



**NYÍRACSÁD KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK  
MÓDOSÍTÁSA**

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

*Törzsszám: P 10/2010*

**ZÁRADÉKOLT DOKUMENTÁCIÓ**

2013. október

# NYÍRACSÁD KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

*Készült:*

NYÍRACSÁD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
megrendelése alapján

*Tervező:*

*Felelős tervező:*



Palotás Lajos  
Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök  
vezető településtervező  
a Magyar Építész Kamara tagja  
TT/1É 09-0127

*Településtervező:*



Naghaju Attila  
okl. településmérnök  
településtervező  
TT 09-0637

## TARTALOMJEGYZÉK

Nyíracsad Község településszerkezeti terv módosítását megállapító 100/2013.(X.10.) ÖKT. számú határozat.

*Rajzi munkarész:*

**TR/tsz** Nyíracsad község településszerkezeti tervének módosítása 1:40 000

**TR/v-1.** Nyíracsad község változások tervlapja 1:40 000

**TR/v-2.** Egyeztető tárgyalás utáni változásokat mutató tervlap 1: 40 000

*Szöveges munkarész:*

A településszerkezeti terv leírása

Az igazgatási terület általános és sajátos építési használatának terv szerinti változása

2013. október

KIVONAT

*Nyíracsad Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
2013. október 10.-én megtartott ülése jegyzőkönyvéből.*

**100/2013. (X.10.) sz. Önkormányzat Képviselő-testületi határozat:**

Nyíracsad Községi Önkormányzat Képviselőtestület az 1997.évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) bekezdés a./ pontja és a 7.§ (3) bekezdés b./ pontja alapján, figyelemmel a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (3) bekezdésére

1./ módosítja 2013. november 11. napjától a Nyíracsad Község településszerkezeti tervének megállapításáról szóló **57/2001.(IX.3.) Öh. számú határozatot** a határozati javaslat mellékleteként csatolt tervlapon rögzítettek szerint.

2./ Felkéri a Főépítést az 1./ pont szerinti módosítás településszerkezeti terven történő átvezetésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

Dr. Nagy János sk.  
polgármester

Nagyné Jobbágy Piroska sk.  
jegyző

A kivonat hitelül:

Váraljai Zsoltné  
főea.



# Településszerkezeti terv leírása

## 1. Településszerkezeti terv általános elhatározásai:

- a) A gazdaságos területfelhasználás elvének érvényesítése, melynek eredményeként a korábbi településszerkezeti terv indokolatlanul rögzített nagymértékű tartalék területei és a beépítésre szánt terület kijelölései megszüntetésre kerülnek. Mindezek alapján a valós igényekhez és a település reális fejlesztési elképzeléseihez igazodó településszerkezeti terv készült. Így a beépítésre szánt terület a hatályos tervhez képest csökken.
- b) A területfelhasználási egységek térbeli elhelyezkedése, hálózati szerkezete - az országos szintű elhatározásokon kívül – csak kismértékben – az adottságok és fejlesztési lehetőségek figyelembevételével - módosul.
- c) A települési örökség - táji és művi - értékei megőrzésre kerülnek.
- d) A tervi elhatározások során a magánérdek-közösségi érdek egyensúlyát fontosságuk arányában biztosítja a terv. A települési érdekű fejlesztéseket ösztönözni kell.
- d) A települési kapcsolatokat fejlesztésével a párhuzamos fejlesztések elkerülhetők.

## 2. Területfelhasználás

A település közigazgatási területén - a településszerkezeti tervlapnak megfelelően – a következő területfelhasználási egységek kerültek kijelölésre:

### a) beépítésre szánt területen:

1. lakóterület (L), ezen belül:
  - 1.1 falusias lakóterület (Lf),
2. vegyes terület, ezen belül:
  - 2.1 településközpont vegyes terület (Vt),
3. gazdasági terület (G), ezen belül:
  - 3.1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk),
  - 3.2 egyéb ipari terület (Ge),
4. különleges terület (K), ezen belül:
  - 4.1 különleges hulladékkezelő terület (Kh),
  - 4.2 különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű),
  - 4.3 különleges egyéb terület (Ke),

### b) beépítésre nem szánt területen:

1. közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (KÖ), ezen belül:
  - 2.1 közúti közlekedési terület (KÖu),
  - 2.2 közmű elhelyezési terület KÖk),
2. zöldterület (Z),
3. erdőterület (E), ezen belül:
  - 4.1 védelmi rendeltetésű (védett) erdőterület (Ev),
  - 4.2 gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg),
  - 4.3 egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület (Ee),
4. mezőgazdasági terület (M), ezen belül:
  - 5.1 mezőgazdasági kertes terület (Mk),
  - 5.2 mezőgazdasági általános terület (Má),
  - 5.3 mezőgazdasági korlátozott használatú terület (Mko),
5. vízgazdálkodási terület (V),
6. különleges beépítésre nem szánt terület (K), ezen belül:
  - 6.1 különleges temető terület (Kt),
  - 6.2 különleges kegyeleti park (Kkp),
  - 6.3 különleges sportolási terület (Ksp),
  - 6.4 különleges bányászati terület (Kb),
  - 6.5 különleges rekreációs és növénykert terület (Krn).

### 3. Szintterület-sűrűségek és a közművesítettség mértéke

Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Szintterület-sűrűség (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Közművesítettség mértéke
lakó	falusias	0,15	részleges
vegyes	településközpont	0,30	teljes
gazdasági	kereskedelmi-, szolgáltató	0,30	részleges
	egyéb ipari	0,30	részleges
különleges	hulladékkezelő	0,10	részleges
	mezőgazdasági üzemi	0,20	részleges
	egyéb	0,20	részleges

### 4. A településszerkezeti terv módosításának elemei

#### 4.1. A központi belterület területét és környezetét érintően

- a) A központi belterületen belül a kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználás falusias lakóterületre (Lf) módosul.
- b) A Szatmári utca mentén alközpontként jelölt településközpont vegyes (Vt) területfelhasználás falusias (Lf) lakóterületre módosul.
- c) A nyugati oldalon a hatályos terv szerinti tartalék falusias lakóterületi (T.Lf) felhasználás megszüntetésre kerül.
- d) A Kassai út mentén (az északi és a déli telektömböknél) a mezőgazdasági általános terület (Ma) és a falusias lakóterület (Lf) terv szerinti területrészének felhasználása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk) felhasználásra módosul.
- e) A 4904. számú Nyíradony – Nyírábrány országos mellékút településközpontot elkerülő új, - a Tavasz utca, 9/9 hrsz-ú csatorna, Toldi utca, 0638 hrsz-ú csatorna nyomvonalon tervezett - szakaszának megszüntetése.
- f) A helyi „déli” gyűjtőút – Gát utca és folytatása a Rákóczi utcáig, majd keleti irányban és a 05 hrsz-ú úton a Dózsa György utcáig tervezett – nyomvonalának megszüntetése.
- g) A helyi északnyugati gyűjtőút - Kassai és Rákóczi utca közötti, a 0329 hrsz-ú csatorna, Hunyadi utca nyomvonalon tervezett – megszüntetése.
- h) ) A 4904. számú Nyíradony – Nyírábrány országos mellékút településközpontot elkerülő tervezett új nyomvonala nyugati oldalán tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk) felhasználása mezőgazdasági általános terület (Má) felhasználásra, az elkerülő út keleti oldalán tervezett ipari gazdasági terület (Gip) felhasználás különleges egyéb (Ke) felhasználásra módosul.
- i) A 1275, 1273/2 hrsz-ú ingatlanok különleges intézményterület (Ki) felhasználás falusias lakóterületre (Lf) módosul.
- j) A 1274 hrsz-ú (volt sporttelep) területének egy részén zöldterület (Z) kerül rögzítésre.
- k) A 0506/31-32 és a 0506/34-35 hrsz-ú területek erdő felhasználása falusias lakóterületre módosul.

#### 4.2 Buzita településrész beépítésre szánt területét és annak környezetét érintően

- a) A településrész északi és a nyugati oldalán a falusias lakóterület (Lf) bővítése megszüntetésre kerül.
- b) A településközpont vegyes (Vt) területfelhasználás különleges mezőgazdasági általános üzemi területre (Kmü) valamint zöldterületre (Z) módosul.
- c) A kertvárosias lakóterület (Lke) felhasználás falusias lakóterületre (Lf) módosul.
- d) Az általános mezőgazdasági terület (Ma) terv szerinti területrésze különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) felhasználásra módosul.
- e) A településrésztől északra előírányzott szabadidős különleges intézményterület (Ki) felhasználás általános mezőgazdasági terület (Ma) felhasználásra módosul.

#### 4.3 Asszonyrész településrész beépítésre szánt területét és annak környezetét érintően

- a) A falusias lakóterület (Lf) tervezett bővítése mezőgazdasági általános terület (Ma) és gazdasági rendeltetésű erdőterületre (Eg) felhasználásra módosul.
- b) A 0349/3, 0349/4, 0349/5, 0349/6 hrsz-ú telkek területére előírányzott településközpont vegyes (Vt) területfelhasználás falusias lakóterületre (Lf) módosul.
- c) A kialakult gazdasági területen a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gk) felhasználás a funkcióhoz igazodó egyéb ipari gazdasági (Ge) felhasználásra, a 0344/14 hrsz-ú általános mezőgazdasági (Ma) terület egyéb ipari gazdasági terület (Ge) felhasználásra módosul.
- e) A településrész környezetében lévő tartalék intézményterület (Ki - szabadidős) és az ipari gazdasági terület felhasználása egyéb ipari gazdasági terület (Ge) felhasználásra módosul.

#### 4.4 Az igazgatási területet érintően

- a) A 0418/21, 0418/22, 0418/23, 0418/24 hrsz-ú területek felhasználása mezőgazdasági általános területről (Ma) különleges mezőgazdasági üzemi terület re (Kmü) módosul.
- b) A 0458/3 hrsz-ú terület felhasználása mezőgazdasági általános területről (Ma) különleges mezőgazdasági üzemi területre (Kmü) módosul.
- c) A 0523/5, 0523/6, 0523/75, 0523/76 hrsz-ú területek felhasználása mezőgazdasági általános területről (Ma) különleges mezőgazdasági üzemi terület re (Kmü) módosul.
- d) A 0295/2, 0295/3, 0295/4, 0295/5,0295/14 hrsz-ú területek felhasználása mezőgazdasági általános területről (Ma) különleges mezőgazdasági üzemi terület re (Kmü) módosul.
- e) A 4904. számú Nyírábrány felé vezető út mentén a 0650/2, 0650/4, 0650/5 hrsz-ú ingatlanok felhasználása mezőgazdasági általános területről (Ma) különleges mezőgazdasági üzemi területre (Kmü) módosul.
- f) A 0630/82, 0648/2, 0648/3, 0648/4, 0648/6, 0648/8, 0648/9 hrsz-ú ingatlanok felhasználása mezőgazdasági általános területről (Ma) különleges bányászati területre (Kb) módosul.
- g) A 0240/24 hrsz-ú (szennyvíztisztító telep) terület ipari gazdasági felhasználása különleges hulladék elhelyezési (Kh) felhasználásra módosul.

- h) A 0273/49 és 0273/66 hrsz-ú területeken az erdő felhasználás különleges egyéb területfelhasználásra módosul.
- i) A település központi belterületétől keletre eső területrészen különleges rekreációs növénykert terület került kijelölésre.
- i) Előzőeken túlmenően a településszerkezeti terv (a hatályos tervvel ellentétben) a külterületi ingatlanok földhivatali nyilvántartásnak és a valós használatnak megfelelő területfelhasználásokat rögzít.

## **5. Táj- és természetvédelem**

A terv fontos célja a települési területen kívül eső területeken – a környezeti adottságokhoz igazodó és a táj- és természetvédelem szempontjait szem előtt tartó – tájhasználat biztosítása.

Ennek érdekében került rögzítésre a korlátozott mezőgazdasági (Mko), és a védelmi rendeltetésű erdő terület (Ev) területfelhasználás.

A táj- és természetvédelem települési prioritásai:

- a tájszerkezet jellegének megőrzése,
- közreműködés az országos ökológiai hálózat megóvásában,
- a táj természeti és természet-közeli formakincsének, geomorfológiai képződményének megőrzése, azok növény- és állatvilágának, valamint a komplex biotópok védelme,
- védeni, illetve helyenként helyreállítani a természeti táj tájképi megjelenését,
- a természeti környezet megóvása mellett javítani a lakosság életkörülményeit.

Ennek megfelelően:

- a tájszerkezet jellegének megőrzése érdekében a meglévő beépítésre szánt területek – a zárt rendszerű szennyvíztisztító területét kivéve – nem növelhetők, a beépítésre nem szánt területek gyeppel, erdő- és közlekedési területtel növelhetők,
- a tájkép javítása érdekében az illegális hulladéklerakó területét rekultiválni és erdősíteni kell,
- a tájkép javítása érdekében a település területén lévő gazdasági és üzemi területeken – a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságával egyeztetett helyen és módon - takaró fásítást kell megvalósítani

## **6. Az épített környezet alakítása**

A terv alapvető célja volt a települési terület kialakult településszerkezeti elemeinek tiszteletben tartásával, és az adottságok és fejlesztési lehetőségek figyelembevételével a terv szerinti területfelhasználás meghatározása úgy, hogy az biztosítsa

- az egészséges lakó- és munkakörülmények, a humán szolgáltatások és ellátások, az új munkahelyek teremtésének műszaki-fizikai kereteit,
- a meglévő művi értékek védelmét,
- a műszaki infrastruktúra fejlesztésének lehetőségeit,
- a természeti és művi környezet harmóniáját,
- a biológiai aktivitás érték növelését.

## **7. Zöldfelület**

A pihenést és szabadidő eltöltést biztosító meglévő közparkok terv szerinti további bővítéssel fejleszthető.

A Sport utcán lévő temető terület javasolt bővítésével kialakuló parkoló területnek zöldfelületként történő kialakítása is lehetőséget ad e fejlesztésre, ugyanúgy, mint a javasolt közpark kialakítása.

## **8. Közlekedés**

A 4904-es számú /Nyíradony-Nyírábrány/ országos mellékút (Kossuth utca, Dózsa György utca) és a 4905-ös számú /Vámospércs-Nyírlugos/ országos mellékút, valamint, Buzita településrész felé vezető 49103-as számú út a település legfontosabb hálózati elemei.

Gyűjtő út funkció a Zrínyi utca és a Sport utca.

## Az igazgatási terület általános és sajátos építési használatának terv szerinti változása

Területfelhasználás változása		A változás mennyisége (ha)
Lakóterület	Lke → Lf	114,14
	Lf → Gk	6,00
	Lf → Ma	9,09
	Lf → E	0,76
	T.Lf → E	0,83
	T.Lf → Mko	13,01
Vegyes terület	Vt → Lf	3,62
	Vt → Z	1,26
	Vt → Kmü	0,80
Gazdasági terület	Gip → Ke	7,38
	Gip → Ge	3,94
	Gip → Kh	3,61
	Gk → Ge	11,90
	Gk → E	0,81
	Gk → Ma	2,06
Különleges terület	Ki → E	10,04
	Ki → Ge	6,25
	Ki → Z	0,54
Erdőterület	E → Ke	29,30
	E → Ma	477,25
	E → Mk	112,07
	E → Lf	1,76
	E → Ke	5,43
	E → Mko	0,00
Mezőgazdasági terület	Ma → Gk	7,13
	Ma → Kmü	19,64
	Ma → Kb	8,53
	Ma → Mko	377,62
	Ma → E	143,45

Területfelhasználás	A hatályban lévő tervhez képest	
	a csökkenés nagysága ha	a növekedés nagysága ha
Lakóterület	29,69	5,38
Vegyes terület	5,68	0
Gazdasági terület	13,86	19,38
Különleges beépítésre szánt terület	0	26,59
<b>Beépítésre szánt terület összesen</b>	<b>49,23</b>	<b>51,35</b>
Zöldterület	0	1,80
Erdőterület	632,70	292,12
Mezőgazdasági általános terület	689,89	491,55
Mezőgazdasági kertés terület	0	112,07
Mg-i korlátozott használatú terület	0	390,94
Különleges beépítésre nem szánt terület	16,83	48,82
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen</b>	<b>1339,42</b>	<b>1337,30</b>
<b>Mindösszesen</b>	<b>1388,65</b>	<b>1388,65</b>