



## **SÉNYŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS 2021.**

### **Sényő Község TRT. és a Helyi Építési Szabályzat 2 módosítási pontban érintő módosítása**

**A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: rendelet) 45. § (1) szerinti az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült, a rendelet 42.§-nak megfelelő tárgyalásos eljárás végső szakmai véleményezési dokumentációja**

**ALÁÍRÓLAP**

**SÉNYŐ KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS 2021.**  
(településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv)

- I. Sényő Község 122 hrsz-ú ingatlan és környezetének Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása
- II. Sényő Község Apagyi u. – Kossuth L. u. 601 hrsz-ú ingatlant érintő Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása

továbbá szükség esetén a kapcsolódó településképi eszközök módosításának egyeztetése  
vonatkozásában

Településtervező: Mészáros Ákos  
Címe: 4400. Nyíregyháza, Mező u. 6.  
Telefon/fax: (42) 798-754  
E-mail: [szabolcsterv@gmail.com](mailto:szabolcsterv@gmail.com)  
Munkaszám: K-E-20/12.  
Jogosultság száma: TT 14-0258

Vezető településrendező tervező

.....  
**Mészáros Ákos**  
okl. településmérnök  
TT-14-0258

**TARTALOMJEGYZÉK**

**CÍMLAP**  
**ALÁÍRÓLAP**  
**TARTALOMJEGYZÉK**  
**I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK**  
**II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**  
**III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**  
**IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**  
**V. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**  
**MELLÉKLET: TERVDOKUMENTÁCIÓ**

Nyíregyháza, 2021. június hó

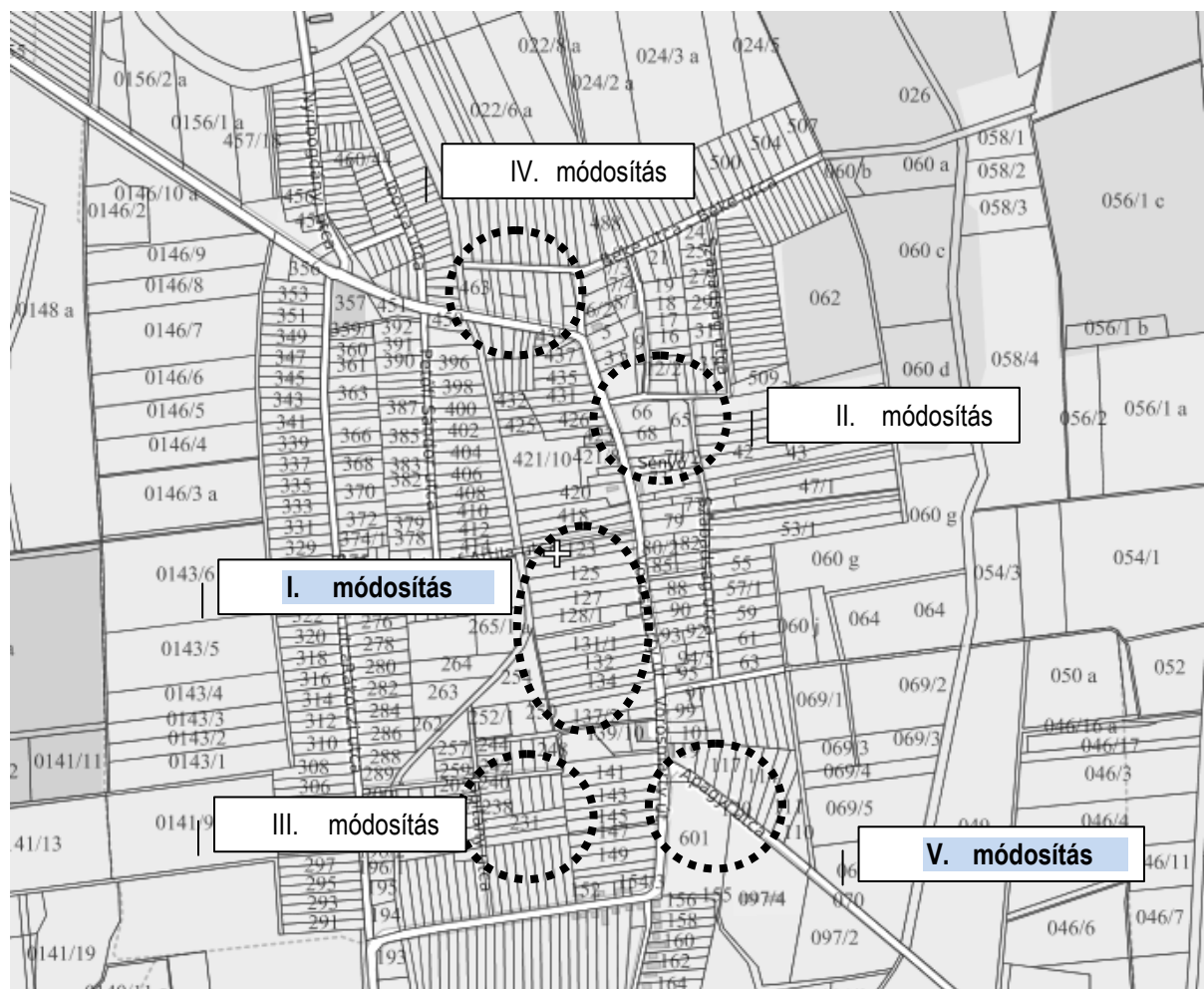
## I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

### Tervezési előzmények

#### Az előterjesztéssel lépítési előírások módosításával/ elérni kívánt településpolitikai cél

Sényő Község Önkormányzata döntött a településrendezési terv módosításáról, 5 módosítási pont tekintetében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban *Étv.*), az „országos településrendezési és építési követelményekről” szóló szintén többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú kormányrendelet (továbbiakban *OTÉK*) figyelembevételével. A tervezés során a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-a előtti hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével kívánja elvégezni, míg az eljárásrendet tekintve „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait alkalmazzuk. A tervezett módosítási pontok az alábbiak:

- I. Sényő Község 122 hrsz-ú ingatlan és környezetének Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása
- II. Sényő Község Szabadság u. 66-68 hrsz-ú ingatlan tömbje Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása
- III. Sényő Község Kapitány u. tervezett lakóút leszűntetése Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása
- IV. Sényő Község 467 hrsz-ú ingatlan tömbjét érintő Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása
- V. Sényő Község Apagi u. – Kossuth L. u. 601 hrsz-ú ingatlant érintő Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása



Átnézet térkép – forrás: <http://web.okir.hu>

„Sényő Község 5 területét érintő TRT. módosítása, és a Helyi Építési Szabályzat módosítása” címen a 2/2005. (I. 11.) Korm. r. szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, a 218/2009. (X.6.) Korm. r. szerinti országos, kiemelt térségi és a megyei övezetek érintettségének meghatározásához, a 314/2012.(XI.8.) Korm. r. 9. melléklet szerinti adatszolgáltatáshoz, valamint a 314/2012.(XI.8.) Korm. r. 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül a Korm. r. 29/A. § szerinti partneri véleményeztetéshez előzetes dokumentáció 2021. május hónapban. A lefolytatott előzetes egyeztetést követően, az Önkormányzat úgy döntött, hogy az **I. és V. sz. módosítási pontot fogja tárgyalásos eljárásban lefolytatni**, az II-IV.sz. módosítási pontok esetében egyszerűsített eljárásban folytatja az egyeztetési eljárást.

### A Képviselő-testületi előterjesztés szükségességének okai

#### I. Sényő Község 122 hrsz-ú ingatlan és környezetének Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása

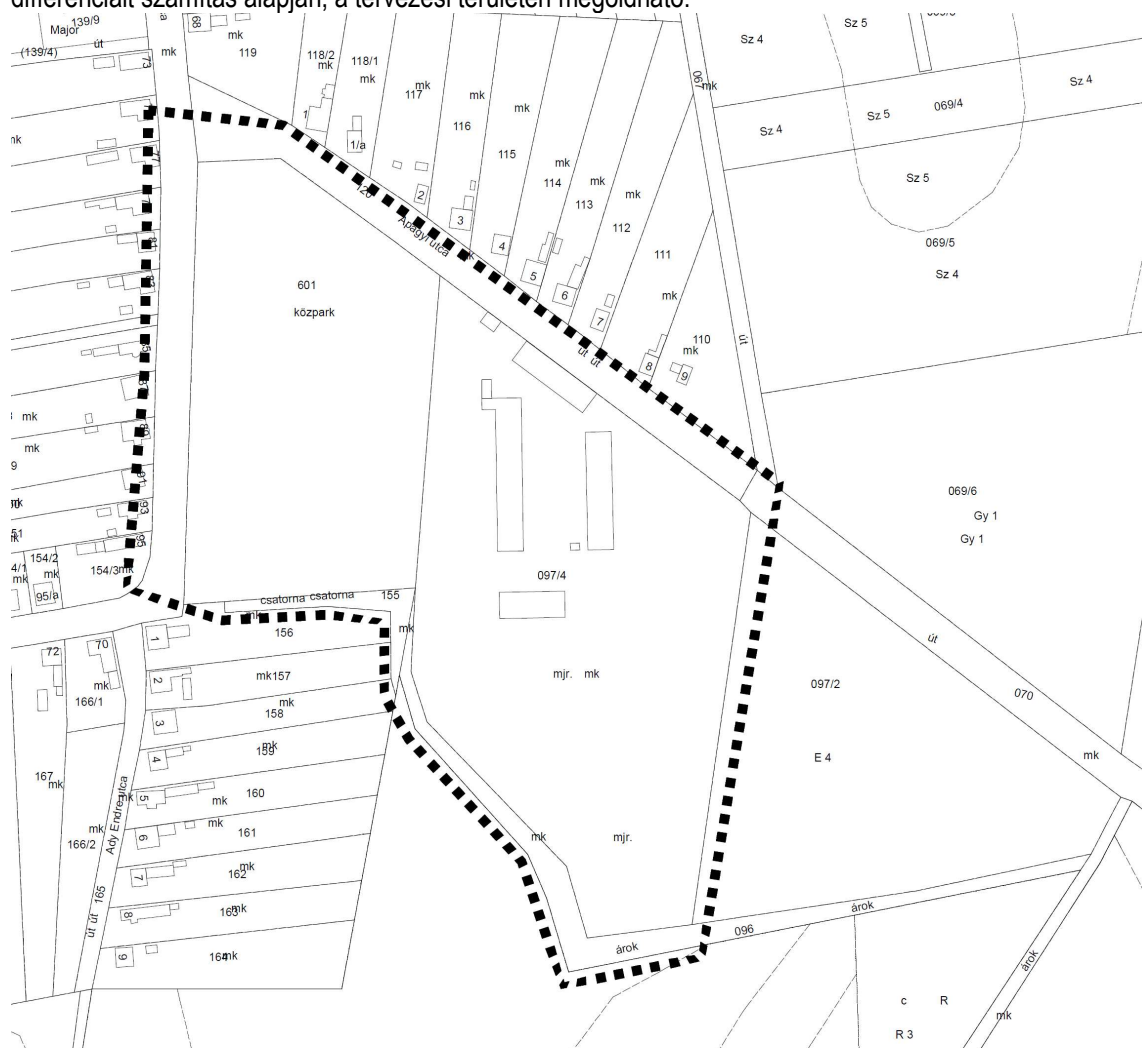
Műfüves labdarúgópálya kialakítása érdekében, kertvárosias lakóterület módosítása különleges sportterület terület-felhasználásba. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint. Emellett a biológiai aktivitásérték szinten tartása, differenciált számítás alapján, a tervezési területen megoldható.



Alaptérkép, forrás: saját szerkesztés

## V. Sényő Község Apagyi u. – Kossuth L. u. 601 hrsz-ú ingatlant érintő Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása

Lakóterület kialakítása érdekében, zöldterület kerül át kertvárosias lakóterület terület-felhasználásba. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint. Emellett a biológiai aktivitásérték szinten tartása, differenciált számítás alapján, a tervezési területen megoldható.



Alaptérkép, forrás: saját szerkesztés

### Összegzés

A többször módosított, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előírásait, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet előírásait a 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési és tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatainak, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Eljr.), és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem válik szükségessé. A lakosság bevonása a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelet előírásai szerint történik. Övezeti besorolásának típusa és az építmény-elhelyezés feltételeinek meghatározása, biztosítsa a megfelelő védelmét, valamint lehetővé teszi a településközpont további fejlesztését, az övezeti előírások lehetőségének kiszélesítését, az építészeti és természeti értékek figyelembevételével meghatározott léptékű infrastruktúra-fejlesztést.

### A fejlesztéssel elérni kívánt településpolitikai cél

Az Önkormányzat támogatja a közösségi jellegű fejlesztéseket.

**Hatályos településrendezési eszközök**

- Sényő Község Önkormányzata a 31/2005. (IV.22.) KT.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás
- Sényő Község és 5/2005 (IV.22) KT.sz. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási tervek

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető.

**Hatályos településképi védelmi eszközök**

- Sényő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2019 (VIII.16.) KT.sz. önkormányzati rendelete, Sényő Község településképi védelméről szóló 13/2017. (XII.14.) számú rendelet módosításáról

**A módosítással érintett településrendezési eszközök**

- a településszerkezeti terv és annak leírása, valamint
- a helyi építési szabályzat és szabályozási terv

**Eljárásrend****I. és V.sz. módosítási pontok esetében:**

A településrendezési eszközök módosításának, valamint településképi eszközök módosításának eljárásrendjét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza. Az eljárás kezdeményezéséhez szükséges a módosítás megindításáról szóló önkormányzati döntés meghozatala, illetve a terület, „kiemelt fejlesztési területté” történő nyilvánítása. Mivel az Önkormányzat a fentieknek eleget tett, javaslom a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés figyelembevételével tárgyalásos eljárás keretében történjen a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése:

*"32. § (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása ...*

*c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt."*

**Mivel hivatkozott jogszabályhelynek megfelel a javasolt I. és V. sz. módosítás, ezért a Rendelet 42.§-nak megfelelő tárgyalásos eljárás egyeztetési dokumentációt készítjük el, és egyeztetési eljárást is ennek megfelelően folytatja le az önkormányzat.**

**II.-IV.sz. módosítási pontok esetében:**

A településrendezési eszközök módosításának, valamint településképi eszközök módosításának eljárásrendjét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza. Az eljárás kezdeményezéséhez szükséges a módosítás megindításáról szóló önkormányzati döntés meghozatala, illetve a terület, „kiemelt fejlesztési területté” történő nyilvánítása. Mivel az Önkormányzat a fentieknek eleget tett, javaslom a Korm. rendelet 32. § (4) bekezdés figyelembevételével egyszerűsített eljárás keretében történjen a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése:

*32.§ (4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:*

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.*

**Mivel hivatkozott jogszabályhelynek megfelel a javasolt II.-IV. sz. módosítás, ezért a Rendelet 41.§-nak megfelelő egyszerűsített eljárás egyeztetési dokumentációt készítjük el, és egyeztetési eljárást is ennek megfelelően folytatja le az önkormányzat.**

## **A településrendezési terv módosításának várható hatásai**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

### **a) a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület)**

#### Cím:

- I. Sényő Község 122 hrsz-ú ingatlan és környezetének Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása
- V. Sényő Község Apagyi u. – Kossuth L. u. 601 hrsz-ú ingatlant érintő Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása

#### Típusa:

TRT. módosítás, tárgyalásos eljárás keretében

#### Tartalma:

- I. E területen a településközponti jelleg dominál, a telkek méretéből, beépítettségéből, használatából adódóan. Ennek erősítését javasoljuk a közeljövőben is. Az ingatlanok telekalakítását, műfüves labdarúgópálya kialakítása érdekében az önkormányzat elkészítette.
- V. Lakóterület kialakítása érdekében, zöldterület (övezeti jel: Z-kp) kerül át kertvárosias kertvárosias lakóterület (övezeti jel: Lke) terület-felhasználásba.

#### Tervezési terület:

- I. A tervezési terület az országos közút, 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 3 km 980 m kereszteződéstől, a József Attila utcán közelíthető meg
- V. A tervezési terület az országos közút, 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 3 km 400 m kereszteződéstől, az Apagyi utcán közelíthető meg

### **b) a terv, illetve program célja**

A település Önkormányzata saját-önkormányzati (I.sz. módosítás) és vállalkozói (V.sz. módosítás) beruházás alapján a település sport- és gazdasági életét segítő fejlesztést határozott el a belterületi településrészen. Az Önkormányzat a hatályos településrendezési tervébe beillesztette, annak lehetőségét, hogy új arculatot adjon a településrésznek. Viszont a településrendezési terv szabályozási terve az érintett tömb esetében ellehetetlenítette a fejlesztési elképzeléseket. A településrendezési terv módosítás hatására, annak eredményeképpen a Község települési területének szerkezete változik, szabályozási tervét a módosítás szintén érinti. Az igazgatási területen e módosítás, a természeti értékek, a védett területek és a védettségre tervezett területekben változást nem jelent. A Hosszútávú Településfejlesztési Konceptióban elhatározottakat a módosítás nem érinti. Az önkormányzat a településrendezési eszközök segítségével kívánja a vállalkozói szektort (lakásépítés), sporttevékenységhez kapcsolódó intézményhálózat szerepét a településen erősíteni a módosítás esetében, a környezeti szempontokat érvényre juttatása mellett.

A tervmódosítás a területi terhelés csökkentését, a jelenlegi használattól eltérő terület-használati változások csökkentését célozza. A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) csökkennek. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan. A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható. A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület bővítése, vízgazdálkodási-, erdő- és természetközeli terület megszüntetése nem történik. A tervezési területek a javasolt használatra alkalmas állapotban vannak, roncsolt, művelésből kivont területként funkcionálnak.

**c) módosítás esetén a módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége, és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésére álló és általa adható információ**

Jelenlegi módosítások célja a tervezett tevékenységek kereteinek véglegesítése, illetve az ehhez szükséges építészeti, építéshatósági feltételek biztosítása. A településrendezési terv módosítás hatására, és annak eredményeképpen a Község települési területe nem, településszerkezete kismértékben változik, viszont racionális és rendezett marad. A településrendezési eszközök módosítására a kérelmezők és a területek természeti környezete és építészeti szempontjainak figyelembevételével, kérelmükre kerül sor. A térségben a lehetőségek bővülésével kell számolni, az új terület-felhasználás, és a beépítés intenzitásának kismértékű növelése esetén, melynek hatásaival az alábbiak szerint kell számolni:

- Társadalmi hatása, hogy a területen csak a meglévő tevékenységek folytathatók tovább az új településrendezési előírások hatálybelépéséig, valamint azok hatálybelépését követően a tervezési területtől kellő távolságra fekvő lakóterületek, táji környezet jelentős többlet terhelését nem eredményező beruházások megvalósulása biztosított.
- Gazdasági hatása, hogy a jelenlegi tervek által megengedett fejlesztés gazdaságélénkítő hatása elmarad, lényeges szempont ezen hatásokat inkább felerősíteni, a módosítások által.
- Költségvetési hatása az esetleges bővülő gazdasági tevékenységből adódóan, a helyi adóbevételek elmaradása, bár az csak további, konkrét vizsgálatokkal állapítható meg, hogy ennek mekkora része a más, helyi vállalkozásoktól elszívott rész.

A Hosszútávú Településfejlesztési Konceptióban elhatározottakat a módosítások nem érintik. Az igazgatási területen a módosítások, a természeti értékek, a védett területek és a védettségre tervezett területekben változást nem jelent. Mára egyértelművé vált, hogy a fenntartható településfejlesztés a 2021-2027-es többéves Európai Unió pénzügyi időszak egyik kulcs prioritása lesz. Az új fejlesztési periódusra való felkészülés keretében így aktuálissá vált az immár 10 éves koncepcionális és stratégiai dokumentum felülvizsgálata. A Község dokumentumai egyértelműen illeszkednek a magasabb rendű területrendezési dokumentumokhoz, ilyen szempontból módosítás nem szükséges. Az önkormányzat a tervezett fejlesztések végrehajthatósága, valamint a feltárandó területi korlátok és potenciális konfliktusok kezelése érdekében tervezetten módosította és módosítja a településrendezési eszközöket. Ezen eszközök alapvetően befolyásolják a terület-felhasználás módját, a fizikai infrastruktúra térbeli rendjét, ezáltal pedig a társadalmi, gazdasági és környezeti folyamatok térbeli megjelenését (közintézmények elérhetősége, munkahelyek elhelyezkedése, utazási szokások, zöldfelületek és közösségi terek kihasználtsága, települési klíma stb.). A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRE-módosítást.

A tervezési területen:

- a területen nyilvántartott régészeti helyek, a tájhasználat egységes védelme biztosítható,
- az építésre vonatkozó közműellátási kötelezettségek biztosítják a levegő, a talajfelszín, a talaj, a víz, a talajvíz védelmét, a természet, a táj zavartalanságát, az épített környezet, a műemlékek, régészeti emlékek, helyi értékek védelmét, nem váltanak ki a környezetre káros hatást, megőrzik, fenntartják a környezet jelenlegi minőségét a jövő generációi számára.
- A táj és település egymáshoz viszonyított kapcsolata harmonikus, a Község kiváló környezetminőséggel rendelkezik, ahol védett természeti értékek, régészeti területek, műemlékek találhatóak.
- Jelenleg környezetkárosító források, hatások amelyek visszafordíthatatlan változást okozhatnak ezeknek állapotában, nem találhatóak.

Ezért lényeges az alábbi szempontok alapján a jövőformáló tervek kialakítása:

- csak a természeti, táji környezet, adottságait tiszteletben tartó, ahhoz illeszkedő, illetve azzal mint forrással számoló tevékenységek fogadhatók,
- a múlt sikeresnek bizonyult elemeire szervesen épülő, a hagyományokat, tradíciókat folytató társadalmi, kulturális, gazdasági struktúra folytatható.

**A tervezett módosítások az egyes módosítással érintett területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében a területek jelenlegi hasznosítását alapvetően változtatja meg, a lakosság, a vállalkozások életében, a település életében az sport-, és lakossági lakásépítési célú felhasználás miatt, a terület hasznosítása vonatkozásában jelentős javulás várható, a környezetükre negatív hatást nem gyakorolnak, ezért összességében pozitív változás következik be.**



## Megalapozó településszerkezeti vizsgálatok

### A településen jelenleg a következő településfejlesztési, -rendezési eszközök vannak hatályban

- Sényő Község Önkormányzata a 31/2005. (IV.22.) KT.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás
- Sényő Község és 5/2005 (IV.22) KT.sz. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási tervek
- Sényő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2019 (VIII.16.) KT.sz. önkormányzati rendelete, Sényő Község településképeinek védelméről szóló 13/2017. (XII.14.) számú rendelet módosításáról

### Településszerkezeti vizsgálat

#### I. Sényő Község 122 hrsz-ú ingatlan és környezetének Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása

A tervezési terület az országos közút, 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 3 km 980 m kereszteződéstől, a József Attila utcán közelíthető meg. Műfüves labdarúgópálya kialakítása érdekében, kertvárosias lakóterület módosítása különleges sportterület terület-felhasználásba. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint.



Vizsgálati tervlap – forrás: saját szerkesztés

A tervezési terület a település belterületét érintő országos közút közelsége, az itt található középület-állomány miatt is frekvenciált terület. E térség környezetében a falusias jelleg dominál, a telkek méretéből, beépítettségéből, használatából adódóan. Ennek erősítését javasoljuk a közeljövőben is. A település telekstruktúrájában alapvető kettősséget fedezhetünk fel. A település történelmi központjához tartozó telektömbök telkei szabálytalan formában helyezkednek el, míg az újabb kori beépítések esetében szabályos mértani osztásos a telekszerkezet. A telekméret alakulása is ehhez hasonló mintát követ. A történelmi részen nagyobb telekméret volt korábban a jellemző – kisebb a beépítési intenzitása – kertvárosias-falusias lakóterület jellegű, illetve a főutca mentén vegyes jellegű, míg az ettől távolabb elhelyezkedő, jellemzően falusias jellegű ingatlanok kisebb, esetenként az 1500 m<sup>2</sup>-es területet sem haladják meg. A tömb módosítással érintett északi-nyugati felén alapvetően lakóépületek állnak, az építménymagasság átlagban 4,5-6,0 m körül mozog, aránylag jelentős, 60-70% feletti zöldfelületi mutató bizonyítható. A tervezési terület teljes tömbjének vonatkozásában a terepviszonyok aránylag kedvezőek.



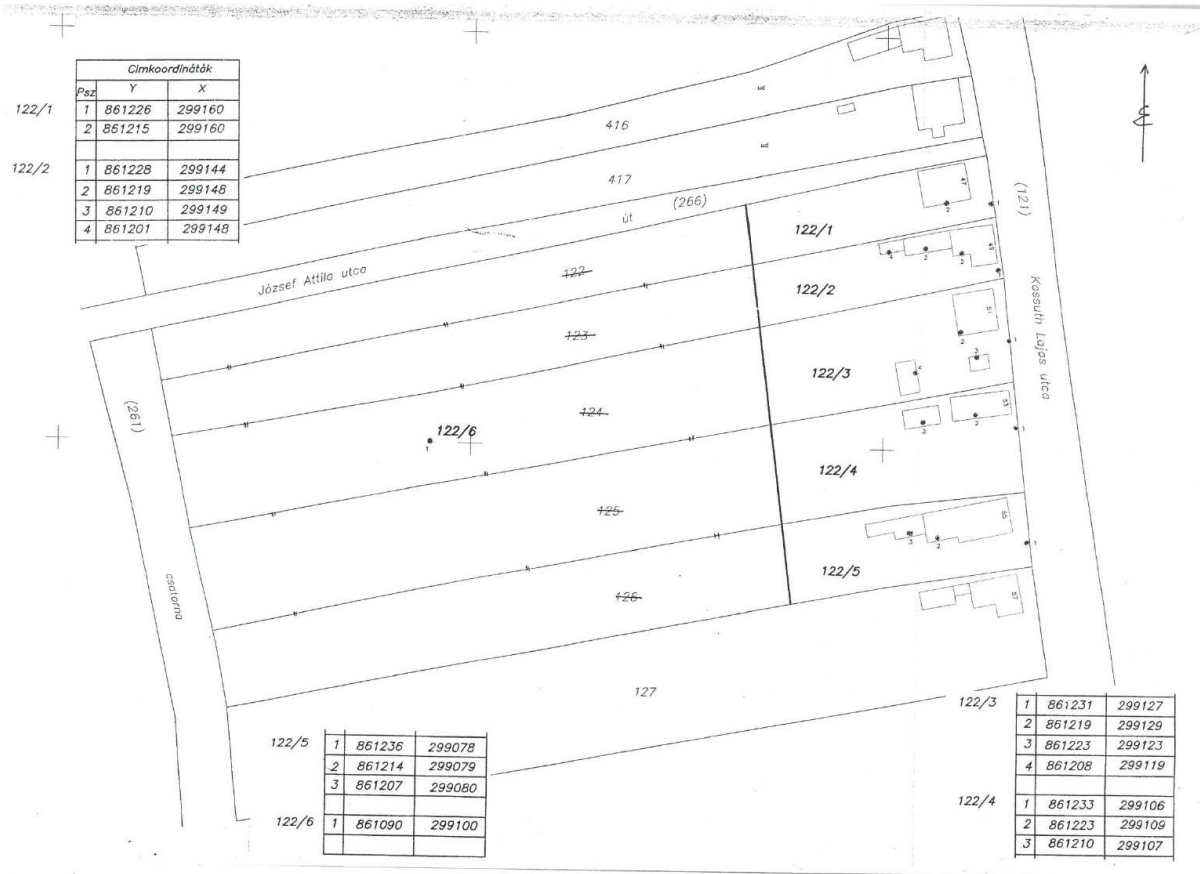
Tervezési terület – fotódokumentáció

#### Tulajdonosi szerkezet vizsgálat telekalakítás előtt

Hrsz	Tulajdonforma
122	Magántulajdon
123	Magántulajdon
124	Magántulajdon
125	Magántulajdon
126	Magántulajdon

#### Tulajdonosi szerkezet vizsgálat tervezett telekalakítás után

Hrsz	Tulajdonforma
122/1	Magántulajdon
122/2	Magántulajdon
122/3	Magántulajdon
122/4	Magántulajdon
122/5	Magántulajdon
122/6	Önkormányzat



NEGY-NBI.  
Nyíregyháza, Ért. u. 29. /II./  
Adószám: 25680427-1-15  
A munkarészegő neve

SÉNYŐ  
belfterület

Munkaszerző: 19/2020  
Községi város

Adatszolgáltatás: 2/2024/2020

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
a 122-126 hrsz-u földrészelek telekcsoport újraosztásáról

Méretarány: 1:1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Hrsz.	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot			Ak	Stajling és egyéb jogok	Megjegyzés
	Hrsz.	Terület ha m <sup>2</sup>	Ak	Hrsz.	Terület ha m <sup>2</sup>	Ak			
122	122/1	0,2864	0,00	122/1	0,0894	0,00	0,00	13	
123	122/2	0,3065	0,00	122/2	0,0905	0,00	0,00		
124	122/3	0,4739	0,00	122/3	0,1481	0,00	0,00		
125	122/4	0,5033	0,00	122/4	0,1512	0,00	0,00		
126	122/5	0,3833	0,00	122/5	0,1133	0,00	0,00		
	122/6		0,00	122/6	1,3609	0,00	0,00		
			0,00		1,9534	0,00	0,00		

A telektár rendezés akaratának megjelenéséig:

Nyíregyháza, 2020. 09.30.  
Készítők: Nagy Sándor  
földmérő Ig.szám: 7492

Nyíregyháza, 2020. 10. 16.  
P.h. zsebföldmérő  
Ig.szám: 4025/1195

Működését tanúsítja: Nagy Sándor  
földmérő Ig.szám: 4025/1195

B. NEGY-NBI.  
4100 Nyíregyháza, Ért. u. 29. /II./  
Adószám: 25680427-1-15  
Hrsz.: 68800099-13101678

A helyrajzi számok és területszámok helyes. Ez a táblázat a területi számított egy-egy helyiség.

**V. Sényő Község Apagy u. – Kossuth L. u. 601 hrsz-ú ingatlant érintő Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása**

Lakóterület kialakítása érdekében, zöldterület (övezeti jel: Z-kp) kerül át kertvárosias kertvárosias lakóterület (övezeti jel: Lke) terület-felhasználásba. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint. A település önkormányzata 9/2015 (VIII.28.) önkormányzati rendeletével korábban döntött az érintett tömb kapcsán TRT. módosításról. A módosítás helye a Sényő, Kossuth L. u. – Apagy u. – 155 hrsz-ú csatorna által határolt tömb. Az korábban 097/3 hrsz-ú (jelenleg belterületbe lett csatolva, és 601 hrsz lett) mocsár megnevezésű ingatlant az Önkormányzat megvásárolta, és frekvenciált helyzete miatt különleges zöldterületi, szabadidős célú területet alakított ki. A 2005. évben jóváhagyott településrendezési terv még kertvárosias lakóterületbe sorolta. Ennek északi részét kívánja most az önkormányzat visszamódosítani, mivel a lakásépítési igény jelentősen megnövekedett a településen, és fontos, kiemelt települési érdek, az építési telkekre jelentkező igény kielégítése.



Tervezési terület – fotódokumentáció

**Melléklet: T-1-I., T-1-V.**



# SÉNYŐ

ALAPTÉRKÉP V.  
M=1:4.000

## JELMAGYARÁZAT

■■■■■■■■■■ Tervezési terület lehatárolás



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ:

**SÉNYŐ KÖZSÉG**  
Önkormányzat

A MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**Sényő Község**  
Településrendezési Terv

TERVEZŐK:

**Mészáros Ákos**  
okl. településmérnök  
TT 14-0258

**A rajz megnevezése:**  
Alaptérkép V.

**Dátum:**  
2021.06.hó

**Törzsszám:**  
K-E-21/12.

**Rajzsám:**  
T-1-V.

**II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA****Határozat-tervezet**

**Sényő Község  
Önkormányzat  
.../2021.(.... ....) számú határozata  
SÉNYŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK  
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Sényő Község Önkormányzat Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (1)-(3) bekezdés és a 10.§ (1) bekezdés alapján a Településszerkezeti Tervet és annak Leírását az alábbiak szerint módosítja:

1. Sényő Község
  - I. Sényő Község 122 hrsz-ú ingatlan és környezetének Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása,
  - V. Sényő Község Apagyi u. – Kossuth L. u. 601 hrsz-ú ingatlant érintő Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása tárgyában,  
31/2005. (IV.22.) KT.sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének módosítását, Mészáros Ákos okl. településmérnök, K-E-21/3. tervszámon készített 1.sz. melléklet szerinti T-2.b-I, T-2.b-V. számú Településszerkezeti tervlapja szerint állapítja meg. A Településszerkezeti Terv módosítással nem érintett részei hatályban maradnak. A jóváhagyott Településszerkezeti Terv Leírása az 2.sz. melléklet szerint változik.
2. A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során megállapított Településszerkezeti Tervben és az elválaszthatatlan részét képező Településszerkezeti Terv Leírásában foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** Folyamatosan

**Melléklet:**

- 1.sz. melléklet: T-2.b-I., T-2.b-V. tervlap

- 2.sz. melléklet

---

**„1.sz. melléklet: T-2.b-l. tervlap”**



# SÉNYŐ TERVEZETT ÁLLAPOT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV I. JELMAGYARÁZAT M=1:4.000

■■■■■■■■■■ Tervezési terület lehatárolás

	szintterület sűrűségi mutatók	meglévő	tervezett
Falusias lakóterület	0.25	Lf	
Kertvárosias lakóterület	0.3	Lke	
Településközpont vegyes terület	0.5	Vt	
Különleges intézményi terület	0.05	Ki	
Általános közlekedési terület		Köa	
Vízgyűjtő terület		V	
I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület		Z-kp	

## Pontszerű és vonalas elemek

	meglévő	tervezett
Országos mellékút		
Belterületi határ		
Jelentős szintbeni közúti csomópont		
Megszűntető jel		
Kerékpárút		
Híd		
Régészeti terület		
Beültetési kötelezettség		

## Intézmények (jelek):

Igazgatási központ		Sportközpont, vízisport telep	
Egészségügyi központ		Szabadidő központ	
Egyházi központ			

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: <b>SÉNYŐ KÖZSÉG Önkormányzat</b>	A MUNKA MEGNEVEZÉSE: <b>Sényő Község Településrendezési Terv</b>
TERVEZŐK: 	<b>Mészáros Ákos</b> okl. településmérnök TT 14-0258
A rajz megnevezése: Tervezett állapot településszerkezeti terv I.	Dátum: 2021.06.hó
	Törzsszám: K-E-21/12.
	Rajzszám: T-2.b-l.



---

**„1.sz. melléklet: T-2.b-V. tervlap”**



## „2.sz. melléklet”

**Terület lehatárolása, tervezett módosítás célja**

Sényő Község Önkormányzata a 31/2005. (IV.22.) KT.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának módosításait az alábbi tények indokolják:

**I. Sényő Község Apagyi u. – Kossuth L. u. 601 hrsz-ú ingatlant érintő Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása**

A tervezési terület az országos közút, 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 3 km 980 m kereszteződéstől, a József Attila utcán közelíthető meg. Műfüves labdarúgópálya kialakítása érdekében, kertvárosias lakóterület (övezeti jel: Lke) és településközpont vegyes terület (övezeti jel: Vt) módosítása különleges sportterület terület-felhasználásba. Emellett a biológiai aktivitásérték szinten tartása, differenciált számítás alapján, a tervezési területen megoldható.

**V. Sényő Község 122 hrsz-ú ingatlan és környezetének Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása.**

Lakóterület kialakítása érdekében, zöldterület (övezeti jel: Z-kp) kerül át kertvárosias kertvárosias lakóterület (övezeti jel: Lke) terület-felhasználásba. A tervezési terület az országos közút, 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 3 km 400 m kereszteződéstől, az Apagyi utcán közelíthető meg. Emellett a biológiai aktivitásérték szinten tartása, differenciált számítás alapján, a tervezési területen megoldható.



Változások tervlapja, saját szerk.

A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint. A módosított Településszerkezeti Terv hatálya a település külterületének keleti tömbjére terjed ki. A tervezési területet a T-2.b-I., T-2.b-V. számú terv szerint kell kialakítani, az alábbi változások tervlapja szerint:

Területfelhasználás	Hatályos terv terület(m <sup>2</sup> )	Területfelhasználás	Tervezett állapot terület(m <sup>2</sup> )
I.sz. módosítás			
Lakóterület Kertvárosias Lke	10316	Különleges terület Sportolási célú Ki	10316
Vegyes terület Településközpont Vt	3340	Különleges terület Sportolási célú Ki	3340
V.sz. módosítás			
Zöldterület Közpark Z-kp	4331	Lakóterület Kertvárosias Lke	4331
Összegzés	7671	Összegzés	7671

### Igazgatási és belterületi határ

- 1.) A település közigazgatási területe nem változik.
  - külterület, belterület mértéke nem változik.
- 2.) A módosítás során a beépítésre szánt terület mértéke változik.
- 3.) A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső területeken lévő településszerkezeti és terület-felhasználási egységek funkció és beépítési mód szerint az alábbiaknak megfelelően tagolódnak:
  - beépítésre szánt területek
  - beépítésre nem szánt területek

### A Településszerkezeti Terv elemei

- a közlekedés jelölt elemei és hierarchiája
- infrastrukturális elemek
- a terület-felhasználási egységeken belül eltérő funkciójú területegységek határai
- szintterület-sűrűség

### A Településszerkezeti Terv módosítása

A Településszerkezeti Terv elemeinek megváltoztatásához a Településszerkezeti Tervet és a hozzá tartozó Településszerkezeti Terv Leírását módosítani kell. A Településszerkezeti terv módosítása esetén a módosítás az érintett terület-felhasználási egységet magába foglaló, legalább egy tömbre vonatkozzon, és az adott terület környezetében lévő szomszédos tömbök együttesét is vegye figyelembe.

### A településszerkezeti Terv hálózati elemei

I. Vasútvonal	A tervezési területet nem érinti.
II. Gyorsforgalmi út	A tervezési területet nem érinti.
II. Országos külterületi főút	A tervezési területet nem érinti.
III. Országos belterületi főút	A tervezési területet nem érinti.
IV. Országos külterületi mellékutak	A tervezési területet nem érinti.
V. Országos belterületi mellékutak	A tervezési területet nem érinti.
VI. Helyi külterületi gyűjtőutak	A tervezési területet nem érinti.
VII. Helyi belterületi gyűjtőutak	A tervezési területet nem érinti.
VIII. Kerékpár	A tervezési területet nem érinti.
IX. Közúti kereszteződés	A tervezési területet nem érinti.

### Értékvédelem

#### Az épített környezet, karakter és településképp védelem

A módosítások műemléki terület, műemlék épület által nem érintettek. A védelem tárgya a település egyéni arculata, mely e területekkel együtt képez egységet. A tervezett módosítás a meglévő településképet, karaktert külterületen befolyásolja. A tervezett anyaghasználat, fenntartható fejlődés elveinek figyelembevételével a településképet kedvezően alakítják.

---

#### Régészeti terület, természeti környezet

A tervezési területek régészeti érdekű területet nem érintenek. A tervezett módosítás természeti területet, ökológiai hálózat nem érinti.

#### **A végrehajtást előkészítő rendelkezések, megvalósításával kapcsolatos egyéb feladatok**

- 1.) A tervezési területre készítendő Szabályozási terv előírásaiban érvényesíteni kell az épített örökség, a természeti környezet védelmét, infrastruktúra-hálózat, vízrendezés, környezetvédelem szempontjait.
- 2.) A Szabályozási terv építési övezeti előírásai amennyiben lehetséges tükrözzék a kialakult állapot elsődlegességét, biztosítva ezzel a településszerkezet, településkép karakterének megőrzését, javítását.
- 3.) A Szabályozási tervek készítésénél a tulajdoni viszonyokat, a már megszerzett építési jogokat és a kialakult épített környezet adottságait lehetőség szerint figyelembe kell venni.
- 4.) A tervezett településfejlesztési elemek megvalósíthatósága.
- 5.) A településszerkezeti tervben foglaltak megvalósítását folyamatosan figyelemmel kell kísérni.

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE
I. számú módosítás	Területfelhasználás rendeltetésének módosítása.
<b>A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</b>	<b>A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERV LAP</b>
A tervezési terület az országos közút, 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 3 km 980 m kereszteződéstől, a József Attila utcán közelíthető meg.	Településszerkezeti terv Jóváhagyva a 31/2005. (IV.22.) KT.számú határozattal
<b>A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA</b>	
Műfüves labdarúgópálya kialakítása érdekében, kertvárosias lakóterület (övezeti jel: Lke) és településközpont vegyes terület (övezeti jel: Vt) módosítása különleges sportterület terület-felhasználásba. Emellett a biológiai aktivitásérték szinten tartása, differenciált számítás alapján, a tervezési területen megoldható.	
<b>HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (T-2.a-l. tervlap)</b>	



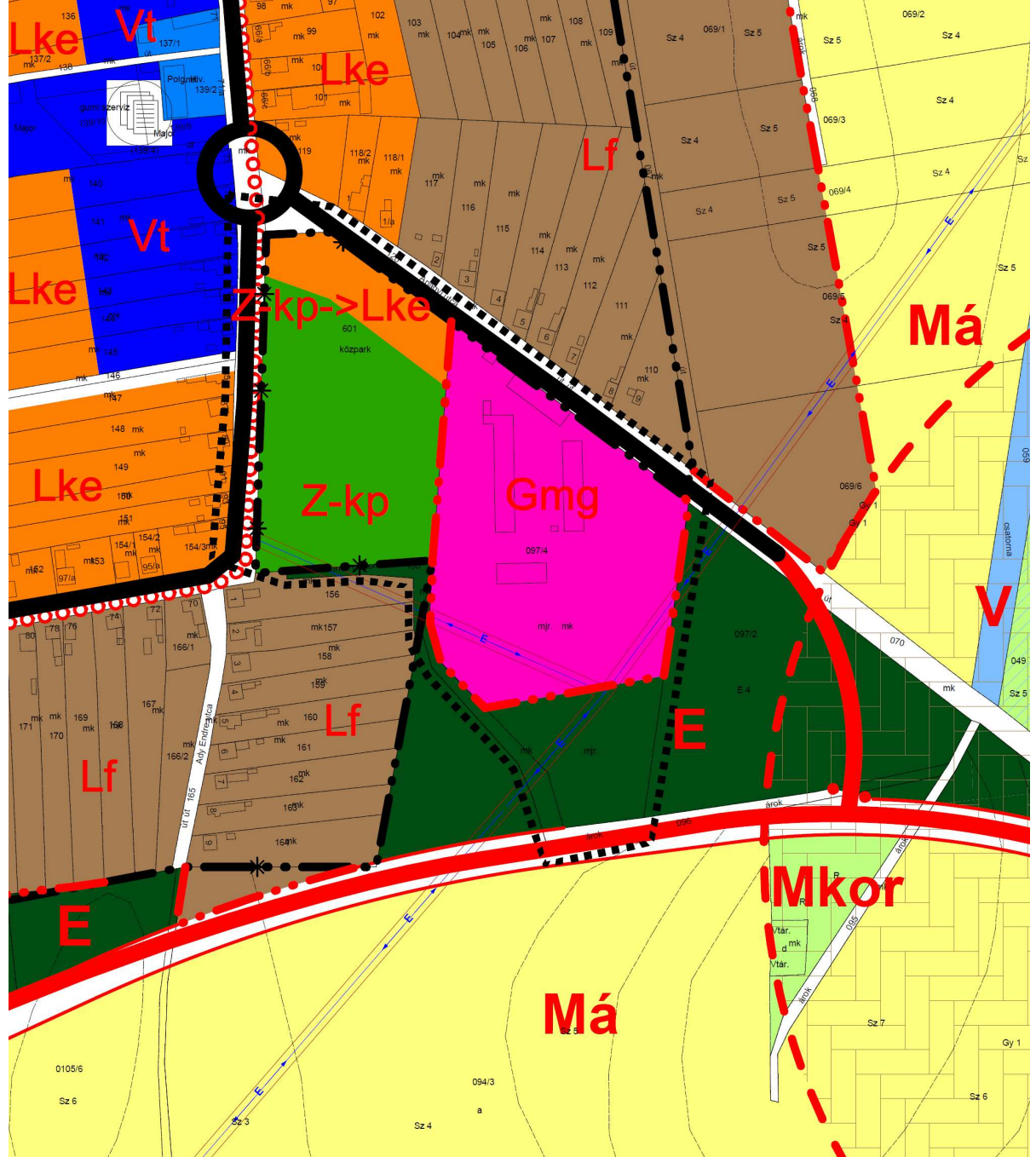






MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE
V. számú módosítás	Területfelhasználás rendeltetésének módosítása.
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLP
A tervezési terület az országos közút, 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 3 km 400 m kereszteződéstől, az Apagyi utcán közelíthető meg.	Településszerkezeti terv Jóváhagyva a 31/2005. (IV.22.) KT.számú határozattal
A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA	
Lakóterület kialakítása érdekében, zöldterület (övezeti jel: Z-kp) kerül át kertvárosias kertvárosias lakóterület (övezeti jel: Lke) terület-felhasználásba. Emellett a biológiai aktivitásérték szinten tartása, differenciált számítás alapján, a tervezési területen megoldható.	
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (T-2.a-V. tervlap)	

**MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (T-2.b-V. tervlap)**





**Biológiai aktivitásérték számítás**

Az Étv. hivatkozott szakaszának 7§. (3) bekezdés b) pontja előírja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek” kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A tervezés során erről – mivel új beépítésre szánt területet érint a módosítás – gondoskodni kell. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet, a különböző felületminőségek biológiai aktivitásérték mutatói, amelyek az adott területhasználaton belüli felületminőség számításához alkalmazható, 2.sz. táblázat szerint:

**Biológiai aktivitásérték (nem differenciált) számítás a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklet szerint**

Területfelhasználás	Hatályos terv			Területfelhasználás	Tervezett állapot		
	terület(m2)	ért.mutató	Pontszám		terület(m2)	ért.mutató	Pontszám
<b>I.sz. módosítás</b>							
<b>Lakóterület Kertvárosias Lke</b>	<b>10316</b>	<b>2,7</b>	<b>27853,2</b>	<b>Különleges terület Sportolási célú Ki</b>	<b>10316</b>	<b>3</b>	<b>30948</b>
Épület által lefoglalt terület 40%	4126,4	0	0	Épület által lefoglalt terület 10%	1031,6	0	0
Egyszintű gyepek	4126,4	2	8252,8	Háromszintű, gyepek és 40db/cserje/150 m2/150 m2 növényzet	3094,8	7	21663,6
Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű utak	2063,2	1	2063,2	Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű utak	1031,6	1	1031,6
				Egyszintű gyepek	5158	2	10316
<b>Vegyes terület Településközpont Vt</b>	<b>3340</b>	<b>2,7</b>	<b>9018</b>	<b>Különleges terület Sportolási célú Ki</b>	<b>3340</b>	<b>3</b>	<b>10020</b>
Épület által lefoglalt terület 40%	1336	0	0	Épület által lefoglalt terület 10%	334	0	0
Egyszintű gyepek	1336	2	2672	Háromszintű, gyepek és 40db/cserje/150 m2/150 m2 növényzet	1002	7	7014
Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű utak	668	1	668	Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű utak	334	1	334
				Egyszintű gyepek	1670	2	3340
<b>V.sz. módosítás</b>							
<b>Zöldterület Közpark Z-qp</b>	<b>4331</b>	<b>2,7</b>	<b>11693,7</b>	<b>Lakóterület Kertvárosias Lke</b>	<b>4331</b>	<b>3</b>	<b>12993</b>
Egyszintű gyepek	3464,8	2	6929,6	Épület által lefoglalt terület 30%	1299,3	0	0
Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű utak	866,2	1	866,2	Háromszintű, gyepek és 40db/cserje/150 m2/150 m2 növényzet	1732,4	7	12126,8
				Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű utak	433,1	1	433,1
				Egyszintű gyepek	866,2	2	1732,4
<b>Összegzés</b>	<b>25658</b>		<b>70016,7</b>	<b>Összegzés</b>	<b>25658</b>		<b>111952,5</b>
Biológiai aktivitásérték javult, azaz:				<b>41935,8</b>	159,8939967 %		<b>Megfelelő!</b>

**III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT, SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA****Rendelet-tervezet**

**SÉNYŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT**  
**.../2021. (... ..) önkormányzati rendelete**  
**Sényő Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló**  
**5/2005. (IV.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Sényő Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29. § a) pontjában és a Sényő Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendeletében meghatározott

- a település teljes lakossága,
  - a településen működő érdekképviseleti szervezetek,
  - a településen működő civil szervezetek,
  - a településen bejelentett székhelyű és településen székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek,
  - a településen működő vallási közösségek,
- továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9. számú mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró:
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda
  - Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
  - Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat
  - Országos Vízügyi Főigazgatóság
  - Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
  - Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
  - Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
  - Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
  - Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Hatósági Főosztály
  - Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Hajózási Hatósági Főosztály
  - Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
  - Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály Légialkalmassági és Légiforgalmi Felügyeleti Osztály
  - Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Útügyi Osztály
  - Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
  - Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
  - Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
  - Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
  - Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály
  - Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztály
  - Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

- Országos Atomenergia Hivatal
  - Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (4) b) pontjában előírt érintett települési önkormányzatok
  - Nyírtét Község Önkormányzata
  - Apagy Község Önkormányzata
  - Napkor Község Önkormányzata
  - Nyírtura Község Önkormányzata
  - Nyírbogdány Község Önkormányzata
- a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (4) b) pontjában előírt érintett területi önkormányzat
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat
- véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el:

### 1.§

**Sényő Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 5/2005. (IV.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

#### *A rendelet hatálya és alkalmazása*

- (1) *A rendelet hatálya Sényő Község teljes igazgatási területére kiterjed.*
- (2) *Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény, és a törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.*
- (3) *A rendeletet és a külterületre vonatkozó T-2, valamint a belterületre vonatkozó T-3., T-3.b-I., T-3.b-II., T-3.b-III., T-3.b-IV., T-3.b-V., T-3.b-VI., T-3.b-VII. rajtszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.<sup>1</sup>*

### 2.§

#### **Záró rendelkezés**

- (1) *A rendelet az elfogadást követően lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.*
- (2) *E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépés napjától iktatott új ügyekben kell alkalmazni.*

**Sényő, 2021. ....hó.....nap**

**Pehely Zoltán**  
polgármester

**Dr. Demeter Gabriella**  
jegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a .../2021.(... ..) önkormányzati rendeletet – mely Sényő Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló többször módosított 5/2014.(IV.22.) önkormányzati rendelet módosításáról szól – 2021. ....hó.....napján kihirdetem.

**Sényő, 2021. ....hó.....nap**

**Dr. Demeter Gabriella**  
jegyző

<sup>1</sup> HÉSZ módosítás önkormányzati döntés alapján.

---

**„Melléklet a .../2021. (... ..) önkormányzati rendelethez”**

Szabályozás a belterületre T-3.b-VI. módosított tervlapjai M=1:4000



# TERVEZETT ÁLLAPOT SZABÁLYOZÁSI TERV I. M=1:4.000

## SÉNYŐ JELMAGYARÁZAT

■■■■■■■■■■ Tervezési terület lehatárolás

### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK:

- Tervezett belterület
- Szabályozási vonal
- Beüjtési kötelezettség határa
- Kerékpárút
- Övezeti határ
- Építési vonal
- Gyalogút
- Régészeti terület

### PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMÉK:

- Megszüntetési jel
- Előkert mérete
- Méretezés
- Tervezett híd
- Kezelőszáv
- Leszűntetőjel

### FELÜLETEK:

- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- beüjtési kötelezettséggel érintett terület
- a telek beépítésénél figyelembe nem vehető rész
- Zöldterület - közpark
- vízgazdálkodási terület
- díszter
- műemlék
- helyi védett épület
- műemlék

### Övezetek kódja:

Lke	O	30	25
	4,5	720	

Lf	O	25	20
	4,5	900	

Vt	O	30	25
	4,5-7,5	800	

Ge	SZ	30	25
	4,5-10,5	1500	

Gk	SZ	30	30
	4,5-7,5	1500	

Gmg	SZ	25	25
	4,5-8,0	K	

Ki-kep	SZ	2	15
	3,0	K	

Ki-t	SZ	3	15
	4,0	5000	

Kio-sp	SZ	10	30
	4,5-8,0	4000	

Kh	SZ	10	20
	4,5-7,5	4000	

O= oldalhatáronálló  
SZ= szabadonálló

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ:

**SÉNYŐ KÖZSÉG  
Önkormányzat**

A MUNKÁK MEGNEVEZÉSE:

**Sényő Község  
Településrendezési Terv**

TERVEZŐK:

Mészáros Ákos  
okl. településmérnök  
TT 14-0258

A rajz megnevezése:

Tervezett állapot szabályozási terv I.

Dátum:

2021.06.hó

Törzsszám:

K-E-21/12.

Rajzszám:

T-3.b-VI.



---

*Szabályozás a belterületre T-3.b-VI. módosított tervlapjai M=1:4000*

# SÉNYŐ

## JELMAGYARÁZAT

### TERVEZETT ÁLLAPOT SZABÁLYOZÁSI TERV V. M=1:4.000

■■■■■■■■■■ Tervezési terület lehatárolás

#### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK:

- Tervezett belterület
- Meglévő belterület
- Szabályozási vonal
- Beültetési kötelezettség határa
- Kerékpárút
- Övezeti határ
- Építési hely határa

#### PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMÉK:

- Megszüntetési jel
- Előkert mérete
- Méretezés
- Villamos energiahálózat

#### FELÜLETEK:

- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- beültetési kötelezettséggel érintett terület
- a telek beépítésénél figyelembe nem vehető rész
- Zöldterület - közpark
- erdőterület
- vízgazdálkodási terület
- építési hely
- védőterület
- belvíz által veszélyeztetett terület

#### Övezetek kódja:

Lke	O	30	25
	4,5	720	

Lf	O	25	20
	4,5	900	

Vt	O	30	25
	4,5-7,5	800	

Ge	SZ	30	25
	4,5-10,5	1500	

Gk	SZ	30	30
	4,5-7,5	1500	

Gmg	SZ	25	25
	4,5-8,0	K	

Ki-kep	SZ	2	15
	3,0	K	

Ki-t	SZ	3	15
	4,0	5000	

Klo-sp	SZ	10	30
	4,5-8,0	4000	

Kh	SZ	10	20
	4,5-7,5	4000	

O= oldalhatáronálló  
SZ= szabadonálló

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ:

**SÉNYŐ KÖZSÉG  
Önkormányzat**

A MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**Sényő Község  
Településrendezési Terv**

TERVEZŐK:

**Mészáros Ákos**  
okl. településmérnök  
TT 14-0258

A rajz megnevezése:

Tervezett állapot belterület szabályozási terv V.

Dátum:

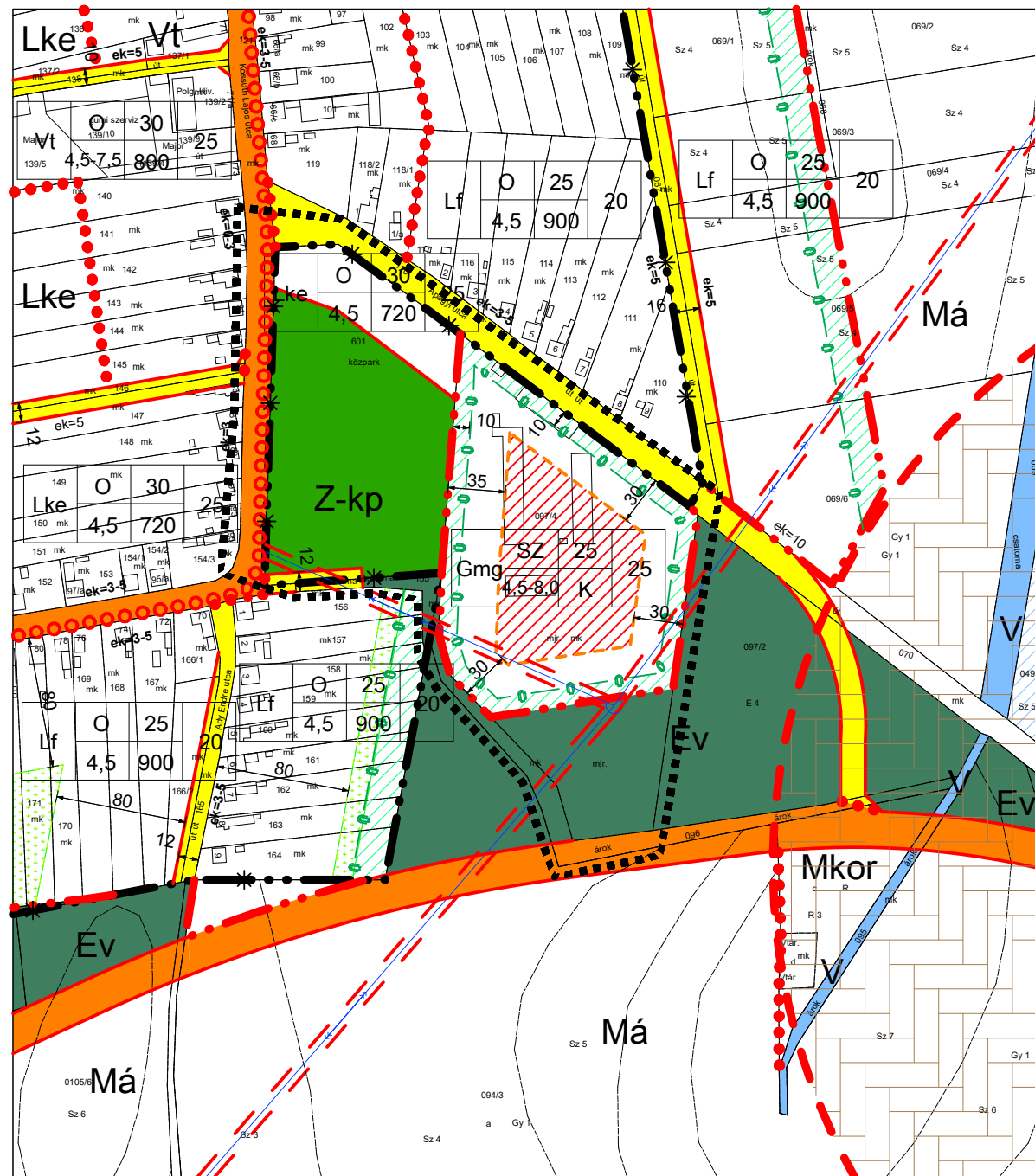
2021.06.hó

Törzsszám:

K-E-21/12.

Rajzszám:

T-3.b-VII.



## Hatásvizsgálat

### 1.

A 2011 január 1.-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 17. §-a szerint:

*17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületet tájékoztatni kell [...]*

*(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell*

*a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen*

*aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,*

*ab) környezeti és egészségi következményeit,*

*ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint*

*b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit,*

*c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi es pénzügyi feltételeket”.*

### 2.

„A Helyi Építési Szabályzatról” szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

#### I. A végrehajtás és az alkalmazhatóság feltételei

A végrehajtás során szükséges az, hogy a köz-, illetve a szakigazgatás rugalmasan, gyorsan, szakszerűen alkalmazza, teljesítse a tervben szereplő lehetőségek figyelembe vételével az elvárt és teljesíthető lakossági, és befektetői igényeket. Rövidtávon célszerű a település szabályozási elemeinek teljes felülvizsgálata. Mindezen célok megvalósításához az állami, az önkormányzati és a szolgáltató szereplők rugalmas, gyors együttműködése szükséges.

#### II. Társadalmi hatások összefoglalása

Elsődleges hatások:

Az elvárt eredmény az, hogy a szabadidős- és sportterületek, illetve a lakóterületek tovább fejlődjenek, mely újabb munkahelyeket teremt a településen, az ezekkel kapcsolatos előírások megjelenjenek a rendeletben, illetve a lakóterületek övezeti előírásainak pontosítása megtörténjen.

Másodlagos hatások:

Az elvárt eredmény a sport- és lakóterületi infrastruktúra fejlesztés révén, a Községben a vállalkozói és közösségi érdekek érvényesüljenek.

#### III. Társadalmi költségek

Nincs olyan konkrét társadalmi csoport, amelyekre nézve hátrányt okozna a szabályozás módosítása. A tervezett módosítás intenzitásnövekedést alapvetően nem okoz.

#### IV. Költségvetési hatások

Nincs azonnal jelentkező kötelező költségvetési kiadás. Bevételek tekintetében a helyi IPA, építmény és egyéb adóbevételek nőnek. A foglalkoztatás javításával javulnak a Község gazdasági ellátó-szolgáltató szerepei, javítandó a Község e településrészt érintő kommunális-szolgáltató szerepe.

#### V. Egészségügyi hatások

A tervezett módosítások egészségügyi hatása nem releváns.

#### VI. Környezeti hatások

Nincsenek káros környezeti hatások.

### **A HÉSZ és szabályozási tervek módosítása során igénybe vett eszközök**

#### **Jogalkotás, egyéb intézkedés, a település Hosszútávú Településfejlesztési Konceptiójához való viszony**

Az előterjesztés alapján a települési önkormányzat helyi jogszabályt alkot. Ezzel az építés helyi rendjét, különleges- és a kertvárosias lakóterületek övezeti előírásai tekintetében módosítja beruházói érdekeknek megfelelően, melyet a helyi építési szabályzatban érvényesíteni kell. A területre készített előírásokat a települési HÉSZ-be egységes szerkezetbe be kell illeszteni. A rendelet mellékletét képező szabályozási tervet a Község érvényes Szabályozási tervébe szintén be kell illeszteni. A közterületek vonatkozásában, közfeladat ellátása érdekében célszerűnek látszik a mindenkori költségvetés helyzetétől függően az Önkormányzat szerepét erősíteni a tulajdonviszonyok terén, és a pályázatokkal, vagy egyéb forrásból a területek infrastruktúrájának fejlesztését biztosítani. A Konceptióhoz való viszony a fentiekben tárgyalásra került, a Konceptió tartalmát illetően nem érinti a tervezett módosítás.

#### **Előzmények, egyéb kapcsolatok**

A javasolt módosításokkal az Önkormányzat a beépítési lehetőségek javítását, a szabadidős-sport- és lakóterületek övezeti előírásainak komplexitását kívánja hangsúlyozni Sényő település belterületén. Mindezen szempontok figyelembevételével a Képviselőtestület a módosítás mellett döntött.

#### **Törvényi kapcsolódások**

*A tervezetben lévő szabályozás magasabb-rendű tervekkel való kapcsolata*

A magasabb rendű tervekkel való összhang biztosított.

*Előzetes véleményezési kötelezettség*

Az Étv. és a csatlakozó egyéb rendeletekben kötelezően előírt egyeztetéseket lefolytattuk.

*A tervezet állami, vagy helyi önkormányzati támogatást tartalmaz*

Nincs állami és önkormányzati támogatás.

*Képviselő-testületi tárgyalásra vonatkozó információk*

A Képviselő-testület a törvényi előírások szerint tárgyalja.

*Társadalmi egyeztetés*

A törvényi előírások szerinti kötelező társadalmi egyeztetés megtörténik.

*Az előterjesztés kommunikációja*

<b>Javaslatok</b>	<b>igen/nem</b>
Javasolt-e az előterjesztés kommunikációja	igen
Testületi ülést követő sajtótájékoztató	igen
Önkormányzat által szervezett sajtótájékoztató	igen( többször)
További szakmai programok szervezése	igen,
További lakossági tájékoztatás	igény esetén
Az önkormányzati kommunikáció tartalma A gazdasági terület további fejlesztése, újabb vállalkozások megtelepítése kívánatos.	
Az előterjesztő részéről nyilatkozik	A polgármester, vagy az általa kijelölt személy(ek)
Van-e kommunikációs kényszer	van/célszerű

## A szabályozást érintő általános elvek

Sényő Község jelenleg hatályos Helyi építési szabályzatát és annak mellékletét képező szabályozási tervét 5/2005 (IV.22) KT.sz. rendeletével fogadta el a település képviselő-testülete. A jelenleg hatályos településrendezési tervet a P-Art Stúdió Kft. készítette 2005. évben, melyet irodánk több alkalommal módosított. A Község igazgatási területének szabályozása két tervlapon (külsőterület és belterület szabályozási tervlapján) lett kidolgozva. Sényő Község Önkormányzata döntött településrendezési terv módosításáról, az Étv. az OTÉK és a Rendelet előírásainak figyelembevételével. A megfogalmazott módosítási feladatok a terv alkalmazása során felmerült, jellemzően közösségi igények vizsgálatára vonatkoznak. Lényegében egyedi vagy lokális hatású változtatások, melyek terület-felhasználást érintő szerkezeti beavatkozást nem igényelnek. A módosítás a Község településrendezési eszközei közül a Helyi Építési Szabályzatot, és a belterület szabályozási tervét érinti. A módosított szabályozási terv hatálya Sényő Község közigazgatási területének (T-1) jelű alaptérképeken körülhatárolt területére terjed ki.

### I. Sényő Község Apagyi u. – Kossuth L. u. 601 hrsz-ú ingatlant érintő Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása

A tervezési terület az országos közút, 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 3 km 980 m kereszteződéstől, a József Attila utcán közelíthető meg. Műfüves labdarúgópálya kialakítása érdekében, kertvárosias lakóterület (övezeti jel: Lke) és településközpont vegyes terület (övezeti jel: Vt) módosítása különleges sportterület terület-felhasználásba. Emellett a biológiai aktivitásérték szinten tartása, differenciált számítás alapján, a tervezési területen megoldható.

Szakmai véleményünk szerint a tömb e része, a település központi részén található terület egység, a településközpont jellegű területhez szorosan nem kötődik, ahhoz képest kissé perifériás helyzetű, a tervezési területen illetve annak környezetében, szabadidős- és sportterületek találhatóak. A terület domborzatáról is elmondható, hogy mélyebb fekvésű, nyugatról a térség legmélyebb pontja, a csatorna határolja.

Módosítás előtt:		
Jelenlegi övezeti kód	Lke	Vt
Beépítési mód	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
Minimális építési telek nagysága m <sup>2</sup>	720	800
Maximális beépítési % (HÉSZ alapján)	30	30
Építmény magasság m (HÉSZ alapján)	4,5	4,5 -7,5
Minimális zöldfelület % (HÉSZ alapján)	25	25
Módosítást követően:		
Módosított övezeti kód	Kio-sp	
Beépítési mód	Szabadonálló	
Minimális építési telek nagysága m <sup>2</sup>	2000	
Maximális beépítési % (HÉSZ alapján)	10	
Építmény magasság m (HÉSZ alapján)	4,5-8,0	
Minimális zöldfelület % (HÉSZ alapján)	30	

#### Övezetre vonatkozó előírások:

A különleges sportterületen a nevének megfelelő, sporthoz köthető épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A javasolt Kio-so övezeti kód alapján a tömbben szabadonálló beépítés mellett, 2000 m<sup>2</sup>-es minimális telekterületen, 10 %-os beépítettséggel, max. 4,5-8,0 m-es építménymagasságú épületek helyezhetők el. A minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke 30% lesz.

### V. Sényő Község 122 hrsz-ú ingatlan és környezetének Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása.

Lakóterület kialakítása érdekében, zöldterület (övezeti jel: Z-kp) kerül át kertvárosias kertvárosias lakóterület (övezeti jel: Lke) terület-felhasználásba. A tervezési terület az országos közút, 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 3 km 400 m kereszteződéstől, az Apagyi utcán közelíthető meg.

A tervezéssel érintett tömb északi és nyugati környezete lakóterületi jellegű (övezeti jel: Lke, Lf) terület. A falusias és a kertvárosias lakóterület maximum 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, továbbá a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, elhelyezésére szolgál. A tervezési terület és környezete erőteljesen lakóterületi jellegű, kis térmértékű telkek kialakítása javasolt, melynek ideális övezeti előírása, a falusias lakóterület, a javasolt módosításokkal. A tervezett módosítás során az övezeti előírások szerint a kertvárosias lakóterületen 720 m<sup>2</sup> minimális telekterület megtartása javasolt.

A település önkormányzata 9/2015 (VIII.28.) önkormányzati rendeletével korábban döntött az érintett tömb kapcsán TRT. módosításról. A módosítás helye a Sényő, Kossuth L. u. – Apagyi u. – 155 hrsz-ú csatorna által határolt tömb. Az korábban 097/3 hrsz-ú (jelenleg belterületbe lett csatolva, és 601 hrsz lett) mocsár megnevezésű ingatlant az Önkormányzat megvásárolta, és frekvenciált helyzete miatt különleges zöldterületi, szabadidős célú területet kíván kialakítani. A 2005. évben jóváhagyott településrendezési terv még kertvárosias lakóterületbe sorolta. Ennek északi részét kívánja most az önkormányzat visszamódosítani, mivel a lakásépítési igény jelentősen megnövekedett a településen, és fontos, kiemelt települési érdek, az építési telkekre jelentkező igény kielégítése.

<b>Módosítás előtt:</b>	
<b>Jelenlegi övezeti kód</b>	Z-kp
<b>Beépítési mód</b>	
<b>Minimális építési telek nagysága m<sup>2</sup></b>	
<b>Maximális beépítési % (HÉSZ alapján)</b>	
<b>Építmény magasság m (HÉSZ alapján)</b>	
<b>Minimális zöldfelület % (HÉSZ alapján)</b>	
<b>Módosítást követően:</b>	
<b>Módosított övezeti kód</b>	Lke
<b>Beépítési mód</b>	Oldalhatáron álló
<b>Minimális építési telek nagysága m<sup>2</sup></b>	720
<b>Maximális beépítési % (HÉSZ alapján)</b>	30
<b>Építmény magasság m (HÉSZ alapján)</b>	4,5
<b>Minimális zöldfelület % (HÉSZ alapján)</b>	25

#### **Övezetre vonatkozó előírások:**

A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál. A javasolt Lke övezeti kód alapján a tömbben szabadonálló beépítés mellett, 720 m<sup>2</sup>-es minimális telekterületen, 30 %-os beépítettséggel, max. 4,5 m-es építménymagasságú épületek helyezhetők el. A minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke a hatályos HÉSZ szerint 25% lesz.











MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE
I.számú módosítás	Területfelhasználás rendeltetésének módosítása mellett új beépítésre szánt övezet szabályozása
<b>A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</b>	<b>A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLAP</b>
A tervezési terület az országos közút, 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 3 km 980 m kereszteződéstől, a József Attila utcán közelíthető meg.	Szabályozási terv Jóváhagyva 5/2005 (IV.22) KT.sz. rendeletével
<b>A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA</b>	
A tervezési terület az országos közút, 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 3 km 980 m kereszteződéstől, a József Attila utcán közelíthető meg. Műfüves labdarúgópálya kialakítása érdekében, kertvárosias lakóterület (övezeti jel: Lke) és településközpont vegyes terület (övezeti jel: Vt) módosítása különleges sportterület terület-felhasználásba. Szakmai véleményünk szerint a tömb e része, a település központi részén található terület egység, a településközpont jellegű területhez szorosan nem kötődik, ahhoz képest kissé perifériás helyzetű, a tervezési területen illetve annak környezetében, szabadidős- és sportterületek találhatóak. A terület domborzatáról is elmondható, hogy mélyebb fekvésű, nyugatról a térség legmélyebb pontja, a csatorna határolja.	
<b>HATÁLYOS BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV (T-3.a-VI. tervlap)</b>	



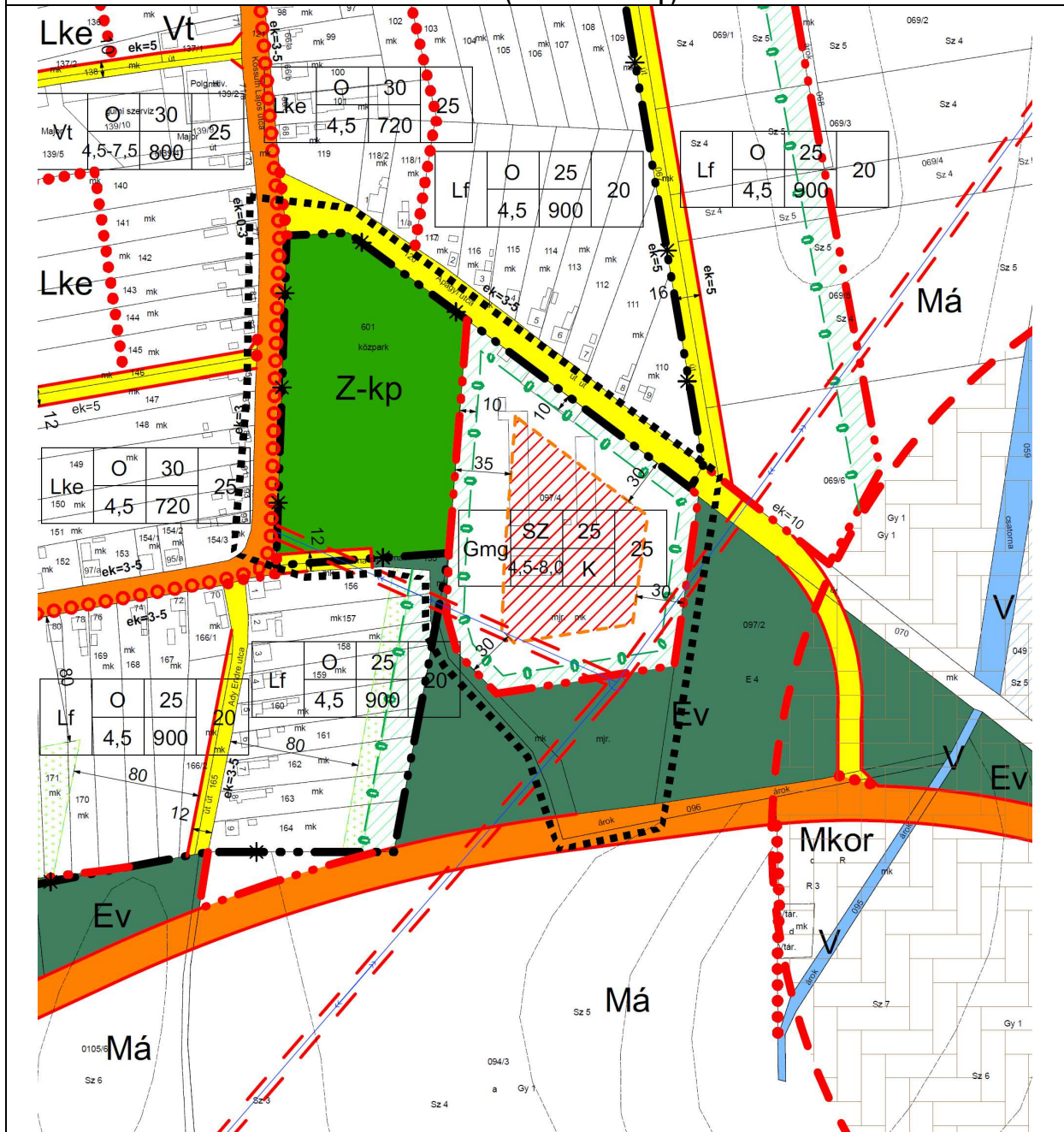
**MÓDOSÍTOTT BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV (T-3.b-VI. tervlap)**



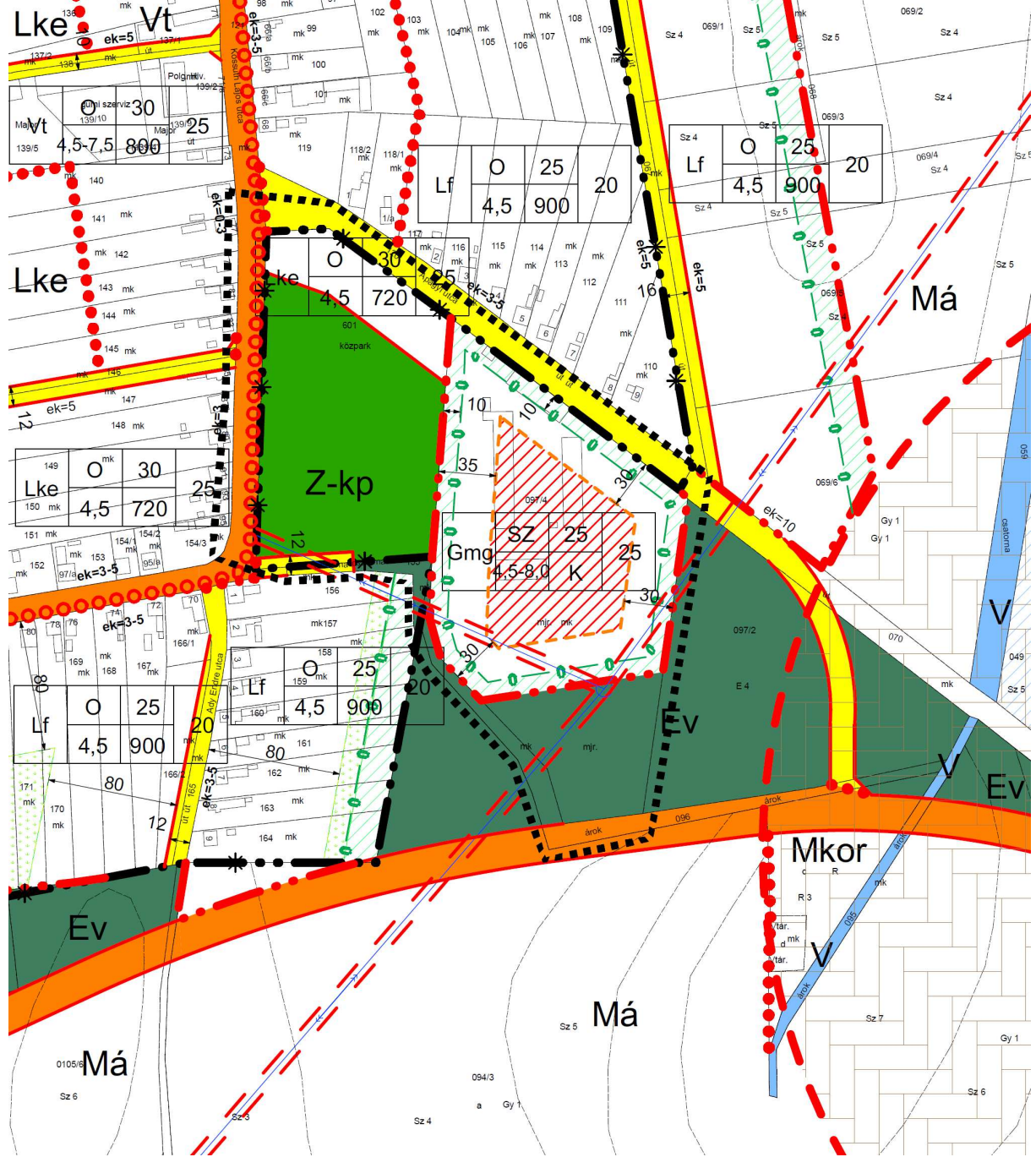
**JELMAGYARÁZAT**

<p>■■■■■■■■■■ Tervezési terület lehatárolás <b>FELÜLETEK:</b></p>	
<p><b>VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK:</b></p>	
<p>—●—●—●—●— Tervezett belterület</p>	 I. rendű közlekedési célú közterület
<p>— Szabályozási vonal</p>	 II. rendű közlekedési célú közterület
<p>—○—○—○—○— Beültetési kötelezettség határa</p>	 beültetési kötelezettséggel érintett terület
<p>○—○—○—○— Kerékpárút</p>	 a telek beépítésénél figyelembe nem vehető rész
<p>●—●—●—●— Övezeti határ</p>	 I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület
<p>—●—●—●— Építési vonal</p>	 vízgazdálkodási terület
<p>●—●—●— Gyalogút</p>	 díszter
<p>—R—R—R— Régészeti terület</p>	 műemlék
<p><b>PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMÉK:</b></p>	
<p>* Megszüntető jel</p>	 helyi védett épület
<p>ek=5 Előkert mérete</p>	 műemlék
<p>50 Méretezés</p>	
<p>— Tervezett híd</p>	
<p>— Kezelőszáv</p>	

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE
II..számú módosítás	Területfelhasználás rendeltetésének módosítása mellett új beépítésre szánt övezet szabályozása
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLAP
A tervezési terület az országos közút, 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 3 km 400 m kereszteződéstől, az Apagyi utcán közelíthető meg.	Szabályozási terv Jóváhagyva 5/2005 (IV.22) KT.sz. rendeletével
A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA	
Lakóterület kialakítása érdekében, zöldterület (övezeti jel: Z-kp) kerül át kertvárosias kertvárosias lakóterület (övezeti jel: Lke) terület-felhasználásba. A tervezési terület az országos közút, 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 3 km 400 m kereszteződéstől, az Apagyi utcán közelíthető meg. A tervezéssel érintett tömb északi és nyugati környezete lakóterületi jellegű (övezeti jel: Lke, Lf) terület. A falusias és a kertvárosias lakóterület maximum 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, továbbá a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, elhelyezésére szolgál. A tervezési terület és környezete erőteljesen lakóterületi jellegű, kis térmértékű telkek kialakítása javasolt, melynek ideális övezeti előírása, a falusias lakóterület, a javasolt módosításokkal. A tervezett módosítás során az övezeti előírások szerint a kertvárosias lakóterületen 720 m <sup>2</sup> minimális telekterület megtartása javasolt.	
HATÁLYOS BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV (T-3.a-VII. tervlap)	







**MÓDOSÍTOTT BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV (T-3.b-VII. tervlap)**



## JELMAGYARÁZAT

### ■■■■■■■■■■ Tervezési terület lehatárolás

#### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

-  Tervezett belterület
-  Meglévő belterület
-  Szabályozási vonal
-  Beültetési kötelezettség határa
-  Kerékpárút
-  Övezeti határ
-  Építési hely határa

#### PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK:

-  Megszüntető jel
-  Előkert mérete
-  Méretezés
-  Villamos energiahálózat

#### FELÜLETEK:

-  I. rendű közlekedési célú közterület
-  II. rendű közlekedési célú közterület
-  beültetési kötelezettséggel érintett terület
-  a telek beépítésénél figyelembe nem vehető rész
-  I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület
-  erdőterület
-  vízgazdálkodási terület
-  építési hely
-  védőterület
-  belvív által veszélyeztetett terület

#### Övezetek kódja:

Lke	O	30	25
	4,5	720	

Lf	O	25	20
	4,5	900	

Vt	O	30	25
	4,5-7,5	800	

Ge	SZ	30	25
	4,5-10,5	1500	

Gk	SZ	30	30
	4,5-7,5	1500	

Gmg	SZ	25	25
	4,5-8,0	K	

KI-kep	SZ	2	15
	3,0	K	

KI-t	SZ	3	15
	4,0	5000	

Kio-sp	SZ	10	30
	4,5-8,0	4000	

Kh	SZ	10	20
	4,5-7,5	4000	

O= oldalhatáronálló  
SZ= szabadonálló

#### IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1.	Tájérendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti 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 nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, szaktervező által. A korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti 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 nem érinti 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	Új beépítésre szánt terület kijelölése történt, számítás mellékelve.

#### Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Sényő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2019 (VIII.16.) KT.sz. önkormányzati rendelete, Sényő Község településképi védelméről szóló 13/2017. (XII.14.) számú rendelet módosításáról szól, amelyben megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez. Az esetlegesen felmerülő településképi befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

#### Az Étv. 7.§ előírásainak való megfelelés igazolása

(1) 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, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

(2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni

a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,

A megvalósuló módosítás biztosítja a lakásszám növelést.

b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,

Nem releváns.

c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,

Kismértékben segíti ezen elveket.

d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,

Kismértékben segíti ezen elveket.

e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,  
Ezt az elvet hivatott elősegíteni a javasolt módosítás.

f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,  
Nem releváns.

g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,  
Kismértékben segíti ezen elveket.

h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,

A hatályos településrendezési tervek országos és helyi értékvédelmi elemei e tekintetben nem érintik a tervezési területet és környezetét.

i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,  
Káros környezeti hatásokkal nem kell számolni.

j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,  
Káros környezeti hatásokkal nem kell számolni.

k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,  
Nem releváns.

l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,  
Jelen tervjavaslat nem érint ilyen célú felhasználást.

m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,  
Jelen tervjavaslat nem érint ilyen célú felhasználást.

n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,  
Jelen tervjavaslat nem érint ilyen célú felhasználást.

o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint  
Javítja az infrastrukturális erőforrások optimális felhasználását.

p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.  
A módosítás környezetkímélő fejlesztést jelent.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,  
Nem releváns.

b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,  
Nem releváns.

c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,  
Nem releváns.

d) a termőföld igénybevételevel járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,  
Nem releváns.

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.  
Nem releváns.

### **A természeti és az épített környezet**

A tervezési terület, a módosítások a településkép-et-karaktert nem befolyásolják, mivel kismértékű korrekciókat jelentenek, melyek a területek jelenlegi jellegével összhangban állnak, a község településszerkezeti tervét, a település kialakult szerkezetét, úthálózati és morfológia szerkezetét nem változtatja meg. A javasolt fejlesztések az országos fejlesztési tervek és lehetőségek alapján beleesik a településfejlesztési koncepció és a településrendezési tervek által befogott időtávlatba, így ebben az időszakban a terület további átalakulásával nem kell számolni. A jelölt fejlesztési területek morfológiailag olyan helyzetben vannak, amelyek a településkép-et, a település megjelenését, kompaktságát nem zavarják. A környezetvédelmi követelmények teljesülése érdekében a szerkezeti és szabályozási terv előírásait be kell tartani, illetve a beépítés és környezethasználatot az elvárható legjobb technika (BAT) alapján kell megvalósítani. A felmerülő környezetvédelmi igényeket, követelményeket az övezeten, ingatlanon belül kell biztosítani. Az építési helyeken biztosítani kell a rendelkezésre álló infrastrukturális ellátottságot (víz, energiaellátás, közlekedési szerkezet, településgazdálkodás, szenny-, és csapadékvíz elhelyezés). A település-környezeti feltételek biztosítottak, a hatások nem jelentősek.

#### Az épített környezet:

A védelem tárgya a településrész egyéni arculata, mely a módosítással érintett területtel együtt képez egységet. A tervezési területen a módosítás a településkép-et-karaktert nem befolyásolja, mivel a védendő településszerkezetet, táji értékeket továbbra is védelem alatt hagyja a tervezett módosítás. Az épített települési környezet és a tájvédelem érdekei nem sérülnek.

#### Természeti környezet:

A Természetvédelmi információs rendszer adatai alapján kijelenthető, hogy a módosítások közvetlenül, védett természeti területet, Natura 2000 területet, védelemre tervezett természeti területet, ex-lege védett természeti területet, tájkép védelmi övezetet, ökológiai hálózatot, érzékeny Természeti Területet, valamint egyedi tájértéket közvetlenül nem érint.

### **A terv megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása**

Új épületek elhelyezése esetén, elhanyagolható mértékű diffúz szennyező források jöhetnek létre. Legjobb elérhető technológia alkalmazása mellett (BAT) számottevő káros környezeti hatással nem kell számolni.

#### *Természeti erőforrás közvetlen igénybevétele vagy környezetterhelést közvetlenül előidéző tényezők*

#### A talajt érő közvetlen hatások

A módosítással érintett területtel kapcsolatban kijelenthető, hogy körültekintően munkavégzések, területhasználat során ez a szennyezés minimumra csökkenthető.

Az építés során, kijelenthető, hogy nagymértékben talajra hatást nem fog gyakorolni. Tereprendezés során (a terepi adottságokat figyelembe véve) nem változik jelentősen a talaj szerkezete. Építkezés és üzemeltetés során legfeljebb a légszennyező anyagok bemosódásából, illetve havaria esetén érheti szennyezés a talajt.

Kommunális hulladék gyűjtése az építkezések során zárt konténeretekbe kell, hogy történjen. A keletkezett építési hulladékot megfelelő helyre kell szállítani ártalmatlanításra, kezelésre. Az üzemelés során nem várható jelentős szennyezőanyag kibocsátás. Üzemelés során a keletkező hulladékot lehetőség szerint szelektíven kell gyűjteni az esetlegesen keletkező veszélyes hulladék ártalmatlanításáról, rendszeresen gondoskodni kell, így megelőzhető a talaj szennyeződése.

### Levegőt érintő környezeti hatások

A módosítással érintett területekkel kapcsolatban kijelenthető, hogy közvetlen hatást gyakorolhatnak az építés során kibocsátott légszennyező anyagok. Építések során előfordulhat nem jelentős felporzás, ez okozhat lokális, kismértékű légszennyező hatást.

### Földre

A tervezett építkezéskor a talajtakarót a tereprendezés miatt kismértékben megváltoztatják. Kialakításra kerül az a szint, ami megfelelő az épületek elhelyezésére. Ma még talajjal fedett területsávok eredeti funkciója megváltozik, építés számára igénybe vett területté válnak, ami a felszínüket fedő humuszos talaj letermelését, mentését és újrahasznosítását igényli majd. Kismértékű bemosódás elképzelhető, viszont körültekintő megvalósítás és üzemeltetés során kivédhető.

### Levegőre

Az építkezések során nem jelentős légszennyezés növekedéssel kell számolni üzemeltetés során növekedés várható.

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról a 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet előírásai rendelkeznek. A levegőtérheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 71/2012. (VII.16.) VM rendelet által módosított 4/2011.(I.14.) VM rendelet határozza meg. A tervezett tevékenységet figyelembe véve, a hatásbecslés alapján megállapítható, hogy az építkezés alatt, az üzemeltetés során nem jelent egészségügyi kockázatot, és zavaró hatást a környező területekre.

### Felszíni- és felszín alatti vizekre, talajra

Az altalaj szennyezése az építések, és a területhasználat során használt, illetve közlekedő gépek esetleges meghibásodása esetén fordulhat elő, de ennek káros hatásai a szennyezett talaj és felitató anyag összegyűjtése esetén minimálisra mérsékelhető.

### Összefoglalás

A tervmódosítás települési-táji környezetre gyakorolt hatása nem minősül jelentősnek. A tervezett módosítás általánosan szinten tartó, vagy kedvezőbb környezeti állapotokat eredményez a jelentős zöldfelület miatt. A változtatások lokálisan az eredeti települési, táji környezetben a tájkép lényeges megváltoztatása nélkül valósítható meg és tartható fenn. A terv és módosítása alapvetően nem eredményez az eredeti állapottól a megengedettnél kedvezőtlenebb környezeti hatásokat, így a hatásában, távlatban elsősorban környezeti, tájképi, gazdasági, és társadalmi vonatkozásban minősül jelentősebbnek. A várható hatások tekintetében megoldhatatlan ellentmondásokat nem talált. A terv összességében biztosítja a fenntartható fejlődés gazdasági, infrastrukturális, települési és társadalmi feltételeit. Megfogalmazza a környezeti és természeti, ökológiai értékekkel való hatékony gazdálkodás eszközeit, céljait. Összességében a tervmódosítás tájképre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli változásokat eredményezi. A tájrendezési értékelés alapján a területre vonatkozó HÉSZ módosítása elfogadásra javasolt.

### **Környezetvédelmi javaslat**

A módosítás megvalósíthatósága és környezeti hatásainak meghatározása során figyelembe lett véve a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet („az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról”) vonatkozó előírásainak alkalmazása. Az alábbi munkarész a várható környezeti hatások jelentőségének meghatározása céljából került kidolgozásra.

### **Talajvédelem**

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti forrásaira és folyamataira. A védelemnek magában kell foglalnia a talaj termőképessége, szerkezete, víz- és levegőháztartása, valamint élővilága védelmét is. A föld felszínén, vagy a földben olyan tevékenységek folytathatók, ott csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld mennyiségét, minőségét és folyamatait, a környezeti elemeket nem szennyezik, károsítják. A beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza. Az új beruházások megindulása során szennyezett talajok esetleges feltárása esetén gondoskodni kell a talajcseréről, a szennyezett talaj elszállításáról, esetleges ártalmatlanításáról.



Az építések során, az építés nagyságrendjét (lakóterület) figyelembe véve kijelenthető, hogy nagymértékben talajra hatást nem fog gyakorolni. Tereprendezés során (a terepi adottságokat figyelembe véve) nem változik jelentősen a talaj szerkezete. Építkezés és üzemeltetés során legfeljebb a légszennyező anyagok bemosódásából érheti szennyezés a talajt, így javasolt zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kiépítése a területen. Kommunális hulladék gyűjtése az építkezés során zárt konténeretekbe kell, hogy történjen. A keletkezett építési hulladékot megfelelő helyre kell szállítani ártalmatlanításra, kezelésre. Üzemelés során a hulladékot lehetőség szerint szelektíven kell gyűjteni, így megelőzhető a talaj szennyeződése.

### **Ásványvagyon-védelem**

Ásványvagyon-védelmi szempontból az Országos Ásványvagyon Nyilvántartás a tervezési területen nem tart nyilván megkutatott ásványi nyersanyagot. Az egyes tevékenységek engedélyezésekor azonban figyelembe kell venni az ásványvagyon-gazdálkodási követelményeket.

### **Vízminőség-védelem**

A vízminőség védelme egyszerre jelenti a vizek tisztaságának biztosítását, káros hatásoktól való megóvását, a vízszennyezők elleni szankciók alkalmazását, a vízminőség megőrzéséhez szükséges védőterületek kialakításának szabályozását, továbbá az árvíz- és medervédelmet, szennyvízkezelést. A tervezett beruházások engedélyezése csak a szabályozási előírásokban rögzített, és minden esetben kötelezően bevonandó szakhatóságok, valamint a szakterületük szerint érintett szakhatóságok és eljáró hatóságok megkeresésével, a szakértő szervezetek pozitív állásfoglalása alapján történhet.

A vizeket minden olyan behatástól védeni kell, amely azok fizikai, kémiai, biológiai tulajdonságát, természetes minőségét és öntisztulási képességét hátrányosan megváltoztathatja. Anyagok tárolása, kezelése, szállítása, vagy megsemmisítése során gondoskodni kell arról, hogy a vizeket ne fertőzhessék, ill. ne szennyezhessek. A parti sávok és vízjárta területek igénybevétele esetén a 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani és fenn kell tartani a védősávokat. A parti sáv használata, valamint hasznosítása a vízügyi hatóság engedélyével és előírásai szerint történhet. A vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartása esetén a 120/1999. (VIII.6.) Korm. rendelet előírásait kell érvényesíteni. A védőövezetek, védőterületek kijelölésével és kialakításával és az azokra vonatkozó jogszabályi előírások betartásával és betartatásával a vízbázisokat biztonságban lehet tartani, meg lehet akadályozni felszíni eredetű szennyeződéseiket, így hosszú távra lehet biztosítani a közműves vízellátáshoz a jó minőségű vizet.

### **Levegőtisztaság-védelem**

Sényő Községet a 4/2002.(X.7.) KVvM alapján 10. számú levegő tisztaság-védelmi zónába lehet besorolni. Kén-Dioxid „F”, Nitrogen- dioxid „F”, Szen-monoxidból „F”; nitrogén-dioxidból „F”; szilárd porból „F”; és talaj közeli ózomból „F”; kén-dioxidból és benzolból pedig „F” zónába soroltak. (14/2001.(V.9.) KoM-EuM –FVM 4. számú melléklete alapján). A Község területen es közigazgatási határain belül jelentős ipari tevékenység nem zajlik. A nitrogén-dioxid kibocsátás elsősorban a közlekedésből származik. A megye levegőminőségét aszályos időben szálló nagy mennyiségű por kedvezőtlen irányban befolyásolja, a szálló por értéke gyakran megközelíti, vagy meghaladja a határértéket. Közvetlen hatást gyakorolhatnak az építések során kibocsátott légszennyező anyagok.

Közvetlen hatást gyakorolhatnak az építés során kibocsátott légszennyező anyagok. Építés során előfordulhat felporzás, ez okozhat lokális, kismértékű légszennyező hatást. Üzemeltetés során nem várható jelentősebb káros anyag kibocsátás, várhatóan nem fog jelentősen nőni a telep gépjármű forgalma. A kiszolgáló személyzet tevékenységéhez télen a fűtési időszakban köthető minimális kibocsátás. Ennek várható hatása nem számottevő. Kivitelezés során nagy hangsúlyt kell fektetni a létesítendő építmények tájba illesztésére. Törekedni kell e tevékenység során, hogy minél kisebb zavaró hatást generáljanak az újonnan épített épületek. Ezt főleg takarónövényzettel lehet elérni.

### **Zaj- és rezgésvédelem**

A lakosság körében negatív hatással jelentkezik a zaj és a rezgés okozta hatás, mely nem feltétlenül egészségkárosító, határértéket nem meghaladó mértékben különböző pszichés zavarokhoz vezethet. A zaj- és rezgésvédelem szempontjait a területrendezés és fejlesztés, valamint a közlekedés tervezés alkalmával szem előtt kell tartani, a zajos és a zajérzékeny területeket lehetőleg egymástól elkülönítve kell kialakítani. Az immisziós pontba hangenergia a zajforrástól a direkt út mellett többszörösen reflektálódva is eljuthat.

A zajterhelés a direkt és reflektált hangúton terjedő hangszint eredője lesz, tehát egy adott épületet érő zaj nagyságát a környező épületek elrendezése is befolyásolja. Az épületek elhelyezései, a szemben lévő homlokzatok kialakításával a visszaverődő hangenergia, ezzel az eredő zajterhelés is csökkenthető. Az építkezés során a megnövekedett forgalom miatt, illetve az építkezéshez köthető munkák miatt zajterhelésre számítani kell. Így a kivitelező a zaj- és rezgésvédelmi követelményeket az építőipari tevékenység ideje alatt köteles betartani.

Zajvédelmi szempontból a terület a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet, valamint a 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet alkalmazása szerinti zajterhelési határértékekkel, valamint helyi zajvédelmi rendelkezésekkel szabályozott. Települési szempontból a módosítás nem érinti a terület közlekedésszerkezetét, a távlati infrastruktúrafejlesztést, ezen belül a közművesíthetőségét. Településképi szempontból a rendezett lakóterület beépítési jellege, épületmagasságai, zöldfelületi adottságai közel azonosak a településen meglévő és elvárható adottságokkal. A tervezett különleges területen csak az OTÉK és a HÉSZ által megengedett tevékenység folytatható.

### **Tájrendezési javaslat**

Az előírásokat a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv (Tvt.) § (1) bekezdése alapján tettük, mely szerint: tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása, valamint a Tvt. 7. § (2) a) pontja alapján, mely szerint: a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében: gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről, e) pontja alapján, biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez.

A tervezési terület nagy részén a valódi biológiai potenciál értékek, a biodiverzitás alacsony. A változtatással elvárható fejlesztés növelheti a valódi biológiai potenciált. A tervezett módosítás erdőterület területi növekedést nem jelent, nem érint megújuló természeti erőforrásokat. A módosítások élőhely-csökkenést érdemben nem eredményeznek. A rendelkezésre álló információk, valamint a rendelkező részben foglalt előírások betartása mellett a tevékenység természetvédelmi érdeket nem sért, az élővilágra és tájra várhatóan nem lesz jelentős hatással.

Az Étv. hivatkozott szakaszának 7§. (3) bekezdés b) pontja előírja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A tervezés során erről – mivel beépítésre szánt terület kerül kialakításra – arról kell gondoskodni.

A tervezési terület nagy részén a valódi biológiai potenciál értékek, a biodiverzitás alacsony. A változtatással elvárható fejlesztés növelheti a valódi biológiai potenciált. A tervezett módosítás erdőterület területi növekedést nem jelent, nem érint megújuló természeti erőforrásokat. A módosítások élőhely-csökkenést érdemben nem eredményeznek. A faállomány csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását. A kistáj területén az évi átlagos csapadék összege 550 – 600 mm közötti, ebből a vegetációs időszakra mindössze 350 mm várható.

A tervezési területek általánosságban érintik a természetvédelem kérdését. A javasolt módosítások esetében a tervezési területek kicsi tájképi értékkel bírnak, nem jelentős településképi értéket képviselnek. Ettől függetlenül, ezeknek az értékeknek a védelme fontos, elsősorban hagyományőrzési és kulturális szempontból. A tervezési terület alapvetően homogén megjelenésű, mind fenntartásában, mind kialakításában jellegzetes terület. Megfelelő kísérő intézkedésekkel az esetleges kedvezőtlen hatások nemcsak feloldhatók, hanem a növényállomány gyarapításával kedvező irányba fordíthatók. Nagyobb mennyiségű faállomány telepítésével a tájban megjelenő, azt gazdagító szegélyhatások nagymértékben növelhetők. A faállomány ráadásul csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását.

Az Étv. hivatkozott szakaszának 7§. (3) bekezdés b) pontja előírja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A tervezés során gondoskodni kell a szükségesé váló kompenzációról és ezt a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendeletben foglaltak szerint területi mérleggel alátámasztott számítással igazolni kell. Jelen esetben új beépítésre szánt terület került kijelölésre, így becsatoltuk a számítást.

### Termőföld védelme

A módosítással érintett tömb a hatályos terv szerint elsősorban kijelölt beépítésre szánt terület. Figyelembe vette az Önkormányzat „a termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX tv. előírásait is. A tervezési területek művelésből kivont területek, tehát a módosítás termőföldet nem érint.

### Örökségvédelem

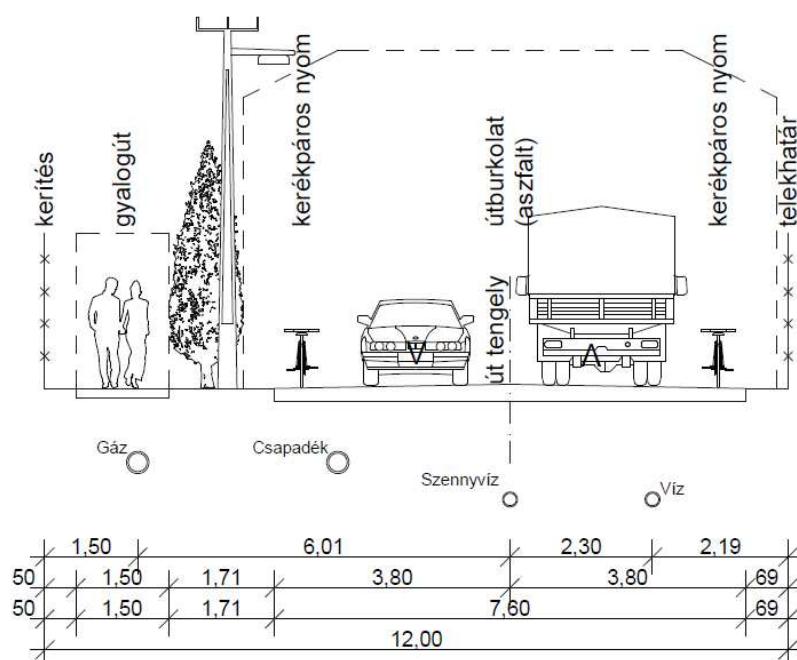
Régészeti területeteket a módosítások nem érintenek. Sényő Község Örökségvédelmi hatástanulmánya 2005. évben készült el, a településrendezési terv akkori készítésével egy időben. A község örökségvédelmi hatástanulmányának jelen módosítással összefüggő kiegészítésére szintén nem volt szükség, az alábbi indokok miatt:

- A tervezési területen a helyi örökség védett, vagy védelemre érdemes értéke nem található.
- Az örökségvédelmi hivatal régészeti nyilvántartása nem érinti a tervezési területet.

A módosítással érintett terület tervezett fejlesztések beindítását megelőzően, annak előkészítő szakaszában, a Kulturális Örökség Védelméről szóló törvénynek megfelelően, (amennyiben szükséges) kell régészeti munkarészt elkészíteni, az örökségvédelmi hatóság állásfoglalásának megfelelően. Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet, vagy emlék kerül elő, a kulturális örökségvédelmi törvényben foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a megyei múzeumi igazgatóságot.

### Közlekedés

A rendezési terv módosítás kisebb korrekcióval érinti a közlekedésfejlesztést. A tömbök megközelítése továbbra önkormányzati közútról történik. A szabályozási területen kialakított közlekedési létesítmények műszaki paramétereit a tervezéskor érvényben levő Útügyi Műszaki Előírások és hatályos törvények, jogszabályok előírásainak megfelelően kell megvalósítani. A közlekedési utak az UT 2-1.201:2008 Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírás alapján kerültek tervezési osztályba sorolásra, a környezeti körülmény és tervezési sebesség az adott fejlesztés megvalósításakor határozandó meg. A 266 hrsz-ú út szabályozási szélességét 12,0 m-re csökkentjük vissza.



Mintakrsz – saját szerkesztés

**Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés**

A rendezési terv módosítás nem érinti a vízrendezés kérdését, a hatályos tervhez képest változás nem lesz.

**Vízellátás**

A rendezési terv módosítás nem érinti a vízellátás kérdését Sényő területén az ivóvízhálózat kiépült. A közműves vízellátásról kijelenthető, hogy a megfelelő vízminőség biztosítása mellett a mennyiségi igények a településen, település és a tervezési területek vonatkozásában, továbbra is kielégíthetők.

**Szennyvíz-elvezetés**

A rendezési terv módosítás nem érinti a szennyvíz-elvezetés kérdését, a mennyiségi igények a településen, település és a tervezési területek vonatkozásában, továbbra is kielégíthetők.

**Táv-, és hírközlés javaslat**

A rendezési terv módosítás nem érinti a táv-, és hírközlés kérdését.

**Elektromos ellátás**

A rendezési terv módosítás nem érinti az elektromos ellátás kérdését.

**Gázellátás**

A rendezési terv módosítás nem érinti gázellátás kérdését.

**Ásványvagyon-védelem**

Jelen eljárásban az ásványi nyersanyag és a földtani közeg védelme szempontjából nem merül fel előírások érvényesítésének szükségessége.

**Katasztrófavédelmi javaslat**

A település jelenlegi úthálózata olyan paraméterekkel rendelkezik, amely alkalmas tűzoltó járművek, valamint műszaki mentést végző gépjárművek közlekedésére. A jelen módosítással érintett rész szabályozási szélességi méretei az átsorolást követően nem változnak, a műszaki paraméterek, mint útszélesség, gyalogos közlekedés kialakítása rendszerezik az egyes közlekedési útvonalakat, jobban segítik a tűzoltójárművek közlekedését. Az építmények megfelelő közúti kapcsolata biztosított, illetve a tervezés során biztosítható, az úthálózat megfelel az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak. A településrendezési terv az érvényes törvények, rendeletek, MSZ és ágazati szabványok figyelembe vételével készült el, melyeknek az előírásait betartja.

**Fenntartható-fejlődés javaslat**

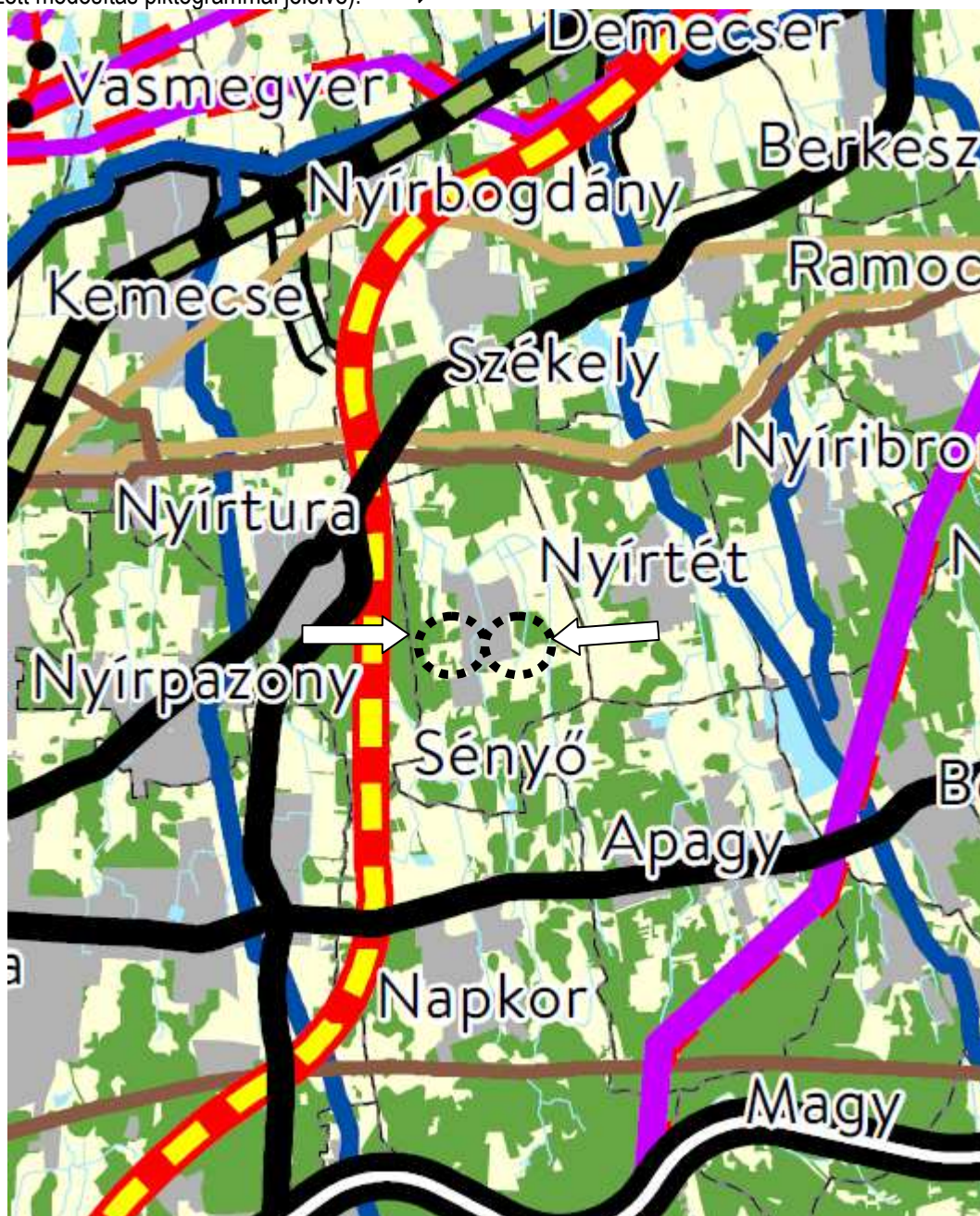
Sényő Község esetében a globális szintet az OTTr alapján, a településnek az azzal való egyezőségével lehet biztosítani. A regionális szintet ma már a – Kistérségi koncepció hiánya mellett – Megyei Területrendezési tervvel lehet értelmezni. A Megyei Hosszútávú Koncepciónak a térséggel együtt Településrendezési terv is eleget tesz. A kialakult településszerkezet megtartása és óvatos továbbfejlesztése a meglévő települési épített értékek védelme, a terep adta adottságok, a kultúra megőrzése mellett terepet ad a terv a mai kor adta új technológiák kiépítésének (pl. környezethasználat előtérbe kerülése a szabadidő aktív figyelembe vétele mellett, a motorizáció fejlődéséből eredő káros jelenségeinek csökkentése, a kerékpárutak kiépítése, teljes közművesítés biztosítása). Mindezt a települési-térségi összefogás segítségével kell megoldani.

## V. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,





- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
  - a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - megyei területrendezési tervéről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

A település közigazgatási területére vonatkozó kivonat az Ország Szerkezeti Tervéből, jelmagyarázattal (tervezett módosítás piktogrammal jelölve): →



kivonat az OTRT tv 2. mellékletéből, az Ország Szerkezeti Tervéből

## Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség


## Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszhető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárút
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)




## Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)




## Vízi létesítmények

	VTT-tározó (meglévő)
	VTT-tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

## Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

## Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

**Az igazgatási területet az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:**

1. erdőgazdálkodási térség
2. mezőgazdasági térség
3. vízgazdálkodási térség
4. települési térség (az I. és V. tervezési terület által érintett)

**Települést érintő országos műszaki infrastruktúra hálózatok**

- meglévő kőolajszállító termékvezeték
- tervezett kőolajszállító termékvezeték

**Új beépítésre szánt terület kijelölése**

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat

A módosítás során a tervezési területen belül övezeti módosításra kerül sor, illetve a beépítésre szánt területek mértéke a hatályos településszerkezeti terv szerint nem változik, a belterület szabályozási terv szerint nő (mivel nincs összhang a két tervfajta között)..

(1)

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

**Új beépítésre szánt terület a településszerkezeti terv szerint kerül kijelölésre. A beépítésre szánt terület mértéke az V.sz. módosítás vonatkozásában 4566 m<sup>2</sup>-rel nő. Meglevő települési terület része. (A beépítésre szánt terület mértéke összességében 1,1067 ha-ral csökken a módosítás következtében)**

- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

**Nem releváns.**

- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

**Nem releváns.**

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

**Nem releváns.**

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.


**Új beépítésre szánt terület a településszerkezeti terv szerint kerül kijelölésre. A beépítésre szánt terület mértéke az V.sz. módosítás vonatkozásában 4331 m<sup>2</sup>-rel nő.**

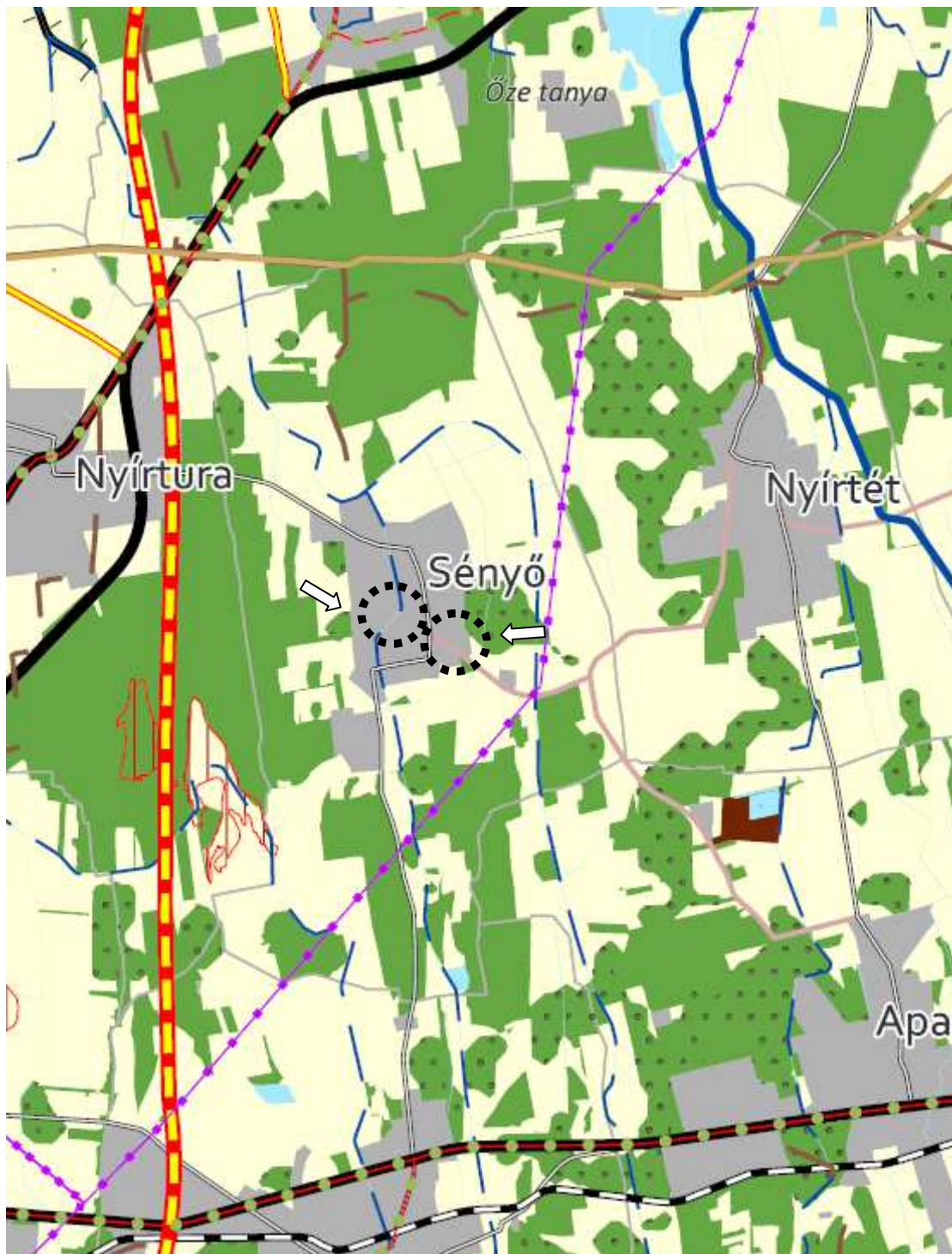
**A kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület, a magasabb rendű tervek szerint, meglévő települési terület része.**

A tervdokumentációban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § (2) és 5. § (3) bekezdése alapján bányászati tevékenység nincs.

**A tervmódosítás a 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak megfelel!**

**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési Terv és a tervezett módosítások kapcsolata**






Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Megyei Tervei szerkezeti tervének Nyírkarász Község közigazgatási területét érintő kivonata jelmagyarázattal (tervezett módosítás piktogrammal jelölve): 

**Az igazgatási területet az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:**

1. erdőgazdálkodási térség
2. mezőgazdasági térség
3. sajátos területfelhasználású térség
4. vízgazdálkodási térség
5. települési térség (az I. és az V. tervezési terület által érintett)





















Jelmagyarázat:**Térségi területfelhasználási kategóriák**






-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Sajátos területfelhasználású térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

**Műszaki infrastruktúra elemek**









Országos jelentőségű  
műszaki infrastruktúra-hálózatok  
és egyedi építmények


-  Gyorsforgalmi út - tervezett
-  Főút - meglévő
-  Főút - tervezett
-  Nagysebességű vasútvonal - tervezett
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő

-  Országos kerékpárút törzshálózati vonal - meglévő
-  Országos kerékpárút törzshálózati vonal - tervezett
-  Határkikötő
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
-  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  Földgázszállító vezeték
-  Kőolajszállító vezeték
-  Termékvezeték
-  A Vészhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározó - meglévő
-  A Vészhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározó - tervezett

-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény
-  Országos jelentőségű csatorna - meglévő
-  Országos jelentőségű csatorna - tervezett
-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
-  Veszélyeshulladék-égető mű

**Térségi jelentőségű  
műszaki infrastruktúra-hálózat  
és egyedi építmények**

-  Térségi szerepű összekötő út - meglévő
-  Térségi szerepű összekötő út - tervezett
-  Egyéb mellékút
-  Országos vasúti mellékvonal - meglévő
-  Országos vasúti mellékvonal - tervezett
-  Térségi repülőtér
-  Térségi kerékpárútvonal - meglévő
-  Térségi kerékpárútvonal - tervezett

 Térségi kikötő - meglévő

 Térségi kikötő - tervezett

 Kompátkelőhely - meglévő

 Kompátkelőhely - tervezett

 Térségi logisztikai központ

 Kiserőmű - tervezett

 Kiserőmű - meglévő


 Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő


 Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett

 Földgázelosztó vezeték - meglévő

 Földgázelosztó vezeték - tervezett

 Térségi hulladékkezelők

 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 10 millió m<sup>3</sup>-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő

 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 10 millió m<sup>3</sup>-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett

**Alaptérképi elemek**

 Egyéb burkolt út

 Településhatár

 Megyehatárok

 Országhatár

**Tájékoztató elemek**

 Erdőtelepítésre javasolt terület

 Tervezett településközi összekötő utak

**Összefoglaló a térségi övezetekkel való érintettség vizsgálatról**

(településrendezési eszköz készítése a 2018. évi CXXXIX. tv összhangban álló megyei területrendezési terv esetén)

**Az 5/2020. (VI.26.) Önkormányzati határozat 4. sz. melléklete: települések 4. melléklet országos és megyei övezetekkel való érintettsége**

ÖVEZETEK	SÉNYŐ
Ökológiai hálózat magterületének övezete	érintett
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érintett
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Erdők övezete	érintett
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érintett
Tájképvédelmi terület övezete	nem érintett
Világörökség és világörökség várományos terület övezete	nem érintett
Vízminőségvédelmi terület övezete	érintett
Nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete	nem érintett
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érintett
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érintett
Rendszeresen belvízjárta területek övezete	nem érintett
Tanyás területek övezete	nem érintett
Térszervező városok övezete	nem érintett
Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely térségi együttműködések övezete	érintett
Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport térségi együttműködések övezete	nem érintett
Záhony-Kisvárdai térségi együttműködések övezete	nem érintett
Aprófalvas térségi együttműködések övezete	nem érintett
Szomszédváros és várospárok térségi együttműködések övezete	nem érintett
Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érintett
Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érintett
Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érintett
Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érintett

Terület-felhasználás	OTrT	TrT	Vált.
Meglevő erdőgazdálkodási térség	556,5545	556,5545	0
Tervezett erdőgazdálkodási térség	556,5545	556,5545	0
Meglevő mezőgazdasági térség	1051,7104	1051,7104	0
Tervezett mezőgazdasági térség	1051,7104	1051,7104	0
Meglevő települési térség	186,6242	186,6242	0
Tervezett települési térség	186,6242	186,6242	0
Meglevő vízgazdálkodási térség	35,4078	35,4078	0
Tervezett vízgazdálkodási térség	35,4078	35,4078	0
<b>Összterület</b>	<b>1830,2969</b>	<b>1830,2969</b>	<b>0</b>

**Településszerkezeti összefüggések**

A törvény alapján az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során:

- a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni

**Nem releváns**

- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;

**Nem releváns**

- c) a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni.

**Nem releváns**

## Térségi Övezeti szabályok, Országos Övezeti szabályok

- d) Erdők övezete:
  - o Külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.  
**Nem releváns.**

A további övezetek elemzése során a Megyei Szerkezeti Tervet használjuk.

Nyírkarász községet érintő további Megyei Övezetek a következők:

- a) Erdőtelepítésre javasolt terület övezete:
  - o A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.  
**Nem releváns.**
- b) Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete:
  - o A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcsturizmussal összefüggő célrendszer és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.  
**Ajánlás figyelembe lett véve.**
  - o A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.  
**A területrendezési eszközök készítésekor a helyi gazdálkodási hagyományok és a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályok figyelembe lettek véve.**
  - o A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.  
**Az ajánlás figyelembe lett véve.**
- c) Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet:
  - o A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, amely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.  
**Ajánlás figyelembe lett véve.**
  - o Erdőterület területfelhasználási egység csak a táj- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illesztésre.  
**Erdőterületek az ajánlás figyelembevételével kerültek kijelölésre.**
  - o Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, mutatását és bemutatást szolgálják.  
**Ajánlás figyelembe lett véve.**
  - o 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.  
**Ajánlás figyelembe lett véve.**

## **ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES AJÁNLÁSOK**

### **A. ORSZÁGOS ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES AJÁNLÁSOK**

#### **Erdők övezete**

Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

**Bányászati terület nem található a település közigazgatási területén.**

**Erdőtelepítésre javasolt terület övezete**

A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

**Nem releváns.**

**Tájképvédelmi terület övezete**

Ezen területrendezési ajánlások nem relevánsak.

**Világörökség és világörökség várományos terület övezete**

Ezen területrendezési ajánlások nem relevánsak.

**Vízminőségvédelmi terület övezete**

- 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.

**Megyei településrendezési terv rendelkezik.**

- 2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

**Egyedi helyi építési szabályzat rendelkezik a vízminőségvédelmi területekről.**

- 3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

**Bányászati terület nem található település közigazgatási területén.**

**Nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete**

Ezen területrendezési ajánlások nem relevánsak.

**Honvédelmi és katonai célú terület övezete**

Ezen területrendezési ajánlások nem relevánsak.

**Ásványi nyersanyagvagyon övezete**

Ezen területrendezési ajánlások nem relevánsak.

**Rendszeresen belvízjárta területek övezete**

Ezen területrendezési ajánlások nem relevánsak.

**Tanyás területek övezete**

Ezen területrendezési ajánlások nem relevánsak.

**B. SAJÁTOS MEGYEI TÉRSÉGEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES AJÁNLÁSOK****Térszervező városok és hagyományos vidéki települések övezete**

A térszervező városok és a hagyományos vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők közül: hagyományos vidéki település.

A hagyományos vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják:

- a helyi alapszolgáltatások fejlesztését
- a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését
- a felhagyott lakóterületek újrahasznosítását
- érintettség esetén a további egyedileg meghatározott megyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.

A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a területfelhasználásnak 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.

**Ajánlás figyelembe lett véve.**

1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.

**Helyi építési szabályzatba az új területek kijelölését követően tisztázásra kerültek a beépítésre szánt területek infrastrukturális feltételei.**

Hagyományos vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.

**Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Ajánlás figyelembe lett véve.**

#### **Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely térségi együttműködések övezete**

Ezen területrendezési ajánlások nem relevánsak.

#### **Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport térségi együttműködések övezete**

Ezen területrendezési ajánlások nem relevánsak.

#### **Záhony-Kisvárdai térségi együttműködések övezete**

Ezen területrendezési ajánlások nem relevánsak.

#### **Aprófalvas térségi együttműködések övezete**

Ezen területrendezési ajánlások nem relevánsak.

#### **Szomszédváros és várospárok térségi együttműködések övezete**

Ezen területrendezési ajánlások nem relevánsak.

#### **Határon átnyúló együttműködés övezete**

Ezen területrendezési ajánlások nem relevánsak.

#### **Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete**

A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.

**Ajánlás figyelembe lett véve.**

A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.

**Ajánlás figyelembe lett véve.**

A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.

**Ajánlás figyelembe lett véve.**

#### **Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet**

A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, amely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.

**Ajánlás figyelembe lett véve.**

Erdőterület területfelhasználási egység csak a táj- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.

**Nem releváns.**

Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.

**Nem releváns.**

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.

**Ajánlás figyelembe lett véve.**

#### **Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet**

Ezen területrendezési ajánlások nem relevánsak.

**A településrendezési eszközök tervezett módosítása megfelel Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Közgyűlésének, „Szabolcs-Szatmár-Bereg megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről” szóló 5/2020. (VI.26.) számú önkormányzati rendeletével, illetve „Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó ajánlásokról” szóló 54/2020. (VI.25.) önkormányzati határozattal, mely az ehhez kapcsolódó településrendezési ajánlásokat tartalmazza.**