

Nyírlövő Község Településrendezési Tervének módosításához

Véleményezési
dokumentáció
(partnerek és
véleményezésre
jogosult szervek
részére)



„Tanya”

Tervező:
URBAN Linea
Tervező és Szolgáltató Kft.
(C-15 – 1140)

2026

Nyírlövő Község településrendezési eszközeinek módosítása
- külterületen, a közvetlenül a belterületről nyugatra, a 020 hrsz- ú út - belterületi határvonal
- Árpád utca – 015 hrsz-ú út – 016/4 hrsz- ú telek, valamint a 021/10-12 hrsz- ú telkek által
közre zárt területen

Véleményezési dokumentáció
(partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)
„Tanya”

Aláírólap

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Nyírlövő Község településrendezési eszközeinek módosítása
- külterületen, a közvetlenül a belterületről nyugatra, a 020 hrsz- ú út - belterületi határvonal
- Árpád utca – 015 hrsz-ú út – 016/4 hrsz- ú telek, valamint a 021/10-12 hrsz- ú telkek által
közre zárt területen

Véleményezési dokumentáció
(partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)
„Tanya”

Tartalomjegyzék

1.	Előzmények	4
2.	Jogszabályi követelményeknek való megfelelés	9
3.	Településszerkezeti módosítások	11
4.	Alátámasztó munkarészek	14
5.	Szabályozási módosítások	21
6.	Nyilatkozatok	25
7.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására	26

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 14/2006 (V. 29.) számú határozat, Nyírlövő Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 8/2006 (VI. 01.) számú önkormányzati rendelet, Nyírlövő Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép

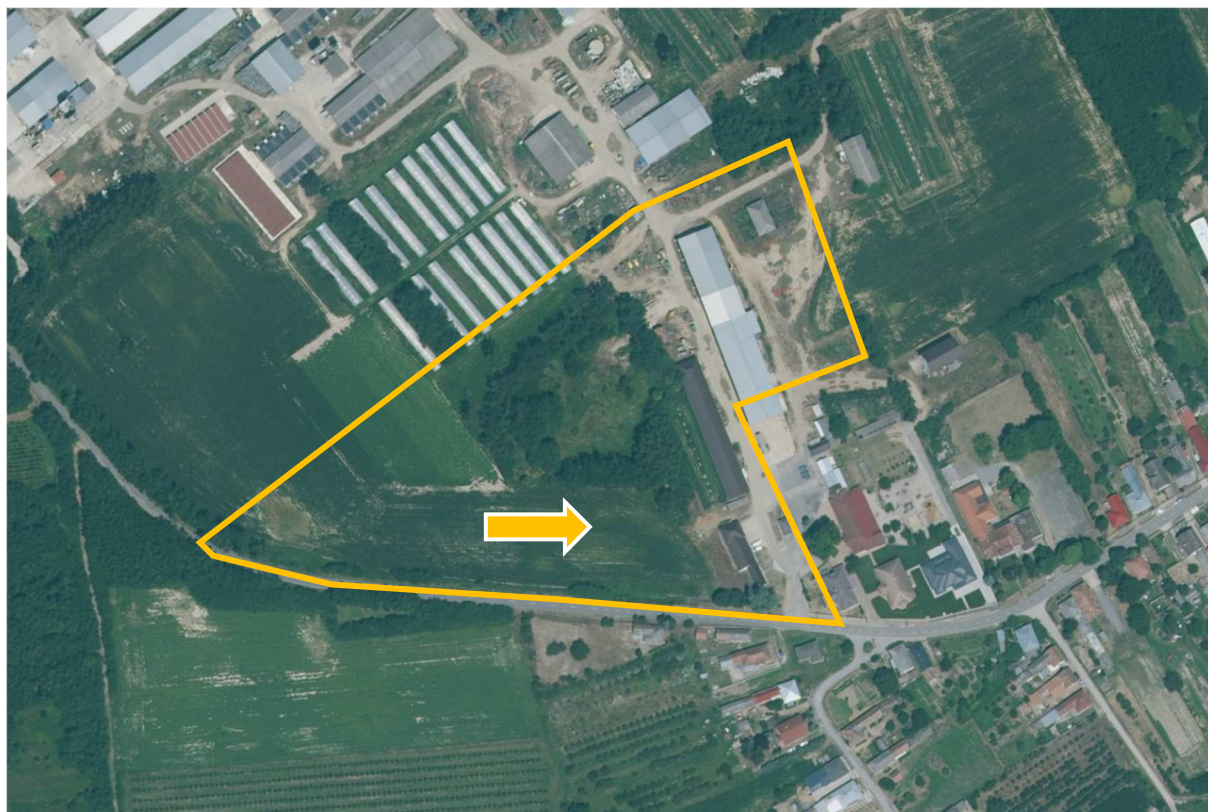


(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

A tervezett módosítás külterületen, a közvetlenül a belterülettől nyugatra, a 020 hrsz-ú út - belterületi határvonal - Árpád utca – 015 hrsz-ú út – 016/4 hrsz-ú telek, valamint a 021/10-12 hrsz-ú telkek által határolt tömbben került tervezésre.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

A tervezett módosítás célja tanya terület kialakítása a 018/4 hrsz-ú ingatlanon, 14 719 m² területi kiterjedéssel.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Mgy	Mezőgazdasági terület övezete – zömében gyepek
Gip	Ipari gazdasági terület építési övezete
30	30 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5 m	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m ² – a minimum kialakítható telekméret
Ev	Védelmi erdőterület övezete

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
M	Általános mezőgazdasági terület övezete

A hatályos helyi építési szabályzat a mezőgazdasági terület – zömében gyepterületre vonatkozó előírásai:

„17. §

Mezőgazdasági területek

(1) A település területének mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást), szolgáló területe.

(2) Mezőgazdasági területen a az OTÉK 29. §. (5) és (6) bekezdése szerint birtoktest és birtokközpont alakítható ki.

(3) Az ökológiai hálózat területére eső mezőgazdasági területeken folytatott minden nemű beavatkozáshoz a FETI-KTVF engedélyét be kell szerezni.

(4) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 29. §. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

a.) Mgy: gyepterület (rét, legelő) terület

b.) M: (döntően) szántó művelésű terület

a) Mgy: gyepterület (rét, legelő) terület:

aa) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyepterület, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

bb) 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 nem 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.

cc) Épületeket jelen előírás a jelenleg OTÉK 38. §. (3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.

b) M: döntően szántó művelésű terület:

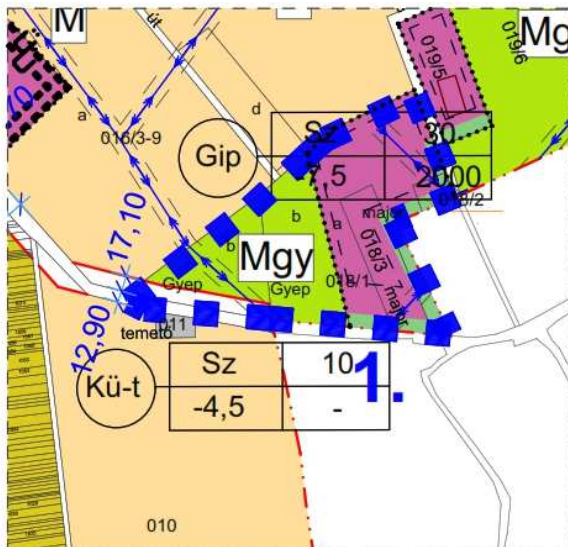
aa) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

bb) 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 nem 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.

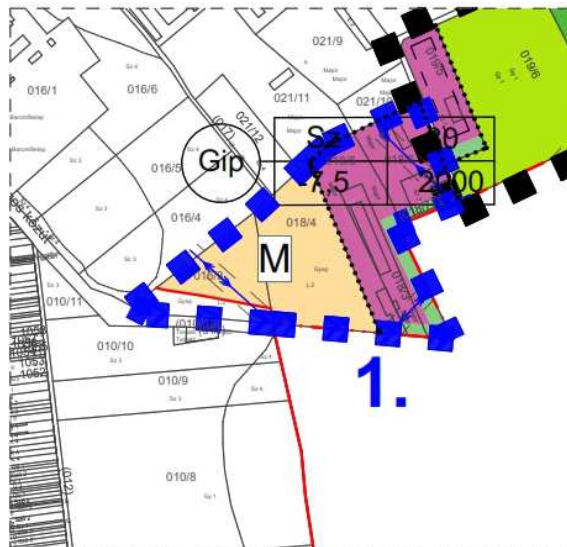
cc) Épületeket elhelyezni a legalább 1,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet.”

Nyírlövő Község Településrendezési Terv Módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Hatályos és módosított szabályozási tervi kivágat

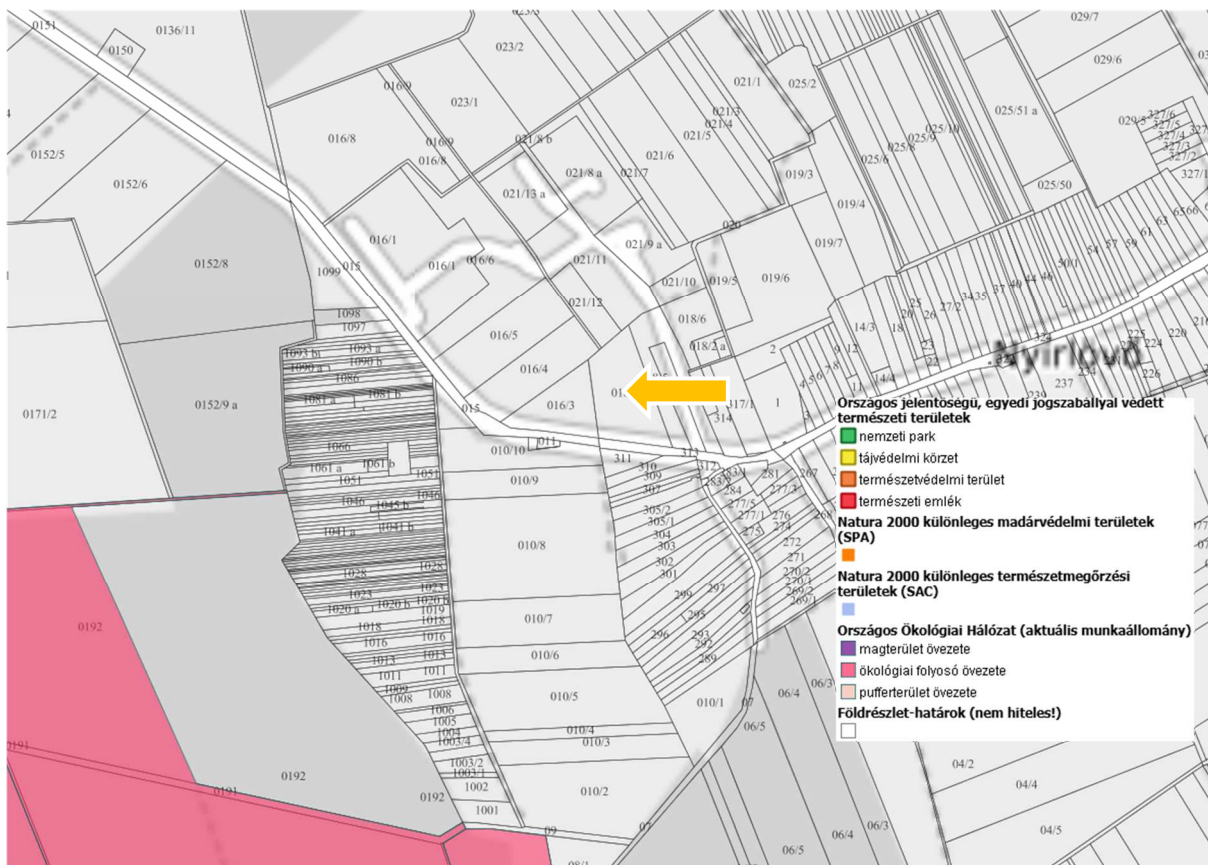


Joghatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

Természetvédelmi érintettsége a területnek nincs. A terület nem érintett és nem határos a Nemzeti Ökológiai Hálózat elemeinek területével, illetve NATURA2000 területekkel sem.

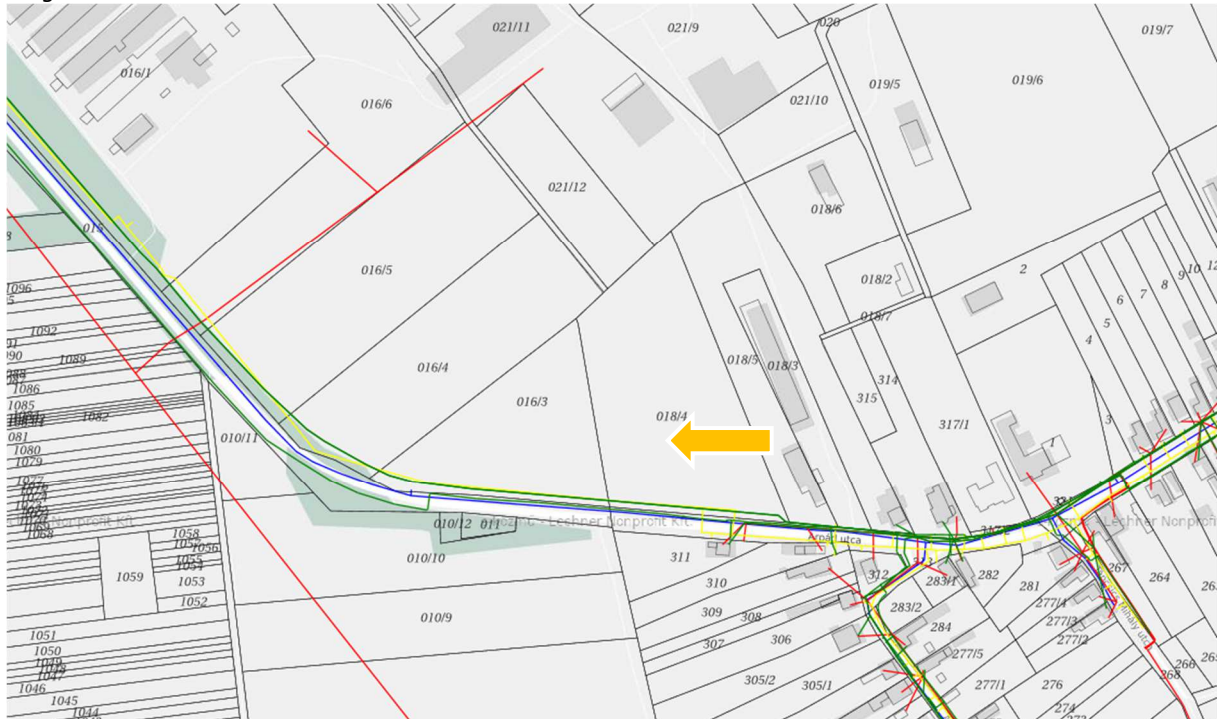


(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)

A módosítással érintett terület útcsatlakozásai biztosítottak. A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. A terület ellátását biztosító közműhálózatok rendelkezésre állnak a tervezési terület határán.

Nyírlövő Község Településrendezési Terv Módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Meglévő közműhálózati elemek



A módosítás során az Országos Erdő Adattári erdőterület nem érinti a tervezési területet.



2. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés

A településfejlesztés és a **településrendezés célja** a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

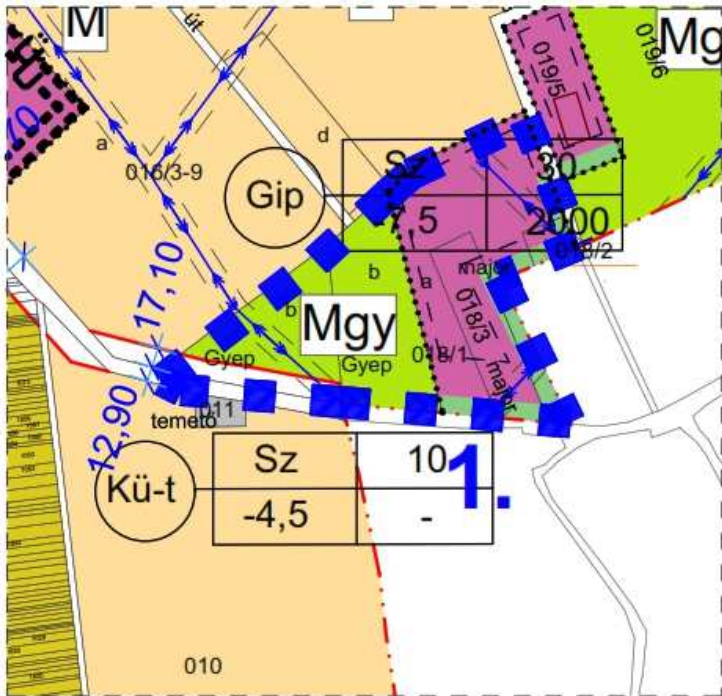
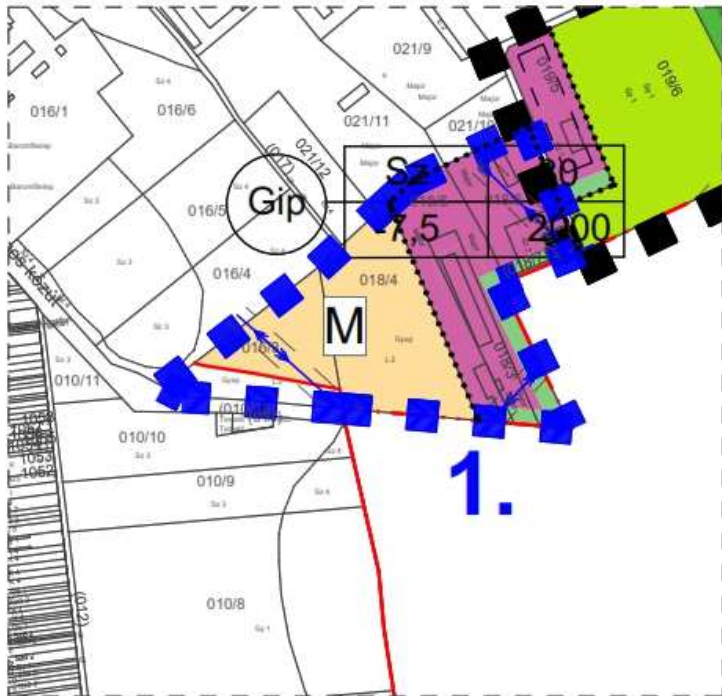
- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat a Méptv. 74.§. (2) bekezdés részletezi.

Jelmagyarázat:
0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns
1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható. Az érintettség miatt településrendezési intézkedés nem szükséges.

74. § (2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni		a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossgal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,	b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,	c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,	d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,	e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,	f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,	g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,	h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.
1.	Módosítás érintettsége	0	0	0	0	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.

2023. évi C. tv: 3.§ (2) Az (4. – 15. §-ok szerinti) építészeti alapelveket a településtervek készítése, módosítása során figyelembe kell venni:

	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.	Külterületen, közvetlenül belterülettől nyugatra, a 020 hrsz-ú út - belterületi határvonal - Árpád utca – 015 hrsz-ú út – 016/4 hrsz-ú telek, valamint a 021/10-12 hrsz-ú telkek által közre zárt tömb.	Tanya terület kialakítása.	- legelő (L2)	- Mezőgazdasági terület – zömében gyepek (Mgy) - Ipari gazdasági terület (Gip) - Védelmi erdőterület (Ev)	2,19 0,22 0,04	8,10 0,09 0,36	- Általános mezőgazdasági terület (M)	2,45	9,07	-
 Joghatályos tervek részlete!  Módosított tervek részlete!							A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: a tervezett telekalakítás elősegítése okán nem releváns;			
							A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.			
							A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: nem releváns.			
							A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezet és annak elért védettségi szintje nem változik; ilyen elemet nem érint			
							Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.			
							A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.			
							Az építészeti örökség megővítésének és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.			
							Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: nem releváns.			
							Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.			
							A hazai ellátásbiztonság elve: nem releváns			
A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított digitális platformokon és az eljárás elektronikus ügyintézés keretében folyik.										
A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.										

3. Településszerkezeti módosítások

3.1 Határozat tervezet

Nyírlövő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026. (.....) KT. számú határozata
a 14/2006 (V. 29.) Kt. számú határozattal jóváhagyott
Nyírlövő Község településszerkezeti tervének és leírásának módosításáról

A Képviselő- testület

1) a 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján,

2026. napjával módosítja Nyírlövő Község településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **14/2006. (V.29.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét:**

a) külterületen, a közvetlenül a belterülettől nyugatra, a 020 hrsz- ú út - belterületi határvonal - Árpád utca – 015 hrsz-ú út – 016/4 hrsz- ú telek, valamint a 021/10-12 hrsz- ú telkek által határolt területen területet érintően,

jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.

A terv leírása szerinti mértékben a mezőgazdasági – zömében gyepterület, ipari gazdasági valamint védelmi erdő terület-felhasználás módosul általános mezőgazdasági terület-felhasználásra.

1. számú melléklet: T-1/m rajzszámú, T-16/2026 munkaszámú tervlap

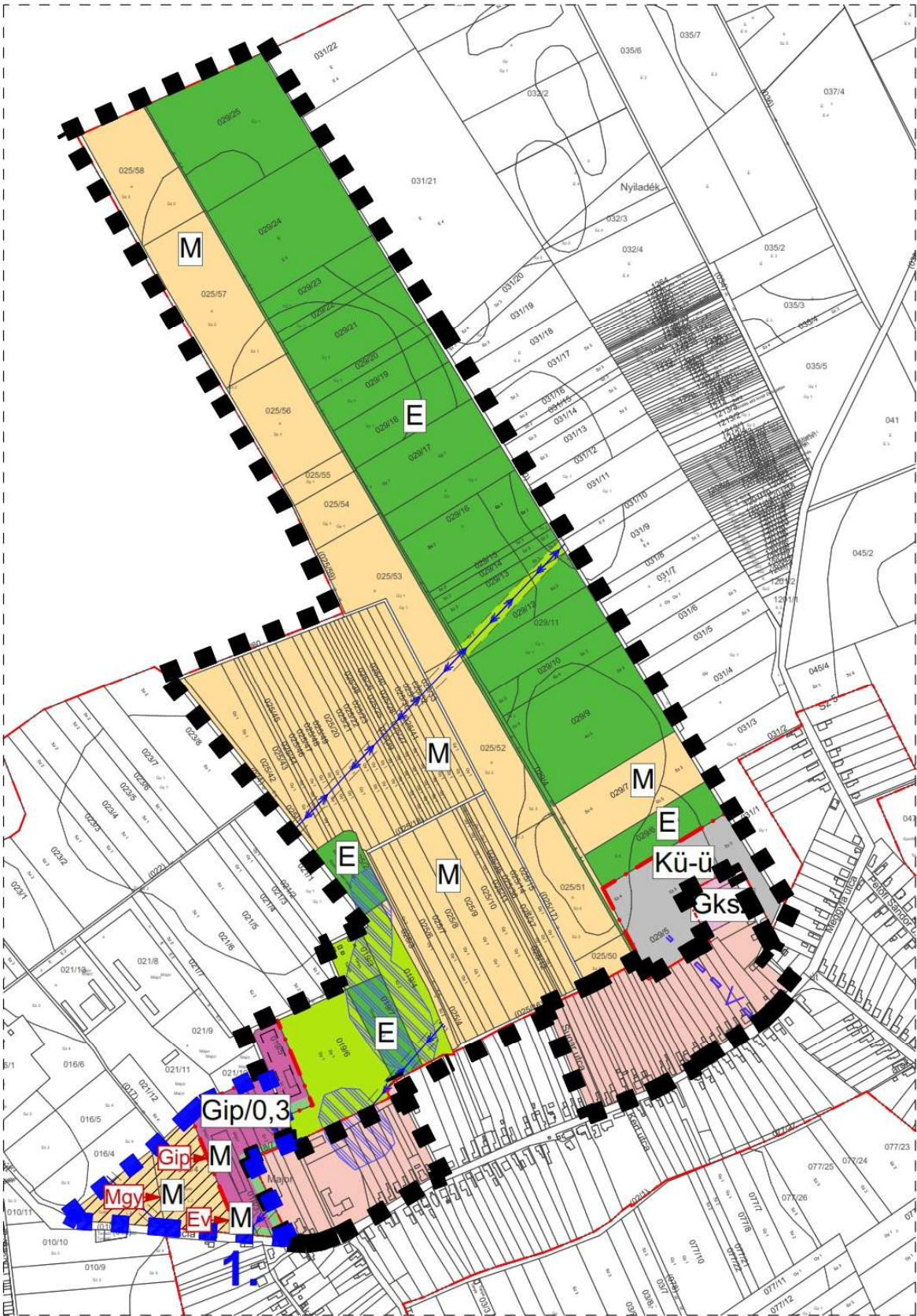
2. számú melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Nyírlövő, 2026 hó nap

.....
Durbák Ferenc
polgármester

.....
Dr. Dolhai Edina
jegyző



Nyírlövő Község Településrendezési Terv Módosítás
Településszerkezeti terv - Fedvényterv

M = 1:8000



Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek:

- Lf-1** Falusias lakóterület
- Gks** Kereskedelmi szolgáltató terület
- Gip-1** Ipari gazdasági terület
- Kü** Különleges területek
Mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü)

- Közigazgatási határvonal
- Belterület határvonal
- Beépített és beépítésre szánt terület határvonala
- Elektromos vezeték és védőtávolsága külterületen 10-10m, belterületen: 5-5m
- Védőtávolság

Beépítésre nem szánt területek:

- E** Gazdasági erdő terület
- Ev** Védelmi erdő terület
- M** Általános mezőgazdasági terület
- Mgy** Mezőgazdasági terület - zömében gyepek
- Lápos, mocsaras terület
- Belvízzel elöntött terület

- Terv érvényességi határa
- Tervezési terület határa
- M-E** Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

Országos Területrendezési Terv szerinti, a települést érintő szerkezeti elemek:

- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa



Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146
e-mail: labbanca@gmail.com

MEGRENDELŐ: NYÍRLÖVŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
H-4632 Nyírlövő, Kossuth u. 46.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:
NYÍRLÖVŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
MÓDOSÍTÁS - FEDVÉNYTERV

TERVEZŐ MUNKATÁRS: TERVEZŐ - TT-15-0378: ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:
Ugochukwu Georgina Labbancaz András Labbancaz András

MUNKASZÁM:
T - 16/2026

DÁTUM:
2026.08.hó

TERVFAJTA:
szerkezeti terv

MÉRETARÁNY:
M=1:8000

RAJZSZÁM:

T-1m

2.számú melléklet a 14/2026. (V. 29.) önkormányzati határozathoz

A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

A Leírás kiegészül a III/A „Településszerkezeti tervlap megállapítása” fejezettel:

„III/A fejezet

Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-1 jelű igazgatási területre készült Településszerkezeti tervet a T-16/2026 munkaszámú T-1m jelű településszerkezeti terv fedvényterv tervezési területtel módosítja, melyet az 1. melléklet tartalmaz.”

4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel nem jön létre a módosítás során új beépítésre szánt terület.

4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Nyírlövő Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (XII. 28.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

A beépítésre nem szánt, tájképvédelmi terület és egyedi tájérték területeibe ékelődő állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági- üzemi-, különleges-, valamint tanya területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

15. § (1) A táj értékeinek megfelelő beépítési mód biztosítása érdekében, az épületek, építmények szabadon álló építési módban, csoportosan – külön állóan, össze nem építve - helyezendők el.

(2) A csoportos elhelyezésen belüli épület összeépítések csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.

16. § (1) Építmények tájba illesztésének biztosítása érdekében:

a) az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket pavilonos, nem tömbösített épülettömeggel, magastetős kialakítással kell megvalósítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.

b) az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagyfeszttávú ipari csarnoktól a félnyereggtetős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.

c) Szociális, iroda, lakó és szállás épületek modern építészeti anyag és tömegkialakítással is építhetők. A manzárd tető kialakítás nem lehetséges.

d) Az épület homlokzatok világos, pasztell színezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, a neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék színezések.
(2) A majorsági/mezőgazdasági üzemi területeken a szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében az ingatlan határokon védőfásítás szükséges.

1. melléklet a 7/2017. (XII. 28.) Önkormányzati rendelethez

A településképi szempontból meghatározó karakterű terület



4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület nem jön létre.

4.3. Szabályozás kialakítása

A módosítás során első lépésként a hatályos terv és a tervezett állapot közötti térképi pontosítást kell végrehajtani. Az eredeti, de még mindig hatályos szabályozási terv alapját képező ingatlan nyilvántartási térkép és jelen módosításhoz biztosított ingatlan nyilvántartási térkép között jelentős eltérés, elcsúszás vagy transzformációs különbség alakult ki.

Eltérés a hatályos térképi alap (fekete) és módosítás térképi alap (piros) között



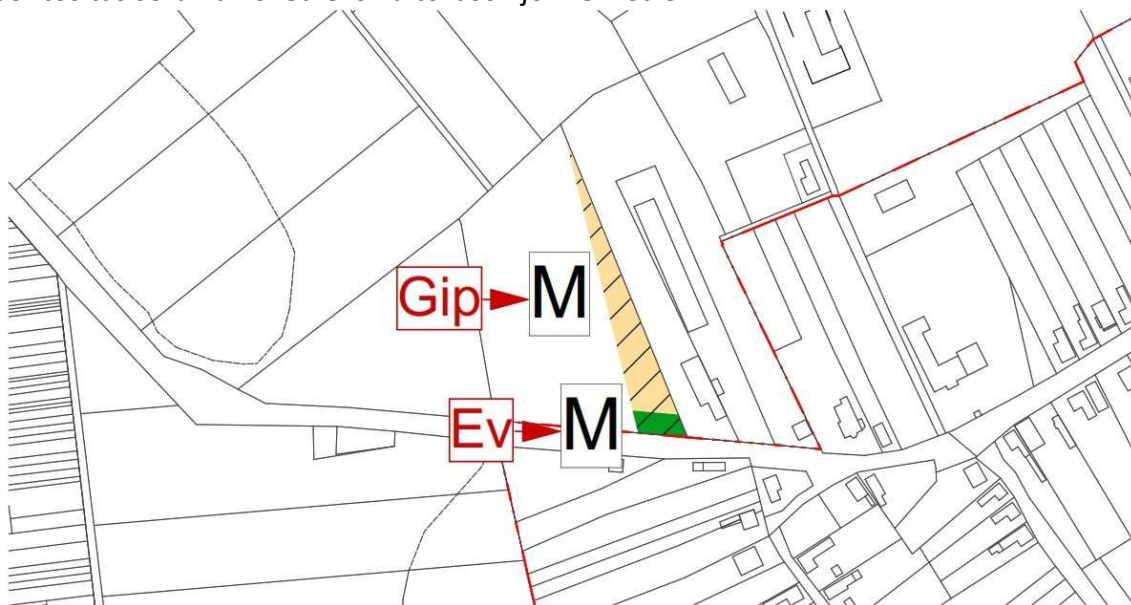
Forrás: saját szerkesztés

TÉKA 13.§ (6) bekezdés előírásai:

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendeztés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezetbe való besorolás esetén.

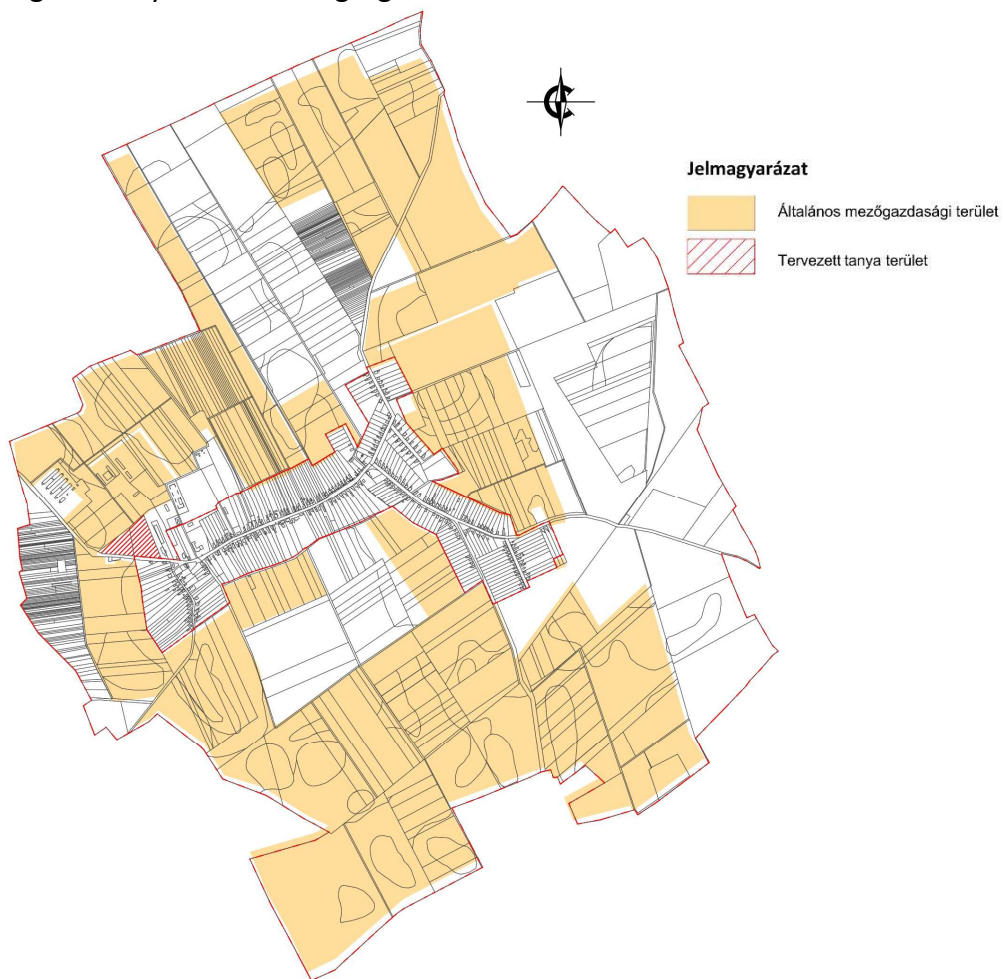
A fenti térképen jól kivehető az a különbség a tervezési területen belül, a 018/4 és 018/5 hrsz-ú, amely jelen módosítás során, az övezet/építési övezet viszonyát is meghatározza. Ebből adódóan – amely a módosítás során az eredeti alapelvek alapján kerül a telekhatárokhoz igazításra – térképi pontosítás miatti átsorolások jönnek létre

A pontosítás során a következő változások jönnek létre:



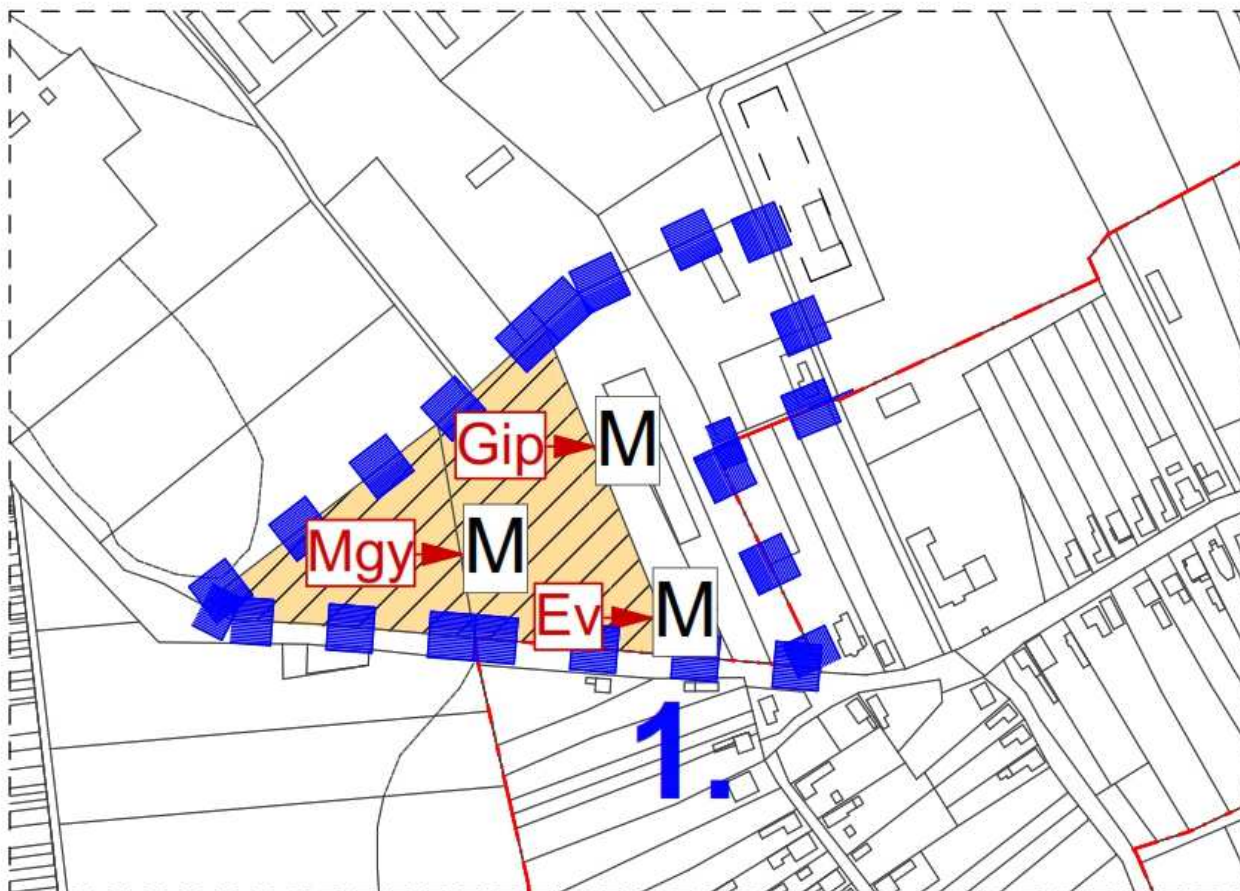
A módosítás során további lépésként a 018/4, 016/3 hrsz-ú ingatlanokövezeti átsorolásra kerülnek mezőgazdasági terület övezete – zömében gyepterületből, általános mezőgazdasági terület övezetbe.

A település nagy hányada mezőgazdasági terület-felhasználásba sorolt, ugyanakkor a jelenlegi adatok alapján meglévő tanya nincs a közigazgatási területen.



(Forrás: saját szerkesztés)

A módosítás során a pontosításból és a terület-felhasználás változásból létrejövő változások összesége a következő:



(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett módosítás során létrejövő általános mezőgazdasági területre kiegészítő szabályként tanya terület kialakításának lehetősége kerül bevezetésre. A tervezett kiegészítő szabályozás rögzíti a tanya terület kialakításának helyét és további kiegészítő részletszabályait.

TÉKA 36.§ előírásai:

35. A tanya

36. § (1) Tanyának minősül az a külterületen, ezen belül általános vagy kertes mezőgazdasági területen fekvő földrészlet, amelyre a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) a földrészlet területének nagysága legalább 1500 m², legfeljebb 10 000 m²,
- b) a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,
- c) a földrészleten van gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület, amely a b) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik,
- d) a földrészlet fekvése szerinti település helyi építési szabályzatának szabályozási tervi mellékletében a területet a sajátos használatnak megfelelő általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület övezetként vagy a tanyát övezeti szabályozási elemként feltüntették, és
- e) a d) pontban foglaltakat követően a földrészletet az ingatlan-nyilvántartásba tanya jogi jellegként bejegyezték.

(2) Tanyának minősül a Trtv. hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület akkor is, ha

a) a tanya erdőterületen található, vagy

b) az (1) bekezdés a)–d) pontjában foglaltak nem teljesülnek.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30 százalék lehet, lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,50 méter.

(4) A tanyán legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el oly módon, hogy

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épületcsoport bruttó alapterületét, egyben teljesülnek az (5) bekezdésben foglaltak, és

b) a lakórendeltetést tartalmazó épület megvalósítását – kivéve, ha a tanyának minősülés előtt is volt már a földrészleten gazdasági épület – a gazdasági épület, épületcsoport létesítésével egyidejűleg meg kell kezdeni.

(5) A tanyán

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága

aa) 2000 m²-es telekméretig a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 45 százalékát,

ab) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 35 százalékát,

ac) 6000 m²-es telekméret felett a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 25 százalékát

nem haladhatja meg, és

b) a tanya területe legalább 60 százalékanak a fekvése szerinti általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban.

(6) A tanya területén – a (3) és az (5) bekezdés szerinti követelmények betartása mellett – vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

(7) E rendelkezés hatálybalépését követően új tanyát nem lehet létesíteni az országos jelentőségű védett természeti területen.

(8) Új tanya létesítése esetén az (1) bekezdés d) pontja szerinti feltüntetést követően és az (1) bekezdés e) pontja szerinti jogi jelleg bejegyzést megelőzően kell teljesíteni az (1) bekezdés b) és c) pontjában foglalt követelményeket.

A HÉSZ tervezet kiegészítő szabályai:

„Tanya terület

17/A. §

(1) A tanya elhelyezésére alkalmas területeken lakó rendeltetések önállóan nem helyezhetők el.

A tanya fő rendeltetésétől függő feltétel a TÉKA előírásával összhangban.

(2) Amennyiben a tanya elhelyezésére szolgáló ingatlanon gazdasági épület vagy épület csoport kerül elhelyezésre, úgy az ugyanazon ingatlanon elhelyezett vagy elhelyezésre kerülő lakórendeltetésektől min. 30,0 méter távolságot kell tartani.

A tanya terület elhelyezhető, egymástól védelmet igénylő rendeltetések elhelyezésének kiegészítő szabályozása.

(3) Épületet elhelyezni szabadonálló épület elhelyezéssel lehet.

Az épület elhelyezés módját a TÉKA-t kiegészítő előírás.

(4) Az építési telken kialakuló építési határvonalak egyben nem kötelező építési vonalak.

Az elő, oldal-, és hátsókert szabályok figyelembevételével kialakuló építési helyen belül történő szabad épületelhelyezés biztosítása érdekében, a viszonylag nagyméretű ingatlanok figyelembevételével.

(5) A tanya elhelyezésére alkalmas ingatlanok a közigazgatási területen:

a) 018/4 hrsz, általános mezőgazdasági terület övezetével érintett részei.”

A tanya elhelyezésére megjelölt ingatlan rögzítése, az aktuális szabályozási terv szerint rögzített helyrajzszám alapján.

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1. § Nyírlövő Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2006 (VI. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet.) 1. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

1. §

A rendelet hatálya

(1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területi hatálya kiterjed Nyírlövő település egész közigazgatási területére.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv, Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, mely módosításra került a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelettel (továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a T-04/2020 törzsszámú településrendezési terv szabályozási terve (~~S-1m~~, S-2m), **a T-16/2026 törzsszámú településrendezési szabályozási terve (S-1m)** és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

2. §. A Rendelet kiegészül az 17/A.§ előírásaival:

„Tanya terület

17/A. §

(1) A tanya elhelyezésére alkalmas területeken lakó rendeltetések önállóan nem helyezhetők el.

(2) Amennyiben a tanya elhelyezésére szolgáló ingatlanon gazdasági épület vagy épület csoport kerül elhelyezésre, úgy az ugyanazon ingatlanon elhelyezett vagy elhelyezésre kerülő lakórendeltetésektől min. 30,0 méter távolságot kell tartani.

(3) Épületet elhelyezni szabadonálló épület elhelyezéssel lehet.

(4) Az építési telken kialakuló építési határvonalak egyben nem kötelező építési vonalak.

(5) A tanya elhelyezésére alkalmas ingatlanok a közigazgatási területen:

a) 018/4 hrsz, általános mezőgazdasági terület övezetével érintett részei.”

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

NYÍRLÖVŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2026 (.....) önkormányzati rendelete

Nyírlövő helyi építési szabályzatáról szóló 8/2006 (VI. 01.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Nyírlövő Önkormányzata Képviselő-testülete, külterületen

– külterületen, a közvetlenül a belterülettől nyugatra, a 020 hrsz- ú út - belterületi határvonal - Árpád utca – 015 hrsz-ú út – 016/4 hrsz- ú telek, valamint a 021/10-12 hrsz- ú telkek által tanya terület kialakítása;

[2] a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, vízügyi és közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal,

erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal,

bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság

Nemzeti földügyi Központ,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat,

honvédelmért felelős miniszter

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Felső-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság,

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr főkapitányság,

véleményének kikérésével,

továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével,

valamint Nyírlövő Község településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításáról szóló 5/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

1. § Nyírlövő Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2006 (VI. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet.) 1. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

1. §

A rendelet hatálya

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv, Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, mely módosításra került a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelettel (továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a T-04/2020 törzsszámú településrendezési terv szabályozási terve (S-2m), a T-16/2026 törzsszámú településrendezési szabályozási terve (S-1m) és jelen Helyi

2. §. A Rendelet kiegészül az 17/A.§ előírásaival:

„Tanya terület

17/A. §

(1) A tanya elhelyezésére alkalmas területeken lakó rendeltetések önállóan nem helyezhetők el.

(2) Amennyiben a tanya elhelyezésére szolgáló ingatlanon gazdasági épület vagy épület csoport kerül elhelyezésre, úgy az ugyanazon ingatlanon elhelyezett vagy elhelyezésre kerülő lakórendeltetésektől min. 30,0 méter távolságot kell tartani.

(3) Épületet elhelyezni szabadonálló épület elhelyezéssel lehet.

(4) Az építési telken kialakuló építési határvonalak egyben nem kötelező építési vonalak.

(5) A tanya elhelyezésére alkalmas ingatlanok a közigazgatási területen:

a) 018/4 hrsz, általános mezőgazdasági terület övezetével érintett részei.”

3.§ A Rendelet 7. mellékletének S-1m jelű (T-04/2020 munkaszámú) Szabályozási terv – Külterület – Fedvényterv helyébe jelen rendelet 1. mellékletének S-1m jelű (T-16/2026 munkaszámú) Szabályozási terv – Külterület – Fedvényterv tervlapja lép.

4.§ Ez a rendelet a 2026. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

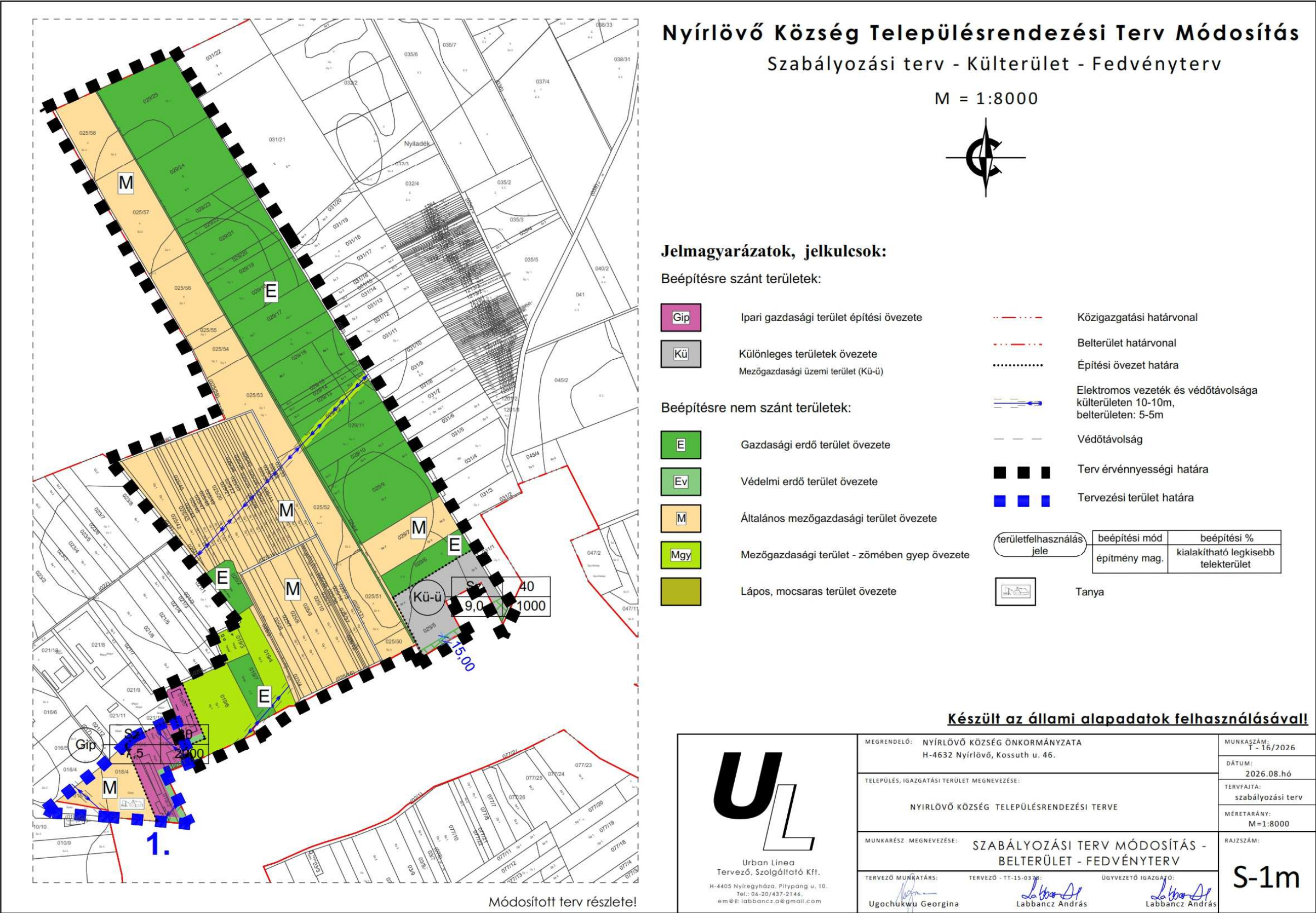
.....
Durbák Ferenc
polgármester

.....
Dr. Dolhai Edina
jegyző

ZÁRADÉK:

A rendelet 2026. hó napján került kihirdetésre.

.....
Dr. Dolhai Edina
jegyző



6. Nyilatkozatok

6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

6.2 A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

A tervezett módosítások során a biológiai aktivitás érték változás egyenlege pozitív.

Kelt.: Nyíregyháza, 2026. augusztus hó 10. nap.



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

7. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
 - o a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019/(VI.14.) MvM rendelet.
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti területen	Hatályos terv szerinti területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke		
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	1,22	0	0	0	0	0	0	
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	0,67	0,67	100	0,67	100	0	0	
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
4.	Vízgazdálkodási térség	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
5.	Települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	1,22	1,21	100	1,21	100	0	0	
14.	Tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	4,79	4,79	100	4,79	100	0	0	
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
23.	Társzervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	nem érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
24.	Térségi együttműködések övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	

1. Erdőgazdálkodási térség		
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;</i>	
a követelmény teljesítése:	az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	1,22 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	0 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	0 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	0 ha
	az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	1,22 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
a követelmény teljesítése:	Az Országos Erdő Adattárban szereplő erdő területeken túl (az MTrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség egy része) az erdőtelepítésre javasolt területek övezetében a módosítás során új erdőterület kijelölésre nem került. Az Országos Erdő Adattárban szereplő egyes erdő területek az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében helyezkednek el.	
2. Mezőgazdasági térség		
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;</i>	
a követelmény teljesítése:	az MaTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	0,67 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	0,67 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	0 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	0,67 ha
x 0.75 ≤ (B); és a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével, beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységen túl más terület-felhasználási egység nem került kijelölésre.		

5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
a követelmény teljesítése:	A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra: - Ipari gazdasági terület

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
a követelmény teljesítése:	területe az MTrT -ben (A)	1,22 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	1,22 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	a területe tervezett módosítás után (B)	1,22 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (2): A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.	
a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.	

16. Vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1): A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTrT -ben (A)	4,79 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	4,79 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	4,79 ha

követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3): A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete		
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 5.§ (1) d: A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: b) egyéb város, vagy	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 5.§ (5): Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.	
a követelmény teljesítése:	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).	
a követelmény teljesítése:	belterület és a beépítésre szánt területek (A):	85,12 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	-
	új fejlesztési területek (C):	-
A módosítás során új beépítésre szánt terület új fejlesztési területeként nem jön létre, így a feltétel teljesül.		
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (2): A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.	
a követelmény teljesítése:	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (3): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.	
a követelmény teljesítése:	Közös tervezés nem történik az eszközök készítése során.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (4): Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (5): A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területeként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.	
a követelmény teljesítése:	Új településrendezési eszköz az eljárás során készül.	

követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethez tartó számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (1): Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újra hasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőtérület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoporthoz adott fejlesztésre való alkalmasságát.
a követelmény teljesítése:	A település a hagyományosan vidéki települések térségéhez tartozik. A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (4)-(5): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségébe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére. (5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során a követelményektől eltérő előírások és normatív értékek nem kerültek alkalmazásra.

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

követelmény:	9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (1) A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (2) Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (3) Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra.

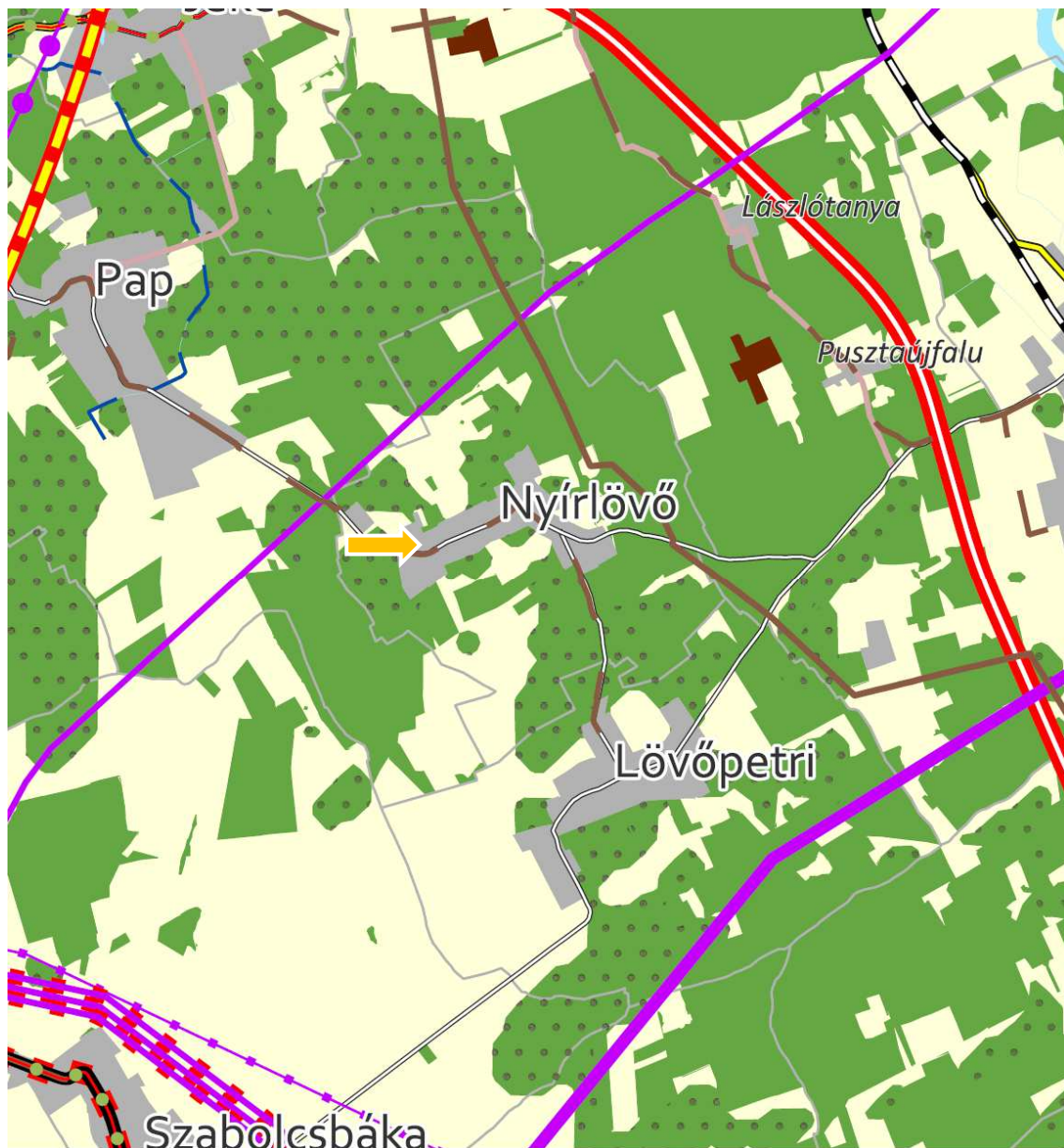
Nyírlövő Község Településrendezési Terv Módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

követelmény:	9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (4): <i>A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához.</i>
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül.

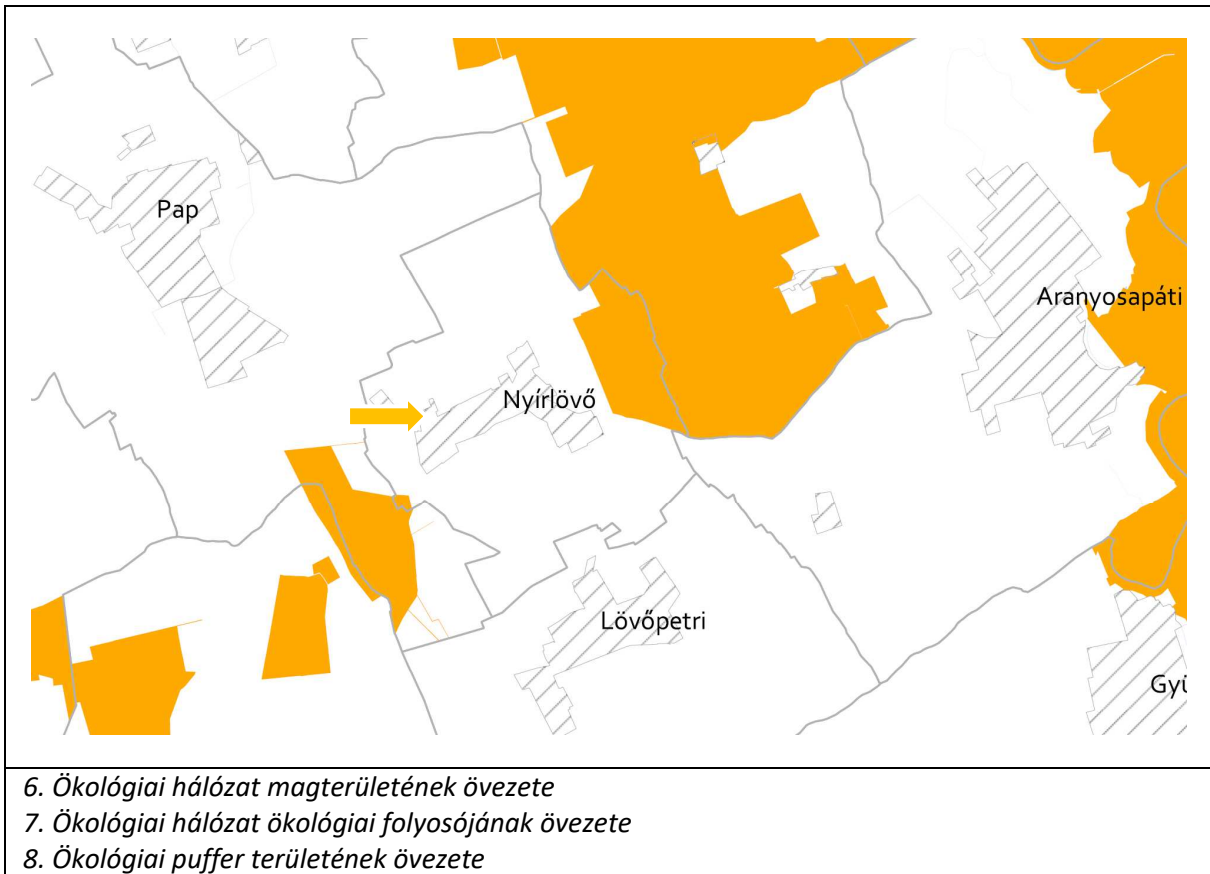
RAJZI MELLÉKLETEK

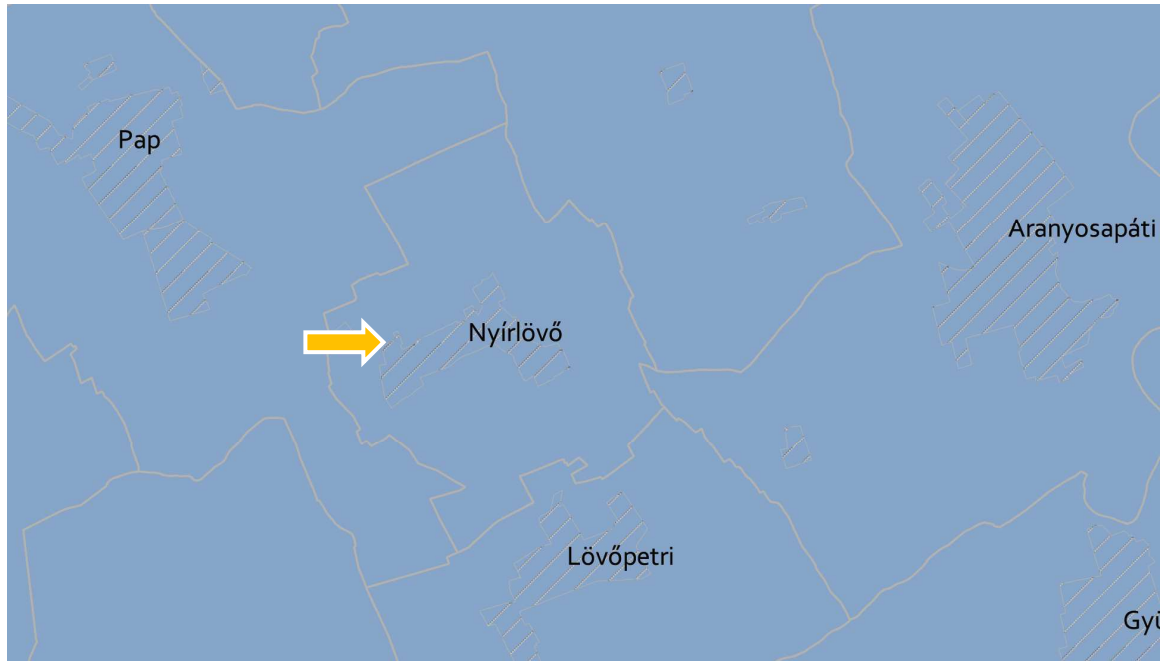
9/2023.(III.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet mellékletei szerint

Térségi Szerkezeti Terv

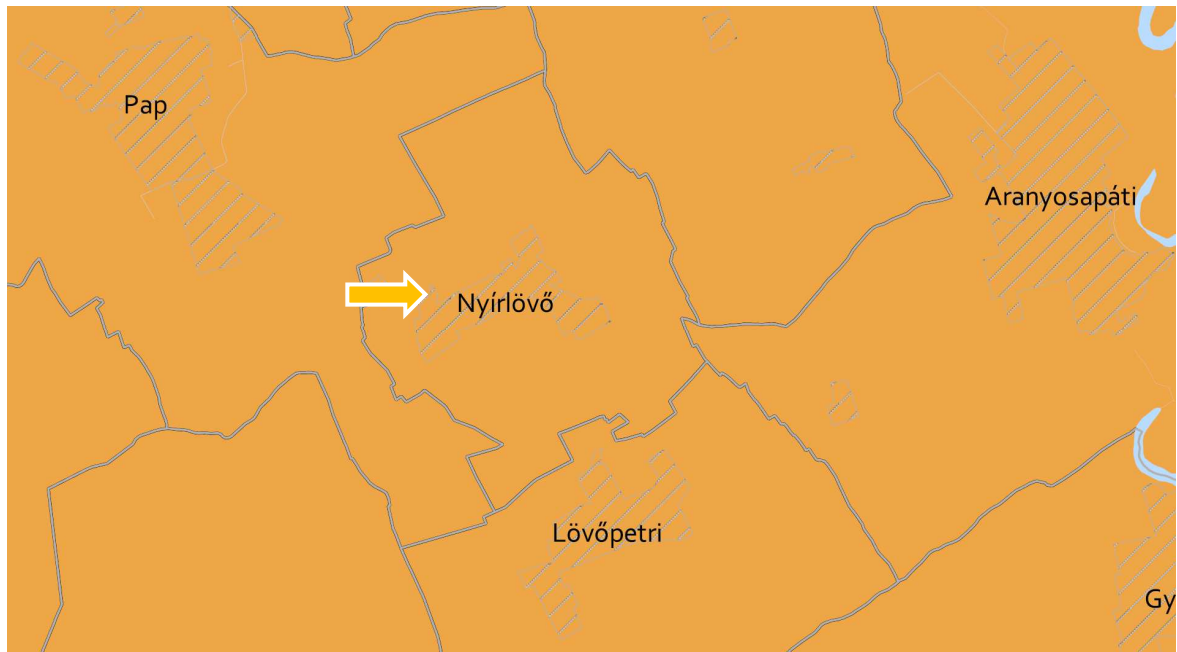


1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek





16. Vízminőség-védelmi terület övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete

