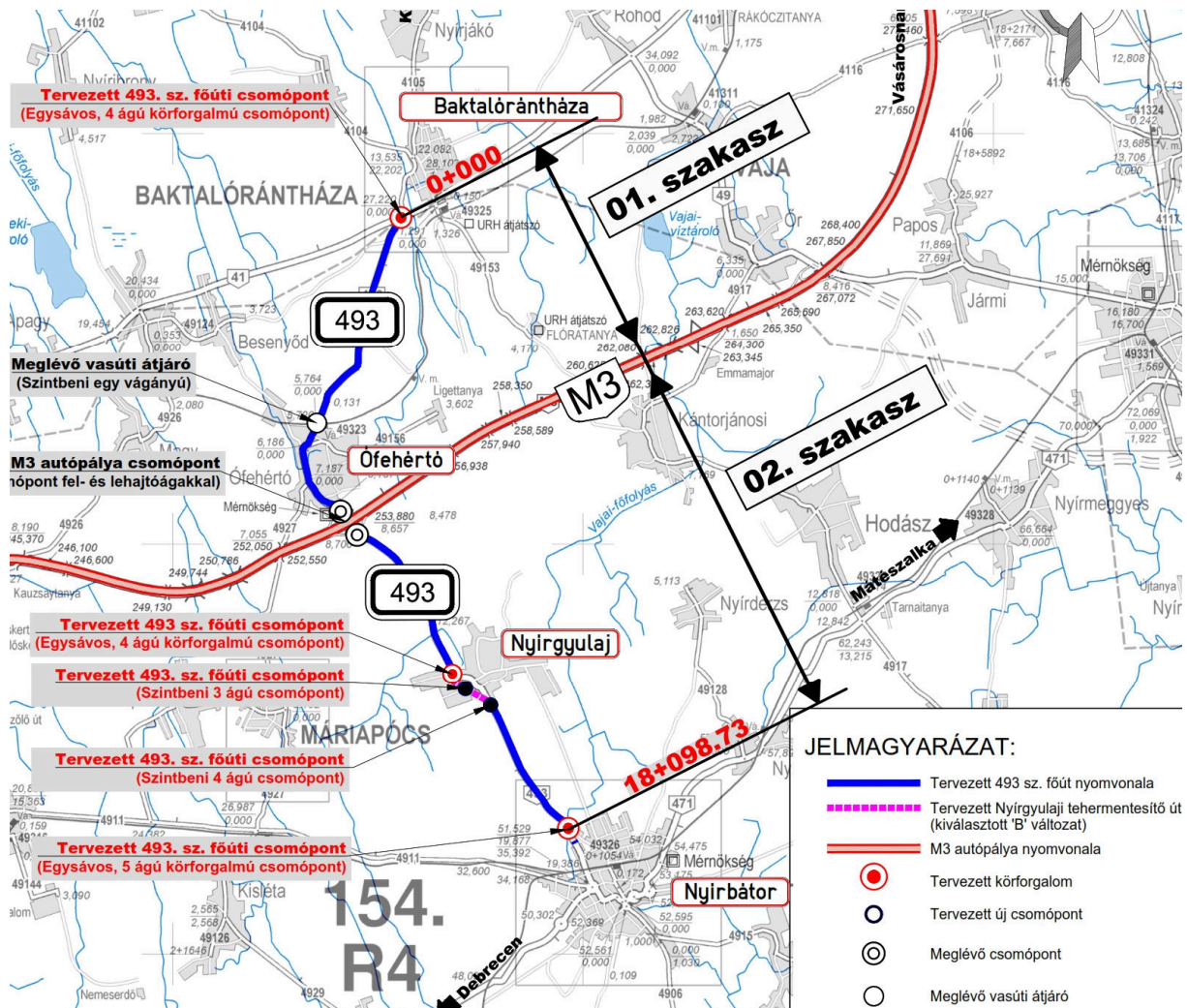


**4. csomópont: 18+098,73 km szelvény:**

o Nyírbátor, Fürdő utca – Gyulaji utca – Táncsics utca – Ipari Park bevezető útja

csomópontja: öt ágú 1 sávos körforgalom

A csomópontok elsőbbségadási viszonyait és egyéb forgalomtechnikai kialakításait az E\_02\_C1\_04\_V02 nevű Forgalomtechnikai helyszínrajzok tartalmazzák.



(Forrás: Vonalvezető Mérnöki és Gazdaságfejlesztő Kft.)

**1. sz. csomópont: 13+341,18 km szelvény:**

Az érintett csomópontban egy ötágú, egysávos körforgalom kerül kialakításra. A körforgalom minden ágán egysávos belépéssel és kilépéssel, valamint egysávos körpályával rendelkezik.

A tervezett körpálya 7,00 m szélességű, aszfalt felületű pálya, amelynek burkolatáról a csapadékvizet a megfelelő felületi esés kialakításával vezetjük el a szikkasztó árkokhoz. A középszigethez 1,50 m szélességű, betonkő burkolatú járható gyűrű tartozik, ami a nehézgépjárművek és autóbuszok áthaladását segíti. A járható gyűrű a körpályához K szegéllyel csatlakozik, a zöldszigettel határos oldalon kiemelt szegély megtámasztással. A csomóponti ágak ki- és bemenő forgalmának szétválasztására háromszög alakú, betonkő burkolatú, kiemelt szegély megtámasztással elválasztó szigetek kerülnek kialakításra, növelve ezzel a csomópont teljesítőképességét és forgalombiztonságát. A gyalogos és kerékpáros átvezetések vonalában az elválasztó sziget szintre süllyesztendő. Az átvezetésnél a kiemelt

szegélyek lekerekítése javasolt min.  $r=0,5$  m sugárral, a közlekedésbiztonság javítása érdekében. A kiemelt szegélyek magassága a pályaszinthez képest  $+12$  cm.

A körforgalmat követően a tervezett aszfalt burkolatot a meglévő burkolatszintre kell futtatni. A tervezett körpálya  $1,50 - 2,50$  %-os, a körpálya külső széle felé történő oldaleséssel szükséges kialakítani. Ez a kialakítás a terület jó víztelenítését biztosítja, valamint javítja a középsziget észlelhetőségét.

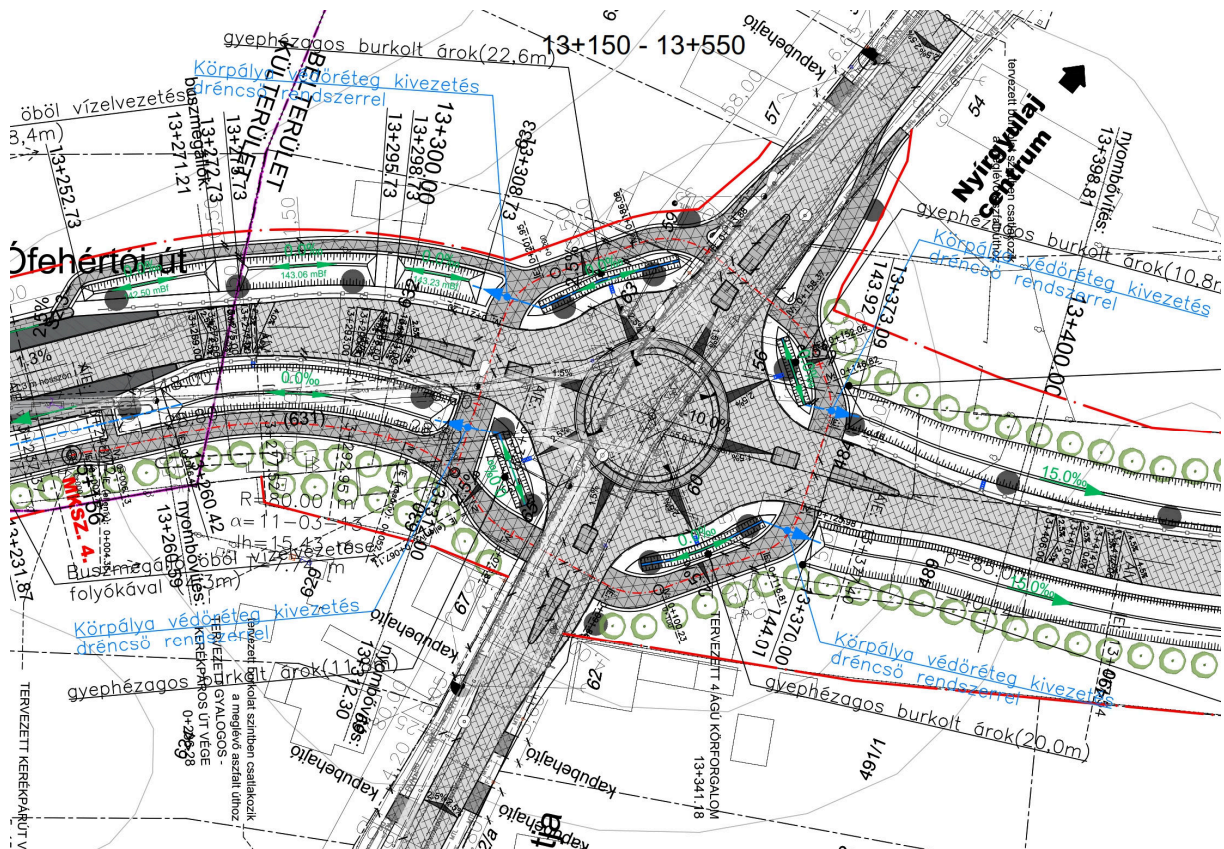
A tervezett középsziget földdel feltöltendő, a burkolatlan terület min.  $10$  %-os oldaleséssel alakítandó ki. A középsziget és a járható gyűrű burkolata között kiemelt szegély megtámasztást kell alkalmazni, úgy, hogy a kiemelt szegély teteje és a járható gyűrű burkolat között  $12$  cm szintkülönbség legyen.

A tervezett betonkő burkolatú járható gyűrű  $5,00$  %-os oldaleséssel a körpálya felé lejt, és a körpálya aszfalt burkolatától K-szegély beépítésével kell elválasztani. Az K-szegély magassága a burkolatszinthez képest  $+5,0$  cm.

A be- és kilépő ágak elválasztására szolgáló elválasztó szigetek betonkő burkolatának megtámasztására kiemelt szegély beépítése szükséges, a közlekedés biztonságának javítása érdekében. A kiemelt szegélyt a helyszínrajzon jelölt helyeken a gyalogos- és kerékpáros, valamint a távlati átvezetések szélességében az út szintjére kell lefuttatni. Az elválasztó szigetek felületét  $1,50 - 3,50$  %-os oldaleséssel kell kialakítani, ezzel biztosítva annak víztelenítését.

A tervezett csomóponti ágak felületét  $2,50$  %-os lejtéssel terveztük.

A terep lejtését mindenütt úgy kell kialakítani, hogy a burkolattól távolabbi irányba lejtessen a rendezett terep, valamint a csapadékvíz lefolyása a tervezett szikkasztó árkokhoz mindenütt biztosítva legyen. Az árkokat és a rendezett terepet füvesíteni javasolt.

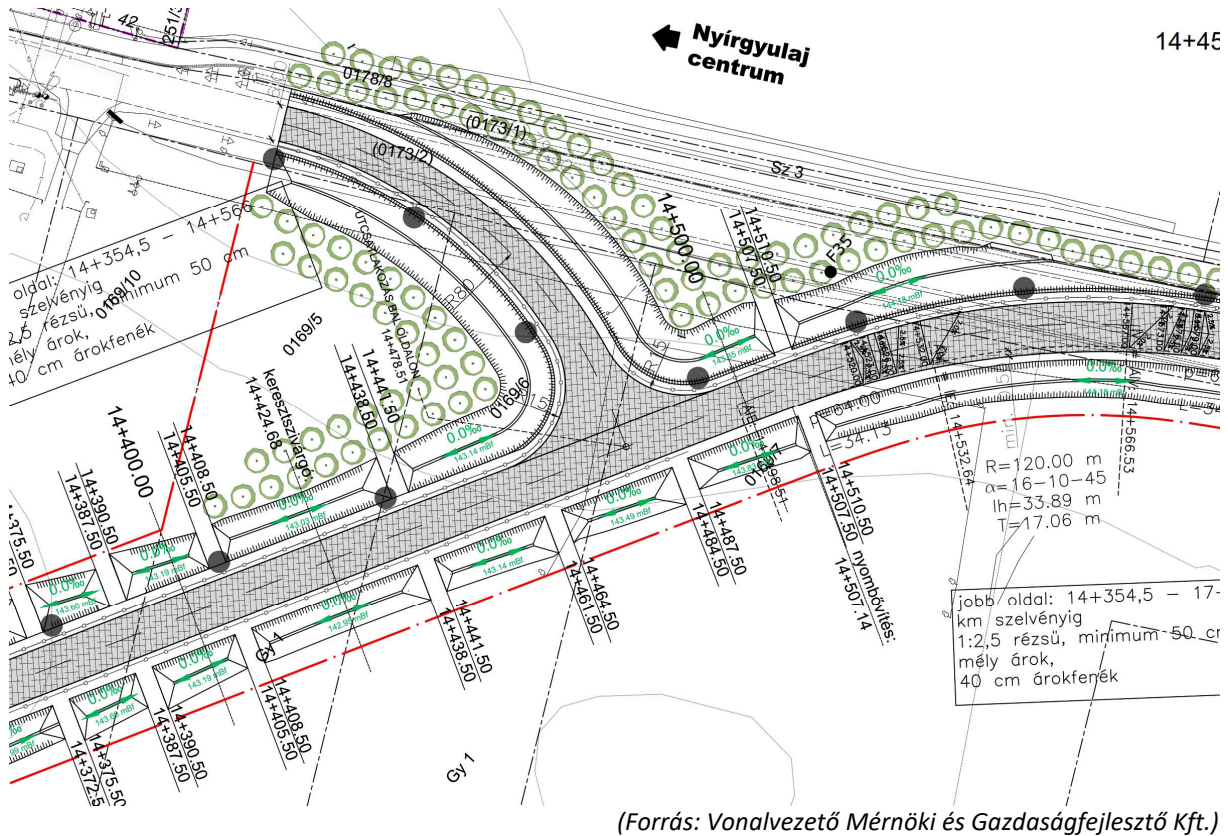


(Forrás: Vonalvezető Mérnöki és Gazdaságfejlesztő Kft.)









4. sz. csomópont: 18+098,73 km szelvény:

*Az érintett csomópontban egy ötágú, egysávos körforgalom kerül kialakításra. A körforgalom minden ágán egysávos belépéssel és kilépéssel, valamint egysávos körpályával rendelkezik. A tervezett körpálya 8,00 m szélességű, aszfalt felületű pálya, amelynek burkolatáról a csapadékvizet a megfelelő felületi esés kialakításával vezetjük el a szikkasztó árkokhoz. A középszigethez 2,00 m szélességű, betonkő burkolatú járható gyűrű tartozik, ami a nehézgépjárművek és autóbuszok áthaladását segíti. A járható gyűrű a körpályához K szegéllyel csatlakozik, a zöldszigettel határos oldalon kiemelt szegély megtámasztással. A csomóponti ágak ki- és bemenő forgalmának szétválasztására háromszög alakú, betonkő burkolatú, kiemelt szegély megtámasztással elválasztó szigetek kerülnek kialakításra, növelve ezzel a csomópont teljesítőképességét és forgalombiztonságát. A gyalogos és kerékpáros átvezetések vonalában az elválasztó sziget szintre süllyesztendő. Az átvezetésnél a kiemelt szegélyek lekerekítése javasolt min.  $r=0,5$  m sugárral, a közlekedésbiztonság javítása érdekében. A kiemelt szegélyek magassága a pályaszinthez képest +12 cm.*

*A körforgalmat követően a tervezett aszfalt burkolatot a meglévő burkolatszintre kell futtatni. A tervezett körpálya 1,50 – 2,50 %-os, a körpálya külső széle felé történő oldaleséssel szükséges kialakítani. Ez a kialakítás a terület jó víztelenítését biztosítja, valamint javítja a középízget észlelhetőségét.*

A tervezett középsziget földdel feltöltendő, a burkolatlan terület min. 10 %-os oldaleséssel alakítandó ki. A középsziget és a járható gyűrű burkolata között kiemelt szegély

megtámasztást kell alkalmazni, úgy, hogy a kiemelt szegély teteje és a járható gyűrű burkolat között 12 cm szintkülönbség legyen.

A tervezett betonkő burkolatú járható gyűrű 5,00 %-os oldaleséssel a körpálya felé lejt, és a körpálya aszfalt burkolatától K-szegély beépítésével kell elválasztani. Az K-szegély magassága a burkolatszinthez képest + 5,0 cm.

A be – és kilépő ágak elválasztására szolgáló elválasztó szigetek betonkő burkolatának megtámasztására kiemelt szegély beépítése szükséges, a közlekedés biztonságának javítása érdekében. A kiemelt szegélyt a helyszínrajzon jelölt helyeken a gyalogos - és kerékpáros, valamint a távlati átvezetések szélességében az út szintjére kell lefuttatni. Az elválasztó szigetek felületét 1,50 - 3,50 %-os oldaleséssel kell kialakítani, ezzel biztosítva annak víztelenítését.

A tervezett csomóponti ágak felületét 2,50 %-os lejtéssel terveztük.

A terep lejtését mindenütt úgy kell kialakítani, hogy a burkolattól távolabbi irányba lejtessen a rendezett terep, valamint a csapadékvíz lefolyása a tervezett szikkasztó árkokhoz mindenütt biztosítva legyen. Az árkokat és a rendezett terepet füvesíteni javasolt

#### *Gyalogos-, és kerékpáros közlekedés*

A tervezési szakasz a viszonylag magas gépjárműforgalom miatt forgalombiztonsági szempontból indokoltá válik gyalogos- és kerékpáros forgalmi létesítmények elhelyezése, vagy azok távlati helyének biztosítása.

Ennek érdekében a tervezett nyomvonal mellé Ófehértó és Nyírgyulaj közötti kerékpárút megtervezése is a projekt részét képezi. A kerékpárutat külön nyomvonalon vezetve alakítottuk 2,55 m széles kerékpárútként. 2,5 %-os egyoldali oldaleséssel. A kerékpárút aszfalt burkolata mindkét oldalon kerti szegély megtámasztással történik.

#### *Gyalogjárda*

Gyalogjárda kiépítése Nyírgyulaj területén szükséges, betonkő burkolattal a tervezett csomóponti kialakításoknál. A gyalogos felületek tervezett szélessége 1,50 m, a csatlakozó utak esetében 3,00 m, főútnál 4,50 m átkelési szélességet terveztünk a tervezett kijelölt gyalogosátkelőhelyeknél. A tervezett nyírgyulaji körforgalom köré tervezett elválasztás nélküli kerékpáros-gyalogos felület 3,50 m szélességgel került kialakításra. A járdákat kerti szegéllyel kell megtámasztani. A tervezés során az akadálymentesítés, illetve a fogyatékkal élők/mozgáskorlátozottak általi használhatóság szempontjai is figyelembevételre kerültek (max. 8%-os hosszúság).

#### *Közösségi közlekedés*

A 493. sz. főút érintett szakaszán főként távolsági járatok közlekednek. A forgalom bővülése, illetve az út másodrendű főúttá rendelése miatt a meglévő autóbusszmegállók nem felelnek meg. A főúti paramétereket biztosítva a tervezési szakaszon 6 helyszínen helyeztünk el autóbusszöblöket:

- 493 sz. főút 12+283,14 – 12+375,67 km szelvények között Nyírgyulaj közigazgatáson autóbusszöblő kialakítása az út szelvényezése szerinti jobb és bal oldalon.

- 493 sz. főút 13+209,84 – 13+271,21 km szelvények között Nyírgyulaj településen autóbuszöböl kialakítása az út szelvényezése szerinti jobb oldalon.
- 493 sz. főút 13+408,85 – 13+483,59 km szelvények között Nyírgyulaj településen autóbuszöböl kialakítása az út szelvényezése szerinti bal oldalon.
- 493 sz. főút 15+473,07 – 15+630,58 km szelvények között Nyírgyulaj közigazgatáson autóbuszöböl kialakítása az út szelvényezése szerinti jobb és bal oldalon.
- Nyírbátor településen tervezett körforgalom Gyulaji utca ágon autóbuszöböl kialakítása az út szelvényezése szerinti jobb és bal oldalon.

A külterületi tervezett autóbusz öblöket beton burkolattal, 3,00 m szélességben szükséges kialakítani, a behajtási oldal 21 m hosszú, a kihajtási 15 m. A felállási hossz 21,00 m. Az öbölnél a behajtási irányból a kihajtási irány felé haladva  $R = 60$  és  $R = 30$  m-es lekerekítéseket kell alkalmazni.

A belterületi tervezett autóbusz öblöket beton burkolattal, 3,00 m szélességben szükséges kialakítani, a burkolatszél behajtásnál 1:7, a kihajtásnál 1:5 hajlással. A felállási hossz 21,00 m. Az öbölnél a behajtási irányból a kihajtási irány felé haladva  $R = 60$  és 40, majd  $R = 20$  és 40 m-es lekerekítéseket kell alkalmazni.

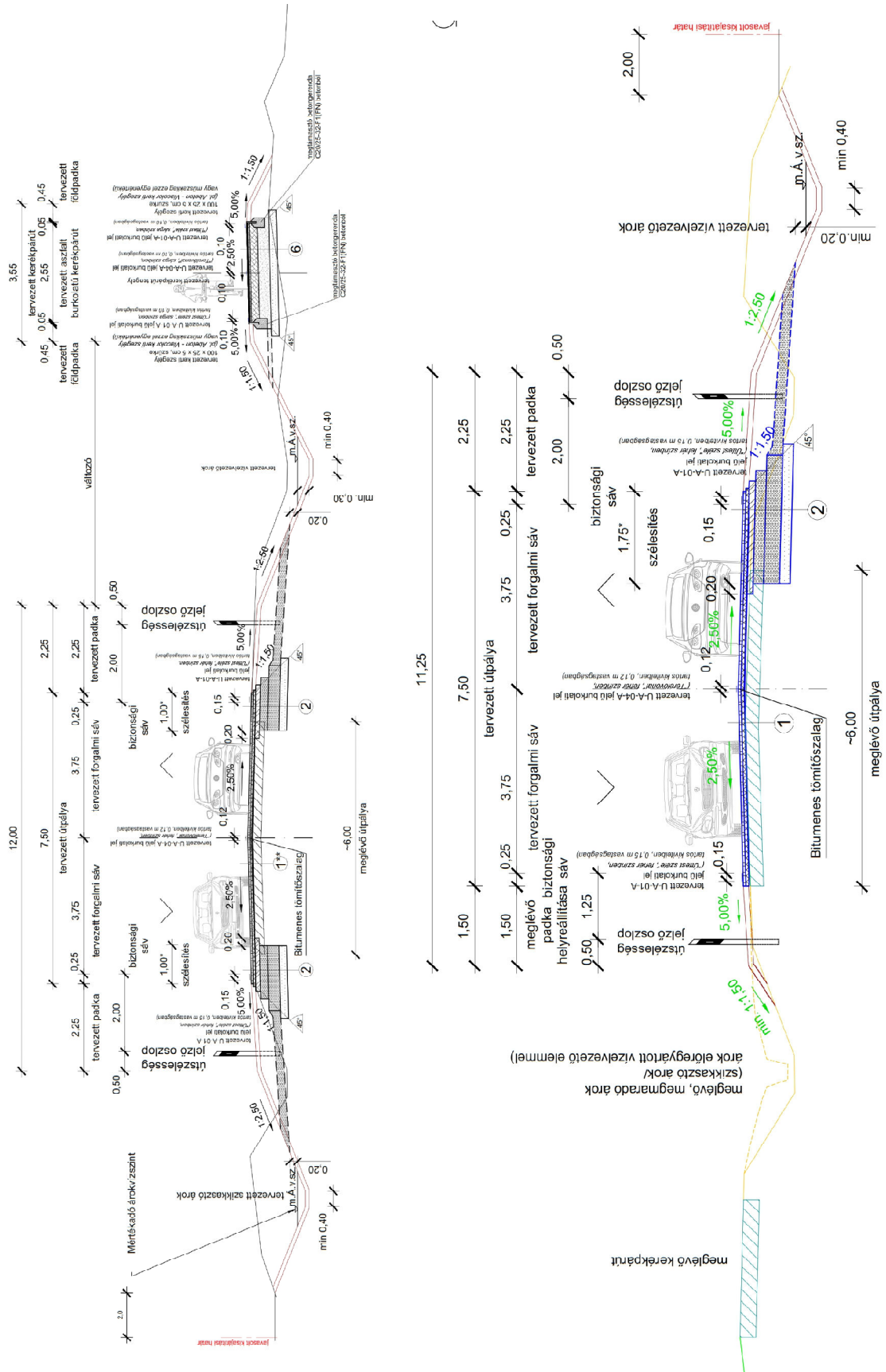
A tervezett buszperon 1,5 m szélességben betonkő burkolattal építendő ki, kiemelt szegély megtámasztással 4.5 fejezetben leírt pályaszerkezettel. A peron az útburkolattól kiemelt szegéllyel kerül elválasztásra. A vízelvezetés érdekében a tervezett peron és járdák melletti zöldterületen szikkasztó árokrendszer kialakítására van szükség.

A betonburkolatot kereszthézagokkal kell ellátni. A betontáblák hossza legfeljebb 5,00 m lehet. A betontáblák hosszabbik oldala nem lehet a rövidebbik oldalának 1,5-szeresénél nagyobb. A hézagkialakításnál törekedni kell arra, hogy a betontáblák négyzetes alakúak legyenek. A hézagok vakhézagként alakítandók ki, közöttük  $\Phi 25$  mm-es, 500 mm hosszú teherátadó (csúszó) acélbetéteket kell elhelyezni az e-UT 06.03.37:2021 „Beton- és kompozitburkolatok tervezése és építése”, ütiügyi előírás szerint. A teherátadó vasalás osztásköze a mintakeresztszelvényeken látható. A hézagokat bitumenes vagy modifikált bitumenes alapú hézagkiöntő anyaggal kell kitölteni az e-ÚT 06.03.37:2021 „Beton- és kompozitburkolatok tervezése és építése”, valamint e-UT 05.02.42 „Útburkolatok hézagkitöltő anyagai” Ütiügyi Műszaki Előírás szerint.

A vakok és gyengénlátók közlekedésének biztonságosabbá tétele érdekében taktilis útburkolati jelzéseket kell elhelyezni a buszperon területén. A tervezés során az akadálymentesítés, illetve a fogyatékkal élők/mozgáskorlátozottak általi használhatóság szempontjai is figyelembevételre kerültek (max. 8%-os hosszúság).



Mintakeresztmetszvények



(Forrás: Vonalvezető Mérnöki és Gazdaságfejlesztő Kft.)

## 5. Szabályozási módosítások

### 5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

#### NYÍRGYULAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 2/2024. (V. 13.) önkormányzati rendelete

#### Nyírgyulaj Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 4/2007 (IV. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról

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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

*Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A3. pontjára*

*Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben vármegyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjára*

*Nemzeti park igazgatóságának 9. melléklet táblázatának A5. pontjára*

*Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjára*

*Területi Vízügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A7. pontjára*

*Országos Vízügyi főigazgatóságnak 9. melléklet táblázatának A8. pontjára*

*Területi vízügyi igazgatási szervnek 9. melléklet táblázatának A9. pontjára*

*Fővárosi és vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjára*

*Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A11. pontjára*

*Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A12. pontjára*

*Közlekedésért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A13. pontjára*

*Légiközlekedési hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14a. pontjára*

*Katonai légügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14b. pontjára*

*Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A15. pontjára*

*Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A17. pontjára*

*Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A18. pontjára*

*Erdészeti hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 9. melléklet táblázatának A19. pontjára*

*Honvédelemért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A20. pontjára*

*Fővárosi és megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjára*

*Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjára*

*Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjára*

*Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A24. pontjára Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A25. pontjára hivatkozva, továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint Nyírgyulaj Község településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 5/2017 (VI.30.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:*

**1.§ Nyírgyulaj Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 4/2007 (IV. 12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1.§ (2) bekezdés helyébe a következő lép:**

(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-21B/2023 törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1, S-2) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad."

**2. § A Rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.**

**3 § A Rendelet 5. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.**

**4. § A Rendelet 6. melléklete helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.**

**5. § A Rendelet 7. melléklete törlésre kerül.**

**6.§ Ez a rendelet a 2024. május hó 13. napján 15 órakor lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.**

P.H.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

**ZÁRADÉK:**

A rendelet 2024. május hó 13.napján került kihirdetésre.

.....  
jegyző



## 1. melléklet

### 1. melléklet az 4/2007. (IV.12.) önkormányzati rendelethez

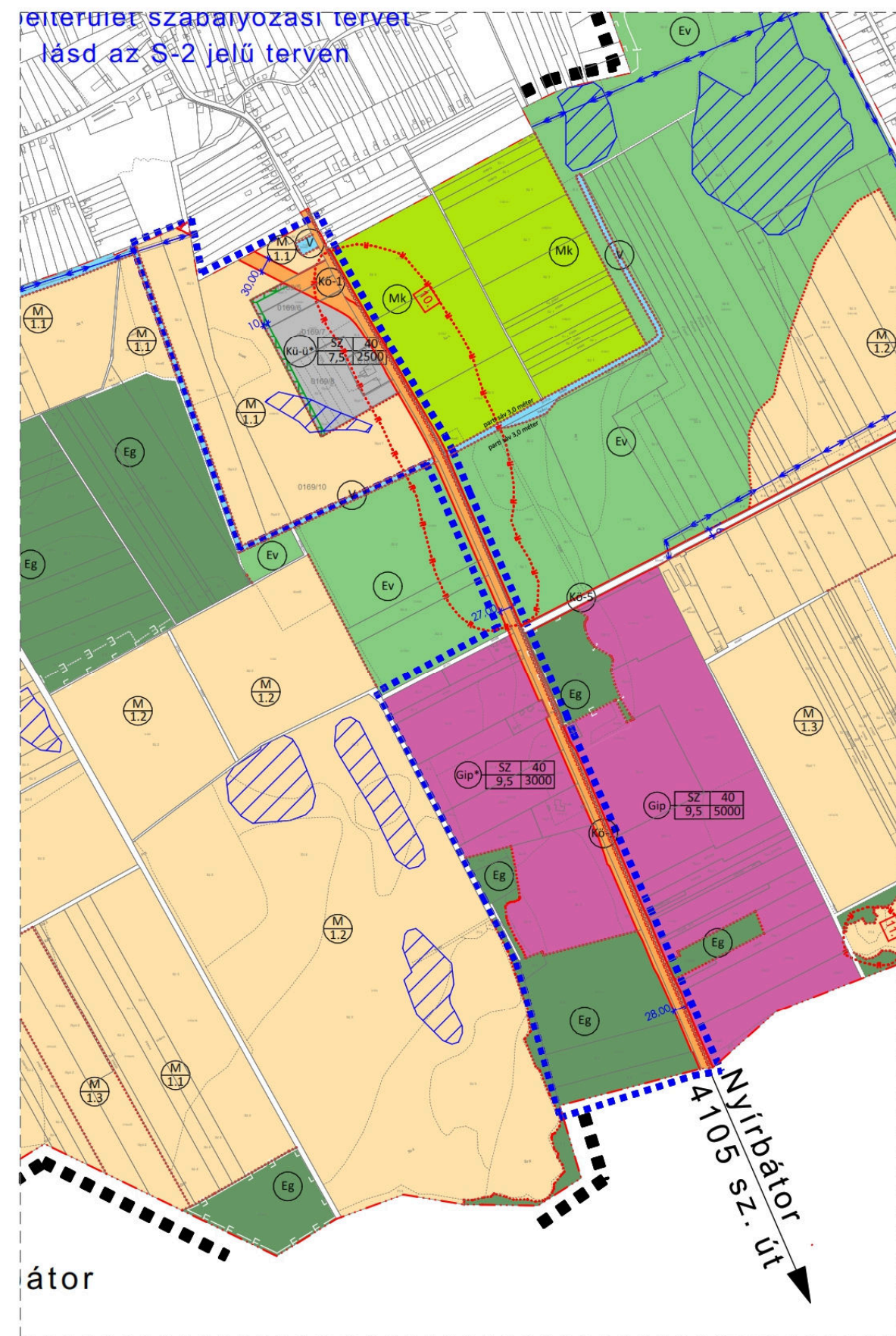
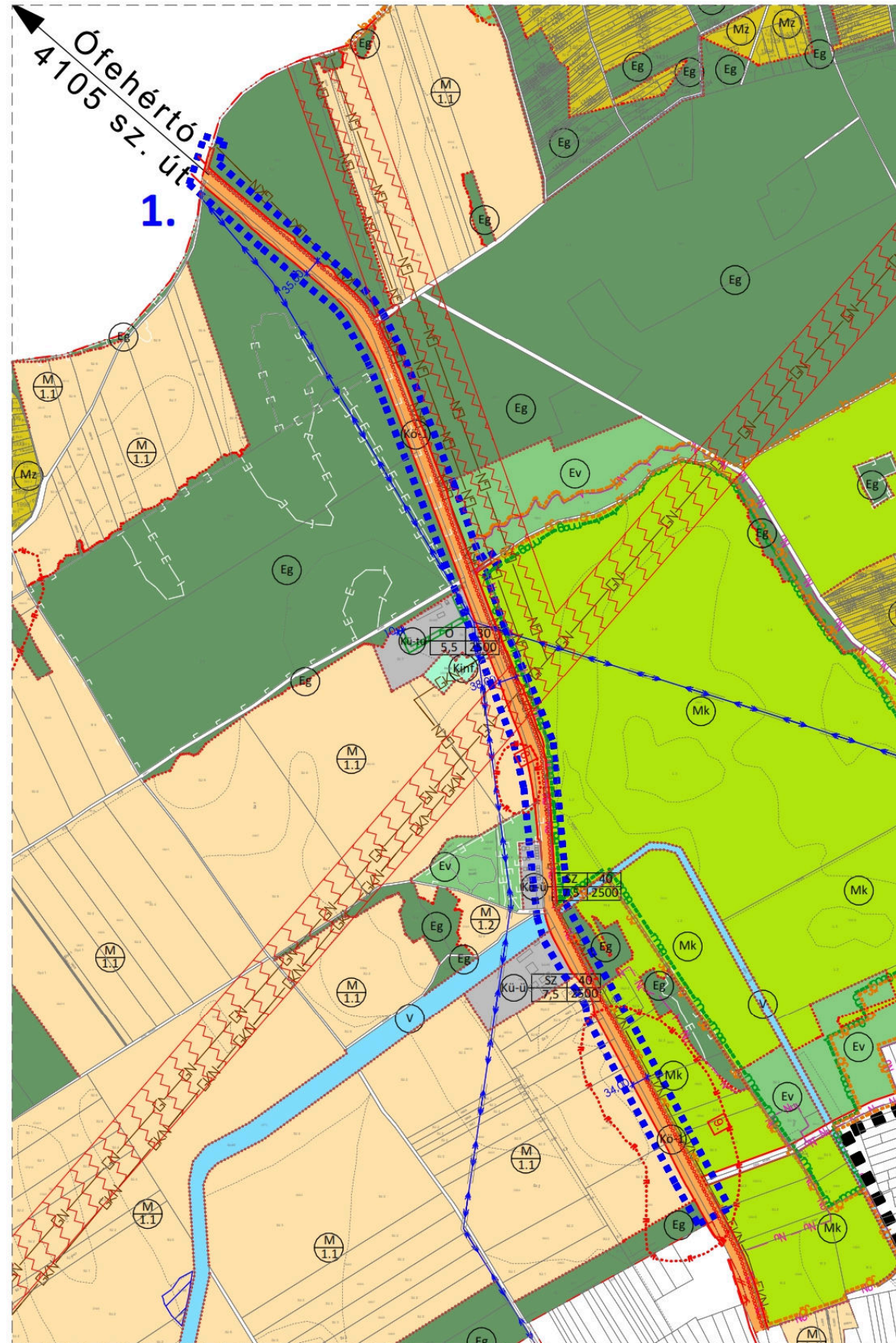
#### Normatív táblázat

|     | A                                        | B                         | C                 | D                                         | E                             | F                               | G                                 | H                                              |
|-----|------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| 1.  | Sajátos<br>használat<br>szerinti terület | Építési<br>övezet<br>jele | Beépítési<br>mód  | Az építési telek                          |                               |                                 |                                   | Megengedett<br>max<br>építménymagas<br>ság (m) |
| 2.  |                                          |                           |                   | Legkisebb<br>terület<br>(m <sup>2</sup> ) | Legkisebb<br>szélesség<br>(m) | Legkisebb<br>zöldfelület<br>(%) | Legnagyobb<br>beépítettség<br>(%) |                                                |
| 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.  |                                          | Lf 1.4                    | oldalhatáron álló | 700                                       | -                             | 40                              | 30                                | 5,0                                            |
| 8.  | Kereskedelmi szolgáltató                 | Gksz                      | oldalhatáron álló | 800                                       | -                             | 20                              | 30                                | 7,5                                            |
| 9.  | Ipari gazdasági                          | Gip                       | szabadon álló     | 5000                                      | -                             | 30                              | 40                                | 9,5                                            |
| 10. |                                          | Gip*                      | szabadon álló     | 3000                                      | -                             | 30                              | 40                                | 9,5                                            |
| 11. | Különleges - sport                       | Kü-s                      | szabadon álló     | 12000                                     | -                             | 40                              | 20                                | 7,5                                            |
| 12. | Különleges - temető                      | Kü-t                      | szabadon álló     | 2000                                      | -                             | 40                              | 35                                | 7,5                                            |
| 13. | Különleges - üzemi                       | Kü-ü                      | szabadon álló     | 2500                                      | -                             | 40                              | 40                                | 7,5                                            |
| 14. | Különleges – turisztikai terület         | Kü-tu                     | oldalhatáron álló | 2500                                      | -                             | 40                              | 30                                | 5,5                                            |





A módosított szabályozási tervlap beavatkozási területének kivágata (megértést segítő nagyítva az eredeti tervlapból) – nem része a rendeletnek

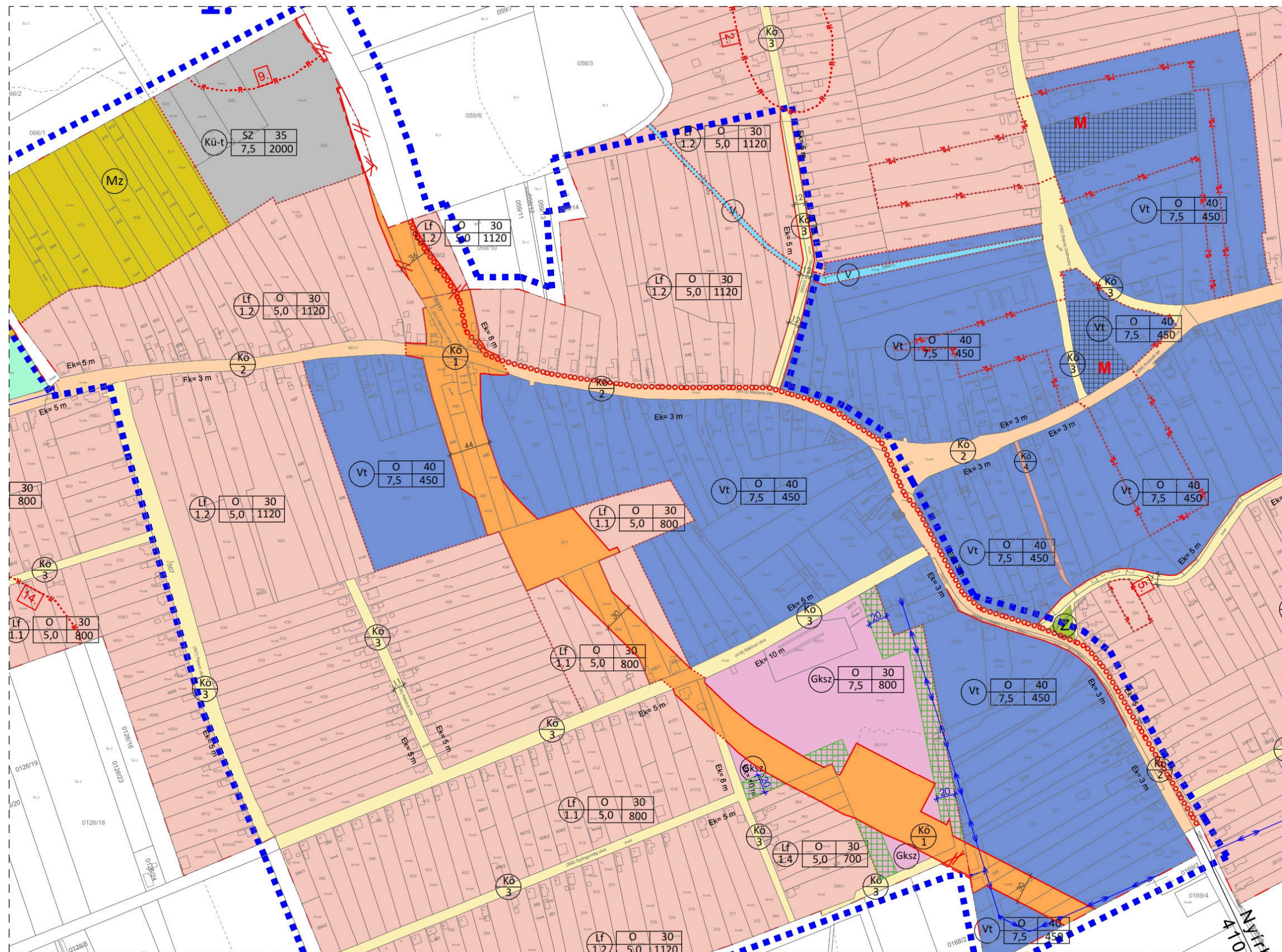








A módosított szabályozási tervlap beavatkozási területének kivágata (megértést segítő nagyítva az eredeti tervlapból) – nem része a rendeletnek





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

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

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

Kelt.: Nyíregyháza, 2024. március hó 01. nap.



.....  
Labbancz András  
okl. településmérnök



## 6.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

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

| Ssz. | Övezetek megnevezése                                                                                                               | Övezeti érintettség        |                        | MTrT szerinti<br>tervezési<br>területen | Hatályos terv<br>szerinti tervezési<br>területen |     | Módosítás után<br>a terület nagysága a<br>tervezési területen |     | Változás mértéke |   |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------|-----|------------------|---|
|      |                                                                                                                                    | Közigazgatási<br>területen | Tervezési<br>területen |                                         | ha                                               | %   | ha                                                            | %   | ha               | % |
|      |                                                                                                                                    | ha                         | %                      | ha                                      | %                                                | ha  | %                                                             | ha  | %                |   |
| 1.   | Erdőgazdálkodási térség                                                                                                            | érinti                     | érinti                 | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 2.   | Mezőgazdasági térség                                                                                                               | érinti                     | érinti                 | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 3.   | Sajátos terület-felhasználású térség                                                                                               | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 4.   | Vízgazdálkodási térség                                                                                                             | érinti                     | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 5.   | Települési térség                                                                                                                  | érinti                     | érinti                 | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 6.   | Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek | érinti                     | érinti                 | 5,88                                    | 5,88                                             | 100 | 5,88                                                          | 100 | 0                | 0 |
| 7.   | Ökológiai hálózat magterületének övezete                                                                                           | érinti                     | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 8.   | Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete                                                                                   | érinti                     | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 9.   | Ökológiai hálózat puffer területének övezete                                                                                       | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 10.  | Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete                                                                                | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 11.  | Jó termőhelyi adottságú szántók övezete                                                                                            | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 12.  | Erdők övezete                                                                                                                      | érinti                     | érinti                 | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 13.  | Erdőtelepítésre javasolt terület övezete                                                                                           | érinti                     | érinti                 | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 14.  | Tájképvédelmi terület övezete                                                                                                      | érinti                     | érinti                 | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 15.  | Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete                                                                        | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 16.  | Vízminőség-védelmi terület övezete                                                                                                 | érinti                     | érinti                 | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 17.  | Nagy vízi meder övezete                                                                                                            | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 18.  | VTT-tározók övezete                                                                                                                | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 19.  | Honvédelmi és katonai célú terület övezete                                                                                         | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 20.  | Ásványi nyersanyagvagyon övezete                                                                                                   | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 21.  | Rendszeresen belvízjárta terület övezete                                                                                           | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 22.  | Tanyás területek övezete                                                                                                           | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 23.  | Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete                                                                    | érinti                     | érinti                 | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 24.  | Térségi együttműködések övezete                                                                                                    | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 25.  | Határon átnyúló együttműködés övezete                                                                                              | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 26.  | Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete                                                                                    | érinti                     | érinti                 | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 27.  | Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet                                                                    | nem érinti                 | nem érinti             | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |
| 28.  | Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet                                                                              | érinti                     | érinti                 | -                                       | -                                                | -   | -                                                             | -   | -                | - |

## 5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|
| követelmény:                                                  | <p><b>OTrT 15. § (2) bekezdés:</b> <i>A településrendezési eszközökben</i></p> <p><i>a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,</i></p> <p><i>b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.</i></p> <p><i>(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.</i></p>                                                                          |  |         |
| a követelmény teljesítése:                                    | <p><b>A településrendezési eszközök tervezésekor az MTrT. 2. mellékletében rögzített térbeli rend szerint kerültek ábrázolásra az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyei. A módosítás során a 493. számú főút 11,5t-ás burkolat megerősítése.</b></p> <p><b>A 493. számú főút 11,5t-ás burkolat megerősítése az „egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről” szóló 345/2012 (XII. 6.) Korm. rendelet 1. mellékletében, így a rendeletben megfogalmazott, az általánostól eltérő szabályok vonatkoznak rá. (1.2.126. A 493. számú főút, Baktalórántháza és Nyírbátor közötti szakasz fejlesztése, párhuzamos kerékpárút fejlesztéssel)</b></p> <p><b>Ennek alapján, az 5. §. szerint:</b></p> <p><b>„Az 1. mellékletben meghatározott beruházások esetében az országos és megyei területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során - az országos vagy a megyei területrendezési eszközzel való egyezés hiányában - az 1. mellékletet kell figyelembe venni.”</b></p>                                                          |  |         |
| A település közigazgatási területén, a műszaki infrastruktúra | hossza a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 5,88 km |
|                                                               | hossza a hatályos településszerkezeti tervben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 5,88 km |
|                                                               | hosszának csökkenése/növekedése a tervezett módosítással                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | 0,00 km |
|                                                               | hossza a tervezett módosítás után (B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | 5,88 km |
| követelmény:                                                  | <p><b>OTrT 18. § (1) bekezdés:</b> <i>Külfejtéses művelésű bányatelek megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési eszközökben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési eszközök készítésének vagy módosításának szándékáról.</i></p> <p><i>(2) Az (1) bekezdés szerinti bányatelekre vonatkozó kitermelési műszaki üzemi terv csak akkor hagyható jóvá, ha a bányászati tevékenységgel igénybe venni tervezett területet – ha van elfogadott településrendezési eszköz – a településrendezési eszköz nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület települési területfelhasználási egységbe sorolta.</i></p> |  |         |

|                            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| a követelmény teljesítése: | Új bányászati terület a tervezés során, a tervezési területen nem került kijelölésre. |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

### 23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| követelmény:               | 9/2023 (II. 24.) 5.§ (1) b: A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek:<br>b) térségi jelentőségű térszervező város,                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| követelmény:               | 9/2023 (II. 24.) 5.§ (2) a): A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében:<br>a) településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítése során a térszervező szerepre figyelemmel kel a jövőképet és célrendszert kidolgozni,                                                                                                                                                                                        |
| a követelmény teljesítése: | A településrendezési eszközök vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| követelmény:               | 9/2023 (II. 24.) 5.§ (2) b): a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| a követelmény teljesítése: | A módosítás során új falusias lakóterület nem került kijelölésre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| követelmény:               | 9/2023 (II. 24.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).                                                                                                                                                                                                     |
| a követelmény teljesítése: | A beépítetlen fejlesztési területek aránya nem éri el a beépítésre szánt területek 20%-át.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| követelmény:               | 9/2023 (II. 24.) 6.§ (2): A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| a követelmény teljesítése: | Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| követelmény:               | 9/2023 (II. 24.) 6.§ (3): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| a követelmény teljesítése: | Közös tervezés nem történik az eljárás során.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| követelmény:               | 9/2023 (II. 24.) 6.§ (4): Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha<br>a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel,<br>b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi,<br>c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll. |
| a követelmény teljesítése: | A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| követelmény:               | 9/2023 (II. 24.) 6.§ (5): A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.                                                                                                                                                                                      |
| a követelmény teljesítése: | Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>követelmény:</b>               | <b>9/2023 (II. 24.) 6.§ (6):</b> A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha<br>a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és<br>b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>követelmény:</b>               | <b>9/2023 (II. 24.) 7.§ (1):</b> Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahaznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>követelmény:</b>               | <b>9/2023 (II. 24.) 7.§ (2):</b> 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>követelmény:</b>               | <b>9/2023 (II. 24.) 7.§ (3):</b> Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>A település a hagyományos vidéki település övezetéhez tartozik.<br/>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>követelmény:</b>               | <b>9/2023 (II. 24.) 7.§ (4)-(5):</b> Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségébe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek:<br>a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy<br>b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.<br>(5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén. |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>A módosítás során kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület nem került tervezésre.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| <b>26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>követelmény:</b>                                        | <b>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1):</b> A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés-szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcsturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni. |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>                          | <b>Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül.</b>                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>követelmény:</b>                                        | <b>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (2):</b> A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.                                                                                    |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a követelmény teljesítése: | Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| követelmény:               | <b>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (3):</b> A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és – feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki. |
| a követelmény teljesítése: | Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

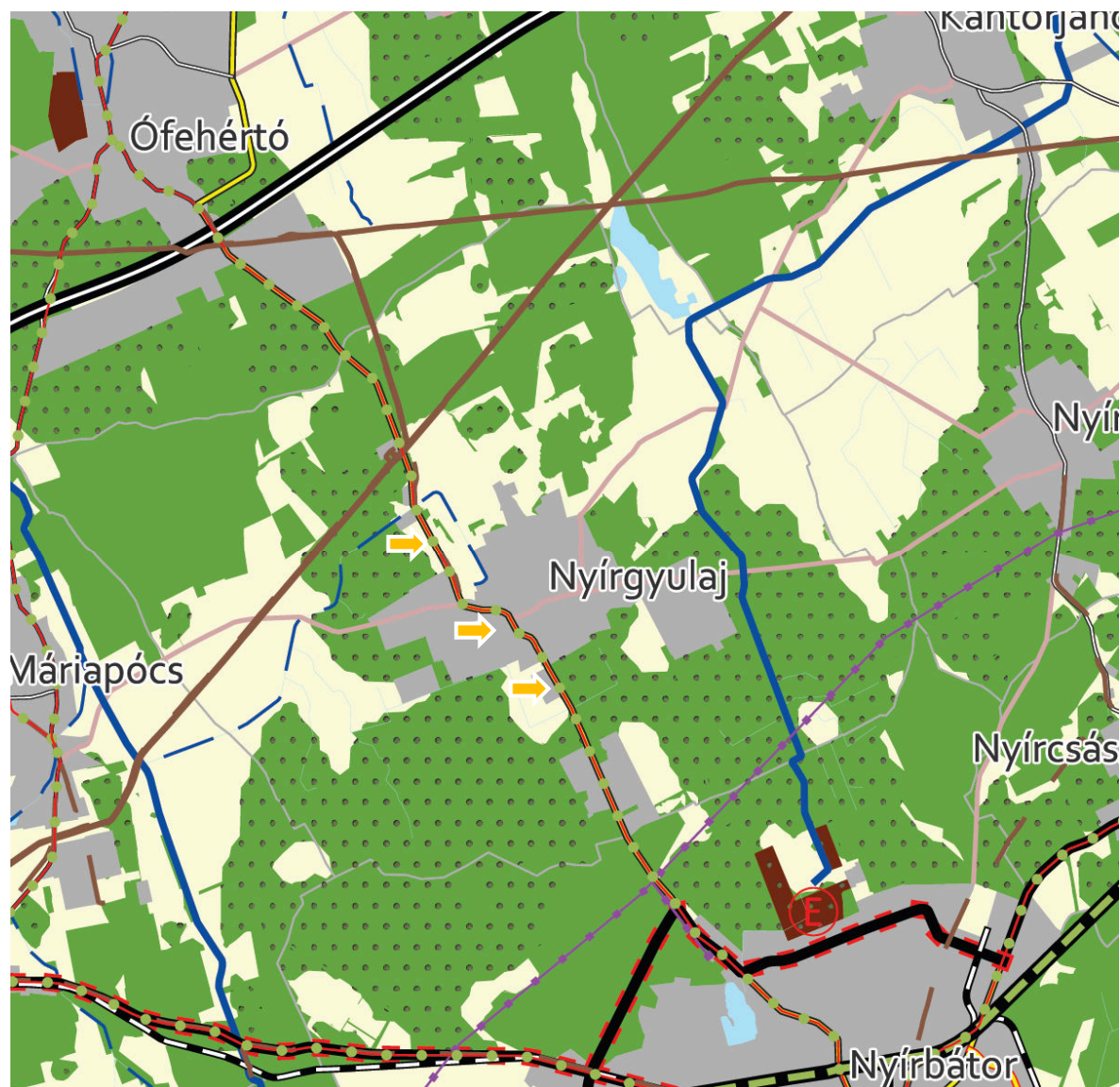
## 28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| követelmény:               | <b>9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (1)</b> A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.                                                                                                                                                                                                          |
| a követelmény teljesítése: | Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| követelmény:               | <b>9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (2)</b> Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.                                                                                                                                                                                                                                  |
| a követelmény teljesítése: | Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| követelmény:               | <b>9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (3)</b> Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.                                                                                                                                                            |
| a követelmény teljesítése: | Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| követelmény:               | <b>9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (4):</b> A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához. |
| a követelmény teljesítése: | Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## RAJZI MELLÉKLETEK

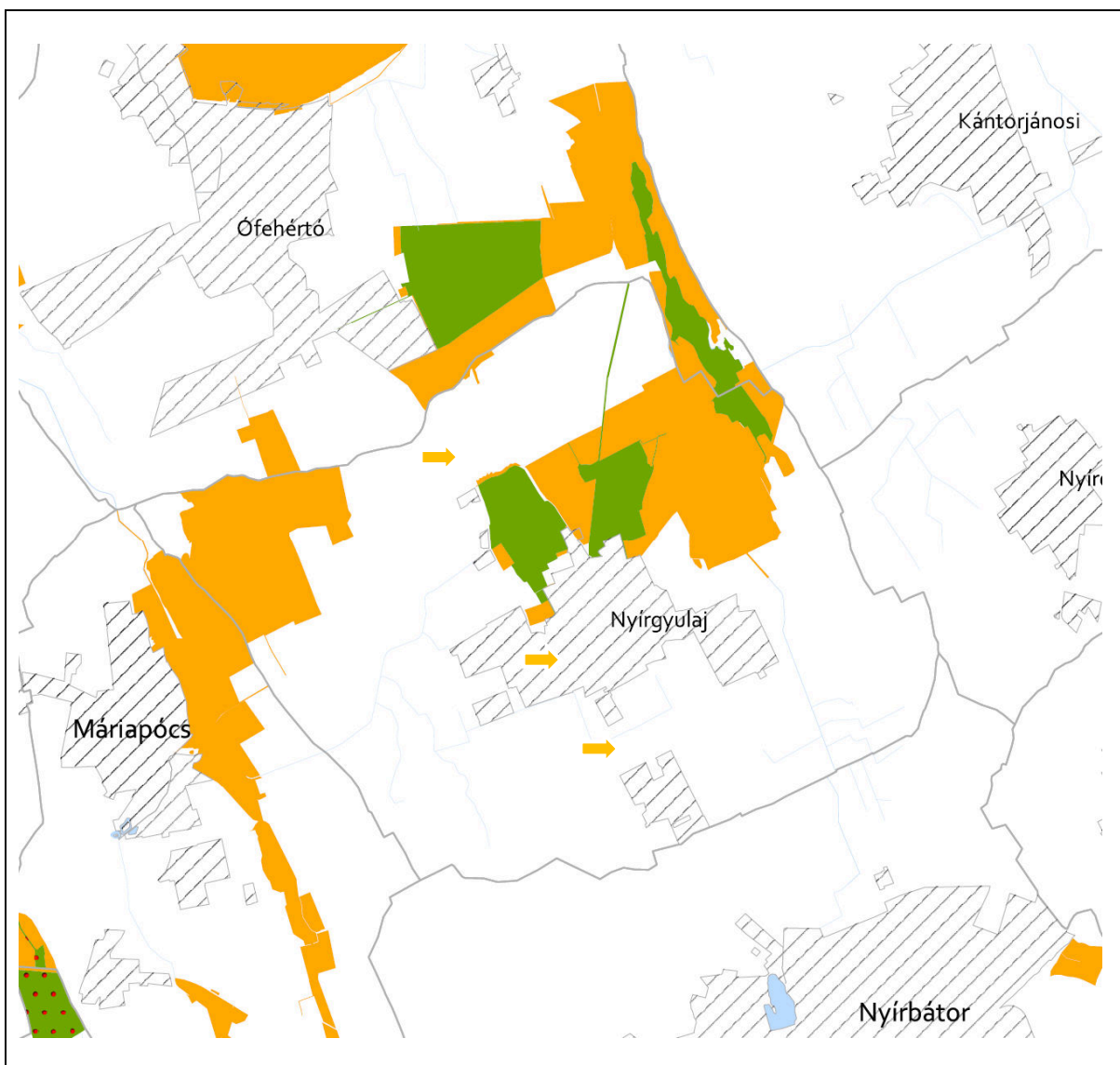
9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet mellékletei szerint

### Az Ország Szerkezeti Terve

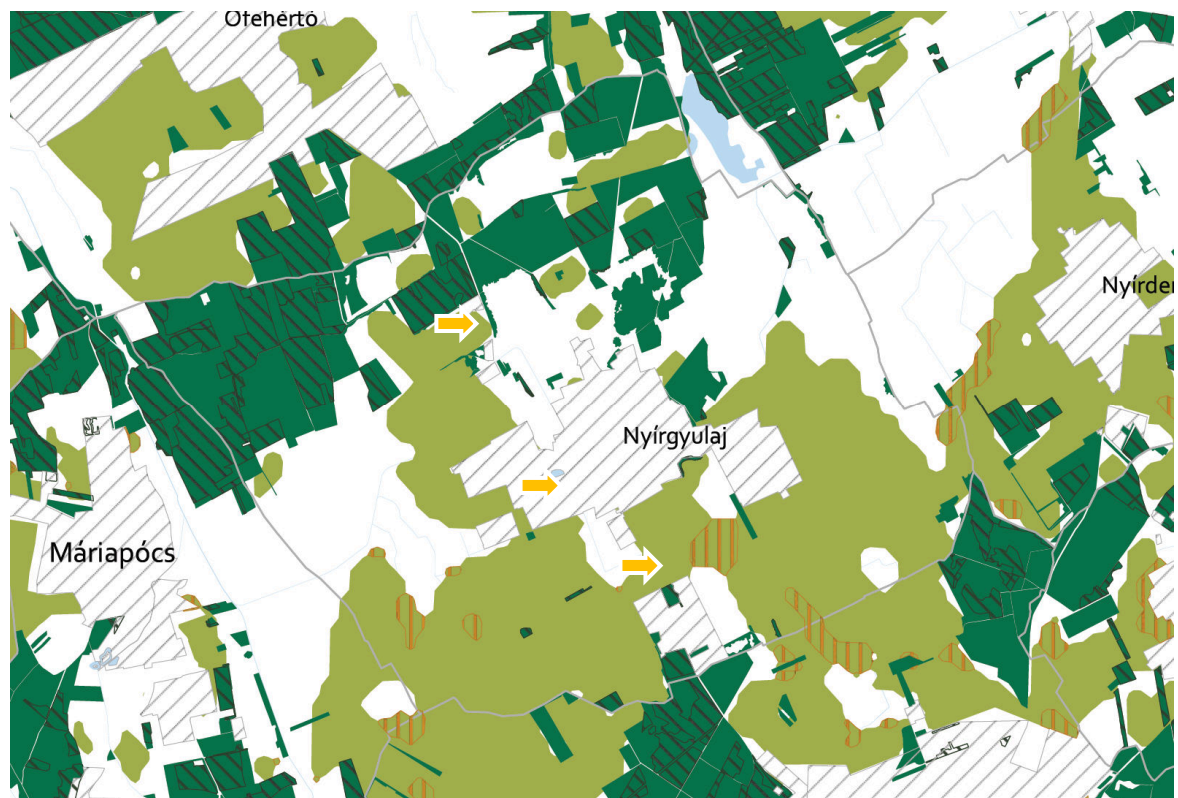


1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



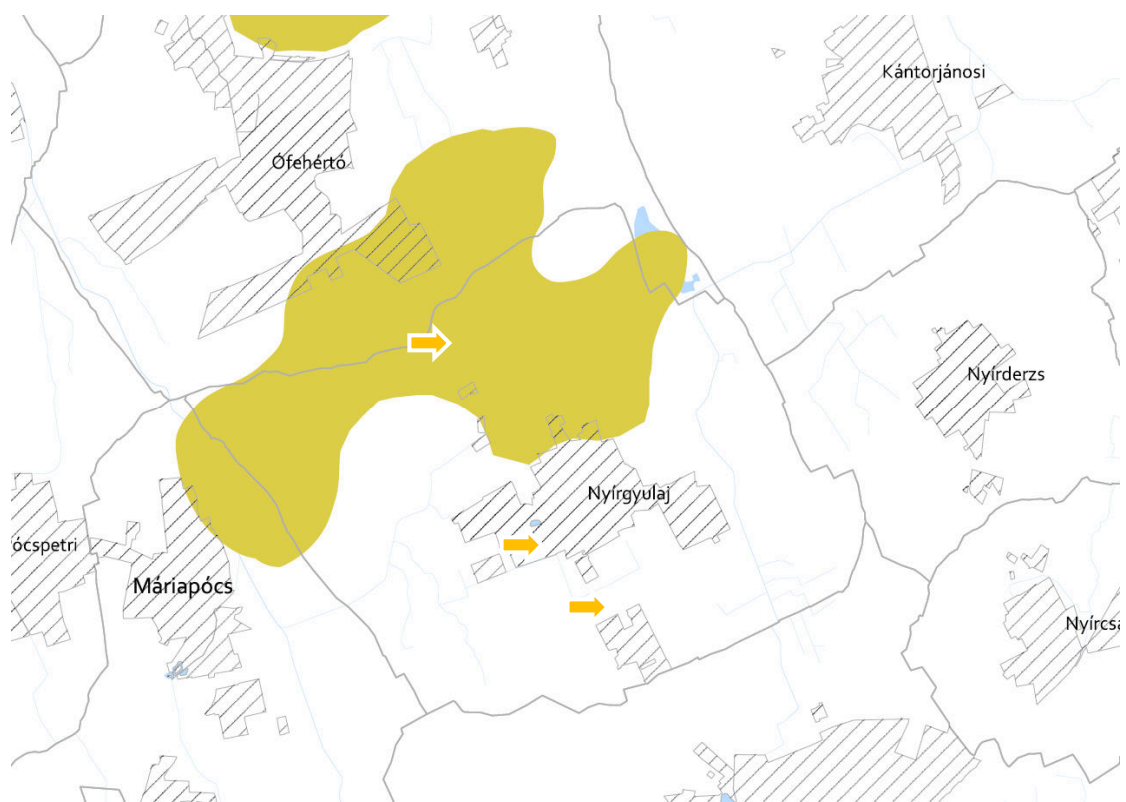


7. Ökológiai hálózat magterületének övezet
8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet
9. Ökológiai hálózat puffer-területének övezet

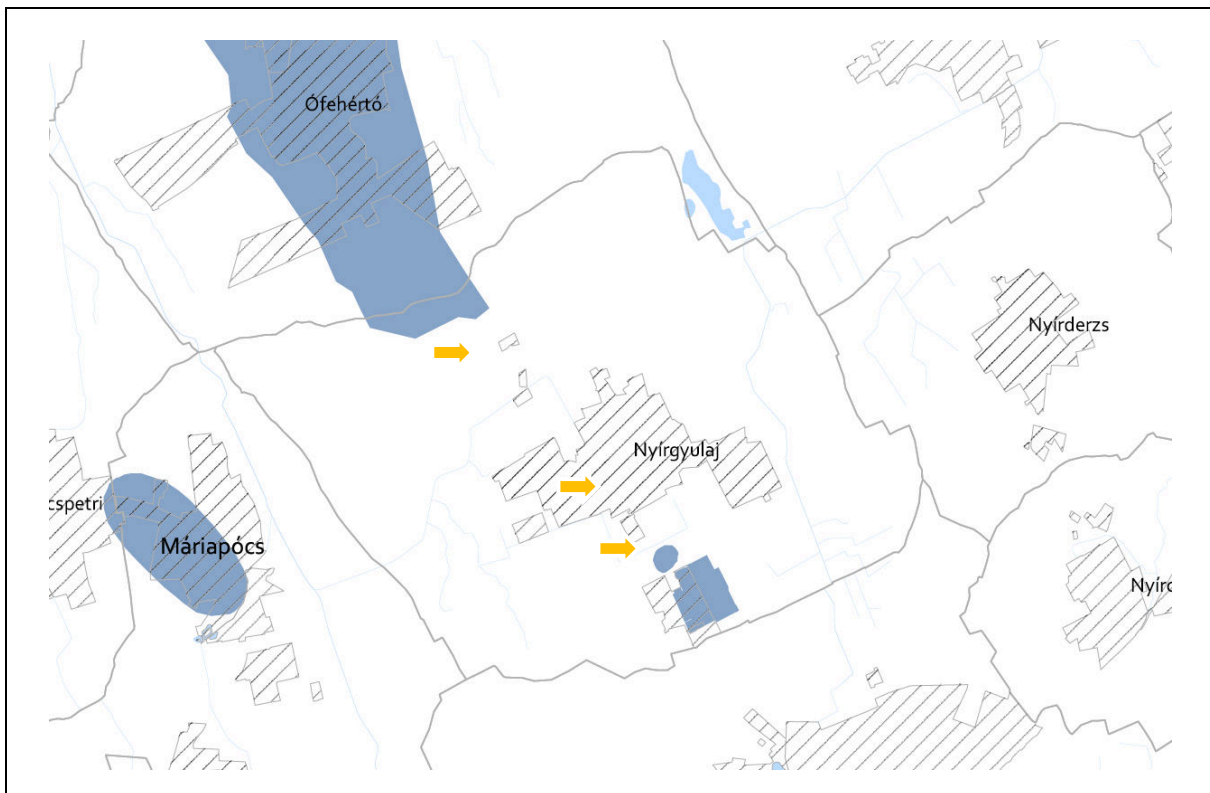


12. Erdők övezete

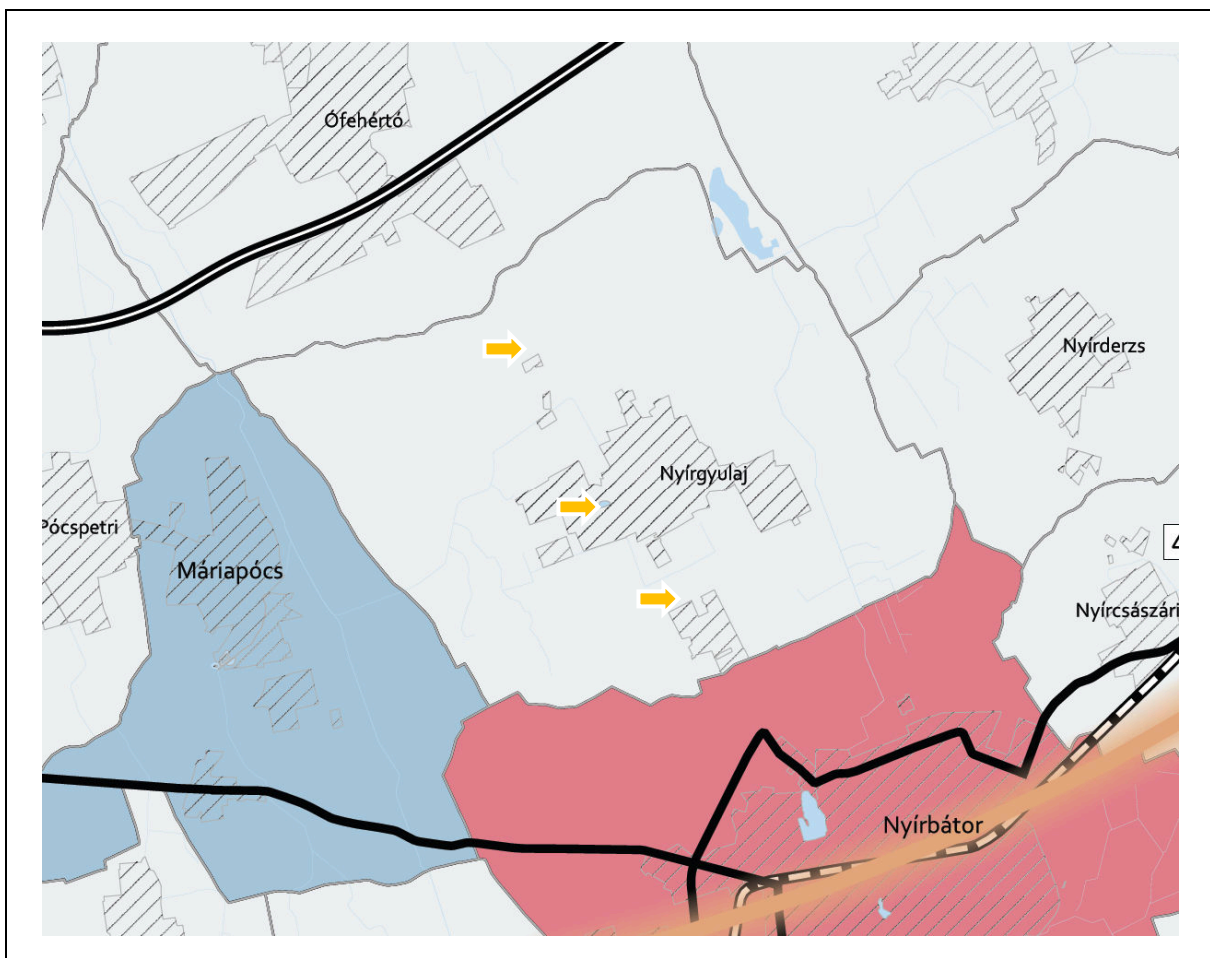
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



14. Tájképvédelmi terület övezete

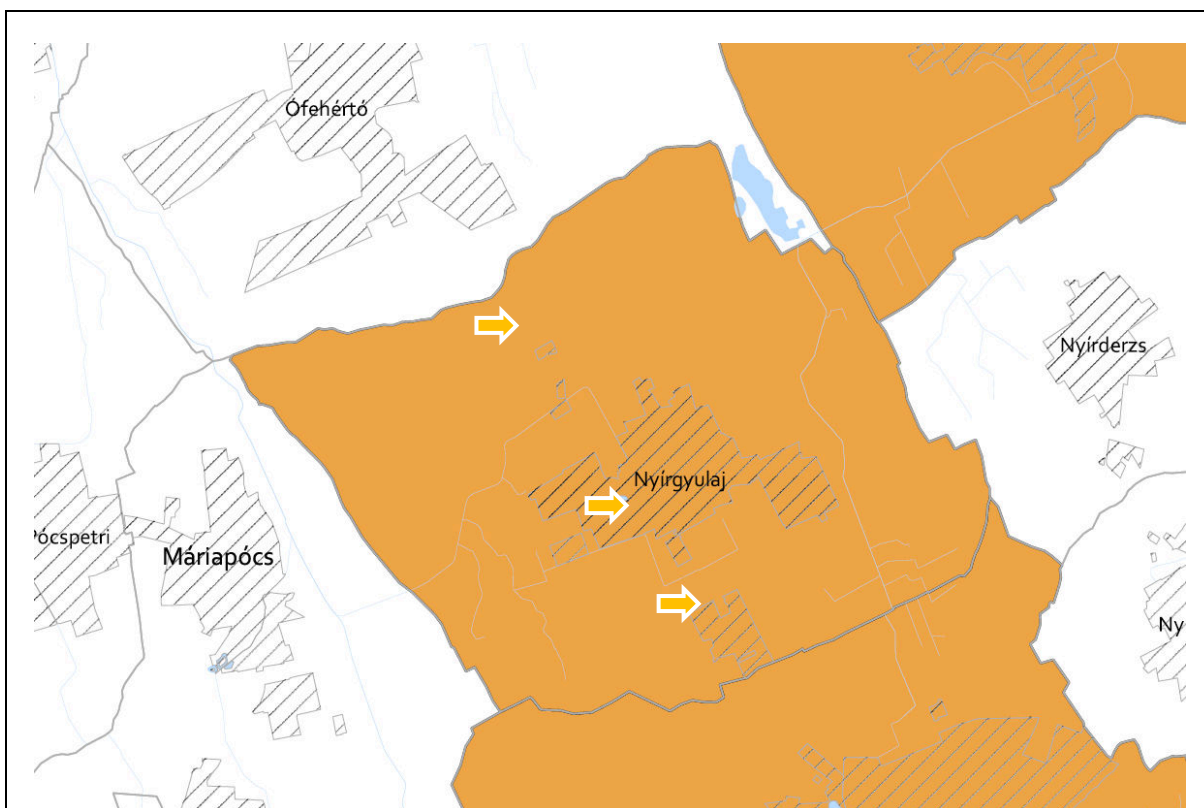


16. Vízminőség-védelmi terület övezete

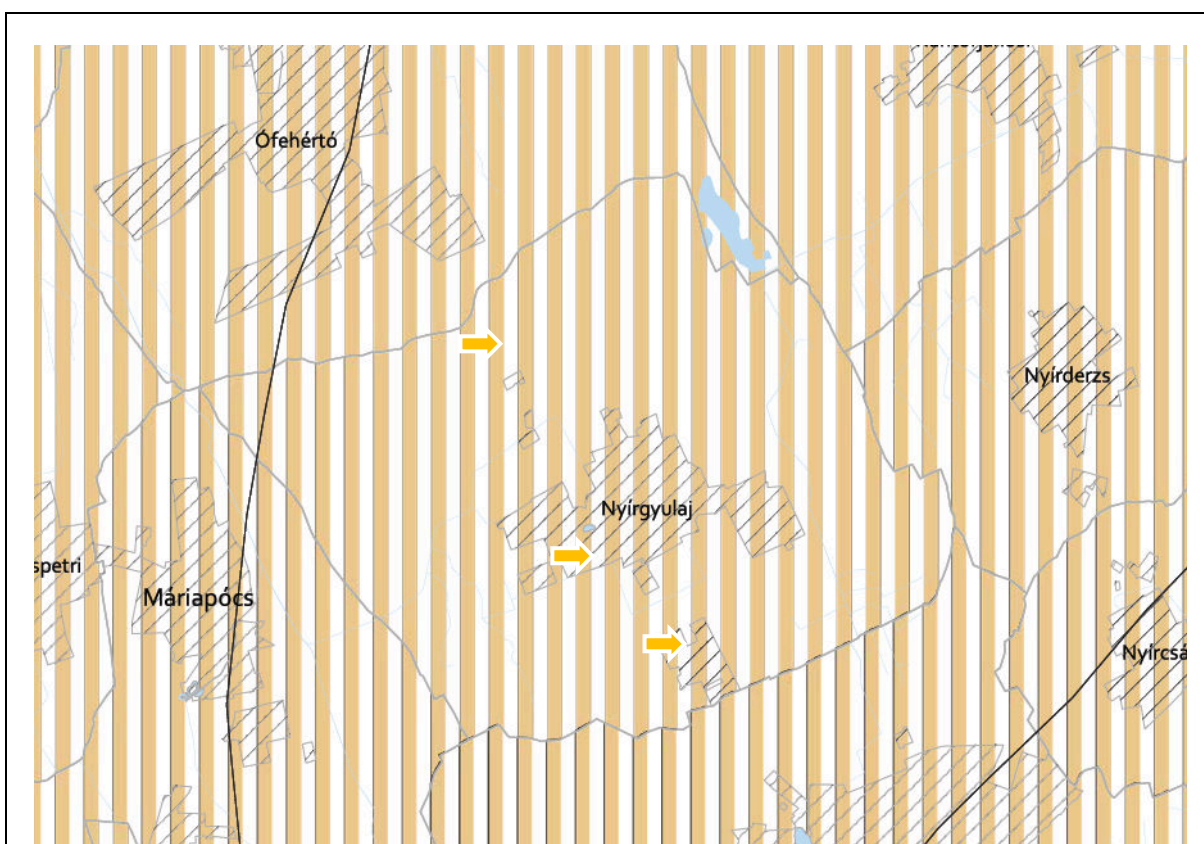


23. Társzervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete





26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

