

Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához

Jóváhagyott
dokumentáció



„Módosítások I. -
2015”



Tervező:

Art Vital Tervező, Építő és
Kereskedelmi Kft.

2016.

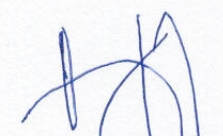
KÜLZETLAP

Nyírgyulaj Község
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás – Jóváhagyott dokumentáció

„Módosítások I. – 2015”

Település tervező/ Építész vezető tervező




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

Település tervező / projektvezető:



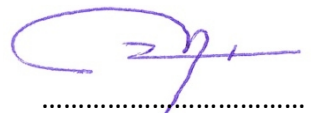
.....
Labbancz András
TT-15-0378

Tervező munkatárs:




.....
Járfás Ilona

Tervező munkatárs:



.....
Czernyinyák Attila
Okl. tájépítésmérnök
TK-15-0357

Környezetmérnök:



.....
Szalai Sándor
környezetmérnök,
környezetvédelmi-ökológus,
vízellátás-csatornázás
szakmérnök
SZKV-hu; SZKV-le;
SZKV-vf; SZKV-zr
mksz: 15/0640.
njsz: 939/2004.

KÜLZETLAP

Nyírgyulaj Község
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás – Jóváhagyott dokumentáció

„Módosítások I. – 2015”

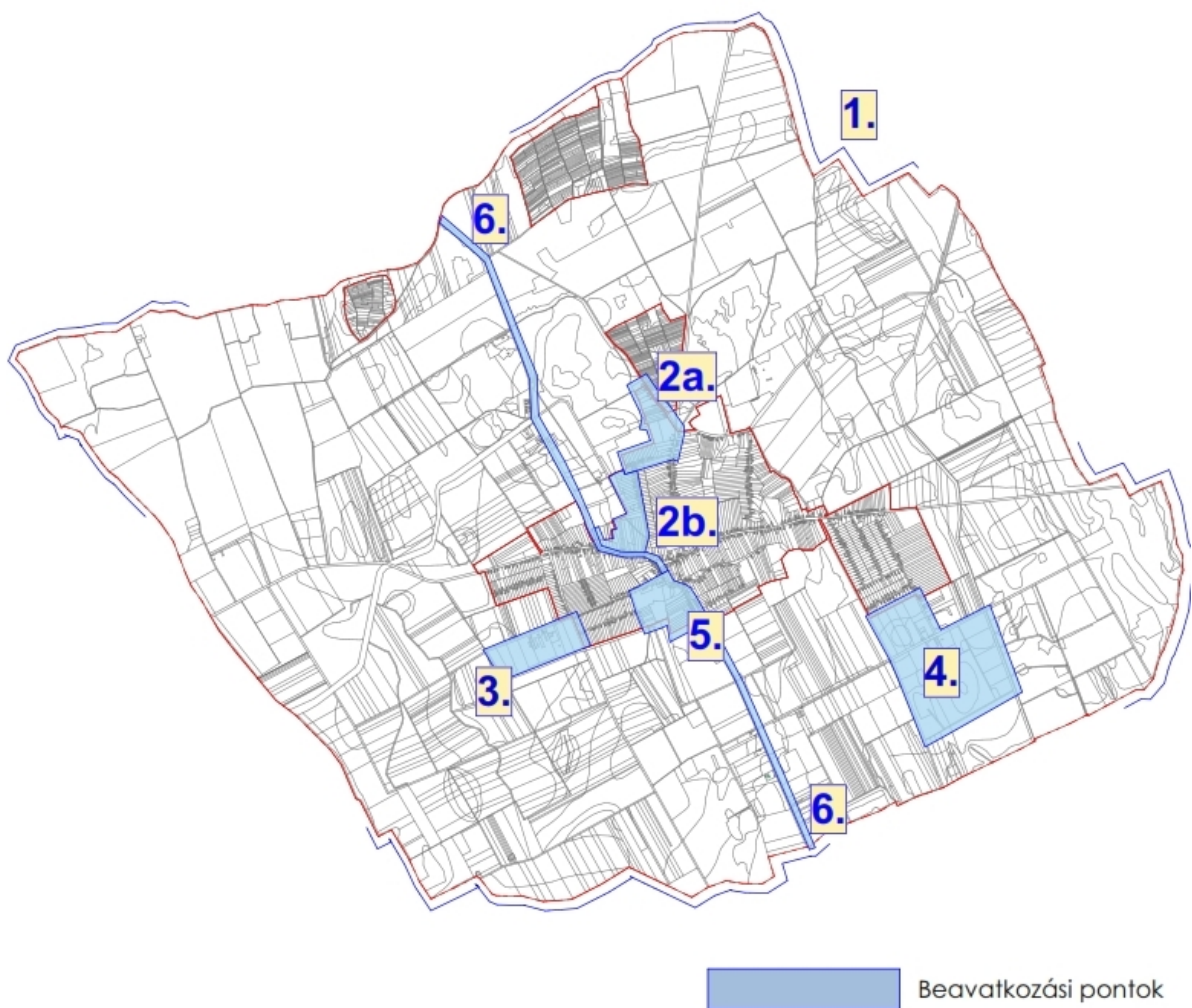
1.	Előzmények	3
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	3
1.2.	Átnézeti térkép	3
1.3.	Helyszín bemutatása	4
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	9
3.	Településszerkezeti módosítások	17
3.1.	Településszerkezeti terv leírásának határozat tervezete	17
3.2.	Településszerkezeti terv	20
4.	Alátámasztó munkarészek	21
4.1.	Térszerkezeti változások	21
4.2.	Környezetalakítási munkarész	30
4.3.	Tájrendezés	34
4.4.	Közlekedés	41
4.5.	Közműhasználat	44
5.	Szabályozási módosítások	45
5.1.	Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete	45
5.2.	Szabályozási tervlapok	61
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	62
6.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	62
6.2.	Övezeti lehatárolás	63
7.	Biológiai aktivitásérték számítás	73
8.	Rajzi mellékletek	78

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. Helyszín bemutatása

1. Beavatkozási pont

A község jelenleg hatályos településrendezési eszközei 2007-ben kerültek jóváhagyásra. A terv rendkívüli mértékben tartalmaz fejlesztési elképzeléseket, módosításokat a tényleges területhasználathoz képest. A tervezett beavatkozások nagykiterjedésű gazdasági területeket, elkerülő úthálózatot, belső feltáró utakat, újonnan kialakítandó lakóterületeket és furcsa módon extrém méretben tartalmaz temető bővítéseket. Többek között.

A település méretéhez, gazdasági szerepköréhez, demográfiai állapotához nem igazodó elképzelések gátját jelentik a mindennapos használatnak, a tényleges használat fenntartásának. A település jellegéhez igazodó, kapcsolódó tevékenységek – jellemzően falusias – érthetetlen módon a HÉSZ-ben tiltásra kerültek.

Ezért szükség van a túlzó – eddig meg nem valósult, illetve tervbe sem vett – intézkedések és tervezetek lebontására a településrendezési eszközökről, a tényleges használat visszaállítására.

A módosítás folyamán, azok a területek, amelyek felhasználása – pl. vízállásos, mocsaras területek a mezőgazdasági alövezeti besorolásban – a hatályos tervtől eltérő övezetet kívánnak meg, automatikusan korrigálásra kerülnek. A nem szabályozott területek, szabályozásra kerülnek.

2a. Beavatkozási pont

A Bajcsy-Zsilinszky utca nyugati oldalán, az északi végénél külterületi ingatlan területének belterületbe vonása, csatlakoztatása a szomszédos falusias lakóterületekhez. Az ingatlan egy része már udvarként került megnevezésre, művelésből kivonásra.

A helyszín légi fotón



Forrás: Google Earth

2b. Beavatkozási pont

Az Ófehértói út keleti oldalán, az északi végénél külterületi ingatlan területének belterületbe vonása, csatlakoztatása a szomszédos falusias lakóterületekhez. Az ingatlan egy része már udvarként került megnevezésre, művelésből kivonásra.

A helyszín légi fotón



Forrás:Google Earth

3. Beavatkozási pont

Működő mezőgazdasági telephely, a belterületől délnyugati irányban. A hatályos eszközökben a területe kereskedelmi, gazdasági övezeti besorolású, amely a folytatott tevékenység tekintetében hátrányosan érinti a működtetőt mind a jelenben, mind a tervezett fejlesztések tekintetében.

A helyszín légi fotón



Forrás:Google Earth

4. Beavatkozási pont

A település keleti un. „Kerekhalmi” részén (Kerekhalmi-tanya) a 80-as évekig működő, a település meghatározó mezőgazdasági potenciálját jelentette. A tanyán jelentős állattartó és egyéb mezőgazdasági tevékenység folyt. Mindez olyan léptékben, hogy az itt dolgozók részére óvodai ellátást is biztosítottak, önálló intézményi területen, a tanyán belül. A területen jelentős mértékű alapinfrastruktúra – függetlenül attól, hogy az épületek elhordásra kerültek – valamint kiszolgáló úthálózat maradt fenn.

Ezeknek a felhasználásával, a művelésből még mindig kivett területek igénybe vételével, mezőgazdasági üzemi terület kialakítása került tervezésre.

A helyszín légi fotón



Forrás: Google Earth

Utcakép – Kerekhalmi út



Forrás: Google Street View

5. Beavatkozási pont

A Bátori út – Rákóczi utca – Gyöngyvirág utca által határolt tömbben helyezkedik el a korábbi TSZ gépállomása – üzemanyagtöltő, géptároló épületek, stb... - és a Polgármesteri hivatal is. A telep ma is működik, tevékenységét fenn kívánja tartani, illetve épület állományát bővíteni. Ezért, valamint a tömbben elhelyezkedő további funkciók miatt szükséges az övezeti differenciálás, a normativitástól eltérően. A lehetséges konfliktussal terhelt övezethatárok mentén a védelmi területsávok szabályozási megjelenítése mindenképpen szükséges.

A helyszín légi fotón



Forrás: Google Earth

Utcakép – Rákóczi út



Forrás: Google Street View

6. Beavatkozási pont

A 4105-ös út a településen halad keresztül észak-déli irányban. Az út belterületen is keresztül halad, jelentős forgalmat generálva az átkelési szakaszon, a helyi forgalmon kívül. Ezen az úton bonyolódik le az M3-as autópálya Ófehértói lehatóját délről megközelítő gépjármű forgalom, így Nyírbátor gazdasági területeiről kiinduló jelentős volumens képező teherforgalom is. Az út műszakilag, jelenlegi formájában nehezen kezeli a forgalom terhelését.

Ezért szükség van az út felújítására, megerősítésére – 11,5 tonnás terhelésre történő átépítésével – illetve a belterületi szakaszon a helyi forgalommal közös szakaszok biztonságosabbá tétele (gyalogos átvezetések, forgalom csillapító szigetek, ...stb.).

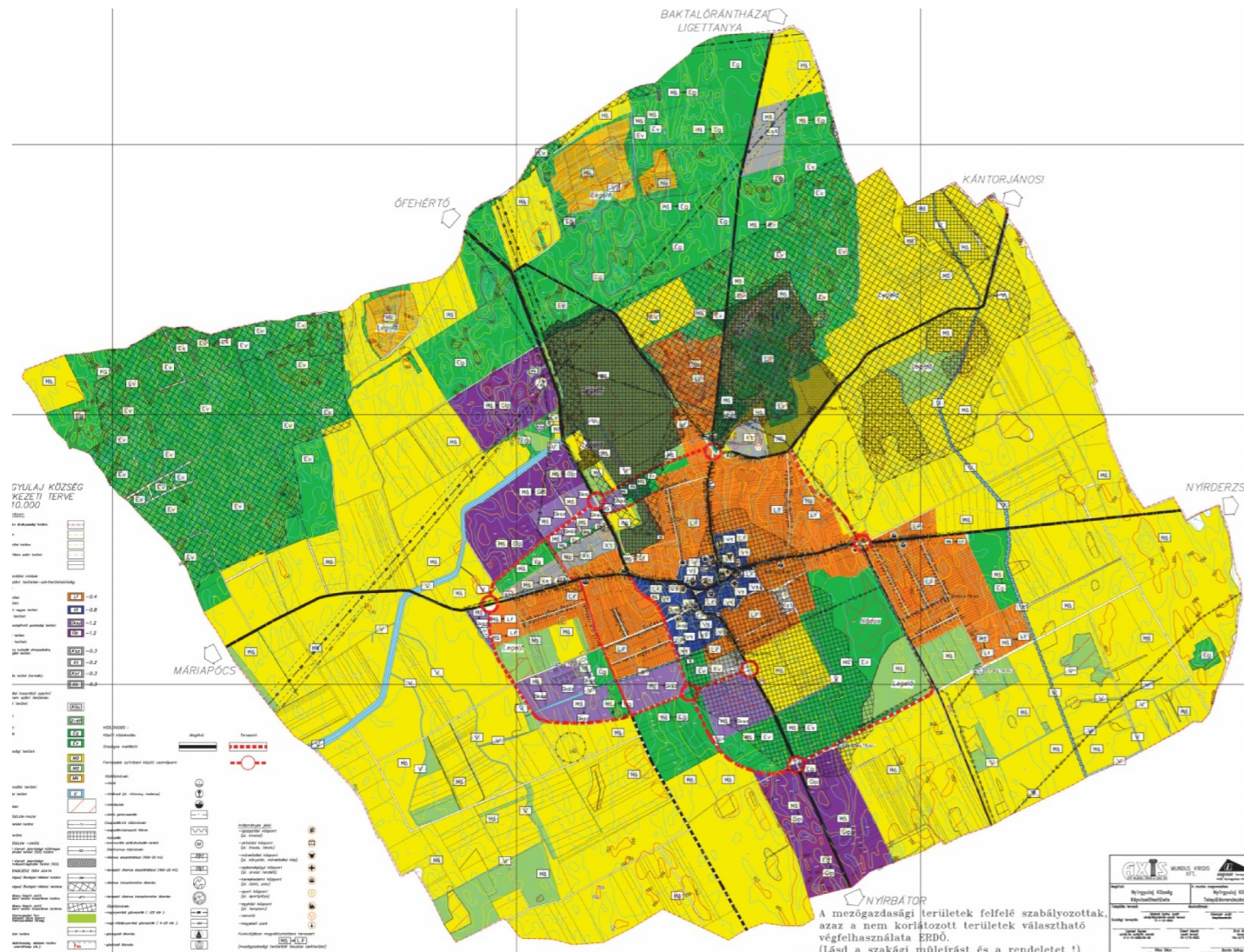
A módosítás során az elkészült kiviteli tervek területigénye kerül be a szabályozási tervekbe (nyomvonal módosításra nem kerül sor).



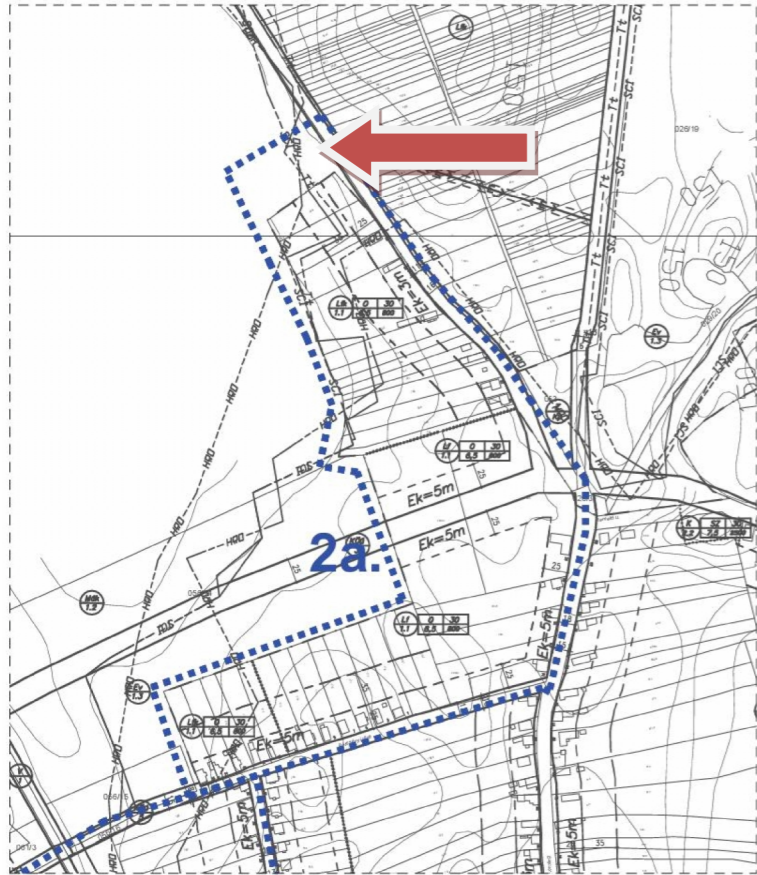
Forrás: Google Street View

2. Beavatkozási pontok ismertetése

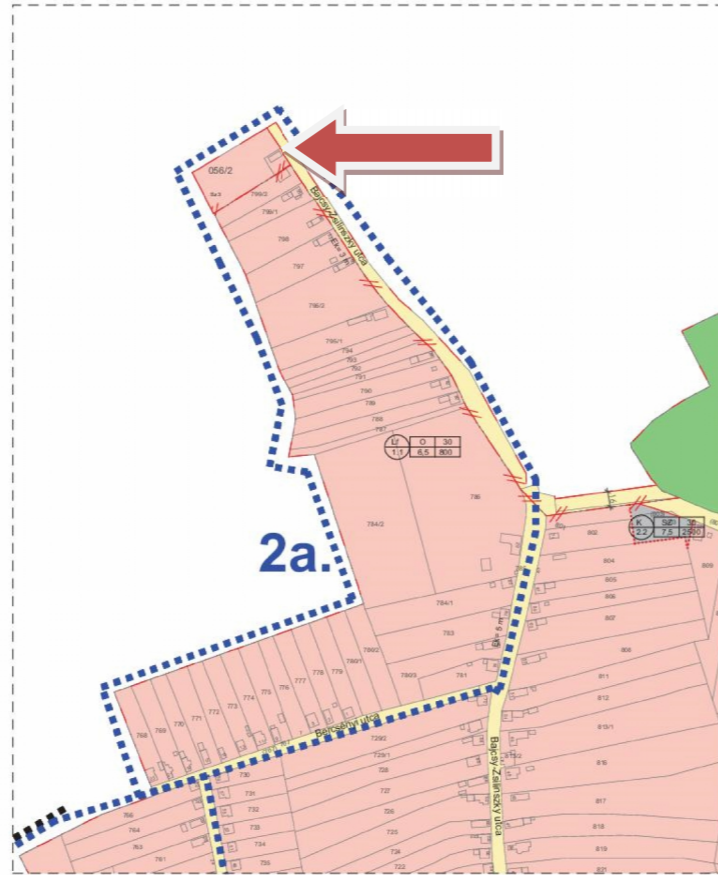
	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
1.	Nyírgyulaj teljes közigazgatási területe	A túlzó tervezetek felülvizsgálata és törlése, a tényleges területhasználat visszaállítása, a hatályos HÉSZ helyi jellegének megerősítése, az általános és tiltó jellegű rendelkezések módosítása.	- szántó - erdő - rét - beépített terület - mocsár	- mezőgazdasági terület (M) - különleges területek (K) - mezőgazdasági korlátozott terület (Mk) - ipari gazdasági terület (Gip) - kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) - különleges területek – temető területe (Kt) stb...	41,80 16,24 51,13 84,35 22,95 8,48	154,66 48,72 189,181 33,74 9,18 25,44	- erdő terület (Eg) - mezőgazdasági terület (M) - természetközeli terület (Tk) - védelmi erdőterület (Ev) - különleges területek (K) - kertés mezőgazdasági terület (Mz) - településközponti vegyes terület (Vt) - falusias lakóterület (Lf) - ipari gazdasági terület (Gip) stb...	36,75 135,61 65,55 7,01 3,53 8,48 0,77 0,33 n.a.	330,75 501,757 524,4 63,09 2,471 42,4 0,385 0,792 n.a.	A tervről történő lebontáskor új infrastrukturális elem nem kerül tervezésre.	
							<p>HATÁSOK</p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: A reális demográfiai tendenciákhoz igazított lakóterület igény miatt a tervezett lakóterületi fejlesztések, bővítések törlésre kerülnek.</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 hagyományos, falusias területen folytatható tevékenységek, valamint a mezőgazdasági üzemi területek együttesen javíthatják a megélhetést a településen a jövőben.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: A közlekedés a jelenlegi nyomvonalakon megoldható, szükségtelen a túlzó méretű hálózat ráerőltetése a hagyományos falusias térszerkezetre.</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 a területet.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: A tervezett módosítások kedvezőbb természeti és tájképvédelmi megítélésűek, hatásuk pozitív irányú.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A beépítésre nem szánt területek visszaállítása miatt az igénybevétel a tájszerkezetben, a tájhasználatban nem változik.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során jelentős kiterjedésű – 100,0 ha feletti – beépítésre szánt terület kerül vissza mezőgazdasági és egyéb beépítésre nem szánt terület-felhasználásba.</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: A tervezett fejlesztések a korrekciókkal a program végrehajtása, az eredmény szempontjából realisabb</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs</p>				



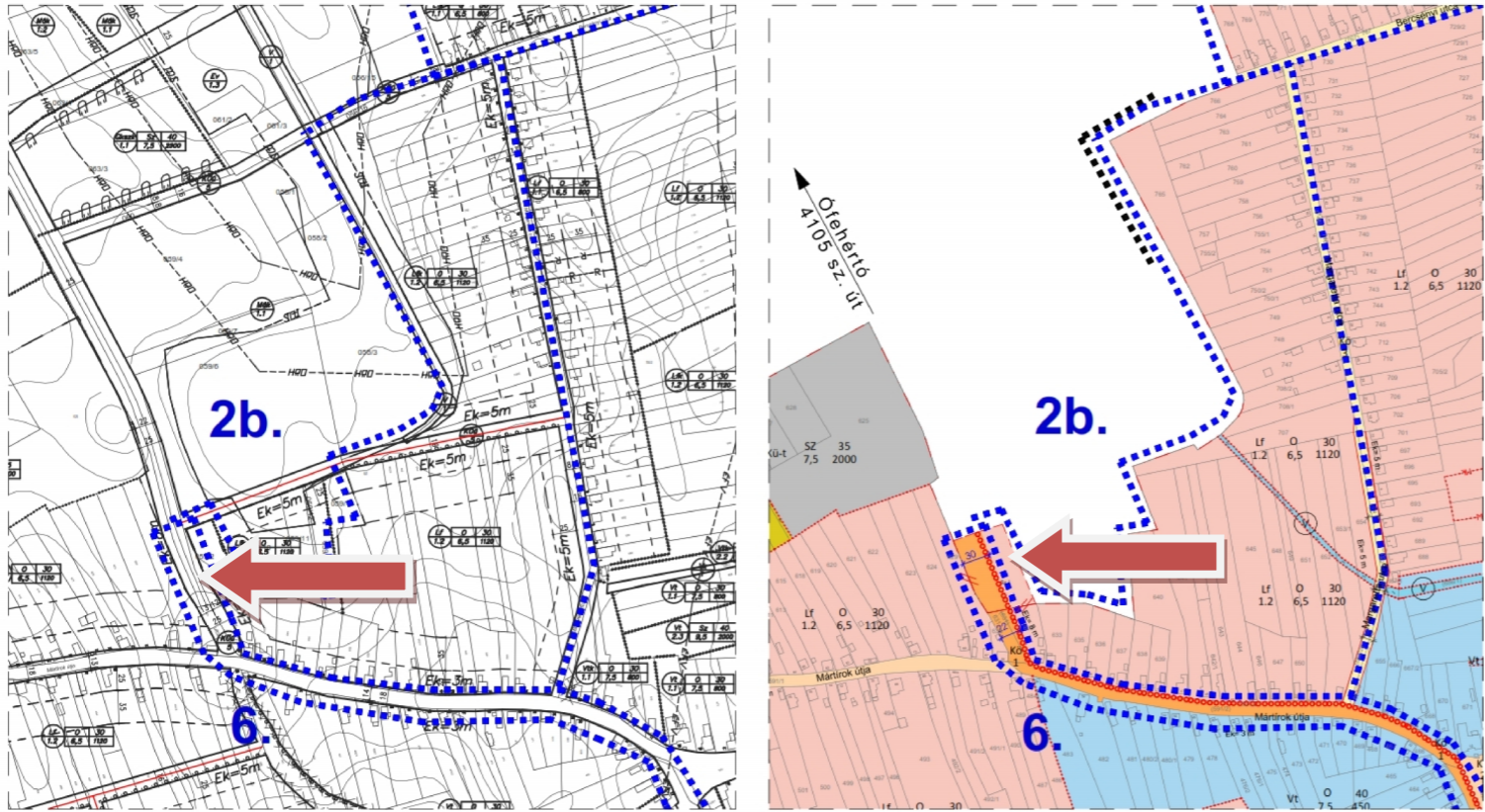
2a.	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
	056/2 hrsz., Bajcsy-Zsilinszky utca nyugati oldala	Lakóterület belterületbe való bevonása	- szántó - beépített terület	- falusias lakóterület - mezőgazdasági korlátozott	10,84 0,42	26,016 1,554	- falusias lakóterület (Lf)	11,26	27,024	Belterületi határ módosítás szükséges	
							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 terület.			Nem változik, hatása nincs
								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 nem történik.			Nem változik, hatása nincs
								Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:			Nem változik, hatása nincs
								Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:			Nem változik, hatása nincs
								Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:			Nem változik, hatása nincs
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő, a terület határán haladó infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.			Nem változik, hatása nincs.	
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:			Nem változik, hatása nincs.	

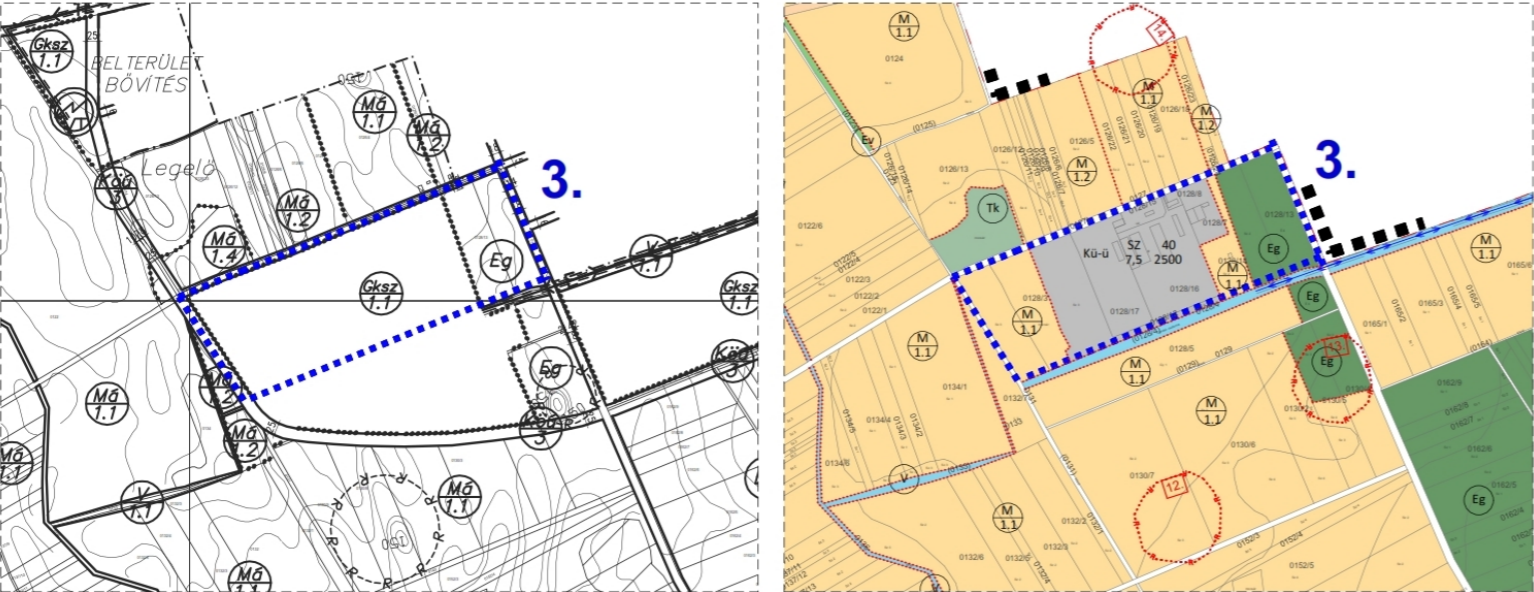


Joghatályos terv részlete!

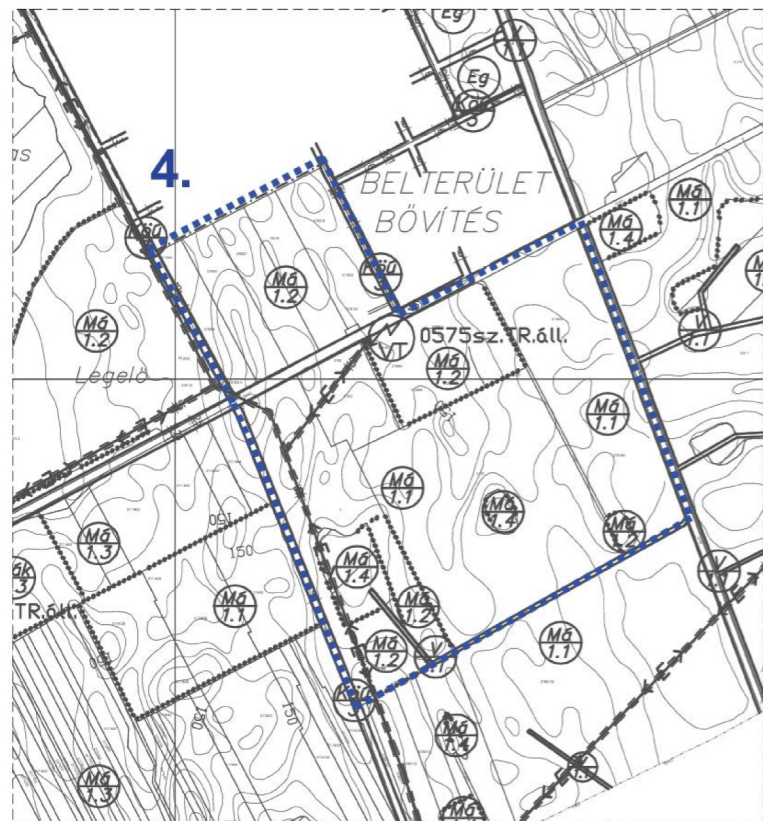


Módosított terv részlete!

2b.	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			
	056/2 hrsz.; Ófehértói út – Mártírok útja – Margaréta utak által közbezárt terület	Mezőgazdasági terület belterületbe való bevonása	- szántó	- mezőgazdasági terület	0,25	0,925	- falusias lakóterület (Lf)	0,25	0,6	Belterületi határ módosítás szükséges			
 <p>Joghatályos terv részlete!</p> <p>Módosított terv részlete!</p>							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:	Nem változik, hatása nincs					
							Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs					
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs					
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	Nem változik, hatása nincs					
							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.	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										
	Rákóczi úti majorság – 0128/7, 0128/12, 0128/16 és 0128/17 hrsz	A mezőgazdasági telephely tevékenységének fenntartása, a bővítés lehetőségének biztosítása, saját övezetben.	- beépített terület - szántó - erdő	- kereskedelmi és szolgáltató terület (Gksz) - Gazdasági erdő terület (Eg)	18,13 3,94	7,252 35,46	- Különleges üzemi terület (Kü) - Mezőgazdasági terület (M) - Gazdasági erdő terület (Eg)	8,83 9,3 3,94	6,181 34,41 35,46	-										
 <p>Joghatályos terv részlete! Módosított terv részlete!</p>							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: A fenntartható és bővíthető tevékenység pozitívan járul hozzá a település megélhetési biztosításához.									
											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: Nem változik, hatása nincs									
											Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs									
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs																				
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs																				
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs																				
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs																				

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Kerekhalmi majorság; 0183/2, 0183/3, 0194/3, 0194/4, 0194/5 és a 0194/6-os helyrajzi számokat érintő beavatkozás	A korábbi mezőgazdasági – majorsági – üzemi terület visszaállítása, a meglévő infrastrukturális elemek kihasználása	- beépített terület - szántó - erdő	- Mezőgazdasági (M) - Védelmi erdő terület (Ev)	63,28 0,20	234,136 1,8	- Mezőgazdasági (M) - Védelmi erdő terület (Ev) - Mezőgazdasági üzemi terület (Kü) - Természet közeli terület (Tk)	55,27 0,20 5,34 2,67	204,499 1,8 3,738 21,36	-



Joghatályos terv részlete!

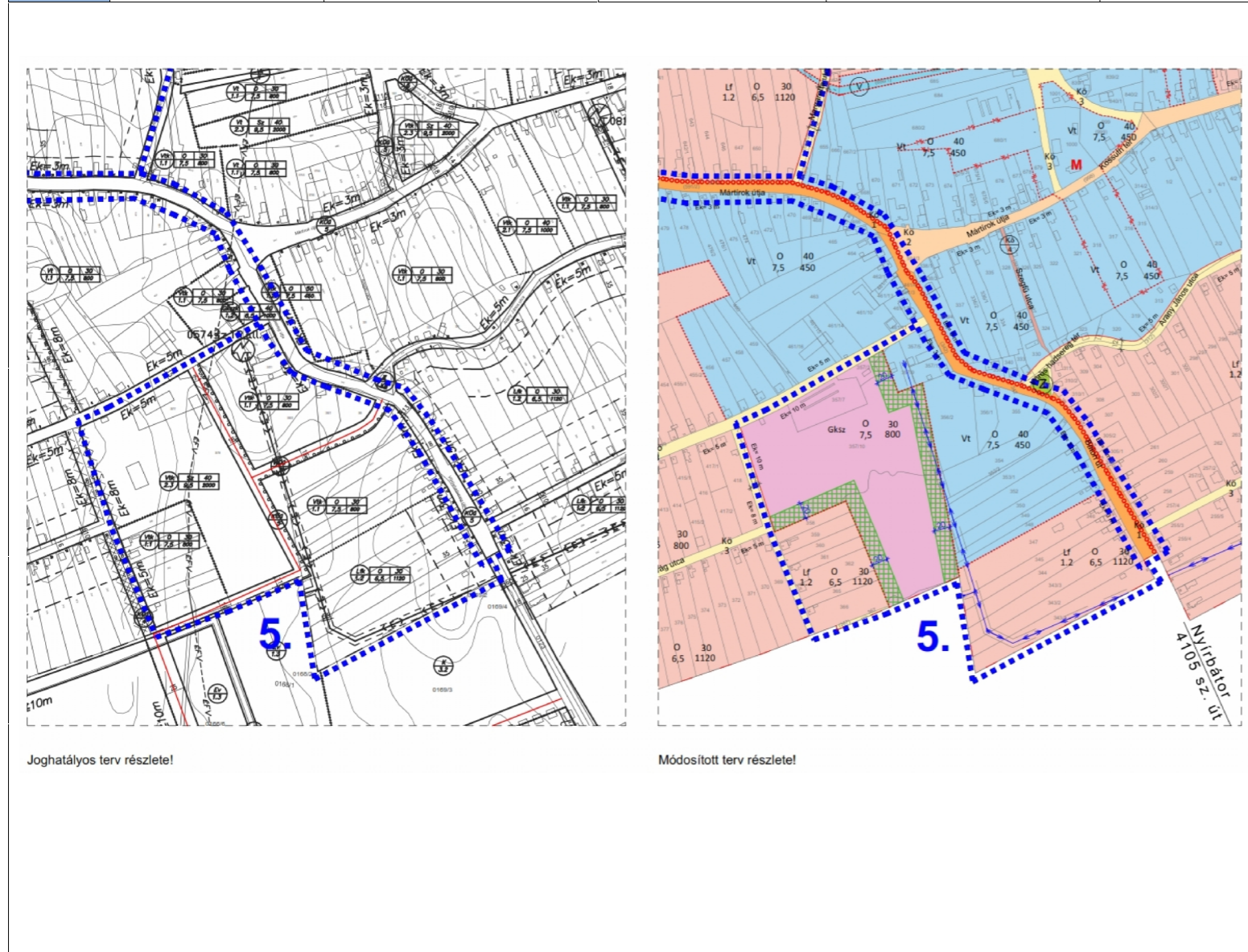


Módosított terv részlete!

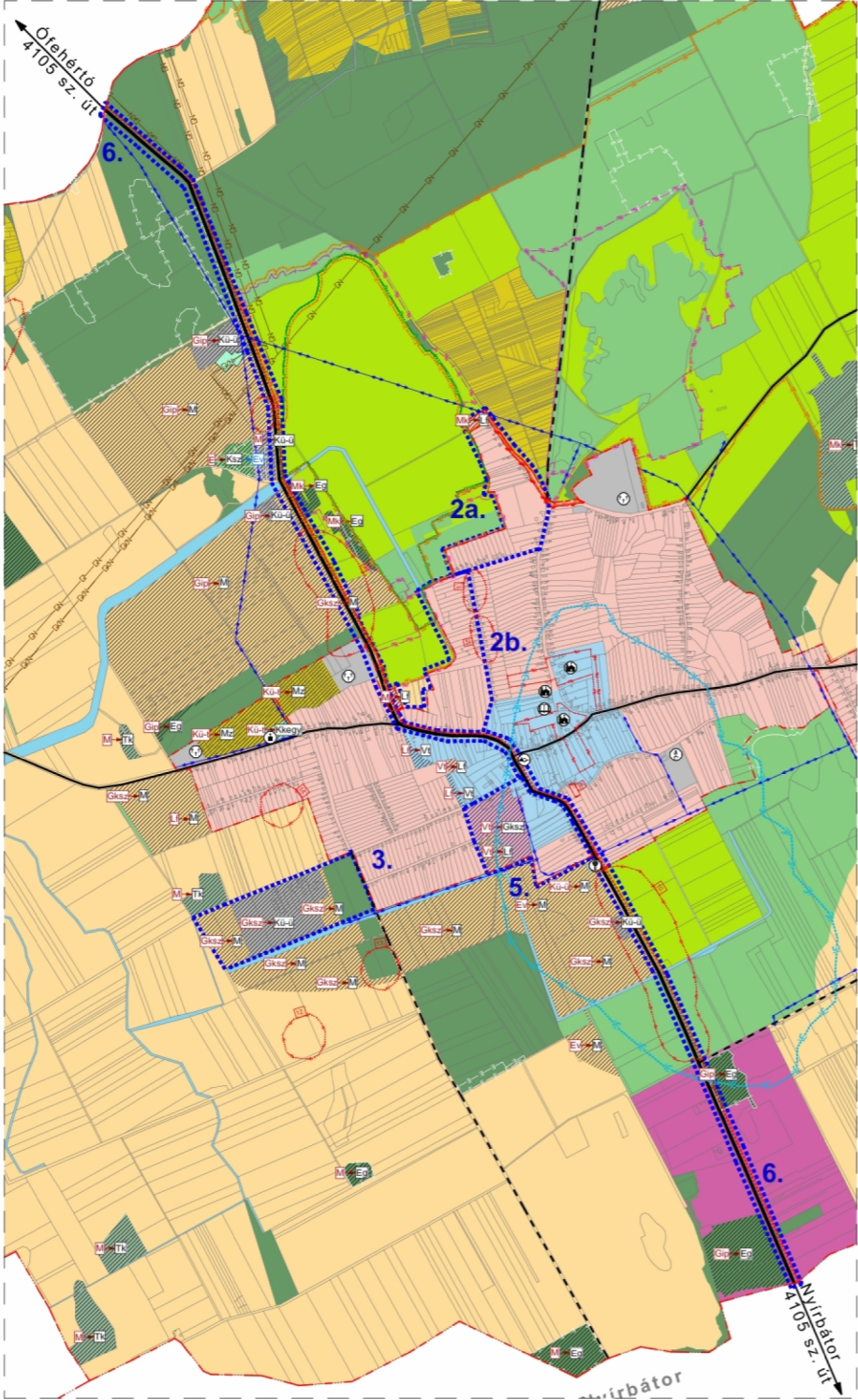
HATÁSOK

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: A létrejövő, konkrét fejlesztési terveken nyugvó tervezet, új munkahelyek megteremtésével biztosítja a település gazdasági erejének növekedését, ezáltal a megélhetést a városban és vonzáskörzetében.	
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Az újonnan létrejövő munkahelyek betöltésével, azok szolgálhatnak a pénzügyi egyenlőtlenségek csökkentésére, a munkanélküliségből eredő társadalmi feszültségek csökkentésére, lokális szinten.	
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 területek.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beépítésre szánt területek kiterjedése – a művelés alól kivett ingatlanhatárokon túl – nem, csak a meglévő területek felhasználásának logikája változik.	
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A hagyományos tájszerkezet – tanya képpel – visszarendeződik.	
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A jelenlegi terület intenzívebb felhasználásával, új mezőgazdasági művelésben lévő terület bevonása nem szükséges.	
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő, a területen ellátását biztosító infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A területen negatív folyamatok indulnak meg (a beépítési intenzitás növekszik, új közlekedési kényszerek alakulnak ki, stb.), a változás mértéke jelen módosítás keretében nem jelentős.	

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
5.	Nyírgyulaj belterület, Bátori – Rákóczi – Gyöngyvirág utcák által határolt terület.	A település központjával szomszédos terület több tevékenység differenciált terület-felhasználási szükségletének biztosítása, a jelenlegi általános és hibás besorolás miatt.	- beépített terület	- Falusias lakóterület (Lf) - Településközponti vegyes terület (Vt)	3,01 10,1	7,224 5,05	- Falusias lakóterület (Lf) - Településközponti vegyes terület (Vt) - kereskedelmi és szolgáltató terület (Gksz)	4,43 3,78 4,90	10,632 1,89 1,96	Védelmi rendeltetésű zöldsávok kialakítása a gazdasági és a lakóterületek határán.



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: Az újonnan létrejövő munkahelyek betöltésével, azok szolgálhatnak a pénzügyi egyenlőtlenségek csökkentésére, a munkanélküliségből eredő társadalmi feszültségek csökkentésére, lokális szinten.	
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség található. Ismert régészeti örökség által érintett területek.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beépítésre szánt területek kiterjedése nem, csak a meglévő területek felhasználásának logikája változik. Így a meglévő állapothoz képest nincs változás.	
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	Nem változik, hatása nincs
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő, a területen ellátását biztosító infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs

6.	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
	Nyírgyulaj közigazgatási területén a 4105-ös út szakasza	Az út teherbírásának növelése, kialakításának korszerűsítése	- út	- Közlekedési terület (Kö1)	n.a.	n.a	- Közlekedési terület (Kö1)	n.a.	n.a.	-
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs</p>			
							<p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs</p>			
							<p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs</p>			
							<p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs.</p>			
							<p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs</p>			
							<p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: A jelenlegi rossz minőségű burkolat felújításával, a település előtt és után forgalomcsillapító sziget beépítésével, valamint a belterületi átkelési szakasz szabvány szerinti átépítésével jelentősen nő a közlekedés biztonság</p>			
							<p>Lakó- és munkakörülmények:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs</p>			
							<p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség található. Ismert régészeti örökség által érintett területek.</p>			
							<p>Környezet-, természet- és tájképvédelem:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs.</p>			
							<p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs.</p>			
							<p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs</p>			
							<p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs</p>			
							<p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs</p>			
							<p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs</p>			
<p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő, a területen ellátását biztosító infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.</p>										
<p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs</p>										

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.	Nyírgyulaj teljes közigazgatási területe	A túlzó tervezetek felülvizsgálata és törlése, a tényleges területhasználat visszaállítása, a hatályos HÉSZ helyi jellegének megerősítése, az általános és tiltó jellegű rendelkezések módosítása.	- szántó - erdő - rét - beépített terület - mocsár	- mezőgazdasági terület (M) - különleges területek (K) - mezőgazdasági korlátozott terület (Mk) - ipari gazdasági terület (Gip) - kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) - különleges területek – temető területe (Kt) stb...	41,80 16,24 51,13 84,35 22,95 8,48	154,66 48,72 189,181 33,74 9,18 25,44	- erdő terület (Eg) - mezőgazdasági terület (M) - természetközeli terület (Tk) - védelmi erdőterület (Ev) - különleges területek (K) - kertés mezőgazdasági terület (Mz) - településközponti vegyes terület (Vt) - falusias lakóterület (Lf) - ipari gazdasági terület (Gip) stb...	36,75 135,61 65,55 7,01 3,53 8,48 0,77 0,33 n.a.	330,75 501,757 524,4 63,09 2,471 42,4 0,385 0,792 n.a.	A tervről történő lebontáskor új infrastrukturális elem nem kerül tervezésre.
2a.	056/2 hrsz., Bajcsy-Zsilinszky utca nyugati oldala	Lakóterület belterületbe való bevonása	- szántó - beépített terület	- falusias lakóterület - mezőgazdasági korlátozott	10,84 0,42	26,016 1,554	- falusias lakóterület (Lf)	11,26	27,024	Belterületi határ módosítás szükséges
2b.	056/2 hrsz.; Ófehértói út – Mártírok útja – Margaréta utak által közbezárt terület	Mezőgazdasági terület belterületbe való bevonása	- szántó	- mezőgazdasági terület	0,25	0,925	- falusias lakóterület (Lf)	0,25	0,6	Belterületi határ módosítás szükséges
3.	Rákóczi úti majorság – 0128/7, 0128/12, 0128/16 és 0128/17 hrsz	A mezőgazdasági telephely tevékenységének fenntartása, a bővítés lehetőségének biztosítása, saját övezetben.	- beépített terület - szántó - erdő	- kereskedelmi és szolgáltató terület (Gksz) - Gazdasági erdő terület (Eg)	18,13 3,94	7,252 35,46	- Különleges üzemi terület (Kü) - Mezőgazdasági terület (M) - Gazdasági erdő terület (Eg)	8,83 9,3 3,94	6,181 34,41 35,46	-
4.	Kerekhalmi majorság; 0183/2, 0183/3, 0194/3, 0194/4, 0194/5 és a 0194/6-os helyrajzi számokat érintő beavatkozás	A korábbi mezőgazdasági – majorsági – üzemi terület visszaállítása, a meglévő infrastrukturális elemek kihasználása	- beépített terület - szántó - erdő	- Mezőgazdasági (M) - Védelmi erdő terület (Ev)	63,28 0,20	234,136 1,8	- Mezőgazdasági (M) - Védelmi erdő terület (Ev) - Mezőgazdasági üzemi terület (Kü) - Természet közeli terület (Tk)	55,27 0,20 5,34 2,67	204,499 1,8 3,738 21,36	-
5.	Nyírgyulaj belterület, Bátori – Rákóczi – Gyöngyvirág utcák által határolt terület.	A település központjával szomszédos terület több tevékenység differenciált terület-felhasználási szükségletének biztosítása, a jelenlegi általános és hibás besorolás miatt.	- beépített terület	- Falusias lakóterület (Lf) - Településközponti vegyes terület (Vt)	3,01 10,1	7,224 5,05	- Falusias lakóterület (Lf) - Településközponti vegyes terület (Vt) - kereskedelmi és szolgáltató terület (Gksz)	4,43 3,78 4,90	10,632 1,89 1,96	Védelmi rendeltetésű zöldsávok kialakítása a gazdasági és a lakó területek határán.
6.	Nyírgyulaj közigazgatási területén a 4105-ös út szakasza	Az út teherbírásának növelése, kialakításának korszerűsítése	- út	- Közlekedési terület (Kö1)	n.a.	n.a.	- Közlekedési terület (Kö1)	n.a.	n.a.	-

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

**Nyírgyulaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének
86/2016 (XII. 8.) számú
Önkormányzati határozata**

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

A Képviselő-testület

1. A község közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti tervleírást az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Art Vital Kft. által T-33/2015. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a szerkezeti terv leírását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Nyírgyulaj, 2016. december 8.

K.m.f.

.....
Becsei György
polgármester

.....
Barkaszi Judit
jegyző

a 24/2007. (IV. 12.) számú határozattal elfogadott, Nyírgyulaj Község Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló 86/2016.(XII. 8.) KT. sz. határozat melléklete

1.

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

(6) Tervezett jellemző funkcióváltozások:

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

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

2.

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:

- 4105.sz. Baktalórántháza - Nyírbátor összekötő út
- Nyírgyulaj - Máriapócs összekötő út

Tervezett:

- Nyírgyulaj - Kántorjánosi összekötő út
- Nyírgyulaj - Nyírderzs összekötő út

Zöldterületek:

A településen nagyobb kiterjedésű összefüggő zöldterület a település központi részén található. Egyéb nagyobb kiterjedésű közparkot nem tervezünk.

3.

A leírás II. fejezet 18. pont helyébe az alábbi lép:

Művi értékvédelem

(1) Országosan védett műemlékek:

- Református templom (Nyírgyulaj, Kossuth tér 7., hrsz: 1000)
- Görög katolikus templom (Nyírgyulaj, Bajcsy Zs. u., hrsz: 835)

(2) Országosan védett műemlék műemléki környezete:

Műemléki környezetbe tartozó telkek helyrajzi számai:

- Református templom műemléki környezete: hrsz. 999, 1001, 998, 680/1, 679, 316, 317, 318, 782.
- Görög katolikus templom műemléki környezete: 834, 836/1, 842, 782, 694, 691.

4.

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

Beépítésre szánt területek

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

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

5.

A leírás III. fejezet 20. pont helyébe az alábbi lép:

Beépítésre nem szánt területek

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

- Erdőterület ezen belül
 - Védelmi erdő területe **Ev**
 - Gazdasági erdő területe **Eg**
- Mezőgazdasági terület ezen belül
 - Mezőgazdasági terület - zártkert **Mz**
 - Mezőgazdasági terület - korlátozott **Mk**
 - Általános mezőgazdasági terület **Má**
- Természet közeli terület **Tk**
- Vízgazdálkodási terület **V**

6.

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

A terület-felhasználási egységek szintterület sűrűsége

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

7.

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

23A.

„Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-33/2015 munkaszámú, T-1 jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.”

3.2. Településszerkezeti terv

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

4. Alátámasztó munkarészek

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

4.1. Térszerkezeti változások (terület-felhasználás, úthálózat, közműhálózatok, szabályozási irányelvek)

A község hatályos településrendezési eszközei 2007-ben kerültek jóváhagyásra, igen jelentős infrastrukturális és terület-felhasználási fejlesztéseket vizionálva a jövőre.

A hatályos településrendezési eszközök a települési térséget, valamint a beépítésre szánt területeket jelentős mértékben, a kiinduló állapot közel kétszeresére duzzasztotta. Ezzel a település térszerkezete jelentős mértékben megváltozott, a hangsúlyok a település történelmi központjáról elcsúsztak a gazdasági területek irányába.

A jelentős gazdasági terület fejlesztéséhez, működtetéséhez jelentős munkavállalói háttér, annak befogadásához pedig jelentős lakóterületi fejlesztés szükséges. Erre a terv a tömbbelső feltárásával, valamint új lakóterületek kialakításával válaszolt.

Változtatások a község közigazgatási területén belül



(Forrás: Saját szerkesztés)

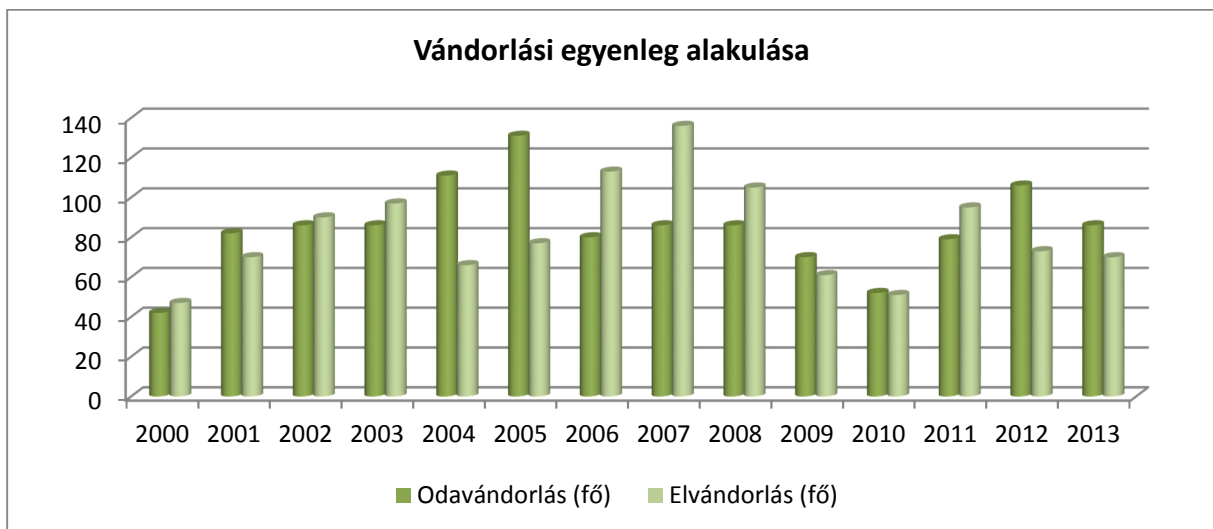
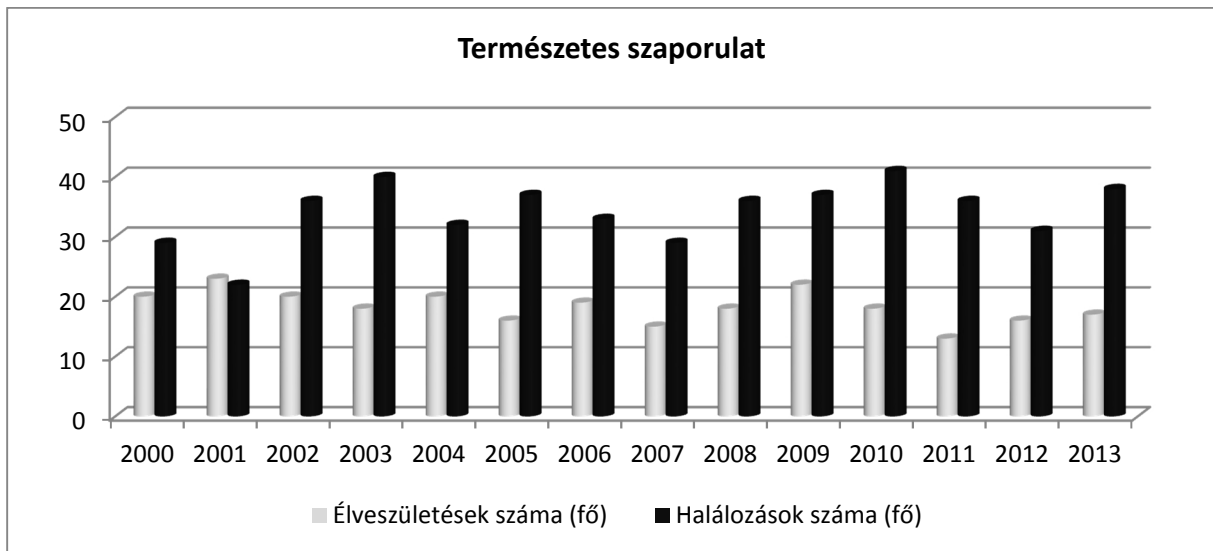
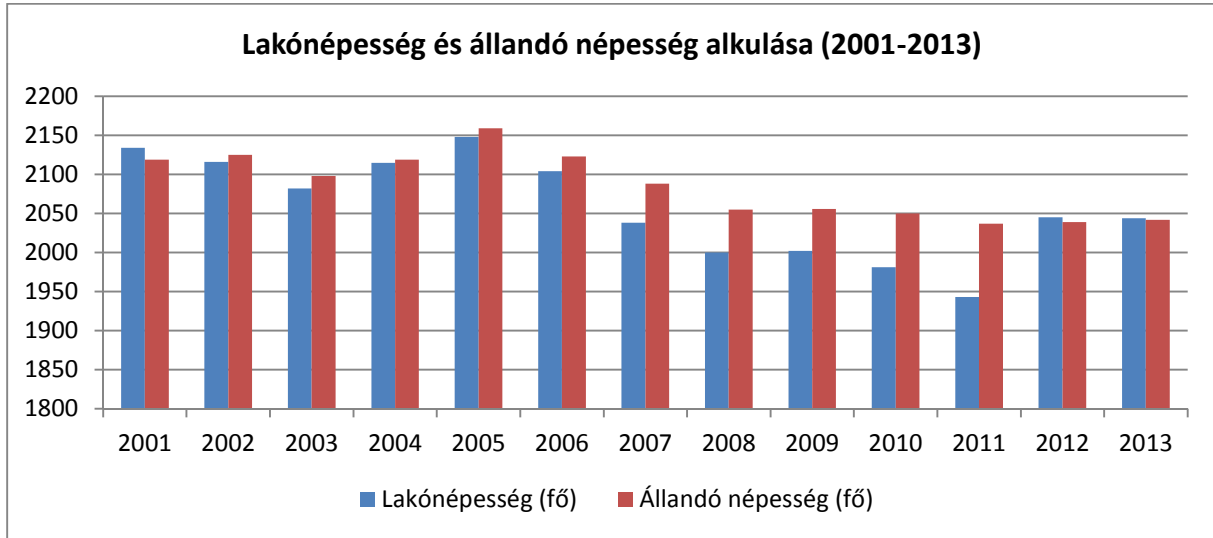
Az egyértelműen kijelenthető, hogy a terv jelentősen túltervezett, hasonló arányú fejlesztés a szomszédos járási székhelyen, Nyírbátorban sem jött létre az elmúlt 10 évben. A tervezett terület-felhasználások, illetve a hozzájuk kötődő építési szabályok – a hagyományos vidéki struktúrák és tevékenységi körök fennmaradása és továbbvitele mellett – inkább akadályozták a települést a fejlődésben, a hagyományos gazdálkodás útján.

Ezért a tervmódosítás elsőszámú célja, hogy a településre telepedő, attól idegen terület-felhasználásokat visszasorolja a tényleges használat szerinti területekbe. Továbbá az ehhez kötődő túltervezett úthálózat is leegyszerűsítésre kerül a jelenlegi hálózat elemeire (természetesen figyelembe véve a 4105-ös Ófehértó – Nyírbátor közötti út felújítására vonatkozó terveket).

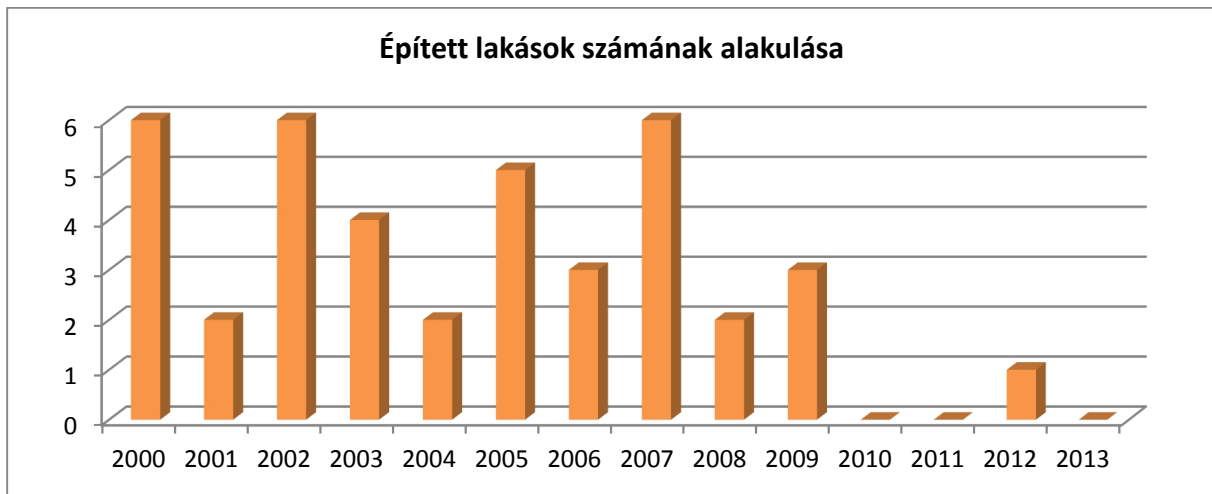
Lakónépesség, lakóterületek:

A település demográfiai adatai folyamatosan negatív előjelűek, legjobb esetben is stagnálónak tekinthető az utóbbi évek adatait szemlélve. Az eltelt és vizsgált időszakot a gazdasági válság kialakuló degresszív hatása is jelentősen befolyásolta. Mindezeket figyelembe véve, a hatályos településrendezési eszközök túlzott optimizmusa a népességszám alakulásában, valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló lakóterületi szükségletek terén érthetetlen.

A település 2007-ben 2088 fő állandó lakossal rendelkezett, míg ugyan ez a szám 2014-ben 2029 fő.



A település épületállományának kora miatti átépülésből, valamint a már feltárt, de fel nem használt lakóterületek jelentős tartalékaiból, a község még hosszú évtizedekig ki tudja szolgálni lakóterületi igényét.



Az új építésű lakások számának alakulása jól mutatja, hogy új lakóingatlanokra – éves szinten – igen minimális szükséglet mutatkozik. Ez az elmúlt évek negatív demográfiai változásai miatt, a mára elérhető lakásépítési támogatásokat kihasználók számát is jelentősen csökkenti.

Ezek összességéből egyértelműen megállapítható, hogy a hatályos terv lakóterületi fejlesztései – új beépítésre szánt területek bevonásával, valamint tömbbelsőik feltárással – túlzóak és szükségtelenek. Ezért jelen módosítás keretében ezek mindegyike megszüntetésre, törlésre kerül. A beépítésre nem szánt területek a tényleges használat szerinti terület-felhasználásba kerültek átsorolásra. A területei kiterjedése cca. 20,0ha.

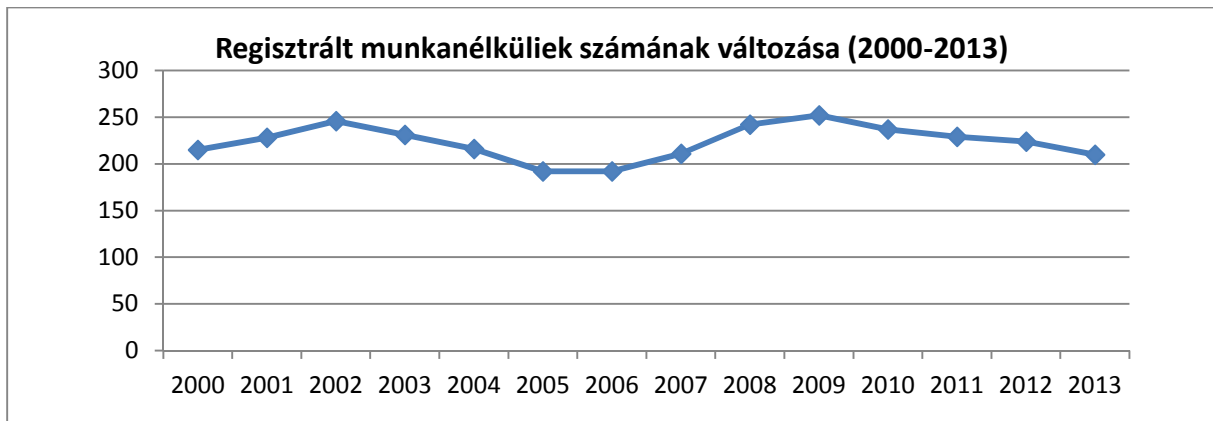
Visszasorolt lakóterületek a település közigazgatási területén



(Forrás: Saját szerkesztés)

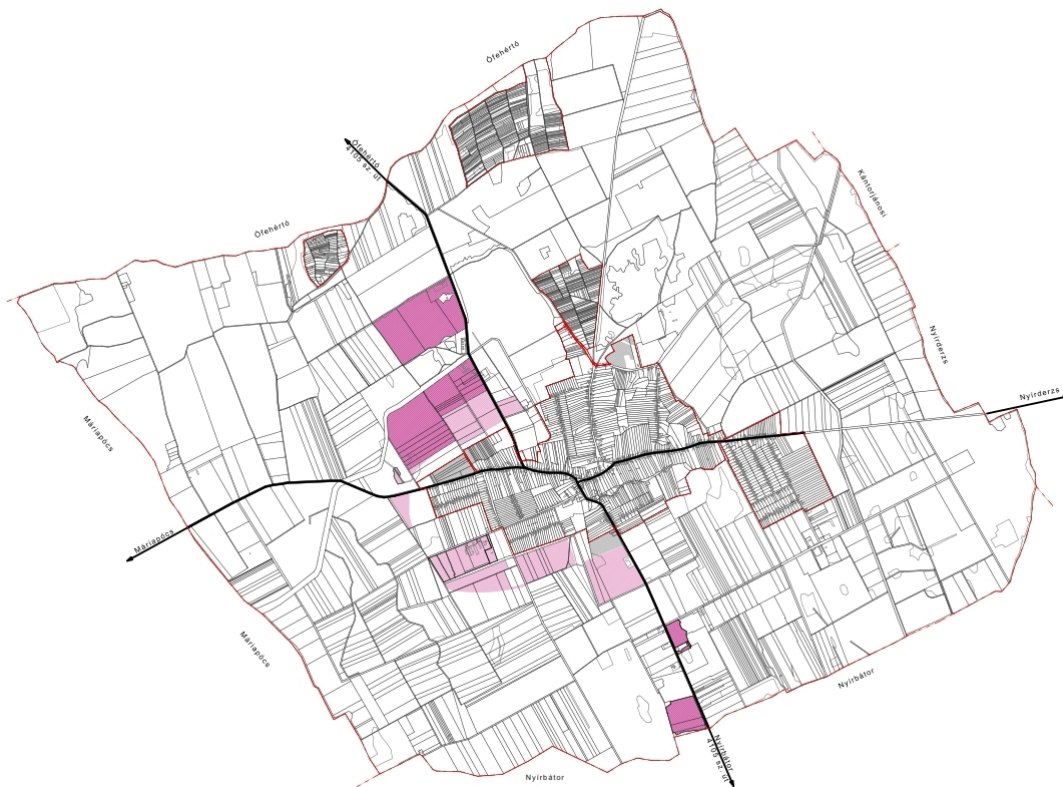
Gazdasági erő, gazdasági területek:

A település gazdasági teljesítő képessége a 2000-es évek elején igen alacsony volt és ez napjainkra sem igen változott meg jelentős mértékben. Az aktivitás járási, megyei összehasonlításban is messze átlagon aluli (a foglalkoztatottak arány 28%, a járási 31% míg a megyei 34%). A munkanélküliségi mutatók folyamatosan 10% körüli, vagy ezen érték feletti (itt természetesen nem mehetünk el azon tény mellett, hogy a tartósan munkanélküliek nem mindig kerülnek regisztrálásra).



A községben a legnagyobb foglalkoztató jelenleg az önkormányzat. A 10 főnél több embert foglalkoztató vállalkozások, jelenleg a településen nem működnek. De ez így volt az ezredfordulón és a hatályos településrendezési eszközök készítésének idejében is.

Visszasorolt gazdasági területek a település közigazgatási területén



(Forrás: Saját szerkesztés)

A térség legjelentősebb gazdasági potenciállal bíró települése Nyírbátor, ami közvetlenül Nyírgyulaj mellett található. A járási székhely gazdasági teljesítő képességének folyamatos növekedése mellett, teljes mértékben elképzelhetetlen számottevő gazdasági potenciálhoz jutni az ipari, gazdasági és a terciér ágazatokban.

A hatályos településrendezési eszközök mindezen hatásokat figyelmen kívül hagyva, jelentős kiterjedésű gazdasági célú területeket tervezett a település belterületének nyugati oldala köré. Az ilyen célú gazdasági területek összessége meghaladja a 180 ha-t.

Ezért ebből az erősen kínálatú jellegű, túltervezett területből – amin egyetlen gazdasági célú fejlesztés sem valósult meg az elmúlt 9 évben – cca. 144 ha terület visszasorolásra kerül a jelenlegi használat szerinti terület-felhasználásába.

Közlekedéshálózat és infrastruktúra:

A hatályos eszközök tervezett úthálózata a tervezett gazdasági területek kiszolgálására, a belterületi lakótömbök feltárására irányul. A település köré tervezett elkerülő úthálózat, már-már körút jelleggel veszi körbe a belterületet. A tervezet nem tartalmazza ugyanakkor a 4905-ös út korszerűsítését és kerékpárúttal való kiegészítését. Az út korszerűsítése az M3-as autópálya Ófehértói lehajtója és Nyírbátor belterülete között szükséges. Az utat, az M3-as autópálya megépülésével jelentős teherforgalom terheli, ezért szükséges a nyomvonal mentén az út igénybevételéhez igazított pályaszerkezet kialakítása. A felújításra vonatkozóan a tervekkel a NIF Zrt. rendelkezik, a módosítás folyamán a terület igény ennek megfelelően lett kialakítva.

A belterületi utak – az esetek 99%-ban – szélesítésre nem, csak burkolat felújításra szorulnak. A jelenlegi és a jövőbeli forgalom kiszolgálására egyaránt alkalmasak, az úthálózat kiegészítése, átalakítása nem szükséges.

Közlekedés hálózat alakulása a módosítást követően



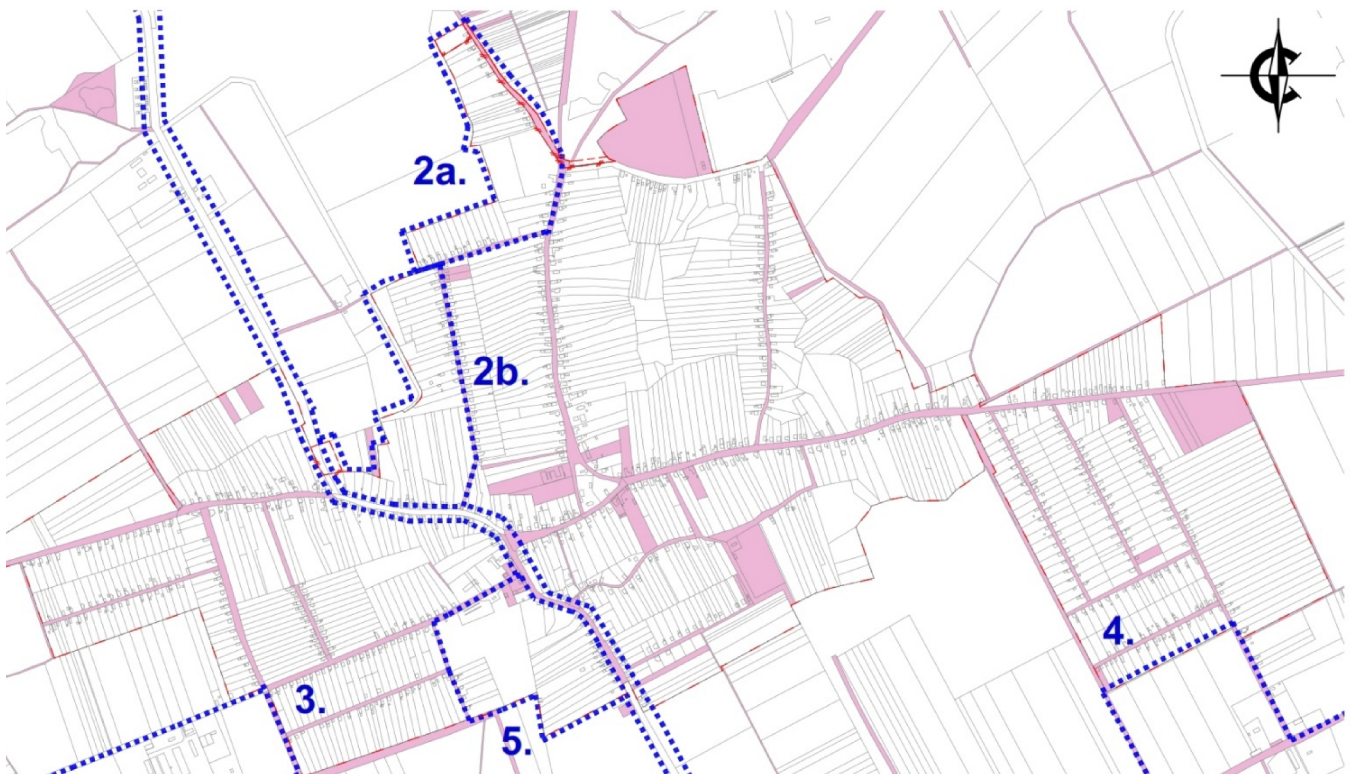
(Forrás: Saját szerkesztés)

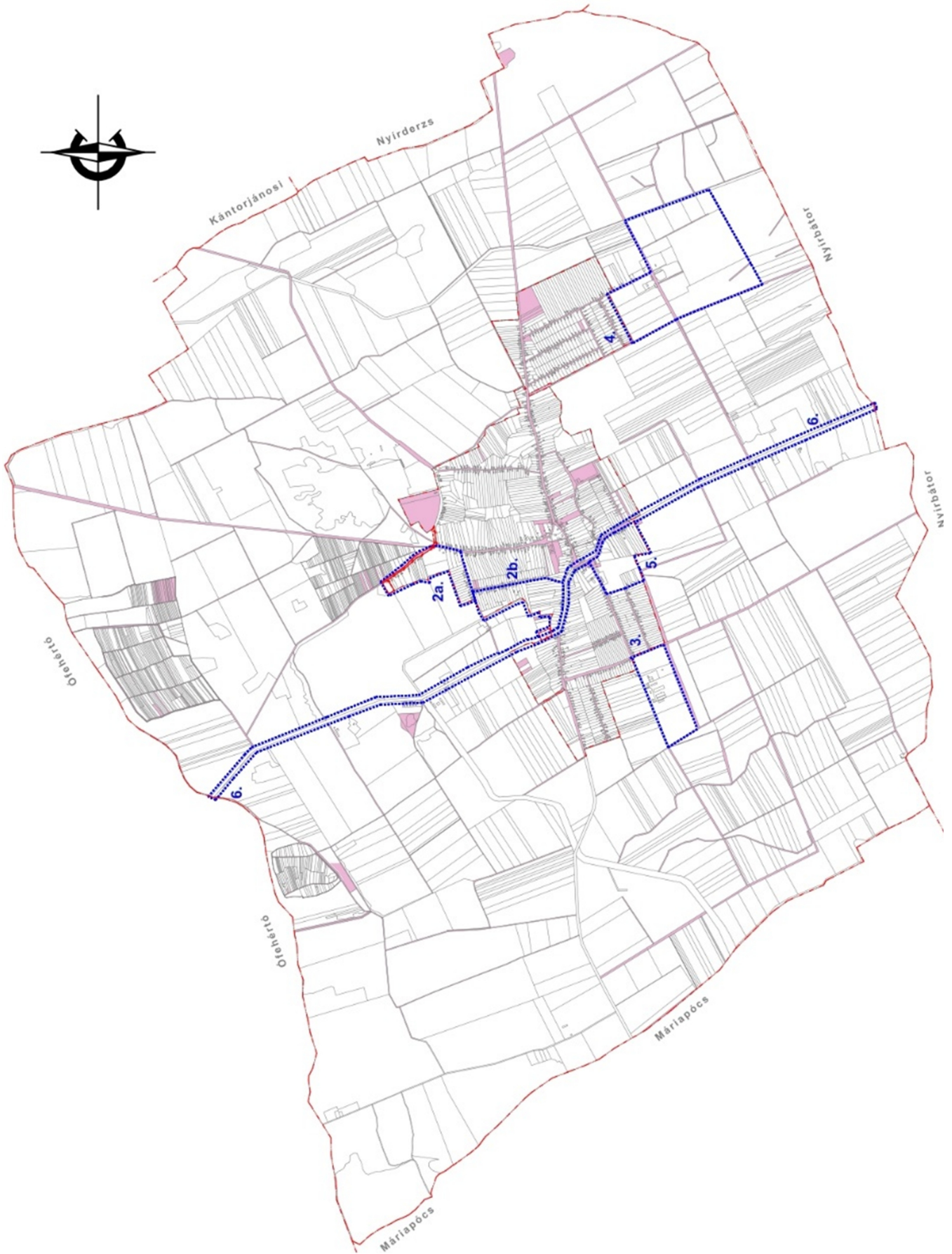
Az infrastruktúra hálózata a tervezett bővítések kiszolgálására tovább tervezett. A tervről történő „lebontásukkal” az alaphálózat jelenlegi formájában is kiszolgálja az igényeket. A meglévő/tervezett gazdasági területek jelenleg is ellátottak a szükséges infrastrukturális elemekkel (víz, gáz, elektromos hálózat szabad transzformatori teljesítmény kapacitásokkal).

A község teljes területén elérhető az ivóvíz, a gáz és a szennyvízelvezetés (ez utóbbi 2015 óta) hálózatos szolgáltatása. Az elektromos hálózat többnyire légkábeles rendszerű. A közvilágítás közös oszlopson helyezkedik el.

Ingtatlan tulajdonosi szerkezet:

Önkormányzati ingatlanok





Szabályozási irányelvek:

- A termódosítás folyamán frissítésre kerültek a régészeti területek, az ökológiai hálózat elemei, a NATURA2000 területek.
- Az Országos Erdőállomány Adattár felhasználásával a ténylegesen erdőművelésben lévő erdőterületek is ábrázolásra kerültek.
- A mezőgazdasági övezetre vonatkozó alövezetek (1.1, 1.2, 1.3) építés rendjének szempontjából megvizsgálva és osztályozva, megtartásra kerültek. Az 1.4 jelű alövezet a „természet közeli területek” önálló övezetébe kerültek átsorolásba, mivel az eredeti övezet leírása is erre a jellegre irányul
- A módosított övezetek/építési övezetek (a további beavatkozási pontokat nem ide számítva) a jelenlegi használat szerinti övezetekbe/építési övezetekbe kerültek besorolásra. Ezek jellemzően beépítésre nem szánt területeket eredményeznek, kivéve ott ahol jelenleg is gazdasági célú telephely, majorság, állattartó telep működik kivett területen.
- A Helyi Építési Szabályzat előírása jelentős mértékben egyszerűsítésre került. A jogszabályi felsorolások törlésre kerültek. Azok a bekezdések, amelyek az engedélyezési szabályok körét bővítették, szintén bővítésre kerültek. A nem építés rendjét szabályozó előírások – alapvetően a beépítésre nem szánt övezeteké – átdolgozásra kerültek.
- A beépítésre szánt övezetek egyszerűsítésre, összevonásra kerültek, mivel az eredeti alövezeti struktúra már szinte telkenkénti szabályozást írt elő, pl. a vegyes építési övezetekben.
- A szabályozási előírások tematikája additív jellegű lett, ezzel is kerülve a túl sok alövezet kialakítást az egyes építési övezetben. Az eredeti 26 építési alövezetből 9 maradt. (már az önmagában is felfoghatatlan, hogy egy 2000 főt számláló településen miért van szükség 6db falusias alövezetre, valamint 7db településközponti vegyes alövezetre)

4.2. Környezetalakítási munkarész

Módosítás szükségessége:

A község jelenleg hatályos településrendezési terve 2007-ben került jóváhagyásra. A korábbi terv rendkívüli mértékben tartalmaz a település gazdasági lehetőségéhez képest nagyterjedésű gazdasági területeket, elkerülő úthálózatot, belső feltáró utakat, újonnan kialakítandó lakóterületeket és furcsa módon extrém méretben tartalmaz temető bővítéseket.

A fentiek alapján szükséges – eddig meg nem valósult, illetve tervbe sem vett - intézkedések korrigálása a fejlődés érdekében a tényleges területhasználat visszaállítására.

A módosítás folyamán, azok a területek, amelyek felhasználása – pl. vízállásos, mocsaras területek a mezőgazdasági alövezeti besorolásban – a hatályos tervtől eltérő övezetet kívánnak meg, ezek automatikusan korrigálásra kerülnek. A meglévő HÉSZ övezeti besorolásaiból, a területhasználat valamint a települési vezetőitől kapott információk alapján az alábbi új területhasználati övezeteket jelöli a módosítás.

Meglévő állapot szerinti besorolás:

- mezőgazdasági terület (M)	41,80
- különleges területek (K)	16,24
- mezőgazdasági korlátozott terület (Mk)	51,13
- ipari gazdasági terület (Gip)	84,35
- kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)	22,95
- különleges területek – temető területe (Kt)	8,48

Módosítás utáni övezet besorolás:

- erdő terület (Eg)	36,75
- mezőgazdasági terület (M)	135,61
- természközeli terület (Tk)	65,55
- védelmi erdőterület (Ev)	7,01
- különleges területek (K)	3,53
- kertes mezőgazdasági terület (Mz)	8,48
- településközponti vegyes terület (Vt)	0,77
- falusias lakóterület (Lf)	0,33
- ipari gazdasági terület (Gip)	n.a.

Mint látható jelentős az övezeti átsorolások volumene. Az átsorolás alapján jelentősen nő, az erdő területek aránya, ezzel szemben az ipari gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területek aránya csökken, mezőgazdasági korlátozó területek megszűnnek, külön megjelennek a természet közeli területek, védelmi erdő területek és a mezőgazdasági területek aránya jelentősen növekszik.

Fenti beavatkozások hatására, a valódi és a gazdasági szereplők jelenléte alapján indokolt övezeti kialakítások valósulnak meg amely minden szereplőnek a meglévőnél kedvezőbb

helyzetet eredményez. Az Országos Erdőállomány Adattár felhasználásával a ténylegesen erdőművelésben lévő erdőterületek is ábrázolásra kerülnek.

A módosításban szereplő átsorolások a környezetvédelem, valamint a természetvédelem számára is kedvezőbb állapotot eredményez. Erdő terület ezen belül a védelmi erdők megjelenése, természetvédelmi szempontból kedvező hatású. Az erdők szerepe az emberiség életében alapvető, mivel a szárazföldi fajok kétharmadának az élőhelyét biztosítják. Az erdők megtisztítják a levegőt, amit belélegzünk, kulcsfontosságúak az erózió megfékezésében, életmentő orvosságokat nyújtanak számunkra és megakadályozzák az áradásokat. Gondoskodnak továbbá a főzéshez és otthonaink fűtéséhez nélkülözhetetlen energiáról. Magyarországon napjainkban már nem csökken az erdők aránya, azonban igen kevés a helyi sajátosságokhoz rendelt eredeti őshonos erdőtelepítés. Ezt fontos volna az erdősítések során helyi gyakorlattá tenni, és a gazdasági szempontokkal szemben érvényesíteni.

A módosítás lényeges szempontja, a természet közeli területek jelentős arányának megjelenése, ezen beavatkozások hozzájárulnak település környezeti állapotának hosszú távú megőrzéséhez. A tervmódosítás folyamán frissítésre kerültek az ökológiai hálózat elemei, a NATURA2000 területek. A mezőgazdasági övezetre vonatkozó alövezetek (1.1, 1.2, 1.3) építés rendjének szempontjából megvizsgálva és osztályozva, megtartásra kerültek. Az 1.4 jelű alövezet a „természet közeli területek” önálló övezetbe kerültek átsorolásba, mivel az eredeti övezet leírása is erre a jellegre irányul.

A környezet védelmét hivatott erősíteni a gazdasági területek arányának szükség szerinti visszaszorítása. A folytatni kívánt tevékenység, erre a célra kijelölt korábbi ipari, gazdasági területek kijelölésével kisebb területen biztosítja a módosítás. Ezek a területek lakó övezetektől megfelelő távolságra, védőövezetek kijelölésével kerültek lehatárolásra. Település ipari területein jellemző probléma hogy nagyobb üzemek megtelepedéséhez szükséges közművek hiányoznak, amelyek a települést a többi településhez képest hátrányos helyzetbe sorolja.

Kedvező változás hogy 2015 évben a településen megvalósult KEHOP szennyvízberuházásnak köszönhetően a település lakói számára elérhetővé vált a szennyvízszolgáltatás. Ezzel a felszín alatti közeg védelme a település környezetében megvalósítható.

Véleményünk szerint a település gazdasági felemelkedése foglalkoztatás növelésével, nem a helyi ipar fejlesztésével, hanem a szomszédos mintegy 3 km távolságra található Nyírbátori ipari park folyamatos fejlődésével biztosítható. Az itt található üzemek, a település lakói számára biztos munkahelyet és hosszú távú megélhetést biztosíthatnak. Ehhez viszont az elérhetőségen, mint a 4105. számú közlekedési út minőségén, valamint teljes szakaszon a kerékpárút kiépítését szükséges volna mielőbb megoldani.

5. beavatkozási pont:

Nyírgyulaj belterület, Bátori – Rákóczi – Gyöngyvirág utcák által határolt terület.

Módosítás szükségessége:

A település központjával szomszédos területen, több tevékenység differenciált terület-felhasználási szükségletének biztosítása nem valósulhat meg a jelenlegi általános és hibás besorolás miatt.

A község jelenleg hatályos településrendezési terve 2007-ben került jóváhagyásra. A korábbi terv rendkívüli mértékben tartalmaz a település gazdasági lehetőségéhez képest nagyterjedésű gazdasági területeket, elkerülő úthálózatot, belső feltáró utakat, újonnan kialakítandó lakóterületeket és furcsa módon extrém méretben tartalmaz temető bővítéseket.

A fentiek alapján szükséges – eddig meg nem valósult, illetve tervbe sem vett - intézkedések korrigálása a fejlődés érdekében a tényleges területhasználat visszaállítására.

Az 5. Beavatkozási pont esetében a település központjában településközponti vegyes területen (VT) benzinkút valamint ehhez tartozó egyéb kiszolgáló létesítmények, valamint egy raktárépület található, legalább tíz éve melyek már a kereskedelmi és szolgáltató terület (GKSZ) tevékenységi körébe tartoznak. A módosítással a meglévő funkciók nem változnak, csak helyükre kerülnek.

A területen jövőben tervezett pontos tevékenység vagy fejlesztés nem ismert! Ez alapján azok várható hatásaival nem tudunk számolni!

A területen jelenleg folytatott tevékenységek (benzinkút, raktározás) lakó övezeti zónák zavarásának csökkentése végett a tervben, védelmi rendeltetésű zöldsávok kialakítása valósul meg, a gazdasági és a lakó területek határán. A zöld sávok telepítésével a meglévő funkciók működése a lakó övezetek irányába zavarás nélkül biztosítható.

Az átsorolás alapján a védelmi erdő területek és a gazdasági területek aránya kismértékben növekszik, a településen. A gazdasági övezetben jelenleg folytatott tevékenységek alapjába véve nem járnak a környezet szennyezésével. A levegőt vagy a földtani közeget veszélyeztető kibocsátások nem történnek. Azonban az itt folytatott tevékenységek (jellemzően gépjárműforgalom és az ezzel együtt járó hatások jellemzően zajkeltő és porkeltő hatások) zavarhatják lakó övezeti épületekben élőket (80-150 méterre található), valamint a folytatott tevékenység tájba illesztése sem megfelelő ezért a zöld sávok telepítése indokolt.

Annak ellenére, hogy a településen elmúlt évben zárult le KEOP szennyvíz-csatornázási projekt megvalósítása a telephelyek szennyvízcsatorna hálózattal történő ellátása nem valósult meg, mivel a KEOP pályázati rendszere nem támogatta az ipari területek csatornázását, azt a mindenkori üzemeltetőnek kell biztosítani. Az ingatlanok környezetében 150 méterre a szolgáltatás már elérhető.

Összességében a zavaró funkció csökkentésére az erdő terület ezen belül a védelmi erdők megjelenése, természetvédelmi szempontból kedvező hatású. Az erdők szerepe az emberiség életében alapvető, mivel a szárazföldi fajok kétharmadának az élőhelyét biztosítják. Az erdők megtisztítják a levegőt, amit belélegzünk, kulcsfontosságúak az erózió megfékezésében, életmentő orvosságokat nyújtanak számunkra és megakadályozzák az áradásokat. Gondoskodnak továbbá a főzéshez és otthonaink fűtéséhez nélkülözhetetlen energiáról. Magyarországon napjainkban már nem csökken az erdők aránya, azonban igen kevés a helyi sajátosságokhoz rendelt eredeti őshonos erdőtelepítés. Ezt fontos volna az

erdősítések során helyi gyakorlattá tenni, és a gazdasági szempontokkal szemben érvényesíteni.

4.3. Tájrendezés

Tájhasználat értékelése

Földrészlet statisztika fekvésenként (TAKARNET)		
Fekvés	összes terület (m²)	összes terület
Belterület	3214582	321,46
Külterület	31490901	3149,09
Zártkert	1052682	105,27
Összesen	35758165	3575,82

Földrészlet statisztika művelési áganként (TAKARNET)			
Művelési ág	összes alrészlet terület (m²)	összes alrészlet terület (ha)	művelési ág nagysága a település teljes területéhez viszonyítva (%)
Erdő	7307411	730,74	20,44
Fásított terület	18349	1,83	0,05
Gyümölcsös	1686865	168,69	4,72
Kert	202349	20,23	0,57
Kivett	5345556	534,56	14,95
Legelő	1331403	133,14	3,72
Nádas	422456	42,25	1,18
Rét	158280	15,83	0,44
Szántó	19027429	1902,74	53,21
Szőlő	258067	25,81	0,72

Szántók

A település területének több mint a felét szántó hasznosítású mezőgazdasági területek foglalják el, melyek teljes egészében körülölelik a belterületet.

Rétek és legelők

Nyírgyulajon a teljes közigazgatási terület 4,16%-t rétek és legelők foglalják el. Nagyobb részük egybeesik a Natura 2000 hálózat kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területeivel (Nyírgyulaji Kis-rét).

Erdők

Erdőterületek szinte kizárólag a település közigazgatási területének északi felén, a Máriapócs és a Nyírderzs felé vezető utaktól északra foglalnak helyet. A település déli felén már csak elszórva, szigetszerűen találhatók kisebb nagyobb erdőfoltok.

Az erdőterületek 20,44%-os területi aránya a megyei 21,2% és az országos 20,8%-tól (2015. január 1-i állapot) alig marad el.

Az erdőterületek elsődleges rendeltetésüket tekintve főként gazdasági (faanyag kitermelő, szaporítóanyag termelő) hasznosításúak, de előfordulnak közjóléti rendeltetésű és védelmi célú (településvédelmi, talajvédelmi, mezővédő) állományok is.

Tulajdonformájukat tekintve túlnyomórészt magántulajdonban vannak, de az északnyugati, Máriapóccsal határos részen állami tulajdonban lévő erdők is előfordulnak.

Egybefüggő erdőterületek találhatóak a Natura 2000, illetve az Országos Ökológiai Hálózat részét képező területeken is (Nyírgyulaji Kis-rét).

Az erdők egy része (Máriapóccsal-Pócspestrivel-Ófehértóval határos településrészen) az MTrT szerint kiváló erdőhelyi adottságú területen helyezkedik el.

Gyümölcsös

Gyümölcsösök a város külterületén, főként a zártkerti részeken, a belterülettől délkeletre és északnyugatra, elszórtan találhatóak meg (Pusztakert, Új-szőlő, Téglaszén-dűlő, Vederkút, Nyárfa-mező, Kenderföld). A település teljes területének 4,72 %-át foglalják el.

Nádas

Vízállásos, náddal részlegesen borított területek szintén elszórtan találhatóak, főként a belterülettől délre (Hérmos kecske, Kenderföld, Töviskes-legelő, Vederkút, Téglaszén-dűlő), északkeletre a Vajai (III.)-főfolyás mentén (Kis-Lejtő, Nagy-Lejtő, Határ-dűlő, Demjén-kúti-dűlő, Derzsi-határ), valamint a nyugati oldalon (Balázs-völgy). Területi arányuk 1,18 %.

Ipari, gazdasági területek

Nagy, egybefüggő, iparterületi hasznosítás céljára kijelölt területek a település déli határánál, a Nyírbátor felé vezető út mentén találhatóak. Ezek azonban jelenleg még inkább mezőgazdasági hasznosítás alatt állnak. A településen több egykor majorként működő terület foglal helyet, melyek jelenleg már más funkciót látnak el.

Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Nyírgyulaj község területén tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez tartozó területek a település külterületének nyugati, északnyugati és északi részein találhatóak. (forrás: Országos Területrendezési Terv – 3/5. sz. melléklet a 2003. évi XXVI. törvényhez).

Országos, illetve térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetéhez tartozó terület nem található (forrás: Szabolcs-Szatmár-Bereg megye Területrendezési Terve – 3. melléklet 5. pontja – 19/2011. (XII.1.) megyei önkormányzati rendelet).

Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény szerint természeti terület valamennyi olyan földterület, melyet elsősorban természetes vagy természetközeli állapotok jellemeznek.

A természeti területek kiemelt oltalma törvény erejénél fogva – **ex lege** (láp, szikes tó, kunhalom, földvár, forrás, víznyelő, barlangok), vagy **egyedi jogszabállyal** (nemzeti park - NP, tájvédelmi körzet - TK, természetvédelmi terület - TT, természeti emlék - TE, ásványok, ásványtársulások, ősmaradványok, mesterséges üregek) történő védetté nyilvánítással jön létre.

A Tvt. vagy más jogszabály (miniszteri rendelet, önkormányzati rendelet) által védetté vagy fokozottan védetté nyilvánított (tehát kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő) földterület a **védett természeti terület**.

Nemzeti oltalom alatt álló területek

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény szerint a védett természeti területek és értékek – a védelem kiterjedtségének, céljának, nemzeti és nemzetközi jelentőségének megfelelően – **országos**, vagy **helyi** jelentőségű oltalom alatt állhatnak. A nemzeti park és a tájvédelmi körzet mindig országos jelentőségű, míg a természetvédelmi terület és a természeti emlék lehet országos és helyi jelentőségű.

Nyírgyulaj község területén található, kiemelt oltalom alatt álló természeti területek közé tartoznak a törvény erejénél fogva (**ex lege**) védett kunhalmok, mint természeti emlékek (TE).

Blokkazonosító	Blokktelepülés	Kunhalom azonosító	EOV koordináta Y (K-i)	EOV koordináta X (É-i)
T46YM-V-11	Nyírgyulaj	3028	876351,69	286463,97
T4KRM-2-11	Nyírgyulaj	3028	876351,69	286463,97
T5TYM-J-11	Nyírgyulaj	3023	876763	285782
T5TYM-J-11	Nyírgyulaj	3024	876433,31	285510,42
T7YRL-J-11	Nyírgyulaj	3027	825078,78	296834,79
TJXP6-A-11	Nyírgyulaj	3026	879684,79	289478,76
TKQP6-5-11	Nyírgyulaj	3026	879684,79	289478,76

(forrás:

<https://www.mvh.gov.hu/documents/20182/200475/Kunhalom+t%C3%A1j%C3%A9rt%C3%A9k+2013/082eceda-4e5e-42d7-a75f-879780f609a7?version=1.0>)

Nemzetközi oltalom alatt álló területek

Nemzetközi (közösségi) jelentőségű kategória - mely a természetes élőhelytípusok, vadon élő állat- és növényfajok védelmét, azon keresztül a biológiai sokféleség megővését, helyreállítását szolgálja - az Európai Unió által létrehozott **Natura 2000** hálózat, mely két

természetvédelmi irányelve alapján a különleges madárvédelmi (KMT, vagy SPA) és a különleges természetmegőrzési (KTT, KJTT, vagy SCI) területeket védi.

Nyírgyulaj község területén található Natura 2000 hálózathoz, ezen belül a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság működési területéhez tartozó, **HUHN20125** azonosító kóddal ellátott, **Nyírgyulaji Kis-rét** elnevezésű **kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület** (KJTT).

A védelem alá tartozó területeket az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló, 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet tartalmazza.

026/7, 026/10, 026/14, 026/16, 026/17, 026/18, 026/19, 026/20, 026/28, 026/15a, 026/15b, 031, 049/2, 056/4, 056/5, 056/10, 056/11, 056/12a, 056/12b, 056/13a, 056/13c, 057, 058/2, 058/3, 058/1b, 059/6, 061/1, 061/3, 062, 063/5a, 063/6a, 063/7b

Nemzeti Ökológiai Hálózat

A kiemelt természetvédelmi oltalom alatt nem álló (sem törvény erejénél fogva, sem egyedi jogszabállyal nem védett) természetes és természetközeli élőhelyek fennmaradását, megőrzését a Nemzeti Ökológiai Hálózat biztosítja. Az ökológiai hálózat funkcionális elemeinek, a kiemelten védendő magterületek, az az ezeket összekötő ökológiai folyosók, valamint a puffertületek, rehabilitációs területek hálózatának kiemelkedő jelentőségű szerepük van az élőhelyek folytonosságának biztosításában, mely a flóra és fauna elemeinek megfelelő életteret biztosítanak.

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 3/1. sz. melléklete, valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg megye Területrendezési Tervéről szóló 19/2011. (XII.1.) megyei önkormányzati rendelet 3. melléklet 1. pontja alapján Nyírgyulaj község közigazgatási területén a Nemzeti Ökológiai Hálózat részét képező területek közé tartozik a belterülettel észak felől határos külterületi rész, valamint a Máriapóccsal-Pócspestrivel-Ófehértóval határos településrész.

0108/4, 0108/5, 0108/7-9, 099/2-3, 099/24, 0107, 0108/10, 0109/5, 0109/6-7, 0109/2, 0110/1,
0105, 0106/1, 0104/1, 0102/5, 0102, 0100/1-2, 0109/6-7, 0109/2, 0110/1, 0105, 0106/1, 0104/1, 0100/1-2, 0101, 083/2, 083/4, 091/9, 094-095, 091/8, 091/11-12, 091/14, 096-098, 099/1, 083/7, 090, 084/3, 056/8, 056/5, 062, 061/1, 057, 063/4-6, 056/14, 056/12, 056/2, 056/6, 056/11, 054, 051/2, 048, 042/4, 050, 049/1-2, 043, 045, 047, 031, 027/1-2, 027/4, 021/12,14, 025, 021/1-10, 021, 020, 019/1-9, 013, 022, 024, 018, 017/3-5, 017, 016, 017/1, 015/2-7, 017/7, 014, 013/9-15, 013/17, 013/2, 013/6, 011, 07/1-9, 06, 08, 09/2-10, 05/5, 05/16, 05/9-11, 05/2, 05/6-8, 016, 026/22, 026/22, 026/8-9, 026/14, 026/21, 026/17-20,031, 1742-1824, 1606-1739 (forrás: Nyírgyulaj község Képviselőtestületének 4/2007 (IV.12) számú rendelete Nyírgyulaj község Szabályozási Tervének elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról – 3. sz. melléklet)

A területek nagyobb része az ökológiai folyosó övezetének részét képezi. Magterület övezetéhez tartozó terület a Kis-rét a belterület északnyugati oldalán, valamint a Nagy-lejtő az Ófehértóval-Kántorjánosival határos északkeleti településrészen.

A már említett Natura 2000 hálózathoz tartozó természeti területek átfedésben az Országos Ökológiai Hálózathoz is tartoznak.

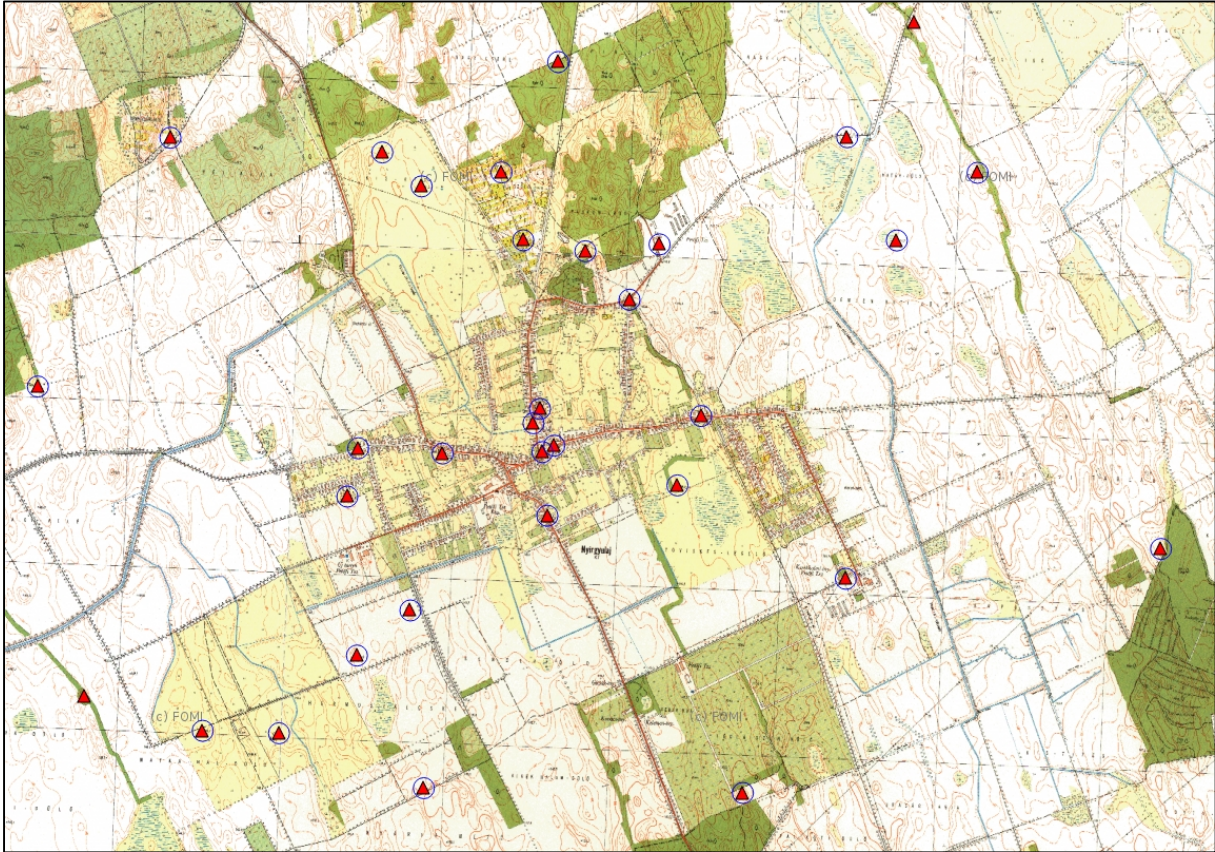
Nyírgyulaj igazgatási területén a HNPI által nyilvántartott természeti területek találhatóak (forrás: Nyírgyulaj község Képviselőtestületének 4/2007 (IV.12) számú rendelete Nyírgyulaj község Szabályozási Tervének elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról – 3. sz. melléklet):

3950008 Nyírgyulaj 020 kivett
3950008 Nyírgyulaj 021/3b kivett
3950008 Nyírgyulaj 021/4b kivett
3950008 Nyírgyulaj 017/3 nádas
4500003 Nyírgyulaj 07/8a nádas
4500003 Nyírgyulaj 013/5 nádas
4500003 Nyírgyulaj 013/6 nádas
4500003 Nyírgyulaj 07/5c gyep
4500003 Nyírgyulaj 07/4d gyep
4500004 Nyírgyulaj 056/4 gyep
4500004 Nyírgyulaj 056/5a gyep
4500004 Nyírgyulaj 056/12b gyep
4500004 Nyírgyulaj 056/13a gyep
4500004 Nyírgyulaj 061/1a gyep
4500004 Nyírgyulaj 063/7b gyep
4500004 Nyírgyulaj 063/6a gyep
4500004 Nyírgyulaj 063/5a gyep

Egyedi tájértékek

A tájak karakterének fontos összetevői és védelemre érdemesek az egyedi tájértékek. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény értelmében egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző olyan természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

A Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságtól függetlenül készített tájérték kataszter eddig **31 db tájértéknek jelölt képződményt/létesítményt** tartalmaz. Ezek közé többségében gémeskutak, keresztok, emlékművek, szobrok, épületek tartoznak (forrás: TÁJÉRTÉKTÁR).



Nyírgyulaj közigazgatási területén található, a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságtól függetlenül felmért tájértékek elhelyezkedése

(forrás: <http://tajertektar.hu>).

Az egységes területalapú támogatások és egyes vidékfejlesztési támogatások igényléséhez teljesítendő „Helyes Mezőgazdasági és Környezeti Állapot” fenntartásához szükséges feltételrendszer, valamint az állatok állategységre való átváltási arányának meghatározásáról szóló, 50/2008. (IV. 24.) FVM rendelet előírásai alapján védett tájképi elem: fa- és bokorcsoport, gémeskút, kunhalom, magányosan álló fa, a szántóterületen elhelyezkedő kis kiterjedésű tó.

A törvény erejénél fogva – ex lege védett kunhalmok már korábban felsorolásra kerültek. A vonatkozó rendelet értelmében a kunhalmok területén a fakivágás során tilos a földmű talajának bolygatása, továbbá a gyeptelepítés előkészítéséhez szükséges talajmunkák kivételével bármilyen mezőgazdasági talajmunka végzése tilos.

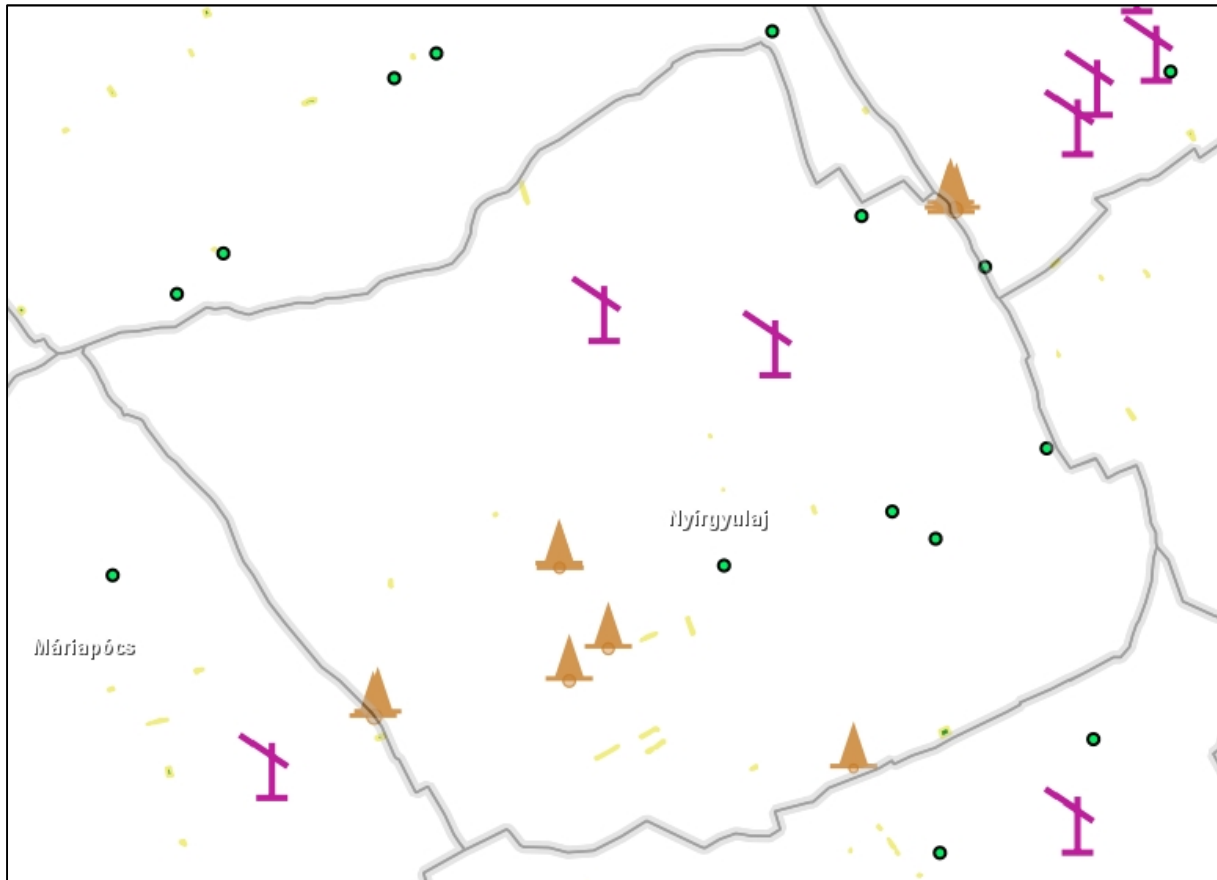
Nyírgyulaj közigazgatási területén az alább bemutatott, az egyedi tájértékek közé tartozó gémeskutak megőrzése kötelező (forrás: Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer – MePAR).

Blokkazonosító	Blokktelepülés	Gémeskút azonosító	EOV koordináta Y (K-i)	Koordináta X (É-i)
T9LYM-F-11	Nyírgyulaj	486174	883086,63	283967,53
TKPH6-W-11	Nyírgyulaj	486187	878171,88	288086

(forrás:

<https://www.mvh.gov.hu/documents/20182/200475/G%C3%A9mesk%C3%BAt+t%C3%A1j%C3%A9kozat%C3%A1s+2013/1f1e7f32-8c2a-4665-b223-c3f53f5d40f9?version=1.0>)

A gémeskutakra vonatkozó előírás kizárólag a kút kiindulási állapotának megőrzését írja elő.



Nyírgyulaj közigazgatási területén található ex-lege védett kunhalmok és az 50/2008. (IV. 24.) FVM rendelet előírásai alapján kötelezően megőrzendő, védett tájképi elemek: fa- és bokorcsoportok, gémeskutak, magányosan álló fák.

(forrás: Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer – MePAR; <https://www.mepar.hu/mepar/>).

Fa- és bokorcsoportok, valamint a tavak tekintetében oly módon kell biztosítani a védelmet, hogy a teljes naptári év során megfeleljenek a vonatkozó rendeletben meghatározott definíciónak. A tájlemként nyilvántartott magányos fák kivágása nem megengedett.

Tervezett módosítások

A településrendezési eszközök tervezett - településstervezési zöldfelületi, illetve tájrendezési vonatkozású - módosítása több, a belterületet, a lakott területeket övező, a hatályos tervekben ipari-gazdasági, vagy éppen kereskedelmi- szolgáltató-gazdasági, különleges funkciók számára fenntartott terület (a valós, jelenlegi területhasználatnak megfelelő) általában mezőgazdasági területté, erdőterületté történő át/visszaminősítését is magában foglalja.

A tervezett vissza-, illetve átminősítéseknek köszönhetően a gazdasági funkciók és a szomszédos (jellegében jelentősen eltérő) területhasználatok (pl. védett természeti területek, Natura 2000 hálózat és ipari-gazdasági területek egymással szomszédos területen az újfehértói út két oldalán) között esetlegesen fellépő funkcionális, illetve tájökölógiai esetenként vizuális-esztétikai tájhasználati konfliktusok megelőzhetők. Továbbá a településrendezési eszközök viszonylatában az érintett területek biológiai aktivitásértékének (egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték) mutatója is magasabb lesz.

Szintén az előzőekhez hasonlóan tájrendezési, tájvédelmi célokat, a természetes élőhelyek megóvását szolgálja a hatályos tervekben mezőgazdasági besorolás alá tartozó, a valóságban természetközeli élőhelyként jellemezhető területek (időszakosan vízállásos területek, nádasok, gyepek) átminősítése is.

4.4. Közlekedés

4105-ös út:

A 471. számú, Debrecen-Mátészalka másodrendű főút Nyírbátor átkelési szakasza a nem megfelelő vonalvezetés és a szűk beépítettség miatt alkalmatlan az átmenő forgalom előírt szolgáltatási szinten történő lebonyolítására. A város forgalmát tovább növeli a Mátészalka, illetve a Vállaj (magyar-román határ) irányába áthaladó jelentős tranzit forgalom. Az említett problémák megoldását sürgeti az M3 autópálya megépítése is, mely jelentős mértékben átszervezte a térség forgalmát.

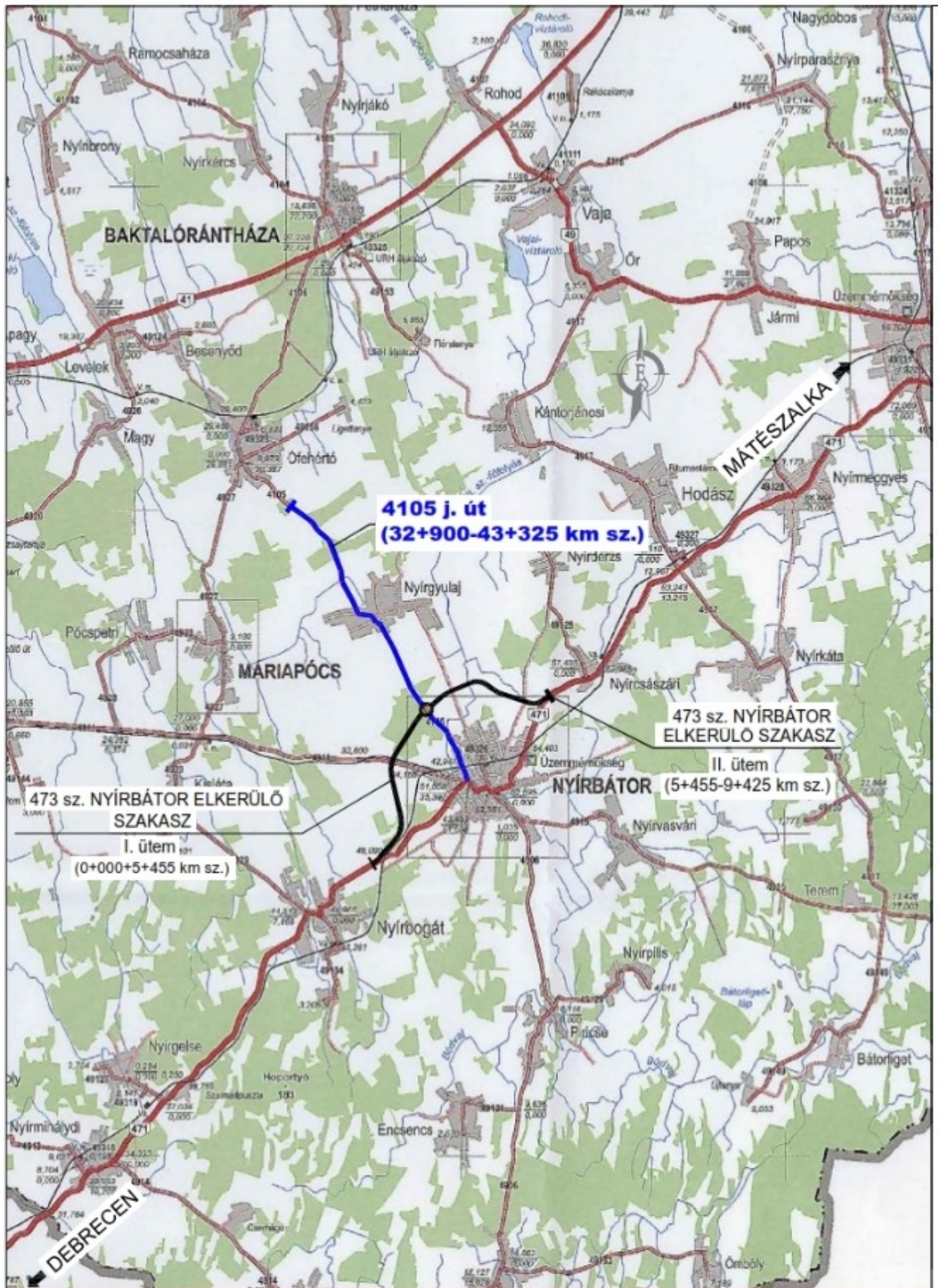
Az M3 autópálya nyomvonala a térségen a 41. számú úttól délre halad. Megépítése után módosította a térség jelenlegi forgalmi kapcsolatait. Az autópálya Ófehértótól délre keresztezi a 4105. jelű utat.

A jelenlegi közlekedési hálózat figyelembe vételével Nyírbátor és környezetének M3 autópályával való kapcsolat a városközpont jelenleg is túlszűfolt — geometriailag és forgalomtechnikailag nem megfelelő — hálózatán keresztül alakítható ki. A városközpont tehermentesítésére a legcélszerűbb közlekedésfejlesztési irányzat a települést nyugatról és északról elkerülő 473. sz. főút nyomvonalával lehet biztosítani. Ez a megoldás a város érintése nélkül fűzi fel a jelenleg városközponton keresztül csatlakozó 471, 4911, 4105 és 4915 jelű összekötő utak forgalmát.

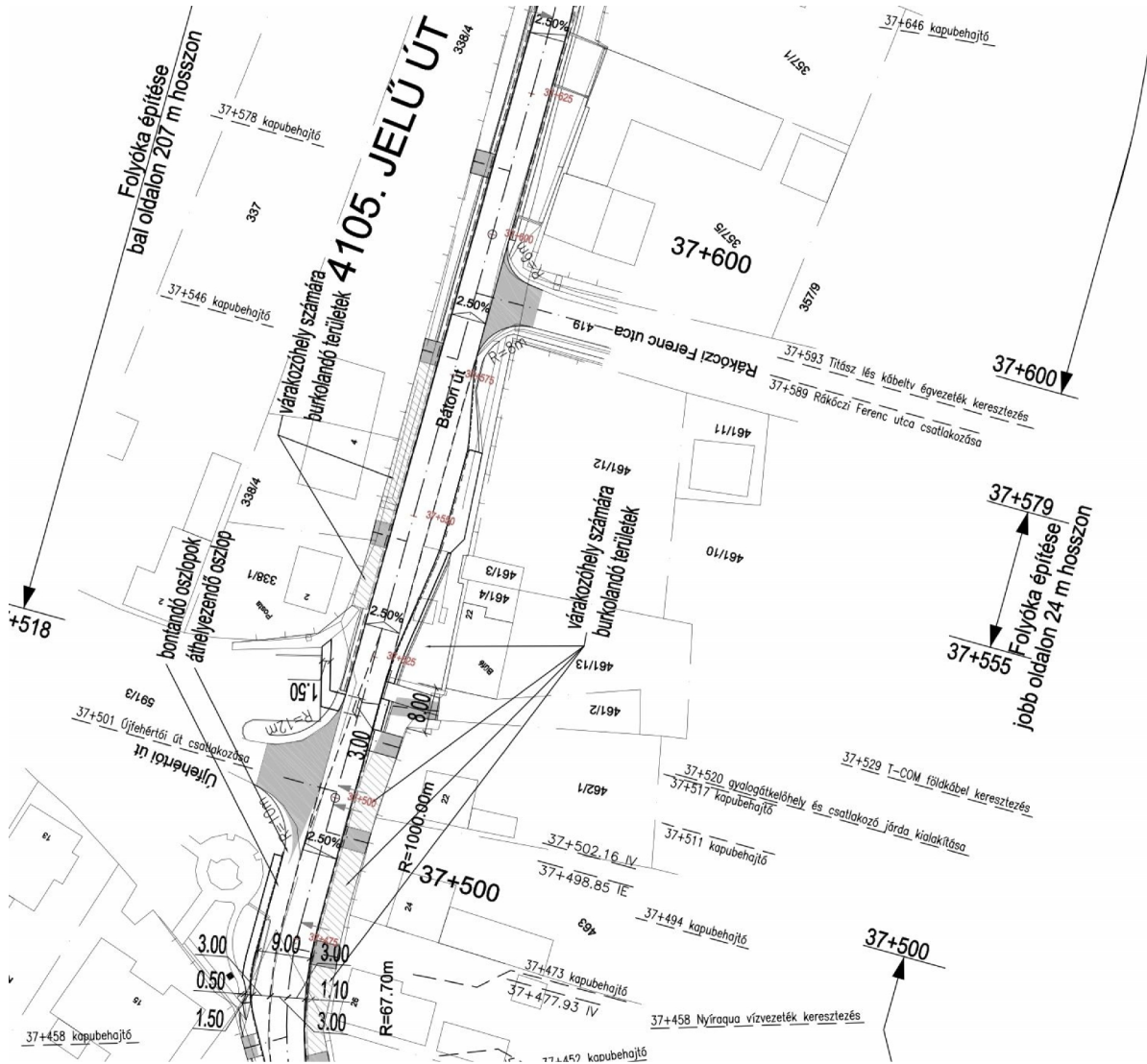
A 4105. jelű, Kisvárda-Nyírbátor összekötő út rehabilitációját a szabvány szerinti 12,0m korona szélességű kialakítással és 11,5t tengelyterhelésre történő megerősítésre kell elkészíteni. A 4105. jelű út engedélyezési terveit az Infraplan Zrt. (Tsz.: IP-146/2006) készítette.

Jelen dokumentáció a 4105. jelű Kisvárda- Nyírbátor összekötő út rehabilitációjának kiviteli tervei (NIF Zrt. adatszolgáltatásából) alapján tartalmazza annak terület igényét.

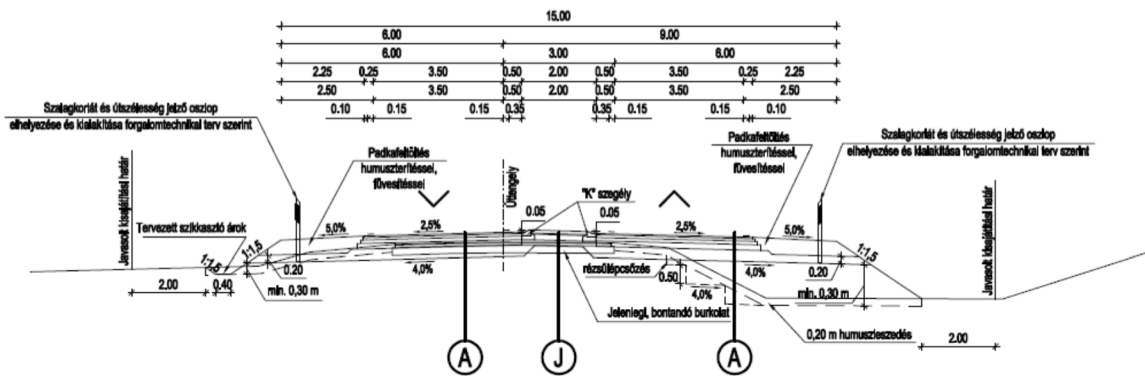
Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához
TEJES ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



(Forrás: NIF Zrt)



4105. jelű út
 "E" forgalmi terhelési osztállyal
 K.V.A. (vt=80km/h) tervezési osztály
 forgalmcsillapító sziget a település mindkét végén



(forrás: NIF Zrt.)

4.5. Közműhálózat

Ivóvízhálózat:

A település közüzemi vízellátása saját vízműről történik. A vízmű mértékadó kapacitása 750m³/d. A kapacitás a jelenlegi igényeket kielégíti. A hálózat a település teljes területén elérhető 1984 óta.

Szennyvízhálózat:

A szennyvízhálózat 2015-ben épült ki a településen, a bekötések folyamatosan történnek. A keletkezett szennyvizek befogadója a Nyírbátori szennyvíztelep.

Gázellátás:

A településen a gázelosztó hálózat 1995-ben teljesen kiépült, cca. 19,0 km hosszban. A háztartási gázfogyasztók száma 2014-ben elérte a 400-at. Ez a szám azonban alig éri el a teljes lakásállomány 60%-át. A hálózat rendelkezik kapacitás többlettel, amely alkalmas a tervezett fejlesztések kiszolgálására.

A belterületől északra, külterületen halad az Összefogás gázszállító vezeték, amely a MOL gázszállítási üzletágának kezelésében van. A vezetékhez, a Nyírgyulaj – Ófehértó közötti út nyugati oldalán gázfogadó állomás tartozik.

Elektromos ellátás:

A község elektromos ellátása 11 db 20/0,4 kV transzformátor állomásokról történik. A tr. állomások a községet körülvevő Nyírbátor – Ófehértó 20 kV-os szabadvezetéki hálózatokon kapnak betáplálást. A tr. állomásokról a létesítmények, épületek kiefeszültségű ellátása 0,4 kV-os fa és beton oszlopos szabadvezetéki, vagy szigetelt kötegelt hálózattal, ill. földkábelrel vannak kialakítva.

A meglévő közvilágítási hálózatok igazodnak a kiefeszültségű hálózatokhoz, közös oszlopsoron helyezkednek el.

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelete

**NYÍRGYULAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
8/2016 (XII. 8.)
Önkormányzati rendelete**

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

Nyírgyulaj Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A2. pontjában

Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában

Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában

Területi vízügyi hatóságnak (illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság) a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában

Területi Vízügyi Főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6a. pontjában

Magyar Katasztrófavédelmi Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában

Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában

Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában

Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában

Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központjának a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában

Magyar Nemzeti Örökségvédelmi Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában

Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A14. pontjában

Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetőjének a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában

Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában

Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában

Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában

Országos Tisztifőorvosi Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában biztosított jogkörben

valamint a szomszédos települések önkormányzatainak (Kántorjánosi, Nyírderzs, Nyírbátor, Máriapócs, Ófehértó),
valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat,
valamint Nyírgyulaj Község Képviselő Testületének 53/2015. (IX. 24.) számú határozatának,
1. számú melléklete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

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

„1. §.

A rendelet hatálya

(2.) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv, Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a T-33/2015 törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1, S-2) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad."

2.§

A Rendelet 4.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. §.

A terv területének felhasználása

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

- a.) falusias lakóterület - Lf
 - b.) településközponti vegyes terület - Vt
 - c.) gazdasági terület, ezen belül
 - ca. kereskedelmi szolgáltató terület - Gksz
 - cb. egyéb iparterület - Gip
 - d.) különleges terület, ezen belül
 - da. sport és szabadidős területek - Kü-s
 - db. temető területek - Kü-t
 - dc. mezőgazdasági üzemi területek - Kü-ü
- (2) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint, a beépítésre nem szánt területek:
- a.) közutak területe - KÖu
 - b.) közpark területe - Z
 - c.) erdő területek, ezen belül
 - ca. védőerdő - Ev
 - cb. gazdasági erdő - Eg
 - d.) mezőgazdasági területek, ezen belül
 - da. kertes mezőgazdasági terület - Mz
 - db. általános mezőgazdasági terület - Má
 - dc. korlátozott mezőgazdasági terület - Mk
 - e.) vízgazdálkodási területe - V
 - f.) különleges (beépítésre nem szánt) terület, ezen belül
 - fa. infrastrukturális elemek területe - K-inf"

3.§

A Rendelet 9.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. §.

A területre vonatkozó általános előírások

- (1) A meglévő, kialakult beépítések esetén az építési övezetekre vonatkozóan a hiányzó építési övezeti paramétereket az Étv. 18.§ (2) szerinti illeszkedés elvének alkalmazásával kell az építésügyi hatósági eljárás során meghatározni. Az illeszkedés alapjának nem tekinthetők a szabálytalanul épített, vagy az átlagtól nagyon kirívó építmények.
- (2) Kettő, vagy több rendeltetési egységes épület építési munkái során egységes építészeti karakterű homlokzatot kell kialakítani.
- (3) Melléképítmény önállóan – kivéve közműbekötések műtárgyai -, főépítmény nélkül nem építhető.
- (4) Kialakult beépítési területen foghíj beépítésnél az illeszkedés szabályait figyelembe véve az előkert mérete egyúttal a kötelező építési vonalat is jelenti.
- (5) Az építési övezeti előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, az összes építési övezeti paraméter és védőtávolságok betartásával és a szomszédos telek beépíthetőségének korlátozása nélkül.
- (6) Telekmegosztással építési telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekmegosztás után keletkezett építési telek elérje az övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet, és az építési telek minimális szélességét.

- (7) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.
- (8) A szabályozási tervlapokon jelölt ökológiai folyosó és magterület jelkulccsal lehatárolt területen, energetikai célú magasépítmény nem helyezhető el, környezetszennyező, építmény (pl. szennyvíziszap tároló-, hígtrágyatároló, stb.) nem létesíthetők az övezetek védelme érdekében.
- (9) A szabályozási tervlapokon jelölt kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
- (10) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően épület elhelyezése céljából építési telket kell kialakítani. Műtárgyakra ez a követelmény nem vonatkozik.
- (11) Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet az utcai telekhatárral párhuzamosan vagy az oldalhatárra merőlegesen kell építeni a minimálisan megadott előkert méret betartása mellett.
- (12) Lakó övezetekben olyan rendeltetési egység, vagy melléképület amelyben folytatott tevékenység a lakófunkciót zavarhatja, csak az építési hely gazdasági zónarészén (30 méteres telekmélységen túli terület) helyezhető el. A lakófunkciót nem zavaró, építési övezetben megengedett egyéb rendeltetési egység vagy melléképület a lakózónában is elhelyezhető.
- (13) Új utcai kerítés csak a hatályos szabályozási tervben rögzített szabályozási vonalon építhető. Meglévő jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos településrendezési tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető.
- (14) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási tervlapon jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:
 - a) Az építési telken belüli kötelező zöldfelületet, háromszintes növényállomány telepítésével, kell kialakítani ipari gazdasági területek esetén. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább kétsoros fasor telepítését jelenti.
 - b) A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.
- (15) A szabályozási terveken jelölt védelmi sávokban épületet, építményt elhelyezni nem lehet (szénhidrogén hálózat biztonsági sávjának területe).
- (16) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.”

4.§

A Rendelet 10.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„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) hulladékartály-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 m² vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső -terep lépcső és lejtő-,
 - cf) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászló tartó 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. Közbenő 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 kerülnön.
- (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 – Bátor úti – Rákóczi úti 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 m². ”

5.§

A Rendelet 11.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 m² 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 kerülnön.
- (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.

6.§

A Rendelet 12.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. §.

Gazdasági területek

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (továbbiakban: Gksz)
 - a) Az övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
 - b) Az övezet építési helyén belül elhelyezhető főépületek:
 - ba) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - bb) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - bc) egyéb irodaépület,
 - bd) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - be) sportlétesítmény.
 - c) Az övezet területén kivételesen elhelyezhető:
 - ca) oktatási, szociális épület,
 - cb) egyéb közösségi szórakoztató épület.
 - d) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.
 - e) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 30,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) Egyéb ipari gazdasági terület (továbbiakban: Gip)
 - a) Az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltató és a településgazdálkodás építményei, elhelyezésére szolgál.
 - b) Az övezet területén az a) pontban felsorolt építmények helyezhetők el.
 - c) Az övezet területén elhelyezhetők:
 - ca) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig,
 - cb) oktatási, szociális épületek.
 - d) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet tartalmazza..

- e) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 30,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.”

7.§

A Rendelet 15.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„15. §.

Különleges területek

- (1) A különleges beépítésre szánt építési övezet paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.
- (2) Különleges sport terület (továbbiakban: Kü-s)
 - a) Az övezet területén a jelentős területigényű, zöldfelületbe ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, parkoló, elhelyezésére szolgál, de kivételesen elhelyezhető rajta egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Különleges temető terület (továbbiakban: Kü-t)
 - a) Az övezet, működő temető területe, a település köztemetője. A temetőben ravatalozó funkciójú, valamint a terület üzemeltetéséhez, karbantartásához szükséges építmények helyezhetők el.
 - b) Megengedett maximum építménymagasság 7,5 méter, de harangtorony építése esetén a megengedett építménymagasság 10,0 méter.
- (4) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (továbbiakban: Kü-ü)
 - a) az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
 - b) Az övezetben elhelyezhető ipari, településgazdálkodási tevékenység céljára szolgáló építmény. Az övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik
 - c) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak felszín feletti, vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.
 - d) Az övezetben pince szint létesítése lehetséges az építési helyen belül.
 - e) Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani.
 - f) Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.
 - g) A technológiához kötődő toronyszerű építmények (pl .tartályok, silók, stb) esetében a max. megengedett építménymagasság 20,0 méter.

8.§

A Rendelet 19.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. §.

Zöldterületek

- (1) A település zöldterületei, közkertjei (továbbiakban: Z).
- a) Az övezetben elhelyezhetőek max. 2%-os beépítettséggel, a 4,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságot meg nem haladóan:
 - aa) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek játszószerkezetek, stb.)
 - ab) a terület fenntartásához szükséges épület
 - ac) nyilvános wc
 - ad) szabadtéri színpad
 - b) A telek legalább 60 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani. Önállóan kialakítandó játszóterek esetén 40% kötelező.
 - c) A területet úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.
 - d) A zöldterületnek közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.”

9.§

A Rendelet 20.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„20. §.
Erdőterületek

- (1) Gazdasági erdőterület (Eg)
- a) Az övezetben, a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetőek el, max. 0,5% - os beépítettséggel. Az övezetben épület csak a nem erdő művelési ágban létesíthető, legalább részleges közművesítettség esetén.
 - b) Az övezetben a maximális épületmagasság: 6,0 m, ez alól kivételt az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. erdei kilátó, magasles) technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságú lehet.
- (2) Védelmi erdőterület (Ev)
- a) Az övezet területén épületeket – erdei kilátó, magasles kivételével - elhelyezni nem lehet.”

10.§

A Rendelet 21.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. §.
Mezőgazdasági területek

- (1) Mezőgazdasági kertes zóna (Mz)
- a) Az övezetben a volt zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.
 - b) Az övezet területén a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetőek el az alábbi feltételekkel:
 - ba) a 720 m² –t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
 - bb) A 720-1500 m² közötti terület nagyságú és legalább 12 m szélességű telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs, vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
 - bc) Az 1500 m² -t meghaladó területű és legalább 12 m szélességű telken legfeljebb 2 gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.

- bd) Szántó, gyepek, nádas művelési ágú telek, vagy telekrész nem építhető be.
- c) A telek beépítettségére nem haladhatja meg az 3 %-ot, és a beépített terület a 400 m²-t.
- d) Az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, az övezetben kialakult építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteres távolságra, 10 m-es előkerttel.
- e) Újonnan legfeljebb 5,5 m épületmagasságú gazdasági épület helyezhető el.
- f) Az övezetben lakóépület legalább részleges közművesítettség esetén létesíthető.
- g) Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.
- (2) Mezőgazdasági korlátozott használatú terület. (Mk)
- a) Az övezetben jellemzően a természetvédelmi, illetőleg a NATURA2000 természet megőrzési területekbe ékelődő, valamint az országos ökológiai hálózat területére eső mezőgazdasági területek tartoznak.
- b) Az övezetben új épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani nem lehet. Elhelyezhető legalább 3 oldalon nyitott szín, max. 5,5m épületmagassággal, a telekterület max. 3%-os beépítésével, de legfeljebb 300m² alapterületet meg nem haladóan.
- (3) Mezőgazdasági általános zóna (Má)
- a) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei valamint a tevékenységhez szükséges gépek elhelyezésére, kiszolgálására, karbantartására szolgáló épületek helyezhetőek el. Az övezetbe, ha a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el. Az övezetben birtokközpont kialakítható. Nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.
- b) Épületeket elhelyezni a legalább 6.000 m² nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m épületmagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet.
- c) Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 300m² építhető be. Gazdasági épület hiányában lakóépület nem létesíthető.
- d) Önálló lakóépületet 30-45 fokos hajlású magas-tetővel kell fedni, az épület magassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- e) Az Má 1.2 jelű övezetben birtokközpontot kialakítani nem lehet.
- f) Az Má 1.3 jelű övezetben lakóépületet kialakítani nem lehet.”

11.§

A Rendelet 22.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„22. §.

Vízgazdálkodási területek

(1) Vízgazdálkodási terület (V)

- a) Az övezet területébe a folyó- és állóvizek, vízjárta területek, a csatornák, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védőműveinek területei tartoznak.
- b) Vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, külterületen csak gyepeként alakítható ki.

- c) Az övezetben a vízbeszerzéshez, védekezéshez, illetve ezek fenntartásához, működtetéséhez, továbbá a kiszolgáló személyzet elhelyezésére szolgáló szükséges építmények helyezhetők el.

12.§

A Rendelet kiegészül a 22/A.§ rendelkezéssel:

„22. §.

Természet közeli területek

- (1) Természet közeli területek (Tk)
a) Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.”

13.§

A Rendelet kiegészül a 22/B.§ rendelkezéssel:

22/B. §.

Különleges beépítésre nem szánt területek

- (1) Infrastrukturális elemek terület (K-inf)
a) Az övezet területén csak az adott infrastrukturális elem biztonságos működtetéséhez szükséges épületet lehet elhelyezni, 4,5 méter max. építménymagassággal.

14.§

A Rendelet 23.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„23. §.

Általános előírások

- (1) Külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenységű céljára szolgáló épület védőtávolsága a belterület határát nem érintheti.
- (2) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórás anyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.
- (3) Építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az építtetőnek kell gondoskodni.
- (4) Lakóterületen kizárólag olyan tevékenység folytatására szolgáló épületek helyezhetők el, amelyek légszennyezettségi anyagkibocsátása - környezetterhelése - az adott terület védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti, környezetterhelést nem okoz.
- (5) Beépítésre szánt területeken, valamint egyéb tereprendezéssel érintett területeken a humuszos termőréteg védelméről gondoskodni kell. A humuszos termőréteget az építési munkák megkezdésekor le kell szedni és külön depóban kell elhelyezni. Az építés befejezése után a deponált humuszos termőréteget az építménnyel igénybe nem vett csatlakozó terület talajára kell teríteni.”

15.§

A Rendelet 24.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„24. §.

A természet értékeinek védelme

- (1) A település közigazgatási területén található védett természeti értékeket - NATURA200 területek, ökológiai hálózat elemei - a szabályozási tervek rögzítik.
- (2) Az építmények elhelyezése során a természetes élőhelyek védelmét, továbbá a területen átvezető vonulási útvonalakat zöldfolyosók fenntartásával kell biztosítani.
- (3) A természetvédelmi szempontból érzékeny területeken csak olyan építési tevékenység végezhető, amely a természeti értékek sérülését, pusztulását, zavarását nem okozza.
- (4) Közlekedési területeket és létesítményeket - minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a továbbiakban is fennmaradjon. A kapcsolatot lehetőség szerint terepszinten kell biztosítani.
- (5) Közművezetéseket minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat magterület övezetével érintett, felszín alatti elhelyezéssel kell létesíteni.
- (6) A szabályozási terveken jelölt ökológiai hálózat folyosó övezetével érintett területeken épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani nem lehet.”

16.§

A Rendelet 28.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„28. §.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő vagy új üzemi célra szolgáló épületet, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad kialakítani, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.
- (2) A zaj elleni védelmi zónák tagolása:
 - a) csendes zóna: a temető, a közparkok és a sport területek,
 - b) átlagos érzékenyséű zóna: minden egyéb települési terület,
 - c) nem érzékeny zóna: az igazgatási területnek az S-1 jelű tervlapon lehatárolt érvényességi területe.”

17.§

A Rendelet 35.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„35. §.

Régészeti területek

- (1) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon ábrázolt és jelen rendelet mellékletében számba vett területek. A régészeti területeket - adatszolgáltatás alapján - minden módosítás alkalmával felülvizsgálni, aktualizálni kell.

- (2) A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti érdekű területeken bármilyen 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztés, beruházás megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell készíteni. Ennek hiányában minden földmunkához régészeti megfigyelést kell biztosítani. „

18.§

A Rendelet 43.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„43. §.

Helyi közút céljára történő lejegyzés

A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok – részben vagy egészben - az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára, a szabályozási tervlapokon szabályozási vonallal érintett ingatlanok tekintetében.”

19.§

A Rendelet 1. mellékletének helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép

20.§

A Rendelet 2. mellékletének helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép

21.§

A Rendelet 3. mellékletének helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép

22.§

A Rendelet 4. mellékletének helyébe jelen rendelet 4. melléklete lép

23.§

A Rendelet 5. mellékletének helyébe jelen rendelet 5. melléklete lép

24.§

A Rendelet 6. mellékletének helyébe jelen rendelet 6. melléklete lép

25.§

Záró rendelkezés

- (1) Ez a rendelet a 2017. január hó 9. napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

- (2) Hatályát veszti:

- a) A Rendelet 2.-3. §-a
- b) A Rendelet 5. §-a
- c) A Rendelet 6.§ (1) (2) (4) (5) (6) (8) bekezdése
- d) A Rendelet 7.§ (2) (4) (5) bekezdése
- e) A Rendelet 13.-14. §-a
- f) A Rendelet 16. §-a

- g) A Rendelet 17.§ (1) bekezdés a.)-b.) pontja, továbbá a (2) (4) (5) (6) (8) bekezdése
- h) A Rendelet 18.§ (4) (5) (6) bekezdése
- i) A Rendelet 25.-26.-27. §-a
- j) A Rendelet 29.-30.-31. §-a
- k) A Rendelet 34. §-a
- l) A Rendelet 36.-37.-38.-39.-40.-41.-42. §-a
- m) A Rendelet 44.-45.-46. §-a
- n) A Rendelet 1. függeléke

Nyírgyulaj, 2016. december 8.

P.H.

.....
Becsei György
polgármester

.....
Barkaszi Judit
jegyző

8/2016 (XII. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklete

A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 4/2007. (IV. 12.)
önkormányzati rendelet 1. melléklete

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

8/2016 (XII. 8.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 4/2007. (IV. 12.)
önkormányzati rendelet 2. melléklete

Fogalom meghatározások

Melléképületek:

Az építmények azon csoportja, melyek az építési övezeti, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett épületek, építmények használatát kiegészítik, különálló funkcionális egységet, vagy rendeltetési egységet képeznek és nem minősülnek melléképítménynek.

Főépületek:

Az építmények azon csoportja, melyek az építési övezeti, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett épületek, építmények és funkciók elhelyezésére szolgál.

8/2016 (XII. 8.) önkormányzati rendelet 3. melléklete

A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 4/2007. (IV. 12.)
önkormányzati rendelet 3. melléklete

Régészeti területek

lelőhelyszám	azonosító	település	név
11	76025	Máriapócs	Pócsi-halom
21	71047	Nyírbátor	Pál-kúti-dűlő II.
1	51781	Nyírgyulaj	Margaréta u. 41.
2	51782	Nyírgyulaj	Margaréta u. 35.
3	51783	Nyírgyulaj	Hintó-fark
4	51787	Nyírgyulaj	Kisbárány
5	56617	Nyírgyulaj	Református templom
6	57087	Nyírgyulaj	Nagy-Allé (25. lh.)
7	57093	Nyírgyulaj	Kincses tábla (MOL 45. lh.)
8	66186	Nyírgyulaj	Kis réttől Ny-ra, Nyírgyulaj 2.lh
9	66188	Nyírgyulaj	Nyírgyulajtól É-ra, Nyírgyulaj 3. lh
10	66190	Nyírgyulaj	Nyírgyulajtól D-re, Nyírgyulaj 4. lh
11	76039	Nyírgyulaj	Matika-halom
12	76041	Nyírgyulaj	Hármas-hegy, Nyugati halom
13	76043	Nyírgyulaj	Hármas-hegy, Keleti halom
14	76045	Nyírgyulaj	Ady Endre u., Bunker-halom
15	76047	Nyírgyulaj	Jánosi-halom
16	72715	Nyírgyulaj	Nyírgyulaj külterület, Kerekhalmi-tanyától D-re
17	74151	Nyírgyulaj	Tégla-Szén-dűlő 1.
18	74153	Nyírgyulaj	Tégla-Szén-dűlő 2.
38	57090	Ófehértó	Kis-Csere-dűlő (MOL 26. lh.)

8/2016 (XII. 8.) önkormányzati rendelet 4. melléklete

A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 4/2007. (IV. 12.)
önkormányzati rendelet 4. melléklete

Építészeti értékvédelem

(3) Országosan védett műemlékek:

- Református templom (Nyírgyulaj, Kossuth tér 7., hrsz: 1000)
- Görög katolikus templom (Nyírgyulaj, Bajcsy Zs. u., hrsz: 835)

(4) Országosan védett műemlék műemléki környezete:

Műemléki környezetbe tartozó telkek helyrajzi számai:

- Református templom műemléki környezete: hrsz. 999, 1001, 998, 680/1, 679, 316, 317, 318, 782.
- Görög katolikus templom műemléki környezete: 834, 836/1, 842, 782, 694, 691.

8/2016 (XII. 8.) önkormányzati rendelet 5. melléklete

A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 4/2007. (IV. 12.)
önkormányzati rendelet 5. melléklete

T-33/2016 munkaszámú, S-1 jelű külterületi szabályozási tervlap

8/2016 (XII. 8.) önkormányzati rendelet 6. melléklete

A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 4/2007. (IV. 12.)
önkormányzati rendelet 6. melléklete

T-33/2016 munkaszámú, S-2 jelű belterületi szabályozási tervlap

5.2. Szabályozási tervlapok

A T-33/2015 munkaszámú, S-1 és S-2 jelű szabályozási tervek tervlapjait lásd, jelen dokumentáció „Rajzi mellékletében”.

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

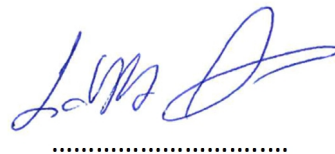
6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt.: Nyíregyháza, 2016. augusztus



.....
Végh József
településtervező



.....
Labbancz András
okl. településtervező

6.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 19/2011.(XII.1.) sz. megyei önkormányzati rendelet

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

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti terület	Hatályos terv szerinti terület		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha
				ha						
1.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	528,18	496,82	94%	496,82	94%	0	0%
2.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
3.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség	érinti	érinti	2749,47	2272,48	83%	2566,77	94%	294,29	11%
4.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
5.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	37,48	33,75	90%	33,75	90%	0	0%
6.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti építmények által igénybevett térség	érinti	érinti	36,95	33,73	91%	33,73	91%	0	0%
7.	A magterület övezet	érinti	nem érinti	72,74	72,74	100%	72,74	100%	0	0%
8.	Az ökológiai folyosó övezet	érinti	nem érinti	274,31	274,31	100%	274,31	100%	0	0%
9.	A pufferterület övezet	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
10.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	érinti	275,11	275,11	100%	275,11	100%	0	0%
11.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
12.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	érinti	nem érinti	191,56	191,56	100%	191,56	100%	0	0%
13.	Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	34,71	34,71	100%	34,71	100%	0	0%
14.	Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
15.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Országos vízminőség-védelmi terület	érinti	nem érinti	56,24	56,24	100%	56,24	100%	0	0%
17.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
18.	Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
19.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
20.	A földtani veszélyforrás területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
21.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
22.	A honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
23.	A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%

3. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség		
követelmény:	<p>OTrT 6.§ (2) bekezdés: A kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási kategóriákon belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:</p> <p>c) pont: a vegyes terület-felhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;</p> <p>jogszabály-értelmezés: A rendelkezés a települési terület-felhasználási kategóriák közül itt kizárólag a nagyvárosias lakóterület kijelölését tiltja, minden más települési terület-felhasználási egység kijelölhető a vegyes terület-felhasználású térség területén.</p>	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén (lásd 3. sz. rajzi melléklet)	a MTrT vegyes területfelhasználású térségének a területe összesen (A)	2749,47 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a vegyes terület-felhasználású térség területén	
	- mezőgazdasági területbe sorolt terület	1896,69 ha
	- erdőterületbe sorolt terület	375,79 ha
	a tervezett módosítással a vegyes terület-felhasználású térség területén	
- mezőgazdasági területbe sorolt terület csökkenése/növekedése	209,44 ha	
- erdőterületbe sorolt terület csökkenése/növekedése	84,85 ha	
tervezett módosítás után a vegyes terület-felhasználású térség területén		
- mezőgazdasági területbe sorolt terület (B)	2106,13 ha	
- erdőterületbe sorolt terület (C)	460,64 ha	
(A) x 0.85 ≤ (B+C), és a vegyes területfelhasználású térségben nagyvárosias lakóterület nem került kijelölésre, tehát a követelmény teljesül.		

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

6. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti építmények által igénybevett térség

<p>követelmény:</p>	<p>OTrT 6.§ (2) bekezdés: A kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási kategóriákon belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:</p> <p>f) pont: az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni.</p> <p>OTrT 9.§ (5) bekezdés: A kiemelt térségek és megyék területrendezési terveinek készítése során</p> <p>a) az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és az egyedi építmények helyét a törvényben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,</p> <p>b) az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a tervezési területre vetített hossza legfeljebb $\pm 10\%$-kal térhet el az ország szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, kivéve, ha a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat alapján lefolytatott területrendezési hatósági eljárás szerint nagyobb eltérés indokolt.</p> <p>OTrT 9/A.§: A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyben a közszolgáltatás szünetel vagy megszűnt, a településszerkezeti tervben beépítésre nem szánt közlekedési terület terület-felhasználási egységbe kell sorolni.</p> <p>OTrT 10.§ (4) bekezdés: Az 1/11. melléklet 1. pontjában szereplő Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározókat az ott felsorolt települések közigazgatási területét - térség esetén a megjelölt települések közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét - érintve, az országos szerkezeti terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.</p> <p>OTrT. 12/A § (4) bekezdés: A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$-kal változhat.</p>	
<p>a követelmény teljesítése:</p> <p>(lásd 6. sz. rajzi melléklet)</p>	<p>A település közigazgatási területén az építmények által igénybe vett térség az adott építmény jellege szerinti települési terület-felhasználási egységbe került besorolásra.</p> <p>Az országos infrastruktúra-hálózatok nyomvonalai és az egyedi építmények helye a településszerkezeti tervben meghatározásra kerültek.</p> <p>Az MTrT-ben szereplő országos vasúti mellékvonalak területe a településszerkezeti tervben beépítésre nem szánt közlekedési terület terület-felhasználási egységbe került besorolásra.</p> <p>A településszerkezeti terv az árvízi tározók helyének figyelembe vételével készült.</p> <p>Az országos, valamint a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények helye az MTrT-ben meghatározott térbeli rend figyelembevételével került feltüntetésre.</p>	
<p>A település közigazgatási területén a módosítással érintett műszaki infrastruktúra</p>	<p>hossza a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)</p> <p>hossza a hatályos településszerkezeti tervben</p> <p>hosszának csökkenése/növekedése a tervezett módosítással</p> <p>hossza a tervezett módosítás után (B)</p>	<p>36,95 km</p> <p>33,73 km</p> <p>0 km</p> <p>33,73 km</p>
<p style="text-align: center;">(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05. A fentiek szerint a követelmények teljesülnek.</p>		

10. A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete (MTrT 3.2. sz. mell.)		
követelmény:	OTrT. 12/A § (4) bekezdés: A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezet (lásd 10. sz. rajzi melléklet)	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	275,11 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	275,11 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	275,11 ha
(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05, tehát a követelmény teljesül.		
követelmény:	OTrT 13/A.§: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki	
a követelmény teljesítése: (lásd 10. sz. rajzi melléklet)	Az övezet nem érinti a települési közigazgatási területét!	

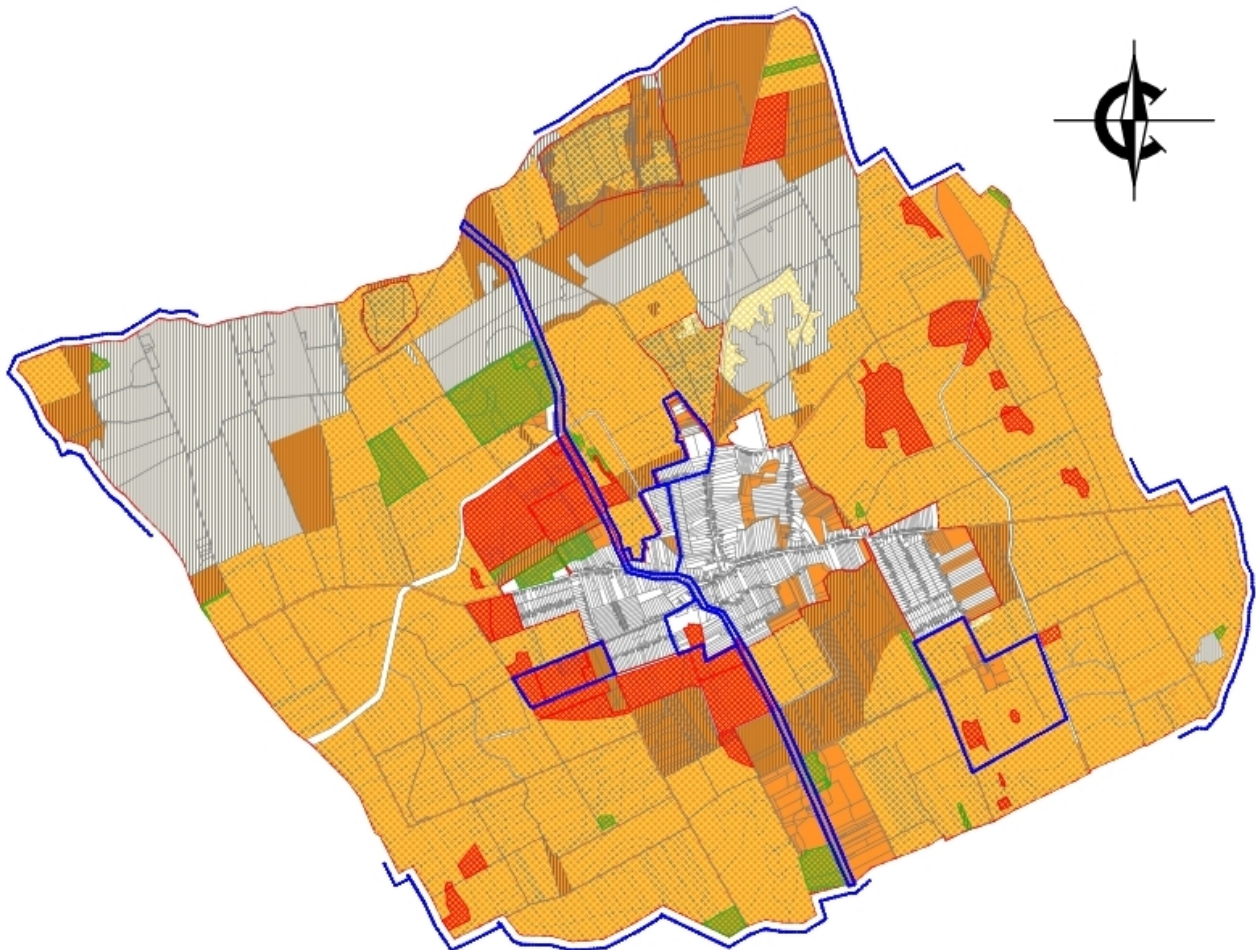
RAJZI MELLÉKLETEK






javasolt a változással érintett terület-felhasználási egység, illetve övezet

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

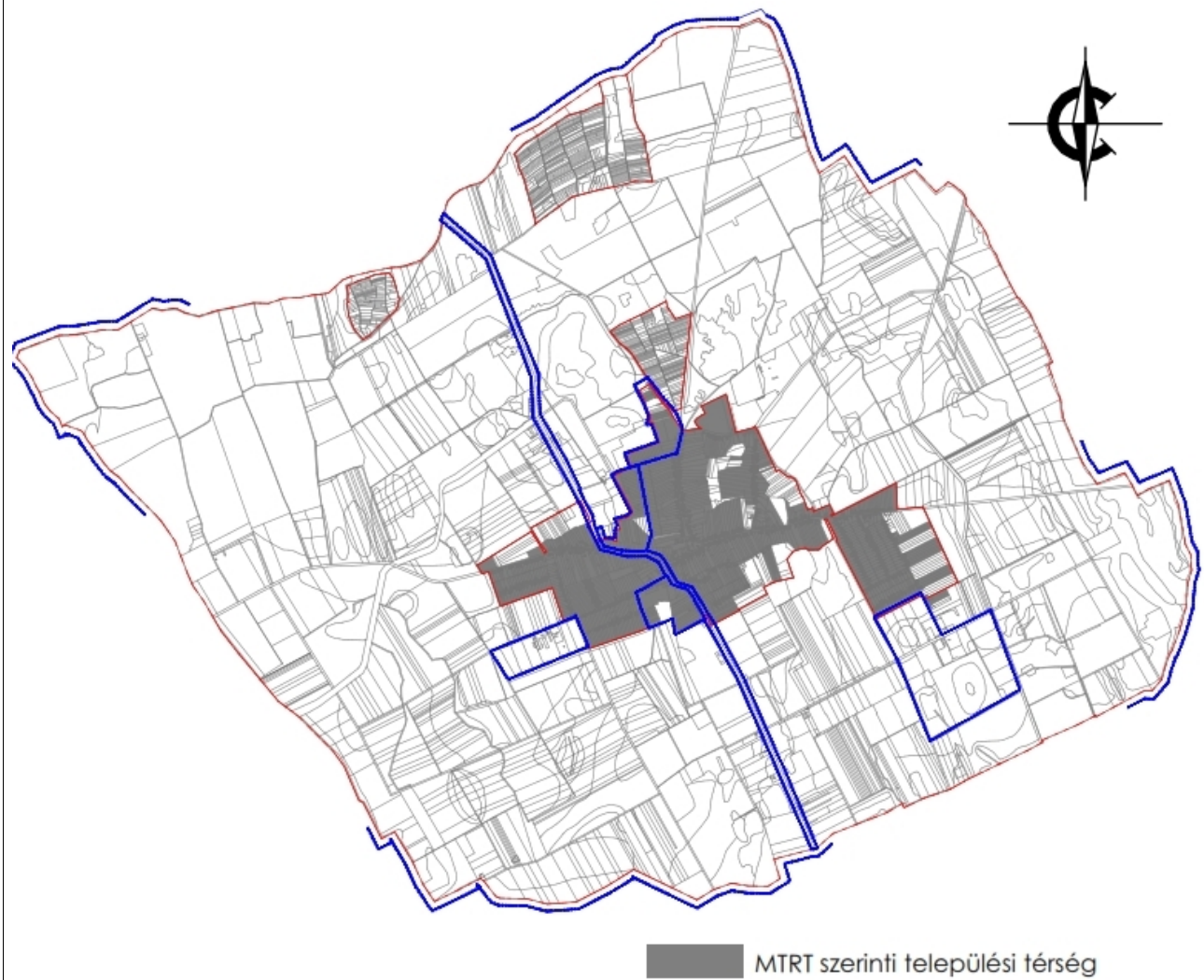
Ssz.	Övezetek megnevezése
3. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes területfelhasználású térség
4. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség
6. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti építmények által igénybevett térség
10. melléklet	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete

3. A térségi szerkezeti terv szerinti vegyes területfelhasználású térség

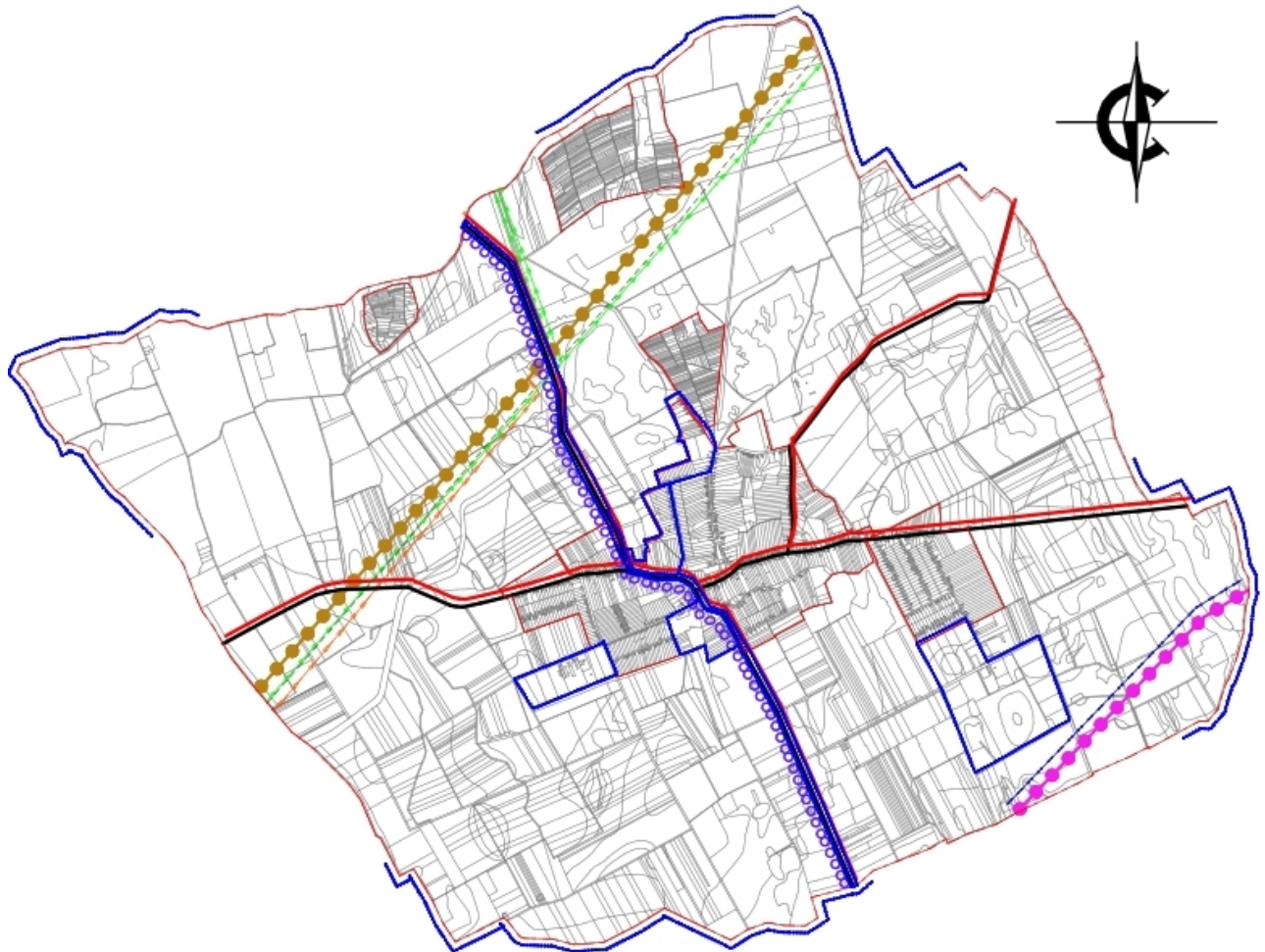


-  MRT szerinti vegyes területfelhasználású térség
-  TSZT szerinti mezőgazdasági térség
-  TSZT szerinti erdőgazdálkodási térség
-  Erdőterületbe sorolt terület növekedése
-  Mezőgazdasági területbe sorolt terület növekedése






4. A térségi Szerkezeti terv szerinti települési térség







6. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti építmények által igénybevett térség



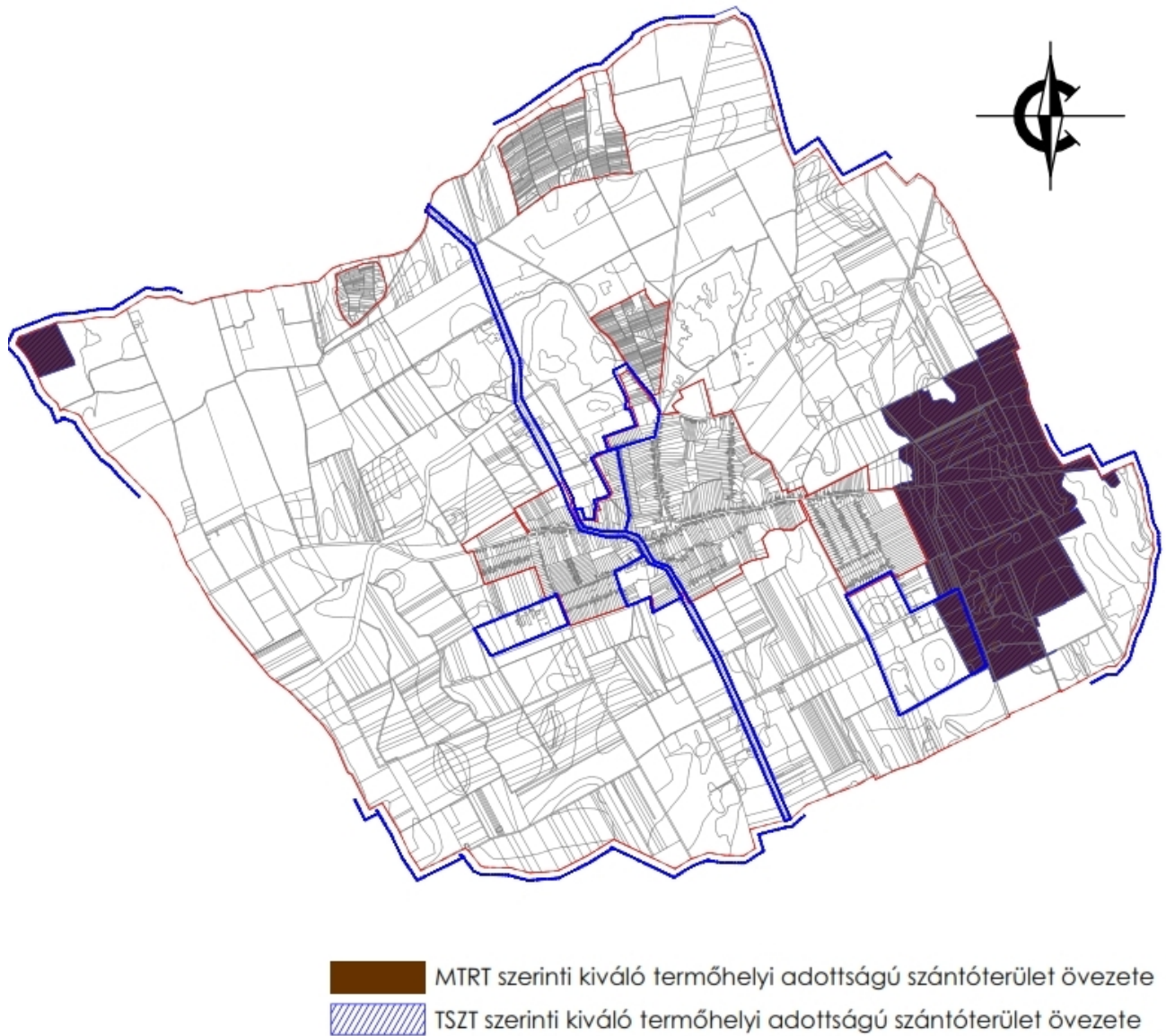
MTRT térségi tervben szereplő

-  Térségi jelentőségű mellékút
-  Átvitelt befolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat
-  Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték
-  Térségi szénhidrogén szállító vezeték
-  Kerékpárút

TSZT tervben szereplő

-  Térségi jelentőségű mellékút
-  Átvitelt befolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat
-  Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték
-  Térségi szénhidrogén szállító vezeték

10. A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete



7. Biológiai aktivitásérték számítás

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- **Jelenlegi aktivitási érték:** **610,05 érték**
- **Területváltozást követő érték:** **1600,18 érték**

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

Nyírgyulaj Község jelenlegi biológiai aktivitásérték

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Területhasználat	értékmutato		
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
3.	Lakóterület			
4.	Nagyvárosias lakóterület	0,6	0	0
5.	Kisvárosias lakóterület	1,2	0	0
6.	Kertvárosias lakóterület	2,7	0	0
7.	Falusias lakóterület	2,4	19,59	47,016
8.	VEGYES TERÜLET			
9.	Településközpont	0,5	6,66	3,33
10.	Intézményterület 10% zöldfelülettel	0,5	0	0
11.	GAZDASÁGI TERÜLET			
12.	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	64,18	25,672
13.	Ipari terület	0,4	88,35	35,34
17.	KÜLÖNLEGES TERÜLET			
18.	Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület	1,5	0	0
19.	Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	1,5	0	0
20.	Vásár, kiállítás és kongresszus területe	1,5	0	0
21.	Oktatási központok területe	3,0	0	0

22.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	3	0	0
23.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	3	12,1	36,3
24.	A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	2,2	0	0
25.	Állat- és növénykertek területe	3	0	0
26.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,1	0	0
27.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	1,5	0	0
28.	Hulladékkezelő, - lerakó területe	0,1	1,65	0,165
29.	Épületnek minősülő közlekedési építmény területe, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint repülőtér területe	0,5	0	0
30.	Temető területe	3	13,56	40,68
31.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	4,22	2,954
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
40.	ERDŐTERÜLET			
41.	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9,0	4,82	43,38
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
43.	Közzélzeti rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
44.	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			
45.	Kertes mezőgazdasági terület	5	0	0
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	101,41	375,217
47.	Vízgazdálkodási területek	6,0	0	0
48.	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET			
49.	Mocsár, nádas	8,0	0	0
50.	Sziklás terület	3	0	0
51.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET			
52.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület 80% zöldfelülettel	6,0	0	0
53.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80 % zöldfelülettel	6,0	0	0

Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához
TELJES ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

54.	Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület 65% zöldfelülettel	3,2	0	0
55.	Vadspark, arborétum területe 80% zöldfelülettel	6,4	0	0
56.	Temető területe 80% zöldfelülettel	6	0	0
57.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,2	0	0
58.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület 65% zöldfelülettel	3,2	0	0

Összesen: 610,054

Nyírgyulaj Község változott biológiai aktivitásérték

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
------	------------	-------	---------------------	---------------------------

1.	Területhasználat	értékmutató		
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
3.	Lakóterület			
4.	Nagyvárosias lakóterület	0,6	0	0
5.	Kisvárosias lakóterület	1,2	0	0
6.	Kertvárosias lakóterület	2,7	0	0
7.	Falusias lakóterület	2,4	2,05	4,92
8.	VEGYES TERÜLET			
9.	Településközpont	0,5	0,77	0,385
10.	Intézményterület 10% zöldfelülettel	0,5	0	0
11.	GAZDASÁGI TERÜLET			
12.	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	4,90	1,96
13.	Ipari terület	0,4	0	0
17.	KÜLÖNLEGES TERÜLET			

Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához
TELJES ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

18.	Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület	1,5	0	0
19.	Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	1,5	0	0
20.	Vásár, kiállítás és kongresszus területe	1,5	0	0
21.	Oktatási központok területe	3,0	0	0
22.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	3	0	0
23.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	3	0	0
24.	A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	2,2	0	0
25.	Állat- és növénykertek területe	3	0	0
26.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,1	0	0
27.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	1,5	0	0
28.	Hulladékkezelő, - lerakó területe	0,1	0	0
29.	Épületnek minősülő közlekedési építmény területe, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint repülőtér területe	0,5	0	0
30.	Temető területe	3	0	0
31.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	19,9	13,93
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
40.	ERDŐTERÜLET			
41.	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9,0	6,2	55,8
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	36,94	332,46
43.	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
44.	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			
45.	Kertes mezőgazdasági terület	5	8,48	42,4
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	173,69	642,653
47.	Vízgazdálkodási területek	6,0	0	0
48.	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET			

Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához
TELJES ELJÁRÁS – JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

49.	Mocsár, nádas	8,0	63,21	505,68
50.	Sziklás terület	3	0	0
Összesen:				1600,188

8. Rajzi melléletek