



# Nyírmeggyes Község Településrendezési Tervének módosításához

Tárgyalásos eljárás –  
Véleményezési  
dokumentáció



„Parmen Zrt.”

Tervező:

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

2019.

## KÜLZETLAP

Nyírmeggyes Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

**Tárgyalásos eljárás – Véleményezési dokumentáció**

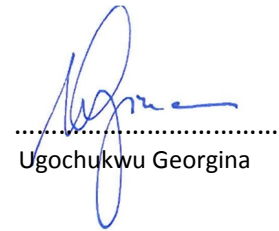
„Parmen Zrt.”

Település tervező / projektvezető:



Labbancz András  
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



Ugochukwu Georgina

Szerkesztő:



Barkaszi Richard

## TARTALOMJEGYZÉK

Nyírmeggyes Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

### Tárgyalásos eljárás – Véleményezési dokumentáció

„Parmen Zrt.”

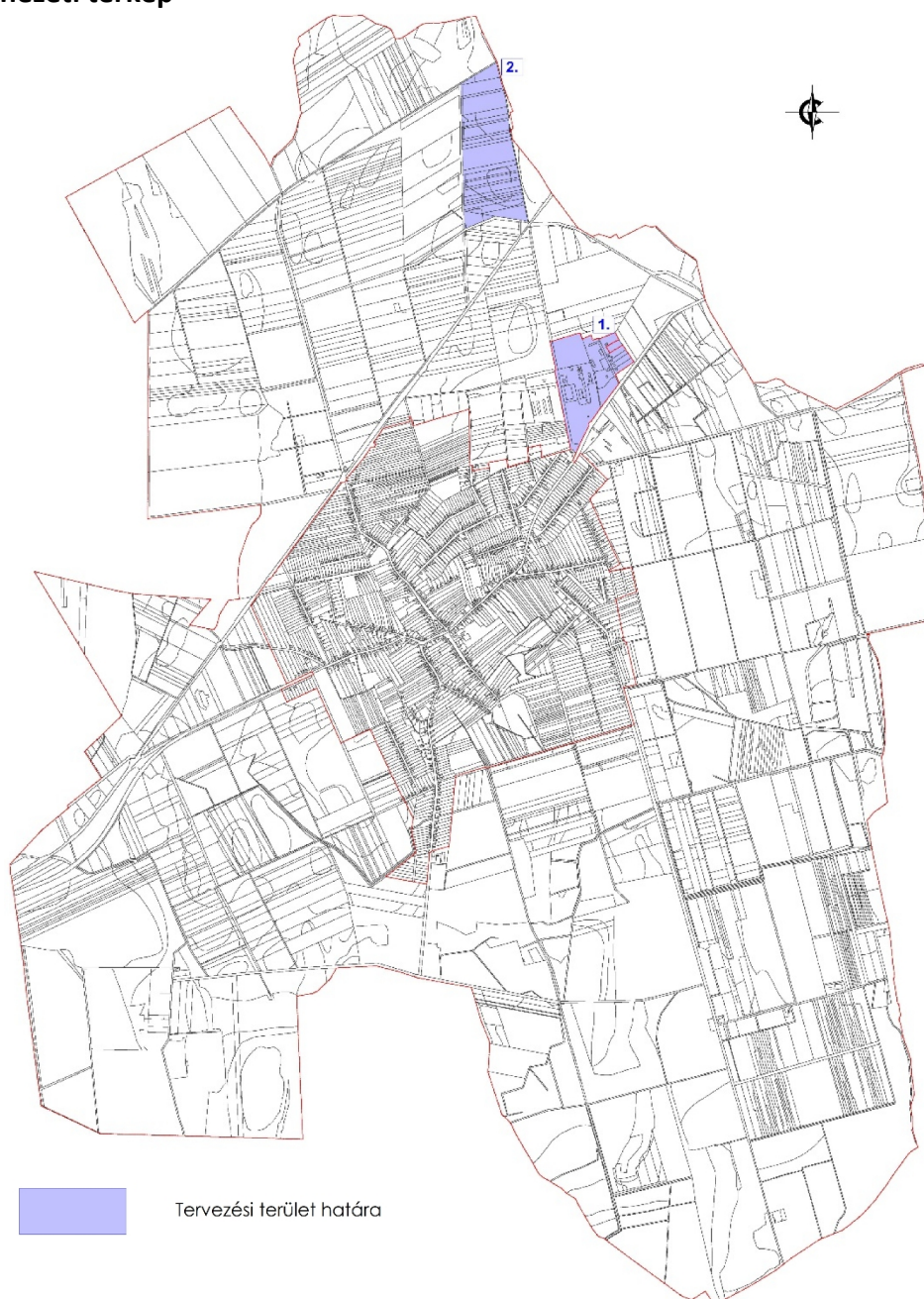
1.	Előzmények	4
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2.	Átnézeti térkép	4
1.3.	Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása	6
2.	Beavatkozási pont ismertetése	11
3.	Településszerkezeti módosítások	13
3.1.	Településszerkezeti terv	16
4.	Alátámasztó munkarészek	17
4.1.	A szabályozás kialakítása, irányelvek	17
5.	Szabályozási módosítások	19
5.1.	Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	19
5.2.	Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete	23
5.3.	Szabályozási terv - Belterület	26
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	24
6.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	24
6.2.	Övezeti lehatárolás	25
7.	Biológiai aktivitásérték számítás	32

## 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



 Tervezési terület határa



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

#### 1. beavatkozási pont

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



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.

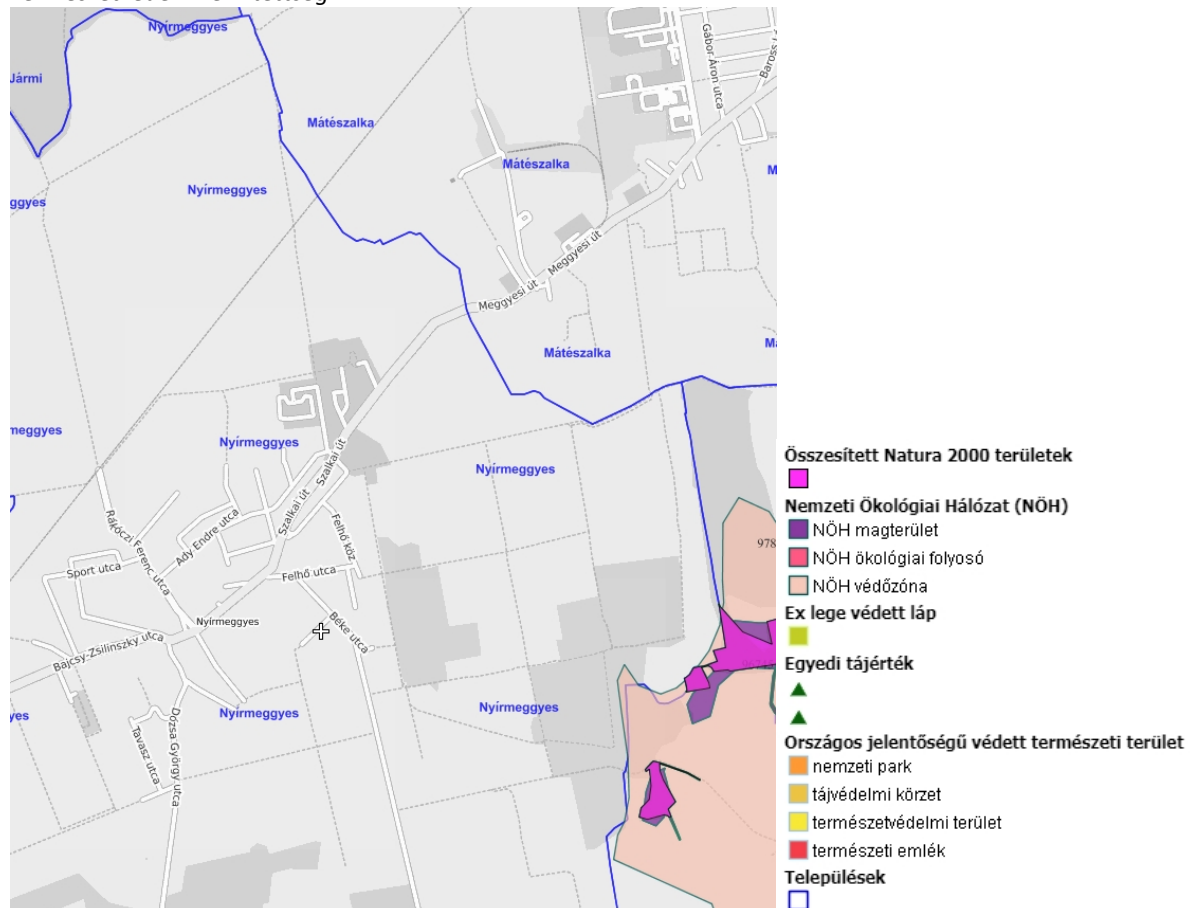
A terület határán elektromos hálózati elemek húzódnak, a főúttal párhuzamosan, illetve belterületet északról kerülve (Mátészalka 12 Nyírbátor elnevezésű 22kV-os szabadvezeték).

A Parmen Zrt. telephelyének északi oldalán közvetlenül napelem park (3db kiserőmű) került 2017-ben tervezésre.

Jelen módosítás a Parmen Zrt. telephelyének jelenlegi aktuális és a közeljövőben megvalósítandó bővítését célozza. A módosítás során a területet határoló többszintes zöldfelületek, valamint az építési övezetek kiterjedése (1173, 1178 és 1179 hrsz-ú ingatlanokon) kerül felülvizsgálatra.

A telephely bővítésére vonatkozó építészeti terveket az OPTIBER Mérnökiroda Kft. készítette a PARMEN Konzervipari Zrt. megbízásából.

#### Természetvédelmi érintettség







2. beavatkozási pont

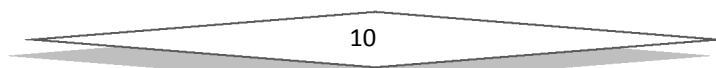
Az 1. beavatkozási pont módosítása során a tervi állapothoz viszonyított biológiai aktivitás érték csökkenés kompenzációjára vonatkozó erdősítési módosítás.



*Forrás: Google Earth*



*Forrás: Google Earth*

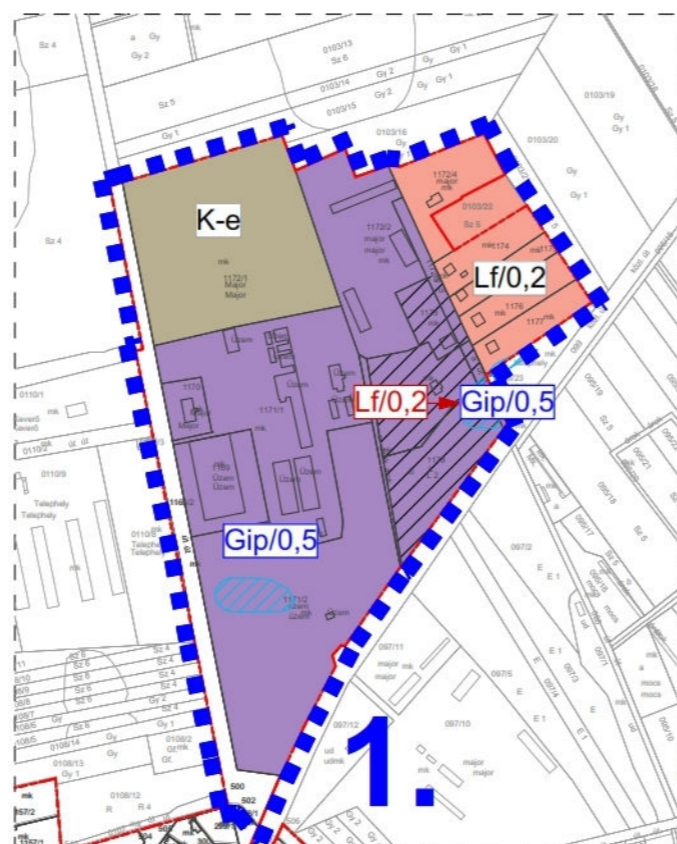


2. Beavatkozási pont ismertetése

	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.	Belterületen, a belterület északi részén az 1173, 1178 és 1179 hrsz-ú telek.	Gazdasági építési övezet bővítése falusias lakó terület terhére, a Parmen Zrt. telephelyének bővítésére, tervezett fejlesztések biztosítására.	- beépített terület - Legelő (L2)	- Falusias lakóterület (Lf)	2,19	5,26	- Ipari gazdasági terület (Gip)	2,19	0,88	A védelmi zöldsávok felülvizsgálata szükséges, különösen ahol gazdasági építési övezetet határol el gazdasági építési övezettől.



Hatályos terv részlete!

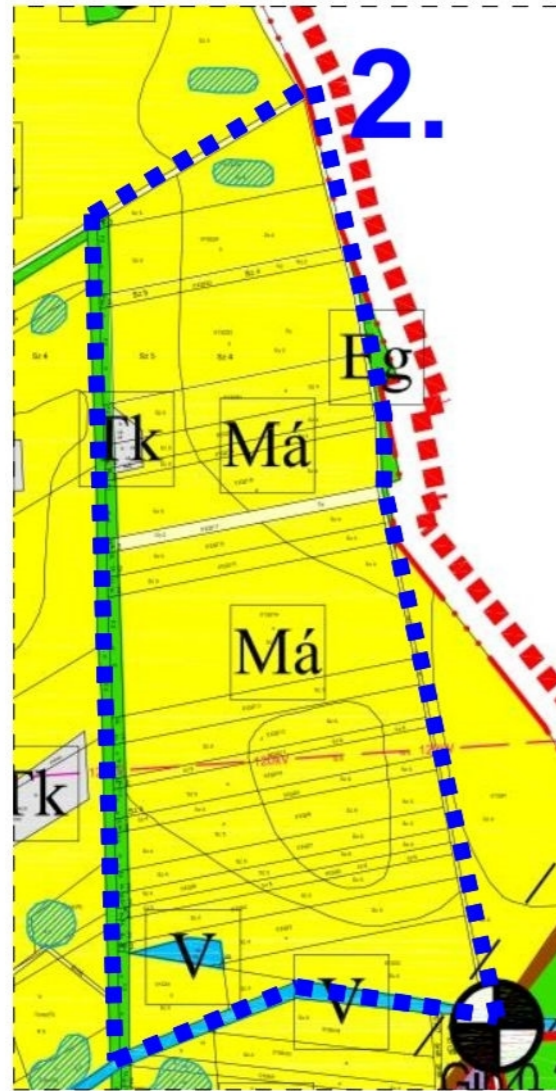


Módosított terv részlete!

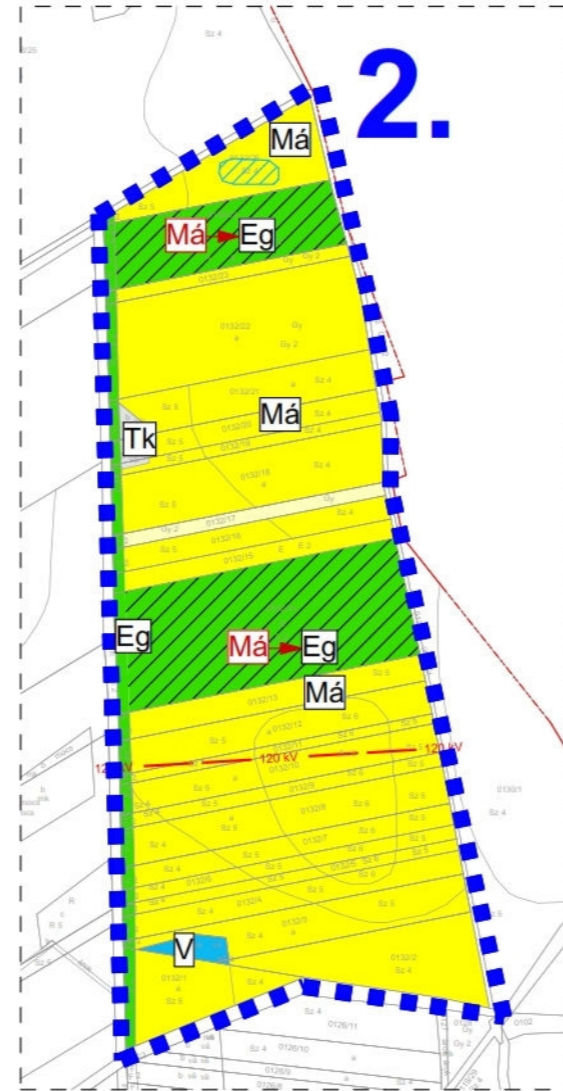
HATÁSOK

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 telephely bővítésével a fejlesztések támogatásra kerülnek, új munkahelyek jöhetnek létre.	
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: Belterületi (települési térségben elhelyezkedő) területet érint, így hatása nincs.	
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Belterületi (települési térségben elhelyezkedő) területet érint, így hatása nincs.	
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele – a 1179 hrsz. L2- 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: Az alapvetően periférikus terület (volt majorság) gazdasági célú hasznosítása, a jelenlegi rendezetlen részben „barnamezős” területek felhasználásával, belterületen, érdemben nem befolyásolja a zöldfelületi rendszereket. A környezetet negatív irányban befolyásoló hatás jelentős mértékben nem változhat.	

	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
2.	Külterületen, a belterületől északra, a Mátészalka – Nyírmeggyes közigazgatási határ mellett	A módosításokkal létrejövő aktivitásérték csökkenés kompenzációja övezeti váltással	- szántó	- általános mezőgazdasági (Má)	5,47	20,24	- Gazdasági erdőterület (Eg)	5,47	49,23	Adattár szerinti erdő terület



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

**HATÁSOK**

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme: 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 nem változik meg.	
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. Településszerkezeti módosítások

#### Nyírmeggyes Község Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2019 (.....) önkormányzati határozata

a napelemes erőműpark létesítése kapcsán a településszerkezeti terv módosításáról.

A Képviselő-testület:

- 1) – a Nyírmeggyesen a 471 főút mellett lévő Parmen konzervüzeme mellett, az 1173, 1178 és 1179 hrsz-ú területekre tervezett telephely bővítése 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-13/2019. munkaszám alatt készített módosítását, az e határozat mellékletének (csatolva, 3 oldal terjedelemmel) 2. pontját képező tervlapokon lehatárolt területeken belül, s a településszerkezeti terv szöveges részét is ennek megfelelően módosította, egészítette ki, az e határozat mellékletének 1. 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. § szerinti (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 ...../2019.(.....) önkormányzati határozat melléklete

1.

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

**Tervezett fejlesztések:**

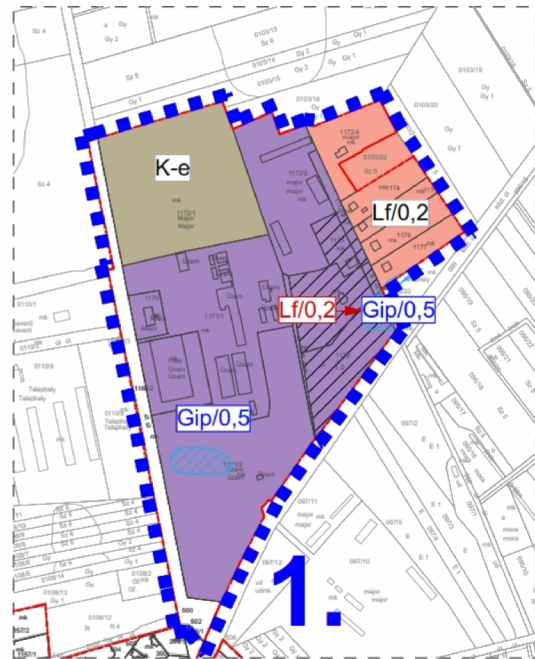
- A 071/19 hrsz-ú ingatlanon a Damjanich János Tömegsportklub (4700 Mátészalka, Tompa Mihály u. 17.) lőteret kíván kialakítani, a terület övezeti besorolását ennek megfelelően kell meghatározni.
- Az M49 települést elkerülőszakaszának megépítésével növekvő forgalom várható, ezért a 471 számú főút és 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
  - Gazdasági terület bővítése lakóterület felhasználásával, a Parmen Zrt. keleti oldalán

2.

**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 energiaforrás területe (K-e)
- Gazdasági erdőterület
- Mélyfekvésű területek

- Meglévő belterületi határ
- Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek
- Tervezési terület határa

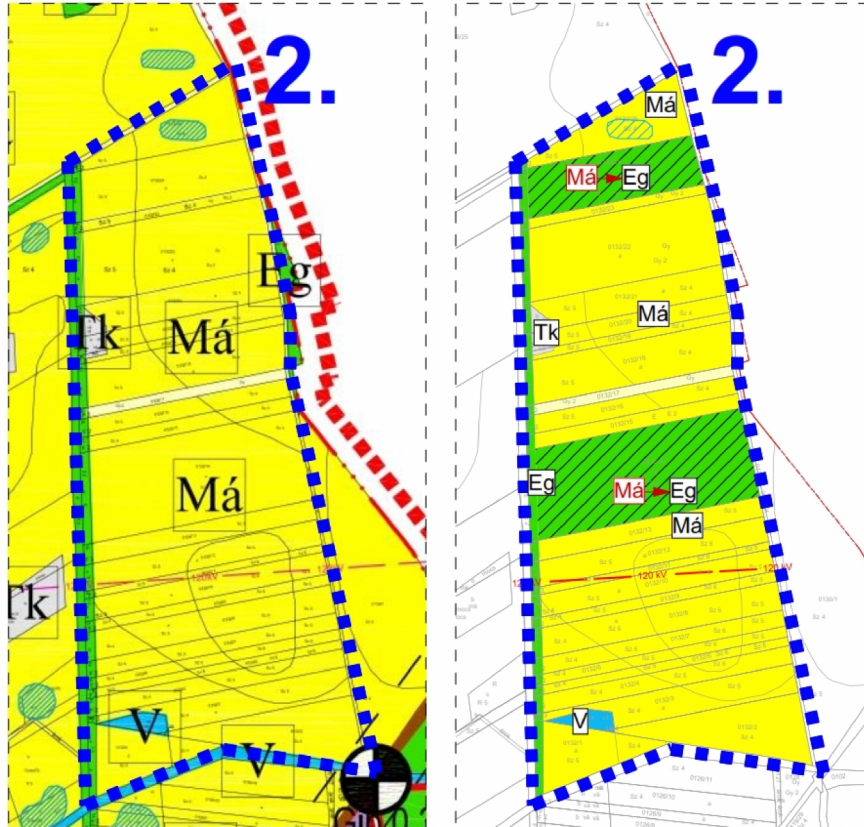
 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677	MEGRENDELŐ: NYÍRMEGGYES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4722 Nyírmeggyes, Petőfi S. út 6.	MUNKASZÁM: T-13/2019	
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:  NYÍRMEGGYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2019. február	
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:  TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA: szabályozási terv MÉRÉ TARÁNY: M = 1:8000	
SZERKESZTŐ: Barkaszi Richard	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina	TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 Labbancz András településtervező TT-15-0378	ÜGYVEZŐ IGAZG.: Végh József
			<b>T-1</b>

## NYÍRMEGGYES KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

### Településszerkezeti terv - Részlet







2. Beavatkozási pont





M=1:8000




Jelmagyarázat

Beépítésre nem szánt terület

 Mezőgazdasági általános terület övezete	 Természet közeli terület
 Kertes mezőgazdasági terület övezete	 Gazdasági erdő
 Vizgazdálkodási terület	 Mélyfekvésű területek

 Közigazgatási terület határa
 Elektromos távvezeték
 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	MEGRENDELŐ:	NYÍRMEGGYES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4722 Nyírmeggyes, Petőfi S. út 6.	MUNKASZÁM: T-13/2019
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	NYÍRMEGGYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2019. február
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA: szabályozási terv
	SZERKESZTŐ: TERVEZŐ MUNKATÁRS:	TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023	ÜGYVEZETI IG.: Labbancz András településtervező TT-15-0378
Barkaszi Richard Ugochukwu Georgina	Végh József Labbancz András	Végh József	RAJZSZÁM: <b>T-1</b>

#### 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 lakó területek más célú felhasználásával a terület és annak környezete rendezettebbé válik. A tervezett terület/telephely bővítés infrastrukturális fejlesztést nem igényel, a terület használatának intenzitása a hatályos tervszerinti állapothoz képest növekszik, de a valós használathoz mérten jelentősebb növekedés várható.

A gazdasági építési övezetre módosuló területek a PARMEN Zrt. telephelyének fejlesztését szolgálják a továbbiakban, mivel a jelenlegi beruházások a törzsterület egészét kihasználják már, további beépítés már igen nehezen oldható meg (kapacitás bővítő, vagy rendeltetés kiegészítő beruházás végrehajtásához már nem elégséges).

Az építési övezet határán elhelyezkedő zöldsávok szélessége a meglévő épületállományhoz igazítva került korrigálásra (pl. nyugati oldalon), amely még így is betölti a funkcióját, a 3 szintes növényzet kialakítható.

A 471. sz. főút felőli zöldsáv kialakítása védelmi funkciókat kevésbé tud ellátni a tervezet szerint, inkább megjelenési településképi jelentősége van. Ez elsősorban abból adódik, hogy az út másik oldalán szintén gazdasági terület-felhasználás tervezett, így a gazdasági területekről kiinduló hatásokat nem releváns védeni a gazdasági területektől. Ezért ezen a szakaszon elégséges a 10,0 méteres szélesség, a településképi előírások megtartása miatt.

A tervezett módosítás megfelel a Képviselő-testület 22/2017 (XI.30.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott előírásoknak.

A módosítás során a 1172/3 hrsz-ú út 471. sz. főútról történő leágazásánál, a kellő szabályozási

szélességet a teljes hosszon végigfutó méretben, a 1179. hrsz-ú ingatlan rovására magán út céljára történő terület leválasztással kerül biztosításra. A tényleges használat és a jogi határ vonalak eltérnek egymástól.

Kivágat a tervezett szabályozási tervrészletből



Az út torkolata a 471. sz. út felől



## 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 LXV. tv. 8. § (1) bek.

-1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bek.

-1997. évi LXVIII. tv. 7. § (3) bek.

(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.~~ T-13/2019. 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. 16/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „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.~~ T-13/2019. munkaszám alatt készített belterületi szabályozási fedvénytervet és a 3. mellékletet módosító S-2 jelű, T-13/2019. munkaszám alatt készített külterületi 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 és S-2 jelű (T-13/2019. 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-13/2019. 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.**

**(3) A HÉSZ. S-2 jelű külterület szabályozási terve az e rendelet mellékletét képező, T-13/2019. munkaszám alatt készített S-2 jelű külterületi szabályozási fedvényterven lehatárolt tervezési területen belül a tervlapon ábrázoltak szerint módosul, s az S-2 jelű fedvényterv – a módosítást követően – a HÉSZ. 4. mellékletét képezi.**

**2.§ A HÉSZ. 16/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

*„(3) A 2. mellékletet módosító S-1 jelű, T-13/2019. munkaszám alatt készített belterületi szabályozási fedvénytervet és a 3. mellékletet módosító S-2 jelű, T-13/2019. munkaszám alatt készített külterületi szabályozási fedvénytervet a 4. melléklet tartalmazza.”*

**II. Záró rendelkezések**

**5. §**

A rendelet a 2019. .... hó ..... napján lép hatályba.

.....  
Szőkéné Vadon Edit  
polgármester

.....  
Lipták József  
jegyző

**Záradék:**

A rendelet a 2019. .... hó ..... napján kihirdetésre került.

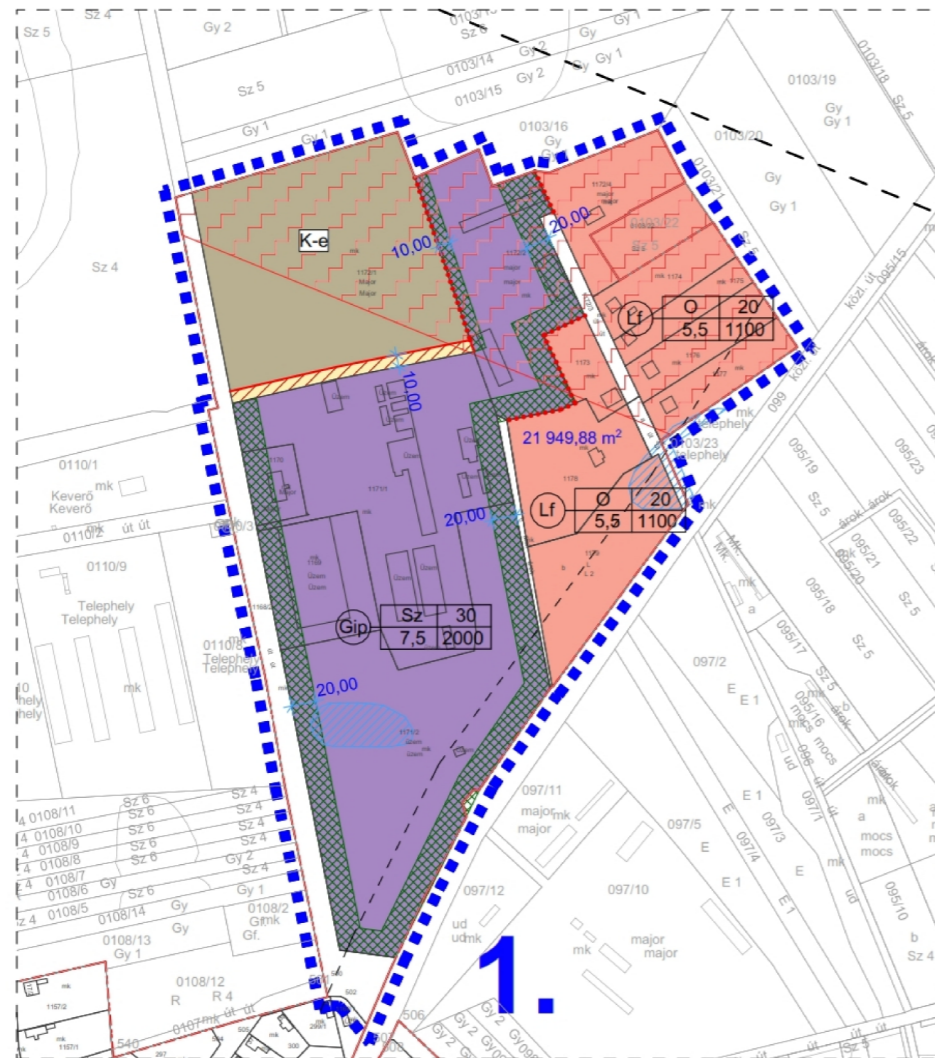
Nyírmeggyesen, 2019. .... hó ..... napján

.....  
Lipták József  
jegyző

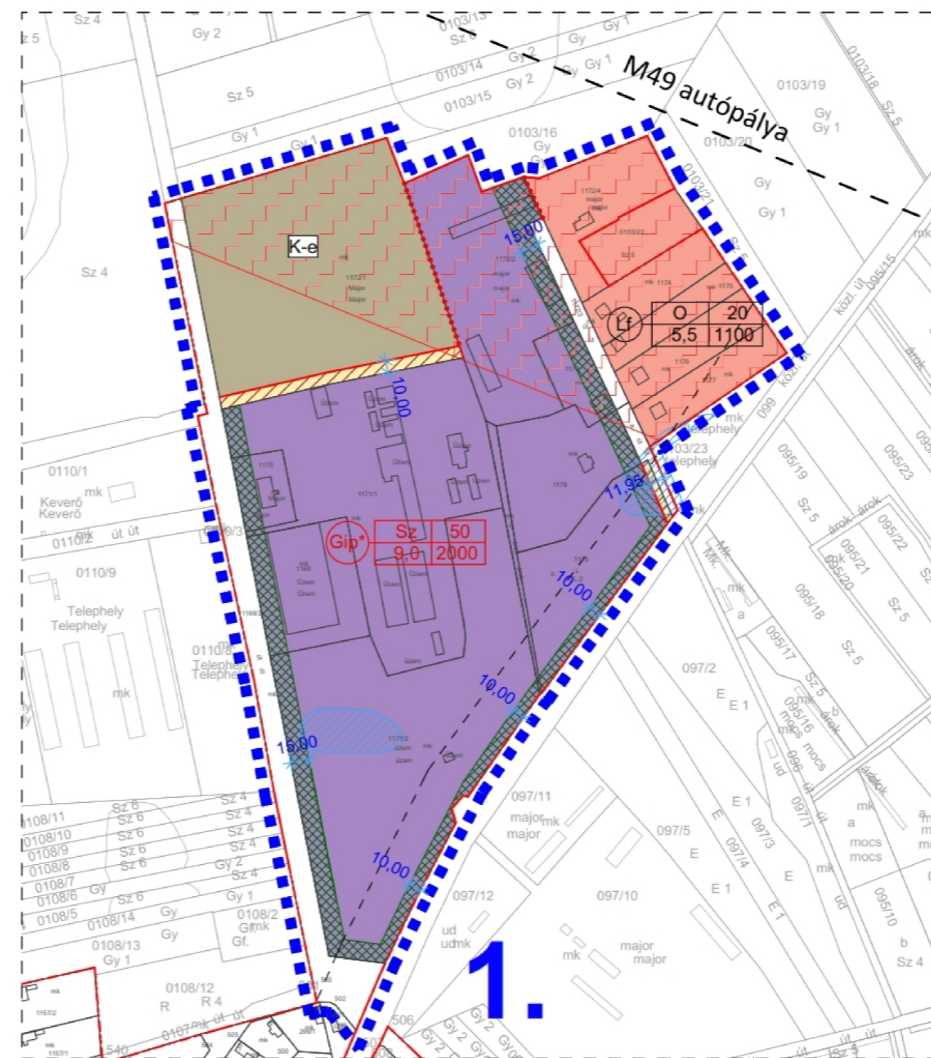
## NYÍRMEGGYES KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

### Szabályozási terv - Belterület - Részlet

1. Beavatkozási pont  
M=1:5000




Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

- Jelmagyarázat
- Beépítésre szánt terület
- Falusias lakóterület építési övezete
  - Ipari gazdasági terület építési övezete
- Beépítésre nem szánt terület
- Különleges terület övezete  
- Megújuló energiatermelési területe (K-e)
  - Gazdasági erdőterület övezete
  - A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe
  - Mélyfekvésű területek
  - Közlekedési célú terület övezet-magánút
  - Autópálya nyomvonalának védőtávolsága
  - Meglévő belterületi határ
  - Szabályozási vonal
  - Építési övezet határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

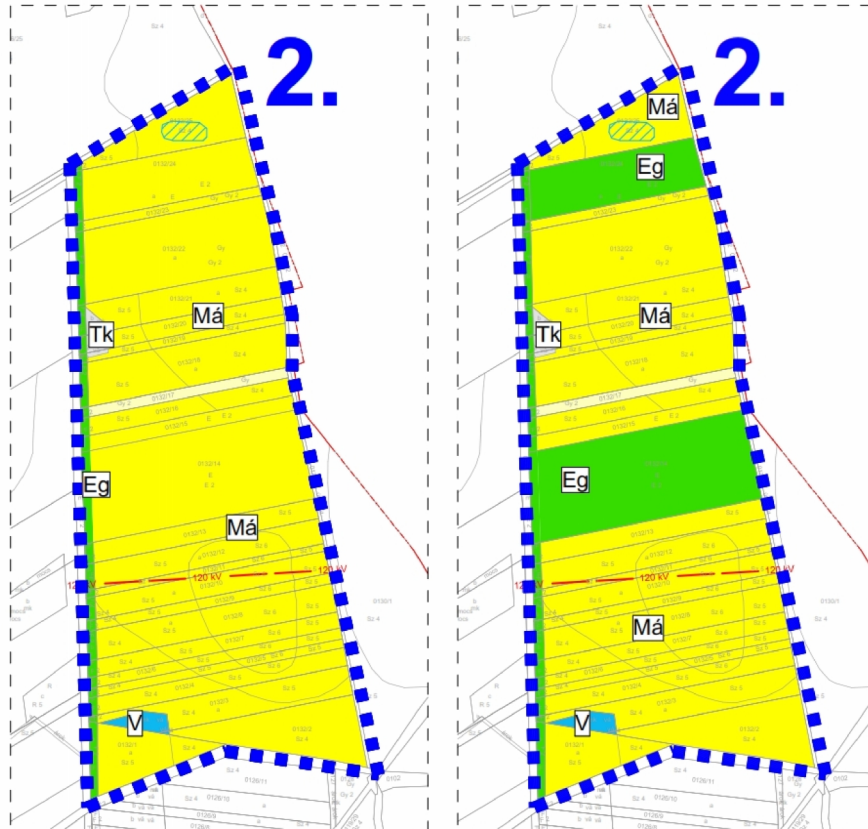
 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/435-676, Tel./Fax: 06-42/435-677	MEGRENDELŐ: NYÍRMEGGYES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4722 Nyírmeggyes, Petőfi S. út 6.	MUNKASZÁM: T-13/2019
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:  NYÍRMEGGYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2019. március
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:  SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS	MÉRÉRTÁRÁNY: M = 1:5000	RAJZSZÁM:  <b>S-1</b>
SZERKESZTŐ: Barkaszi Richard	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina	TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 Labancz András településtervező TT-15-0378 ÜGYVEZŐ IGAZG.: Végh József

## NYÍRMEGGYES KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

### Szabályozási terv - Külterület - Részlet

2. Beavatkozási pont

M=1:8000













Hatályos terv részlete!

Módosított terv részlete!

Jelmagyarázat

Beépítésre nem szánt terület

	Mezőgazdasági általános terület övezete		Természet közeli terület		120 kV Elektromos távvezeték
	Kertes mezőgazdasági terület övezete		Gazdasági erdő		Meglévő közigazgatási határ
	Vízgazdálkodási terület		Mélyfekvésű területek		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	MEGRENDELŐ:	NYÍRMEGGYES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4722 Nyírmeggyes, Petőfi S. út 6.	MUNKASZÁM: T-13/2019
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	NYÍRMEGGYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2019. március
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA: szabályozási terv
	SZERKESZTŐ:	TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 Labbancz András településtervező TT-15-0378 ÜGYVEZETI IG.: Végh József	MÉRETARÁNY: M = 1:8000
SZERKESZTŐ: Barkaszi Richard TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugocskwu Georgina			

## **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, 2019. március hó .....

.....

Labbancz András  
okl. településmérnök

## 6.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény,
  - 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		OTrT szerinti terület	Hatályos terv szerinti terület		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha
				ha						
1.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	5,47	0	0%	5,47	100%	+5,47	+100%
2.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági 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 igénybevett 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.	Erdő övezete	érinti	érinti	5,47	0	0%	5,47	100%	+5,47	+100%
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	-	-	-	-	-	-	-

### 1. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség (2018)

<b>követelmény:</b>	<p><b>OTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során</p> <p><i>a) az erdőgazdálkodási térségben a települési területfelhasználási egységeket a térséget lefedő erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, és legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;</i></p> <p><i>e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.</i></p>	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén  (lásd 2. sz. rajzi melléklet)	az OTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	5,47 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	0 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	+5,47 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	5,47 ha
<p><b>(A) x 0.75 ≤ (B); és a térségben honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterületen túl más terület-felhasználási egység nem került kijelölésre, tehát a követelmény teljesül.</b></p>		

### 4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)

<b>követelmény:</b>	<p><b>OTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során</p> <p><i>d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;</i></p>	
<b>a lehetőség kihasználása:</b>  (lásd 4. sz. rajzi melléklet)	<p><b>A hagyományos vidéki települési térség az alábbi területfelhasználási egységekbe kerüllet besorolásra:</b></p> <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>	

<b>12. Erdők övezete (2018)</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 29.§:</b> Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén  (lásd 12. sz. rajzi melléklet)	a OTrT erdő övezete összesen (A)	5,47 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	0 ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	+5,47 ha
	a tervezett módosítás után a terület (B)	5,47 ha
<b>(A) x 0.95 ≤ (B), tehát a követelmény teljesül.</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 30.§:</b> Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 12. sz. rajzi melléklet)	<b>A módosítás során az övezetben új külszíni bánya nem került tervezésre, tehát a követelmény teljesül.</b>	

### RAJZI MELLÉKLETEK

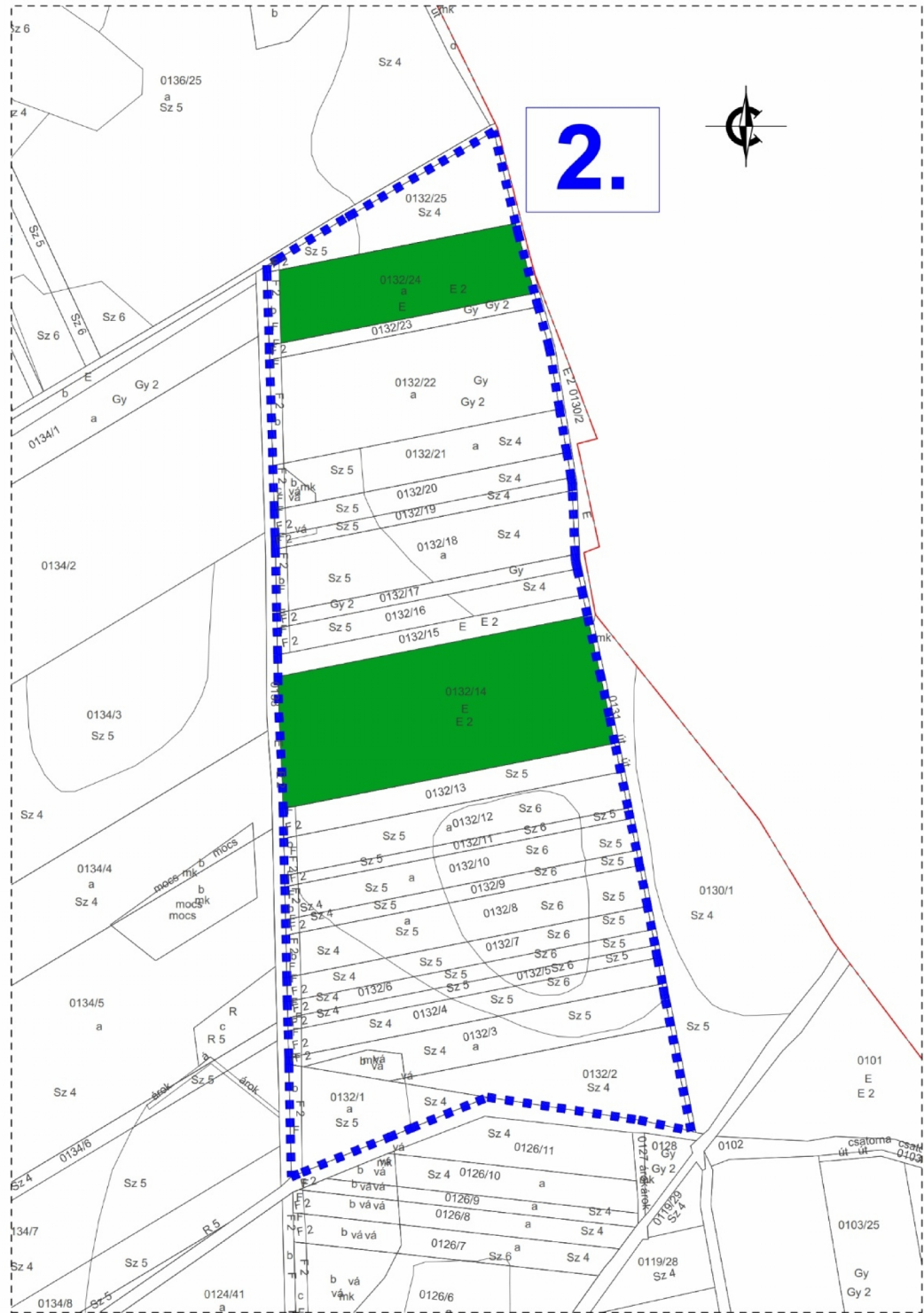
*Javasolt a változással érintett területfelhasználási egység, illetve övezet*

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

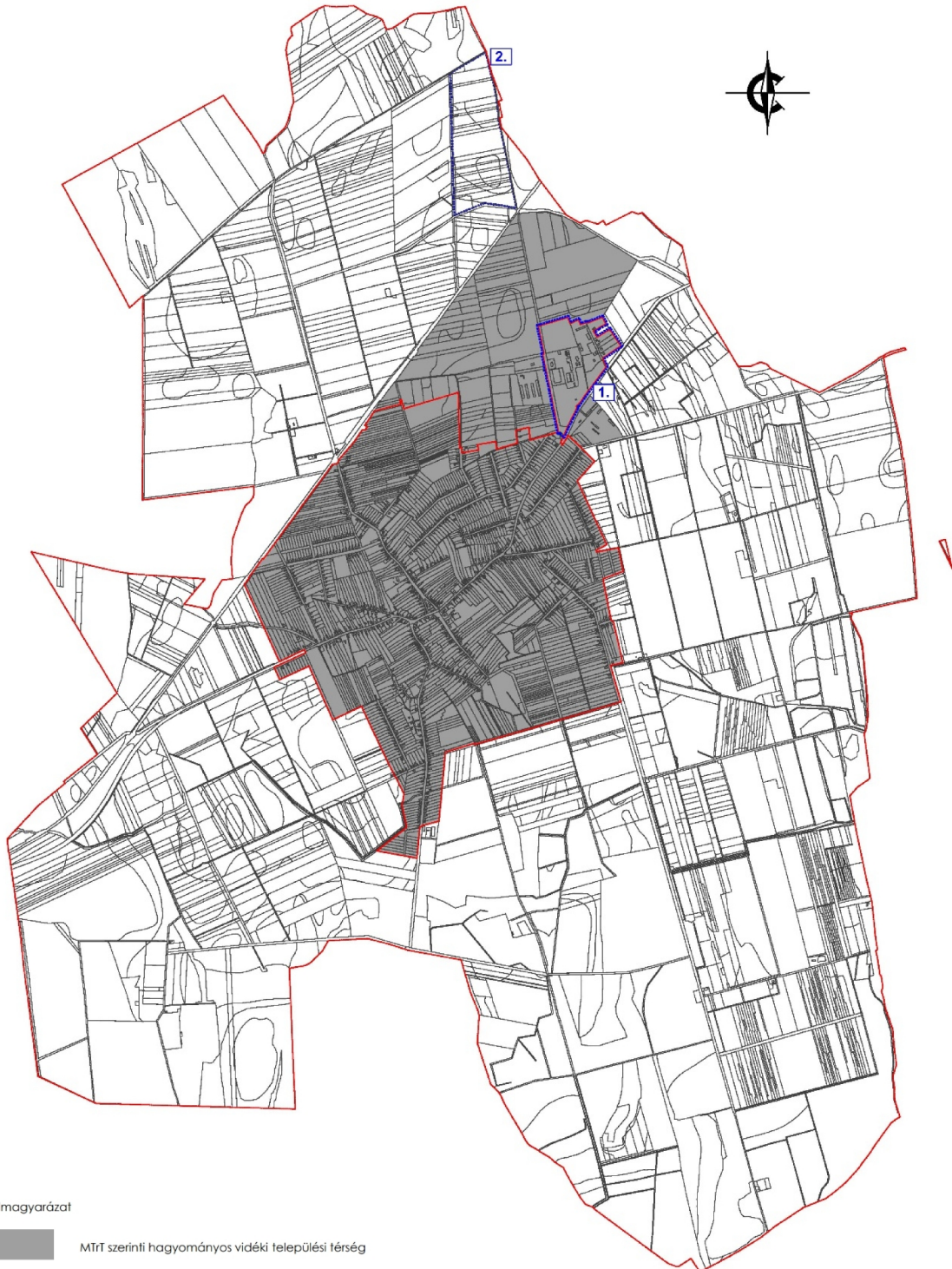
*térképi bemutatása.*

<b>Ssz.</b>	<b>Övezetek megnevezése</b>
1. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség
4. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség
12. melléklet	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete

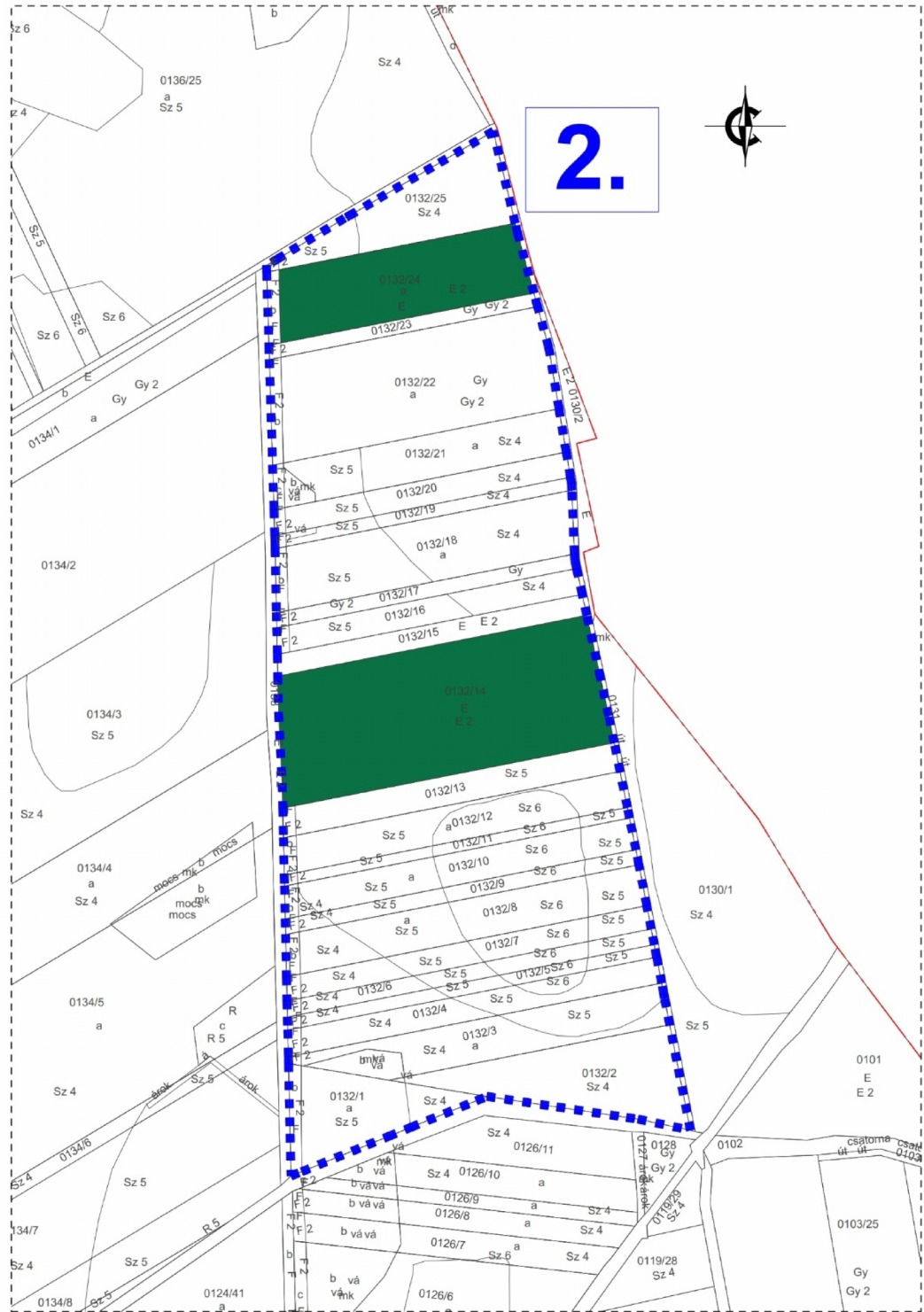
## 1. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség



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



12. Erdő övezete



## 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:** **25,95 érték**
- **Területváltozást követő érték:** **15,98 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>		
3.	Lakóterület			
7.	Falusias lakóterület	2,4	2,38	5,71
11.	Gazdasági terület			
13.	Ipari terület	0,4	0	0
<b>33.</b>	<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
40.	Erdőterület			
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
44.	Mezőgazdasági terület			
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	5,47	20,24
<b>Összesen:</b>				<b>25,95</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>		
3.	Lakóterület			
7.	Falusias lakóterület	2,4	0	0
11.	Gazdasági terület			
13.	Ipari terület	0,4	2,38	0,95
<b>33.</b>	<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
40.	Erdőterület			
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	5,47	49,23
44.	Mezőgazdasági terület			
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
<b>Összesen:</b>				<b>50,18</b>