



# Nyírmeggyes Község Településrendezési Tervének módosításához

Tárgyalásos eljárás –  
Véleményezési  
dokumentáció



„Napelemes  
erőműpark”

Tervező:

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

2017.

## KÜLZETLAP

Nyírmeggyes Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

### Tárgyalásos eljárás – Véleményezési dokumentáció

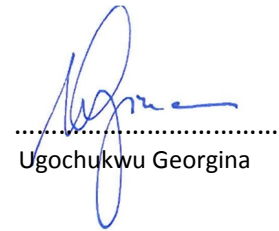
„Napelemes-erőműpark”

Település tervező / projektvezető:



Labbancz András  
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



Ugochukwu Georgina

## KÜLZETLAP

Nyírmeggyes Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

### Tárgyalásos eljárás – Véleményezési dokumentáció

„Napelemes-erőműpark”

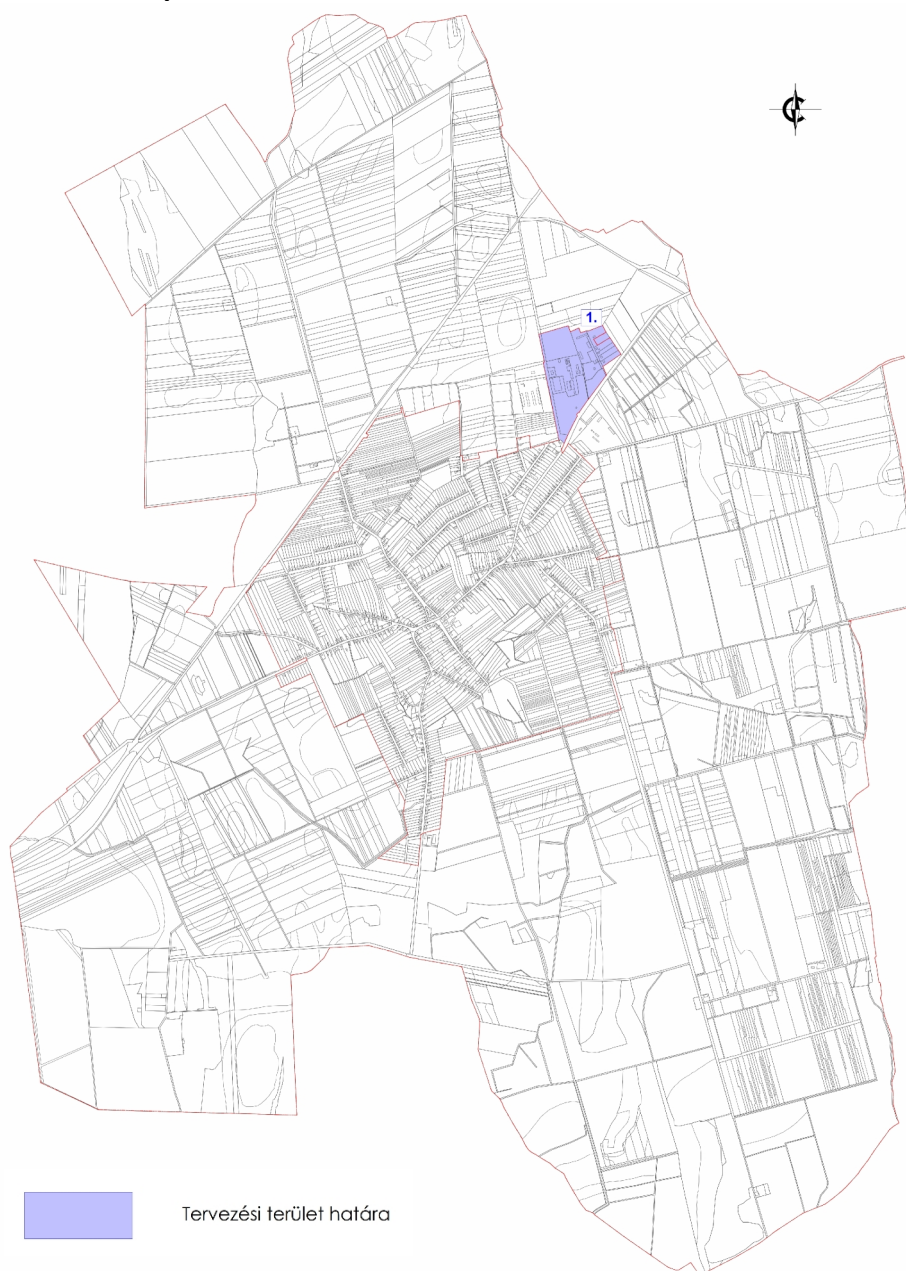
1.	Előzmények	4
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2.	Átnézeti térkép	4
1.3.	Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása	6
2.	Beavatkozási pont ismertetése	9
3.	Településszerkezeti módosítások	10
3.1.	Településszerkezeti terv	13
4.	Alátámasztó munkarészek	14
4.1.	A szabályozás kialakítása, irányelvek	14
5.	Szabályozási módosítások	15
5.1.	Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	18
5.2.	Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete	19
5.3.	Szabályozási terv - Belterület	22
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	23
6.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	23
6.2.	Övezeti lehatárolás	24
7.	Biológiai aktivitásérték számítás	28

## 1. Előzmények

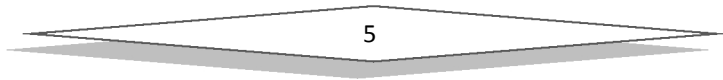
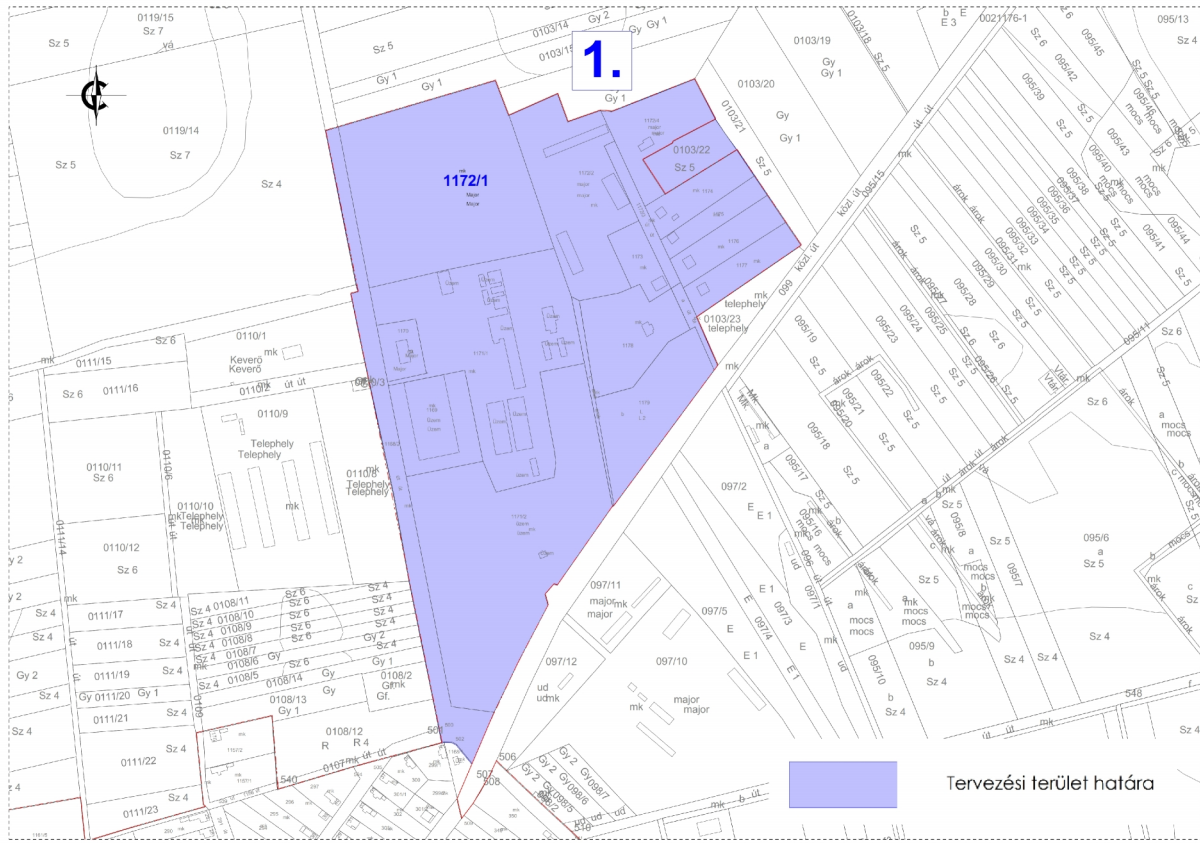
### 1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 23/2009 (III. 29) számú határozat, Nyírmeggyes Község módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 3/2010. (III. 29.) számú rendelet, Nyírmeggyes Község módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

### 1.2. Átnézeti térkép



Átnézeti térkép – kivágat



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

A módosítással érintett terület a 471. sz. főút Nyírmeggyes és Mátészalka közötti szakaszának északi oldalán, a konzerv üzem mögött helyezkedik el, volt majorsági területen.



*Forrás: Google Earth*

A terület Nyírmeggyes belterületéhez tartozik. Lakóingatlanok a közelben, a terület keleti oldalán, közvetlenül a majorsági terület szélén (cca. 130m), valamint a Szabadság utca északkeleti végén találhatóak (cca. 490m).



*Forrás: Google Earth*

A terület külső, északi oldalán mezőgazdasági művelés alatt álló földterületek, déli oldalán gazdasági és mezőgazdasági üzemi területek helyezkednek el. Az épület állományuk jellemzően nyeregtetős épületek fémlemez fedéssel, illetve néhány épület lapos tetős kivitelű.

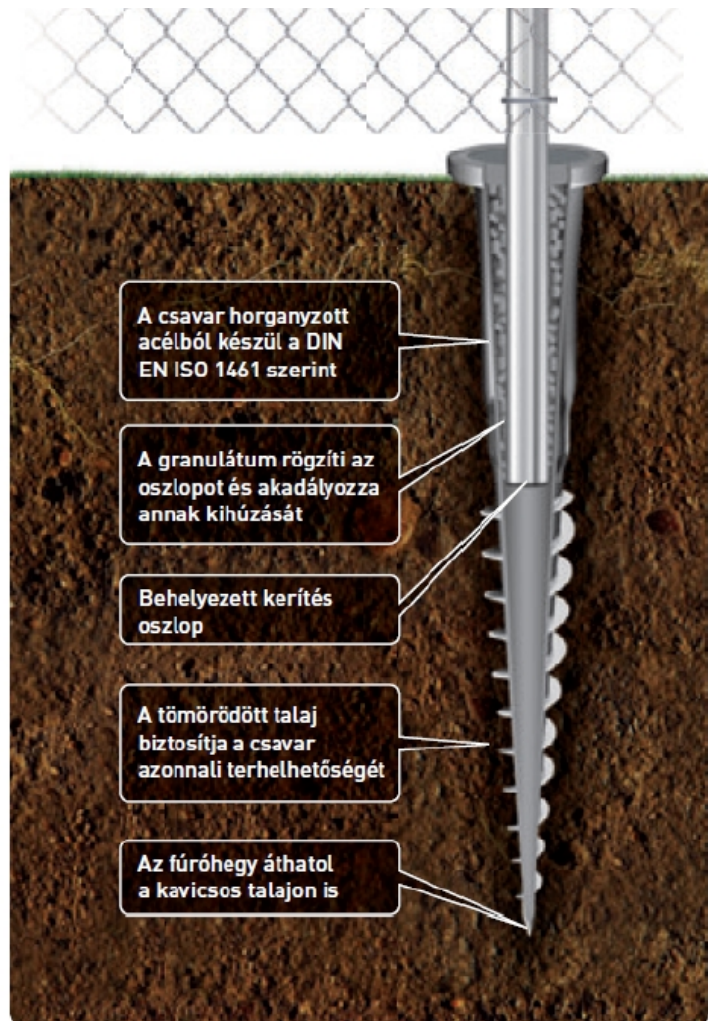
A terület határán elektromos hálózati elemek húzódnak, a főúttal párhuzamosan, illetve belterületet északról kerülve (Mátészalka 12 Nyírbátor elnevezésű 22kV-os szabadvezeték).

A tervezett beruházás során 3db napelemes kiserőmű kerül kialakításra, melyek külön-külön nem haladják meg az 500kW teljesítményt. A napelemek ún. talajcsavaros rögzítési technikával kerülnek elhelyezésre, a telepítés így teljes egészében száraz technológián alapul.

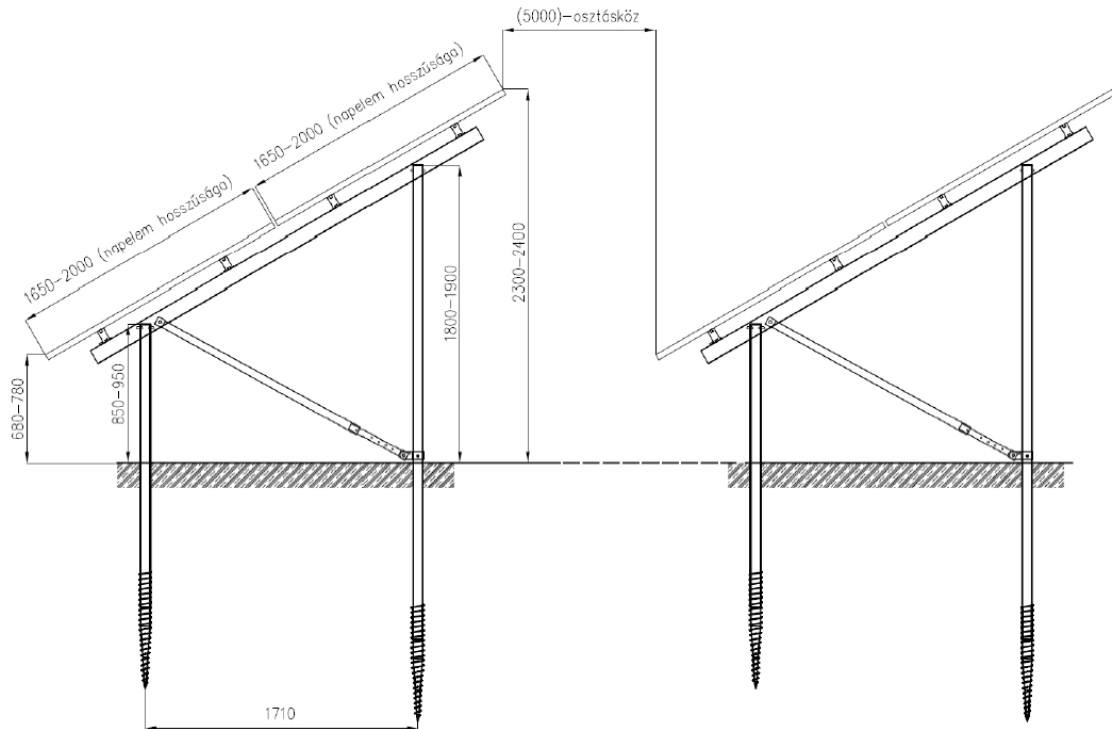


A KRINNER talajcsavarok jelentős költség- és időmegtakarítást kínálnak az építőipar számos területén. Nem szükséges az ásás és betonozás, nem kell pénzt és időt fektetni a kitermelt talaj eltávolítására. A betonozással ellentétbe, nincs technológiai szünet. Az alap a befúrás követően azonnal terhelhető. A talajcsavarok statikailag bevizsgáltak.

- ✓ ásás és betonozás nélkül
- ✓ nincs kitermelt talaj
- ✓ egyszerű, gyors és stabil
- ✓ áthelyezhető
- ✓ környezetbarát
- ✓ önerőből építhető



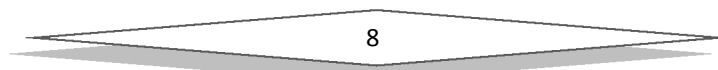
A telepített kollektorok alsó éle 68-78cm, első éle 230-240cm között helyezkedik el.



(Forrás: Mad Solar Kft)

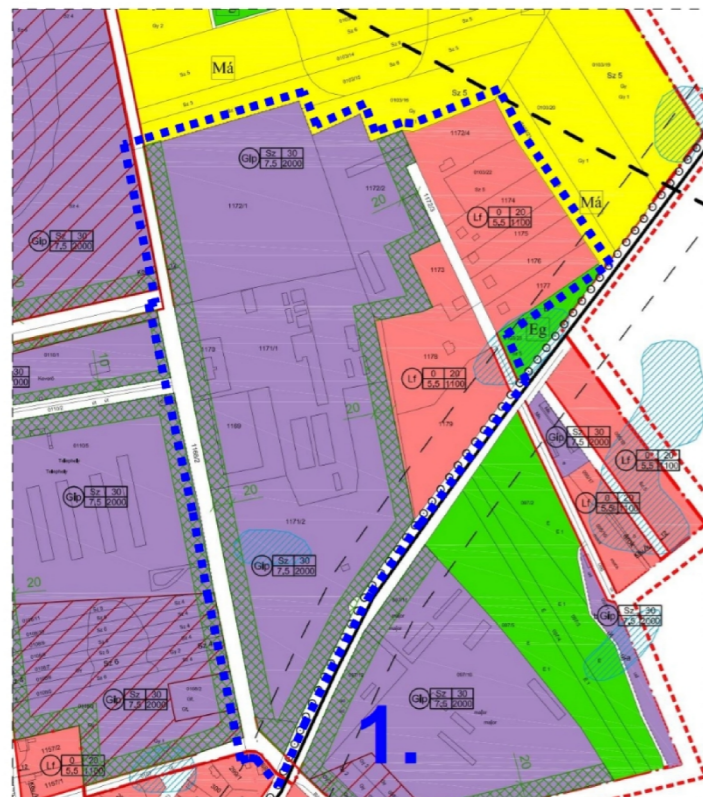
A napelemes kiserőművek terveit a Mad Solar Kft. (H-4030 Debrecen, Kristály u. 4) készítette el.

A tervezett módosítás során a terület jelenlegi ipari gazdasági építési övezete módosításra kerül, beépítésre nem szánt különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezetre. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki, termőföld bevonása nem történik. Az érintett 1172/6-8 hrsz-ú ingatlanok alulhasznosított és be nem épített – részben roncsolt – területei kerülnek felhasználásra. A módosítás során a beépítési intenzitás csökken, biológiai aktivitás értékcsökkenés nem alakul ki, így annak kompenzációja nem szükséges.

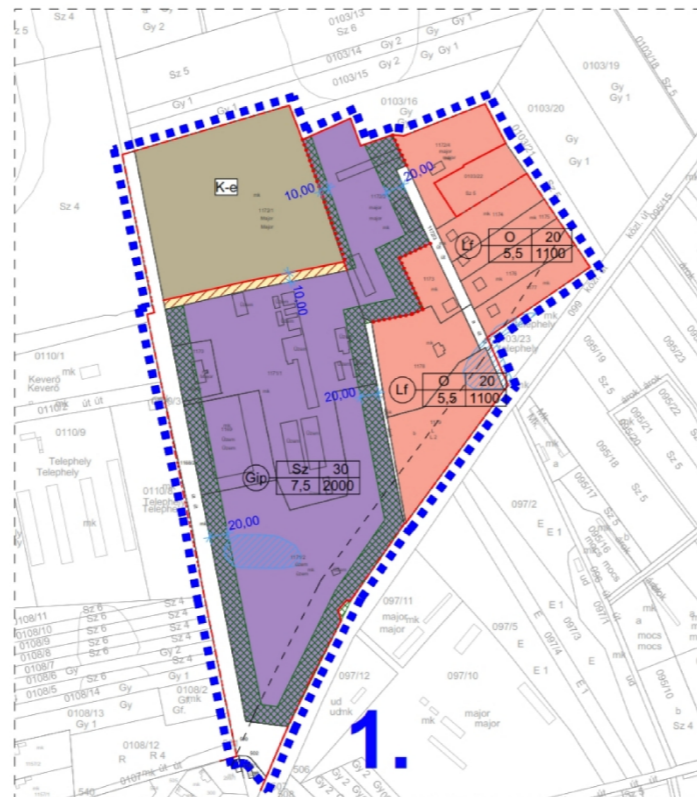


2. Beavatkozási pont ismertetése

1.	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
	Belterületen, a belterület északi részén az 1172/6-8 hrsz-ú telken	Megújuló energiaforrás - napelemes kiserőmű kialakításához szükséges területek biztosítása	- beépítetlen terület	- Ipari gazdasági terület (Gip)	3,43	1,37	- Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás területe (K-e) - Közlekedési célú terület - magánút	3,43	10,98.	-	
							<b>HATÁSOK</b>	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:			Nem változik, hatása nincs
								A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:			Nem változik, hatása nincs
								A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:			Nem változik, hatása nincs
								A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:			Nem változik, hatása nincs
								A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:			Nem változik, hatása nincs
								Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:			Nem változik, hatása nincs.
								Lakó- és munkakörülmények:			Nem változik, hatása nincs
								Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.			
								Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi – a terület használata szerinti - is fennálló hatásokat érdemben nem változtatja meg. Környezeti és természeti szempontból negatív hatások nem lépnek fel. A tájkép megjelenése megváltozik alapvetően.			
								Tájhasználat, tájszerkezet védelme:			Nem változik, hatása nincs
								Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.			
								Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:			Nem változik, hatása nincs
								Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:			Nem változik, hatása nincs
								Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:			Nem változik, hatása nincs
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása:			Nem változik, hatása nincs	
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A módosítás során a lehetséges beépítési intenzitás a minimumra csökken. A TR állomáson kívül a terület fedetlen. A kollektorok állványzaton kerülnek elhelyezésre, a talajtakaró növényzet így megmaradhat. A tervezett beruházás - az esetlegesen kialakuló csillogást, erős fény visszaverődést/törést leszámítva – negatív hatásokkal nem jár.				



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

### 3. Településszerkezeti módosítások

**Nyírmeggyes Község Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**...../2017 (.....) önkormányzati határozata**

**a napelemes erőműpark létesítése kapcsán a településszerkezeti terv módosításáról.**

A Képviselő-testület:

- 1) – a Nyírmeggyesen a 471 főút mellett lévő Parmen konzervüzeme mögé, az 1172/6-8 hrsz-ú területekre tervezett un. „Napelemes erőműpark” (*napelemes kiserőművek*) létesítése érdekében – **elfogadta** a 23/2010. (III. 29.) Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv T-1 tervlapja ART VITAL Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. (*mint tervező*) által T-28/2017. munkaszám alatt készített módosítását, az e határozat mellékletének (*csatolva, 3 oldal terjedelemmel*) 3. pontját képező tervlapon lehatárolt területen belül, s a településszerkezeti terv szöveges részét is ennek megfelelően módosította, egészítette ki, az e határozat mellékletének 1-2. pontjaiban meghatározott tartalommal.
- 2) **utasította** a Polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet 43. § szerint gondoskodjon a határozat és az 1) pont szerinti melléklet – valamint ezzel egyidejűleg a Helyi Építési Szabályzat (**HÉSZ.**) módosítása esetén a HÉSZ. – közzétételéről, illetve az érintettek felé történő megküldéséről.

Felelős: Polgármester

Határidő: a Vhr. 43. § szerinti

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző (helyben)
- 2) Önkormányzat Műszaki Ügyintézője (helyben)
- 3) A Vhr. 43. § szerintiek (értesítési helyükön)

.....  
Szőkéné Vadon Edit  
polgármester

.....  
Lipták József  
jegyző

a 23/2010 (III. 29.) Kt. számú határozattal elfogadott, Nyírmeggyes Község Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló ...../2017.(.....) önkormányzati határozat melléklete

1.

A leírás „Tervezett fejlesztések” fejezet helyére a következő lép:

**Tervezett fejlesztések:**

- A 071/19 hrsz-ú ingatlanon a Damjanich János Tömegsportklub (4700 Mátészalka, Tompa Mihály u. 17.) lőteret kíván kialakítani, a terület övezeti besorolását ennek megfelelően kell meghatározni.
- Az M49 települést elkerülőszakaszának megépítésével növekvő forgalom várható, ezért a 471 számú főút és az M49 csatlakozásánál ipari, és kereskedelmi-szolgáltató övezeti besorolású terület kialakítása indokolt.
- Tartalékot kell képezni lakóterületek vonatkozásában, elsősorban önkormányzati tulajdonú ingatlanok felhasználásával (Dózsa György utca végén külterületi önkormányzati terület, Felhő köz mögött lévő 17 db külterületi telek, Hársfa, Tölgyfa, Szabadság utcák által határolt külterület).
- A Bajcsy Zsilinszky utca végén (471 számú főút mentén) kereskedelmi, szolgáltató ipari területek kialakítása.
- Dózsa György utca végén külterületi csirkefeldolgozó üzem belterületbe vonása.
- A Szabadság úti kamion parkoló jelenlegi övezeti (lakó) besorolását a jelenlegi és távlatilag is tervezett funkció szerint kell meghatározni, ha a vizsgálatok indokolják, területét bővíteni kell.
- Petőfi Sándor és Móricz Zsigmond utcák közötti nádas területen tanösvény és madár megfigyelő helyek kialakítása, a meder mélyítésével tó kialakítása. Az így kialakított terület és az iskola (pl. tanösvény) közvetlen kapcsolatban legyen.
- A Parmen Zrt-vel szemben lévő külterületi ingatlanok (savanyító üzem, raktárak) gazdasági területként belterületbe vonása.
- A 471 számú főút belterületi, határának kiterjesztése Mátészalka irányába, annak érdekében, hogy a Szabadság úti kertvégek legálisan is beépíthetőek legyenek (lakóterület).
- Kerékpárút létesítése Lenin utca-Bajcsy Zsilinszky utca mentén.
- Móricz Zsigmond utca végén lévő mezőgazdasági területek belterületből külterületbe való minősítése.
- Béke utcai telkek belterületbe bevonása
- A tervezett fejlesztések területi vonzatai a következők:
  - az iparterület bővítésével a tervezett ipari park területe 87,5 ha, a lakóterületi bővítés 50,4 ha
  - Napelem park kialakítása cca. 3,5 ha területen volt majorsági területen

2.

A leírás „Terület-felhasználási egységek” fejezet helyére a következő lép:

**Terület-felhasználási egységek**

A település igazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagozódik.

**Beépítésre szánt területek:**

**lakó terület:**

- falusiaslakóterület Lf
- kisvárosiaslakóterület Lk

**gazdasági terület:**

- ipari Gip
- kereskedelmi-szolgáltató Gksz

**különleges területek:**

- temető terület Kü-t
- kegyeleti park Kü-kegy
- szabadidős, rekreációs terület Kü-r
- honvédelmi terület Kü-l
- sportterület Kü-s
- mezőgazdasági üzemi célú Kü-m

**Beépítésre nem szánt területek:**

**általános közlekedési terület:**

- gyorsforgalmi út Köu-a
- főút Köu-f
- települési gyűjtőút Köu-gy
- fontosabb mg-i feltáró út Köu-mg
- hagyományos kiszolgálóút Köu-k
- kerékpárút Kök
- kötöttpályás közlekedési terület KöK
- gyalogút Kögy

**zöldterületek:**

- közpark, zöldterület Z

**erdő területek:**

- védelmi erdő Ev
- gazdasági erdő Eg
- egészségügyi, turisztikai, szociális Ee

**mezőgazdasági területek:**

- általános mezőgazdasági területek Má
- kertes mezőgazdasági terület Mke
- természet közeliterület Tk

**vízgazdálkodással összefüggő területek:**

- közcélú nyílt csatornák V

**különleges terület:**

- megújuló energiaforrás területe K-e

3.1. Településszerkezeti terv

**NYÍRMEGGYES KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS**  
**Településszerkezeti terv - Részlet**

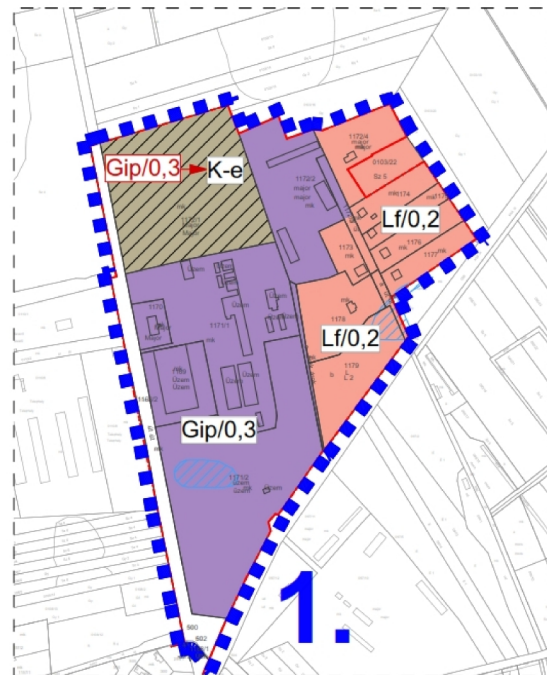


1. Beavatkozási pont

M=1:8000



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

Jelmagyarázat

Beépítésre szánt terület

- Falusias lakóterület
- Ipari gazdasági terület

Beépítésre nem szánt terület

- Különleges terület  
- Megújuló energiatörzs területe (K-e)
- Gazdasági erdőterület
- Mélyfekvésű területek

Meglévő belterületi határ

M→E Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

Tervezési terület határa

 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/435-676, Tel./Fax: 06-42/435-677	MEGRENDŐ:	NYÍRMEGGYES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4722 Nyírmeggyes, Petőfi S. út 6.	MUNKASZÁM: T-28/2017
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	NYÍRMEGGYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	
	DÁTUM:	2017. június	
TERVFAJTA:	szervezeti terv		MÉRÉTKARÁNY:
MUNKATÉRSZÁM:	T-1		M = 1:8000
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	TERVEZŐK:	Labbanz András településtervező TT-15-0378	ÜGYVEZŐ I.G.: Végh József
Ugochukwu Georgina	Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023	Labbanz András	Végh József

#### 4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a kidolgozásra került a területrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.

##### 4.1. Szabályozás kialakítása, irányelvek

Az alulhasznosított gazdasági terület más célú felhasználásával a terület és annak környezete rendezettebbé válik. A tervezett napelem park jelentősebb kiszolgáló létesítményt nem igényel, a terület használatának intenzitása a hatályos tervszerinti állapothoz képest jelentősen csökken, de a valós használathoz mérten is igen csekély növekedés várható. Ezért az építési övezet/övezet váltáskor a célállapot megválasztása az elégséges és szükséges mértéknek megfelelően beépítésre nem szánt övezet kialakítása.

A terület kiszolgálásához, őrzéséhez szükséges építmények a viszonylag nagy telekméret miatt a biztosítható 2%-os beépítési mutató mellett is kialakítható. A megválasztható technológiák miatt azonban akár ezek is elhagyhatóak, elégséges lehet akár csak a műtárgyak elhelyezésének biztosítása is.

A terület megosztása, telekalakítása során, a déli oldalon elhelyezkedő, belső saját használatú út külön helyrajzi számra kerül, ezzel a további területek közterületi kapcsolata biztosított. A napelem park egyéb forgalmi növekedést nem generál az építést követően, ezért a meglévő út pályaszerkezetének átalakítása nem szükséges, nem része a tervezett projektnek.

## 5. Szabályozási módosítások

### 5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

#### 1.§

(1) Nyírmeggyes Község Önkormányzat Képviselő-testületének a község igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 3/2010. (III. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ.) 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

#### 1. §

A rendelet hatálya és alkalmazása

(1) A rendelet hatálya Nyírmeggyes község teljes igazgatási területére terjed ki.

(2) A településrendezési terv készítésére felhatalmazó jogszabályok:

-1990. évi LXXV. tv. 8. § (1) bek.

-1990. évi LXXV. tv. 16. § (1) bek.

-1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bek.

(3) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), valamint az Étv. alapján meghatározott Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai, illetve az S-2 jelű Külterületi szabályozási terv, az S-1/m jelű belterületi szabályozási terv és jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembe vételével lehet.

*(3) Építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), valamint az Étv. alapján meghatározott Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6. napján érvényben lévő előírásai, továbbá az S-2 jelű külterületi szabályozási terv, az S-1/m jelű belterületi szabályozási terv, valamint az S-1 jelű (T-28/2017. munkaszám alatt készített) belterületi szabályozási fedvényterv és ezen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembe vételével lehet.*

(4) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.

#### 2.§

A HÉSZ. 2. § alatti alcíme, valamint a 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek, egyidejűleg a 2. § a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

#### „2. §

Településszerkezet, terület-felhasználás, általános építési szabályok

*Terület-felhasználás szerinti övezetek, építési övezetek*

(1) A település igazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagozódik.

falusias lakóterület \_\_\_\_\_ Lf

falusias lakóterület \_\_\_\_\_ Lf1

kisvárosias lakóterület \_\_\_\_\_ Lk

kisvárosias lakóterület \_\_\_\_\_ Lk1

gazdasági terület

ipari	Gip
kereskedelmi-szolgáltató	Gksz
különleges terület	
temető terület	Kü-t
kegyeleti park	Kü-kegy
szabadidős, rekreációs terület	Kü-r
honvédelmi terület	Kü-l
sportterület	Kü-s
mezőgazdasági üzemi célú	Kü-m
<u>általános közlekedési területek</u>	
gyorsforgalmi út tervezett	Köu-a
főút	Köu-f
települési gyűjtőút	Köu-gy
fontosabb mg-i feltárási út	Köu-mg
hagyományos kiszolgálóút	Köu-k
kerékpárút	OOOO oooo Kök
kötőpályás közlekedési terület	Kök
gyalogút	Kögy
<u>zöldterületek</u>	
közpark, zöldterület	Z
védelmi erdő	Ev
gazdasági erdő	Eg
egészségügyi, turisztikai, szociális	Ee
<u>mezőgazdasági területek és építési övezeteik</u>	
általános mezőgazdasági területek	Má
kertes mezőgazdasági terület	Mke
természetközeli terület	Tk
<u>vízgazdálkodással összefüggő területek</u>	
közcélú nyílt csatornák	V

**(1) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei:**

**a) lakó területek:**

aa) falusiaslakóterület	Lf, Lf1
ab) kisvárosiaslakóterület	Lk, Lk1

**b) gazdasági területek:**

ba) ipari	Gip
bb) kereskedelmi-szolgáltató	Gksz

**c) különleges területek:**

ca) temető terület	Kü-t
cb) kegyeleti park	Kü-kegy
cc) szabadidős, rekreációs terület	Kü-r
cd) honvédelmi terület	Kü-l
ce) sportterület	Kü-s
cf) mezőgazdasági üzemi célú	Kü-m

**(1a) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:**

**a) közlekedési területek:**

aa) gyorsforgalmi út	Köu-a
ab) főút	Köu-f
ac) települési gyűjtőút	Köu-gy
ad) fontosabb mg-i feltárási út	Köu-mg
ae) hagyományos kiszolgálóút	Köu-k
af) kerékpárút	Kök
ag) kötöttpályás közlekedési terület	KöK
ah) gyalogút	Kögy

**b) zöldterületek:**

bb) közpark, zöldterület	Z
--------------------------	---

**c) erdő területek:**

ca) védelmi erdő	Ev
cb) gazdasági erdő	Eg
cc) egészségügyi, turisztikai, szociális	Ee

**d) mezőgazdasági területek:**

da) általános mezőgazdasági területek	Má
db) kertes mezőgazdasági terület	Mke
dc) természet közeliterület	Tk

**e) vízgazdálkodással összefüggő területek:**

ea) közcélú nyílt csatornák	V
-----------------------------	---

**f) különleges területek:**

fa) megújuló energiaforrás területe	K-e
-------------------------------------	-----

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértéke:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítandó telek			Legnagyobb beépítettség %	Megengedett max. építmény magasság m
			Legkisebb alakítható terület m <sup>2</sup>	Legkisebb alakítható szélesség m	Legkisebb zöldfelület %		
Falusias lakó	Lf	0	1100	14	50	20	-5,5
Falusias lakó	Lf 1	0	900	14	50	25	-5,5
Kisvárosias lakó	Lk	0	900	14	40	30	-5,5
Kisvárosias lakó	Lk 1	0	700	14	30	40	-7,5
Gazdasági ipari	Gip	Sz	2000	40	30	30	-7,5
Gazdasági ipari.	Gip1	Sz	2000	40	30	30	-10,5
Gazdasági keresk. szolg.	Gksz	Sz	2000	40	30	30	-7,5
Különl.terület temető	Kü-t	Sz	(K)	(K)	40	5	- 4,5
Különl.terület Kegyeleti park	Kü-kegy	-	-	-	(K)	-	-
Különl.terület rekreáció	Kü-r	Sz	2000	40	40	3	7,5

Különleges ter. honvédelmi	Kü-l	Sz	5000	-	30	10	7,5
Különl.terület sport	Kü-s	Sz	(K)	(K)	40	1	4,5
Mezőgazdasági üzemi terület	Kü-m	Sz	2000	40	30	30	4,5

(K) Az Étv. 18.§ (2) bek. szerint meghatározott ép. övezeti paraméter

### 3.§

A HÉSZ. IV. Fejezet a következő 13/A.§-sal egészül ki:

#### 13/A. §

Különleges beépítésre nem szánt területek és az azokra vonatkozó előírások  
A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára  
szolgáló terület” övezetén (jelölése: K-e) belül:

- a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;
- b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető;
- c) pinceszint létesíthető;
- d) a toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb építménymagassága legfeljebb 16,0 méter lehet.

### 4. §

A HÉSZ. a következő VII/A. Fejezet-tel egészül ki:

#### VII/A Fejezet

#### 16/A. §.

#### Szabályozási tervlapok megállapítása

- (1) Az S-1/m jelű – módosított – belterületi szabályozási tervet a 2. melléklet tartalmazza.
- (2) Az S-2 jelű külterületi szabályozási tervet a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) A 2. mellékletet módosító S-1 jelű, T-28/2017. munkaszám alatt készített belterületi szabályozási fedvénytervet a 4. melléklet tartalmazza.

## 5.2. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete

### NYÍRMEGGYES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

...../2017. (.....)

#### Önkormányzati rendelete

**a község igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 3/2010. (III. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról.**

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

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

véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

#### I. Módosító rendelkezések

##### 1.§

**(1) Nyírmeggyes Község Önkormányzat Képviselő-testületének a község igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 3/2010. (III. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ.) 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

*„(3) Építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**), valamint az **Étv.** alapján meghatározott Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 2012. augusztus 6. napján érvényben lévő előírásai, továbbá az S-2 jelű külterületi szabályozási terv, az S-1/m jelű belterületi szabályozási terv, valamint az S-1 jelű (T-28/2017. munkaszám alatt készített) belterületi szabályozási fedvényterv és ezen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembe vételével lehet.”*

**(2) A HÉSZ. S-1/m jelű belterület szabályozási terve az e rendelet mellékletét képező, T-28/2017. munkaszám alatt készített S-1 jelű belterületi szabályozási fedvényterven lehatárolt tervezési területen belül a tervlapon ábrázoltak szerint módosul, s az S-1 jelű fedvényterv – a módosítást követően – a HÉSZ. 4. mellékletét képezi.**

**2.§**

**A HÉSZ. 2. § alatti alcíme, valamint a 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek, egyidejűleg a 2. § a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:**

**„2. §**

**Terület-felhasználás szerinti övezetek, építési övezetek**

**(1) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei:**

**a) lakó területek:**

aa) falusiaslakóterület	Lf, Lf1
ab) kisvárosiaslakóterület	Lk, Lk1

**b) gazdasági területek:**

ba) ipari	Gip
bb) kereskedelmi-szolgáltató	Gksz

**c) különleges területek:**

ca) temető terület	Kü-t
cb) kegyeleti park	Kü-kegy
cc) szabadidős, rekreációs terület	Kü-r
cd) honvédelmi terület	Kü-l
ce) sportterület	Kü-s
cf) mezőgazdasági üzemi célú	Kü-m

**(1a) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:**

**a) közlekedési területek:**

aa) gyorsforgalmi út	Köu-a
ab) főút	Köu-f
ac) települési gyűjtőút	Köu-gy
ad) fontosabb mg-i feltáró út	Köu-mg
ae) hagyományos kiszolgálóút	Köu-k
af) kerékpárút	Kök
ag) kötöttpályás közlekedési terület	KöK
ah) gyalogút	Kögy

**b) zöldterületek:**

bb) közpark, zöldterület	Z
--------------------------	---

**c) erdő területek:**

ca) védelmi erdő	Ev
cb) gazdasági erdő	Eg
cc) egészségügyi, turisztikai, szociális	Ee

**d) mezőgazdasági területek:**

da) általános mezőgazdasági területek	Má
db) kertes mezőgazdasági terület	Mke
dc) természet közeliterület	Tk

**e) vízgazdálkodással összefüggő területek:**

ea) közcélú nyílt csatornák	V
-----------------------------	---

**f) különleges területek:**

fa) megújuló energiaforrás területe	K-e”
-------------------------------------	------

**3.§**

**A HÉSZ. IV. Fejezet a következő 13/A.§-sal egészül ki:**

„13/A. §

*Különleges beépítésre nem szánt területek és az azokra vonatkozó előírások  
A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára  
szolgáló terület” övezetén (jelölése: K-e) belül:*

- a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;*
- b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető;*
- c) pincszint létesíthető;*
- d) a toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb építménymagassága legfeljebb 16,0 méter lehet.”*

**4. §**

**A HÉSZ. a következő VII/A. Fejezet-tel egészül ki:**

„VII/A Fejezet  
16/A. §.

*Szabályozási tervlapok megállapítása*

- (1) Az S-1/m jelű – módosított – belterületi szabályozási tervet a 2. melléklet tartalmazza.*
- (2) Az S-2 jelű külterületi szabályozási tervet a 3. melléklet tartalmazza.*
- (3) A 2. mellékletet módosító S-1 jelű, T-28/2017. munkaszám alatt készített belterületi szabályozási fedvénytervet a 4. melléklet tartalmazza.”*

**II. Záró rendelkezések**

**5. §**

A rendelet a 2017. .... hó ..... napján lép hatályba.

.....  
Szőkéné Vadon Edit  
polgármester

.....  
Lipták József  
jegyző

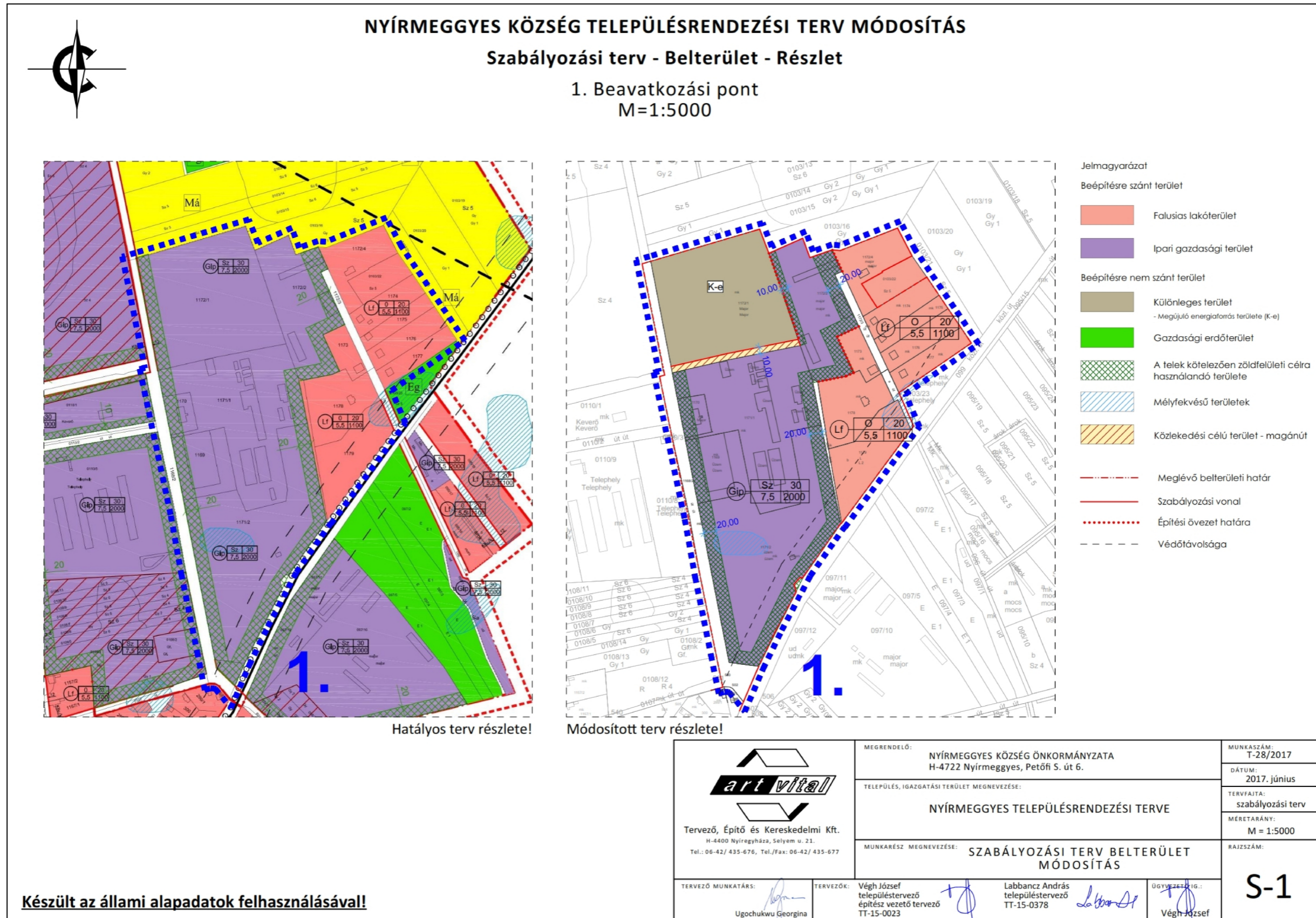
**Záradék:**

A rendelet a 2017. .... hó ..... napján kihirdetésre került.

Nyírmeggyesen, 2017. .... hó ..... napján

.....  
Lipták József  
jegyző

5.3. Szabályozási terv – Belterület



22

ART Vital Kft.

**Készült az állami alapadatok felhasználásával!**

## 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, 2017. augusztus 11.



Labbancz András  
okl. településmérnök

## 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 megváltozott, 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, valamint 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	-	-	-	-	-	-	-
2.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
3.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
4.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	érinti	érinti	511,23	511,23	100 %	511,23	100 %	0	0
5.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
6.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti építmények által igénybevetett térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
7.	A magterület övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
8.	Az ökológiai folyosó övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
9.	A pufferterület övezet	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
10.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
11.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
12.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
13.	Az erdőtelepítésre javasolt terület	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
14.	Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
15.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Országos vízminőség védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
17.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
20.	A földtani veszélyforrás területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
21.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	A honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-

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

### RAJZI MELLÉKLETEK

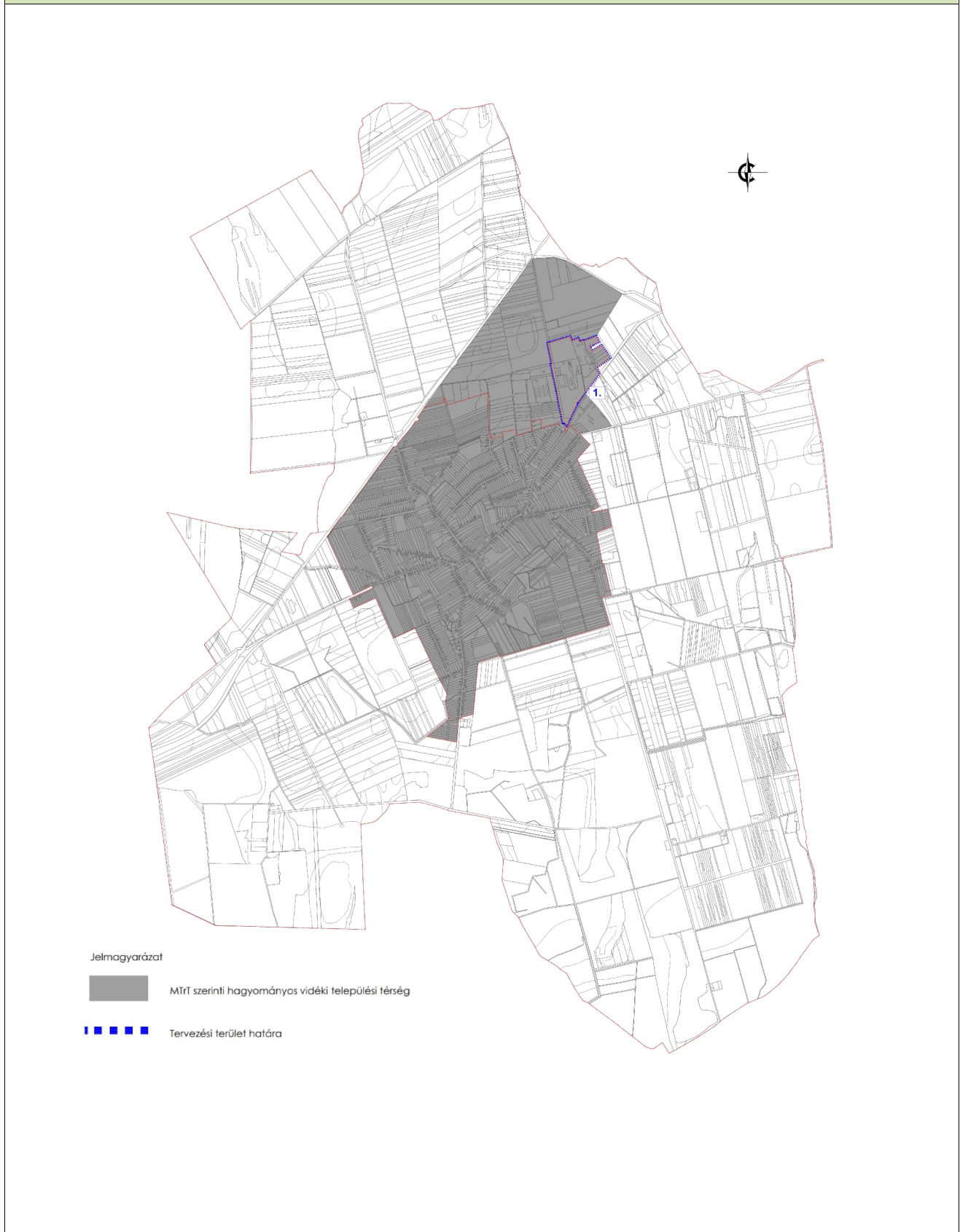
*Javasolt a változással érintett területfelhasználási egység, illetve övezet*

- *MTrT-ben szerinti kiterjedésének,*
- *hatályos TrT szerinti kiterjedésének,*
- *TrT tervezett módosítása szerinti kiterjedésének*

*térképi bemutatása.*

Ssz.	Övezetek megnevezése
4. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség

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



## 7. Biológiai aktivitásérték számítás

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

- **Jelenlegi aktivitási érték:** **1,37 érték**
- **Területváltozást követő érték:** **10,98 érték**

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

### Nyírmeggyes Község tervezési területén a módosítással érintett területek jelenlegi biológiai aktivitásértéke

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
<b>2.</b>	<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>	<b>értékmutató</b>		
11.	Gazdasági terület			
13.	Ipari terület	0,4	3,43	1,37
<b>33.</b>	<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
51.	Különleges beépítésre nem szánt területek			
54.	Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület 65 % zöldfelülettel	3,2	0	0
<b>Összesen:</b>				<b>1,37</b>

### Nyírmeggyes Község tervezési területén a módosítással érintett területek módosított biológiai aktivitásértéke

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
<b>2.</b>	<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>	<b>értékmutató</b>		
11.	Gazdasági terület			
13.	Ipari terület	0,4	0	0
<b>33.</b>	<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
51.	Különleges beépítésre nem szánt területek			
54.	Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület 65 % zöldfelülettel	3,2	3,43	10,98
<b>Összesen:</b>				<b>10,98</b>