

**Nyírbogdány Község Önkormányzata
Képviselő-testületének**

181/2021. (XI. 29.) határozata

Nyírbogdány Község új településfejlesztési koncepció, új településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) elkészítéséhez beérkezett módosító javaslatok elfogadásáról.

Képviselő-testület:

1./ Nyírbogdány Község új településfejlesztési koncepció, új településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) elkészítéséhez beérkezett módosító javaslatok elfogadásáról szóló előterjesztést megismerte, az 1. melléklet szerinti fejlesztési, módosítási javaslatokat teljeskörűen elfogadja és felkéri a Településtervezőt, hogy a településrendezési eszközök tervezetét (előzetes tájékoztatási dokumentációt, majd a véleményezési dokumentációt) ezek - és a vonatkozó hatályos jogszabályok - figyelembevételével készítse el.

**Határidő: Azonnal
Felelős: Polgármester**

Nyírbogdány, 2021. november 29.


Lisovszki Tamás
polgármester




Nagy Viktor
köztisztviselő

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS CÉLKITŰZÉSEI

A település előzetes adatszolgáltatása alapján javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településstratégiai változásokra. A javaslat a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján készült.

5.1. Területfelhasználásra irányuló változás

5.1.1. Önkormányzati fejlesztési szándék

Fő u. 1. (hrsz.: 589) és 1/a. (hrsz.: 588) alatti ingatlanok távlati felhasználása közösségi célú épület és parkoló.

Tulajdonos: önkormányzat.

Jelenlegi előírások: Településközpont vegyes terület: ép. övezeti jel: Vt 2.3.; szabadonálló épületelhelyezés; megeng. legn. építménymag.: 7,5; legkisebb zöldfelület: 40%; újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 2500 m²; szükséges közmű: teljes közmű.



kivonat a hatályos szabályozási tervből

5.1.2. Önkormányzati fejlesztési szándék

Fő út 18. (Hrsz.. 407.) ingatlan közösségi térként és/vagy közösségi épület elhelyezésére szolgáló területként történő szabályozása.

Jelenlegi előírások: Településközpont vegyes terület: ép. övezeti jel: Vt1.1.; oldalhatáronálló épületelhelyezés; megeng. legn. építménymag.: 7,5; legkisebb zöldfelület: 40%; újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 640 m²; szükséges közmű: teljes közmű.

Tulajdonos: önkormányzat.



A kivonat a hatályos szabályozási tervből

5.1.3. Önkormányzati fejlesztési szándék

Kőrösi Csoma Sándor u. 3. sz. (hrsz. 656.) ingatlan önkormányzati telephely céljára szolgáló területként történő szabályozása.

Jelenlegi előírások: **Településközpont vegyes terület:** ép. övezeti jel: Vt 1.1.; oldalhatáronálló épületelhelyezés; megegy. legn. építménymag.: 7,5; legkisebb zöldfelület: 40%; újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 640 m²; szükséges közmű: teljes közmű.

Tulajdonos: önkormányzat.



kivonat a hatályos szabályozási tervből

5.1.4. Önkormányzati fejlesztési szándék

A 047/4. hrsz.-ú ingatlan (cca. 6 ha) általános gazdasági területként történő szabályozása.

cél1: A tervezett falusias lakóterület (melyhez telekalakítási terv készítenődő, a telekalakítás feltétele egységes vízrendezési terv készítése a tömbre vonatkozóan) helyett általános gazdasági területként történő szabályozása, mely környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

cél2: 047/4. hrsz.-ú területen az **É-D-i irányban tervezett 14 m** szabályozási szélességű út törlése a tervezett gazdasági terület egységes kezelése érdekében, mely meglévő útkapcsolattal rendelkezik.

Tulajdonos: önkormányzat.

Megjegyzés: Vízrendezés megvalósítása a tervezett beruházás előtt szükséges). Településtervezőnek a tervezett HÉSZ-ben erről rendelkezni kell (pl. feltétel bekövetkeztéig tartó ép. til?).



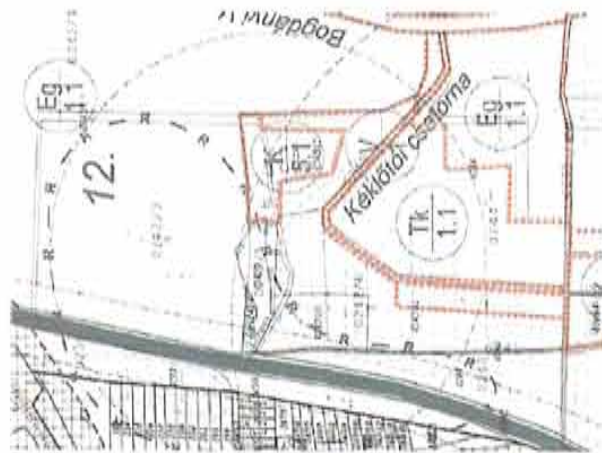
kivonat a hatályos szabályozási tervből

5.1.5. Partnerségi egyeztetés során beérkezett kérelem

Gyártelep, 0242/10. hrsz.-ú (korábban: 0242/6. hrsz.) terület ipari, gazdasági területként történő szabályozását kéri.

Beruházó: magánszemély.

cél: A Beruházó a Gyártelep, 0242/10. hrsz.-ú (korábban: 0242/6. hrsz.) terület Eg/1.1. jelű övezetből ipari, gazdasági területként történő szabályozását kéri.



kivonat a hatályos szabályozási tervből

5.1.6. Partnerségi egyeztetés során beérkezett kérelem (Morvai János)

Érintett területek: 0106/1., 0106/3. hrsz.-ú területek ipari, gazdasági területként történő szabályozását kéri.

cél: A meglévő védelmi erdő, gazdasági erdő, kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület helyett egységesen ipari, gazdasági területként történő szabályozását kéri vállalkozás indítás érdekében.

Megjegyzés: a csatlakozó eltérő területfelhasználás (falusias lakóterület) irányába történő védelem biztosítás indokolt.



kivonat a hatályos szabályozási tervből

5.1.7. Partnerségi egyeztetés során beérkezett kérelem (Bogdányi Ferenc)

Érintett terület: Bogdányi Tájház, Nyírbogdány, Táncsics M. u. 10. sz. (hrsz.: 9.).

cél: A kérelmező tulajdonát képező tájház helyi védetté nyilvánítása

Megjegyzés:

1. A Kérelmező beszerezte Dr. Páll István PhD Magyarországi Tájházzövetség FB elnöke szakmai véleményét, mely javasolja a helyi védelem alá helyezést.
2. **A helyi védelem alá helyezés kapcsán a hatályos településképi rendeletet is szükséges módosítani!** Hivatkozás: 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet „23/A. § (1) Helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat – a fővárosban a fővárosi vagy kerületi önkormányzat – településképi rendeletében védetté nyilvánít.” **A helyi védelem alá helyezéshez értékvizsgálat készítése szükséges.**



Google térkép

5.1.8. Partnerségi egyeztetés során beérkezett kérelem (Zsiros Tibor)

Érintett terület: 0158/33., 0217/1., 0185/4-7. (Kérelmező saját tulajdona), 0158/34., 5400/22100 tulajdoni hányad.

cél: A kérelmező a 0158/33., 0217/1., 0185/4-7. (Kérelmező saját tulajdona), 0158/34., továbbá a 5400/22100 tulajdoni hányadra vonatkozó különleges mezőgazdasági üzemi területbe történő módosítást kér.

Jelenlegi területfelhasználás: Mák 1.1., Mák 1.2. korlátozott használatú mezőgazdasági terület

Megjegyzés:

0158/33 hrsz.: szántó – NATURA 2000 terület különleges természetmegőrzési terület

0217/1 hrsz. – a): szántó; b): rét; c): erdő

0185/4. hrsz.: szántó, községi mintater

0185/5.: szántó

0185/6.: szántó

0185/7 hrsz.: szántó

0158/34 hrsz.: legelő (községi mintater) NATURA 2000 különleges természetmegőrzési terület



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

5.1.9. Partnerségi egyeztetés során beérkezett kérelem (Veres Benjámin Antal)

Érintett terület: 061/3., 061/10., 061/11 hrsz.

cél: A kérelmező családi gazdaság fejlesztése érdekében gazdasági épületeket, mezőgazdasági üzemeket, kiszolgáló egységgel ellátott fejőházat, ipari hídmerleget, terménytárolót, trágyatárolót, silótér, istállókat, terményszárítót géptároló csarnokot, valamint lakóépületet tervez. A 061/5, 7,8 hrsz-ból 061/9-11 hrsz-ra változott.

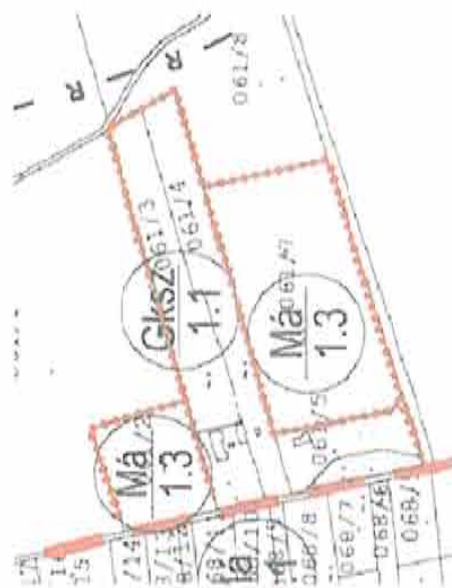
Jelenlegi területfelhasználás: Gksz/1.1, Má/1.3.

Tervezet: Gksz/1.1, Má/1.3.→Kmű

Megjegyzés: 061/3 a): kivett beépített terület (lh, ud, fg.ép)

061/3.b) gyümölcsös

061/3/A: lakóház



kivonat a hatályos szabályozási tervből

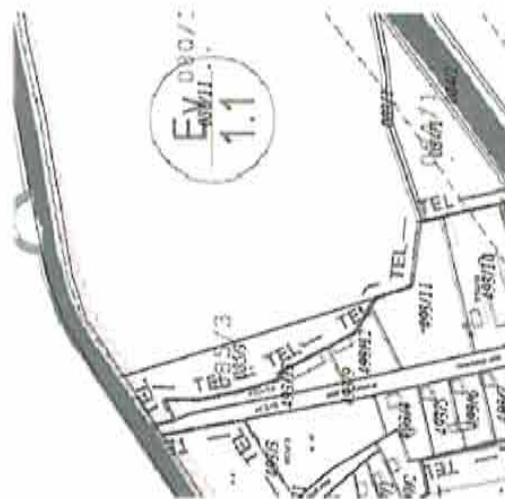
5.1.10. Partnerségi egyeztetés során beérkezett kérelem (Varga Zoltán)

Érintett terület: 085/3. hrsz.

cél: Ev/1.1 → Gp (ipari-gazdasági terület)

Jelenlegi területfelhasználás: erdőterület (Ev/1.1)

Megjegyzés: Belterületté történő módosítás nem településrendezési, hanem földhivatali eljárás.



kivonat a hatályos szabályozási tervből

5.1.11. Partnerségi egyeztetés során beérkezett kérelem (Szabó Antalné)

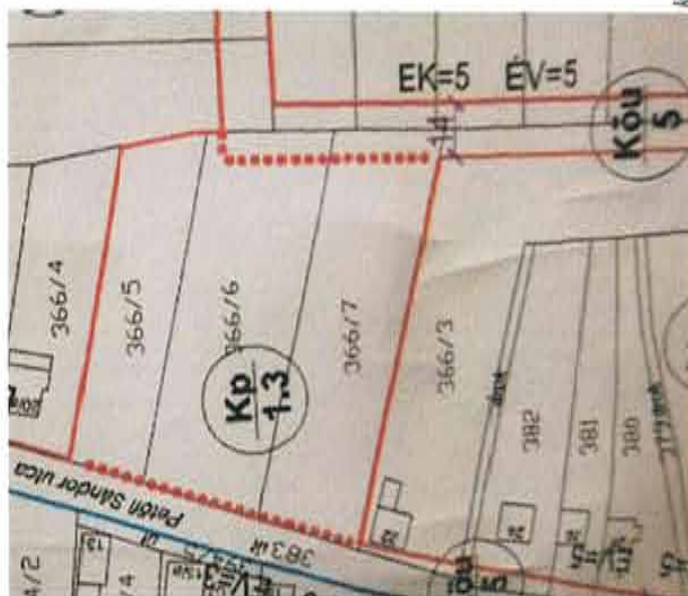
1. Érintett terület: 366/6. (kivett beépítetlen terület), 366/7. (kivett beépítetlen terület),

cél: közpark-záportározó (Kp1.3.)→halastó, horgásztó

2. Érintett terület: 366/3., 366/5

cél: közpark-záportározó, legelő→szántó, mezőgazdasági terület

A kérelmező a telektömb egyes belső telekvégeinek egyesítését tervezte megvalósítani.



kivonat a hatályos szabályozási tervből



Google térkép

3. **Érintett terület: 808. hrsz.** (Szabó Istvánnal telefonon egyeztetve 2021.08.04-én 807. hrsz. módosítását annak megvásárlásáig nem kéri!)
 cél: Gksz, Köu/5 → Gksz (Kia.min. telekter. 1200m²→700m²)

A 808. hrsz. terület kapcsán a tervezett 14 m szélességű út szükségességének felhívzsgálatát, lehetőség szerint törlését kezdeményezi. Köu/5 → Gksz



kivonat a hatályos szabályozási tervből

4. Érintett terület: 432-437. hrsz.

cél: Lf→Lke1.1. (kia.min. telekter. 1200m²→700m²)



kivonat a hatályos szabályozási tervből

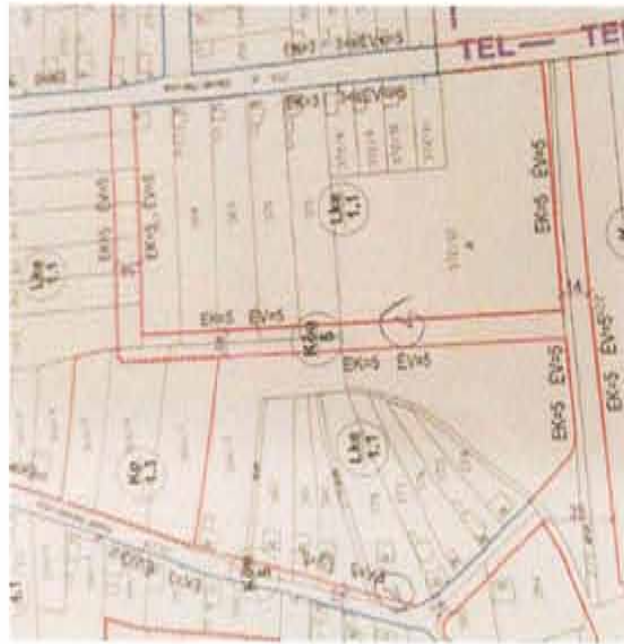
5.1.12. Partnerségi egyeztetés során beérkezett kérelem (Szabó Antalné)

Érintett terület: Petőfi u., Vasvári Pál utca 18. sz. mellett tervezett új névtelen utca (1)

cél: az utak tervezett szabályozási szélességének felülvizsgálata

Megjelenés: 42/2018. (II.14.) határozatban a Képviselő-testület az utak tervezett szélesítésének törlését határozta el.

Behízlrendezés megoldása a szabályozás eszközei által. A kérelmező a megyei vízügy segítségével tervezett víztorozó építését kezdte meg, mellékelte a tervét.



kivonat a hatályos szabályozási tervből

5.1.13. Partnerségi egyeztetés során beérkezett kérelem (NYÍRSÉGVÍZ ZRT)

Javaslatok:

1. ipari park létesítése, közműves vízellátással és csatorna szolgáltatással.

Az ipari park létesítése és közműellátásának biztosítása nem csak rendezési tervi kérdés, ezért a tervkészítése során megvizsgálható hogy a település területén rendelkezik-e az önkormányzat olyan területtel, mely alkalmassá tehető ipari park létesítése céljára.

2. 582/2 hrsz (régi sz.víziszt. területe) megosztásra került, 582/3 (Önk tulajdon) és 582/4 hrsz tulajdonosi jogviszonyának rendezését kéri.

A tulajdoni viszonyok rendezése nem településrendezési tervkészítés tárgya.

3. 582/4 hrsz. több nyárfa a végátemelő üzembiztonságát veszélyezteti, kivágása szükséges.

Településüzemeltetési kérdés, nem településrendezési tervkészítés tárgya.

4. 582/3. hrsz. a végátemelőhöz vezető út helyreállítása pl. zúzottkő útalappal.

Településüzemeltetési kérdés, nem településrendezési tervkészítés tárgya.

5. 62/2 hrsz. bejárata elé bekötőút építés.

Településüzemeltetési kérdés, nem településrendezési tervkészítés tárgya.

6. 03/1 hrsz. bejárata elé bekötőút építés.

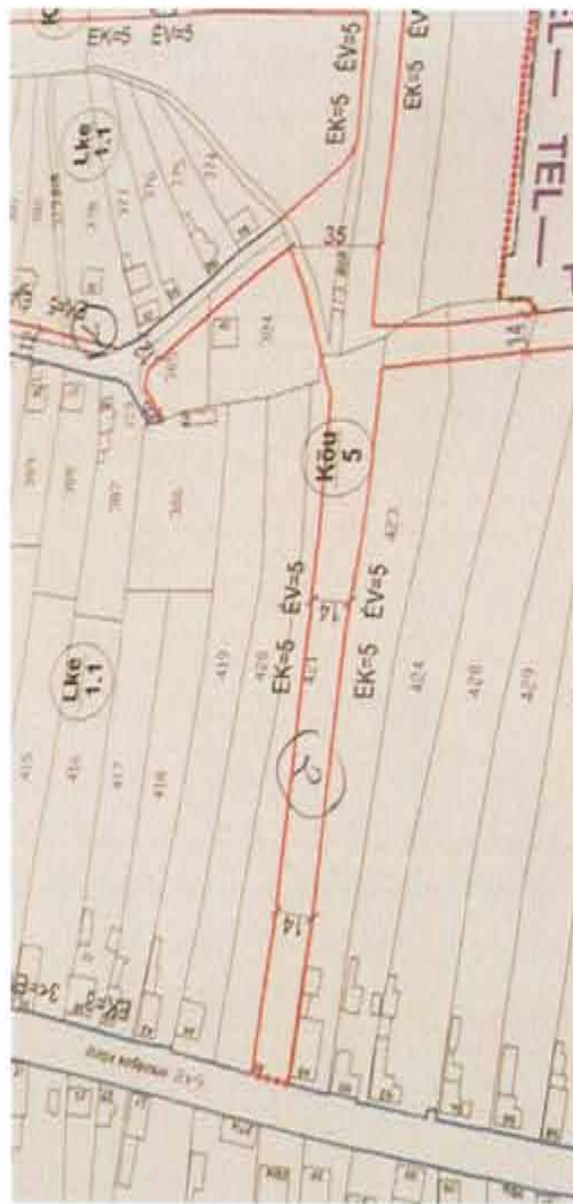
Településüzemeltetési kérdés, nem településrendezési tervkészítés tárgya.

5.1.14. Partnerségi egyeztetés során beérkezett kérelem (Kovács Dávid)

Érintett terület: Fő út, 421. hrsz. (2)

cél: a Fő út tervezett szabályozási szélességének törlése.

Megjegyzés: a településen a tervezett utcák, utcahálózat, tervezett szabályozási vonalak teljeskörű felülvizsgálata indokolt közlekedéstervező bevonásával.



kivonat a hatályos szabályozási tervből

5.1.15. Partnerségi egyeztetés során beérkezett kérelem (Hajnal Eleonóra)

Érintett terület: Petőfi Sándor utca, hrsz.: 394/4, 394/3.

cél: a Petőfi utca tervezett szabályozási szélességének törlése.

Megjegyzés: a településen a tervezett utcák, utcahálózat, tervezett szabályozási vonalak teljeskörű felülvizsgálata indokolt közlekedéstervező bevonásával. A kért "visszacsatolás" a TRT jóváhagyását követően történhet földhivatali eljárási keretében.



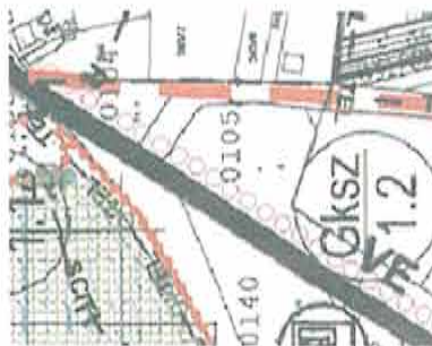
kivonat a hatályos szabályozási tervből

5.1.16. Partnerségi egyeztetés során beérkezett kérelem (Buzák Zsolt)

Érintett terület: 0104 hrsz. és az 545/7. hrsz-ú területen.

cél: a területek ipari gazdasági ép. övezetbe történő átsorolását kérelmezte fűrészüzem és ahhoz kapcsolódó tároló építmények elhelyezése céljából.

Megjegyzés: lakóterület irányába védelem biztosítása javasolt. A területen szemben jelenleg vastelep működik.

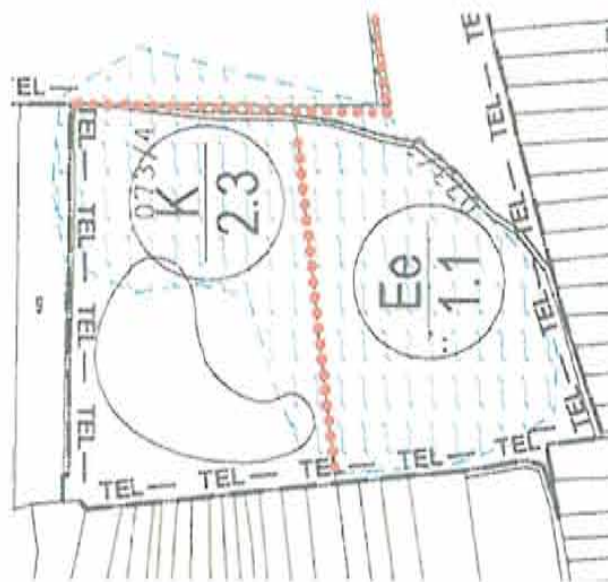


5.1.17. Önkormányzati fejlesztési szándék

Érintett terület: 073/4. hrsz. (művelési ág: nádas, területe: 6.9001 ha)

cél: jöleti tő záportározóvá történő átsorolása. 14 m. szabályozási szélességű útkapcsolat szabályozása a Kossuth Lajos utca felé a tervezett jöleti tő K-i irányából.

Vizgázdálkodási építmény tervezője: Kató Csaba



kiadvány a hatályos szabályozási tervből

5.1.18. Önkormányzati szándék

Érintett területek:

MOL (Bogdány Petrol KFT- 4511 Nyírbogdány, Gyártelep),
Húsfeldolgozó üzem (Bogdány-Hús Termelő, Kereskedelmi és Szolgáltató BT- 4511 Nyírbogdány, Kossuth u. 54.),
további helyi üzemek.

cél: amennyiben adatszolgáltatás alapján szükséges, abban az esetben a veszélyességi övezet jelölése a terven.

5.1.19. Református Egyház fejlesztési szándéka

Érintett terület: 399/10. hrsz. (5)

cél: új épület elhelyezés építészeti feltételeinek biztosítása.



kivonat a hatályos szabályozási tervből

5.1.20. Önkormányzati fejlesztési szándék

Érintett terület: 119/2. hrsz.

cél: 119/2 hrsz.-ú területen tervezett 12 m szabályozási szélességű út törlése.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

5.1.21. Önkormányzati fejlesztési szándék

Érintett terület: 119/2. hrsz.

cél: 119/2 hrsz.-ú területen tervezett 12 m szabályozási szélességű út törlése és megfelelő védelem biztosítása mellett a terület lakóterületté történő módosítása.

Megjegyzés: 133 hrsz.-ú terület (temető) útkapcsolata az 132/6. hrsz.-ú útterületen biztosított (művelési ága: kivett út és egyéb épület).



Google térkép



kivonat a hatályos szabályozási tervből

5.1.22. Önkormányzati fejlesztési szándék

Érintett terület: 468. hrsz.

cél: 468. hrsz.-ú területen tervezett 12 m szabályozási szélességű út törlése és megfelelő védelem biztosítása mellett a terület lakóterületté történő módosítása.

Megjegyzés: 467. hrsz.-ú terület művelési ága: kivett út.



5.2. Infrastrukturális változás

5.2.1. Önkormányzati/állami fejlesztési szándék

1. Érintett területek: külterület Gyártelep és belterületi határ közötti útszakasz

1. cél: kerékpárút fejlesztés



kivonat a hatályos szabályozási tervből



átnézeti helyszínrajz (2021. 07. 21.) Tervező: Szabolcsterv Kft. - Nyíregyháza

2. Érintett területek: külterület Nyírtura közigazgatási határ – Nyírbogdány közötti kerékpárút

cél: SZSZBM TrT szerinti kerékpárút fejlesztés jelölése

5.3. Szabályozásra irányuló változás

5.3.1. A hatályos szabályozási terv szerint néhány terület útkapcsolattal nem rendelkezik, melynek rendezése szükséges annak érdekében, hogy azok építési telkek legyenek, például: 115/2, 116/2, 117/2, 117/2. hrsz. stb.

5.3.2. Lke 1.1 építési övezet esetén felülvizsgálandó annak megoldása, hogy milyen esetben, feltétellel lehetséges az 1200 m²-ről 700m²-re történő csökkentése (mint azt többek között Szabó Antalné is kezdeményezte).

5.3.3. Önkormányzati módosítási szándék: a hatályos településrendezési tervben megjelenített útsabályozások (szükség esetén kapcsolódó övezetek, építési övezetek, továbbá területfelhasználások) felülvizsgálata, infrastrukturális felülvizsgálat a település közigazgatási területén belül. Ennek egyik oka, hogy néhány terület esetében a település adottságaihoz, illetve lehetőségeihez képest túlzó fejlesztés lett előirányozva.