Nyírbátor Város Településrendezési Tervének módosításához

Teljes eljárás –
Előzetes tájékoztatási dokumentáció

„Módosítások - 2021”

Tervező:

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

2021.

KÜLZETLAP

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás – Előzetes tájékoztatási dokumentáció

„Módosítások - 2021”

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 Richárd
.....
Barkaszi Richárd

TARTALOMJEGYZÉK

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Teljes eljárás – Előzetes tájékoztatási dokumentáció

„Módosítások - 2021”

1. Előzmények **4**
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba 4
1.2 Átnézeti térkép 4
1.3 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása 6
2. Beavatkozási pontok ismertetése **20**

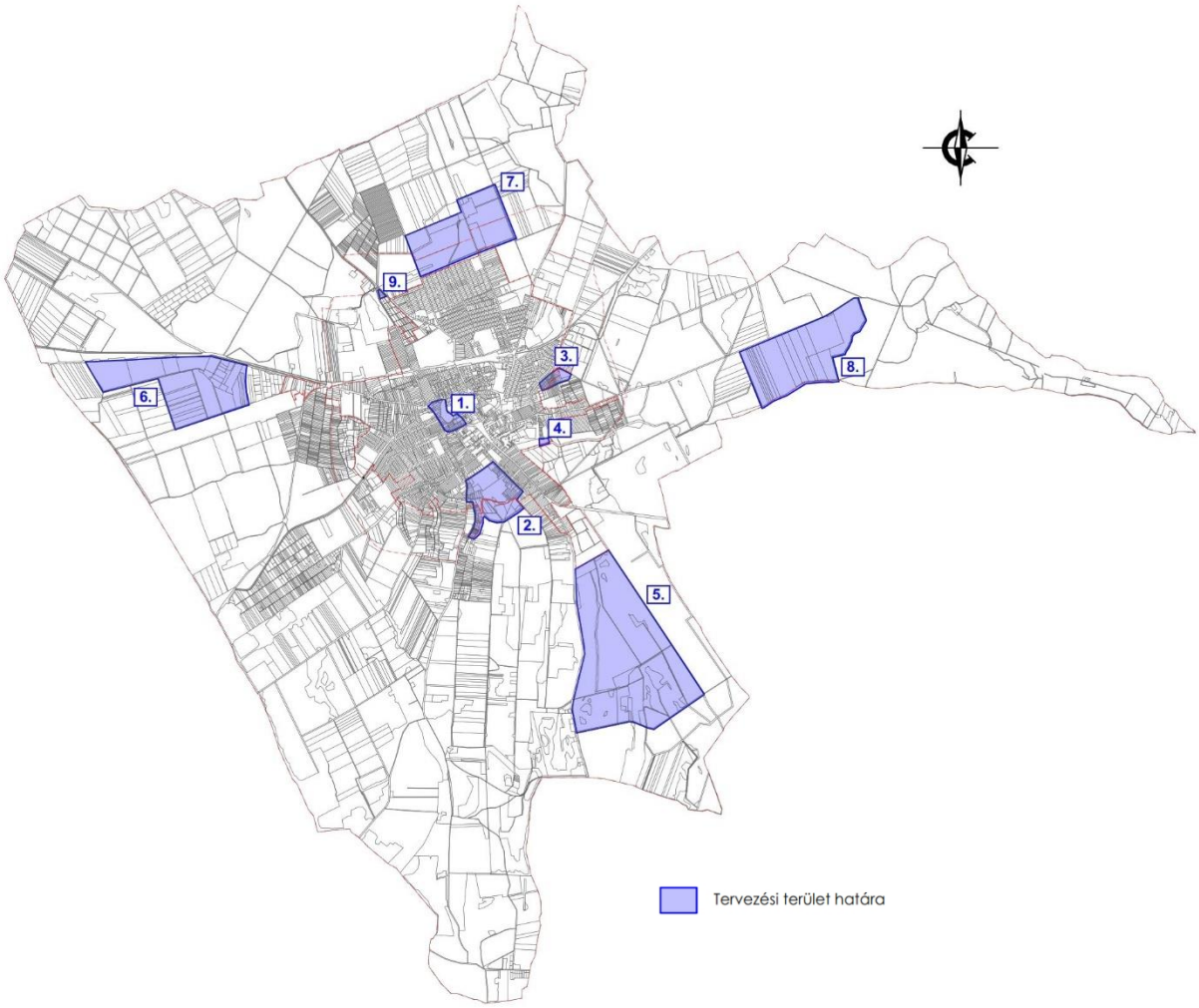
1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

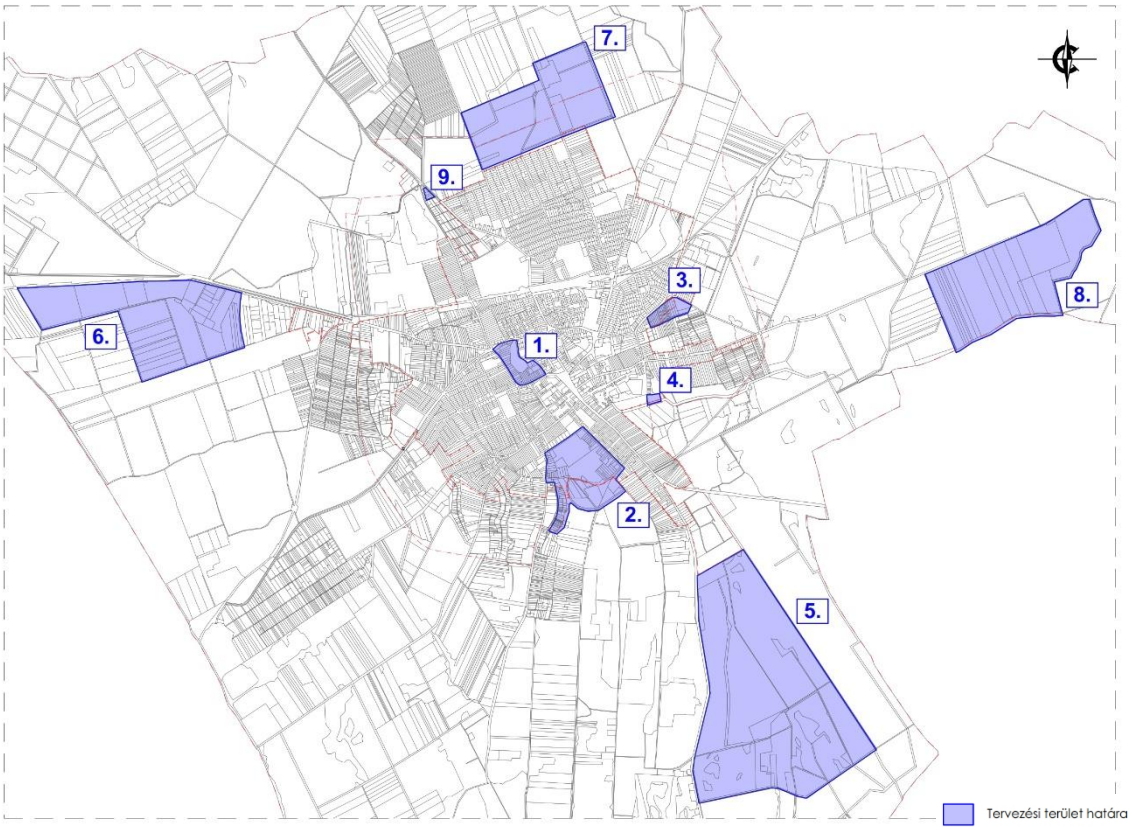
- 44/2004 (VII. 15.) számú határozat, Nyírbátor Város módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról

- 8/2004. (VII.15.) rendelet, Nyírbátor Város módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



Átnézeti térkép – kivágat



1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási terület

Belterületen, a Damjanich utca – Károlyi út – 471.sz. főút által közrezárt területen belüli módosítás. A tömbbe tervezett vegyes használatú gépjármű út „Köu/V" övezeti jelű út törlésre kerül, illetve az építési övezet és a közpark közötti út terület is egy szakaszon törlésre kerül.

(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

A módosítás a folyamatban lévő új településrendezési terv egy részének, görög katolikus bölcsőde építésének területi biztosítását, hozza időben előrébb, a még hatályos terv keretei közzé. Az övezet keleti oldalára tervezett külön területű vegyes forgalmú út a későbbiekben a közpark területére – nem önálló elemként – húzódva tud megvalósulni. Ehhez a tómeder koronája beméréseire került, a kellő távolságok biztosítása érdekében.

Így a tervezett bölcsőde ingatlanját érintő szabályozási kérdések változatlan formában mehetnek tovább az új eszközök tervezetében.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Köu/V	Vegyes használatú gépjármű út

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vt/2.1	Településközpont vegyes terület
Z	Zártsorú beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
4,5-5,5	4,5-5,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
300	300 m^2 – a minimum kialakítható telekméret

2. Beavatkozási terület

A módosítással érintett tömb a Sport utca – Iskola utca – Vágóhíd utca (iparvágány) – Encsencsi út.

(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

A módosítás során a Vágóhíd utca „rendezetlen" ingatlan nyilvántartási kérdéseinek (telekhatár, tulajdonos, közterület, …stb.) rendezése, az út mentén használt rendeltetések pontos meghatározása és övezetbe sorolása, (közmű elem, parkoló, gazdasági terület, …stb.) a területet érintő szabályozási elhatározásokhoz való igazítás. Az igazítás, pontosítás geodéziai adatok alapján biztosított telekalakítási rajzok alapján történik.

Az egymással párhuzamosan tervezett közlekedési felületek megszüntetése, a tényleges használathoz és az igényelt ranghoz szabályozott területi lehatárolása a módosítás másodlagos célja.

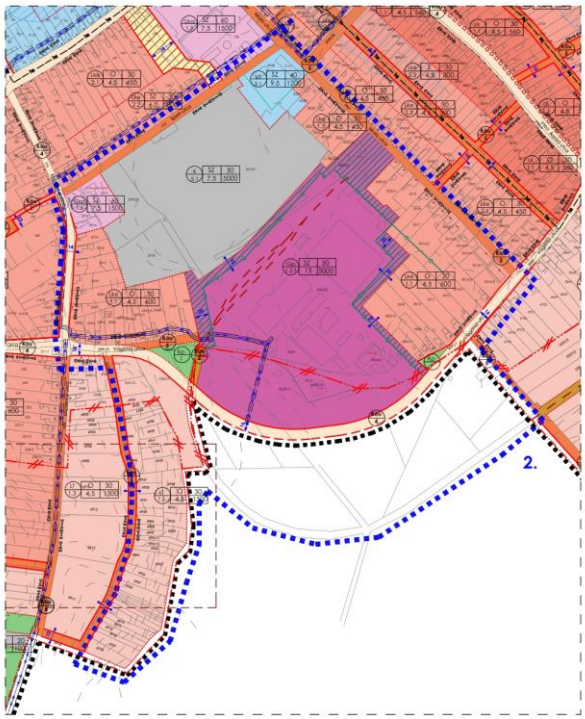
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Kp/1	Közpark
Gip/1.2.1.	Egyéb iparterület
SZ	Szabadon álló beépítési mód
50	50 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
15	15 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
5000	5000 m^2 – a minimum kialakítható telekméret

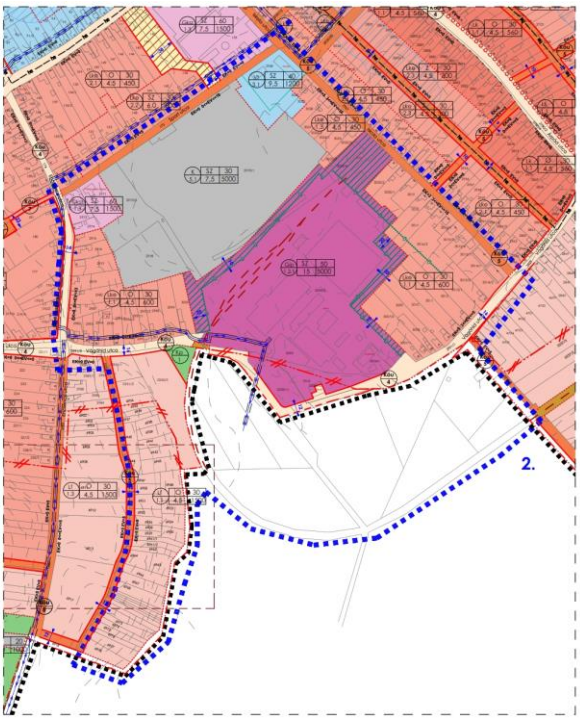
Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás

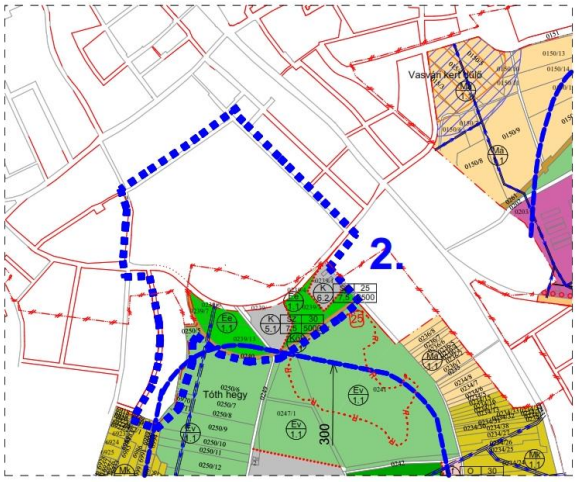
Lf/1.1	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
30	30 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
4,5	4,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1500	1500 m^2 – a minimum kialakítható telekméret
K/5.1	Sport és rekreációs terület
Sz	Szabadon álló beépítési mód
30	30 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
5000	5000 m^2 – a minimum kialakítható telekméret
Ee/1.1	Egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdő



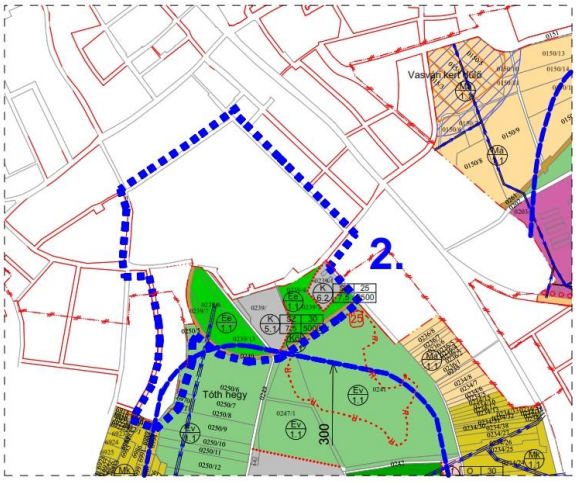
Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

3. Beavatkozási terület

A módosítással érintett terület a Császári út – 6508/1 hrsz-ú út – 6550/1 hrsz-ú út – tervezett út – 0129 hrsz-ú út által közrezárt terület.

A módosítás során, a területen működő mézüzem (kertvárosias lakóterületen, a 6521/1 hrsz-on) a szomszédos kereskedelmi, gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra, valamint a telep bővítésének, fejlesztésének szánt, tőle délre elhelyezkedő ingatlanok szintén. A két eltérő rendeltetésű építési övezet ütköző zónája áthelyezésre kerül, nyugati irányba tolódik a tömbön belül. Az ütköző zónába, szabályozási szinten műszaki zajvédelmi megoldás és kötelező fásítás került jelölésre, a már meglévő és a tervezett elemekhez igazítva.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Lke/1.1	Kertvárosias lakóterület
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
30	30 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
4,5	4,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
600	600 m^2 – a minimum kialakítható telekméret

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gksz/1.1	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
SZ	Szabadon álló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5	4,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m^2 – a minimum kialakítható telekméret

(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

4. Beavatkozási terület

A módosítással érintett terület a Füveskert utca déli végének keleti, a Nyírbátori-Vasvári csatorna északi oldalán helyezkedik el.

A módosítás során, a szabályozási terven a területre rögzített magánút hálózat törlésre, az elektromos átviteli hálózat nyomvonalai pedig pontosításra kerülnek.

(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

5. Beavatkozási terület

A módosítással érintett terület a belterületi határvonal – a 4906. sz. összekötő út – Nyíres tanya – Nyírpilis-Nyírbátor között mg. összekötő út.

(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

A módosítás során a területre tervezett szarvasmarha állomány szabad tartását biztosító infrastruktúra kiépítését biztosító szabályozás beépítése az elsődleges cél, a szomszédos területek, a táj védelmét biztosító elemekkel (a 4906. sz. út mentén védelmi erdősáv, ami a Nyíres tanya területének hasonló zónájától kiindulva a jelenlegi telepig, a belterületi határig húzódna, kellően masszív kiterjedéssel.).

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

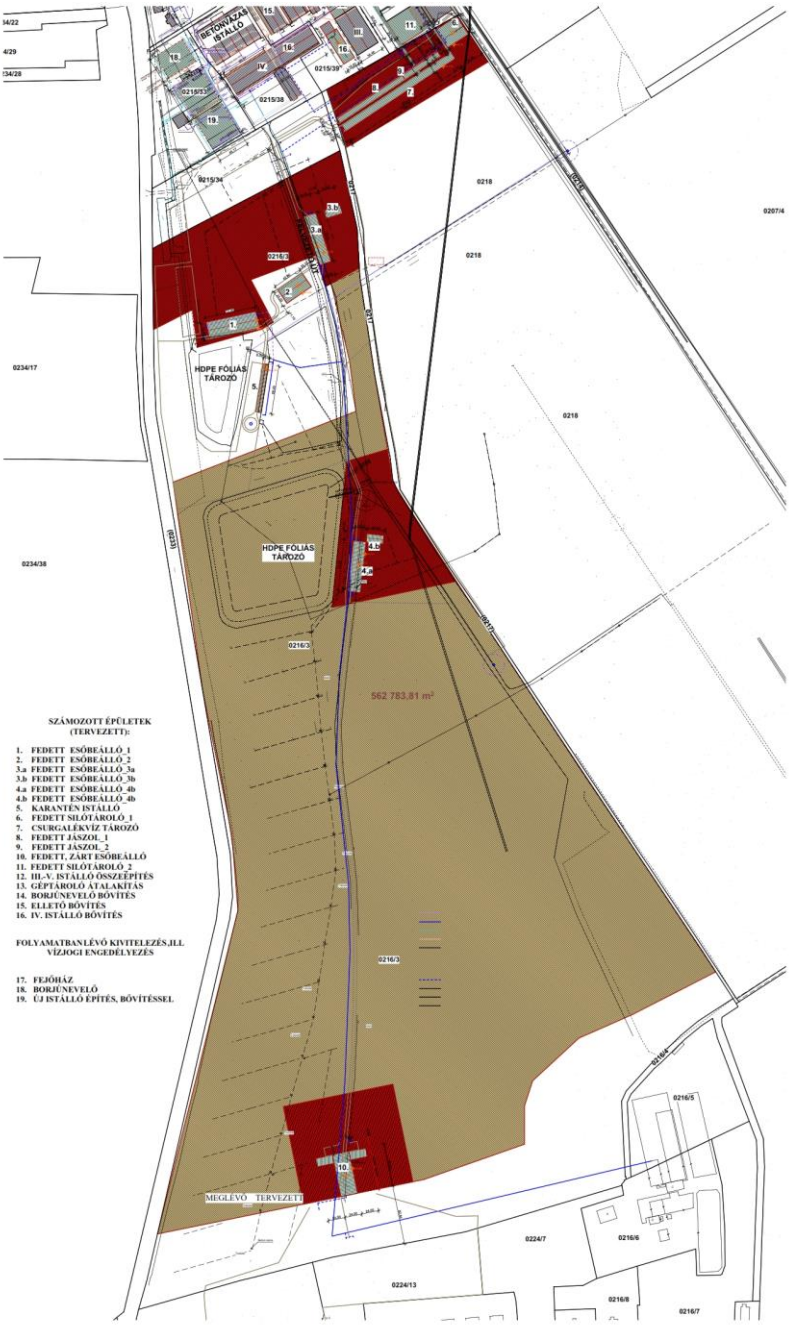
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
K/10.3	Különleges hulladékkezelők területei
SZ	Szabadon álló beépítési mód
20	20 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
6,0	6,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
20000	20000 m^2 – a minimum kialakítható telekméret
Eg/1.1	Gazdasági erdőterület
Má/1.3	Általános mezőgazdasági terület (gyümölcsös)

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
K/14.2	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
SZ	Szabadon álló beépítési mód
30	30 % - a beépítettség legnagyobb mértéke

9,0*	9,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
6000	6000 m^2 – a minimum kialakítható telekméret
Ev/1.1	Védelmi célú erdő
Má/1.3	Általános mezőgazdasági terület (gyümölcsös)

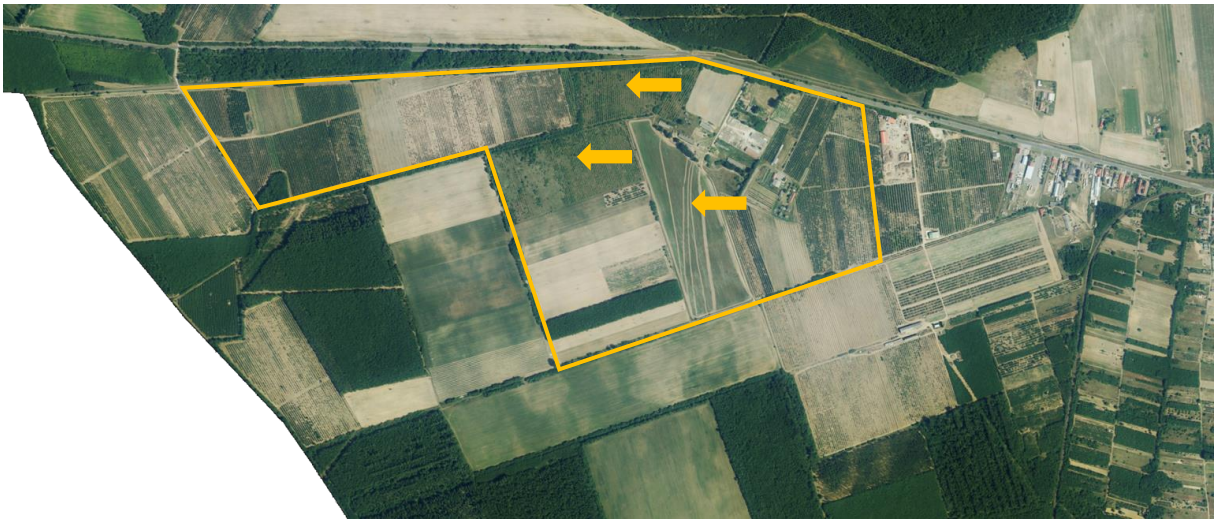
Tervezett helyszínrajz, az elrendezés koncepciójával



A területre a beruházó környezeti vizsgálat készítést kezdete el, a módosításra vonatkozóan.

6. Beavatkozási terület

A módosítással érintett terület külterületen, a belterülettől nyugatra, a 113. sz. vasútvonal déli oldalán található.



(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

A módosítás során, az előző pontban létrejövő biológiai aktivitás értékcsökkenés kompenzációjára, valamint a beruházási terület áthelyezésére tervezett, beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területté történő átsorolása történik.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

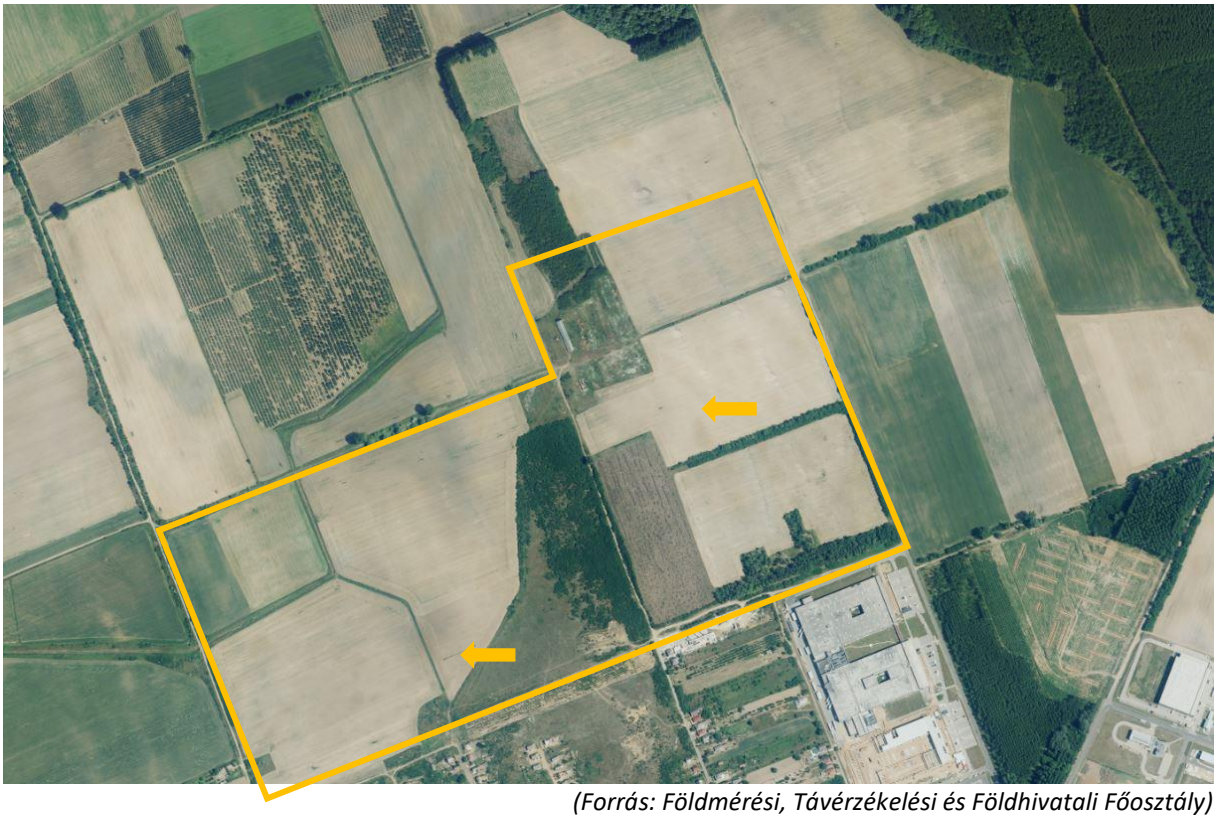
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
K/14.2	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
SZ	Szabadon álló beépítési mód
30	30 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
9,0	9,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
6000	6000 m^2 – a minimum kialakítható telekméret

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Eg/1.1	Gazdasági erdőterület

7. Beavatkozási terület

A módosítással érintett terület külterületen, az Ipari Park északi bekötő útjának északi oldalán, a 078/2-ú és a 093 hrsz-ú földutak között helyezkedik el.



(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

A módosítás során a 083/4, 083/6 ingatlanok „Ev" jelű övezetbe tartozó területe a szomszédos „Gksz" jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. Továbbá a 060/1 és 045/23, 045/2 szintén „Gksz" jelű építési övezetbe kerül átsorolásra, mezőgazdasági általános és gazdasági erdő övezetéből. Ezzel további fejlesztési terület kerül csatolásra a Nyírbátor Ipari Parkhoz, a meglévő már felhasznált területek pótlására.

A módosítás során a 093 hrsz-ú, az érintett tömböt keletről határoló út területe szabályozással szélesítésre kerül – cca. 16,0 méter – hogy egyrészt az új terület, másrészt az út túloldalán folyó beruházási terület (0115/10 hrsz) közlekedési kapcsolatát biztosítsa.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Ev/1.1	Védelmi célú erdő
Eg/1.1	Gazdasági célú erdő
Má/1.1	Általános mezőgazdasági terület
Gksz/1.2	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
SZ	Szabadon álló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke

7,5	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
3000	3000 m^2 – a minimum kialakítható telekméret

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gksz/1.5	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
SZ	Szabadon álló beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
12,5	12,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
3000	3000 m^2 – a minimum kialakítható telekméret

A módosítás során a „Gksz” építési övezet normatív előírásainak felülvizsgálata is megtörténik, az Ipari Park törzsterületére jellemző építési paraméterek meghatározásával (építmény magasság és beépítési százalék növelése) az intenzívebb területhasználat biztosítására (Gksz/1.2-ből Gksz/1.5-be).

8. Beavatkozási terület

A módosítással érintett terület külterületen, a belterülettől keletre, a Nyírvasvári-Nyírbátor közös közigazgatási határvonal északi oldalán található, a 0185 hrsz – 0175 hrsz – 0183 hrsz-ek részben – közigazgatási határvonal által közrezártan.

(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

A módosítás során, az előző pontban létrejövő biológiai aktivitás értékcsökkenés kompenzációjára tervezett, beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt, erdő területté történő átsorolása történik.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

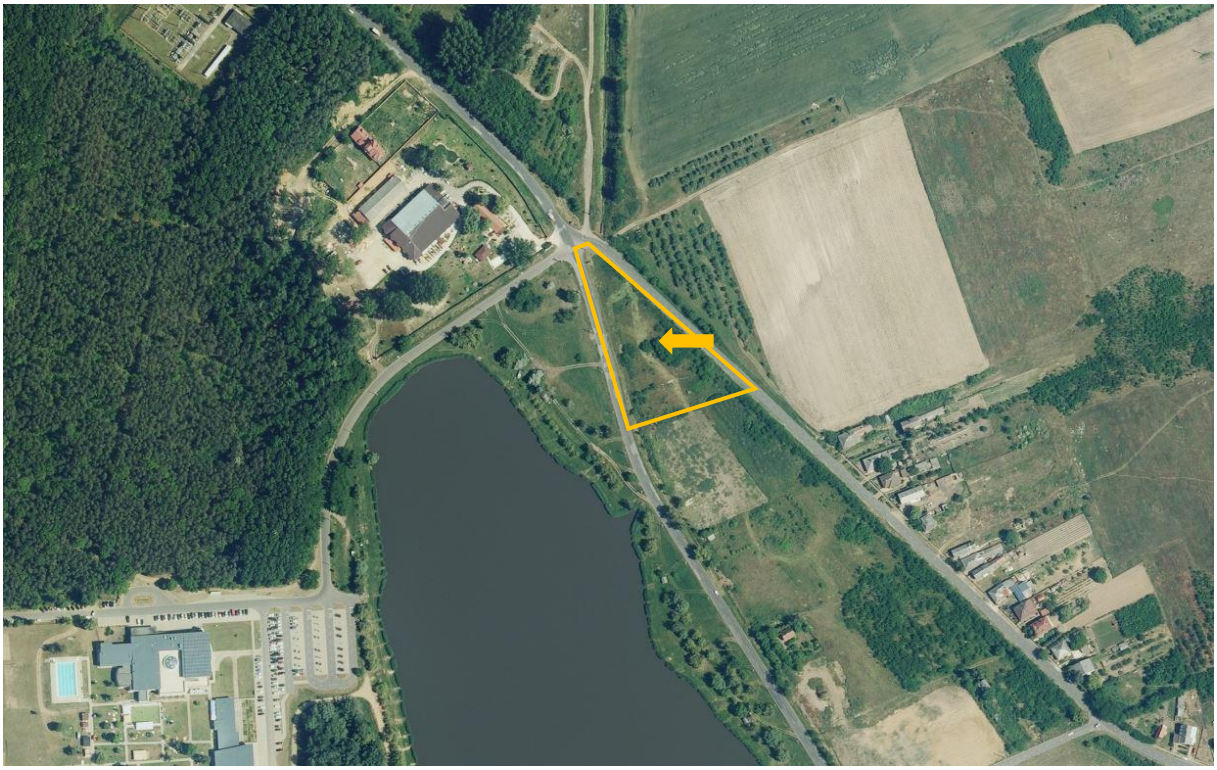
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Má/1.3	Általános mezőgazdasági terület (gyümölcsös)

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Eg/1.1	Gazdasági erdőterület

9. Beavatkozási terület

A módosítással érintett terület belterületen, a Szénaréti tó északi végénél a Gyulaji út – Táncsics Mihály utca – 6037 hrsz-ú út által közrezárt telektömb.



(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

A módosítás során egyrészt a tömböt alkotó ingatlanokat érintő közterületi érintettség kerül felülvizsgálatra, a Nyírgyulaji úton folyó felújítások, átépítések, fejlesztések okán. Ez magába foglalja az érintett szakaszon tervezett vagy megvalósult útpálya, kerékpár út és egyéb infrastruktúra hálózati elemek (csapadékvíz elvezetés, szennyvíz hálózat fejlesztés, …stb.) elhelyezésének terület igény változását.

Ugyanakkor az érintett ingatlanokon tervezésre kerül a „Helyi termékek bemutató háza”, Önkormányzati fejlesztés során, pályázati források felhasználásával. Ennek során a tervezett rendeltetésnek alávetett egyedi épület elhelyezés biztosítása (elő és oldalkert), valamint az építési övezeti mutatók kerülnek felülvizsgálatra.

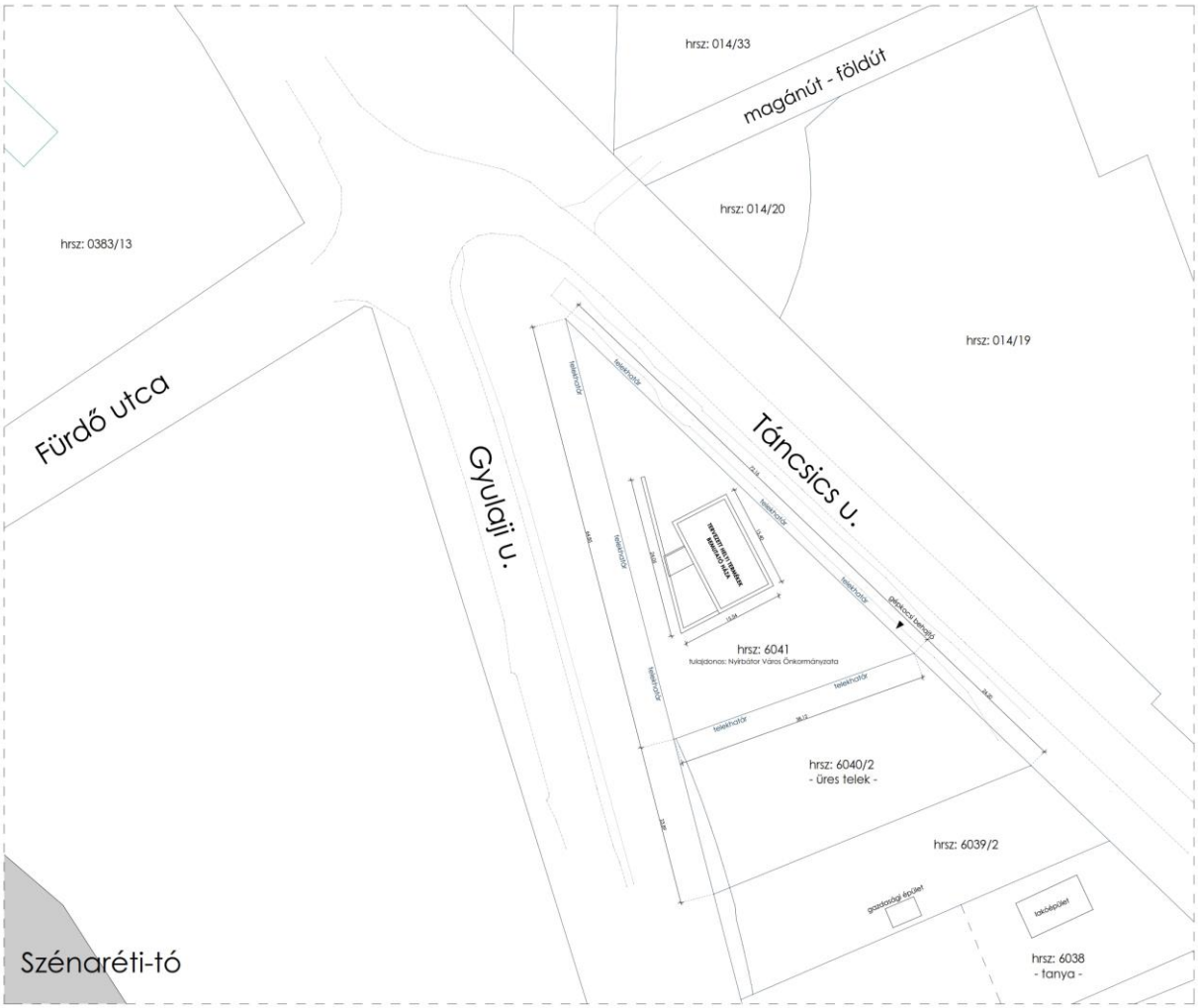
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vt/6	Településközpont vegyes terület
SZ	Szabadon álló beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
6,5	6,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m^2 – a minimum kialakítható telekméret

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vt/6	Településközpont vegyes terület
SZ	Szabadon álló beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
6,5	6,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1000	1000 m^2 – a minimum kialakítható telekméret

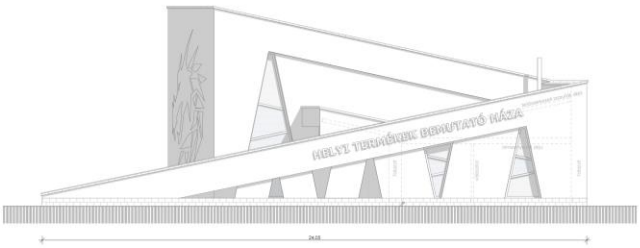
A tervezett telepítés helyszínrajz



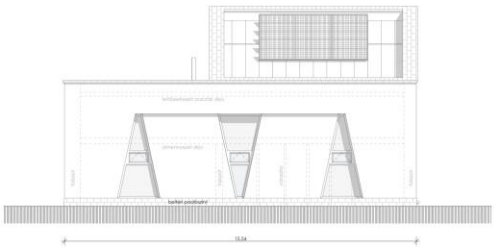
(Forrás: ETALON 2000 KFT.)

Homlokzatok

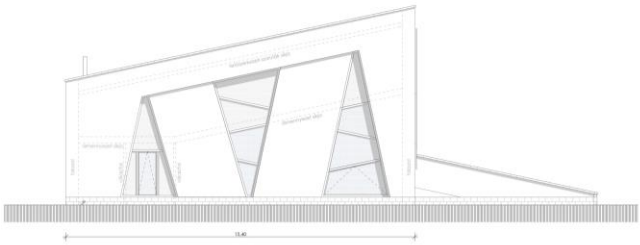
NYUGATI HOMLOKZAT M = 1:100



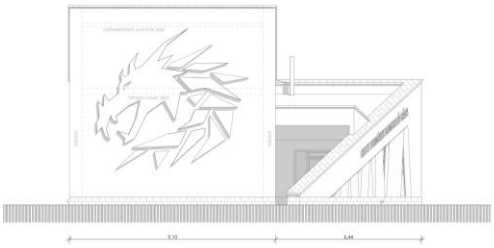
DÉLI HOMLOKZAT M = 1:100



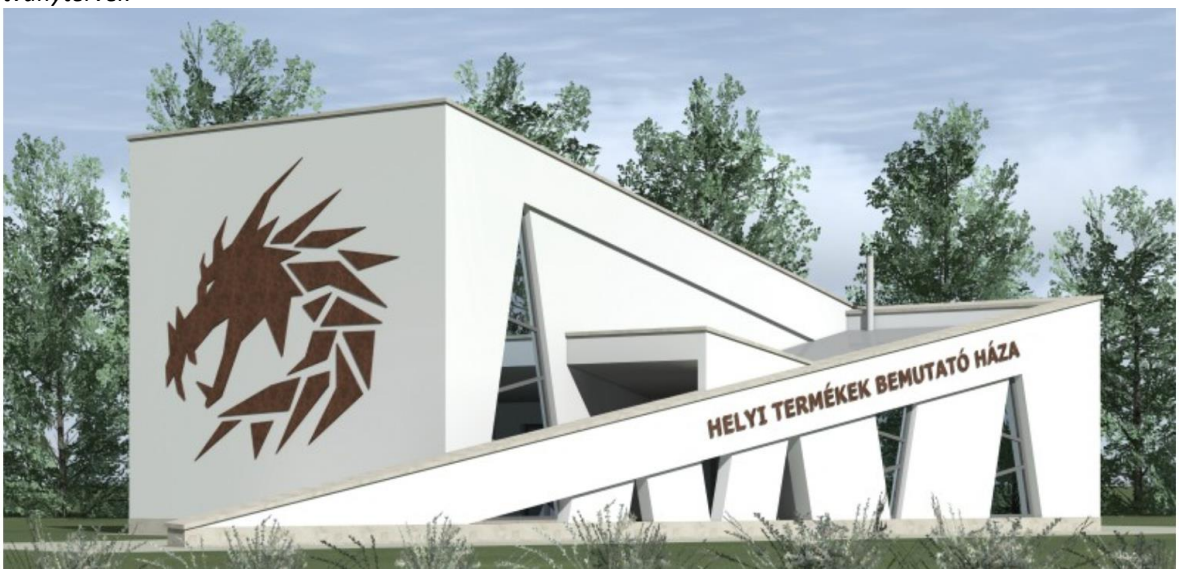
KELETI HOMLOKZAT M = 1:100



ÉSZAKI HOMLOKZAT M = 1:100



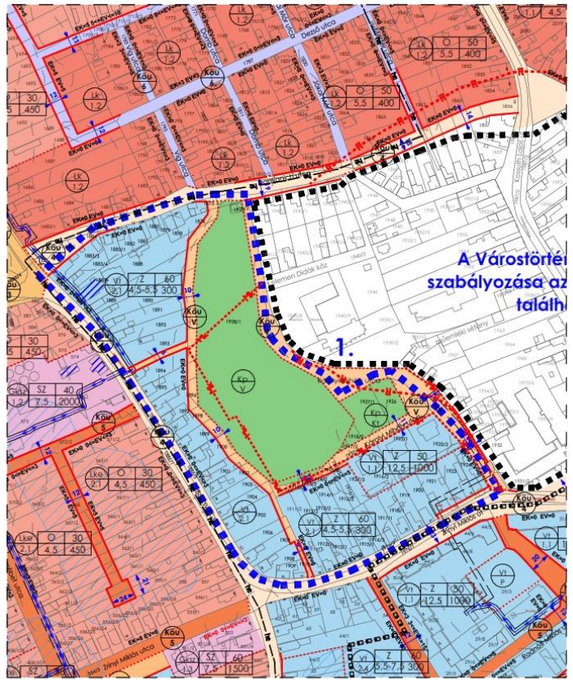
Látványtervek



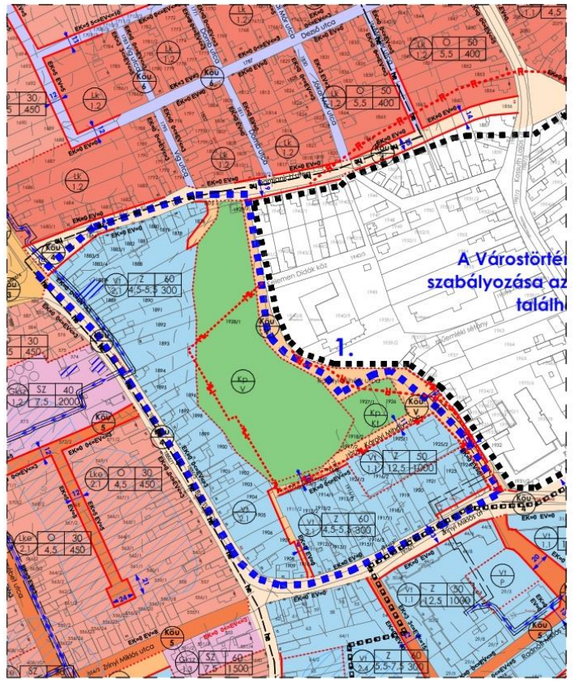
(Forrás: ETALON 2000 KFT.)

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

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Belterületen, a Bajcsy-Zs. út és a Papok rétje közötti tömb.	Meg nem valósult út területének vegyes építési övezetbe történő átsorolása a tömb belsejében a 1893 és a 1889-1904 hrsz-ek érintésével, a telekvégekre tervezett közút törlése.	- beépített terület	- közlekedési célú terület (vegyes használatú gépjármű út- Köu/V)	n.a.	n.a.	- Településközpont vegyes terület (Vt/2.1)	n.a.	n.a.	-



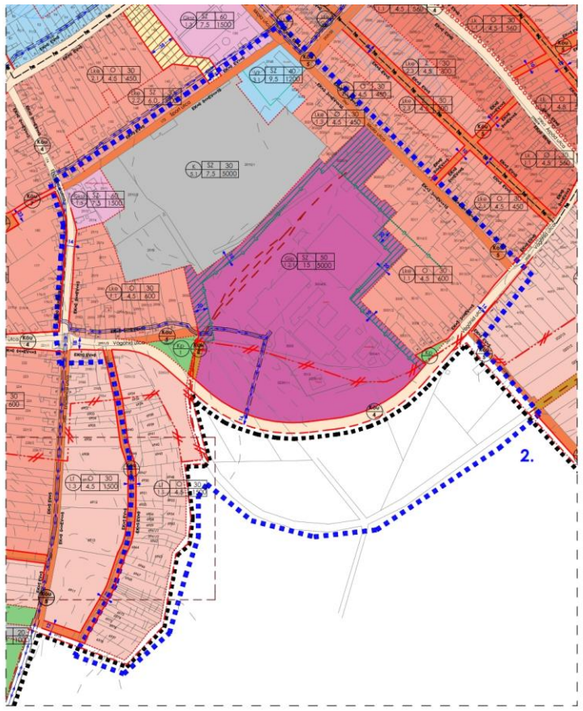
Hatályos terv részlete!



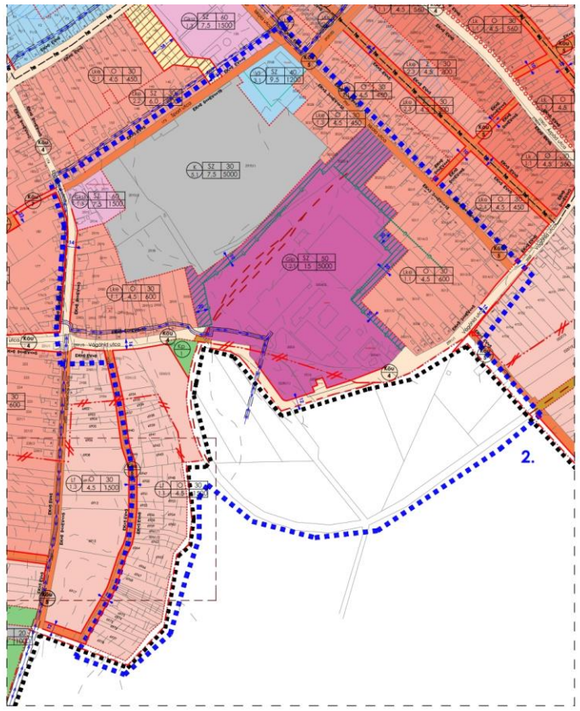
Módosított terv részlete!

HATÁSOK	
	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.
	A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs
	A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs
	A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A bölcsődei kapacitás bővítése, javítja a minél hamarabb történő munkába állás lehetőségét.
	A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs
	Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs
	Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.
	Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben található és ismert régészeti nincs terület van a területen.
	Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.
	Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs
	Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.
	Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs
	Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs
	Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs
	Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs
	Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Belterületen, a Sport utca – Iskola utca – Vágóhíd utca (iparvágány) – Encsencsi út	A Vágóhíd utca és az MSK Hungary telephelyének területi hovatartozás rendezése, a tervezett szabályozásba illesztése.	- beépített terület	- közpark (Kp/1) - ipari gazdaság terület (Gip/1.2.1) - közlekedési célú terület (helyi gyűjtőút – Köu/4)	0,05 2,04	0,3 0,82	- falusias lakóterület (Lf/1.1) - különleges sport és rekreációs terület (K/5.1) - egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdő (Ee/1.1) - közlekedési célú terület (helyi gyűjtőút – Köu/4)	0,05 0,77 1,27	0,12 2,31 11,43	A tényleges, ingatlan nyilvántartáshoz igazítás az elsődleges cél a szabályozási terveken.



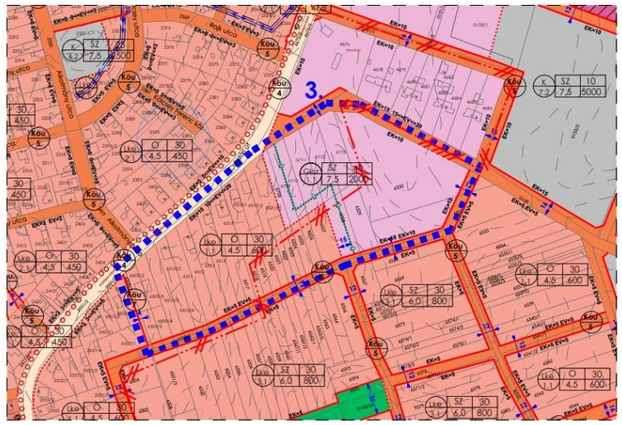
Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK	
A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme:	Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület nincs a területen.
Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Belterületen, a Császári út mentén, a 6517-6529 hrsz-ú telkeken	A Nyírségi Méz Kft Mézüzem területének bővítéséhez szükséges terület biztosítása. Gazdasági terület bővítése, lakóterület rovására.	- beépített terület	- Kertvárosias lakóterület (Lke/1.1)	0,89	2,40	- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz/1.1)	0,89	0,36	Védelmi rendeltetésű zöldsáv kialakítása és műszaki védelem szükséges.



Hatályos terv részlete!

Módosított terv részlete!

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
A vállalkozás fejlesztésének és feldolgozó kapacitásának növelésével új munkahelyek jöhetnek létre.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület nincs a területen.

Környezet-, természet- és tájképvédelem:
Környezeti és tájképvédelmi okokból szükség van a határoló zöldfelületek kialakítására és azok állandósult fenntartására.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs

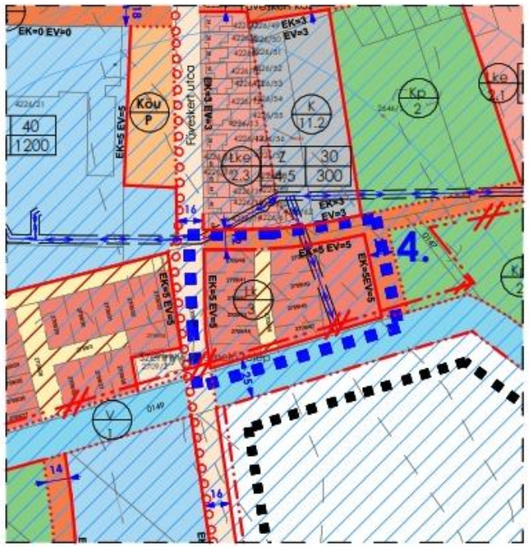
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs

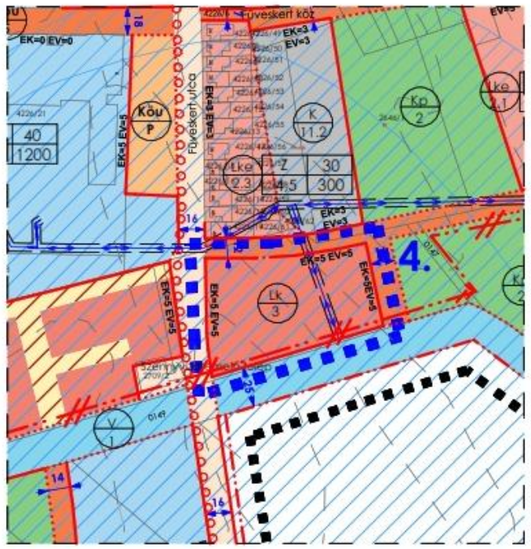
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:
Meglévő, a területen ellátását biztosító infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A területen negatív folyamatok indulnak meg (a beépítési intenzitás növekszik, új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki, stb.).

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Belterületen, a Füveskert utca déli végének keleti, a Nyírbátori-Vasvári csatorna északi oldalán helyezkedik el	A belső magánút törlése a szabályozási tervekről, a tényleges jogi határvonalakhoz történő területi igazítással.	- beépítetlen terület	- Közlekedési terület (magánút)	n.a.	n.a.	- Kisvárosias lakóterület (Lk/3)	n.a.	n.a.	-



Hatályos terv részlete!

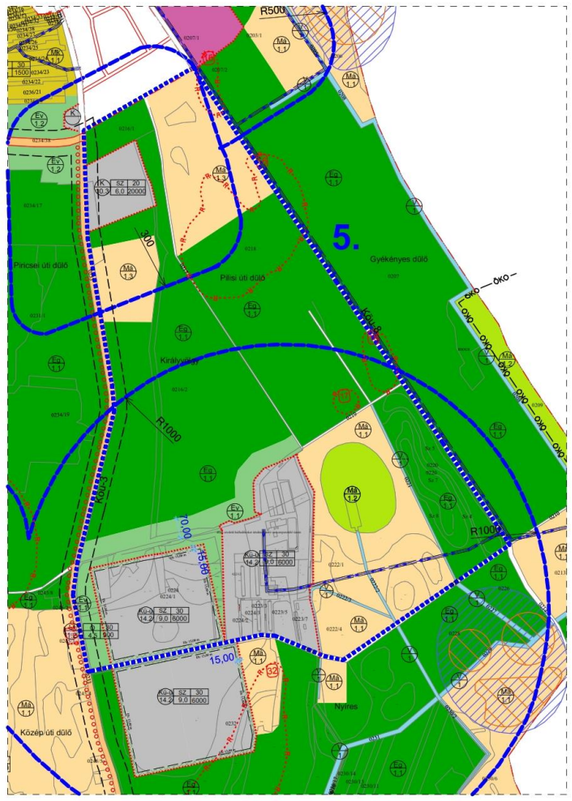


Módosított terv részlete!

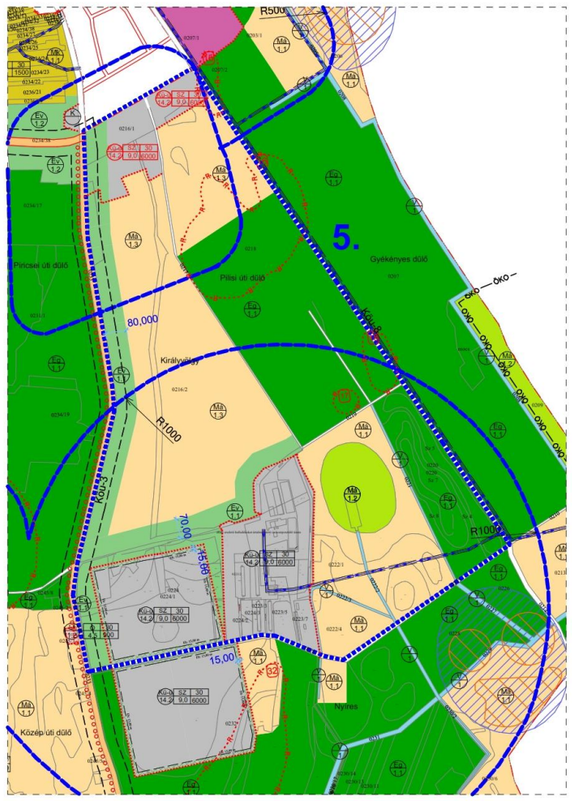
HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: A folyamatosan növekvő munkaerő igény jelenléte a városban, megnövekedett lakás igényt is generál.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület nincs a területen.
Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
5.	Külterületen, a település dél-keleti részén a Piricse felé vezető út (4906 sz. út) keleti oldalán.	Szabadtartású marhatelep kialakításához szükséges terület biztosítása	- szántó (Sz4, Sz5) - legelő (L2, L3, L4) - erdő (E5) - major	- hulladék kezelők területe (K/10.3) - gazdasági erdő terület (Eg/1.1) - általános mezőgazdasági terület (Má/1.3)	6,0 53,60 24,56	0,6 482,40 90,87	- különleges mezőgazdasági üzemi terület (K/14.2) - általános mezőgazdasági terület (Má/1.1) - általános védő erdő (Ev/1.1)	7,93 63,51 12,72	5,55 235,00 114,15	Védelmi rendeltetésű erdősáv kialakítása szükséges a 4906. sz. út mentén.



Hatályos terv részlete!

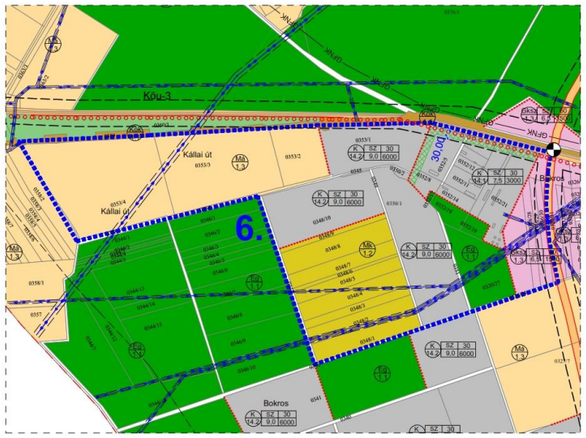


Módosított terv részlete!

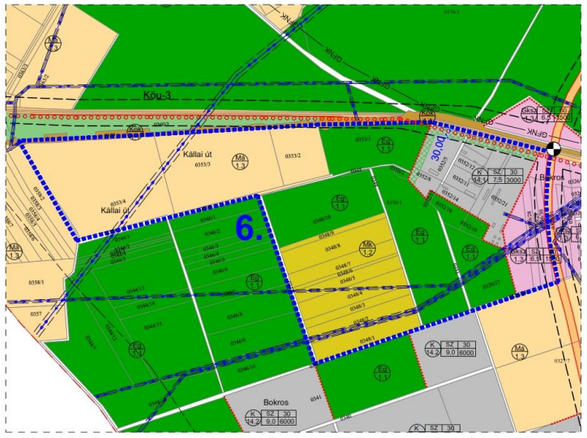
HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület nincs a területen.
Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A jelenlegi telepen végzett koncentrált tevékenység áthelyezésével, nagyobb területen történő működtetésével a korábban megjelenő szaghatások megszűnhetnek.

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
6.	Külterületen, a Nyíregyháza felé (4911 sz. út) vezető út déli oldalán, 0353/1, 0348/10 és a 0350/1 hrsz-ú telkeken	Tervezett, de meg nem valósult különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetének gazdasági erdőterületbe való sorolása, tervezett fejlesztések aktivitásérték csökkenésének pótlására (5. pont).	- gyümölcsös (Gy2) - szántó (Sz5, Sz6)	- különleges mezőgazdasági üzemi terület (K/14.2)	29,82	20,87	- gazdasági erdőterület (Eg/1.1)	29,82	268,38	-



Hatályos terv részlete!



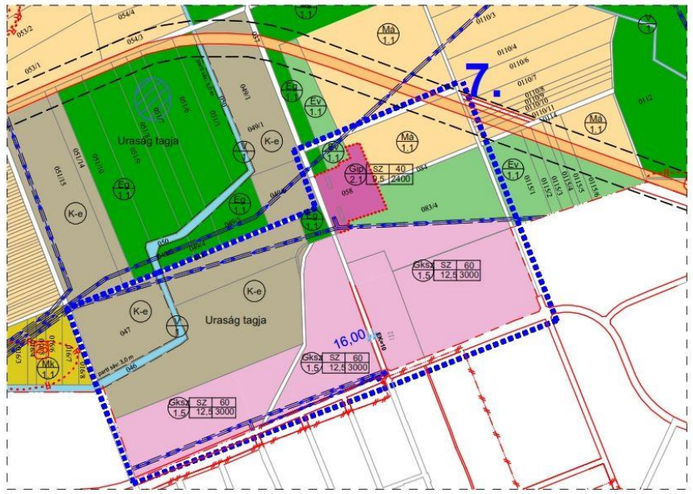
Módosított terv részlete!

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület nincs a területen.
Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A visszaminősítéssel az érintett terület környezeti terhelése, jelentős épített környezetből származó intenzitás terhelése megszűnik, a jelenlegi használatnak megfelelő övezetek kerülnek rögzítésre.

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
7.	Külterületen, a belterülettől északra, - az ipari park külső oldalán, a 083/4 és részben 083/6 hrsz-ú telken	Gazdasági terület bővítése, a felhasznált kiajánlható területek pótlása.	- szántó (Sz4)	- általános védő erdő (Ev/1.1) - gazdasági erdő (Eg/1.1) - általános mezőgazdasági (Má/1.1)	4,6 9,58 6,55	41,4 86,2 24,24	- kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz/1.2)	20,73	8,3	Védelmi rendeltetésű zöldsáv kialakítása. A Gksz/1.2 jelű építési övezet normatív érékeinek módosítása szükséges.

Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Az új területen, új gazdasági társaságok betelepítésével, új munkahelyek jöhetnek létre.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület nincs a területen.

Környezet-, természet- és tájképvédelem:
Nem változik, hatása nincs

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
A terület „keretbe” foglalása a tájba illesztést erősíti.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs

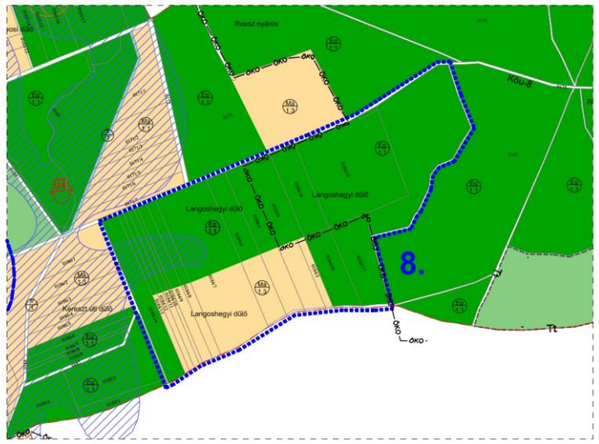
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs

Infrastrukturális erőforrások kihasználása:
Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A területen negatív folyamatok indulnak meg (a beépítési intenzitás növekszik, új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki, stb.).

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
8.	Külterületen, a település keleti részén, közigazgatási határ mentén a 0184/3-184/13 hrsz-ú telkeken	A tervezett fejlesztések (7. pont) aktivitásérték csökkenésének pótlására tervezett erdőterületek kijelölése.	- szántó (Sz5, Sz6, Sz7)	- általános mezőgazdasági terület (Má/1.3)	21,55	79,74	- - gazdasági erdőterület (Eg/1.1)	21,55	193,95	-



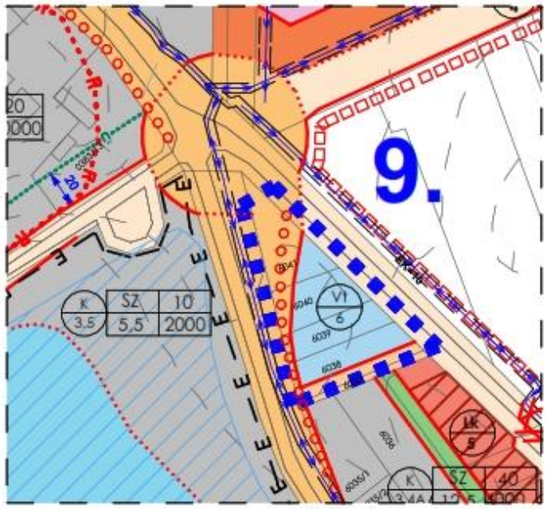
Hatályos terv részlete!

Módosított terv részlete!

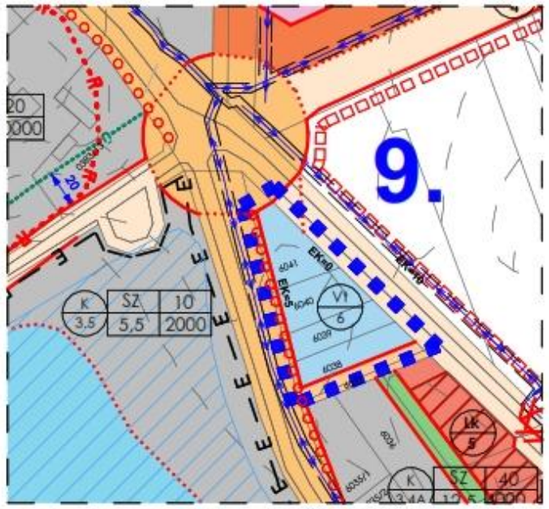
HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület nincs a területen.
Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
9.	Belterületen, a Táncsics utca és a Gyulaji utca találkozásánál, a 6038-6041 hrsz- ú telkek	Helyi termékek bemutató ház létesítésének elősegítése, az érintett közterületi szabályozás tervekhez, megvalósításhoz történő igazítása.	- gyümölcsös (Gy2)	- településközpont vegyes terület (Vt/6)	n.a.	n.a.	- településközpont vegyes terület (Vt/6)	n.a.	n.a.	Elő és oldalkerti előírások szabályozási terven történő felülvizsgálata az egyedi épület elhelyezés és telekpozíció miatt.



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: A helyben termelt termékek szélesebb körű megismertetésével a helyi identitás erősíthető.
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A helyi gazdák piacra jutásának elősegítésével, a termelők megélhetése is javulhat.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület nincs a területen.
Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT

Sor szám	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Belterületen, a Bajcsy-Zs. út és a Papok rétje közötti tömb.	Meg nem valósult út területének vegyes építési övezetbe történő átsorolása a tömb belsejében a 1893 és a 1889-1904 hrsz-ek érintésével, a telekvégekre tervezett közút törlése.	- beépített terület	- közlekedési célú terület (vegyes használatú gépjármű út- Köu/V)	n.a.	n.a.	- Településközpont vegyes terület (Vt/2.1)	n.a.	n.a.	-
2.	Belterületen, a Sport utca – Iskola utca – Vágóhíd utca (iparvágány) – Encsencsi út	A Vágóhíd utca és az MSK Hungary telephelyének területi hovatartozás rendezése, a tervezett szabályozásba illesztése.	- beépített terület	- közpark (Kp/1) - ipari gazdaság terület (Gip/1.2.1) - közlekedési célú terület (helyi gyűjtőút – Köu/4)	0,05 2,04	0,3 0,82	- falusias lakóterület (Lf/1.1) - különleges sport és rekreációs terület (K/5.1) - egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdő (Ee/1.1) - közlekedési célú terület (helyi gyűjtőút – Köu/4)	0,05 0,77 1,27	0,12 2,31 11,43	A tényleges, ingatlan nyilvántartáshoz igazítás az elsődleges cél a szabályozási terveken.
3.	Belterületen, a Császári út mentén, a 6517-6529 hrsz-ú telkeken	A Nyírségi Méz Kft Mézüzem területének bővítéséhez szükséges terület biztosítása. Gazdasági terület bővítése, lakóterület rovására.	- beépített terület	- Kertvárosias lakóterület (Lke/1.1)	0,89	2,40	- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz/1.1)	0,89	0,36	Védelmi rendeltetésű zöldsáv kialakítása és műszaki védelem szükséges.
4.	Belterületen, a Füveskert utca déli végének keleti, a Nyírbátori-Vasvári csatorna északi oldalán helyezkedik el	A belső magánút törlése a szabályozási tervekről, a tényleges jogi határvonalakhoz történő területi igazítással.	- beépítetlen terület	- Közlekedési terület (magánút)	n.a.	n.a.	- Kisvárosias lakóterület (Lk/3)	n.a.	n.a.	-
5.	Külterületen, a település dél-keleti részén a Piricse felé vezető út (4906 sz. út) keleti oldalán.	Szabadtartású marhatelep kialakításához szükséges terület biztosítása	- szántó (Sz4, Sz5) - legelő (L2, L3, L4) - erdő (E5) - major	- hulladék kezelők területe (K/10.3) - gazdasági erdő terület (Eg/1.1) - általános mezőgazdasági terület (Má/1.3)	6,0 53,60 24,56	0,6 482,40 90,87	- különleges mezőgazdasági üzemi terület (K/14.2) - általános mezőgazdasági terület (Má/1.1) - általános védő erdő (Ev/1.1)	7,93 63,51 12,72	5,55 235,00 114,15	Védelmi rendeltetésű erdősáv kialakítása szükséges a 4906. sz. út mentén.
6.	Külterületen, a Nyíregyháza felé (4911 sz. út) vezető út déli oldalán, 0353/1, 0348/10 és a 0350/1 hrsz-ú telkeken	Tervezett, de meg nem valósult különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetének gazdasági erdőterületbe való sorolása, tervezett fejlesztések aktivitásérték csökkenésének pótlására (5. pont).	- gyümölcsös (Gy2) - szántó (Sz5, Sz6)	- különleges mezőgazdasági üzemi terület (K/14.2)	29,82	20,87	- gazdasági erdőterület (Eg/1.1)	29,82	268,38	-
7.	Külterületen, a belterülettől északra, - az ipari park külső oldalán, a 083/4 és részben 083/6 hrsz-ú telken	Gazdasági terület bővítése, a felhasznált kiajánlható területek pótlása.	- szántó (Sz4)	- általános védő erdő (Ev/1.1) - gazdasági erdő (Eg/1.1) - általános mezőgazdasági (Má/1.1)	4,6 9,58 6,55	41,4 86,2 24,24	- kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz/1.2)	20,73	8,3	Védelmi rendeltetésű zöldsáv kialakítása. A Gksz/1.2 jelű építési övezet normatív érékeinek módosítása szükséges.
8.	Külterületen, a település keleti részén, közigazgatási határ mentén a 0184/3-184/13 hrsz-ú telkeken	A tervezett fejlesztések (7. pont) aktivitásérték csökkenésének pótlására tervezett erdőterületek kijelölése.	- szántó (Sz5, Sz6, Sz7)	- általános mezőgazdasági terület (Má/1.3)	21,55	79,74	- - gazdasági erdőterület (Eg/1.1)	21,55	193,95	-
9.	Belterületen, a Táncsics utca és a Gyulaji utca találkozásánál, a 6038-6041 hrsz- ú telkek	Helyi termékek bemutató ház létesítésének elősegítése, az érintett közterületi szabályozás tervekhez, megvalósításhoz történő igazítása.	- gyümölcsös (Gy2)	- településközpont vegyes terület (Vt/6)	n.a.	n.a.	- településközpont vegyes terület (Vt/6)	n.a.	n.a.	Elő és oldalkerti előírások szabályozási terven történő felülvizsgálata az egyedi épület elhelyezés és telekpozíció miatt.
				Összesen:	**159,24**	**829,84**		**159,24**	**835,35**	