

VÁROSRÉGIÓ BT
Nyíregyháza, Óz köz 37.
a MICROPOLIS BT
jogutódja

**NYÍRCSAHOLY TELEPÜLÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Nyíregyháza, 2006. április

Nyírcsaholy Képviselő Testülete

5 / 2006. (VI. 1.) Kt.
r e n d e l e t e

A település igazgatási területére vonatkozó
Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról

A Képviselő Testület

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 6. § (3) bek. a. pontjában kapott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.

I. fejezet

Általános előírások

1. §

A rendelet hatálya

- (1) E rendelet hatálya a település igazgatási területére terjed ki.
- (2) A tervezési területen építési tevékenységet végezni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint az e törvény (a továbbiakban Étv.) alapján meghatározott, az

Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 36/2002. (III.7) Korm. rendelettel és a 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendelettel módosított (a továbbiakban OTÉk) előírásai alapján, az 1990. LXV. tv. 8. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörben, ugyanezen tv. 16. §. (1) bekezdés szerinti jogkörben és az 1997. évi LWVIII. tv. 7. §. (3) bekezdés szerinti hatáskörben eljárva az érvényes egyéb országos érvényű jogszabályok, valamint a SZ/1. rajzszámú Szabályozási Terv, és jelen Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

- (3) A Helyi Építési Szabályzat alatt jelen rendeletet és a Szabályzat 1-5 mellékletében foglaltakat (továbbiakban: HÉSZ) kell érteni.
- (4) A Helyi Építési Szabályzat a fentiekben felsorolt jogszabályok és az OTrT előírásainak figyelembevételével készült (OTrT egyezőséget igazoló munkarész)

A terv területének felhasználása

2. §.

A Területfelhasználási módok és szabályozási jelek, elemek

- (1) A terv által érintett területen az általános és sajátos építési használat szerint a következő területfelhasználási egységek lehetnek:
 - a.) beépítésre szánt területek**
 - 1. lakó-,
falusias lakó-, (Lf)
 - 2. vegyes-,
településközpont vegyes-, (Vt)

3. gazdasági-,
kereskedelmi, szolgáltató-, (Gksz)
ipari-, (Gip)
4. különleges-,
temetők (KT1)
intézményi- és sportterületek (KT2)

b.) beépítésre nem szánt területek:

1. közlekedési- közmű-elhelyezési, hírközlési-,
Országos mellékút (forgalmi út) (KÖu/2)
Helyi gyűjtőutak (KÖu/3)
Kiszolgáló út (lakóutak) (KÖu/4)
Kötőpályás közlekedési terület (KÖK)
2. zöld-,
közparkok Z
3. erdő-,
Egészségügyi-szociális, turisztikai erdő (Ee)
4. mezőgazdasági-, (M)
Parcellázott, illetve kertes (Mk)
Egyéb művelés (M)
Védett mezőgazdasági területek
5. Vízvédelmi területek

(2) A Szabályozási Terv elemei:

- művi értékvédelem, táj- és természetvédelem, kilátás- és látványvédelem, környezetvédelem határai;
- a tervezett szabályozási vonal (közterületet, nem közterületet, elválasztó vonal);
- az építési övezetek határa;
- az építési övezet alakítható legkisebb telekterület mértéke (és HÉSZ-ben);
- az építési határvonal (táblázatban és HÉSZ-ben);
- az előkert legkisebb mértéke (HÉSZ-ben);
- a telken belüli minimális zöldterület nagysága (táblázatban és HÉSZ-ben);
- a maximális építménymagasság;
- a beépítésre nem szánt területeken az eltérő területfelhasználási módok határa;
- a közlekedési és közmű-elhelyezés területei legkisebb szélessége;
- az építési övezetek határa;
- az építési övezet legkisebb alakítható telekterületének mérete
- a különleges területek célja és beépítési előírásai;
- a beépítésre szánt területek (közterületnek nem minősülő), telkek, építési telkek beépítési módja; lakóterületek.

(3) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:

- a. A szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges.

3. §.

Az építés engedélyezése

1. A különleges gazdasági, településközponti vegyes övezetek területén az övezetnek megfelelő építményre kiadott építési engedély után használatba vételi engedélyt csak a feltáró utak, parkolók megépülésével és annak forgalomba helyezésével együtt (vagy utána) lehet kiadni.
2. A beépítésre nem szánt területeken a szerkezeti terv felhatalmazása alapján az OTÉK és jelen szabályzat előírásait kell alkalmazni.

II. fejezet

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

4. A. §

A lakóterületek

- (1)
 - a.) Lakóterületek Nyírcsaholy település esetén a beépítésre szánt területek Lf. tömbszámú területei.
A lakóterületeket a terv kötelező szabályozási elemekkel meghatározott előírásai szerint kell kialakítani és felhasználni.
 - b.) Lakóterületek a beépítésre szánt területek azon részei, ahol lakóépületeket lehet elhelyezni. A lakóterületeken az OTÉK 14. §. (2) bekezdésében foglaltakkal ellentétben nem helyezhetők el:
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmények,
 - kézműipari építmények,
 - üzemanyag-töltők építményei.
- (2) A lakóterületeken melléképítmények vonatkozásában az OTÉK-tól nem lehet eltérni. Az állattartó épületek építési

feltételeit, elhelyezésüket állattartásról szóló helyi rendeletben kell szabályozni, a beépítési határvonalat ezen épületek esetében sem lehet meghaladni (lásd még 17. bekezdést, illetve HÉSZ 4. sz. melléklet).

(3)

a.) Lakóterületen alkalmazott **építési övezeti előírások:**
0-30/4,5-900

b.) Az övezeti jel szerinti minimális telekterület (900 m^2) kialakult helyzetben 800 m^2 , utólagos hézagos zártorsúsításnál 700 m^2 térmértékig el lehet térni, az övezeti jel szerint értelmezett telektömb egységes normatív rendszere szerint.

(4)

a.) A telek legkisebb szélességi mérete

SZ	18 m
O	14 m

b.) Olyan építési telkeken, ahol a kialakult (jelenlegi) beépítési mód szabadonálló, az építési telek szélessége ($SZ > 18 \text{ m}$.) lehetővé teszi a helyben szokásos, döntően az oldalhatáron álló beépítéstől való eltérést, az oldalkert, illetve lakóházak közötti távolságokra vonatkozó tűzvédelmi előírások betarthatók, a szabadonálló beépítés továbbra is engedélyezhető.

(5)

a.) Az alkalmazható építési vonal távolságok az utcafronti kerítésektől mérve

Építési telek mélysége: Építési vonal távolság:

25 m-es telek	19 m
30	22 m
35	25 m
40	28 m
45	30 m
50	35 m
60 m felett	40 m
70	45 m
80	50 m
90	60 m
100 m	60 m
150 m-ig	85 m
150 m felett (200 m)	max. 110 m (110 m)

b.) A építési vonalak meghatározott mértéke és a megengedett legkisebb telekterület mellett a 30 %-os beépítés teljesíthető. A minimális telekterületnél nagyobb telkek beépíthetőségének számítási módja:

- minimális telekterület: 30 % 270 m^2
- fennmaradó területre: 15 % x
- összes beépíthető terület: $(270 + x) \text{ m}^2$

c.) Olyan tömböknél, ahol azok meghatározott részén (szabályozási terv) vizes – mélyfekvésű, azaz nem beépíthető terület van jelölve; a telkek méretét az utcafronti kerítés és a beépítést tiltó szabályozó vonal közötti távolság szerint

kell megállapítani és a határvonalat az ennek a telekméretnek megfelelő mértékben meghatározni.

d.) Magas talajvízállású területen pincét létesíteni nem lehet.

(6) Az alkalmazható előkert mélységek: $EK = K,$
 $EK = 5,0 \text{ m}$

K: Kialakult, beépített útszakaszoknál a 0-5 m előkert nélküli építési hely szabályait kell alkalmazni.

- (7) A lakóterületi zöldterület aránya minimum: 40 %, beültetési kötelezettség 3 év.
- (8) A lakóterületek építési övezeteinek új építési telkei funkcionális területfelhasználását is a korábban kialakult, hagyományos lakóudvar-gazdasági udvar- kert elrendezés szerint kell alakítani. A gazdasági udvart a kerttől vizuálisan le kell választani (tömör kerítés, növényzettel befuttatott kerítés stb.). Ezt olyan esetekben még szigorúbban be kell tartani, ahol a kertvégek közterületről láthatók, mert a melléképületek – (gazdasági udvar) látványa zavaró, településképpont rontó lehet.
- (9) Lakóterületen, 3,5 t-át meghaladó súlyú tehergépjármű parkoló terület, tároló nem létesíthető.
- (10) Utcai garázs (földszinten, vagy pinceszinten) nem létesíthető (karakterszabályozás).
- (11) A lakóházak magastető hajlásszöge $30-45 \pm 5$ fok lehet, de figyelembe kell venni az adott héjalásra vonatkozó előírásokat is.
- (12) Kontyolt és oromfalas tetők egyenként váltakozó alkalmazását nem lehet megengedni. Egy-egy tetőformát (pl. kontyolt) minimum 6-10 szomszédos épületnél kell alkalmazni, a váltást pedig átmeneti (pl. álkonty) tetőformálással ösz-

szekapcsolni (minimum 3-4 épület, mindkét irányban) (karakterszabályozás). A megfelelő utcakép érdekében a tetőformálásokat is harmonizálni kell (karakterszabályozás).

- (13) A lakóépület és melléképületek között a beépítési oldalon 6,0 m távolságot kell tartani, vagy azokat közvetlenül hozzáépíteni. Ez utóbbi esetben a lakóháztól számított 6,0 m-en belül állattartási célokat szolgáló melléképület nem lehet. A helyben szokásos melléképületek a következők: járműtároló, nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tároló építmények (tüzelőanyag, mezőgazdasági tárolás), állattartás építményei, kisipari műhely, kiskereskedelmi üzlet – pavilon, árnyékszék. A melléképületek a főépület funkcióit kiegészítő, ahhoz csatlakozó, vagy attól különálló építmények.
- (14) A részleges közművesítettség feltételei: villamos energia, vezetékes ivóvíz, zárt közműpótlós szennyvíz-elhelyezés (nem szikkasztó!), nyílt v, zárt csapadékvíz-elvezetés.
- (15) Terepszint alatti építmények az előkertben, az építési határvonal és telek hátsó telekhatára között nem létesíthetők. Terepszint alatti építmények azok, melyek a terep szintből földdel fedve is maximum 1,0 m-el emelkednek ki. A szerkezetileg önálló építménynél gondoskodni kell a megfelelő állékonyságról (alapozás, földnyomás, víznyomás) vízszigetelésről és szellőzésről, valamint a biztonságos megközelítésről (lépcső, rámpa).

5. §.

A vegyes területek

(1)

- a.) A településközponti vegyes terület több önálló rendeltetésű egységet foglalhat magában. A lakóterületen kívül elhelyezhetők az OTÉK 16. §. (2) bekezdésében foglaltak, kivéve:
- parkolóház,
 - üzemanyagtöltő,
 - gazdasági építmény,
 - termelő kertészeti építmény
- b.) Településközponti vegyes területen a beépítettség mértékét a szabályozási terv meghatározza. Intézményi rendeltetés esetén a terület beépítettsége az övezetben szabályozotthoz képest (5) 10 %-al növekedhet, ha az OTÉK szerinti (nem telken belüli) gk. parkolók elhelyezési kötelezettsége biztosítható.
- (2) Településközponti vegyes területen intézményi rendeltetésűnek számít az épület (építmény), ha a szintterület legalább 60 %-a intézményi funkciójú.
- (3) Az övezetben közterület felől garázs, sőt ügyfélparkoló sem épülhet. Lakásépítés esetén a telken belüli épületben kell biztosítani a lakásonkénti gépkocsi tárolót.
- (4) Településközponti vegyes területen a környezetterhelő kibocsátások határértékeit az érvényes egyéb szakági előírások szerint kell figyelembe venni.
- (5) A vegyes területek építési használatának megengedett határértékei, illetve az alkalmazott övezeti előírások:
- a., az alkalmazott övezeti jelek: Vt.
- b., az alkalmazott övezeti előírások : 0-30/6,0-700
- kialakult helyzetben, más országos előírás miatt indokolható esetben: SZ-30/6,0-900

- (6) Vegyes területeken a zöldterületek aránya minimum 20 %, beültetési kötelezettség 1 év.
- (7) Vegyes területek funkcionális tagozódása az előírt szabadonálló beépítés jellegének megfelelően alakítható. A hátsókert minimális méretét 10 m-ben kell megállapítani.
- (8) A településközponti vegyes területen (Vt) a minimális telekterület nagysága: 700 m², de a megosztásnál a telekalakítás általános szabályait figyelembe kell venni. Az ezt a mértéket el nem érő térmérték esetén a Szabályozási Terv az irányadó, de ez a térmérték tovább nem osztható.
- (9) A közművek kivételével a terepszint alatti építmények beépítésének mértéke nem lépheti át az övezetre megadott értéket.
- (10) A vegyes területeken teljes közművesítést kell létesíteni.
- (11) A tartalékterületek átmeneti hasznosítása: a jelenlegi (építési használat szerinti) területfelhasználási funkció szerint történhet.

6. §.

Gazdasági területek építési övezetei

- (1)
 - a.) A gazdasági területek építési övezete gazdasági építmények elhelyezésére szolgál. Ezek lehetnek Gksz, Gip területek.
 - b.) Kereskedelmi-gazdasági (Gksz) területeken nem helyezhetőek el a következő építmények:

Igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő.

- c.) Jelentős mértékben nem zavaró hatású ipari gazdasági területen nem helyezhetők el a következő építmények:
Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- d.) Jelentős mértékben zavaró hatású ipari területen a bűzös, nagy zajjal járó, gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el. Bizonyos esetekben a 152/1995(XII.12.) Korm. rendelet 1.sz. melléklet /módosítva 102/1996 (VII.12.) és 97/1997(VI.1) Korm. rendelettel/ szerint kell környezetvédelmi hatásvizsgálatot végezni, a létesítmények megfelelő elhelyezéséhez.
- (2) A gazdasági területek építési használatának megengedett határértékei, illetve az alkalmazott övezeti előírások:
- a., az alkalmazott övezeti jelek: Gip Gksz.
b., az alkalmazott övezeti előírások: Gip: SZ-30/6,0-5000
Gksz: SZ-30/6,0-2000
- (3) Gazdasági építményeknél az építmények előtti előkert mélységek:
- a.) kereskedelmi – gazdasági építmények: 10 m
b.) nem zavaró ipari építmények: 15 m
c.) jelentősen zavaró hatású ipari építmények: 20 m.
- (4) Gazdasági területeken a zöldterületek minimális aránya:
(háromszintes zöld felület)
- kereskedelmi-szolgáltató létesítmények: 10 %
ipari létesítmények: 25 %
zavaró hatású ipari létesítmények: 40 %
beültetési kötelezettség: 1 év
- (5) Gazdasági területeken a kereskedelmi-ipari létesítményeket szabadonálló beépítési módban kell elhelyezni, a (4) pontban meghatározott előkertekkel. A hátsókertek minimális

mélysége 20 m, figyelembevéve az árurakodási feltételek biztosítását.

- (6) Gazdasági területen a minimális telekterület nagysága: Gksz: 5000 m²; Gip: 2000 m², de a megosztásnál a telekalakítás általános szabályait figyelembe kell venni. Az ezt a mértéket el nem érő térmérték esetén a Szabályozási Terv övezeti jelében meghatározott mérték az irányadó, ami tovább nem osztható.
A levegőtisztaság védelmével kapcsolatosan a 21/2001(II.14.) Korm.r. 2.sz. mellékletében foglaltakat fokozottan figyelembe kell venni.
- (7) Terepszint alatti építmény csak a felszíni építmény alatt helyezhető el, azzal együtt építve. Az állékonyságot, megfelelő vízszigetelést, szellőzést és a biztonságos megközelítését biztosítani kell.
- (8) A tervezett ipari területek esetében ügyelni kell arra, hogy a levegő védelemmel kapcsolatos egyes szabályokról szóló, többször módosított 21/2001 (II.14.) Kormányrendelet 2.sz. mellékletében meghatározott tevékenységek esetén, a meghatározott védelmi övezetek kialakíthatók legyenek.

7. §.

Különleges területek

- (1) A különleges területek közé azok a területek tartoznak, amelyeket a rajtuk elhelyezett építmények különlegessége miatt ide kell sorolni.
- (2) A település különleges területei építési használatának alkalmazott határértékei, illetve övezeti előírásai:
- a. az alkalmazott övezeti jelek: KT1, KT2
 - b. az alkalmazott övezeti előírások: KT1: SZ-3/4,5-x
KT2: SZ-40/6,0-9000

x = tényleges terület

- (3) Az építési övezet alakítható legkisebb telekterület mérete:

K.1.: kialakult

K.2.: 9000 m²

K.3.: kialakult

Ennél kisebb telekméretnél a Szabályozási tervben foglaltakat kell figyelembe venni azzal, hogy az adott térmértékek tovább nem oszthatók.

- (4) A minimális zöldterületi fedettség: 40 %, ami az intézményi célú hasznosításnál értelmezhető.

III. fejezet

A beépítésre nem szánt területek övezetei előírásai

8. §

Közlekedési területek

- (1) A terv közlekedési területei a Szabályozási Terv szabályozási vonalai által meghatározott közterületei a közpark és egyéb területek kivételével.
- (2) A közlekedési területek a terv beépítésre nem szánt területei, melyet felhasználni, építésre igénybe venni csak a Szabályozási tervnek, jelen Szabályzatnak és az OTÉK előírásainak figyelembevételével lehet.

- (3) A tervben alkalmazott övezeti jelek a következők: Köu 2-4; ez utóbbi jelentősebb külterületi utat jelöl.
- (4) A település forgalmi útjai: Hunyadi, Szabadság gyűjtő útjai: Kossuth, Széchenyi
A további utak lakóutak. Az utak szabályozási szélességeit a szabályozási terv szerint kell kialakítani, illetve biztosítani, figyelembe véve a megadott mintakereszt-szelvényeket.

Az utak konkrét tervezésénél építésénél, közművek elhelyezésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények létesítmények megvalósításánál, felújításánál biztosítani kell (külön jogszabály alapján) az elektronikus hírközlési és postai létesítmények elhelyezésének lehetőségét.

9. §.

Helyi értékvédelem

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen helyi értékvédelmi kategórián belül (lásd még 1. sz. melléklet)
- a.) településszerkezetileg védelemre kijelölt terület: nincs
 - b.) helyi védelemre kijelölt épület: polgármesteri hivatal, római és görög katolikus templom
 - c.) helyi védelemre kijelölt táji értékek: nincs
 - d.) természeti területek: szerkezeti terven megjelölt területek.
 - e.) a védelem alá tartozó területeket helyi rendelettel kell szabályozni.

- (2) Amennyiben az igazgatási területen nagyobb földmunkával járó beruházásokra kerül sor és felmerül a régészeti kutatás igénye, a kutatás lehetőségét biztosítani kell. A kutatás igényét a Megyei Múzeumok Igazgatóságának kell bejelenteni. A kutatás lehetőségét az igazgatóság kezdeményezése esetén is biztosítani kell.
- (3) A régészeti lelőhelyeket lefedő ingatlanokat érintő bármilyen földmunkával járó építési tevékenység engedélyezése során Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Debreceni Regionális Irodájának megkeresése szükséges.
- (4) Az épített környezeti értékekre, természeti értékekre vonatkozóan önálló rendeletet kell alkotni, melyhez az értékeket részletesen kell leírni és dokumentálni.

10. §.

Zöldterületek

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszkertek.
- (2) A zöldterületek övezeti jelei: Z
Az övezeti szabályozás: SZ-2/4,5-x
x = tényleges terület
- (3) A zöldterületen nem helyezhető el az OTÉK 27. §. (4) bekezdés b.) pontja szerinti építmény.

11. §.

Erdőterületek

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Az erdőterületek meghatározott, különböző célú területek, melyeket a szerkezeti terv felhatalmazása szerint kell figyelembe venni.
- (2) Az erdőterületek alkalmazott övezeti jelek szerint:
 - Külterületeken: Eg
 - Belterületeken: Ee (külterületbe csatolva)
- (3) Az erdőterületek elhelyezkedését a meglévő és az új telepítések vonatkozásában a szerkezeti terv tartalmazza, azok behatárolásával egyetemben (övezeti terv szerint).

12. §.

Mezőgazdasági területek

- (1) a település területének mezőgazdasági termelést (növénytermesztést, állattenyésztést, továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló területek.
 - (2) A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:
 - a. M: döntően szántó művelésű terület
 - b. Mk: kertés művelésű területek
 - c. Védett mezőgazdasági területek
- a. M: döntően szántó művelésű terület:
- (1) az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-mindenhol viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltét-

elei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Épületeket elhelyezni a legalább 3,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épülettel, a telekterület maximum 3%-os beépítésével lehet.

b. Mk: kertes művelésű területek:

(1) Ezek zöme szőlő, kisebb részben gyümölcsös művelésű területekből áll.

(2) A kertes művelési ágú területeken csak 12 m² térmértékű gazdasági épületek építhetők.

c. Védett mezőgazdasági területek:

(1) Mezőgazdasági ugyanakkor védelem alatt álló területkről van szó.

(2) Az adott területeken semmilyen épület sem helyezhető el, még gazdasági célokból sem, kivéve a kutatással és védelemmel összefüggő építményeket.

13.§

Vizgazdálkodási területek

- (1) A terv vízgazdálkodási területei az OTÉK 30§-a alapján közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja (övezet jel:V)
- (2) Vízvédelmi és vízgazdálkodási célokra fenntartott parti sáv a községet érintő vízfolyások esetében 6-6 m-ig, közcélú vizi létesítmények (pl. belvíz-,öntözőcsatornák) esetében 3-3 m-ig terjed, beépíteni nem lehet, ott csak rétegeltelőkészítés folytatható. A töltéseknél a szabadon hagyandó sáv szélessége 10 m a töltéslábtól számítva.
- (3) A telkeknek e sávra eső részén csak vashuzalháló kerítés létesíthető, beton alap nélkül. A mentett oldalon a töltéslábtól mért 110 m-en belül gödröt, pincét, aknát nyitni, a fedőréteget megrontó és jelentősen gyengítő tevékenységet végezni, létesítményt építeni csak előzetes talajmechanikai szakvélemény alapján a vízügyi igazgatóság külön engedélyével lehet.

14. §.

Közművesítés és a közművek létesítményei

- (1) A tervezési területen a terv szerinti teljes közművesítettséget kell megvalósítani. Átmenetileg a 4. § (14) bekezdésben foglalt részleges közművesítettségi feltételeket kell biztosítani.
- (2) A meglévő és a megmaradó közműlétesítmények védelmét, átépítését a rendezési terv előírásai szerint kell eleget tenni.
- (3) A területigényes közmű műtárgyak (transzformátor állomás, szennyvízáttemelő, gázátadó, gáznyomás- szabályozó)

helyigényét, amennyiben azok nem közterületbe esnek, az alépítmények miatt biztosítani kell (lásd 4. bekezdés).

(4) A közművek biztonsági sávjai a következők:

20 kV elektromos távvezeték:	5-5 m
120 kV elektromos távvezeték:	13-13 m
200 kV elektromos távvezeték:	18-18 m
Transzformátor épület:	6-6 m
Középnomású gázelosztó vezeték:	4-4 m
Nagyközép nyomású gázelosztó vezeték:	7-7 m
Nagynyomású szénhidrogén szállító vezeték:	15-15 m
Szennyvízátemelő	3-3 m
Gázátadó, gáznyomás szabályozó	6-6 m

(4/a) A gázelosztó vezeték védőtávolságának meghatározásánál a 6/1982(V.6.) IPM r. és MSZ 7048-3:1983 számú szabványbanfoglaltakat kell figyelembe venni.

- (1) A lakóterületet, valamint a Vt, Gksz, K területeket érintő nagyfeszültségű légvezetékeket ki kell váltani (földkábelrel). Gazdasági területeken a szükséges védősávokat biztosítani kell.
- (2) Meg kell valósítani a korábban megépült belvízelvezető rendszer rekonstrukcióját (újrakotrás, mélyítés, stabilizálás, átereszek, átemelők, zsilipek).
- (3) Az árvízvédelmi töltés védelme érdekében a töltés lábvo-naltól számított 10-10 m védősávon belül nem szabad olyan tevékenységet végezni, ami a talajszerkezetet, talajszilárd-ságot megbontja, vagy elszennyeződését eredményezné.
- (4) Hullámtéri oldalon 60 m, mentett oldalon 110 m-en belül anyagnyerő helyet nyitni, talajmechanikai vizsgálat és a

szakhatóság hozzájárulásával felszerelt építési engedély birtokában lehet.

- (5) Új utcák megnyitásánál, telekosztások során a csapadékvíz megoldásáról gondoskodni kell.
- (6) Élő vízfolyásba szennyezett víz nem kerülhet. A felszíni vízbe történő bevezetésnél a 220/2004(VIII.21.) Korm. r. és a 28/2004(XII.25.) KvVM r. előírásait kell betartani.
- (7) A belvízelvezető csatornák mellett a szakfeladatok ellátásához 6 m-es parti sávot szabadon kell hagyni és 10 m-en belül végleges jellegű épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

15. §.

A környezet védelme

- (1) Levegőtisztaság védelmi szempontból a település levegőtisztaság besorolásánál az 21/2001(II.14.)Korm. rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.
- (2) A zaj-, rezgés- és levegőszennyezés csökkentése, érdekében fejlesztések során a szükséges intézkedéseket, a védelmi célú műszaki-technikai kötelezéseket (indokolt esetben – pl 10.000 m² beépített szintterület fölött - környezetvédelmi hatástanulmány és a környezetvédelmi szakhatóság előírásai szerint) a létesítmények használatba vételéig el kell végeztetni, illetve végre kell hajtítani.

- (3) Lakóterületen, Gksz, Vt, K és Gip területeken telekalakítás, tereprendezés, feltöltés és építési engedélyezés előtt környezetvédelmi és környezetföldtani vizsgálatokat kell készíteni, melyek alapján az építési hatóság az engedélyben köteles előírni, hogy feltöltések csak ellenőrzött minőségű, legális anyagnyerőhelyről szállított anyagokkal lehet elvégezni. A tereprendezés során intézkedni kell a humuszos termőréteg megmentéséről és a talaj eredeti rétegződés szerinti visszatöltéséről, a megmaradó talaj szakszerű elhelyezéséről.
- (4) Állattartás szabályaira a HÉSZ-el összhangban külön rendeletet kell alkotni. (Lásd: még a HÉSZ 4. Sz. mellékletét).
- (5) Egyéb környezetvédelmi előírások:
- Természeti területet (kijelölt, vagy tv. szerinti pl. gyep) attól függetlenül, hogy országosan, vagy helyileg védett, nem lehet beépíteni.
Helyi védettségű természeti területek: szerkezeti tervben jelölt gyepterületek
- (5/a) Az exlege védett lápok, Natura 2000 és Ramsari területek esetében alkalmazni kell a 8005/2001 (MK 156) KÖM tájékoztatóban, a 2/2002(I.23.) KÖM-FVM rendeletben, a 8004/2003 (K.Ért.11)KvVm tájékoztatóban, valamint a 275/2004(X.8) Korm. rendeletben foglaltakat.
- (6) A felszíni vizektől (folyó, tó tározó) mért 1000 m-es sávon belül agrár kemikáliák, növényvédőszer alkalmazása tilos, illetve azt egyeztetni kell a környezetvédelmi és vízügyi hatósággal.
A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni. Közüzemi szennyvízcsatornával jelenleg nem ellátott területek csak zárt, vízzáró kivitelű szennyvízgyűjtő aknák engedélyezhetők.

- (7) A környezethasználatot úgy kell tervezni, hogy az túlzott környezetterhelést, szennyezést és károsítást ne okozhasson. Amennyiben ilyen mégis bekövetkezne, rendellenes környezethasználatot okozót kell rehabilitációra kötelezni. A településen keletkező szennyvizek, lúgtrágyák, összegyűjtött csapadékvizek szállítása során a termőföldre jutást meg kell akadályozni. A termőföldön történő elhelyezésnél az 1994. évi LV. tv. 69. § előírásait be kell tartani.
- (8) a. A föld védelme érdekében az erdőterületeken környezetkímélő gazdálkodást kell folytatni, a talajeróziót megfelelő növénytelepítésekkel csökkenteni, megállítani.
- b. Defláció által érintett területen agrár védekezést (növényzettel) kell alkalmazni (szélfogó erdősáv, talaj stabilizálás).
A szennyezésnek kitett (ipar, raktározás, közlekedés, állattartás) területeket, úgy kell kialakítani, hogy szennyező anyag a talajba, felszín alatti vizekbe ne kerülhessen. Használaton kívüli kutakba hulladékot, csapvizet, szennyvizet elhelyezni tilos. Kismélységű kutak csak kétrakatos kivitelben készíthetők. Ilyen és egyben jó minőségű, összetételű vizekkel történő locsolás csökkenti a trágyázás, műtrágyázás szükségletét.
- (9) Műtrágyázást csak úgy szabad végezni, hogy az más növényi kultúrákat ne károsítson és a talaj ásványi anyag tartalma ne haladja meg az egyensúlyi értékeket (pl. túlzott felhalmozódás, kémhatások).
- (10) Meg kell oldani a települési kommunális hulladékok elszállításáról azokon a helyeken, ahol az elszállítás még nem rendszeresített. Az illegális lerakókat meg kell szüntetni.

- (10/a) A települési hulladékgyűjtésre vonatkozóan figyelembe kell venni a 2000. évi XLIII tv. És végrehajtási rendelet előírásait, a kapcsolódó jogszabályok közül, a 213/2001(XI.14.) Korm. rendelet és a 22/2001 (XI.10.) KÖM rendelet előírásait. Az illegális hulladéklerakók megszüntetése, elhagyott települési hulladékok kezelésénekhatósági jogköre a település jegyzőjét illeti.
- (10/b) Az építési és bontási munkák hulladékának kezelése részletes szabályait a 45/2004(VII.26) BM-KvVM együttes rendelet tartalmazza.
- (11) Veszélyes hulladék szeméttelpre nem kerülhet, ilyen tárolás a település igazgatási területén nem létesíthető.
- (12) A zaj és rezgésvédelemre vonatkozóan a 24/1992. (I.28) Korm. r.-el kiegészített 12/1983. (V.12.) Mt.r., (/2002. (III.22.) KöM és EüM.r., az MSZ 13-111-85 és MSZ 18-150/1-83 szabványok és a 21/2001. (II.14.) Korm.sz. rendelet szabványok előírásait kell alkalmazni.
- (13) A szórakoztató elektronikák hangosító berendezéseinek használatát önkormányzati rendelettel kell szabályozni (a 8/2002 KÖM-EÜM rendelet 1.sz. mellékletében foglaltak figyelembevételével)
- (14) A gazdasági területek üzemi zajszennyezésére a 12/1983. (V.12.) Mt.r. 4.§.(1) és az 5. §-ában bekezdésében foglaltak az irányadók, melynek alapján a vonatkozó határértékeket be kell tartani.
- (15) A felszíni vizek védelme érdekében a (6) bekezdésben foglaltakon túl gondoskodni kell arról, hogy a gazdálkodással esetleg turisztikai hasznosítással összefüggésben a környezetterhelés az ökológiailag megengedhető mérték alatt maradjon. Hullámterekben csak a meder használatával; folyó, vízfolyás fenntartásával összefüggő vízilétesítményt, kikö-

tői – rév – kompátkelőhelyi – vízirendészeti építményt szabad elhelyezni. Közösségi, vizisport, sporthorgászati létesítmények csak jelen szabályzat és szabályozási terv alapján helyezhetők el. A magassági elhelyezésnél az eddig előfordult legmagasabb vízszint + 1,0 m biztonságnak megfelelő mértékadó szintet kell figyelembe venni.

- (16) A település vízbázis védelem szempontjából a 10-50 év leszivárgású kategóriába sorolható, ami a zárt szennyvízelvezetést indokolja.

Ez nem vonatkozik a védőidommal ellátott területre, melyet külön kell kezelni.

- (17) A levegőtisztaságvédelem érdekében elsősorban a forgalmi és gyűjtőutak mentén, a közlekedés okozta por és kémiai szennyezést jól tűrő, vagy azt lekötő fafajták telepítését kell előíranyozni.
- (18) Felszíni folyóvizektől (annak partjától számított) 50-50, állóvizektől 100 m távolságon belül építmények nem helyezhetők el.
- (19) Lakóterületen a szikkasztó rendszerű szennyvíztárolást meg kell szüntetni. Meg kell valósítani a szippantott szennyvizek tisztítóba juttatását.
- (20) Egyéb előírások:

Lakóterületen a hőigény ellátására vezetékes gáz vagy elektromos energia vehető figyelembe. Különösen a nagyobb forgalmú utak mentén, legalább egy, de inkább kétsoros faállomány telepítés indokolt, melyet a külterületi összekötőutaknál is meg kell valósítani.

Az előkerteket úgy kell kialakítani, hogy az utcai forgalom füstgáz és porterhelése ellen hatékony védelmet biztosítson. A növényzet összetételében a füstgáztűrő, a tájjelleg és az örökzöld lombtömeg is kapjon helyet. A porterhelés

- (10/a) A települési hulladékgyűjtésre vonatkozóan figyelembe kell venni a 2000. évi XLIII tv. És végrehajtási rendelet előírásait, a kapcsolódó jogszabályok közül, a 213/2001(XI.14.) Korm. rendelet és a 22/2001 (XI.10.) KÖM rendelet előírásait. Az illegális hulladéklerakók megszüntetése, elhagyott települési hulladékok kezelésénekhatósági jogköre a település jegyzőjét illeti.
- (10/b) Az építési és bontási munkák hulladékának kezelése részletes szabályait a 45/2004(VII.26) BM-KvVM együttes rendelet tartalmazza.
- (11) Veszélyes hulladék szeméttelpre nem kerülhet, ilyen tárolás a település igazgatási területén nem létesíthető.
- (12) A zaj és rezgésvédelemre vonatkozóan a 47/2004 (III.18.) Korm. Rendelettel módosított 12/1983(V.12.) MT rendelet 25§.(1) bekezdés részletezi az I. fokú hatósági jogkört.
- (13) A szórakoztató elektronikák hangosító berendezéseinek használatát önkormányzati rendelettel kell szabályozni (a 8/2002 KÖM-EÜM rendelet 1.sz. mellékletében foglaltak figyelembevételével)
- (14) A gazdasági területek üzemi zajszennyezésére a 12/1983. (V.12.) Mt.r. 4.§.(1) és az 5. §-ában bekezdésében foglaltak az irányadók, melynek alapján a vonatkozó határértékeket be kell tartani.
- (15) A felszíni vizek védelme érdekében a (6) bekezdésben foglaltakon túl gondoskodni kell arról, hogy a gazdálkodással esetleg turisztikai hasznosítással összefüggésben a környezetterhelés az ökológiailag megengedhető mérték alatt maradjon. Hullámterekben csak a meder használatával; folyó, vízfolyás fenntartásával összefüggő vízilétesítményt, kikötői – rév – kompátkelőhelyi – vízirendészeti építményt szabad elhelyezni. Közösségi, vízisport, sporthorgászati léte

sítmények csak jelen szabályzat és szabályozási terv alapján helyezhetők el. A magassági elhelyezésnél az eddig előfordult legmagasabb vízszint + 1,0 m biztonságnak megfelelő mértékadó szintet kell figyelembe venni.

- (16) A település vízbázis védelem szempontjából a 10-50 év leszivárgású kategóriába sorolható, ami a zárt szennyvízelvezetést indokolja.
- Ez nem vonatkozik a védőidommal ellátott területre, melyet külön kell kezelni.
- (17) A levegőtisztaságvédelem érdekében elsősorban a forgalmi és gyűjtőutak mentén, a közlekedés okozta por és kémiai szennyezést jól tűrő, vagy azt lekötő fafajták telepítését kell előírni.
- (18) Felszíni folyóvizektől (annak partjától számított) 50-50, állóvizektől 100 m távolságon belül építmények nem helyezhetők el.
- (19) Lakóterületen a szikkasztó rendszerű szennyvíztárolást meg kell szüntetni. Meg kell valósítani a szippantott szennyvizek tisztítóba juttatását.
- (20) Egyéb előírások:

Lakóterületen a hőigény ellátására vezetékes gáz vagy elektromos energia vehető figyelembe. Különösen a nagyobb forgalmú utak mentén, legalább egy, de inkább kétsoros faállomány telepítés indokolt, melyet a külterületi összekötőutaknál is meg kell valósítani.

Az előkerteket úgy kell kialakítani, hogy az utcai forgalom füstgáz és porterhelése ellen hatékony védelmet biztosítson. A növényzet összetételében a füstgáztűrő, a tájjelleg és az örökzöld lombtömeg is kapjon helyet. A porterhelés

mérséklését szolgálja az is, hogy a lakóutak legyenek szilárd burkolatúak.

16. §.

Építési tilalmak, korlátozások, egyéb előírások

- (1) A település igazgatási területére határozattal közzelendő építési tilalmat, korlátozást nem kell elrendelni.
- (2) Egyéb rendelkezések: jelen rendelet mellékletét képezik:
 - 1.sz. melléklet: örökségvédelmi hatástanulmány, helyi értékvédelem;
 - 2.sz. melléklet: út mintakeresztmetszelvények;
 - 3.sz. melléklet: tűzvédelmi fejezet;
 - 4.sz. melléklet: segédlet az állattartási rendelethez.
 - 5.sz. melléklet: ütemezési javaslat, sajátos jogintézmények

A felsorolt mellékletekben foglaltakat a rendelettel együtt kell alkalmazni (Helyi Építési Szabályzat és annak 1-5. mellékletében foglaltak). A helyi és tájvédelemre külön szabályrendeletet kell alkotni, melyet részletes szakértői vizsgálattal kell megelőzni. Ugyancsak rendeletalkotás vonatkozik **az állattartás** szabályainak megállapítására. A HÉSZ mellékleteiben foglaltakat **csak irányadónak** kell tekinteni.
- (3) Az újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő, vagy a természeti adottsága miatt védett, védelemre kerülő (pl. helyileg, vagy országosan védett természeti terület) külterületi területekre; **külterületi szabályozási tervet kell készíteni.**
- (4) A meglévő hulladéklerakóhoz telekalakítási és építési tilalmat kell elrendelni, és a területet rekultiválni kell.

17.§.

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a Polgármester Hivatal hirdetőtábláján 2006. június 1-jén történő közzététellel kerül kihirdetésre
- (2) A rendelet 2006. július 30-án lép hatályba. Hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 3/1974.(X.18.) T. sz. rendelet.

Nyírcsaholy, 2006. május 25.



Suszté László
polgármester



Kicsák Mihályne
jegyző

TŰZVÉDELMI FEJEZET

- (1) A tűzoltó gépjárművek részére az 595-1 Nemzeti Szabályzatban előírt fordulási lehetőség, két nyomsáv szélességű szilárd burkolatú út biztosítása szükséges.
- (2) A létesítésre kerülő tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.
- (3) Új létesítmények kialakításával egyidőben gondoskodni kell a megváltozott körülményeknek megfelelő oltóvíz mennyiségéről az OTSZ 47. §. (1) bekezdésében meghatározottak szerint, földfeletti tűzcsapokkal.
- (4) A legkedvezőtlenebb helyzetű tűzcsapról 200 mm^2 kiáramlási keresztmetszetenél a „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó nem mezőgazdasági létesítménynél legalább $200 \text{ kPa} / 2 \text{ bar}$ kifolyási nyomást kell biztosítani.
- (5) Az újonnan kivitelezni tervezett vízvezeték hálózatot körvezeték rendszerűre kell kiépíteni.
- (6) Az ipari terület fejlesztése során gondoskodni kell legalább két nyomsáv szélességű, szilárd burkolattal ellátott közlekedési út kiépítéséről – amelynek alkalmasnak kell lennie tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- (7) Az újonnan kivitelezni tervezett ipari létesítményekben gondoskodni kell az 1996. évi XXXI. tv. 18. §. (2) bekezdése a. pontjában meghatározottaknak megfelelően az oltóvízről.
- (8) Az oltóvíz biztosítására, ha az más módon nem oldható meg, önálló víztárolót (medencét, tartályt) kell létesíteni. AS víztárolót a 35/1996. (XII. 29.) BM. sz. rendelettel hatályba léptetett OTSZ. 51. §., 53. §-ban meghatározottak szerint kell létesíteni.

SEGÉDLET AZ ÁLLATTARTÁSI RENDELETHEZ

- A lakóterület övezetében tartható állatok maximális mennyisége:

kisállatok:	120
sertés, juh, kecske:	20
ló, szarvasmarha, öszvér, szamár:	10

- Az állattartó épületek védőtávolságai:

	Állat	Lakó- épület	Ásott kút	Fúrt kút	Vízve- zeték	Kerti csap
1.	kisállatok, 30 db-ig (m)	6	10	5	1	-
2.	sertés, juh, kecske, 10 db-ig (m)	10	15	5	2	3
3.	ló, szarvasmarha, öszvér, szamár	10	15	5	2	3

- A védőtávolság 1-1 m-el növekszik minden további 10 db kisállat, 5-5 db 2-es 3-as nagyságrendi kategóriájú állatszám után (pl. 20 db sertés, vagy juh, vagy kecske után: védőtávolság $10 + 2 \times 1 = 12$ m
120 db kisállat esetén : $6 + 9 \times 1 = 15$ m)
- Az állattartó melléképületek elhelyezésénél is be kell tartani a HÉSZ-ben rögzített építési határvonalakat, ezért 450 m-es telek esetén maximum kisállattartás, 500 m felett nagyobb állatok tartását is lehet engedélyezni. A helyszínrajzokon igazolni kell; egyrészt az előírt védőtávolságok, másrészt az építési határvonal előírás figyelembe vételét.

- A melléképületek a HÉSZ 4. §. (17) bekezdésében foglaltak szerint a lakóépületekhez a beépített oldalban hozzá is épülhetnek, ugyanakkor mérlegelni kell, hogy a melléképületek a lakóház esetleges későbbi bővítését ne akadályozzák, ezért inkább a védőtávolságok megtartását lehet ajánlani.
- Az állattartási rendeletben foglaltak nem lehetnek ellentétesek a HÉSZ vonatkozó és egyéb előírásaival.

HÉSZ rendelet 5.sz. melléklete

A ÜTEMEZÉSI JAVASLAT

(A prioritások sorrendjében)

- Kapcsolódás a településcsoport, vagy kistérség intézmény és közműellátási feladataihoz, beruházásaihoz és fenntartásához, a racionalitások mérlegelésével
- A hiányzó közművek pótlása, közműpótló berendezések használata (amennyiben az megengedett) esetén, azok szabályos kiépítettségének és működésének folyamatos ellenőrzése, biztosítása mellett. Vezetékes rendszerek esetén a berendezések folyamatos kiváltásának ösztönzése.
- A meglévő közműrendszerek település egészére történő kiterjesztésére, a rácsatlakozási lehetőségek biztosításával. Ide kell érteni a csapadék és belvízelvezető rendszer karbantartását, rekonstrukcióját, fejlesztését.
- Az utak kiépítettségének folyamatos továbbfejlesztése, a járdák elsőütemben egyoldali, majd kétoldali kiépítése mellett.
- A lakóterületek rendezési tervbeli belső tartalékainak feltárása, a közmű és közlekedési feltételek biztosításával.
- A hulladékszállítás és szelektív hulladékgyűjtés megszervezése, kapcsolódva a megyei programokhoz.
- A meglévő és szakszerűtlen hulladéklerakók (legális és illegális) felszámolása és rekultiválása.
- Gondoskodni kell a veszélyes hulladékok gyűjtéséről, szakszerű, szervezett elszállításáról.
- Erdőtelepítések kezdeményezése a mezőgazdasági művelésre alkalmatlan, vagy rossz aranykorona értékű területeken, a szerkezeti tervvel jelölt javaslatok figyelembevételével és a tervszerű erdőgazdálkodási formák bevezetésével.
- A belterületi belső tartalékok kimerülését követően gondoskodni kell a szakszerű és körültekintő belterület bevonásokról és azok előközművesítéséről.
- A munkahelyteremtés feltételeinek biztosítása, fogadókész (közlekedési és közműfeltételek) Gip és Gksz területek biztosításával.

- A szolgáltató jellegű turisztikai fejlesztések önkormányzati vagy vállalkozási alapon történő megvalósításának ösztönzése.
- A számítógépes technikák külső feltételeinek megteremtése, a teleház programokhoz történő csatlakozás és a szolgáltatások megszervezése (pl. mezőgazdasági piaci hátterek kutatása, stb.).
- A meglévő intézmények szükség szerinti lehetőleg helybeni kapacitás bővítése.
- A sürgőssé váló intézmények ingatlanai újrahasznosításának kidolgozása; részben a hiányzó intézmények pótlására, másrészt új tartalommal való megtöltésére (pl. turisztika, foglalkoztatás, stb.).
- A jövő generációjának egészségnevelése és a sport és mozgásigények biztosítása. (Iskolai tornapályák, termek, uszodák, stb.).
- Az időskorúakhoz kapcsolódó intézményrendszerek megvalósítása, a meglévők bővítése.
- A településközpont karakteres építészeti kialakítása, egymáshoz illő épületek, együttesek harmonizálásával, új épületek ehhez igazodó színvonalas megtervezésével, megépítésével.
- Az építészeti hagyományok megőrzése, illetve megfelelő minőségű továbbvitele; korszerű de harmonikus megoldásokkal.
- Gondoskodni kell a természetes vizek védelméről, vízminőséget érintő karbantartásáról és természetközeli hasznosításáról.
- A védett művi értékek megtartásáról és jókarbantartásáról (műemlékek, helyi értékek, művészeti alkotások, stb.) rendeletet kell hozni és az abban foglaltakat betartatni, ahogyan a köztisztaságról, állattartásról, hulladékgazdálkodásról hozott rendeletek esetében.
- Továbbra is az ember a legfontosabb, ezért nem mindegy, hogy környezetének minősége milyen irányban fejlődik a jövőben és ebbe minden településnek bőven van feladata.

B SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK (jogalkalmazás)

- A zöldterületi lefedettség és beépítési kötelezettség minden területfejlesztési kategóriánál külön is fel van tüntetve. Ez összefoglalva a következő:

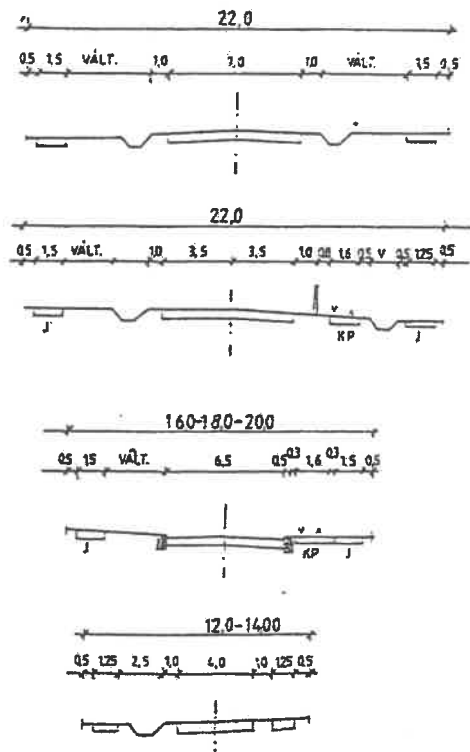
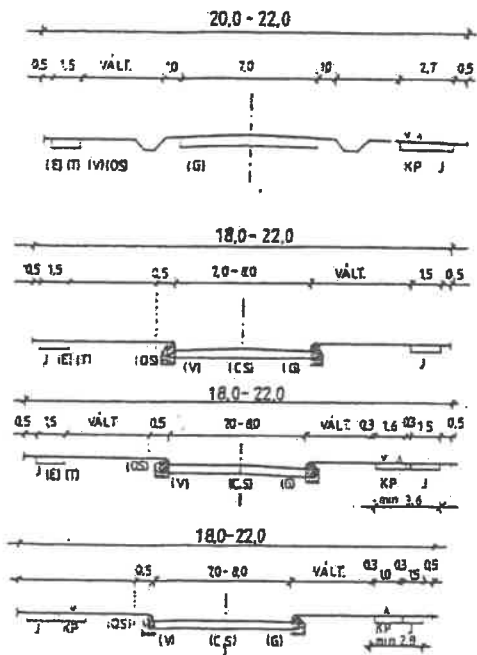
Vegyes területek	20%	1 év
Gksz	10%	1 év
Gip	25%	1 év
Gip zavaró	40%	1 év
K (különleges)	40%	1 év
Üdülőterületek telkei	40%	2 év
Hétfélig házas épületek telkei	60%	2 év

- A zöldterületi lefedettség 10%-kal csökkenthető úgynevezett többszintes növényállomány létrehozásával. A zöldfelület területének minden 150 m²-re számított növényállomány háromszintesnek minősül, ha:
 - legalább 1 db nagy, vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa+
 - legalább 40 db lombhullató, v. örökzöld cserje+
 - a maradék területen gyeper talajtakaró növényzet létesül.
- Az önkormányzatoknak, illetve építési hatóságoknak a zöldterületi lefedettségeket, valamint beültetési kötelezettséget elő kell írni és ellenőrizni kell.
- Ki kell dolgozni és testületileg jóváhagyni a katasztrófavédelmi értesítési és intézkedési rendszert, annak általános szabályait, ideértve az esemény bekövetkezése esetén életbelépő un. mentesítő útvonalak rendszerét, meghatározását.
- A tervezett utak területbiztosításának egyik eszköze az útlejegyzés, ha az egyébként beépített ingatlant nem érint. A másik a kisajátítási eljárás, melyet az 1976. évi XXIV. törvényerejű rendelet szabályoz, valamint a 2006. évi L. tv., mellyel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv-t módosították.
- A kisajátításra az adott új út létesítésével összefüggésben az előzetesen említett törvényerejű rendelet, illetve a jóváhagyott településrendezési terv felhatalmazása alapján kerülhet sor, azaz csak a településrendezési tervvel összhangban lehet ilyen eljárást kezdeményezni.

HÉSZ rendelet
2.sz. melléklete

**A SZABÁLYOZÁSI TERVBEN ALKALMAZOTT
ÚT MINTAKERESZTSZELVÉNYEK**

ÚT MINTAKERESZTSZELVÉNYEK



- | | | | |
|----|------------------|----|------------|
| E | ELEKTROMOS KÁBEL | CS | CSATORNA |
| T | TÁVKÖZLŐ KÁBEL | G | GÁZVEZETÉK |
| OS | OSZLOPSOR | KP | KERÉKPÁRÚT |
| V | VÍZVEZETÉK | J | JÁRDA |

HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

Római katolikus templom

Története

Az egykori, dombon álló monostort 1327-ben említik. (CD V. 2. 419.) Pál nevű plébánost említ a pápai tizedjegyzék 1332-35-ben. (Mon. Vat. 108., 116., 134.). A templom romjai a községben – melyet nem régen népesítettek be újra – 1848-ban még láthatók voltak. (Fényes 1839, I. 195.). 1822-ben fatemplomot építettek, amelyet 1863-ban lebontottak. (Balogh, Fatornyok 152.)

A mostani templom 1869-ben épült. (Borovszky, Sz. 128.) 1914-ben új boltozattal látták el és kifestették.

Nyírcsaholy település esetében a 80-as években még jegyzékben szereplő népi lakóházak a következők: Hunyadi u. 16, 57, Kossuth u. 47. melyek közül egyik sem maradt meg.

A település műemléki épületei: nincs műemlékileg védett épület.

Településszerkezeti értékek: a településen nem találhatók.

A helyi védelemnél számításba vehető egyéb építmények: polgármesteri hivatal, görög és római katolikus templom.

A megmaradt értékek őrzése, továbbélése érdekében az értékmegőrzést rendeletbe kell foglalni. A természeti értékeket is ide kell sorolni, melyek megállapításánál jelentős mértékben támaszkodtunk a Hortobágyi Nemzeti park megállapításaira, javaslataira.

Ilyen őrzendő természeti értékek javaslatunk szerint: határait a szerkezeti terv tartalmazza külterületi ingatlanokon vannak.

Az értékmegőrzés része az is, hogy az önkormányzat legyen kezdeményező a népi értékek; az egykori népi építészeti értékelhető lakóházak, gazdasági épületek fotodokumentumainak megőrzésében, a folklorisztikus hagyományok őrzésében, a népi tárgyak, eszközök, azaz általában a néprajzi hagyományok összegyűjtésében és bemutatásában. Mára már sok esetben csak ezek maradtak fenn, sőt előfordul, hogy ezek sem, pedig ugyanúgy nemzeti kincsünk értékeit képviselik.

Településkarakter:

A településkarakterrel összefüggő kérdéseket a HÉSZ-ben kell szabályozni. Ilyen karaktertényező a település lakóingatlanjainak hagyományos beépítési módja (pl. oldalhatáros), melyet újonnan bevonásra kerülő területeknél is alkalmazni kell. A lakóházak magastetős, útra merőleges gerincű tetőzettel, melyek gyakran kontyoltak (valódi, álkonty), vagy oromfalasak. Fontos, hogy ezek csak csoportonként (6-7, 6-10) válthassák egymást, lehetőleg átmenetekkel (pl. oromfal, -álkonty, -konty). Utcai garázsok létesítése idegen a hagyományos lakóépületek karakterétől, utcai homlokzati arányaitól. A HÉSZ-ben a tető hajlásszögét is célszerű meghatározni. Fontos, hogy a telkek belső elrendezése a hagyomány szerinti lakóudvar – gazdasági udvar – kert egységekre tagozódjon. Műemléki környezetekben az építészeti megjelenésnél a népi építészeti eszköztár, lakóház arányok alkalmazását is elő lehet írni. A lakóházak fszt-i padlóvonalát, különösen az előbbi helyeken ne emeljék 0,75 m-nél magasabbra.

Nyírcsaholy Községi Képviselő-testület
31/2004(XI.11.)Kt.sz.

h a t á r o z a t a

a Nyírcsaholy község területfejlesztési koncepciójának jóváhagyására.

A Képviselő-testület

Nyírcsaholy község településfejlesztési koncepcióját a melléklet szerint j ó v á h a g y j a .

Nyírcsaholy, 2004. október 11.


Susztó László
Polgármester


Kicsák Mihályné
jegyző



Nyírcsaholy Község Településfejlesztési Konceptiója

Nyírcsaholy Község Önkormányzat Képviselő-testülete a település kiegyensúlyozott működésének és arányos fejlesztésének elősegítésére, valamint annak érvényre juttatása érdekében, hogy a település rendezési tervében a területhasználatra és szabályozásra vonatkozó meghatározások tükrözzék az önkormányzat településfejlesztési elhatározásait, megalkotja a község *Településfejlesztési Konceptióját*.

A településfejlesztési koncepció a fejlesztési adottságok és lehetőségek összességére építve fogalmazódott meg.

A település egészének tartós fejlődésére esélyt adó gazdasági kitörési irányok a mezőgazdasági, a feldolgozóipari, és kereskedelmi adottságok tekintetében fogalmazhatók meg.

A Településfejlesztési koncepció felépítése:

- I. A rendezési terv készítésének indokai
- II. Település-földrajzi adottságok
- III. Helyzetelemzés
- IV. Kitörési pont
- V. A településfejlesztési koncepció és a településrendezési terv kapcsolata

I.

A rendezési terv készítésének indokai

- A jelenlegi, már elavultnak mondható 1974.évi „Helyi Építési Előírások” sok helyen előnytelenül korlátozza az ingatlanok beépítésének lehetőségét, elsősorban az ipari és kereskedelmi jellegű beépítésekénél, mely súlyos tulajdoni és építésügyi problémákat von magával, ugyanakkor nem kínál fel más alternatívát új telkek, lakókörnyezet, ipari és kereskedelmi terület kialakítására, bővítésére Nyírcsaholy község közigazgatási területén. Megfelelő rendezési terv hiányában az eseti eljárások során a településszerkezeti értékek és a fejlesztési lehetőségek tekintetbevétele igen nehéz.
- Számos beruházási támogatási pályázat elnyerésének előfeltétele, hogy a beruházás megalapozottságát rendezési tervi meghatározások támasszák alá, mind az önkormányzati fejlesztések, mind a vállalkozói kezdeményezések tekintetében.
- Nyírcsaholy település területén az országosan jellemző tulajdonos - változások, különösen jelentős működés-változással jártak, amelyek a település jövőbeni lehetőségeinek újragondolására kényszerítenek.
- Nyírcsaholy múltjának építészei „képviselői” a *Római és Görög Katolikus templom*, valamint a *Polgármesteri Hivatal* épülete. és helye.

- A külterületek ökológiai kapacitásának tekintetbevételével szükséges szabályozni a mezőgazdasági művelés alatt lévő területeket, a majorként nyilvántartott telepek, ipari területek működését, az infrastruktúra feltételeit.
- A településen várható közép- és hosszú távú változások, azok főbb ütemeinek megfogalmazása a fejlesztési koncepcióban történik. Ez szolgál alapul a település-szerkezeti jellemzőik, illetve a helyi szabályozási előírások elkészítéséhez, amelyeket Nyírcsaholy község Rendezési Tervének kell egységbe foglalnia.
- A település kihasználatlan lehetőségekkel rendelkezik, részben a falusi turizmus programjai révén, melynek egy része tervezett.
- A belvízelvezetés komplex rendszerét felügyelni kell. Az ökológiai és gazdaságossági szempontok figyelembevételével az optimális megoldás rendezési tervi meghatározása szükséges, különös tekintettel a mély fekvésű vízgyűjtő területekre.
- Az önkormányzat - kártérítési kötelezettséget elkerülendő – a rendezési tervben kívánja felhívni a figyelmet a mélyen fekvő, belvíz által veszélyeztetett területeken való építkezések veszélyeire.
- A lakótelkekre jelentkező igényeket az önkormányzat a településen több irányban kívánja kielégíteni. Elsősorban a település északi oldalán mivel 100 lakóingatlan biztosított mely közművesíthető.

II.

Település-földrajzi adottságok

Lakosság száma: 2407 fő

Település nagysága: 3210 ha

Nyírcsaholy a Szatmári részen Mátészalkától délre mintegy 5 km távolságra lévő település. Könnyen megközelíthető területén áthalad a Mátészalka-Vállaj főút. A településen vasútállomás található. Éghajlata mérsékelten meleg, de közel a mérsékelten hűvöshöz. Az évi napsütéses órák száma kb. 2000, a középhőmérséklet kb. 10. C, a csapadék 600 mm. Leggyakrabban észak-keleti szél fúj. A település határában folyik a Kraszna folyó. Erdőtársulásait akácok jellemzik. Talaja: homokféleségű réti talajok. A község neve a Csaholyi családtól származik 1250-ből, monostorként használták.

Szociológiai jellemzők, infrastruktúra, gazdaság:

A község Nyíregyháza statisztikai körzethez tartozik, Mátészalkától Vállaj felé haladva a 4918-as főútvonal szeli ketté. A külterületen élők aránya minimális 26 fő. A település lakónépessége az utóbbi években kis mértékben bár de folyamatosan csökken. A település 100 férőhelyes napközis óvodája 100%-os kihasználtsággal működik. Az általános iskolában jelenleg 260 tanuló tanul. A pedagógusok száma 25 fő. Egy pedagógusra átlagosan 11,5 tanuló jut. Törekedni kell az iskolánál olyan oktatási rend kialakítására, hogy oktatási központ speciális oktatás biztosítsa a folyamatos kihasználtságot. A tornaterem megépítésével magasabb színvonalú képzés és ellátás biztosításával kell törekedni a létszám megtartására, kihasználtságra. A művelődésre vágyók az önkormányzati könyvtárat kereshetik fel és a művelődési ház szolgáltatásait vehetik igénybe, mely kapcsolódik az iskolához. A lakosság egészségügyi ellátását egy főállású védőnő és vállalkozásban egy házi orvos látja el, a fogorvosi rendelés vállalkozásban Mátészalkán megoldott. Az öregekről egy 20 férőhelyes öregek napközi otthon gondoskodik. Az intézményes napközis gondozás mellett házi-

gondozást és szociális étkeztetés is biztosítanak. A településen a vízvezeték-, vezetékes gáz, valamint a telefonhálózat is kiépítésre került. Átlagosan 80-90%-os a rákötések száma. Szennyvízhálózat tervezett regionális szennyvíztelepre való szennyvízbejutással. Ennek megvalósítása folyamatos pályázás alatt van.

III.

Helyzetelemzés

III.1. Erősségek:

- Kedvező földrajzi fekvés (Mátészalkához való közelség, valamint 2 ország Ukrajna és Románia közelsége).
- Megfelelő közlekedési lehetőség 471 számú főközlekedési út közelsége.
- Gyümölcsstermesztés, állattartás, állattartó telep jelenléte,
- Jó vállalkozó kedv,
- Induló vállalkozások segítése, támogatása,
- Megfelelő infrastruktúra (ivóvíz- és gázhálózat, telefonhálózat, ISDN-t fogadni képes központok)
- Kedvező talajviszonyok (belvízveszélyes terület nem számottevő, aránylag jó termőföld).

III.2. Lehetőségek:

- falusi turizmus, lovaglás,
- Viszonylag alacsony ingatlanárak,
- Olcsó és jelentős munkaerő,
- Európai Unióhoz való csatlakozás,
- Mátészalka Kistérségi Fejlesztési Ügynökség Kht.- ben való részvétel,
- A megyeszékhely Nyíregyháza és Mátészalka közelsége,
- A tranzitforgalom, logisztika, az épülő M-3 autópálya

III.3. Gyengeségek:

- A fejlesztésre kevés tőke áll rendelkezésre,
- A munkaerő alacsony képzettsége,
- Iskolázottsági szint alacsony volta,
- Átlagkeresetek alacsony szintje,
- Csökkenő népességszám

III.4. Veszélyek:

- Mátészalka közelsége: esetleg alvótelepüléssé válás
- Az értelmiség, a szakemberek elvándorlása,
- A pályakezdők, fiatalok munkanélkülisége,
- Az EU-hoz való csatlakozás nem megfelelő előkészítése,
- A gazdaság beszűkülése,

III.5. Jövőkép:

Fejlesztési elképzeléseink célja a falusi környezet „zsúfoltságának” csökkentése olyan módon, hogy a meglévő ingatlanállomány mellett olyan lakókörnyezet létrehozása, amely az itt felnövekvő ifjúság részére megköthető erővé válhat, továbbá megteremteni a városokból kiköltöző réteg számára megfelelő területet, ahol már nem, vagy csak kevéssé jellemző a mezőgazdasági termelés. A telek és a kert célja a kapcsolódás, kellemes környezet, csend nyugalom biztosítása.

Célunk továbbá a szolgáltató rétegek és az ipar megtelepítése fenntartása a falu közelében, leginkább a 471. számú fkl. út és a jövőben megvalósuló M3 autópálya közelségének vonzóerejére építve.

A már kialakult közlekedési rendszer, a meglévő utcakeresztmetszet megváltoztatása nem szükséges.

Meg kell határozni az utak, utcák feltétlenül szükséges minimális szabályozási szélességét-, az utak, útpadkák vízelvezetését, ugyanis az adott utak szabályozási tervlapjai már az útpályázat elkészítése során is kötelező mellékletek.

IV.

Kitörési pont

A III. fejezetben megfogalmazottak teljesítése esetén várható, hogy az építési-, vállalkozási kedv fellendül, csökkennek az ingatlanárak, nő az építési kedv.

Korszerű, jelenlegi szabályozásnak megfelelő rendezési terv megléte esetén gyorsabban, egyszerűbben eldönthető egy-egy telek, illetve tömb beépítése.

IV.1. Új lakótelkek kialakításának lehetőségei

- Nyírcsaholy északi oldalán kiépített utcák fejlesztése Mátészalka-Nyírcsaholy közti zártkert
- Szegfü utca nyugati oldalán folytatni

IV.2. Tartalék intézményterület kialakítása

- Polgármesteri Hivatal, Általános Iskola, Művelődési Ház, Orvosi Rendelő, Óvoda Idősek Klubja, Településközpontban körforgalmi csomópont kialakítása.

IV.3. Közlekedés

- A település kialakult közlekedésszisztéma hosszú távon megtartandó. Az országos közút településközpontban körforgalmi csomópont kialakításával.
- A meglévő utcakeresztmetszetek megváltoztatása nem szükséges, kisebb beavatkozások azonban szükségesek.
- Törekedni kell Nyírcsaholy irányában összekötő út megépítésének lehetőségére
- Az utak szélességét, forgalmi rendjét, vízelvezetését, a gyalogosforgalom kezelését minden útra vonatkozóan meg kell határozni.
- A gyalogosforgalomnak faluközpontban való rendezett átvezetését biztosítani kell gyalogos-átkelőhely létesítésével és körforgalom beépítésével.
- A település jelenleg elsősorban Mátészalkával tart közlekedési kapcsolatot. Mátészalka a személygépjárművön kívül autóbusszal is elérhető, a településen lévő autóbusszmegállóban a várakozás komfortosabbá tételére korszerűbb buszvárókat kell kialakítani. A vasúton is elérhető a közeli Mátészalka. Fontos a vasútállomás folyamatos karbantartása.

IV.4. Közműellátás

- A település ivóvízellátása hálózattal megoldott. A lakosság gázellátása a megépült gázvezeték hálózattal megoldott. A szennyvízhálózat kiépítésére sort kell keríteni pályázat útján.
- Közkifolyók helyét szabályozni szükséges. Szükséges olyan közkifolyó biztosítása, amelyből az igények szerinti vízkivétel (permetezés, locsolás) biztosítható.
- Szükség van a belterületi csapadékvíz-elvezető rendszer teljes felülvizsgálatára, és korszerűsítésére.
- Nyírcsaholy község elektromos energiaellátása a jelenlegi igényeket kielégíti. Az energiatakarékos közvilágítási hálózat kialakítására törekedni kell annak folyamatos karbantartása szükséges. A fejlesztendő területeken jelentkező nagyobb igényeket új transzformátor-állomások kialakításával lehet biztosítani.
- A telefonhálózat a településen kiépítet, a kábeltelevízió kiépítése elő van irányozva.

IV.5. Tűzrendészet

- A Tűzoltó gépjárművek részére a Szabványban előírt fordulási lehetőség, két nyom-sáv szélességű szilárd burkolatú út-, ingatlanokra való beközlekedés biztosítása szükséges.
- A meglévő tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon. Új létesítmények kialakításával egyidőben gondoskodni kell megfelelő oltóvíz mennyiséget biztosító tűzcsapokról.
- Az oltóvíz biztosítására, ha az más módon nem oldható meg, önálló víztárolót (medencét, tartályt) kell létesíteni. Fentiekől függetlenül - a vonatkozó jogszabály-ban előírt esetekben - minden új építmény létesítése esetén szükséges az érintett szakhatóság bevonása.
- Meg kell akadályozni a tűzcsapok szabálytalan használatát.

IV.6. Településkép, műemlékek, értékvédelem

IV. 6.-1. Településkép

A település telkein a beépítés általában oldalhatáron álló. Zárt sorú beépítés, városias utcakép nem alakult ki. Településképileg jelentős középületek az általános iskola, az óvoda, a Művelődési Ház, a Polgármesteri Hivatal épülete, Szabadság u. 3. szám önkormányzati lakás-gyógyszertár, Római és Görög Katolikus templom és Római Görög Katolikus plébánia, Világháborús emlékmű.

IV.6.2. Védelem alá tartozó épületek

Nincsenek

IV.6.3. Települési arculat alakítása az értékvédelem tekintetében:

Meg kell határozni, hogy mely építéstörténeti illetve építészeti értékek kapjanak feltétlen védelmet, ezek fennmaradásának garanciáit meg kell teremteni - különös tekintettel - az utcaképet befolyásoló lakóépületek, melléképületek megmentésére.

A lakóterületek falusias illetve a központok környezetében a kert-városias beépítésére kell törekedni. A csoportházás illetve társasházás lakásépítési formák nem kívánatosak. Az épületek megformálása, anyaghasználata tekintetében javaslatok segítsék elő az igényes épületek létesítését.

IV.7.1. A környezet állapotának értékelése

IV.7.1. Levegőszennyezés

A település védett I. levegőtisztasági kategóriába tartozik. A településsel határos üzemek szennyezése nem számottevő. A településen a légszennyezés meghatározó része a közlekedésből származó égéstermékek szennyező hatása. Az állattartásból keletkező légszennyezés esetlegesen helyi rendeleti szabályozása szükségessé válhat.

IV.7.2. Zajterhelés

A 4918 számú főút közlekedési zajterhelése a belterületi utak terhelése a belterületi zajvédelmi besorolással jellemzett területekre megállapított határérték alatt van. Az útburkolat minőségének emelésével és forgalomtechnikai eszközökkel kell biztosítani, hogy a zajszint nem emelkedjen. A lakó- és gazdasági területek megengedett zajjellemzőit a rendezési terv keretében kell meghatározni.

IV.7.3. Kommunális hulladékkezelés

A település szilárd hulladék szállítását, és elhelyezését a BECKER PANNONIA Kft. biztosítja ideiglenesen Mátészalka szeméttlerakójába. Végleges a megépítendő regionális hulladéklerakóban Nagyecsed. A külterületi illegális szilárdhulladék lerakás észlelése esetén a felderíthető elkövetőkkel szemben minden esetben eljárás indul. Folyékony kommunális hulladék elszállítása és elhelyezése szennyvíz-tisztító telepen történik, vállalkozó szállítja el.

IV.7.4. Szelektív hulladékgyűjtés

A hulladéklerakó kiépítésével valósul meg.

IV.7.5. Veszélyes hulladék

A településen keletkezett állati tetemek elhelyezése megoldott (ATEV- Nagyecsed.)

IV.7.6. Építési törmelék

A saját hulladéktárolóba

Elő kell segíteni a helyi homokbánya megnyitását, alkalmas magánterületen értékesítéssel

IV.7.7. Vízhőminőség-védelem

Talajvizek és rétegvizek minőségének megőrzésére a szennyezés-veszély megszüntetése Szükséges.

IV.7.8.. Erdőgazdálkodás

A településen az erdőgazdálkodás fejlesztésével hosszú és rövidtávon egyaránt foglalkozni kell. Az önkormányzati alacsony termőképességű területekre erdőt kell telepíteni. A kialakult vadászati hasznosítás mellett a turisztikai, szabadidős hasznosítási lehetőségeket is gazdagítani szükséges. A mezőgazdasági és erdőterületek használata: A külterületek jelenlegi hasznosítása a kialakult használati módra alapozott. Bizonyos mezőgazdasági kultúrák visszahonosítását, a biotermékek termelését és elterjedését az önkormányzat elsősorban képzési programok támogatásával segítheti elő. A termelési profilok

megválasztásánál a távlati éghajlati változásokkal számolni kell. A mezőgazdasági hasznosítás alól kivett, belterületbe kapcsolt területeket az ésszerű minimumra kell szorítani. Figyelemmel kell kísérni a gyümölcsfák telepítését közterületen.

IV.7.9. *Kisipar-háziipar*

A népi kismesterségek és a háziipar támogatása szükséges. E mesterségek életben tartása önkormányzati segítséget igényel.

IV.7.10. *Idegenforgalom*

A település gazdasági szerkezetében a táji természeti adottságoknak megfelelően egyre nagyobb teret hódít az üdülés- idegenforgalom. A falusi turizmus szervezett formában egyelőre még nincs jelen, de a lehetőségek adottak (falunap, halas-tó).

Nyírcsaholy turisztikai- idegenforgalmi programjait a környező települések –kiemelten Mátészalka fürdő – idegenforgalmi fejlesztési irányjaival összehangoltan szükséges kialakítani.

IV.7.11. *Gazdaságfejlesztési követelmények*

A település gazdaságfejlesztési programjai egy ipari- gazdasági terület kialakításra irányulnak. Az iparterületi fejlesztés kapcsán a térségre gyakorolt környezeti hatások teljes körű vizsgálata szükséges. Településen belüli fejlesztési programok.

IV.7.12. *Intézményellátás*

A településen az alapfokú intézményhálózat biztosított, fejlesztésük folyamatos. A magasabb fokú intézményigényt a közeli megyeszékhely elégíti ki. Önkormányzati igény, hogy a rendezési terv ne korlátozza túlságosan az intézményrendszer továbbfejlesztését a később felmerülő igények és lehetőségek rugalmas kezelésének érdekében.

IV.7.13. *Igazgatási létesítmények*

A jelenlegi Polgármesteri Hivatal megfelelő. A kultúrált ügyfélfogadás, a szolgáltató önkormányzat megteremtése biztosított. Tervezett faluközpont létrehozása.

IV.7.14. *Szociális és egészségvédelmi létesítmények*

A létesítmények a településközpontban helyezkednek el. Az épületek műszaki állapota figyelembevételével hosszú távra megfelelőek, felújítás, korszerűsítés folyamatosan szükséges.

(Parkírozó kialakítása szükséges).

IV.7.15. *Oktatási-, művelődési intézmények*

A létesítmények a településközpontban helyezkednek el. Az épületek műszaki állapota figyelembevételével hosszú távra megfelelőek, a korszerűsítés az ingatlanokon megoldható.

A művelődési ház épülete az utcaképbe illő tetőfelújítás után a jelenlegi, illetve a hosszútávú igényeknek megfelelő. A sportlétesítmények fejlesztését korszerűsítését folyamatossá kell tenni.

A településfejlesztési koncepció és a településrendezési terv kapcsolata

A koncepció a település kialakult településszerkezeti jellemzőit tiszteletben kívánja tartani. Nyírcsaholy Község Településrendezési Tervének elkészítése és elfogadása során a település teljes igazgatási területére terület-terület-felhasználási tervnek kell készülnie, a településfejlesztési koncepcióban foglaltak alapulvételével, továbbá szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése és elfogadása szükséges.

Az önkormányzat képviselő –testület jelentősége miatt a településfejlesztési koncepció keretében foglaltan kiemeli az alábbiakat:

- A község központjának formálása érdekében külön szabályozás készüljön a településközpontra. A szabályozás térjen ki a beépítési előírásokra, közösségi célt szolgáló épületek elhelyezési lehetőségére, parkok, parkírozók kialakítására, átalakítására, a forgalmi rend esetlegé szabályozására.
- Meg kell határozni az önkormányzati telekalakítási helyeket, a telekkialakítás lehetőségét.
- A belterületbe csatolandó terület a rendezési tervben irányként legyen meghatározva, pontosítva, hogy a becsatolást követően milyen célra lehet a területet felhasználni.
- Ki kell jelölni az ipari, kereskedelmi és szolgáltató övezet területeit, azzal, hogy a megvalósulásig olyan átmeneti hasznosítási formát kell előírni, amelyből a légcélszerűbb az átmenet a célként megjelölt hasznosítás felé.
- Pontosítani kell a védett helyi értékek körét, meghatározni, hogy milyen segítséget tud nyújtani az önkormányzat és ennek megfelelően a rendezési terv részeként kezelni.
- Környezet-és tájvédelmi elképzeléseket támogatjuk a meglévő önkormányzati és magán erdőkben, ingatlanokon.
- Szabályozási tervet kell készíteni a beépítésekre vonatkozóan- előkert, beépítési mód, kialakult utcakép.
- Támogatja az erdőtelepítést 6 Ak felett, külterületen. A rendezési tervben meg kell jelölni a település külterületén azokat a terület egységeket, ahol hosszú távon erdőtelepítést kell végrehajtani (rossz értékű földek, gyenge termőhelyi adottságú területek, egyrészt a település azon részén , ahol az erdősítés korábban is folyt (tömbösítés), illetve falutól távolra eső mély fekvésű illetve homok területeken.
- Törekedni kell tanyás ingatlanok kialakítására.

Az Önkormányzat felhatalmazza az építési hatóságot, hogy a koncepcióban foglaltakat a jóváhagyástól alkalmazza.