

# Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához

Országos, kiemelt  
térsgyi és megyei  
övezetek területi  
lehatárolása



„Gazdaságfejlesztési  
terek – 2017”

**Tervező:**

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

**2017.**

## KÜLZETLAP

Nyírgyulaj Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

**Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása**

**„Gazdaságfejlesztési terek - 2017”**

Település tervező/ Építész vezető tervező



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

Település tervező / projektvezető:



.....  
Labbancz András  
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



.....  
Pánczél Zsófia

## TARTALOMJEGYZÉK

Nyírgyulaj Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

### **Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása**

#### **„Gazdaságfejlesztési terek - 2017”**

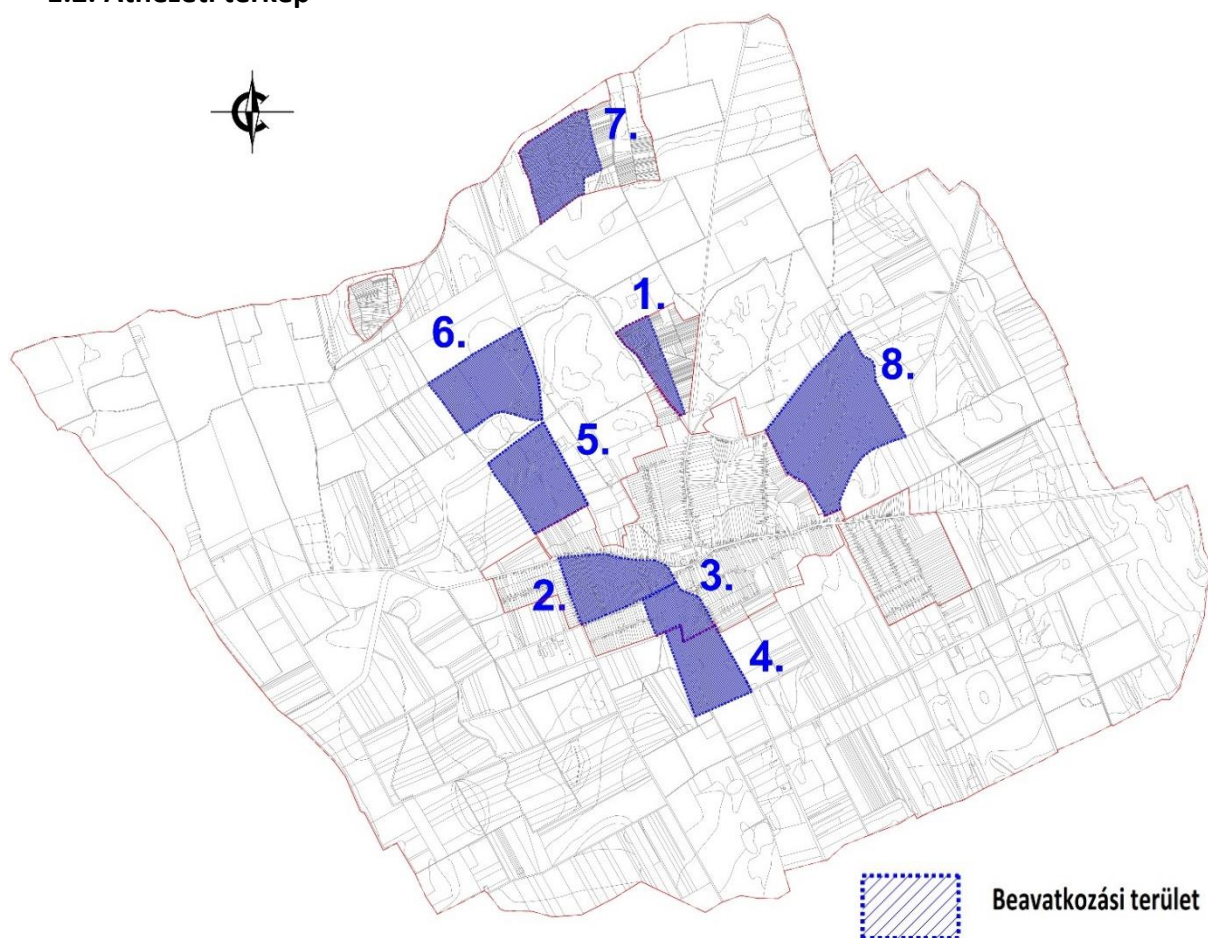
1.	Előzmények	4.
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4.
1.2.	Átnézeti térkép	4.
1.3.	A beavatkozási területek leírása	5.
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	17.
3.	A térségi övezetek lehatárolása	26.

## 1. Előzmények

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

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

### 1.2. Átnézeti térkép

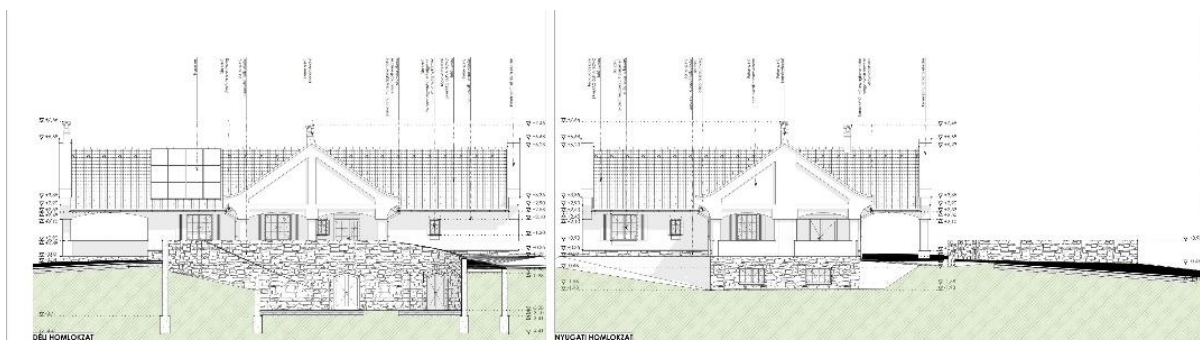


### 1.3. A beavatkozási területek leírása:

#### 1. beavatkozási terület:

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

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



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



(Forrás: Google Earth)



2. beavatkozási terület:

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

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

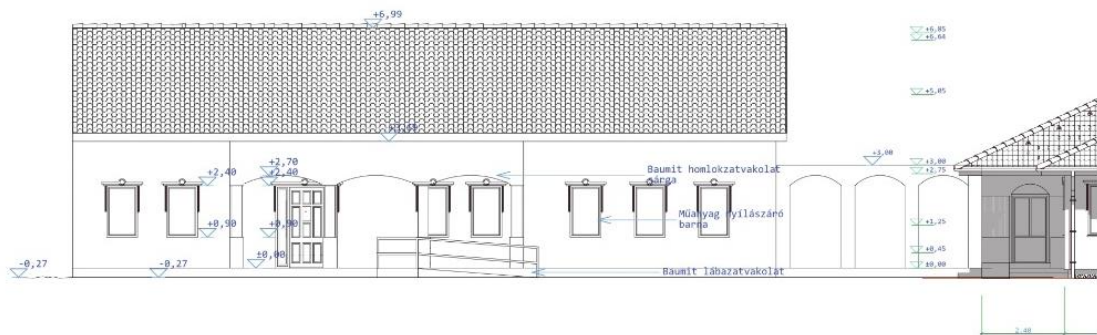
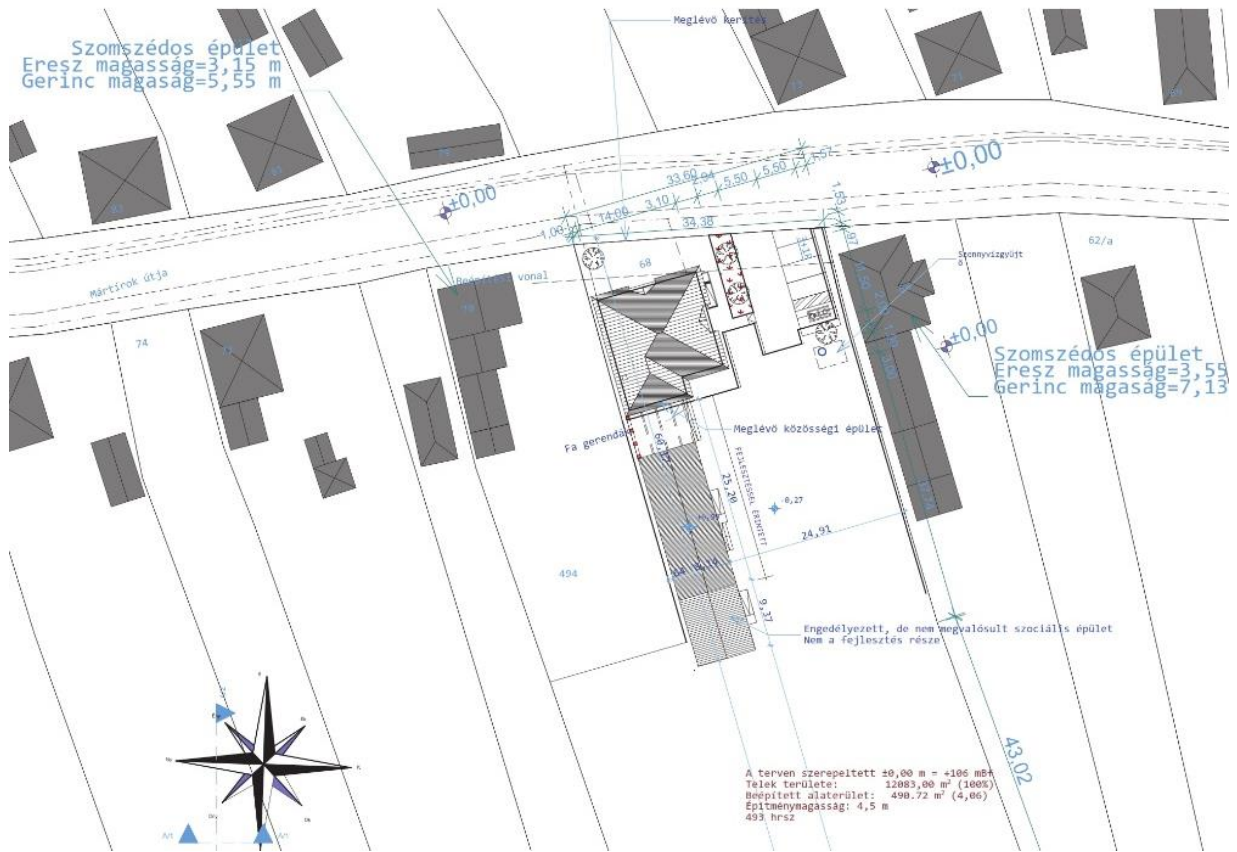
A hosszú szalagtelkes szerkezet miatt az ingatlan arányai nem a leg ideálisabbak, azonban a tömbbelsőök hasznosítását célozza, ezzel új beépítésre nem szánt területek bevonását nem igényli. A terület közművekkel és szilárd burkolatú úttal ellátott.

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



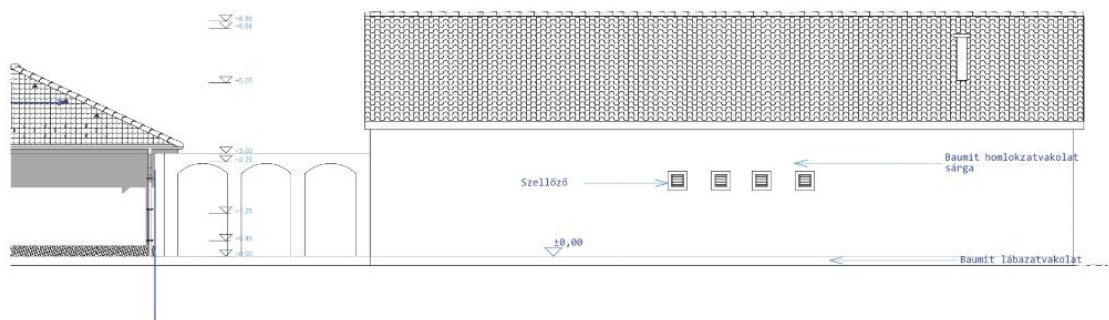
(Forrás: Google Earth)

Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához  
ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA



Keleti homlokzat

1:100



Nyugati homlokzat

1:100

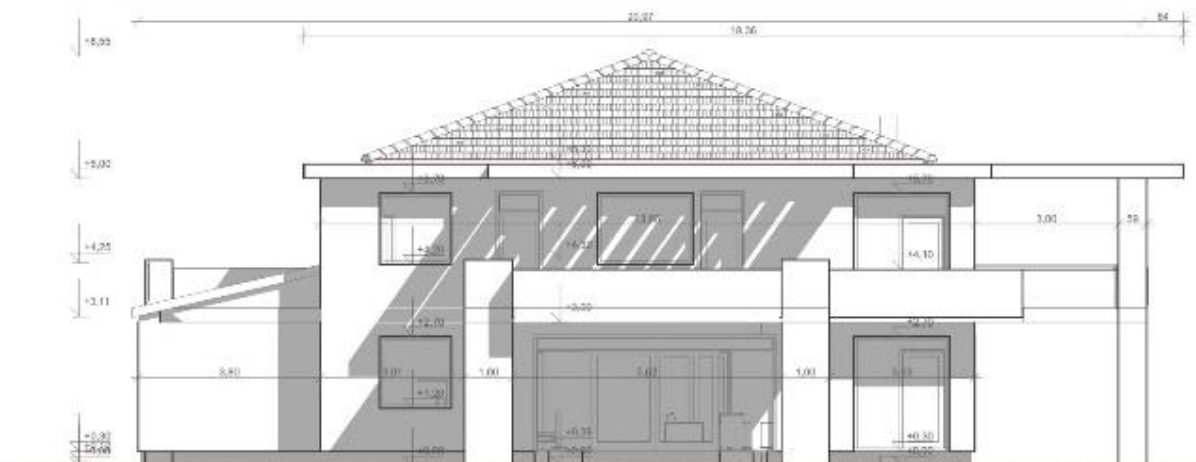


3. beavatkozási terület:

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

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

*Délnyugati Homlokzat M=1:100*



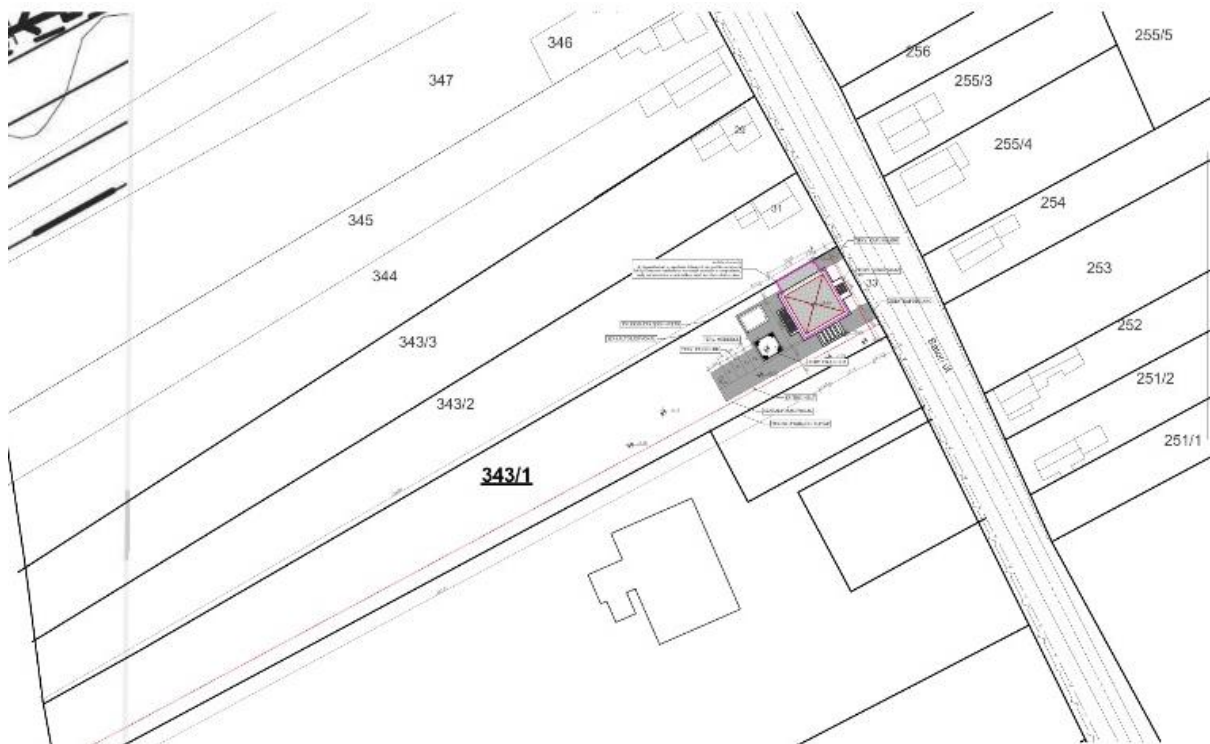
*Északkeleti Homlokzat M=1:100*



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



(Forrás: Google Earth)

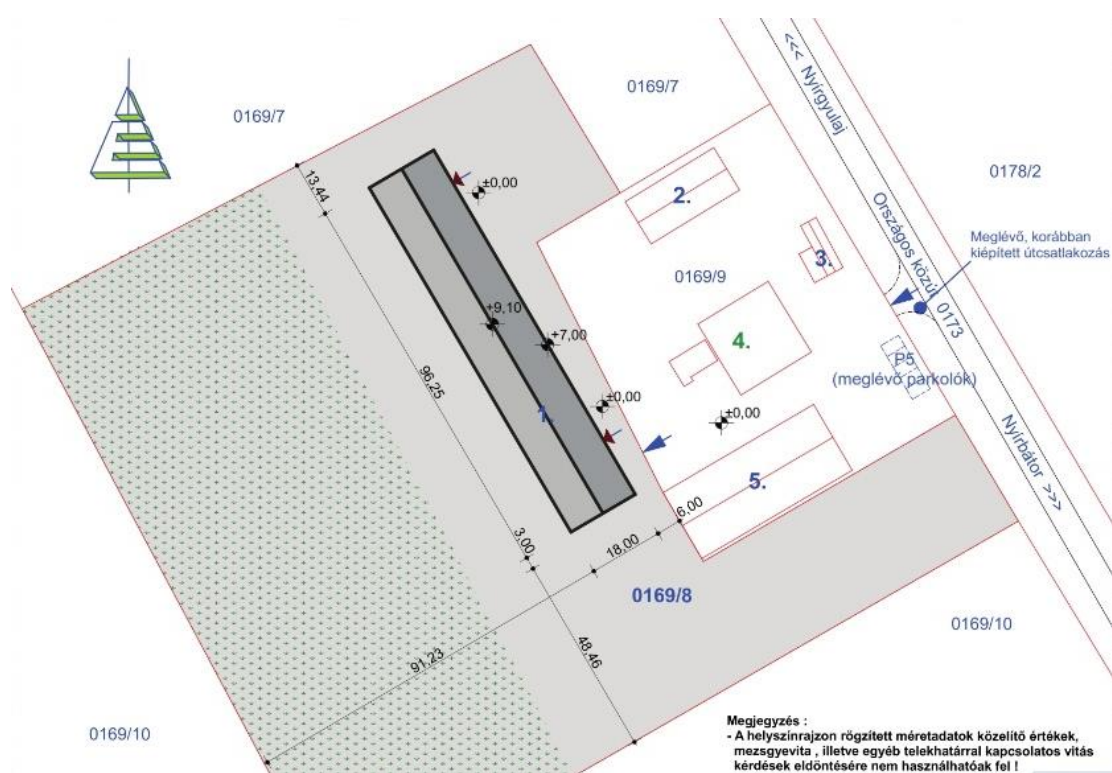


4. beavatkozási terület:

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



(Forrás: Google Earth)



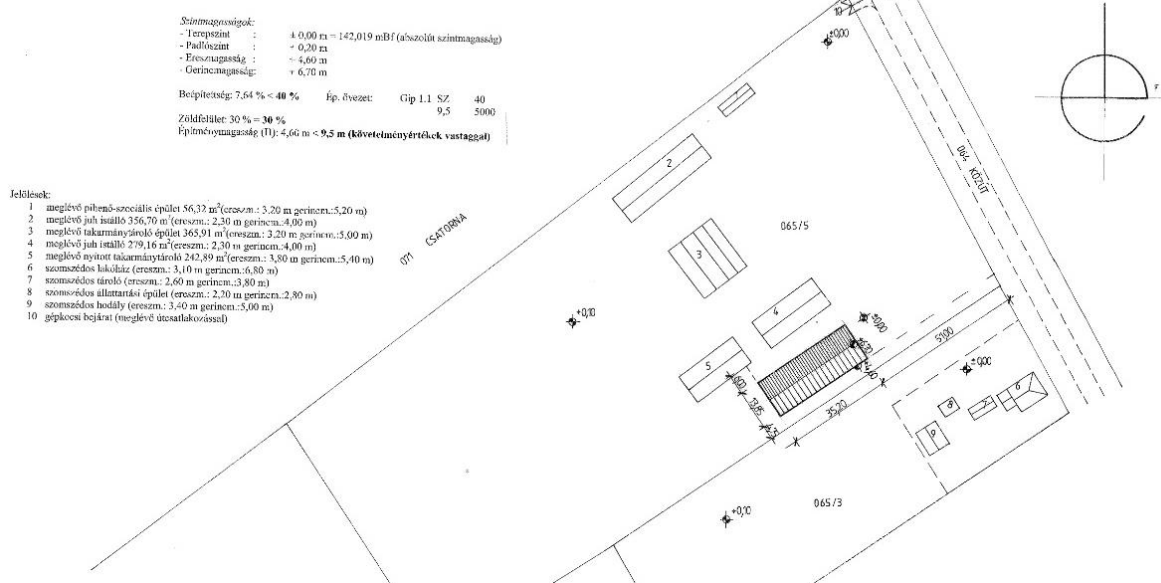
5. beavatkozási terület:

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



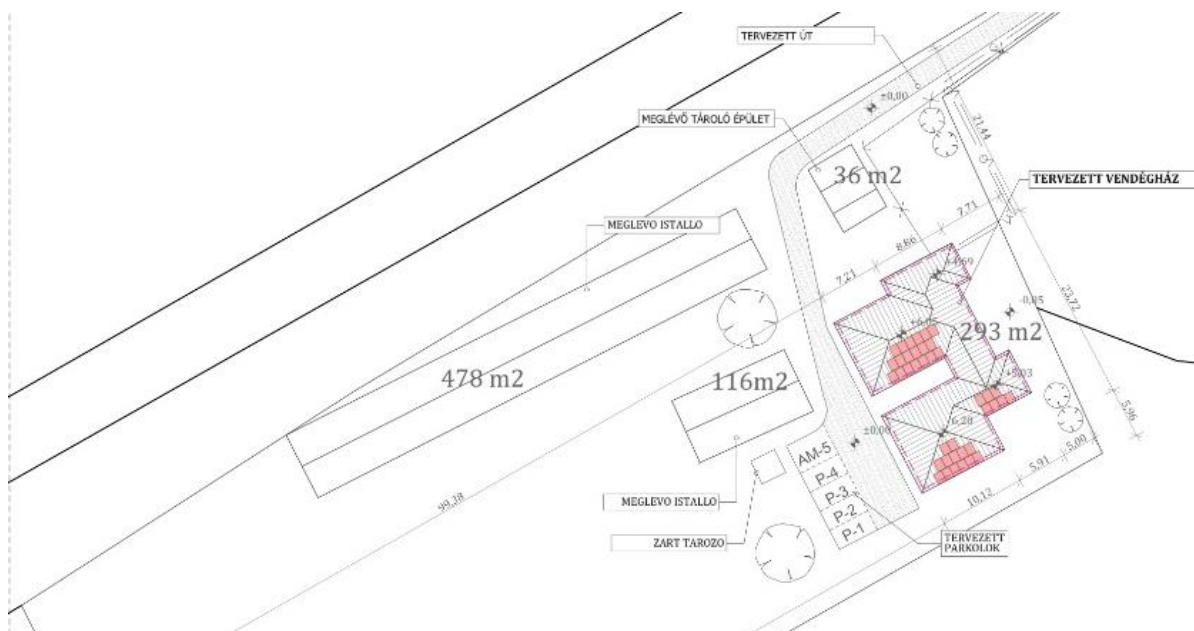
(Forrás: Google Earth)

HELYSZÍNRAJZ M 1:1000



6. beavatkozási terület:

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



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



(Forrás: Google Earth)



7. beavatkozási terület:

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

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



(Forrás: Google Earth)

8. beavatkozási terület:

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

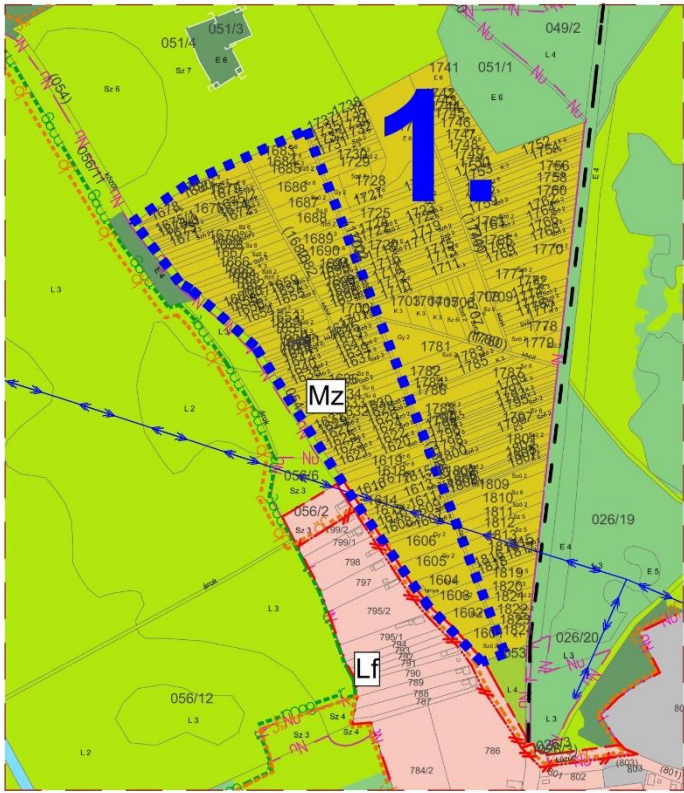
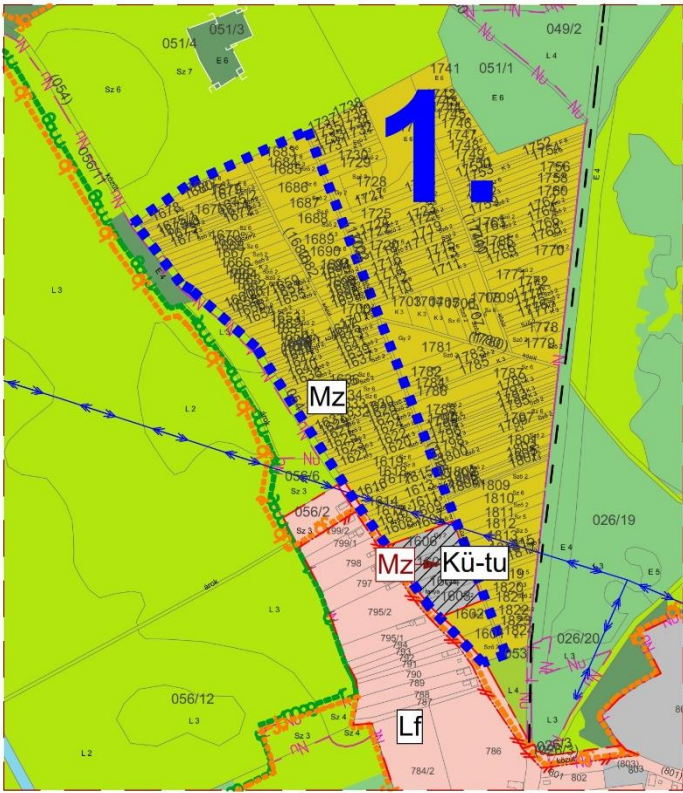
A tervezett fejlesztések során létrejövő aktivitás értékcsökkenés kompenzációjára, a mezőgazdasági korlátozott felhasználású terület egy részének, erdő területbe való átsorolása tervezett.

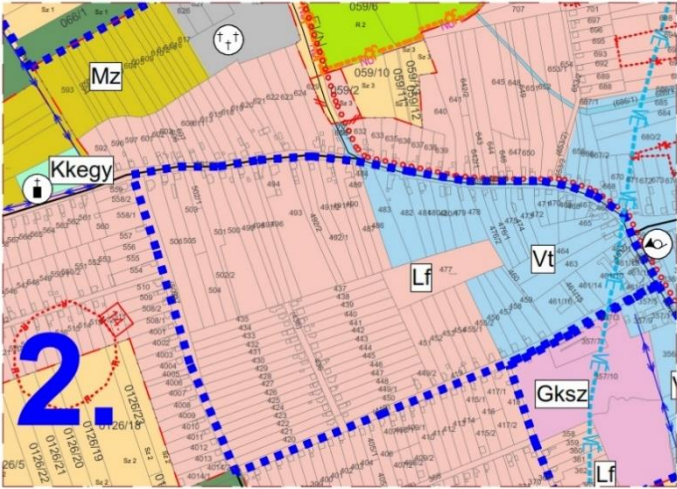
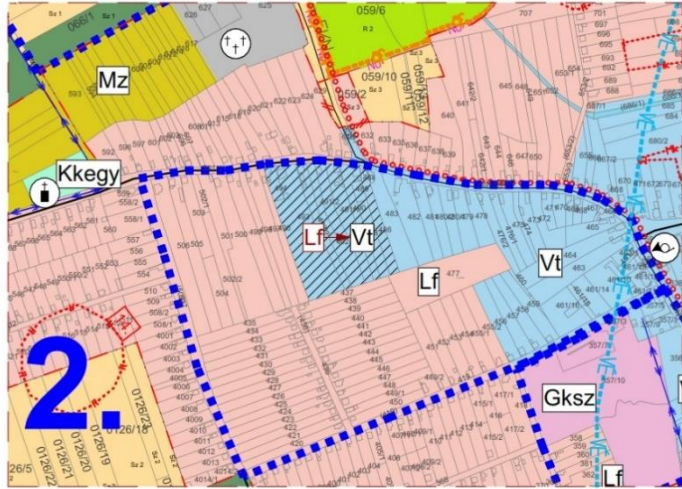


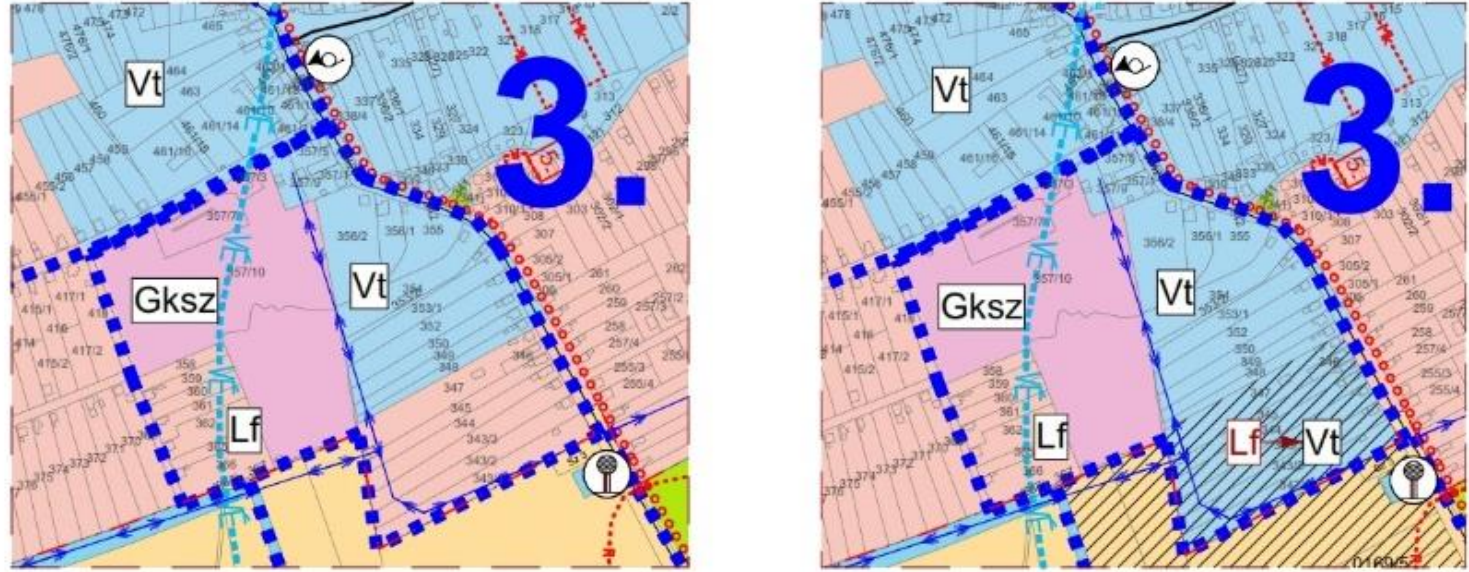
(Forrás: Google Earth)

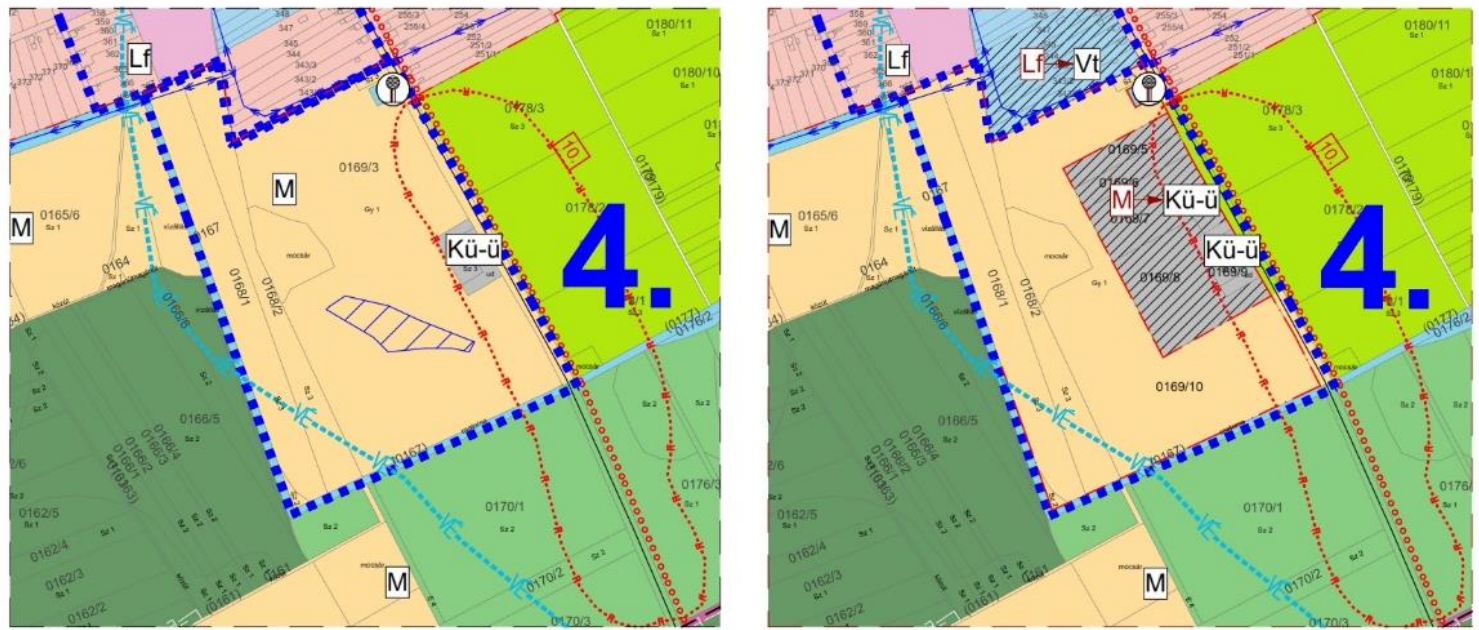


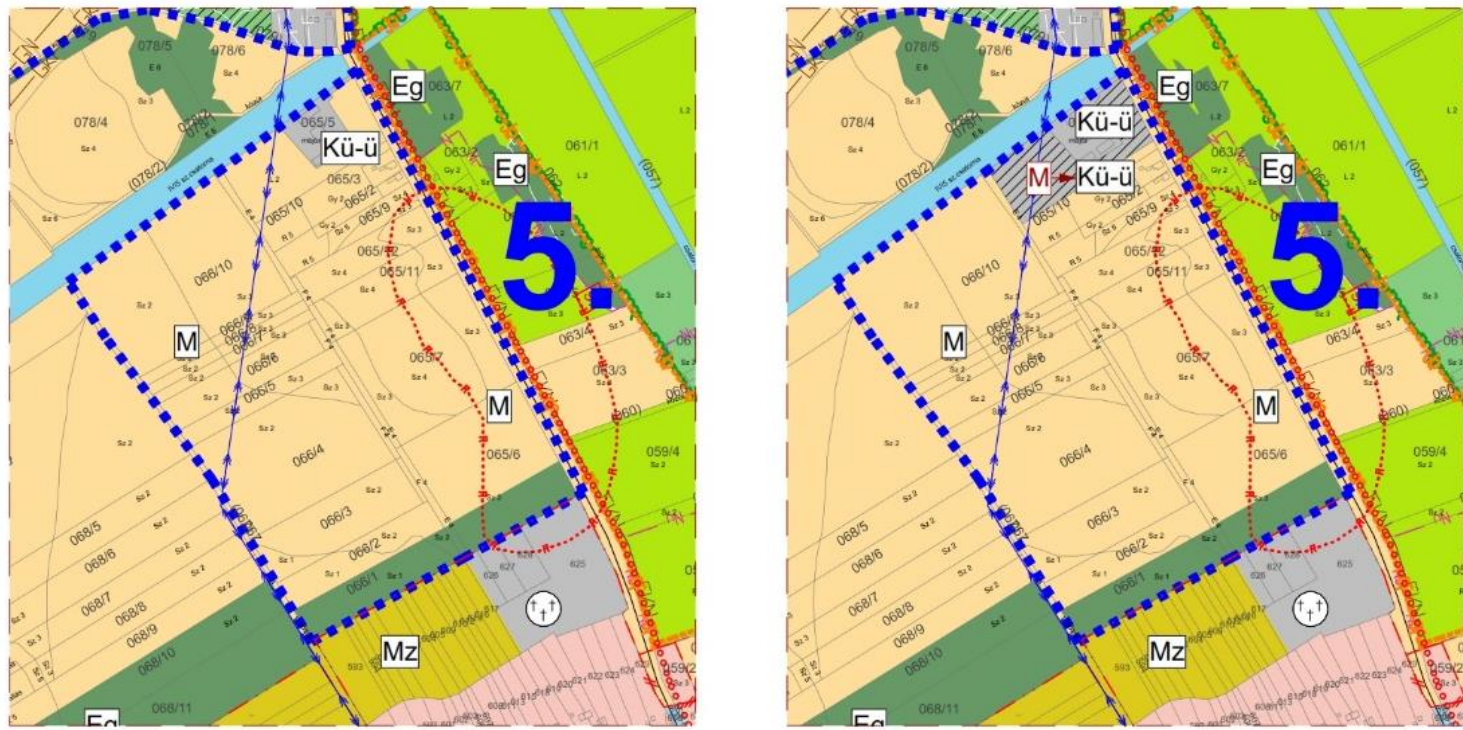
**2. Beavatkozási pontok ismertetése** (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

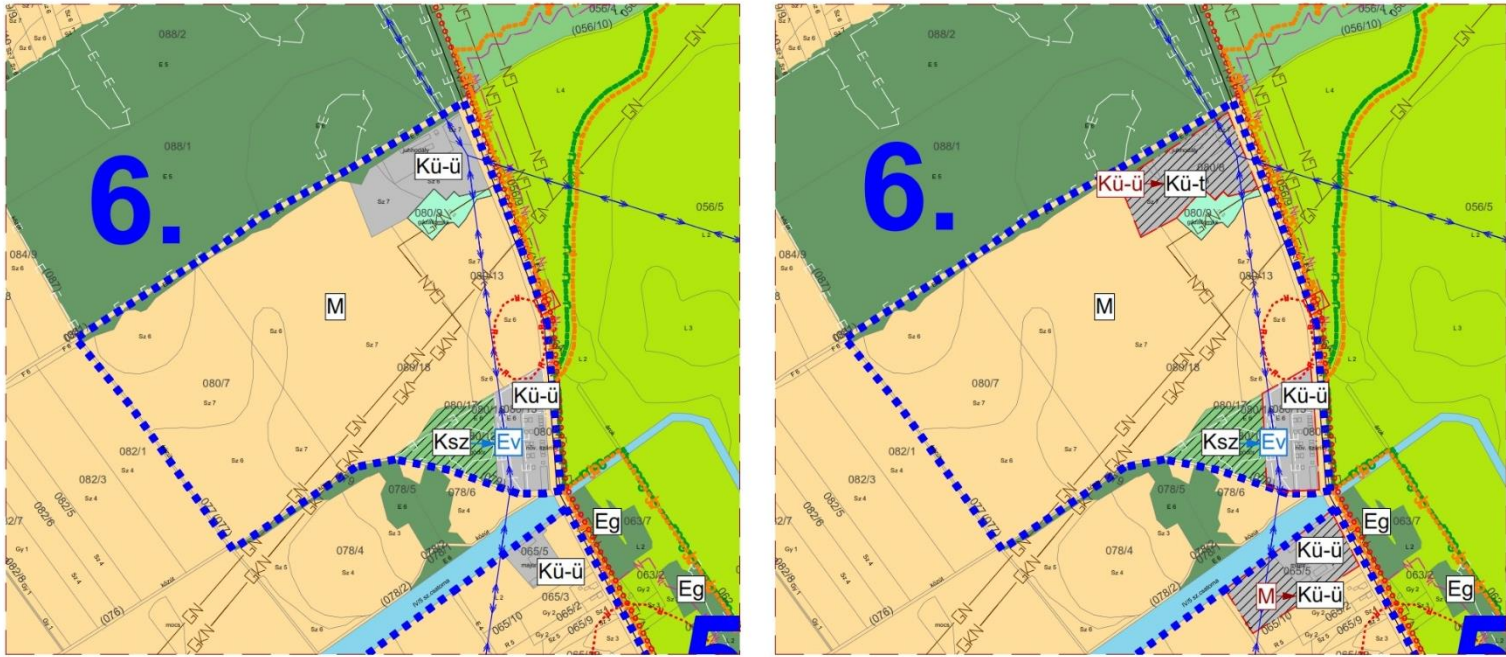
	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
<b>1.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

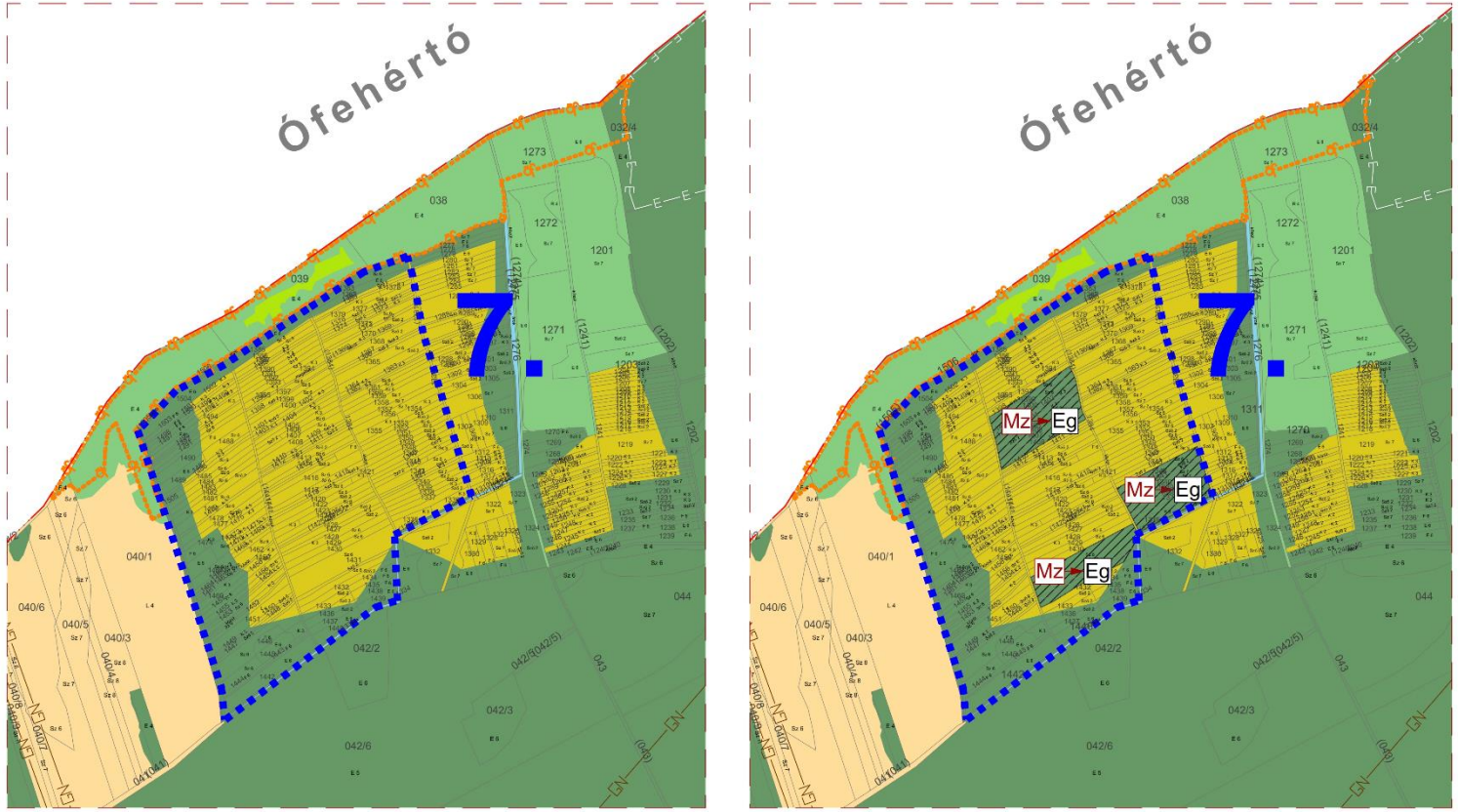
2.	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
	Belterületen a Mártírok útja – Rákóczi u. – Pipacs utcák által határolt tömb	A civil szolgáltatói tevékenység fejlesztésének támogatása, a lakó terület rovasára.	- beépítésre szánt terület	- falusias lakóterület (Lf)	3,58	8,59	- településközpont vegyes terület (Vt)	3,58	1,79	-	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Joghatályos terv részlete!</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Módosított terv részlete!</p> </div> </div>							<b>HATÁSOK</b>				<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs</p>
							A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:				Nem változik, hatása nincs
							A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:				Nem változik, hatása nincs
							A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:				Nem változik, hatása nincs
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A fejlesztést végző egyesület tevékenységének bővítésével a társadalmi egyenlőtlenségek is kiegyenlítettebbek lehetnek.				
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs
							Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs
							Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.				
							Környezet-, természet- és tájképvédelem:				Nem változik, hatása nincs.
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme:				Nem változik, hatása nincs.
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beépítésre szánt területek intenzívebb használatával újabb területek nem kerülnek bevonásra.				
							Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:				Nem változik, hatása nincs
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:				Nem változik, hatása nincs
							Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:				Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:				Nem változik, hatása nincs.							
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:				Nem változik, hatása nincs.							

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés			
<b>3.</b>	Belterületen a Gyöngyvirág u. – Rákóczi u. – Bátori út és a belterület határ által körbezárt tömb	Turisztikai célú fejlesztés támogatása, a lakó terület kibővítése a lakó terület rovására. (gazdaság fejlesztés)	- beépítésre szánt terület	- falusias lakóterület (Lf)	3,0	7,2	- településközpont vegyes terület (Vt)	3,0	1,5	-			
							<b>HATÁSOK</b>					A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
												A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs
												A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs
												A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Gazdaságfejlesztési célzatú beruházás, az idegenforgalom területén kapacitás növeléssel.	
												A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs
												Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
												Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
												Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.	
												Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs.
												Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
												Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beépítésre szánt területek intenzívebb használatával újabb területek nem kerülnek bevonásra.	
												Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
												Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
												Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.												
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs.												

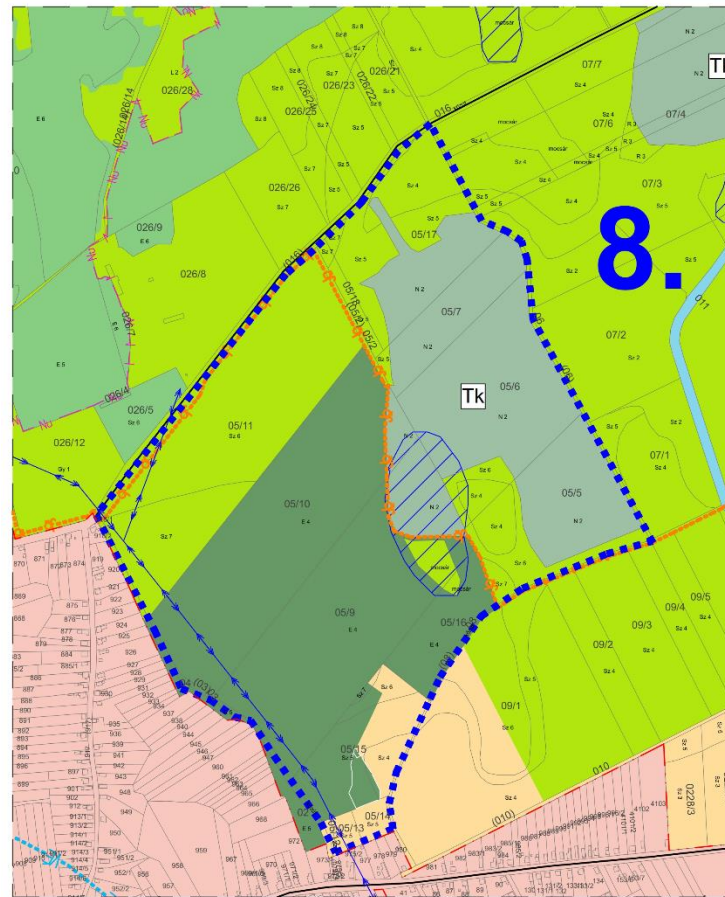
4.	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Külterületen Bátori út nyugati oldalán lévő tömb	A meglévő gazdasági törzs terület bővítése, a terület intenzívebb használatának elősegítése, gazdaságfejlesztési támogatása.	- beépítésre nem szánt terület	- általános mezőgazdasági terület	5,28	19,53	- különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület	5,28	3,69	-
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A fenntartható működés és fejlesztés, további munkahelyek megteremtését biztosíthatja.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által érintett területet.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: A terület bővülésével részben megváltozik.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A terület bővülésével részben megváltozik.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítására sor kerül a módosítás során.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A bővítési területen a zöldfelületi intenzitás csökken.</p>			

5.	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés			
	Külterületen Ófehértói út nyugati oldala	A meglévő gazdasági törzs terület bővítése, a terület intenzívebb használatának elősegítése, gazdaságfejlesztési támogatása.	- beépítésre nem szánt terület	- általános mezőgazdasági terület	1,62	5,99	- különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület	1,62	1,13	-			
 <p>Joghatályos terv részlete!</p> <p>Módosított terv részlete!</p>							<b>HATÁSOK</b>				A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:		Nem változik, hatása nincs
											A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:		Nem változik, hatása nincs
											A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:		Nem változik, hatása nincs
											A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A fenntartható működés és fejlesztés, további munkahelyek megteremtését biztosíthatja.		
											A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:		Nem változik, hatása nincs
											Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:		Nem változik, hatása nincs
											Lakó- és munkakörülmények:		Nem változik, hatása nincs
											Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.		
											Környezet-, természet- és tájképvédelem:		A terület bővülésével részben megváltozik.
											Tájhasználat, tájszerkezet védelme:		A terület bővülésével részben megváltozik.
											Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A bevonásra tervezett terület művelés alól már kívánása került, így termőföld igénybevételére nem kerül sor..		
											Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:		Nem változik, hatása nincs
											Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:		Nem változik, hatása nincs
											Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:		Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:		Nem változik, hatása nincs.											
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A bővítési területen a zöldfelületi intenzitás csökken.													

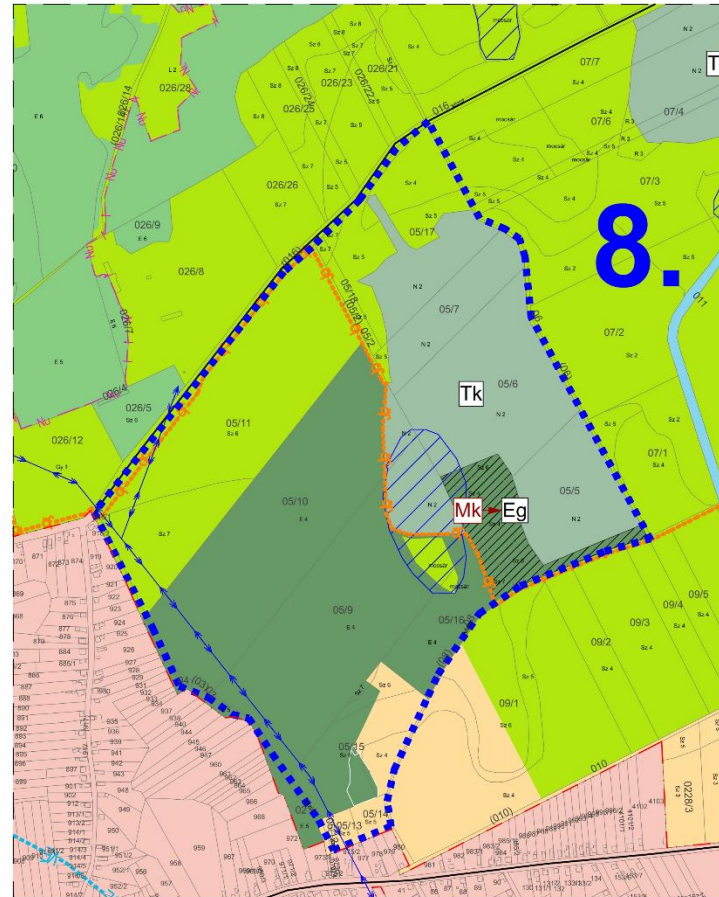
	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés							
6.	Külterületen Ófehértói út nyugati oldala	Turisztikai célú fejlesztés támogatása, különleges beépítésre szánt turisztikai építési övezet kialakítása tevékenység változtatása mellett. (gazdaság fejlesztés)	- beépítésre szánt terület	- különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü)	2,6	1,82	- különleges beépítésre szánt terület – turisztikai terület (Kü-t)	2,6	3,9	-							
 <p>Joghatályos terv részlete!</p> <p>Módosított terv részlete!</p>							<b>HATÁSOK</b>										
							A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs										
							A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs										
							A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs										
							A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Gazdaságfejlesztési célzatú beruházás, az idegenforgalom területén kapacitás növeléssel										
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs										
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs										
							Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs										
							Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által érintett területet.										
							Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.										
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.										
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beépítésre szánt területek más célú használatával újabb területek nem kerülnek bevonásra.										
							Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs										
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs										
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs																	
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.																	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs.																	

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

8.	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
	Külterületen, a belterülettől nyugatra, a Petőfi utcától északra elterülő tömb	A fejlesztések során létrejövő biológiai aktivitás értéksökkenés kompenzációja erdősítéssel.	- szántó	- mezőgazdasági terület – korlátozott (Mk)	3,25	12,02	- gazdasági erdőterület (Eg)	3,25	29,25	-



Joghatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

**HATÁSOK**

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	Termőföld felhasználásra kerül.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs.



### ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT

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

### 3. A térségi övezetek lehatárolása

Ssz.	Övezetek megnevezése	A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terv, valamint a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek	Övezeti érintettség	
			Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	X	
2.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala		
3.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala	X	X
4.	Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	Nemzeti Park Igazgatóság	X	X
5.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	Kulturális örökség védelméért felelős miniszter		
6.	Országos vízminőség védelmi terület övezete	Területi vízügyi igazgatóság	X	
7.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	Területi vízügyi igazgatóság		
8.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		
9.	Magterület övezet	Nemzeti Park Igazgatóság	X	X
10.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Nemzeti Park Igazgatóság		
11.	Pufferterület övezet	Nemzeti Park Igazgatóság		
12.	Erdőtelepítésre javasolt terület	Budapest Főváros Kormányhivatala	X	
13.	Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal		
14.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	Területi vízügyi igazgatóság		
15.	A földtani veszélyforrás területének övezete	Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal		
16.	A honvédelmi terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		