



Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához

Országos, kiemelt
társégi és megyei
övezetek területi
lehatárolása



„Módosítások I. -
2015”



Tervező:

Art Vital Tervező, Építő és
Kereskedelmi Kft.

2015.

KÜLZETLAP

Nyírgyulaj Község
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

„Módosítások I. – 2015”

Település tervező/ Építész vezető tervező




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

Település tervező / projektvezető:



.....
Labbancz András
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



.....
Járfás Ilona

KÜLZETLAP

Nyírgyulaj Község
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

„Módosítások I. – 2015”

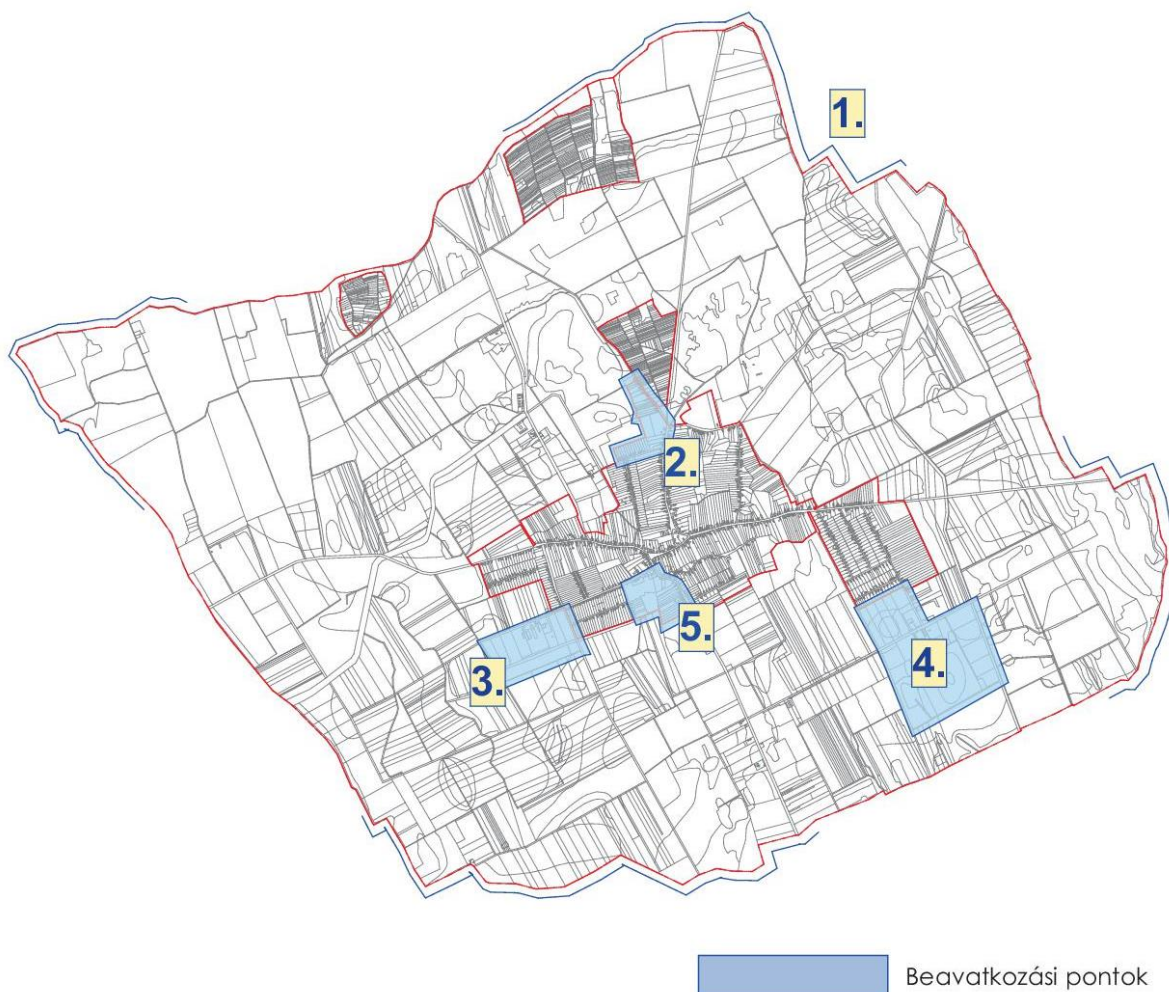
1. Előzmények.....	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban.....	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszín bemutatása	5
2. Beavatkozási pontok ismertetése	9
3. A térségi övezetek lehatárolása	15

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 24/2007. (IV. 12.) számú határozat, Nyírgyulaj Község módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 4/2007. (IV.12.) rendelet, Nyírgyulaj Község módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



1.3. Helyszín bemutatása

1. Beavatkozási pont

A község jelenleg hatályos településrendezési terve 2007-ben került jóváhagyásra. A terv rendkívüli mértékben tartalmaz módosításokat a tényleges területhasználathoz képest. A tervezett beavatkozások nagykiterjedésű gazdasági területeket, elkerülő úthálózatot, belső feltáró utakat, újonnan kialakítandó lakóterületeket és furcsa módon extrém méretben tartalmaz temető bővítéseket. Többek között.

A település méretéhez, gazdasági szerepköréhez, demográfiai állapotához nem igazodó elképzelések gátját jelentik a mindennapos használatnak, a tényleges használat fenntartásának. A település jellegéhez igazodó, kapcsolódó tevékenységek – jellemzően falusias – érthetetlen módon a HÉSZ-ben tiltásra kerültek.

Ezért szükség van a túlzó – eddig meg nem valósult, illetve tervbe sem vett - intézkedések és tervezetek lebontására a településrendezési eszközökről, a tényleges használat visszaállítására.

A módosítás folyamán, azok a területek, amelyek felhasználása – pl. vízállásos, mocsaras területek a mezőgazdasági alövezeti besorolásban – a hatályos tervtől eltérő övezetet kívánnak meg, automatikusan korrigálásra kerülnek. A nem szabályozott területek, szabályozásra kerülnek.

2. Beavatkozási pont

A Bajcsy-Zsilinszky utca nyugati oldalán, az északi végénél külterületi ingatlan területének belterületbe vonása, csatlakoztatása a szomszédos falusias lakóterületekhez. Az ingatlan egy része már udvarként került megnevezésre, művelésből kivonásra.

A helyszín légi fotón



Forrás: Google Earth

3. Beavatkozási pont

Működő mezőgazdasági telephely, a belterületől délnyugati irányban. A hatályos eszközökben a területe kereskedelmi, gazdasági övezeti besorolású, amely a folytatott tevékenység tekintetében hátrányosan érinti a működtetőt mind a jelenben, mind a tervezett fejlesztések tekintetében.

A helyszín légi fotón



Forrás: Google Earth

4. Beavatkozási pont

A település keleti un. „Kerekhalmi” részén (Kerekhalmi-tanya) a 80-as évekig működő, a település meghatározó mezőgazdasági potenciálját jelentette. A tanyán jelentős állattartó és egyéb mezőgazdasági tevékenység folyt. Mindez olyan léptékben, hogy az itt dolgozók részére óvodai ellátást is biztosítottak, önálló intézményi területen, a tanyán belül. A területen jelentős mértékű alpinfrastruktúra – függetlenül attól, hogy az épületek elhordásra kerültek – valamint kiszolgáló úthálózat maradt fenn.

Ezeknek a felhasználásával, a művelésből még mindig kivett területek igénybe vételével, mezőgazdasági üzemi terület kialakítása került tervezésre.

A helyszín légi fotón



Forrás: Google Earth

Utcakép – Kerekhalmi út



Forrás: Google Street View

5. Beavatkozási pont

A Bátori út – Rákóczi utca – Gyöngyvirág utca által határolt tömbben helyezkedik el a korábbi TSZ gépállomása – üzemanyagtöltő, géptároló épületek, stb... - és a Polgármesteri hivatal is. A telep ma is működik, tevékenységét fenn kívánja tartani, illetve épület állományát bővíteni. Ezért, valamint a tömbben elhelyezkedő további funkciók miatt szükséges az övezeti differenciálás, a normativitástól eltérően. A lehetséges konfliktussal terhelt övezethatárok mentén a védelmi területsávok szabályozási megjelenítése mindenképpen szükséges.

A helyszín légi fotón

Nyírgyulaj Község Településrendezési Tervének módosításához
ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA



Forrás: Google Earth


Utcakép - Rákóczi út

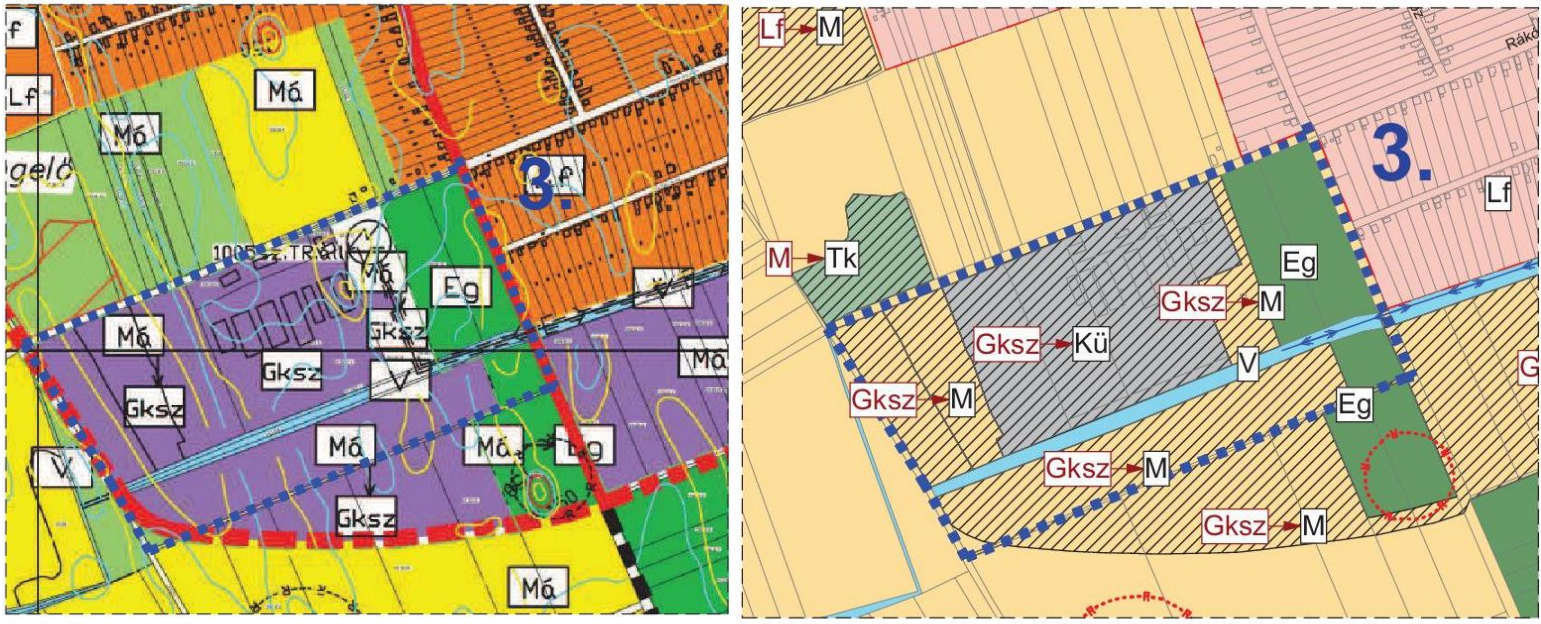


Forrás: Google Street View

2. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részletek 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.	Nyírgyulaj teljes közigazgatási területe	A túlzó tervezetek felülvizsgálata és törlése, a tényleges területhasználat visszaállítása, a hatályos HÉSZ helyi jellegének megerősítése, az általános és tiltó jellegű rendelkezések módosítása.	- szántó - erdő - rét - beépített terület - mocsár	- mezőgazdasági terület (M) - különleges területek (K) - mezőgazdasági korlátozott terület (Mk) - ipari gazdasági terület (Gip) - kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) - különleges területek – temető területe (Kt) stb...	41,80 16,24 51,13 84,35 22,95 8,48	154,66 48,72 189,181 33,74 9,18 25,44	- erdő terület (Eg) - mezőgazdasági terület (M) - természetközeli terület (Tk) - védelmi erdőterület (Ev) - különleges területek (K) - kertés mezőgazdasági terület (Mz) - településközponti vegyes terület (Vt) - falusias lakóterület (Lf) - ipari gazdasági terület (Gip) stb...	36,75 135,61 65,55 7,01 3,53 8,48 0,77 0,33 n.a.	330,75 501,757 524,4 63,09 2,471 42,4 0,385 0,792 n.a.	A tervről történő lebontáskor új infrastrukturális elem nem kerül tervezésre.		
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: A reális demográfiai tendenciákhoz igazított lakóterület igény miatt a tervezett lakóterületi fejlesztések, bővítések törlésre kerülnek.</p>					
							<p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</p>				<p>Nem változik, hatása nincs</p>	
							<p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</p>				<p>Nem változik, hatása nincs</p>	
							<p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A hagyományos, falusias területen folytatható tevékenységek, valamint a mezőgazdasági üzemi területek együttesen javíthatják a megélhetést a településen a jövőben.</p>					
							<p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p>					
							<p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: A közlekedés a jelenlegi nyomvonalakon megoldható, szükségtelen a túlzó méretű hálózat ráerőltetése a hagyományos falusias térszerkezetre.</p>					
							<p>Lakó- és munkakörülmények:</p>				<p>Nem változik, hatása nincs</p>	
							<p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által érintett a terület.</p>					
							<p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: A tervezett módosítások kedvezőbb természeti és tájképvédelmi megítélésűek, hatásuk pozitív irányú.</p>					
							<p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A beépítésre nem szánt területek visszaállítása miatt az igénybevétel a tájszerkezetben, a tájhasználatban nem változik.</p>					
							<p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során jelentős kiterjedésű – 100,0 ha feletti – beépítésre szánt terület kerül vissza mezőgazdasági és egyéb beépítésre nem szánt terület-felhasználásba.</p>					
							<p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</p>				<p>Nem változik, hatása nincs</p>	
<p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</p>				<p>Nem változik, hatása nincs</p>								
<p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</p>				<p>Nem változik, hatása nincs</p>								
<p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: A tervezett fejlesztések a korrekciókkal a program végrehajtása, az eredmény szempontjából realisabb</p>												
<p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</p>				<p>Nem változik, hatása nincs</p>								

2.	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						
	056/2 hrsz., Bajcsy-Zsilinszky utca nyugati oldala	Lakóterület belterületbe való bevonása	- szántó - beépített terület	- mezőgazdasági korlátozott - falusias lakóterület	0,42 10,84	1,554 26,016	- falusias lakóterület	11,26	27,024	Belterületi határ módosítás szükséges						
 <p>Joghatályos terv részlete!</p> <p>Módosított terv részlete!</p>							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. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.									
							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: Meglévő, a terület határán haladó infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.																
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs.																

3.	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
	Rákóczi úti majorság – 0128/7, 0128/12, 0128/16 és 0128/17 hrsz	A mezőgazdasági telephely tevékenységének fenntartása, a bővítés lehetőségének biztosítása, saját övezetben.	- beépített terület - szántó - erdő	- kereskedelmi és szolgáltató terület (Gksz) - Gazdasági erdő terület (Eg)	18,13 3,94	7,252 35,46	- Különleges üzemi terület (Kü) - Mezőgazdasági terület (M) - Gazdasági erdő terület (Eg)	8,83 9,3 3,94	6,181 34,41 35,46	-
							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 fenntartható és bővíthető tevékenység pozitívan járul hozzá a település megélhetési biztosításához.			
							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. Ismert régészeti örökség által érintett területet.			
							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										

	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.	Nyírgyulaj belterület, Bátori – Rákóczi – Gyöngyvirág utcák által határolt terület.	A település központjával szomszédos terület több tevékenység differenciált terület-felhasználási szükségletének biztosítása, a jelenlegi általános és hibás besorolás miatt.	- beépített terület	- Falusias lakóterület (Lf) - Településközponti vegyes terület (Vt)	3,01 10,1	7,224 5,05	- kereskedelmi és szolgáltató terület (Gksz) - Falusias lakóterület (Lf) - Településközponti vegyes terület (Vt)	4,90 4,43 3,78	1,96 10,632 1,89	Védelmi rendeltetésű zöldsávok kialakítása a gazdasági és a lakóterületek határán.	
							<p>HATÁSOK</p> <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: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Az újonnan létrejövő munkahelyek betöltésével, azok 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 található. Ismert régészeti örökség által érintett területek.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beépítésre szánt területek kiterjedése nem, csak a meglévő területek felhasználásának logikája változik. Így a meglévő állapothoz képest nincs változás.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Nem változik, hatása nincs</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 területen ellátását biztosító infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs</p>				

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT

	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.	Nyírgyulaj teljes közigazgatási területe	A túlzó tervezetek felülvizsgálata és törlése, a tényleges területhasználat visszaállítása, a hatályos HÉSZ helyi jellegének megerősítése, az általános és tiltó jellegű rendelkezések módosítása.	- szántó - erdő - rét - beépített terület - mocsár	- mezőgazdasági terület (M) - különleges területek (K) - mezőgazdasági korlátozott terület (Mk) - ipari gazdasági terület (Gip) - kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) - különleges területek – temető területe (Kt) stb...	41,80 16,24 51,13 84,35 22,95 8,48	154,66 48,72 189,181 33,74 9,18 25,44	- erdő terület (Eg) - mezőgazdasági terület (M) - természetközeli terület (Tk) - védelmi erdőterület (Ev) - különleges területek (K) - kertés mezőgazdasági terület (Mz) - településközponti vegyes terület (Vt) - falusias lakóterület (Lf) - ipari gazdasági terület (Gip) stb...	36,75 135,61 65,55 7,01 3,53 8,48 0,77 0,33 n.a.	330,75 501,757 524,4 63,09 2,471 42,4 0,385 0,792 n.a.	A tervről történő lebontáskor új infrastrukturális elem nem kerül tervezésre.
2.	056/2 hrsz., Bajcsy-Zsilinszky utca nyugati oldala	Lakóterület belterületbe való bevonása	- szántó - beépített terület	- mezőgazdasági korlátozott - falusias lakóterület	0,42 10,84	1,554 26,016	- falusias lakóterület	11,26	27,024	Belterületi határ módosítás szükséges
3.	Rákóczi úti majorság – 0128/7, 0128/12, 0128/16 és 0128/17 hrsz	A mezőgazdasági telephely tevékenységének fenntartása, a bővítés lehetőségének biztosítása, saját övezetben.	- beépített terület - szántó - erdő	- kereskedelmi és szolgáltató terület (Gksz) - Gazdasági erdő terület (Eg)	18,13 3,94	7,252 35,46	- Különleges üzemi terület (Kü) - Mezőgazdasági terület (M) - Gazdasági erdő terület (Eg)	8,83 9,3 3,94	6,181 34,41 35,46	-
4.	Kerekhalmi majorság; 0183/2, 0183/3, 0194/3, 0194/4, 0194/5 és a 0194/6-os helyrajzi számokat érintő beavatkozás	A korábbi mezőgazdasági – majorsági – üzemi terület visszaállítása, a meglévő infrastrukturális elemek kihasználása	- beépített terület - szántó - erdő	- Mezőgazdasági (M) - Védelmi erdő terület (Ev)	63,28 0,20	234,136 1,8	- Mezőgazdasági (M) - Mezőgazdasági üzemi terület (Kü) - Védelmi erdő terület (Ev) - Természet közeli terület (Tk)	55,27 5,34 0,20 2,67	204,499 3,738 1,8 21,36	-
5.	Nyírgyulaj belterület, Bátori – Rákóczi – Gyöngyvirág utcák által határolt terület.	A település központjával szomszédos terület több tevékenység differenciált terület-felhasználási szükségletének biztosítása, a jelenlegi általános és hibás besorolás miatt.	- beépített terület	- Falusias lakóterület (Lf) - Településközponti vegyes terület (Vt)	3,01 10,1	7,224 5,05	- kereskedelmi és szolgáltató terület (Gksz) - Falusias lakóterület (Lf) - Településközponti vegyes terület (Vt)	4,90 4,43 3,78	1,96 10,632 1,89	Védelmi rendeltetésű zöldsávok kialakítása a gazdasági és a lakó területek határán.
				Összesen:	n.a.	n.a.	Összesen:	n.a.	n.a.	

3. A térségi övezetek lehatárolása

Ssz.	Övezetek megnevezése	A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terv, valamint a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek	Övezeti érintettség	
			Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	A magterület övezet	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság	X	
2.	Az ökológiai folyosó övezet	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság	X	X
3.	A pufferterület övezet	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság		
4.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	Földmérési és Távérzékelési Intézet	X	X
5.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Földmérési és Távérzékelési Intézet		
6.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal	X	
7.	Erdőtelepítésre javasolt terület	Földmérési és Távérzékelési Intézet	X	
8.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ		
9.	Országos vízminőség védelmi terület övezete	Országos Vízügyi Főigazgatóság	X	
10.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	Országos Vízügyi Főigazgatóság		
11.	Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	Magyar Bányászati és Földtani Hivatal bányakapitánysága		
12.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	Országos Vízügyi Főigazgatóság		
13.	A földtani veszélyforrás területének övezete	Magyar Bányászati és Földtani Hivatal bányakapitánysága		
14.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		
15.	A honvédelmi terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		