



Nyírbátor Város Településrendezési Tervének készítéséhez

Településrendezési
eszközök



*Településszerkezeti
terv leírása*

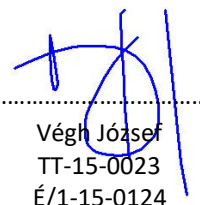
Tervező:

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

2021.

Külzetlap

Település tervező/ Építész vezető tervező



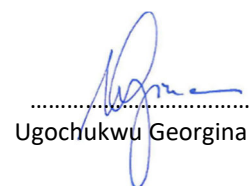
Végh József
TT-15-0023
É/1-15-0124

Település tervező / projektvezető:



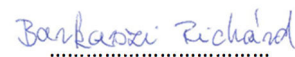
Labbancz András
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



Ugochukwu Georgina

Szerkesztő:



Barkaszi Richard

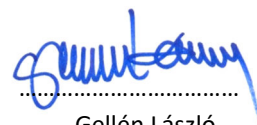
Környezetmérnök



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

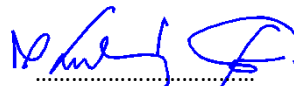
Nyírbátor Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Közmű tervező:



Gellén László
tervező
mksz: 15-0164; nj.sz.:BSZFG
nj.sz.: TV;

Közlekedés vezető-tervező:



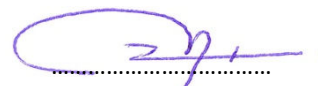
Kulcsár Gusztáv
vezető-tervező
mksz.:15-0300
nj.sz.: TKö

Tájépítész:



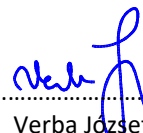
Keresztesné Pataky Orsolya
Okl. tájépítésmérnök
TK-05-0430

Településrendezési zöldfelületi és
tájrendezési szakterületi tervező:



Czernyinyák Attila
TK-15-0357

Elektromos tervező:



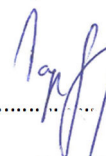
Verba József
Vezető tervező
TE-15-0076
TH-15-0076

Régészeti szakértő:



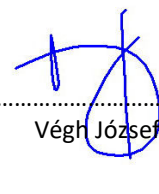
Dr. Bálint Marianna
régészeti szakértő

Társadalompolitikai szakértő:



Pap György
társadalompolitikai szakértő

Ügyvezető igazgató:



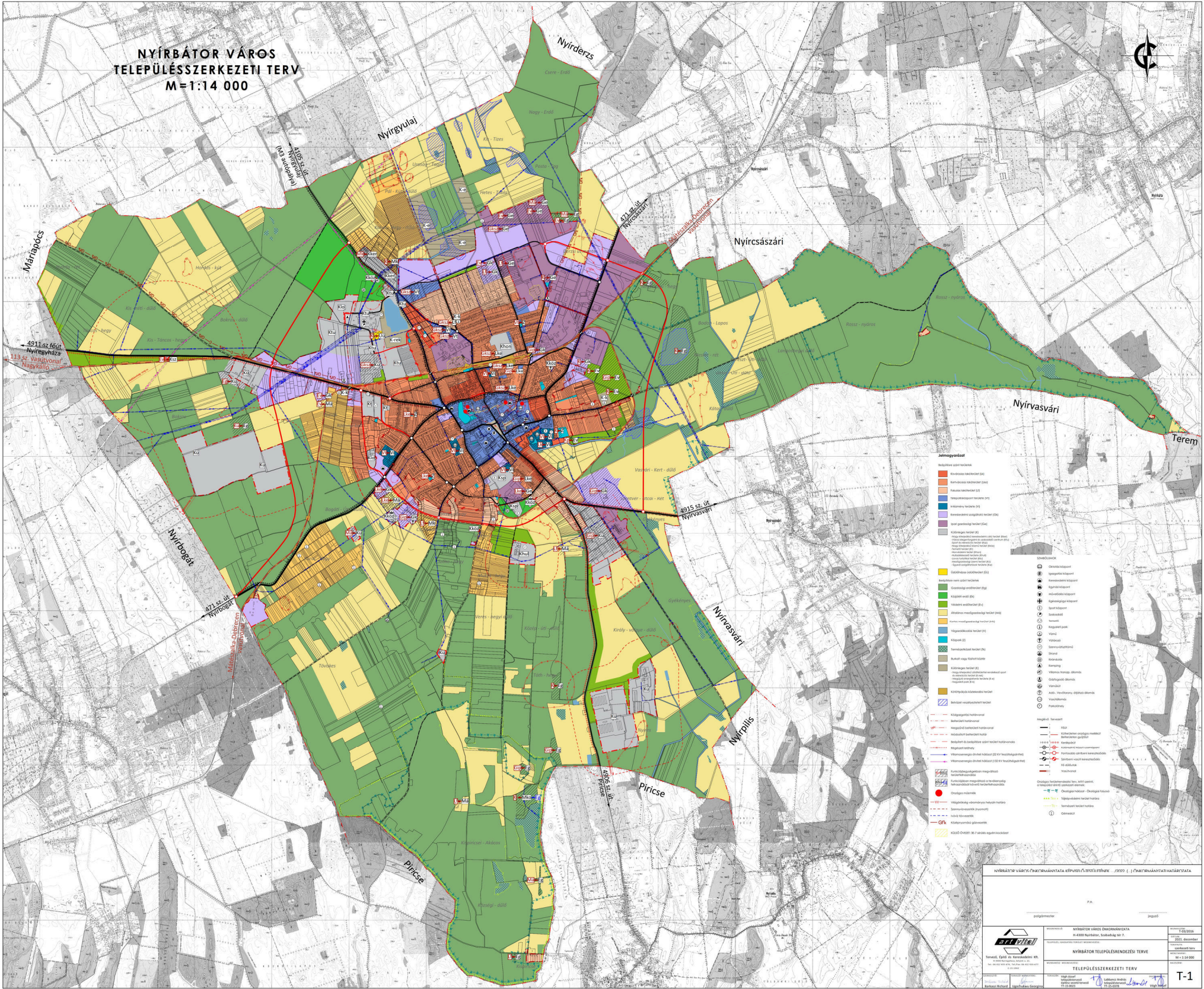
Végh József

Tartalomjegyzék

Külzetlap	2
Tartalomjegyzék	4
1. SZERKEZETI TERVLAP	5
2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	
2.1. A területfelhasználás	6
2.1.1. Bevezetés	6
2.1.2. Területi hatály, településszerkezet	7
2.1.3. Közigazgatási határ, belterületi határ módosítás	8
2.1.4. Beépítésre szánt területek besorolása	8
2.1.5. Beépítésre nem szánt területek besorolása	9
2.2. A tájrendezés és természetvédelem	10
2.3. A zöldfelületi rendszer	11
2.4. Az örökségvédelem	11
2.5. A közlekedés	13
2.6. A közműellátás	13
2.7. A környezetvédelem	15
2.8. A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)	17
2.9. A korlátozások	17
2.9.1. Védőterületekhez és védősávokhoz tartozó korlátozások	17
2.9.2. Az OTrT-hez, valamint az MTrT-hez kapcsolódó korlátozások	17
2.9.3. Régészeti területekhez kapcsolódó korlátozások	17
3. VÁLTOZÁSOK	18
3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások	18
3.2. Infrastrukturális elemet érintő beavatkozások	25
4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE	27
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	28
6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE	50

1. SZERKEZETI TERVLAP

Teljes méretben lásd a dokumentumhoz csatolva.



2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2.1. A terület-felhasználás

2.1.1. Bevezetés

Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 2019-ban határozott úgy, hogy a megváltozott fejlesztési elképzelések, a település közigazgatási szerepköre és jogszabályi változások miatt új településrendezési tervet készített.

A településrendezési terv eljárásrendjében és tartalmában is a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet, „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” alapján készült.

A településszerkezeti terv feladata, hogy a településfejlesztési koncepcióban rögzített stratégiai célok összhangját biztosítsa. Ennek megfelelően az alábbi átfogó célok elérését segítse elő:

- Gazdálkodó város
- Lakható város
- Gondoskodó város

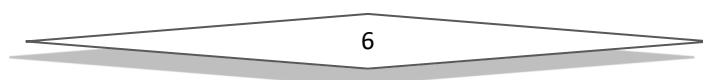
Az átfogó célok az alábbi részcélokat tartalmazza:

- Korszerű, hatékony ipar
- Több lábon álló (diverzifikált) gazdaság
- A gazdaságfejlesztés támogatása „soft” programokkal
- Turisztikai fejlesztések és a kapcsolódó szolgáltatások (szuprastruktúra) fejlesztése
- Minőségi lakókörnyezet megteremtése
- A környezet védelme
- A városrészek harmonikus fejlesztése, épített örökség, műemlék védelme, a külterületi fejlesztések és tájhasználat optimalizálása, koncentrált területfelhasználás
- Megújuló energiaforrások részarányának növelése és energiahatékony építés (2.4. rész cél)
- Helyi és térségi közlekedési rendszer fejlesztése, modernizálása (2.5. rész cél)
- Szolidáris és befogadó társadalom
- Egészséges társadalom
- Kulturált és képzett társadalom

A célok eléréséhez a településszerkezeti terv:

- meghatározza a település távlati terület-felhasználását;
- meghatározza az infrastrukturális-hálózat (közlekedés, közmű) fejlesztését;
- segíti a települési arculat megőrzését és minőségi fejlesztését;
- biztosítja a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmét és fejlesztését.

A város településszerkezetét meghatározó főbb strukturális elemek:



- történetileg kialakult településszerkezeti adottságok,
- nagy kiterjedésű összefüggő erdősült területek,
- közlekedéshálózat meglévő és tervezett meghatározó elemei,
- ipari park térszerkezetben elfoglalt helye.

2.1.2. Területi hatály, településszerkezet

A tervezési terület Nyírbátor Város teljes közigazgatási területére kiterjed.

A közigazgatási területet:

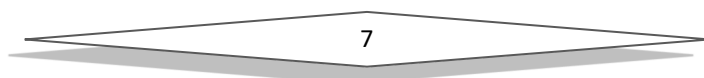
- északon Nyírgyulaj, Nyílderzs, Nyírcsászári,
- keleten Nyírvasvári, Terem, Nyírpilis,
- délen Piricse,
- nyugaton Nyírbogát, Máriapócs települések határolják.

A település szerkezetét befolyásoló meglévő és tervezett infrastrukturális elemek:

- közutak közül a:
 - 471. sz. másodrendű főút Debrecen-Mátészalka között;
 - 4911. sz. összekötő út Nyíregyháza-Nyírbátor között;
 - 4105. sz. összekötő út Anarcs-Nyírbátor között;
 - 4915 sz. összekötő út Nyírbátor-Vállaj között;
 - 4906 sz összekötő út Nyírbátor-Nyírábrány között
- vasút:
 - 110-es számú, Debrecen (Apafa) – Mátészalka vasútvonal
 - 113-as számú, Nyíregyháza – Nagykálló – Nyírbátor/Mátészalka – Fehérgyarmat – Zajta vasútvonal
- kerékpárutak közül:
 - Vár utcától az Édesanyák útjának mentén, majd tovább a József Attila u. és a Rákóczi Ferenc u. mellett az ipartelepig, majd a Derzsi út mentén a Diehl Aircabin Hungary Kft. üzeméig
 - Nyírgyulaj irányából a Gyulaji út mentén
 - a 471. sz út mentén meglévő és tervezett szakaszok

vízfolyás, vízfelület:

- Vajai-főfolyás
- Szénaréti szivárgó
- Borbélykúti csatorna
- Borbélykúti csatorna 1. számú oldalág
- Borbélykúti csatorna 2. számú oldalág
- Borbélykúti csatorna 3. számú oldalág
- Nyírbátor-Vasvári folyás
- Mesterréti csatorna
- Mesterréti csatorna 1. számú oldalág
- Mesterréti csatorna 2. számú oldalág
- Nyíresi csatorna
- Nyíresi csatorna 2. számú oldalág
- Nyíresi csatorna 5. számú oldalág



- Rossznyárai csatorna
- Rossznyárai csatorna 1. számú oldalág
- szénhidrogén szállító vezetékek
 - középnyomású gázvezeték Ny-i irányból Máriapócs felől, a 4911 sz. ök út mellett haladó és ÉK- irányból a nyírmeggyesi átdadó felől.

2.1.3. Közigazgatási határ, belterületi határ módosítás

Nyírbátor Város közigazgatási határvonalán módosítás, változtatás tervezésre nem került. A belterületi határ vonalának módosítása, a település belterületéhez közvetlenül kapcsolódó meglévő és tervezett, elsősorban lakóterületek belterületbe vonásához kapcsolódnak.

2.1.4. Beépítésre szánt területek besorolása

A beépítésre szánt területek jellemzően a belterületen és annak közvetlen vonzáskörzetében összpontosulnak. A település közigazgatási területén a települési térségtől távolabb elhelyezkedő, leszakadó beépítésre szánt terület jellemzően üzemi terület (mezőgazdasági üzemi, kereskedelmi szolgáltató).

A belterületet jellemzően lakóterületek alkotják, falusias, kertvárosias és kisvárosias terület-felhasználás mellett. Térszerkezetiileg a településmagot – a Várostarténeti Sétányt és a főteret körülvéző tömböket - övező területeken összpontosulnak.

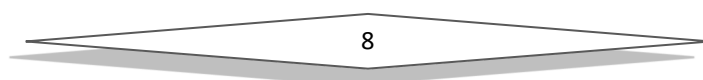
A településközpontot közvetlenül a kisvárosias és kertvárosias lakóterületek övezik a Damjanich, Madách, Vár, a Szentvér, Füveskert, Fáy András, Árpád, Hunyadi, Bajcsy-Zs. utcák által közrezárt terület külső oldalán.

A település belterületi ki és bevezető útszakaszai mentén – a település átalakuló szerkezetéhez igazodva - kertvárosias lakóterületek helyezkednek el.

Új lakóterület kialakítását a terv nem irányoz elő, a jelenlegi lakóterületek fel nem használt, intenzitásában alulhasznosított területeinek használatát preferálja a tervezet. Ilyen területek viszonylag nagy számban állnak rendelkezésre (számos fel nem tárt lakótömb belső található a városszerkezetben). Ezért sürgősséget erre a célra új területek igénybevétele.

A településmagot alkotó településközponti területek a Damjanich, a Váradi, Egyház, Báthori István, Zrínyi Ilona, Károlyi utcák mentén/között találhatóak.

A gazdasági területek (ipar gazdasági, kereskedelmi szolgáltató) a belterület periferiájára szorulva helyezkednek el. A jelentős kiterjedésű gazdasági célú területen belül még vannak fel nem használt kapacitások. Ezek alapvetően a város Ipari Parkjához kötődnek, a meglévő törzsterülethez kapcsolódnak.



Különleges sport célú terület a lakóterületek között, az idegenforgalmi területek a belterület észak nyugati részén, közvetlenül a belterületi határ mellett a Városi Fürdő és rekreációs környezetében helyezkednek el.

Beépítésre szánt területek (külsőterületen és belterületen egyaránt) terület-felhasználásai az alábbiak szerint:

- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont terület
- Intézményi terület
- Kereskedelmi szolgáltató terület
- Ipari gazdasági terület
- Különleges nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület
- Különleges városi idegenforgalmi és szabadidő centrum
- Különleges sport és rekreációs terület
- Különleges nagy kiterjedésű közmű terület
- Különleges temető terület
- Különleges honvédelmi terület
- Különleges hulladékkezelő terület
- Különleges lovas turisztikai terület
- Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- Különleges egyedi szolgáltatások területe
- Üdülőházas üdülőterület

2.1.5. Beépítésre nem szánt területek besorolása

A beépítésre nem szánt területek jellemzően, nagyobb súllyal a külsőterületen helyezkednek el. Meghatározóan erdő területek (gazdasági célú erdő) jellemzik. Kisebb hányadban mezőgazdasági (általános mezőgazdasági terület) és vízgazdálkodási területek is alkotják.

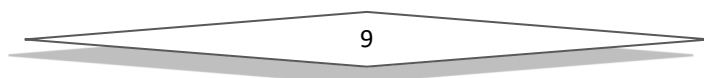
Zöldterületek, közparkok területei a belterületre koncentrálódnak. A belterületen további védelmi rendeltetésű erdő területek tartoznak még a beépítésre nem szánt területekhez.

Közlekedési területek jellemzően az országos utak, valamint a helyi közutak, önálló kerékpárutak, gyalogutak és ezek csomópontjai. Ez utóbbiak nagyobb számban a városmagban, a történeti sétányhoz illeszkednek.

Az erdő területek kiterjedése a településen viszonylag magas. Elhelyezkedésüket a nagyobb tömbszerű területek jellemzik. A belterülettől északi – keleti - déli és nyugati irányban, majdhogynem minden irányból övezi a várost. A város külsőterületnek 41 %-át borítja erdő.

A mezőgazdasági területek belterülettől nyugati, északi és keleti irányban található viszonylag egybefüggően szántóterületek.

Vízgazdálkodási területek a csatornák és azok parti sávja, a tavak és egyéb vízvételi területek.



A különleges területek jellemzően nagy zöldfelülettel rendelkező, jó kondicionáló hatású területek. A belterület nyugati részén (Sóhordók utca) a kegyeleti park területe, továbbá a belterület észak nyugati részén (Szénaréti -tó) különleges rekreációs terület található. A város külterületén a belterülettől északra megújuló energiaforrás területe helyezkedik el.

Beépítésre nem szánt területek (külterületen és belterületen egyaránt) terület-felhasználásai az alábbiak szerint:

- Gazdasági erdő terület
- Közjóléti erdőterület
- Védelmi erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Természet közeli terület
- Közpark
- Burkolt vagy fásított köztér
- Különleges kegyeleti park területe
- Különleges megújuló energiaforrás terület
- Különleges nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkező sport és rekreációs terület

2.2. A tájrendezés és természetvédelem

A településrendezési terv célja, hogy a területfelhasználási kategóriákat a valós és reálisan tervezhető területhasználathoz igazítsa, ezzel elősegítve a tájszerkezet fennmaradását, a jellegzetes táji elemek megőrzését.

A kistáj potenciális erdőterület, azonban az ember tájalakító tevékenységének köszönhetően a homoki erdők helyén jelenleg többnyire szántók, gyümölcsösök és beépített területek jellemzők. A szántó művelés alá tartozó területek a külterület több mint a 30 %-át foglalják el. A település nagy részét uralják erdők, a külterület több mint 40 %-át. A természetesebb élőhelyek csak mozaikosan jelennek meg az agrártájban.

A meglévő erdőterületeket meg kell tartani, a tájidegen fafajokat a természetből ki kell szorítani, fel kell váltani. Az újabb erdők telepítésénél csak honos és a tájra jellemző fafajokat kell ültetni az ökoszisztéma védelme érdekében. Az ipari nemesnyár erdők és akácosok tájidegennek számítanak, fokozatos leváltásuk fontos feladat.

Gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról. Az egyedi tájérték kataszter elkészítése hozzájárulhat a település nem védett természeti és kulturális értékeinek védelméhez, illetve a turisztikai lehetőségek bővítéséhez.

A nagy kiterjedésű monokultúras szántókon mezsgyék, mezővédő erdősávok, fasorok ültetése javasolt. Ezek jótékony hatást gyakorolnak az élővilágra, a település klímájára és a termésmennyiségre, alapvető fontosságúak a táj jellegének megőrzéséhez és a szélérózió

elleni védelem szempontjából egyaránt. A rosszabb minőségű szántók erdősítése javasolt a külterületen. Törekedni kell arra, hogy az erdőterületek, rétek területei tovább ne csökkenjenek.

Nyírbátor közigazgatási területét az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területei érintik. Emellett ex lege védett Szél-lyuk/Tóth-hegy elnevezésű földvár, mint természeti érték is megtalálható a településen.

Az ökológiai hálózat bővítése, a hálórendszer továbbfejlesztése fontos feladat. Az ökológiai folyosó övezet szigetszerűen elhelyezkedő elemeit fasorokkal, mezsgyékkel, erdősávokkal kell összekötni, a fajok vándorlásának elősegítése érdekében.

2.3. A zöldfelületi rendszer

A zöld infrastruktúra olyan rendszer, amely sokoldalú támogatást nyújt a települések számára: mérsékli az egyre gyakoribbá váló szélsőséges időjárási jelenségek hatását, ezáltal hozzájárul a klímavédelemhez és a hatékony, kiszámítható erőforrás-gazdálkodáshoz. Aktív teret biztosít a társadalmi részvételre, rekreációs, kikapcsolódási lehetőségekre, hozzájárul a település lakóinak fizikai és mentális egészségének javulásához.

A települési zöldfelületek elláthassák összetett funkciójukat, mind mennyiségi, mind minőségi szempontból, az alábbiakat kell szem előtt tartani:

- gondoskodni kell az értékes növényzet, fák, fasorok helyi védelem alá helyezéséről és ezt követően azok szakszerű fenntartásáról.
- Kiemelt cél az egyes elhanyagolt zöldfelületek rehabilitálása, minőségi megújítása, új települési zöldfelületek kialakítása, zöldfelületi hálózatok létrehozása. A zöldfelületi rendszer fejlesztése a település környezeti állapotának javítását, a vonzó települési környezet megteremtését, a zöldfelületek értékőrző hasznosítását, a városi közterületek környezet, klímatudatos és családbarát megújítását célozza.
- A fasor nélküli lakóutcák fásítása amennyiben a meglévő közterületi szélesség lehetővé teszi, mindenképpen javasolt. A foghíjas utcafásítások kiegészítése, pótlása (természetesen őshonos és tájba illő fajokkal) szintén kívánatos. Az utcafásítások esetében ügyelni kell a légvezetékek alá ültetendő növények megfelelő kiválasztására.
- Egységes, rendezett utcakép elérésére törekedjünk.
- Az utcafásításoknál csak a honos, tájra jellemző fajok, esetleg azok változatai engedhetők meg.

2.4. Az örökségvédelem

Kulturális örökségvédelmi szempontból védelmi és korlátozó elemek

Nyírbátor esetén jogszabályban előírt, országos védelem alatt álló kulturális örökségi elemekként az országos műemléki védelem alatt álló református templomot, valamint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket tudjuk megemlíteni. Újfehértó építészeti és régészeti örökségét az örökségvédelmi hatástanulmány mutatja be részletesen.

A kulturális örökség védelmére irányuló tervmódosítási feladatok

A város mai szerkezete megtartotta középkori eredetét. A középkori eredetű városszervező erők máig hatnak Nyírbátor település szerkezetére: a református templom, a minorita rendház és a piactér meghatározó elemei a városnak, amelyek biztosítják Nyírbátor egyedi arculatát. Jellemző, örökségvédelmi szempontból értékes építészeti elemek elsősorban ezekhez a csomópontokhoz köthetők.

A középkori piactér, a jelenlegi Szabadság tér napjainkig megőrizte eredeti alakját, formáját. A város központjában lévő háromszög alakú tér ma a város legnagyobb zöldfelülete. A téren már a XIX. század közepén megjelenik a zárt sorú beépítés. A XIX. század végi gazdasági fejlődés idején történő polgári beépítéseknek köszönhetően nyeri el a város kisvárosi jellegét. A modern településrendezési eszközök legfontosabb feladata ennek a polgári légkörnek a megőrzése és az utókorra történő hagyományozása. Nyírbátor főterének kisvárosi hangulatát az 1950-es évek utáni szocreál beépítések zavarják leginkább: az áruház, pártház, szalagházak. A Kulturális Központ megépítésével a mai modern építészet is megjelent a Szabadság téren, amely a zárt sorú beépítés megtartásával besimul a panelházak és a városháza közé.

Nyírbátor a meglévő kulturális örökségi értékeire alapozva, azokat megóvva léphet előre, ezért a településfejlesztés során gondoskodni kell Nyírbátor meghatározó értékeinek védelméről.

Nyírbátor emblematikus épülete a református templom, amely szinte a XV. századi átépítés után változatlan állapotban áll, nemcsak helyi szinten, hanem országos, sőt nemzetközi szinten is jelentős műemlék. A református templom mellett álló fa harangtorony világörökségi várományos listán is szerepel.

A római katolikus templom és a minorita rendház az utóbbi években jelentős átépítésen, felújításon esett át. Az egykori minorita templom külső megjelenése, kubatúrája alapvetően megváltozott. A templom mellett álló torony új toronysisakot kapott. A markáns, tűhegyes toronysisak alapvetően új szerepet játszik a város látképének feltárulásában.

A minorita rendház kubatúrája is megváltozott, a keleti eddigi hiányzó szárny felépítésével. Nyírbátor védett építészeti öröksége a Báthori várkastély megvalósult rekonstrukciójával egy szintén markáns elemmel bővült, amely jelentős szerepet játszik a város turisztikai kínálatának bővítésében.

Az utóbbi évek, szintén a történeti városmagot érintő, nagy volumenű beépítése a református templomot és katolikus templomot összekötő várostörténeti sétány, ami sajnos nem egy túl szerencsés beavatkozás a kisvárosi arculatban.

A számottevő középkori előzményekkel rendelkező város belterületén a kevés országosan védett egyedi műemlék mellett számos épületet helyeztek helyi védelem alá. A helyi védett épületek között középületeket, egyházi épületeket, lakóépületeket és ipari építményeket is találunk.

A település önkormányzata a Település Arculati Kézikönyv és a településkép védelméről szóló rendelet megalkotása mellett további rendeletekkel törekszik a város építészeti kulturális örökségének megőrzésére.

Nyírbátor Város Önkormányzata rendeletet alkotott a városközpontra vonatkozó arculati stratégiáról, a településképi véleményezési eljárásról, városképet meghatározó hirdetőberendezések, hirdetések elhelyezéséről, homlokzat-felújítási alap létrehozásáról.

A város fent felsorolt rendeletek együttesen jelzik az önkormányzat tudatos tevékenységét a város építészeti értékeinek utókorra történő áthagyományozása és megőrzése terén.

A homlokzat-felújítási alap elsősorban a történelmi városmag területén az egységes városkép kialakítását célozza, mind emellett a lakosság épületfelújítási szándékát is támogatja. Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy külön rendelet foglalkozik a kereskedelmi- és vendéglátóegységek reklámtábláinak kihelyezésével. A hagyományőrző cégek megjelenése előnyösen befolyásolja a város arculatát.

A fenti rendeletek értékmegőrző hatásukat együttesen fejtik ki, amelyek célja a középkori előzményekkel bíró XIX. század végén XX. század elején kialakult kisvárosi hangulat megőrzése, a városkép javítása.

A település régészeti örökségének védelmével kapcsolatosan hangsúlyozzuk, hogy a településen komoly örökségvédelmi kockázatot jelenthetnek a zöld mezős beruházások. Ahogyan fentebb említettük, Nyírbátor nem tartozik a régészeti szempontból jól kutatott települések közé, így újabb régészeti lelőhelyre gyakorlatilag a település határában bárhol rá lehet bukanni különböző földmunkák során. A nagyfelületű zöldmezős beruházásoknál mindenképpen számolni kell régészeti lelőhelyek előkerülésével, így különösen fontosnak tartjuk, hogy a zöldmezős beruházások előkészítésénél nagy hangsúlyt kapjon a régészeti örökség felmérése. Javasoljuk, hogy az ilyen típusú beruházások esetén a tervezés legkorábbi fázisában készüljön el a próbafeltárást is magába foglaló előzetes régészeti dokumentáció, ugyanis csak ennek a dokumentációnak a segítségével lehet csökkenteni a régészeti örökség által jelentett kockázatot. Javasoljuk, hogy a vállalkozások telephelyeinek kiválasztása során a régészeti örökségvédelmi szempontokat is vegyék figyelembe.

A földmunkával járó beruházások tervezése során mindenképpen figyelembe kell venni, hogy a jelenleg lehatárolt területeken kívül is kell régészeti leletek előkerülésére számítani. A fenti körülményt ma már a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény is tükrözi, hiszen a jogszabály legutóbbi módosítása megkülönbözteti a régészeti lelőhely és a nyilvántartott régészeti lelőhely fogalmát.

A változtatással érintett területek közül a zöldmezős beruházások, ipari területek, kereskedelmi szolgáltató területek kialakítása, új nyomvonalon megvalósuló összekötő utak, kerékpárutak különösen magas örökségvédelmi kockázatot hordoznak.

A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése, változások hatásai a régészeti örökségre, a történelmi településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre.

2.5. A közlekedés

Nyírbátor Szabolcs-Szatmár-Bereg megye déli részén helyezkedik el, a megyeszékhelytől, Nyíregyházától mintegy 35 km-re délkeletre.

A város közel fekszik a magyar-román és a magyar-ukrán határ átkelőkhöz.

Nyírbátor közlekedési tekintetben kistérségi szinten jelentős csomópontnak tekinthető. A város közlekedését meghatározza a Debrecen Mátészalkával összekötő 471. sz. út és a Nyíregyházát – Nyírbátorral összekötő 4911. sz. út találkozási, átmenő forgalma.

A várostól északra, a 471. sz. főúttal párhuzamosan fut az M3 autópálya, amely a városközpontból északnyugati irányban 12 km-re érhető el.

A városi közúthálózat centrális szerkezetű. A legforgalmasabb úthálózati elemei a 471. sz. főút városi szakasza a 4911. j. út városi szakasza, valamint a 4915. j. út városi szakasza.

Nyírbátor település az országos törzshálózati pályák részét képező 110-es számú, Debrecen (Apafa) – Mátészalka vasútvonalon fekszik, amely Hajdú-Bihar, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyékben délnyugat-északkeleti irányban haladva tárja fel a településeket.

A vasútállomáshoz csatlakozik a 113-as számú, Nyíregyháza – Nagyálló – Nyírbátor/Mátészalka – Fehérgyarmat – Zajta vasútvonal is.

A városközpontban található forgalomvonzó létesítményeket, illetve az ipari parkot és egyéb ipari területeket sokan kerékpárral közelítik meg.

Kerékpárút található a Vár utcától az Édesanyák útjának mentén, majd tovább a József Attila u. és a Rákóczi Ferenc u. mellett az ipartelepig, majd a Derzsi út mentén a Diehl Aircabin Hungary Kft. üzeméig.

A település helyi gyalogos forgalma részben a kiépített járdákon, részben az utakon bonyolódik. Az utak jelentős része mellett található járda.

A lakott területek utcáinak nagy része rendelkezik szilárd burkolattal és legalább egyoldali járdával.

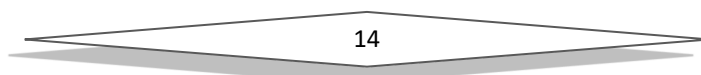
A városban nagymértékben az úttal párhuzamos parkolás jellemző. Kijelölt parkoló jelenleg Sárkány Fürdő előtt, Ady Endre utca, Egyház utca, Szabadság tér É-i oldalánál, Szabadság tér Ny-i oldalánál, valamint a Zrínyi Miklós utcánál található.

2.6. A közműellátás

Vízellátás

A város vízellátását üzemeltető szervezetként a NYÍRSÉGVÍZ Nyíregyháza II. sz. Vízműről (Nyíregyháza, A település vízellátását a Nyírségvíz ZRt. látja el. A város a saját vízműről kapja a vizét, a vízmű építési éve 1969.

A város ivóvízellátó hálózata megfelelő kiépítettségű, jelentősebb hálózatbővítésre hosszú távon sem kell számítani.



Nyírbátor Város kertvárosias beépítése miatt jelentős az egyes családi házakhoz tartozó kertek területek nagysága, az esővíz összegyűjtésével is kielégíthető jelentős arányban az öntözési igény.

Szennyvízelvezetés

Nyírbátor település szennyvízcsatorna hálózatának és szennyvíztisztító telepének üzemeltetését a Nyírségvíz ZRt. végzi. A hálózat Nyírbátor, Nyírgyulaj, Nyírvasvári szennyvizét gyűjti össze.

A szennyvízelvezetés módját tekintve a vezetékek gravitációsak.

A csatornahálózat hossza: 63,6 km. A településen csatornával ellátott lakások száma 4586.

A keletkező szennyvizek a település közigazgatási területén épült tisztítótelepre kerülnek.

A tisztítótelepre érkező szennyvíz mennyisége átlagosan 2083 m³/d. A telep technológiáját tekintve nagyterhelésű eleveniszapos biológiai szennyvíztisztító, biológiai nitrogén és kémiai foszforeltávolítással.

Az éghajlatváltozás miatt a szennyvíz és a csapadékvíz-gazdálkodás együtt kezelendő.

Csapadékvíz elvezetés

A belterületi csapadékvíz elvezető hálózat megfelelő. A belterületen roncsolt, mély fekvésű terület nincs. A belterületi csapadékvíz-elvezető rendszer lényegében alkalmas a keletkező csapadékvizek befogadóba történő juttatására

Villamos energia

A közép feszültségű szabadvezetékek és földkábelek az OPUS TITÁSZ Zrt. elosztóhálózatának részei (ezek több helyen magántelkeken haladnak). Ezek oldják meg közép/kisfeszültségű transzformátorokon keresztül a terület villamos energia ellátását. A meglévő közép feszültségű hálózatok alkalmasak a területek folyamatos energiaellátására, beavatkozásra nincs szükség.

Gáz

A település gázellátása Ny-i irányból, Máriapócs község felől, a 4911 sz. ök. út mellett jövő, 200 KPE nagy – középnyomású gázvezetékéről biztosított. A település külterületén, két helyen található gázfogadó – nyomásszabályzó állomás.

A település 95%-ában elérhető a gázellátás. Az elmúlt években nem történt számottevő gázvezeték építés/rekonstrukció.

Hírközlés

A mobil távközlési ellátás szempontjából a település lefedettnek tekinthető. A jövőben jelentkező kábel nélküli telefonigények is kielégíthetők. A mobilszolgáltatók saját hálózatukat, felépítményüket folyamatosan karbantartják, fejlesztik.

Széles sávú kommunikációs és televíziós műsor terjesztés szolgáltatásokat földkábeles és légkábeles elhelyezésben a Magyar Telekom Nyrt., és az Invitel Zrt. biztosítja.

Telefonhálózattal a Magyar Telekom Nyrt. üzemeltetésében rendelkezik a város légkábeles kivitelben, az internethálózattal közel azonos nyomvonalon, azok hálózati jellemzőinek megfelelően.

2.7. A környezetvédelem

A város meglévő településrendezési tervét 2007-ben készítették el. Az új településrendezési terv készítése 2017. évben kezdődött. Nyírbátor Város 20/2017. (X.04.) önkormányzati rendelettel döntöttek. Nyírbátor város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló korábbi 8/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról.

A változási javaslatok közvetve vagy direkt formában környezetvédelmi szempontokat is érintenek, illetve hatással lehetnek környezet változására.

A módosítás elsődleges célja, a településfejlesztés számára megfelelő feltételek biztosítása, valamint annak infrastrukturális kiszolgálásához szükséges funkciók, a működéséhez szükséges területbiztosítás. Másodlagosan a település fekvésének a jelenleginél jobb kihasználásával, a fejlődéséhez szükséges vállalkozások megtelepedéséhez szükséges gazdasági területek biztosítása, ezzel a foglalkoztatás, valamint a helyi iparüzési adóból származó bevételek növelése. Harmadszor az időközben megváltozott szerkezeti állomány megfelelő szintű lekövetése, valós állapot bemutatása.

Mezőgazdasági üzemi területek (különleges üzemi területek) bővítése, kialakítása

A terület felhasználást érintő változtatások között szereplő, mezőgazdasági üzemi területek külterületen történő bővítése, meglévő mezőgazdasági üzemek valóságnak megfelelő állapotának biztosítása szerepel, amelyekhez közvetlenül nem kapcsolódik infrastrukturális fejlesztés. A tervezett átalakítás teljes területe jelentős. A beavatkozások beépítésre szánt övezetben külterületen találhatóak.

Környezeti célok között szerepel, hogy a megvalósítás után az üzemelés megkezdésével a levegő minőség állapota ne romoljon. A telephelyeken folytatott tevékenységek (állattartás, terményszárítás) által keltett szaghatások, valamint zaj a környéken élőket ne zavarja. A folytatott tevékenység során felszín alatti közeg ne szennyeződjön. A tevékenység során itt dolgozók gépei másoknak kárt ne okozzanak. Várhatóan a már meglévő ingatlanok tulajdonosai tevékenységeik fejlesztését kívánják előirányoznia a jövőben, támogatási rendszerek igénybevételeivel.

Ipari, valamint gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területek kialakítása

Mindkét típusú módosítás esetében a későbbi beépítéssel számolni lehet levegőt terhelő emissziókkal, valamint növekvő zajterheléssel. Az új beruházások következtében új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki, melyek szintén zavaró hatásuk lehetnek. Meglévő tevékenység fejlesztése, területfoglalás jelentős mindkét esetben, tájképet érő változások szintén tapasztalhatóak.

A fejlesztések kiváltanak különböző szintű infrastrukturális beavatkozásokat.

Infrastrukturális elemet érintő beruházások

Infrastrukturális beruházások esetében 6 módosítás, út, kerékpárút megvalósítása a környezetre jelentős hatással bír.

A beruházások két jelentős időszakra ezzel együtt járó hatásokra tehetjük. A megépítés, kivitelezés időszaka, valamint a használat, üzemeltetés időszaka. Első időszakban a terület fizikai átalakítása miatt tájkép jelentősen megváltozik. A kibocsátott emberi tevékenység miatt, környéken élő fajok zavarása valósul meg. A beszállított anyagok miatt a térséget érő káros hatások tovább növekednek, a beruházások hatására többnyire új közlekedési kényszerek alakulnak ki. A kibocsátott expozíciók nehezen mérhetőek, intenzitásuk folyamatosan változik. Az üzemeltetés időszakában a zavarás állandósul a zavart fajok egy rész elvándorol, illetve elpusztul. Az üzemelés gyakorlati hatásai miatt (zaj, por, emberi tevékenység) levegőt érő terhelések megnőnek. A külterületen található vonalas létesítmények megvalósításával a szabad mozgás megszűnik. Ezzel szemben a kibocsátott expozíciók viszonylag jól mérhetőek. Az infrastrukturális beruházások esetében, mindkét új út tervezése magasabb szintű terveken szerepel, ennek megfelelően kerültek az új RT-be beemelésre.

Javasolt környezetvédelmi intézkedések, a település környezeti állapotának megtartása érdekében

A településnek viszonylag jól kiépített és jól működő kommunális, műszaki infrastruktúrája van. A lakosság komfort érzetének, életminőségének az emelése, valamint a fenntartható fejlődés és a környezetvédelmi célok elérése érdekében van még javítani és korszerűsíteni való a kommunális infrastruktúra rendszerein, javítani szükséges a csapadék csatornázottságot, ezzel együtt meg kell valósítani a település egészében a felszíni vízelvezetést, lefolyástalan területeket fel kell számolni.

A város területén a meglévő üzemelő vállalkozások esetében a lakóövezetektől szükséges védőtávolság biztosítása szükséges. Bűzterhelés csökkentés végett az üzemeket kötelezni szükséges az elérhető legjobb technika alkalmazására.

Az ipari területek közúti megközelítését lakóterületek érintése nélkül a védőtávolságok kijelölésével továbbra is biztosítani szükséges.

A szelektív hulladékgyűjtés további erősítésére, jellemzően a kertes területek nagysága miatt a komposztálás előnyeire fel kell hívni a figyelmet!

A városi hatás, a biztonságos közlekedési feltételekhez, valamint a kényelmi funkciók erősítése végett a meglévő szilárd útburkolatok minőségét javítani szükséges.

A környezetvédelem keretében a településen megvalósítandó legfontosabb cél, hogy az embert körülvevő épített és természetes elemek közötti összhangot megteremtsék, valamint állapotuk javulását elérjék. A környezetterhelés csökkentése, a fenntartható vidékfejlesztés, az emberi életminőség javítása a program kiemelt területeit képezik.

Levegővédelem

A levegőszennyezés több pont, valamint diffúz forrásnak következménye, amely manapság legjellemzőbben, a szabadtéri avar- és hulladékégetésből, kommunális energiafelhasználásból, így a fűtési időszakban a háztartások fűtéskor kibocsátott füstből és égéstermékekből, valamint a közlekedésből származik. Az előbbi szabályozására (területre vagy időszakra) helyi rendeletalkotással biztosított lehet.

2.8. A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

A településszerkezeti terv a hatályos jogszabályoknak megfelelően védősávot jelöl ki az alábbi helyeken:

- a közigazgatási területen keresztülhaladó 22 kV-os elektromos légvezetékek mindkét oldalán 5,0 méteres védősávot kell biztosítani;
- A közigazgatási területen keresztülhaladó 132 kV-os elektromos légvezeték mindkét oldalán 13,0 méteres védősávot kell biztosítani;
- A közigazgatási területen keresztülhaladó középnyomású földgázszállító vezetéknek 10,0 méter védősávot kell biztosítani, a gáznyomás szabályzónál 15,0 méteres védőzóna kialakítása szükséges;
- a temető területén belül olyan területet kell biztosítani, ahol sírhely nem kerül elhelyezésre;
- A szennyvíztelep körül 500,0 méteren belül olyan területet kell biztosítani, amely lakó ingatlan elhelyezését nem szolgálja
- a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 22/A. §. a) pontja alapján, külterületen a közút tengelyétől számított 50 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi anyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított 10 méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához;
- A különleges szolgáltatói terület körül 1000,0 méteren belül olyan területet kell biztosítani, amely lakó ingatlan elhelyezését nem szolgálja
- az UNILEVER telephelyén kijelölt védelmi terület

A településszerkezeti terv a hatályos jogszabályoknak megfelelően, önálló terület-felhasználással védőterületeket (védelmi rendeltetésű erdőterületeket leszámítva) nem jelöl ki.

2.9. A korlátozások

2.9.1. Védőterületekhez és védősávokhoz kapcsolódó korlátozások

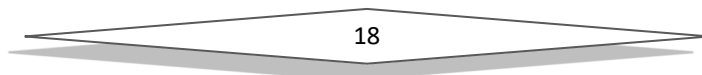
A középnyomású gázvezetékek védősávjaiban, továbbá az átviteli hálózati elemek nyomvonalának két oldalán építési korlátozás, a vonatkozó jogszabályok szerinti előírások alkalmazása szerint. Továbbá a város területén található üzemi létesítmények védőterületei.

2.9.2. Az OTrT-hez, valamint az MTrT-hez kapcsolódó korlátozások

Az egyes övezetekhez tartozó korlátozásokat az övezetekhez tartozó kötelező rendelkezések, térségi ajánlások jelentik (pl.: ökológiai hálózati elemekkel érintett területek esetén).

2.9.3. Régészeti területekhez kapcsolódó korlátozások

A település közigazgatási területén régészeti nyilvántartás szerinti területek találhatóak. Az érintett területeken a vonatkozó jogszabályok szerinti előírások alkalmazása jelent korlátozást.



3. Változások

(A Változások tervlapját (V-1) lásd a dokumentumhoz csatolva.)

(2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban OTrT))

(Megyei Területrendezésről szóló 5/2020 (VI. 26.) sz. megyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT))

3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások

1. A Nyírgyulaj felé vezető út (4105 sz. út) mentén kertes mezőgazdasági területből beépítésre szánt különleges kereskedelmi terület: 3,13 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra. A 2. pontban jelölt változás a megmaradó különleges kereskedelmi terület egy telekhatárokhoz igazított szerkezeti elemként továbbra is megmarad.

2. Északra a belterületi határ és a Vajai-főfolyás mentén beépítésre szánt különleges területből kertes mezőgazdasági terület kialakítása: 2,17 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre. Az 1. beavatkozási ponthoz kapcsolódik.

A belterülettől északra a Borbély-Kúti-Tábla területén:

3. Kereskedelmi szolgáltató területből ipari gazdasági terület: 2,82 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt gazdasági egyéb területként. Így az Ipari Park rendeltetéséhez jobban illeszkedik.

4. Védelmi erdő területből ipari gazdasági terület: 16,10 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra. A már gazdasági területként hasznosuló telekrészek kiegészítése a távezetékktől északra. Az Ipari Park továbbfejlesztését biztosítja.

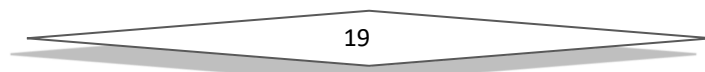
5. Általános mezőgazdasági területből ipari gazdasági terület: 3,41 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra. A már gazdasági területként hasznosuló telekrészek kiegészítése a távezetékktől északra. Az Ipari Park továbbfejlesztését biztosítja.

6. Általános mezőgazdasági területből gazdasági erdő terület: 1,50 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre. Az Ipari Park fejlesztésével járó területek közvetlen közelében tervezett zöldterületi fejlesztés, a tájba illesztés elősegítésére.

7. Védelmi erdőből gazdasági erdőterület: 1,97 ha



Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre. Az Ipari Park fejlesztésével járó területek közvetlen közelében tervezett zöldterületi fejlesztés, a tájba illesztés elősegítésére.

A beletrület északi részén a Gyöngyvirág utca, Pipacs utca és a József Attila utca kivezető szakaszán:

8. Falusias lakóterületből ipari gazdasági terület kialakítása: 3,16 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A Coloplast telephelyének további bővítését, a József Attila utca ezen szakaszának gazdasági homogenizálását szolgálja.

9. Védelmi erdőterületből kereskedelmi szolgáltató terület: 1,28 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra. A 10. pontban létrejövő gazdasági terület teszi okafogyottá a védelem kialakítását, az út északi oldalán lévő gazdasági területtől.

10. Falusias lakóterületből kereskedelmi szolgáltató terület : 5,60 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, részben „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A terület nagy rész Önkormányzati tulajdonban van (lásd Megalapozó vizsgálat tulajdonjogi térképe). A tervezet az ipari parkba vezető út két oldalán lévő lakóterületek kiszorítását és más célú felhasználását szolgálja (észak gazdaság, dél lakóterületek ellenpólusok).

11. A Coloplast út és a Derzsi út csomópontjánál különleges közlekedési területből ipari gazdasági terület kialakítása: 0,97 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra. Önálló közlekedési célú területként nincs szükség a területre, az beolvad az ipari park területébe.

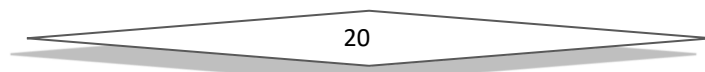
12. A belterület észak-nyugati részén a Bóni-tag északi részénél kereskedelmi szolgáltató területből településközpont terület kialakítása: 8,47 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel, de a rendeltetés már inkább a Szénaréti-tó és a Bóni szőlőben folytatott lakó és turisztikai fejlesztésekhez igazodik. A gazdasági területek mind inkább az ipari parkhoz tömörülnek.

13. A belterület északnyugati részén a Sárkány Wellnes és Gyógyfürdő mögötti területen különleges városi idegenforgalmi és szabadidő centrum területéből üdülőházas üdülőterület kialakítása: 1,37 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel, de eltérő, a turisztikai centrumhoz jobban illeszkedő üdülő terület kialakításával.

14. Belterületen az Unilevertől északra a Ságvári Endre utcán kereskedelmi szolgáltató területből falusias lakóterület kialakítása: 0,86 ha



Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A lakóterületbe ékelődő volt telephely beleolvad a tömböt alkotó területfelhasználásba.

Az Unilevertől északra a Táncsics Mihály utcán:

15. Kereskedelmi szolgáltató területből településközpont terület: 2,55 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel, de a rendeltetés már inkább a Szénaréti-tó és a Bóni szőlőben folytatott lakó és turisztikai fejlesztésekhez igazodik. A gazdasági területek mind inkább az ipari parkhoz tömörülnek.

16. Kereskedelmi szolgáltató területből településközpont terület kialakítása: 0,81 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel, de a rendeltetés már inkább a Szénaréti-tó és a Bóni szőlőben folytatott lakó és turisztikai fejlesztésekhez igazodik. A gazdasági területek mind inkább az ipari parkhoz tömörülnek.

17. Belterületen a József Attila utca és a Deák utca kereszteződésénél településközpont területből közpark kialakítása: 0,2 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

18. A belterület nyugati részén a belterületi határ mentén és a vasúttól északra kereskedelmi szolgáltató területből különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítása: 10,10 ha.

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A telephely állattartó telepként működik, nagyüzemi állattartással, így a rendeltetéséhez igazított a terület-felhasználás (mezőgazdasági üzemi terület).

19. A Bocskai utca és a Béke utca kereszteződésénél kereskedelmi szolgáltató területből kertvárosias lakóterület kialakítása: 0,66 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A lakóterületbe ékelődő volt telephely beleolvad a tömböt alkotó területfelhasználásba.

20. Derzsi utca és a vasút találkozásánál ipari gazdasági területből kereskedelmi szolgáltató terület kialakítása: 0,4 ha.

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. Jellegében a szomszédos ingatlanok terület-felhasználásához igazított, valamint az érintett ingatlanok telekhatárához is (egy telek egy övezet).

21. A közigazgatási terület észak-keleti részén a Mátészalka-Debrecen vasútvonal mentén különleges beépítésre szánt sport és rekreációs területből gazdasági erdő terület kialakítása: 4,72 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

22. A közigazgatási terület észak-keleti részén a Mester-rét és Bodon-Lapos területén különleges nagy kiterjedésű közműterületből gazdasági erdő terület kialakítása: 33,90 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

A belterület keleti részén a Császári út és az iparvasút között:

23. Különleges temető területből kereskedelmi szolgáltató terület: 0,78 ha

A területen temető nem, de a 471. sz. útról lenyúló ingatlanokon gazdasági tevékenység kialakult. Ezek bővítéséhez biztosít minimális teret a terület.

24. Különleges temető területből védelmi erdő terület: 3,06 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

25. Ipari gazdasági területből védelmi erdőterület: 15,42 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

26. Különleges temető területből védelmi erdő terület: 4,41 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

Belterületen a vasútállomástól délre az Ady Endre utca mentén:

27. Kereskedelmi szolgáltató területből kertvárosias lakóterület kialakítása: 1,18 ha

A lakóterületbe ékelődő volt telephely beleolvad a tömböt alkotó területfelhasználásba.

28. Ipari gazdasági területből kertvárosias lakóterület kialakítása: 0,74 ha

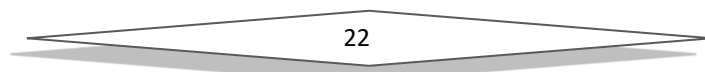
A lakóterületbe ékelődő volt telephely beleolvad a tömböt alkotó területfelhasználásba lakóterület fejlesztéséhez.

29. A Martinovics utca és a Vasvári Pál utca csomópontjánál településközpont területből intézmény terület kialakítása: 0,32 ha

A rendeltetésnek jobban megfelelő terület-felhasználási kategória megválasztása, az igazgatási tevékenység biztosításához (Kormányhivatal).

30. A Madách utca és a Dózsa György utca kereszteződésénél kereskedelmi szolgáltató területből kertvárosias lakóterület kialakítása: 0,37 ha

A lakóterületbe ékelődő volt telephely beleolvad a tömböt alkotó területfelhasználásba lakóterület fejlesztéséhez.



31. A Pócsi utca és a Sóhordó utca között kertvárosias lakóterületből közpark kialakítása: 0,09 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre. A feltárt tömbbelsőben kialakuló zöldterület került tervezésre.

A belterülettől nyugatra a belterületi határ mentén a Nyíregyháza felé vezető úttól (4911 sz. főút) délre:

32. Védelmi erdő területből kereskedelmi szolgáltató terület: 0,76 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra. A szomszédos ingatlanokhoz kapcsolódó gazdasági területbe sorolás és a már kivett telephelyi terület felhasználása tervezett.

33. Védelmi erdőterületből általános mezőgazdasági terület: 0,94 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra.

34. A közigazgatási terület nyugati részén a Nyíregyháza felé vezető út (4911 sz. főút) és a Nagykálló felé vezető vasút (113. sz vasútvonal) között védelmi erdő területből különleges egyedi szolgáltatások terület: 0,20 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra. Különleges, nagy védelmi övezetet igénylő szolgáltatási terület. Egyedi elhelyezést igényel (krematórium).

A közigazgatási terület nyugati részén a Nagykálló felé vezető vasúttól (113. sz vasútvonal) délre:

35. Gazdasági erdőterületből különleges mezőgazdasági üzemi terület: 4,90 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra. A meglévő üzemi területek bővülnek a szomszédos ingatlanra, amelyek a telep további fejlesztését teszik lehetővé. A 24. pontban jelzett módosítás kapcsolódik tulajdon jogilag ehhez a módosítási ponthoz (erdősítés).

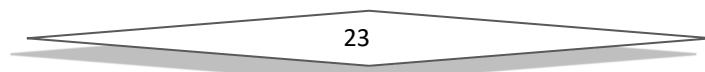
36. Különleges mezőgazdasági üzemi területből gazdasági erdőterület kialakítása: 6,20 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

37. A Debreceni utca és a Tavasz utca kereszteződésénél településközpont területből intézmény terület kialakítása: 4,09 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A rendeltetésnek jobban megfelelő terület-felhasználási kategória megválasztása, a tevékenység biztosításához (Tűzoltóság és oktatási/szociális intézmény).

38. Zrínyi Miklós utca Erzsébet utca kereszteződésénél (Oktatási centrum területe) településközpont területből intézmény terület: 2,12 ha



Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A rendeltetésnek jobban megfelelő terület-felhasználási kategória megválasztása, a tevékenység biztosításához (oktatási intézmény).

39. A belterület dél-nyugati részén a Szende Pál utca és a Kisbogáti utca között kertvárosias lakóterületből közpark kialakítása: 0,09 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre. A feltárt tömbbelsőben kialakuló zöldterület került tervezésre.

A közigazgatási terület dél-nyugati részén a belterületi határ mentén:

40. Kertvárosias lakóterületből kereskedelmi szolgáltató terület kialakítása: 1,56 ha

Az elkerülő út külső oldalán lakóterületi fejlesztés nem tervezett, így a terület gazdasági felhasználása – az utak közelsége miatt is – célravezetőbb.

41. Kertvárosias lakóterületből általános mezőgazdasági terület: 5,65 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

42. Ipari gazdasági területből kereskedelmi szolgáltató terület: 5,22 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel, de a rendeltetéshez jobban illeszkedő kereskedelmi szolgáltató területként.

43. Falusias lakóterületből kertes mezőgazdasági terület: 6,33 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

A belterület dél-keleti részén a belterületi határ mentén a Pilis-Piricsei-folyás északi oldalán:

44. Különleges közlekedési területből közpark kialakítása: 0,44 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre. Gépjármű elhelyezést szolgáló garázsor elhelyezése helyett, a lakóterülethez jobban illeszkedő zöldterület kialakítása tervezett.

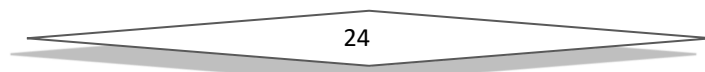
45. Településközpont területből intézmény terület: 4,73 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A rendeltetésnek jobban megfelelő terület-felhasználási kategória megválasztása, a tevékenység biztosításához (oktatási intézmény).

46. Közpark területéből védelmi erdőterület kialakítása: 1,28 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

47. Kisvárosias lakóterületből intézmény terület: 2,24 ha



Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel, de átsorolással. A 45. pontban jelezett intézményi terület lehetséges fejlesztési területe.

A belterület déli részén a Hunyadi utca, az Iskola utca, Vágóhíd utca és az Encsencsi utca által közre zárt tömbben:

48. Kertvárosias lakóterületből kereskedelmi szolgáltató terület: 0,51 ha

A területet kiszolgáló infrastruktúra elhelyezését szolgálja, nem önálló terület-felhasználásként, hanem a szomszédos építési övezetbe olvadva.

49. Településközpont területből intézmény terület: 0,71 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A rendeltetésnek jobban megfelelő terület-felhasználási kategória megválasztása, a tevékenység biztosításához (oktatási intézmény, óvoda).

50. Ipari gazdasági területből kertvárosias lakóterület: 0,38 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. Önkormányzati tulajdonú ingatlan területe a szomszédos lakó területekbe olvad, a gazdasági beékelődés megszűnik.

51. Kertvárosias lakóterületből ipari gazdasági terület: 0,65 ha

Az MSK gazdasági területének bővítéséhez részben már felvásárolt ingatlanok területe a Vágóhíd utca irányába.

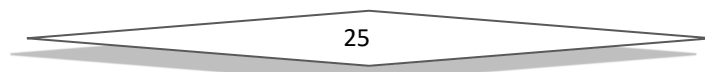
52. A település keleti részén a Nyírvasvári felé vezető út (4915 sz. út) északi oldalán: 24,90 ha
A terület elsősorban logisztikai célokat szolgál (iparvágány terminál), nem termelőit. Így kereskedelmi szolgáltató területbe került átsorolásba.

53. A belterülettől délre a belterületi határ mentén Piricse felé vezető út (4906 sz. út) keleti oldalán ipari gazdasági területből kereskedelmi szolgáltató terület: 23,48 ha
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A telephely állattartó telepként működik, nagyüzemi állattartással, így a rendeltetéséhez igazított a terület-felhasználás (mezőgazdasági üzemi terület).

54. A belterülettől délre Piricse felé vezető úttól (4906 sz. út) nyugatra falusias lakóterületből általános mezőgazdasági terület: 0,94 ha.

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

55. A közigazgatási terület déli részén Piricse felé vezető úttól (4906 sz. út) nyugatra, a Tóth-hegy területén különleges régészeti területből gazdasági erdő terület kialakítása: 3,07 ha
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.



A közigazgatási terület déli részén:

56. Ipari gazdasági területből gazdasági erdőterület: 3,07 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

57. Ipari gazdasági területből gazdasági erdőterület: 1,15 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

58. Szeméttelep rekultivációja során hulladéklerakó területből első lépésben korlátozott mezőgazdasági terület, ezt követően gazdasági erdő terület: 8,88 ha.

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

59. Falusias lakóterületből általános mezőgazdasági terület: 0,57 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

60. Általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület kialakítása: 2,65 ha

61. Falusias lakóterületből gazdasági erdőterület: 0,25 ha

62. A település dél-nyugati részén a Nyírbogát felé vezető úttól (471. sz út) délre általános mezőgazdasági területből beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítása: 2,07 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra. A területen már jelentős épületállománnyal rendelkező üzemi terület helyezkedik el (zöltség és gyümölcs termesztéshez kapcsolódó tevékenység). Ennek a további fejlesztéséhez biztosít a módosítás területet.

3.2. Infrastrukturális elemet érintő beavatkozások

63. Tervezett főút –településselkerülő szakasza a belterülettől keletre: 4,65 km

Magasabb rendű területrendezési tervből (MTrT) átemelt, elsősorban szerkezeti elem, de konkrét terv hiányában, a szabályozásban szabályozott terület igény és előírt követelmény a hatásvizsgálat alapján készült. A szakasz vonalvezetése eltér az MTrT-ben ábrázolttól. A hatásvizsgálat alapján támogatott nyomvonal verzió elkerüli a lakóterületeket, egyszerűsíti a csomóponti kialakításokat. Jelen tervezet ennek a pontosított nyomvonalát tartalmazza. A 2018. évi CXXXIX. törvény 15.§ (2) b) bekezdése alapján:

„az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.”

Ezért szükséges a véleményezés során a szakterületet képviselő államigazgatási szervek hozzájárulása még akkor is ha a létesítményhez készített hatásvizsgálat határozatában már egyetértett azzal.

64. Tervezett főút –településselkerülő szakasza a belterülettől délre: 3,87 km

Magasabb rendű területrendezési tervből (MTrT) átemelt, elsősorban szerkezeti elem, de konkrét terv hiányában, a szabályozásban szabályozott terület igény és előírt követelmény a hatásvizsgálat alapján készült. A szakasz vonalvezetése megegyezik az MTrT-ben ábrázolttól.

65. Tervezett térségi kerékpárútvonal Piricse felé: 3,38 km

Magasabb rendű területrendezési tervből (MTrT) átemelt, elsősorban szerkezeti elem, de konkrét tervezett hiányában, a szabályozásban szabályozott terület igény és előírt követelmény nélkül jelenik meg.

66. Tervezett térségi kerékpárútvonal Nyírvasvári felé: 2,49 km

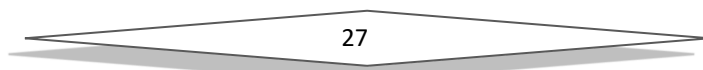
Magasabb rendű területrendezési tervből (MTrT) átemelt, elsősorban szerkezeti elem, de konkrét tervezett hiányában, a szabályozásban szabályozott terület igény és előírt követelmény nélkül jelenik meg.

67. Tervezett térségi kerékpárútvonal Nyíregyháza felé: 4,90 km

Magasabb rendű területrendezési tervből (MTrT) átemelt, elsősorban szerkezeti elem, de konkrét tervezett hiányában, a szabályozásban szabályozott terület igény és előírt követelmény nélkül jelenik meg.

68. Tervezett főút – 471 sz. főút településselkerülő szakasza Nyírbogát felé: 5,20 km

Magasabb rendű területrendezési tervből (MTrT) átemelt, elsősorban szerkezeti elem, de konkrét tervezett hiányában, a szabályozásban szabályozott terület igény és előírt követelmény nélkül jelenik meg. A 417. sz. főút és a 4105. sz összekötő út (Nyírgyulaj – Ófehértó M3 autópálya felhajtó) között.



4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	változott
Kisvárosias lakóterület		41,02	41,02
Kertvárosias lakóterület		392,42	384,96
Falusias lakóterület		115,12	99,13
Településközpont vegyes terület		82,09	81,75
Intézményterület vegyes terület		0	14,21
Kereskedelmi szolgáltató terület		213,94	227,13
Ipari gazdasági terület		265,85	218,20
Üdülőházas üdülőterület		0	1,37
Különleges terület: - Nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület - Városi idegenforgalmi és szabadidő centrum - Sport és rekreációs terület - Nagy kiterjedésű közműterület - Temető terület - Honvédelmi terület - Hulladékkezelő területe - Lovas turisztikai terület - Mezőgazdasági üzemi terület - Egyedi szolgáltatások területe		353,95	327,72

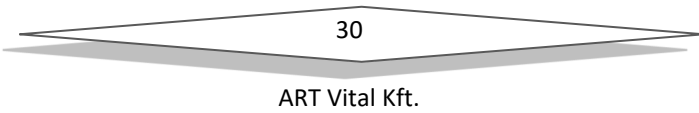
Beépítésre nem szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	változott
Gazdasági erdőterület		3344,93	3407,39
Egészségügyi erdőterület		72,79	72,79
Védelmi erdőterület		78,47	81,39
Általános mezőgazdasági terület		1353,95	1352,42
Kertes mezőgazdasági terület		217,89	223,26
Közpark		8,62	7,72
Természetközeli terület		71,00	71,00
Burkolt vagy fásított közterület		3,39	3,39
Különleges terület: - Nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkező sport és rekreációs terület - Megújuló energiaforrások területe - Kegyeleti park		55,23	55,23

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
 - o a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019/(VI.14.) MvM rendelet.
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	MTrT szerinti területen	Hatályos terv szerinti területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen							
			ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	4344,30	3042,87	70,04	3094,76	71,24	+51,89	+1,20
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	1022,15	595,11	58,22	605,96	59,28	+10,85	+1,06
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	42,58	42,58	100	42,58	100	0	0
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	18,97	18,97	100	18,97	100	0	0
5.	Települési térség	érinti	1450,60	1450,60	100	1450,60	100	0	0
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	108,30	86,02	79,43	110,51	102,04	+24,49	+22,61
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	971,27	971,27	100	971,27	100	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
12.	Erdők övezete	érinti	2608,55	2494,27	95,62	2499,97	95,87	+5,70	+0,22
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	1555,36	1555,36	100	1555,36	100	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	599,34	599,34	100	599,34	100	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	549,34	549,34	100	549,34	100	0	0
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	-	-	-	-	-	-	-



1. Erdőgazdálkodási térség		
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;</i>	
a követelmény teljesítése:	az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	4344,30 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	3042,87 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	+51,89 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	3094,76 ha
	az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	1555,36 ha
(A) ≤ (B) + (C), így a feltétel teljesül		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
a követelmény teljesítése:	Az Országos Erdő Adattárban szereplő erdő területeken túl (az MTrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség egy része) az erdőtelepítésre javasolt területek övezetében új beépítésre szánt terület kijelölésre nem került, meglévő terület már szerepel benne. Ez utóbbi területeken – a természetvédelmi szempontok és a hatályos eszközök figyelembevételével – erdőtelepítést akadályozó tényező nem került tervezésre. Az Országos Erdő Adattárban szereplő egyes erdő területek az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében helyezkednek el.	

2. Mezőgazdasági térség		
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;</i>	
a követelmény teljesítése:	az MaTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	1022,15 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	595,11 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	+10,85 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	608,07 ha
(A)×0,75 ≤ (B), elsődlegesen 59,5%-át teszik ki a mezőgazdasági területek, a fennmaradó területek 36,3%-át erdő területek teszik ki. A térség 4,2%-át mezőgazdasági üzemi területek fedik le, így a feltétel teljesül		

3. Sajátos terület-felhasználású térség

követelmény:	OTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>e) a sajátos terület-felhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni.</i>	
a követelmény teljesítése: A tervezési területen	területe az MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	42,58 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	42,58 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0,00 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	42,58 ha
A térség teljes egészében különleges megújuló energia hasznosítás céljára szolgáló terület-felhasználási egységbe sorolt.		

4. Vízgazdálkodási térség		
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;</i>	
a követelmény teljesítése:	az MTrT vízgazdálkodási térségének a területe összesen	18,97 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a vízgazdálkodási terület	18,97 ha
	a tervezett módosítással a vízgazdálkodási terület csökkenése/növekedése	0,0 ha
	a tervezett módosítás után a vízgazdálkodási terület	18,97 ha
követelmény:	MaTrT 11. § c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;	
a követelmény teljesítése:	A térségen belül vízgazdálkodási és természet közeli terület-felhasználási egység került kijelölésre, tehát a követelmény teljesült.	

5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség		
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;</i>	
a követelmény teljesítése:	A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra: - Kisvárosias lakóterület - Kertvárosias lakóterület - Falusias lakóterület - Településközpont terület - Intézményi terület - Kereskedelmi, szolgáltató terület - Ipari gazdasági terület - Különleges terület - Üdülőházas üdülőterület	

6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek

követelmény:	MaTrT 15. § (2) bekezdés: <i>A településrendezési eszközökben</i> <i>a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,</i> <i>b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.</i> <i>(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.</i>	
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök tervezésekor az MTrT. 2. mellékletében rögzített térbeli rend szerint kerültek ábrázolásra az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét.	
A település közigazgatási területén, a műszaki infrastruktúra	hossza a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	108,30 km
	hossza a hatályos településszerkezeti tervben	86,02 km
	hosszának csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	+24,49 km
	hossza a tervezett módosítás után (B)	110,51 km
A tervkészítés folyamán, a Nyírbátor délről elkerülő út (471. sz utat kiváltó) 4915. sz. összekötő út és a 471. sz. főút Nyírbátor – Nyírcsászári közötti szakasza pontosításra került az MTrT-ben ábrázoltakhoz képest. A nyomvonal eltérés az azt véleményező egyetértésével került kialakításra. Ezért a terven ábrázolt műszaki infrastruktúra elemek hossza az eltéréssel növekedett.		
követelmény:	MaTrT 18. § (1) bekezdés: <i>Külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési eszközökben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési eszközök készítésének vagy módosításának szándékáról.</i> <i>(2) Az (1) bekezdés szerinti bányatelekre vonatkozó kitermelési műszaki üzemi terv csak akkor hagyható jóvá, ha a bányászati tevékenységgel igénybe venni tervezett területet – ha van elfogadott településrendezési eszköz – a településrendezési eszköz nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület települési területfelhasználási egységbe sorolta.</i>	
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	

8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

követelmény:	MaTrT. 26 § (1) bekezdés: Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt ökológiai folyosó övezet	területe az MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	971,27 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	971,27 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	971,27 ha
követelmény:	MaTrT 26. § (2) (3) bekezdés: (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.	
a követelmény teljesítése:	Az övezet nem érintett új beépítésre szánt terület kijelölésével.	
követelmény:	MaTrT 26. § (4) bekezdés: Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.	
a követelmény teljesítése:	A HÉSZ tervezet 6.§ tartalmazza az erre az esetre vonatkozó előírásokat.	
követelmény:	MaTrT 26. § (5) bekezdés: Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.	
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	

12. Erdők övezete		
követelmény:	MaTrT. 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási 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.	
a követelmény teljesítése:	az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő összesen (A)	2608,55 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	2494,27 ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	+5,70 ha
	a tervezett módosítás után a terület (B)	2499,97 ha
követelmény:	MaTrT 30. §: Az erdők övezetében külfertéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.	
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
a követelmény teljesítése:	területe az MTrT -ben (A)	1555,36 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	1555,36 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	a területe tervezett módosítás után (B)	1555,36 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (2): A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.	
a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.	

14. Tájképvédelmi terület övezete

követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (1): A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt tájképvédelmi terület övezet	területe az MTrT -ben (A)	599,34 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	599,34 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	599,34 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (2): A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait	
a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezés eszközökben a terület-felhasználás (településszerkezeti terv és leírás) és az építés helyi rendjének egyedi szabályai (helyi építési szabályzat rendelet tervezet és szabályozási tervek) meghatározásra kerülnek.	
követelmény:	b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.	
a követelmény teljesítése:	A településképi védelméről szóló, 7/2019. (III. 27.) rendelettel elfogadott Önkormányzati rendelet 16.§ és a 23.-25.§ rendelkezik a tájképvédelemről, a tájban megjelenő épített környezeti elemekről, többek között.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (3): A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (4): A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.	
a követelmény teljesítése:	Tájképvédelemmel érintett területen ilyen elemek és terület-felhasználás nem tervezett.	

15. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	
követelmény:	MaTrT. 31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni
követelmény:	MaTrT. 31. § (2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén: a): a terület-felhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
a követelmény teljesítése:	Településrendezési eszközök készítése során terület-felhasználás változtatás a várományos területekre vonatkozó nem került tervezésre, az a hatályos terv elhatározásait viszi tovább. A jelenleg is előírt tervezetek nem veszélyeztetnek értékhordozót (építészeti örökség, tájképi együttesek, természeti értékek, régészeti érdekű területek, kulturális értékhordozók), azokkal összhangban külön előírásokkal és szabályozási tervlappal is rendelkezik (lásd.: Várostörténeti sétány).
követelmény:	MaTrT. 31. § (2) b): új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,
a követelmény teljesítése:	Településrendezési eszközök tervezése során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület, továbbá anyagnyerés céljára célkitermelő hely nem került tervezésre.
követelmény:	MaTrT. 31. § (2) c): a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.
a követelmény teljesítése:	Településrendezési eszközök tervezése során új közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózati elem, továbbá az erőmű befogadására alkalmas övezet/építési övezet kialakításra nem került a várományos területen belül.

16. Vízminőség-védelmi terület övezete

követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1): A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az MTrT -ben (A)	549,34 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	549,34 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	549,34 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2): A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.	
a követelmény teljesítése:	Az övezet kijelölésre került a településrendezési eszközökben. A HÉSZ tervezete a különleges mezőgazdasági üzemi területek esetében állapít meg egyedi szabályokat.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3): A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (4): A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható; b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.	
a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.	

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1) d: A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: b) egyéb város, vagy
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (5): Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.
a követelmény teljesítése:	A város, mint járásközpont 79/2019 (VIII.05.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciója fogalmaz meg és rögzít irányelveket. A településrendezési eszközökre vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).
a követelmény teljesítése:	A beépítetlen fejlesztési területek aránya a belterület és beépítésre szánt területekhez viszonyítva 12,74%-ot éri el. Így visszasorolás ebből kifolyólag nem tervezett.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2): A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.
a követelmény teljesítése:	A beépítetlen fejlesztési területek aránya a települési térség területéhez viszonyítva a 4,63%-ot éri el. Így visszasorolás ebből kifolyólag nem tervezett.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.
a követelmény teljesítése:	Közös tervezés nem történik az eszközök készítése során.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4): Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.
a követelmény teljesítése:	Az eszközök készítése során egyik feltétel sem áll fenn.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5): A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.
a követelmény teljesítése:	A zártkerti területeken fejlesztések nem kerültek tervezésre.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és

Nyírbátor Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

	<i>b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található</i>
a követelmény teljesítése:	Az eszközök készítése során ilyen zártkerti terület újonnan nem került felhasználásra.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1): Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újra hasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	Ilyen terület nincs, így nem került lehatárolásra.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	A tervezett új gazdasági területek (ipari gazdasági és üdülő terület) meglévő infrastrukturális elem, kiépített közút mellett vagy meglévő, már működő telephely bővítéseként jön létre. Ezekre a helyekre a működtetéshez szükséges infrastrukturális elemek rendelkezésre állnak.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
a követelmény teljesítése:	A város nem tartozik a hagyományosan vidéki települések térségéhez.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4)-(5): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségébe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére. (5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök tartalmazzak ilyen területet, ezek további fejlesztésének akadályát nem okozza, még a normatív értékek küszöbhatárának megközelítését vagy elérését sem.

24. Térségi együttműködések övezete

követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 8.§ (2): A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen: a) a lakóterületek minőségi fejlesztését, b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását, c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbusz állomások), d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.
a követelmény teljesítése:	Az urbanizációs tengely nem érinti a települést.

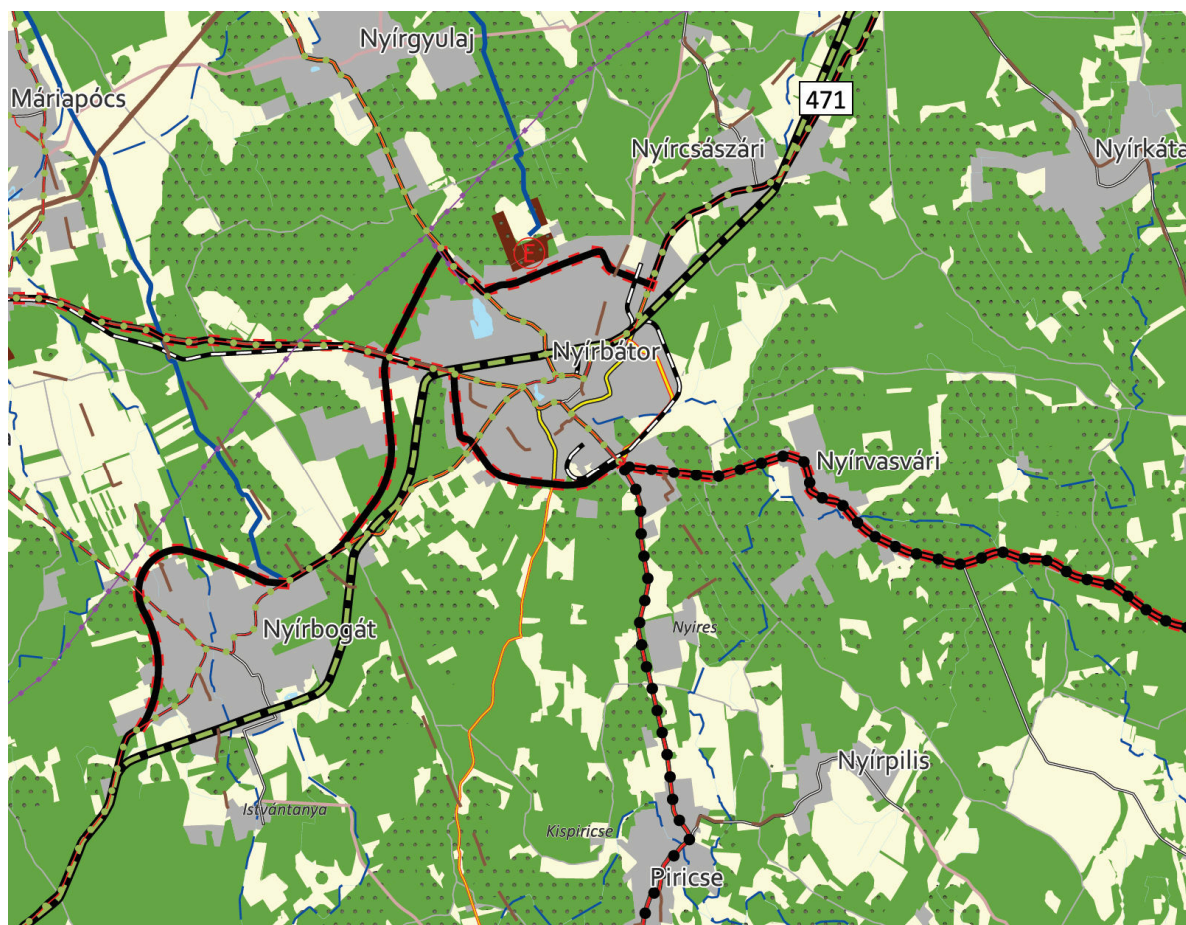
26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés-szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	A város 79/2019 (VIII.05.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciója a gyümölcsstermesztéssel, feldolgozással kapcsolatos fejlesztési irányokat is rögzít.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközökben a feldolgozás és tárolás szinterei mg. üzemi területeken, mg. általános területeken kijelölésre került.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközökben a gyümölcsstermesztéssel érintett ingatlanok a mezőgazdasági terület-felhasználás területére esnek. A rendelet tervezet 40-41. §-a rendelkezik az ezeken a területeken is érvényes szabályokról.

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (1) A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.
a követelmény teljesítése:	A tervezett, új beépítésre szánt területek tájba illesztése a meglévő és a tervezett új elemekkel, eszközökkel igazodik a már meglévő területi adottságokhoz.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (2) Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.
a követelmény teljesítése:	Erdőterület az Országos Erdőállomány kataszter nyilvántartása alapján került kijelölésre.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (3) Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	Az ilyen típusú gyepterületeken és más hasonló természetvédelmi oltalom alatt álló területeken, additív módon szabályozott korlátozó előírások kerültek a rendelet tervezetbe.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (4): A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához.
a követelmény teljesítése:	A város 79/2019 (VIII.05.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciója a turisztikával kapcsolatos fejlesztési irányokat is rögzít.

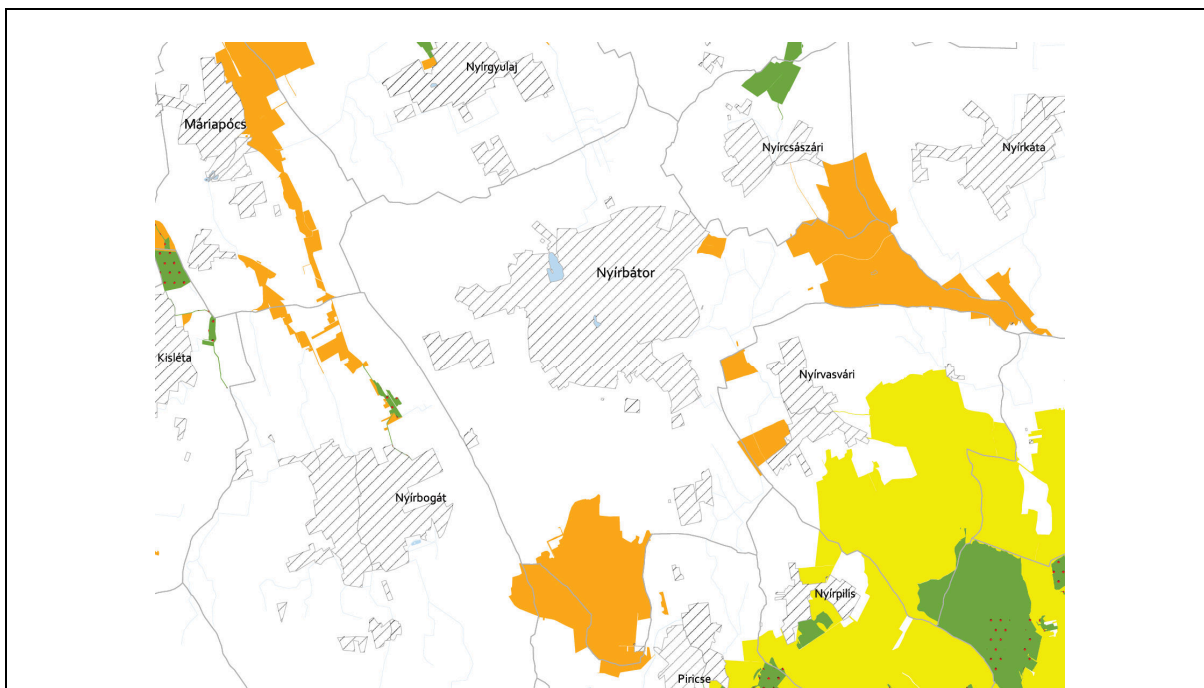
RAJZI MELLÉKLETEK

Térségi Szerkezeti Terv

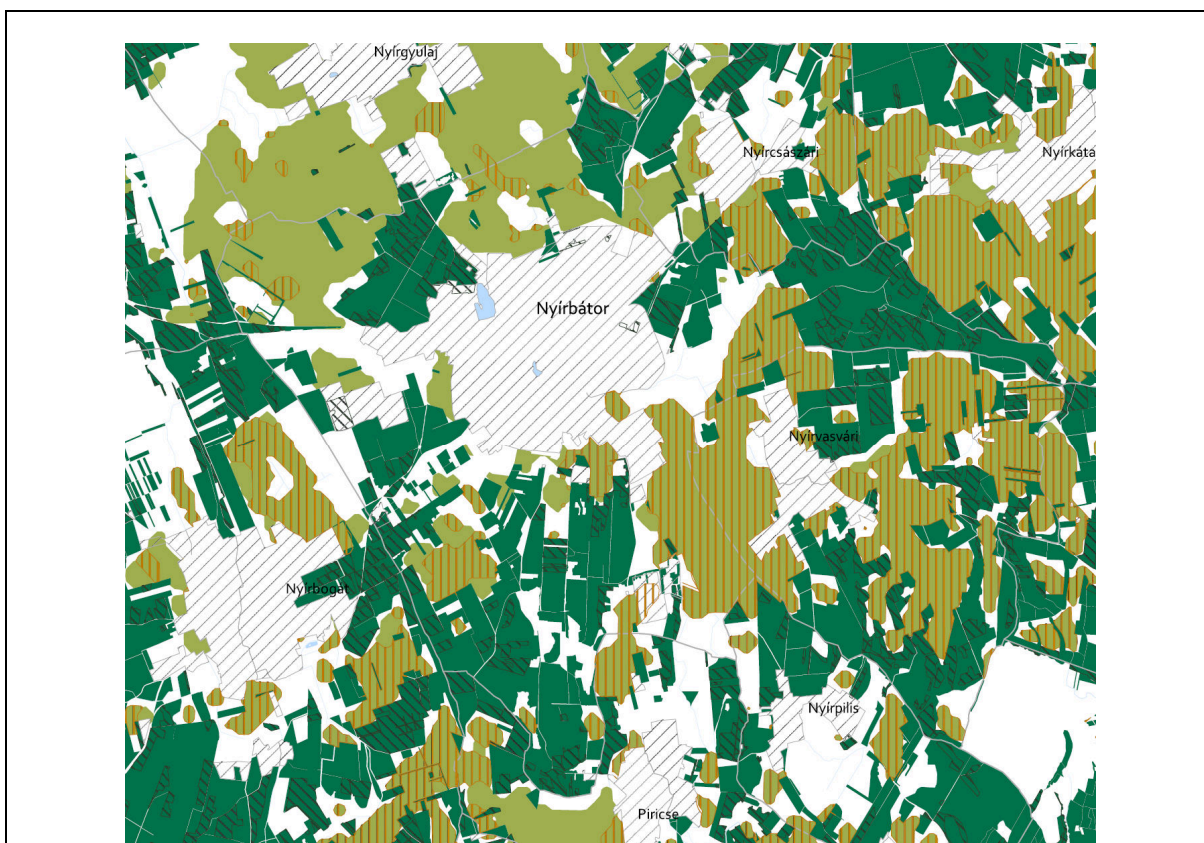


1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

Nyírbátor Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

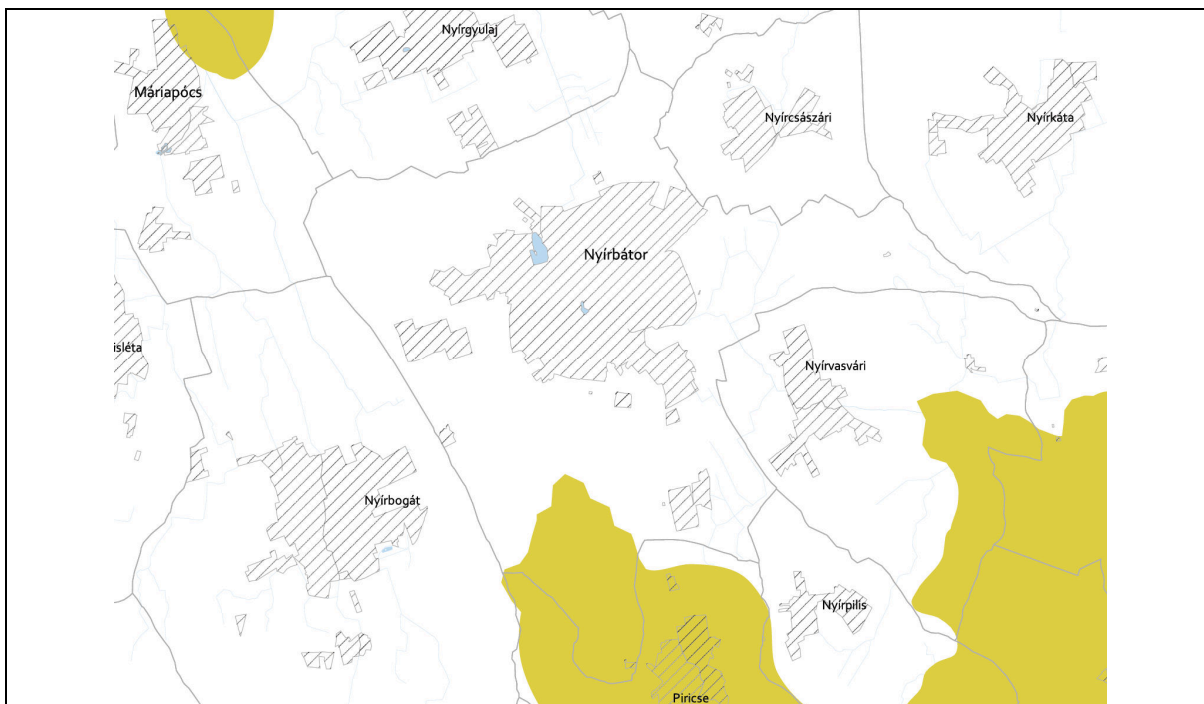


6. Ökológiai hálózat magterületének övezete
7. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
8. Ökológiai puffer területének övezete

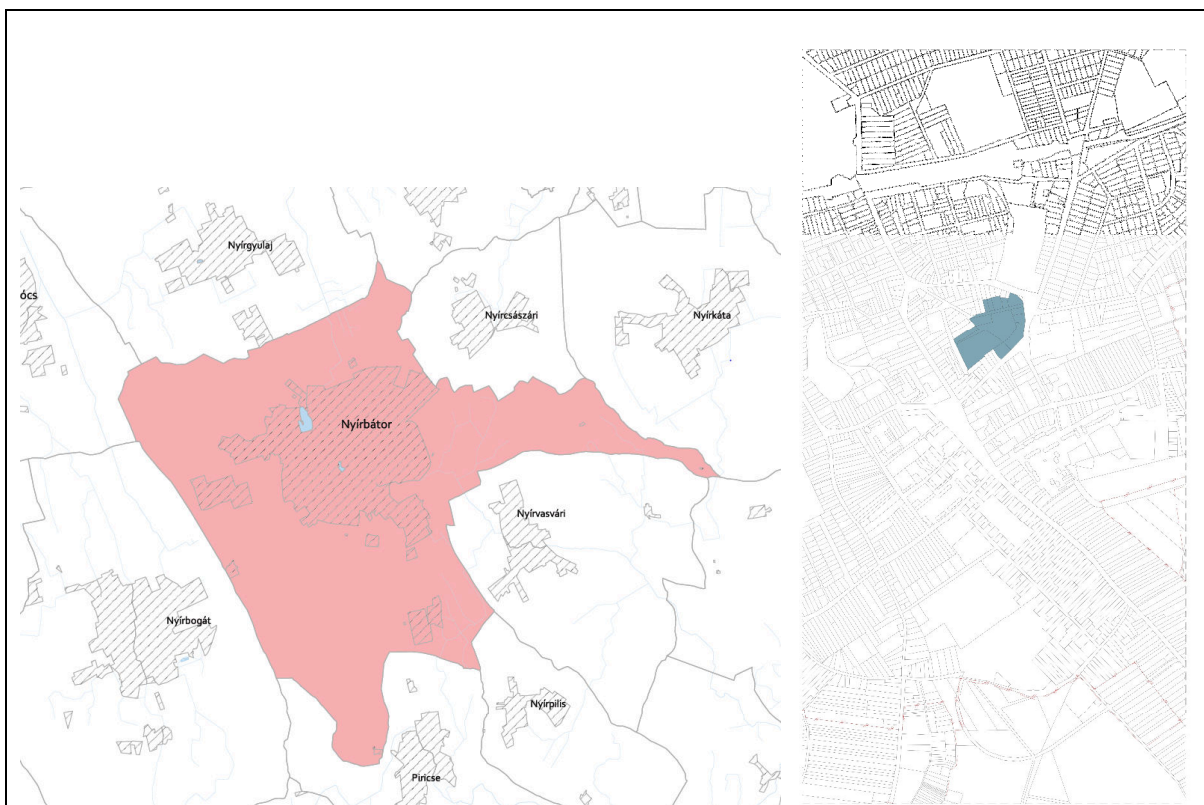


12. Erdők övezete
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Nyírbátor Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

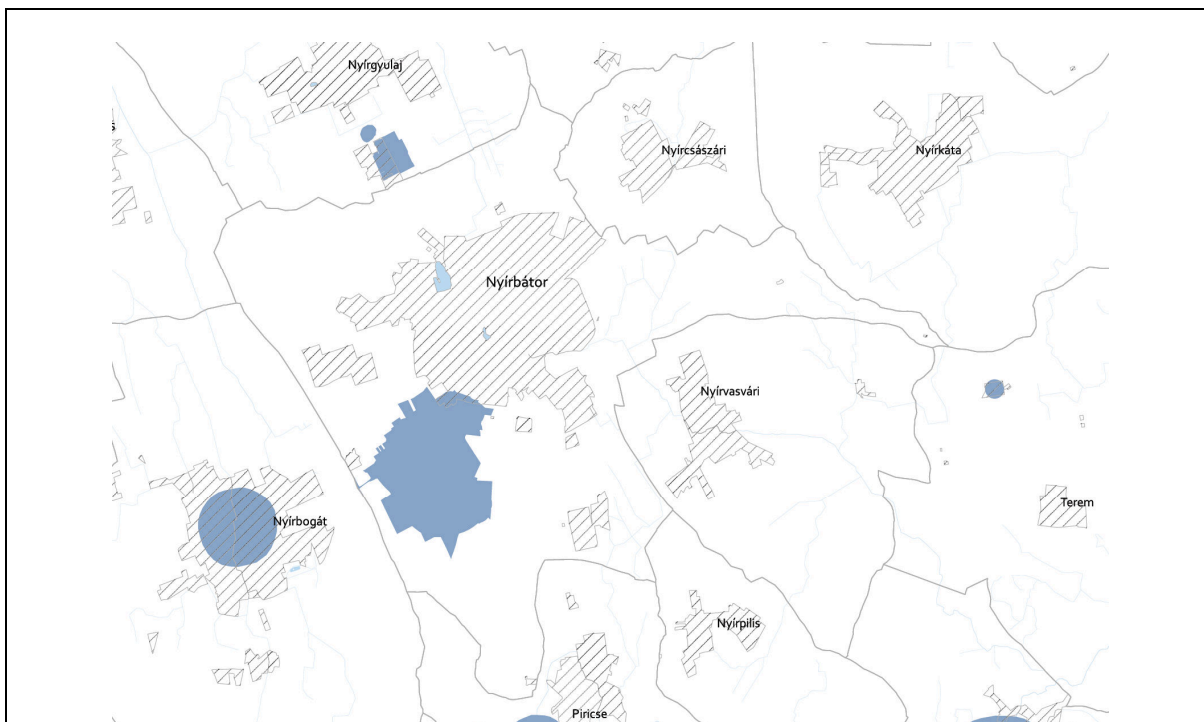


14. Tájképvédelmi terület övezete

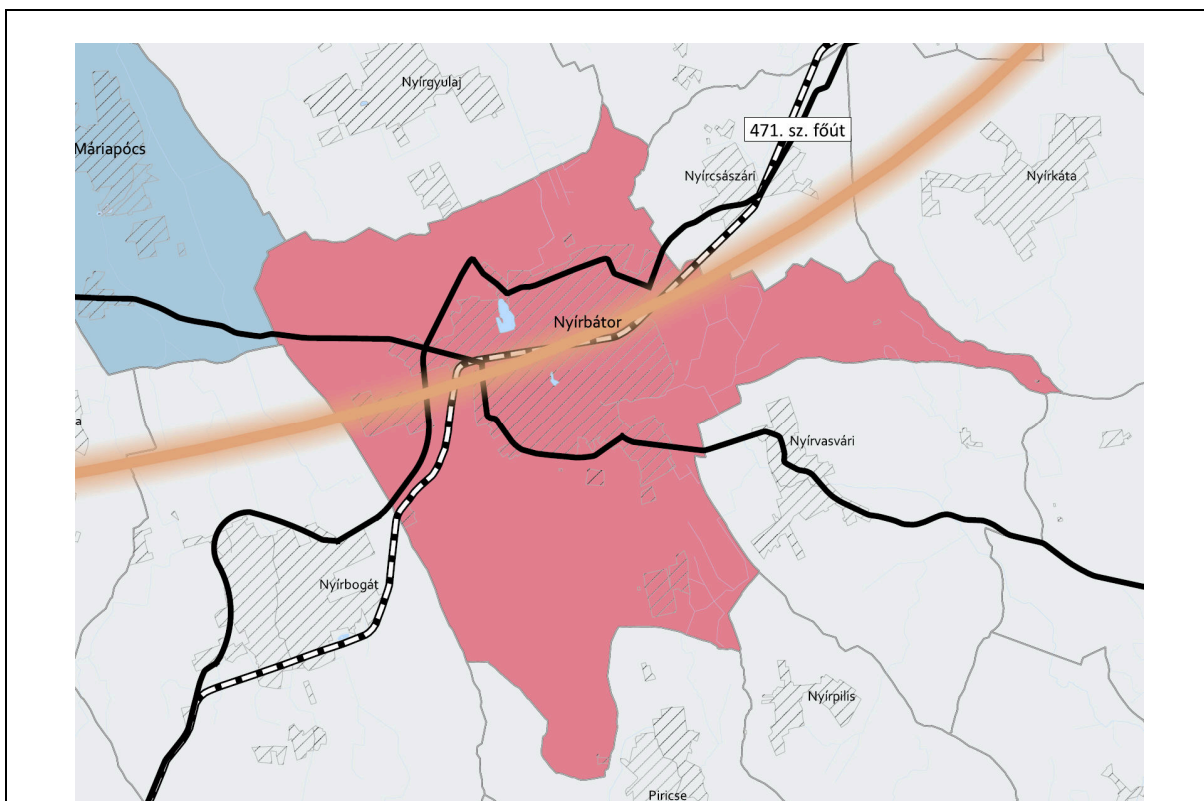


Lehatárolt terület

15. Világörökségi és világörökség várományos területek övezete

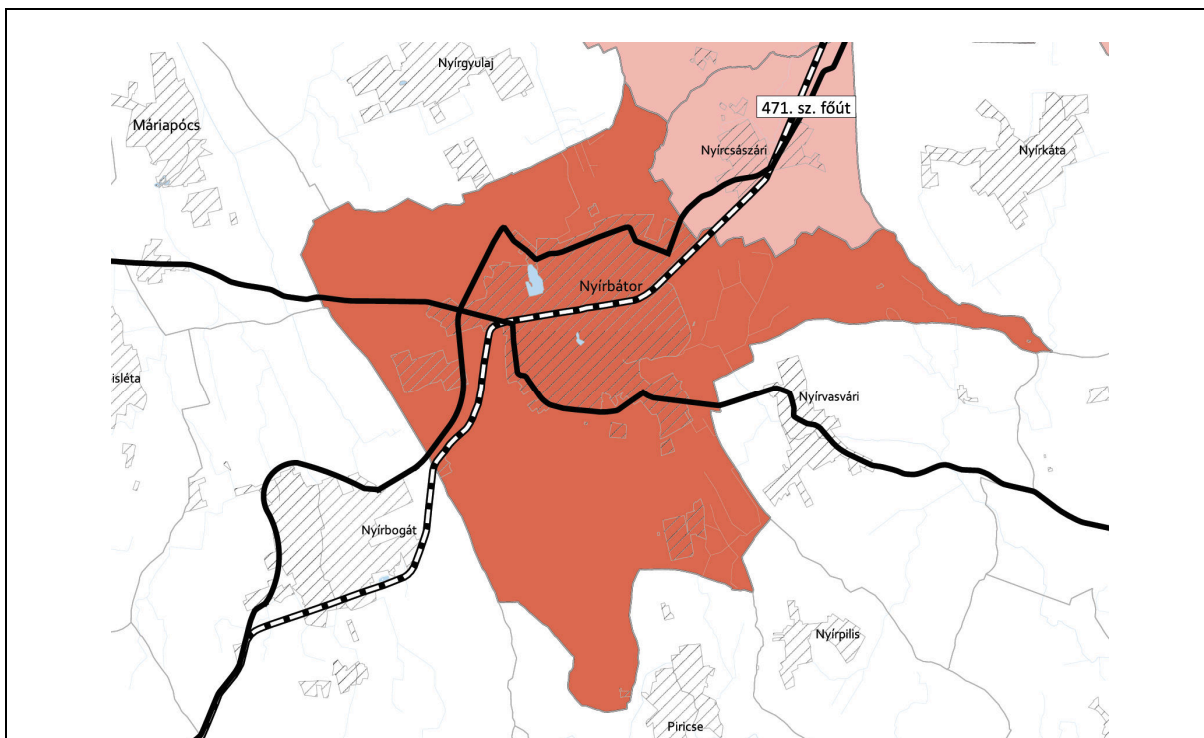


16. Vízminőség-védelmi terület övezete

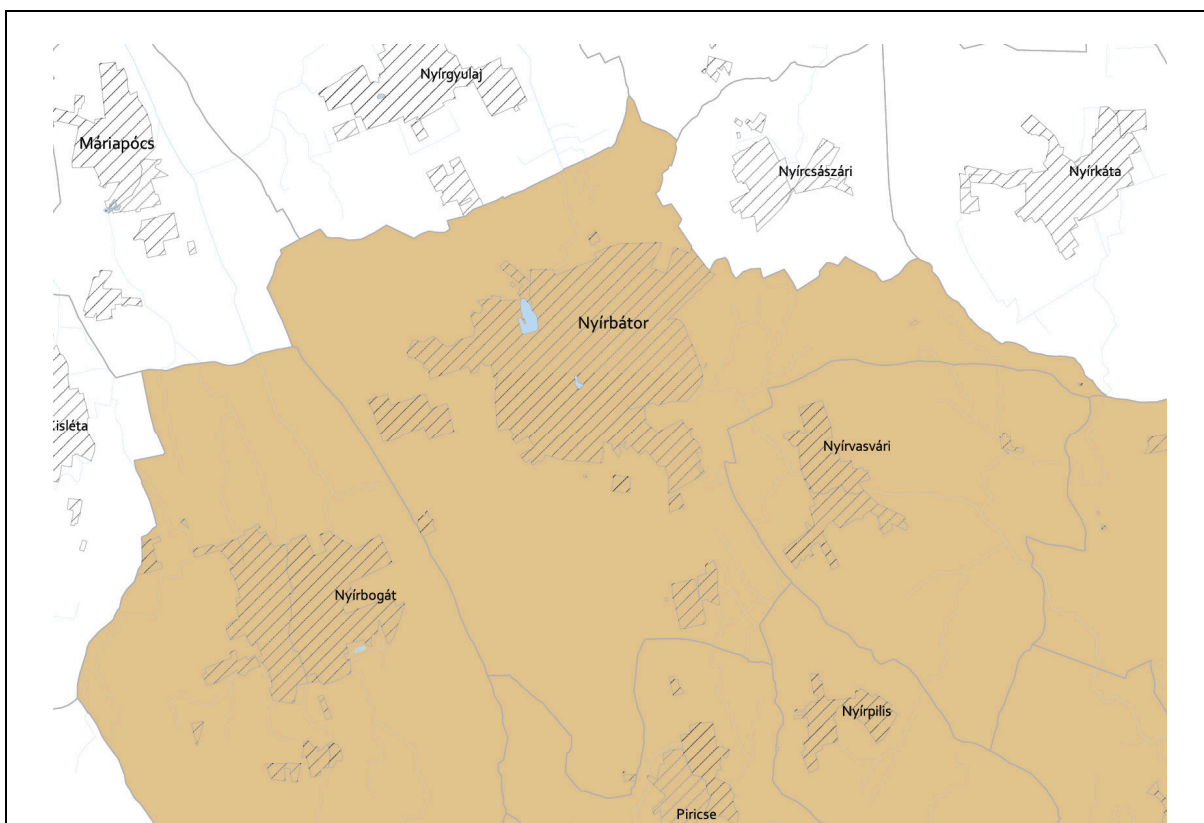


23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete

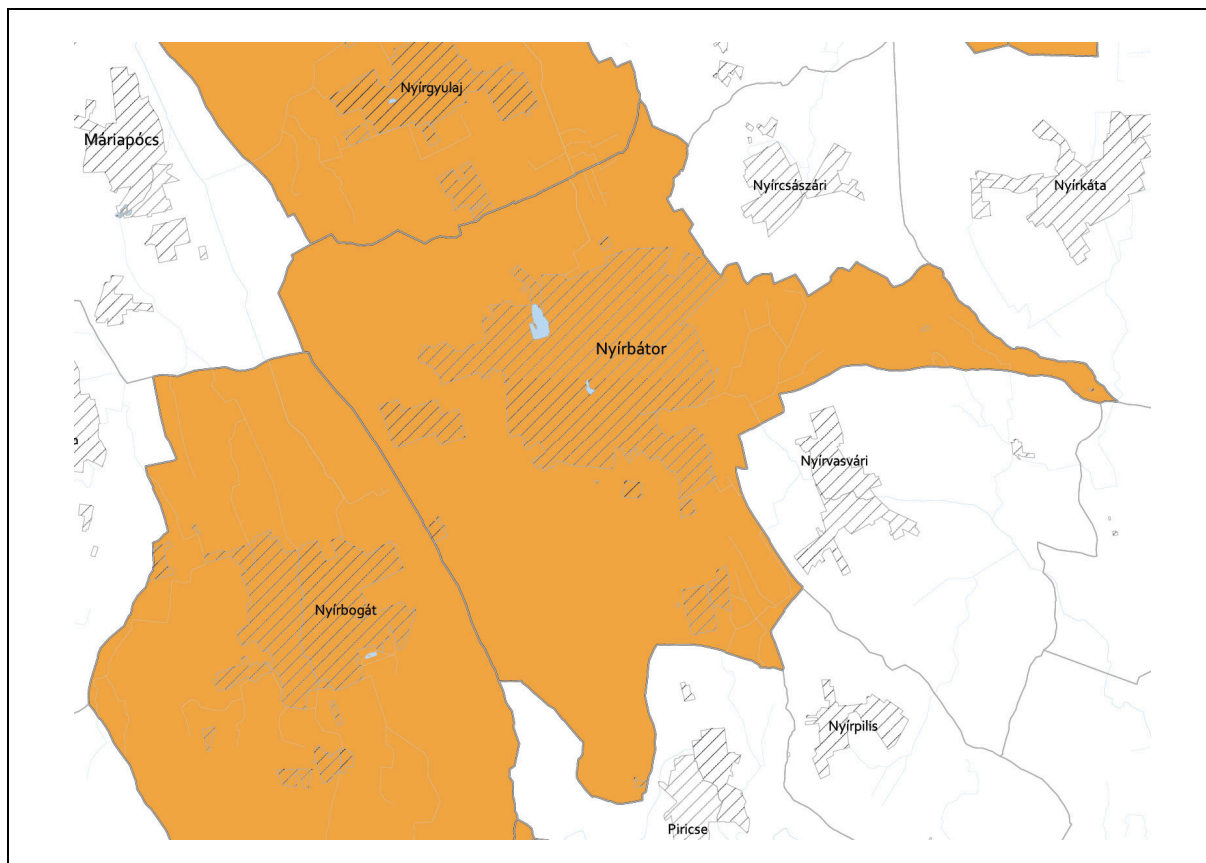
Nyírbátor Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA



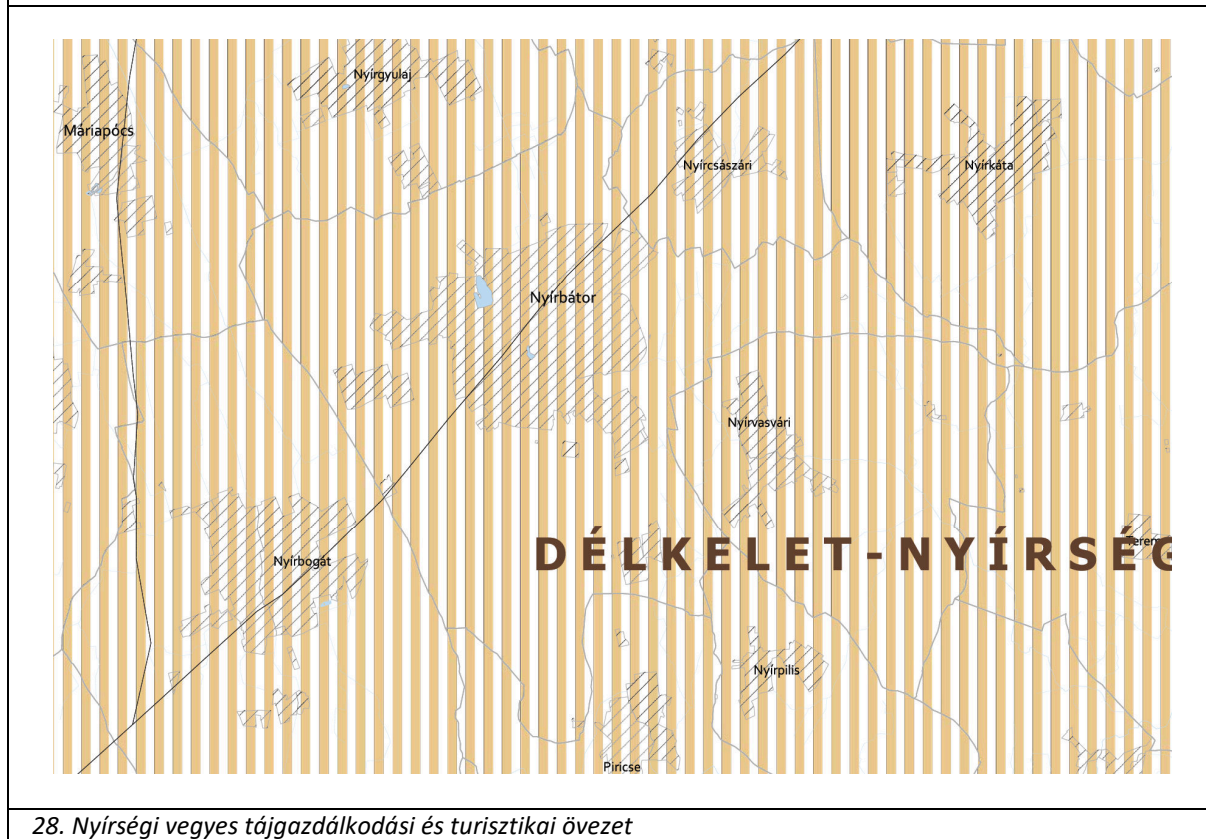
24. Térségi együttműködések övezete



25. Határon átnyúló együttműködés övezete



26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete



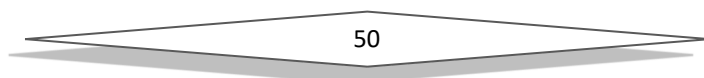
28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

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

- **Jelenlegi aktivitási érték:** **572,55 érték**
- **Területváltozást követő érték:** **987,23 érték**

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



Nyírbátor Város területeire vonatkozó jelenlegi biológiai aktivitásérték

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke	
1.	Területhasználat	értékmutató			
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
3	Lakóterület				
5.	Kertvárosias lakóterület	2,7	10,79	29,13	
7.	Falusias lakóterület	2,4	16,85	40,44	
8.	VEGYES TERÜLET				
9.	Településközpont	0,5	12,17	60,9	
10.	Intézményterület 10 % zöldfelülettel	0,5	0	0	
11.	GAZDASÁGI TERÜLET				
12.	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	27,82	11,13	
13.	Ipari terület	0,4	74,76	29,90	
14.	ÜDÜLŐTERÜLET				
15.	Üdülőházas terület	2,7	0	0	
17.	KÜLÖNLEGES TERÜLET				
18.	Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület	1,5	2,17	3,26	
23.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	3	4,72	14,16	
28.	Hulladékkezelő, -lerakó területe	0,1	8,88	0,89	
30.	Temető területe	3	8,25	24,25	
31.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	6,20	4,34	
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	Régészeti terület	1,5	39,89	59,84
		Nagy kiterjedésű közmű terület			
		Városi idegenforgalmi és szabadidő centrum			
		Közlekedési terület			
		Egyedi szolgáltatások területe			
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
37.	ZÖLDTERÜLET				
39.	Zöldterület 3 ha alatt	6,0	1,28	7,68	
40.	ERDŐTERÜLET				
41.	Védelmi célú erdőterület	9,0	21,25	191,25	
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	4,90	44,10	
44.	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET				

Nyírbátor Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

45.	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	3,13	15,65
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	9,63	35,63
Összesen:				572,55

Nyírbátor Város területeire vonatkozó változott biológiai aktivitásérték

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke	
1.	Területhasználat	értékmutató			
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
3	Lakóterület				
5.	Kertvárosias lakóterület	2,7	3,33	8,99	
7.	Falusias lakóterület	2,4	0,86	2,06	
8.	VEGYES TERÜLET				
9.	Településközpont	0,5	11,83	5,92	
10.	Intézményterület 10 % zöldfelülettel	0,5	14,21	7,11	
11.	GAZDASÁGI TERÜLET				
12.	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	41,01	16,40	
13.	Ipari terület	0,4	27,11	10,84	
14.	ÜDÜLŐTERÜLET				
15.	Üdülőházas terület	2,7	1,37	3,70	
17.	KÜLÖNLEGES TERÜLET				
18.	Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület	1,5	3,33	5,00	
23.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	3	0	0	
28.	Hulladékkezelő, -lerakó területe	0,1	0	0	
30.	Temető területe	3	0	0	
31.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	40,55	28,39	
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	Régészeti terület	1,5	0,2	0,30
		Nagy kiterjedésű közmű terület			
		Városi idegenforgalmi és szabadidő centrum			
		Közlekedési terület			
		Egyedi szolgáltatások területe			
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
37.	ZÖLDTERÜLET				
39.	Zöldterület 3 ha alatt	6,0	0,38	2,28	
40.	ERDŐTERÜLET				
41.	Védelmi célú erdőterület	9,0	24,17	217,53	
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	67,36	606,24	
44.	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET				

Nyírbátor Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

45.	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	8,50	42,50
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	8,10	29,97
Összesen:				987,23