

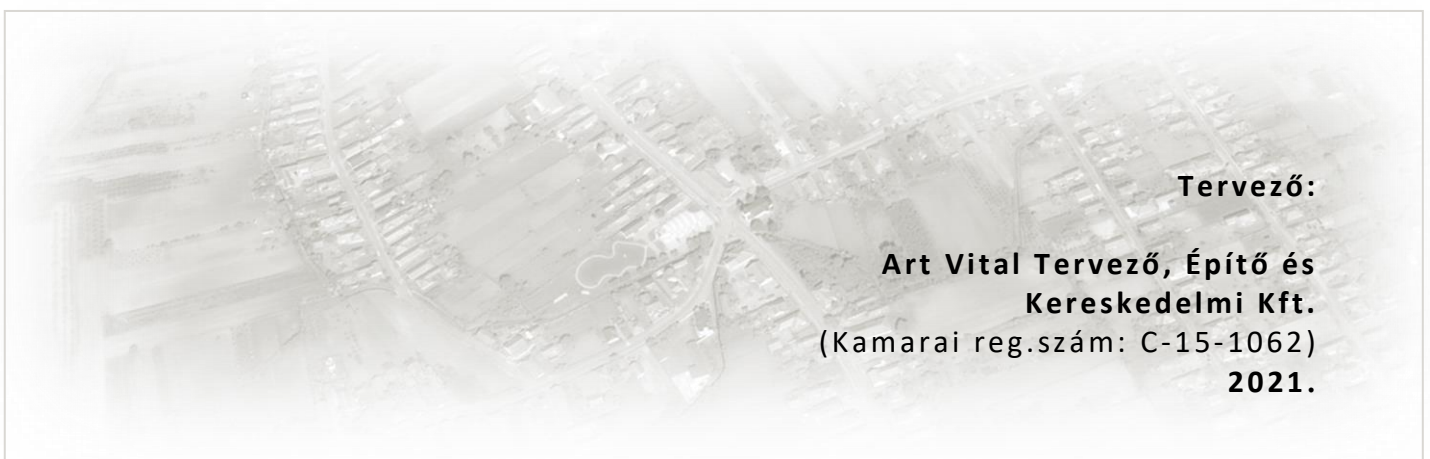


# Nyírcsaholy Község Településrendezési Tervének módosításához

Teljes eljárás –  
Előzetes  
tájékoztatói  
dokumentáció



„Üzemi terület –  
2021”



**Tervező:**

**Art Vital Tervező, Építő és  
Kereskedelmi Kft.  
(Kamarai reg.szám: C-15-1062)  
2021.**

**KÜLZETLAP**  
Nyírcsaholy Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

**Előzetes tájékoztatói dokumentáció  
„Üzemi terület – 2021”**

Település tervező/ Építész vezető tervező



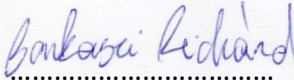
.....  
Végh József  
TT-15-0023  
É/1-15-0124

Település tervező / projektvezető:



.....  
Labbancz András  
TT-15-0378

Szerkesztő:



.....  
Barkaszi Richárd

## **TARTALOMJEGYZÉK**

Nyírcsaholy Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

### **Előzetes tájékoztatási dokumentáció „Üzemi terület – 2021”**

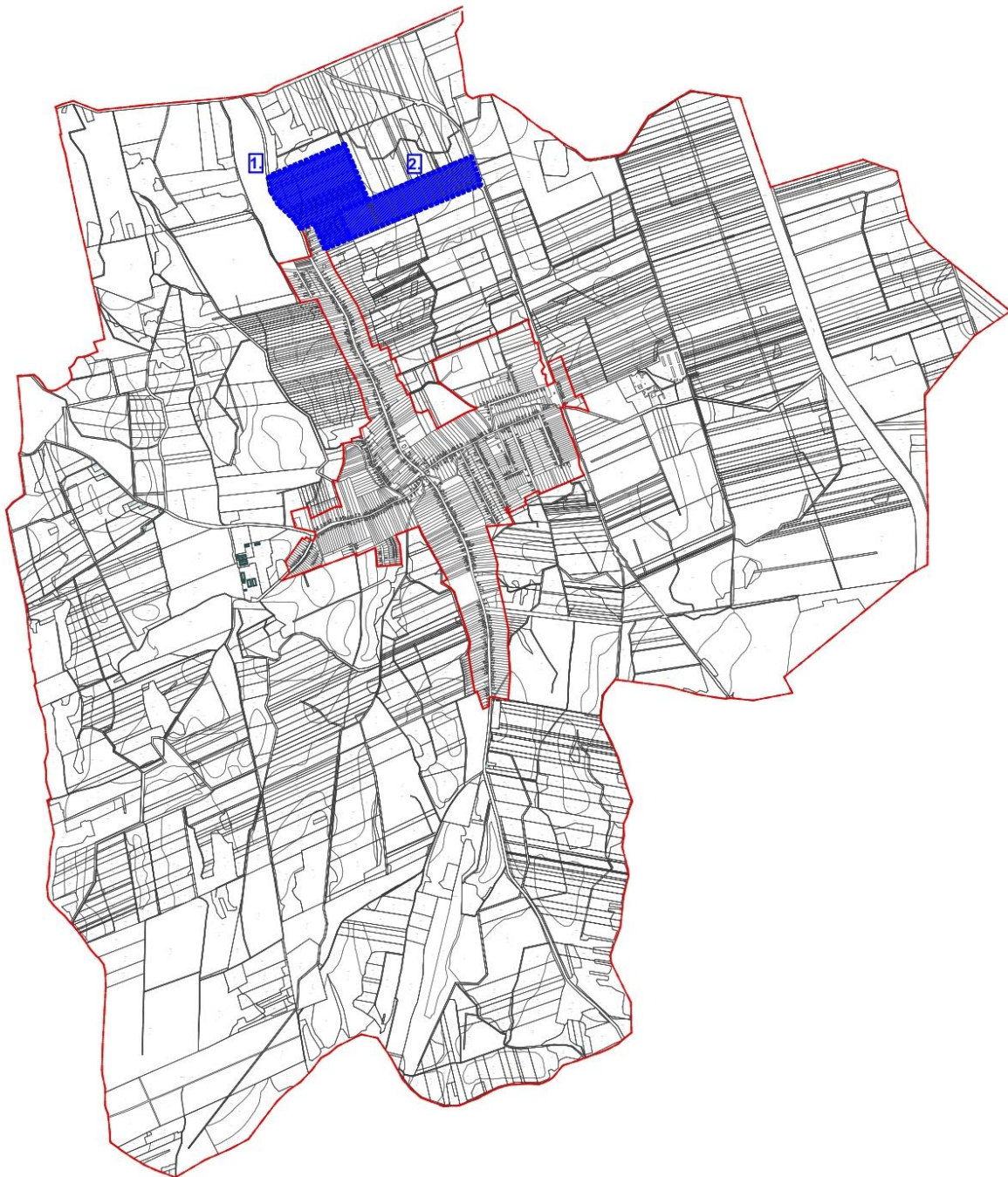
1.	Előzmények	4
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2.	Átnézeti térkép	4
1.3.	A helyszín bemutatása	6
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	11
3.	Képviselő - testületi határozat	13

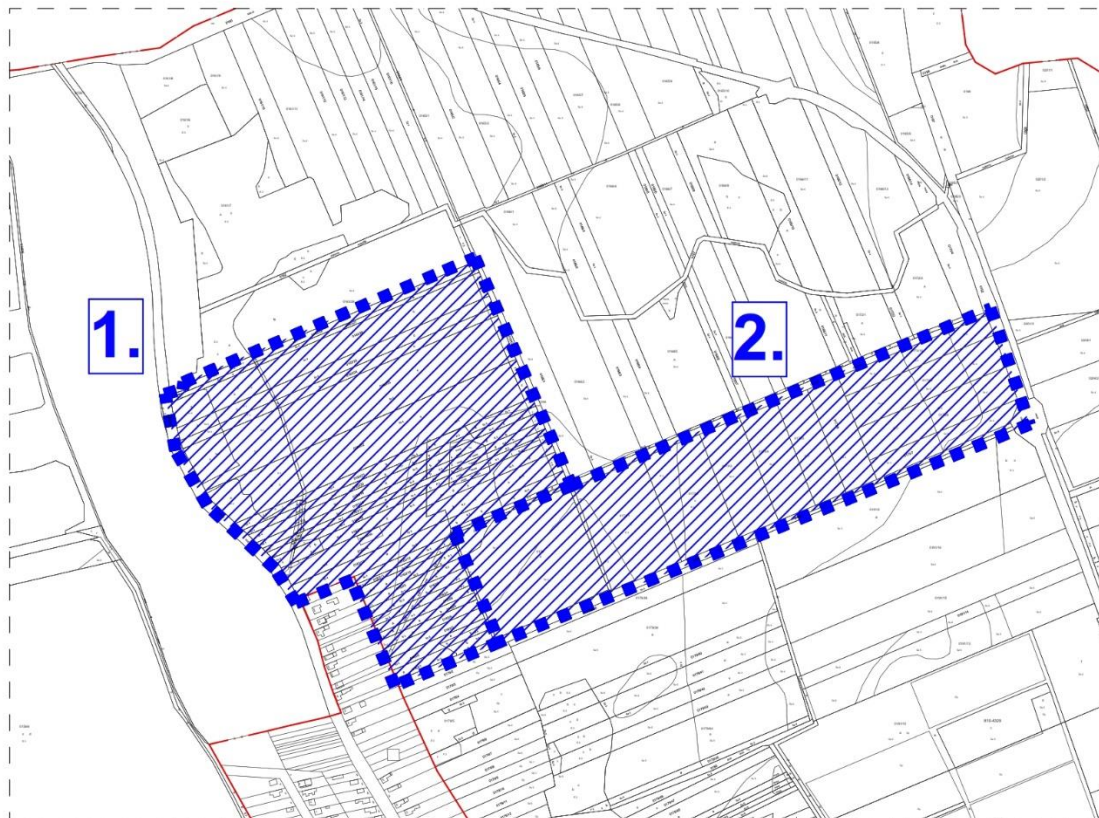
## 1. Előzmények

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

- 28/2006. (V. 25.) KT. számú határozat, Nyírcsaholy Község módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 5/2006. (VI. 1.) számú rendelet, Nyírcsaholy Község módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

### 1.2. Átnézeti térkép





(Forrás: Saját szerkesztés)

### 1.3. A helyszín bemutatása

#### 1. beavatkozási pont

A tervezési terület Nyírcsaholy közigazgatási területének északi részén, a 4918. sz. út keleti oldalán, közvetlenül a belterületi határvonal mellett található.



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A tervezett módosítás során, meglévő üzemi terület (0163/16 hrsz-on) bővítése történik északi irányban, a 0163/17-18 hrsz-okra.

A meglévő telephely területét a 9/2015 (XI. 10.) önkormányzati módosító rendelet rögzítette a hatályos településrendezési eszközökbe:

„7/A. §

#### *Mezőgazdasági üzemi területek*

- (1) *Mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jel Kü): az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.*
- (2) *Az övezetben elhelyezhető ipari, energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási tevékenység céljára szolgáló építmény. Az övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezete előírásaira nem kerül sor.*
- (3) *Az épületek lábazati és homlokzati falai falazott vagy szerelt kivitelben, a 6. sz. mellékelt táblázatában szereplő színhasználattal, továbbá zöld, és ennek árnyalataiban készíthetők. Az épületek tetőfedésének anyaga cserép, betoncserép, pala illetve fémlemez fedés lehet, fehér, szürke, zöld színben vagy ezek árnyalataiban.*
- (4) *A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.*

- (5) Az övezet építési telkein belül az ingatlan határ mentén - az utcafronti telekhatár kivételével -, legalább háromszintes növényállomány telepítése szükséges, min. kétsoros fasor telepítésével.
- (6) Az övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.

Az övezet területén az 7. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken”

„A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 5/2006 (VI. 01) önkormányzati rendelet 7. melléklete

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max építménymagasság
2.				Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	különleges mezőgazdasági üzemi területek	Kü	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0*

\* : A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, torony, stb.)”

A tervezési területet érintett NATURA 2000 területekkel. A Nemzeti Ökológiai Hálózat magterület elemeivel szintén érintett a tervezési terület.

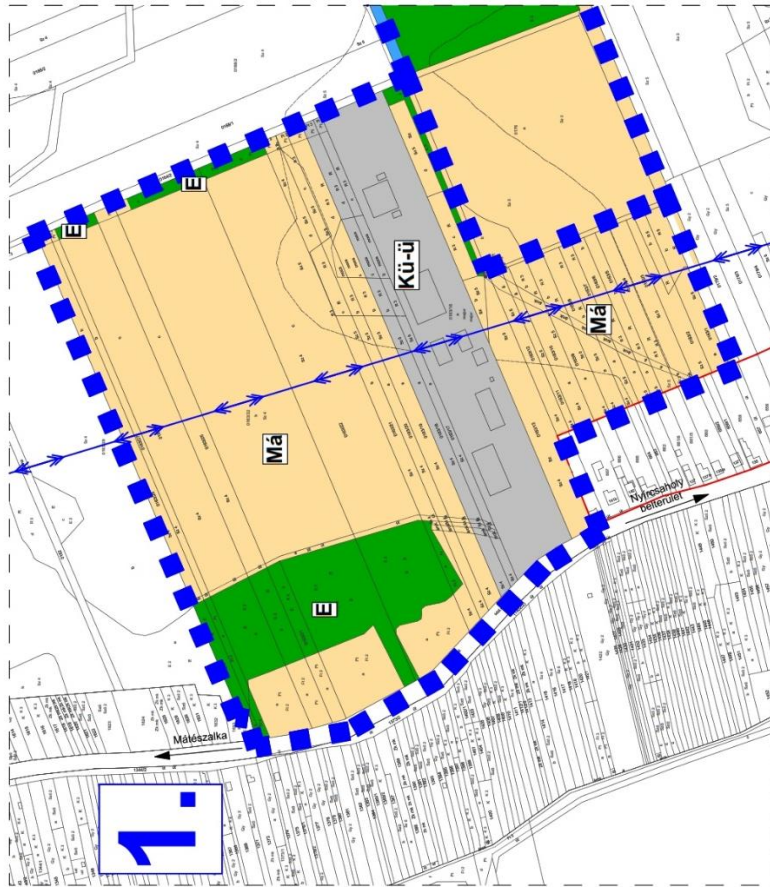
A módosítással érintett területen az új beépítésre szánt terület, közvetlenül nem nincs természetvédelmi érintettsége, illetve azzal közvetlenül nem is határos. A két terület között 2db további ingatlan (0163/19-20 hrsz-ek) helyezkedik el.

Természetvédelmi érintettség (a sraffozott terület NATURA2000 és ÖH magterület)

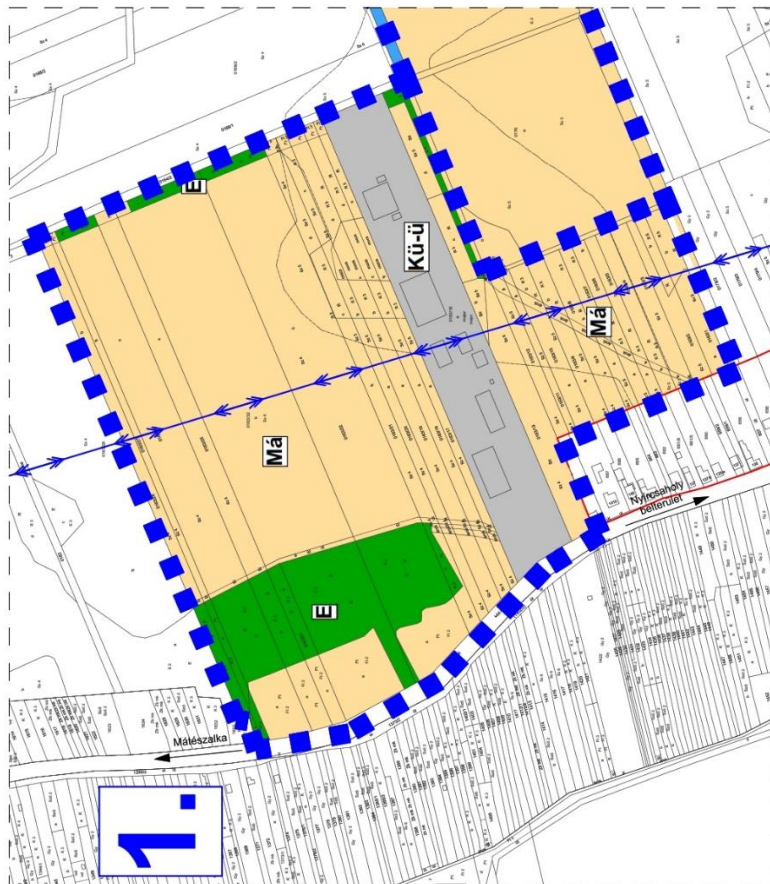


Forrás: MEPAR

Hatályos és módosított szabályozási terv:



Módosított terv részlete!



Hatályos terv részlete!



2. beavatkozási pont:

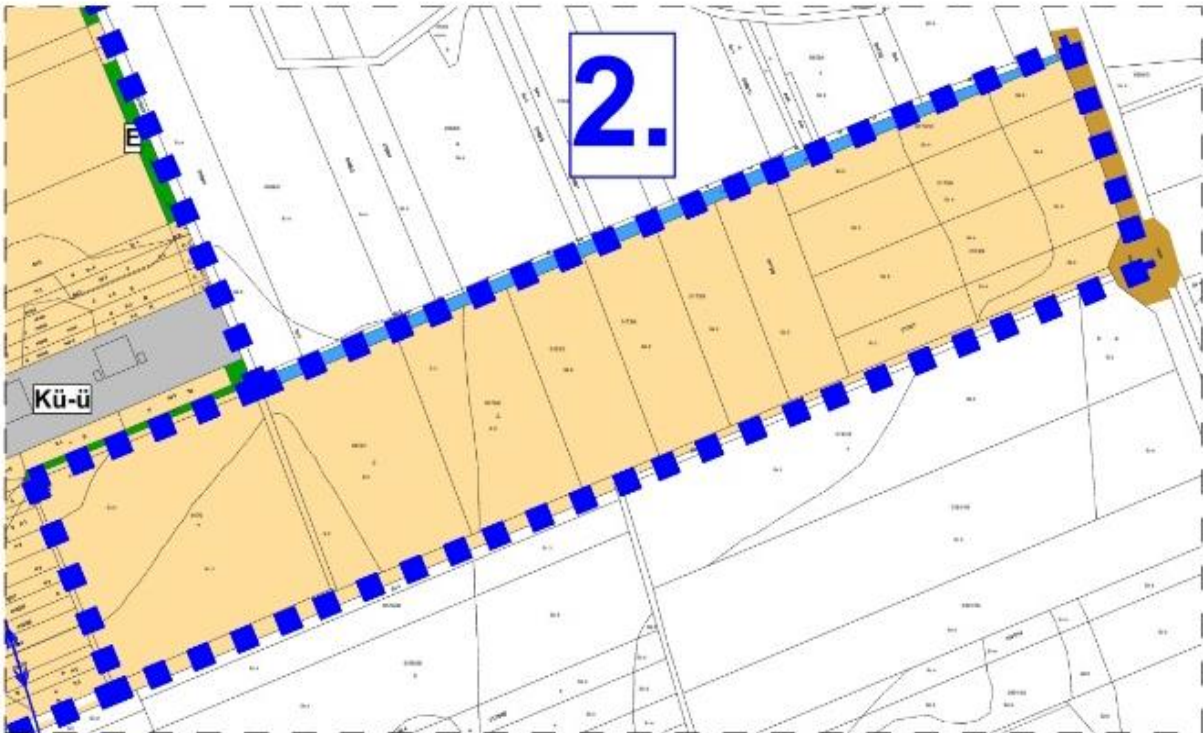
A tervezési terület külterületen, Nyírcsaholy közigazgatási területének északi részén, a 4918. sz. út keleti oldalán a 0177 hrsz (árok) – 0170 hrsz (csatorna) – 115. sz. vasútvonal – 0178 hrsz-ú út által közrezárt telektömbben található, a 0173/1 és 0173/2 hrsz.-ú területeken.

A módosítás a településszerkezeti terv tervi állapotai közötti eltérés alapján került tervezésre és aktivitás érték növekményének felhasználására (erdőkataszter állománya alapján ellenőrizve).

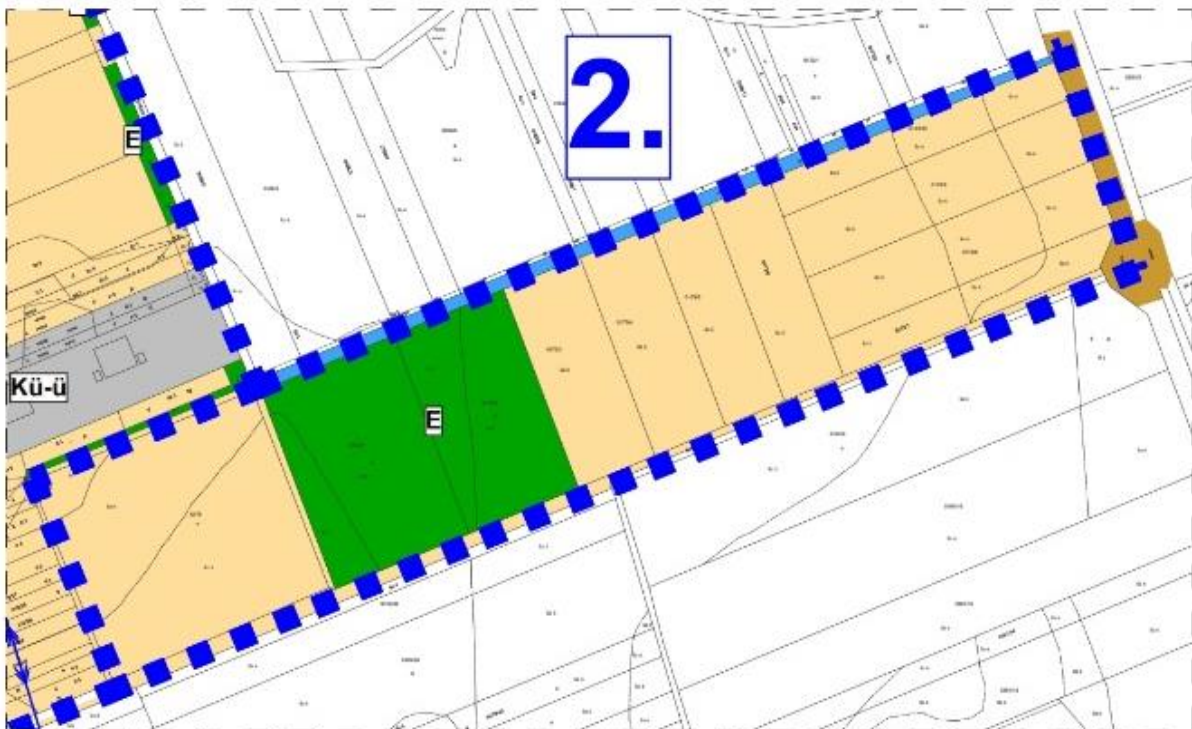


(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

Hatályos és módosított szabályozási terv:



**Hatályos terv részlete!**

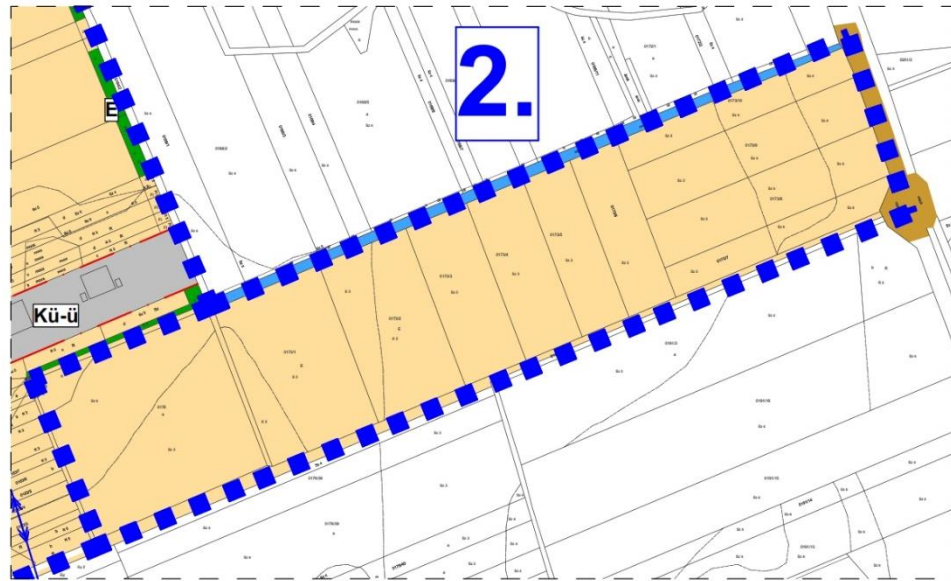


**Módosított terv részlete!**

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

1.	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
	4918. sz. út keleti oldalán, a 0163/16-18 hsz-ú ingatlanok	Mezőgazdasági üzemi terület kialakítása, meglévő telephely bővítése.	- szántó (Sz4, Sz5) - árok - fás terület (Ft3) - rét (R3)	- általános mezőgazdasági terület (Má)	1,15	4,26	- különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü)	1,15	0,81	Az üzemi terület tájba illesztésének szabályozása szükséges lehet.	
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A létrejövő, konkrét fejlesztési terveken nyugvó tervezet, új munkahelyek megteremtésével biztosítja.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Az újonnan létrejövő munkahelyek betöltésével, szolgálhatnak a pénzügyi egyenlőtlenségek csökkentésére, a munkanélküliségből eredő társadalmi feszültségek csökkentésére, lokális szinten.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. A területen régészeti érintettség nincs.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Környezeti és tájképvédelmi okokból szükség van a határoló zöldfelületek kialakítására és azok állandósult fenntartására.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A hagyományos mezőgazdasági tevékenységet nagyüzemi állattartás váltja fel, ezzel a tájszerkezet részben megváltozik, a közvetlen környezetben kompakt módon jelentős méretű, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra. Az egyes épület csoportok zöldfelületi elhatárolása javíthatja kis mértékben a tájszerkezetet.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik, meglévő művelésből kivont telephely bővítésére. A jelenlegi művelési ág szántó és rét, azonban a tényleges használatot rendezni szükséges.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő, a terület határán – a meglévő telephely - haladó infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A területen negatív folyamatok indulnak meg (a beépítési intenzitás növekszik, új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki, stb.), a változás mértéke átlagos a település nagyságrendjén.</p>				

	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.	0177 hrsz (árok) – 0170 hrsz (csatorna) – 115. sz. vasútvonal – 0178 hrsz-ú út által közrezárt telektömbben található, a 0173/1 és 0173/2 hrsz.-ú területeken	Általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület kialakítása, az első beavatkozási pont biológiai aktivitási érték kompenzációja, adattári erdővel	- erdő (E2, E3)	- általános mezőgazdasági terület (Má)	4,33	16,02	- gazdasági erdőterület (E)	4,33	38,97	



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: A közelben építészeti örökség nem található. A területen nincs régészeti érintettség.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	Nem változik, hatása nincs
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs

### 3. Képviselő-testületi határozat

NYÍRCSAHOLY KÖZSÉG  
Polgármesterétől  
4356 Nyírcsaholy, Szabadság u. 1.  
Tel : (44) 502-681 Fax : (44) 502-930  
E-mail: polgarmester@nyircsaholy.hu  
Web: http://www.nyircsaholy.hu



Száma: *2013* /2021.

#### 21/2021(V.13.) számú Polgármesteri határozat Nyírcsaholy településrendezési eszköze módosításának elhatározásáról

Nyírcsaholy Község Önkormányzatának Képviselő - testülete feladat- és hatáskörében eljárva a katasztrófavédelemről és hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése alapján a Képviselő — testület tagjaival történt egyeztetést követően az alábbi határozatot hozom:

Nyírcsaholy község közigazgatási területén magánérdekből történő beruházás mielőbbi megvalósítása érdekében, a beruházó költségviselésével, a Képviselő — testülettel egyetértve módosítatom a településrendezési eszközöket. A módosítás a következő területekre vonatkozik:

Külterületen, a meglévő mezőgazdasági üzemi terület, 0163/16 hrsz. bővítése, részben új beépítésre szánt terület kijelölésével, és a biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzációjára kijelölt terület övezeti átsorolása.

A településrendezési eszköz módosítására vonatkozó településrendezési szerződés alapján a településrendezési eszköz előzetese véleményezése fenti területek vonatkozásában elkezdhető.

Határidő: azonnal  
Felelős: Polgármester

Értesül:  
-polgármester  
-jegyző  
-településtervező  
-mb. önkormányzati főépítész

Nyírcsaholy, 2021.05.13.



*Magyar Csabáné*  
Magyar Csabáné  
polgármester